Frisia Makelaars
DYNAMIS

Q3
2020

Sprekende Cijfers Woningmarkten

Den Haag en omgeving

's-Gravenhage
Delft
Leiden
Leidschendam-Voorburg
Pijnacker-nootdorp
Rijswijk
Voorschoten
Wassenaar

Woningmarkt Den Haag en omgeving

Door de coronacrisis worden in de regio Den Haag meer woningen te koop gezet, maar de vele zoekers zien de druk op de schaarse woningmarkt nog niet afnemen.

Aanbodtoename eenmalige opleving

Sinds de start van de coronacrisis leek het woningaanbod in Den Haag en de omliggende gemeenten op te gaan lopen. Woningbezitters vreesden voor een prijsdaling en zetten derhalve hun woning te koop. Door deze extra aanwas van aanbod nam het aantal beschikbare woningen in het tweede kwartaal van het jaar met maar liefst twee vijfde toe in de hofstad en ook in Rijswijk, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar was sprake van een ruime aanbodtoename. Gedurende de zomer is echter een keerpunt gekomen en is het aanbod wederom fors afgenomen. De voorgaande toename is nog niet volledig teniet gedaan, maar in vrijwel alle gemeenten in de stadsregio Den Haag hebben woningzoekers weer ruimschoots minder keuzemogelijkheden. Per 1 oktober 2020 staan in de gemeente Den Haag nog circa 1.350 woningen te koop, een vergelijkbaar aantal als op 1 januari van dit jaar.

De aanleiding voor dit keerpunt is tweeledig. Enerzijds hebben de vele woningzoekers in de regio snel hun slag geslagen in het nieuwe aanbod, waardoor deze woningen slechts kort in aanbod staan. Anderzijds is de aanwas van extra aanbod gedurende de zomer afgezwakt. Vergeleken met zomers in voorgaande jaren blijft er sprake van exceptioneel veel extra aanmeldingen, maar de piek uit het tweede kwartaal is niet geëvenaard.

Opvallend genoeg heeft de aanbodtoename in Delft en Leiden wel doorgezet gedurende de zomermaanden. In Leiden staan inmiddels een derde meer woningen te koop dan voor de aanvang van de intelligente lockdown en in Delft betreft deze aanbodtoename zelfs twee derde. Aanleiding hiervoor is het op peil blijven van de aanwas van extra aanbod. Een bijzondere ontwikkeling, gezien de dynamiek op de woningmarkt normaal gesproken gedurende de zomermaanden in rustiger vaarwater terecht komt.

De Nederlandse woningmarkt

De coronacrisis heeft een grote impact op de woningmarkt. Vooraf werd verwacht dat er sprake zou zijn van een afzwakkende verkoopdynamiek en normaliserende prijzen, maar tot op heden is het tegenovergestelde waar. De woningmarkt draait op volle toeren doordat meer huiseigenaren hun woning te koop zetten om zo te profiteren van het huidige momentum.

De zomer van 2020 gaat de boeken in als de drukste zomerperiode op de woningmarkt ooit. In deze drie maanden wisselden ruim 65 duizend woningen van eigenaar, het hoogste aantal verkopen in een kwartaal sinds eind 2017.

Het Nederlandse woningaanbod neemt niet toe, ondanks het feit dat de aanwas van nieuw aanbod ruim een tiende hoger ligt dan vorig jaar. Er is zelfs sprake van een historisch dieptepunt. Per 1 oktober 2020 staan nog slechts 51 duizend woningen te koop. Dit zijn 7 duizend woningen minder dan drie maanden eerder en betekent bijna een halvering ten opzichte van het aanbodniveau in 2008. De huidige daling is een gevolg van de vele woningzoekers die direct hun slag slaan in het extra aanbod.

Meer zoekers kunnen overgaan tot aankoop

Tijdens de maanden van de coronacrisis hebben meer woningzoekers tot aankoop kunnen overgaan dan in voorgaande periodes. Een direct gevolg van het extra aanbod. Zo wisselden in Den Haag maar liefst 1.800 woningen van eigenaar in het derde kwartaal, in dezelfde periode in 2019 betrof dit nog 1.520 verkopen. Ook in Delft (+38%) en leiden (+10%) nam het aantal verkopen ruim toe ten opzichte van vorig jaar.

Door de aanhoudende vraag blijven ook de woningprijzen geleidelijk toenemen. Dit kwartaal betaalden kopers 9% meer voor een woning in Den Haag dan vorig jaar. In de omliggende gemeenten is een vergelijkbare toename genoteerd.

Herkomst kopers in eerste helft 2020

	Eigen gemeente	Den Haag	Overig
Delft	54%	8%	38%
Leiden	61%	5%	34%
Leidschendam-Voorburg	39%	38%	23%
Pijnacker-Nootdorp	40%	19%	41%
Rijswijk	29%	37%	34%
Voorschoten	47%	4%	49%
Wassenaar	45%	25%	30%

Koperspubliek blijft tot op heden onveranderd

Ondanks de coronacrisis wijkt de samenstelling van de type kopers nog niet af van die in 2019. In de eerste helft van 2020 zijn beleggers (13%) en expats (3%) een aanzienlijke deel van de verkopen voor hun rekening blijven nemen. Met de naderende verhoging van de overdrachtsbelasting, is het de verwachting dat nog vele investeerders voor het einde van het jaar hun slag willen slaan.

In de omliggende gemeenten zijn het juist veelal Haagse huishoudens die woningen kopen. Zo is in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg maar liefst 38% van de kopers afkomstig uit Den Haag en is deze groep in Pijnacker-Nootdorp verantwoordelijk voor 19% van de verkopen.

Extra aanbod verbloemt tekort aan nieuwbouw

De verhuizingen naar aangrenzende gemeenten zijn een gevolg van het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers in Den Haag. Momenteel verhullen de verkopen van het extra corona-aanbod deels het gebrek aan nieuwbouw. Zo is het aantal verkopen van nieuwe woningen in Den Haag voor het derde kwartaal op rij afgenomen. Waar voorheen nog 18% van de verkoopdynamiek uit dit soort woningen bestond, is dit aandeel inmiddels afgezwakt naar slechts 11%.

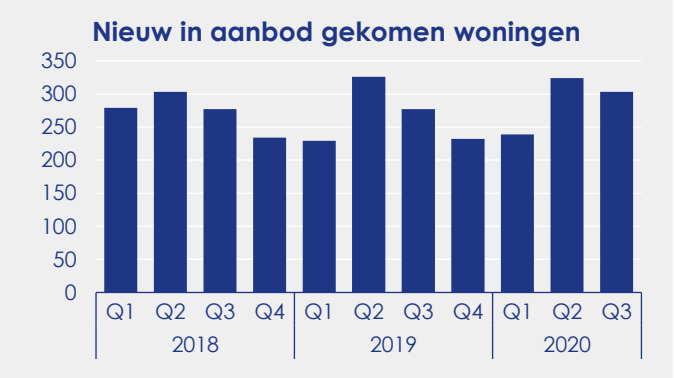
Nieuwbouw speelt In de omliggende gemeenten een belangrijkere rol in de dynamiek. Zo bestaat in Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp ruim een vijfde van de verkopen uit nieuwe woningen. In deze laatste gemeente zal dit aandeel naar verwachting in de komende kwartalen nog sterk gaan toenemen, door het in aanbod komen van verschillende grootschalige nieuwbouwprojecten.

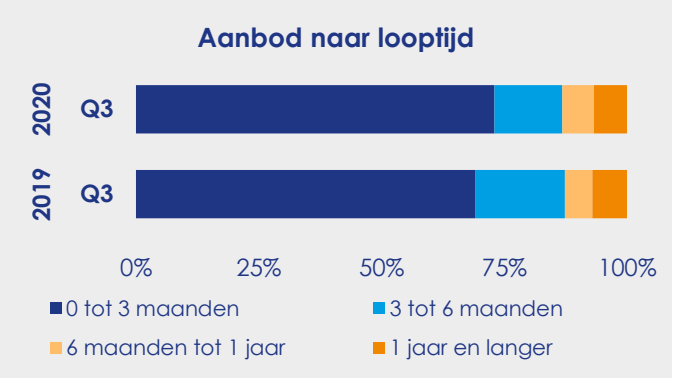
Delft

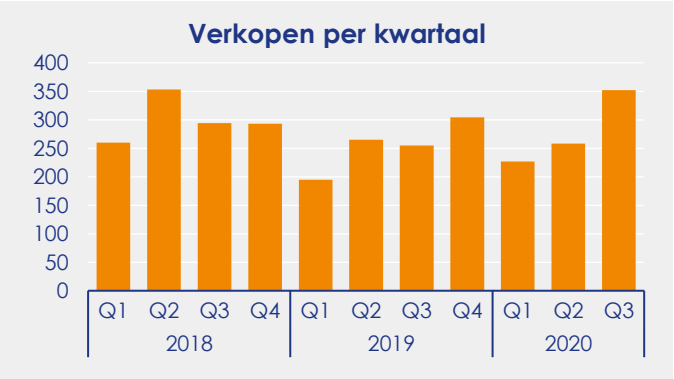
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 42% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een beperkt prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.630 per m² voor een appartement en € 3.690 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2020 is circa 1 op de 8 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 14 kopers.

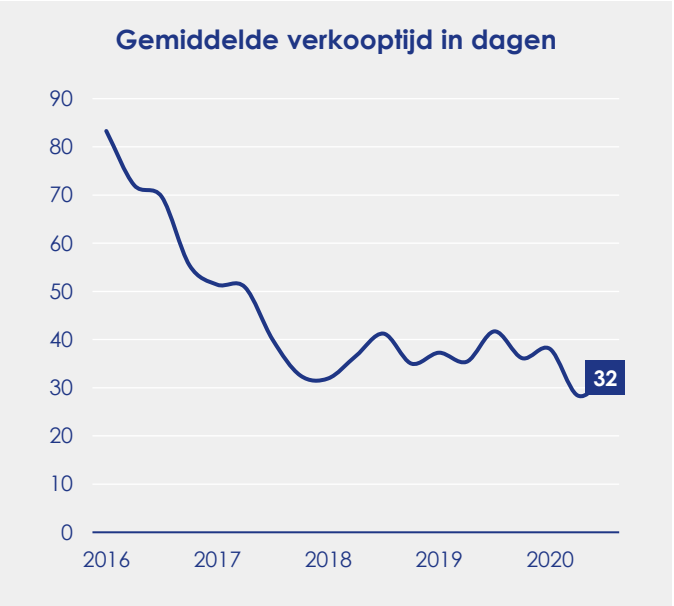
352
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 97 verkopen meer dan vorig jaar.

296
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 23 woningen meer dan drie maanden eerder.



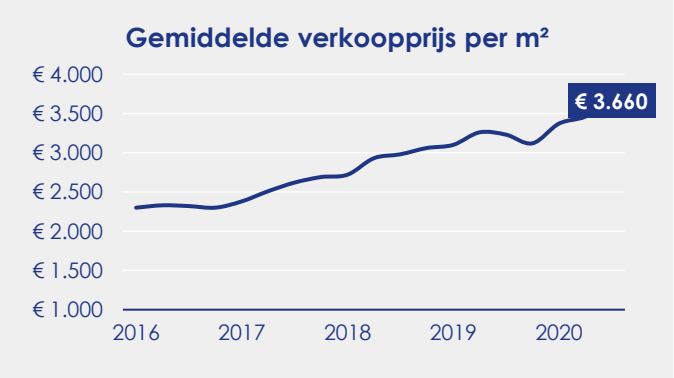


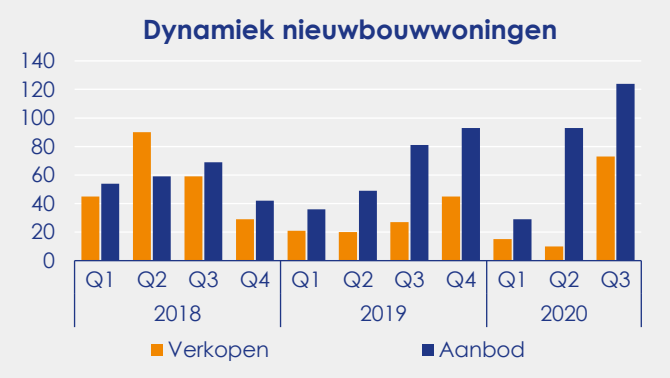


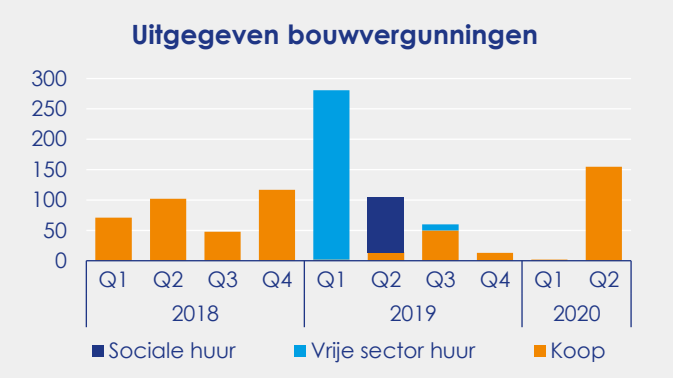


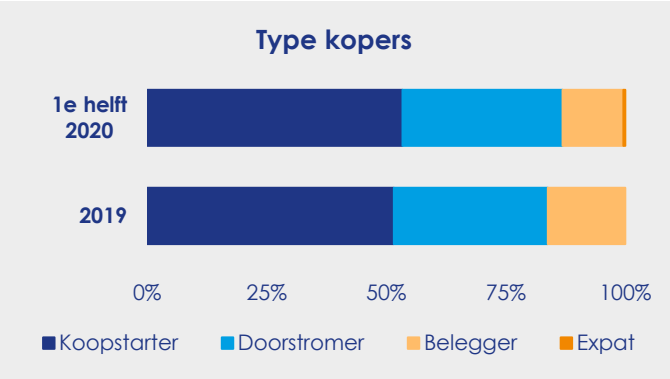
€ 332.000
Gemiddelde verkoopprijs

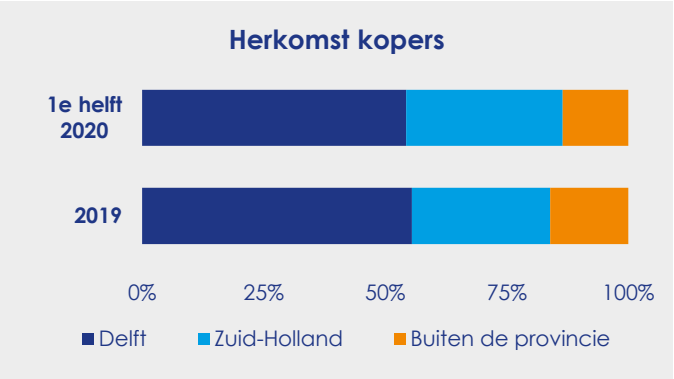
13%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden











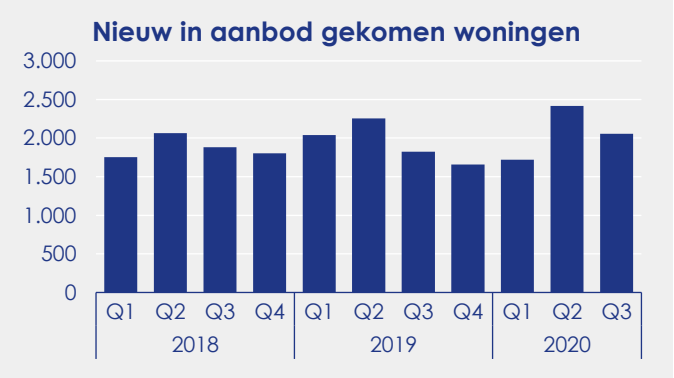
Frisia Makelaars
Partner in Dynamis

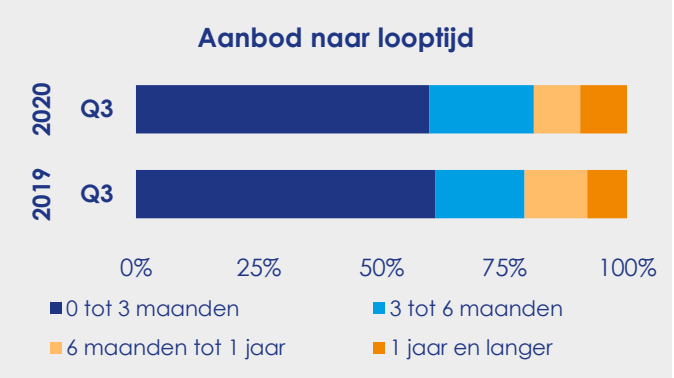
's-Gravenhage

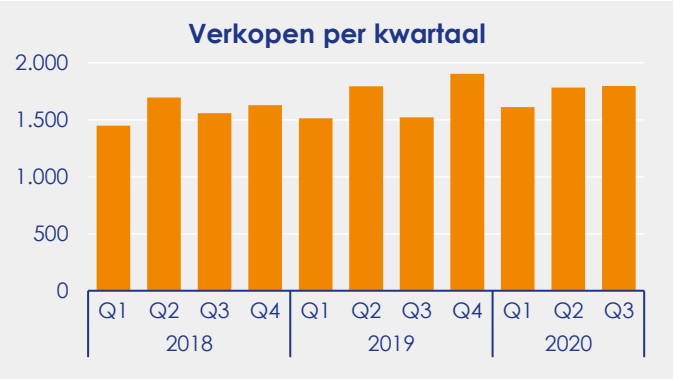
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In 's-Gravenhage is al vierenhalf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 29 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2020 is circa 1 op de 8 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 14 kopers.

1.796
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 274 verkopen meer dan vorig jaar.

1.368
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 258 woningen minder dan drie maanden eerder.

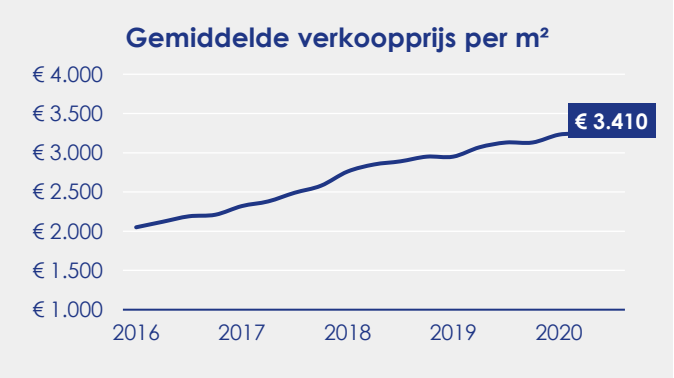


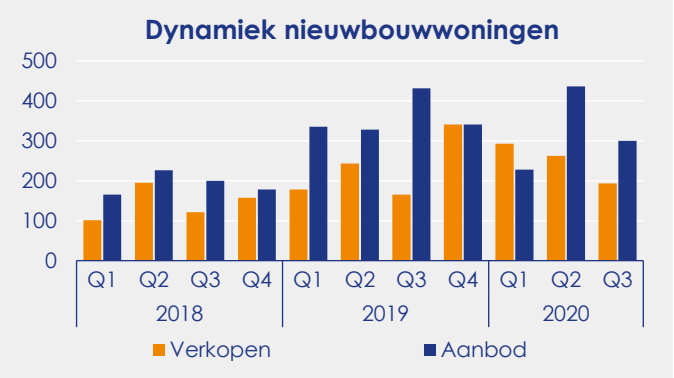


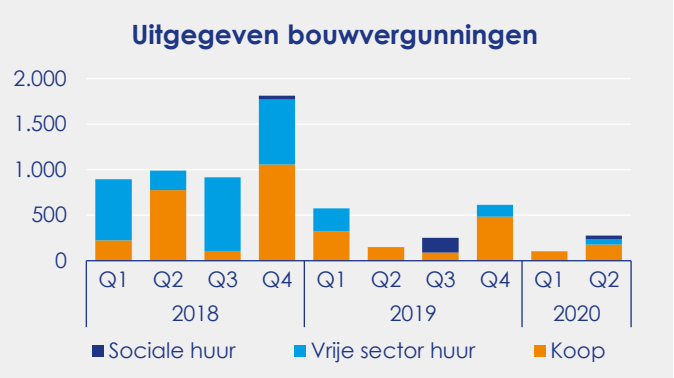


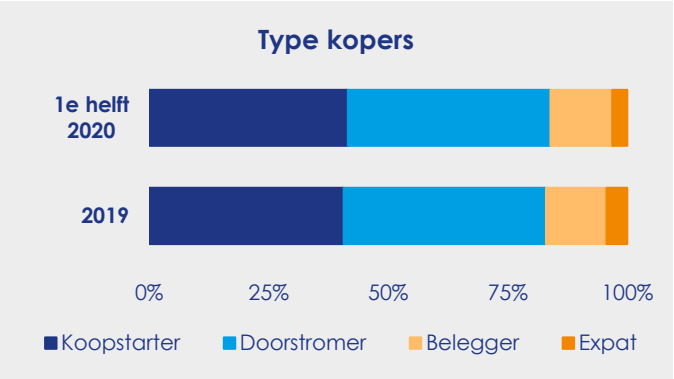
€ 351.000
Gemiddelde verkoopprijs

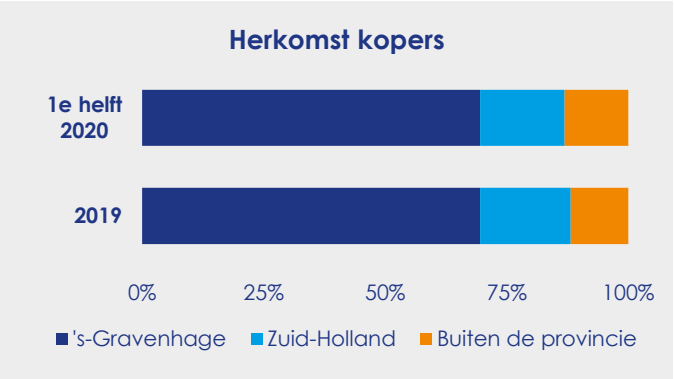
9%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden







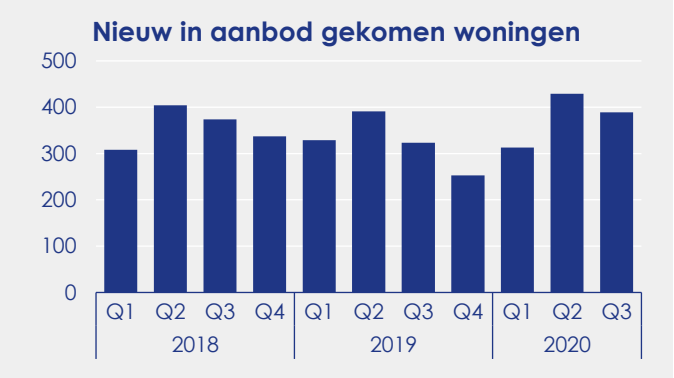


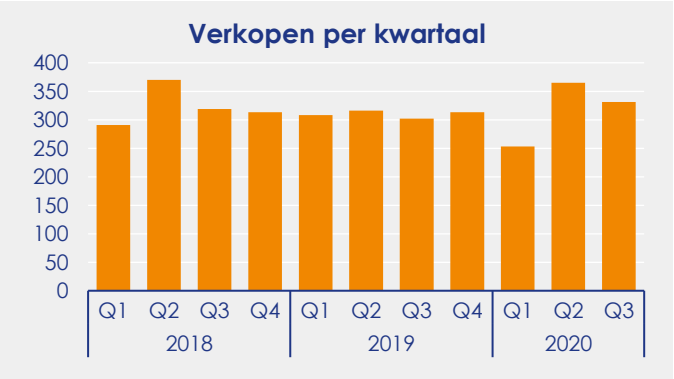


Frisia Makelaars
Partner in Dynamis

Leiden

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2016, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Leiden is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat amper prijsverschil. Kopers betaalden voor zowel een appartement als woonhuis gemiddeld € 3.830 per m².
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2020 is circa 1 op de 44 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 118.



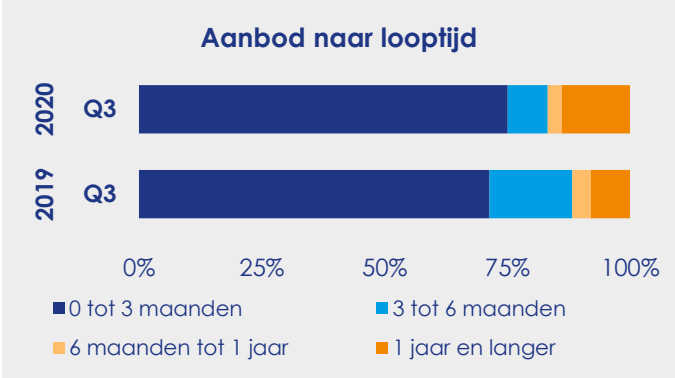


331

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 29 verkopen meer dan vorig jaar.

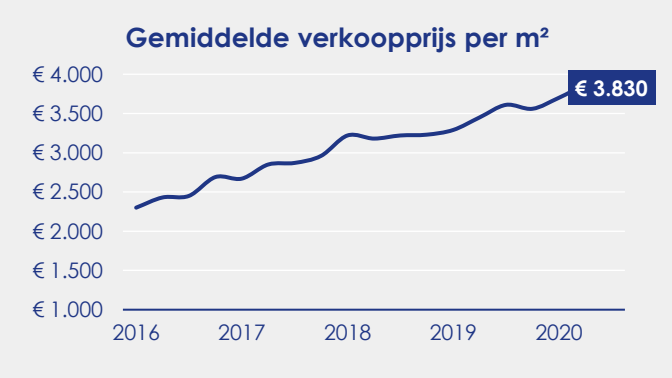
209

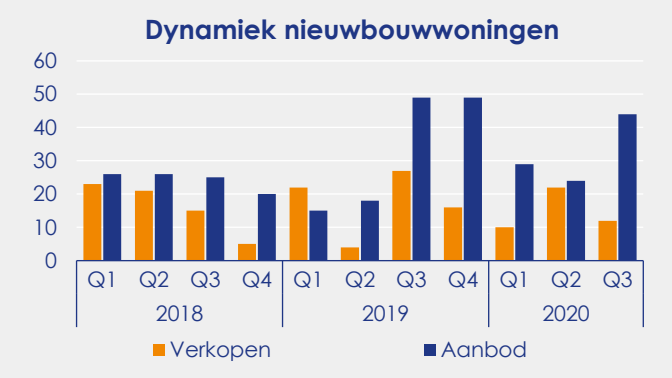
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 31 woningen meer dan drie maanden eerder.

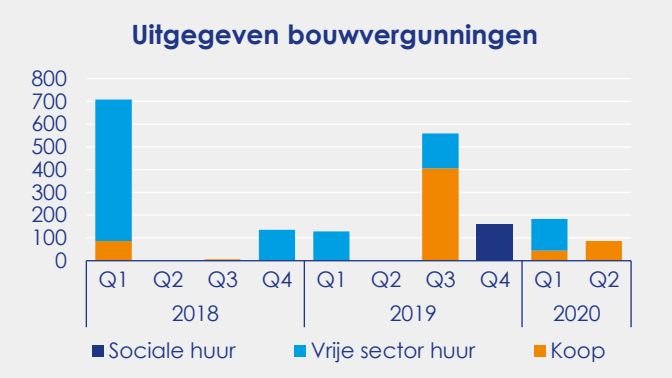


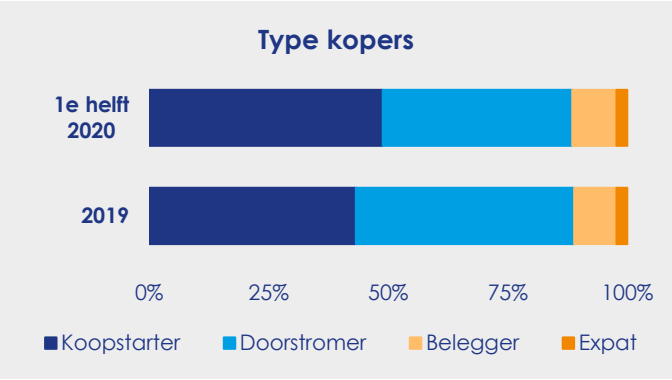
€ 365.000
Gemiddelde verkoopprijs

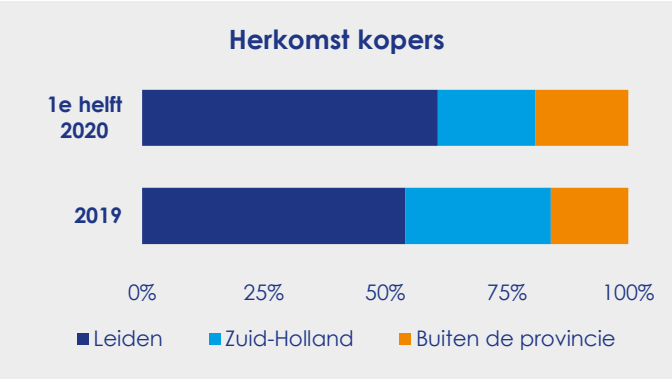
6%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden











Frisia Makelaars
Partner in Dynamis

Leidschendam-Voorburg

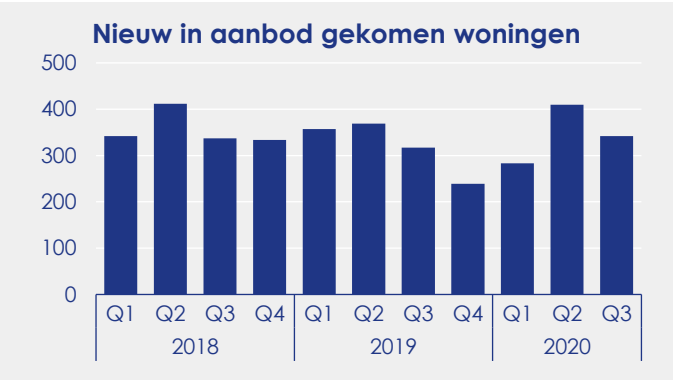
- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 25% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 63% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.270 per m² voor een appartement en € 3.950 per m² voor een woonhuis.
- Leidschendam-Voorburg is een populaire locatie onder woningzoekers uit 's-Gravenhage, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.

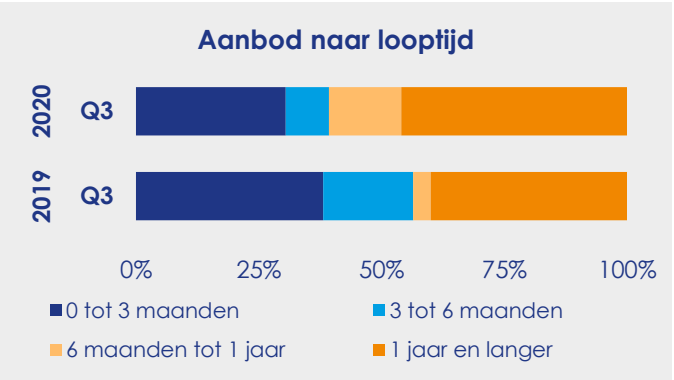
317

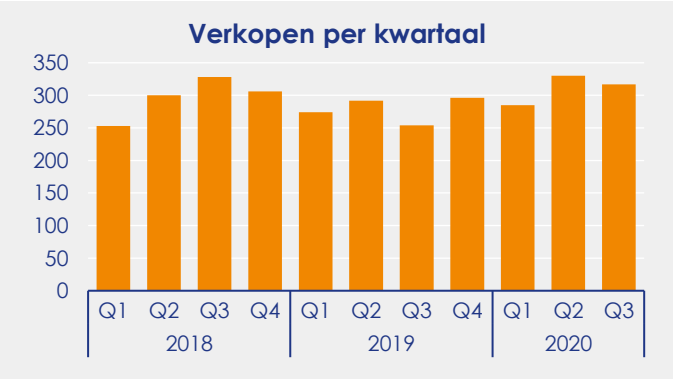
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 63 verkopen meer dan vorig jaar.

387

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 48 woningen minder dan drie maanden eerder.



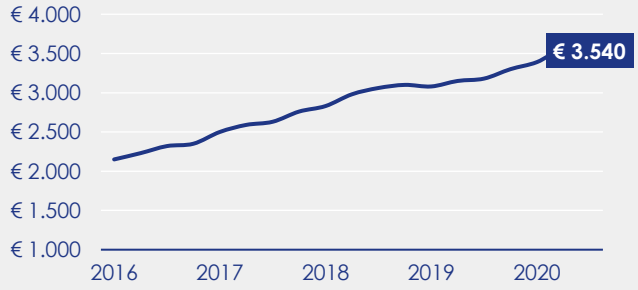




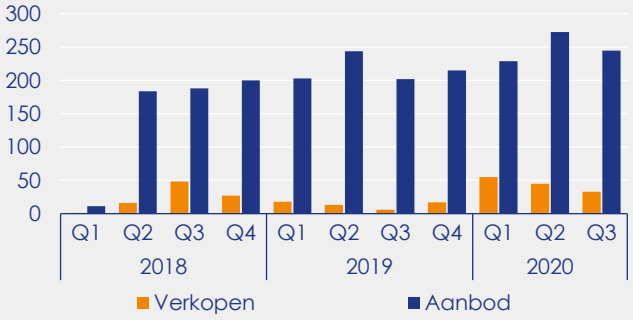
€ 370.000
Gemiddelde verkoopprijs

11%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

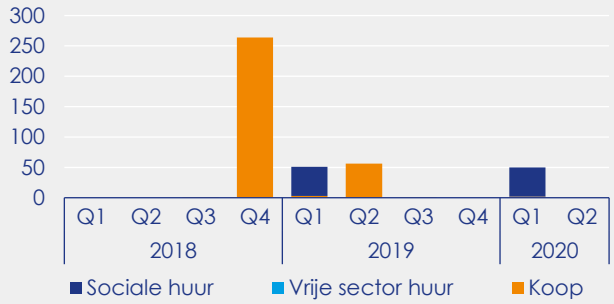
Gemiddelde verkoopprijs per m²



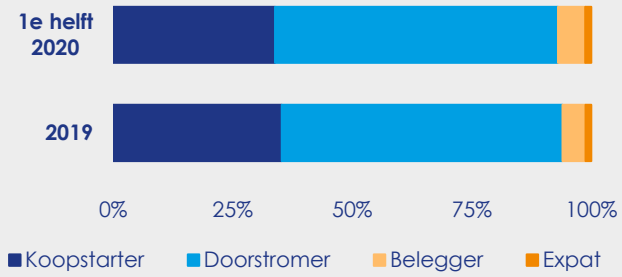
Dynamiek nieuwbouwwoningen



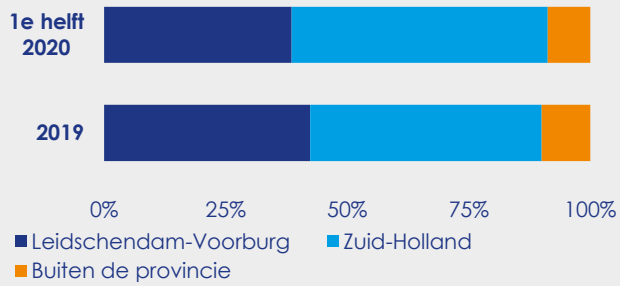
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



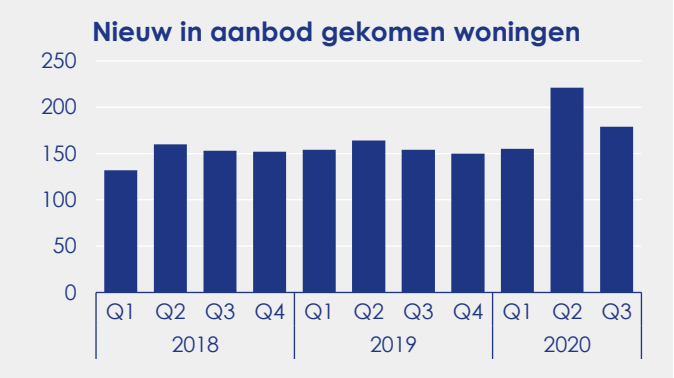
Frisia Makelaars
Partner in Dynamis

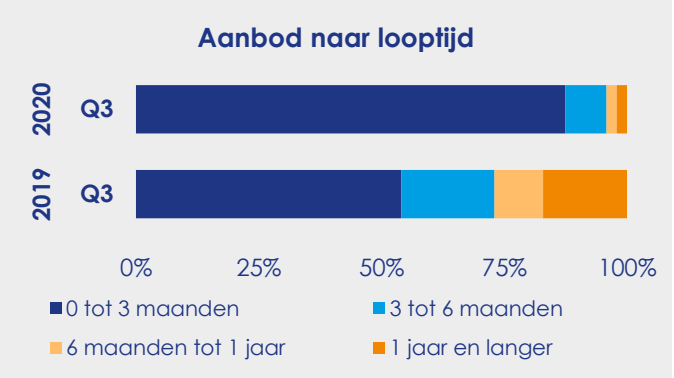
Pijnacker-nootdorp

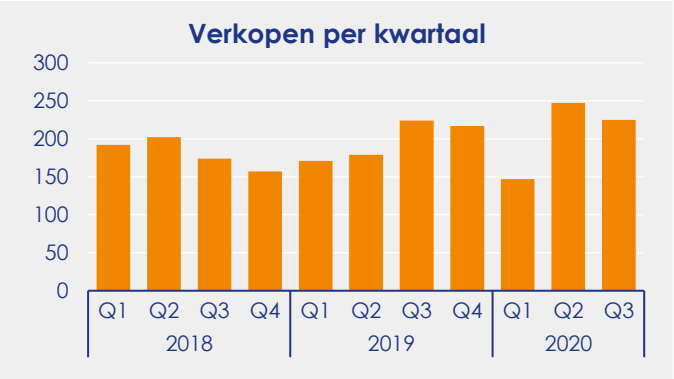
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 63% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen worden gemiddeld 9 dagen eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Pijnacker-nootdorp is een populaire locatie onder woningzoekers uit 's-Gravenhage, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 5 kopers afkomstig uit deze gemeente.

225
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

191
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 105 woningen meer dan drie maanden eerder.



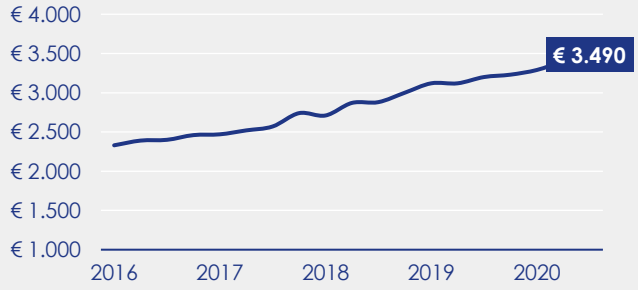




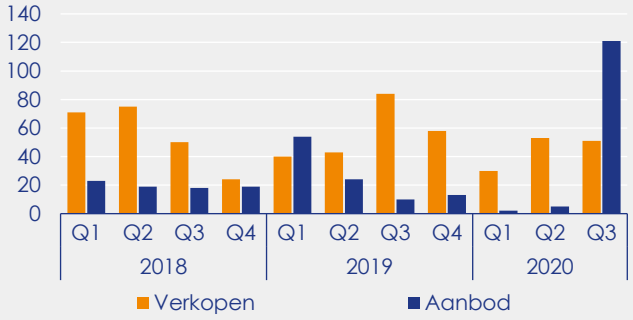
€ 455.000
Gemiddelde verkoopprijs

9%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

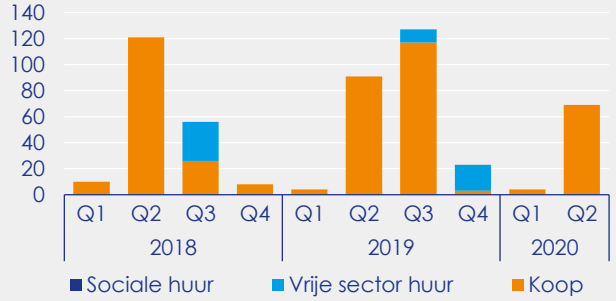
Gemiddelde verkoopprijs per m²



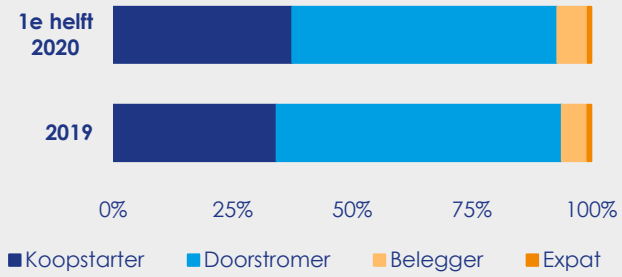
Dynamiek nieuwbouwwoningen



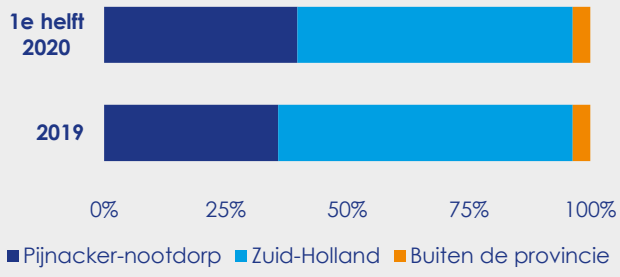
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



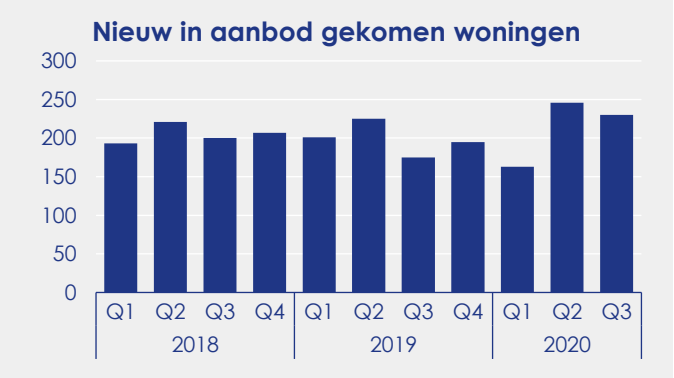
Frisia Makelaars
Partner in Dynamis

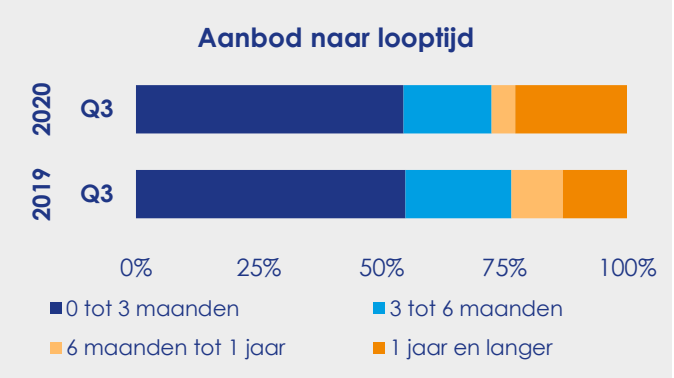
Rijswijk

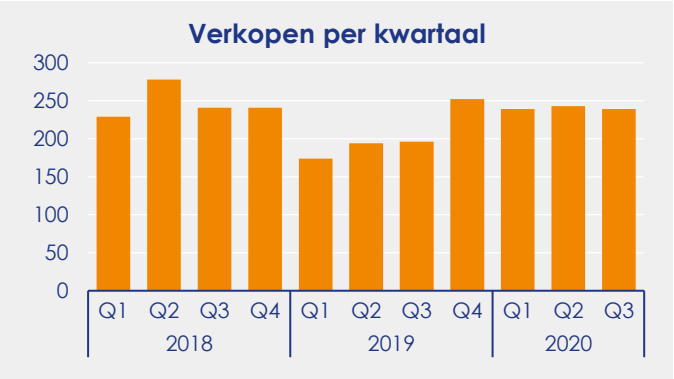
- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 22% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 27% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 2.810 per m² voor een appartement en € 3.440 per m² voor een woonhuis.
- Rijswijk is een populaire locatie onder woningzoekers uit 's-Gravenhage, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.

239
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 43 verkopen meer dan vorig jaar.

145
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 41 woningen minder dan drie maanden eerder.

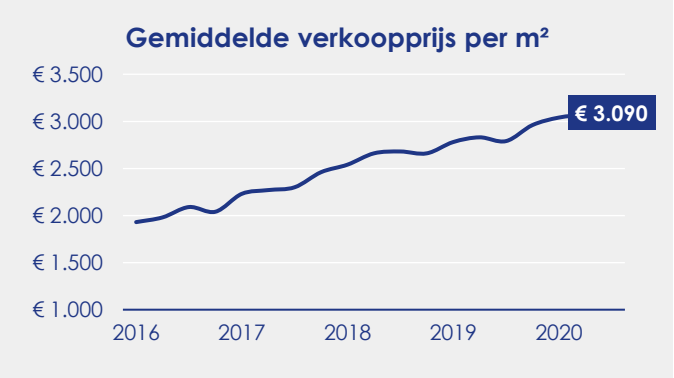


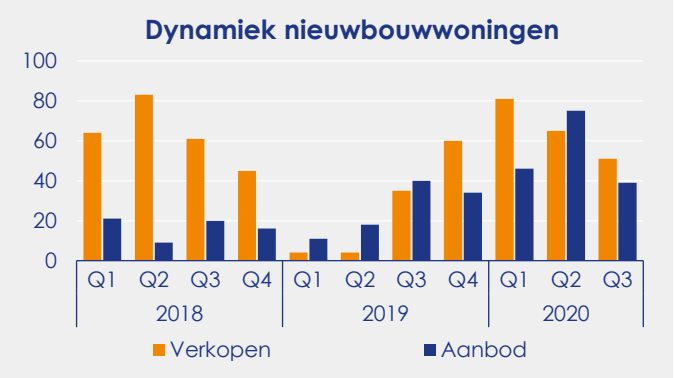


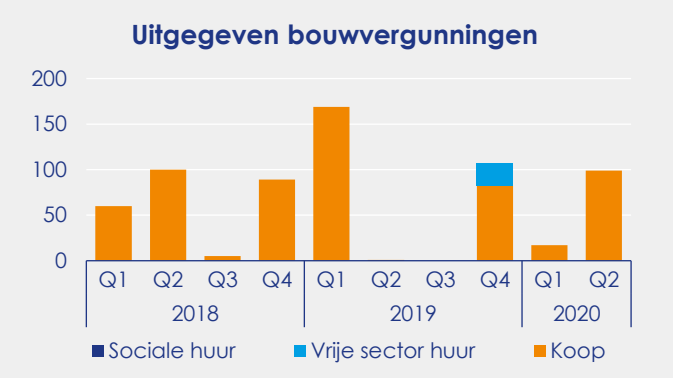


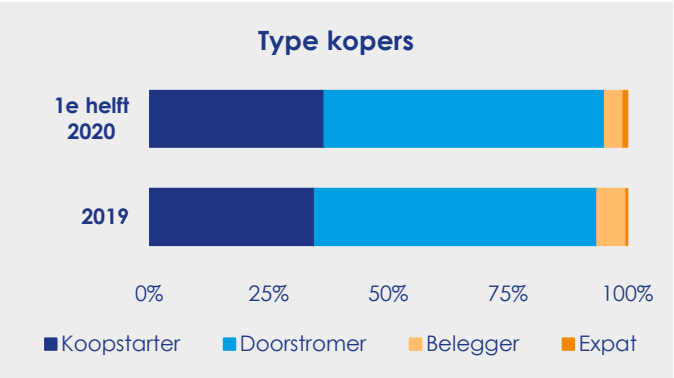
€ 373.000
Gemiddelde verkoopprijs

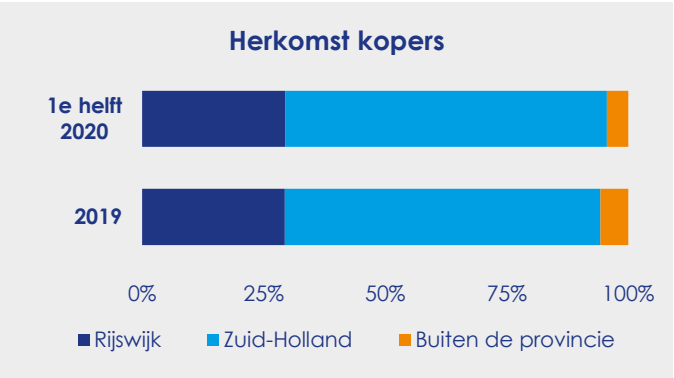
11%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden







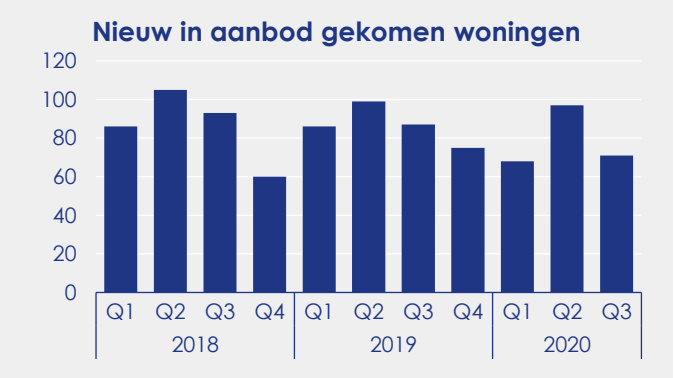


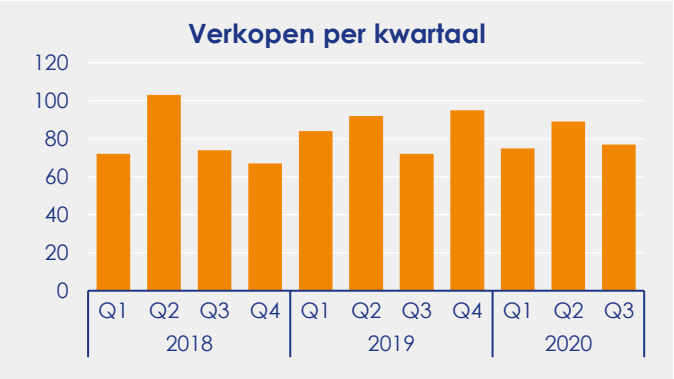


Frisia Makelaars
Partner in Dynamis

Voorschoten

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2016, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- In Voorschoten is al vier jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen worden gemiddeld 8 dagen eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2020 is circa 1 op de 41 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 118.



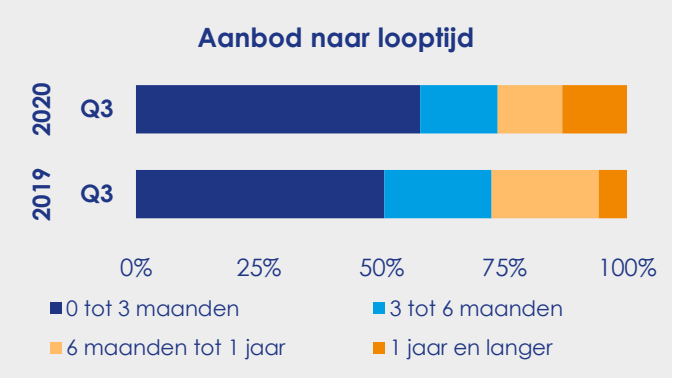


77

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 5 verkopen meer dan vorig jaar.

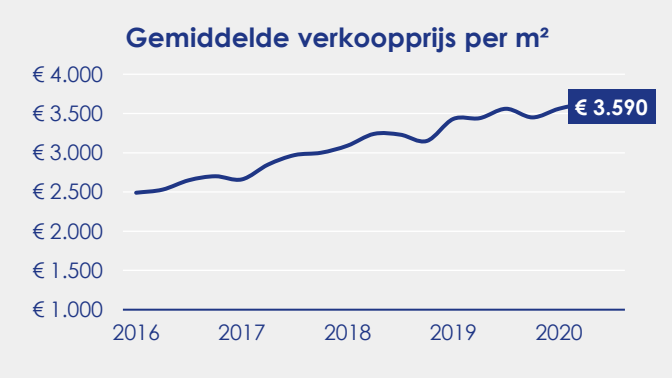
38

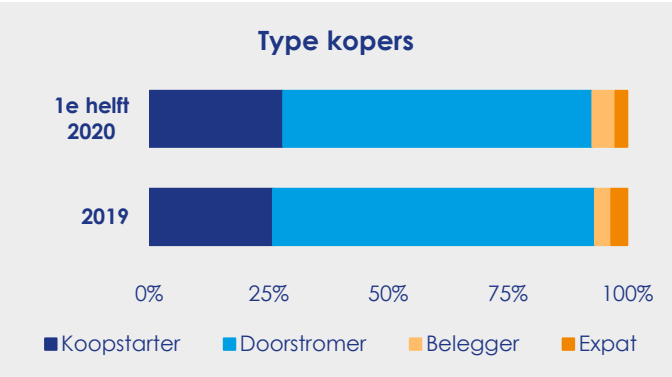
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 11 woningen minder dan drie maanden eerder.

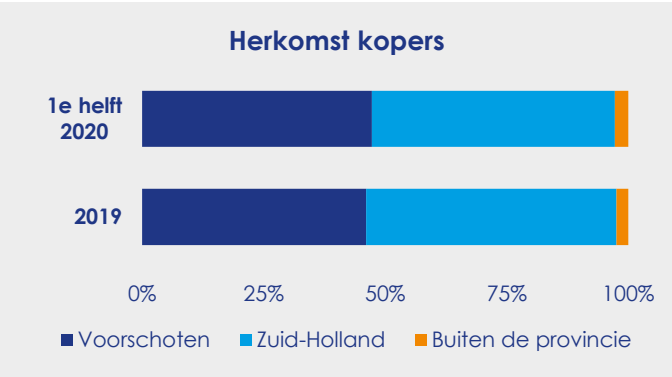


€ 416.000
Gemiddelde verkoopprijs

1%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden







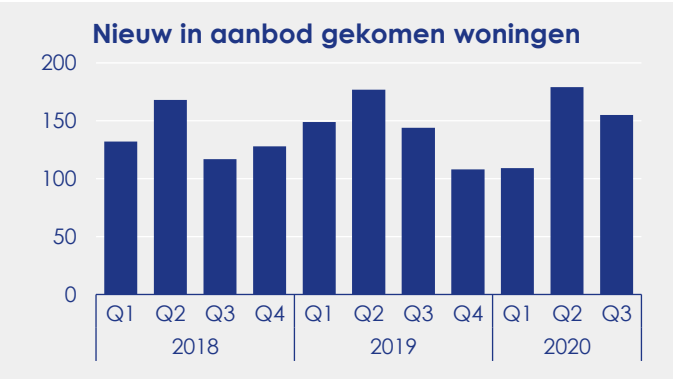
Frisia Makelaars
Partner in Dynamis

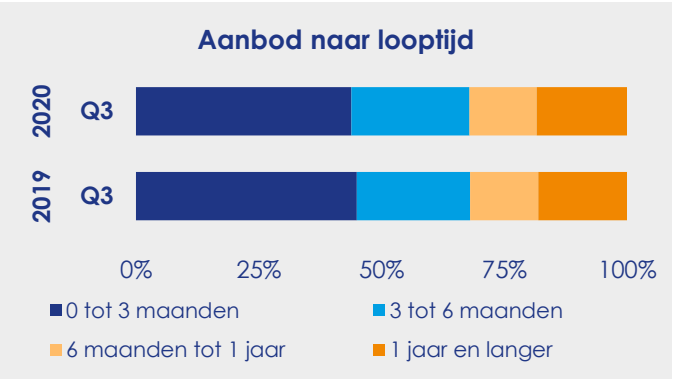
Wassenaar

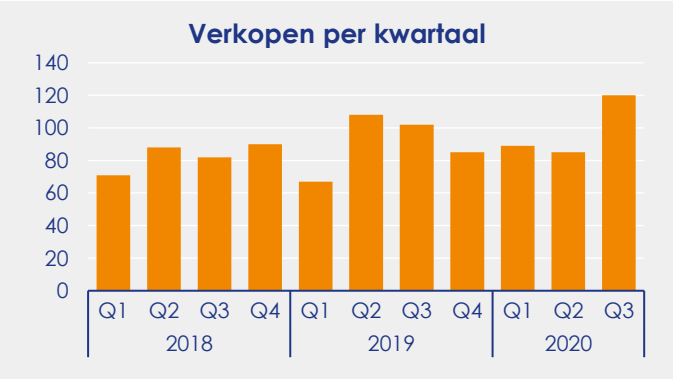
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Nieuwbouwwoningen spelen dit kwartaal nauwelijks een rol in de dynamiek, gezien de beperkte marktdruk bestaat hier amper vraag naar uitbreidingen van de woningvoorraad.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 2 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2020 is circa 1 op de 14 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 118.

120
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 18 verkopen meer dan vorig jaar.

212
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 39 woningen minder dan drie maanden eerder.



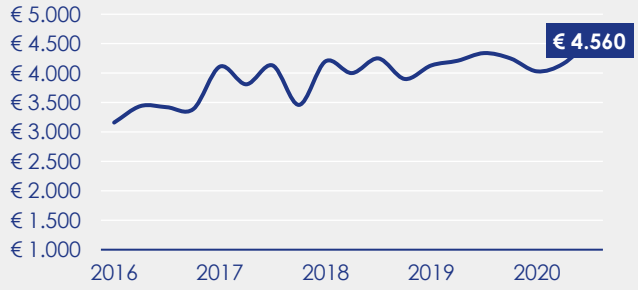




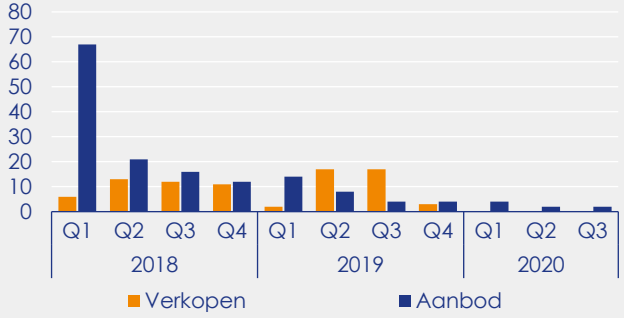
€ 692.000
Gemiddelde verkoopprijs

5%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²

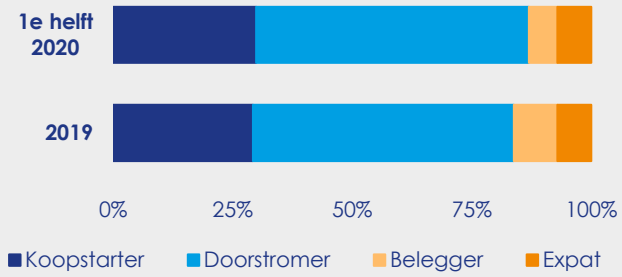


Dynamiek nieuwbouwwoningen

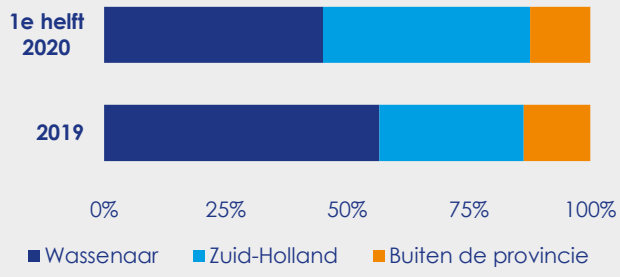


Uitgegeven bouwvergunningen

Type kopers



Herkomst kopers



Frisia Makelaars
Partner in Dynamis

Frisia Makelaars

DYNAMIS

Frisia Makelaars is een allround dienstverlener in vastgoed. Ruim veertig enthousiaste medewerkers vormen een krachtige organisatie die vanuit het kantoor in Den Haag werkzaam is binnen de gehele regio Haaglanden. Door jarenlange ervaring op elk gebied van de onroerend goed markt heeft Frisia Makelaars zich weten te ontwikkelen tot een zeer betrouwbare adviseur.

Frisia Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: frisiamakelaars.nl en dynamis.nl

NVM

Den Haag
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl