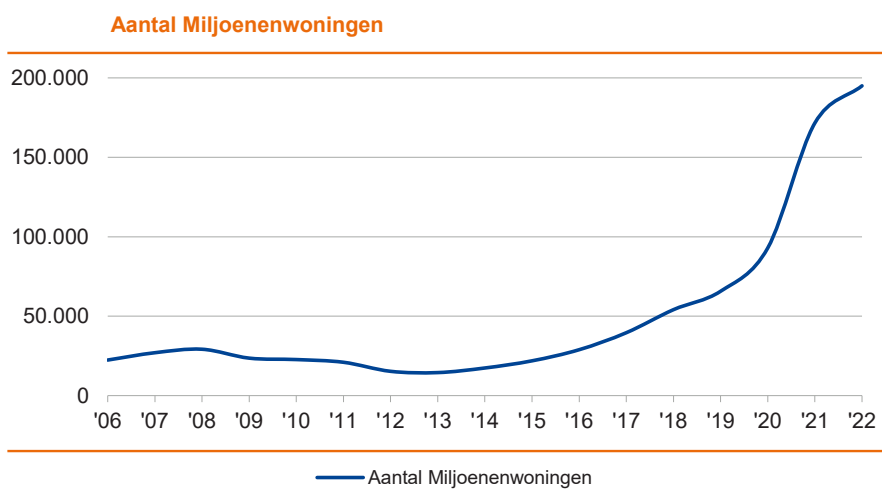


Opnieuw meer miljoenenwoningen, forse toename vaste lasten

Het aantal miljoenenwoningen is in 2022 opnieuw toegenomen, waardoor Nederland inmiddels bijna 200.000 miljoenenwoningen telt. Het aantal miljoenenwoningen stijgt al sinds 2013, al is het tempo wel afgevlakt in het afgelopen jaar. De toename heeft ertoe geleid dat er dus steeds meer eigenaren zijn van een miljoenenwoning. Deze categorie woningen worden fiscaal steeds zwaarder belast, de gemeentelasten zijn relatief hoger en de energielabels relatief lager. Daardoor hebben deze woningen te kampen met hogere energiekosten, meer onderhoudskosten en hogere verzekeringspremies. Dit zorgt ervoor dat de totale woonlasten voor eigenaren van een miljoenenwoning stijgen.

Ontwikkeling miljoenenwoningen

Het aantal miljoenenwoningen is voor het negende jaar op rij toegenomen. Nederland telde aan het einde van 2022 ongeveer 195 duizend woningen met een waarde van boven een miljoen, een toename van ruim 13% ten opzichte van 2021. Deze procentuele stijging van het aantal miljoenenwoningen is flink lager dan de stijging van ruim 80% die in 2021 plaatsvond. In absolute aantallen is de stijging wel significant te noemen. In 2022 zijn er ruim 23.000 extra miljoenenwoningen bijgekomen. Ter vergelijking, in 2013 kende Nederland nog slechts 14.000 miljoenenwoningen in totaal. Onderstaande grafiek toont de ontwikkeling van het aantal miljoenenwoningen in de afgelopen 15 jaar.



Aan het eind van 2022 was ongeveer 4,3% van de Nederlandse koopwoningvoorraad een miljoenenwoning. De gemiddelde waarde van een miljoenenwoning is 1,35 miljoen euro in het afgelopen jaar. De gemiddelde vierkante meterprijs van een miljoenwoning is afgenomen van 6.800 euro naar 6.600 euro. Dit geeft aan dat er dus relatief iets meer “goedkopere” miljoenenwoningen zijn ten opzichte van een jaar eerder.

Inhoudsopgave

Themabericht	1
Ontwikkelingen miljoenenwoningen	6
Duurste miljoenenwoningen	8
Meeste miljoenenwoningen	11
Meeste vierkante meters	20
Over Calcasa	21

Figuur 1

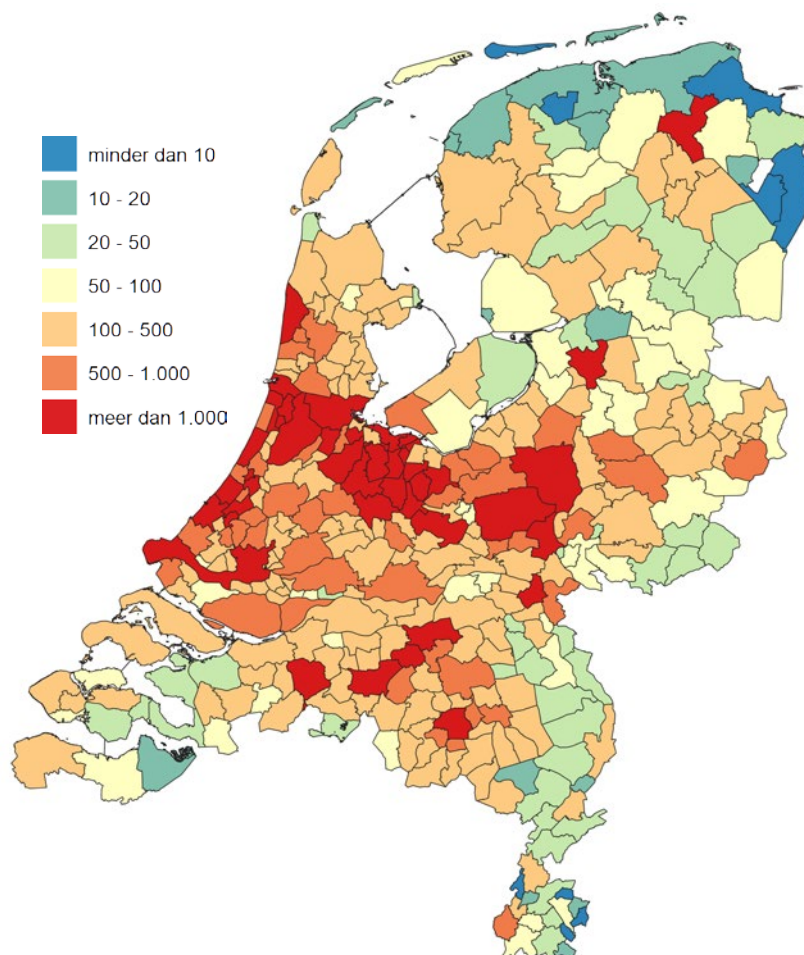
Aantal miljoenenwoningen
Bron: Calcasa

Miljoenengemeenten, -buurten en -straten

Amsterdam is de gemeente met de meeste miljoenenwoningen in Nederland. In onze hoofdstad staan iets meer dan 20.000 woningen met een waarde van een miljoen of hoger. Den Haag volgt met bijna 11.000 miljoenen woningen, gevolgd door Rotterdam, Utrecht en Gooise Meren die net boven de 5.000 miljoenenwoningen in hun gemeenten hebben staan. Bloemendaal is de gemeente met procentueel de meeste miljoenenwoningen. Rond 54% van de woningen heeft een waarde boven het miljoen. Laren is de enige andere gemeente in Nederland waar minimaal de helft van de woningen een miljoenenwoning is. Blaricum, Wassenaar en Heemstede volgen met ongeveer 42% op gepaste afstand.

De buurt met de meeste miljoenenwoningen is het Statenkwartier in Den Haag. Hier staan ruim 1.400 miljoenenwoningen. Opvallend is dat de gemiddelde vierkante meterprijs in deze buurt met 5.900 euro relatief laag is ten opzichte van andere buurten met veel miljoenenwoningen. Naast veel miljoenenwoningen bestaat deze buurt dus ook uit veel woningen met een lagere woningwaarde, waardoor de gemiddelde woningwaarde in deze buurt op €875.000 uitkomt. De Heemstedse Dreef in Heemstede heeft ruim 1.350 miljoenenwoningen, waarna de Vogelwijk in Den Haag, Blaricum-Dorp in Blaricum en Kralingen Oost in Rotterdam volgen met allemaal meer dan 1.000 miljoenenwoningen in de buurt. De gemiddelde vierkante meterprijs en woningprijs van Blaricum-Dorp liggen met 8.600 euro en €1.65 miljoen aanzienlijk hoger dan die in het Statenkwartier.

De duurste straat van Nederland ligt in 2022 wederom in Wassenaar. Dit is opnieuw de Konijnenlaan, waar een woning gemiddeld 3,3 miljoen euro waard is. De Torenlaan in Blaricum (2,55 miljoen euro) en de Oranje Nassaulaan in Amsterdam (2,51 miljoen euro) maken de top 3 van duurste straten in Nederland compleet. De Keizersgracht in Amsterdam heeft met bijna 600 woningen het grootste aantal miljoenenwoningen in een straat. Overigens wordt de top 5 volledig opgevuld door Amsterdamse straten. Naast de Keizersgracht zijn dit namelijk de Prinsengracht (bijna 500), Valeriusstraat (ruim 350), Herengracht (ruim 300) en de Johannes Verhulststraat (ruim 250).



Figuur 2

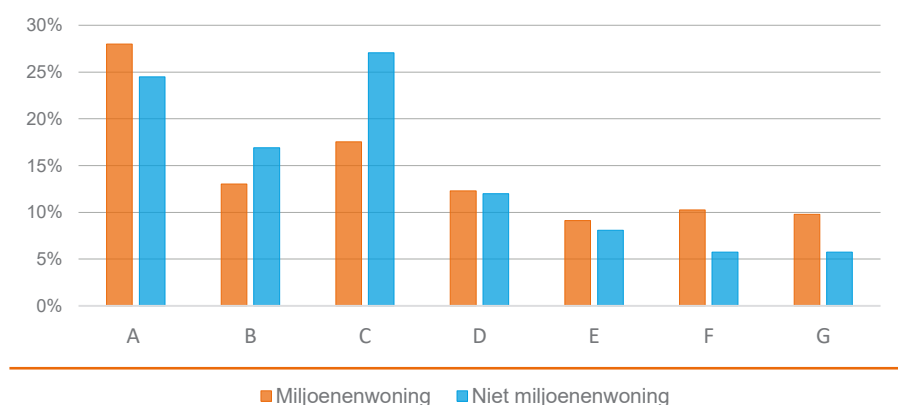
Aantal miljoenenwoningen
Bron: Calcasa

Forse toename vaste lasten

Eigenaren van een miljoenenwoning hebben het afgelopen jaar ook te maken gehad met een forse toename van de vaste lasten. Ten eerste is door de prijsstijging van de woningprijzen in 2022 de onroerendezaakbelasting (ozb) een stuk hoger dan het jaar ervoor. De gemiddelde ozb aanslag van een miljoenenwoning is op dit moment ruim 850 euro. Een jaar eerder was dit circa 750 euro, een toename van ruim 14% in 2022 dus.

Een grotere kostenpost voor de miljoenenwoningen zijn de opgelopen energiekosten in het afgelopen jaar. Allereerst valt de verdeling van energielabels van miljoenenwoningen op. Vergeleken met woningen met een waarde onder het miljoen, hebben miljoenenwoningen relatief meer energielabels aan de randen van het spectrum. Dat betekent dat er relatief veel van dit soort woningen zeer energiezuinig zijn en daardoor de energiekosten kunnen drukken. Echter is ook de groep met slechte energielabels (E-, F- en G-labels) relatief een stuk groter dan bij niet-miljoenenwoningen. Doordat miljoenenwoningen ook over een groter woningoppervlak en inhoud beschikken, en vaak (deels) vrijstaand zijn, lopen de energiekosten snel op. Onderstaande figuur toont de verdeling van energielabels.

Energielabels



Figuur 3

Energielabels miljoenenwoningen en niet-miljoenenwoningen
Bron: Calcasa

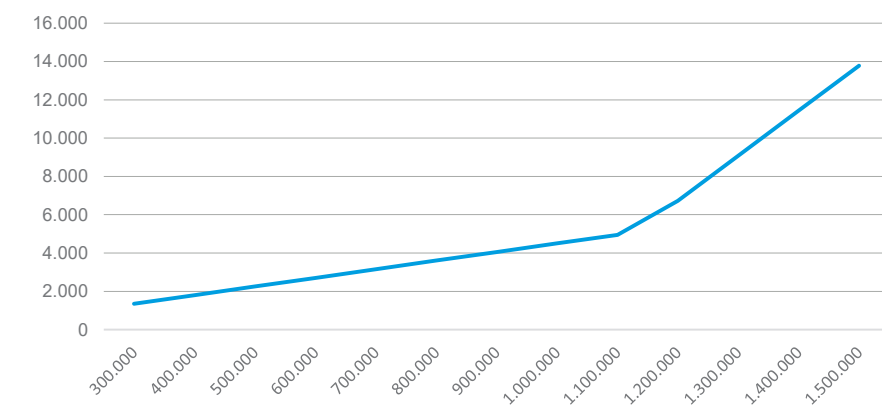
Bovenstaande cijfers zorgen ervoor dat een miljoenenwoning op jaarbasis gemiddeld ruim 7.250 euro kwijt is aan gas en elektriciteit. In 2021 was dit nog ruim de helft minder met bijna 3.300 euro. Een niet miljoenen woning was in 2022 nog geen 5.000 euro kwijt aan energiekosten. Kijkend naar de kosten per vierkante meter zijn de energiekosten van miljoenenwoningen wel iets lager. Een miljoenwoning is ruim 35 euro per vierkante meter kwijt, terwijl woningen tussen de 100.000 en 1.000.000 ongeveer 42 euro per vierkante meter betalen.

De jaarlijkse kosten voor gas en elektriciteit zijn berekend op basis van het gemiddeld gebruik per postcode in 2021 (bron: CBS) en de gemiddelde energietarieven voor gas en elektriciteit over 2022 (bron: CBS) bestaande uit vast tarief per aansluiting, variabel tarief per m3 (gas) en kWh (elektriciteit) en energiebelasting.

Een extra kostenpost waar sommige eigenaren van een miljoenenwoning tegenaan lopen is het progressieve tarief van het eigenwoningforfait. Het eigenwoningforfait is een bedrag dat bij de belastingaangifte het inkomen wordt opgeteld. Dit tarief loopt op naar gelang de waarde van de woning hoger wordt, maar krijgt een echte impuls indien de WOZ-waarde boven de 1.130.000 euro uit komt, ook wel bekend als de 'villagrens'. Boven deze waarde stijgt het percentage van 0,45% naar 2,35%.

Het eigenwoningforfait voor woningen met een WOZ-waarde tot € 1.200.000 zakt vanaf 2023 naar 0,35%. Voor woningen vanaf dit bedrag zal in 2023 het eigenwoningforfait van 2,35% blijven gelden.

Eigenwoningforfait



Figuur 4

Eigenwoningforfait
Bron: Calcasa

Deze ontwikkelingen zorgen soms voor uitdagingen met betrekking tot de woonlasten. De stijgende huizenprijzen hebben ervoor gezorgd dat het aantal miljoenenwoningen in tien jaar tijd van 14.000 naar bijna 200.000 is gestegen. Veel eigenaren van een miljoenenwoning hebben deze echter in het verleden gekocht voor een waarde ver onder een miljoen euro. Deze woningen dragen door hun hogere waarde ook extra kosten met zich mee. Naast het hogere tarief van het eigen woningforfait, is het bedrag dat mag worden afgetrokken voor de hypotheekrente eveneens gemaximaliseerd. Dit heeft gevolgen voor huiseigenaren die in de hoogste belastingschijf zitten. Daarnaast heeft ook de sterke stijging van de energiekosten in het afgelopen jaar ervoor gezorgd dat de vaste lasten relatief sterk zijn toegenomen.

Eigenaar miljoenenwoning heeft gemiddeld bijna 40.000 euro aan jaarlijkse kosten

Eigenaren van miljoenenwoningen hebben de vaste lasten dus sterk zien oplopen de afgelopen jaren. Alles bij elkaar is een eigenaar van een mediane miljoenenwoning jaarlijks bijna 40.000 euro kwijt aan kosten voor de woning. Uiteraard spelen de netto hypotheeklasten hier een grote rol in, maar daarnaast moet een eigenaar ook rekening houden met onderhoudskosten, het eigenwoningforfait, gemeentelijke OZB-lasten, energielasten en verzekeringspremies. Ter vergelijking, een eigenaar van een mediane niet-miljoenenwoning is 'slechts' 14.000 euro op jaarbasis kwijt zoals uit onderstaande tabel blijkt.

Woning	Woningwaarde	Netto eigenwoningforfait	Netto hypotheeklasten	Onderhoudskosten	Gemeentelijke OZB lasten	Energielasten	Verzekeringspremies	Totaal	%
Niet-miljoenenwoning	400.000	900	3.800	3.900	300	4.800	300	14.100	3,5%
Miljoenenwoning	1.200.000	3.300	11.500	15.300	800	6.800	1.000	38.700	3,2%

Gemeentelijke verschillen

De gemeentelijke verschillen kenmerken zich vooral door de verschillende ozb-tarieven tussen gemeenten. Amsterdam heeft bijvoorbeeld een relatief laag tarief met 0,04%, terwijl dit in andere gemeenten een stuk hoger kan zijn. Zo hebben gemeenten met relatief veel miljoenenwoningen als Blaricum en Hillegom een tarief rond de 0,10%. In Pekela is dit tarief zelfs boven de 0,20%. Eigenaren van miljoenenwoningen hebben hier echter geen last van, aangezien er geen woningen met een waarde boven het miljoen in deze gemeente staan. Deze verschillen in tarieven zorgen dus wel relatief grote verschillen. Zo betaalt een eigenaar van een miljoenenwoning in Bloemendaal gemiddeld bijna 1.400 euro aan onroerendzaakbelasting, terwijl in Amsterdam nog geen 500 euro betaald hoeft te worden.

Netto hypotheeklasten berekend obv van een 80% LTV financiering en 2% hypotheekrente (bron: CBS en DNB)

Onderhoudskosten: Uitgangspunt gemiddeld 1% van de woningwaarde, verder berekend obv 'Budgetplanner Onderhoud' (bron: Vereniging Eigen Huis)

Gemeentelijke OZB lasten (bron: Coelo)

Energielasten: De jaarlijkse kosten voor gas en elektriciteit zijn berekend op basis van het gemiddeld gebruik per postcode in 2021 (bron: CBS) en de gemiddelde energietarieven voor gas en elektriciteit over 2022 (bron: CBS) bestaande uit vast tarief per aansluiting, variabel tarief per m3 (gas) en kWh (electriciteit) en energiebelasting.

Verzekeringspremies bestaat uit inboedel- en opstalverzekering (bron: Poliswijzer)

Tabel 1

Jaarlijkse kosten niet-miljoenenwoning en miljoenenwoning
 gemiddelde woningwaarde
 netto eigenwoningforfait
 netto hypotheeklasten
 onderhoudskosten
 gemeentelijke OZB lasten
 energielasten
 verzekeringspremies

Gemiddelde waarde miljoenenwoningen met 3,2% gestegen

In tabel 2 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 1,35 miljoen euro met een vierkante meterprijs van 6.600 euro. Met een waardestijging van 3,2% over het afgelopen jaar zijn in Nederland de miljoenenwoningen minder hard in waarde gestegen dan de volledige koopvoorraad (4,0%). In de regio Gooi en Vechtstreek is de gemiddelde waarde van miljoenenwoningen het hoogst met 1,56 miljoen euro.

	Gemiddelde woningwaarde miljoenenwoningen	2022 (x 1.000)	1 jaars prijsontwikkeling miljoenenwoningen	1 jaars prijsontwikkeling alle koopwoningen
1	Het Gooi en Vechtstreek	€ 1.560	2,4%	2,2%
2	Agglomeratie Haarlem	€ 1.530	1,4%	0,8%
3	Groot-Amsterdam	€ 1.420	1,4%	1,1%
4	Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 1.420	1,6%	2,2%
5	Alkmaar en omgeving	€ 1.360	2,2%	2,0%
6	Leiden en Bollenstreek	€ 1.350	2,2%	2,2%
7	Utrecht	€ 1.350	1,7%	0,8%
8	Groot-Rijnmond	€ 1.340	5,8%	6,0%
9	Overig Zeeland	€ 1.300	7,9%	7,6%
10	Midden-Noord-Brabant	€ 1.280	6,2%	6,2%
	Nederland	€ 1.350	3,2%	4,0%

Tabel 2

De tien regio's van Nederland met de hoogste gemiddelde woningwaarde van miljoenenwoningen in 2022

Bron: Calcasa

Aanbod miljoenenwoningen het grootst in regio Groot-Amsterdam

In 2022 zijn er 5.490 miljoenenwoningen aangeboden met een gemiddelde vraagprijs van 1,1 miljoen euro. Het aantal verkopen daalde met 25,5%, waardoor de marktliquiditeit (aantal te koop versus aantal verkocht) van woningen boven de miljoen euro verbeterde in 2022: de marktliquiditeit is nu 0,7.

	Huidig aanbod miljoenenwoningen	Aantal	Gemiddelde vraagprijs (x 1.000)
1	Groot-Amsterdam	830	€ 1.210
2	Utrecht	800	€ 1.080
3	Agglomeratie 's-Gravenhage	480	€ 1.220
4	Het Gooi en Vechtstreek	460	€ 1.240
5	Agglomeratie Haarlem	355	€ 1.230
	Nederland	5.490	€ 1.130

Tabel 3

Huidig aanbod en gemiddelde vraagprijs van miljoenenwoningen in de vijf grootste regio's van Nederland in 2022

Bron: Calcasa

Bezoek www.calcasa.nl voor meer informatie

Aantal verkochte miljoenenwoningen met 25,5% afgenomen

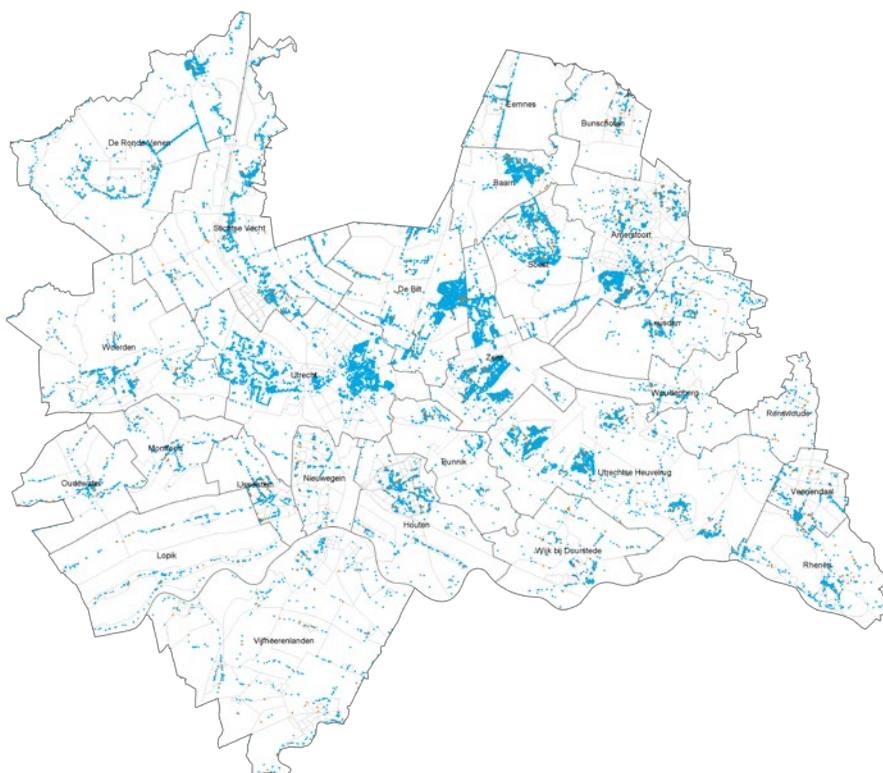
In heel Nederland zijn het afgelopen jaar in totaal 7.780 woningen verkocht met een prijs van 1 miljoen euro of meer. Dit is een afname van 25,5% ten opzichte van 2021. Per regio zijn er grote verschillen in de toe- of afname van het aantal transacties. In de regio Haarlem daalde het aantal verkochte miljoenenwoningen het afgelopen jaar (-11,4%). In de regio Groot-Amsterdam daalde het aantal transacties met -20,1%.

	Transactieontwikkeling van miljoenenwoningen	Verkocht aantal in 2022	1 jaars ontwikkeling	Verhouding te koop/ verkocht
1	Groot-Amsterdam	1370	-20,1%	61%
2	Utrecht	1000	-27,6%	80%
3	Agglomeratie 's-Gravenhage	630	-24,3%	76%
4	Het Gooi en Vechtstreek	620	-27,0%	75%
5	Agglomeratie Haarlem	470	-11,4%	76%
	Nederland	7780	-25,5%	71%

Tabel 4

Aantal en ontwikkeling transacties van miljoenenwoningen in de vijf grootste regio's van Nederland in 2022

Bron: Calcasa



Figuur 5

Miljoenenwoningen in de regio Utrecht

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2022
Blauw = miljoenenwoningen in 2021

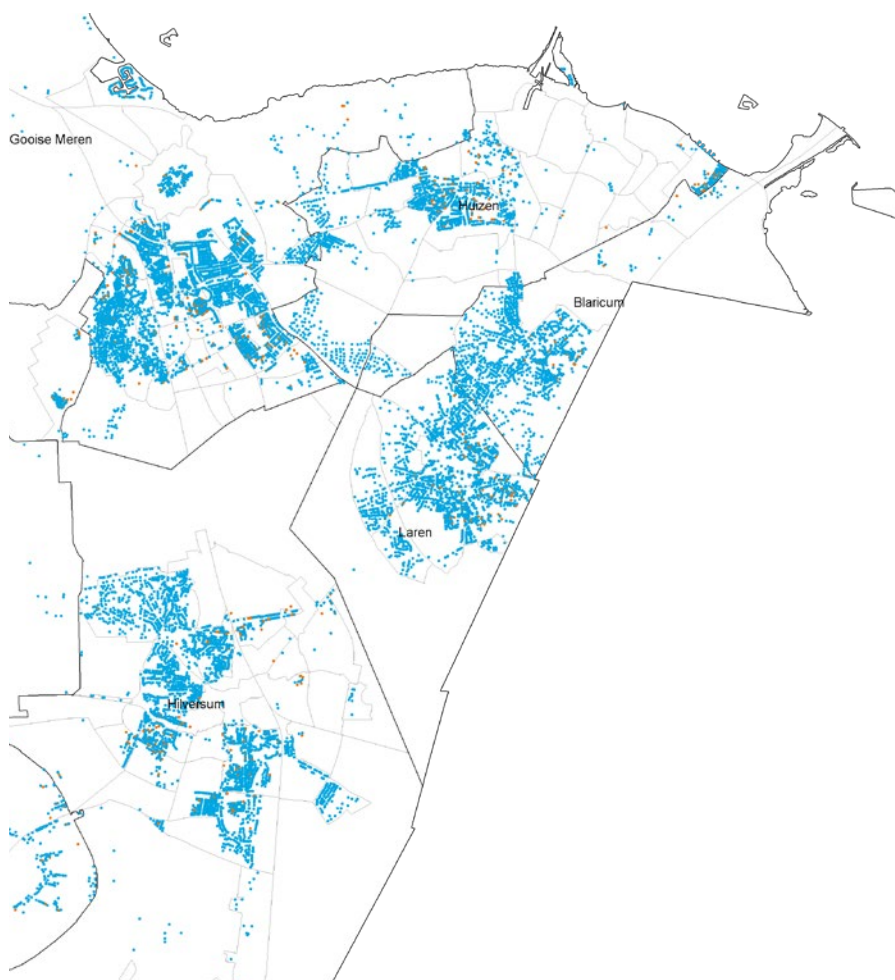
Bron: Calcasa

Waar staan de duurste miljoenenwoningen

Duurste miljoenenwoningenregio'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 1,55 en 1,53 miljoen euro. In Gooi en Vechtstreek nam het aantal miljoenenwoningen in 2022 met 4,7% toe; deze regio telt 14.400 miljoenenwoningen. In de regio Haarlem betrof deze toename 1,9%, hier staan nu 12.050 miljoenenwoningen.

Onderstaande figuur 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 2022 zijn in oranje aangegeven.



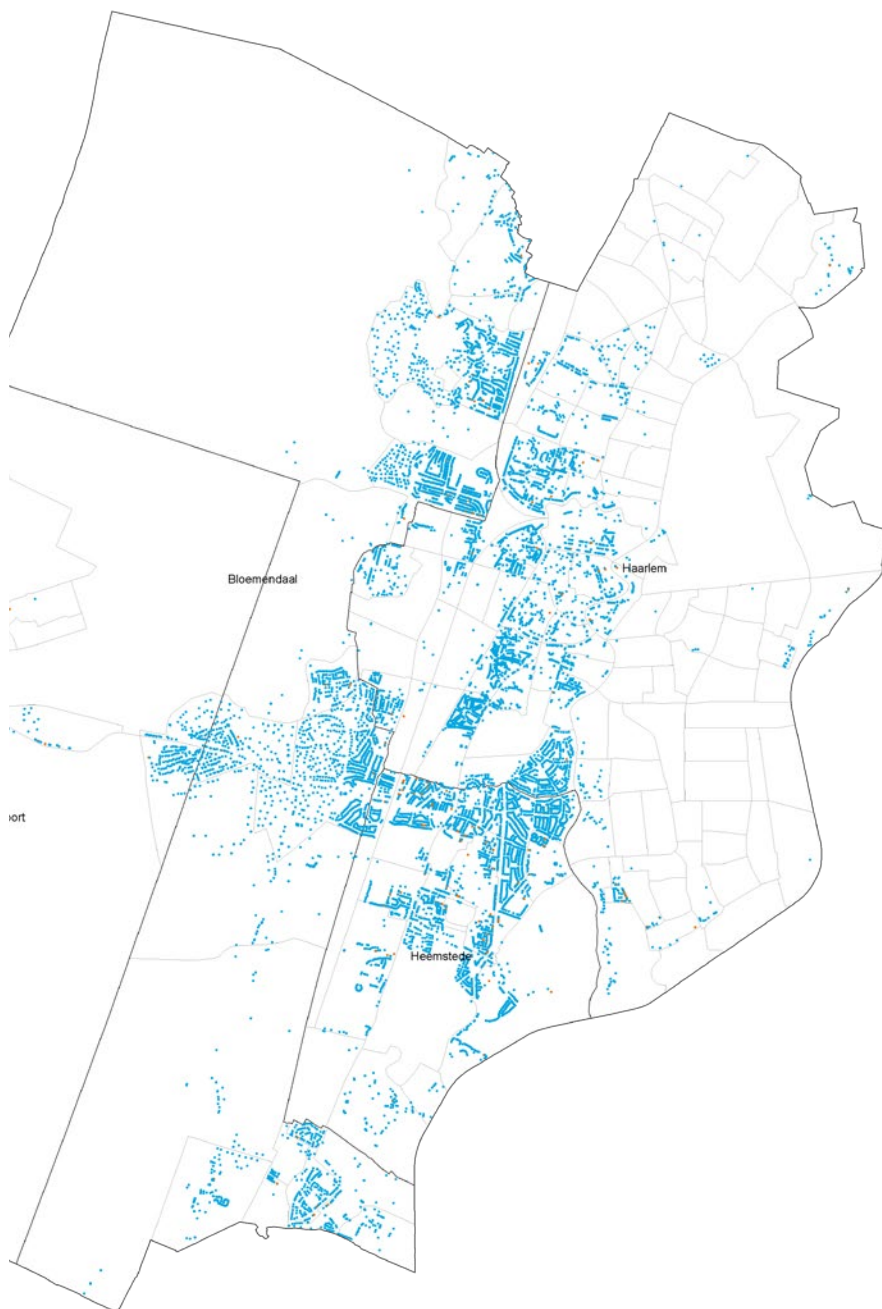
Figuur 6

Miljoenenwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2022
Blauw = miljoenenwoningen in 2021

Bron: Calcasa

Figuur 7 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 eerste plaats van woonplaatsen met het hoogste aandeel miljoenenwoningen.



Figuur 7

Miljoenenwoningen in de Agglomeratie Haarlem

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2022
Blauw = miljoenenwoningen in 2021

Bron: Calcasa

Konijnenlaan in Wassenaar duurste straat van Nederland

In de duurste straat van Nederland, de Konijnenlaan in Wassenaar, is de gemiddelde woningwaarde 3.280.000 euro.

Duurste straat	Regio	Waarde
Konijnenlaan Wassenaar	Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 3.280.000
Torenlaan Blaricum	Het Gooi en Vechtstreek	€ 2.550.000
Oranje Nassaulaan Amsterdam	Groot-Amsterdam	€ 2.510.000
Lassuslaan Bilthoven	Utrecht	€ 2.140.000
Vijverlaan Rotterdam	Groot-Rijnmond	€ 2.090.000
Oosterduinweg Aerdenhout	Agglomeratie Haarlem	€ 1.860.000

Tabel 5

De duurste straat in de zes regio's met de meeste miljoenenwoningen
Bron: Calcasa

De Kieviet in Wassenaar duurste buurt van Nederland

In de duurste buurt van Nederland, de Kieviet in Wassenaar, kost een woning gemiddeld 2.760.000 euro.

Buurt	Regio	Waarde
De Kieviet Wassenaar	Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 2.760.000
Flevo Huizen	Het Gooi en Vechtstreek	€ 2.670.000
Diepenbrockbuurt Amsterdam	Groot-Amsterdam	€ 2.510.000
Aerdenhout-West Bloemendaal	Agglomeratie Haarlem	€ 2.270.000
Bosch en Duin Zeist	Utrecht	€ 1.630.000
's-Gravenpark Capelle aan den IJssel	Groot-Rijnmond	€ 1.350.000

Tabel 6

De duurste buurt in de zes regio's met de meeste miljoenenwoningen
Bron: Calcasa

Waar staan de meeste miljoenenwoningen

Groot-Amsterdam regio met de meeste miljoenenwoningen

De regio met de meeste miljoenenwoningen is Groot-Amsterdam, met 30.150 woningen van 1 miljoen euro of meer (zie tabel 7). Dit is een toename van 4,0% ten opzichte van 2021. Op de tweede plaats staat de regio Utrecht met 29.150 miljoenenwoningen; een toename van 5,1% ten opzichte van 2021.

Aantal miljoenenwoningen		
Regio (COROP-gebied)	2022	Vershil t.o.v. 2021
1 Groot-Amsterdam	30.150	4,0%
2 Utrecht	29.150	5,1%
3 Agglomeratie 's-Gravenhage	17.400	5,5%
4 Het Gooi en Vechtstreek	14.400	4,7%
5 Agglomeratie Haarlem	12.050	1,9%
6 Groot-Rijnmond	10.500	23,4%
7 Veluwe	9.000	35,9%
8 Zuidoost-Noord-Brabant	8.850	34,0%
9 Leiden en Bollenstreek	7.550	7,8%
10 Arnhem/Nijmegen	6.600	21,1%
Nederland	194.950	13,6%

Tabel 7

Top 10 regio's met het grootste aantal miljoenenwoningen in 2022
Bron: Calcasa

Gooi en Vechtstreek regio met hoogste aandeel miljoenenwoningen

Regio Gooi en Vechtstreek heeft met 21,1% het hoogste percentage miljoenenwoningen. Met een toename van 4,7% staan er in totaal 14.400 miljoenenwoningen in deze regio.

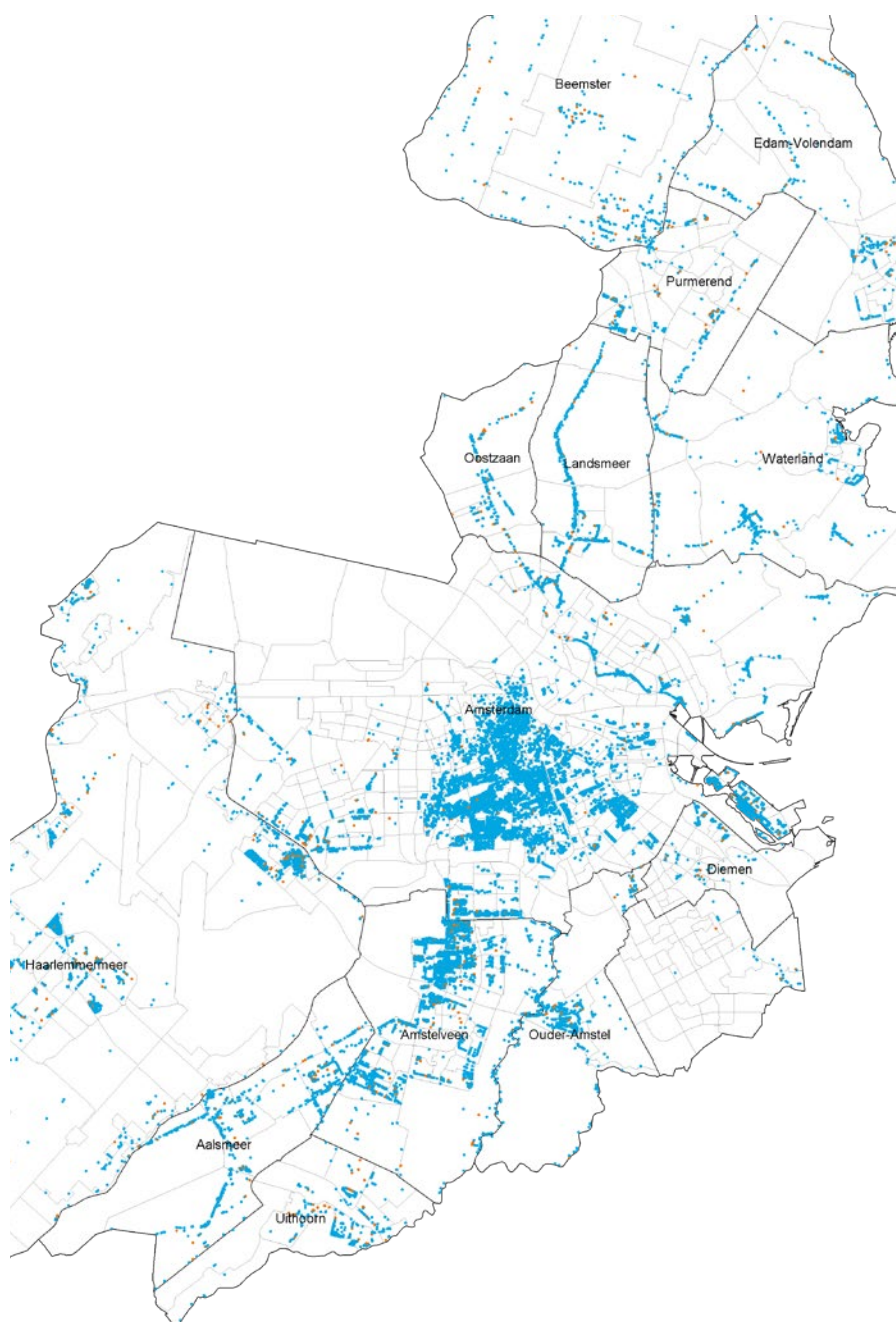
% Miljoenenwoningen van de koopwoningvoorraad		
Regio (COROP-gebied)	2022	Vershil t.o.v. 2021
1 Het Gooi en Vechtstreek	21,1%	4,7%
2 Agglomeratie Haarlem	19,2%	1,9%
3 Groot-Amsterdam	11,3%	4,0%
4 Utrecht	8,8%	5,1%
5 Agglomeratie 's-Gravenhage	8,0%	5,5%
6 Leiden en Bollenstreek	6,9%	7,8%
7 Alkmaar en omgeving	5,3%	7,2%
8 Veluwe	5,2%	35,9%
9 IJmond	4,8%	13,1%
10 Zuidoost-Noord-Brabant	4,2%	34,0%
Nederland	4,5%	13,6%

Tabel 8

Top 10 regio's met het hoogste percentage miljoenenwoningen in 2022
Bron: Calcasa

4% meer miljoenenwoningen in de regio Groot-Amsterdam

In figuur 8 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 2022 toegenomen.



Figuur 8

Miljoenenwoningen in de regio Groot-Amsterdam

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2022
Blauw = miljoenenwoningen in 2021

Bron: Calcasa

Amsterdam woonplaats met de meeste miljoenenwoningen

De meeste miljoenenwoningen staan in de woonplaats Amsterdam. De hoofdstad telt in totaal 20.100 woningen die meer dan 1 miljoen waard zijn. Dit is een toename van 1,7% ten opzichte van 2021. Op de tweede en derde plaats staan 's-Gravenhage (10.900) en Rotterdam (5.250). Van de vier grote steden laat Rotterdam met 15,6% de grootste toename in miljoenenwoningen zien.

Aantal Miljoenenwoningen		
Woonplaats	Aantal	Vershil t.o.v. 2021
1 Amsterdam	20.100	1,7%
2 's-Gravenhage	10.900	4,7%
3 Rotterdam	5.250	15,6%
4 Utrecht	4.250	-7,3%
5 Haarlem	4.000	0,2%
6 Amstelveen	3.900	6,1%
7 Heemstede	3.450	3,0%
8 Hilversum	3.400	4,8%
9 Wassenaar	3.050	2,2%
10 Bussum	2.700	4,8%

Tabel 9

Top 10 woonplaatsen met het grootste aantal miljoenenwoningen in 2022
Bron: Calcasa

Aerdenhout woonplaats met hoogste aandeel miljoenenwoningen

Het aandeel miljoenenwoningen is het hoogst in de woonplaats Aerdenhout. Maar liefst 77% van de bestaande koopwoningvoorraad betreft een woning van 1 miljoen of meer (zie onderstaande tabel). In Bosch en Duin is 77% van de koopwoningvoorraad een miljoenenwoning en in Breukeleveen 74%. In Heilig Landstichting is het aandeel miljoenenwoningen het afgelopen jaar met 6,1% toegenomen ten opzichte van 2021.

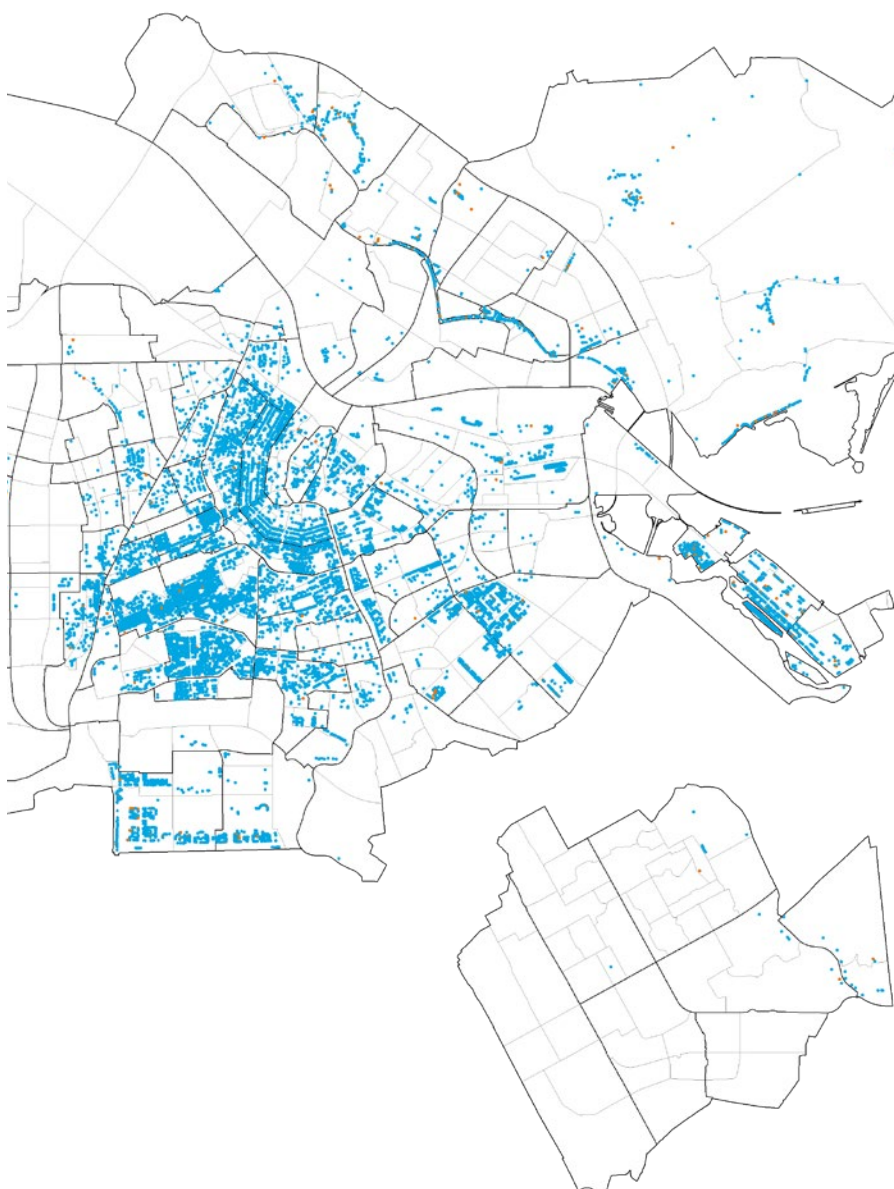
% Miljoenenwoningen van de koopwoningvoorraad		
Woonplaats	Percentage	Vershil t.o.v. 2021
1 Aerdenhout	77%	0,6%
2 Bosch en Duin	77%	1,2%
3 Breukeleveen	74%	1,7%
4 Overveen	64%	2,9%
5 Bloemendaal	63%	1,3%
6 Bentveld	63%	0,5%
7 Zuiderwoude	58%	4,3%
8 Santpoort-Zuid	57%	4,5%
9 Heilig Landstichting	53%	6,1%
10 Laren	50%	3,8%

Tabel 10

Top 10 woonplaatsen met het hoogste percentage miljoenenwoningen in 2022
Bron: Calcasa

Amsterdam telt de meeste miljoenenwoningen

Onderstaande figuur toont de locatie van de 20.100 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 toegenomen.



Figuur 9

Miljoenenwoningen in Amsterdam

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2022
Blauw = miljoenenwoningen in 2021

Bron: Calcasa

Statenkwartier (Den Haag) buurt met de meeste miljoenenwoningen

De buurten met de meeste miljoenenwoningen in Nederland bevinden zich in de gemeenten Heemstede, Blaricum en Den Haag. In het Statenkwartier in Den Haag staan 1.400 woningen met een waarde van 1 miljoen euro of meer. De buurt Heemsteedse Dreef, Schildersbuurt en omgeving in Heemstede staat op de tweede plek met 1.350 woningen van 1 miljoen of meer. Op de derde plaats staat de Vogelwijk in Den Haag met 1.100 miljoenenwoningen.

	Buurt	Gemeente	Aantal	Gemiddelde m2-prijs buurt
1	Statenkwartier	's-Gravenhage	1.400	€ 5.900
2	Heemsteedse Dreef, Schildersbuurt en omgeving	Heemstede	1.350	€ 7.450
3	Vogelwijk	's-Gravenhage	1.100	€ 6.800
4	Blaricum-Dorp	Blaricum	1.100	€ 8.650
5	Kralingen Oost	Rotterdam	1.000	€ 6.350
6	Overveen	Bloemendaal	900	€ 7.400
7	Bloemendaal	Bloemendaal	900	€ 8.050
8	Lyceumkwartier	Zeist	850	€ 6.850
9	Molenlaankwartier	Rotterdam	800	€ 6.100
10	Waalsdorp	's-Gravenhage	800	€ 6.150

Tabel 11

Top 10 buurten met het grootste aantal miljoenenwoningen in 2022
Bron: Calcasa

Flevo en Crailo (Huizen) buurten met hoogste aandeel miljoenenwoningen

De buurten met het hoogste aandeel miljoenenwoningen van Nederland zijn Crailo en Flevo in de gemeente Huizen en Rijsweg-Noord en Zuid in Laren. Daar zijn 100% van de woningen een miljoenenwoning. De woningen in Crailo hebben een gemiddelde prijs per vierkante meter van 7.900 euro en in Flevo 9.200 euro.

	Buurt	Gemeente	% miljoenenwoningen t.o.v. koopwoningvoorraad	Gemiddelde m2-prijs buurt
1	Flevo	Huizen	100%	€ 9.200
2	Crailo	Huizen	100%	€ 7.900
3	Rijksweg-Noord	Laren	100%	€ 8.550
4	Rijksweg-Zuid	Laren	100%	€ 8.650
5	Bredius-West	Gooise Meren	99%	€ 8.200
6	Rijkersparkbuurt	Velsen	99%	€ 8.700
7	Villawijk	Best	99%	€ 4.850
8	De Kieviet	Wassenaar	99%	€ 9.100
9	omg. Europaln/ Hondsbergseln	Oisterwijk	99%	€ 6.450
10	Bikbergen	Huizen	98%	€ 8.950

Tabel 12

Top 10 buurten met het hoogste percentage miljoenenwoningen (t.o.v. koopwoningvoorraad) in 2022
Bron: Calcasa

Keizersgracht straat met de meeste miljoenenwoningen

De straten met het grootste aantal miljoenenwoningen van Nederland bevinden zich in Amsterdam. Op nummer één staat de Keizersgracht. Deze straat telt 578 woningen die een miljoen of meer waard zijn. De gemiddelde prijs per vierkante meter bedraagt 9.900 euro. De Heemsteedse Dreef in Heemstede staat op de zesde plek met 222 woningen die een miljoen of meer waard zijn.

	Straat	Woonplaats	Aantal	Gemiddelde m2-prijs straat
1	Keizersgracht	Amsterdam	578	€ 9.900
2	Prinsengracht	Amsterdam	495	€ 9.800
3	Valeriusstraat	Amsterdam	360	€ 10.300
4	Herengracht	Amsterdam	312	€ 9.500
5	Johannes Verhulststraat	Amsterdam	254	€ 10.450
6	Heemsteedse Dreef	Heemstede	222	€ 6.650
7	Koninginneweg	Amsterdam	221	€ 10.200
8	's-Gravenweg	Rotterdam	212	€ 6.250
9	Van Breestraat	Amsterdam	204	€ 10.750
10	Amsterdamseweg	Amstelveen	187	€ 7.250

Tabel 13

Top 10 straten met het grootste aantal miljoenenwoningen in 2022
Bron: Calcasa

Konijnenlaan straat met hoogste aandeel miljoenenwoningen

Wassenaar heeft drie straten waar alle koopwoningen meer dan 1 miljoen euro waard zijn: de Konijnenlaan, de Bloemcamplaan en de Schout bij Nacht Doormanlaan.

	Straat	Woonplaats	% miljoenenwoningen t.o.v. koopwoningvoorraad	Gemiddelde m2-prijs straat
1	Konijnenlaan	Wassenaar	100%	€ 9.450
2	Torenlaan	Blaricum	100%	€ 9.550
3	Bloemcamplaan	Wassenaar	100%	€ 8.700
4	Lassuslaan	Bilthoven	100%	€ 8.450
5	Sweelincklaan	Bilthoven	100%	€ 8.200
6	Burgemeester s'Jacoblaan	Bussum	100%	€ 8.550
7	Oosterduinweg	Aerdenhout	100%	€ 9.250
8	Rembrandtlaan	Naarden	100%	€ 8.800
9	Homeruslaan	Zeist	100%	€ 8.500
10	Schout bij Nacht Doormanlaan	Wassenaar	100%	€ 8.350

Tabel 14

Top 10 straten met het hoogste percentage miljoenenwoningen (t.o.v. koopwoningvoorraad) in 2022
Bron: Calcasa

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



Figuur 10

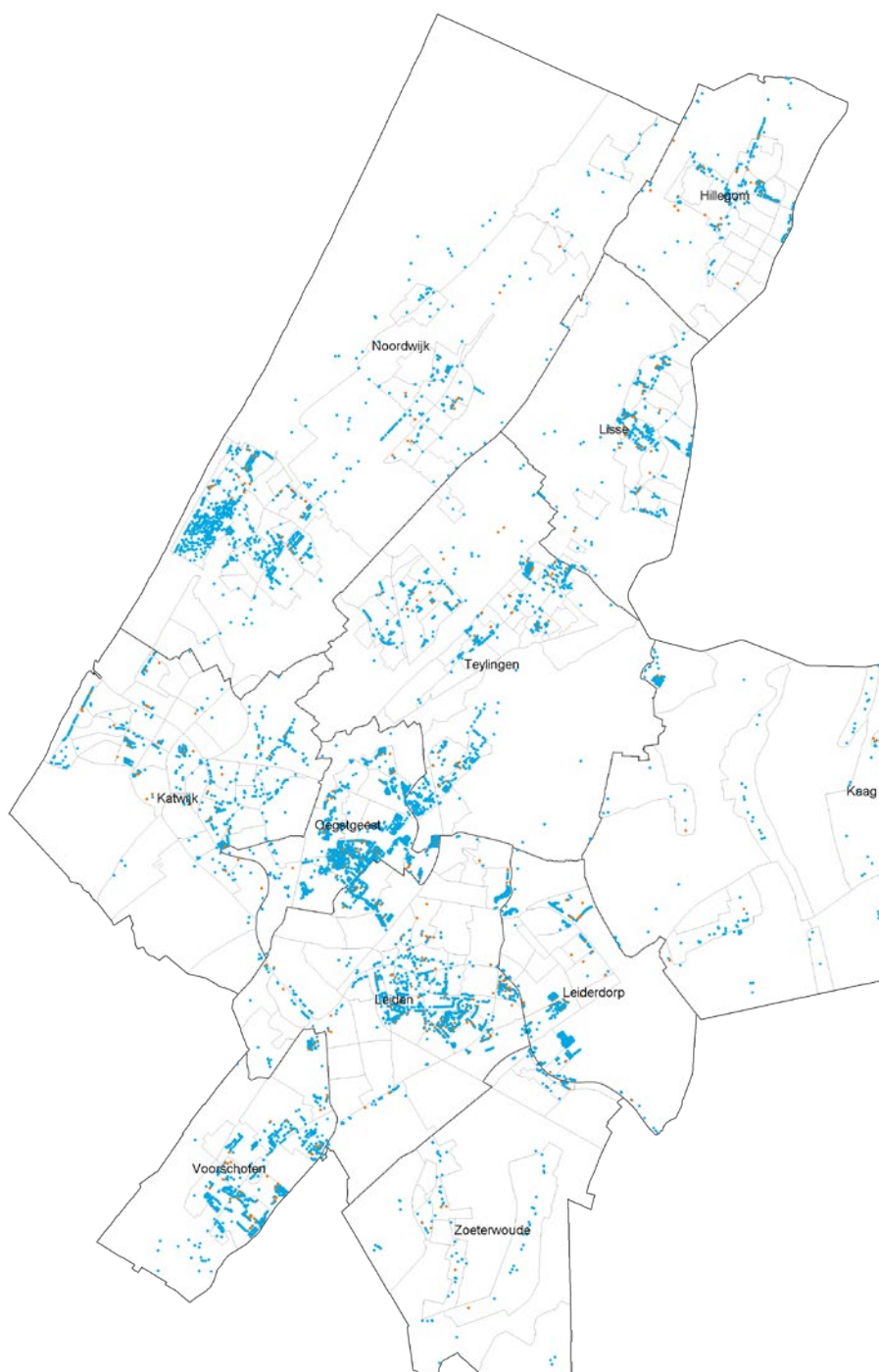
Miljoenenwoningen in Wassenaar

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2022
Blauw = miljoenenwoningen in 2021

Bron: Calcasa

Bezoek www.calcasa.nl voor meer informatie

In figuur 11 staan alle miljoenenwoningen in de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek op de kaart ingetekend. In die regio bevinden zich 7.550 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 2022 vooral plaatsgevonden in de gemeenten Oegstgeest en Leiden.



Figuur 11

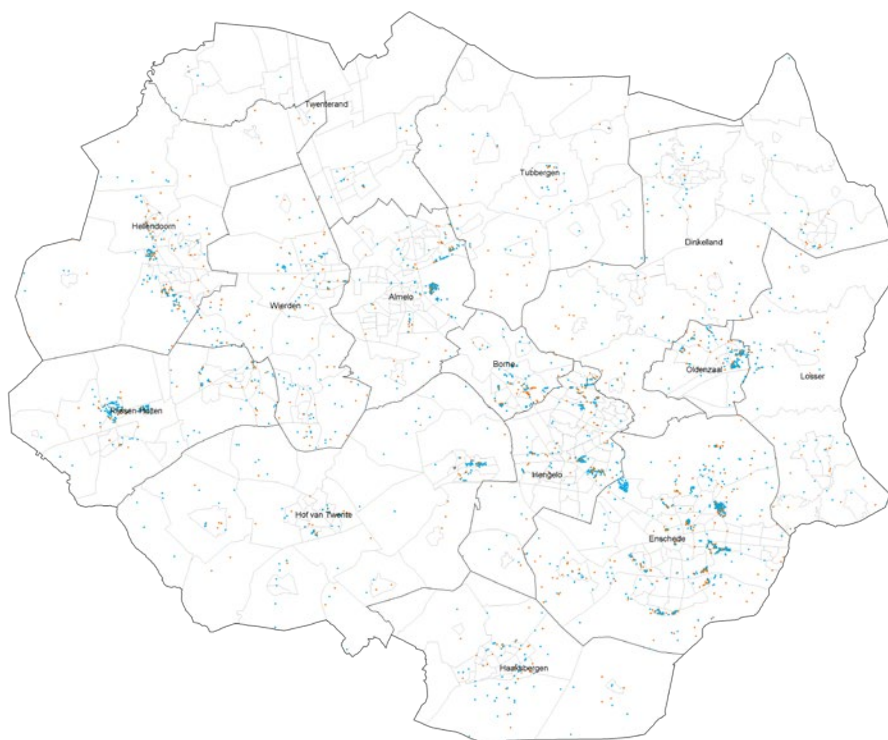
Miljoenenwoningen in de Agglomeratie Leiden en Bollenstreek

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2022
Blauw = miljoenenwoningen in 2021

Bron: Calcasa

Bezoek www.calcasa.nl voor meer informatie

In figuur 12 worden alle miljoenenwoningen in de regio Twente getoond. Er staan ongeveer 2.360 miljoenenwoningen met een gemiddelde waarde van 1,20 miljoen euro. De nieuwe miljoenenwoningen in de regio liggen zeer verspreid. In de gemeente Hengelo is het aantal miljoenenwoningen behoorlijk toegenomen.



Figuur 12

Miljoenenwoningen in de regio Twente

Oranje = nieuwe miljoenenwoningen in 2022
Blauw = miljoenenwoningen in 2021

Bron: Calcasa

Waar krijgen huizenkopers de meeste vierkante meters voor hun geld?

Tabel 15 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 Noord-Drenthe, waar momenteel 32 miljoenenwoningen te koop staan. Het gemiddeld aantal vierkante meters dat een woning van 1 miljoen of meer telt, komt uit op 240. Het gemiddelde in heel Nederland is 170. Ook in Twente en de Achterhoek 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 125 vierkante meter.

Regio (COROP-gebied)	Gemiddeld aantal m2 per 1 miljoen euro
1 Noord-Drenthe	240
2 Twente	240
3 Achterhoek	220
4 Zuidwest-Gelderland	220
5 Kop van Noord-Holland	220
6 Zuidoost-Noord-Brabant	220
7 Midden-Noord-Brabant	220
8 Zuid-Limburg	210
9 Noord-Overijssel	210
10 Noordoost-Noord-Brabant	210
Nederland	170

Tabel 15

Gemiddeld aantal vierkante meters van miljoenenwoningen per 1 miljoen euro in 10 regio's van Nederland in 2022
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 toezichhouders. Hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichhouders 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 waardebeoordelingen in Europa. De andere leden zijn Hometrack (UK), Eiendomsverdi (Noorwegen), Värderingsdata (Zweden), CRIF (Italië), Tinsa (Spanje), On-Geo (Duitsland) en On-Geo (Oostenrijk).