

Woningmarktanalyse West-Friesland Q3-2024



Betreft: Woningmarkt West-Friesland – Q3 2024

Geachte relatie,

Het derde kwartaal heeft normaliter een lager aantal woningverkoop transacties dan het kwartaal daarvoor (gemiddeld – 4,5 %).

Dit jaar was dat zowel landelijk als in Noordkop / West-Friesland niet het geval. De Noordkop/ West-Friesland was het aantal transacties t.o.v. het kwartaal daarvoor met 9% gestegen en t.o.v. het 3^e kwartaal in 2023 maar liefst met 23%!

Dit ging wel gepaard met een afvlakking van de verkoopprijzen. Die stijging betrof t.o.v. het 2^e kwartaal 2024 1,9%. De prijsstijging in dit jaar heeft in de voorgaande kwartalen plaatsgevonden. (in 4 kwartalen 17,3%!)

Het aanbod t.o.v. 1 jaar geleden is met 9 % afgenomen in onze regio, terwijl de prijs per m2 met 12,7% is toegenomen. In de nieuwbouw is de m2 prijs echter met 3,7% op jaarbasis toegenomen. In de Noordkop / West-Friesland wordt bij 68% van de transacties gemiddeld 3,8% boven de vraagprijs betaald.

Krapte op de markt weer iets groter geworden

De krapte-indicator is in een jaar tijd gedaald van gemiddeld 2,6 naar 2,1. Vergeleken met een kwartaal eerder is de krapte ongeveer even groot. Deze indicator geeft aan hoeveel keuze een koper gemiddeld heeft en de daling wijst op een verdere verkrapping van de markt, wat de concurrentie onder de kopers vergroot. Een evenwichtige markt heeft een krapte indicator van 5 tot 6.

Doorstromers en zittenblijvers

Jaarlijks 40 duizend minder huizen te koop doordat doorstromers afhaken

De laatste jaren haken veel doorstromers af. Door een tekort aan aanbod en weinig vertrouwen blijven ze zitten in hun huidige woning. Jaarlijks verhuizen er landelijk 40 duizend minder doorstromers dan tussen 2016 en 2020. Dit zijn woningen die anders beschikbaar zouden komen voor vele woningzoekers. De doorstromers wachten op elkaar, en starters wachten weer op de doorstromers. Om dit op te lossen, moeten er meer kwalitatieve en duurzame woningen voor doorstromers worden gebouwd, zoals senioren- of gezinswoningen. Maar door de focus op de bouw van betaalbare woningen is er weinig ruimte om voor deze groep te bouwen. Terwijl onderzoek laat zien dat nieuwbouw verhuisketens mutaties, waarbij ook kleinere, betaalbare woningen beschikbaar komen. In dat kader hebben wij met NVM thema onderzoek 'Doorstromers en zittenblijvers' als uittreksel bij deze rapportage toegevoegd. Het complete rapport (64 pagina's) is bij Boekweit|Olie op te vragen.

Duurzaamheid blijft belangrijke motivatie

De belangrijkste reden om een nieuwbouwwoning te kopen is duurzaamheid, vooral van lagere energiekosten. De focus op duurzaamheid weerspiegelt de groeiende bewustwording en prioriteit van milieuvriendelijke en energiezuinige woningen onder kopers. De lange wachttijd tussen de datum van koop en oplevering en hoge overbruggingskosten zijn momenteel de grootste obstakels bij de koop van nieuwbouw.

Beleid leidt tot kleinere woningen

De aanwas van kleine woonhuizen (minder dan 115 m²) en appartementen (kleiner dan 75 m²) is in de afgelopen anderhalf jaar sterk toegenomen. Dit terwijl het aantal aanmeldingen van middelgrote woningen stabiel blijft en bij grotere woningen en appartementen zelfs ruim is afgenomen. De politieke focus op betaalbaarheid en binnenstedelijke bouwen ligt deels ten grondslag aan. Uit de data blijkt dat beide beleidsmaatregelen resulteren in kleinere woningen.

Meer focus op doorstromers nodig

Het nieuwbouwebeleid richt zich vooral op starters. Dit lijkt logisch, maar is een vorm van symptoombestrijding en maakt onderliggende problemen juist groter. Starters kunnen namelijk geen woning vinden, omdat mensen die al een huis hebben niet kunnen doorstromen naar een volgende woning. Wanneer de focus in de nieuwbouw meer op doorstromers komt te liggen, kan de woningmarkt in beweging blijven. Een gevarieerd aanbod blijft daarvoor essentieel.

Transactie cijfers

Hierna treft u de woningtransacties cijfers van diverse gemeenten aan.

Daar het aantal transacties in de diverse categorieën in de landelijke gemeenten beperkt is, hebben we er voor gekozen alleen de samenvattende analyses bij deze gemeenten op te nemen. Hierbij worden alle woningen bij elkaar gewogen en niet per woningcategorie. Wil men een evenwichtige weging krijgen voor een bepaalde categorie, dienen er in een kwartaal minstens zo'n 25 transacties in die categorie plaatsgevonden hebben. Dat is in de landelijke gebieden veelal niet het geval.

De cijfers van een bepaalde gemeente stellen wij op een verzoek gaarne beschikbaar met de opmerking dat dit zeer vertekende beelden kunnen geven.

Voorbeeld: In Drechterland zijn in het 2^e kwartaal maar 2 middenwoningen afgemeld en in het 3^e kwartaal 7. Een toename van 350%. Ofwel een transactie explosie! Wat niet wegneemt dat de vraag veel groter is dan het toename getal.

Woningmakers West-Friesland

Tenslotte nog een mededeling over de Woningmakers West-Friesland. Inmiddels zijn alle West-Friese gemeenten aangesloten bij de woningmakers West-Friesland. In allerlei gremia wordt constructief overleg gevoerd met de gemeenten en overige stakeholders om de woningbouwproductie in West-Friesland te versnellen. Door constructief overleg en het delen van gegevens worden vorderingen gemaakt, ook door het constructieve overleg met de provincie.

In de Kopgroep heeft een mutatie plaatsgevonden: Cees Tip van Intermaris heeft na jaren inbreng namens de corporaties zijn stokje overgedragen aan Ab Gieling van De Woonschakel. Ook via deze weg willen we Cees danken voor zijn constructieve inzet voor de woningbouwproductie in West-Friesland en heten Albert graag welkom.

Het bestuur (de Kopgroep) van de Woningmakers West-Friesland bestaat na deze mutatie uit: Martin Bosch, voorzitter; Peter van Oeveren; Ab Gieling en Dick Olie.

Vriendelijke groet,



Martin Bosch
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

Marktoverzicht Nederland (transactiecijfers en aanbodcijfers)

Nieuwbouwoverzicht Nederland Q3-2024

Marktoverzicht Kop van Noord-Holland (inclusief West Friesland)

Samenvatting analyse Kop Noord-Holland

Overzicht transactieprizen in de diverse categorieën van de afgelopen 10 jaar in West Friesland

Overzicht m2 prijsverloop juli 2023 t/m september 2024 per type in West Friesland

Marktoverzicht Hoorn

Samenvatting marktanalyse Hoorn

Samenvatting marktanalyse Medemblik

Samenvatting marktanalyse Koggenland

Samenvatting marktanalyse Opmeer

Samenvatting marktanalyse Drechterland

Samenvatting marktanalyse Stede Broec

Samenvatting marktanalyse Enkhuizen

Uittreksel: NVM-thema onderzoek ‘Doorstromers en zittenblijvers’



Marktoverzicht Nederland

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)



Marktoverzicht Nederland

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Aantal transacties

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

Nederland | 3e kwartaal 2024

Aantal transacties	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.463	9.221	9.174	8%	-1%
Hoekwoning	4.682	5.051	4.935	5%	-2%
2-onder-1-kap	4.979	5.395	5.218	5%	-3%
Vrijstaand	5.251	5.679	5.803	11%	2%
Appartement	9.931	11.366	11.810	19%	4%
Totaal	33.306	36.712	36.940	11%	1%

Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	380	432	435	14,6%	0,7%
Hoekwoning	404	453	458	13,3%	1,1%
2-onder-1-kap	460	510	515	11,9%	0,9%
Vrijstaand	616	664	678	10,0%	2,0%
Appartement	348	394	389	11,3%	-1,1%
Totaal	423	470	473	12,3%	0,4%

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)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.453	3.905	3.951	14,4%	1,2%
Hoekwoning	3.492	3.916	3.957	13,3%	1,0%
2-onder-1-kap	3.512	3.860	3.934	12,0%	1,9%
Vrijstaand	3.779	4.070	4.157	10,0%	2,1%
Appartement	4.685	5.209	5.229	11,4%	0,9%
Totaal	3.886	4.329	4.390	12,3%	1,3%

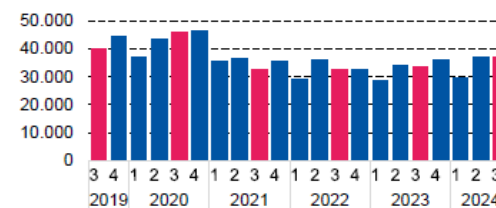
Verkooptijd

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.

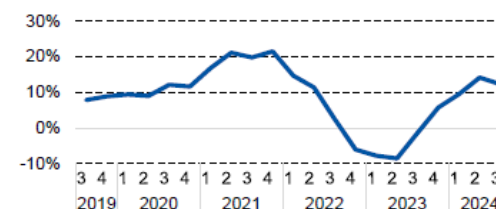
Verkooptijd in dagen	2023-3	2024-2	2024-3
Tussenwoning	26	23	24
Hoekwoning	28	24	25
2-onder-1-kap	32	25	27
Vrijstaand	51	37	39
Appartement	31	26	27
Totaal	32	27	28

Transactiecijfers

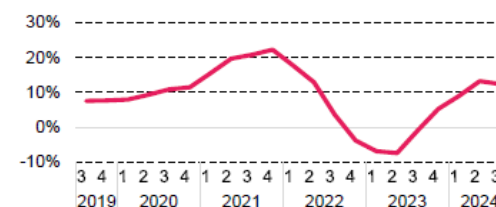
Aantal transacties



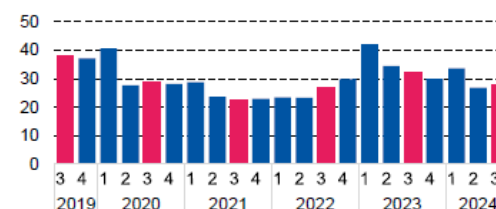
Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder



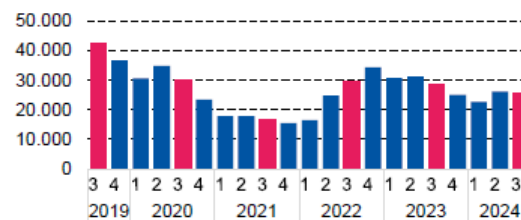
Verkooptijd in dagen



**Aantal in aanbod**

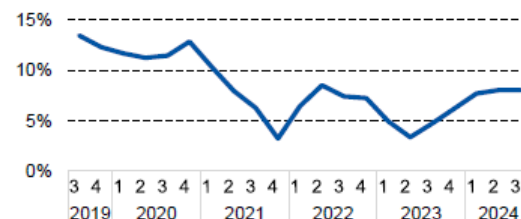
Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.872	4.550	4.224	-13%	-7%
Hoekwoning	3.298	2.875	2.865	-13%	0%
2-onder-1-kap	4.079	3.329	3.073	-25%	-8%
Vrijstaand	8.417	7.861	7.741	-8%	-2%
Appartement	7.824	7.565	7.752	-1%	2%
Totaal	28.490	26.180	25.655	-10%	-2%

Aantal in aanbod**Vraagprijs**

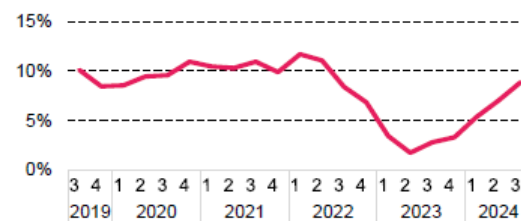
De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	431	448	456	5,8%	1,9%
Hoekwoning	459	485	493	7,4%	1,7%
2-onder-1-kap	520	544	555	6,7%	1,9%
Vrijstaand	777	843	866	11,4%	2,7%
Appartement	400	429	429	6,8%	0,4%
Totaal	541	577	588	8,0%	1,7%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder**Vraagprijs per m²**

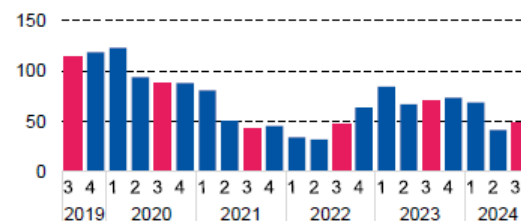
De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m ² (euro/m ² gbo wonen)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.614	3.786	3.870	7,1%	2,2%
Hoekwoning	3.601	3.825	3.926	9,0%	2,6%
2-onder-1-kap	3.723	3.896	3.921	5,3%	0,6%
Vrijstaand	4.052	4.285	4.400	8,6%	2,7%
Appartement	4.648	5.034	5.242	11,9%	4,1%
Totaal	4.041	4.315	4.457	8,9%	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	2023-3	2024-2	2024-3
Tussenwoning	36	23	25
Hoekwoning	50	26	26
2-onder-1-kap	64	31	31
Vrijstaand	113	70	88
Appartement	56	34	35
Totaal	70	41	48

Looptijd aanbod in dagen

Nieuwbouwoverzicht Nederland

(Woningtransacties Q3-2024)



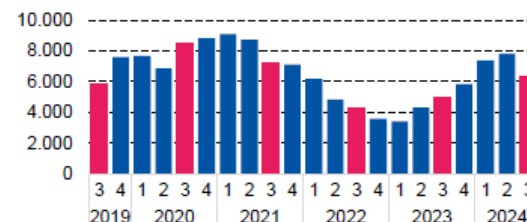


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.416	2.134	1.612	14%	-24%
Hoekwoning	800	1.118	780	-3%	-30%
2-onder-1-kap	772	1.217	1.046	35%	-14%
Vrijstaand	218	437	355	63%	-19%
Appartement	1.797	2.908	2.546	42%	-12%
Totaal	5.003	7.814	6.339	27%	-19%

Aantal transacties

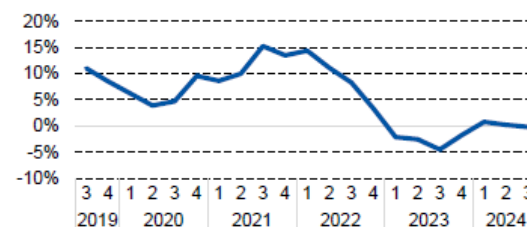


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	448	436	439	-2,2%	0,6%
Hoekwoning	490	489	489	-0,4%	-0,1%
2-onder-1-kap	597	576	581	-2,8%	0,8%
Vrijstaand	810	829	777	-4,1%	-6,3%
Appartement	400	402	412	2,9%	2,6%
Totaal	477	475	477	-0,2%	0,9%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

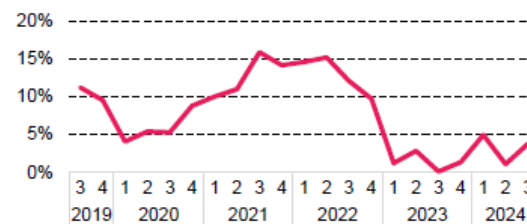


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte nieuwbouwwoningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m ² (euro/m ² gbo wonen)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.721	3.754	3.845	3,3%	2,4%
Hoekwoning	3.858	3.923	3.982	3,2%	1,5%
2-onder-1-kap	3.983	3.910	3.980	-0,1%	1,8%
Vrijstaand	4.725	4.771	4.709	-0,3%	-1,3%
Appartement	5.177	5.298	5.515	6,4%	4,1%
Totaal	4.350	4.434	4.603	3,7%	2,6%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

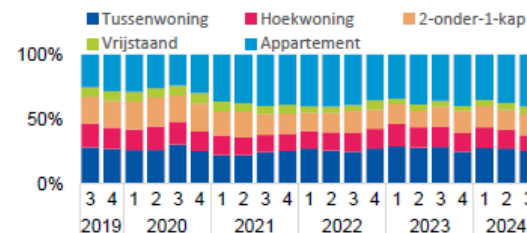


Transacties naar woningtype

Het aantal transacties naar woningtype brengt in kaart hoe de verdeling is van de verkochte nieuwbouwwoningen naar woningtype.

Verdeling transacties	2020-3	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3
Tussenwoning	30%	24%	25%	28%	25%
Hoekwoning	18%	13%	15%	16%	12%
2-onder-1-kap	21%	16%	17%	15%	17%
Vrijstaand	7%	7%	4%	4%	6%
Appartement	24%	39%	39%	36%	40%

Transacties naar woningtype



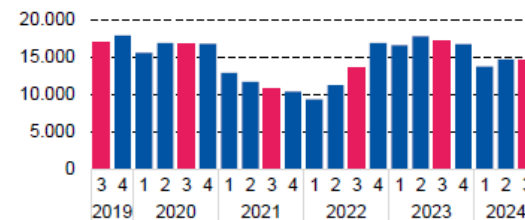


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.040	2.407	2.008	-34%	-17%
Hoekwoning	1.890	1.368	1.269	-33%	-7%
2-onder-1-kap	2.392	1.899	1.460	-39%	-23%
Vrijstaand	1.307	1.176	1.093	-16%	-7%
Appartement	8.449	7.824	8.668	3%	11%
Totaal	17.078	14.674	14.498	-15%	-1%

Aantal in aanbod

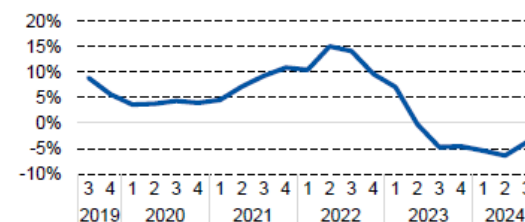


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	479	442	472	-1,4%	6,8%
Hoekwoning	515	497	509	-1,2%	2,4%
2-onder-1-kap	577	590	613	6,4%	4,0%
Vrijstaand	774	796	795	2,6%	-0,2%
Appartement	483	450	445	-7,9%	-1,1%
Totaal	521	499	498	-3,8%	1,0%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

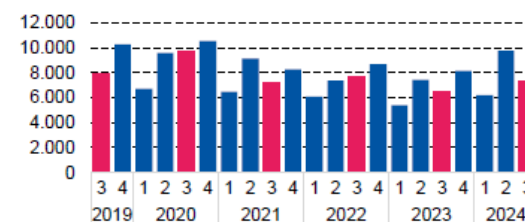


Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette nieuwbouwwoningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

Aantal te koop gezet	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.517	2.442	1.390	-8%	-43%
Hoekwoning	852	1.198	795	-7%	-34%
2-onder-1-kap	817	1.441	769	-6%	-47%
Vrijstaand	385	520	446	16%	-14%
Appartement	2.888	4.134	3.870	34%	-6%
Totaal	6.459	9.735	7.270	13%	-25%

Aantal te koop gezet

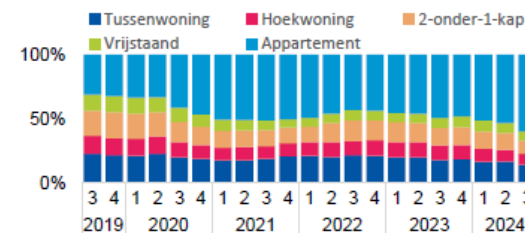


Aanbod naar woningtype

Het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen, uitgesplitst naar woningtype.

Aanbodverdeling	2020-3	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3
Tussenwoning	20%	19%	21%	18%	14%
Hoekwoning	12%	10%	11%	11%	9%
2-onder-1-kap	16%	12%	16%	14%	10%
Vrijstaand	11%	8%	8%	8%	8%
Appartement	41%	52%	43%	49%	60%

Aanbod naar woningtype



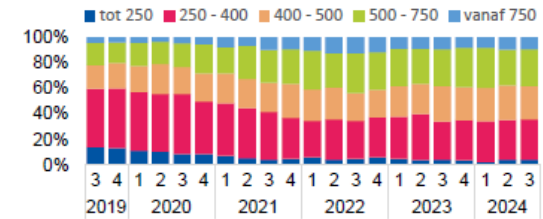


€ **Transacties naar prijsklasse**

De verdeling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen naar prijsklasse.

Naar prijsklasse	2020-3	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3
tot € 250.000	9%	4%	5%	4%	4%
€ 250.000 - € 400.000	47%	37%	30%	30%	32%
€ 400.000 - € 500.000	21%	23%	22%	28%	26%
€ 500.000 - € 750.000	19%	26%	31%	29%	29%
vanaf € 750.000	5%	10%	13%	10%	9%

Transacties naar prijsklasse

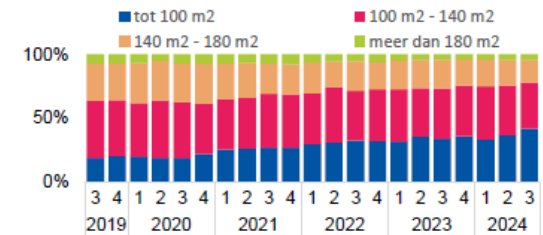


m² **Transacties naar oppervlakte**

De ontwikkeling van het aantal transacties naar oppervlakteklasse, gebaseerd op het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak wonen.

Oppervlakteklasse	2020-3	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3
tot 100 m2	19%	27%	33%	34%	42%
100 m2 - 140 m2	43%	42%	39%	39%	36%
140 m2 - 180 m2	31%	24%	23%	23%	18%
meer dan 180 m2	7%	7%	5%	4%	5%

Transacties naar oppervlakteklasse

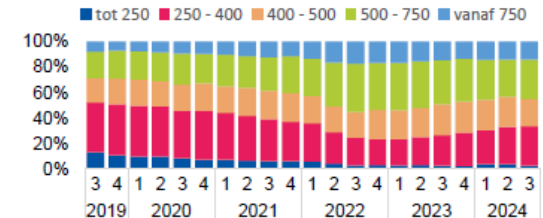


€ **Aanbod naar prijsklasse**

De verdeling van het aanbod aan nieuwbouwwoningen naar prijsklasse.

Naar prijsklasse	2020-3	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3
tot € 250.000	9%	6%	3%	3%	3%
€ 250.000 - € 400.000	37%	33%	22%	24%	31%
€ 400.000 - € 500.000	21%	22%	20%	24%	21%
€ 500.000 - € 750.000	24%	26%	38%	35%	31%
vanaf € 750.000	9%	12%	17%	14%	14%

Aanbod naar prijsklasse

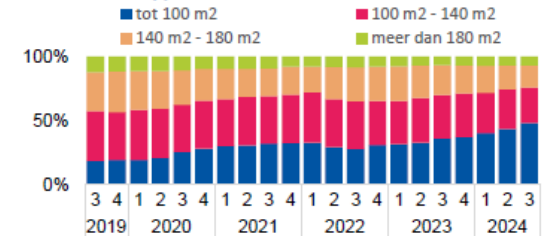


🔑 **Aanbod naar oppervlakte**

De ontwikkeling van het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen naar oppervlakteklasse, gebaseerd op het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak wonen.

Oppervlakteklasse	2020-3	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3
tot 100 m2	25%	32%	28%	36%	48%
100 m2 - 140 m2	37%	37%	37%	34%	28%
140 m2 - 180 m2	27%	22%	27%	23%	17%
meer dan 180 m2	11%	9%	9%	7%	7%

Aanbod naar oppervlakteklasse



Marktoverzicht Kop van Noord-Holland inclusief West-Friesland

**Gemeente Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer,
Stede Broec, Drechterland en Enkhuizen**

Transactiecijfers en Aanbodcijfers

Samenvatting marktanalyse Kop van Noord-Holland



Marktoverzicht Kop van Noord-Holland

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Kop van Noord-Holland | 3e kwartaal 2024



Aantal transacties

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

Aantal transacties	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	150	166	198	32%	19%
Hoekwoning	106	96	89	-16%	-7%
2-onder-1-kap	75	109	108	44%	-1%
Vrijstaand	141	140	173	23%	24%
Appartement	58	87	85	46%	-2%
Totaal	530	598	653	23%	9%



Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	293	342	353	20,5%	3,3%
Hoekwoning	339	373	379	11,9%	1,8%
2-onder-1-kap	410	475	460	12,2%	-3,1%
Vrijstaand	528	594	621	17,7%	4,6%
Appartement	283	344	340	23,4%	0,3%
Totaal	380	430	444	17,3%	1,9%



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)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.812	3.261	3.214	14,3%	-1,4%
Hoekwoning	3.010	3.421	3.512	16,7%	2,7%
2-onder-1-kap	3.227	3.837	3.774	17,0%	-1,6%
Vrijstaand	3.811	3.878	4.085	7,2%	5,3%
Appartement	4.148	3.948	4.448	10,5%	14,5%
Totaal	3.322	3.636	3.739	12,7%	2,9%



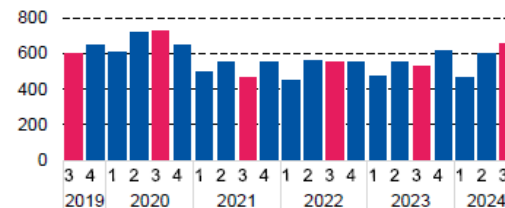
Verkooptijd

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.

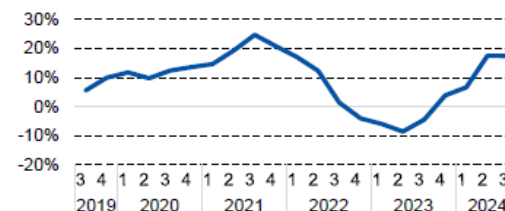
Verkooptijd in dagen	2023-3	2024-2	2024-3
Tussenwoning	27	22	23
Hoekwoning	30	24	26
2-onder-1-kap	35	24	28
Vrijstaand	59	31	33
Appartement	26	28	32
Totaal	37	26	28

Transactiecijfers

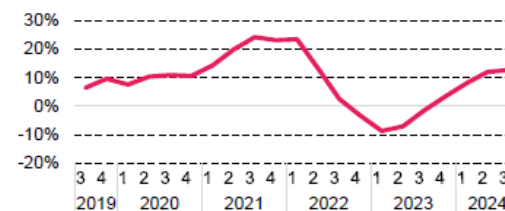
Aantal transacties



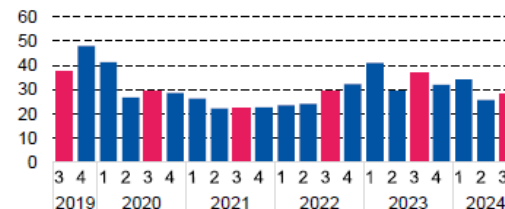
Prijswontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder



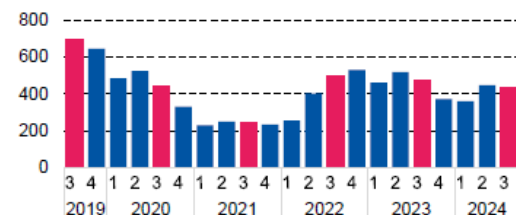
Verkooptijd in dagen



**Aantal in aanbod**

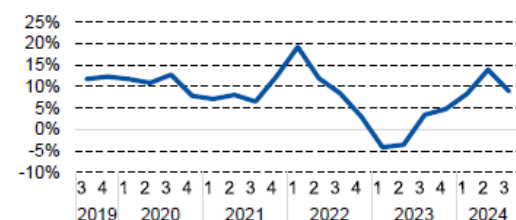
Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	64	83	68	7%	-18%
Hoekwoning	70	42	60	-15%	42%
2-onder-1-kap	76	60	48	-37%	-20%
Vrijstaand	191	210	213	12%	1%
Appartement	74	52	41	-45%	-21%
Totaal	475	447	430	-9%	-4%

Aantal in aanbod**Vraagprijs**

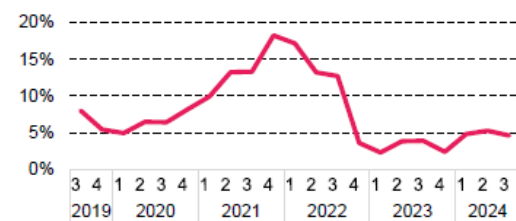
De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	300	338	344	14,4%	1,8%
Hoekwoning	379	344	367	-3,3%	6,7%
2-onder-1-kap	435	502	479	10,0%	-4,5%
Vrijstaand	611	694	704	15,2%	1,3%
Appartement	354	333	339	-5,0%	-0,5%
Totaal	467	527	540	8,8%	1,1%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder**Vraagprijs per m²**

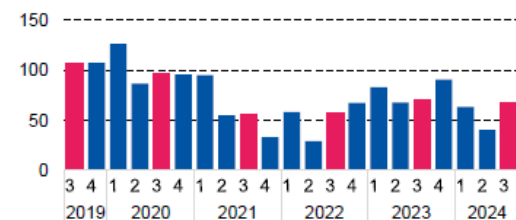
De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m ² (euro/m ² gbo wonen)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.874	3.065	3.146	9,5%	2,6%
Hoekwoning	3.328	3.162	3.366	1,1%	6,4%
2-onder-1-kap	3.359	3.693	3.655	8,8%	-1,0%
Vrijstaand	3.876	4.049	4.053	4,6%	0,1%
Appartement	3.981	3.902	3.943	-1,1%	1,3%
Totaal	3.594	3.718	3.759	4,6%	1,2%

















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	2023-3	2024-2	2024-3
Tussenwoning	16	17	17
Hoekwoning	27	19	27
2-onder-1-kap	62	17	24
Vrijstaand	107	58	86
Appartement	72	52	171
Totaal	70	40	68

Looptijd aanbod in dagen

Marktanalyse Kop van Noord-Holland

Regionale analyse		3e kwartaal 2024					Samenvatting	
 Transacties	 Aantal verkopen 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2024	 Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	 Percentage woningen boven vraagprijs verkocht	
	Kop van Noord-Holland	653	23,1%	€ 444.000	17,3%	28	3,8%	68,2%
	Nederland	36.940	10,9%	€ 473.000	12,3%	28	4,6%	68,8%
 Aanbod	 Aantal in aanbod 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Vraagprijzen 3e kwartaal 2024	 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)	
	Kop van Noord-Holland	430	-9,4%	€ 540.000	8,8%	68	69,3%	2,0
	Nederland	25.655	-10,0%	€ 588.000	8,0%	48	69,3%	2,1

M² prijsverloop afgelopen 10 jaar in West Friesland

M² prijsverloop Q3-2023 / Q3-2024

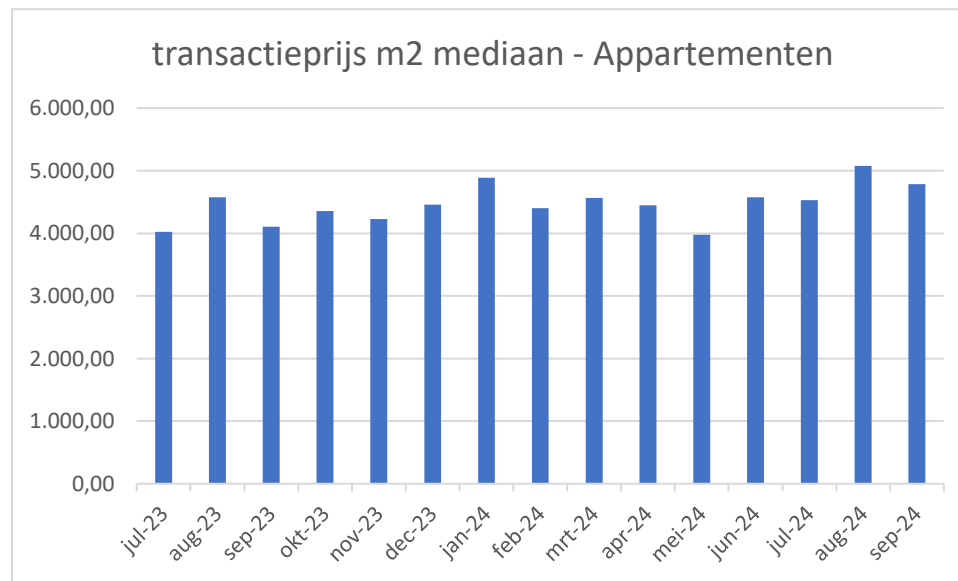
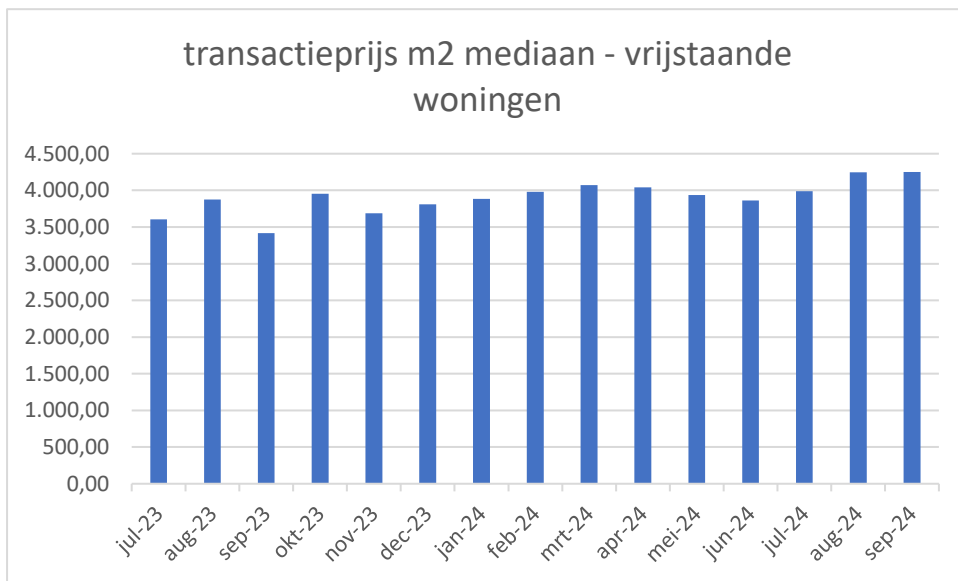
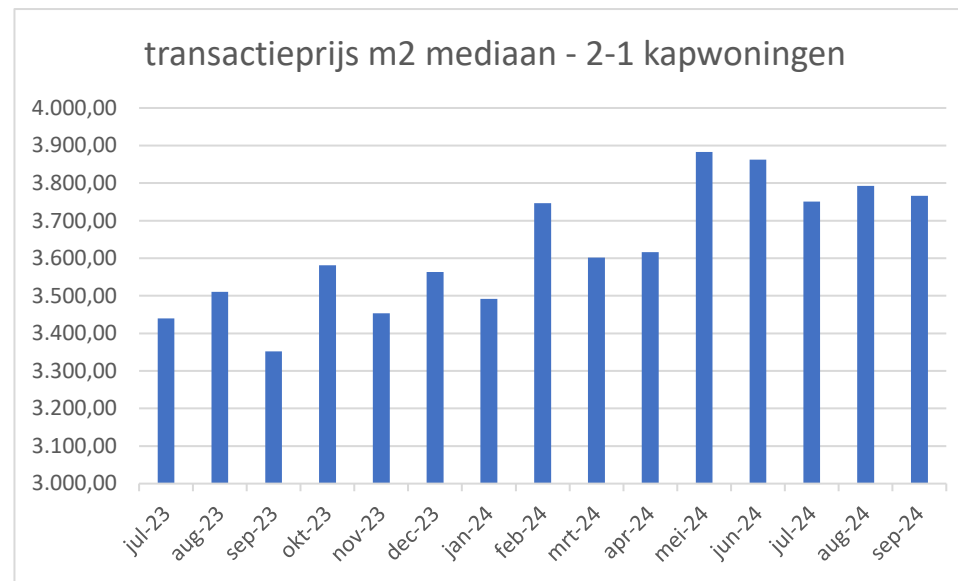
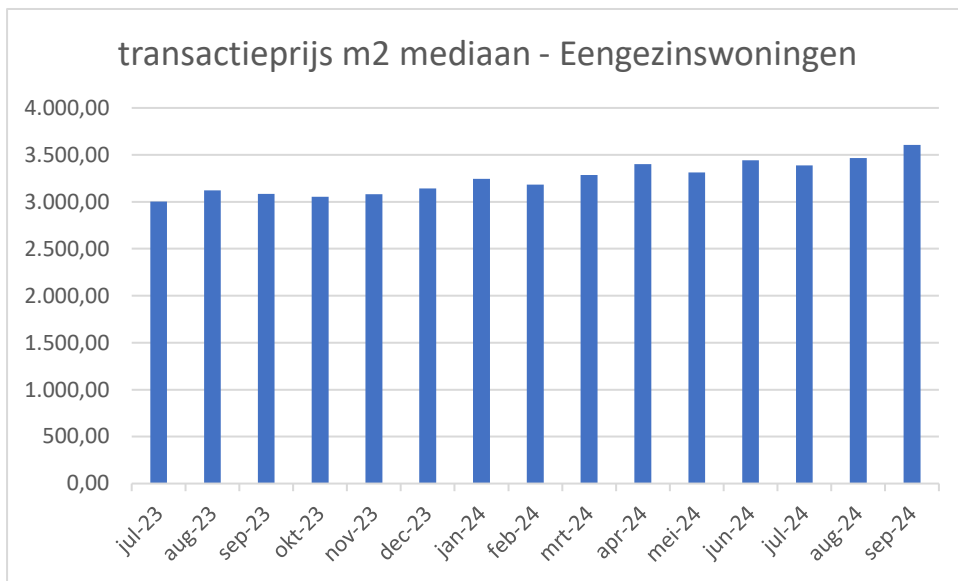


Overzicht transactieprijs mediaan en m² prijsverloop Q3 afgelopen 10 jaar in West Friesland

Q3	Woningtype	aantal	transactieprijs mediaan	transactieprijs m2 mediaan
2014	Eengezinswoningen	196	163.169,78	1.481,45
2014	2-onder-1-kapwoning	66	212.450,00	1.780,84
2014	Vrijstaande woning	113	270.050,00	1.966,35
2014	Appartement	54	171.879,63	2.061,92
2015	Eengezinswoningen	256	168.044,53	1.570,97
2015	2-onder-1-kapwoning	100	217.700,00	1.807,60
2015	Vrijstaande woning	152	306.611,11	2.031,76
2015	Appartement	66	143.530,30	1.946,30
2016	Eengezinswoningen	315	176.424,90	1.625,44
2016	2-onder-1-kapwoning	129	237.166,67	1.961,12
2016	Vrijstaande woning	163	337.277,78	2.208,09
2016	Appartement	65	153.153,85	2.034,50
2017	Eengezinswoningen	311	195.136,69	1.789,28
2017	2-onder-1-kapwoning	114	261.100,00	2.190,34
2017	Vrijstaande woning	163	341.800,00	2.377,42
2017	Appartement	76	191.267,91	2.413,64
2018	Eengezinswoningen	289	207.340,19	1.935,48
2018	2-onder-1-kapwoning	98	299.750,00	2.367,34
2018	Vrijstaande woning	159	414.616,50	2.679,10
2018	Appartement	63	198.003,28	2.860,56
2019	Eengezinswoningen	274	230.161,09	2.082,83
2019	2-onder-1-kapwoning	102	328.025,00	2.527,75
2019	Vrijstaande woning	152	407.120,00	2.767,79
2019	Appartement	61	211.407,21	3.078,55

Q3	Woningtype	aantal	transactieprijs mediaan	transactieprijs m2 mediaan
2020	Eengezinswoningen	345	259.083,07	2.337,09
2020	2-onder-1-kapwoning	142	334.361,00	2.684,76
2020	Vrijstaande woning	206	464.000,00	2.988,24
2020	Appartement	61	243.552,11	3.370,46
2021	Eengezinswoningen	223	321.439,23	2.976,43
2021	2-onder-1-kapwoning	81	415.538,67	3.350,47
2021	Vrijstaande woning	128	533.485,00	3.738,50
2021	Appartement	61	317.514,57	4.094,43
2022	Eengezinswoningen	272	329.585,65	3.070,97
2022	2-onder-1-kapwoning	97	449.833,78	3.624,63
2022	Vrijstaande woning	110	570.876,00	3.937,48
2022	Appartement	65	310.076,92	4.146,81
2023	Eengezinswoningen	246	327.031,40	3.050,81
2023	2-onder-1-kapwoning	80	414.800,00	3.435,73
2023	Vrijstaande woning	122	535.916,40	3.664,18
2023	Appartement	65	287.703,93	4.171,45
2024	Eengezinswoningen	272	377.531,82	3.471,15
2024	2-onder-1-kapwoning	96	480.147,70	3.740,65
2024	Vrijstaande woning	134	592.668,67	4.163,29
2024	Appartement	76	351.768,63	4.774,38

Overzicht m² prijsverloop juli 2023 t/m september 2024 - West Friesland



Gemeente Hoorn

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse



Marktoverzicht Gemeente Hoorn

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Hoorn | 3e kwartaal 2024

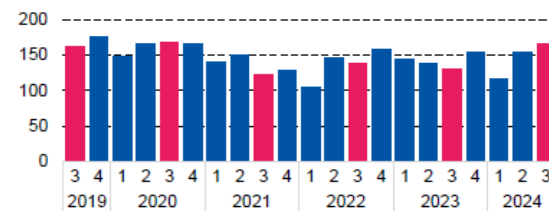
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	50	53	66	31%	24%
Hoekwoning	29	26	21	-28%	-20%
2-onder-1-kap	19	20	18	-7%	-12%
Vrijstaand	10	12	17	65%	38%
Appartement	22	42	46	110%	10%
Totaal	130	153	167	28%	9%

Aantal transacties

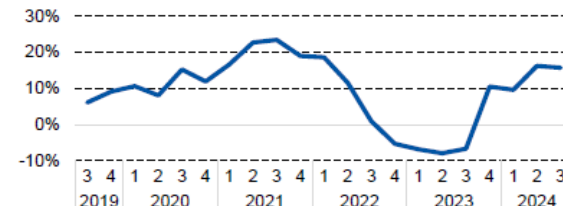


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	314	368	378	20,4%	2,5%
Hoekwoning	361	404	414	14,8%	2,5%
2-onder-1-kap	420	544	527	25,6%	-3,1%
Vrijstaand	736	624	719	-2,3%	15,3%
Appartement	307	376	341	11,0%	-9,0%
Totaal	371	419	422	15,7%	-0,4%

Prijzontwikkeling t.o.v. jaar eerder

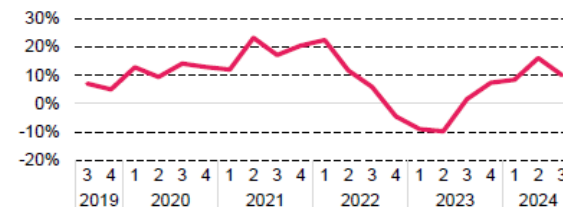


Transactieprijs per m²

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)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.111	3.568	3.527	13,4%	-1,1%
Hoekwoning	3.525	3.768	3.579	1,5%	-5,0%
2-onder-1-kap	3.582	4.107	3.841	7,2%	-6,5%
Vrijstaand	4.204	4.457	4.775	13,6%	7,1%
Appartement	4.600	4.530	5.042	10,9%	10,9%
Totaal	3.608	4.006	4.110	10,0%	1,5%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

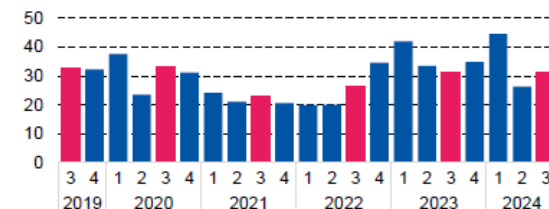


Verkooptijd

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	2023-3	2024-2	2024-3
Tussenwoning	22	22	24
Hoekwoning	25	25	26
2-onder-1-kap	67	24	35
Vrijstaand	33	30	28
Appartement	28	33	44
Totaal	31	26	31

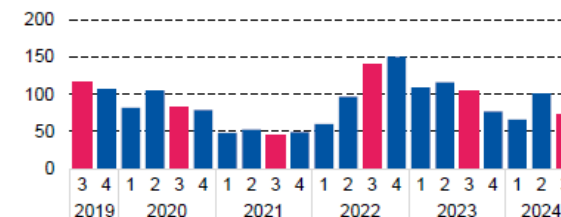
Verkooptijd in dagen



**Aantal in aanbod**

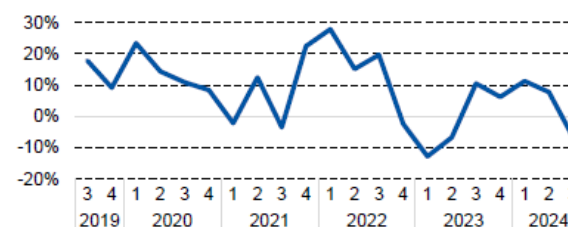
Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	19	35	16	-13%	-53%
Hoekwoning	15	6	15	-3%	143%
2-onder-1-kap	13	15	12	-5%	-17%
Vrijstaand	23	18	15	-33%	-14%
Appartement	35	27	14	-60%	-49%
Totaal	105	101	73	-31%	-28%

Aantal in aanbod**Vraagprijs**

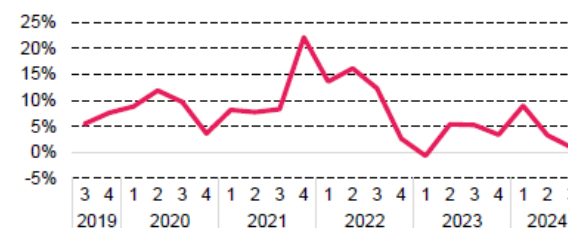
De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	357	345	358	0,2%	3,7%
Hoekwoning	504	463	374	-25,9%	-19,2%
2-onder-1-kap	503	528	553	9,8%	4,7%
Vrijstaand	678	762	740	9,2%	-2,8%
Appartement	379	364	324	-17,5%	-10,5%
Totaal	474	459	469	-6,7%	-3,8%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder**Vraagprijs per m²**

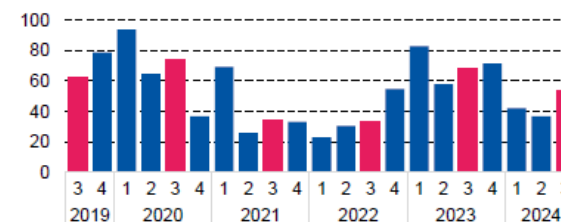
De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m ² (euro/m ² gbo wonen)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.219	3.301	3.233	0,5%	-2,1%
Hoekwoning	4.003	4.045	3.761	-6,0%	-7,0%
2-onder-1-kap	3.875	3.670	4.165	7,5%	13,5%
Vrijstaand	4.062	4.491	4.492	10,6%	0,0%
Appartement	4.607	4.505	4.408	-4,9%	-2,4%
Totaal	4.059	3.934	3.989	0,9%	0,0%

















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	2023-3	2024-2	2024-3
Tussenwoning	17	16	19
Hoekwoning	74	11	37
2-onder-1-kap	21	31	43
Vrijstaand	137	48	115
Appartement	65	66	54
Totaal	68	37	54

Looptijd aanbod in dagen

Marktanalyse Gemeente Hoorn

















Regionale analyse		Gemeente Hoorn 3e kwartaal 2024					Samenvatting	
 Transacties	 Aantal verkopen 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2024	 Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	 Percentage woningen boven vraagprijs verkocht	
	Gemeente Hoorn	167	28,2%	€ 422.000	15,7%	31	5,3%	74,9%
	Nederland	36.940	10,9%	€ 473.000	12,3%	28	4,6%	68,8%
 Aanbod	 Aantal in aanbod 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Vraagprijzen 3e kwartaal 2024	 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	73	-30,7%	€ 469.000	-6,7%	54	70,0%	1,3
	Nederland	25.655	-10,0%	€ 588.000	8,0%	48	69,3%	2,1

Gemeente Medemblik

Samenvatting Marktanalyse



Marktanalyse Gemeente Medemblik

















Regionale analyse		Gemeente Medemblik 3e kwartaal 2024					Samenvatting	
 Transacties								
	Aantal verkopen 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2024	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht	
	Gemeente Medemblik	73	30,7%	€ 498.000	12,1%	30	3,1%	66,8%
Nederland	36.940	10,9%	€ 473.000	12,3%	28	4,6%	68,8%	
 Aanbod								
	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2024	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	64	-13,7%	€ 565.000	11,6%	86	57,7%	2,6
Nederland	25.655	-10,0%	€ 588.000	8,0%	48	69,3%	2,1	

Gemeente Koggenland

Samenvatting Marktanalyse



Marktanalyse Gemeente Koggenland

Regionale analyse	Gemeente Koggenland 3e kwartaal 2024						Samenvatting
 Transacties							
	Aantal verkopen 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2024	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
	Gemeente Koggenland	54	28,8%	€ 543.000	22,0%	28	2,3%
Nederland	36.940	10,9%	€ 473.000	12,3%	28	4,6%	68,8%
 Aanbod							
	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2024	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	41	-11,0%	€ 600.000	16,8%	40	82,6%
Nederland	25.655	-10,0%	€ 588.000	8,0%	48	69,3%	2,1



















Gemeente Opmeer

Samenvatting Marktanalyse



Marktanalyse Gemeente Opmeer

















Regionale analyse		Gemeente Opmeer 3e kwartaal 2024					Samenvatting	
 Transacties	 Aantal verkopen 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2024	 Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	 Percentage woningen boven vraagprijs verkocht	
	Gemeente Opmeer	30	76,9%	€ 447.000	14,6%	24	3,3%	59,3%
	Nederland	36.940	10,9%	€ 473.000	12,3%	28	4,6%	68,8%
 Aanbod	 Aantal in aanbod 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Vraagprijzen 3e kwartaal 2024	 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 Opmeer	20	4,9%	€ 478.000	-0,2%	37	91,3%	2,0
	Nederland	25.655	-10,0%	€ 588.000	8,0%	48	69,3%	2,1

Gemeente Drechterland

Samenvatting Marktanalyse



Marktanalyse Gemeente Drechterland
















Regionale analyse		Gemeente Drechterland 3e kwartaal 2024					Samenvatting	
 Transacties	 Aantal verkopen 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2024	 Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	 Percentage woningen boven vraagprijs verkocht	
	Gemeente Drechterland	32	18,6%	€ 544.000	26,3%	37	5,1%	72,5%
	Nederland	36.940	10,9%	€ 473.000	12,3%	28	4,6%	68,8%
 Aanbod	 Aantal in aanbod 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Vraagprijzen 3e kwartaal 2024	 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 Drechterland	28	17,1%	€ 640.000	16,0%	65	67,7%	2,6
	Nederland	25.655	-10,0%	€ 588.000	8,0%	48	69,3%	2,1

Gemeente Stede Broec

Samenvatting Marktanalyse



Marktanalyse Gemeente Stede Broec

Regionale analyse		Gemeente Stede Broec 3e kwartaal 2024					Samenvatting	
 Transacties	 Aantal verkopen 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2024	 Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	 Percentage woningen boven vraagprijs verkocht	
	Gemeente Stede Broec	19	-45,0%	€ 462.000	25,2%	27	6,6%	94,1%
	Nederland	36.940	10,9%	€ 473.000	12,3%	28	4,6%	68,8%
 Aanbod	 Aantal in aanbod 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Vraagprijzen 3e kwartaal 2024	 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 Stede Broec	23	-2,9%	€ 438.000	7,5%	64	72,0%	3,7
	Nederland	25.655	-10,0%	€ 588.000	8,0%	48	69,3%	2,1



















Gemeente Enkhuizen

Samenvatting Marktanalyse



Marktanalyse Gemeente Stede Broec

Regionale analyse		Gemeente Enkhuizen 3e kwartaal 2024					Samenvatting	
 Transacties	 Aantal verkopen 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2024	 Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	 Percentage woningen boven vraagprijs verkocht	
	Gemeente Enkhuizen	43	44,4%	€ 405.000	14,7%	34	5,4%	72,0%
	Nederland	36.940	10,9%	€ 473.000	12,3%	28	4,6%	68,8%
 Aanbod	 Aantal in aanbod 3e kwartaal 2024	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Vraagprijzen 3e kwartaal 2024	 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 Enkhuizen	21	-32,6%	€ 494.000	19,7%	109	60,0%	1,4
	Nederland	25.655	-10,0%	€ 588.000	8,0%	48	69,3%	2,1