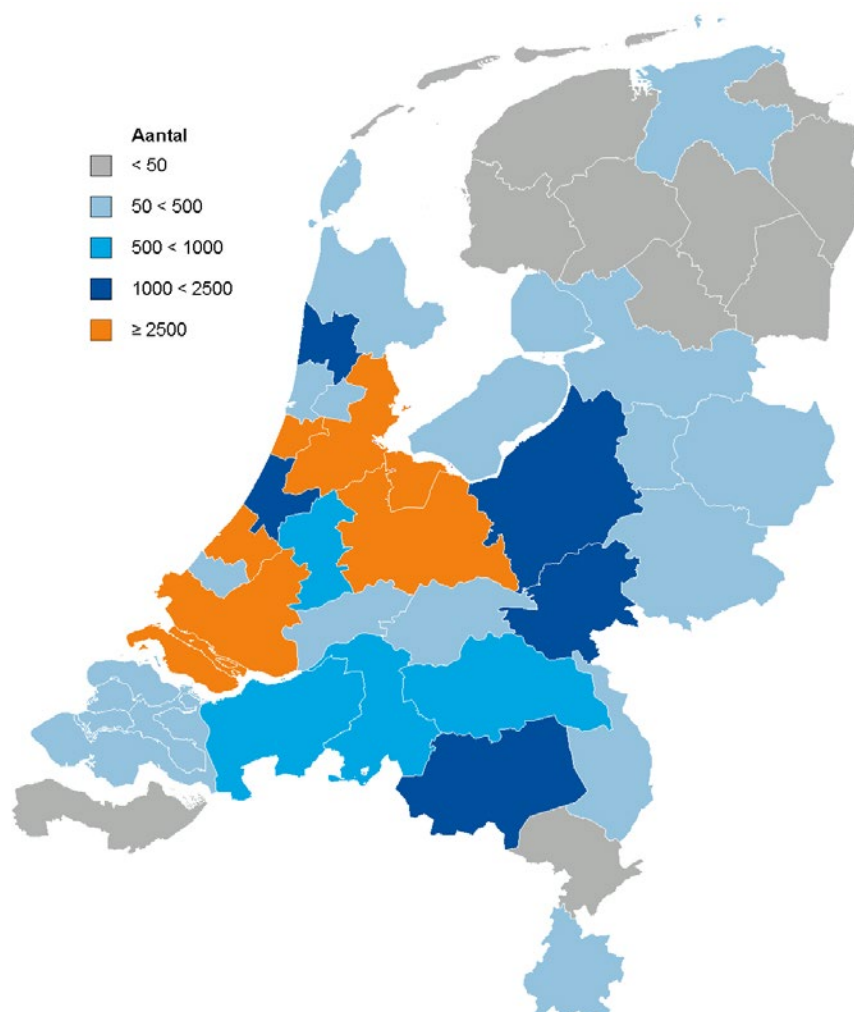


Aantal miljoenenbuurten neemt sterk toe

In de afgelopen vier jaar is het aantal miljoenenbuurten sterk toegenomen. In totaal zijn er 44 nieuwe miljoenenbuurten bijgekomen, waaronder in Almere en in een aantal gemeenten in de provincie Brabant. De duurste straat van Nederland ligt in 2018 opnieuw in Wassenaar. Dit keer is het de Konijnenlaan, waar een woning gemiddeld 2,5 miljoen euro waard is.

Nederland telt nu meer dan 53 duizend miljoenenwoningen. Dat is een toename van 34% ten opzichte van 2017. De meeste van deze miljoenenwoningen staan in de regio Groot-Amsterdam, met name in de hoofdstad. De 10 straten met het grootste aantal miljoenenwoningen bevinden zich allemaal in Amsterdam. De regio waar procentueel de meeste miljoenenwoningen staan is Gooi en Vechtstreek. Dit is, samen met de regio Haarlem, ook de regio waar de duurste miljoenenwoningen staan.



Inhoudsopgave

Introductie	1
Eerste miljoenenbuurt in Almere	2
Ontwikkelingen miljoenenwoningen	4
Duurste miljoenenwoningen	7
Meeste miljoenenwoningen	11
Verkooptijd en vraagprijzen	18
Meeste vierkante meters	22
Over Calcasa	24

Figuur 1

Aantal miljoenenwoningen per regio in Nederland in 2018

Bron: Calcasa

Eerste miljoenenbuurt in Almere

In de afgelopen vier jaar is het aantal miljoenenbuurten sterk toegenomen. Nederland telt momenteel 53 buurten waarin de meerderheid van de woningen meer dan 1 miljoen waard is. Dit zijn er zes keer zoveel als in 2014. Een van de nieuwkomers is de buurt Overgooi in Almere, de eerste miljoenenbuurt in deze gemeente.

Het aantal buurten met meer dan 75% aan miljoenenwoningen is in dezelfde periode verviervoudigd van 4 naar 15, zie tabel 1. De miljoenenbuurten liggen hoofdzakelijk in de Randstad. Daarbuiten valt Brabant op met miljoenenbuurten in Vught (Villapark), Oisterwijk (Omg. Europa/Hondsbergseln) en Best (Villawijk).

	2014	2015	2016	2017	2018
Buurten met meer dan 75% Miljoenenwoningen	4	5	7	11	15
Buurten met meer dan 50% Miljoenenwoningen	9	14	29	40	53

Opkomende miljoenenbuurten in Almere, Amersfoort, Oegstgeest

De vier buurten die in 2014 al voor meer dan 75% uit miljoenenwoningen bestonden, liggen allen in Wassenaar en Huizen. Sindsdien zijn daar 11 buurten bijgekomen, onder meer in Laren (3) en in Amsterdam (3), zie tabel 2. Dit zijn echter wel buurten waar in 2014 al een aanzienlijk deel van de woningen 1 miljoen euro of meer waard was (50%-75%).

Naast deze meer traditionele miljoenenbuurten zijn er ook nieuwe, opkomende miljoenenbuurten: buurten die in 2014 nog geen miljoenenbuurt waren, maar sinds 2017/2018 wel een meerderheid aan miljoenenwoningen tellen. Dit zijn onder andere Overgooi in Almere (74% miljoenenwoningen), Thorbeckeplein in Amersfoort (54%) en Rhijnegeest in Oegstgeest (54%).

Buurt	Gemeente	2018	Aantal	Prijs m2
Crailo	Huizen	98%	120	€ 5.600
De Kieviet	Wassenaar	96%	440	€ 6.600
Flevo	Huizen	94%	75	€ 6.450
Rijksweg-Noord	Laren	93%	120	€ 5.900
Westdorp	Bergen (NH.)	90%	120	€ 6.700
Rijksdorp met De Pan	Wassenaar	88%	85	€ 6.200
Bos van Bredius-Noord	Gooise Meren	86%	70	€ 5.700
Steenbergen	Laren	85%	130	€ 5.750
Diepenbrockbuurt	Amsterdam	84%	165	€ 7.650
Aerdenhout-West	Bloemendaal	83%	200	€ 6.400
Banpleinbuurt	Amsterdam	82%	145	€ 7.650
Rijksweg-Zuid	Laren	78%	65	€ 5.750
Bentveld Zuid	Zandvoort	77%	120	€ 6.400
Minervabuurt Noord	Amsterdam	77%	330	€ 7.450
Klingenbosch	Wassenaar	76%	135	€ 5.900

Tabel 1

Buurten met meer dan 75% en meer dan 50% miljoenenwoningen
Bron: Calcasa

Tabel 2

Alle Nederlandse buurten met meer dan 75% miljoenenwoningen in 2018 (percentage miljoenenwoningen in 2018, aantal en prijs per vierkante meter)
Bron: Calcasa

Snelst groeiende miljoenenbuurten

In tien Nederlandse buurten is het percentage miljoenenwoningen met minstens 40% gestegen. Zeven van deze snelst groeiende miljoenenbuurten liggen in Amsterdam.

De snelst groeiende miljoenenbuurt is de Minervabuurt Noord in Amsterdam. Hier is het percentage miljoenenwoningen in vier jaar tijd met 57 procentpunt gestegen (zie tabel 3). Er staan nu vier keer zoveel miljoenenwoningen als in 2014.

Buurt	Gemeente	2014	2018	Toename in %-punt
Minervabuurt Noord	Amsterdam	20%	77%	57%
Bos van Bredius-Noord	Gooise Meren	31%	86%	55%
Overgooi	Almere	24%	74%	50%
Minervabuurt Midden	Amsterdam	13%	63%	50%
Concertgebouwboulevard	Amsterdam	19%	66%	47%
Valeriusbuurt Oost	Amsterdam	22%	67%	45%
Valeriusbuurt West	Amsterdam	7%	51%	44%
Bikbergen	Huizen	23%	66%	44%
Johannes Vermeerbuurt	Amsterdam	17%	60%	43%
Cornelis Schuytbuurt	Amsterdam	27%	69%	42%

De tweede snelst groeiende miljoenenbuurt is Bos van Bredius-Noord in Gooise Meren met een stijging van 55 procentpunt. In deze buurt is nu 86% van de woningen een miljoenenwoning, terwijl dit in 2014 nog maar 31% was.

Ook de buurt Overgooi in Almere heeft een opvallende groeispurt gemaakt: waar in 2014 nog maar 24% van de woningen een miljoenenwoning was, is dit in 2018 74%. Met een toename van 50 procentpunt is deze buurt de derde snelst groeiende miljoenenbuurt in Nederland en de eerste miljoenenbuurt in Almere.

Tabel 3

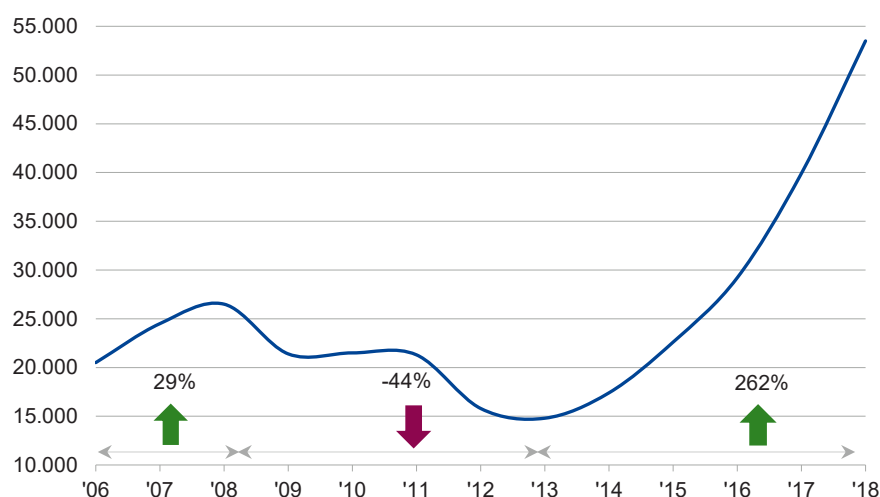
Top 10 snelst groeiende miljoenenbuurten in de afgelopen vier jaar (percentage miljoenenwoningen in 2014 en 2018 en toename in vier jaar tijd)
Bron: Calcasa

Ontwikkelingen miljoenenwoningen

262% meer miljoenenwoningen in vijf jaar

De afgelopen vijf jaar is het aantal miljoenenwoningen met 262% toegenomen: Nederland telt nu in totaal 53.500 miljoenenwoningen. Dit is een stijging van 34% in 2018. Nog nooit waren zoveel woningen een miljoen of meer waard.

De vorige piek was in 2008 toen het aantal miljoenenwoningen in Nederland 26.500 bedroeg. In de daaropvolgende periode (2008-2013) daalde het aantal echter fors met 44%. Op het dieptepunt van de kredietcrisis in 2013 telde Nederland slechts 15.000 woningen van een miljoen euro of meer.



Figuur 2

Ontwikkeling aantal miljoenenwoningen in Nederland in de periode 2006-2018

Bron: Calcasa

Gemiddelde waarde miljoenenwoningen met 8,5% gestegen

In tabel 4 wordt een overzicht gegeven van de top 10 regio's (COROP gebieden) met de hoogste gemiddelde waarde van miljoenenwoningen en de bijbehorende jaar-op-jaar prijsontwikkeling. In deze analyse zijn alleen regio's meegenomen waarin meer dan 500 miljoenenwoningen staan. Ter informatie is ook de prijsontwikkeling van de volledige groep bestaande koopwoningen in het gebied vermeld. Gemiddeld bedraagt in Nederland de waarde van een miljoenenwoning 1,36 miljoen euro met een vierkante meterprijs van 5.400 euro. Met een waardestijging van 8,5% over het afgelopen jaar zijn in Nederland de miljoenenwoningen minder hard in waarde gestegen dan de volledige koopvoorraad (9,4%). In de regio Gooi en Vechtstreek is de gemiddelde waarde van miljoenenwoningen het hoogst met 1,46 miljoen euro.

	Gemiddelde woningwaarde miljoenenwoningen	2018 (x 1.000)	1 jaars prijsontwikkeling miljoenenwoningen	1 jaars prijsontwikkeling alle koopwoningen
1	Het Gooi en Vechtstreek	€ 1.460	7,8%	10,4%
2	Agglomeratie Haarlem	€ 1.440	9,9%	11,1%
3	Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 1.420	7,1%	13,2%
4	Groot-Amsterdam	€ 1.390	10,5%	11,8%
5	Leiden en Bollenstreek	€ 1.350	8,2%	9,6%
6	Alkmaar en omgeving	€ 1.340	8,1%	10,8%
7	Groot-Rijnmond	€ 1.320	7,7%	11,8%
8	Utrecht	€ 1.300	7,3%	9,5%
9	Midden-Noord-Brabant	€ 1.280	7,7%	9,2%
10	Oost-Zuid-Holland	€ 1.250	9,9%	10,6%
	Nederland	€ 1.360	8,5%	9,4%

Aanbod miljoenenwoningen met 49% gedaald in 2018

In 2018 zijn er 1.085 miljoenenwoningen aangeboden met een gemiddelde vraagprijs van 1,26 miljoen euro (zie tabel 5). Dit is een daling in het aanbod van 49% ten opzichte van 2017. Tegelijkertijd daalde het aantal verkopen met 2,5%, waardoor de marktluiditeit (aantal te koop versus aantal verkocht) van woningen boven de miljoen euro fors verbeterde in 2018: de marktluiditeit ging van een factor 1 naar 0,4. Als gevolg daarvan was in 2018 het aantal verkochte miljoenenwoningen ruim twee maal hoger dan het aantal aangeboden miljoenenwoningen.

	Huidig aanbod miljoenenwoningen	Aantal	Gemiddelde vraagprijs (x 1.000)
1	Groot-Amsterdam	255	€ 1.250
2	Utrecht	175	€ 1.210
3	Agglomeratie 's-Gravenhage	150	€ 1.220
4	Het Gooi en Vechtstreek	145	€ 1.430
5	Agglomeratie Haarlem	120	€ 1.310
	Nederland	1.085	€ 1.260

Tabel 4

Gemiddelde woningwaarde en prijsontwikkeling van miljoenenwoningen in de tien regio's van Nederland in 2018

Bron: Calcasa

Tabel 5

Huidig aanbod en gemiddelde vraagprijs van miljoenenwoningen in de vijf grootste regio's van Nederland in 2018

Bron: Calcasa

Bezoek www.calcasa.nl voor meer informatie

Aantal verkochte miljoenenwoningen met 2,5% afgenomen

In heel Nederland zijn het afgelopen jaar in totaal 2.520 woningen verkocht met een prijs van 1 miljoen euro of meer. Dit is een afname van 2,5% ten opzichte van 2017. Per regio zijn er grote verschillen in de afname van het aantal transacties. In de regio 's-Gravenhage daalde het aantal verkochte miljoenenwoningen het afgelopen jaar (-15%). De regio's met de grootste stijging van het aantal transacties zijn de regio's Noordoost-Noord-Brabant (31%) en Veluwe (28%).

	Transactieontwikkeling van miljoenenwoningen	Verkocht aantal in 2018	1 jaars ontwikkeling	Verhouding verkocht/te koop
1	Groot-Amsterdam	640	-5,6%	39%
2	Utrecht	340	-2,6%	52%
3	Agglomeratie 's-Gravenhage	300	-14,5%	51%
4	Het Gooi en Vechtstreek	290	3,2%	50%
5	Agglomeratie Haarlem	210	-9,6%	57%
	Nederland	2.520	-2,5%	43%

Tabel 6

Aantal en ontwikkeling transacties van miljoenenwoningen in de vijf grootste regio's van Nederland in 2018

Bron: Calcasa



Figuur 3

Miljoenenwoningen in de regio Noordoost-Noord-Brabant

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2018
Blauw = miljoenenwoningen in 2017

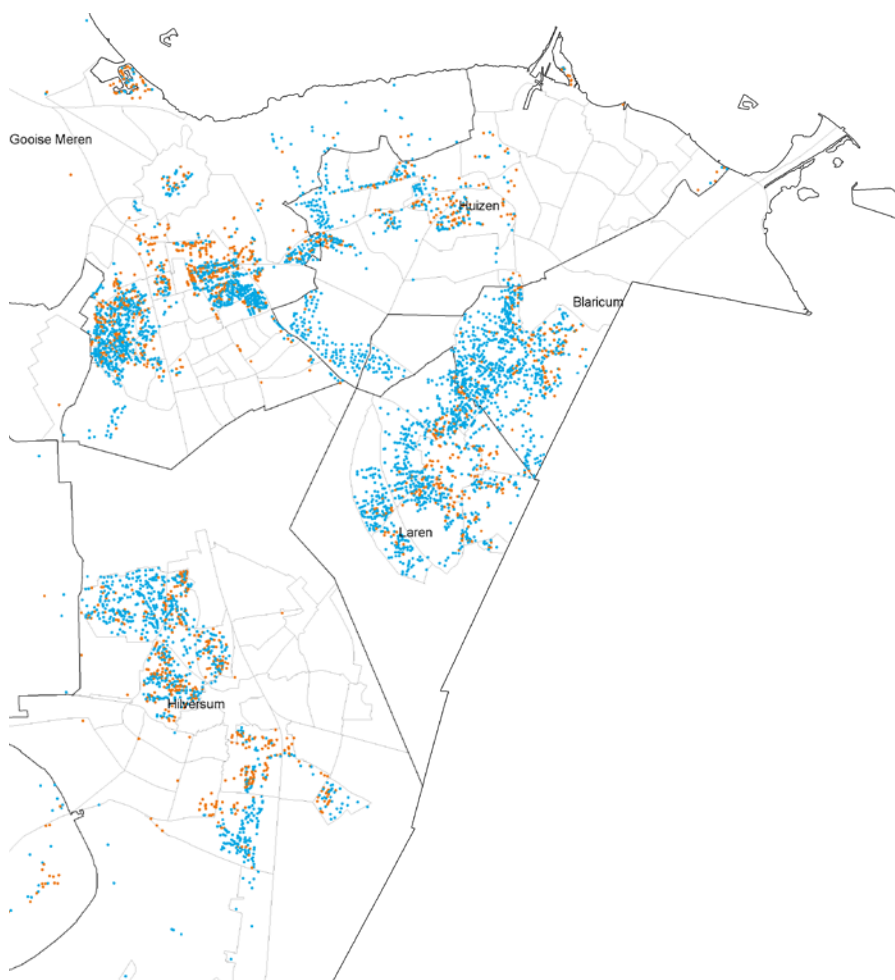
Bron: Calcasa

Waar staan de duurste miljoenenwoningen

Duurste miljoenenwoningen regio's

De duurste miljoenenwoningen van Nederland staan in de regio Gooi en Vechtstreek en de regio Haarlem. De gemiddelde waarde van een miljoenenwoning is hier respectievelijk 1,46 en 1,44 miljoen euro. In Gooi en Vechtstreek nam het aantal miljoenenwoningen in 2018 met 21,0% toe; deze regio telt 5.710 miljoenenwoningen. In de regio Haarlem betrof deze toename 33,8%; hier staan nu 5.010 miljoenenwoningen.

Figuur 4 laat zien waar de miljoenenwoningen staan in de regio Gooi en Vechtstreek. De meeste staan in het zuidelijk deel van de gemeente Blaricum en Laren. In de gemeente Gooise Meren staan veel miljoenenwoningen in de woonplaatsen Bussum en Naarden en in de gemeente Huizen staan ze hoofdzakelijk in het (bosrijke) zuidwestelijke deel. Ook Hilversum kent een flink aantal miljoenenwoningen. De nieuwe miljoenenwoningen in 2018 zijn in oranje aangegeven.



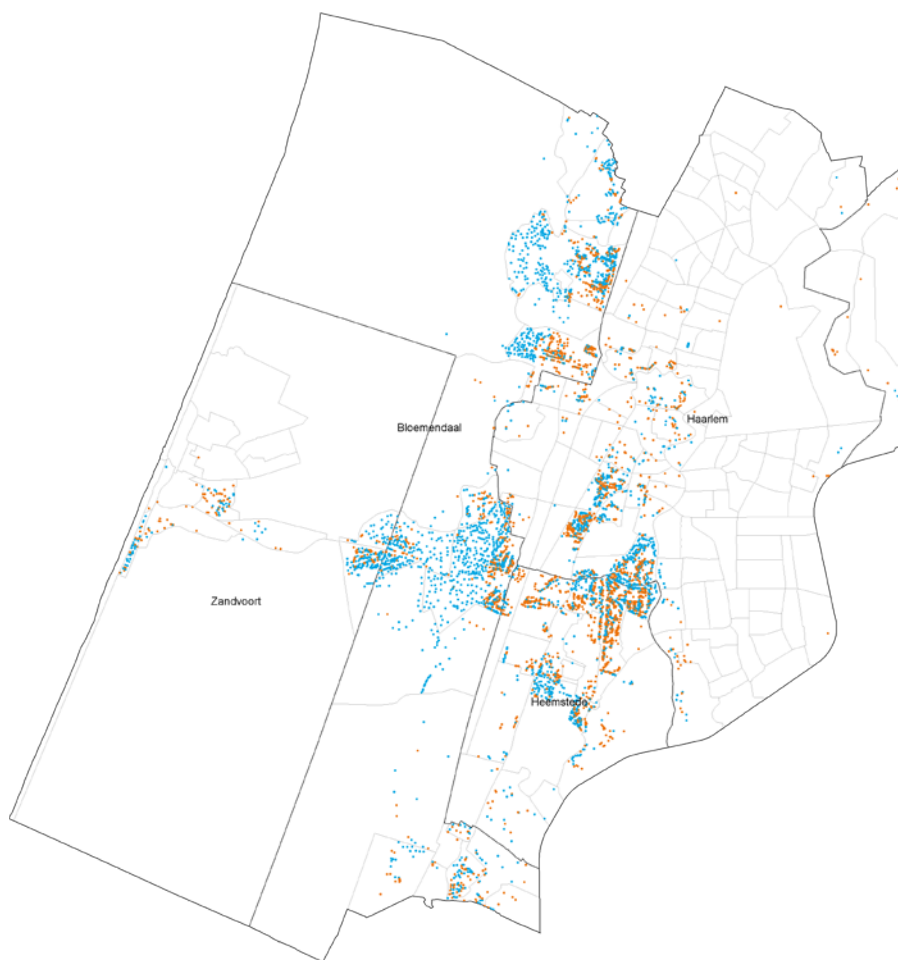
Figuur 4

Miljoenenwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2018
Blauw = miljoenenwoningen in 2017

Bron: Calcasa

Figuur 5 toont de miljoenenwoningen in de regio Haarlem. De meesten staan in de dorpen tussen de duinen en ten westen van Haarlem, zoals Bloemendaal, Heemstede en Aerdenhout. Aerdenhout staat op de tweede plaats van woonplaatsen met het hoogste aandeel miljoenenwoningen.



Figuur 5

Miljoenenwoningen in de Agglomeratie Haarlem

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2018

Blauw = miljoenenwoningen in 2017

Bron: Calcasa

Woningwaarde duurste straat 30 keer hoger dan goedkoopste straat

Een woning in de duurste straat van Nederland kost 30 keer meer dan een woning in de goedkoopste straat. In de duurste straat, de Konijnenlaan in Wassenaar, is de gemiddelde woningwaarde 2.530.000 euro. In de goedkoopste straat van Nederland, de Tholensstraat in Terneuzen, kost een woning gemiddeld slechts 90.000 euro.

Duurste straat	Regio	(x 1.000)	Goedkoopste straat	(x 1.000)	Factor
Konijnenlaan Wassenaar	Nederland	€ 2.530	Tholensstraat Terneuzen	€ 90	30x
Konijnenlaan Wassenaar	Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 2.530	Erasmusplein 's-Gravenhage	€ 120	22x
Vijverlaan Rotterdam	Rijnmond	€ 1.470	Wuysterstraat Rotterdam	€ 100	15x
Taveernelaan Bosch en Duin	Utrecht	€ 1.520	Anna Paulownalaan Zeist	€ 130	11x
Banstraat Amsterdam	Groot-Amsterdam	€ 1.670	Boeierstraat Purmerend	€ 160	10x
Eemnesserweg Blaricum	Het Gooi en Vechtstreek	€ 1.520	Jan Campertplein Weesp	€ 190	8x
Oosterduinweg Aerdenhout	Agglomeratie Haarlem	€ 1.320	Ierlandstraat Haarlem	€ 190	7x

In bovenstaande tabel zijn de duurste en goedkoopste straten voor heel Nederland en voor de zes regio's met de meeste miljoenenwoningen opgenomen. Dit zijn Agglomeratie 's-Gravenhage, Rijnmond, Utrecht, Groot-Amsterdam, Gooi en Vechtstreek en Agglomeratie Haarlem. De verhouding tussen de duurste en goedkoopste straat ('factor') is het grootst in de regio 's-Gravenhage. Daar ligt de gemiddelde woningwaarde in de duurste straat (Konijnenlaan in Wassenaar) 22 keer hoger dan de gemiddelde woningwaarde in de goedkoopste straat (Erasmusplein in Den Haag). Ook in de regio Rijnmond is het verschil groot. De duurste en goedkoopste straat liggen binnen deze regio beiden in Rotterdam. Woningen in de Vijverlaan zijn 15 keer meer waard dan woningen in de Wuysterstraat.

Tabel 7

Duurste en goedkoopste straten in 2018 in Nederland en in de zes regio's met de meeste miljoenenwoningen (gesorteerd naar factor)
Bron: Calcasa

Buurt De Kieviet in Wassenaar 20 keer duurder dan Beeklust in Almelo

Voor buurten geldt dat de gemiddelde waarde in de duurste buurt van Nederland 20 keer hoger ligt dan de gemiddelde waarde in de goedkoopste buurt. In de duurste buurt, De Kieviet in Wassenaar, kost een woning gemiddeld 2.120.000 euro. In de goedkoopste buurt van Nederland, Beeklust in Almelo, ligt de gemiddelde woningwaarde op 110.000 euro.

Buurt	Regio	(x 1.000)	Goedkoopste buurt	(x 1.000)	Factor
De Kieviet Wassenaar	Nederland	€ 2.120	Beeklust Almelo	€ 110	20x
De Kieviet Wassenaar	Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 2.120	Rivierenbuurt-Zuid 's-Gravenhage	€ 140	15x
Diepenbrockbuurt Amsterdam	Groot-Amsterdam	€ 1.990	Bijlmermuseum Noord Amsterdam	€ 200	10x
Flevo Huizen	Het Gooi en Vechtstreek	€ 1.850	Dichtersbuurt Weesp	€ 220	8x
Aerdenhout-West Bloemendaal	Agglomeratie Haarlem	€ 1.690	Van Schendelbuurt Haarlem	€ 210	8x
Bosch en Duin Zeist	Utrecht	€ 1.260	Merwestein Nieuwegein	€ 160	8x
's-Gravenweg en Alexanderlaan Capelle aan den IJssel	Rijnmond	€ 1.000	Carnisse Rotterdam	€ 130	8x

In de zes regio's met de meeste miljoenenwoningen (Groot-Amsterdam, Utrecht, Haarlem, Gooi en Vechtstreek, 's-Gravenhage en Rijnmond) is de factor grootst in de regio Den Haag: hier kost een woning in de duurste buurt (De Kieviet in Wassenaar) gemiddeld 15 keer meer dan een woning in de goedkoopste buurt (Rivierenbuurt-Zuid in Den Haag). In de regio's Utrecht, Haarlem, Gooi en Vechtstreek en Rijnmond is een woning in de duurste buurt gemiddeld 8 keer meer waard dan in de goedkoopste buurt.

Tabel 8

Duurste en goedkoopste buurten in 2018 in Nederland en in de zes regio's met de meeste miljoenenwoningen (gesorteerd naar factor)
Bron: Calcasa

Waar staan de meeste miljoenenwoningen

Groot-Amsterdam regio met de meeste miljoenenwoningen

De regio met de meeste miljoenenwoningen is Groot-Amsterdam, met 13.100 woningen van 1 miljoen euro of meer (zie tabel 9). Dit is een toename van 34,9% ten opzichte van 2017. Op de tweede plaats staat de regio Utrecht met 7.900 miljoenenwoningen; een toename van 32,2% ten opzichte van 2017.

Aantal miljoenenwoningen		
Regio (COROP-gebied)	2018	Vershil t.o.v. 2017
1 Groot-Amsterdam	13.100	34,9%
2 Utrecht	7.900	32,2%
3 Agglomeratie 's-Gravenhage	6.100	31,6%
4 Het Gooi en Vechtstreek	5.700	21,0%
5 Agglomeratie Haarlem	5.000	33,8%
6 Groot-Rijnmond	2.550	32,4%
7 Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	2.200	34,6%
8 Zuidoost-Noord-Brabant	1.400	45,6%
9 Veluwe	1.050	47,4%
10 Arnhem/Nijmegen	1.050	54,8%
Nederland	53.500	34,2%

Tabel 9

Top 10 regio's met het grootste aantal miljoenenwoningen in 2018
Bron: Calcasa

Gooi en Vechtstreek regio met hoogste aandeel miljoenenwoningen

Regio Gooi en Vechtstreek heeft met 8,5% het hoogste percentage miljoenenwoningen. Met een toename van 20,9% staan er in totaal 5.700 miljoenenwoningen in deze regio.

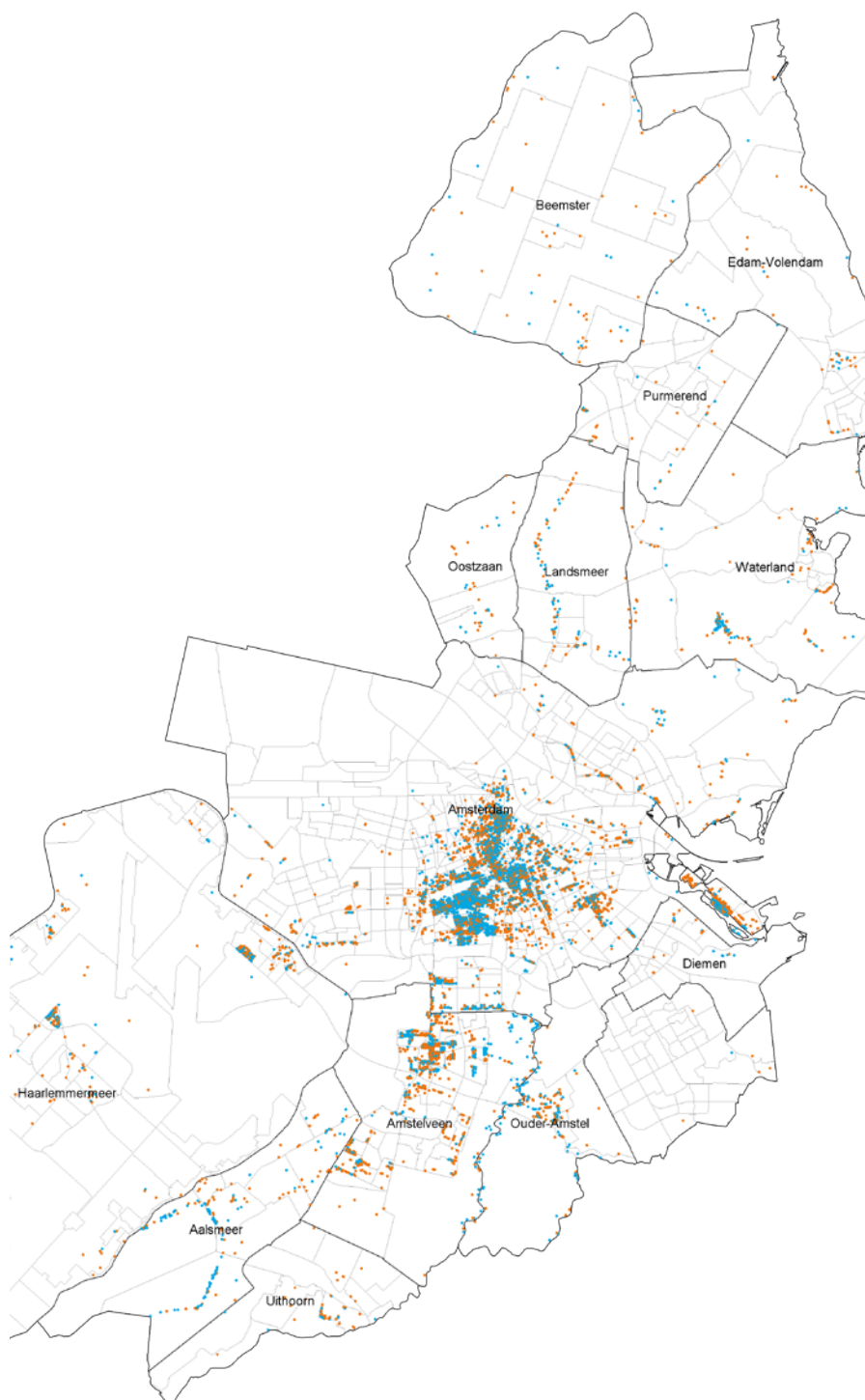
% Miljoenenwoningen van de koopwoningvoorraad		
Regio (COROP-gebied)	2018	Vershil t.o.v. 2017
1 Het Gooi en Vechtstreek	8,5%	20,9%
2 Agglomeratie Haarlem	8,0%	33,8%
3 Groot-Amsterdam	5,2%	34,9%
4 Agglomeratie 's-Gravenhage	2,9%	31,5%
5 Utrecht	2,5%	32,8%
6 Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	2,1%	34,6%
7 Alkmaar en omgeving	1,4%	33,6%
8 Groot-Rijnmond	0,8%	30,6%
9 Oost-Zuid-Holland	0,7%	59,1%
10 Zuidoost-Noord-Brabant	0,7%	47,8%
Nederland	1,2%	33,3%

Tabel 10

Top 10 regio's met het hoogste percentage miljoenenwoningen in 2018
Bron: Calcasa

35% meer miljoenenwoningen in de regio Groot-Amsterdam

In figuur 6 zijn alle miljoenenwoningen in de regio Groot-Amsterdam in kaart gebracht. De meeste miljoenenwoningen bevinden zich in Amsterdam, maar ook in omliggende gemeenten als Amstelveen, Ouder-Amstel en Aalsmeer is hun aantal in 2018 flink toegenomen.



Figuur 6

Miljoenenwoningen in de regio Groot-Amsterdam

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2018
Blauw = miljoenenwoningen in 2017

Bron: Calcasa

Bezoek www.calcasa.nl voor meer informatie

Amsterdam woonplaats met de meeste miljoenenwoningen

De meeste miljoenenwoningen staan in de woonplaats Amsterdam. De hoofdstad telt in totaal 10.400 woningen die meer dan 1 miljoen waard zijn. Dit is een toename van 34% ten opzichte van 2017. Op de tweede en derde plaats staan 's-Gravenhage (3.300) en Wassenaar (2.050). Van de vier grote steden laat 's-Gravenhage met 45,7% de grootste toename in miljoenenwoningen zien.

Aantal Miljoenenwoningen		
	Woonplaats	Aantal
		Vershil t.o.v. 2017
1	Amsterdam	10.400
2	's-Gravenhage	3.300
3	Wassenaar	2.050
4	Rotterdam	1.700
5	Utrecht	1.350
6	Heemstede	1.300
7	Amstelveen	1.250
8	Haarlem	1.200
9	Hilversum	1.200
10	Bilthoven	1.100

Tabel 11

Top 10 woonplaatsen met het grootste aantal miljoenenwoningen in 2018
Bron: Calcasa

Bosch en Duin woonplaats met hoogste aandeel miljoenenwoningen

Het aandeel miljoenenwoningen is het hoogst in de woonplaats Bosch en Duin. Maar liefst 67% van de bestaande koopwoningvoorraad betreft een woning van 1 miljoen of meer (zie onderstaande tabel). In Aerdenhout is 60% van de koopwoningvoorraad een miljoenenwoning en in Breukeleveen 59%. In Overveen is het aandeel miljoenenwoningen het afgelopen jaar met 44% het sterkst toegenomen ten opzichte van 2017.

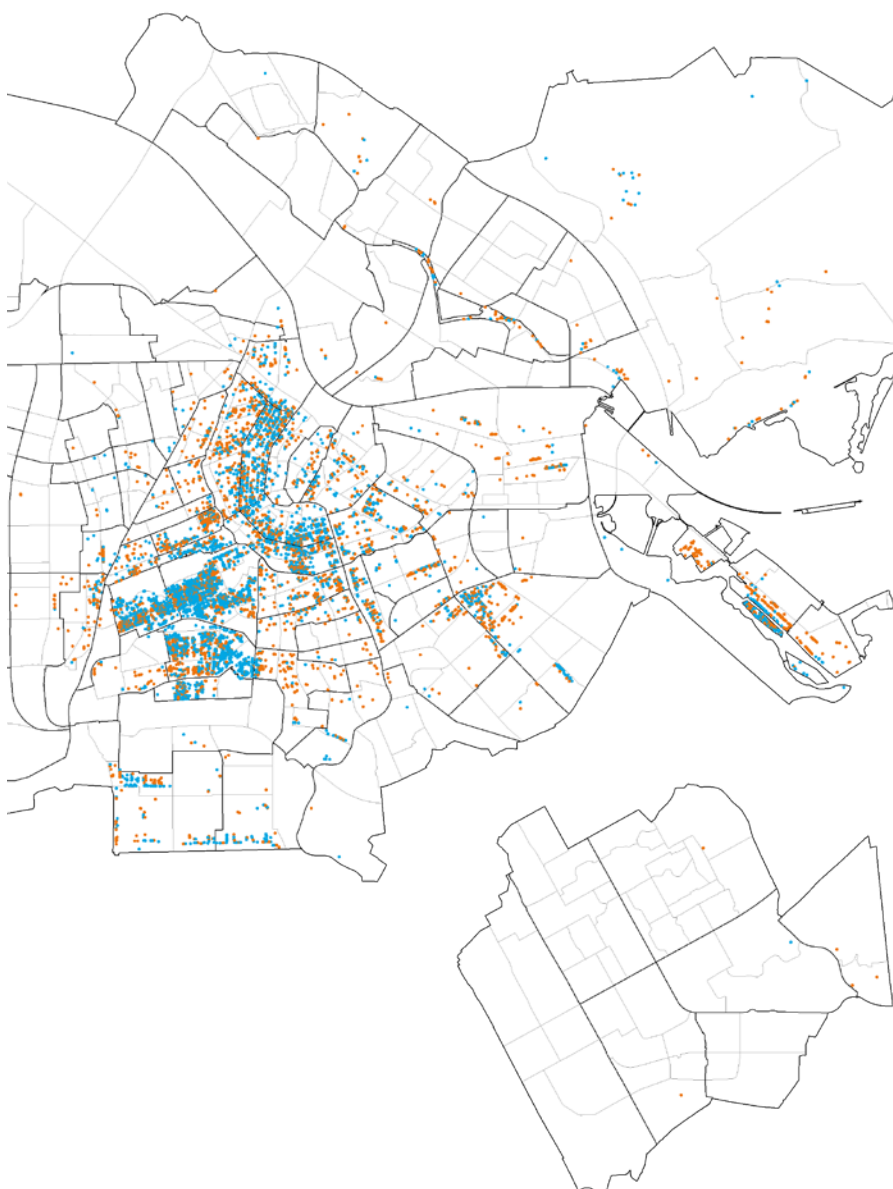
% Miljoenenwoningen van de koopwoningvoorraad		
	Woonplaats	Percentage
		Vershil t.o.v. 2017
1	Bosch en Duin	67%
2	Aerdenhout	60%
3	Breukeleveen	59%
4	Bentveld	50%
5	Bloemendaal	40%
6	Blaricum	30%
7	Wassenaar	29%
8	Laren NH	26%
9	Overveen	26%
10	Bergen aan Zee	23%

Tabel 12

Top 10 woonplaatsen met het hoogste percentage miljoenenwoningen in 2018
Bron: Calcasa

Amsterdam telt de meeste miljoenenwoningen

Onderstaande figuur toont de locatie van de 10.400 miljoenenwoningen in Amsterdam. De miljoenenwoningen concentreren zich daar vooral rond de Grachtengordel en in Oud-Zuid. Ook op het eiland IJburg is het aantal miljoenenwoningen aanzienlijk toegenomen.



Figuur 7

Miljoenenwoningen in Amsterdam

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2018

Blauw = miljoenenwoningen in 2017

Bron: Calcasa

Bilthoven-Noord (De Bilt) buurt met de meeste miljoenenwoningen

De buurten met de meeste miljoenenwoningen in Nederland bevinden zich in de gemeenten De Bilt, Blaricum en Heemstede. In Bilthoven-Noord in De Bilt staan 900 woningen met een waarde van 1 miljoen euro of meer. De buurt Blaricum-Dorp staat op de tweede plek met 700 woningen van 1 miljoen of meer. Op de derde plaats staat de buurt Heemsteedse Dreef, Schildersbuurt en omgeving in Heemstede met ruim 700 miljoenenwoningen.

	Buurt	Gemeente	Aantal	Gemiddelde m2-prijs buurt
1	Bilthoven-Noord	De Bilt	900	€ 5.150
2	Blaricum-Dorp	Blaricum	700	€ 5.800
3	Heemsteedse Dreef, Schildersbuurt en omgeving	Heemstede	700	€ 5.300
4	Cornelis Schuytbuurt	Amsterdam	650	€ 7.950
5	Aerdenhout-Centrum	Bloemendaal	600	€ 6.050
6	Kralingen Oost	Rotterdam	550	€ 3.950
7	Bloemendaal	Bloemendaal	550	€ 5.600
8	Lyceumkwartier	Zeist	500	€ 4.450
9	Statenkwartier	's-Gravenhage	500	€ 3.900
10	De Kieviet	Wassenaar	450	€ 6.600

Tabel 13

Top 10 buurten met het grootste aantal miljoenenwoningen in 2018
Bron: Calcasa

Crailo (Huizen) buurt met hoogste aandeel miljoenenwoningen

De buurt met het hoogste aandeel miljoenenwoningen van Nederland is Crailo in de gemeente Huizen. Daar is 98% van de woningen een miljoenenwoning. De woningen in Crailo hebben een gemiddelde prijs per vierkante meter van 5.600 euro.

	Buurt	Gemeente	% miljoenenwoningen t.o.v. koopwoningvoorraad	Gemiddelde m2-prijs buurt
1	Crailo	Huizen	98%	€ 5.600
2	De Kieviet	Wassenaar	96%	€ 6.600
3	Flevo	Huizen	94%	€ 6.450
4	Rijksweg-Noord	Laren	93%	€ 5.900
5	Westdorp	Bergen (NH.)	90%	€ 6.700
6	Rijksdorp met De Pan	Wassenaar	88%	€ 6.200
7	Bos van Bredius-Noord	Gooise Meren	86%	€ 5.700
8	Steenbergen	Laren	85%	€ 5.750
9	Diepenbrockbuurt	Amsterdam	84%	€ 7.650
10	Aerdenhout-West	Bloemendaal	83%	€ 6.400

Tabel 14

Top 10 buurten met het hoogste percentage miljoenenwoningen (t.o.v. koopwoningvoorraad) in 2018
Bron: Calcasa

Keizersgracht straat met de meeste miljoenenwoningen

De straten met het grootste aantal miljoenenwoningen van Nederland bevinden zich allemaal in Amsterdam. Op nummer één staat de Keizersgracht. Deze straat telt 415 woningen die 1 miljoen of meer waard zijn. De gemiddelde prijs per vierkante meter bedraagt 7.950 euro. Op de Keizersgracht staan in totaal 915 koopwoningen met een totale waarde van 1.120 miljoen euro.

	Straat	Woonplaats	Aantal	Gemiddelde m2-prijs straat
1	Keizersgracht	Amsterdam	415	€ 7.950
2	Prinsengracht	Amsterdam	336	€ 7.600
3	Valeriusstraat	Amsterdam	280	€ 8.000
4	Johannes Verhulststraat	Amsterdam	228	€ 7.750
5	Herengracht	Amsterdam	214	€ 7.600
6	Van Breestraat	Amsterdam	175	€ 8.050
7	Koninginneweg	Amsterdam	172	€ 7.500
8	Willemsparkweg	Amsterdam	166	€ 7.850
9	Gerrit van der Veenstr	Amsterdam	151	€ 7.650
10	Minervalaan	Amsterdam	142	€ 7.950

Tabel 15

Top 10 straten met het grootste aantal miljoenenwoningen in 2018
Bron: Calcasa

Bloemcampaan straat met hoogste aandeel miljoenenwoningen

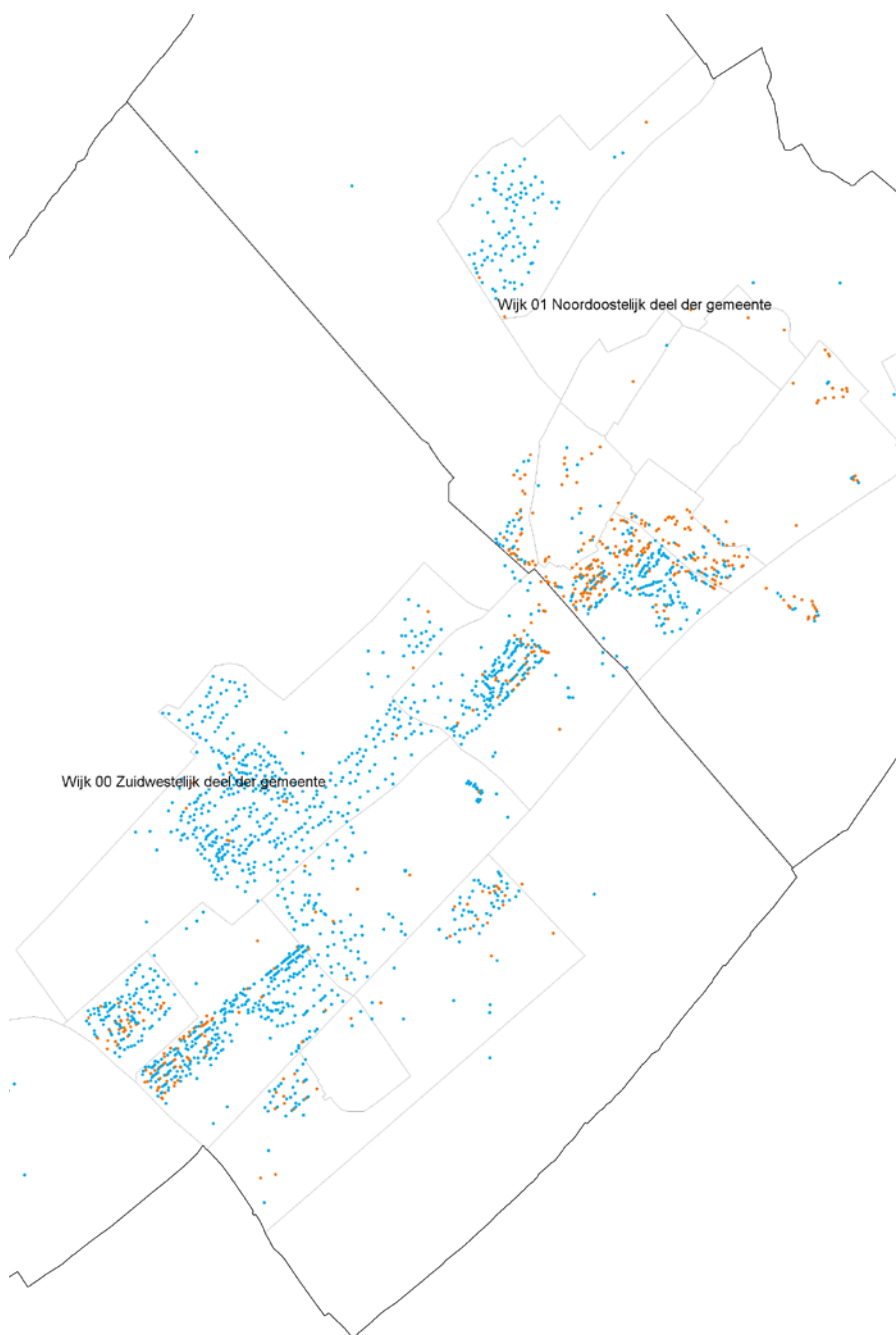
Wassenaar bezet de eerste vier plaatsen in de lijst van straten met het hoogste percentage miljoenenwoningen. Aan kop gaat de Bloemcampaan waar alle koopwoningen meer dan 1 miljoen euro waard zijn. De gemiddelde prijs per vierkante meter is hier 6.200 euro. Buiten Wassenaar heeft de Jan van Eijckstraat in Amsterdam het hoogste aandeel miljoenenwoningen (zie tabel 16).

	Straat	Woonplaats	% miljoenenwoningen t.o.v. koopwoningvoorraad	Gemiddelde m2-prijs straat
1	Bloemcampaan	Wassenaar	100%	€ 6.200
2	Sbn Doormanlaan	Wassenaar	98%	€ 6.450
3	Konijnenlaan	Wassenaar	98%	€ 7.000
4	Groot Haesebroekseweg	Wassenaar	96%	€ 6.400
5	Jan van Eijckstraat	Amsterdam	95%	€ 7.400
6	Rembrandtlaan	Naarden	92%	€ 5.900
7	Burgemeester s'Jacoblaan	Bussum	91%	€ 5.600
8	Lassuslaan	Bilthoven	90%	€ 5.700
9	Groot Hoefijzerlaan	Wassenaar	87%	€ 5.750
10	Banstraat	Amsterdam	87%	€ 7.650

Tabel 16

Top 10 straten met het hoogste percentage miljoenenwoningen (t.o.v. koopwoningvoorraad) in 2018
Bron: Calcasa

Onderstaande kaart toont de vier straten in Wassenaar met het hoogste percentage miljoenenwoningen: de Bloemcamplaan (100%), Konijnenlaan (98%), Sbn Doormanlaan (98%) en de Groot Haesebroekseweg (96%).



Figuur 8

Miljoenenwoningen in Wassenaar

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2018
Blauw = miljoenenwoningen in 2017

Bron: Calcasa

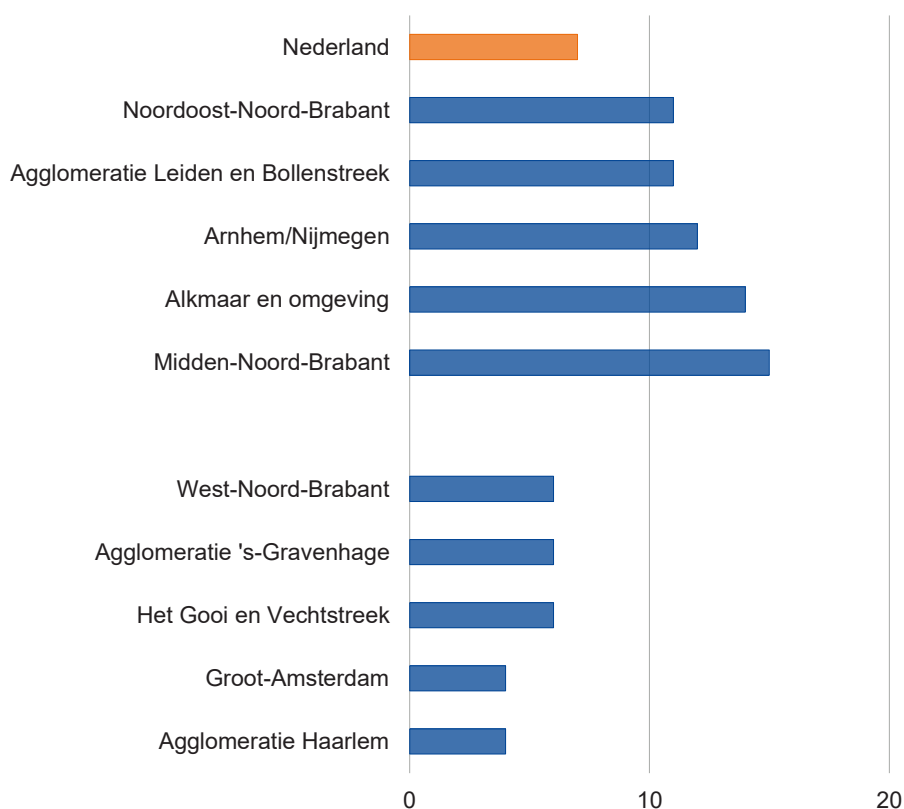
Bezoek www.calcasa.nl voor meer informatie

Verkooptijd miljoenenwoningen 7 maanden

De gemiddelde looptijd van een miljoenenwoning is 7 maanden (zie figuur 9). Woningen van 1 miljoen of meer staan het kortst te koop in de regio's Groot-Amsterdam en Haarlem. Daar bedraagt de gemiddelde looptijd 4 maanden.

Het langst staan miljoenenwoningen te koop in de regio's Midden-Noord-Brabant en Alkmaar en omgeving. In deze regio's duurt het gemiddeld respectievelijk 15 en 14 maanden voordat de woning wordt verkocht.

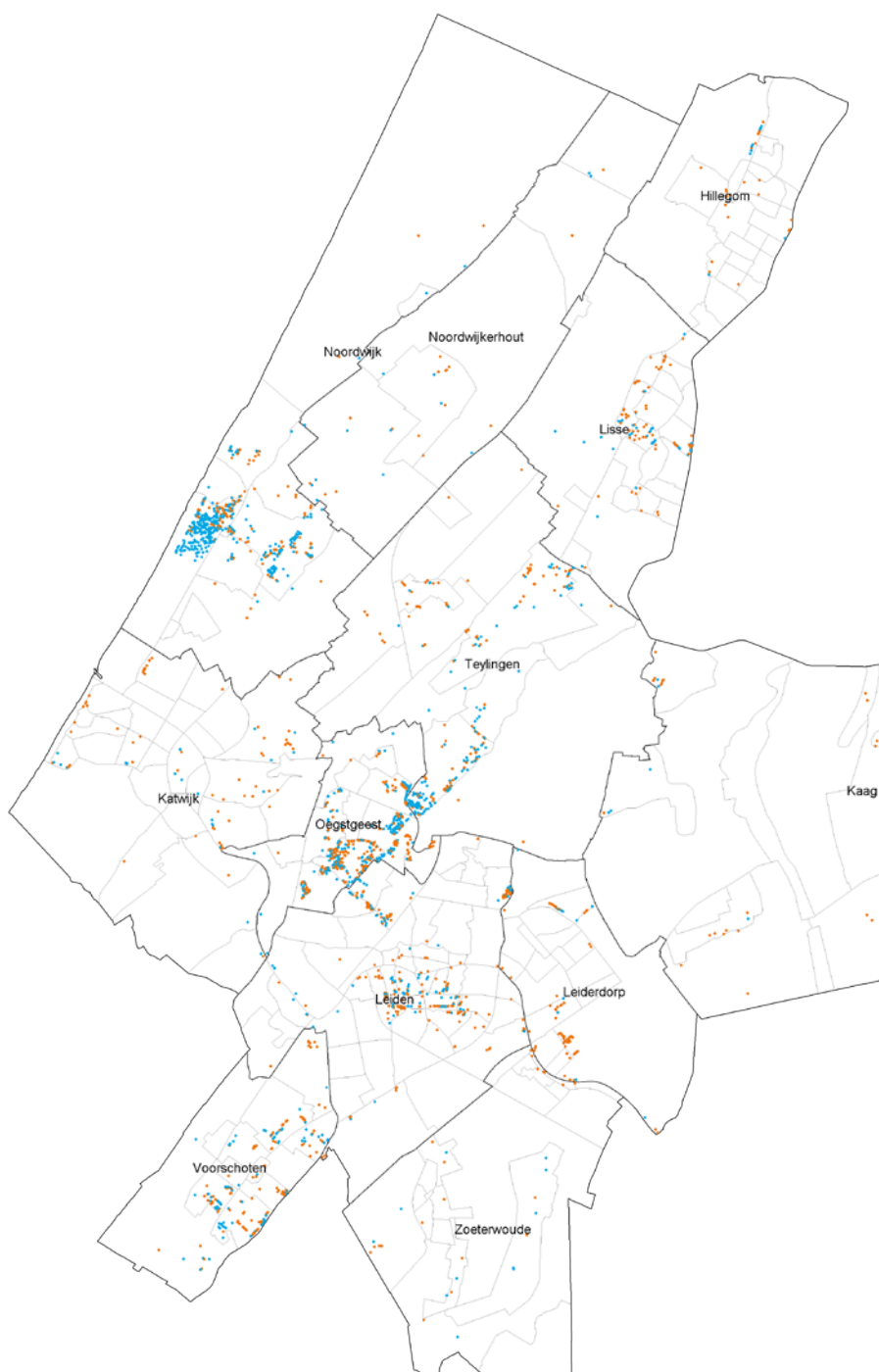
In onderstaande figuur zijn 10 regio's gerangschikt naar kortste en langste looptijd. Alleen regio's met meer dan 500 miljoenenwoningen zijn meegenomen in deze analyse.



Figuur 9

5 regio's met de langste en kortste gemiddelde looptijd in maanden van verkochte miljoenenwoningen in Nederland in 2018
Bron: Calcasa

De verkooptijd van miljoenenwoningen in de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek is met 11 maanden bovengemiddeld. In figuur 10 staan alle miljoenenwoningen op de kaart ingetekend. In die regio bevinden zich 2.200 miljoenenwoningen. Deze staan verspreid over de gemeenten Oegstgeest, Noordwijk (langs de duinen), Zuid-Teylingen, Leiden en Voorschoten. Zoals de oranje stippen aangeven, heeft de toename van het aantal miljoenenwoningen in 2018 vooral plaatsgevonden in de gemeenten Oegstgeest en Leiden.



Figuur 10

Miljoenenwoningen in de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek

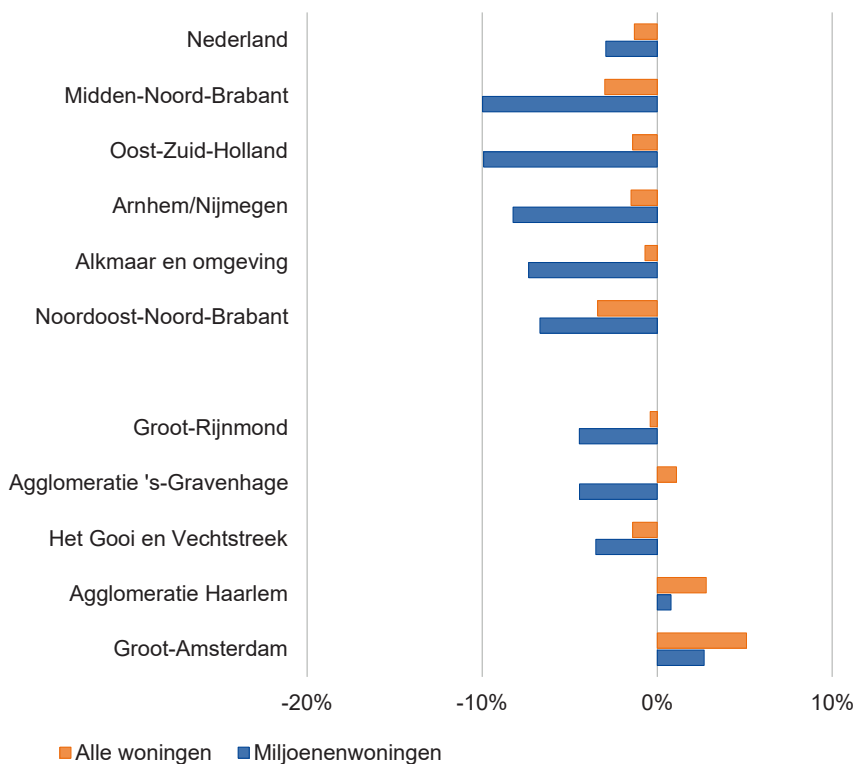
Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2018
Blauw = miljoenenwoningen in 2017

Bron: Calcasa

Miljoenenwoningen 10% onder de vraagprijs verkocht in Midden-Noord-Brabant

De regio Midden-Noord-Brabant staat, met een verschil van -10,0%, bovenaan de lijst van regio's met de grootste afwijking tussen initiële vraagprijs en koopsom. Gemiddeld genomen is in deze regio maar liefst 130 duizend euro van de oorspronkelijke vraagprijs af onderhandeld per verkochte miljoenenwoning.

De regio Groot-Amsterdam voert de lijst aan met regio's waarin het verschil tussen vraag- en verkoopprijs het kleinst is. In deze regio zijn het in 2018 ook meer miljoenenwoningen verkocht dan er in het hele jaar werden aangeboden. Het verschil tussen de initiële vraag- en verkoopprijs komt uit op 2,7%. Dit is een verschil van gemiddeld 21 duizend euro per verkochte miljoenenwoning.

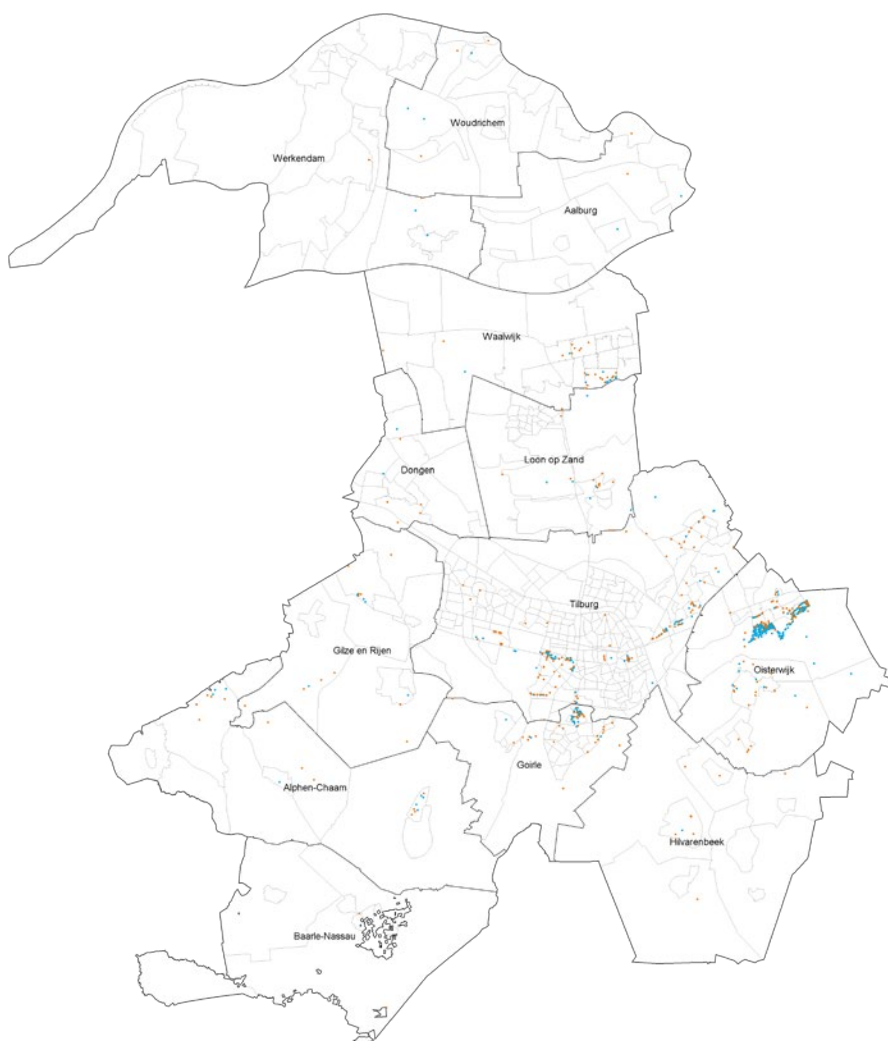


Figuur 11

5 regio's met het grootste en kleinste verschil tussen de uiteindelijke koopsom en de initiële vraagprijs van de verkochte miljoenenwoningen van Nederland in 2018
Bron: Calcasa

Het verschil tussen de initiële vraagprijs en de uiteindelijke koopsom ligt met -2,9% bij miljoenenwoningen hoger dan bij gewone woningen (-1,3%). Op de vraagprijs van een miljoenenwoning wordt gemiddeld 51 duizend euro af onderhandeld. Op een gemiddelde koopwoning in Nederland is dit 4 duizend euro.

In figuur 12 worden alle miljoenenwoningen in de regio Midden-Noord-Brabant getoond. Er staan ongeveer 680 miljoenenwoningen met een gemiddelde waarde van 1,28 miljoen euro. De nieuwe miljoenenwoningen in de regio liggen zeer verspreid. In de gemeente Oisterwijk is het aantal miljoenenwoningen behoorlijk toegenomen.



Figuur 12

Miljoenenwoningen in de regio
Midden-Noord-Brabant

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2018
Blauw = miljoenenwoningen in 2017

Bron: Calcasa

Bezoek www.calcasa.nl voor meer informatie

Waar krijgen huizenkopers de meeste vierkante meters voor hun geld?

Tabel 17 toont de top 10 regio's met meer dan 500 miljoenenwoningen, gerangschikt naar het gemiddeld aantal vierkante meters per 1 miljoen euro.

De meest vierkante meters per 1 miljoen euro krijgen huizenkopers in de regio Arnhem/Nijmegen, waar momenteel 14 miljoenenwoningen te koop staan. Het gemiddeld aantal vierkante meters dat een woning van 1 miljoen of meer telt, komt uit op 360. Het gemiddelde in heel Nederland is 210. Ook in Brabant en op de Veluwe krijgen huizenkopers relatief veel vierkante meters voor hun euro's.

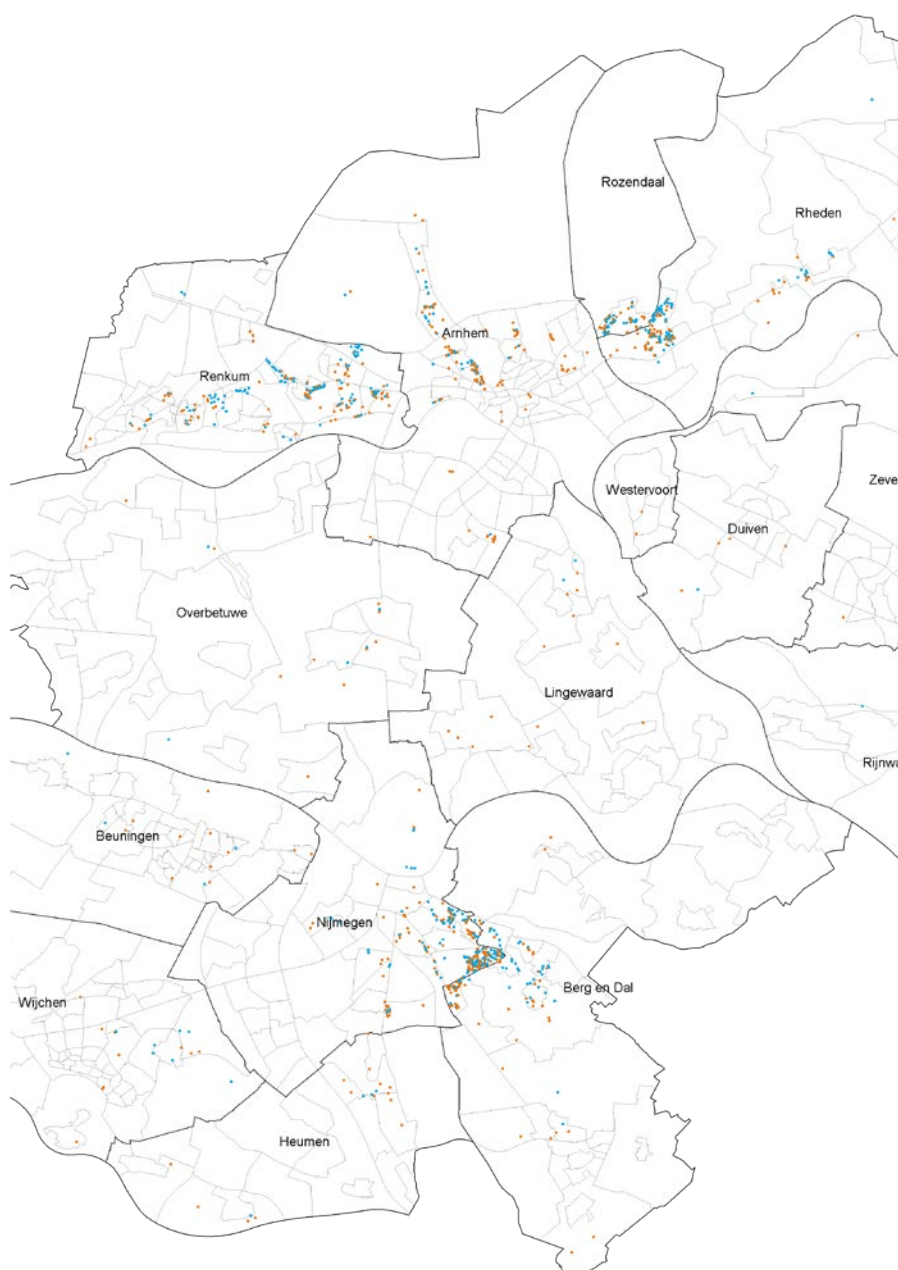
In de regio Groot-Amsterdam krijgen huizenkopers de minste vierkante meters voor 1 miljoen euro. Daar ligt het gemiddelde rond de 155 vierkante meter.

	Regio (COROP-gebied)	Gemiddeld aantal m2 per 1 miljoen euro
1	Arnhem/Nijmegen	360
2	Zuidoost-Noord-Brabant	320
3	Veluwe	320
4	Noordoost-Noord-Brabant	310
5	Midden-Noord-Brabant	300
6	West-Noord-Brabant	280
7	Oost-Zuid-Holland	260
8	Groot-Rijnmond	240
9	Utrecht	220
10	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	220
	Nederland	210

Tabel 17

Gemiddeld aantal vierkante meters van miljoenenwoningen per 1 miljoen euro in 10 regio's van Nederland in 2018
Bron: Calcasa

In figuur 13 worden de miljoenenwoningen in de regio Arnhem/Nijmegen op de kaart getoond. De regio Arnhem/Nijmegen telde in 2018 zo'n 1.030 miljoenenwoningen. Dit is een toename van 55% ten opzichte van 2017. De miljoenenwoningen zijn voornamelijk geclusterd in gemeenten als Renkum, Rheden, ten oosten van Nijmegen en in Ubbergen. De gemiddelde waarde van de miljoenenwoningen in de regio bedraagt 1,25 miljoen euro.



Figuur 13

Miljoenenwoningen in de regio Arnhem/
Nijmegen

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2018
Blauw = miljoenenwoningen in 2017

Bron: Calcasa

Over Calcasa

Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de statistische analyse en waardering van onroerend goed. Het Calcasa Automated Valuation Model (AVM) voor de waardering van individuele woningen is uniek door zijn hoge dekkingsgraad en nauwkeurigheid. Het wordt internationaal erkend door de drie grote kredietbeoordelaars en de toezichthouders. Hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichthouders vertrouwen dagelijks op de oplossingen van Calcasa.

Calcasa WOX: Een betrouwbare huisprijsindex

Calcasa WOX is aantoonbaar de meest betrouwbare woningprijsindex van Nederland. Calcasa berekent elk kwartaal een betrouwbare woningprijsindex voor iedere provincie, gemeente, wijk en buurt in Nederland. De woningprijsindex wordt berekend op basis van de landelijke transactiegegevens vanaf 1993 en de overige woning- en locatiegegevens uit de database. De brongegevens worden modelmatig getoetst op integriteit, zodat niet-representatieve gegevens worden weggelaten bij de indexberekening. In de ontwikkelde methodiek wordt rekening gehouden met onder- of oververtegenwoordiging van de verkochte woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad in het gebied. In tegenstelling tot de meeste huisprijsindexen brengt de Calcasa WOX dus niet simpelweg de toevallige ontwikkeling van de verkoopprijzen in kaart, maar de prijsontwikkeling van de totale voorraad koopwoningen.

WOX Monitor

De WOX en de overige woningmarktgegevens zijn online raadpleegbaar via de WOX Monitor. Uniek is dat deze gegevens beschikbaar zijn voor iedere buurt, wijk en gemeente in Nederland. Meer dan 500 relevante variabelen zijn opgenomen in de WOX Monitor. Elk kwartaal wordt deze geüpdatet en verder uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De online monitor is 24/7 beschikbaar, zeer snel, gebruiksvriendelijk en biedt u talloze analyse en presentatiemogelijkheden.

European AVM Alliance (EAA)

Calcasa is een stichtend lid van de EAA dat werd gelanceerd als een pan-Europees initiatief eind 2012. De missie is het bevorderen en het standaardiseren van het gebruik van AVMs resulterend in een consistente benadering van geautomatiseerde waardebepalingen in Europa. De andere leden zijn Hometrack (UK), Eiendomsverdi (Noorwegen), Värderingsdata (Zweden), CRIF (Italië), Tinsa (Spanje), On-Geo (Duitsland) en On-Geo (Oostenrijk).