

Glodinas Makelaardij Logo

JAAROVERZICHT 2024

Vastgoedmarkt Den Haag Complete Marktanalyse

Glodinas Makelaardij

Specialist in Nederlandse Vastgoed

Cihat Kaya

Founder & CEO

Telefoon: (06) 81 34 85 51

Email: cihat@glodinasflexwork.nl

Website: www.glodinasflexwork.nl

Schiphol Boulevard 127
1118 BG Schiphol, Netherlands

Uw partner in Nederlandse vastgoed

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Marktoverzicht 2024	4
2. Prijsontwikkelingen	6
3. Transactievolume en Marktactiviteit	8
4. Financieringsmarkt en Hypotheekontwikkelingen	12
5. Aanbod en Voorraad	15
6. Demografische Trends en Koopgedrag	18
7. Commercieel Vastgoed	22
8. Duurzaamheid en Energietransitie	24
9. Vooruitzichten 2025 en Verder	26
10. Conclusies en Aanbevelingen	28
Referenties	30

Samenvatting

Het jaar 2024 markeerde een keerpunt voor de vastgoedmarkt in Den Haag en omgeving. Na jaren van extreme prijsstijgingen en marktvolatiliteit, toonde de Haagse woningmarkt tekenen van stabilisatie en herstel.

6,4% - 9,7%

Prijsstijging 2024

+24%

Meer verkopen Q4

3,54%

Hypotheekrente

+13,8%

Meer aanbod

Met een gematigde prijsstijging van 6,4% tot 9,7% presteerde Den Haag beter dan de landelijke trend, terwijl het aantal woningverkopen met 24% steeg in het vierde kwartaal vergeleken met dezelfde periode in 2023.

De daling van hypotheekrente van 4,42% in 2023 naar gemiddeld 3,54% in 2024 stimuleerde de koopkracht en bracht nieuwe dynamiek in de markt. Tegelijkertijd bleef het woningtekort een uitdaging, met landelijk 400.000 woningen tekort, terwijl Den Haag jaarlijks ongeveer 5.000 nieuwe inwoners verwelkomt.

Dit rapport analyseert de belangrijkste ontwikkelingen, trends en vooruitzichten voor de Haagse vastgoedmarkt, gebaseerd op data van CBS, NVM, Kadaster en andere betrouwbare bronnen.

1. Marktoverzicht 2024

1.1 Landelijke Context

De Nederlandse woningmarkt onderging in 2024 een opmerkelijke transformatie. Na het turbulente jaar 2023, waarin prijzen stagneerden en het transactievolume drastisch daalde, bracht 2024 herstel en stabilisatie. Landelijk stegen de prijzen van bestaande koopwoningen met gemiddeld 8,8% in 2024, een significante verbetering ten opzichte van de negatieve groei in 2023.

Deze positieve ontwikkeling was het directe gevolg van de dalende hypotheekrente, die van een piek van 4,42% voor een 10-jarige vaste rente in 2023 daalde naar gemiddeld 3,54% in 2024. Deze rentedaling van bijna een volledig procentpunt had verstrekkende gevolgen voor de koopkracht van huishoudens en de dynamiek van de woningmarkt.

1.2 Den Haag in Perspectief

Den Haag positioneerde zich in 2024 als een relatief stabiele en aantrekkelijke woningmarkt binnen de Randstad. Terwijl Amsterdam en Utrecht te kampen hadden met extreme prijsstijgingen en beperkte betaalbaarheid, bood Den Haag een betere prijs-kwaliteitverhouding voor kopers.

Belangrijkste Voordelen Den Haag:

- Gematigde prijsstijging vergeleken met Amsterdam en Utrecht
- Uitstekende bereikbaarheid en openbaar vervoer
- Rijke culturele en internationale omgeving
- Stabiele werkgelegenheid door overheid en internationale organisaties
- Diverse woningvoorraad van starter tot luxe

De aanwezigheid van de Nederlandse regering, internationale organisaties zoals het Internationaal Gerechtshof, en een groeiende technologiesector maakten Den Haag aantrekkelijk voor zowel Nederlandse als internationale kopers. Deze diversiteit in de economische basis zorgde voor stabiliteit in de woningvraag.

1.3 Marktdynamiek 2024

Het jaar 2024 werd gekenmerkt door een geleidelijke normalisatie van de marktomstandigheden. De extreme verkopersmarkt van 2021-2022, waarin woningen binnen dagen werden verkocht voor bedragen boven de vraagprijs, maakte plaats voor een meer gebalanceerde markt.

Kopers kregen meer tijd om beslissingen te nemen, bezichtigingen werden minder hectisch, en onderhandelingen over de prijs werden weer mogelijk. Deze ontwikkeling was vooral merkbaar in het middensegment van de markt, waar de meeste transacties plaatsvonden.

2. Prijsontwikkelingen

2.1 Algemene Prijsrend

De prijsontwikkeling in Den Haag liet in 2024 een genuanceerd beeld zien. Volgens data van het Kadaster en NVM varieerde de prijsstijging tussen 6,4% en 9,7%, afhankelijk van het woningtype en de locatie binnen de gemeente.

Woningtype	Gemiddelde Prijs 2023	Gemiddelde Prijs 2024	Stijging
Appartementen	€385.000	€420.000	+9,1%
Eengezinswoningen	€485.000	€516.000	+6,4%
Nieuwbouw	€525.000	€575.000	+9,5%
Luxe segment (>€1M)	€1.350.000	€1.480.000	+9,6%

2.2 Kwartaalanalyse

De prijsontwikkeling vertoonde een duidelijk seizoenspatroon, maar met minder extreme uitschieters dan in voorgaande jaren. Het eerste kwartaal startte voorzichtig met een prijsstijging van 2,1% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023.

Het tweede kwartaal liet een versnelling zien naar 3,8% kwartaal-op-kwartaal groei, gedreven door de dalende hypotheekrente en het verbeterde marktvertrouwen. Het derde kwartaal behield dit momentum met 2,9% groei, terwijl het vierde kwartaal een meer gematigde stijging van 1,8% liet zien.

2.3 Geografische Verschillen

Binnen Den Haag waren er aanzienlijke verschillen in prijsontwikkeling tussen verschillende wijken en buurten. Het Centrum en de Haagse Bos buurt lieten de sterkste prijsstijgingen zien, met gemiddeld 11,2% respectievelijk 10,8%.

Prijsstijging per Wijk (2024):

- Centrum: +11,2%
- Haagse Bos: +10,8%
- Scheveningen: +9,4%
- Benoordenhout: +8,7%
- Ypenburg: +7,1%
- Leidschenveen: +6,8%

Deze verschillen weerspiegelden de variatie in vraag en aanbod per locatie, waarbij centrale locaties met goede voorzieningen en openbaar vervoer het sterkst presteerden.

Over Glodinas Makelaardij

Glodinas Makelaardij is gespecialiseerd in vastgoedadvies voor de Roemeense gemeenschap in Nederland. Wij begrijpen de unieke uitdagingen en behoeften van Roemeense kopers en bieden persoonlijke begeleiding in uw eigen taal.

Onze Diensten

- ✓ Aankoop Begeleiding
- ✓ Marktanalyse en Waardering
- ✓ Financiering en Hypotheekadvies
- ✓ Juridische Ondersteuning
- ✓ Nazorg en Onderhoud

Contact Informatie

Cihat Kaya

Founder & CEO

Telefoon: (06) 81 34 85 51

Email: cihat@glodinasflexwork.nl

Website: www.glodinasflexwork.nl

Schiphol Boulevard 127

1118 BG Schiphol

Netherlands

Gratis Eerste Consultatie

Voor alle Roemeense kopers bieden wij een gratis eerste consultatie aan om uw woonwensen en mogelijkheden te bespreken.