

**WONING-  
TRANSACTIES**

**Q3** 2023








**Regionale analyse**  
COROP-regio  
Agglomeratie Den Haag



 Transacties

							
	Aantal verkopen 3e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2023	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Agglomeratie Den Haag	<b>1.675</b>	<b>2,7%</b>	<b>€ 420.000</b>	<b>-5,4%</b>	<b>39</b>	<b>-0,5%</b>	<b>37,8%</b>
Nederland	33.444	2,4%	€ 422.000	-1,7%	33	0,2%	45,5%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Agglomeratie Den Haag	<b>1.646</b>	<b>-5,3%</b>	<b>€ 605.000</b>	<b>6,2%</b>	<b>64</b>	<b>59,7%</b>	<b>2,9</b>
Nederland	28.854	-1,9%	€ 544.000	5,3%	71	58,9%	2,6

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

## Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Agglomeratie Den Haag dit kwartaal uit op 1675. Dat is een stijging van 2,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 2,4 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	387	347	-10%
Hoekwoning	159	141	-11%
2-onder-1-kap	68	70	3%
Vrijstaand	39	46	18%
Appartement	978	1.072	10%
<b>Totaal</b>	<b>1.631</b>	<b>1.675</b>	<b>3%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



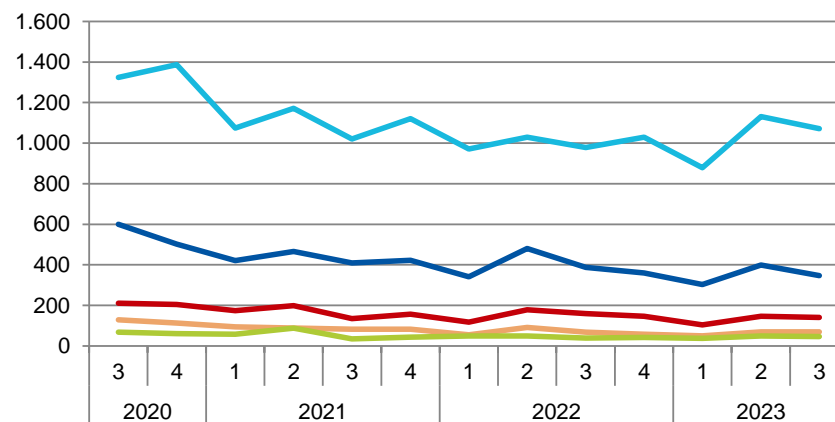
**1.675**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**2,7%**

## Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Transactiepreizen

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Agglomeratie Den Haag komt dit kwartaal uit op € 420.000. Dat is een daling van 5,4 procent op jaarbasis. Landelijk daalde de transactieprijs in een jaar tijd met 1,7 procent.

Transactiepreizen in duizenden euro's

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 489	€ 499	2%
Hoekwoning	€ 563	€ 507	-10%
2-onder-1-kap	€ 878	€ 771	-12%
Vrijstaand	€ 1.024	€ 1.053	3%
Appartement	€ 358	€ 333	-7%
<b>Totaal</b>	<b>€ 447</b>	<b>€ 420</b>	<b>-5%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



**€ 420.000**

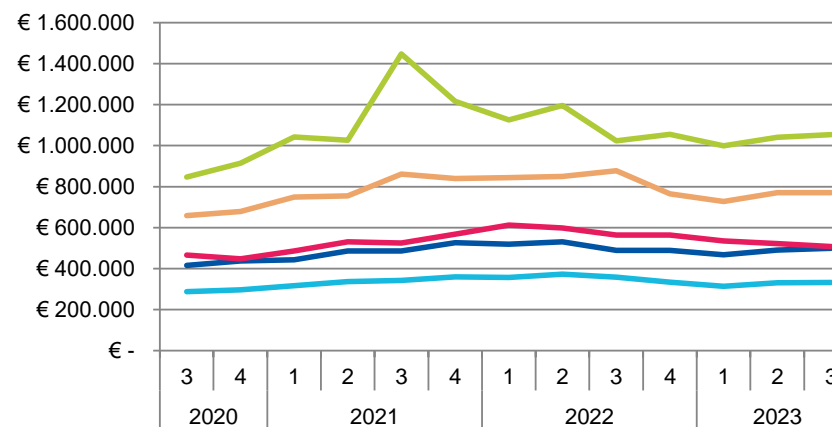
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**-5,4%**

## Transactiepreizen

in euro's



## €m<sup>2</sup> Transactieprijs per m<sup>2</sup>

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 4042. Dat is een daling van 3,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 1,3 procent.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.970	€ 3.988	0%
Hoekwoning	€ 4.263	€ 4.025	-6%
2-onder-1-kap	€ 5.393	€ 4.520	-16%
Vrijstaand	€ 5.777	€ 5.506	-5%
Appartement	€ 4.141	€ 3.968	-4%
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.204</b>	<b>€ 4.042</b>	<b>-4%</b>

Transactieprijs per m<sup>2</sup> verkochte woningen



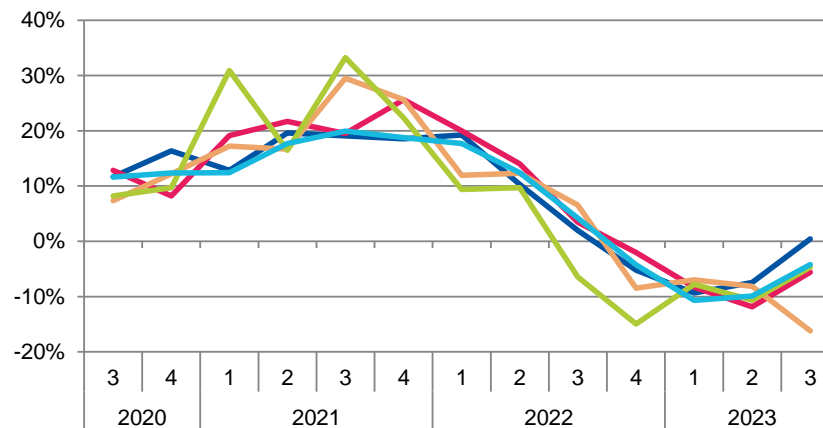
**€ 4.042**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**-3,9%**

## Transactieprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## ?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld ongeveer de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2023 werd in de regio Agglomeratie Den Haag voor een woning gemiddeld 0,5% minder betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 0,2%.

Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	2,3%	-0,6%
Hoekwoning	2,3%	-1,1%
2-onder-1-kap	-0,7%	-2,1%
Vrijstaand	0,0%	-4,6%
Appartement	2,4%	-0,1%
<b>Totaal</b>	<b>2,2%</b>	<b>-0,5%</b>

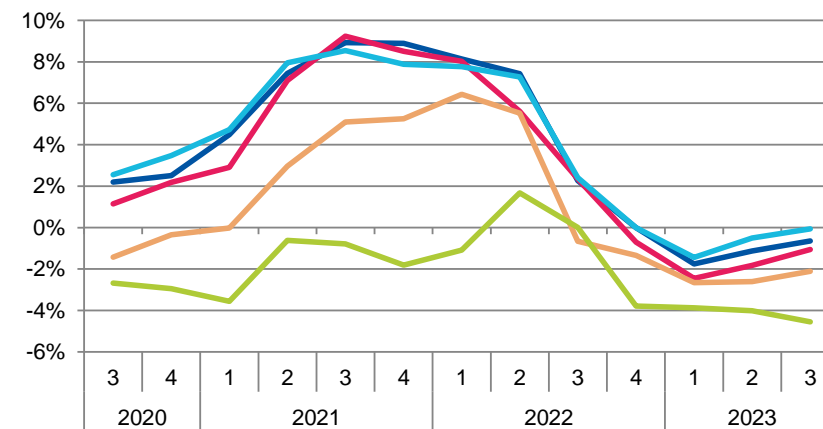
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



**-0,5%**

## Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



## Verkooptijden

Na een jaar van stijgende verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning weer af. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

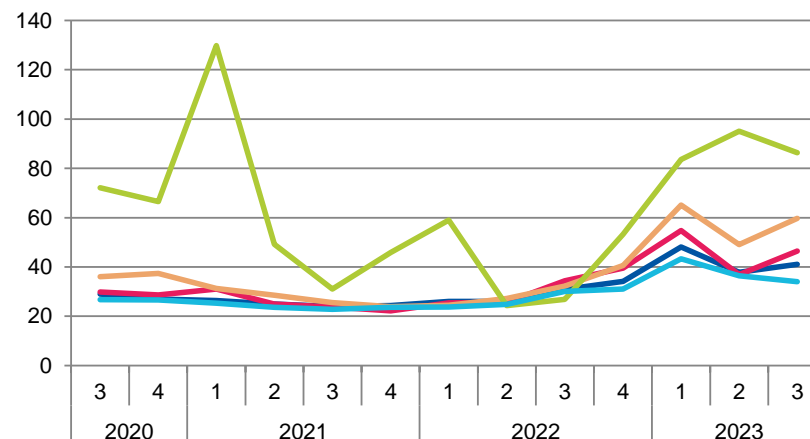
De gemiddelde woning in Agglomeratie Den Haag werd dit kwartaal verkocht in 39 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 33 dagen.

Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	31	41
Hoekwoning	34	46
2-onder-1-kap	32	60
Vrijstaand	27	86
Appartement	30	34
<b>Totaal</b>	<b>31</b>	<b>39</b>

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



## Verkooptijden in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

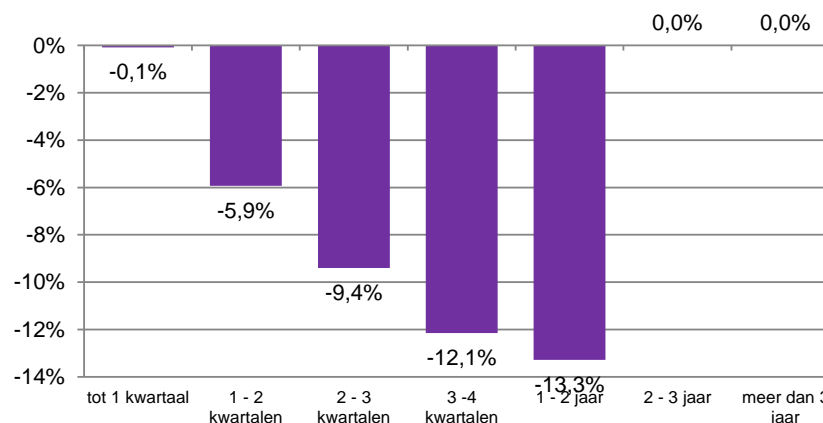
In de regio Agglomeratie Den Haag wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 0,1 procent minder betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 1,1 procent.

Verkocht binnen:	2020-4	2023-3
tot 1 kwartaal	4%	0%
1 - 2 kwartalen	-4%	-6%
2 - 3 kwartalen	-9%	-9%
3 - 4 kwartalen	-13%	-12%
1 - 2 jaar	-15%	-13%
2 - 3 jaar	-7%	0%
meer dan 3 jaar	-15%	0%

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



## Vraag-verkooprijverschil verschil in %



## Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

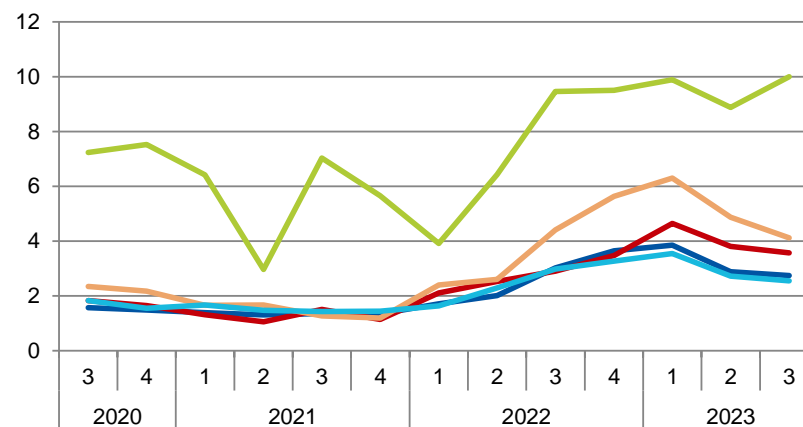
Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,9. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,6.

Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	3,0	2,7
Hoekwoning	2,9	3,6
2-onder-1-kap	4,4	4,1
Vrijstaand	9,5	10,0
Appartement	3,0	2,6
<b>Totaal</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



## Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Boven de vraagprijs

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. De woningmarkt trekt weer iets aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2023 werd 37,8 procent van de woningen in de regio Agglomeratie Den Haag verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 45,5 procent van de verkochte woingen.

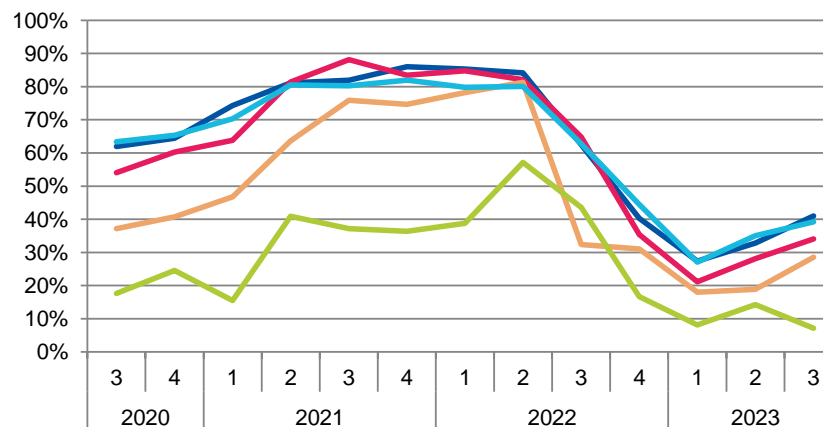
Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	63%	41%
Hoekwoning	65%	34%
2-onder-1-kap	32%	29%
Vrijstaand	44%	7%
Appartement	63%	39%
<b>Totaal</b>	<b>61%</b>	<b>38%</b>

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



## Boven de vraagprijs verkocht

in procenten



## Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, steeg gedurende 2022. Dit jaar zien we het aanbod licht dalen.

In de regio Agglomeratie Den Haag staan in het 3e kwartaal van 2023 1646 woningen te koop. Dat is een daling van 5,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 1,9 procent in een jaar.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	390	317	-19%
Hoekwoning	154	168	9%
2-onder-1-kap	100	96	-4%
Vrijstaand	123	152	24%
Appartement	970	912	-6%
<b>Totaal</b>	<b>1737</b>	<b>1646</b>	<b>-5%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



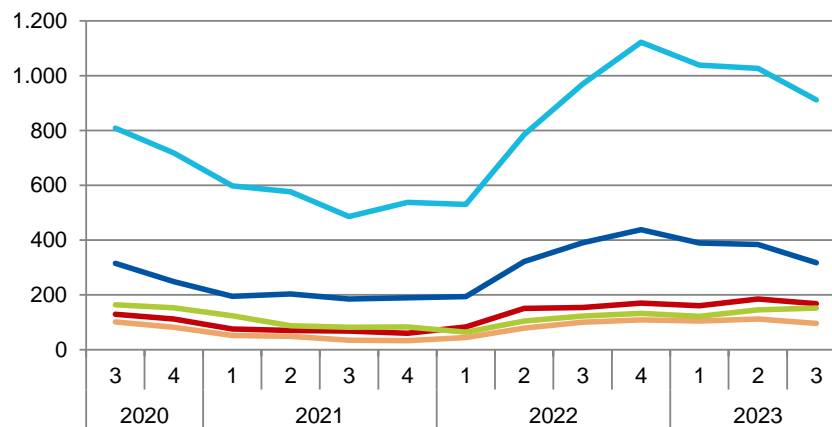
**1.646**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**-5,3%**

## Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 3e kwartaal van 2023 uit op € 605.000. Dat is een stijging van 6,2 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 5,3 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 550	€ 622	13%
Hoekwoning	€ 602	€ 635	6%
2-onder-1-kap	€ 869	€ 970	12%
Vrijstaand	€ 1.758	€ 1.619	-8%
Appartement	€ 365	€ 386	6%
<b>Totaal</b>	<b>€ 555</b>	<b>€ 605</b>	<b>6%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



**€ 605.000**

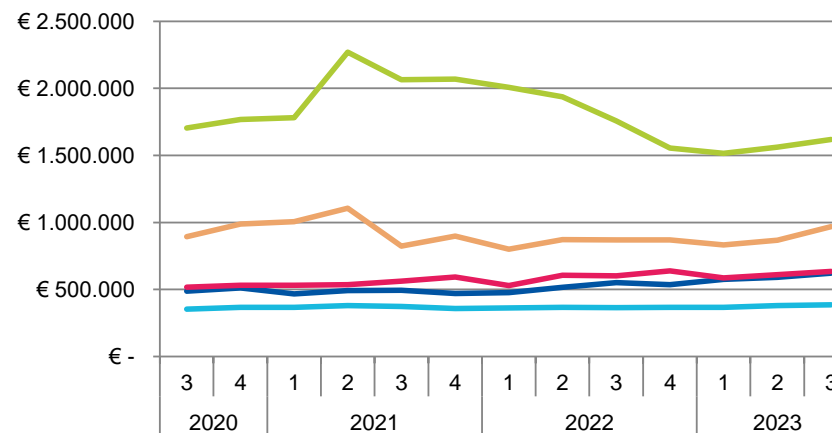
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**6,2%**

## Vraagprijzen

in euro's



## € m<sup>2</sup> Vraagprijs per m<sup>2</sup>

De vraagprijs per m<sup>2</sup> toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de regio Agglomeratie Den Haag bedraagt de gemiddelde vraagprijs vierkante meterprijs € 4472. Dat is 6 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m<sup>2</sup> komt uit op 3,5 procent.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 4.012	€ 4.193	4%
Hoekwoning	€ 4.176	€ 4.333	4%
2-onder-1-kap	€ 5.091	€ 5.383	6%
Vrijstaand	€ 6.198	€ 6.539	6%
Appartement	€ 3.881	€ 4.153	7%
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.170</b>	<b>€ 4.472</b>	<b>6%</b>

Vraagprijs per m<sup>2</sup> van woningen in aanbod



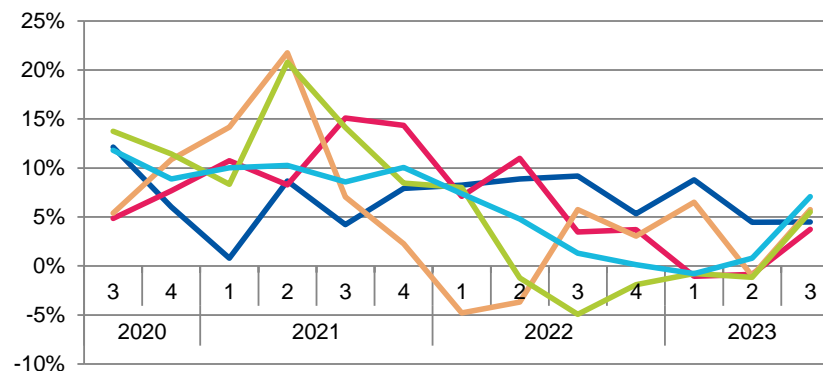
**€ 4.472**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**6,0%**

## Vraagprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## 🏠 Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat in totaal te koop staat, is het ook van belang te weten hoeveel woningen er in een kwartaal nieuw op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk vaak sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de regio Agglomeratie Den Haag werden in het 3e kwartaal van 2023 in totaal 1714 woningen te koop gezet. Dat zijn er 25,3 procent minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de daling in vergelijking met een jaar geleden 18,1 procent.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	522	325	-38%
Hoekwoning	195	151	-23%
2-onder-1-kap	103	72	-30%
Vrijstaand	79	66	-16%
Appartement	1396	1100	-21%
<b>Totaal</b>	<b>2295</b>	<b>1714</b>	<b>-25%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



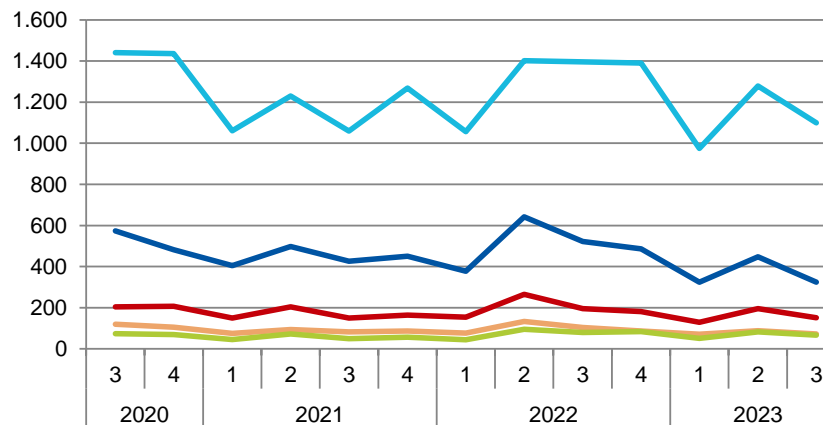
**1.714**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**-25,3%**

## Aantal te koop gezet





## Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In de regio Agglomeratie Den Haag staan de in het 3e kwartaal van 2023 te koop staande woningen gemiddeld 64 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 71 dagen.

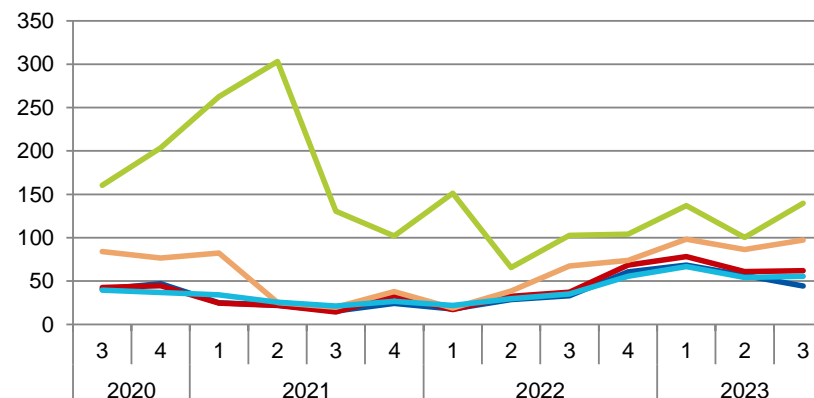
Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	33	44
Hoekwoning	37	62
2-onder-1-kap	67	97
Vrijstaand	103	140
Appartement	35	56
<b>Totaal</b>	<b>41</b>	<b>64</b>

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



64

## Looptijd van het aanbod in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de regio Agglomeratie Den Haag staat 60 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 59 procent van het woningaanbod.

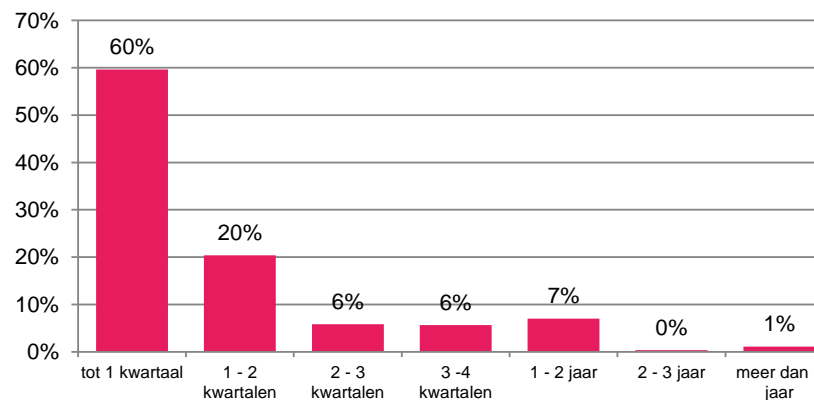
Staat al te koop:	2022-3	2023-3
tot 1 kwartaal	66%	60%
1 - 2 kwartalen	16%	20%
2 - 3 kwartalen	7%	6%
3 -4 kwartalen	2%	6%
1 - 2 jaar	5%	7%
2 - 3 jaar	2%	0%
meer dan 3 jaar	3%	1%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



60%

## Aanbod naar looptijdklasse

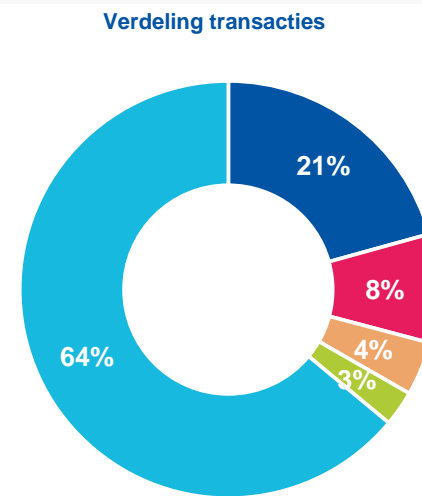
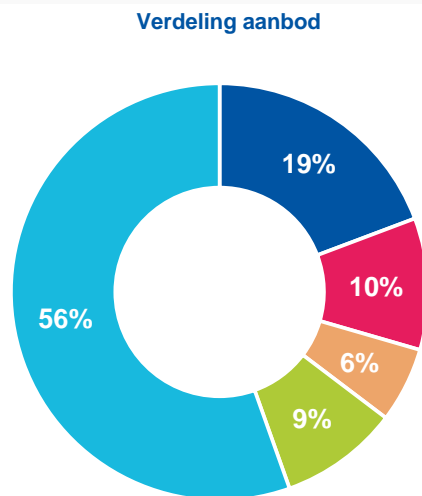




## Aanbod vs transacties

De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Agglomeratie Den Haag maken vrijstaande woningen 9 procent uit van het aanbod, versus 3 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 19 procent van het aanbod versus 21 procent van de transacties.



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

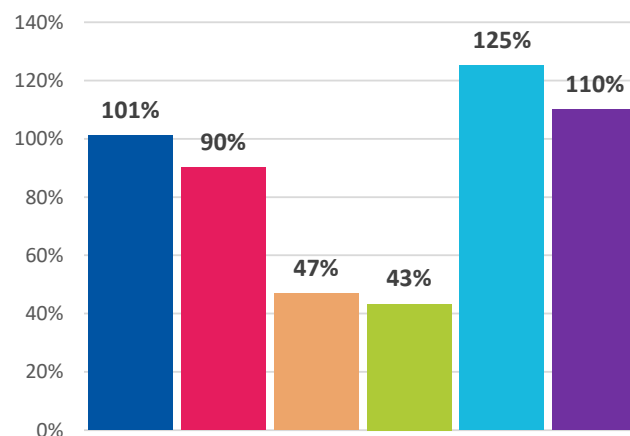


## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 103 procent gestegen. In de Agglomeratie Den Haag gaat het om een stijging van 110 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 149 procent gestegen. In de regio Agglomeratie Den Haag gaat het om een stijging van 185 procent. De prijzen van appartementen zijn in Agglomeratie Den Haag sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

**Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013**



**Prijsontwikkeling sinds 2000**

