

Den Haag, 9 januari 2025

Geachte mevrouw/heer,

Vandaag zijn de cijfers bekend gemaakt van het 4^e kwartaal 2024 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

NVM Afdeling Haaglanden: meer woningaanbod en meer verkopen in het 4^e kwartaal 2024

De woningmarkt in de Afdeling Haaglanden was in het 4^e kwartaal 2024 zeer in beweging. Zo waren er de meeste verkopen op kwartaalbasis sinds het 4^e kwartaal 2020 en het hoogste aantal te koop gezette woningen sinds het 2^e kwartaal 2022. Daarnaast bleef de gemiddelde verkooptijd met 30 dagen ongeveer gelijk met het 3^e kwartaal 2024 en het 4^e kwartaal 2023. De prijzen stegen op jaarbasis gemiddeld met 10,3% en op kwartaalbasis met gemiddeld 3,7%. De gemiddelde transactieprijs in onze Afdeling is met € 482.000,= bijna gelijk aan het landelijke gemiddelde van € 483.000,=.

Het aantal woningverkopen

Er werden in onze Afdeling door NVM Makelaars 2.776 woningen verkocht, wat een stijging is van 18% t.o.v. een jaar eerder en 17% t.o.v. het 3^e kwartaal 2024. Deze sterke stijging van het aantal transacties komt door een combinatie van factoren. Het sentiment en vertrouwen in de woningmarkt is positief, mede door een dalende hypotheekrente en hogere lonen. Daarbij kunnen veel doorstromers hun overwaarde inzetten. Ook kwamen er meer woningen te koop door verkopen ('uitponden') van investeerders in (voormalige) huurwoningen. Door de combinatie van krapte en hoge vraag werd dit extra aanbod vlot verkocht. Binnen onze Afdeling zijn er behoorlijke verschillen ongeacht het woningtype: zo bleven in Wassenaar en Zoetermeer het aantal verkopen t.o.v. een jaar eerder nagenoeg gelijk, terwijl bijvoorbeeld in Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Lansingerland en Pijnacker-Nootdorp het aantal transacties bovengemiddeld is gestegen.

Kijkend binnen onze Afdeling op basis van woningtype, dan is te zien dat de grootste stijging van het aantal transacties op jaarbasis bij appartementen ligt.

De ontwikkeling van de transactieprijs

Per woningtype kent de ontwikkeling onderlinge verschillen. T.o.v. een jaar geleden is de prijs van tussenwoningen gestegen met 12,3% naar een gemiddelde koopsom van € 554.000,= en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 4,8%. Hoekwoningen zijn met een gemiddelde koopsom van € 605.000,= op jaarbasis 16,6% duurder geworden en op kwartaalbasis 2,1%. Twee-onder-één kapwoningen hadden in het 4^e kwartaal 2024 een gemiddelde verkoopprijs van € 804.000,=, wat een stijging was van 1,6% t.o.v. een jaar eerder, maar een daling van 3% t.o.v. het voorgaande kwartaal. Ook vrijstaande woningen daalde het afgelopen kwartaal met 1,9% in prijs naar € 1.034.000,= maar stegen op jaarbasis met 9,9%. Appartementen kostten in onze Afdeling in het 4^e kwartaal 2024 gemiddeld € 386.000,= en waren hiermee met 9,2% gestegen t.o.v. een jaar eerder en 4,4% t.o.v. het voorgaande kwartaal.

In onze Afdeling is in het 4^e kwartaal 2024 71% van de woningen boven de vraagprijs verkocht, waarbij het verschil tussen de vraagprijs en verkoopprijs gemiddeld 4,2% was. Dat aandeel is hoog, maar de toename vlakt af. Bij een duurder woningtype als twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen stijgt dit aandeel overbiedingen nog flink. Bij de overige woningtypen neemt dit aandeel nauwelijks nog toe en bij tussenwoningen en hoekwoningen zelfs iets af. Gemiddeld duurt het verkoopproces nu 30 dagen.

De krapte-indicator

De krapte-indicator drukt het aantal keuzemogelijkheden uit dat een koper op de woningmarkt heeft. Voor een evenwichtige woningmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator tussen 5 en 10 liggen. T.o.v. een jaar eerder zijn de keuzemogelijkheden van een koper met een krapte-indicator van 2,1 gelijk. T.o.v. het voorgaande kwartaal zijn de keuzemogelijkheden gedaald (in het 3^e kwartaal 2024 was de krapte-indicator 2,4).

De cijfers per gemeente in de Afdeling Haaglanden

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 4^e kwartaal 2024 24% meer woningen (1.352 woningen) verkocht t.o.v. het 3^e kwartaal 2023. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 20,6% meer woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 4^e kwartaal 2024 € 459.451,=. T.o.v. een jaar geleden is gemiddelde transactieprijs gestegen met 8,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 4,7%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 4^e kwartaal 2024 29 dagen versus 32 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2024 is 68,1%. De krapte-indicator is 2,2, deze was een jaar geleden 2,4.

In de Gemeente Delft is het aantal woningtransacties t.o.v. het 4^e kwartaal 2023 gestegen met 8% (255 woningen). In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 2% meer woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 4^e kwartaal 2024 € 433.631,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 3,5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsstijging van 2,4%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 4^e kwartaal 2024 34 dagen versus 36 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2024 is 71%. De krapte-indicator is 1,6, deze was een jaar geleden 1,8.

In het Westland zijn t.o.v. het 4^e kwartaal 2023 er 11% meer woningen verkocht (228 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 4,5% meer woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 14,3% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een stijging van 4,5%. De gemiddelde transactieprijs is € 543.490,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 31 dagen versus 36 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2024 is 74,1%. De krapte-indicator is 1,6, deze was een jaar geleden 1,5.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 4^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gestegen met 13% (155 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 34,9% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 11% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 0,5%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 459.262,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 28 dagen versus 34 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2024 is 80,6%. De krapte-indicator is 1,8, deze was een jaar geleden 2.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 4^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gestegen met 1% (81 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er net zoveel woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 12,6% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 2,2%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 844.103,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 91 dagen versus 104 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2024 is 29,8%. De krapte-indicator is 6,2, deze was een jaar geleden 5,6.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 4^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gedaald met 1% (246 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 14,3% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 15,7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 4,7%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 446.974,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 34 dagen versus 31 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2024 is 80,6%. De krapte-indicator is 1,5, deze was een jaar geleden 1,6.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 4^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gestegen met 23% (249 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 33,2%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 13,5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 0,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 526.020,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 28 dagen versus 32 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2024 is 73,1%. De krapte-indicator is 1,4, deze was een jaar geleden 1,6.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 4^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gestegen met 62% (133 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 23%. T.o.v. een jaar geleden zijn de prijzen gestegen met 11,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 0,7%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 612.296,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 28 dagen versus 29 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2024 is 79,2%. De krapte-indicator is 1,3, deze was een jaar geleden 1,5.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 4^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gestegen met 22% (121 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 31% meer woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 9% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 4,3%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 614.026,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 33 dagen versus 47 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2024 is 70,1%. De krapte-indicator is 1,7, deze was een jaar geleden 2,1.

Met vriendelijke groet,



Bart Reeser
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden