



## Sprekende Cijfers



Frisia Makelaars

Kwartaalbericht Q3  
Woningmarkt  
Regio Den Haag

11

## Inleiding



Rudi van Wechem

Voor u ligt het derde kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkten van 2011 opgesteld door Frisia Makelaars, partner in Dynamis. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen, alsook de prijsontwikkelingen en looptijden in het derde 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.

In het vorige kwartaalbericht spraken wij onze zorg uit over het consumentenvertrouwen. Het afgelopen kwartaal is helaas duidelijk geworden dat het vertrouwen van de consument in de economie ernstig is teruggelopen. Zoals bekend is dit te wijten aan de alsmaar voortdurende Eurocrisis en het gemis van daadkracht vanuit de Europese overheden om deze crisis structureel op te lossen. Een tweede factor welke bij heeft gedragen aan het dalende consumentenvertrouwen is de negatieve berichtgeving in de diverse media over de huizen- en hypotheekmarkt. Dagelijks is er in de krant, op tv, of op internet berichtgeving geweest die op zijn zachts gezegd geen positieve bijdrage heeft geleverd aan de wil bij kopers om een woning te kopen.



Robert Kuiper

Het derde kwartaal laat om deze redenen dan ook wederom een daling van het aantal transacties zien van bijna 21% t.o.v. het voorgaande kwartaal. Afgelopen kwartaal zijn er 1.517 woningen verkocht tegen 1.919 woningen in het tweede kwartaal. De daling is toe te schrijven aan alle woningtypen waarbij de dalende verkoop van twee-onder-één-kapwoningen minder sterk is dan de overige typen.

Kijkend naar het mediane transactieprijsniveau kan geconcludeerd worden dat de prijzen met net geen 5% gedaald zijn t.o.v. het tweede kwartaal, maar weer op het niveau liggen van het eerste kwartaal van 2011. Een sterke afwaardering heeft dan ook nog niet ingezet. De prijsdaling is uitsluitend toe te schrijven aan de typen appartementen, hoekwoningen en twee-onder-één kapwoningen die in de afgelopen periode zijn verkocht.

Per 1 oktober 2011 komt het aantal te koop staande woningen voor de regio Den Haag uit op 9.386 woningen. t.o.v. de voorgaande kwartalen betekent dit wederom een toename. De stijging bedraagt 4% t.o.v. het tweede kwartaal van 2011 en is evenredig verdeeld over de verschillende woningtypen. De verkooptijden van de verkochte woningen zijn dit kwartaal onveranderd gebleven en komen gemiddeld wederom uit op 89 dagen. Dit houdt net zoals de eerdere kwartalen in dat de nieuw op de markt aangeboden woningen sneller verkocht worden. Dit aanbod is kennelijk marktconform. Het oude aanbod kan zich klaarblijkelijk niet aanpassen aan de markt.

Aan het einde van het tweede kwartaal kwam de overheid met de stimuleringsmaatregel van het verlagen van de overdrachtsbelasting. Het was toen nog te vroeg om daar het effect van waar te nemen. Nu, een kwartaal later, zijn wij positief over deze maatregel. Het is alleen niet zichtbaar geworden in het aantal transacties. Wel zijn wij van mening dat zonder deze regeling het aantal transacties verder was teruggelopen.

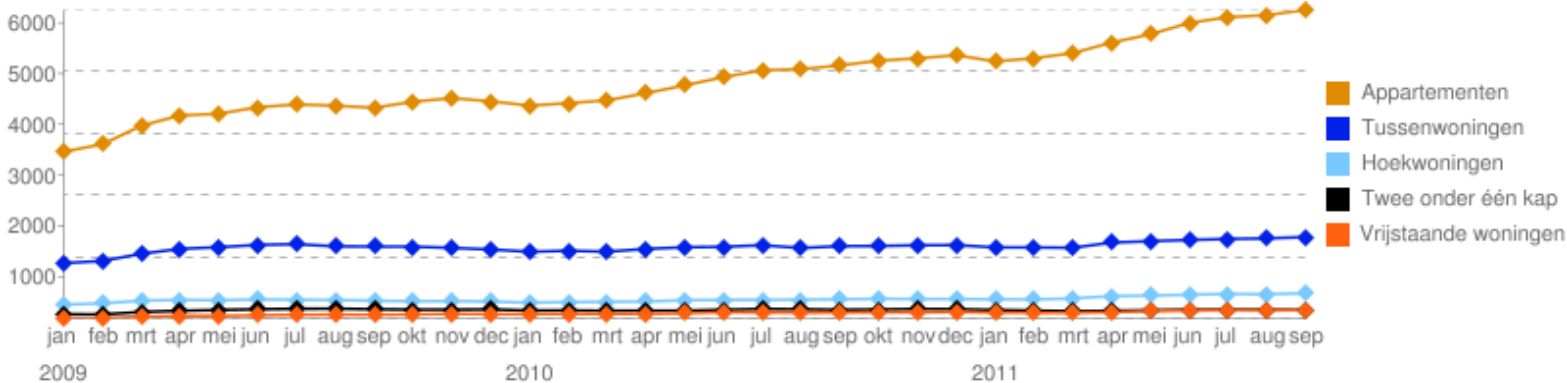
Het is onze bedoeling om u als woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de bestaande woningmarkt in de Haagse regio. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen. 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!

## Bestaande bouw regio Den Haag

### Aanbod regio Den Haag

Op 1 oktober 2011 werden in de Regio Den Haag 9.386 bestaande woningen te koop aangeboden. Hiervan is circa 67% een appartement, te weten 6.255 stuks. 26% van het te koop staande bestaande woningaanbod betreft gezamenlijk het type rijwoningen en hoekwoningen (grondgebonden eengezinswoningen). Het aanbod in het derde kwartaal van 2011 is wederom met bijna 4% toegenomen ten opzichte van een kwartaal eerder. Deze toename is evenredig aan alle segmenten toe te schrijven.

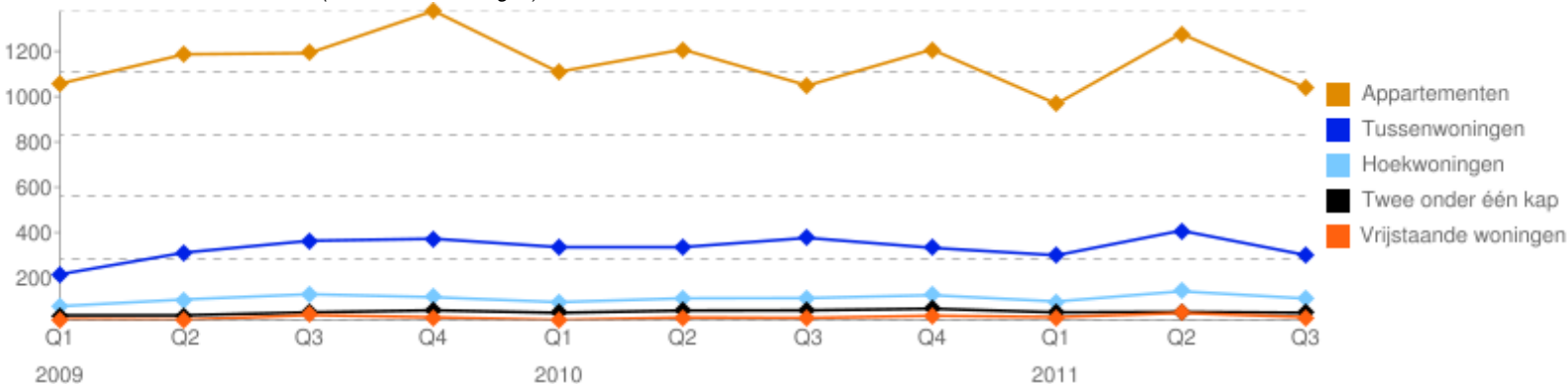
Aanbod (in aantallen woningen)



### Transacties regio Den Haag

Het totale aantal verkochte woningen in het derde kwartaal 2011 bedraagt 1.517. In vergelijking met een kwartaal eerder zijn de verkopen met maar liefst 21% afgenomen. Deze afname is in absolute zin toe te schrijven aan de verkoopaantallen van appartementen, rijwoningen en hoekwoningen. De totale woningverkoop laat in het afgelopen kwartaal vergeleken met een jaar eerder een daling zien van net geen 6%.

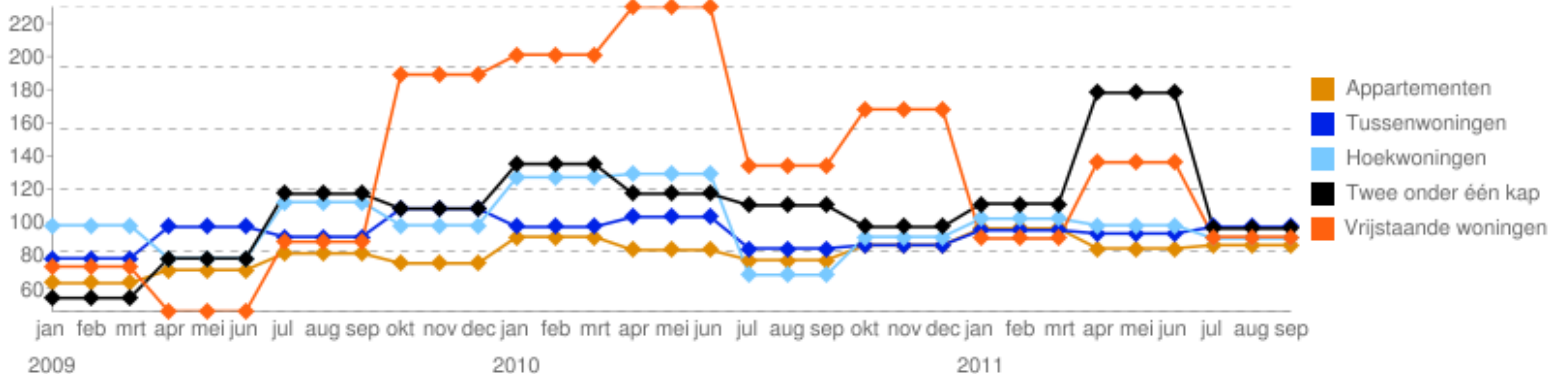
Transacties (in aantallen woningen)



## Looptijd regio Den Haag

De mediane looptijd van de verkochte woningen in het afgelopen kwartaal is over de gehele linie gelijk gebleven t.o.v. het tweede kwartaal en bedraagt 89 dagen. De segmenten twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen noteren een sterke daling van respectievelijk 46% en 33%, maar gezien hun beperkte aandeel in het aantal transacties in absolute zien weegt deze in beperkte mate mee in het totale resultaat. Wederom komt met deze uitkomst tot uitdrukking dat de nieuw op de markt gebrachte, realistisch geprijsde woningen sneller verkocht worden dan het 'oude' aanbod.

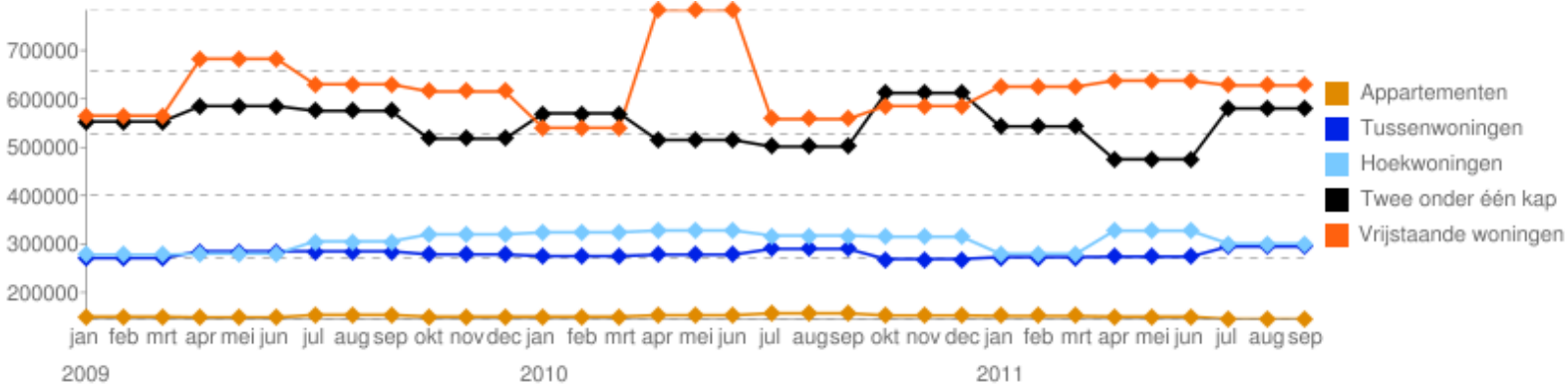
Looptijd (in dagen)



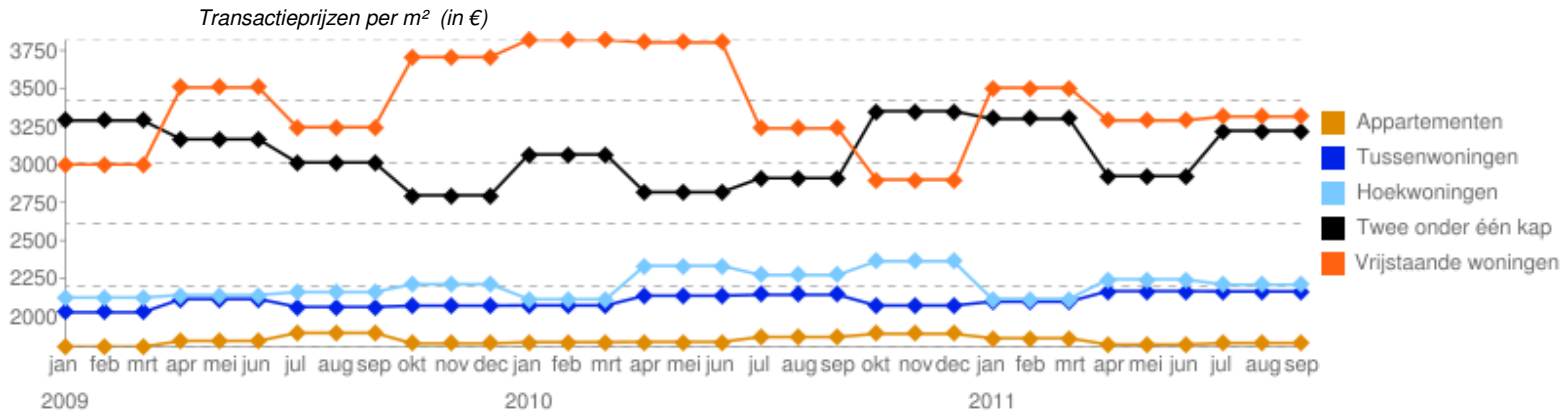
## Transactiepreizen regio Den Haag

De mediane transactieprijs van een woning in het derde kwartaal is uitgekomen op € 185.000,-. In het tweede kwartaal van 2011 betrof de mediane transactieprijs nog € 194.000,-. De mediane transactieprijs voor een gemiddelde woning is daarmee gedaald met net geen 5% en ligt weer op het niveau van het eerste kwartaal van 2011. De totale prijsdaling is toe te schrijven aan de segmenten appartementen, hoekwoningen en vrijstaande woningen, met dalingspercentages van respectievelijk 3,5%, 8% en 1,5% in vergelijking met het voorgaande kwartaal.

Transactiepreizen



De mediane prijs per vierkante meter voor een verkochte woning in het derde kwartaal van 2011 bedraagt € 1.966,-. Hiermee is de gemiddelde vierkante meter prijs t.o.v. het voorgaande kwartaal onveranderd gebleven. Door de lagere mediane transactieprijs kan worden geconcludeerd dat er kleinere woningen verkocht zijn. Er is zelfs een trend in de markt te bespeuren waarbij kopers niet boven een maximale prijs wensen te kopen en daarbij genoeg nemen met een kleinere woning.



## Definities

**Aanbod:** Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Wanneer de maand is verstreken betreft dit het aanbod op de laatste dag van de desbetreffende maand.

**Transacties:** Het aantal transacties per woningtype.

**Looptijd mediaan:** Het aantal dagen tussen de aanmelddatum en de datum afgemeld als verkocht. Van alle verkooptransacties wordt een mediane looptijd per kwartaal berekend.

**Transactieprijs mediaan:** De mediane transactieprijs per woningtype. Van alle verkooptransacties wordt een mediane prijs per kwartaal berekend.

**Transactieprijs per m<sup>2</sup> mediaan:** De mediane transactieprijs per m<sup>2</sup> per woningtype. Van alle verkooptransacties wordt een mediane prijs per kwartaal berekend.

**Mediaan:** De middelste waarneming in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte. Bij een even aantal waarnemingen wordt het rekenkundig gemiddelde van de middelste twee waarnemingen getoond.

© 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.