

Woningmarktanalyse West-Friesland Q4-2023



Betreft: Woningmarkt West-Friesland – Q4 2023

Geachte relatie,

Uit de analyse van de NVM Woningmarktcijfers blijkt dat in het 4^e kwartaal van 2023 12% meer bestaande woningen in Nederland werden verkocht dan het 4^e kwartaal 2022.

In het 3^e en 4^e kwartaal 2022, evenals het 1^e kwartaal van 2023 hadden we te maken met prijsdalingen, terwijl we de afgelopen 3 kwartalen weer de stijgende lijn qua opbrengsten te pakken hebben. De gemiddelde verkoopprijs ligt nu 5,3% hoger dan in 4^e kwartaal 2022.

Ook de aantallen waren in het laatste kwartaal van 2023 hoger dan in de overige kwartalen van 2023, 2022 en 2021.

De verkoopsnelheid van het nieuwe aanbod ligt gemiddeld op 1 maand bij 50% van de transacties uitlopend tot 3 maanden voor 76% van de transacties.

De rest van het aanbod doet er langer over of wordt van de markt gehaald.

Wij verwijzen u naar de statistieken achter dit begeleidende schrijven.

De mediane verkoopprijs in Nederland ligt in het 4^e kwartaal van 2023 op € 434.000,--, van de Regio West Friesland / Noordkop op € 392.000,--. Ongeveer 50% van de transacties wordt overboden, hetgeen in de dure categorieën en appartementen minder het geval is.

Ernstig is de afname van het aanbod: 26% minder dan Q4-2022.

Bij de gerapporteerde gemeenten geldt een krapte indicator van 2, terwijl een KI van 6 tot 10 een evenwichtige vraag- en aanbodmarkt is.

Het aanbod van nieuwbouw bevindt zich op het niveau van 8 jaar geleden met een mediane verkoopprijs in Q4 2023 van € 506.000,-- (dat is 5,6% lager dan een jaar daarvoor).

Gezien de afnemende omgevingsvergunning afgiftes en vele andere problematieken om tot een verhoogde productie te komen mag aangenomen worden dat de verkoop en Woningbouwproductie op korte én langere termijn niet tot het opheffen van het woning tekort (inmiddels zo'n 400.000 woningen) zal leiden.

De duurzamere nieuwbouw is gemiddeld duurder dan bestaande bouw, maar heeft ook meer bijkomende kosten als het installeren van de keukens, wand en tuinafwerking maar ook aanmerkelijk hogere financieringskosten. Bij een koop-/en aanneemsom van € 450.000,-- komt men al snel op een bedrag van € 30.000,-- aan rente tijdens de bouw voor de hypotheek en overbrugging, los nog van het doen van aflossingen.

Ondermeer de lagere energiekosten, bouwfysische kwaliteit en lagere onderhoudskosten doen kopers besluiten nieuwbouw te kopen.

In de bijlagen treft u overzichten aan van de woningmarktcijfers van Nederland, de Noord Kop inclusief West Friesland alsmede de bij de Woningmakers West Friesland aangesloten gemeenten.

Door de afnemende aantallen zijn de gevolgen van de cijfers vaak moeilijk te interpreteren.

Bij aantallen onder de 25 kan er in de vergelijkingen onbalans ontstaan.

Voorbeeld hiervan is bijv. de ontwikkeling in Koggenland waar in het 4^e kwartaal 2022 4 twee-onder-één kapwoningen tegen een koopsom van gemiddeld € 415.000,-- werden afgemeld en in het 4^e kwartaal 2023 4 met een gemiddelde koopsom van € 305.000,--.

Gevolg: koopsomdaling van de 2/1 kap sector van 41% . Dit terwijl in Koggenland deze markt juist verbeterd is. Wellicht zijn de betreffende 2x 4 2/1 kapwoningen niet met elkaar te vergelijken qua grote, ligging, algemene kwaliteit e.d.

In verband met een beter vergelijk hebben wij bij deze rapportage toegevoegd een overzicht van m2 prijzen in de afgelopen 10 jaar van de diverse woningcategorieën in West Friesland.

Ook hierbij kunnen door grootte en afwerkingsniveau verschillen ontstaan, maar is door de hogere aantallen is dit een stabielere vergelijking.

Mocht u vragen hebben over deze rapportage (of de interpretatie daarvan) of over de Woningmarkt in West Friesland kunt u zich tot Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs wenden.

Voor vragen over de sociale huurwoningen kunt u zich wenden tot Intermaris.

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



INHOUD:

Begeleidende brief

Diverse grafieken

Marktoverzicht Nederland (transactiecijfers en aanbodcijfers)

Marktoverzicht Kop van Noord-Holland (inclusief West Friesland)

Overzicht transactieprijs en m2 prijs Q4 in de afgelopen 10 jaar in West Friesland

Overzicht m2 prijsverloop oktober 2022 t/m december 2023 per type in West Friesland

Marktoverzicht Hoorn

Marktanalyse Hoorn

Marktoverzicht Medemblik

Marktanalyse Medemblik

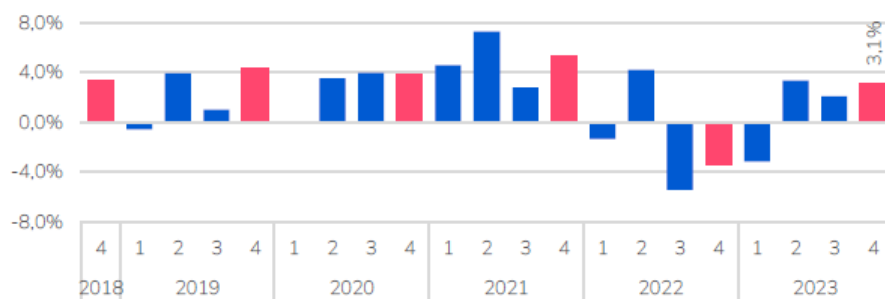
Marktoverzicht Koggenland

Marktanalyse Koggenland



Transactieprijsontwikkeling t.o.v. kwartaal eerder

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Transactieprijsontwikkeling (* duizend euro)

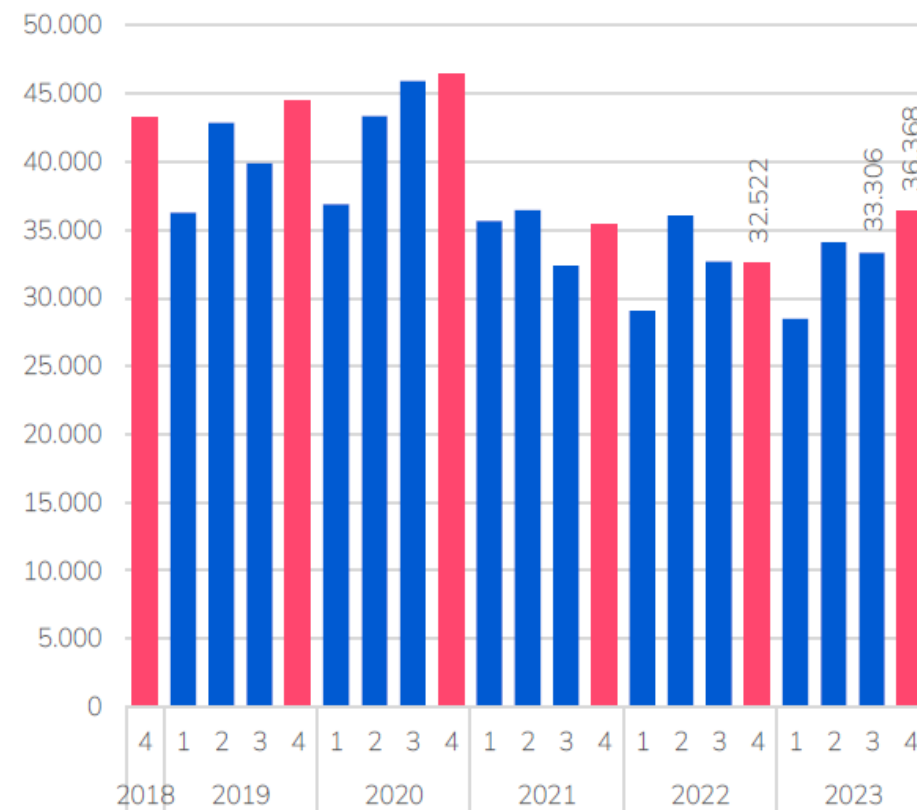
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Aantal verkochte bestaande woningen

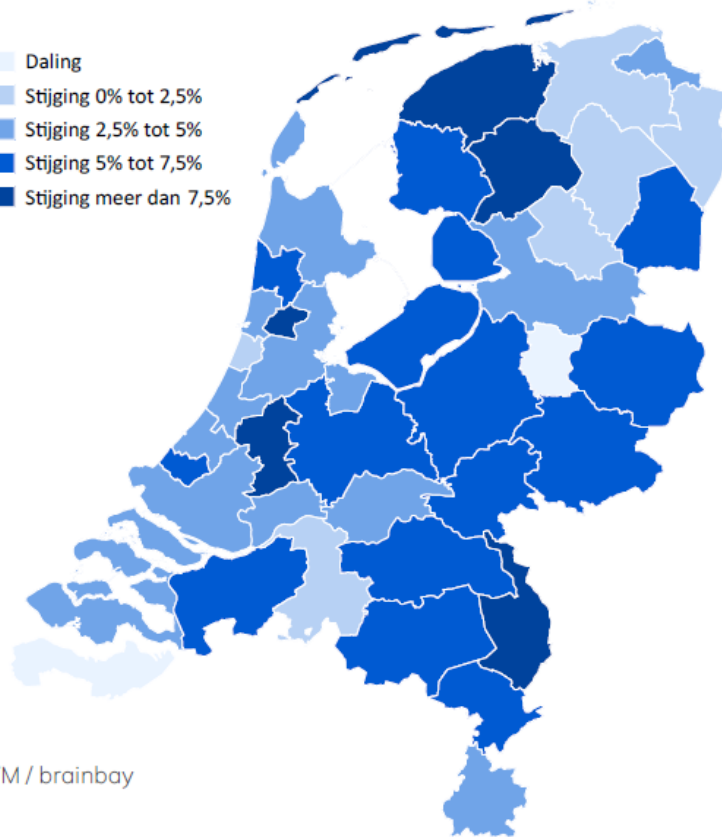
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Prijswontwikkeling ten opzichte van een jaar eerder

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud

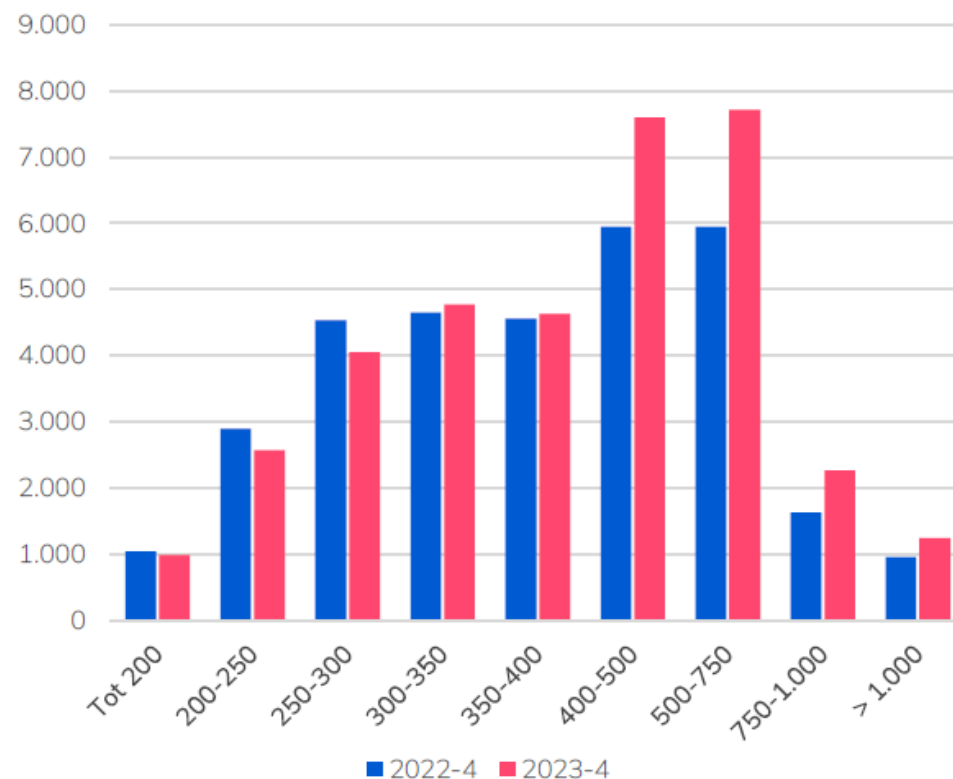
- Daling
- Stijging 0% tot 2,5%
- Stijging 2,5% tot 5%
- Stijging 5% tot 7,5%
- Stijging meer dan 7,5%



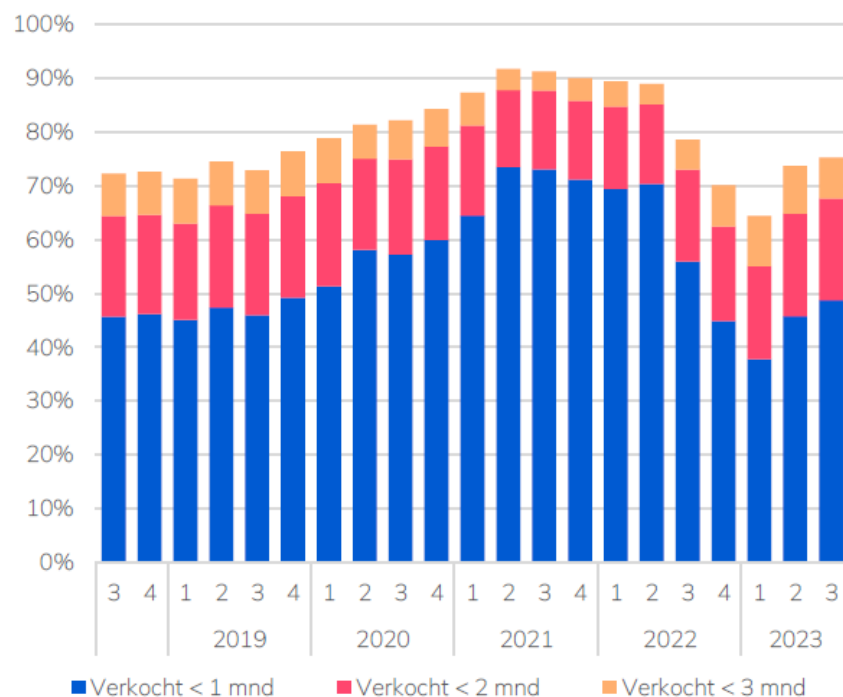
Bron: NVM / brainbay

Aantal verkochte woningen naar prijsklasse (* 1000)

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud

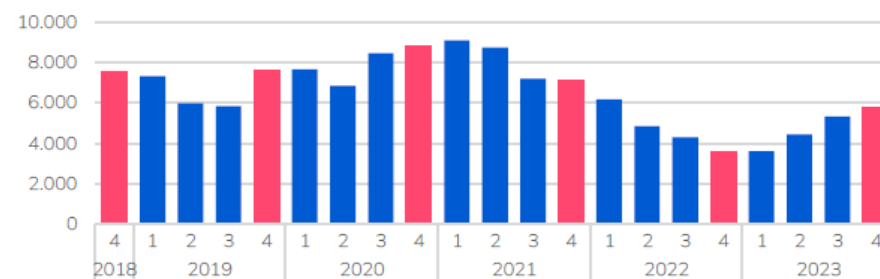


% te koop gezette woningen binnen 1, 2 of 3 maanden verkocht In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder bod



Aantal nieuwbouwwoningen verkocht

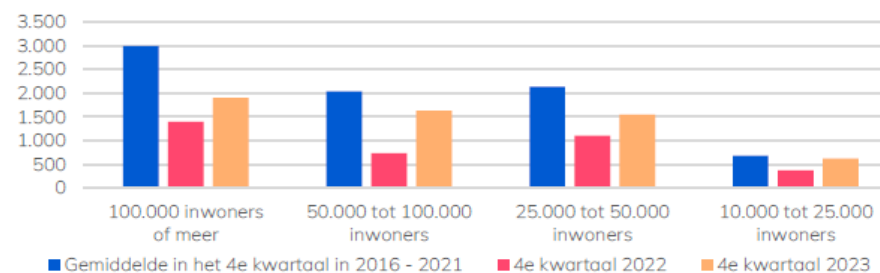
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Verkopen in het 4e kwartaal naar inwonersaantal van gemeenten

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Marktoverzicht Nederland

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)



Marktoverzicht Nederland

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nederland | 4e kwartaal 2023



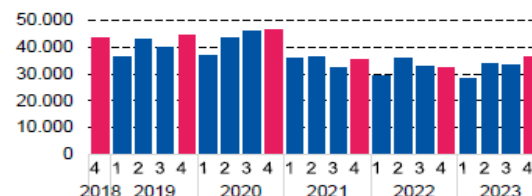
Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9.232	8.463	9.112	-1%	8%
Hoekwoning	4.718	4.682	5.052	7%	8%
2-onder-1-kap	4.892	4.979	5.431	11%	9%
Vrijstaand	4.359	5.251	5.482	26%	4%
Appartement	9.321	9.931	11.291	21%	14%
Totaal	32.522	33.306	36.368	12%	9%

Transactiecijfers

Aantal transacties

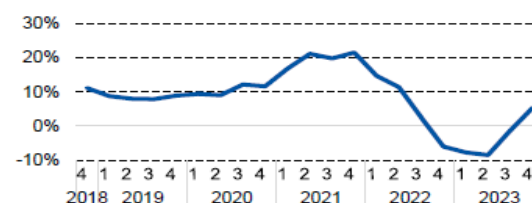


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	369	380	396	7,4%	4,3%
Hoekwoning	396	404	414	4,5%	2,6%
2-onder-1-kap	439	460	472	7,5%	2,6%
Vrijstaand	607	616	627	3,3%	1,8%
Appartement	347	348	363	3,8%	3,4%
Totaal	409	423	434	5,3%	3,1%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

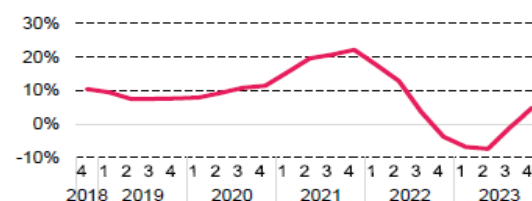


Transactieprijs per m²

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.

Transactieprijs m² (euro/m² gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.357	3.453	3.592	7,0%	4,0%
Hoekwoning	3.425	3.492	3.586	4,7%	2,7%
2-onder-1-kap	3.386	3.512	3.603	6,4%	2,6%
Vrijstaand	3.792	3.779	3.844	1,4%	1,7%
Appartement	4.599	4.685	4.849	4,2%	2,4%
Totaal	3.786	3.886	4.021	4,9%	2,8%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

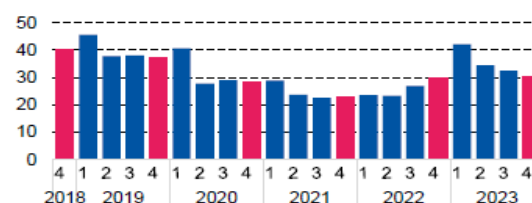


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	27	26	25
Hoekwoning	29	28	26
2-onder-1-kap	30	32	29
Vrijstaand	37	51	48
Appartement	29	31	28
Totaal	30	32	30

Verkooptijd in dagen



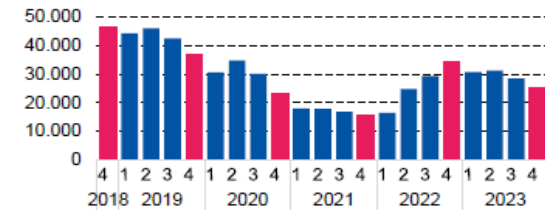


Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	7.350	4.872	4.060	-45%	-17%
Hoekwoning	4.449	3.298	2.947	-34%	-11%
2-onder-1-kap	5.022	4.079	3.435	-32%	-16%
Vrijstaand	8.679	8.417	7.677	-12%	-9%
Appartement	8.820	7.824	7.113	-19%	-9%
Totaal	34.320	28.490	25.232	-26%	-11%

Aantal in aanbod

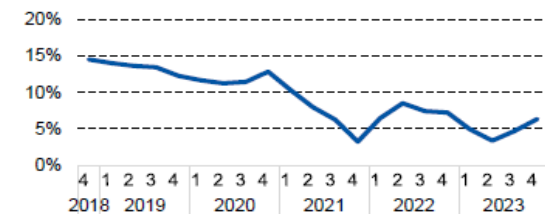


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	406	431	427	5,1%	-1,1%
Hoekwoning	442	459	466	5,6%	1,5%
2-onder-1-kap	495	520	518	4,5%	-0,4%
Vrijstaand	733	777	813	10,9%	4,6%
Appartement	390	400	406	4,0%	1,9%
Totaal	502	541	555	6,3%	1,8%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

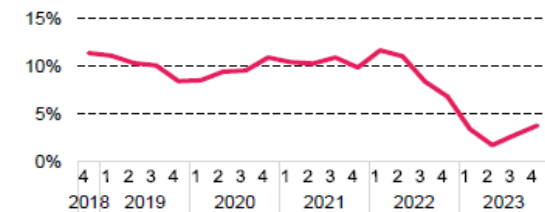


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m² (euro/m² gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.498	3.614	3.610	3,2%	-0,1%
Hoekwoning	3.556	3.601	3.652	2,7%	1,4%
2-onder-1-kap	3.602	3.723	3.695	2,6%	-0,8%
Vrijstaand	3.947	4.052	4.124	4,5%	1,8%
Appartement	4.478	4.648	4.674	4,6%	1,4%
Totaal	3.886	4.041	4.083	3,8%	1,0%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

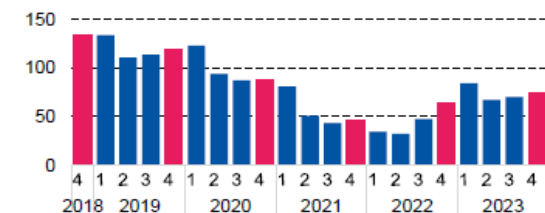


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	51	36	42
Hoekwoning	57	50	52
2-onder-1-kap	61	64	62
Vrijstaand	86	113	119
Appartement	57	56	58
Totaal	64	70	74

Looptijd aanbod in dagen



Marktoverzicht Kop van Noord-Holland (inclusief West-Friesland)

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

M2 prijsverloop afgelopen 10 jaar in West Friesland

M2 prijsverloop Q4-2022 / Q4-2023



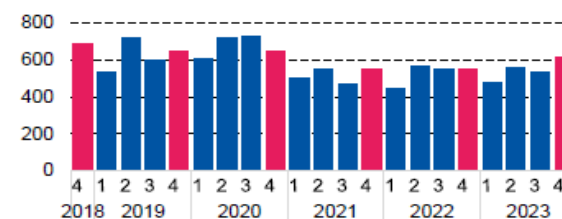


Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	186	150	160	-14%	7%
Hoekwoning	97	106	109	12%	3%
2-onder-1-kap	92	75	109	18%	45%
Vrijstaand	118	141	154	31%	9%
Appartement	60	58	78	30%	34%
Totaal	553	530	610	10%	15%

Aantal transacties

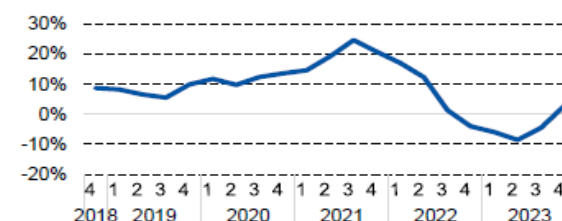


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	296	293	312	5,6%	6,7%
Hoekwoning	324	339	347	7,0%	2,4%
2-onder-1-kap	408	410	409	0,4%	-0,2%
Vrijstaand	559	528	541	-3,3%	2,4%
Appartement	279	283	299	6,2%	7,5%
Totaal	374	380	392	2,9%	3,7%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

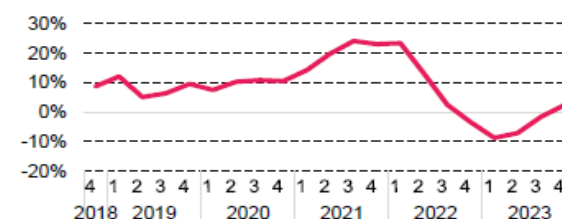


Transactieprijs per m²

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.

Transactieprijs m² (euro/m² gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.789	2.812	2.926	4,9%	4,1%
Hoekwoning	2.974	3.010	2.981	0,2%	-1,0%
2-onder-1-kap	3.476	3.227	3.401	-2,1%	5,4%
Vrijstaand	3.625	3.811	3.749	3,4%	-1,6%
Appartement	3.786	4.148	4.029	4,7%	-2,6%
Totaal	3.222	3.322	3.369	2,5%	1,0%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

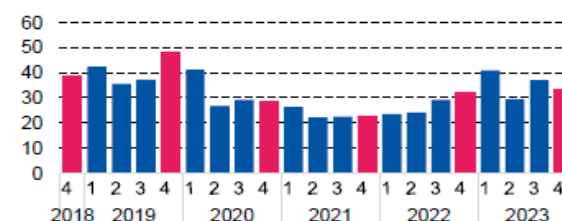


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	27	27	22
Hoekwoning	34	30	26
2-onder-1-kap	30	35	26
Vrijstaand	44	59	55
Appartement	26	26	35
Totaal	32	37	33

Verkooptijd in dagen



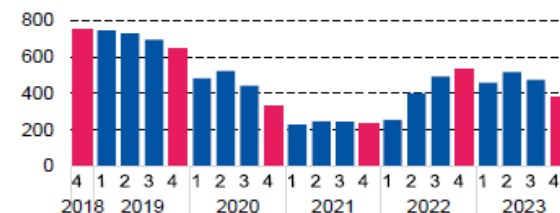


Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	101	64	69	-32%	7%
Hoekwoning	79	70	36	-54%	-48%
2-onder-1-kap	94	76	52	-45%	-31%
Vrijstaand	209	191	167	-20%	-13%
Appartement	47	74	56	19%	-24%
Totaal	530	475	380	-28%	-20%

Aantal in aanbod

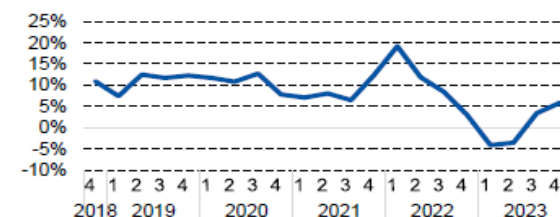


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	322	300	314	-2,6%	4,5%
Hoekwoning	336	379	355	5,9%	-6,3%
2-onder-1-kap	426	435	426	0,2%	-2,1%
Vrijstaand	598	611	690	15,4%	13,1%
Appartement	374	354	369	-4,0%	2,1%
Totaal	456	467	507	5,9%	5,1%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

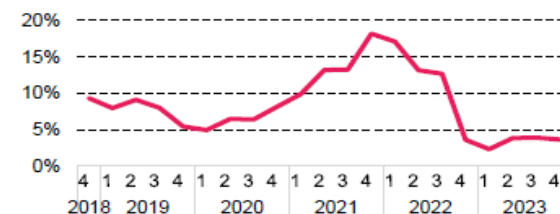


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m² (euro/m² gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.887	2.874	2.993	3,6%	4,1%
Hoekwoning	2.947	3.328	2.991	1,5%	-10,1%
2-onder-1-kap	3.377	3.359	3.431	1,6%	2,1%
Vrijstaand	3.692	3.876	3.831	3,8%	-1,2%
Appartement	3.826	3.981	4.109	8,3%	-0,4%
Totaal	3.384	3.594	3.585	3,6%	-0,9%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

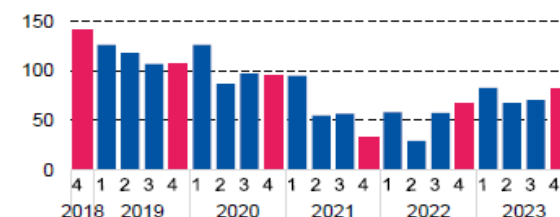


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	38	16	23
Hoekwoning	53	27	38
2-onder-1-kap	48	62	44
Vrijstaand	68	107	82
Appartement	191	72	216
Totaal	67	70	82

Looptijd aanbod in dagen



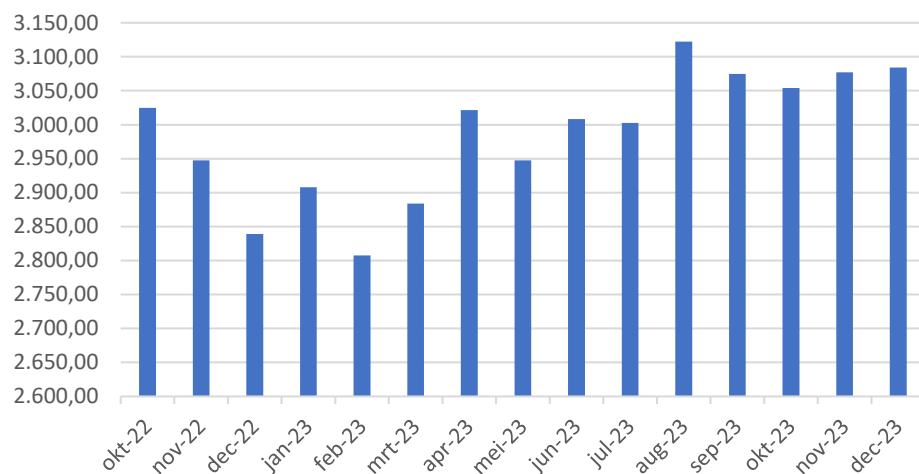
Overzicht transactieprijs mediaan en m² prijsverloop Q4 afgelopen 10 jaar in West Friesland

Q4	Woningtype	aantal	transactieprijs mediaan	transactieprijs m2 mediaan
2013	Eengezinswoningen	210	160.088,89	1.406,08
2013	2-onder-1-kapwoning	77	206.333,33	1.683,45
2013	Vrijstaande woning	100	272.055,56	1.897,74
2013	Appartement	50	135.733,00	2.005,87
2014	Eengezinswoningen	277	164.755,92	1.546,97
2014	2-onder-1-kapwoning	95	218.388,89	1.746,21
2014	Vrijstaande woning	126	274.805,56	1.956,89
2014	Appartement	71	144.901,41	1.832,48
2015	Eengezinswoningen	293	167.425,48	1.530,95
2015	2-onder-1-kapwoning	101	215.666,78	1.803,62
2015	Vrijstaande woning	142	297.350,00	2.101,60
2015	Appartement	75	166.843,33	2.052,82
2016	Eengezinswoningen	320	180.647,74	1.636,36
2016	2-onder-1-kapwoning	113	254.833,33	1.966,80
2016	Vrijstaande woning	197	338.925,40	2.281,30
2016	Appartement	72	151.884,81	2.290,58
2017	Eengezinswoningen	345	198.103,06	1.852,11
2017	2-onder-1-kapwoning	125	259.222,22	2.157,75
2017	Vrijstaande woning	197	369.722,22	2.411,02
2017	Appartement	74	186.542,04	2.475,41
2018	Eengezinswoningen	326	216.953,90	2.040,84
2018	2-onder-1-kapwoning	116	306.750,00	2.414,44
2018	Vrijstaande woning	156	376.200,00	2.619,77
2018	Appartement	60	202.820,47	2.781,03

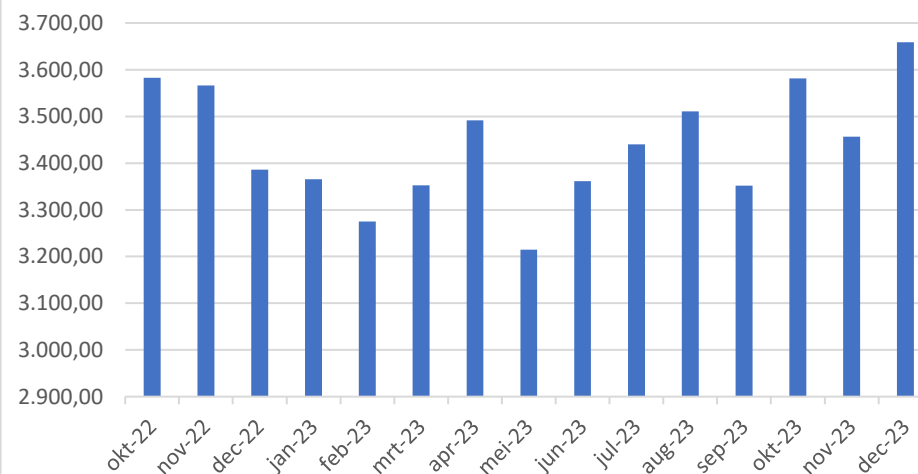
Q4	Woningtype	aantal	transactieprijs mediaan	transactieprijs m2 mediaan
2019	Eengezinswoningen	317	240.110,52	2.170,02
2019	2-onder-1-kapwoning	123	313.514,67	2.557,13
2019	Vrijstaande woning	181	397.800,10	2.761,09
2019	Appartement	76	225.526,32	3.293,21
2020	Eengezinswoningen	323	268.262,23	2.528,10
2020	2-onder-1-kapwoning	115	358.608,89	2.816,59
2020	Vrijstaande woning	153	492.416,30	3.198,50
2020	Appartement	61	277.321,04	3.509,22
2021	Eengezinswoningen	237	334.717,64	3.169,72
2021	2-onder-1-kapwoning	104	457.855,70	3.572,01
2021	Vrijstaande woning	131	567.567,89	3.907,93
2021	Appartement	57	297.819,88	4.277,60
2022	Eengezinswoningen	276	322.348,65	2.935,70
2022	2-onder-1-kapwoning	85	426.155,56	3.514,29
2022	Vrijstaande woning	96	576.455,60	3.659,22
2022	Appartement	64	271.531,42	3.942,67
2023	Eengezinswoningen	247	344.308,67	3.061,03
2023	2-onder-1-kapwoning	103	427.455,50	3.551,97
2023	Vrijstaande woning	124	546.930,20	3.803,53
2023	Appartement	74	292.421,76	4.416,25

Overzicht m² prijsverloop oktober 2022 t/m december 2023 - West Friesland

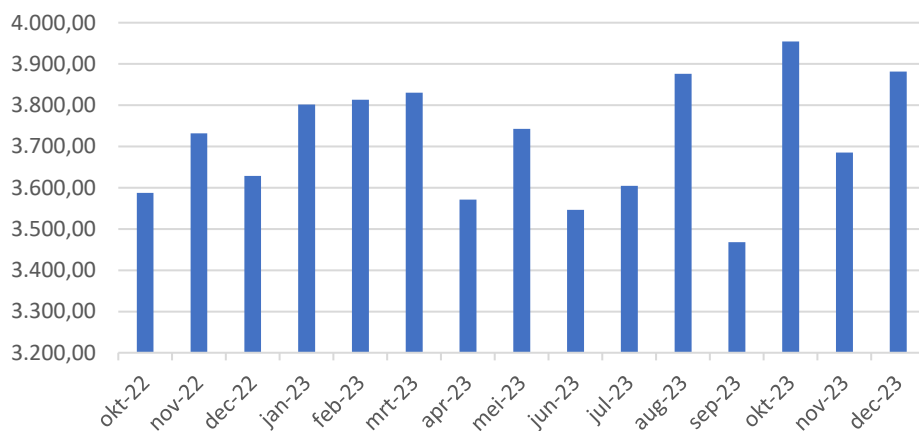
transactieprijis m2 mediaan - Eengezinswoningen



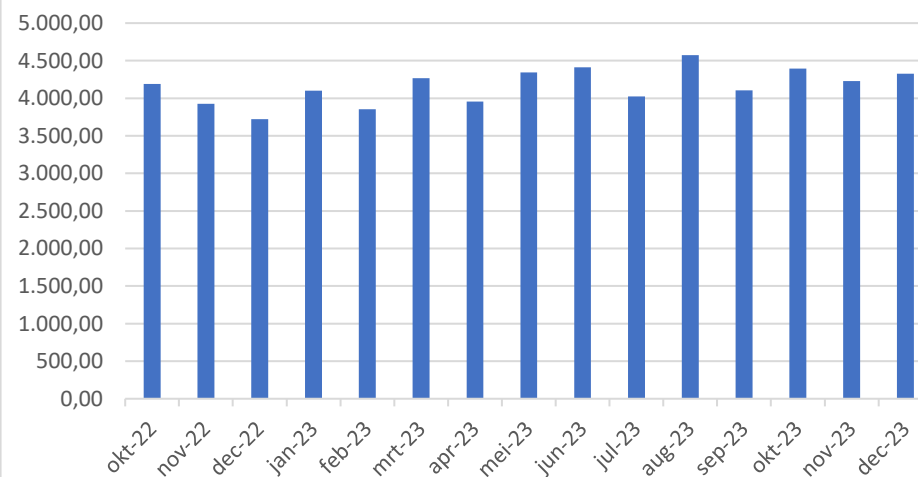
transactieprijis m2 mediaan - 2-1 kapwoningen



transactieprijis m2 mediaan - vrijstaande woningen



transactieprijis m2 mediaan - Appartementen



Gemeente Hoorn

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse



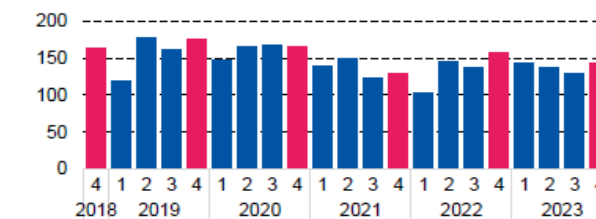


Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	73	50	50	-31%	1%
Hoekwoning	25	29	25	0%	-14%
2-onder-1-kap	20	19	24	18%	24%
Vrijstaand	10	10	11	11%	11%
Appartement	29	22	33	15%	52%
Totaal	157	130	143	-9%	10%

Aantal transacties

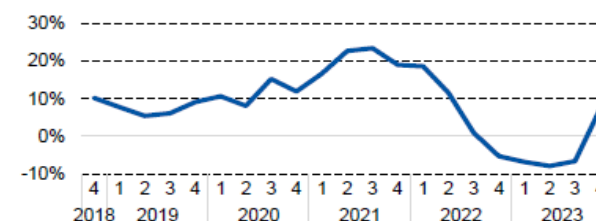


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

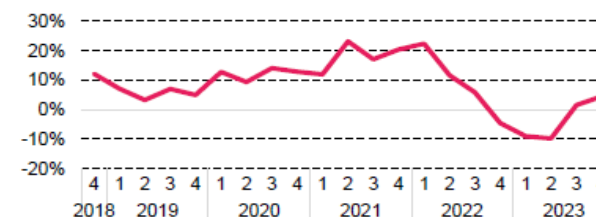
Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	323	314	338	4,6%	7,6%
Hoekwoning	330	361	387	17,2%	7,4%
2-onder-1-kap	455	420	454	-0,1%	8,2%
Vrijstaand	621	736	639	3,0%	-13,2%
Appartement	274	307	314	12,1%	3,4%
Totaal	351	371	383	7,3%	5,1%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

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.

Transactieprijs m ² (euro/m2 gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.021	3.111	3.165	4,8%	1,7%
Hoekwoning	3.137	3.525	3.415	8,9%	-3,1%
2-onder-1-kap	3.592	3.582	3.790	5,5%	5,8%
Vrijstaand	4.441	4.204	3.897	-12,3%	-7,3%
Appartement	3.996	4.600	4.394	6,1%	-5,8%
Totaal	3.382	3.608	3.654	4,5%	-0,9%

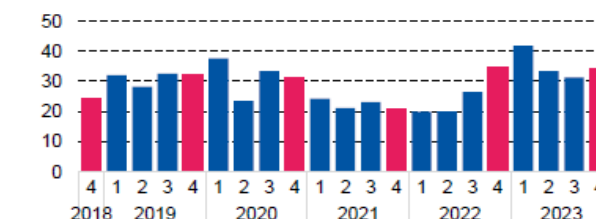
Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	30	22	22
Hoekwoning	40	25	23
2-onder-1-kap	27	67	23
Vrijstaand	75	33	110
Appartement	32	28	43
Totaal	35	31	34

Verkooptijd in dagen



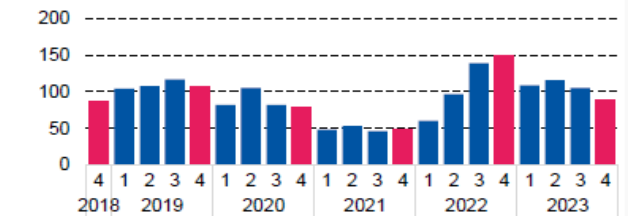


Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	45	19	23	-50%	19%
Hoekwoning	25	15	6	-75%	-59%
2-onder-1-kap	24	13	5	-78%	-59%
Vrijstaand	27	23	24	-11%	4%
Appartement	29	35	31	6%	-13%
Totaal	150	105	89	-41%	-16%

Aantal in aanbod

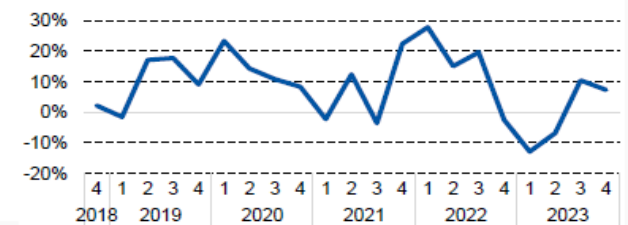


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	352	357	354	0,7%	-0,9%
Hoekwoning	356	504	458	28,7%	-9,1%
2-onder-1-kap	475	503	565	18,9%	12,3%
Vrijstaand	725	678	684	-5,6%	0,9%
Appartement	369	379	409	11,7%	8,3%
Totaal	443	474	482	7,4%	2,8%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

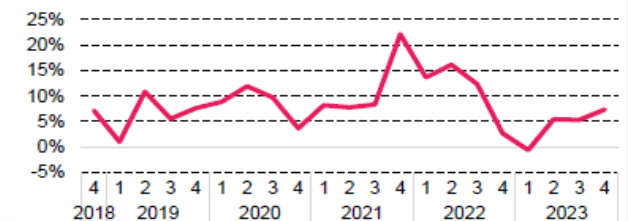


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m ² (euro/m2 gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.083	3.219	3.285	6,6%	2,1%
Hoekwoning	3.284	4.003	3.135	-4,5%	-21,7%
2-onder-1-kap	3.696	3.875	4.392	18,8%	13,3%
Vrijstaand	4.363	4.062	4.147	-4,9%	2,1%
Appartement	4.212	4.607	5.020	21,5%	10,4%
Totaal	3.663	4.059	4.173	7,3%	2,8%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

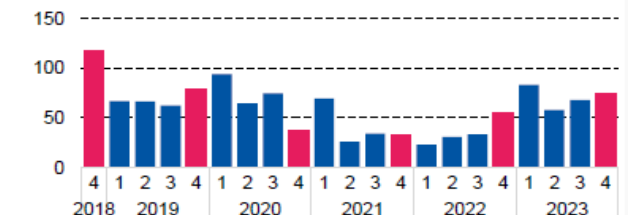


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	49	17	29
Hoekwoning	42	74	31
2-onder-1-kap	56	21	62
Vrijstaand	82	137	110
Appartement	49	65	93
Totaal	55	68	75

Looptijd aanbod in dagen



Marktanalyse Gemeente Hoorn

Transacties							
	Aantal verkopen 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2023	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
	Gemeente Hoorn						
	143	-8,7%	€ 383.000	7,3%	34	2,2%	62,2%
Nederland	36.368	11,8%	€ 434.000	5,3%	30	1,3%	52,7%

Aanbod							
	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
	Gemeente Hoorn						
	89	-40,9%	€ 482.000	6,3%	75	63,4%	1,9
Nederland	25.232	-26,5%	€ 555.000	6,3%	74	60,1%	2,1

Gemeente Medemblik

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse



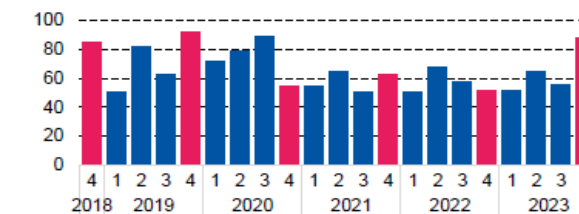


Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	12	11	14	20%	31%
Hoekwoning	8	8	15	82%	82%
2-onder-1-kap	11	9	20	77%	117%
Vrijstaand	19	25	31	64%	25%
Appartement	1	3	8	720%	173%
Totaal	51	56	88	72%	57%

Aantal transacties

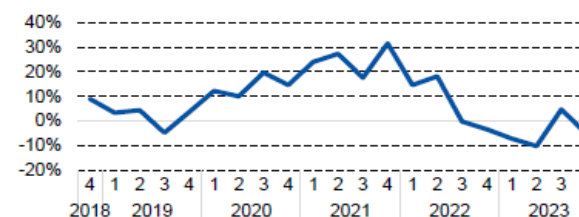


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

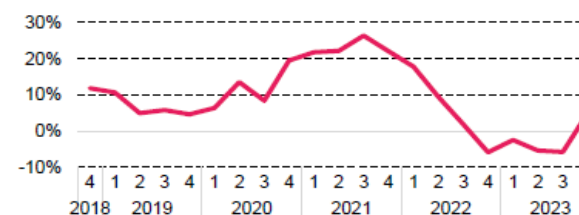
Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	259	291	304	17,2%	4,5%
Hoekwoning	345	364	344	-0,1%	-5,4%
2-onder-1-kap	420	445	368	-12,5%	-17,4%
Vrijstaand	586	565	501	-14,5%	-11,3%
Appartement	343	285	350	8,2%	30,2%
Totaal	431	448	399	-5,1%	-6,6%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

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.

Transactieprijs m ² (euro/m ² gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.730	3.015	2.927	7,2%	-2,9%
Hoekwoning	2.917	2.975	2.991	2,5%	0,5%
2-onder-1-kap	3.470	3.258	3.187	-8,2%	-2,2%
Vrijstaand	3.292	3.167	3.761	14,2%	18,8%
Appartement	4.083	3.800	4.010	0,8%	8,3%
Totaal	3.155	3.158	3.393	4,9%	6,7%

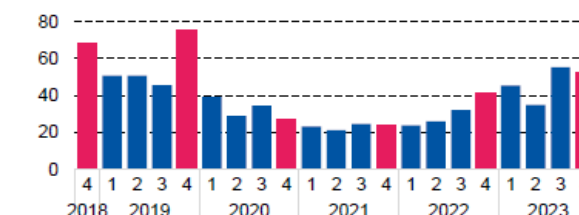
Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	23	52	22
Hoekwoning	33	25	25
2-onder-1-kap	31	27	35
Vrijstaand	63	80	90
Appartement	9	28	53
Totaal	41	55	52

Verkooptijd in dagen



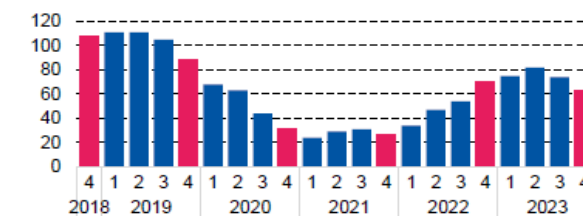


Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	10	2	5	-54%	131%
Hoekwoning	5	10	1	-70%	-85%
2-onder-1-kap	17	16	13	-21%	-16%
Vrijstaand	35	40	41	17%	2%
Appartement	3	6	3	-7%	-53%
Totaal	70	74	63	-10%	-15%

Aantal in aanbod

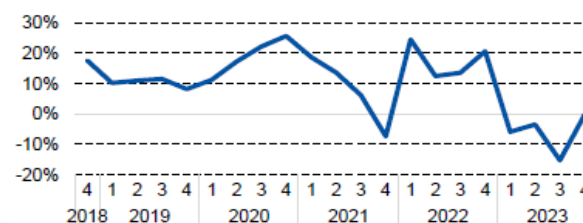


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

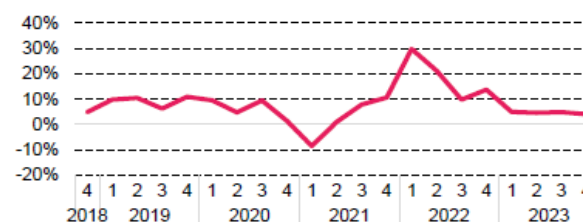
Vraagprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	319	250	300	-5,9%	20,1%
Hoekwoning	365	319	405	11,0%	27,1%
2-onder-1-kap	458	434	498	8,6%	14,7%
Vrijstaand	679	583	679	0,0%	16,6%
Appartement	517	309	344	-35,9%	9,6%
Totaal	545	484	591	-0,2%	16,7%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m ² (euro/m ² gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.762	2.948	3.000	8,6%	1,7%
Hoekwoning	2.660	2.936	3.846	44,6%	31,0%
2-onder-1-kap	3.470	3.045	3.025	-12,8%	-0,6%
Vrijstaand	3.483	3.675	3.696	6,1%	0,6%
Appartement	3.130	3.679	4.144	23,2%	3,1%
Totaal	3.303	3.420	3.525	3,9%	2,8%

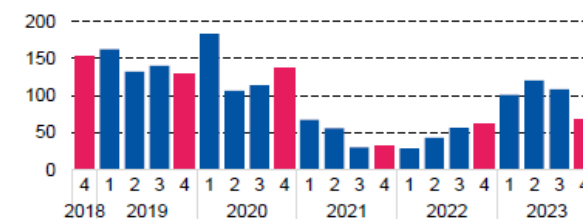
Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	33	25	14
Hoekwoning	97	15	166
2-onder-1-kap	34	66	42
Vrijstaand	61	141	62
Appartement	248	188	301
Totaal	61	108	68

Looptijd aanbod in dagen



Marktanalyse Gemeente Medemblik

 Transacties							
	Aantal verkopen 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2023	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
	Gemeente Medemblik						
	88	72,3%	€ 399.000	-5,1%	52	1,8%	50,3%
Nederland	36.368	11,8%	€ 434.000	5,3%	30	1,3%	52,7%

 Aanbod							
	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
	Gemeente Medemblik						
	63	-9,7%	€ 591.000	6,3%	68	66,2%	2,2
Nederland	25.232	-26,5%	€ 555.000	6,3%	74	60,1%	2,1

Gemeente Koggenland

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse



Markoverzicht Gemeente Koggenland

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Koggenland | 4e kwartaal 2023

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	10	8	8	-18%	3%
Hoekwoning	8	11	11	43%	4%
2-onder-1-kap	4	7	4	3%	-41%
Vrijstaand	8	12	16	101%	34%
Appartement	3	4	5	67%	25%
Totaal	33	42	45	36%	7%

Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	327	357	352	7,8%	-1,2%
Hoekwoning	337	383	388	15,1%	1,4%
2-onder-1-kap	415	406	305	-26,5%	-24,9%
Vrijstaand	589	507	525	-10,9%	3,6%
Appartement	340	342	328	-3,7%	-4,1%
Totaal	405	413	416	-1,9%	-2,8%

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.

Transactieprijs m ² (euro/m2 gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.877	3.027	3.154	9,7%	4,2%
Hoekwoning	2.880	3.019	2.977	3,4%	-1,4%
2-onder-1-kap	3.213	3.479	3.231	0,6%	-7,1%
Vrijstaand	3.185	3.989	3.749	17,7%	-6,0%
Appartement	3.438	4.416	3.914	13,9%	-11,4%
Totaal	3.044	3.508	3.414	9,9%	-3,7%

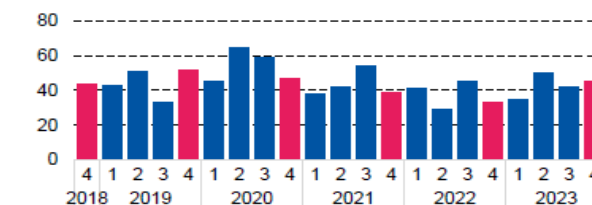
Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

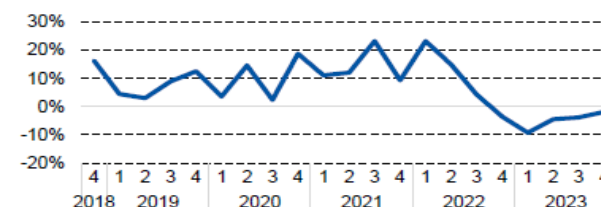
Verkooptijd in dagen	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	30	43	23
Hoekwoning	26	33	27
2-onder-1-kap	65	67	27
Vrijstaand	100	68	60
Appartement	22	21	31
Totaal	49	49	39

Transactiecijfers

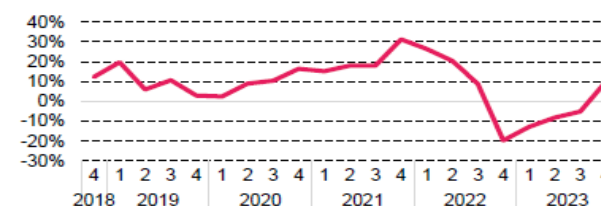
Aantal transacties



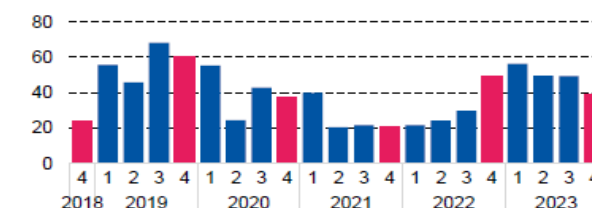
Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder



Verkooptijd in dagen



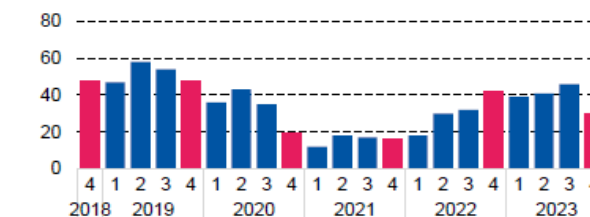


Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3	4	8	159%	95%
Hoekwoning	7	10	2	-77%	-84%
2-onder-1-kap	6	8	6	-2%	-26%
Vrijstaand	26	19	11	-58%	-43%
Appartement		5	4		-20%
Totaal	42	46	30	-28%	-34%

Aantal in aanbod

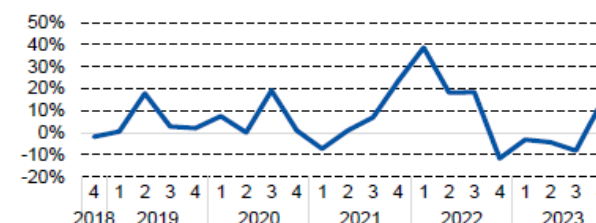


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

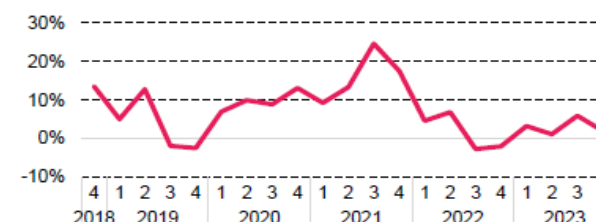
Vraagprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	319	330	325	1,9%	-1,5%
Hoekwoning	383	388	325	-15,1%	-16,3%
2-onder-1-kap	400	425	473	18,2%	11,2%
Vrijstaand	566	611	699	23,6%	14,3%
Appartement		350	288		-17,9%
Totaal	494	478	484	13,4%	1,9%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m ² (euro/m ² gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.864	3.078	3.075	7,4%	-0,1%
Hoekwoning	3.241	3.123	2.321	-28,4%	-25,7%
2-onder-1-kap	3.209	3.580	3.593	11,9%	0,4%
Vrijstaand	3.716	3.772	3.931	5,8%	4,2%
Appartement		3.947	3.900		-1,2%
Totaal	3.504	3.556	3.555	2,0%	-2,9%

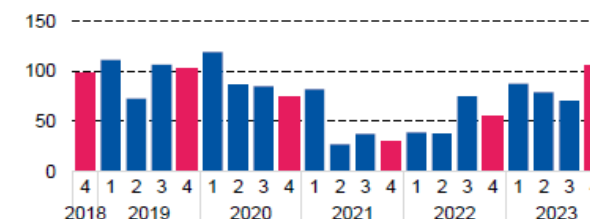
Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	63	105	26
Hoekwoning	38	17	78
2-onder-1-kap	53	80	148
Vrijstaand	60	101	172
Appartement		18	29
Totaal	56	70	106

Looptijd aanbod in dagen



Marktanalyse Gemeente Koggenland

 Transacties							
	Aantal verkopen 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2023	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
	Gemeente Koggenland	36,0%	€ 416.000	-1,9%	39	-1,9%	34,2%
Nederland	36.368	11,8%	€ 434.000	5,3%	30	1,3%	52,7%

 Aanbod							
	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
	Gemeente Koggenland	-28,2%	€ 484.000	6,3%	106	54,8%	2,0
Nederland	25.232	-26,5%	€ 555.000	6,3%	74	60,1%	2,1