

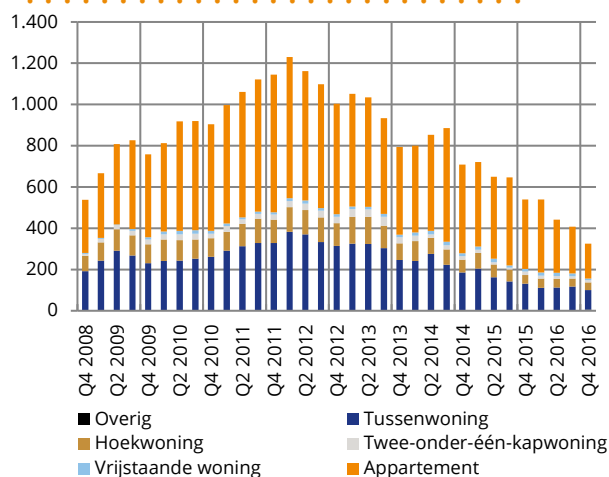
Leiden

In Leiden zijn in 2016 in tegenstelling tot in de meeste andere gemeenten minder woningen verkocht dan het jaar ervoor. In totaal zijn er 1.408 woningen verkocht, in 2015 waren dit er nog drie meer. Het licht lagere aantal transacties komt hoofdzakelijk doordat het beschikbare aanbod al over een langere periode laag is. Hierdoor kan niet de totale marktpotentie in Leiden worden benut, met lagere transactievolumes als gevolg. In het meest recente kwartaal is het zelfs voor het eerst dat meer woningen zijn verkocht (378), dan dat op dit moment te koop staan. Het aantal beschikbare woningen is gedaald naar 325, ten aanzien van het vorige kwartaal betekent dit een daling van 20%. In een jaar tijd is vooral het aanbod van appartementen sterk gedaald. Ten opzichte van vorig jaar staan er nu de helft minder appartementen te koop. Door de toegenomen marktdruk is de looptijd voor de verkoop van een woning nog slechts anderhalve maand, echter verschilt de verkooptijd wel heel sterk per wijk.

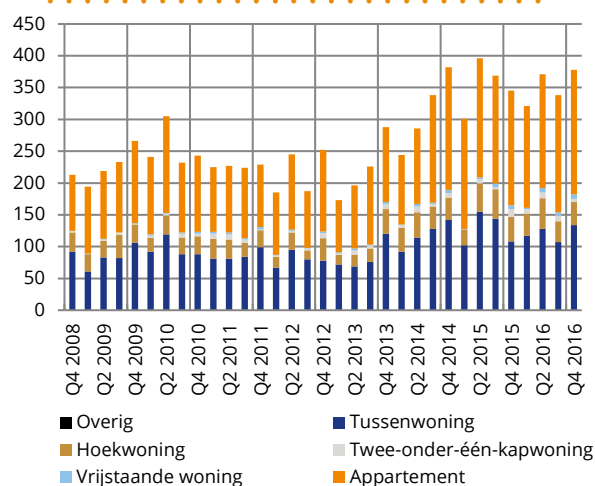
Vraag & aanbod

Aantal transacties
378 woningen

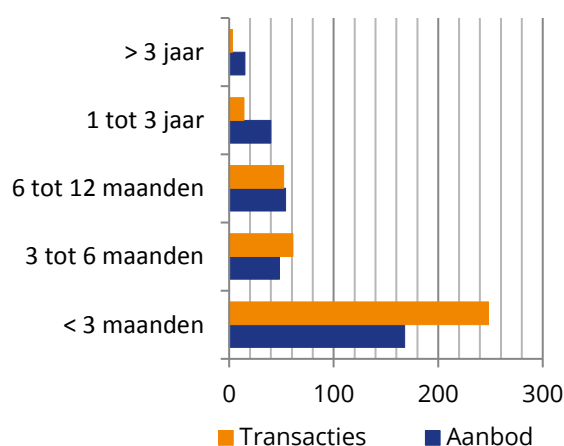
Aanbodverloop naar woningtype



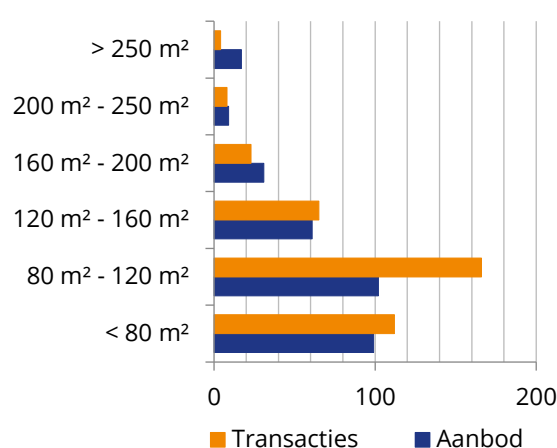
Transacties naar woningtype



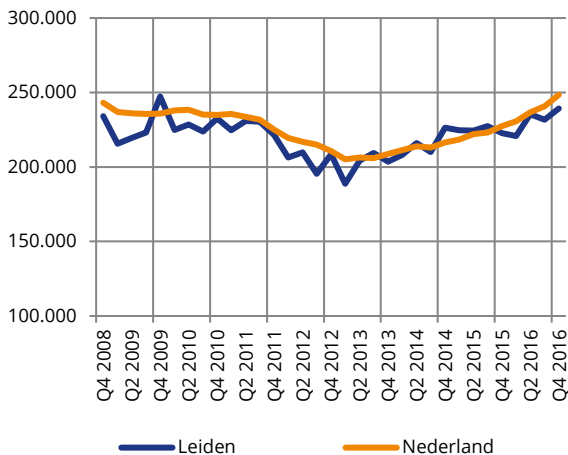
Looptijd aanbod/transacties



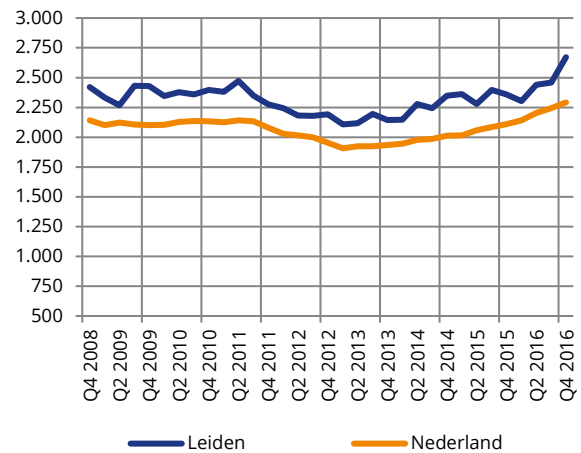
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



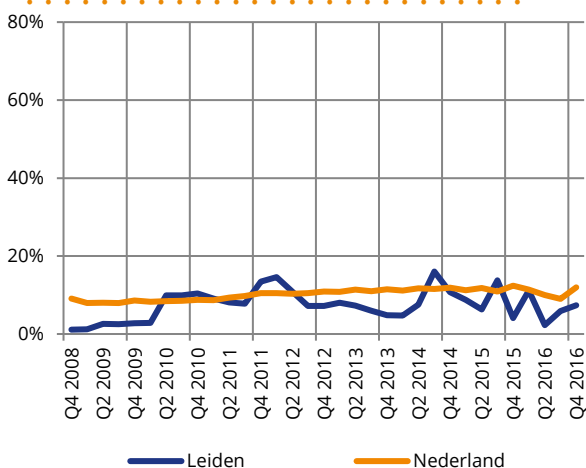
Transactieprijs per m²



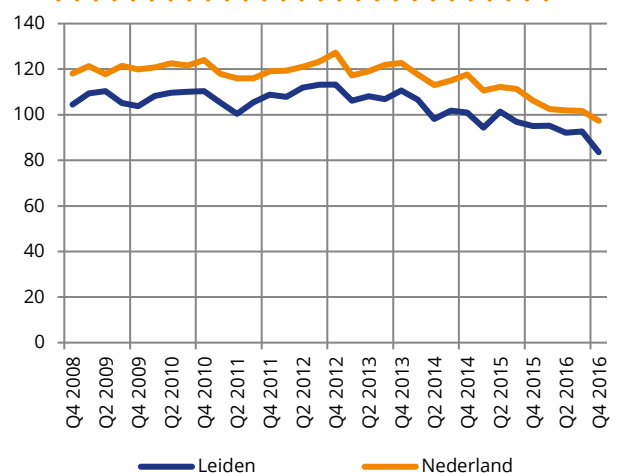
De verkoopprijsontwikkeling laat in het laatste kwartaal in Leiden een duidelijke sprong naar boven zien. Zowel de transactieprijs als de mediane vierkante meterprijs stegen in een rap tempo, nadat daarvoor juist sprake was van een lange, niet goed verklaarbare, stabilisatie. De toegenomen marktdruk lijkt daarmee duidelijk zichtbaar in de prijsvorming. De mediane vierkante meterprijs is in een jaar tijd met 13,3% gestegen naar € 2.671.

Nieuwbouw

Nieuwbouwratio



Financieringsmogelijkheid (inkomen van 50.000)



Het aantal nieuwbouwwoningen in het aanbod blijft ten aanzien van het vorige kwartaal gelijk. De sterke vraag naar nieuwbouwwoningen blijkt wel uit de snelle verkoop van het project Karakter aan de Zoeterwoudsesingel. In de voormalige kinderkliniek worden achttien woningen gerealiseerd. Alle woningen zijn inmiddels verkocht, de oplevering staat gepland voor medio 2018.