DYNAMIS KRK makelaars taxateurs hypotheken verzekeringen

Q3 2022

Noord-Holland



Alkmaar
Amstelveen
Amsterdam
Haarlem
Haarlemmermeer
Heerhugowaard
Hoorn
Purmerend
Zaanstad
En andere gemeenten

Sprekende Cijfers Woningmarkten

Alkmaar

- In het afgelopen kwartaal is de verkoop- en aanboddynamiek op de woningmarkt van Alkmaar nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van de bestaande tendens.
- In Alkmaar is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.990 per m² voor een appartement en € 3.780 per m² voor een woonhuis.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In de eerste helft van 2022 is 38% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.



Aanbod eind van het kwartaal



351

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 30 verkopen meer dan vorig jaar.

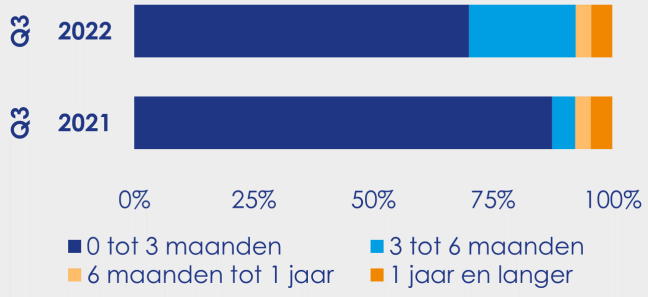
340

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.

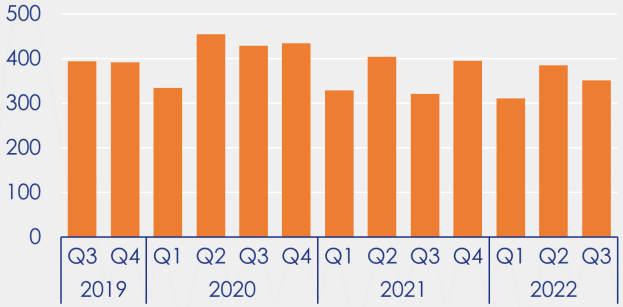
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



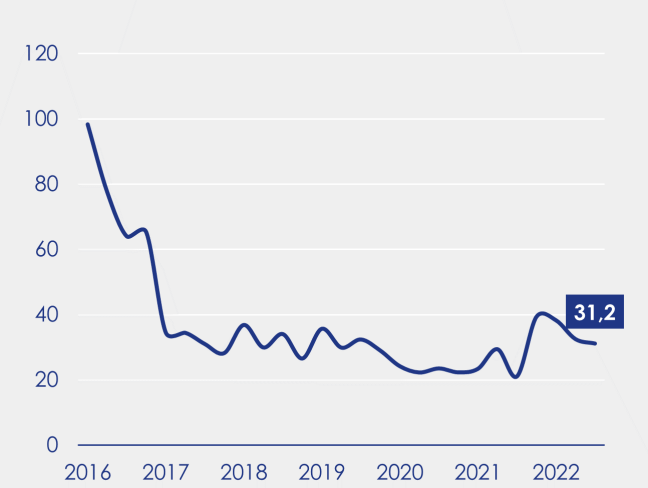
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



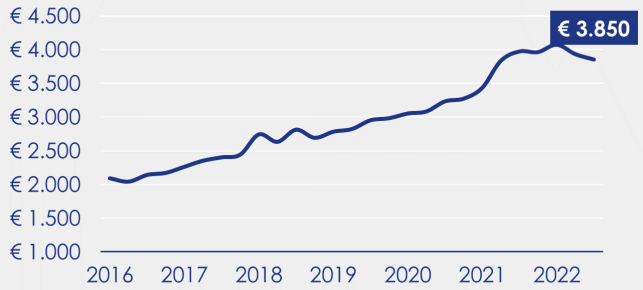
Mediane verkooptijd in dagen



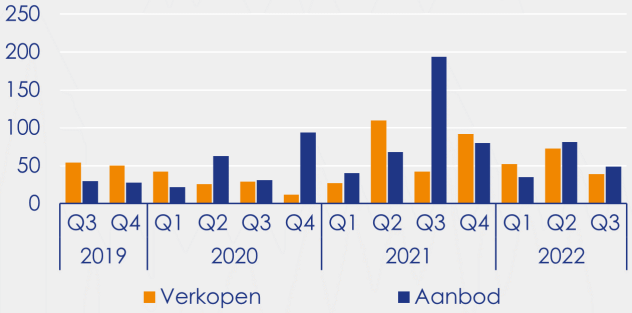
€ 372.000
Gemiddelde verkoopprijs

-3%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

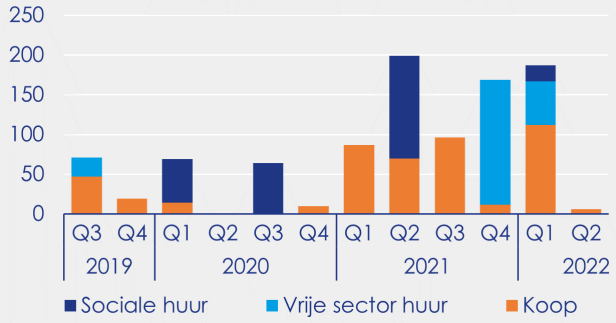
Gemiddelde verkoopprijs per m²



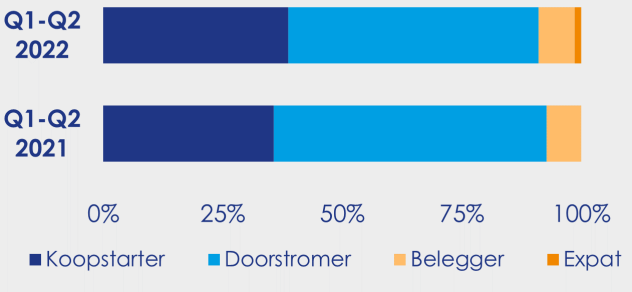
Dynamiek nieuwbouwwoningen



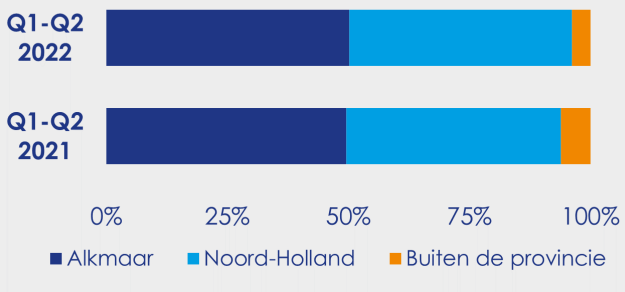
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers







KRK
Partner in Dynamis

Almere

- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 13% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 26% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.510 per m² voor een appartement en € 3.790 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2022 is circa 1 op de 9 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 16 kopers.



Aanbod eind van het kwartaal



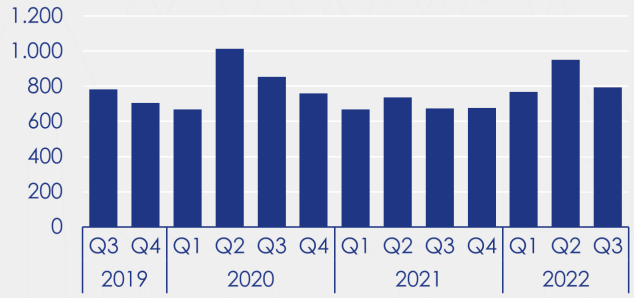
693

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 81 verkopen meer dan vorig jaar.

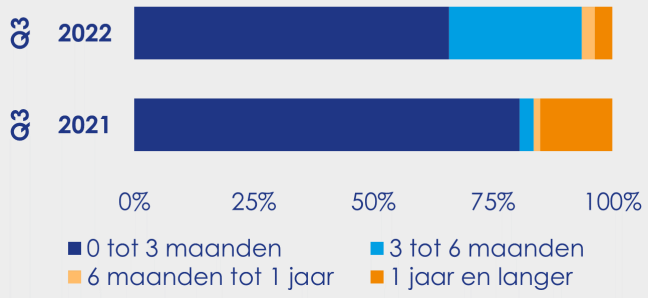
785

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 117 woningen meer dan drie maanden eerder.

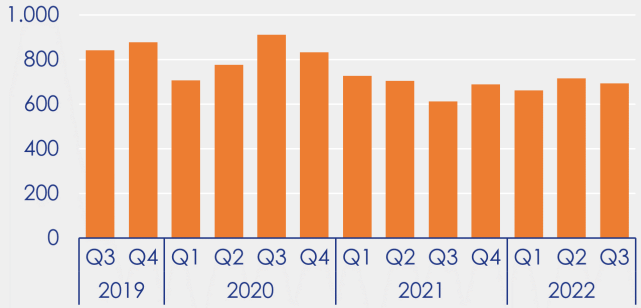
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



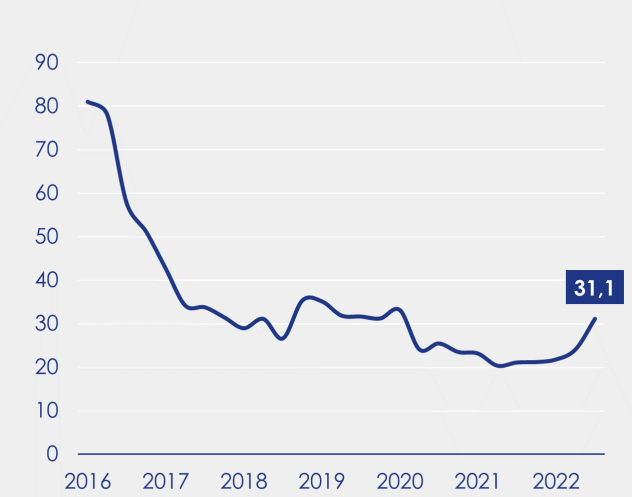
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



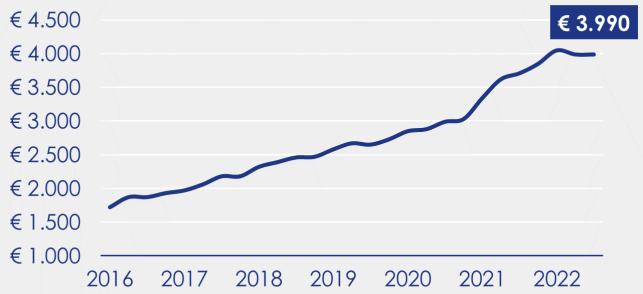
Mediane verkooptijd in dagen



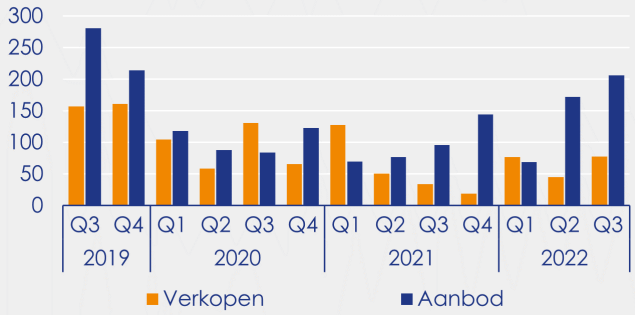
€ 430.000
Gemiddelde verkoopprijs

8%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

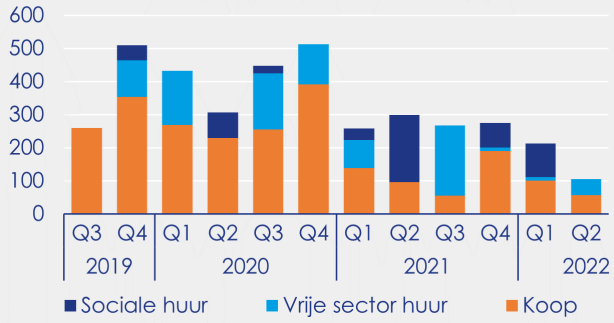
Gemiddelde verkoopprijs per m²



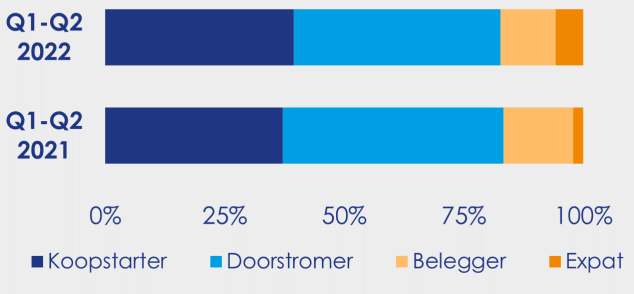
Dynamiek nieuwbouwwoningen



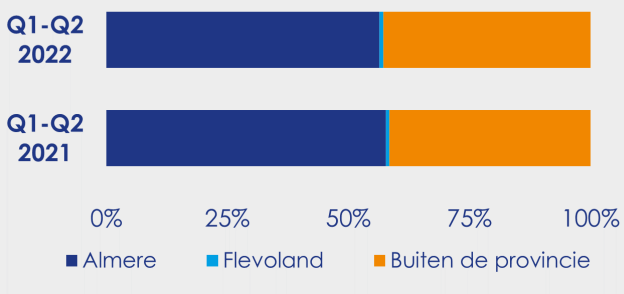
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers







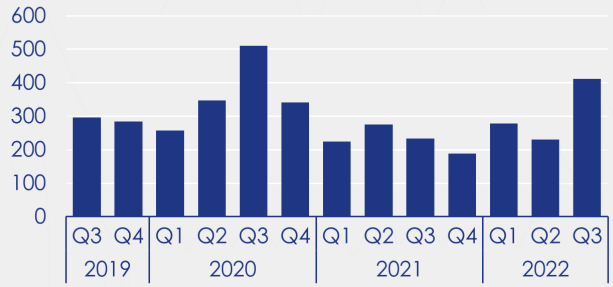
KRK
Partner in Dynamis

Amstelveen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 30% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.560 per m² voor een appartement en € 5.840 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2022 is circa 1 op de 6 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 16 kopers.



Aanbod eind van het kwartaal



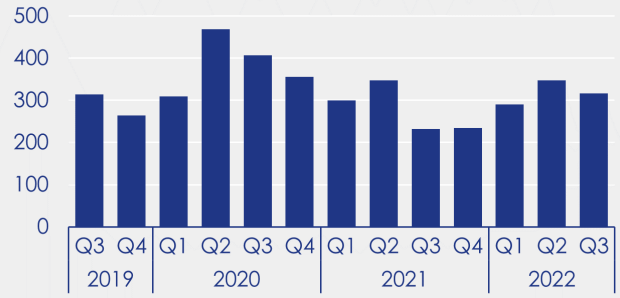
180

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 45 verkopen minder dan vorig jaar.

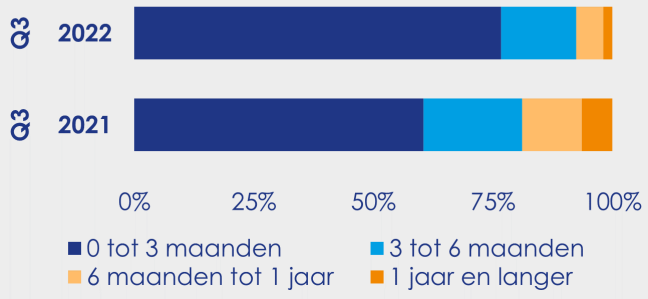
412

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 181 woningen meer dan drie maanden eerder.

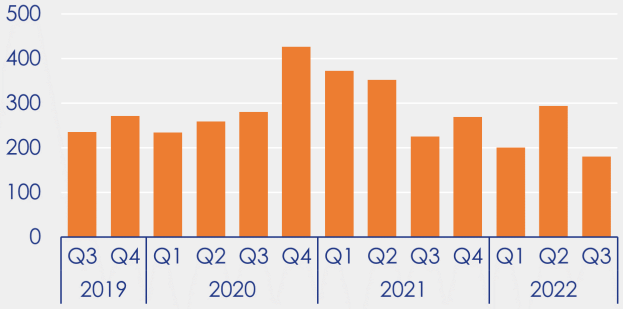
Nieuw in aanbod gekomen woningen



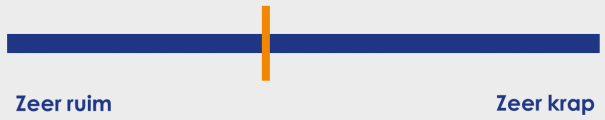
Aanbod naar looptijd



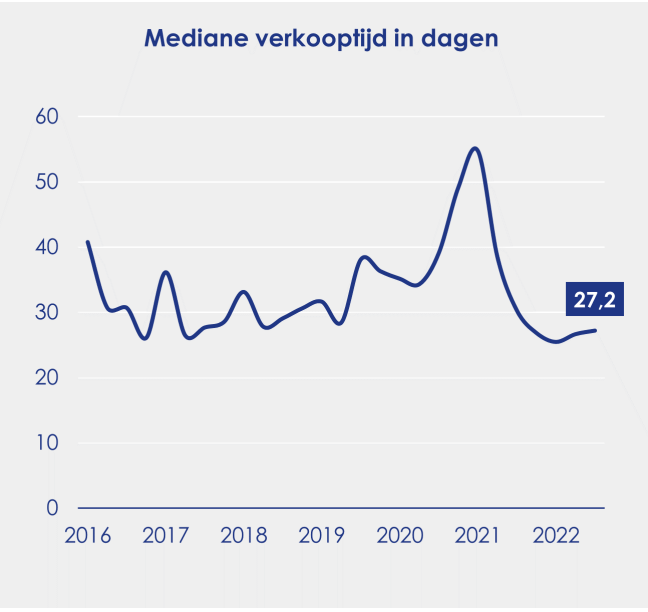
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



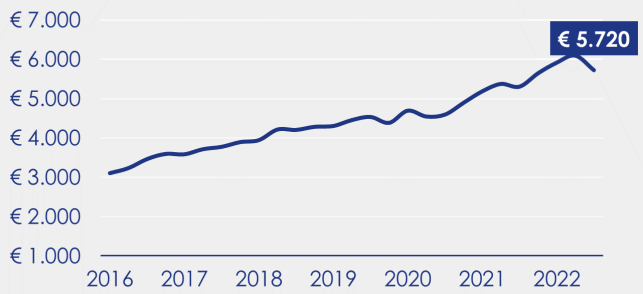
Mediane verkooptijd in dagen



€ 624.000
Gemiddelde verkoopprijs

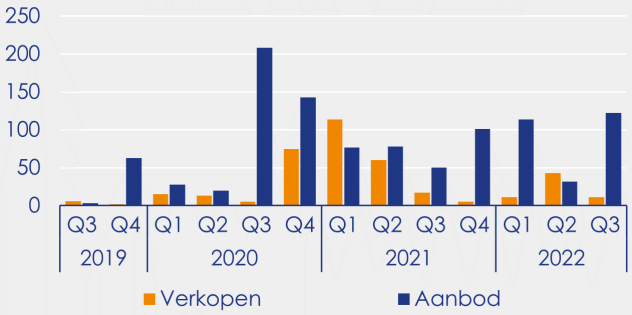
8%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²

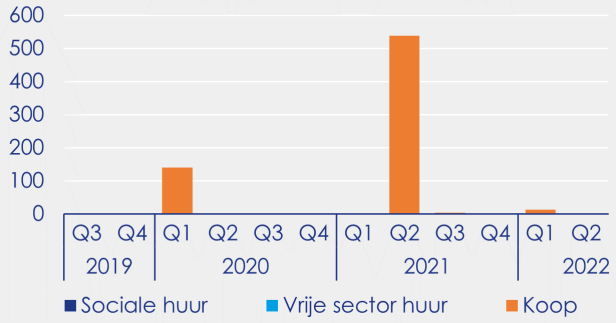




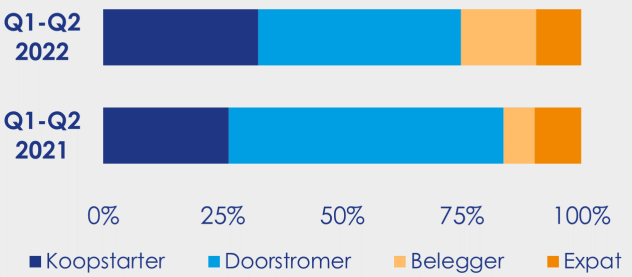
Dynamiek nieuwbouwwoningen



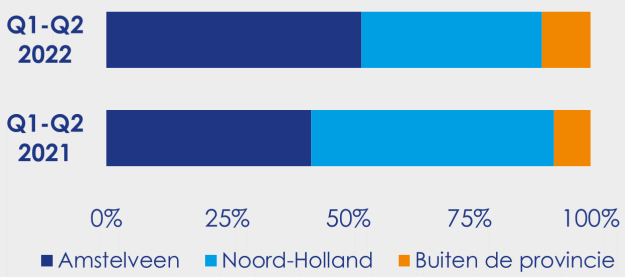
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers





KRK
Partner in Dynamis

Amsterdam

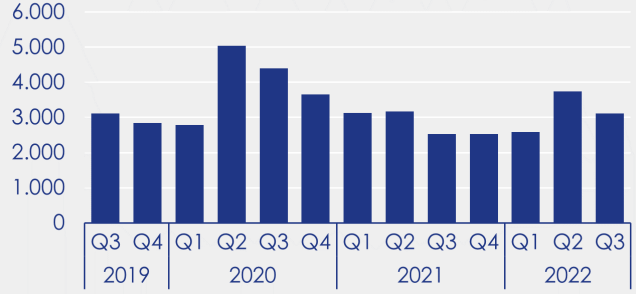
- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Amsterdam is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 8.120 per m² voor een appartement en € 6.280 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2022 is circa 1 op de 7 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 16 kopers.



Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



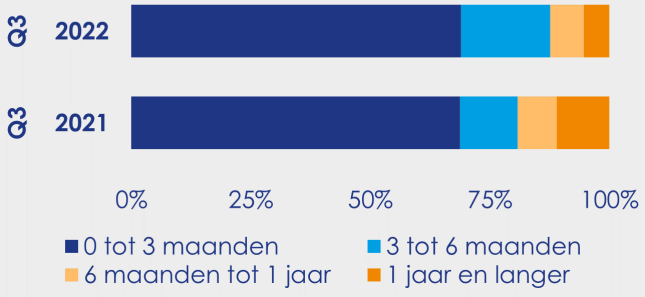
2,197

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 416 verkopen minder dan vorig jaar.

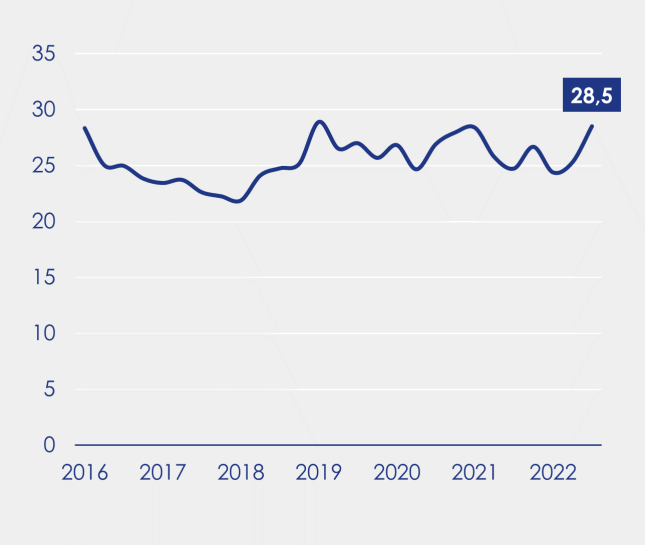
3,435

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 450 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd

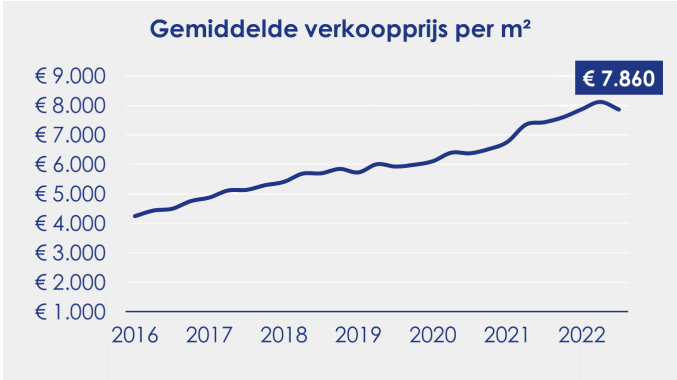


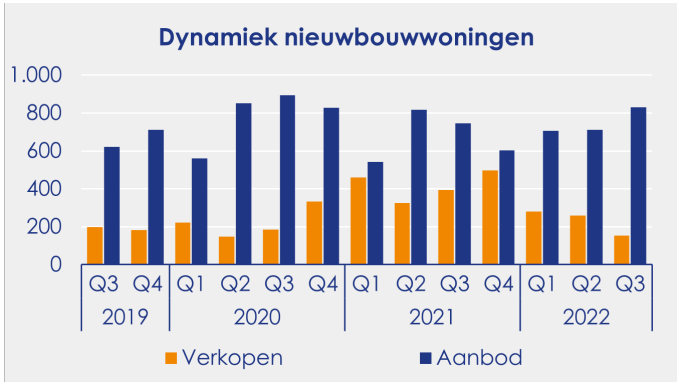
Mediane verkooptijd in dagen

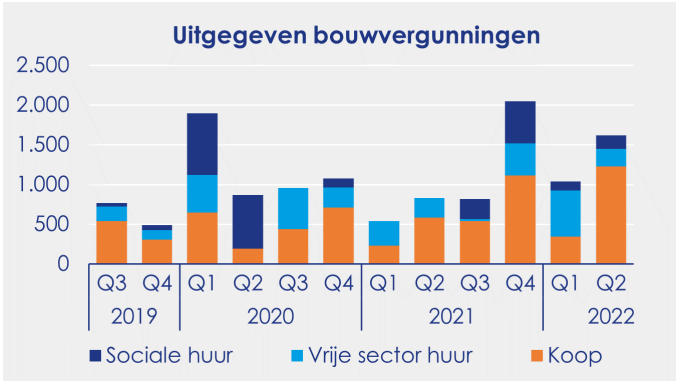


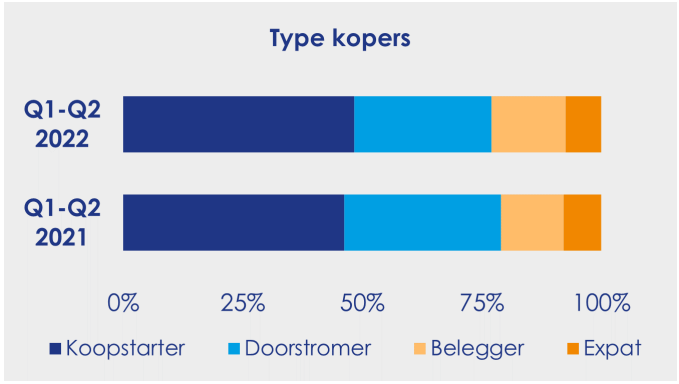
€ 551.000
Gemiddelde verkoopprijs

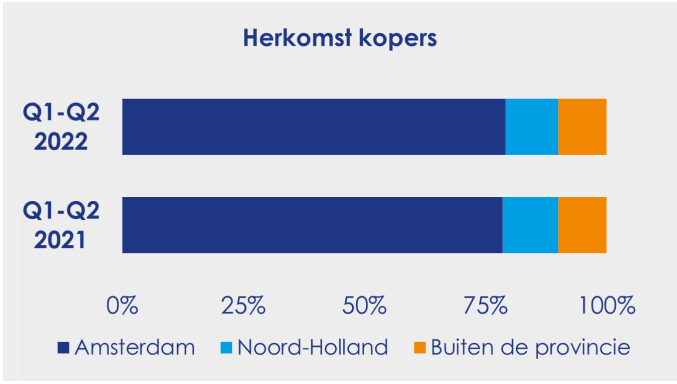
6%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden















KRK
Partner in Dynamis

Castricum

- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen heeft het hoogste punt bereikt in vier jaar, aanleiding voor deze sterke stijging is de sterke aanwas aan nieuwbouwwoningen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 26% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 7.010 per m² voor een appartement en € 4.510 per m² voor een woonhuis.
- Castricum is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in de eerste helft van 2022 is maar liefst 1 op de 7 kopers afkomstig uit deze gemeente.



Aanbod eind van het kwartaal



123

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 51 verkopen meer dan vorig jaar.

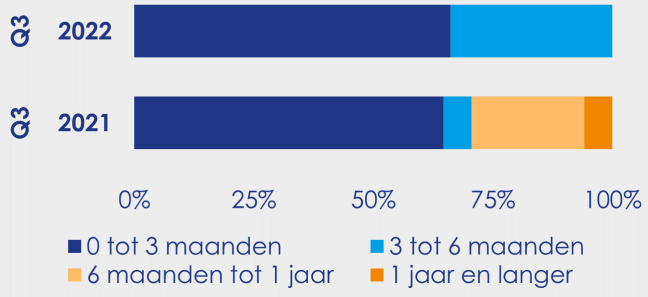
133

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.

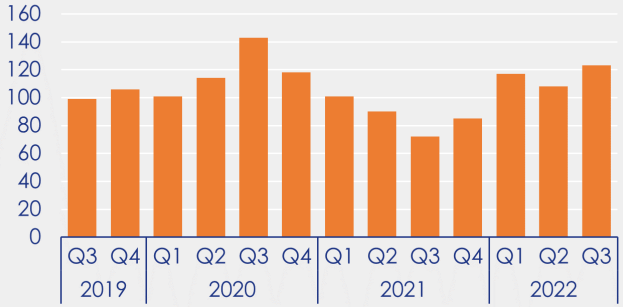
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



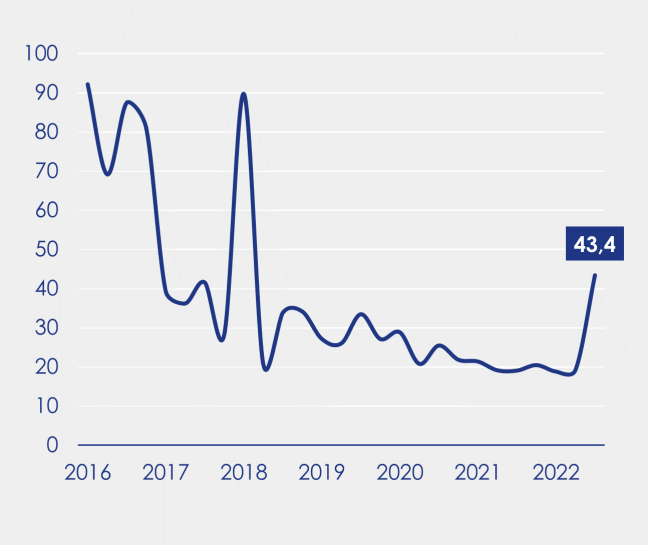
Verkopen per kwartaal



Marktdruk

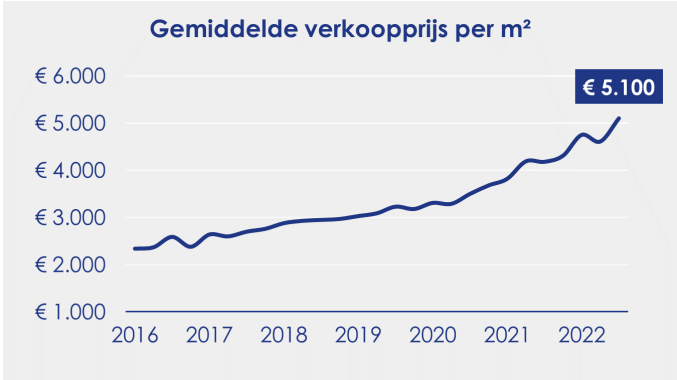


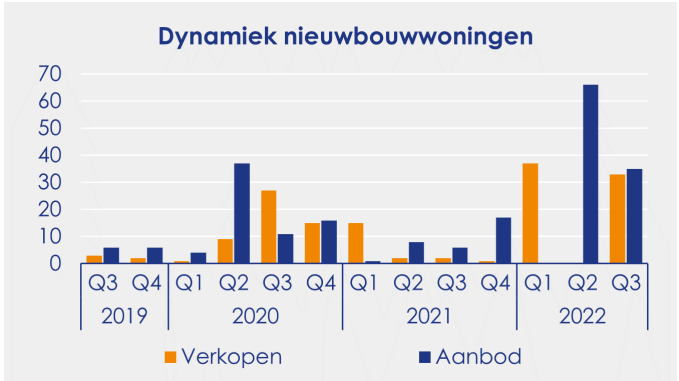
Mediane verkooptijd in dagen

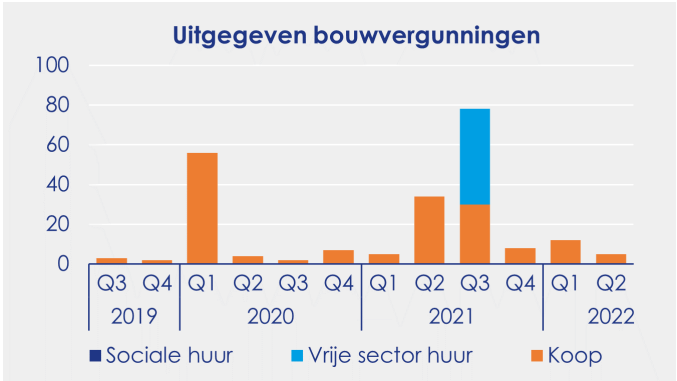


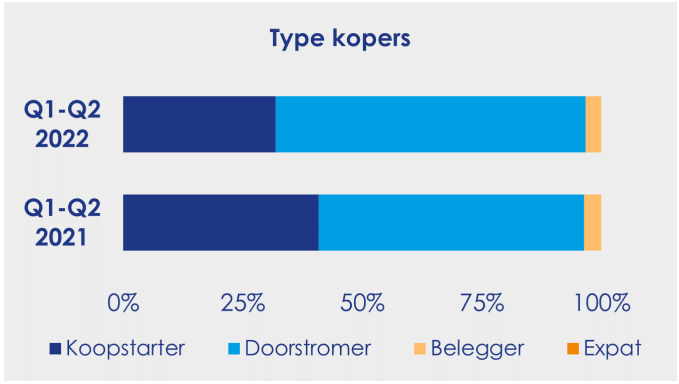
€ 583.000
Gemiddelde verkoopprijs

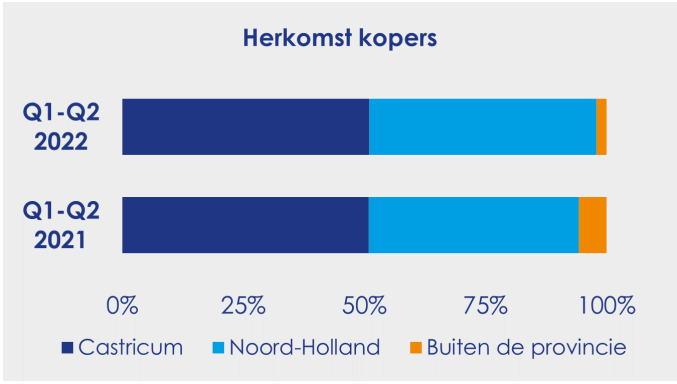
22%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden















KRK
Partner in Dynamis

Diemen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2020, de aanleiding voor deze daling is de aanhoudend hoge marktdruk in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 67% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Kopers in Diemen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.490 meer dan drie jaar geleden.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2022 is circa 1 op de 4 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 16 kopers.



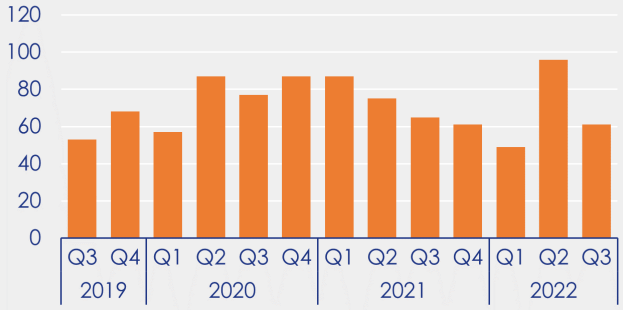
Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



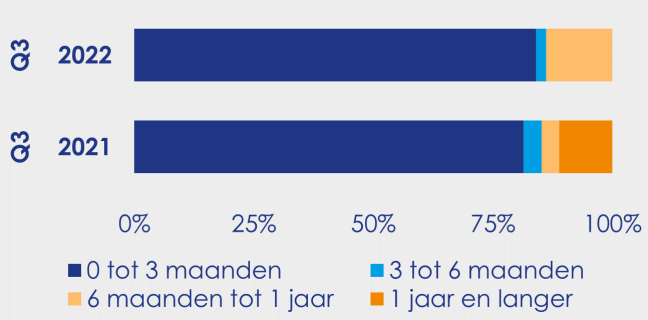
61

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 4 verkopen minder dan vorig jaar.

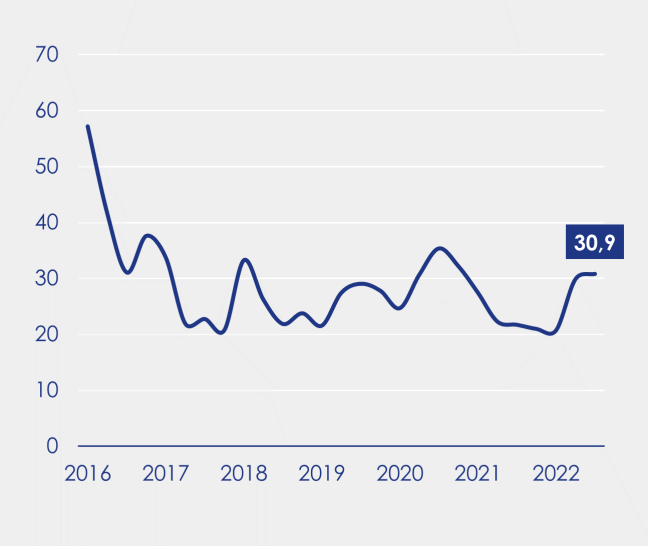
144

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 88 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



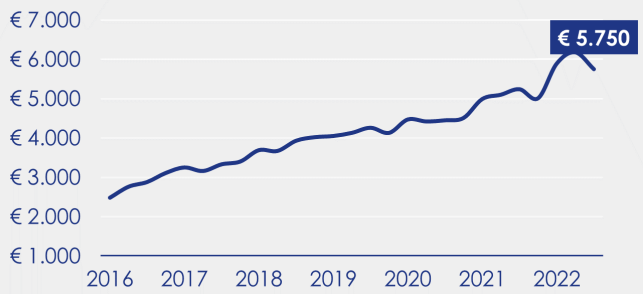
Mediane verkooptijd in dagen

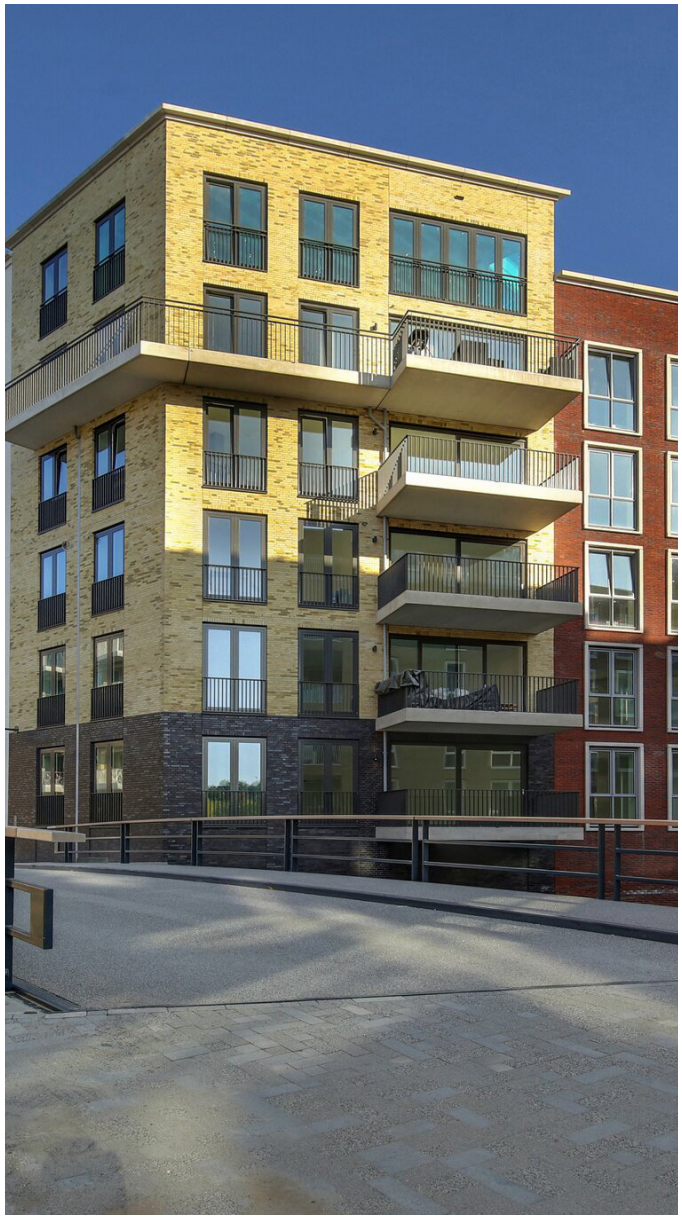


€ 545.000
Gemiddelde verkoopprijs

10%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²

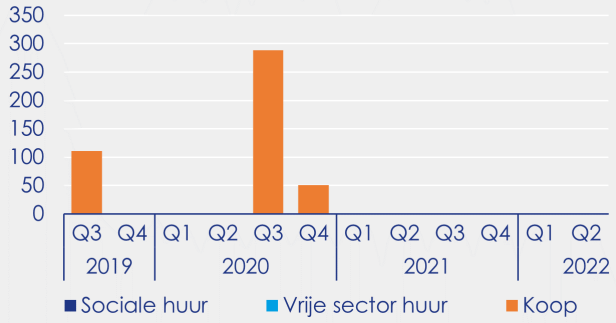




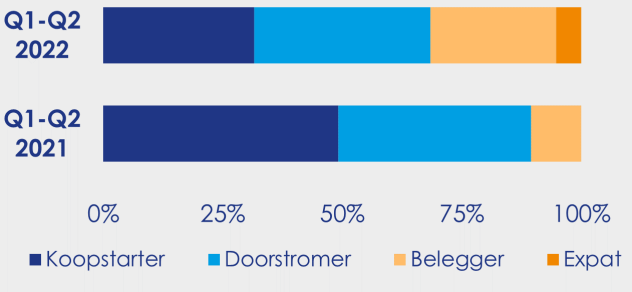
Dynamiek nieuwbouwwoningen



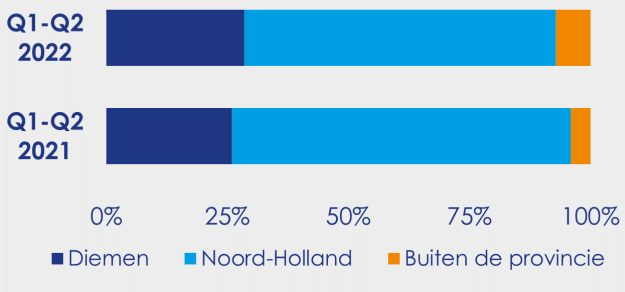
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers





KRK
Partner in Dynamis

Dijk en Waard

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2015, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 33% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Dijk en Waard betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 960 meer dan drie jaar geleden.
- Dijk en Waard is een populaire locatie onder woningzoekers uit Dijk en Waard , in de eerste helft van 2022 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



Aanbod eind van het kwartaal



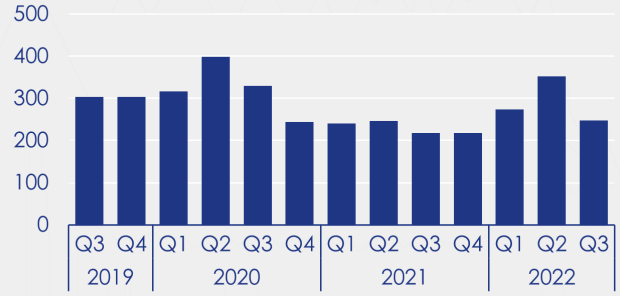
288

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 63 verkopen minder dan vorig jaar.

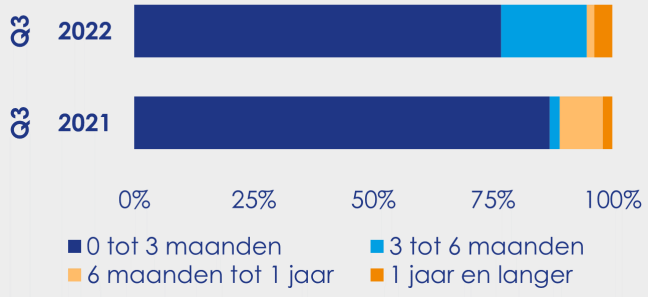
262

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 44 woningen meer dan drie maanden eerder.

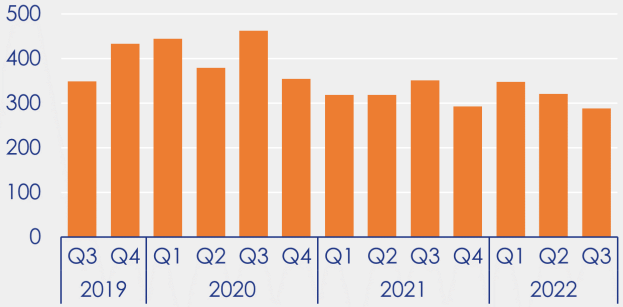
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



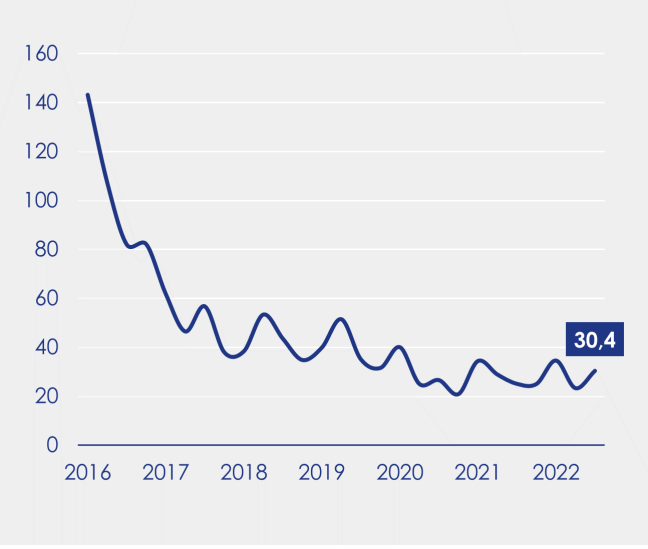
Verkopen per kwartaal



Marktdruk

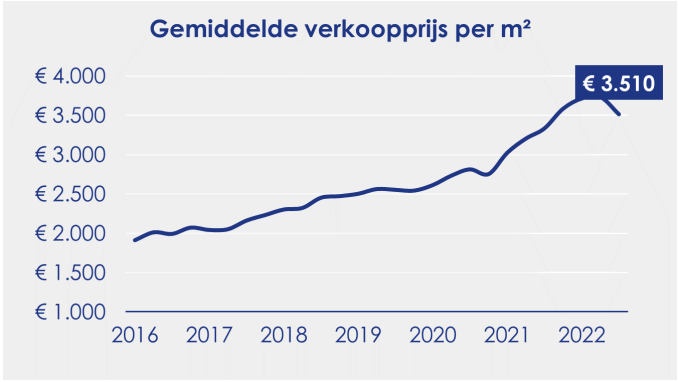


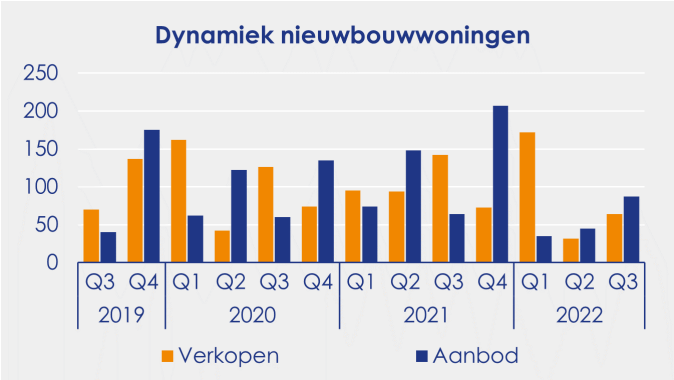
Mediane verkooptijd in dagen

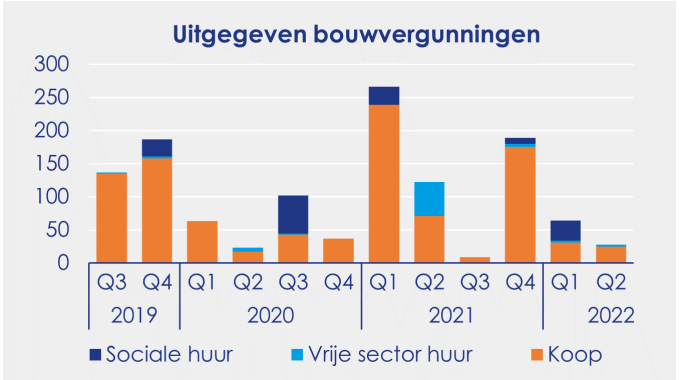


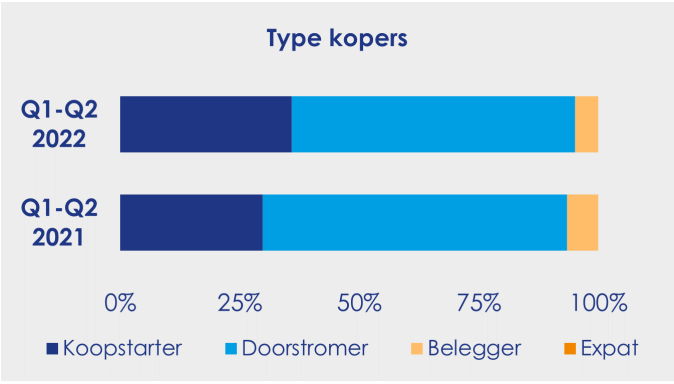
€ 423.000
Gemiddelde verkoopprijs

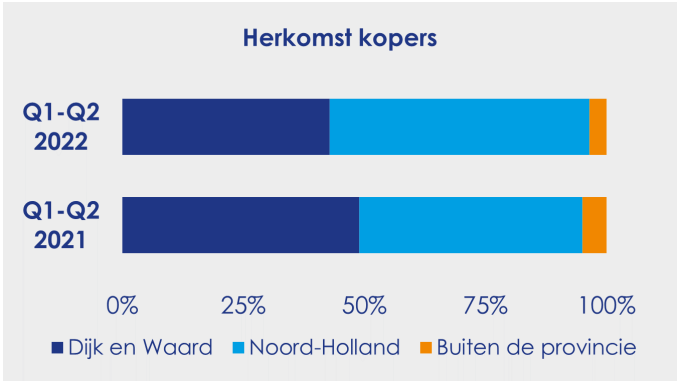
5%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden















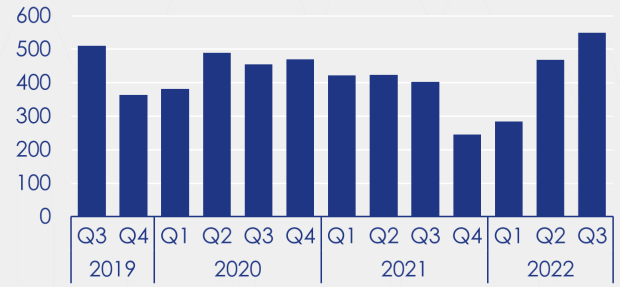
KRK
Partner in Dynamis

Haarlem

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Haarlem is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.180 per m² voor een appartement en € 5.480 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2022 is circa 1 op de 41 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 90.



Aanbod eind van het kwartaal



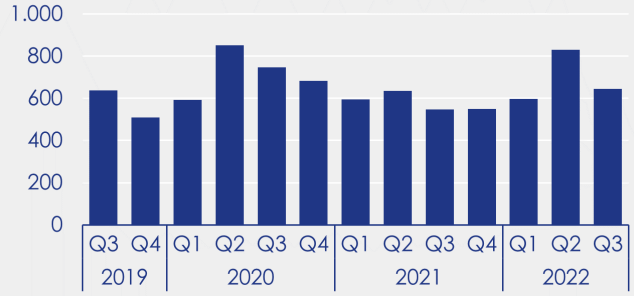
469

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 62 verkopen minder dan vorig jaar.

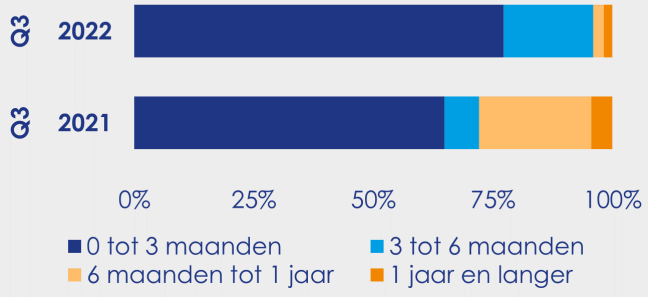
550

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 81 woningen meer dan drie maanden eerder.

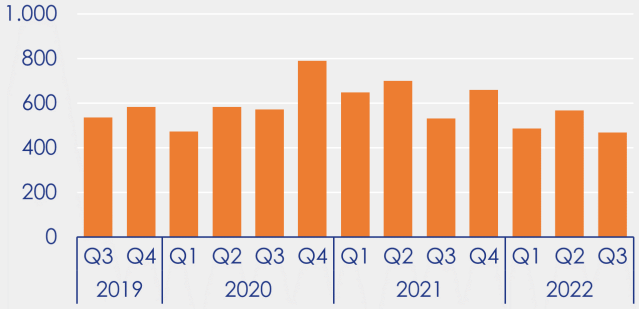
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



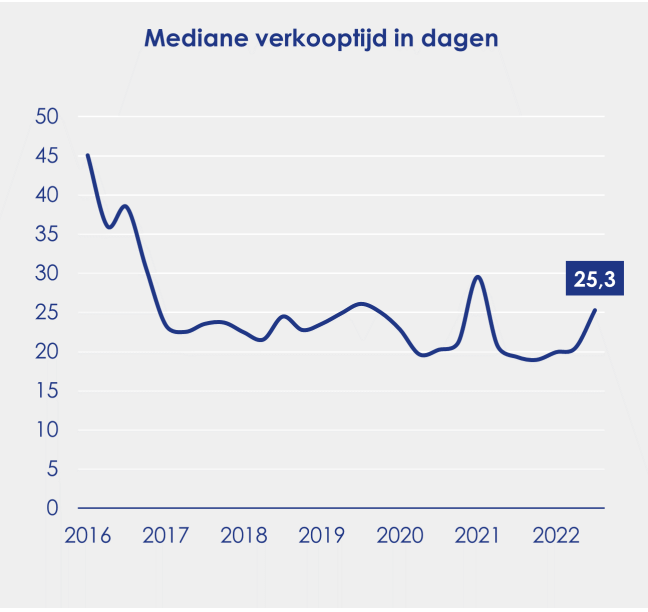
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



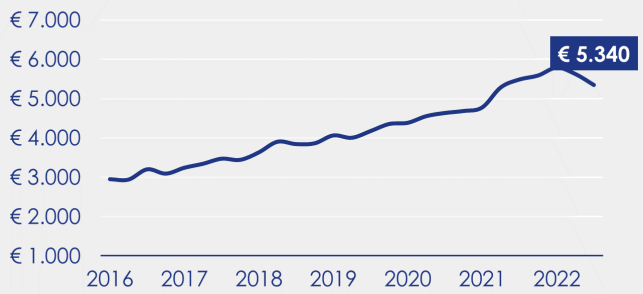
Mediane verkooptijd in dagen



€ 491.000
Gemiddelde verkoopprijs

-3%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

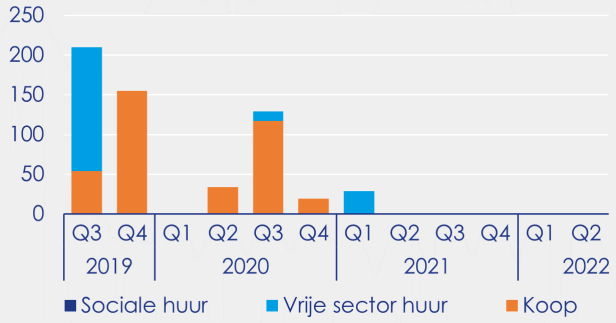
Gemiddelde verkoopprijs per m²



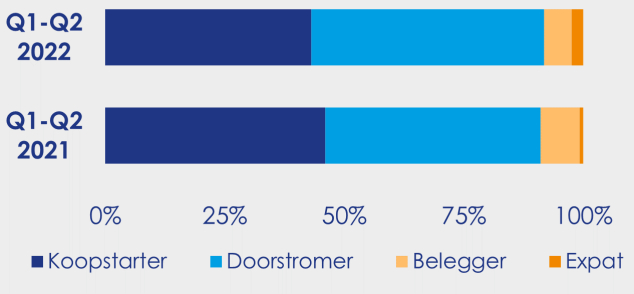
Dynamiek nieuwbouwwoningen



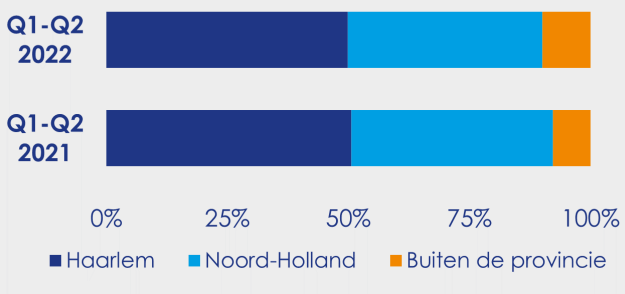
Uitgegeven bouwvergunningen

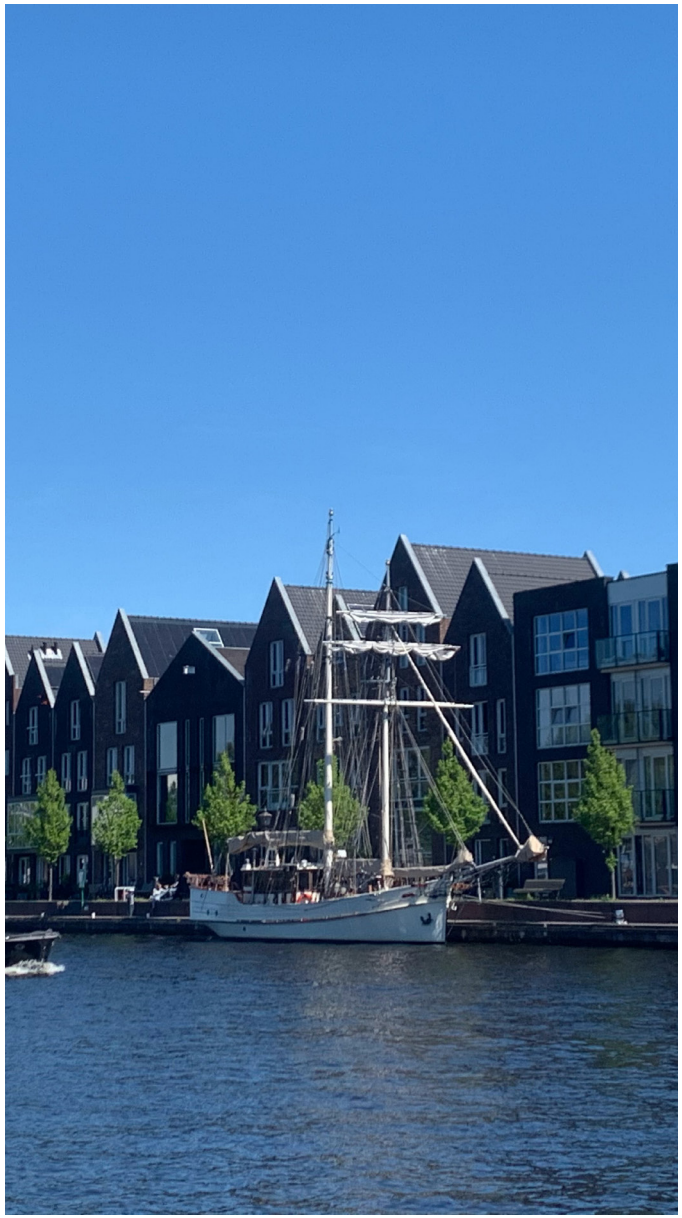


Type kopers



Herkomst kopers







KRK
Partner in Dynamis

Haarlemmermeer

- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen heeft het hoogste punt bereikt in meer dan vijf jaar, aanleiding voor deze stijging is de teruggelopen verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 33% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.150 per m² voor een appartement en € 4.470 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2022 is circa 1 op de 14 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 90.



Aanbod eind van het kwartaal



455

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 33 verkopen meer dan vorig jaar.

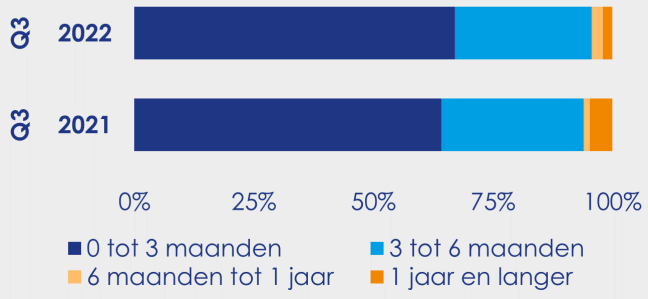
506

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 30 woningen meer dan drie maanden eerder.

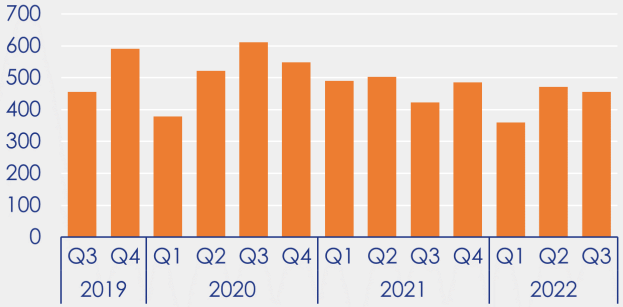
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



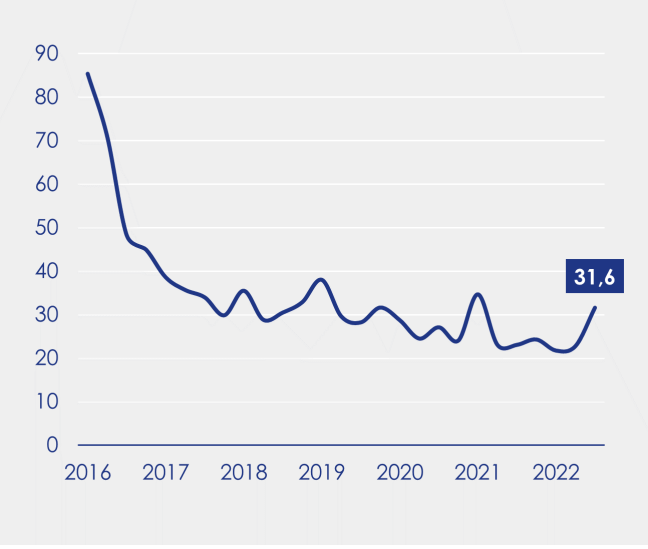
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



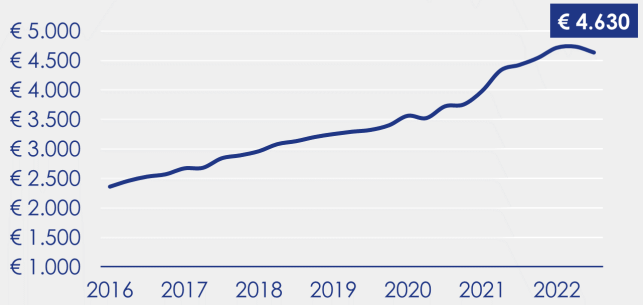
Mediane verkooptijd in dagen



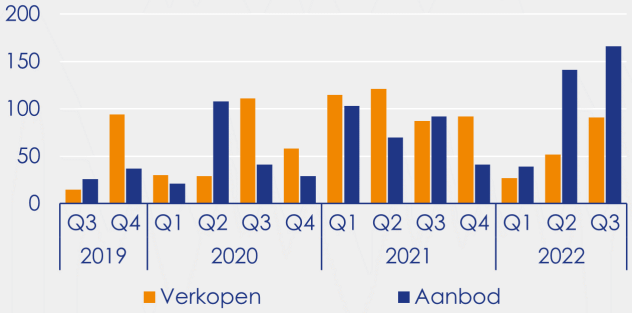
€ 544.000
Gemiddelde verkoopprijs

5%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

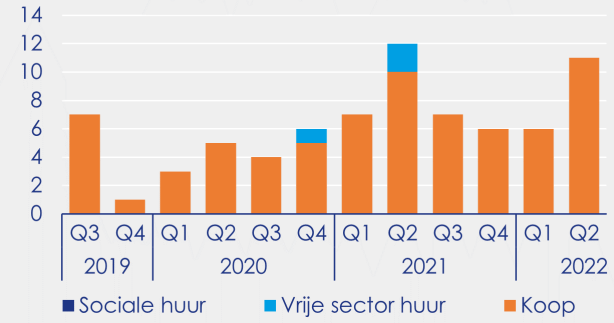
Gemiddelde verkoopprijs per m²



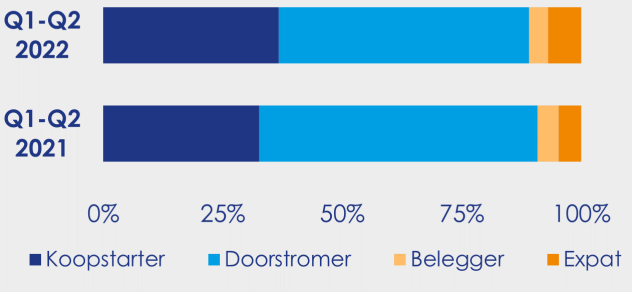
Dynamiek nieuwbouwwoningen



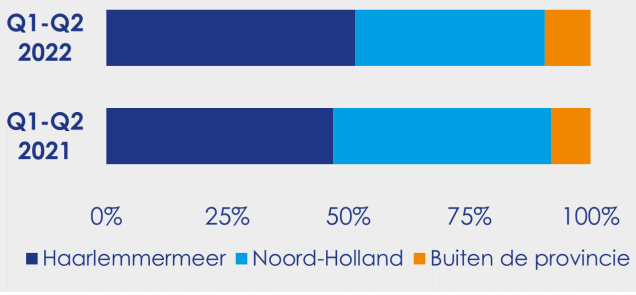
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers







KRK
Partner in Dynamis

Hoorn

- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 11% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 29% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.450 per m² voor een appartement en € 3.400 per m² voor een woonhuis.
- Hoorn is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in de eerste helft van 2022 is maar liefst 1 op de 8 kopers afkomstig uit deze gemeente.



Aanbod eind van het kwartaal



206

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 21 verkopen meer dan vorig jaar.

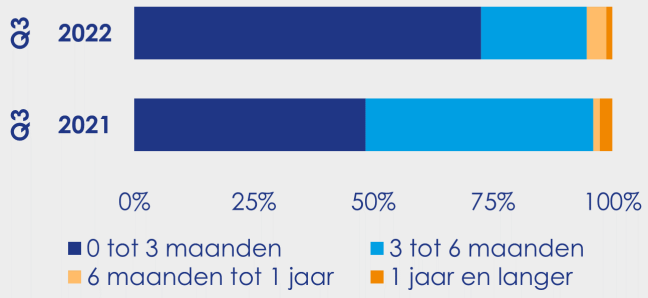
299

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 108 woningen meer dan drie maanden eerder.

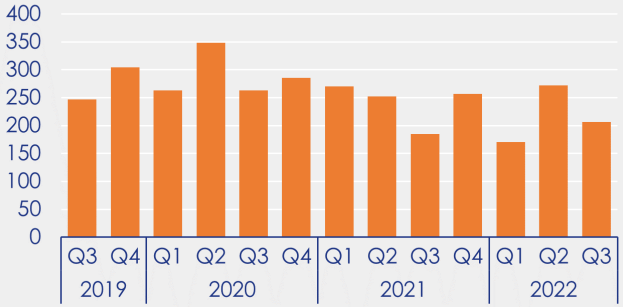
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



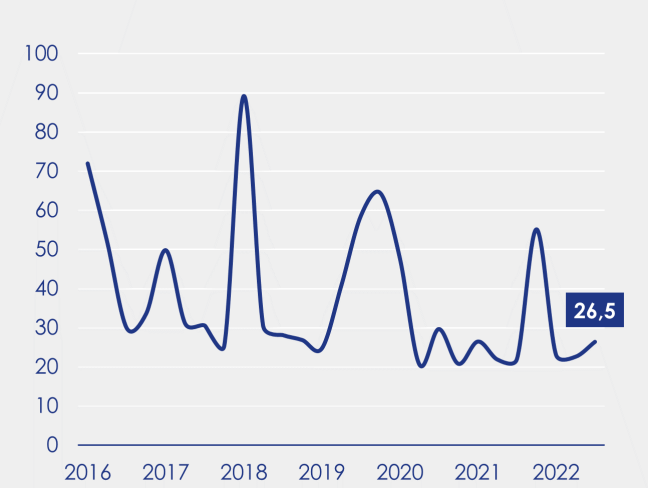
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



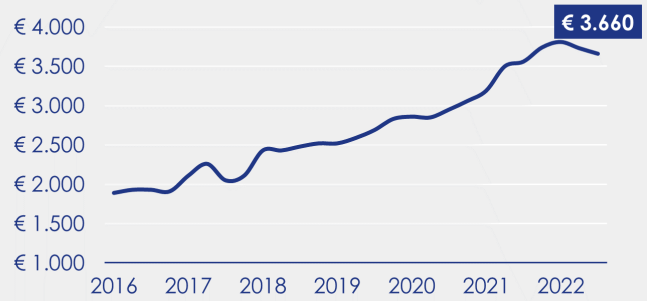
Mediane verkooptijd in dagen



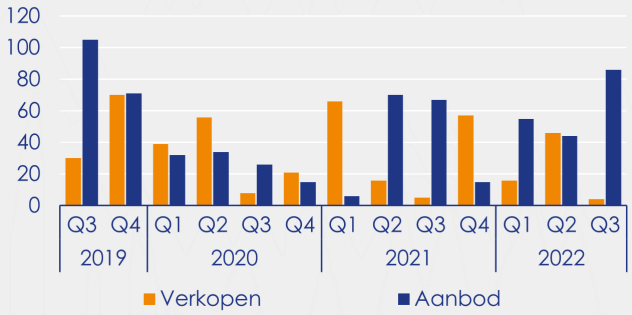
€ 374.000
Gemiddelde verkoopprijs

3%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

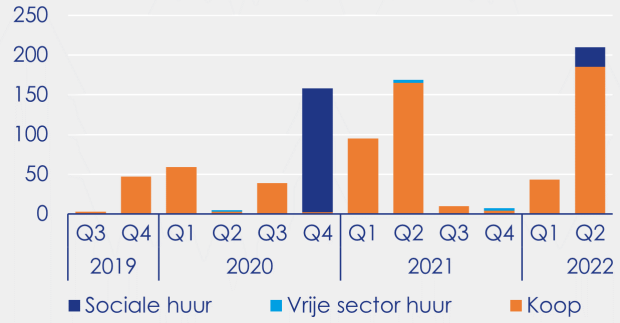
Gemiddelde verkoopprijs per m²



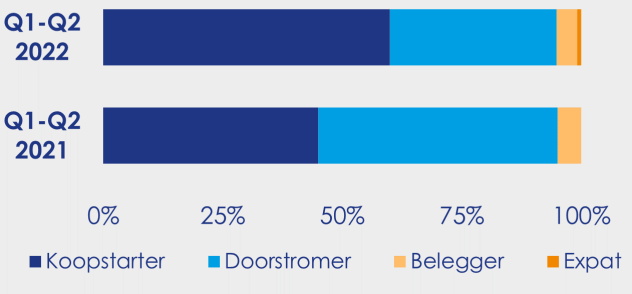
Dynamiek nieuwbouwwoningen



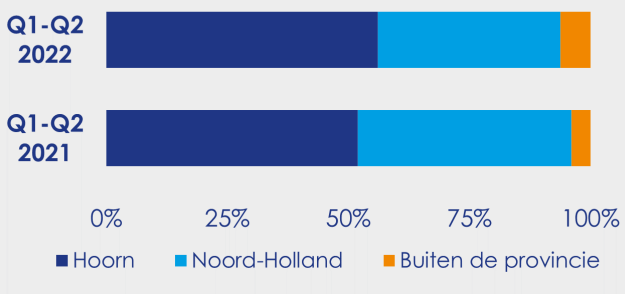
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers







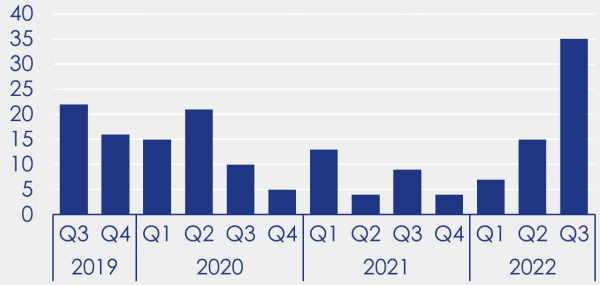
KRK
Partner in Dynamis

Oostzaan

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 51% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Oostzaan betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 990 meer dan drie jaar geleden.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2022 is circa 1 op de 10 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 16 kopers.



Aanbod eind van het kwartaal



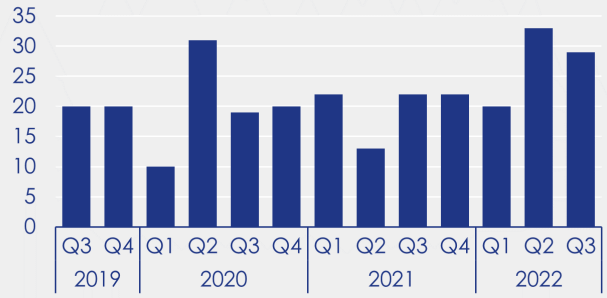
34

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 18 verkopen meer dan vorig jaar.

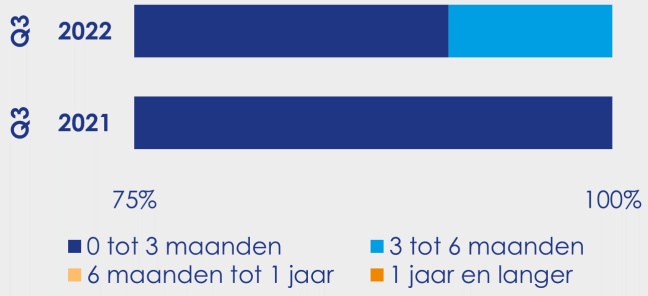
35

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 20 woningen meer dan drie maanden eerder.

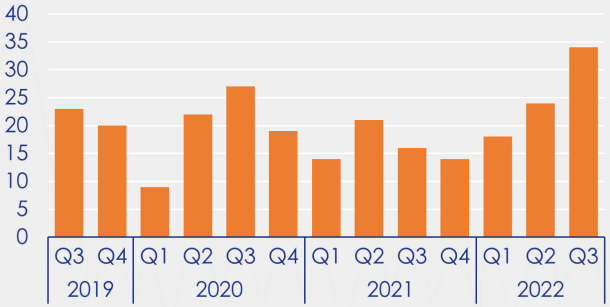
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



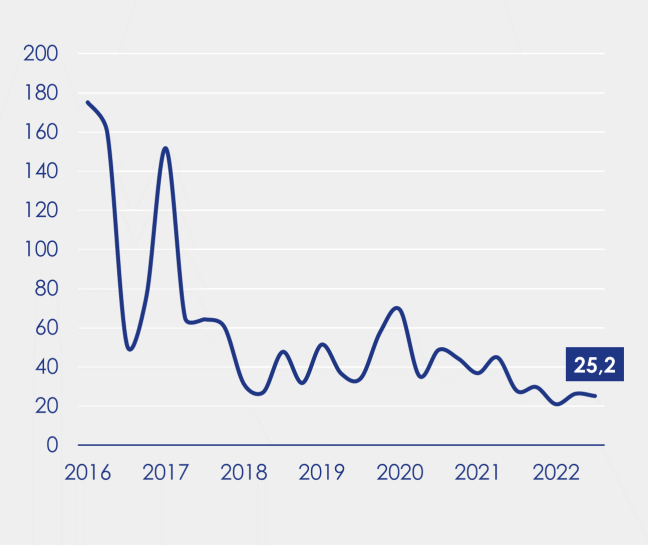
Verkopen per kwartaal



Marktdruk

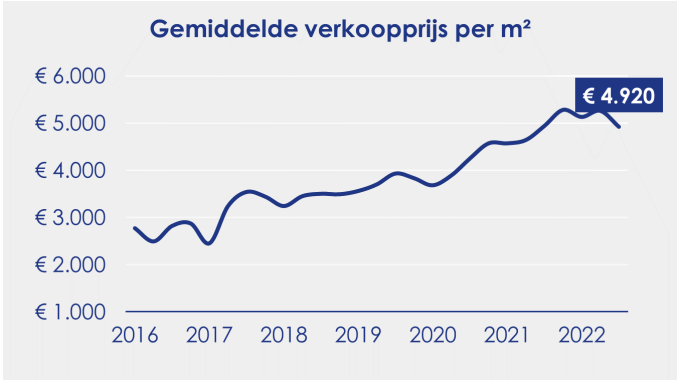


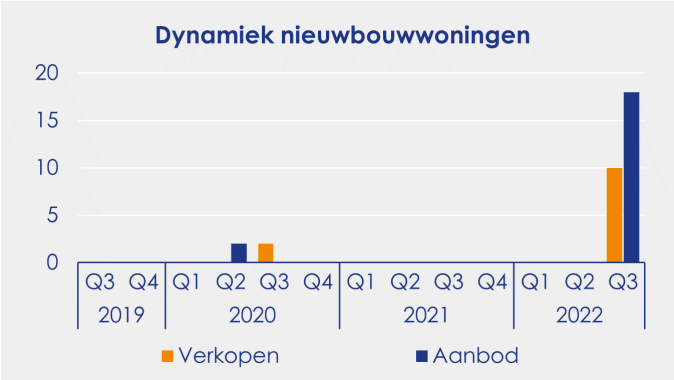
Mediane verkooptijd in dagen

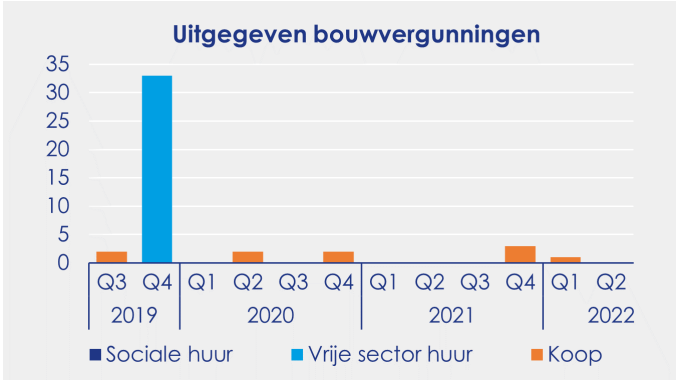


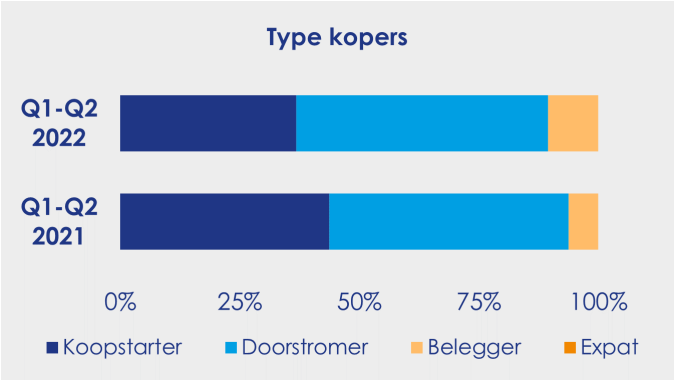
€ 586.000
Gemiddelde verkoopprijs

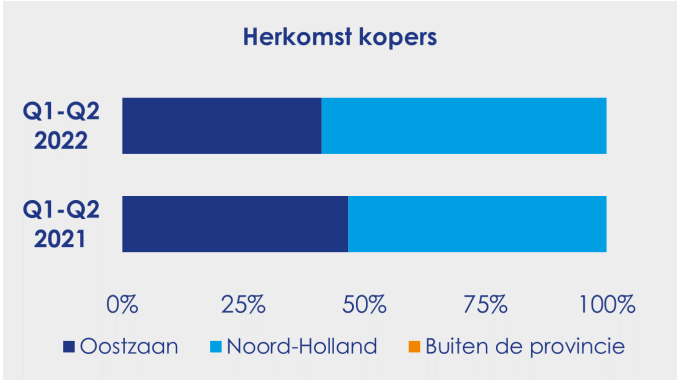
0%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

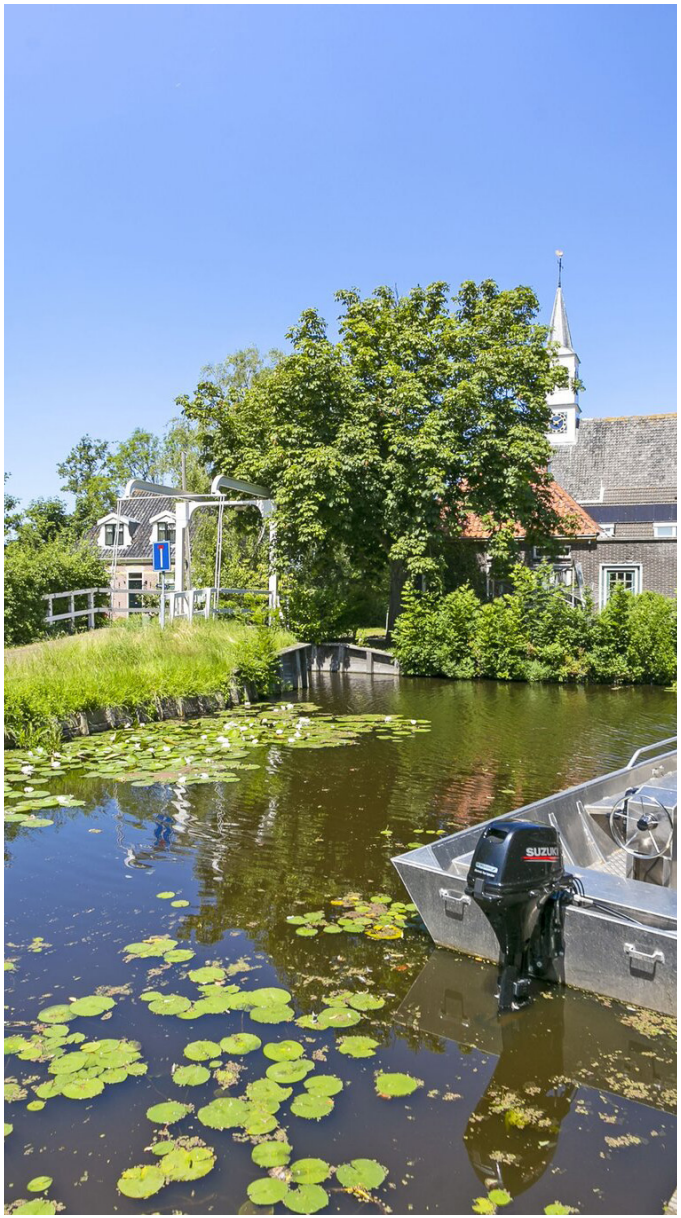














KRK
Partner in Dynamis

Purmerend

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2015, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Purmerend is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.340 per m² voor een appartement en € 3.750 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2022 is circa 1 op de 32 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 90.



Aanbod eind van het kwartaal



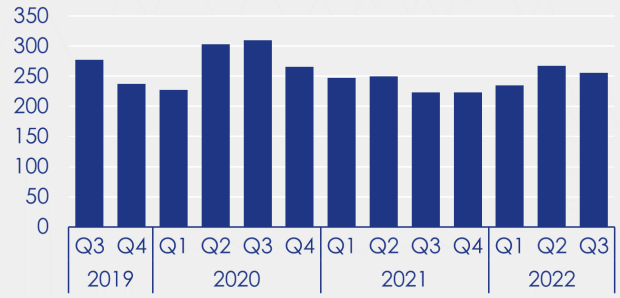
196

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 32 verkopen minder dan vorig jaar.

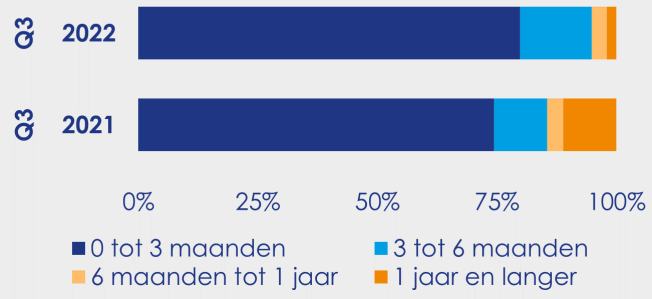
194

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 33 woningen meer dan drie maanden eerder.

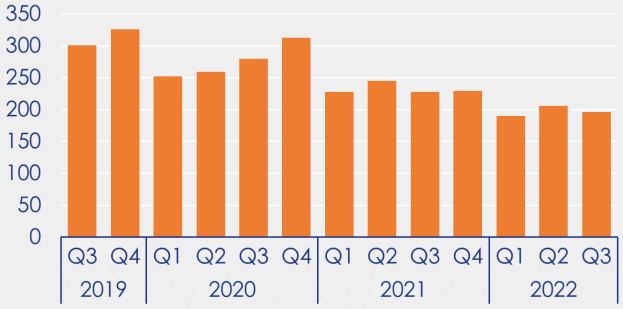
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



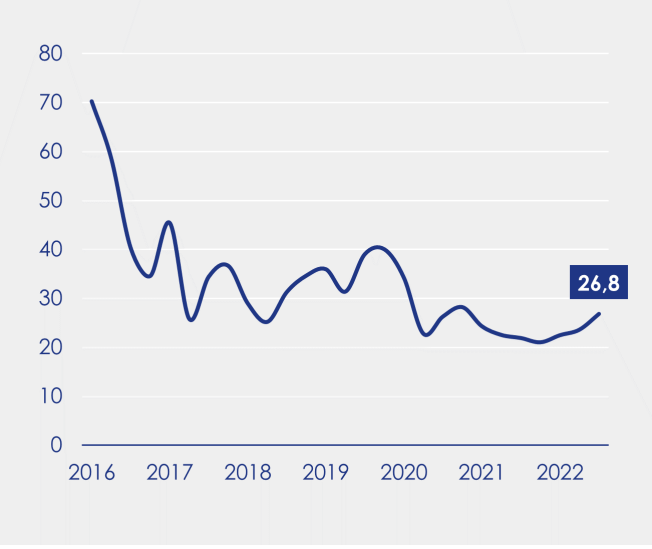
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



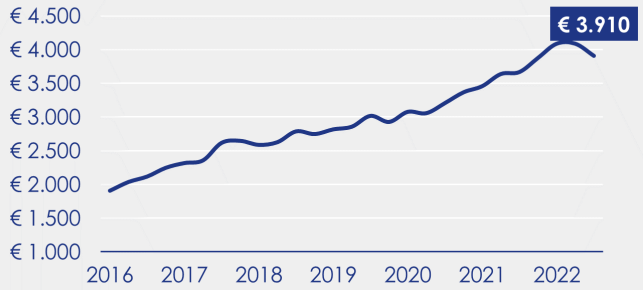
Mediane verkooptijd in dagen



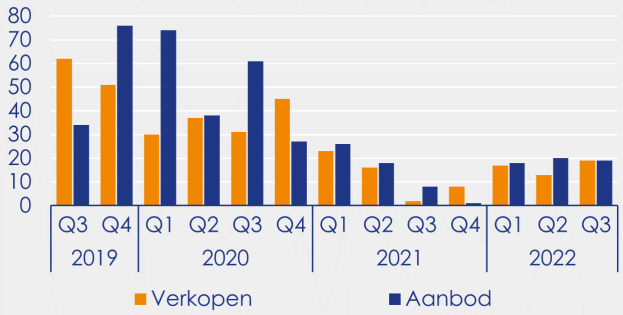
€ 400.000
Gemiddelde verkoopprijs

7%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

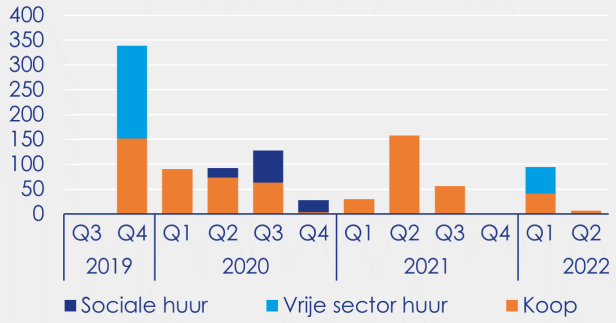
Gemiddelde verkoopprijs per m²



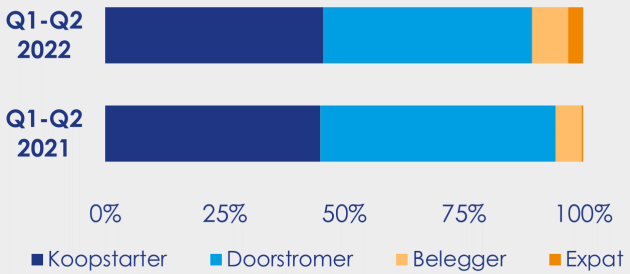
Dynamiek nieuwbouwwoningen



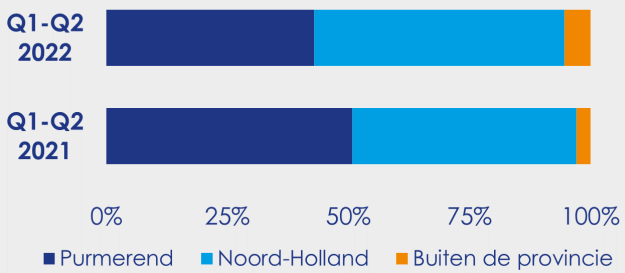
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers







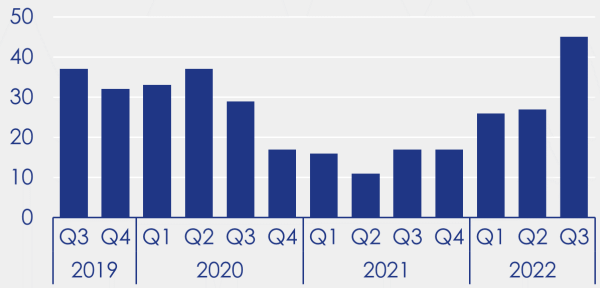
KRK
Partner in Dynamis

Wormerland

- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen heeft het hoogste punt bereikt in ruim drie jaar, aanleiding voor deze stijging is het toegenomen aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Wormerland is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Wormerland betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.300 meer dan drie jaar geleden.
- Wormerland is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zaanstad, in de eerste helft van 2022 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



Aanbod eind van het kwartaal



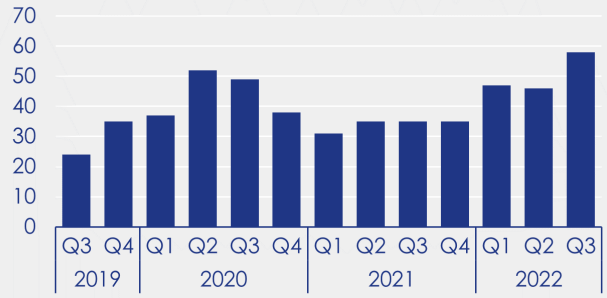
34

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 8 verkopen meer dan vorig jaar.

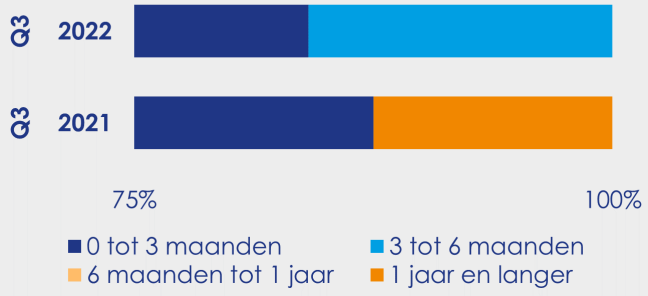
45

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 18 woningen meer dan drie maanden eerder.

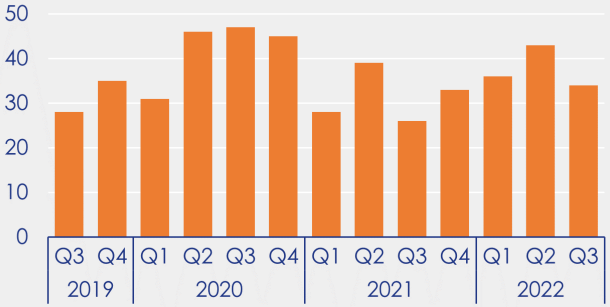
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



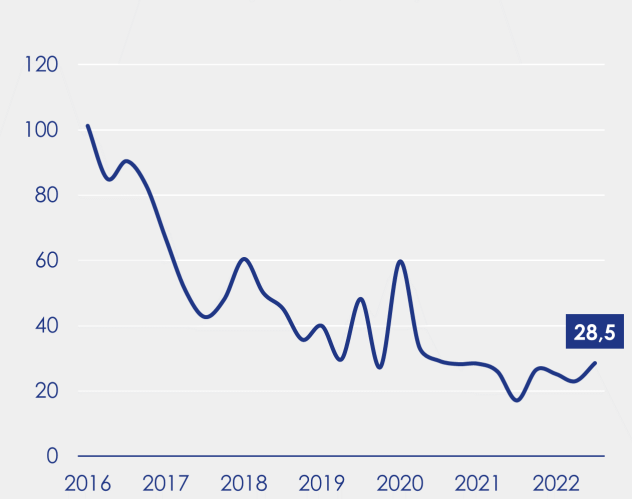
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



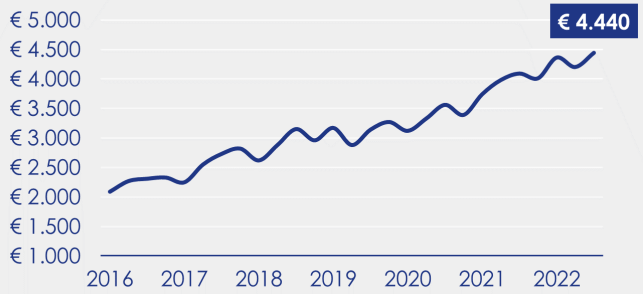
Mediane verkooptijd in dagen



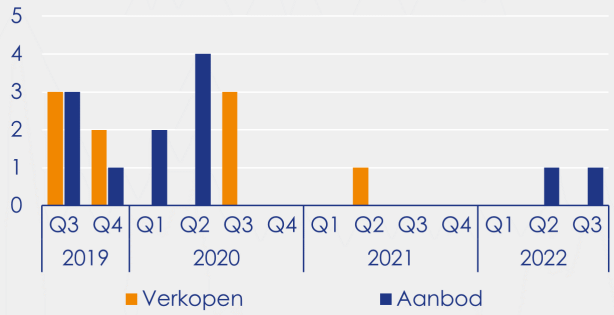
€ 457.000
Gemiddelde verkoopprijs

9%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

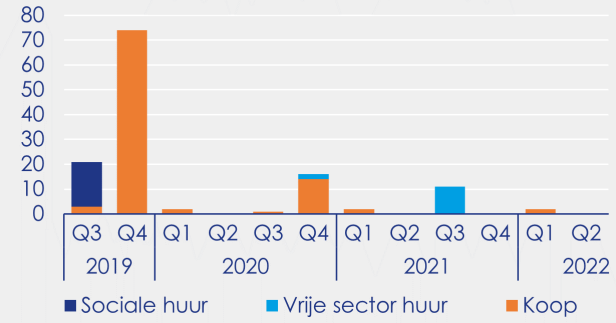
Gemiddelde verkoopprijs per m²



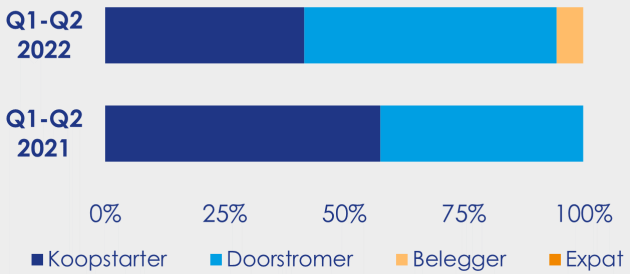
Dynamiek nieuwbouwwoningen



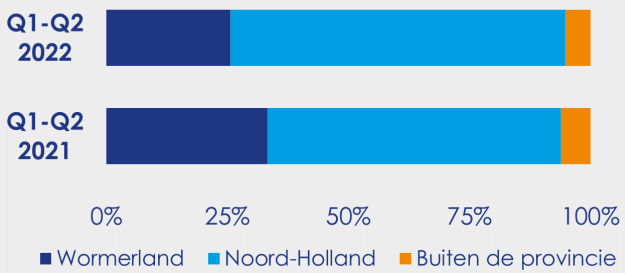
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers







KRK
Partner in Dynamis

Zaanstad

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2016, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 34% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.340 per m² voor een appartement en € 4.040 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2022 is circa 1 op de 45 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 90.



Aanbod eind van het kwartaal



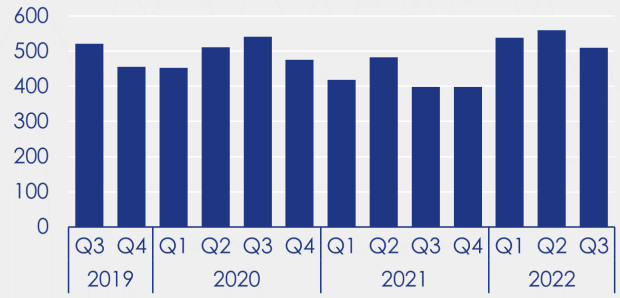
422

Woningen zijn verkocht in Q3 2022, dit zijn 78 verkopen minder dan vorig jaar.

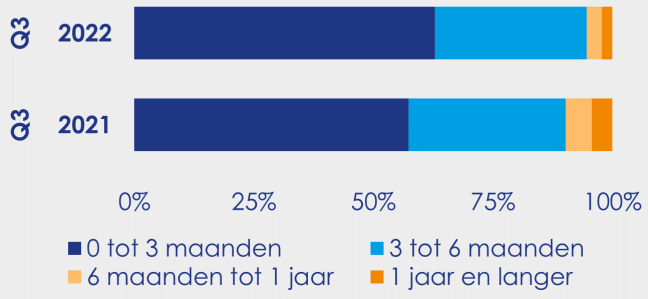
631

Woningen staan te koop per 1 oktober 2022, dit zijn 115 woningen meer dan drie maanden eerder.

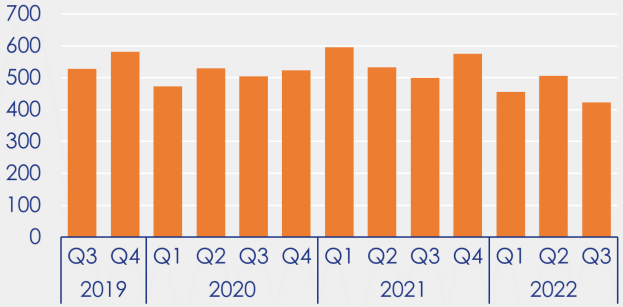
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



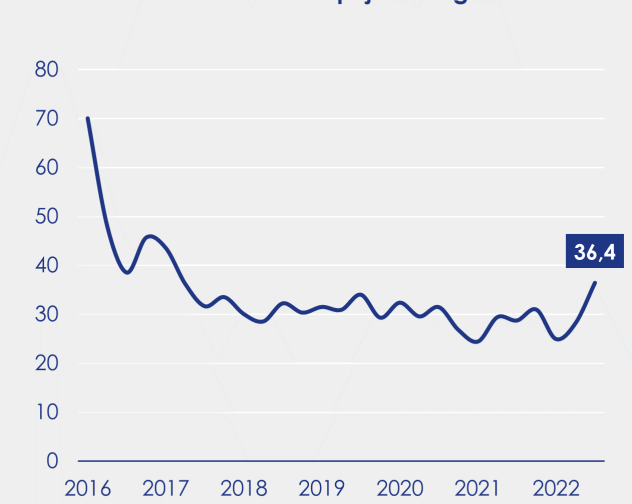
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



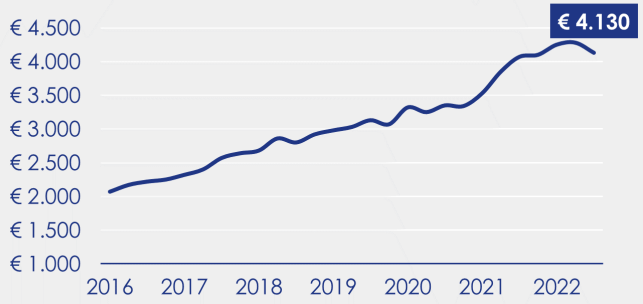
Mediane verkooptijd in dagen



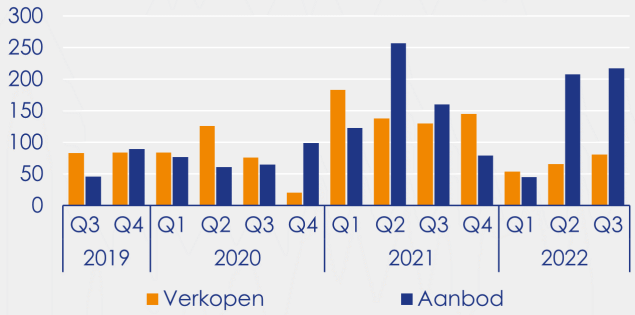
€ 428.000
Gemiddelde verkoopprijs

1%
Prijsverschil van de meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

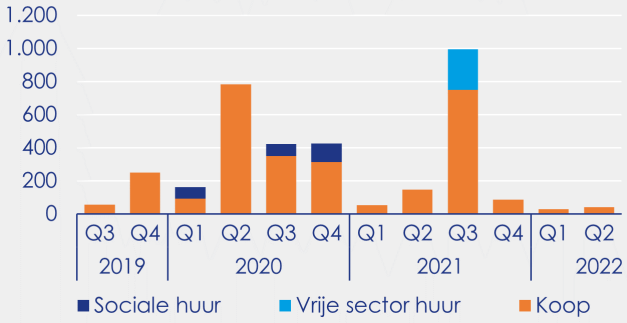
Gemiddelde verkoopprijs per m²



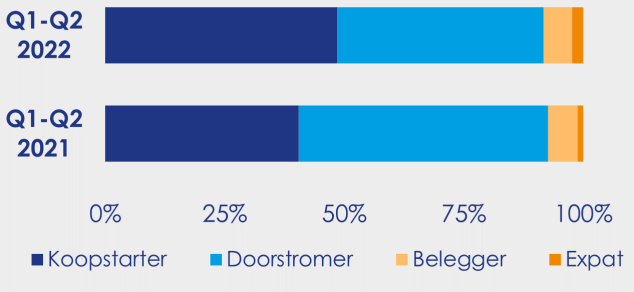
Dynamiek nieuwbouwwoningen



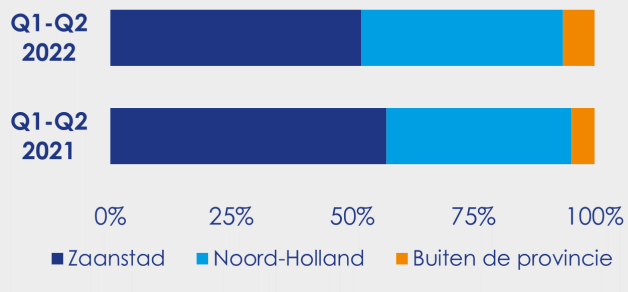
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers







KRK
Partner in Dynamis

DYNAMIS **KRK**

makelaars
taxateurs
hypotheken
verzekeringen

KRK is vanuit vijf vestigingen in Noord-Holland actief als makelaar, commercieel vastgoed taxateur, vastgoedbeheerder en financieel adviseur op het gebied van financieringen en verzekeringen. 100 jaar na de oprichting groeit het bedrijf nog steeds door haar hoogwaardige kennis en brede ervaring in verschillende vastgoedmarkten.
Elke dag opnieuw onderscheiden de mensen achter KRK zich door hun betrokkenheid, persoonlijke aanpak en unieke (landelijke) netwerk.

Als onderdeel van samenwerkingsverband Dynamis behoort KRK tot één van de marktleiders in haar vakgebied. Bij Dynamis behoren dertien regionale fullservice makelaarskantoren die hun krachten bundelen op het gebied van marketing, research en landelijke coördinatie

Meer informatie op: krk.nl en dynamis.nl



NVM

Alkmaar
Kanaalkade 91
072 555 55 50
alkmaar@krk.nl

Amsterdam
Purperhoedenveem 7
020 440 00 00
amsterdam@krk.nl

Heerhugowaard
Middenwaard 2 C
072 555 55 00
heerhugowaard@krk.nl

Krommenie
Provincialeweg 1
075 642 60 10
krommenie@krk.nl

Zaandam
Westzijde 340
075 612 64 00
zaandam@krk.nl