

ADVIES

De Kaag

Alphen aan den Rijn, 20 januari 2022

Beste Arjan,

Hierbij doen wij je een advies toekomen betreffende de huidige marktsituatie in De Kaag.

Deze gegevens zijn gebaseerd op de kennis en ervaring die wij hebben met de verhuur en verkoop van (nieuwbouw)projecten in de Randstad.

Marktanalyse

De woningmarkt

In de huidige woningmarkt, waarin door de positieve economische ontwikkelingen transacties goed en vlot tot stand komen, heeft een nieuwe ontwikkeling met riante en luxe appartementen een goede kans van slagen. De prijs/kwaliteit verhouding moet uiteraard optimaal zijn en ook de randvoorwaarden moeten beantwoorden aan de hoge eisen die de tegenwoordig kritische consument stelt.

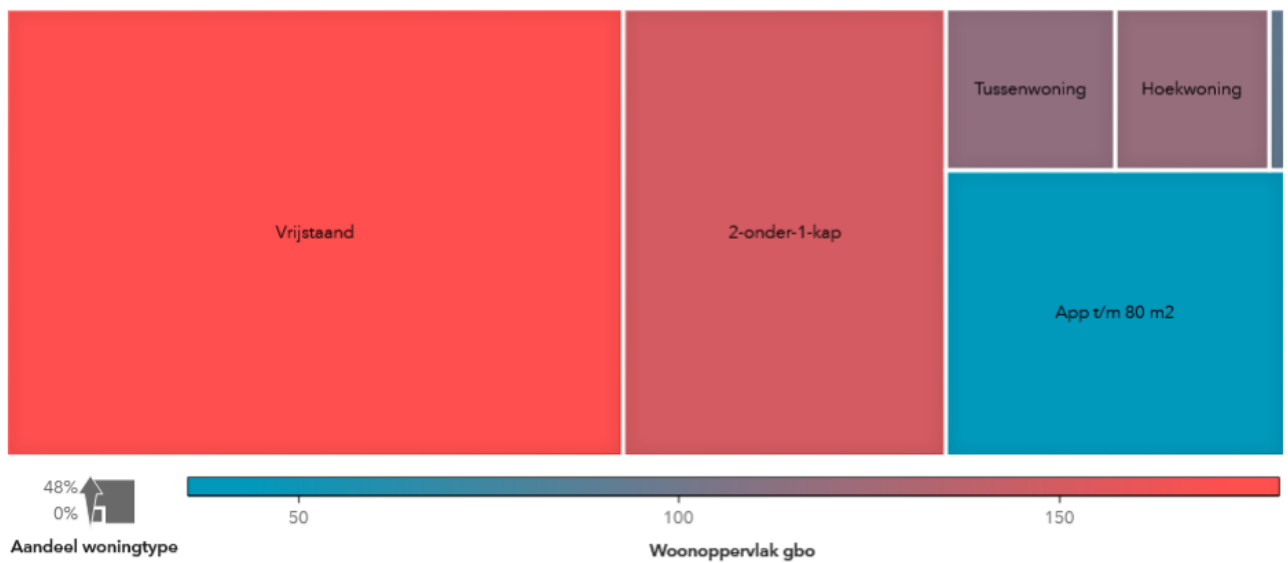
Op dit moment zijn er geen vergelijkbare appartementen te koop in de gemeente Kaag en Braassem. Daarnaast is de ligging op het prachtige Kaageiland een extra factor die dit project extra uniek maakt. Door de ligging aan het water, met de bijbehorende faciliteiten zoals een ligplaats, bieden we de ultieme luxe die men bij een project als deze mag verwachten.

Het feit dat het project enkel via het water te bereiken is, maakt dat hier voor potentiële kopers het gevoel van privacy ten volle kan worden gewaarborgd.

De afgelopen jaren is het 'een gekkenhuis' geweest op de woningmarkt. De prijzen zijn sterk gestegen en zelfs recordbrekende vraagprijzen bij bestaande woningen werden vaak ruim overboden. Deze marktontwikkeling zal niemand ontgaan zijn.

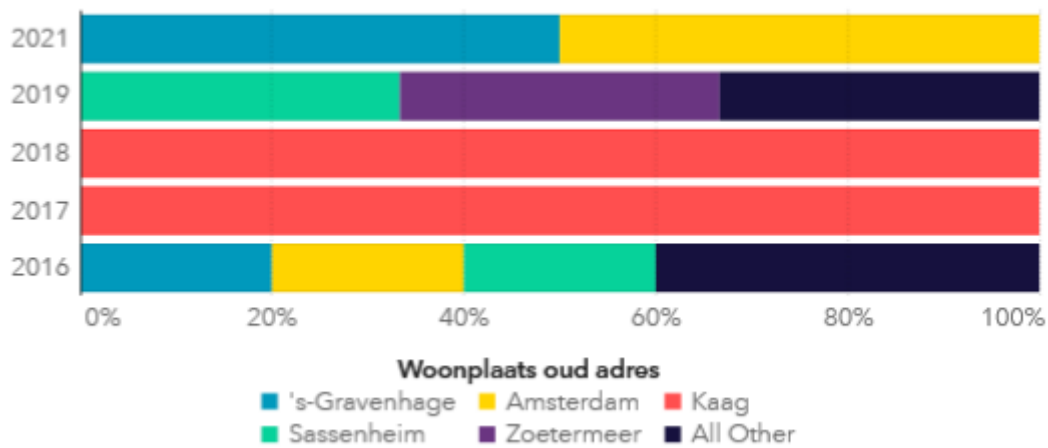
Woningvoorraad Gemeente Kaag en Braassem naar woningtype en oppervlakte

Woningvoorraad naar woningtype en woonoppervlak



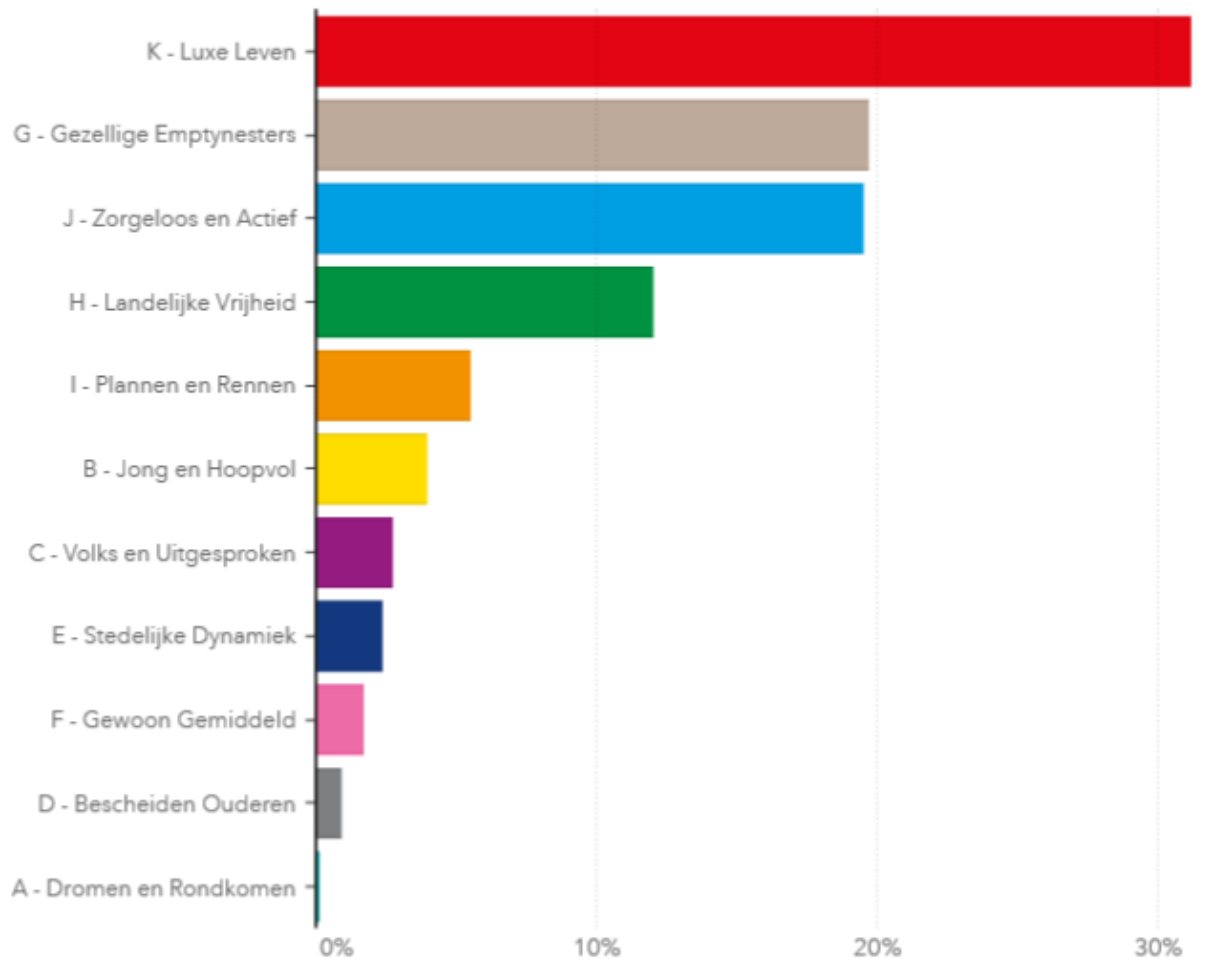
Verhuizingen van en naar de gemeente Kaag en Braassem

Waar komt de verhuizer vandaan?



Overzicht doelgroep voor grotere appartementen

Kansrijke doelgroepen - potentieel nieuwe bewoners



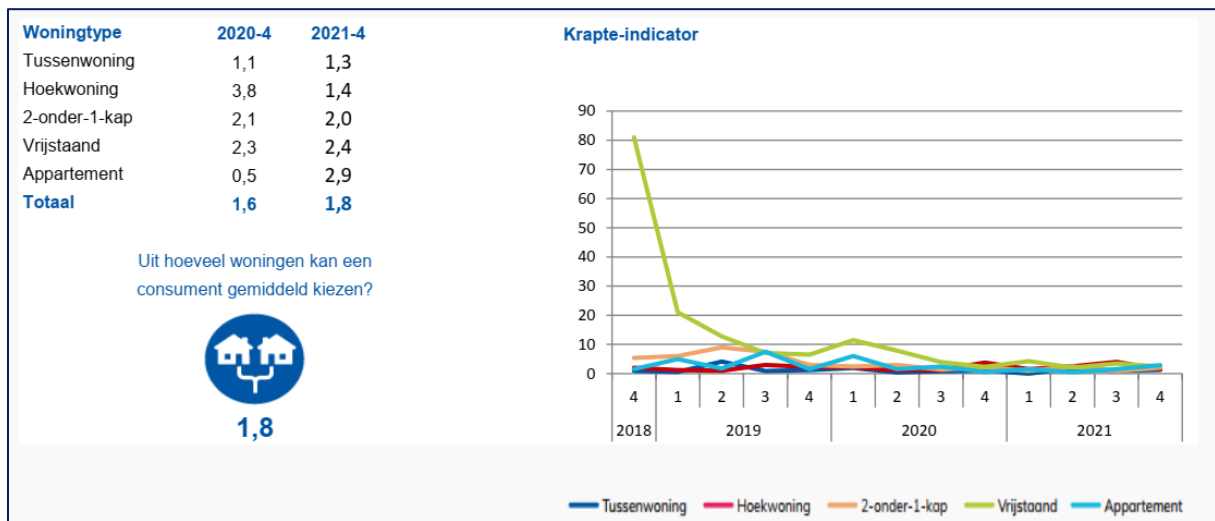
Uit bovenstaande grafiek is op te maken dat de grootste doelgroep voor grotere appartementen de zogeheten 'Luxe Leven'- doelgroep is. 31% van de mensen die een dergelijk appartement zoeken behoren tot deze doelgroep. De doelgroep 'Luxe Leven' bestaat uit hoogopgeleide mensen tussen de 45 en 75 jaar met een zeer hoge mate van welstand.

De 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.

Een krapte-indicator van 5-6 geeft een evenwichtige markt. Onder de 5 is er sprake van een verkopersmarkt. Bij een indicator van 7 of meer is er sprake van een kopersmarkt.

Hierbij het beeld van Kaag en Braassem:



De krapte-indicator voor de gemeente Kaag en Braassem komt in het 4^e kwartaal van 2021 uit op 1,8. De landelijke krapte-indicator staat voor het 4^e kwartaal op 1,3.

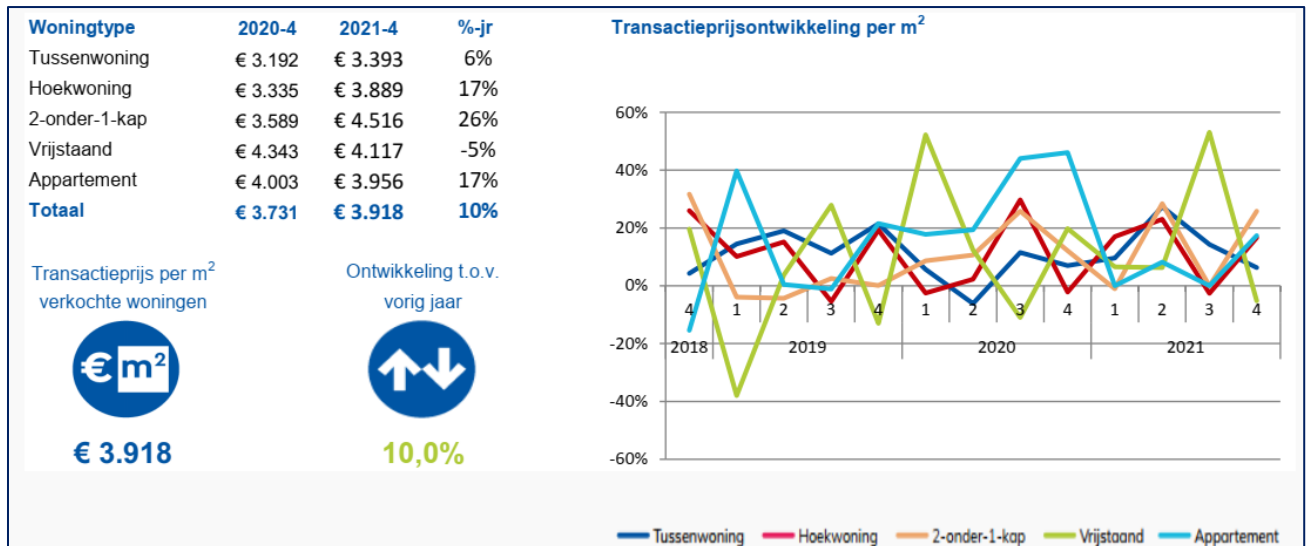
De markt is voor vrijwel alle woningtypen duidelijk heel erg krap.

In de gemeente Kaag en Braassem is een groot tekort aan goede en betaalbare huisvesting. Daarom heeft is de onderhavige locatie uitstekend geschikt om een extra impuls te geven aan de woningbouwproductie met een variatie aan woningen in prijs, eigendom en woningtypen.

Transactieprijs per m2

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.

Gemiddelde transactieprijs totale gemeente Kaag en Braassem:



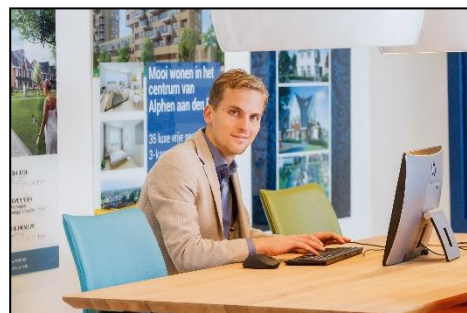
De gemiddelde transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 3.918,-. Dat is een stijging van 10% ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 21,4%.

Natuurlijk zijn wij graag bereid een en ander in een mondeling gesprek nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
KOPPES MAKELAARDIJ B.V.



Mirjam van der Ziel
algemeen directeur, RM



Thomas van der Ziel
makelaar K-RMT