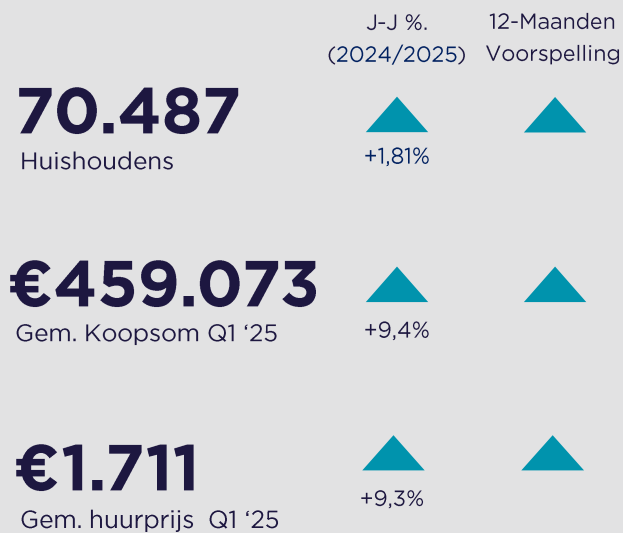


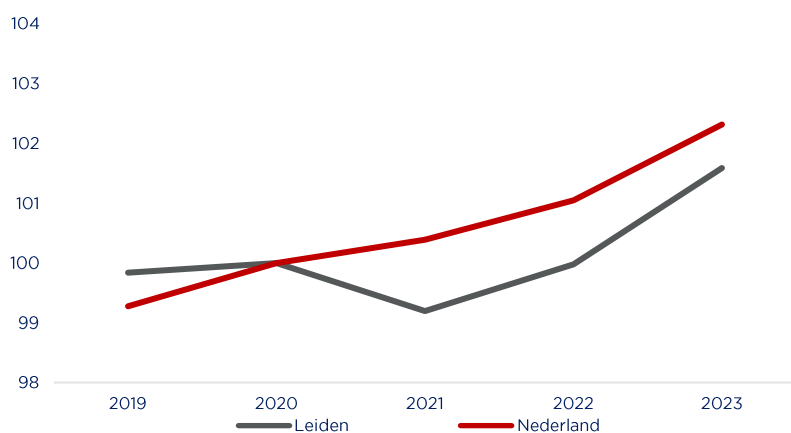
MARKTINDICATOREN



Bron: CBS en Brainbay.
Bewerking: C&W.

Bevolkingsontwikkeling

Gemeente Leiden vs. Nederland. Index 2020=100



Bron: CBS, bewerking C&W.

BEVOLKINGSGROEI IN DE LIFT, MET TOENEMENDE PRIJZEN TOT GEVOLG

Leiden, de bruisende 'Sleutelstad' van Nederland, combineert een rijke historie met een levendige, moderne dynamiek. Met haar iconische grachten, historische binnenstad en de aanwezigheid van een gerenommeerde universiteit is Leiden een populaire woonplaats voor studenten, jonge professionals en gezinnen. De woningmarkt in Leiden is krap, met een grote vraag naar zowel koop- als huurwoningen. Om aan de groeiende behoefte te voldoen staan er tot 2030 maar liefst 8.800 nieuwe woningen op de planning, zoals is vastgelegd in het gemeentelijk beleidsakkoord 2022-2026, 'Samen leven in Leiden'. Hiermee wil de gemeente niet alleen de druk op de markt verlichten, maar ook een duurzame, leefbare en diverse woonomgeving creëren voor huidige en toekomstige bewoners.

Koopmarkt (voor eigen gebruik)

De vastgoedmarkt in Leiden registreerde 2.267 verkooptransacties in de particuliere sector tussen 2020 en 2024, inclusief appartementen en huizen. Gemiddeld over deze vier jaar bedroeg de transactieprijs €398.154, terwijl de gemiddelde prijs over 2024 verder is opgelopen tot €448.457.

Prijsbereik: De meeste woningen in Leiden werden verkocht voor prijzen tussen €255.000 en €550.000. Daarmee is de Leidse woningmarkt gemiddeld genomen hoger geprijsd dan het Nederlands gemiddelde met prijzen tussen €230.000 en €506.000.

Verkooptijd: Woningen in Leiden staan gemiddeld 35 dagen te koop, wat 7 dagen korter is dan het landelijk gemiddelde van 42 dagen.

Overbieden: Bij 80% van de transacties was er sprake van overbieden, met een gemiddelde overbieding van €38.588. Dit ligt boven het landelijk gemiddelde van €27.190.

Hoogste prijs per m²: De wijken Binnenstad Noord en Binnenstad Zuid met respectievelijk €5.538 en €5.480 per m².

Significante prijsstijging: Tot medio maart 2025 liet de wijk Boerhaavedistrict in vergelijking met eind 2024 een stijging van 31% van de woningprijzen noteren, waarmee de huidige prijs per vierkante meter momenteel €4.966 bedraagt.

Huurmarkt

In de periode 2020-2024 registreerde Leiden 1.026 huurtransacties in de particuliere sector. In 2024 bereikte de gemiddelde huurprijs €1.620 per woning per maand, wat een stijging van 9,3% betekent ten opzichte van 2023, hoger dan de landelijke stijging van 8,0%.

Verhuurtijd: Woningen in Leiden staan gemiddeld 51 dagen te huur, vergeleken met het landelijk gemiddelde van 46 dagen.

Hoogste prijs per m²: De wijk Binnenstad Noord met €22,28 per m² per maand.

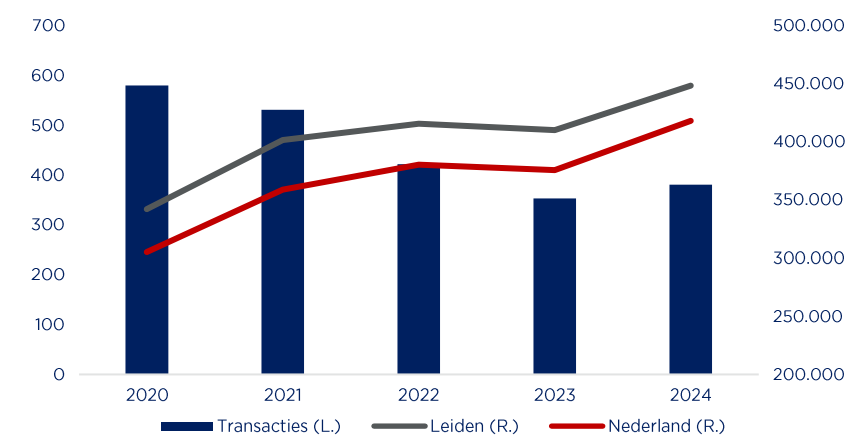
Significante prijsstijging: In 2024 nam in de wijk Stationsdistrict het gemiddelde huurprijsniveau met 26% toe ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde prijs per vierkante meter bedraagt hier nu €18,30 per m² per maand.

Beleggingsmarkt

Het woninginvesteringsvolume in Leiden wordt voor een belangrijk deel bepaald door de beschikbaarheid van op stapel staande (nieuw)bouwontwikkelingen bij een aanhoudend grote interesse onder beleggers. Daarmee kent de Leidse woningbeleggingsmarkt een enigszins grillig verloop. De laatste drie jaar is het jaarlijkse investeringsvolume daarmee incidenteel van aard en wordt grotendeels bepaald door het jaarlijks beschikbare beleggingsproduct, dat voornamelijk wordt gekocht door particuliere beleggers en private vastgoedondernemingen.

Transacties en koopprijs

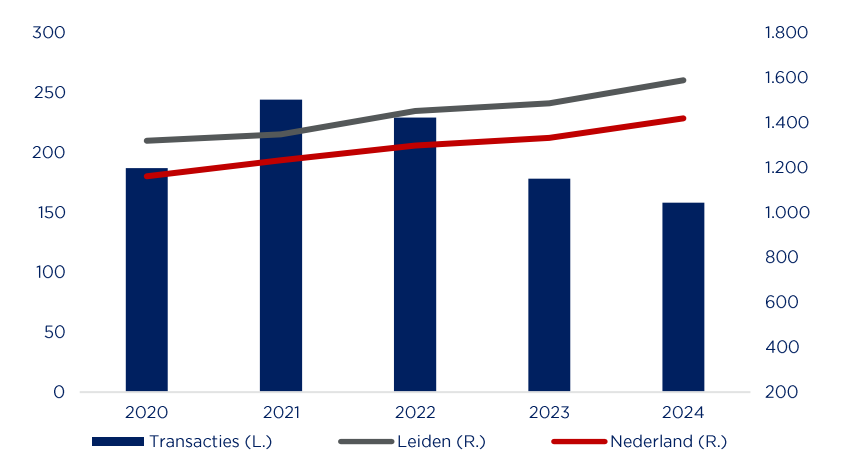
Gemeente Leiden, in aantallen (L.) en koopsom in EUR (R.)



Bron: Brainbay, bewerking: C&W.

Transacties en huurprijs

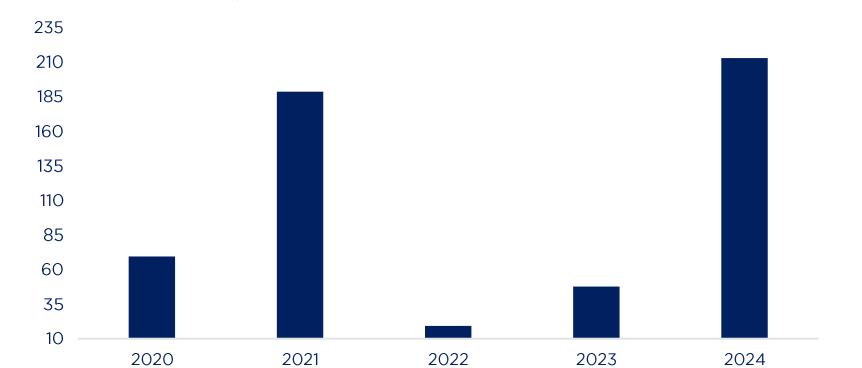
Gemeente Leiden, in aantallen (L.) en EUR per maand (R.)



Bron: Brainbay, bewerking: C&W.

Woningbeleggingsvolume

Gemeente Leiden, in EUR mln.



Bron: C&W.