

Omgevingsrapport

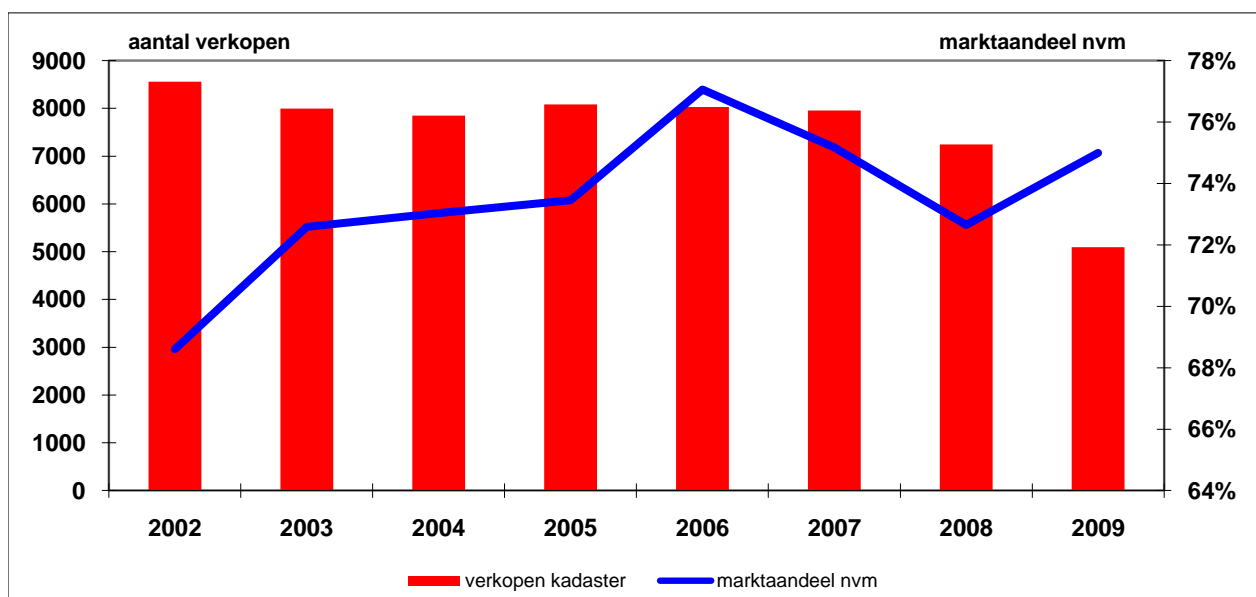
Gemeente 's-Gravenhage



Gemeente 's-Gravenhage



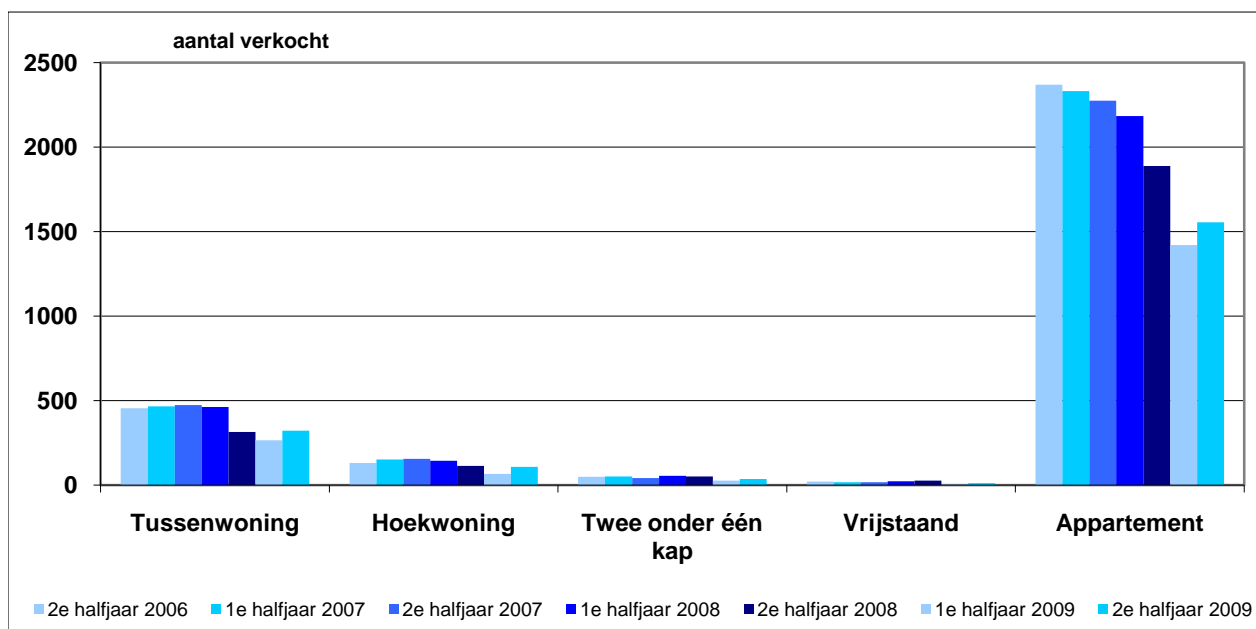
Aantal verkopen in gemeente & Marktaandeel NVM



Toelichting:

Aantal verkochte woningen in 2008	7247
Aantal verkochte woningen in 2009	5094
Marktaandeel in 2008	73%
Marktaandeel in 2009	75%

Aantal verkochte woningen naar type (NVM)



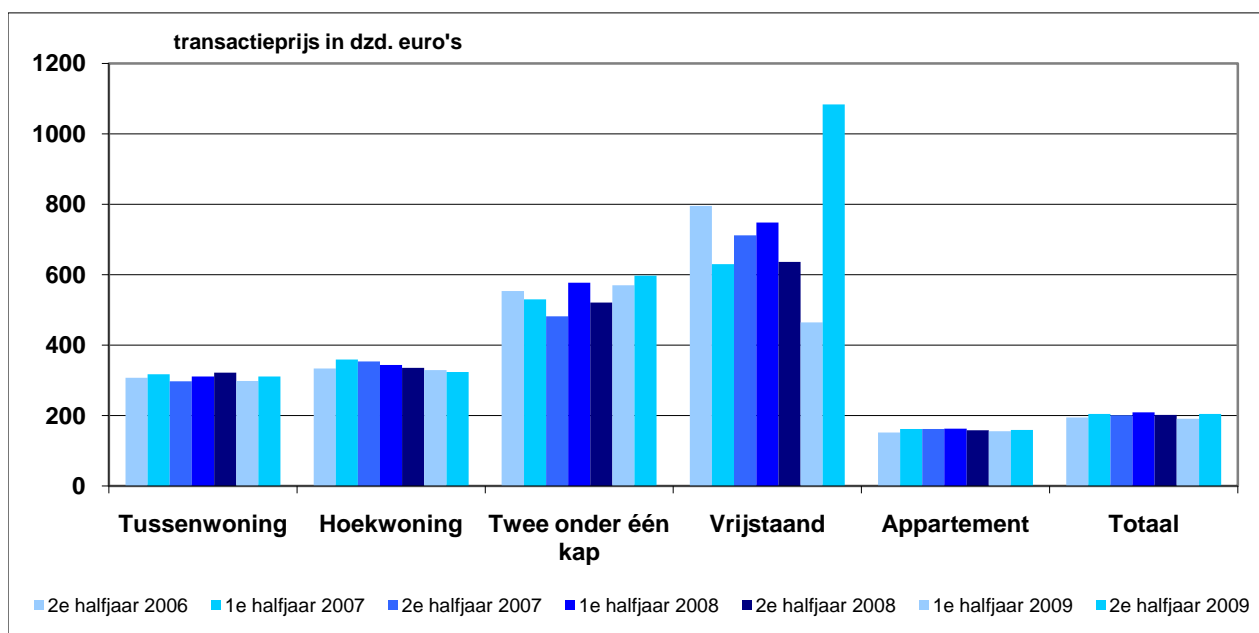
Toelichting:

Het aantal verkopen per woningtype komt tot stand op basis van NVM-cijfers. De cijfers illustreren vooral de verhoudingen qua verkopen tussen de woningtypen.

Meest verkochte woningtype in het tweede halfjaar van 2009: Appartement

Gemeente 's-Gravenhage

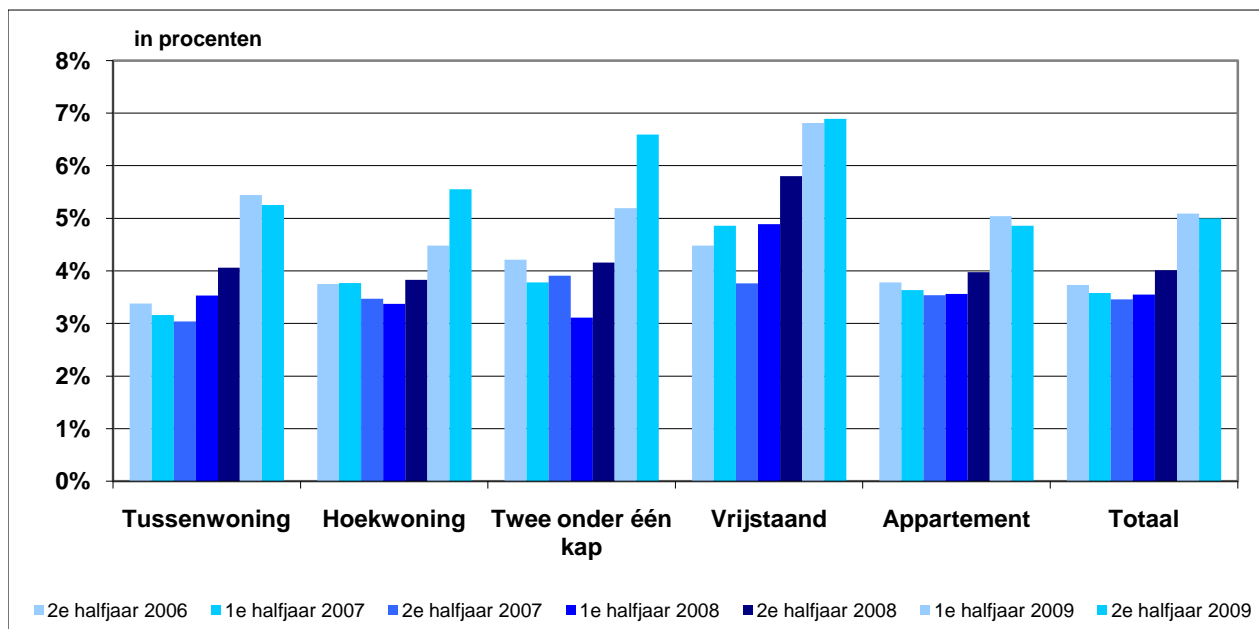
Ontwikkeling woningprijzen



Toelichting:

Ook de ontwikkeling van de woningprijzen is gebaseerd op NVM-cijfers. Landelijk gezien zijn in het 1e en 2e halfjaar van 2009 de prijzen voor ieder woningtype gedaald. Regionaal kan dit afwijken.

Verschil tussen vraag- en verkoopprijs (in procenten)

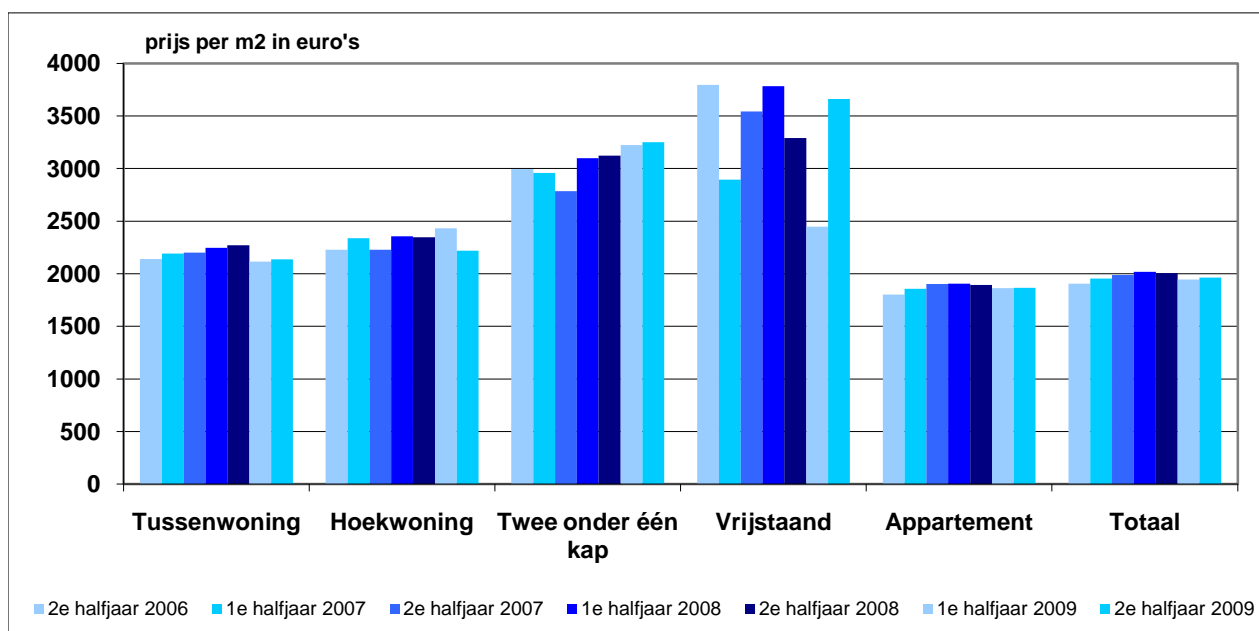


Toelichting:

Bij de vraagprijs gaat het hier om de laatste vraagprijs. Daar komen vraag en aanbod samen. Procenten groter dan nul betekenen in dit geval dat de transactieprijs lager is geweest dan de vraagprijs.

Gemeente 's-Gravenhage

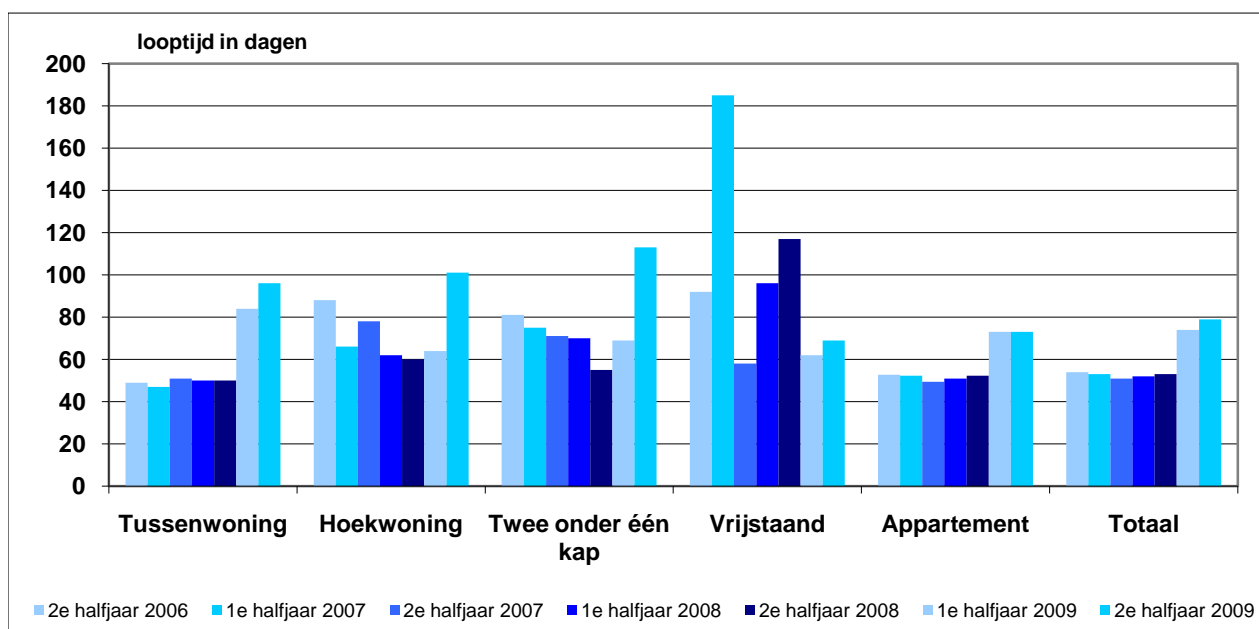
Prijsontwikkeling prijs per m2



Toelichting:

De prijsontwikkeling per vierkante meter laat soms een andere ontwikkeling zien dan de ontwikkeling van de 'totale' prijs. De prijs per vierkante meter sluit de invloed van de grootte van het pand (beter) uit.

Ontwikkeling looptijden

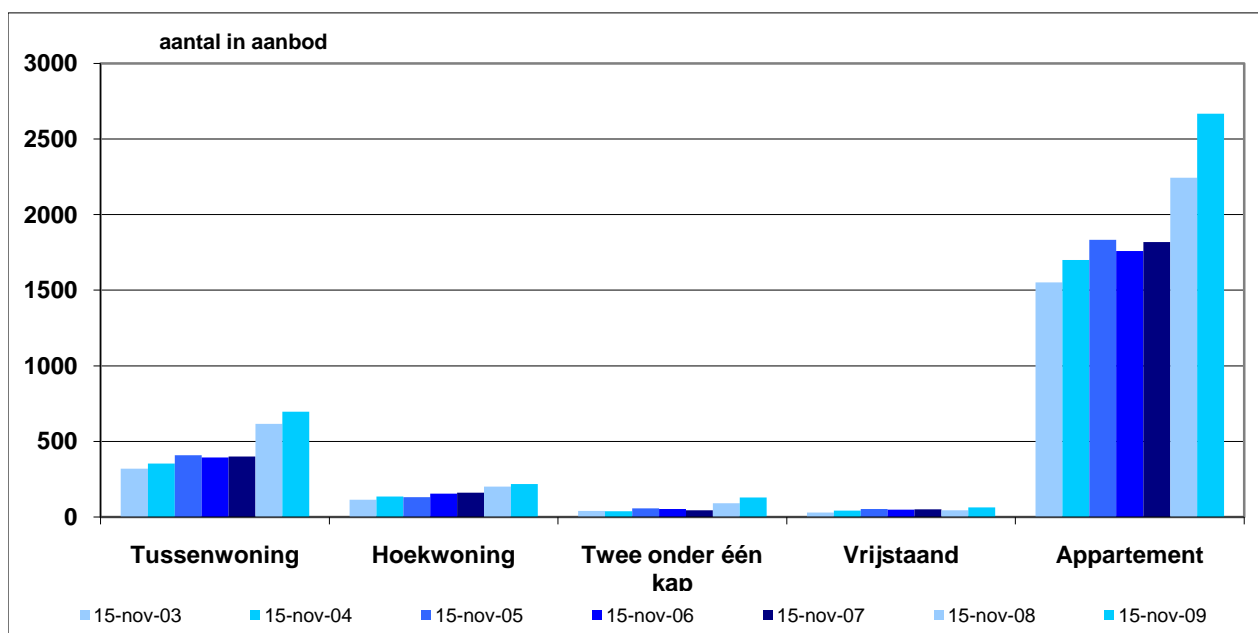


Toelichting:

De verkooptijd van woningen wordt uitgedrukt in een looptijd in dagen.

Gemeente 's-Gravenhage

Aantal woningen in aanbod



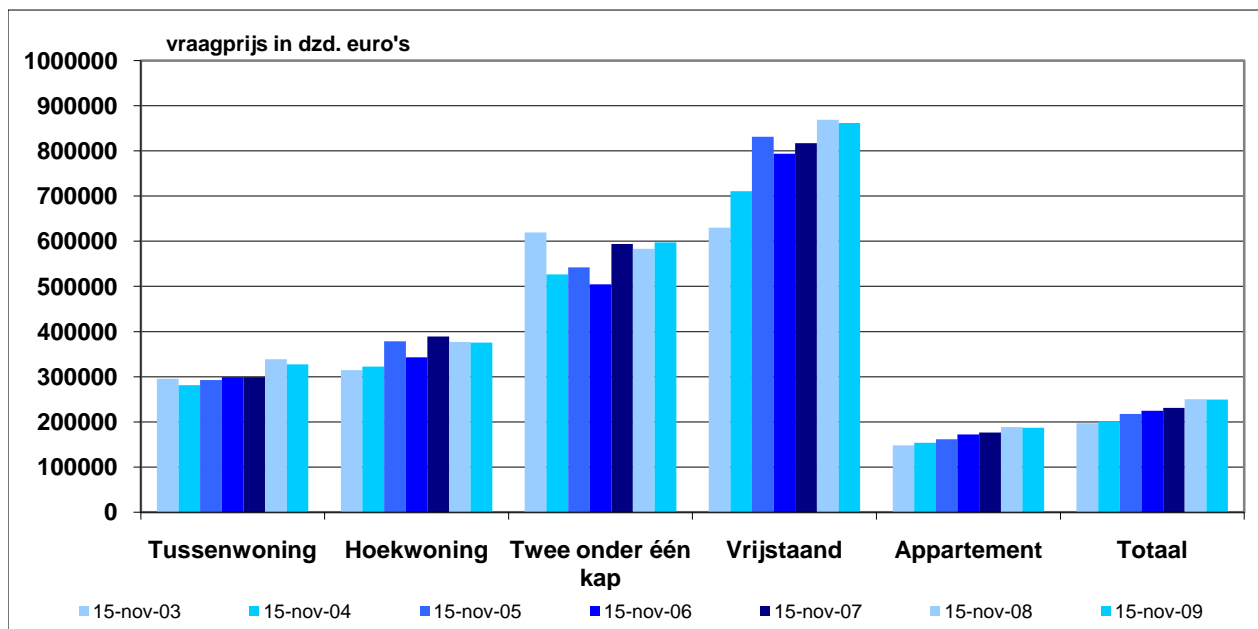
Toelichting:

In het afgelopen jaar is de omvang van het aanbod landelijk gezien met meer dan 30% gegroeid. Deze trend is reeds zichtbaar vanaf 2003, maar is in de laatste twee jaar versterkt door de kredietcrisis.

Meest te koop staand woningtype:

Appartement

Ontwikkeling vraagprijzen van het aanbod



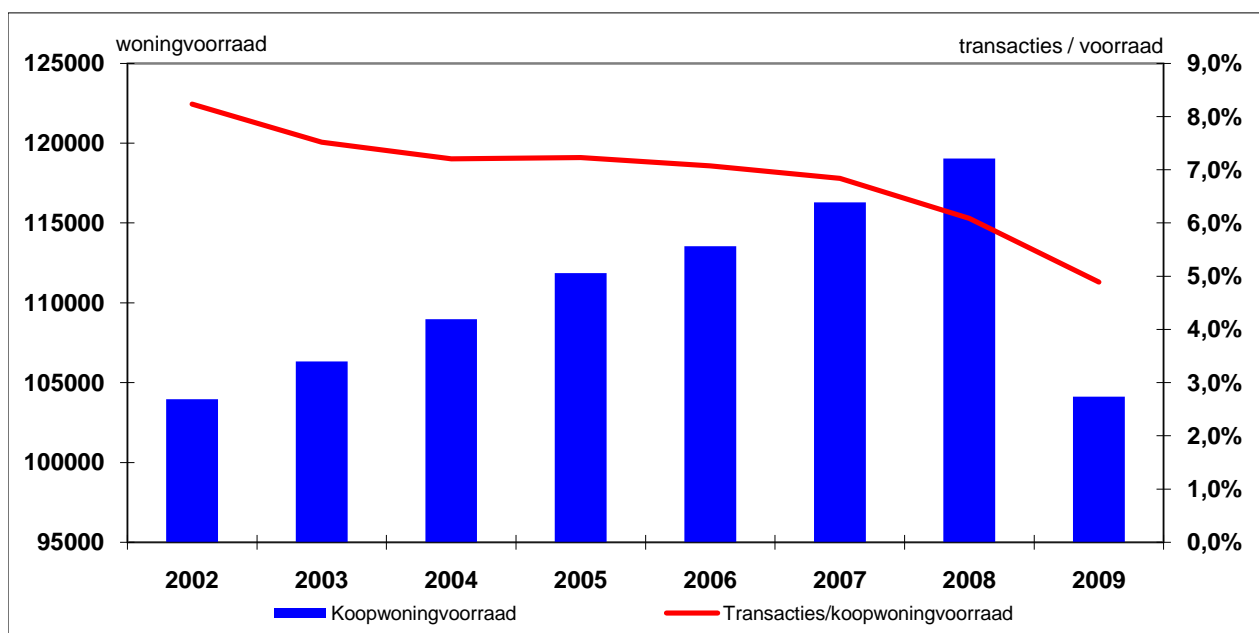
Toelichting:

De vraagprijs van het aanbod is, in tegenstelling tot de transactieprijs, in het afgelopen jaar landelijk gezien verder gestegen.

Gemeente 's-Gravenhage



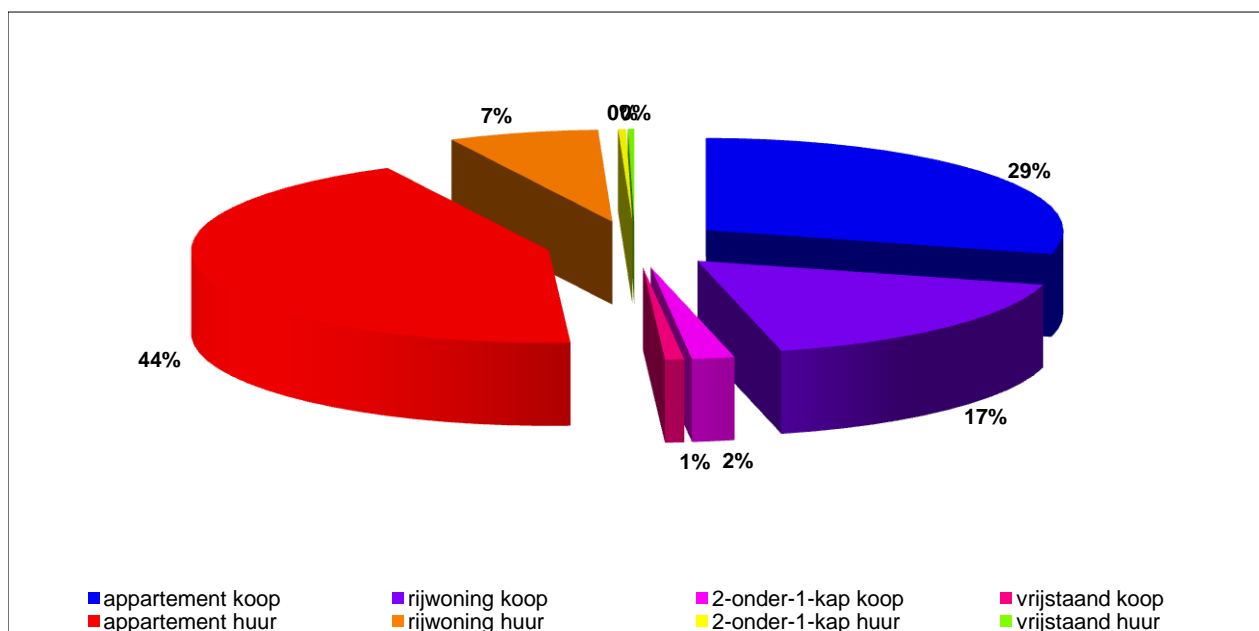
Koopwoningvoorraad en percentage transacties



Toelichting:

De verhouding tussen het aantal transacties en de totale koopwoningvoorraad zegt iets over de doorstroming op de markt. Theoretisch gezien zou een percentage van 10% betekenen dat iedere woning eens in de 10 jaar van eigenaar verandert.

Woningvoorraad naar type

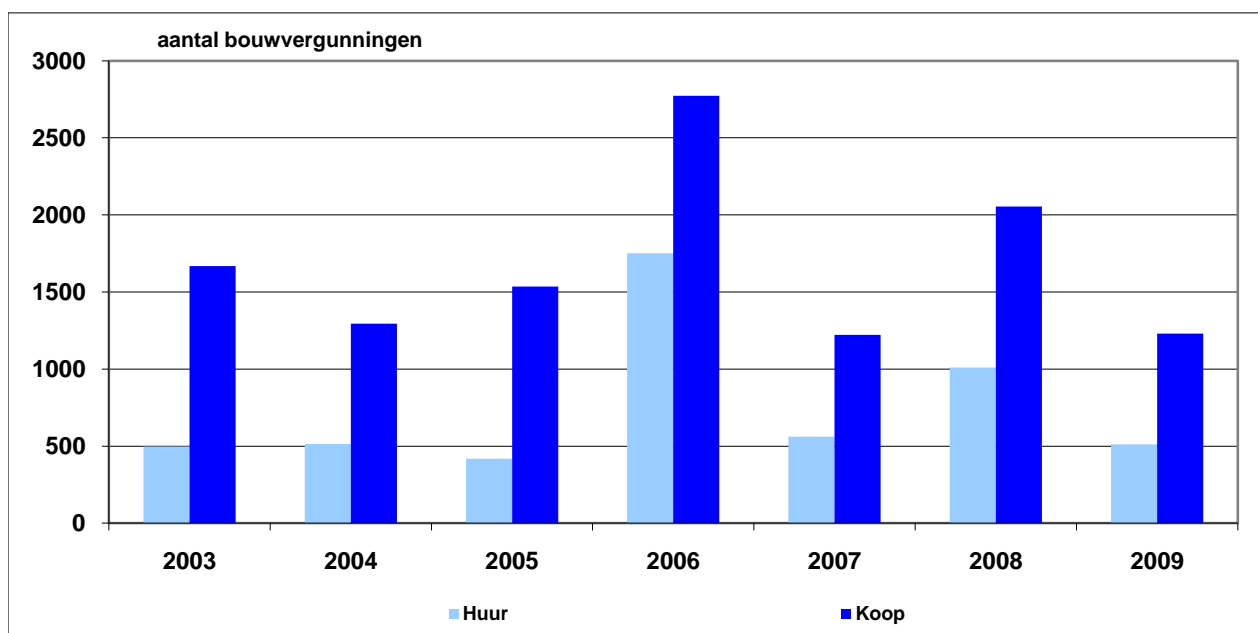


Toelichting:

De woningvoorraad naar woningtype is ook terug te vinden in de Woningvoorraadmeter. De koopwoningvoorraad in Nederland beslaat 56-57 procent van de totale woningvoorraad.

Gemeente 's-Gravenhage

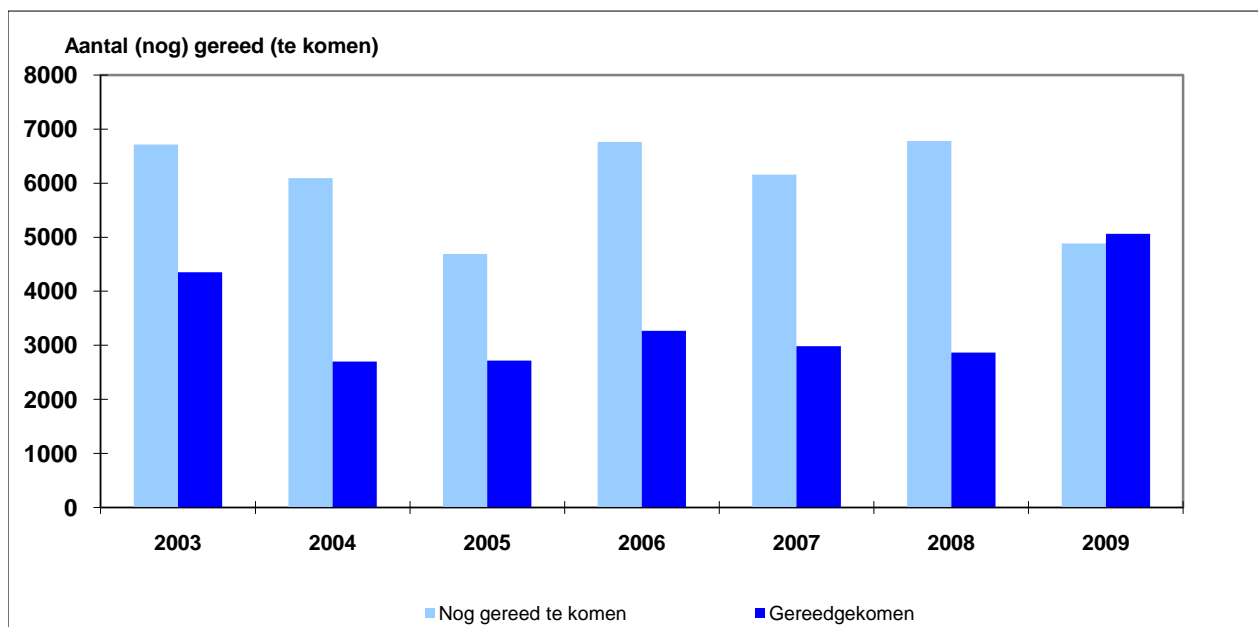
Bouwvergunningen



Toelichting:

Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een signaal voor naderende nieuwbouw. Er wordt steeds meer ingezet op de bouw van koopwoningen.

Nieuwbouwwontwikkelingen



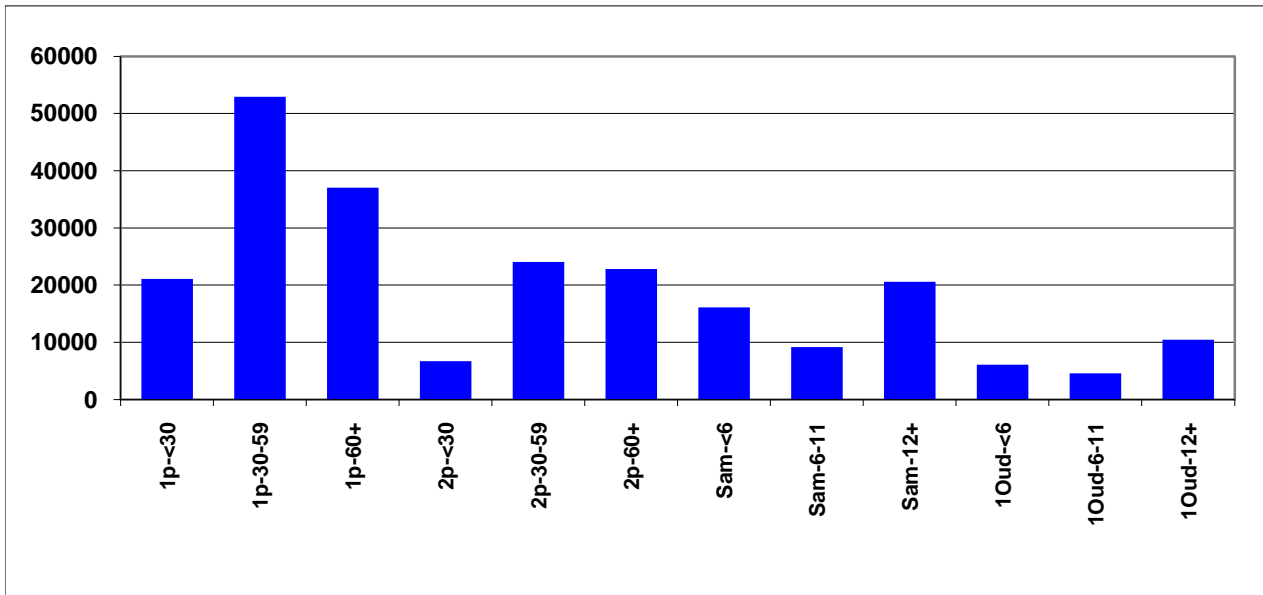
Toelichting:

Het aantal gereed te komen woningen geeft aan wat er qua woningen aan zit te komen. De gereedgekomen nieuwbouwwoningen zorgen voor een toevoeging aan de woningvoorraad. De bouw van nieuwbouwwoningen houdt een groter aanbod op de markt in, dus meer keuzemogelijkheden voor de consument, maar ook meer doorstroming (wanneer de goede woningen gebouwd worden).

Gemeente 's-Gravenhage



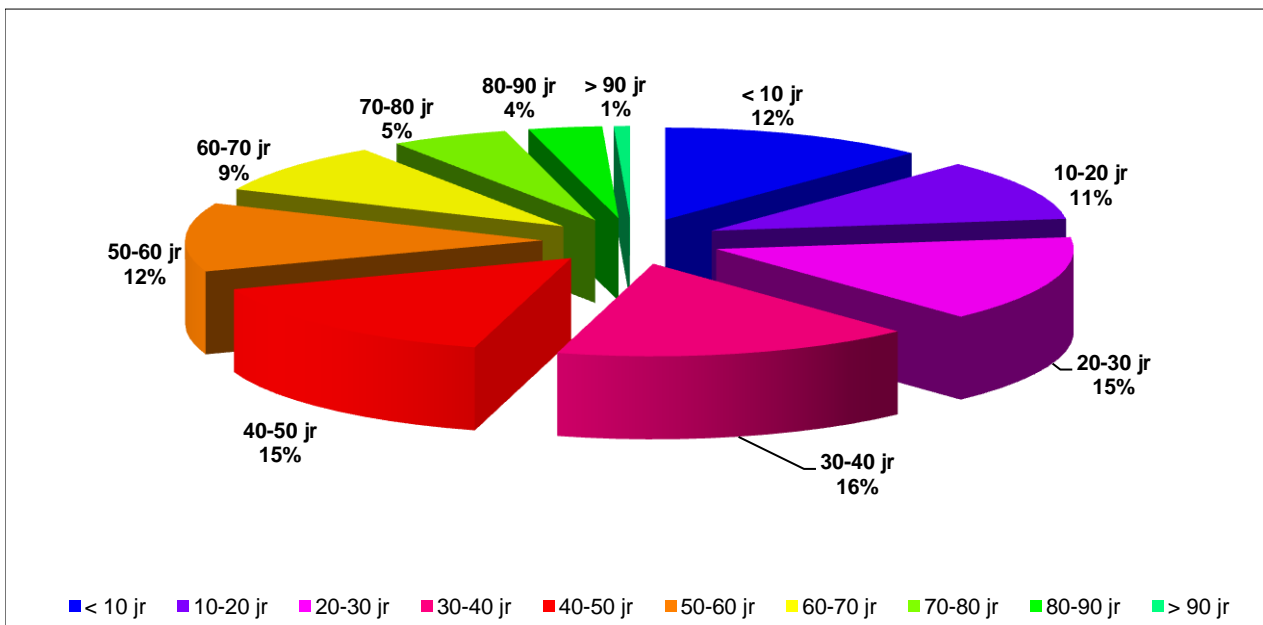
Huishoudenssamenstelling



Toelichting:

De eerste zes staven geven cijfers weer voor kinderloze huishoudens op basis van grootte en leeftijd hoofdkostwinner. De laatste zes staven geven cijfer weer voor gezinnen met kinderen op basis van aantal ouders en leeftijd van oudste kind.

Bevolkingsopbouw

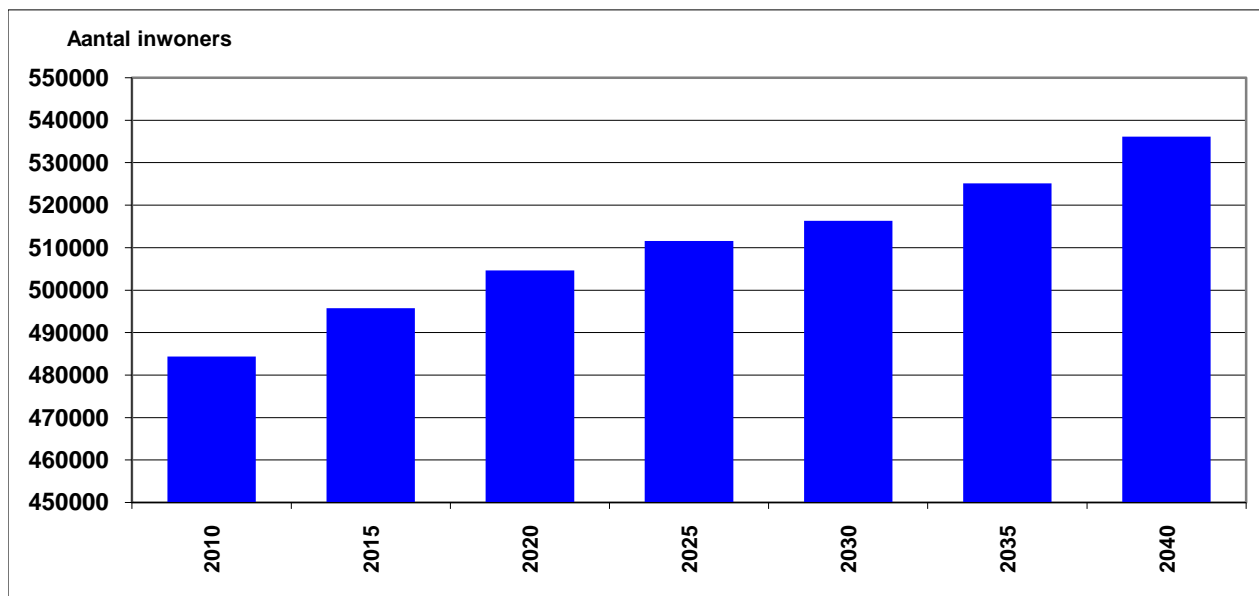


Toelichting:

Een mensenleven bestaat uit verschillende fasen met verschillende woonbehoeften. Om de doorstroming te bevorderen dient er meer aandacht te zijn voor de opbouw van de bevolking.

Gemeente 's-Gravenhage

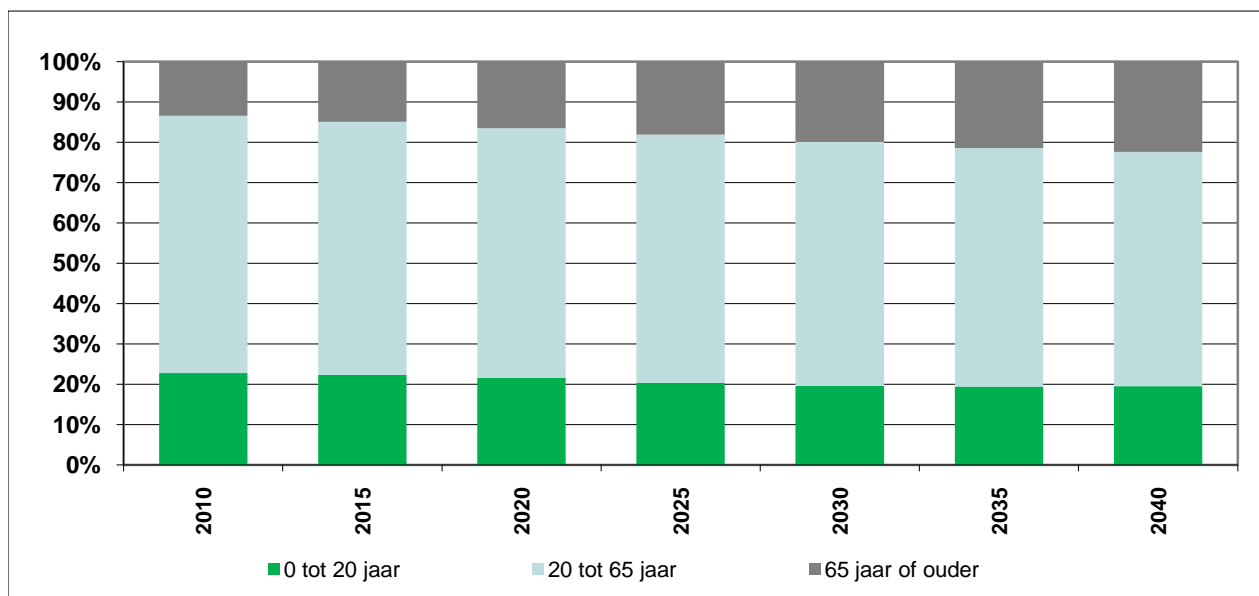
Bevolkingsontwikkeling



Toelichting:

De grafiek geeft de verwachte omvang van de bevolking weer, in de periode 2010-2040. Naar verwachting zal rond 2040 het maximum aantal inwoners in Nederland worden bereikt.

Prognose bevolking naar leeftijd



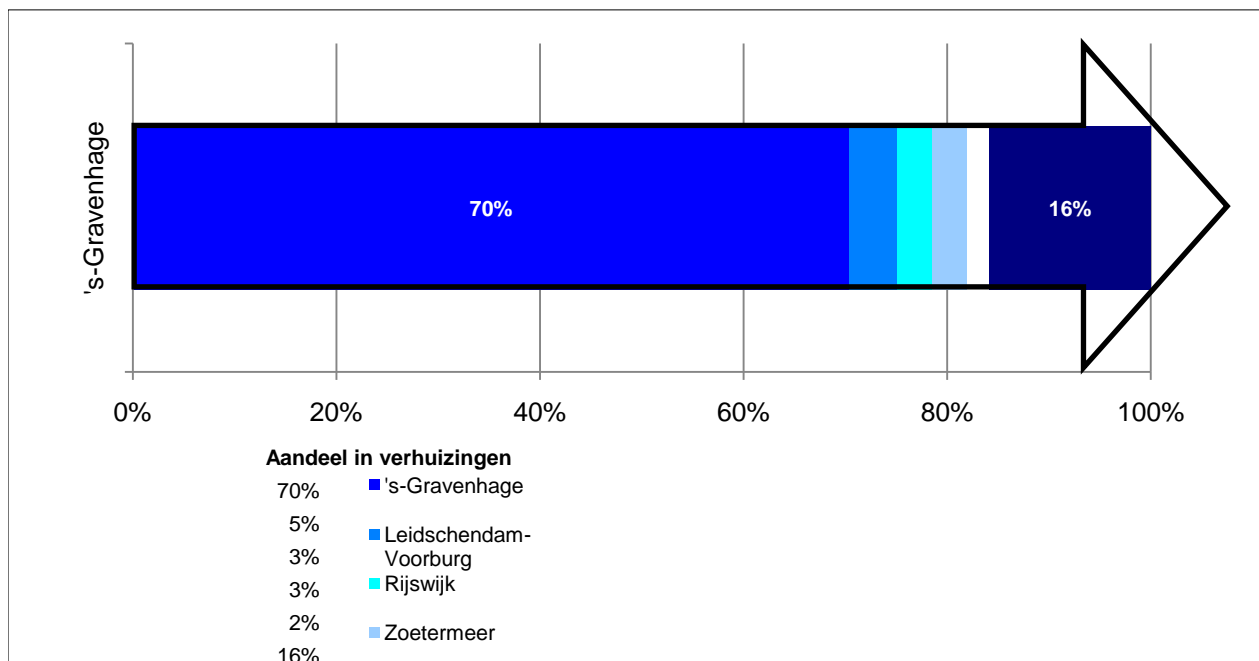
Toelichting:

De grafiek geeft de huidige en toekomstige verhoudingen weer tussen jonge en oudere mensen op de totale bevolking. In Nederland groeit de categorie 65 of ouder, als gevolg van de vergrijzing, van 15% in 2010 tot ruim een kwart van de bevolking in 2040.

Gemeente 's-Gravenhage



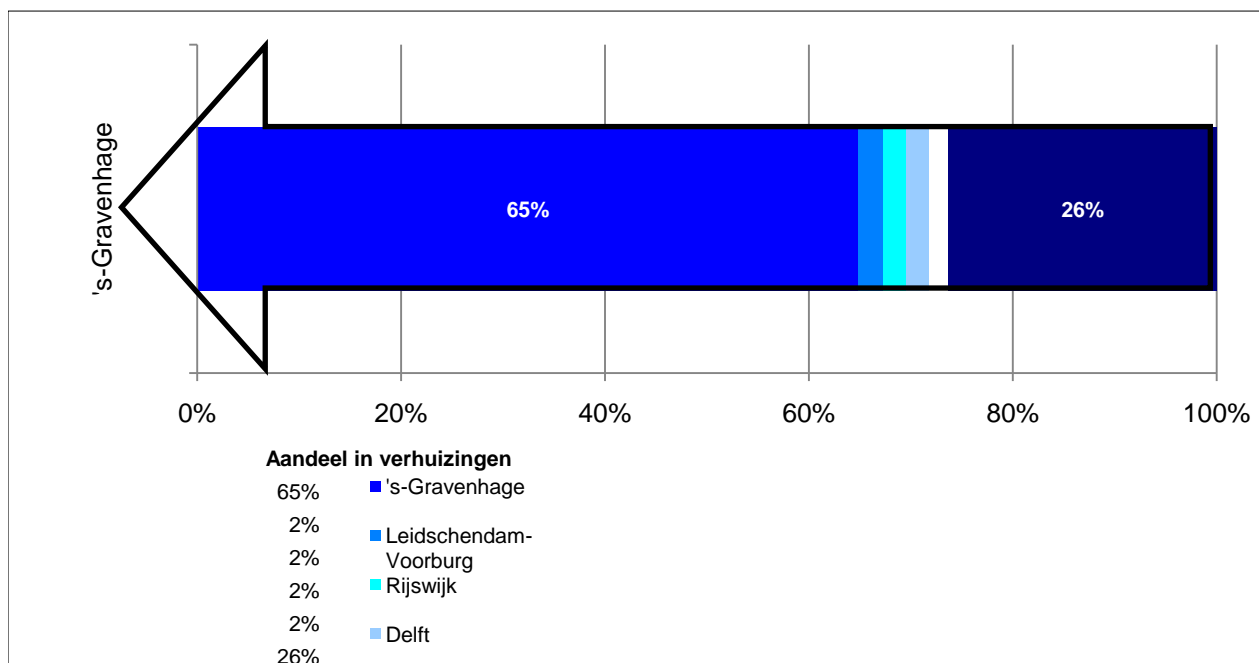
Verhuizingen vanuit 's-Gravenhage naar..



Toelichting:

Waar verhuizen mensen uit de gemeente naartoe? De meeste mensen verhuizen binnen hun gemeente, maar een groot deel verkast ook naar elders.

Verhuizingen naar 's-Gravenhage vanuit..

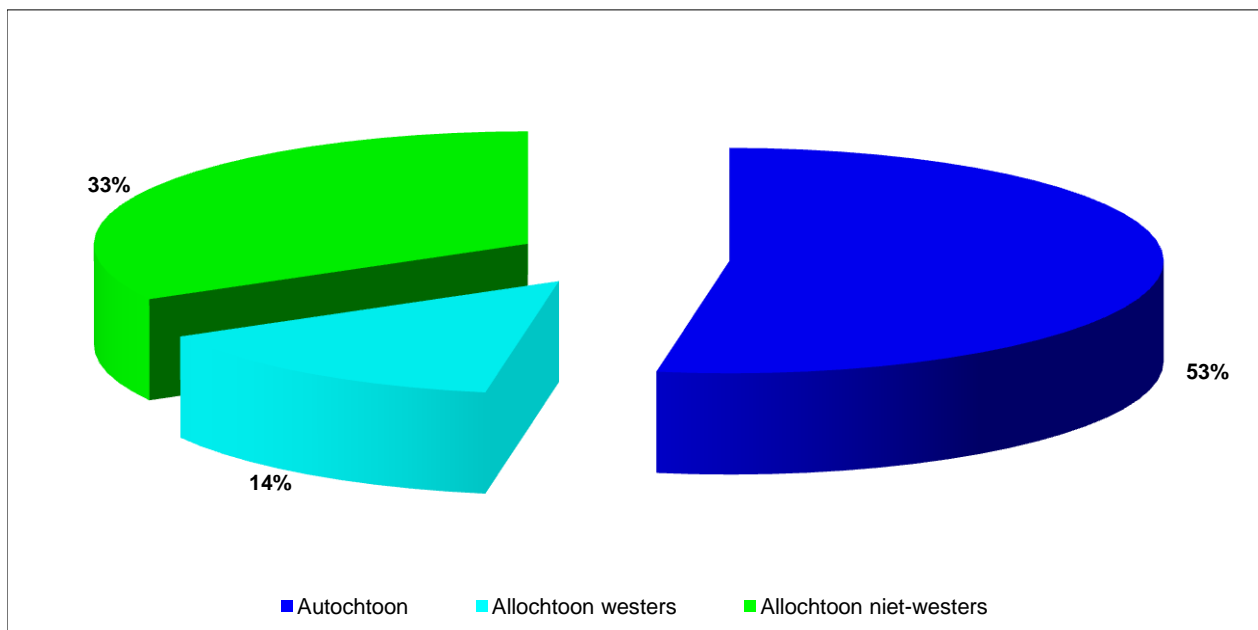


Toelichting:

Waar komen de mensen die de gemeente binnenkomen vandaan? Vanzelfsprekend is ook hier de grootste groep afkomstig uit de gemeente zelf.

Gemeente 's-Gravenhage

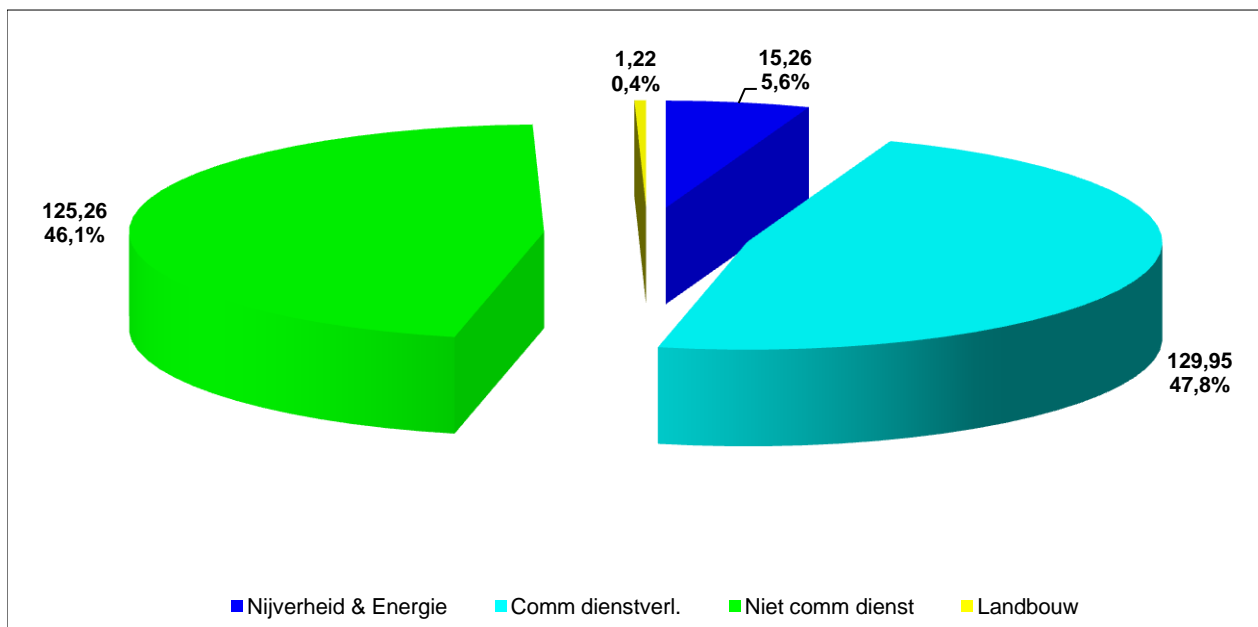
Bevolking naar etniciteit



Toelichting:

Een steeds groter gedeelte van de Nederlandse bevolking is van buitenlandse afkomst. 11 procent van de Nederlandse bevolking heeft een niet-Westerse achtergrond.

Werkgelegenheid (in dzd. Personen)



Toelichting:

Werkgelegenheidcijfers zijn niet voor iedere gemeente even goed gedocumenteerd. Een gebied met een krachtige economie en groeiende werkgelegenheid trekt meer mensen aan.

VERANTWOORDING

In dit rapport zijn grafieken opgenomen die gebaseerd zijn op informatie die uit verschillende bronnen afkomstig is. Wanneer de informatie bij de NVM vandaan komt of beschikbaar is, is aangegeven in welke applicatie de informatie gevonden kan worden.

Grafiek Aantal verkopen & marktaandeel NVM	Bron: NVM Marktinfo/analyse, Kadaster
Grafiek Aantal verkochte woningen naar type (NVM)	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Ontwikkeling woningprijzen	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Verschil tussen vraag- en verkoopprijs (%)	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Prijsontwikkeling prijs per m2	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Ontwikkeling looptijden	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Aantal woningen in aanbod	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Ontwikkeling vraagprijzen van aanbod	Bron: NVM Marktinfo/Marktanalyse
Grafiek Koopwoningvoorraad en % transacties	Bron: ABF Research, Kadaster
Grafiek Woningvoorraad naar type	Bron: Wegener, CBS; bewerking NVM, NVM Woningvoorraadmeter, per 1 januari 2006
Grafiek Bouwvergunningen	Bron: CBS
Grafiek Nieuwbouwontwikkelingen	Bron: CBS, Kadaster
Grafiek Bevolkingsontwikkelingen	Bron: CBS
Grafiek Prognose groene en grijze druk	Bron: CBS
Grafiek Huishoudenssamenstelling	Bron: Wegener, CBS; bewerking NVM, NVM Woningvoorraadmeter, per 1 januari 2006
Grafiek Bevolkingsopbouw	Bron: CBS, per 1 januari 2010
Grafiek Verhuizingen vanuit.. naar..	Bron: Wegener, in 1e halfjaar 2009
Grafiek Verhuizingen naar.. vanuit..	Bron: Wegener, in 1e halfjaar 2009
Grafiek Bevolking naar etniciteit	Bron: CBS, per 1 januari 2009
Grafiek Werkgelegenheid (in dzd. personen)	Bron: CBS, per december 2008

Aan dit document is de hoogst mogelijke zorg besteed. De grafieken zijn tot stand gekomen op basis van informatie die beschikbaar is bij de NVM en andere gerenommeerde partijen. Aan de informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

Wanneer u vragen heeft over de inhoud van dit document, neemt u dan contact op met de NVM Servicedesk, tel. 030-6085222 of email: servicedesk@nvmorg.nl.