

## Sprekende Cijfers



**Frisia Makelaars**

Kwartaalbericht Q3  
Woningmarkt  
Regio Den Haag

'10

## Inleiding



Cees Kimmel

Voor u ligt het derde kwartaalbericht Sprekende Cijfers van Frisia Makelaars. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen, alsmede de prijsontwikkelingen en looptijden in het derde kwartaal van 2010 voor de Haagse regio. De data die worden gebruikt voor het schrijven van deze rapportage zijn verkregen van de NVM en vervolgens bewerkt volgens een standaardmethode.

Het derde kwartaal van 2010 laat zien dat de dalende trend van het aantal transacties heeft doorgezet. Het derde kwartaal van 2010 noteerde 32% minder transacties in vergelijking met het tweede kwartaal. Daarnaast is het aanbodcijfer in het afgelopen kwartaal met 8% toegenomen. Er kan dus duidelijk gesteld worden dat de markt nog inactiever is geworden. Een verklaring hiervoor kan zijn dat in de regio Haaglanden de zomervakantie dit jaar zeer vroeg is begonnen. Daarnaast heeft de kabinetsvorming het hele derde kwartaal op zich laten wachten en daarmee ook de duidelijkheid rond de hypotheekrenteaf trek. Op het moment van schrijven is het kabinet inmiddels één week door de Koningin beëdigd. Dit heeft nog niet geleid tot een wezenlijke verandering in de markt. De eigen waarneming binnen ons kantoor, waarbij wij op meerdere terreinen/disciplines in de woningbouw acteren, laten een positiever beeld zien dan gebaseerd kan worden op de hier gepresenteerde cijfers over de bestaande markt. Onder andere de nieuwbouw en de eerste verhuur lopen nog in de huidige markt goed door.



Jos van der Ham

Afgelopen kwartaal heeft de landelijke NVM Open Huizen Dag weer plaats gevonden. Landelijk gezien trok de dag in totaal ruim 125.000 bezoekers, oftewel 2,7 kijkers per woning. Wat opviel was de positieve houding van de kijkers. Dit mag gezien worden als een gunstig voorteken voor het vierde kwartaal. Daarnaast is het bewustzijn van de lage rente (vanaf 3,1% voor 5 jaar vast met NHG) nog niet alom bekend bij het grote publiek. Deze ontwikkeling kan in combinatie met de instandhouding van de hypotheekrente- aftrek leiden tot een positieve tendens in 2011.

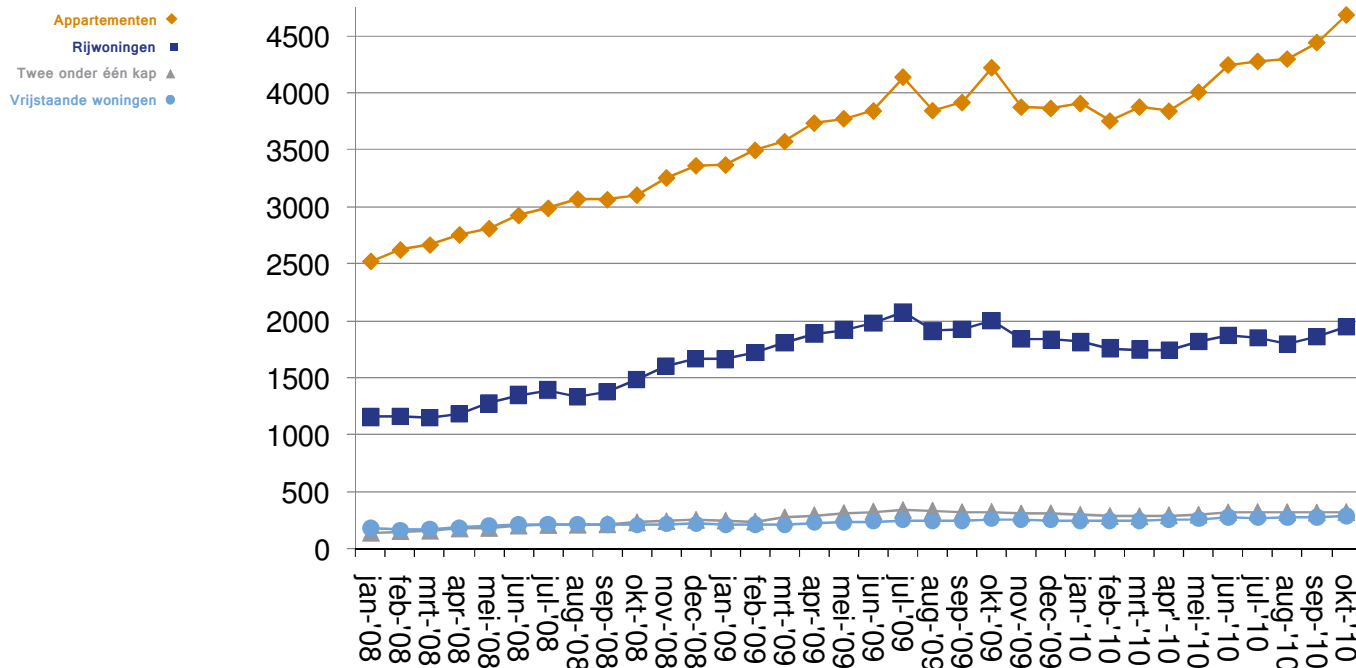
Het is onze bedoeling om u als woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de bestaande woningmarkt in de Haagse regio. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook in de komende periode graag over de laatste trends en ontwikkelingen. Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond)informatie wenst, zijn wij uiteraard te allen tijde bereid u hierin te voorzien. De adviseurs en makelaars van Frisia Makelaars zijn u graag van dienst!

## Bestaande bouw regio Den Haag

### Aanbod regio Den Haag

Op 1 oktober 2010 werden in de Regio Den Haag 7.235 bestaande woningen te koop aangeboden. Hiervan bevindt zich circa 65% in de appartementensfeer, te weten 4.597 stuks. Slechts 27% van het te koop staande bestaande woningaanbod bevindt zich in het segment rijwoningen (grondgebonden eengezinswoningen). Het totale aanbodcijfer is in het derde kwartaal van 2010 met 8% toegenomen ten opzichte van een kwartaal eerder.

Aanbod (in aantallen woningen)



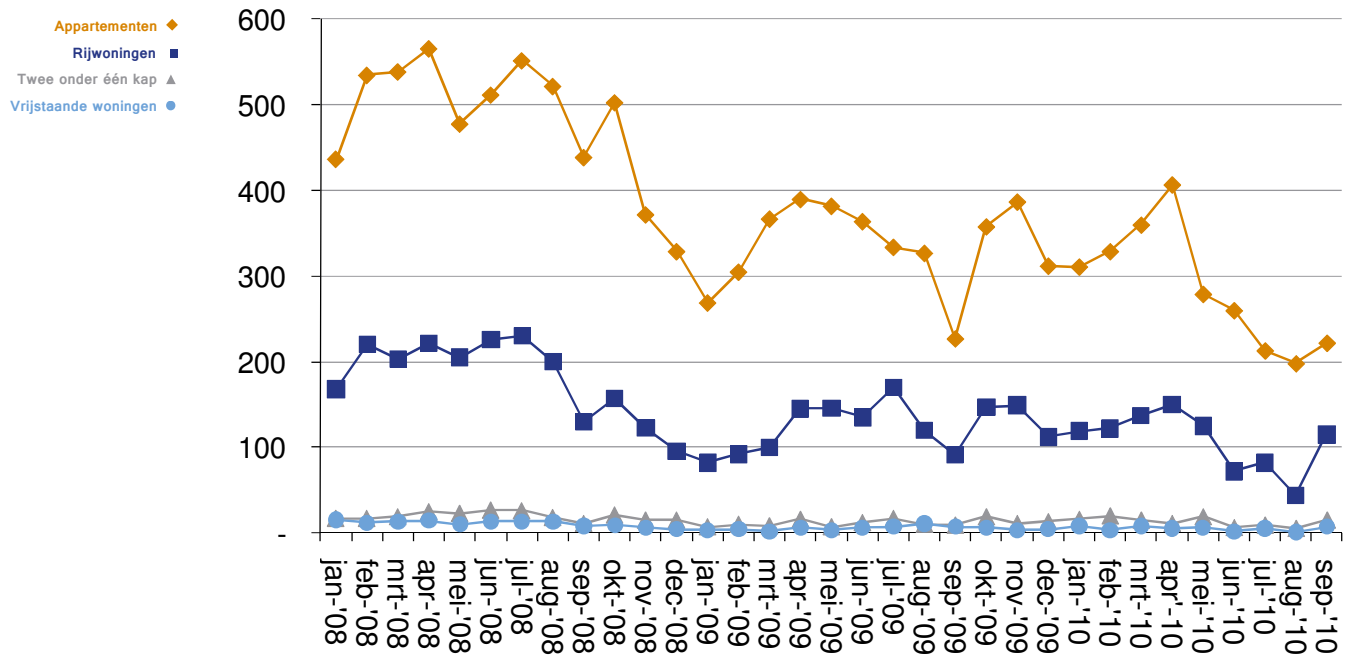
### Transacties regio Den Haag

Het totale aantal verkochte woningen in het derde kwartaal 2010 bedraagt 916. Ruim tweederde van deze verkopen (69%) komt voor rekening van appartementen (633). In vergelijking met een kwartaal eerder is het verkoopcijfer met 32% gedaald.

In het derde kwartaal vinden traditiegetrouw minder transacties plaats dan in het tweede kwartaal. Dit houdt verband met de vakantieperiode. Dit jaar hebben in het derde kwartaal echter 31% minder transacties plaatsgevonden dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. In het derde kwartaal van 2009 werden nog 1.330 woningen verkocht, tegenover 916 in het afgelopen kwartaal.



Transacties (in aantallen woningen)



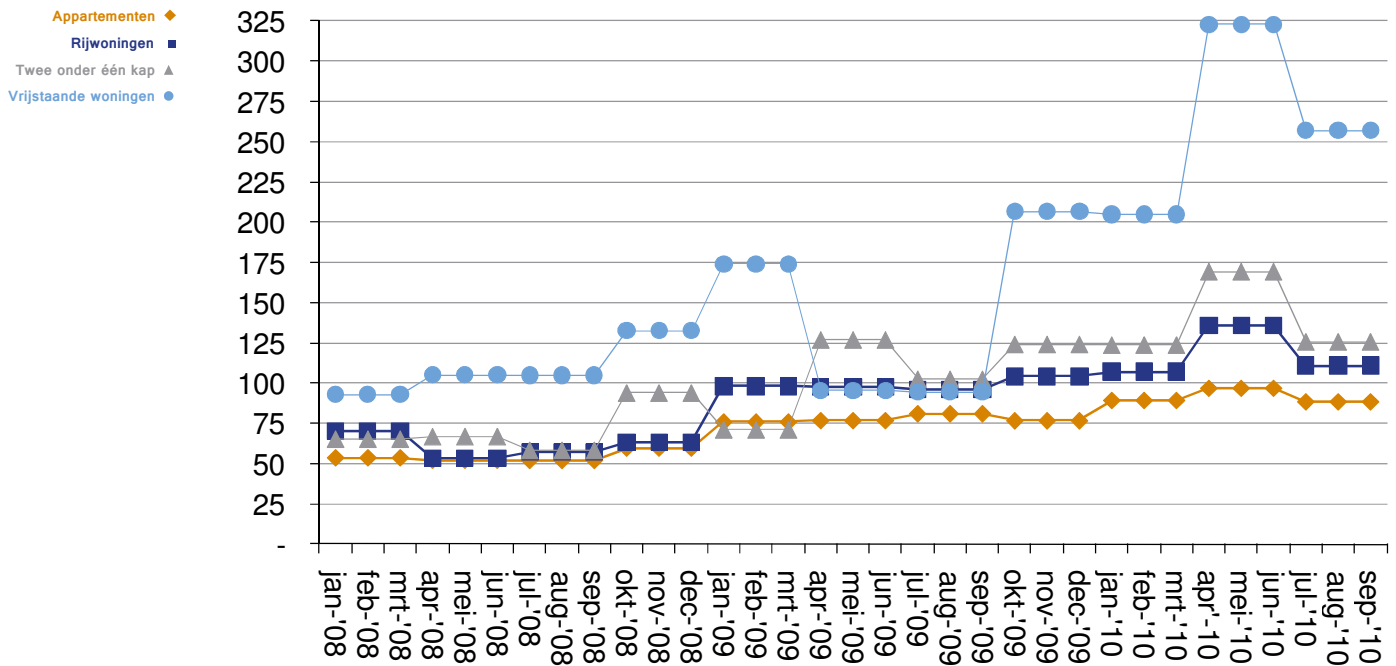
### Looptijd regio Den Haag

Ondanks het teruglopende aantal transacties is de looptijd in het derde kwartaal van 2010 met 12% afgenomen ten opzichte van het tweede kwartaal. Een woning in de regio Den Haag werd gemiddeld binnen 98 dagen verkocht. In het tweede kwartaal van 2010 bedroeg de looptijd nog 111 dagen. Voor alle woningtypen geldt dat de verkooptijden zijn teruggelopen. Met name de looptijden van twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen zijn korter dan een kwartaal eerder, met dalingspercentages van respectievelijk 26% en 20%.

Het hanteren van reële vraagprijzen blijft het credo. Aanbod dat nieuw op de markt komt en waarbij de verkoper een reële prijs vraagt wordt significant sneller verkocht. Toch blijft er een ijzeren voorraad in de markt aanwezig waar stelselmatig een te hoge vraagprijs wordt gehanteerd.



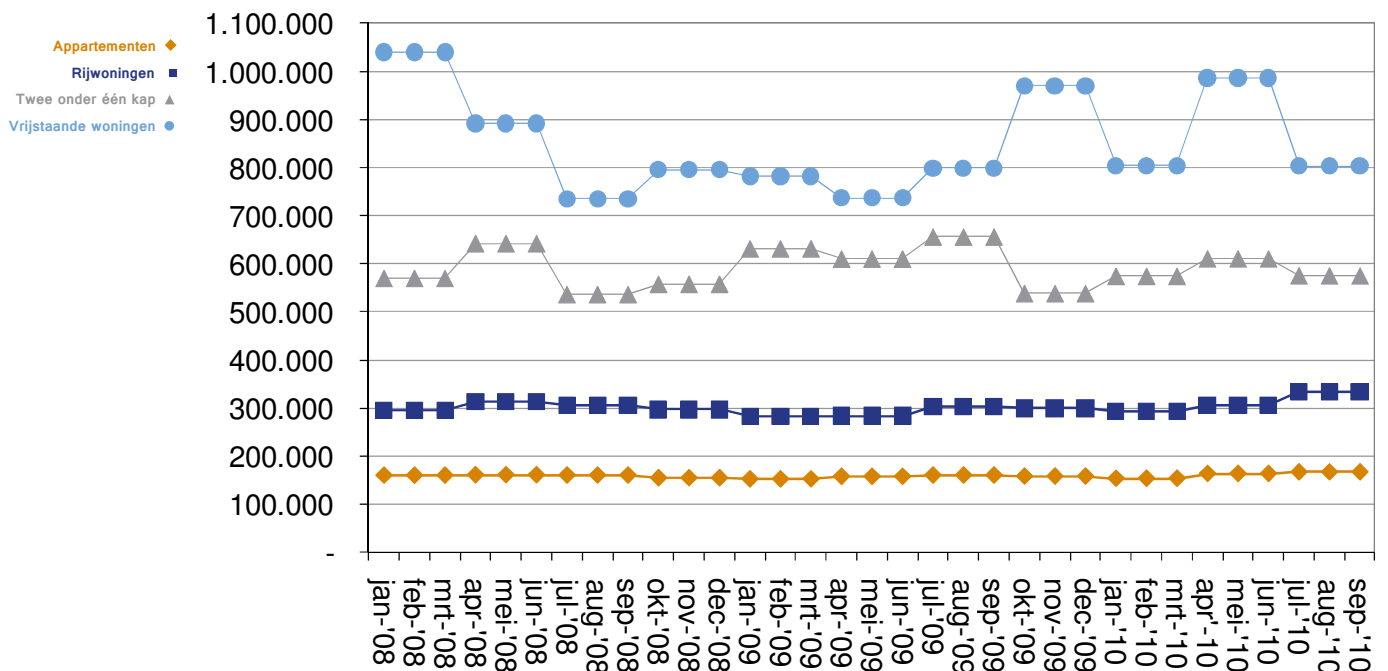
Looptijd (in dagen)



### Transactiepreizen regio Den Haag

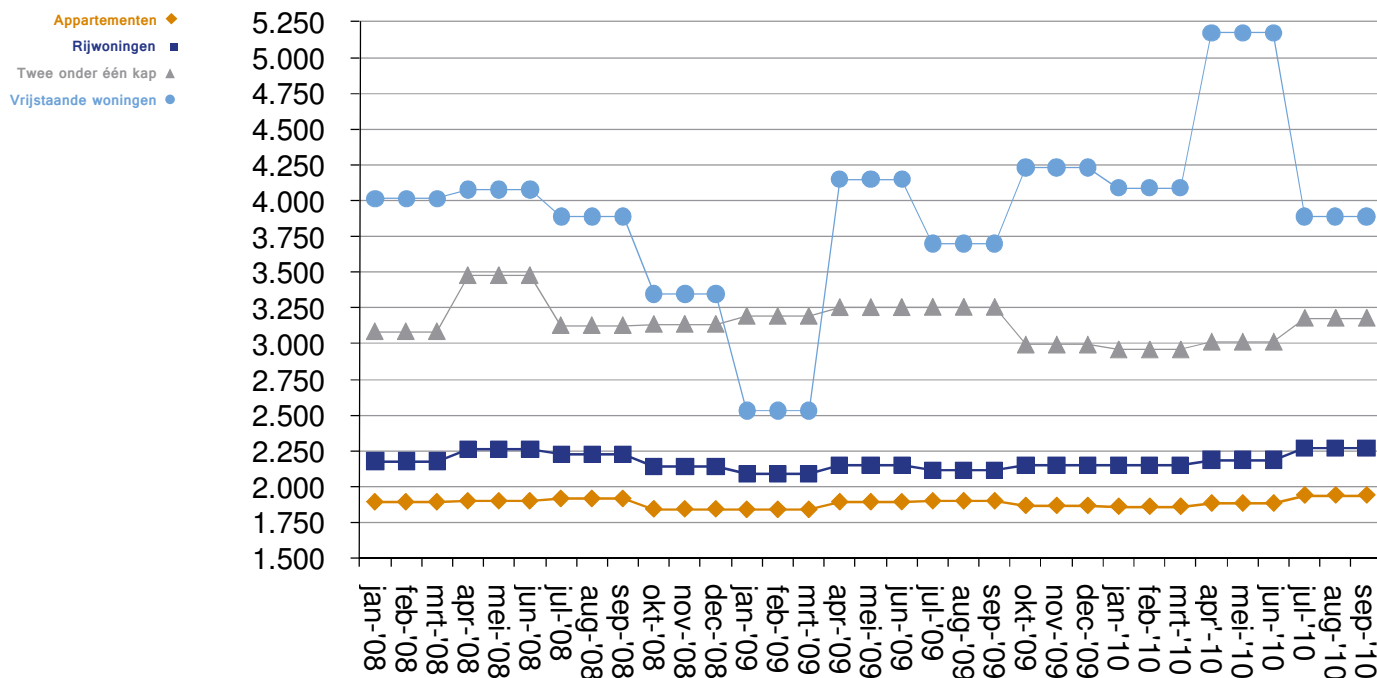
De gemiddelde transactieprijs van een verkochte woning in de regio Den Haag bedroeg in het tweede kwartaal van 2010 € 220.326,-. In het derde kwartaal van 2010 is de verkoopprijs gestegen naar € 232.540,-. Dit betreft een stijging van 6%. De waardevermeerdering gold niet voor alle woningtypen. Twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen noteerden een prijsdaling van respectievelijk 6% en 19%. Appartementen en rijwoningen kenden een prijsstijging van respectievelijk 2% en 9%, waarbij de transactiepreizen voor dit kwartaal uitkwamen op € 166.595,- en € 333.709,-.

Transactiepreizen



De gemiddelde prijs per vierkante meter voor een verkochte woning in het derde kwartaal van 2010 bedraagt € 2.093,-. Dit betreft een stijging van 3% meer ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Transactiepreizen per m<sup>2</sup> (in €)



© Dynamis 2010

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