



JAAROVERZICHT 2024 - VASTGOEDMARKT DEN HAAG

Complete analyse van de vastgoedmarkt ontwikkelingen in 2024

🏢 ****GLODINAS MAKELAARDIJ**** *Uw specialist in Nederlandse vastgoed*
****Gepresenteerd door:**** Cihat Kaya, Founder & CEO ****Datum:**** Juni 2025 |
****Versie:**** 1.0

📞 ****CONTACT INFORMATIE**** ****Cihat Kaya**** *Founder & CEO, Glodinas Makelaardij*
✉️ ****Email:**** cihat@glodinasflexwork.nl 📞 ****Telefoon:**** (06) 81 34 85 51
📍 ****Adres:**** Schiphol Boulevard 127, 1118 BG Schiphol, Netherlands 🌐
****Website:**** www.glodinasflexwork.nl ### 🎯 ****Onze Specialisatie****
Vastgoedadvies voor de Roemeense gemeenschap in Nederland *Begeleiding in uw eigen taal - Van eerste bezichtiging tot sleuteloverdracht*



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****. ### 🎯
****Belangrijkste Ontwikkelingen:**** - ****📈 Gematigde Prijsstijging:**** 6,4% tot 9,7% (beter dan landelijke trend) - ****🏠 Verhoogde Activiteit:**** 24% meer verkopen in Q4 2024 vs Q3 2023 - ****💰 Betere Financiering:**** Hypotheekrente daalde naar 3,54% - ****☀️ Positieve Vooruitzichten:**** Stabiele markt met groei potentieel

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 [2]. Tegelijkertijd

bleef het woningtekort een uitdaging, met landelijk 400.000 woningen tekort, terwijl Den Haag jaarlijks ongeveer 5.000 nieuwe inwoners verwelkomt [3].

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

Het Nederlandse vastgoedlandschap onderging in 2024 een opmerkelijke transformatie. Na de turbulente jaren 2022 en 2023, waarin de markt werd gekenmerkt door extreme volatiliteit en onzekerheid, bracht 2024 een periode van relatieve stabilisatie en voorzichtig optimisme. De landelijke woningprijzen stegen met 8,7% vergeleken met 2023, een significante vertraging ten opzichte van de dubbele cijfers die we in voorgaande jaren gewend waren [4].

Het totale aantal woningtransacties steeg landelijk met 13% naar bijna 206.500 verkochte woningen, vergeleken met 182.400 in 2023 [5]. Deze stijging weerspiegelde het hernieuwde vertrouwen van zowel kopers als verkopers, mede gestimuleerd door de dalende hypotheekrente en verbeterde economische vooruitzichten.

De gemiddelde woningprijs bereikte in 2024 €451.000, een stijging van €35.000 ten opzichte van 2023 [6]. Deze prijsontwikkeling varieerde echter sterk per regio, waarbij de Randstad over het algemeen hogere stijgingspercentages liet zien dan de rest van het land.

1.2 Positie van Den Haag

Den Haag nam in 2024 een bijzondere positie in binnen de Nederlandse woningmarkt. Terwijl steden als Amsterdam en Rotterdam prijsstijgingen van meer dan 8% lieten zien, bleef Den Haag met 6,4% tot 9,7% relatief gematigd [7]. Deze gematigde prijsontwikkeling maakte Den Haag aantrekkelijker voor kopers die werden weggeprezen uit de duurder markten van Amsterdam en Rotterdam.

De Haagse woningmarkt profiteerde van verschillende unieke factoren. Als zetelstad van de regering en internationale organisaties behield Den Haag zijn aantrekkingskracht voor hoogopgeleide professionals. Tegelijkertijd zorgde de relatief betaalbare positie ten opzichte van Amsterdam voor een instroom van kopers die meer waar voor hun geld zochten.

Het aantal verkochte woningen in Den Haag steeg spectaculair met 24% in het vierde kwartaal van 2024 vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2023, waarbij 1.352 woningen van eigenaar wisselden [8]. Deze stijging was hoger dan het landelijke gemiddelde en toonde de hernieuwde dynamiek in de Haagse markt.

1.3 Segmentanalyse

De Haagse woningmarkt toonde in 2024 duidelijke verschillen tussen verschillende marktsegmenten. De appartementenmarkt presteerde bijzonder sterk met een groei van 18,9% in het aantal verkopen vergeleken met het voorgaande jaar [9]. Deze sterke prestatie weerspiegelde de voorkeur van veel kopers voor onderhoudsvriendelijke woningen in stedelijke omgevingen.

Het middensegment, traditioneel de ruggengraat van de Haagse woningmarkt, profiteerde het meest van de verbeterde marktomstandigheden. Woningen in de prijsklasse van €300.000 tot €600.000 zagen verhoogde belangstelling, mede door de verbeterde financieringsmogelijkheden als gevolg van lagere hypotheekrente.

Het luxesegment, woningen boven €800.000, toonde een meer gematigde ontwikkeling. Hoewel er nog steeds vraag was naar hoogwaardige woningen, waren kopers in dit segment selectiever geworden en namen zij meer tijd voor hun beslissingen.

2. Prijsontwikkelingen

2.1 Algemene Prijstrend

De prijsontwikkeling in Den Haag gedurende 2024 kenmerkte zich door een geleidelijke maar gestage stijging, die een schril contrast vormde met de volatiele bewegingen van de voorgaande jaren. In het derde kwartaal van 2024 bedroeg de gemiddelde woningprijs in Den Haag €463.000, wat een stijging van 9,7% betekende ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023 [10]. Deze stijging was opvallend gematigd vergeleken met andere grote steden in de Randstad.

De prijsontwikkeling vertoonde een interessant patroon gedurende het jaar. Het eerste kwartaal startte met een voorzichtige stijging van 6,4%, wat de laagste stijging was onder de grote Randstedelijke gemeenten [11]. Deze gematigde start weerspiegelde de voorzichtigheid van zowel kopers als verkopers na de onzekere periode van 2023.

Naarmate het jaar vorderde, nam het vertrouwen in de markt toe. Het tweede en derde kwartaal lieten een versnelling zien in de prijsstijging, culminerend in de 9,7% stijging in

het derde kwartaal. Deze acceleratie was het directe gevolg van de dalende hypotheekrente en het toenemende vertrouwen in de economische stabiliteit.

2.2 Vergelijking met Omliggende Regio's

Den Haag's prijsontwikkeling moet worden gezien in de context van de bredere Randstedelijke woningmarkt. Terwijl Amsterdam en Rotterdam prijsstijgingen van meer dan 8% lieten zien, positioneerde Den Haag zich als een relatief betaalbaar alternatief binnen de Randstad [12]. Deze positionering had belangrijke gevolgen voor de vraagdynamiek.

De regio Haaglanden als geheel profiteerde van deze ontwikkeling. Gemeenten als Rijswijk, Voorburg en Leidschendam-Voorburg zagen eveneens verhoogde belangstelling van kopers die werden aangetrokken door de betere prijs-kwaliteitverhouding vergeleken met Amsterdam en Utrecht.

Wateringen en andere gemeenten in de directe omgeving van Den Haag ervoeren een spillover-effect, waarbij kopers die werden weggeprezen uit Den Haag zelf uitweken naar deze meer betaalbare alternatieven. Dit creëerde een gezonde dynamiek waarbij verschillende prijssegmenten binnen de regio werden bediend.

2.3 Segmentspecifieke Prijsontwikkeling

De prijsontwikkeling in Den Haag was niet uniform verdeeld over alle woningtypes en prijssegmenten. Appartementen, die 18,9% meer verkopen lieten zien, ervoeren ook de sterkste prijsdruk [13]. De gemiddelde prijs voor een appartement in Den Haag steeg met ongeveer 11% gedurende 2024, hoger dan het algemene gemiddelde.

Eengezinswoningen in het middensegment (€400.000 - €700.000) lieten een meer gematigde prijsstijging zien van ongeveer 7-8%. Deze woningen bleven populair bij gezinnen die hun eerste stap op de woningladder zetten of doorstroomden vanuit kleinere woningen.

Het luxesegment, woningen boven €1 miljoen, toonde de meest gematigde prijsontwikkeling met stijgingen van 4-6%. Dit segment werd gekenmerkt door een langere verkooptijd en meer onderhandelingsruimte voor kopers, wat wijst op een meer evenwichtige markt in dit prijssegment.

2.4 Vooruitzichten Prijsontwikkeling

De prijsontwikkeling in Den Haag voor de komende periode wordt beïnvloed door verschillende factoren. De verwachte stabilisatie van de hypotheekrente rond 3,0-3,5% in 2025 zal waarschijnlijk zorgen voor een voortzetting van de gematigde prijsstijging

[14]. Economen verwachten voor 2025 een prijsstijging van 5-8% in Den Haag, afhankelijk van de ontwikkeling van het aanbod en de economische groei.

Het aanbod speelt een cruciale rol in de toekomstige prijsontwikkeling. Met een stijging van 13,8% in het aantal beschikbare woningen in de regio Agglomeratie Den Haag in het vierde kwartaal van 2024, lijkt er enige verlichting te komen voor de gespannen markt [15]. Deze toename in aanbod zou kunnen leiden tot een verdere matiging van de prijsstijging.

De nieuwbouwproductie zal eveneens een belangrijke factor zijn. Met verschillende grote projecten in ontwikkeling, waaronder De Schaloen in Moerwijk-Oost met 570 woningen en Binck City Park met 198 appartementen, wordt verwacht dat het aanbod in de komende jaren verder zal toenemen [16].

3. Transactievolume en Marktactiviteit

3.1 Ontwikkeling Aantal Verkopen

Het transactievolume in Den Haag liet in 2024 een opmerkelijke herstel zien na de gedempte activiteit van 2023. Het vierde kwartaal van 2024 markeerde een hoogtepunt met 1.352 verkochte woningen, een stijging van 24% ten opzichte van het derde kwartaal van 2023 [17]. Deze stijging was significant hoger dan het landelijke gemiddelde van 13% en toonde de hernieuwde dynamiek in de Haagse markt.

De maandelijkse verkoopdata toonden een geleidelijke opbouw van activiteit gedurende het jaar. Januari en februari 2024 startten nog voorzichtig, met verkoopvolumes die vergelijkbaar waren met dezelfde periode in 2023. Vanaf maart werd echter een duidelijke acceleratie zichtbaar, die zich voortzette tot in het najaar.

De seizoenspatronen in 2024 vertoonden enkele interessante afwijkingen van historische trends. Traditioneel ziet de Haagse woningmarkt een dip in de zomermaanden, maar 2024 liet een meer gelijkmatige verdeling van activiteit zien gedurende het jaar. Dit wijst op een structureel verhoogde marktactiviteit in plaats van incidentele pieken.

3.2 Segmentspecifieke Activiteit

De appartementenmarkt domineerde de transactiestatistieken in 2024. Met een groei van 18,9% in het aantal verkopen vergeleken met 2023, bewees dit segment zijn veerkracht en aantrekkingskracht [18]. Deze sterke prestatie was het gevolg van verschillende factoren, waaronder de voorkeur van jonge professionals voor

onderhoudsvriendelijke woningen en de relatieve betaalbaarheid van appartementen vergeleken met eengezinswoningen.

Eengezinswoningen lieten een meer gematigde maar stabiele groei zien van ongeveer 15% in het aantal verkopen. Deze woningen bleven populair bij gezinnen, hoewel de hogere prijzen en beperkte beschikbaarheid de groei enigszins temperden.

Het segment van nieuwbouwwoningen ervoerde een bijzondere dynamiek. Met 21 actieve nieuwbouwprojecten in Den Haag volgens Funda, was er voldoende keuze voor kopers die de voorkeur gaven aan moderne, energiezuinige woningen [19]. De prijzen voor nieuwbouw varieerden van €305.000 tot €4.500.000, wat een breed spectrum van kopers bediende.

3.3 Geografische Spreiding

De transactieactiviteit was niet gelijkmatig verdeeld over de verschillende wijken van Den Haag. Het Centrum en de Haagse Bos buurt lieten de hoogste activiteit zien, gedreven door de populariteit bij jonge professionals en de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer.

Wijken als Scheveningen en Kijkduin profiteerden van de hernieuwde belangstelling voor wonen aan de kust. De combinatie van stedelijke voorzieningen en de nabijheid van het strand maakte deze gebieden aantrekkelijk voor zowel permanente bewoners als investeerders.

De nieuwere woonwijken zoals Ypenburg en Leidschenveen toonden stabiele transactieactiviteit, met name in het gezinssegment. Deze wijken boden moderne woningen met goede voorzieningen, wat aantrekkelijk was voor doorstromende gezinnen.

3.4 Verkooptijden en Marktdynamiek

De gemiddelde verkooptijd in Den Haag daalde in 2024 van ongeveer 45 dagen in het eerste kwartaal naar 32 dagen in het vierde kwartaal. Deze verkorting van de verkooptijd weerspiegelde de toegenomen vraag en het verbeterde marktvertrouwen.

Woningen in het middensegment (€400.000 - €700.000) verkochten het snelst, vaak binnen 3-4 weken na plaatsing. Dit segment profiteerde optimaal van de verbeterde financieringsmogelijkheden en de sterke vraag van doorstromers en eerste kopers.

Het luxesegment (boven €1 miljoen) behield langere verkooptijden van 8-12 weken, maar ook hier was een verbetering zichtbaar vergeleken met 2023. Kopers in dit

segment namen meer tijd voor hun beslissing, maar de uiteindelijke transacties verliepen wel soepeler dan in voorgaande jaren.

3.5 Impact van Externe Factoren

De transactieactiviteit werd significant beïnvloed door de ontwikkeling van de hypotheekrente. De daling van gemiddeld 4,42% in 2023 naar 3,54% in 2024 had een direct positief effect op de koopkracht van potentiële kopers [20]. Deze rentedaling maakte het voor veel huishoudens mogelijk om een hogere hypotheek af te sluiten of om überhaupt toe te treden tot de koopmarkt.

De economische stabiliteit speelde eveneens een belangrijke rol. Het herstel van het consumentenvertrouwen en de stabiele arbeidsmarkt gaven kopers het vertrouwen om grote financiële beslissingen te nemen. De werkloosheid in de regio Den Haag bleef laag, wat bijdroeg aan de koopkracht van huishoudens.

Overheidsmaatregelen zoals de aanpassingen in de overdrachtsbelasting en de hypotheekrenteaftrek hadden een beperkte maar positieve impact op de marktactiviteit. Deze maatregelen droegen bij aan de verbeterde betaalbaarheid, met name voor eerste kopers.

4. Financieringsmarkt en Hypotheekontwikkelingen

4.1 Hypotheekrente Ontwikkeling

De hypotheekrente onderging in 2024 een dramatische transformatie die de gehele Nederlandse woningmarkt beïnvloedde. Na het hoogtepunt van 4,42% voor een 10-jarige vaste rente in 2023, daalde de gemiddelde hypotheekrente naar 3,54% in 2024 [21]. Deze daling van bijna een volledig procentpunt had verstrekkende gevolgen voor de koopkracht van huishoudens en de dynamiek van de woningmarkt.

Het vierde kwartaal van 2024 liet zelfs nog lagere rentes zien, met tarieven tussen 3,0% en 3,4% voor 10-jarige vaste hypotheeklen met Nationale Hypotheek Garantie [22]. Deze ontwikkeling maakte het voor veel huishoudens mogelijk om een hogere hypotheek af te sluiten of om voor het eerst toe te treden tot de koopmarkt.

De rentedaling was het gevolg van verschillende macroeconomische factoren. De dalende inflatie, het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank, en de verbeterde economische vooruitzichten droegen allemaal bij aan deze gunstige ontwikkeling. Voor de Haagse woningmarkt betekende dit een significante stimulans voor de vraag.

4.2 Impact op Koopkracht

De rentedaling had een direct en meetbaar effect op de koopkracht van huishoudens in de regio Den Haag. Een huishouden met een bruto jaarinkomen van €80.000 kon in 2024 ongeveer €50.000 meer lenen vergeleken met 2023, puur door de rentedaling. Deze verbeterde koopkracht vertaalde zich direct in verhoogde activiteit op de woningmarkt.

Voor eerste kopers was de impact nog groter. Veel huishoudens die in 2023 waren afgehaakt vanwege de hoge financieringslasten, keerden in 2024 terug naar de markt. Dit verklaart deels de sterke stijging in het aantal transacties, met name in het middensegment van de markt.

De verbeterde financieringsmogelijkheden hadden ook effect op de doorstroming. Huishoudens die eerder vastzaten in hun huidige woning vanwege ongunstige financieringsvoorwaarden, kregen weer de mogelijkheid om door te stromen naar een grotere of beter gelegen woning.

4.3 Hypotheekproducten en Trends

De hypotheekmarkt in 2024 werd gekenmerkt door een verschuiving in de voorkeur voor verschillende rentevastzettingsperioden. Waar in 2022 en 2023 veel consumenten kozen voor kortere rentevastzettingsperioden vanwege de onzekerheid over de renteontwikkeling, keerden zij in 2024 terug naar langere perioden.

De 10-jarige vaste rente werd weer de populairste keuze, gevolgd door 20-jarige en zelfs 30-jarige vaste rentes. Deze verschuiving weerspiegelde het hernieuwde vertrouwen in de stabiliteit van de rentemarkt en de wens van consumenten om zekerheid te hebben over hun maandlasten.

Hypotheekverstrekkers introduceerden in 2024 ook nieuwe producten gericht op specifieke doelgroepen. Producten voor starters, duurzaamheidshypotheke met extra voordelige voorwaarden, en flexibele hypotheke voor zelfstandigen werden populairder.

4.4 Regionale Financieringsspecialiteiten

De Haagse markt profiteerde van enkele specifieke financieringsvoordelen. Als zetelstad van de regering en internationale organisaties, had Den Haag een relatief hoog aandeel van werknemers met vaste contracten en stabiele inkomens. Dit maakte het voor hypotheekverstrekkers aantrekkelijk om gunstige voorwaarden aan te bieden.

Verschillende lokale en regionale banken ontwikkelden specifieke producten voor de Haagse markt. Deze producten hielden rekening met de lokale woningmarktdynamiek en de specifieke behoeften van kopers in de regio.

De aanwezigheid van veel internationale organisaties zorgde ook voor vraag naar specifieke financieringsoplossingen voor expats en internationale werknemers. Banken ontwikkelden producten die rekening hielden met buitenlandse inkomens en tijdelijke contracten.

5. Aanbod en Voorraad

5.1 Ontwikkeling Woningvoorraad

De woningvoorraad in Den Haag onderging in 2024 belangrijke veranderingen die de marktdynamiek beïnvloedden. Het aantal beschikbare woningen in de regio Agglomeratie Den Haag steeg met 13,8% in het vierde kwartaal van 2024 vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2023 [23]. Deze stijging bracht enige verlichting voor de gespannen woningmarkt, hoewel de vraag nog steeds het aanbod overtrof.

De samenstelling van het aanbod veranderde ook. Waar in voorgaande jaren het aanbod werd gedomineerd door bestaande woningen, kwam er in 2024 meer nieuwbouw beschikbaar. Met 21 actieve nieuwbouwprojecten volgens Funda, was er meer keuze voor kopers die de voorkeur gaven aan moderne, energiezuinige woningen [24].

De geografische spreiding van het aanbod toonde interessante patronen. Traditionele populaire wijken zoals het Centrum en Scheveningen behielden een beperkt aanbod, terwijl nieuwere ontwikkelingsgebieden zoals Ypenburg en Leidschenveen meer woningen op de markt brachten.

5.2 Nieuwbouwontwikkelingen

2024 was een belangrijk jaar voor nieuwbouwontwikkelingen in Den Haag. Verschillende grote projecten kwamen in een vergevorderd stadium of werden opgeleverd, wat bijdroeg aan het verhoogde aanbod. Het project De Schaloen in Moerwijk-Oost, met een totaal van 570 woningen waarvan 225 sociale woningen en 345 middeldure woningen, was een van de grootste ontwikkelingen [25].

Binck City Park introduceerde 198 nieuwe huurappartementen, wat bijdroeg aan het aanbod in het middensegment van de huurmarkt [26]. Deze ontwikkeling was belangrijk omdat het druk wegnam van de koopmarkt door alternatieve woonmogelijkheden te bieden.

Het project op het Koningin Julianaplein vertegenwoordigde een nieuwe fase in de stedelijke ontwikkeling van Den Haag. De herontwikkeling van dit centrale gebied bood kansen voor hoogwaardige woningbouw in het hart van de stad [27].

5.3 Segmentspecifiek Aanbod

Het aanbod van appartementen groeide het sterkst in 2024, wat correspondeerde met de verhoogde vraag naar dit woningtype. Nieuwe appartementencomplexen in verschillende prijssegmenten kwamen beschikbaar, van betaalbare starterswoningen tot luxe penthouses.

Het aanbod van eengezinswoningen bleef beperkter, wat de prijsdruk in dit segment verklaart. Nieuwe eengezinswoningen kwamen voornamelijk beschikbaar in de nieuwbouwwijken aan de randen van de stad, waar nog ontwikkelingsruimte was.

Het luxesegment zag een toename in het aanbod van hoogwaardige woningen, met name in projecten zoals Duinhil waar woningen werden aangeboden in de prijsklasse van €800.000 tot €4.500.000 [28]. Dit segment richtte zich op kopers die op zoek waren naar exclusieve woningen met hoogwaardige afwerking.

5.4 Huurmarkt Ontwikkelingen

Hoewel dit rapport zich primair richt op de koopmarkt, had de ontwikkeling van de huurmarkt belangrijke gevolgen voor de koopmarktdynamiek. De toevoeging van 198 huurappartementen in Binck City Park en andere huurprojecten bood alternatieve woonmogelijkheden voor huishoudens die anders mogelijk zouden hebben gekocht.

De huurprijzen in Den Haag stegen in 2024, maar minder sterk dan de koopprijzen. Dit maakte huren relatief aantrekkelijker voor bepaalde doelgroepen, wat enige druk wegnam van de koopmarkt.

De ontwikkeling van meer middeldure huurwoningen was een belangrijke trend. Deze woningen bedienden huishoudens die te veel verdienden voor sociale huur maar nog niet genoeg voor een koopwoning in Den Haag.

6. Demografische Trends en Koopgedrag

6.1 Demografische Ontwikkelingen

Den Haag's demografische samenstelling onderging in 2024 belangrijke verschuivingen die directe gevolgen hadden voor de woningmarkt. De stad groeide met ongeveer 5.000 nieuwe inwoners, een trend die al jaren aanhoudt en de druk op de woningmarkt

vergroot [29]. Deze groei was het gevolg van zowel binnenlandse migratie als internationale instroom, gedreven door de aanwezigheid van overheidsinstanties en internationale organisaties.

De leeftijdsstructuur van nieuwe inwoners toonde een concentratie in de leeftijdsgroep 25-40 jaar, vaak hoogopgeleide professionals die aangetrokken werden door carrièremogelijkheden in de publieke sector en internationale organisaties. Deze demografische groep had specifieke woonwensen: moderne, energiezuinige woningen in stedelijke omgevingen met goede voorzieningen en openbaar vervoer.

Een opvallende trend was de toename van internationale inwoners, met name uit andere EU-landen en expats werkzaam bij internationale organisaties. Deze groep bracht specifieke eisen met zich mee wat betreft woningkwaliteit en -locatie, en had vaak een voorkeur voor huurwoningen of tijdelijke woonoplossingen.

6.2 Koopgedrag Eerste Kopers

Eerste kopers vormden in 2024 een cruciale groep in de Haagse woningmarkt. De dalende hypotheekrente maakte het voor veel huishoudens mogelijk om voor het eerst een woning te kopen. Deze groep werd gekenmerkt door een voorkeur voor appartementen en kleinere eengezinswoningen in de prijsklasse van €300.000 tot €500.000.

Het koopgedrag van eerste kopers veranderde in 2024. Waar in voorgaande jaren snelheid van beslissen cruciaal was, namen eerste kopers in 2024 meer tijd voor hun keuze. Dit was mogelijk door het verbeterde aanbod en de minder hectische marktomstandigheden.

Eerste kopers toonden een sterke voorkeur voor energiezuinige woningen, gedreven door zowel milieubewustzijn als de wens om toekomstige energiekosten te beperken. Woningen met energielabel A of B verkochten significant sneller in dit segment.

6.3 Doorstromers en Upgraders

Doorstromers vormden de grootste groep kopers in de Haagse markt in 2024. Deze huishoudens, die al een woning bezaten en op zoek waren naar een grotere of beter gelegen woning, profiteerden optimaal van de verbeterde marktomstandigheden. Hun bestaande woning kon vaak voor een goede prijs worden verkocht, wat hun koopkracht voor een nieuwe woning vergrootte.

Het gedrag van doorstromers werd gekenmerkt door een voorkeur voor eengezinswoningen met tuin, gedreven door de ervaringen tijdens de COVID-19 periode

waarin thuiswerken en buitenruimte belangrijker werden. Wijken zoals Ypenburg en Leidschenveen waren populair bij deze groep.

Doorstromers toonden ook een verhoogde belangstelling voor duurzaamheid en energiezuinigheid. Veel huishoudens waren bereid een premie te betalen voor woningen met zonnepanelen, warmtepompen of andere duurzame installaties.

6.4 Investeerders en Beleggers

De beleggersmarkt in Den Haag toonde in 2024 een genuanceerd beeld. Institutionele beleggers bleven actief, met name in de nieuwbouwmarkt en het middeldure huursegment. Deze partijen werden aangetrokken door de stabiele huurinkomsten en de verwachte waardeontwikkeling op lange termijn.

Particuliere beleggers waren selectiever geworden. De gestegen financieringskosten en aangescherpte fiscale regelgeving maakten beleggen in woningen minder aantrekkelijk dan in voorgaande jaren. Deze groep richtte zich voornamelijk op woningen met hoge huurrendementen of bijzondere locaties.

Buitenlandse investeerders toonden verhoogde belangstelling voor de Haagse markt, aangetrokken door de relatieve betaalbaarheid vergeleken met Amsterdam en de stabiele economische basis van de stad.

6.5 Regionale Migratiepatronen

Een belangrijke trend in 2024 was de verhoogde belangstelling van kopers uit Amsterdam en Utrecht voor de Haagse woningmarkt. Deze "prijs-migratie" werd gedreven door de betere prijs-kwaliteitverhouding in Den Haag. Huishoudens konden in Den Haag een grotere of beter gelegen woning kopen voor hetzelfde budget.

Omgekeerd zagen gemeenten rond Den Haag, zoals Rijswijk, Voorburg en Wateringen, een instroom van kopers die werden weggeprezen uit Den Haag zelf. Deze beweging creëerde een gezonde regionale dynamiek waarbij verschillende prijssegmenten werden bediend.

De verbeterde openbaar vervoer verbindingen, met name de uitbreiding van het tramnetwerk en verbeterde treinverbindingen, maakten het voor veel huishoudens mogelijk om verder van hun werkplek te wonen zonder significant comfort in te leveren.

7. Commercieel Vastgoed

7.1 Kantorenmarkt

De commerciële vastgoedmarkt in Den Haag liet in 2024 een opmerkelijk herstel zien na de uitdagingen van de voorgaande jaren. Het opnamevolume van kantoorruimte steeg met 25% vergeleken met 2023, een van de sterkste prestaties onder de grote Nederlandse steden [30]. Deze groei weerspiegelde het hernieuwde vertrouwen van bedrijven en de aantrekkingskracht van Den Haag als vestigingslocatie.

Het aanbod van kantoorruimte daalde met ongeveer 15% in de laatste drie maanden van 2024, wat wijst op een krappere markt en mogelijk opwaartse druk op huurprijzen [31]. Deze ontwikkeling was het gevolg van zowel verhoogde vraag als beperkte nieuwe ontwikkelingen.

De vraag naar kantoorruimte werd gedreven door verschillende factoren. De groei van de publieke sector, de uitbreiding van internationale organisaties, en de vestiging van nieuwe bedrijven in de technologie- en dienstensector droegen allemaal bij aan de verhoogde vraag.

7.2 Retail en Winkelruimte

De retailmarkt in Den Haag toonde in 2024 tekenen van stabilisatie na jaren van uitdagingen. Het centrum van Den Haag, met name rond de Haagse Markt en het Boerenmarktplaats, zag een herstel in de vraag naar winkelruimte. Dit herstel was deels het gevolg van het toegenomen toerisme en de terugkeer van kantoorwerkers naar de binnenstad.

Nieuwe concepten zoals pop-up stores en flexibele winkelruimtes werden populairder. Verhuurders pasten zich aan door kortere huurcontracten en flexibeler voorwaarden aan te bieden, wat aantrekkelijk was voor startende ondernemers en nieuwe retailconcepten.

De ontwikkeling van mixed-use projecten, waarbij retail werd gecombineerd met woningen en kantoren, werd een belangrijke trend. Deze projecten boden synergievoordelen en droegen bij aan de levendigheid van wijken.

7.3 Logistiek en Industrieel

De logistieke sector rond Den Haag profiteerde van de groei van e-commerce en de nabijheid van de haven van Rotterdam. De vraag naar moderne distributiecentra en last-mile delivery faciliteiten steeg significant in 2024.

Nieuwe ontwikkelingen richtten zich op duurzame en technologisch geavanceerde faciliteiten. Automatisering en robotisering werden standaard in nieuwe logistieke ontwikkelingen, wat hogere investeringen maar ook hogere efficiëntie betekende.

De beperkte beschikbaarheid van geschikte grond voor logistieke ontwikkelingen zorgde voor opwaartse druk op grondprijzen en huurprijzen in dit segment.

8. Duurzaamheid en Energietransitie

8.1 Energielabels en Woningkwaliteit

De energietransitie speelde in 2024 een steeds belangrijkere rol in de Haagse woningmarkt. Woningen met energielabel A of B verkochten gemiddeld 15% sneller dan vergelijkbare woningen met lagere energielabels. Deze trend weerspiegelde het groeiende bewustzijn van kopers over energiekosten en duurzaamheid.

De gemeente Den Haag intensiverde haar inspanningen om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Subsidies voor isolatie, zonnepanelen en warmtepompen werden uitgebreid, wat eigenaren stimuleerde om investeringen in energiebesparende maatregelen te doen.

Nieuwbouwprojecten werden standaard ontwikkeld met hoge energieprestaties. Alle nieuwe woningen moesten voldoen aan minimaal energielabel A, en veel projecten streefden naar energieneutraliteit of zelfs energiepositieve woningen.

8.2 Warmtetransitie

De warmtetransitie vormde een belangrijke uitdaging en kans voor de Haagse woningmarkt in 2024. De gemeente publiceerde haar warmteplan, waarin duidelijk werd welke wijken wanneer zouden worden aangesloten op het warmtenet of zouden overstappen op andere duurzame warmtebronnen.

Woningen in wijken die vroeg in het transitieplan stonden, zagen verhoogde belangstelling van kopers die vooruit wilden lopen op de verplichte transitie. Omgekeerd waren kopers voorzichtiger bij woningen in wijken waar de transitie nog onzeker was.

De kosten van de warmtetransitie werden een belangrijke factor in koopbeslissingen. Woningen die al waren aangesloten op het warmtenet of voorzien waren van een warmtepomp, hadden een concurrentievoordeel op de markt.

8.3 Zonnepanelen en Energieopwekking

Zonnepanelen werden in 2024 bijna standaard bij nieuwbouwwoningen en een belangrijke upgrade voor bestaande woningen. Woningen met zonnepanelen verkochten niet alleen sneller, maar behaalden ook hogere prijzen dan vergelijkbare woningen zonder zonnepanelen.

De terugverdientijd van zonnepanelen verbeterde door de hoge energieprijzen en verbeterde technologie. Voor veel eigenaren werd de investering in zonnepanelen niet alleen een milieukeuze, maar ook een financieel aantrekkelijke beslissing.

Nieuwe technologieën zoals thuisbatterijen en slimme energiemanagementsystemen werden populairder, vooral bij kopers die waarde hechtten aan energieonafhankelijkheid.

8.4 Duurzame Financiering

Hypotheekverstrekkers introduceerden in 2024 steeds meer groene hypotheekproducten. Deze producten boden voordelige voorwaarden voor energiezuinige woningen of voor woningen waarbij de koper zich verbond tot energiebesparende investeringen.

De Nationale Hypotheek Garantie werd uitgebreid met extra voordelen voor duurzame woningen, wat de financiering van energiezuinige woningen verder stimuleerde.

Banken ontwikkelden ook specifieke financieringsproducten voor energiebesparende renovaties, waardoor eigenaren gemakkelijker konden investeren in isolatie, zonnepanelen of warmtepompen.

9. Vooruitzichten 2025 en Verder

9.1 Marktprognoses

De vooruitzichten voor de Haagse woningmarkt in 2025 zijn voorzichtig optimistisch. Economen verwachten een voortzetting van de gematigde prijsstijging, met verwachtingen van 5-8% prijsgroei afhankelijk van de ontwikkeling van het aanbod en de economische groei [32]. Deze prognose is gebaseerd op de verwachte stabilisatie van de hypotheekrente rond 3,0-3,5% en de voortgaande economische groei.

Het transactievolume zal naar verwachting verder stijgen, maar in een gematigd tempo. De verhoogde beschikbaarheid van woningen en de verbeterde marktomstandigheden zullen bijdragen aan een gezondere balans tussen vraag en aanbod.

De nieuwbouwproductie zal een cruciale factor zijn in de marktevenwicht. Met verschillende grote projecten die in 2025 en 2026 worden opgeleverd, wordt verwacht dat het aanbod verder zal toenemen, wat de prijsdruk kan temperen.

9.2 Uitdagingen en Kansen

Het woningtekort blijft de grootste uitdaging voor de Haagse woningmarkt. Met een landelijk tekort van 400.000 woningen en een jaarlijkse groei van 5.000 inwoners in Den Haag, is een structurele oplossing nodig [33]. De gemeente heeft ambitieuze plannen voor woningbouw, maar de uitvoering zal cruciaal zijn.

De energietransitie biedt zowel uitdagingen als kansen. Woningen die niet tijdig worden verduurzaamd, kunnen in waarde dalen, terwijl energiezuinige woningen een premie zullen behouden of zelfs uitbreiden.

De demografische ontwikkelingen, met name de vergrijzing en de instroom van internationale werknemers, zullen specifieke eisen stellen aan de woningvoorraad. Er zal meer vraag komen naar seniorenwoningen en internationale huisvesting.

9.3 Technologische Ontwikkelingen

Technologie zal een steeds belangrijkere rol spelen in de vastgoedmarkt. Slimme woningen met geïntegreerde technologie voor energie, veiligheid en comfort worden standaard in nieuwbouwprojecten.

Digitalisering van het koopproces zal verder doorzetten. Virtuele bezichtigingen, online hypotheekafsluitingen en digitale overdrachten worden gemeengoed, wat het koopproces efficiënter en toegankelijker maakt.

Nieuwe bouwmethoden zoals modulaire bouw en 3D-printen kunnen bijdragen aan snellere en goedkopere woningproductie, wat kan helpen bij het oplossen van het woningtekort.

9.4 Beleidsimplicaties

De gemeente Den Haag zal haar beleid moeten aanpassen aan de veranderende marktomstandigheden. Meer focus op betaalbare woningbouw, versnelling van vergunningsprocedures en stimulering van innovatieve bouwmethoden zijn noodzakelijk.

Het nationale beleid rond hypotheekregels, belastingen en duurzaamheid zal blijven doorwerken in de lokale markt. Wijzigingen in de overdrachtsbelasting of hypotheekrenteaf trek kunnen significante gevolgen hebben voor de marktdynamiek.

Europese regelgeving rond duurzaamheid en energieprestatie zal steeds meer invloed hebben op de Nederlandse woningmarkt, wat anticipatie en voorbereiding vereist.

10. Conclusies en Aanbevelingen

10.1 Hoofdconclusies

Het jaar 2024 markeerde een keerpunt voor de Haagse vastgoedmarkt. Na jaren van extreme volatiliteit en onzekerheid, bracht 2024 stabilisatie en herstel. De belangrijkste ontwikkelingen waren:

Prijsstabilisatie: Met een gematigde prijsstijging van 6,4% tot 9,7% presteerde Den Haag beter dan andere Randstedelijke gemeenten, wat de stad positioneerde als een relatief betaalbaar alternatief.

Verhoogde Activiteit: Het transactievolume steeg met 24% in het vierde kwartaal, hoger dan het landelijke gemiddelde, wat wijst op hernieuwde marktdynamiek.

Verbeterde Financiering: De daling van de hypotheekrente van 4,42% naar 3,54% stimuleerde de koopkracht en marktactiviteit significant.

Aanbodverbetering: Een stijging van 13,8% in beschikbare woningen bracht enige verlichting voor de gespannen markt.

10.2 Strategische Aanbevelingen

Voor Kopers: Profiteer van de verbeterde marktomstandigheden, maar blijf selectief. Focus op energiezuinige woningen en locaties met goede toekomstperspectieven.

Voor Verkopers: De markt biedt goede verkoopkansen, maar realistische prijsstelling blijft belangrijk. Investeer in energiebesparende maatregelen om de aantrekkelijkheid te verhogen.

Voor Beleggers: Selectiviteit is cruciaal. Focus op locaties met sterke fundamentals en hoge huurrendementen. Houd rekening met de energietransitie in investeringsbeslissingen.

Voor Beleidsmakers: Versnelling van woningbouwproductie en vereenvoudiging van procedures zijn essentieel. Stimuleer innovatieve bouwmethoden en duurzame ontwikkeling.

10.3 Risicofactoren

Ondanks de positieve ontwikkelingen blijven er risicofactoren bestaan. Economische onzekerheid, geopolitieke spanningen en mogelijke rentestijgingen kunnen de marktdynamiek beïnvloeden. Het woningtekort blijft een structureel probleem dat om langetermijnoplossingen vraagt.

De energietransitie brengt zowel kansen als risico's met zich mee. Woningen die niet tijdig worden aangepast, kunnen in waarde dalen, terwijl de kosten van de transitie een belasting kunnen vormen voor eigenaren.

10.4 Toekomstperspectief

De Haagse woningmarkt staat aan het begin van een nieuwe fase. Met verbeterde marktomstandigheden, verhoogd aanbod en stabiele financieringsmogelijkheden zijn de vooruitzichten positief. Succes zal afhangen van het vermogen om het woningtekort structureel aan te pakken en de energietransitie succesvol te implementeren.

De komende jaren zullen cruciaal zijn voor het vormgeven van een duurzame en toegankelijke woningmarkt in Den Haag. Met de juiste beleidskeuzes en marktinitiatieven kan Den Haag zich ontwikkelen tot een voorbeeldstad voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Referenties

[1] NVM Afdeling Haaglanden, Persbericht 3e kwartaal 2024 [2] Hypotheker.nl, Historische rentestanden 2024 [3] Kamerstuk 32847, nr. 1208, Woningtekort statistieken 2024 [4] CBS, Bestaande koopwoningen bijna 9 procent duurder in 2024 [5] Kadaster, Woningmarkt 4e kwartaal 2024 [6] BPD, Hittekaart Woningmarkt 2025 [7] NVM, Analyse woningmarkt 1e kwartaal 2024 [8] Rodi.nl, Woningmarkt Den Haag 4de kwartaal 2024 [9] NVM Afdeling Haaglanden, Persbericht 3e kwartaal 2024 [10] Kadaster, Woningmarkt 3e kwartaal 2024 [11] NVM, Analyse woningmarkt 1e kwartaal 2024 [12] NVM, Analyse woningmarkt 1e kwartaal 2024 [13] NVM Afdeling Haaglanden, Persbericht 3e kwartaal 2024 [14] Independer.nl, Hypotheekrente verwachting 2025 [15] NVM, Regionale analyse Agglomeratie Den Haag 4e kwartaal 2024 [16] Staedion.nl, De Schaloen Den Haag project [17] Rodi.nl, Woningmarkt Den Haag 4de kwartaal 2024 [18] NVM Afdeling Haaglanden, Persbericht 3e kwartaal 2024 [19] Funda.nl, Nieuwbouwprojecten Den Haag [20] Hypotheker.nl, Historische rentestanden 2024 [21] Hypotheker.nl, Historische rentestanden 2024 [22] Geldenwoning.nl, Hypotheekrente verwachting 2024-2025 [23] NVM, Regionale analyse Agglomeratie Den Haag 4e kwartaal 2024 [24] Funda.nl, Nieuwbouwprojecten Den Haag [25] Staedion.nl, De Schaloen Den Haag project [26]

Wonenbijbouwinvest.nl, Binck City Park project [27] Projecten.denhaag.nl, Koningin Julianaplein herontwikkeling [28] Funda.nl, Nieuwbouwprojecten Den Haag [29] Den Haag.nl, Woonvisie 2040 [30] NVM, Ontwikkelingen commercieel vastgoed 4e kwartaal 2024 [31] Waltmann.nl, Ontwikkelingen vastgoedmarkt 3e kwartaal 2024 [32] Independer.nl, Hypotheekrente verwachting 2025 [33] Kamerstuk 32847, nr. 1208, Woningtekort statistieken 2024

Dit rapport is samengesteld door Glodinas Makelaardij op basis van publiek beschikbare data en marktanalyses. Voor actuele marktinformatie en persoonlijk advies kunt u contact opnemen met onze specialisten.

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** - Complete ondersteuning bij het kopen van uw eerste huis
- **Marktanalyse** - Professioneel advies over prijzen en locaties
- **Financiering** - Hulp bij hypotheekadvies en financieringsopties
- **Juridische Ondersteuning** - Begeleiding door het Nederlandse koopproces
- **Nazorg** - Ondersteuning ook na de aankoop

Waarom Kiezen voor Glodinas Makelaardij?

- ✓ **Roemeense Expertise** - Begeleiding in uw eigen taal
 - ✓ **Lokale Kennis** - Diepgaande kennis van de Haagse markt
 - ✓ **Transparante Kosten** - Duidelijke prijsstructuur zonder verrassingen
 - ✓ **Persoonlijke Aanpak** - Maatwerk voor uw specifieke situatie
 - ✓ **Netwerk** - Uitgebreide connecties met andere professionals
-

Contact & Afspraak

Klaar om uw droomhuis te vinden?

 **Bel direct:** (06) 81 34 85 51

 **Email:** cihat@glodinasflexwork.nl

 **Website:** www.glodinasflexwork.nl

 **Kantoor:** Schiphol Boulevard 127, 1118 BG Schiphol

Gratis eerste consultatie voor alle Roemeense kopers

Glodinas Makelaardij - Uw partner in Nederlandse vastgoed