



Frisia Makelaars

'18

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

Leidschendam-Voorburg



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1

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

Woningverkopten

255

Afname op jaarbasis

-3%

Woningaanbod

202

Afname op jaarbasis

-27%

Algemeen beeld

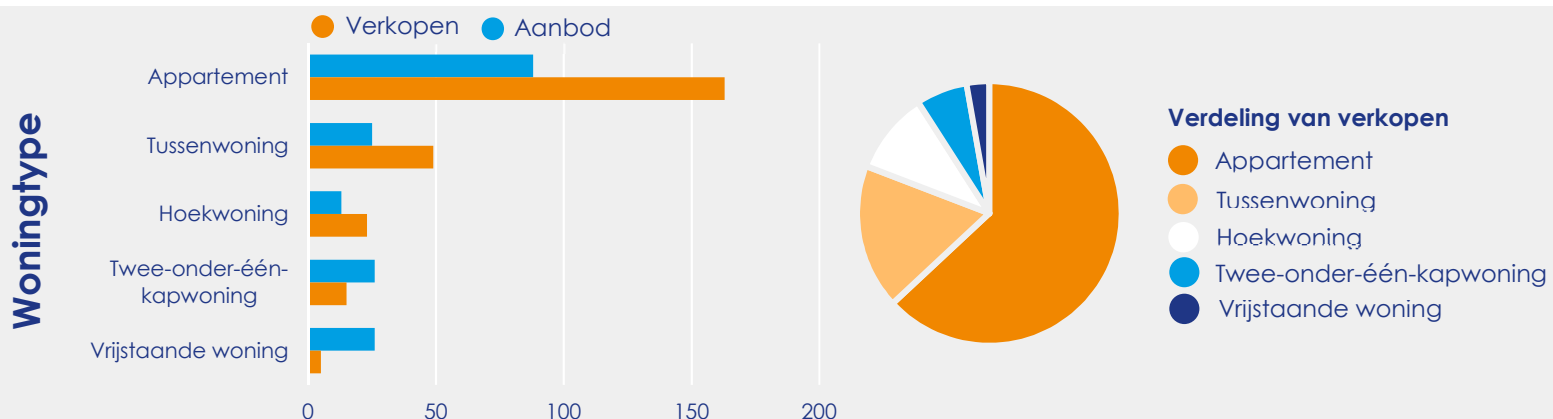
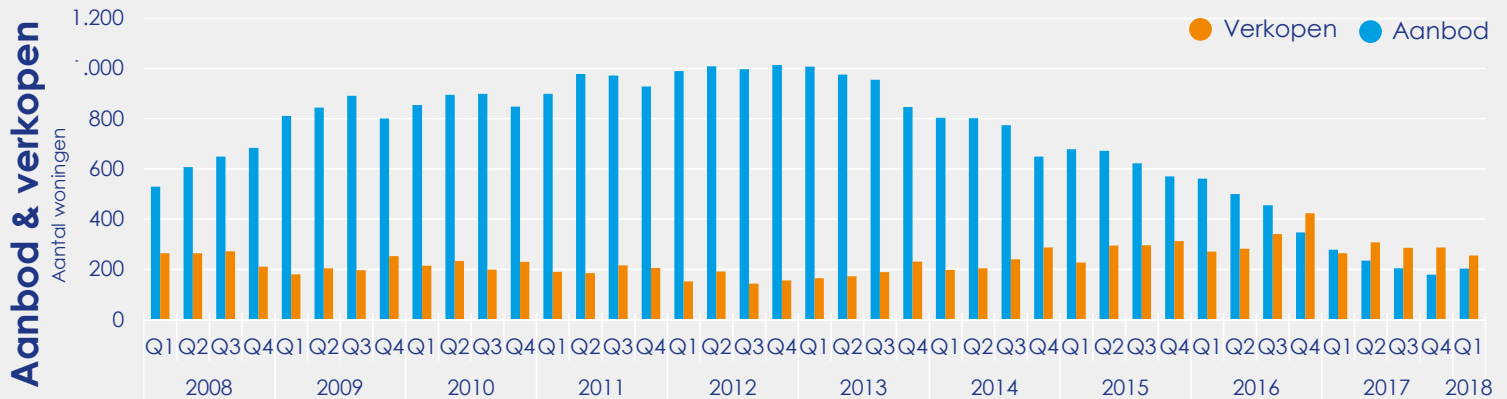
In de gemeente Leidschendam-Voorburg is het aantal verkopen op het laagste niveau in drie jaar, afgelopen kwartaal zijn er 255 woningen verkocht. In het eerste kwartaal van 2015 wisselden er met 227 verkopen nog minder woningen van eigenaar. In de tussenliggende kwartalen lag het aantal verkopen op een hoger niveau. Het stagnerende aantal verkopen heeft als resultaat dat het beschikbare aanbod afgelopen kwartaal ruimer is geworden. Dit is een trendbreuk aangezien het aanbod al sinds het tweede kwartaal van 2015 aan het afnemen is. Het aantal aangeboden hoekwoningen heeft in het eerste kwartaal de sterkste toename doorgemaakt ten opzichte van het voorgaande kwartaal (92%). Leidschendam-Voorburg dient in belangrijke mate als alternatief voor de Haagse woningmarkt, een derde van de nieuwe inwoners komt oorspronkelijk uit Den Haag. In mindere mate geldt dit voor de andere grote steden Amsterdam en Rotterdam die beide een aandeel van nog geen 2% hebben in de instroom van nieuwe huishoudens.

Marktdruk

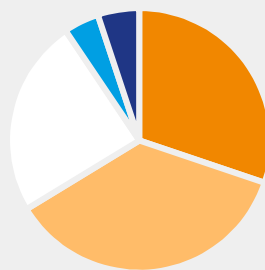
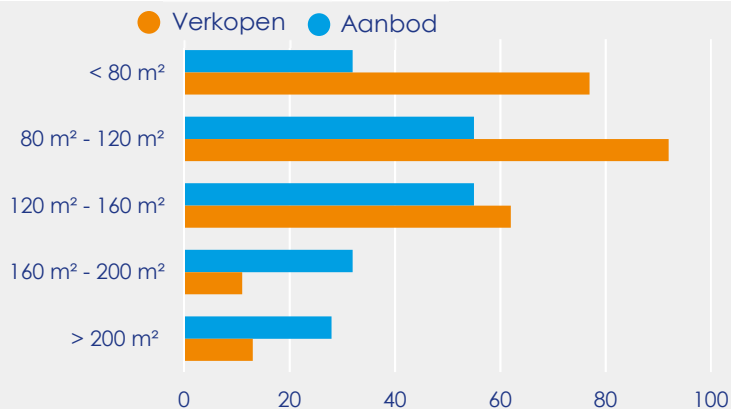
De marktratio geeft de verhouding weer tussen de verkopen en het aanbod en geeft daarmee een beeld van de druk op de woningmarkt. In deze regio is de marktratio 126%, wat duidt op een verkopersmarkt. De marktdruk is echter wel afgenomen, in het laatste kwartaal van 2017 was de marktratio nog 161%. De lagere marktdruk uit zich ook in de looptijden van aangeboden woningen, voor het eerst in zes opeenvolgende kwartalen is de looptijd weer toegenomen. Op jaarbasis is de ratio wel fors toegenomen, in het eerste kwartaal van 2017 bedroeg de ratio nog 95%.

Prijzontwikkeling

De mediane prijs per vierkante meter is als gevolg van de lagere marktdruk in het afgelopen kwartaal licht afgenomen ten opzichte van het laatste kwartaal van vorig jaar. De mediane meterprijs bedraagt in Leidschendam-Voorburg € 2.675. Op jaarbasis is hiermee echter wel sprake van een toenemend prijsniveau, de prijzen zijn met 7% gestegen.



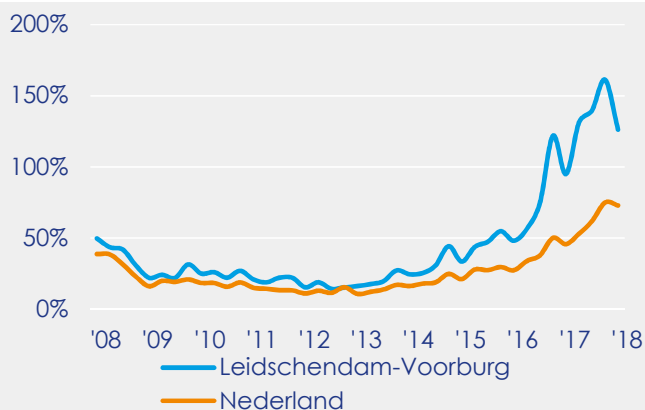
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

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

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

126%

Markratio

41 dagen

Mediane looptijd

-12 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 308.000

Mediane verkoopprijs

15%

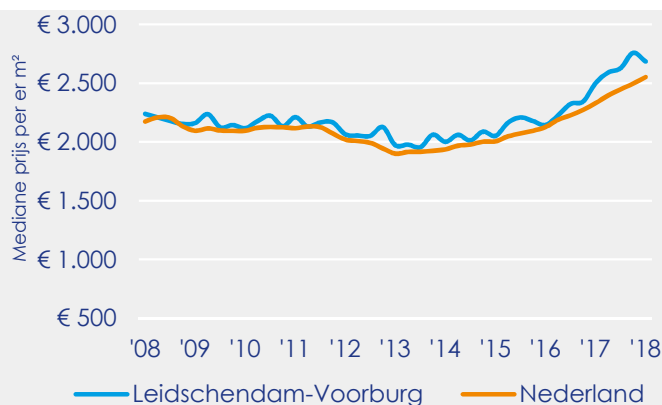
Verskil op jaarbasis

€ 2.675

Mediane meterprijs

€ 125

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



36.400

Woningen 1-1-2017

+ 50

Mutatie in 2016

Demografie



74.600

Inwoners 1-1-2017

+ 380

Mutatie in 2016



- 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

Nieuwbouwverkopen

1 woning

Nieuwbouwratio

5% v/h aanbod

Spreekende 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 aantal transacties van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

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, komt 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.

**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