



Betreft: Woningmarkt West-Friesland

Geachte relatie,

Na onze vorige kwartaal/jaarrapportage is de wereld ernstig veranderd. Dit gaat voor de woningmarkt ook verstrekkende gevolgen hebben. De bouwmaterialaalkosten maken een prijsstijging mee die we na de Tweede Wereldoorlog niet hebben meegemaakt, terwijl ook de beschikbaarheid van bouwmaterialen een item wordt. Het ligt voor de hand dat ook de lonen in de bouw door zullen stijgen. Als gevolg daarvan zullen stijgende aanneemsommen in combinatie met de oplopende rente de betaalbaarheid van de woningen onder druk zetten, waarbij duurzaamheidseisen van de overheden c.q. diverse gemeenten ook een prijsopdrijvend effect hebben.

De oorlog in Oekraïne brengt vluchtelingenstromen op gang. Ook in West-Friesland zijn de eerste Oekraïense migranten al opgevangen. Hierbij spelen woningcorporaties een rol.

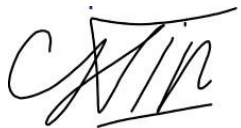
Ieder kwartaal moeten wij u berichten dat er – als gevolg van afnemend aanbod – weer minder transacties zijn dan het kwartaal ervoor of het kwartaal van een jaar geleden. Het aantal transacties neemt bij diverse gemeenten dusdanig af dat de aantallen zo gering worden om statistisch zinvolle uitspraken te doen. Om het kwartaal/jaarverloop evenwichtig te vergelijken dienen er circa 20 transacties per kwartaal van een bepaald woningtype te hebben plaatsgevonden. Als er bijvoorbeeld in een kwartaal maar 4 transacties hebben plaatsgevonden en het kwartaal daarop 8 lijkt het op een enorme vraagtoename, terwijl de gemiddelde prijs kan zijn gedaald. Dit kan komen doordat bij het kwartaal met 4 transacties er bijv. 2 grote (dure) woningen zijn verkocht. Daarom is het zinvoller naar het verloop van de m² prijs te kijken.

Om wat meer breedte in de vergelijken te krijgen zullen wij in het vervolg Opmeer en Koggenland samenvoegen evenals Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland. Bij deze clusters en bij de Gemeenten Hoorn en Medemblik hebben we deze keer gekeken naar het verloop in de eerste kwartalen van de afgelopen 5 jaar. U treft dat in deze rapportage aan. Over de sociale woningmarkt wordt vanuit het perspectief van heel West-Friesland gerapporteerd.

Van Hoorn en Medemblik treft u hierbij de complete rapportages van het afgelopen kwartaal (t.o.v. 1^e kwartaal 2021 en 4^e kwartaal 2021) aan.

Graag lichten wij e.e.a. nader toe.

Vriendelijke groet,



Cees Tip
Bestuurder Intermaris
Voorzitter Kopgroep Woningmakers West-Friesland

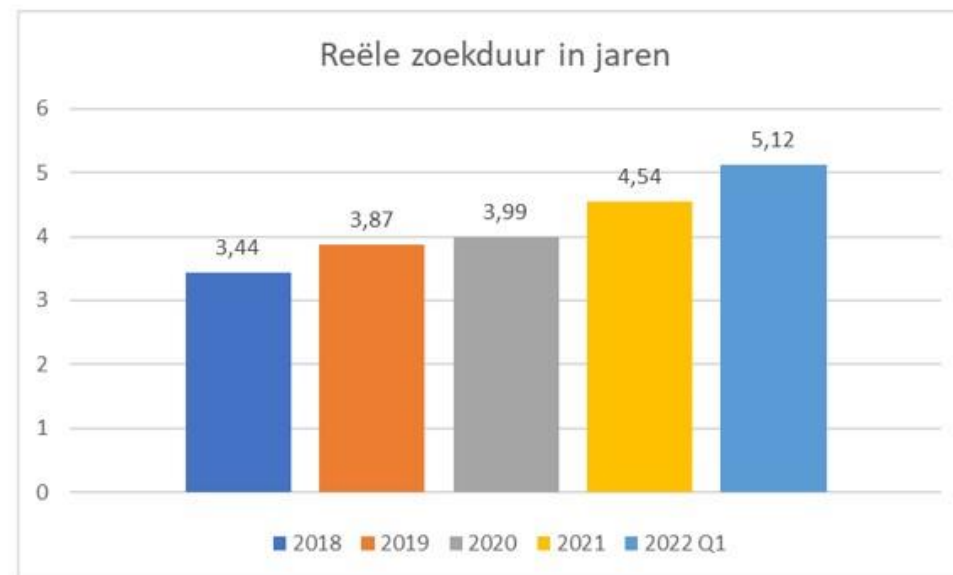
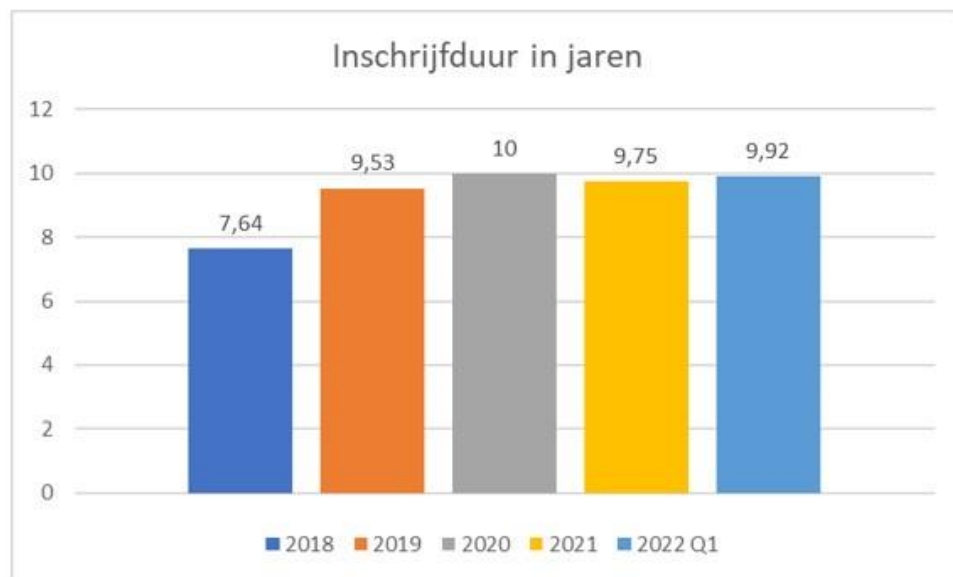


Dick Olie
NVM Nieuwbouwspecialist
Lid Kopgroep Woningmakers West-Friesland



Edwin Sinnige
Makelaar/Taxateur RMT
Wonen en BOG

Sociale woningmarkt West-Friesland 2018-2022



	2018	2019	2020	2021	2022 Q1
Inschrijfduur	7,64	9,53	10	9,75	9,92
Reële zoekduur	3,44	3,87	3,99	4,54	5,12
Uniek reagerende woningzoekenden	13666	13940	14162	15698	
Slaagkans	7,65	5,83	4,57	5,05	
Toegewezen woningen	1046	813	647	792	174

KOOPWONINGMARKT

West Friesland

Kwartaal	aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	transactieprijsm2 mediaan	Looptijd mediaan
1e kwartaal 2017	605	219.111,11	214.388,89		64,11
1e kwartaal 2018	540	225.200,00	233570,10		42,70
1e kwartaal 2019	528	249.833,33	249.275,00		33,30
1e kwartaal 2020	575	269.055,56	278.007,89		28,66
1e kwartaal 2021	468	299.700,00	324.666,67		22,80
1e kwartaal 2022	430	335.000,00	375.234,20		21,00

Gemeente Hoorn

Kwartaal	aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	transactieprijsm2 mediaan	Looptijd mediaan
1e kwartaal 2017	193	205.888,89	209.061,11	1.891,57	44,44
1e kwartaal 2018	186	225.000,00	234.330,00	2.171,16	26,40
1e kwartaal 2019	180	228.222,22	240.083,33	2.338,07	25,66
1e kwartaal 2020	226	253.611,11	271.900,00	2.663,39	28,40
1e kwartaal 2021	204	299.075,00	319.931,30	2.960,94	23,10
1e kwartaal 2022	162	327.000,00	354.796,44	3.514,09	19,70

Gemeente Medemblik

Kwartaal	aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	transactieprijsm2 mediaan	Looptijd mediaan
1e kwartaal 2017	134	231.000,00	226.300,00	2.046,50	112,77
1e kwartaal 2018	110	257.100,00	258.400,00	2.150,93	73,66
1e kwartaal 2019	75	288.600,00	282.975,00	2.356,66	57,20
1e kwartaal 2020	109	288.166,67	294.198,78	2.440,88	32,10
1e kwartaal 2021	83	337.222,22	355.611,67	3.046,68	20,20
1e kwartaal 2022	80	351.900,00	398.746,10	3.453,95	23,00

Gemeente Opmeer en Koggenland

Kwartaal	aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijs m2 mediaan	Looptijd mediaan
1e kwartaal 2017	83	235.863,86	226.834,94	2.018,03	46,42
1e kwartaal 2018	81	241.989,44	241.622,98	2.161,51	66,31
1e kwartaal 2019	87	267.931,03	266.603,45	2.364,30	43,80
1e kwartaal 2020	83	283.609,00	290.230,31	2.476,15	41,21
1e kwartaal 2021	55	301.045,45	329.916,09	2.890,52	24,59
1e kwartaal 2022	72	340.847,99	378.596,56	3.683,44	20,91

Gemeente Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland (SED)

Kwartaal	aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijs m2 mediaan	Looptijd mediaan
1e kwartaal 2017	195	204.261,25	200.381,58	1.899,47	72,03
1e kwartaal 2018	163	236.077,64	235.133,03	2.097,88	52,36
1e kwartaal 2019	186	246.882,80	248.155,02	2.281,54	47,47
1e kwartaal 2020	157	265.301,49	277.117,61	2.463,99	27,52
1e kwartaal 2021	126	280.442,42	303.504,25	2.834,83	23,24
1e kwartaal 2022	113	334.325,66	370.395,29	3.403,66	21,24

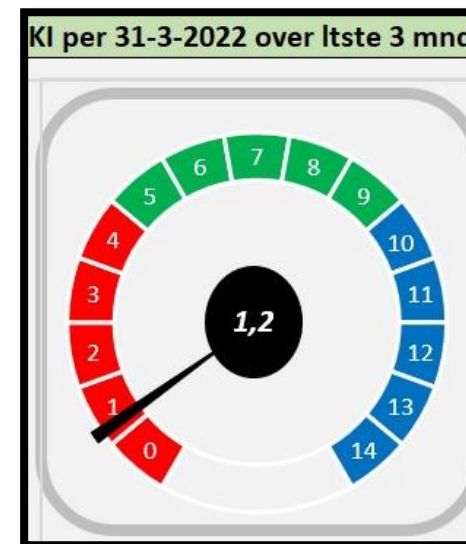
Krapte-indicator gemeente in West-Friesland 2022 t.o.v. 2021

Gemeente	1 ^e kwartaal 2021	1 ^e kwartaal 2022
Hoorn	1,0	2,2
Drechterland	1,1	4,0
Stede Broec	1,1	2,0
Enkhuizen	2,2	2,4
Medemblik	2,1	1,3
Koggenland	0,9	1,5
Opmeer	2,7	1,4

West Friesland - Krapte Indicator per woningtype

Aanbod per 31-3-2022

Type	Aantal aanbod	Aantal transacties laatste 3 maanden	KI over laatste 3 maanden
Appartement	21	61	1,0
Tussenwoning	33	153	0,6
Hoekwoning	20	75	0,8
2-onder-1 kap	29	54	1,6
Vrijstaand	72	86	2,5
Totaal	175	429	1,2



West Friesland Q1 2022 t.o.v. Q1 2021

Woningtype	Transactie aantal Q1 2022	Daling aantal 2022 t.o.v. 2021 (%)	Mediane transactieprijs	Transactieprijs stijging 2020/2021 (%)	Mediane transactieprijs per m2	Transactieprijs m2 stijging 2022 t.o.v. 2021 (%)
Tussenwoning	153	-15	340.535	+26	3.198	+14
Hoekwoning	75	-7	353.250	+12	3.144	+12
2-onder-1-kapwoning	54	-36	442.685	+21	3.680	+9
Vrijstaande woning	86	-3	522.383	+9	4.036	+5
Appartement	61	-19	325.935	+25	4.521	+7
Totaal	427	-8	389.344	+19	3.603	+10