



Frisia Makelaars

'18

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Leidschendam-Voorburg



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Dynamis B.V.

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Frisia Makelaars

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



Marktcijfers

Woningverkopen

300

Afname op jaarbasis

-2%

Woningaanbod

413

Toename op jaarbasis

76%

Algemeen beeld

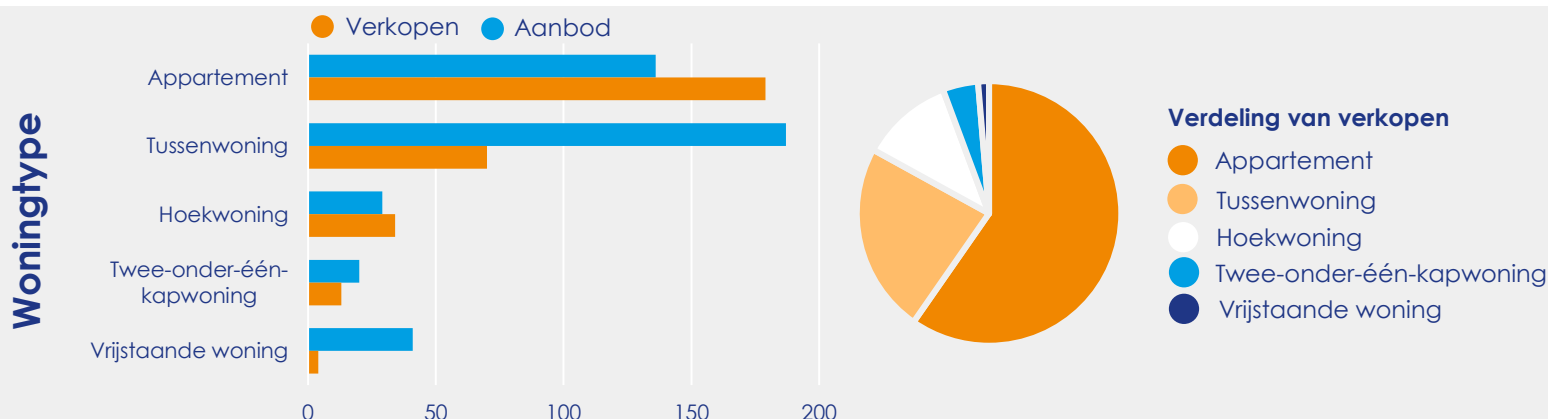
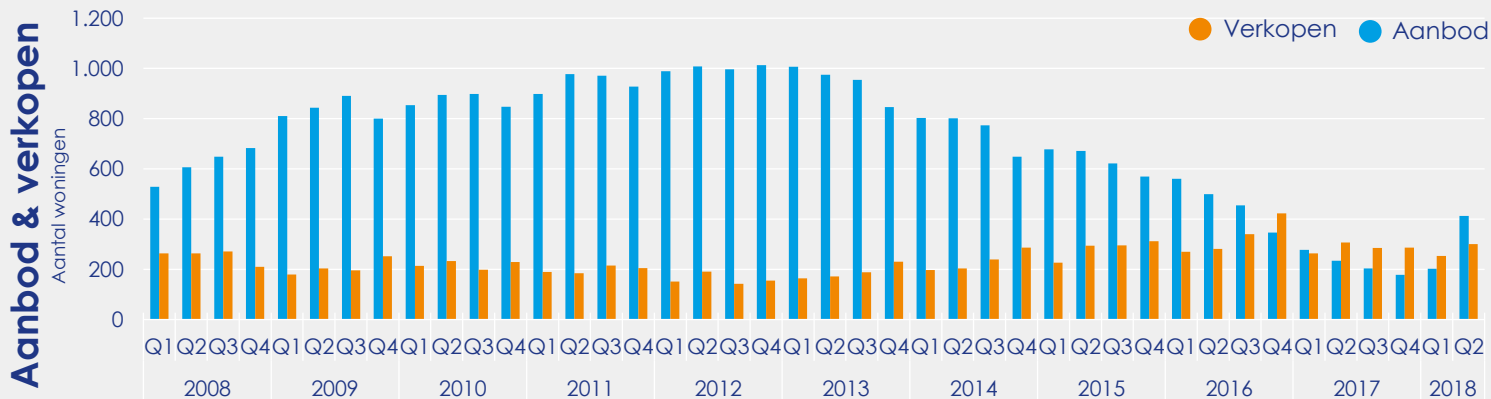
In de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in het tweede kwartaal van 2018 een verruiming van het aanbod plaatsgevonden. Na een periode van anderhalf jaar waarin per kwartaal meer woningen werden verkocht dan in aanbod stonden en er derhalve sprake was van een sterke mate van schaarste, is het aantal woningen dit kwartaal verdubbeld. Per 1 juli 2018 staan 413 woningen in aanbod. De laatste keer dat het aanbodvolume op een vergelijkbaar niveau lag was in het derde kwartaal van 2016. De aanleiding voor deze toename is het eind juni in aanbod komen van het project Park070. Op deze locatie wordt het voormalige CBS kantoor gesloopt en wordt een nieuwe wijk met 174 woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen betreffen voornamelijk tussenwoningen en hebben een prijsniveau variërend vanaf circa € 340.000 tot € 625.000. De woningen worden zo aangeboden in de bovenste helft van de markt, wat ook duidelijk terugkomt in de uitstraling van het project.

Marktdruk

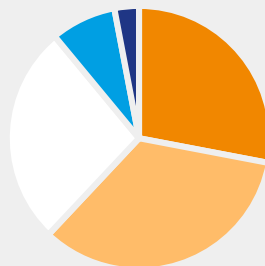
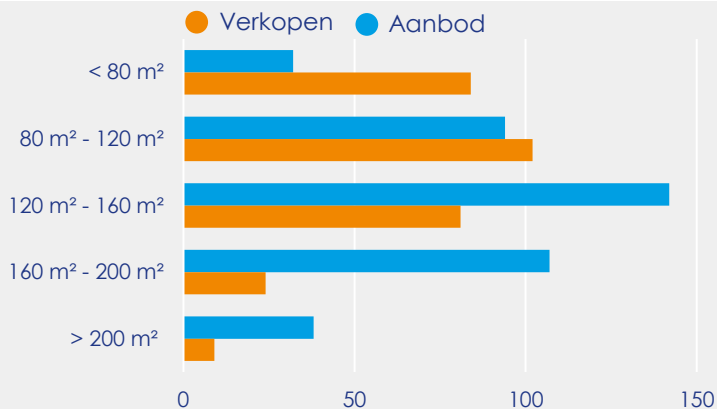
De realisatie van het grote aantal gezinswoningen geeft een belangrijke impuls aan de woningvoorraad van de gemeente. Leidschendam-Voorburg kent als randgemeente van Den Haag een groot vraag naar eengezinswoningen, om hiermee een alternatief te bieden aan doorstromers uit de Hofstad. Desondanks zal deze eenmalige aanbodimpuls niet de gehele schaarste oplossen. Al voor langere tijd is het duidelijk dat de vraag in de gemeente ruimschoots het beschikbare aanbod overtreft. De nieuwe woningen zullen derhalve op korte termijn afzet vinden, waarna het aanbod weer terug is op het niveau van voor dit kwartaal.

Prijsontwikkeling

De mediane prijs per vierkante meter komt in het tweede kwartaal van 2018 uit op € 2.950. De gemeente heeft hiermee, na Wassenaar, het hoogste prijsniveau van de randgemeenten van Den Haag. Als gevolg van de schaarste in de afgelopen periode heeft het prijsniveau in de gemeente een boven gemiddelde stijging doorlopen. De mediane prijs per vierkante meter is ten opzichte van een jaar geleden met 13% toegenomen.



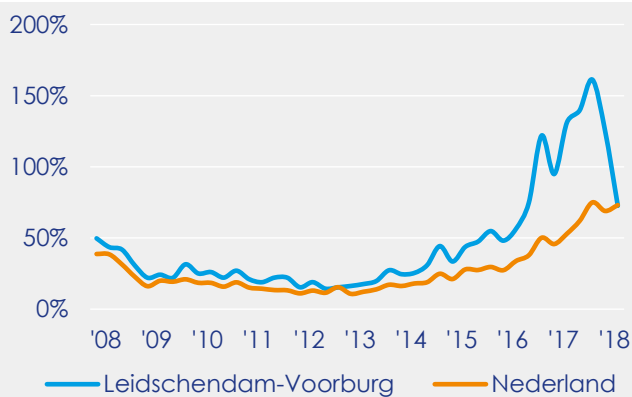
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

73%

Marktratio

38 dagen

Mediane looptijd

-6 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 309.250

Mediane verkoopprijs

3%

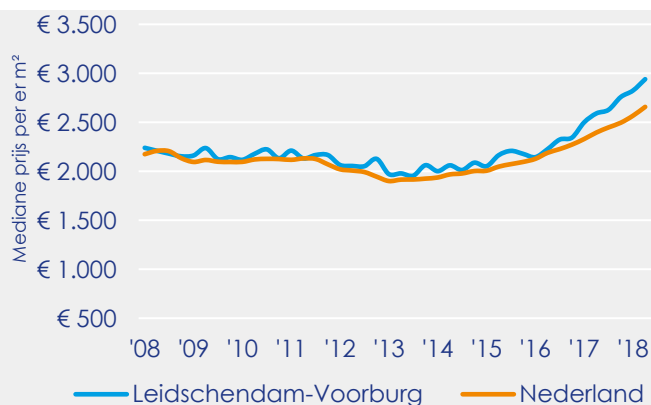
Verskil op jaarbasis

€ 2.950

Mediane meterprijs

€ 400

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



36.600

Woningen 1-4-2018

+ 110

Mutatie op jaarbasis

Demografie



74.900

Inwoners 1-1-2018

+ 340

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 's-Gravenhage
- Zoetermeer
- Amsterdam

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

16 verkopen van nieuwe woningen

45% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA Den Haag
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in
Dynamis

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de markratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.

**Boek & Offermans
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

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

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist)

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
ooms.com
(ook in o.a. Dordrecht)

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl