

Dit rapport wordt u aangeboden door:

WESTFRIES GOED Makelaars & Taxateurs
hèt huismerk van Westfriesland





Woningmarktrapport

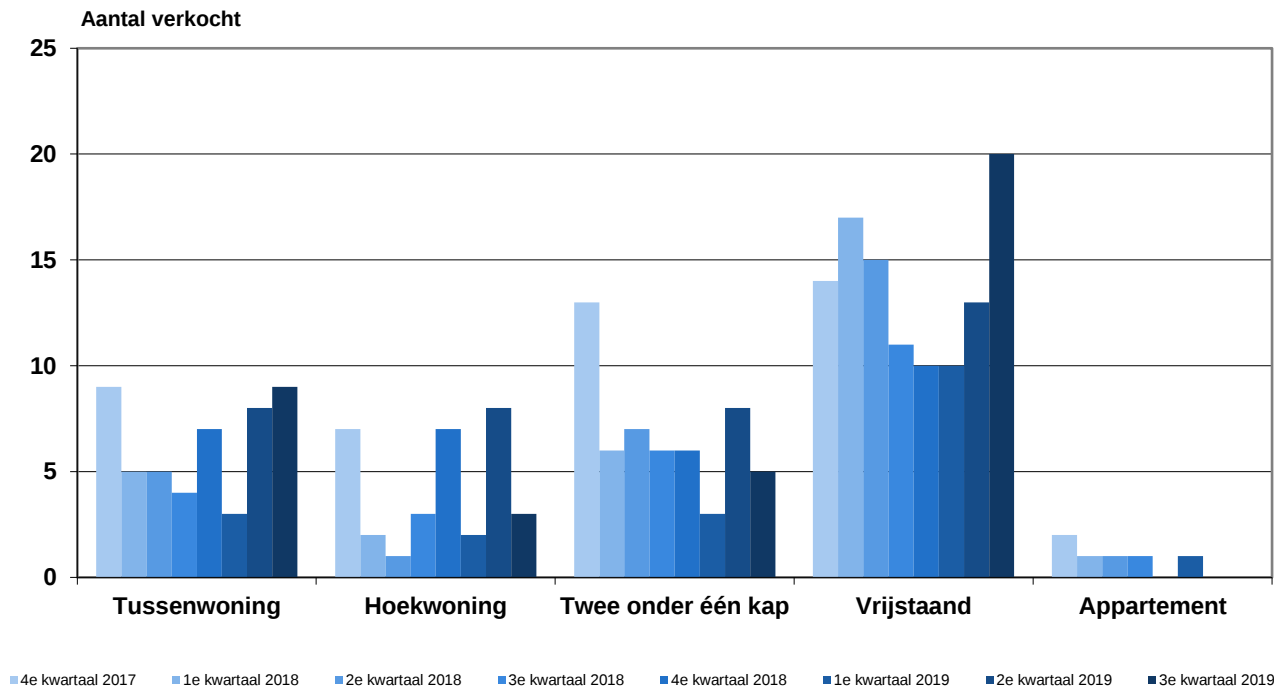
3e kwartaal 2019

Gemeente Drechterland



Gemeente Drechterland

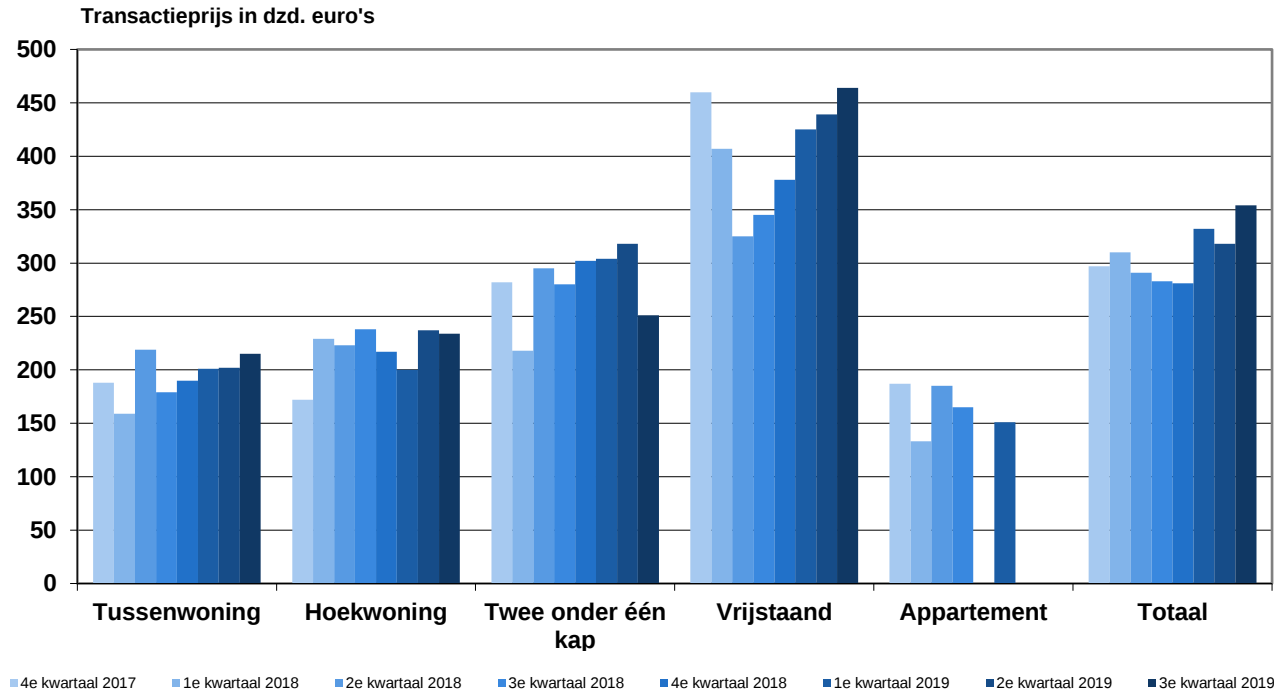
Aantal verkochte woningen naar type (NVM)



Toelichting:

Het aantal verkopen per woningtype komt tot stand op basis van NVM-cijfers. De cijfers illustreren vooral de verhoudingen qua verkopen tussen de woningtypen. Meest verkochte woningtype in recentste kwartaal: Vrijstaand

Ontwikkeling woningprijzen

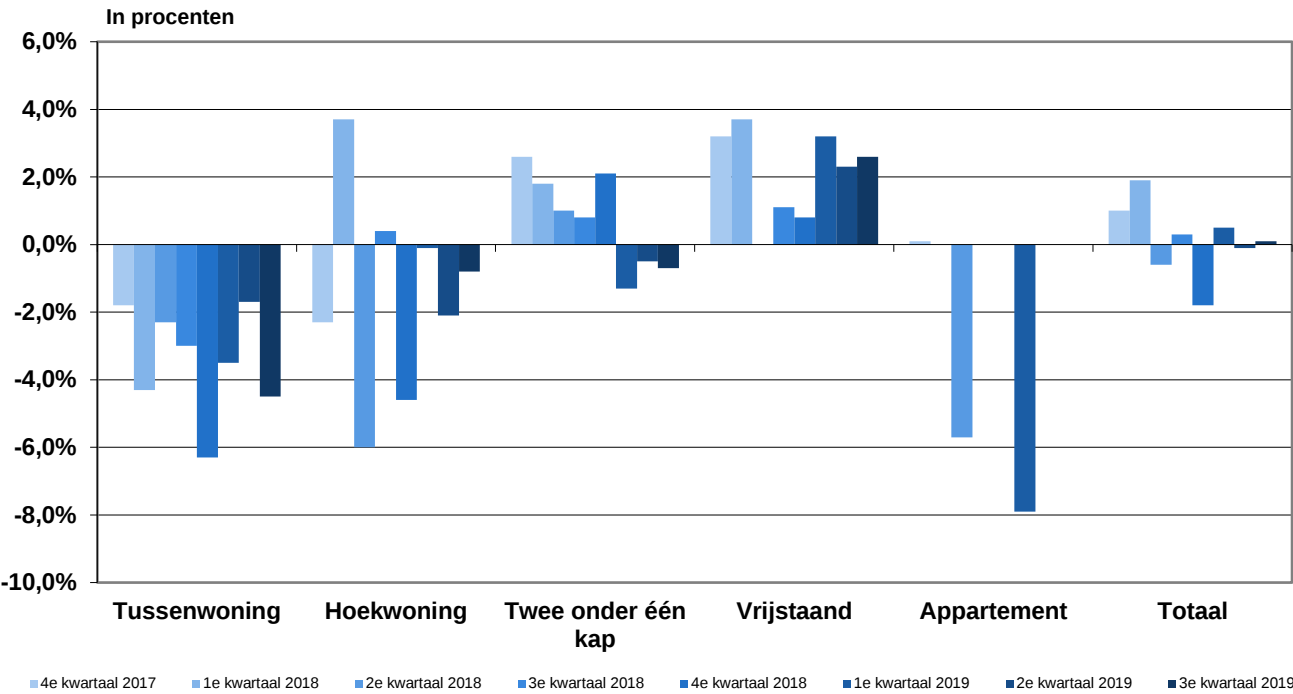


Toelichting:

De prijs van verkochte woningen is in het derde kwartaal van 2019 in Nederland met 1,3% toegenomen in vergelijking met het kwartaal ervoor. Ten opzichte van een jaar eerder was er sprake van een prijsstijging van 7,2%. Daarmee zijn de sterkste prijsstijgingen voorbij. Regionaal kan dit afwijken en ook tussen woningtypen zitten veel verschillen in de mate waarin de transactieprijs zich ontwikkelt.

Gemeente Drechterland

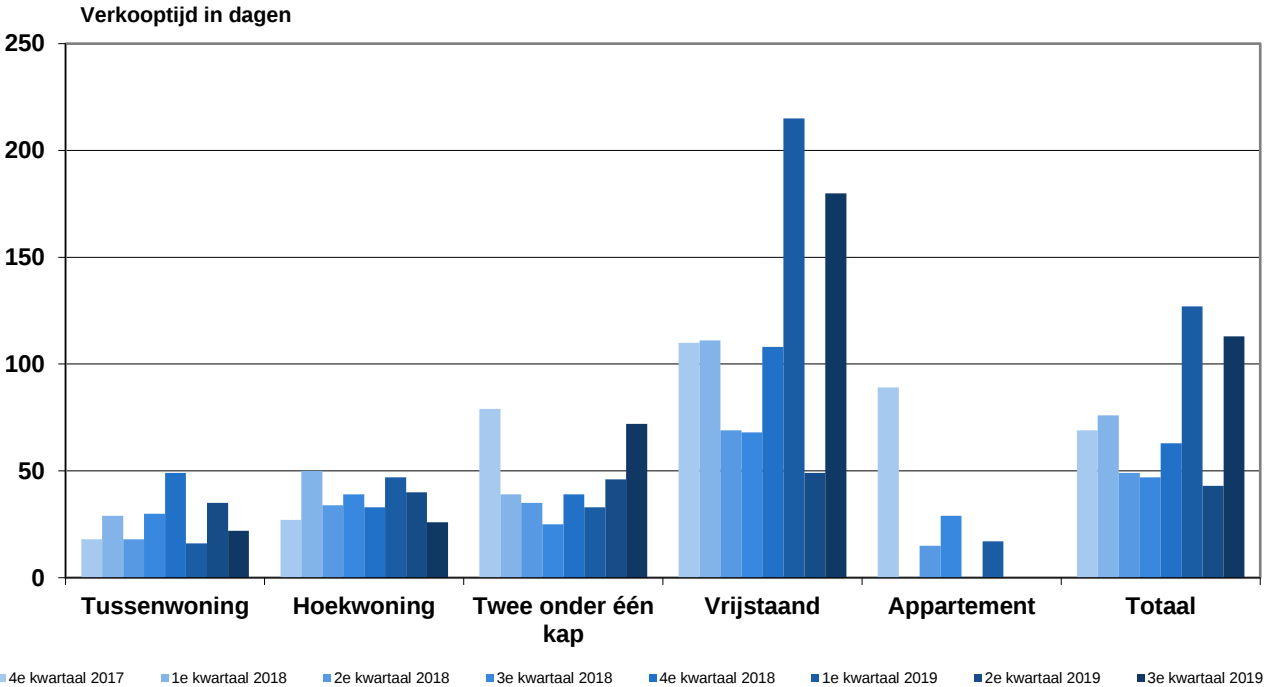
Vershil tussen vraag- en verkoopprijs (in procenten)



Toelichting:

Bij de vraagprijs gaat het hier om de laatste vraagprijs. Daar komen vraag en aanbod samen. Een percentage hoger dan nul betekent in dit geval dat de vraagprijs hoger is geweest dan de transactieprijs. In Nederland ligt de transactieprijs gemiddeld genomen momenteel rond de vraagprijs.

Ontwikkeling verkooptijden

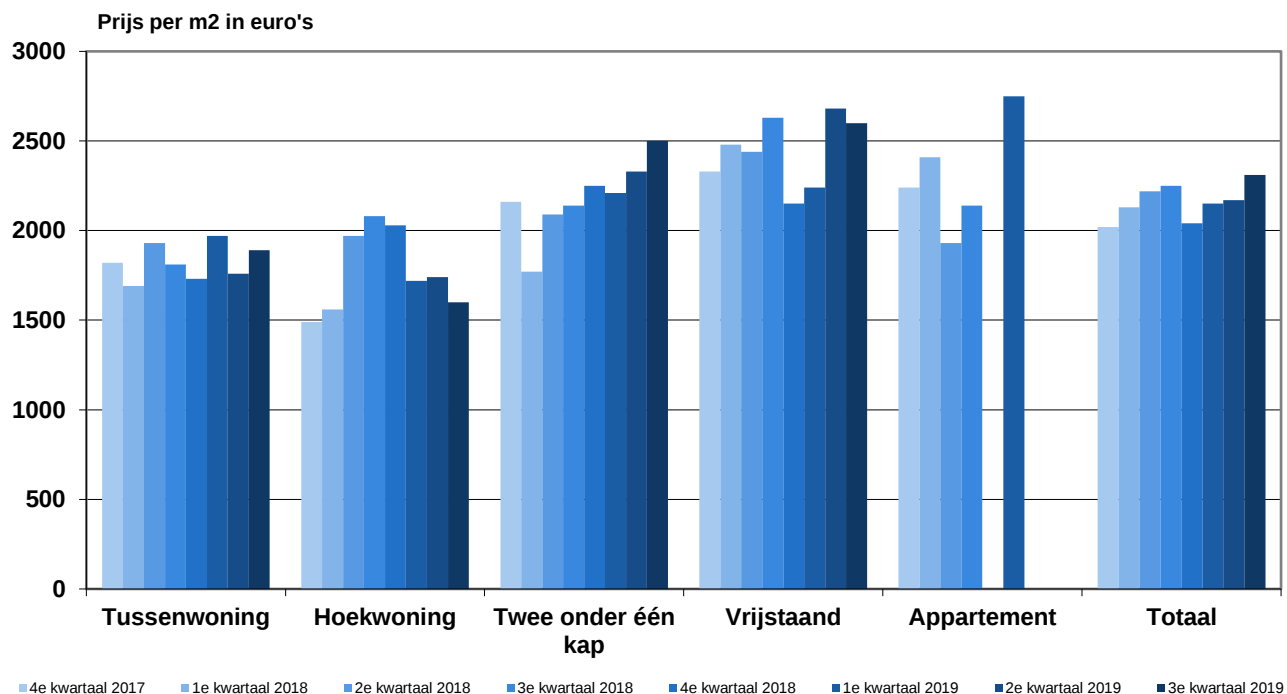


Toelichting:

De verkooptijd van woningen wordt uitgedrukt in een looptijd in dagen. Voor geheel Nederland geldt dat in het derde kwartaal van 2019 een woning gemiddeld binnen 38 dagen verkocht werd. Dat is 1 dag korter dan een jaar geleden. Vergelijkbare verkooptijden zijn voor het laatst geregistreerd in 2000.

Gemeente Drechterland

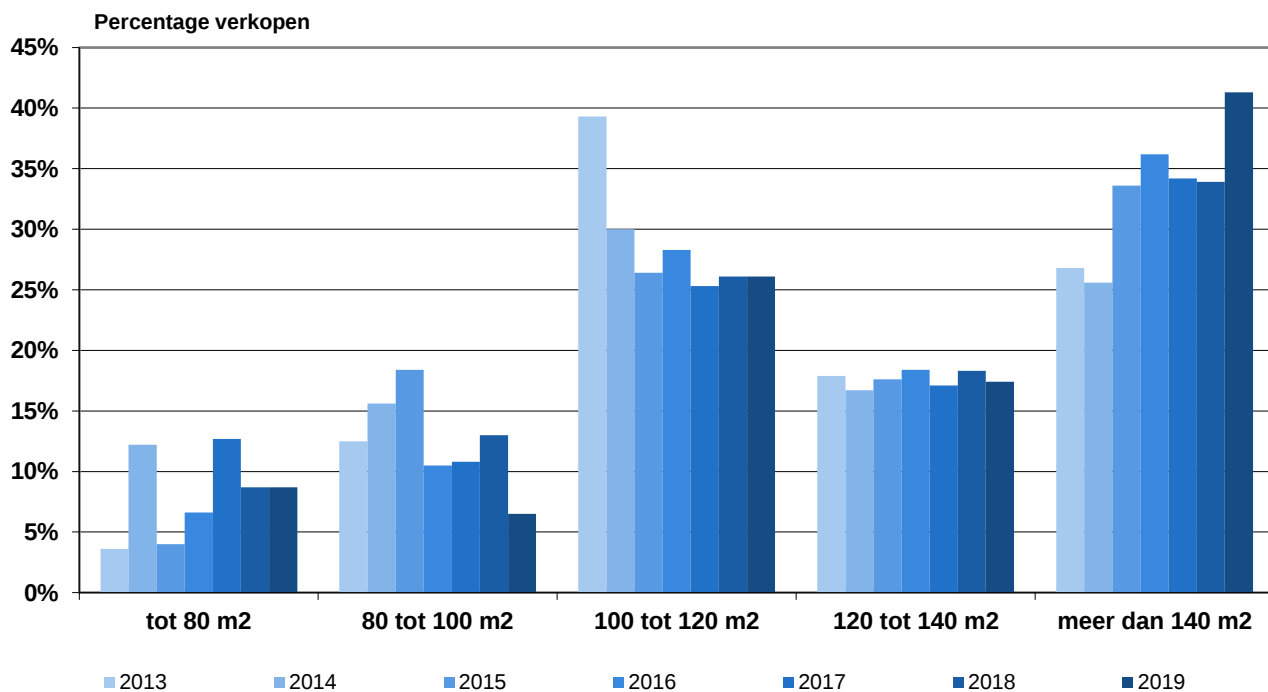
Ontwikkeling woningprijzen per m2



Toelichting:

De prijsontwikkeling per vierkante meter laat soms een andere ontwikkeling zien dan de ontwikkeling van de 'totale' prijs. De prijs per vierkante meter sluit de invloed van de grootte van het pand (beter) uit. In het afgelopen kwartaal lag de vierkantemeterprijs in Nederland 5,6% hoger dan een jaar eerder.

Verkochte woningen naar woonoppervlakte



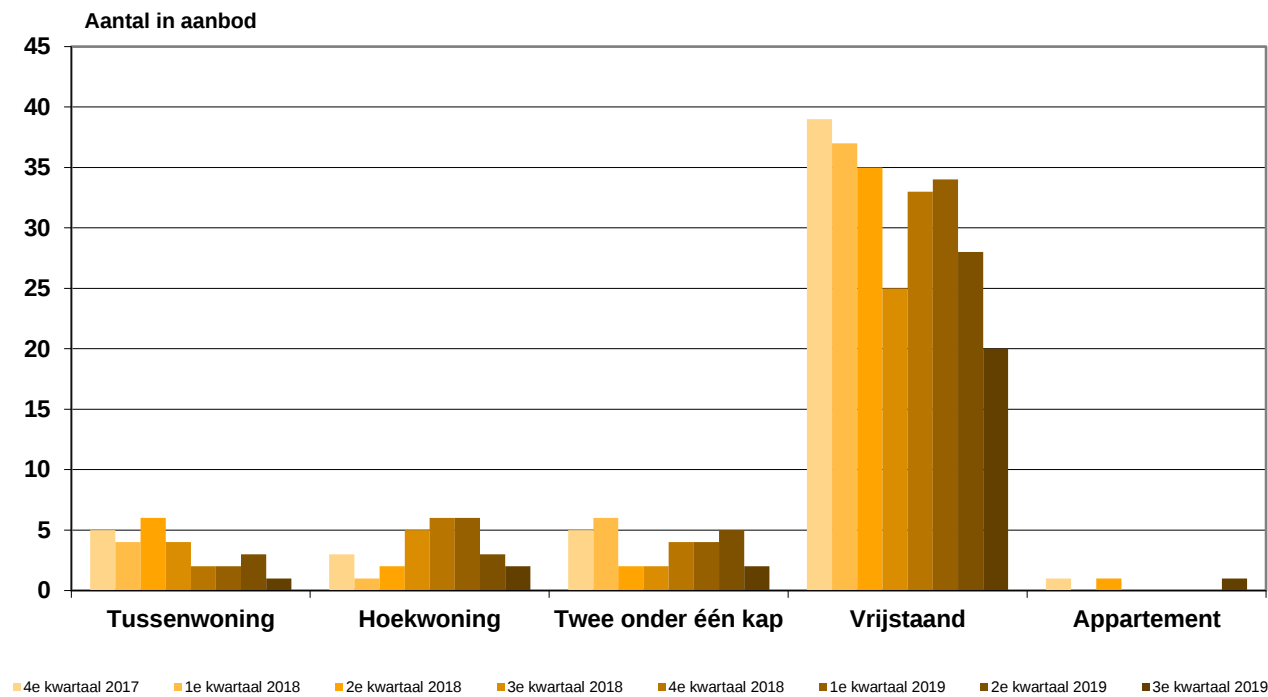
Toelichting:

De gewenste woonoppervlakte van een woning is verschillend per type koper. In de verhouding tussen de verschillende groepen wordt duidelijk waar meer vraag naar is, of van welke groep te weinig woningen beschikbaar zijn in het aanbod of de voorraad.

Cijfers voor 2019 t/m 3de kwartaal

Gemeente Drechterland

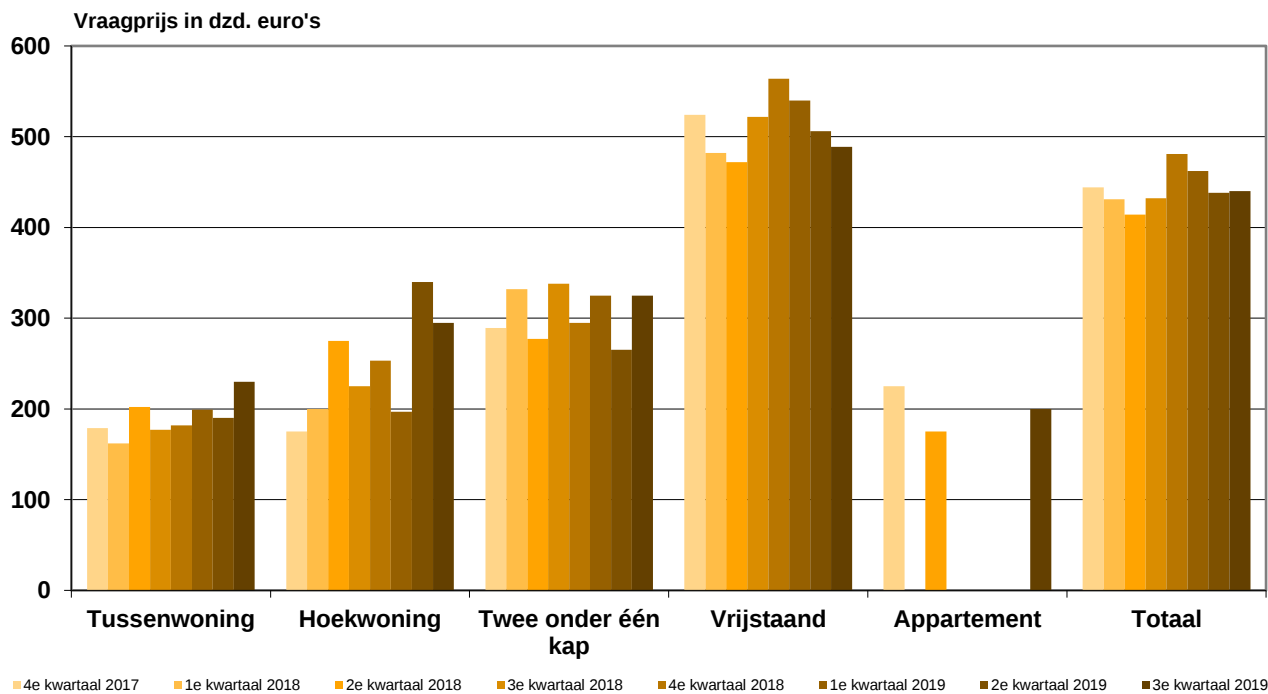
Aantal woningen in aanbod (NVM)



Toelichting:

In het tweede kwartaal van 2019 was er sprake van een flinke toename van het te koopstaande aanbod. Dit kwartaal is het aanbod weer gedaald ten opzichte van een jaar geleden. In vergelijking met een jaar geleden stonden er landelijk in het derde kwartaal van 2019 13,9% minder huizen te koop. De mate waarin het aanbod nu nog af- of toeneemt is sterk regionaal afhankelijk. In de krappere regio's stijgt het aanbod licht. Meest te koop staand woningtype: Vrijstaand

Ontwikkeling vraagprijzen van het aanbod

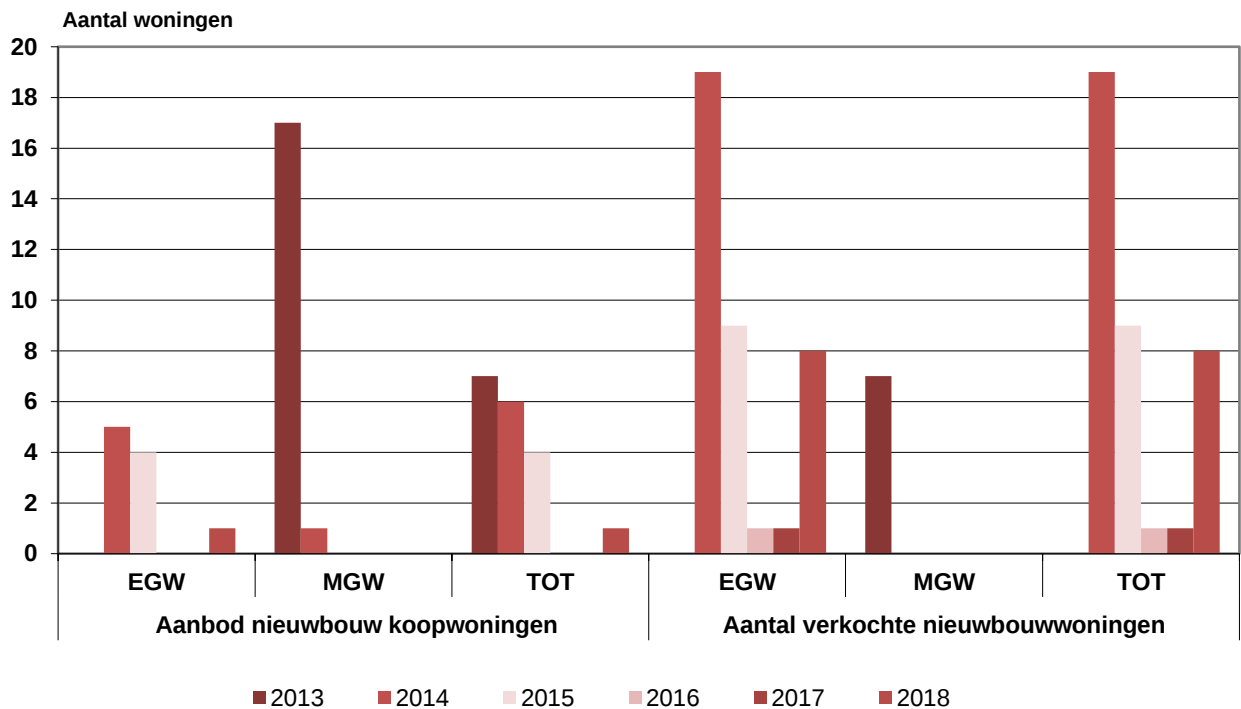


Toelichting:

De vraagprijs van het aanbod blijft landelijk stijgen. De prijs, die in Nederland gevraagd wordt voor de gemiddeld te koop staande woning, is in het derde kwartaal van 2019 toegenomen met 9,5% in vergelijking met een jaar geleden, tot een niveau van 442.000 euro. In vergelijking met een kwartaal eerder was de toename 3,3%.

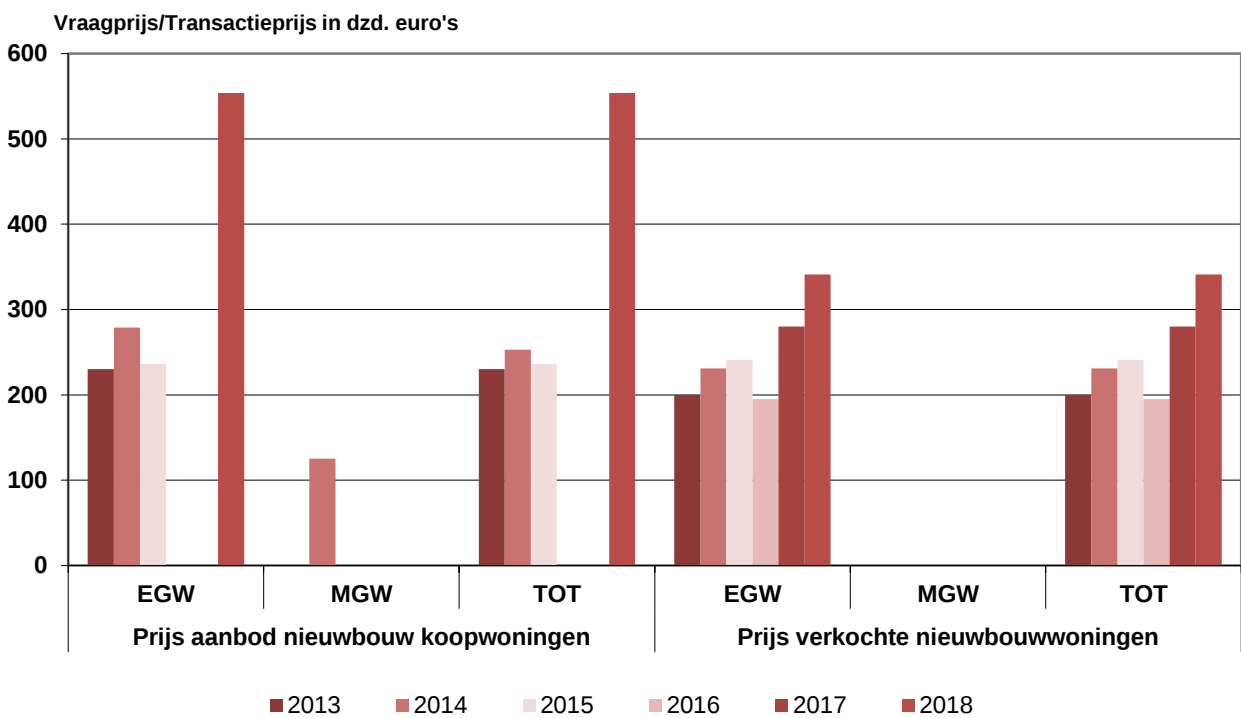
Gemeente Drechterland

Aantal nieuwbouwwoningen (NVM)



Toelichting:
Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen verkocht door NVM-makelaars nam afgelopen jaar landelijk af met 7%. Voor zowel eengezins- als meergezinsnieuwbouwwoningen was er een daling. Het aantal nieuwbouwwoningen in aanbod nam in 2018 met ongeveer 5% toe (weergegeven aanbod is telkens van 31 december). Het marktaandeel van de NVM in de nieuwbouw is circa 60 tot 70%.

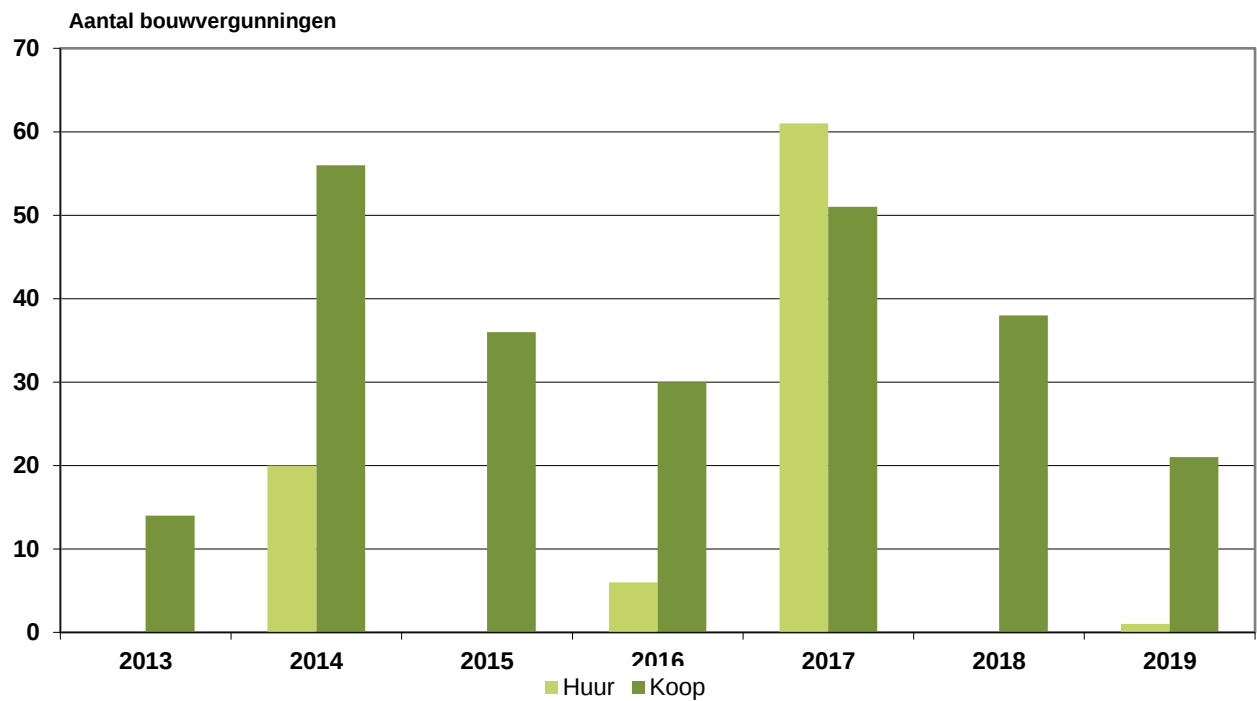
Prijs nieuwbouwwoningen



Toelichting:
Landelijk gezien stegen zowel de aanbestedingsprijzen van nieuwbouwwoningen als de prijzen voor verkochte nieuwbouwwoningen. Verkochte nieuwbouwwoningen stegen in 2018 circa 14% in prijs. Voor meergezinswoningen was de prijsstijging sterker dan voor eengezinswoningen. De prijs van het aanbod is op basis van hetgeen op 31 december van het jaar te koop staat.

Gemeente Drechterland

Verleende bouwvergunningen

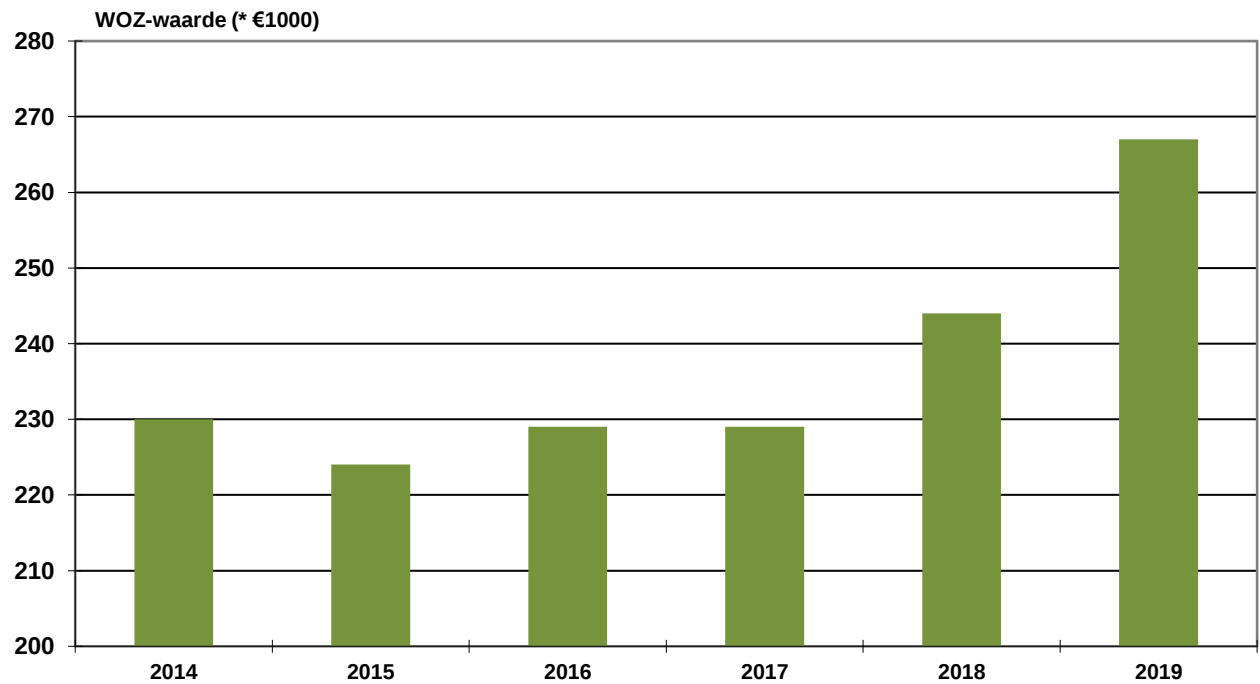


Toelichting:

Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een signaal voor naderende nieuwbouw. Landelijk wordt circa een derde van de vergunningen afgegeven voor de bouw van huur en twee derde voor koopwoningen.

Cijfers voor 2019 t/m 2e kwartaal en voorlopig.

Gemiddelde WOZ-waarde woningen



Toelichting:

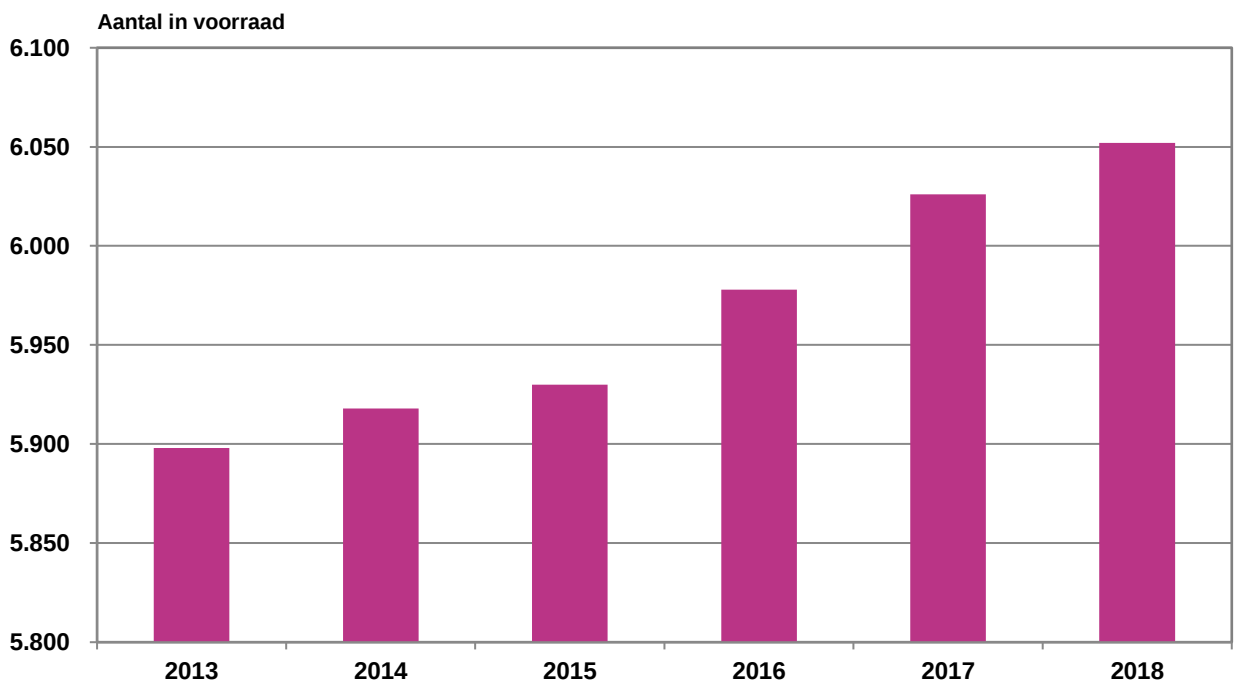
De figuur geeft de waarde van het onroerend goed weer op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Het gaat om objecten met in hoofdzaak een woonfunctie.

Landelijk daalde de gemiddelde woningwaarde na 2010, maar de afgelopen drie jaar is weer een toename te zien. In 2019 bedroeg de gemiddelde (voorlopige) woningwaarde in Nederland €248.000.

Cijfers 2017 en 2018 zijn nader voorlopig, 2019 voorlopig

Gemeente Drechterland

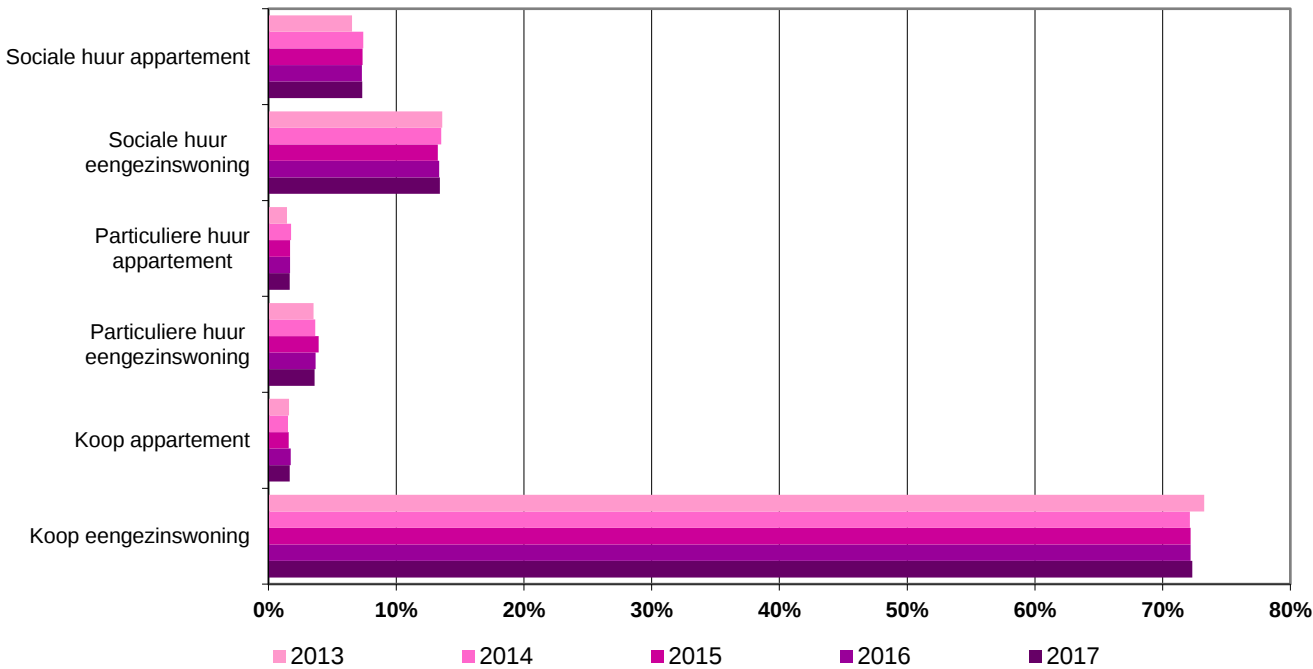
Koopwoningvoorraad



Toelichting:
Nederland kent meer dan 7,7 miljoen woningen, daarvan behoren er bijna 4,4 miljoen tot de koopwoningvoorraad.

Cijfers op basis van Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Woningvoorraad naar eigendom en woningtype

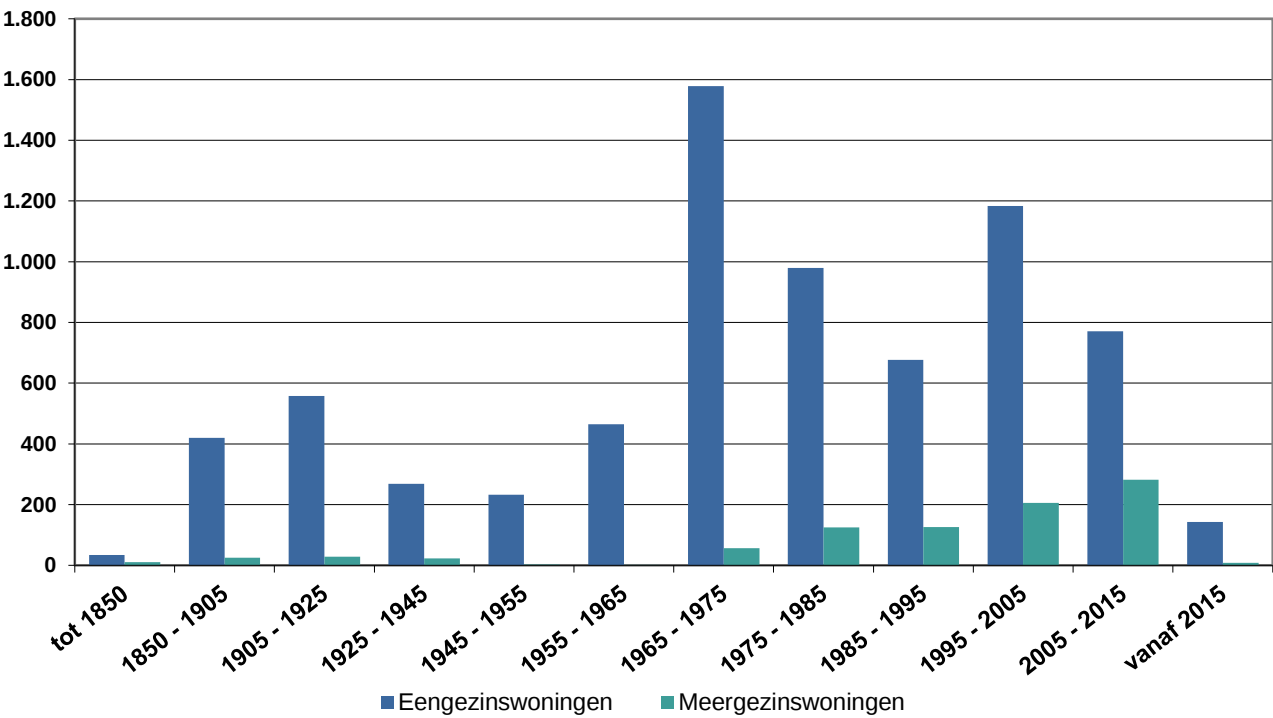


Toelichting:
De koopwoningvoorraad in Nederland beslaat ongeveer 55 procent van de totale woningvoorraad. 31 procent van de voorraad is in handen van woningbouwcorporaties en 15 procent bestaat uit particuliere verhuur. De verhoudingen wijken per gemeente sterk af.

Cijfers op basis van SYSWOV (datawonen.nl)

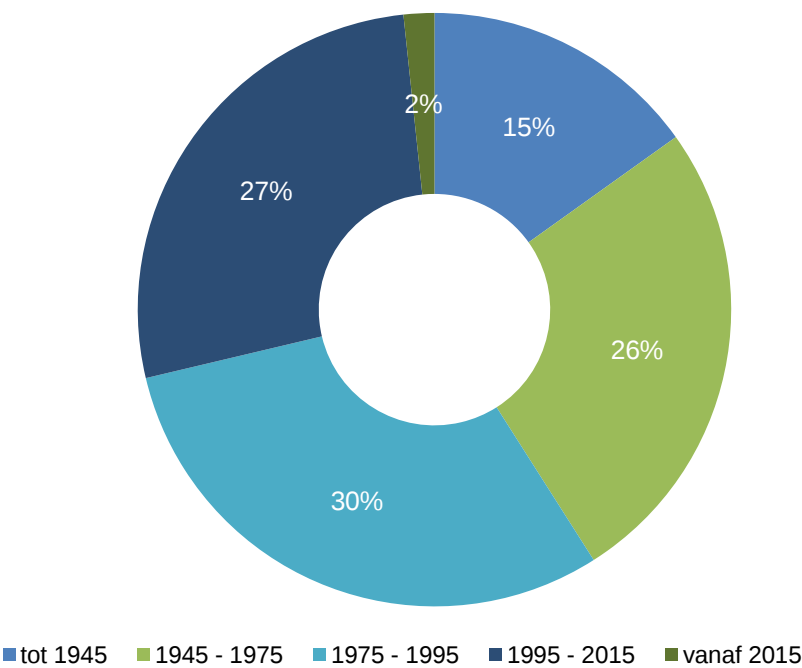
Gemeente Drechterland

Voorraad woningen naar bouwperiode en type



Toelichting:
De verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiode kan per gemeente sterk verschillen. Op landelijk niveau is de verdeling over de bouwperiodes vrijwel gelijk voor eengezins- en meergezinswoningen.

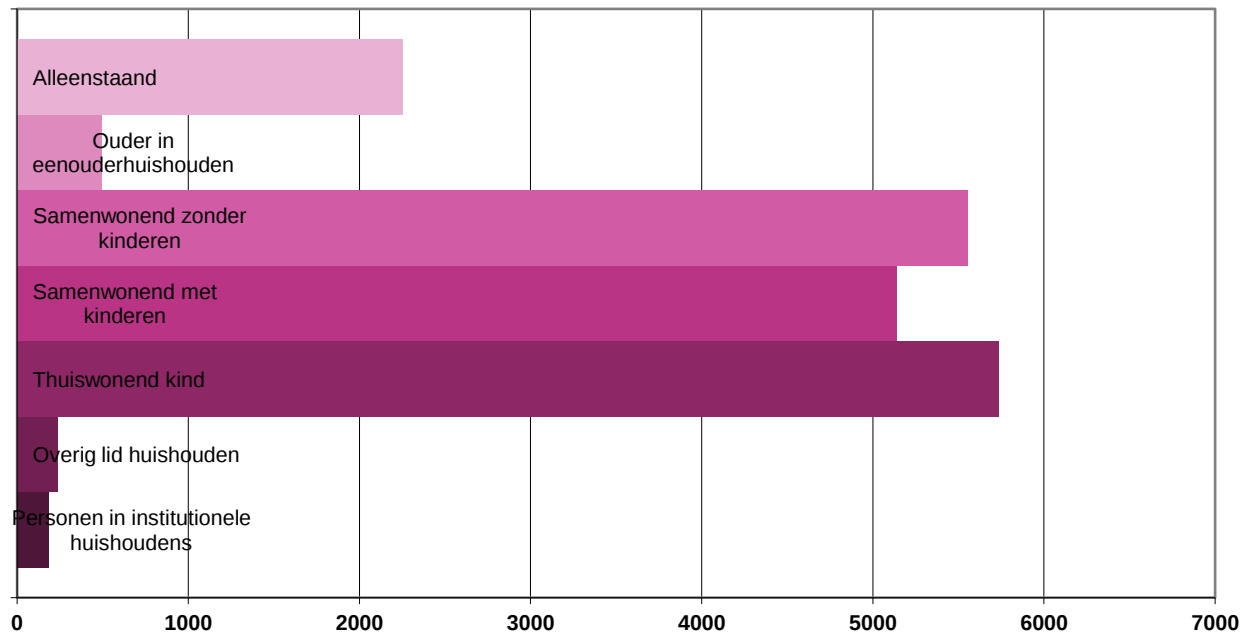
Woningvoorraad naar bouwperiode



Toelichting:
Van de bijna ruim 7,7 miljoen woningen die Nederland rijk is, is 19% gebouwd vóór 1945 en 31% in de periode 1945 - 1975. Zo'n 28% van de Nederlandse woningvoorraad is gebouwd tussen 1975 en 1995, 19% tussen 1995 en 2015, en circa 3% dateert van de bouwperiode vanaf 2015.

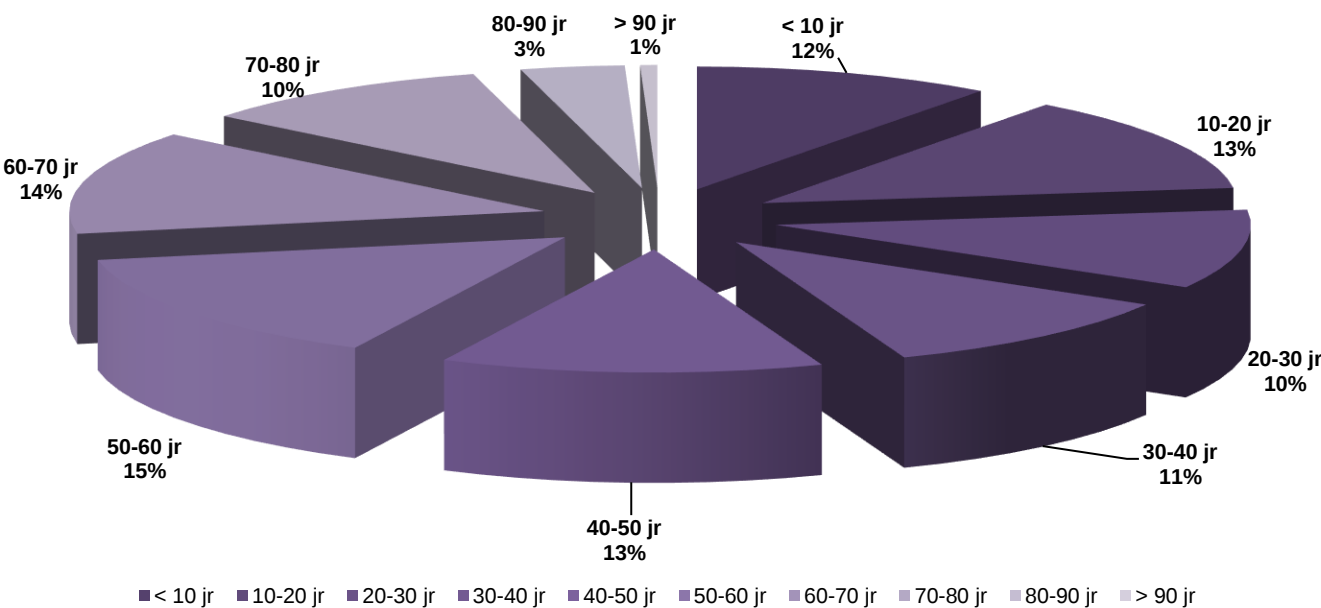
Gemeente Drechterland

Aantal personen naar huishouden



Toelichting:
Iedere staaf geeft het aantal personen aan dat voldoet aan deze categorie. In stedelijk gebied is de groep alleenstaanden over het algemeen veel groter, terwijl in minder stedelijk gebied samenwonenden met en zonder kinderen de overhand hebben.

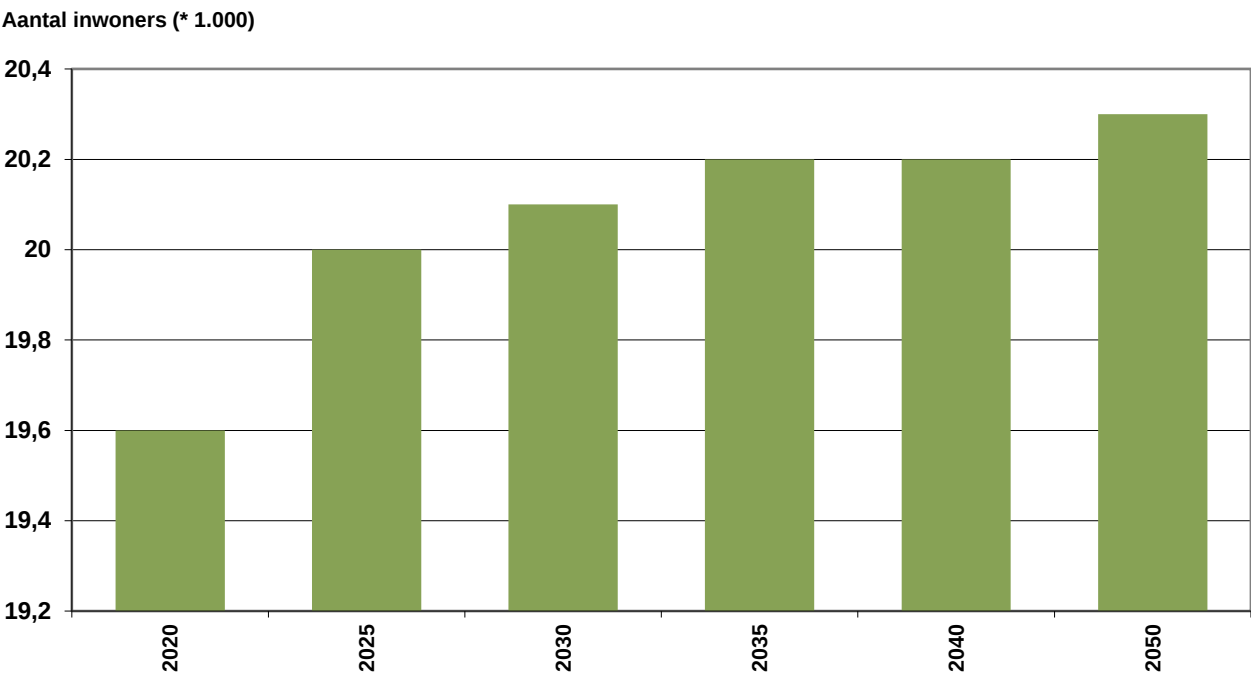
Bevolkingsopbouw



Toelichting:
De opbouw van de bevolking naar leeftijdsklasse is van belang omdat deze mede bepalend is voor de (gewenste) woningvoorraad. De woonbehoeftes zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de leeftijd. De komende 15 jaar zal het aantal bewoners van 70 jaar of ouder landelijk met 43% toenemen. De groep 50 tot 60-jarigen is nu het grootst. Deze groep zal naar verwachting echter het sterkst afnemen tot 2030 (15%).

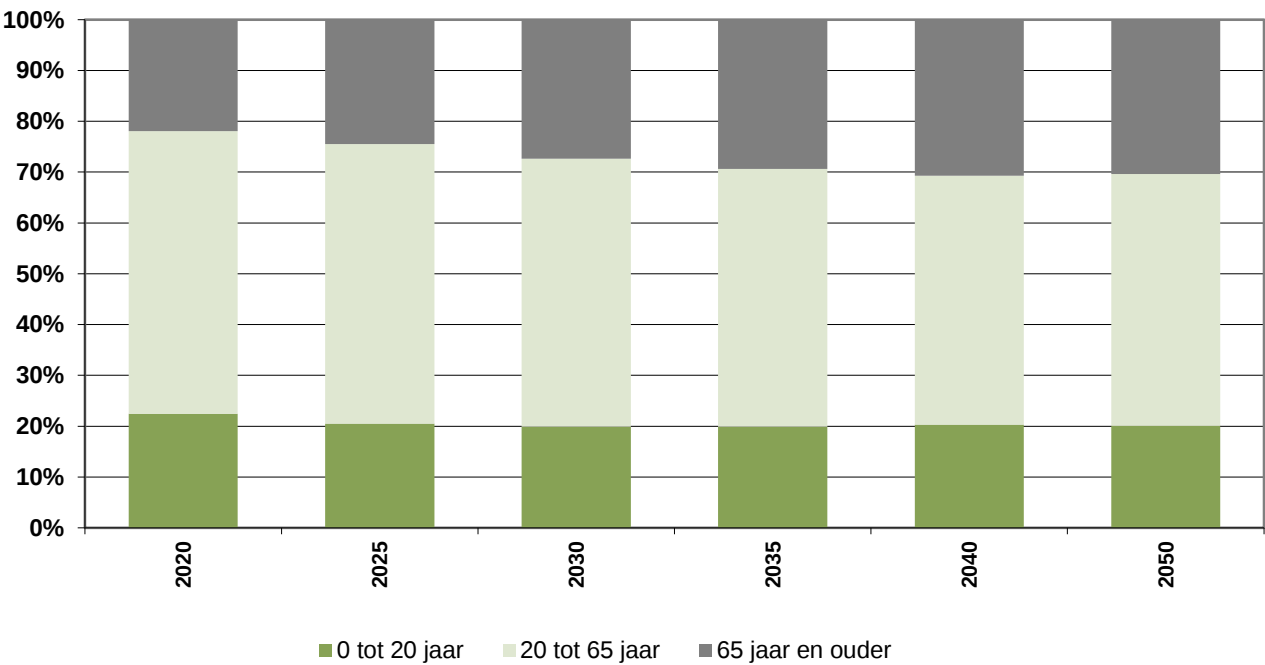
Gemeente Drechterland

Bevolkingsontwikkeling



Toelichting:
De grafiek geeft de verwachte omvang van de bevolking weer in Nederland, in de periode 2020-2050. Naar verwachting zal rond 2050 het aantal inwoners in Nederland vrijwel stabiliseren.
Cijfers laatste prognose: 2019

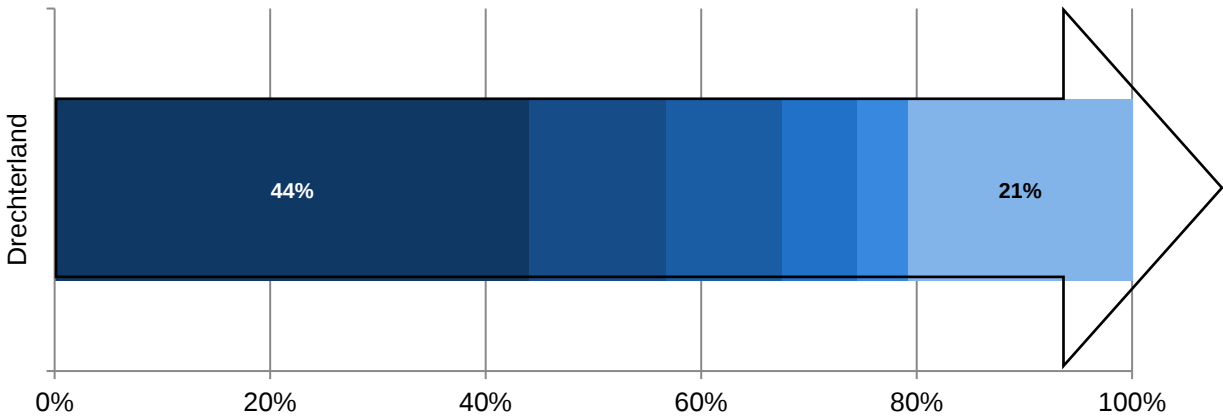
Prognose bevolking naar leeftijd



Toelichting:
De grafiek geeft de huidige en toekomstige verhoudingen weer tussen jonge en oudere mensen op de totale bevolking. In Nederland groeit de categorie 65 of ouder, als gevolg van de vergrijzing, bijna 20% in 2019 tot ruim een kwart van de bevolking in 2050. Daarna zal het aandeel senioren langzaam weer afnemen.
Cijfers laatste prognose: 2019

Gemeente Drechterland

Verhuizingen vanuit Drechterland naar..



Aandeel in verhuizingen

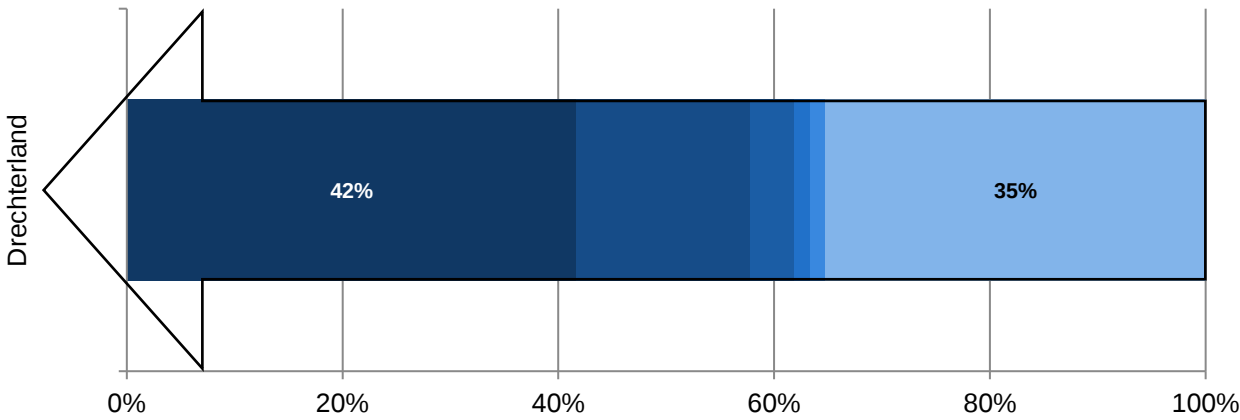
- 44% Drechterland
- 13% Hoorn
- 11% Stede Broec
- 7% Medemblik
- 5% Enkhuizen
- 21% Overig

Toelichting:

Waar verhuizen mensen uit de gemeente naartoe? De grootste groep verhuist binnen de eigen gemeente. Bovenstaande figuur geeft weer naar welke gemeenten men nog meer verhuist.

Verhuizingen van zowel huurders als kopers

Verhuizingen naar Drechterland vanuit..



Aandeel in verhuizingen

- 42% Drechterland
- 16% Hoorn
- 4% Stede Broec
- 1% Medemblik
- 1% Enkhuizen
- 35% Overig

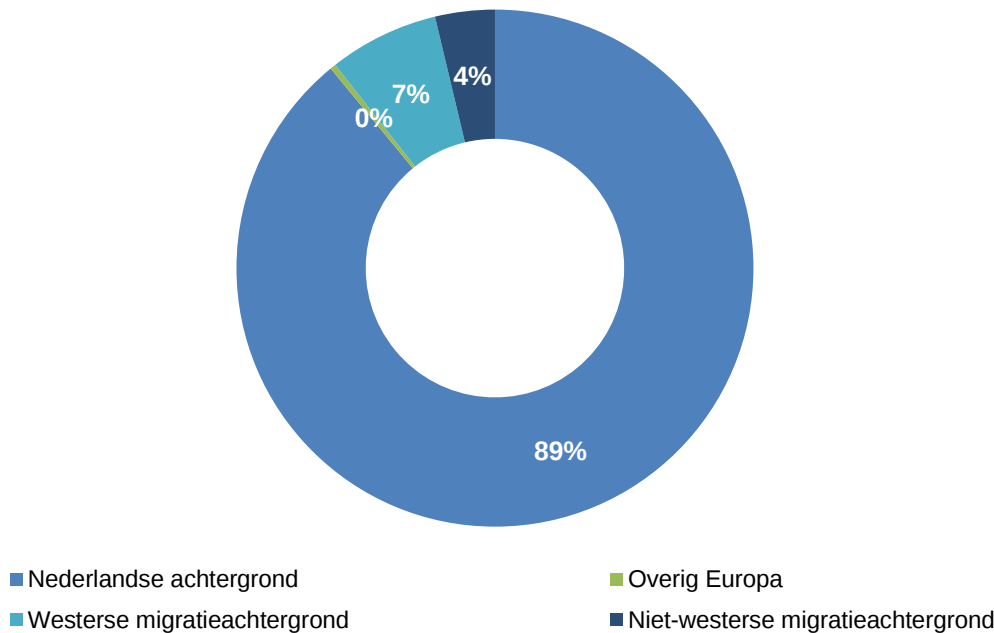
Toelichting:

Waar komen de mensen die de gemeente binnenkomen vandaan? Vrijwel altijd is ook hier de grootste groep afkomstig uit de gemeente zelf.

Verhuizingen van zowel huurders als kopers

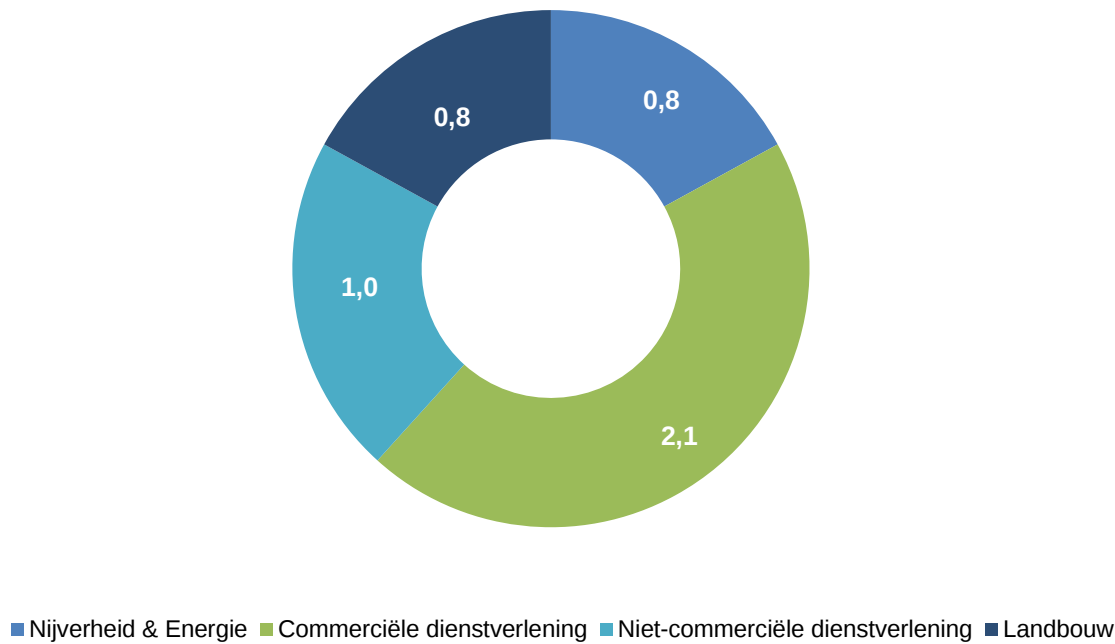
Gemeente Drechterland

Bevolking naar ethniciteit



Toelichting:
Een steeds groter gedeelte van de Nederlandse bevolking heeft een migratieachtergrond, inmiddels 24 procent. Daarvan heeft 57 procent een niet-Westerse achtergrond.

Werkgelegenheid (in dzd. personen)



Toelichting:
Werkgelegenheidcijfers zijn niet voor iedere gemeente even goed gedocumenteerd. Een gebied met een krachtige economie en groeiende werkgelegenheid trekt meer mensen aan.

VERANTWOORDING

Figuur	Bron	Periode
Aantal verkochte woningen naar type (NVM)	NVM	2017Q4-2019Q3
Ontwikkeling woningprijzen	NVM	2017Q4-2019Q3
Verschil tussen vraag- en verkoopprijs (%)	NVM	2017Q4-2019Q3
Prijsonwikkeling prijs per m2	NVM	2017Q4-2019Q3
Verkochte woningen naar woonoppervlakte	NVM	2013-2019
Ontwikkeling looptijden	NVM	2017Q4-2019Q3
Aantal woningen in aanbod (NVM)	NVM	2017Q4-2019Q3
Ontwikkeling vraagprijzen van aanbod	NVM	2017Q4-2019Q3
Aantal nieuwbouwwoningen (NVM)	NVM	2013-2018
Prijs nieuwbouwwoningen	NVM	2013-2018
Verleende bouwvergunningen	CBS	2013-2019Q2
Gemiddelde WOZ-waarde woningen	CBS	2014-2019
Koopwoningvoorraad	CBS	2013-2018
Woningvoorraad naar eigendom en woningtype	SYSWOV	2013-2017
Voorraad woningen naar bouwperiode en type	CBS	2018, peildatum 1 januari
Woningvoorraad naar bouwperiode	CBS	2018, peildatum 1 januari
Aantal personen naar huishouden	CBS	2019, stand 1 januari
Bevolkingsopbouw	CBS	2019, stand 1 januari
Bevolkingsontwikkeling	CBS	2020-2050
Prognose bevolking naar leeftijd	CBS	2020-2050
Verhuizingen vanuit.. naar..	CBS	2018
Verhuizingen naar.. vanuit..	CBS	2018
Bevolking naar etniciteit	CBS	2019, stand 1 januari
Werkgelegenheid (in dzd. personen)	CBS	2017, stand 31 december

Aan dit document is de hoogst mogelijke zorg besteed. De figuren zijn tot stand gekomen op basis van informatie die beschikbaar is bij de NVM en andere vooraanstaande partijen. Aan de informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

Wanneer u vragen heeft over de inhoud van dit document, neemt u dan contact op met brainbay B.V., tel. 030-6085284 of email: support@brainbay.nl.

U kunt ook rapporten van andere gemeenten downloaden via het NVM-portaal: leden.nvm.nl

De NVM behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM. Dit document bevat vertrouwelijke informatie, welke uitsluitend bestemd is voor de geadresseerde(n). Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteedt, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.

