

WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4








Regionale analyse
COROP-regio Noord-
Friesland



 Transacties

							
	Aantal verkopen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2024	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Noord-Friesland	472	24,1%	€ 319.000	10,1%	36	1,0%	52,7%
Nederland	29.524	3,7%	€ 432.000	9,1%	34	1,8%	55,1%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e 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)
Noord-Friesland	408	-2,4%	€ 411.000	10,2%	79	57,5%	2,6
Nederland	23.283	-24,2%	€ 553.000	7,9%	70	60,9%	2,4

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Noord-Friesland dit kwartaal uit op 472. Dat is een stijging van 24,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 3,7 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	91	120	32%
Hoekwoning	71	69	-3%
2-onder-1-kap	56	91	63%
Vrijstaand	123	139	13%
Appartement	39	53	36%
Totaal	380	472	24%

Totaal aantal verkochte woningen



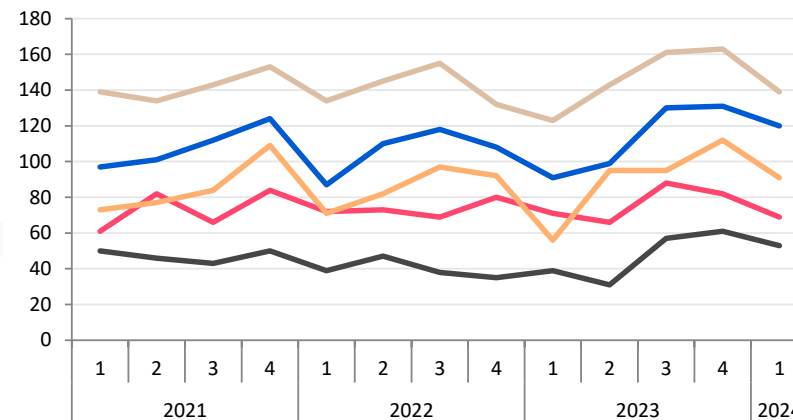
472

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



24,1%

Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Transactieprijs

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Noord-Friesland komt dit kwartaal uit op € 319.000. Dat is een stijging van 10,1 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 218	€ 244	12%
Hoekwoning	€ 254	€ 277	9%
2-onder-1-kap	€ 260	€ 301	16%
Vrijstaand	€ 391	€ 440	13%
Appartement	€ 271	€ 254	-7%
Totaal	€ 292	€ 319	10%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 319.000

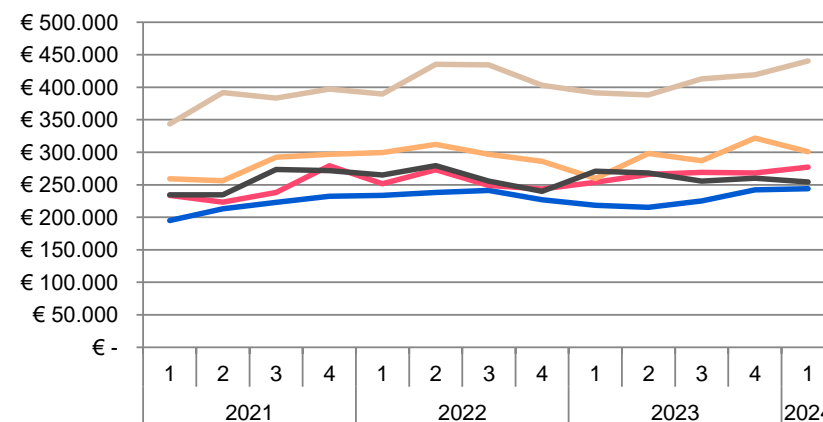
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



10,1%

Transactieprijs

in euro's



€ m² 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.

De transactieprijs per m² van verkochte woningen komt uit op € 2801. Dat is een stijging van 11,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 8,4 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 2.086	€ 2.393	15%
Hoekwoning	€ 2.292	€ 2.654	16%
2-onder-1-kap	€ 2.399	€ 2.758	15%
Vrijstaand	€ 2.940	€ 3.097	5%
Appartement	€ 2.870	€ 3.214	11%
Totaal	€ 2.528	€ 2.801	12%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



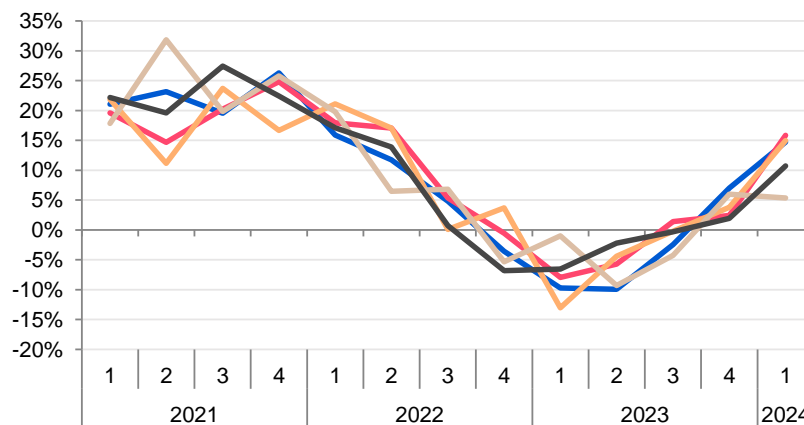
€ 2.801

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



11,5%

Transactieprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld ongeveer de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2024 werd in de regio Noord-Friesland voor een woning gemiddeld 1% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	-0,7%	3,1%
Hoekwoning	-0,9%	2,6%
2-onder-1-kap	-0,3%	1,0%
Vrijstaand	-3,0%	-1,7%
Appartement	-0,9%	1,4%
Totaal	-1,4%	1,0%

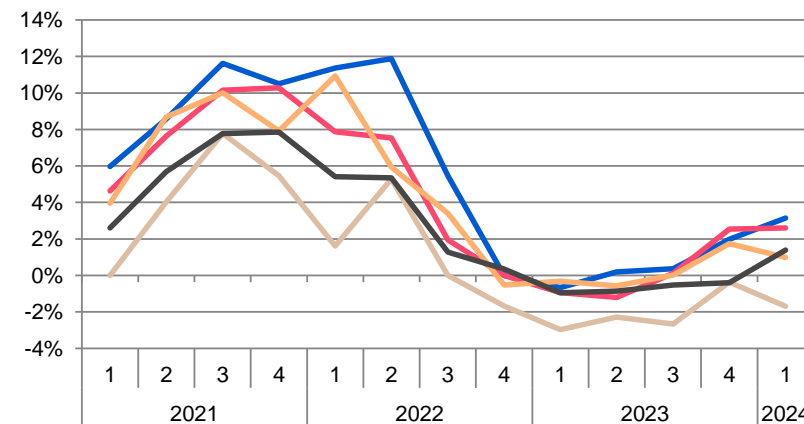
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



1,0%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden

Na een jaar van stijgende verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning weer af. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Noord-Friesland werd dit kwartaal verkocht in 36 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	31	25
Hoekwoning	36	27
2-onder-1-kap	33	28
Vrijstaand	68	44
Appartement	36	62
Totaal	45	36

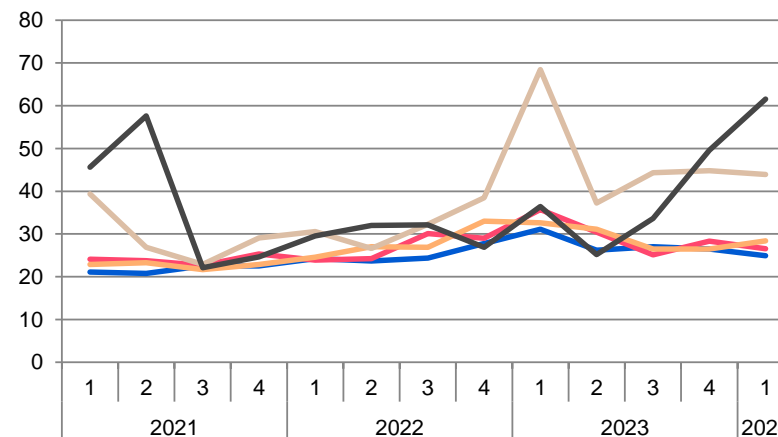
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



36

Verkooptijden

in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de regio Noord-Friesland wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 2,4 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	-0,3%	2,4%
1 - 2 kwartalen	-7,6%	-4,7%
2 - 3 kwartalen	-13,3%	-9,8%
3 - 4 kwartalen	-10,7%	-9,6%
1 - 2 jaar	-19,1%	-13,3%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

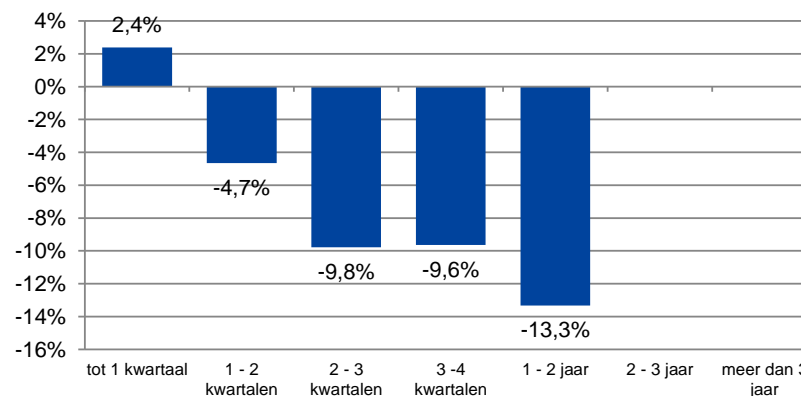
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



2,4%

Vraag-verkooprijverschil

verschil in %



Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,6. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

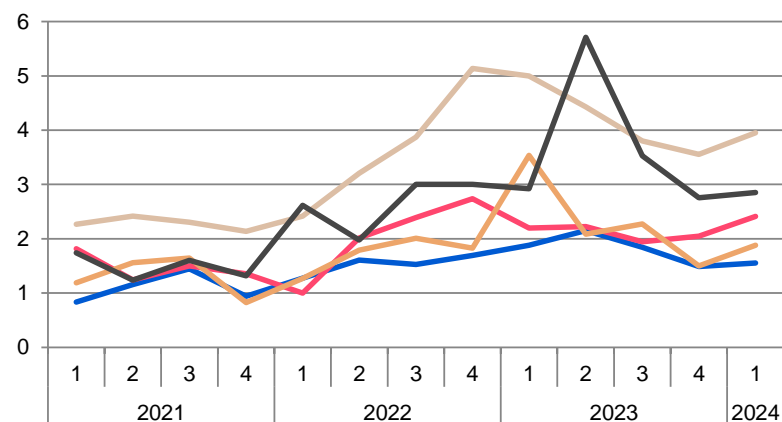
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	1,9	1,6
Hoekwoning	2,2	2,4
2-onder-1-kap	3,5	1,9
Vrijstaand	5,0	4,0
Appartement	2,9	2,9
Totaal	3,3	2,6

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,6

Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Boven de vraagprijs

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. De woningmarkt trekt weer aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2024 werd 52,7 procent van de woningen in de regio Noord-Friesland verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

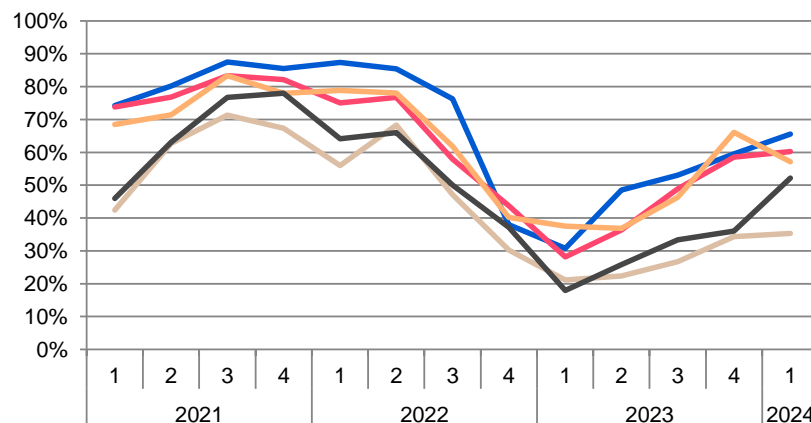
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	31%	66%
Hoekwoning	28%	60%
2-onder-1-kap	38%	57%
Vrijstaand	21%	35%
Appartement	18%	52%
Totaal	27%	53%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



52,7%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten



Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, steeg gedurende 2022. Dit jaar zagen we het aanbod weer dalen.

In de regio Noord-Friesland staan in het 1e kwartaal van 2024 408 woningen te koop. Dat is een daling van 2,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 24,2 procent in een jaar.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	57	62	9%
Hoekwoning	52	55	6%
2-onder-1-kap	66	57	-14%
Vrijstaand	205	184	-10%
Appartement	38	50	32%
Totaal	418	408	-2%

Totaal aantal woningen in aanbod



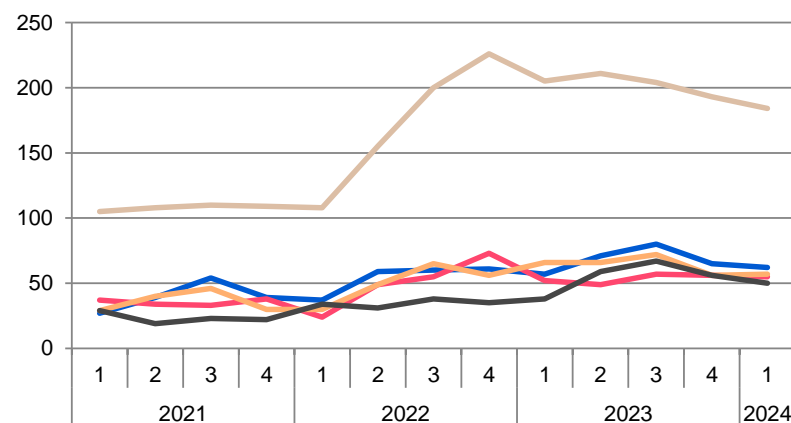
408

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-2,4%

Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 1e kwartaal van 2024 uit op € 411.000. Dat is een stijging van 10,2 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 7,9 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 223	€ 225	1%
Hoekwoning	€ 282	€ 321	14%
2-onder-1-kap	€ 293	€ 316	8%
Vrijstaand	€ 480	€ 559	16%
Appartement	€ 315	€ 305	-3%
Totaal	€ 376	€ 411	10%

Vraagprijs van woningen in aanbod



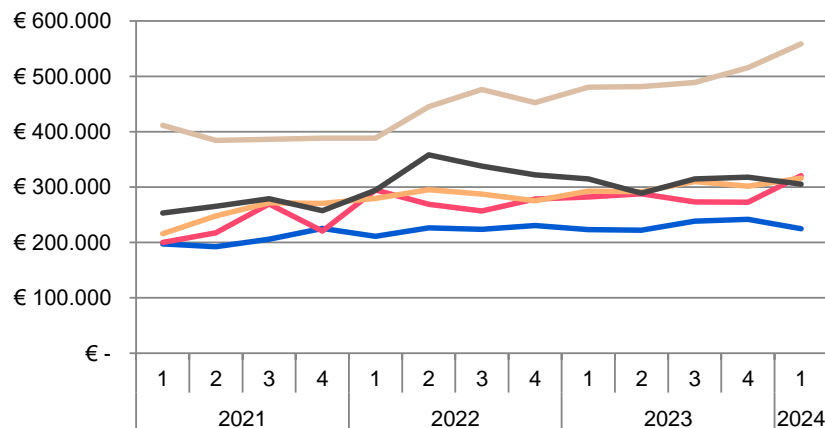
€ 411.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



10,2%

Vraagprijzen in euro's



€ m² 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.

In de regio Noord-Friesland bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 2873. Dat is 6,1 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 3,5 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 2.168	€ 2.353	9%
Hoekwoning	€ 2.408	€ 2.722	13%
2-onder-1-kap	€ 2.457	€ 2.698	10%
Vrijstaand	€ 2.964	€ 3.110	5%
Appartement	€ 3.095	€ 3.013	-5%
Totaal	€ 2.718	€ 2.873	6%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



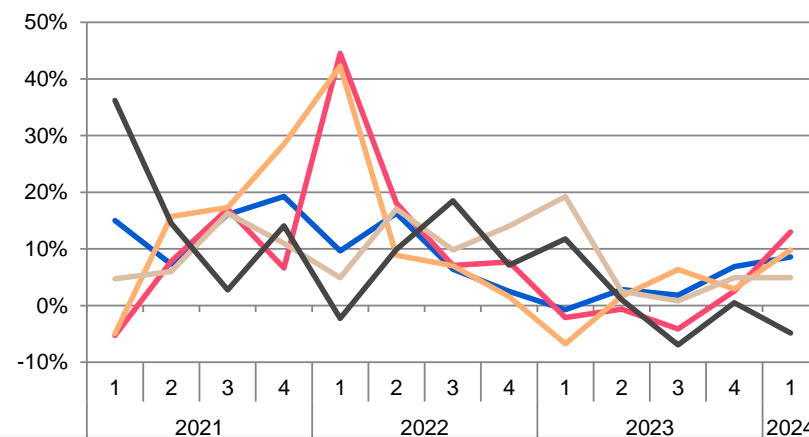
€ 2.873

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



6,1%

Vraagprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

🏠 Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat te koop staat, is het ook van belang om te weten hoeveel woningen er in een kwartaal op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de regio Noord-Friesland werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 494 woningen te koop gezet. Dat zijn er 26,7 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 3,6 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	91	126	38%
Hoekwoning	57	72	26%
2-onder-1-kap	69	94	36%
Vrijstaand	130	149	15%
Appartement	43	53	23%
Totaal	390	494	27%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



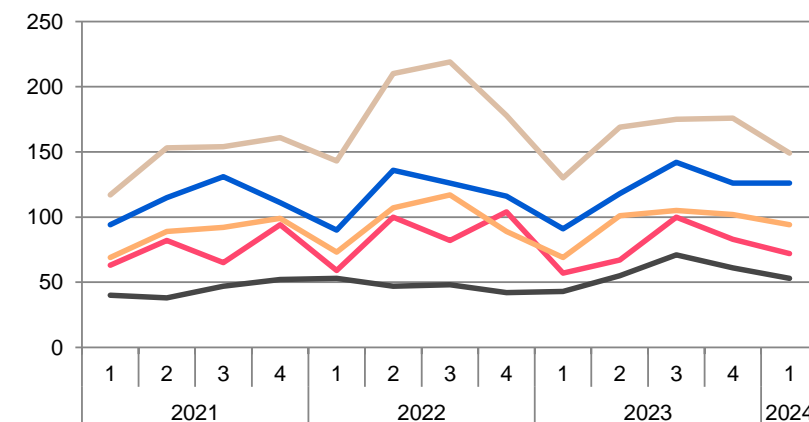
494

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



26,7%

Aantal te koop gezet



Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In de regio Noord-Friesland staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 79 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	36	29
Hoekwoning	79	46
2-onder-1-kap	47	21
Vrijstaand	118	117
Appartement	79	100
Totaal	87	79

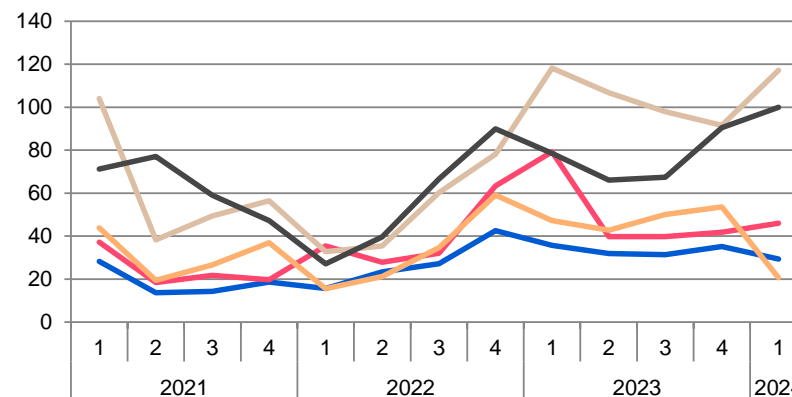
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



79

Looptijd van het aanbod

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de regio Noord-Friesland staat 58 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

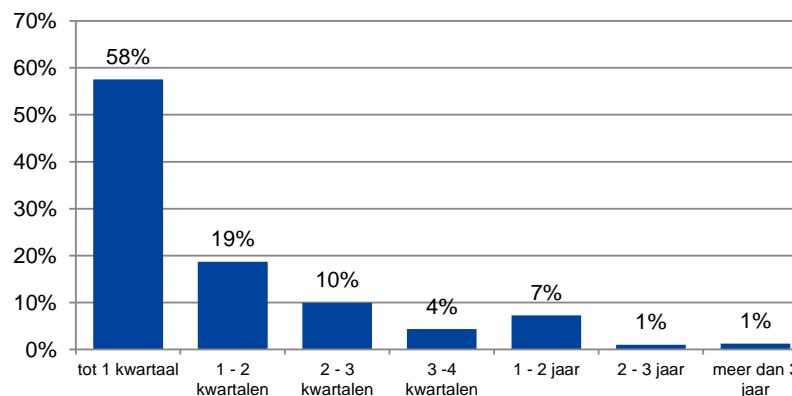
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	51%	58%
1 - 2 kwartalen	24%	19%
2 - 3 kwartalen	15%	10%
3 - 4 kwartalen	5%	4%
1 - 2 jaar	2%	7%
2 - 3 jaar	0%	1%
meer dan 3 jaar	2%	1%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



58%

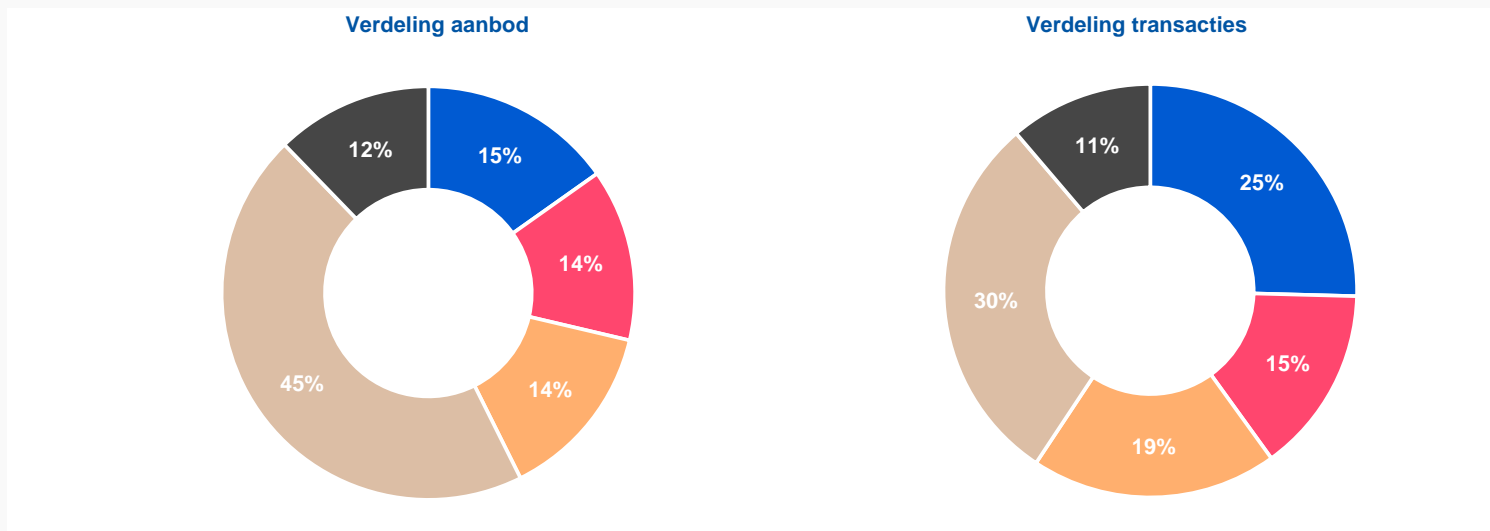
Aanbod naar looptijdklasse



Aanbod vs transacties

De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Noord-Friesland maken vrijstaande woningen 45 procent uit van het aanbod, versus 29 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 15 procent van het aanbod versus 25 procent van de transacties.



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Noord-Friesland gaat het om een stijging van 105 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Noord-Friesland gaat het om een stijging van 194 procent. De prijzen van vrijstaande woningen zijn in Noord-Friesland sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

