



Sprekende Cijfers



Frisia Makelaars

Kwartaalbericht Q1
Woningmarkt
Regio Den Haag

11

Inleiding

Voor u ligt het eerste kwartaalbericht Spreekende Cijfers van 2011 opgesteld door Frisia Makelaars. Wij hebben getracht om u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen, alsook de prijsontwikkelingen en looptijden in het eerste kwartaal van 2011 binnen de Haagse regio.

De data die worden gebruikt voor het schrijven van deze rapportage zijn verkregen via de NVM en vervolgens bewerkt volgens een standaardmethode.

Waar in het vierde kwartaal van 2010 nog een trendbreuk in het aantal transacties met de twee voorafgaande kwartalen zichtbaar werd, is deze voor het eerste kwartaal weer volledig teniet gedaan. Dit kwartaal zijn in totaal 1.151 woningen, verdeeld over alle typen, verkocht. In het vierde kwartaal van 2010 waren dit er nog 1.566, eveneens verdeeld over alle typen. Dit houdt een teruggang in van 27%. Vergeleken met het eerste kwartaal van 2010, waar destijds 1.448 woningen werden verkocht, is deze teruggang vergelijkbaar. Er werden in het afgelopen kwartaal t.o.v. het eerste kwartaal van 2010 21% minder woningen verkocht.

Voor alle woning typen geldt dat teruggang in het aantal transacties valt te zien. Voor de rijwoningen en appartementen kwam deze uit op 26%. Voor de twee-onder-één kapwoningen viel deze daling zelfs nog groter uit en betrof de achteruitgang 48%. Daarentegen bleef de daling voor de vrijstaande woningen steken op 18%. Dit alles is vergeleken met het vierde kwartaal van 2010.

Wat u niet zal verbazen is dat wederom een toename van het aantal te koop staande woningen valt te constateren. De toename betreft 13% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2010. Deze toename is te herleiden tot alle woningtypen met uitzondering van de twee-onder-één kapwoningen. Hier is namelijk een marginale daling te zien van 1%.

In het vorige kwartaalbericht werd de aanscherping van de financieringsverstrekking en de beperking van de leencapaciteit door de oplopende hypotheekrente als potentieel risico voor de woningmarkt genoemd benoemd. Wij zijn van mening dat de achteruitgang van het aantal transacties hier hoofdzakelijk op terug te voeren is. Er zijn vandaag de dag nog steeds consumenten die graag een woning willen kopen. Zij worden echter geconfronteerd met in beginsel strengere eisen van de banken aangaande maximale hypotheekverstrekking en wanneer vervolgens de rentepercentages en de toetsrentes gaandeweg verhoogd worden, wordt het voor de consument, en met name de starter, alleen maar moeilijker dan wel onmogelijk gemaakt.

Per 1 april 2011 komt het aantal te koop staande woningen voor de regio Den Haag uit op 7.471. In ons vorige kwartaal bericht gaven wij aan dat wij verwachten dat de transactieprizen maar één richting op kunnen. Dit heeft zich in het eerste kwartaal al geuit met een daling van 8% t.o.v. het voorafgaande kwartaal. Deze trend zal naar onze mening alleen doorzetten gezien het grote aanbod en de teruglopende leencapaciteit van de klant. De leencapaciteit zien wij het komende jaar alsmaar verder teruglopen door wederom aangekondigde aanpassingen in de hypotheekverstrekking voor augustus 2011 en de alsmaar oplopende hypotheekrente ingegeven door de toenemende inflatie welke onder meer veroorzaakt wordt door de onrusten in het Midden-Oosten en Noord Afrika.

Onze verwachting voor dit jaar is dat het een uitdaging wordt om op een vergelijkbaar transactieniveau uit te komen als vorig jaar. Wanneer het positieve consumentenvertrouwen minimaal gelijk blijft en geen geweld wordt aangedaan door alle negatieve media aandacht omtrent de woningmarkt, dan moet dit naar onze mening haalbaar zijn. De op slot zittende woningmarkt snakt eigenlijk naar een stimulerende maatregel van de overheid dan wel het ingrijpen van deze overheid richting de geldverstrekkers om de hypotheekverstrekking weer op peil te krijgen.

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 graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen.

Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond)informatie wenst, zijn wij uiteraard bereid u hierin te voorzien. De adviseurs en makelaars van Frisia Makelaars zijn u graag van dienst!

Met vriendelijke groet,

Frisia Makelaars

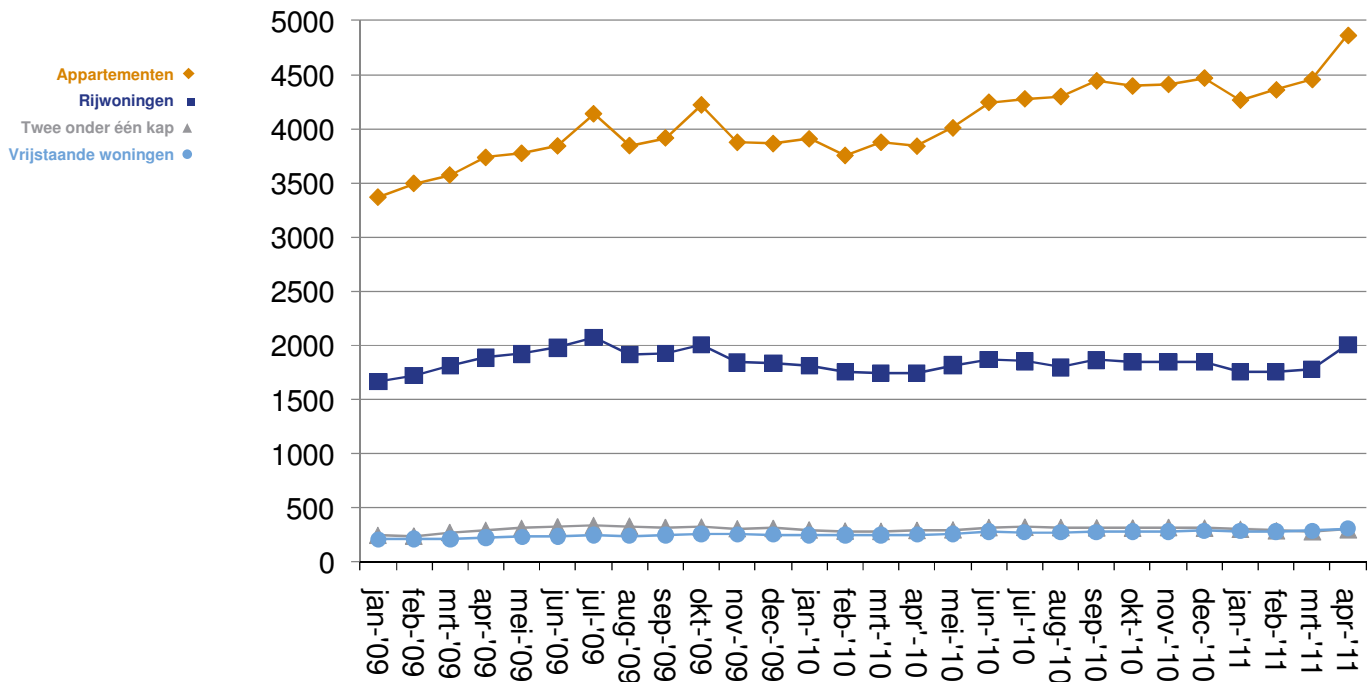


Bestaande bouw regio Den Haag

Aanbod regio Den Haag

Het aanbod in het eerste kwartaal van 2011 is met 13% toegenomen. Op 1 april 2011 werden daardoor in totaal 7.471 bestaande woningen te koop aangeboden. De aanbodstijging vindt met name plaats voor appartementen en rijwoningen. Het aanbod van rijwoningen is ten opzichte van 1 januari 2011 onveranderd gebleven. Bij het segment twee-onder-één kapwoningen is marginale daling van 1% waarneembaar.

Aanbod (in aantallen woningen)

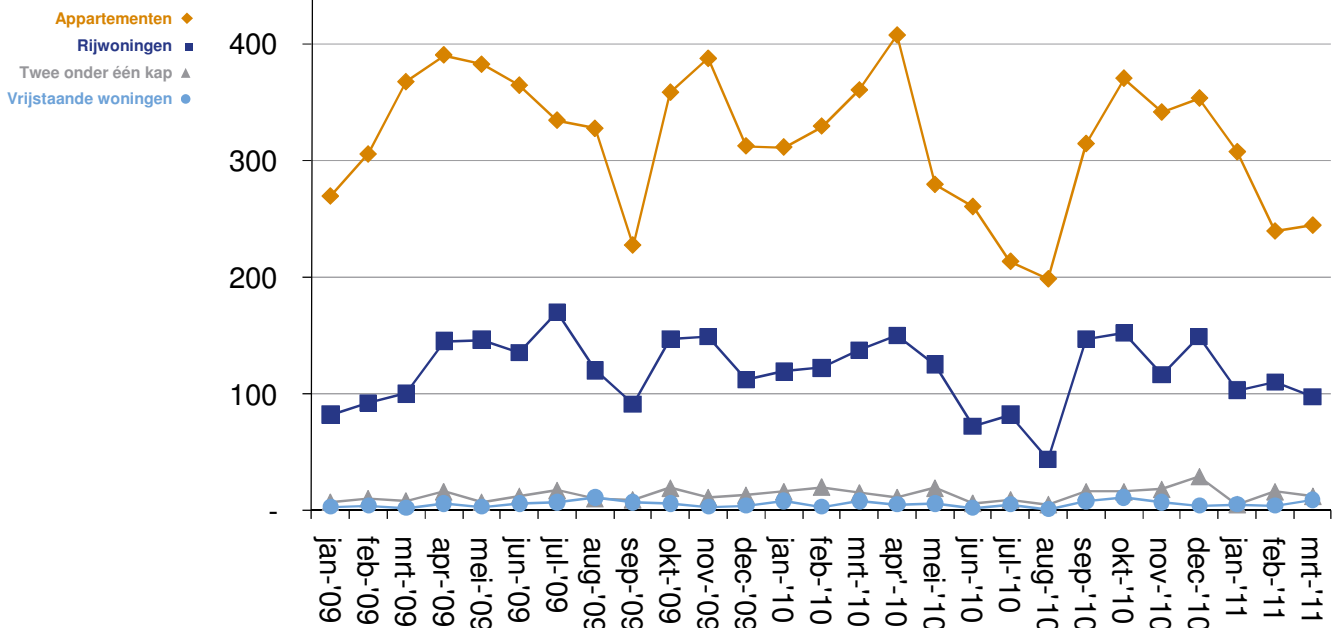


Transacties regio Den Haag

Het totale aantal verkochte woningen in het eerste kwartaal 2011 bedraagt 1.151. Ruim tweederde van deze verkopen (68%) komt voor rekening van de appartementen.

In vergelijking met een kwartaal eerder zijn de verkopen met maar liefst 27% afgenomen. Deze daling is aan alle segmenten toe te schrijven. De daling van het aantal verkochte twee-onder-één kapwoningen is echter aanzienlijk groter. Van dit woningtype werden 48% woningen verkocht dan in het laatste kwartaal van 2010.

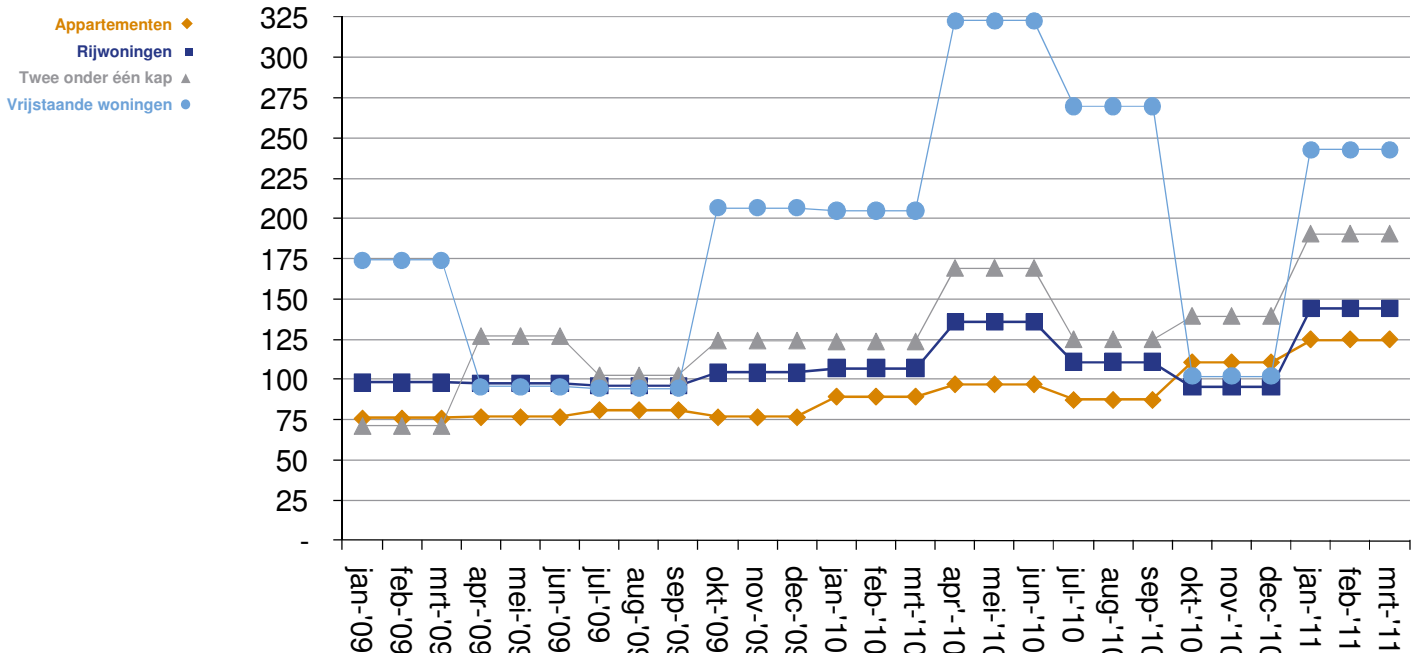
Transacties (in aantallen woningen)



Looptijd regio Den Haag

Door de afname van het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2011 is de looptijd waarbinnen een woning gemiddeld verkocht wordt toegenomen met 26 dagen. Waar de looptijd in het vorige kwartaal uit kwam op 108 dagen is deze voor het eerste kwartaal van 2011 gestegen tot 134 dagen. Dit betreft een toename van 24%. De toename in verkooptijd geldt voor alle segmenten. Voor het segment vrijstaande woningen bedraagt de toename zelf 137% t.o.v. het vierde kwartaal van 2010. Dit is te verklaren uit het feit dat er in het voorafgaande kwartaal waarschijnlijk een aantal vrijstaande woningen is verkocht die toen vrij kort op de markt aangeboden werden. De gemiddelde verkooptijd voor dit segment in respectievelijk het tweede en het derde kwartaal van 2010 bedroeg 323 dagen en 270 dagen. In het eerste kwartaal van 2011 betrof dit 243 dagen.

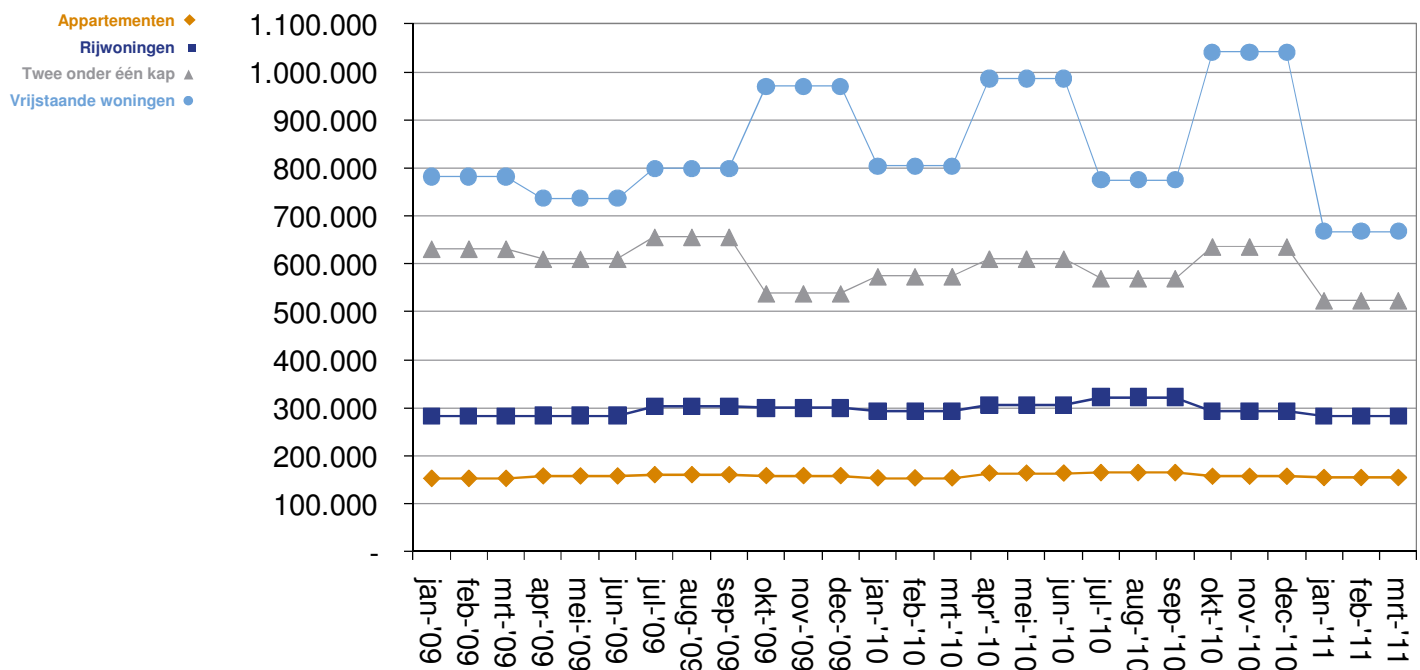
Looptijd (in dagen)



Transactiepreizen regio Den Haag

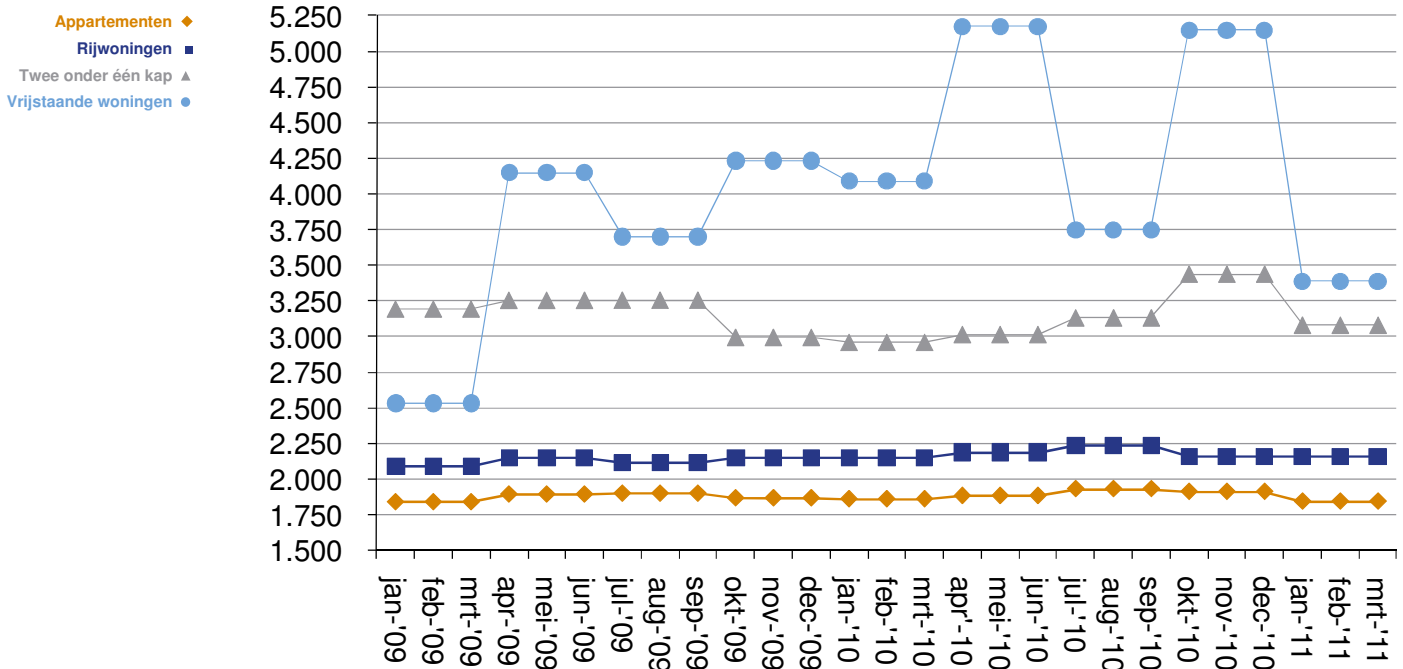
De gemiddelde transactieprijs van een woning in het vierde kwartaal van 2010 bedroeg € 224.660,-. In het eerste kwartaal van 2011 kwam de gemiddelde transactieprijs uit op € 207.205,-. De transactieprijs voor een woning is daarmee gedaald met 8%. De daling bij de duurdere segmenten zoals de twee-onder-één kapwoningen en de vrijstaande woningen zijn groter dan de hiervoor genoemde 8%. Deze komen namelijk uit op respectievelijk -18% en -36%. De prijzen van appartementen en rijwoningen zijn gedaald met respectievelijk slechts 2% en 4%. Zoals al eerder aangegeven heeft de forse prijsdaling in met name het duurdere segment al ingezet. Ook appartementen en rijwoningen zullen naar onze mening de komende maanden verder in prijs dalen

Transactiepreizen



De gemiddelde prijs per vierkante meter voor een verkochte woning in het eerste kwartaal van 2011 bedraagt € 1.990,-. Dit betreft een daling van 4% t.o.v. het voorgaande kwartaal.

Transactiepreizen per m² (in €)



© Dynamis 2011

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.