

Sprekende Cijfers Woningmarkten Noord-Holland



Alkmaar e.o.
Amsterdam
Bergen e.o.
Beverwijk e.o.
Haarlem
Hoorn
Purmerend
Zaanstad e.o.



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Dynamis

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Kuis Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
zaandam@krk.nl
075 612 64 00

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs, partner in Dynamis**. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Noord-Holland, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in totaal ruim 500 miljoenewoningen te koop staan in Amsterdam. In geen andere Nederlandse gemeente is zo'n hoog aantal woningen in het luxe segment beschikbaar. De gemeente heeft een forse voorsprong op de nummer twee Den Haag, waar 184 miljoenewoningen te koop staan.

Bergen duurste gemeente boven Noordzeekanaal

Niet alleen de woningmarkt van Amsterdam kent een uitgebreid miljoenensegment. In Bergen heeft eveneens maar liefst een op de vijf te koop staande woningen een vraagprijs hoger dan een miljoen euro. Het luxe karakter van deze gemeente blijkt uit het feit dat een vierkante meter woonruimte hier gemiddeld € 3.875 kost, daarmee is Bergen de duurste woongemeente boven het Noordzeekanaal.

Amsterdamse woningmarkt alleen toegankelijk voor Amsterdamse huishoudens

Door het zeer hoge prijsniveau in de hoofdstad is de woningmarkt voor veel zoekers ontoegankelijk, het kopen van een woning in Amsterdam is daardoor grotendeels voorbehouden aan huishoudens uit de stad zelf. Om de hoge prijzen te kunnen betalen, moet de eigen woning voor een vergelijkbaar prijsniveau worden verkocht. Dit blijkt uit het feit dat in de eerste helft van 2019 maar liefst vier op de vijf Nederlandse woningkopers een Amsterdams huishouden was.

Voor meer informatie over de woningmarkt in Noord-Holland staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Alkmaar, Amsterdam, Heerhugowaard, Krommenie & Zaandam | Partner in Dynamis



Robert de Joode RM RT WMC

Register Makelaar en taxateur o.g. |
Woningmarktconsultant | Partner
Vestiging Zaandam



ing. Sander Siegersma RM RT WMC

Register Makelaar en taxateur o.g. |
Woningmarktconsultant | Partner
Vestiging Amsterdam

Aanboddaling zet toch voort

Sinds eind 2018 leek de constante aanboddaling in Nederland voorbij te zijn, maar in het derde kwartaal van 2019 is het aanbod toch verder afgenomen. In totaal staan per 1 oktober 2019 nog circa 70.750 woningen te koop, dit zijn maar liefst 5.000 minder woningen dan drie maanden geleden. De sterkste aanboddaling heeft in de provincies Friesland, Drenthe en Groningen plaatsgevonden, waar ruim een vijfde minder woningen te koop staan dan een jaar geleden.

Woningschaarste aan de randen van Nederland

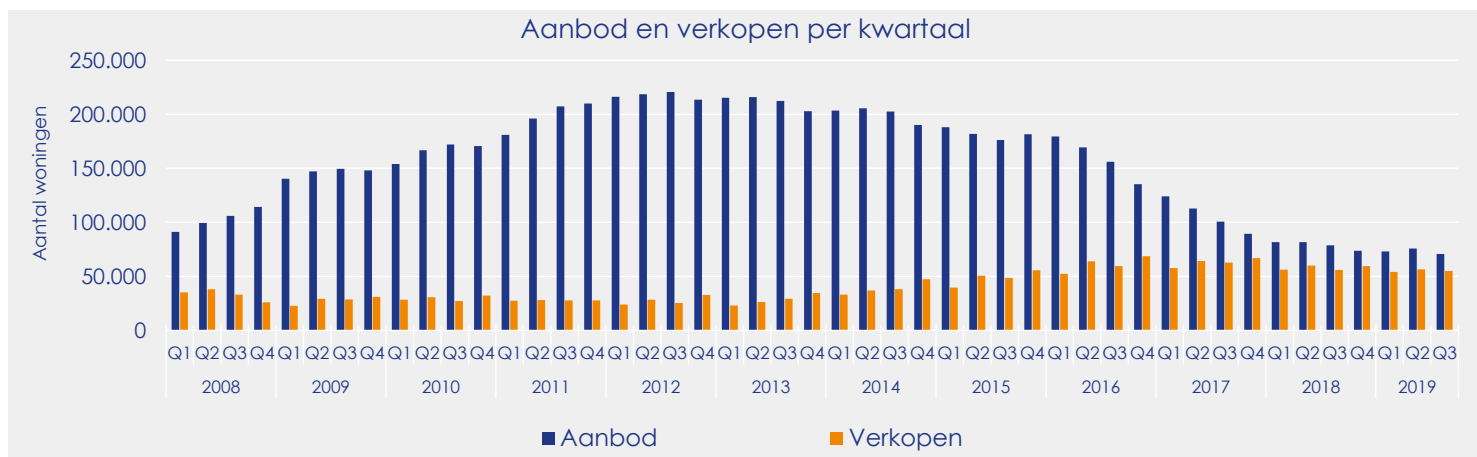
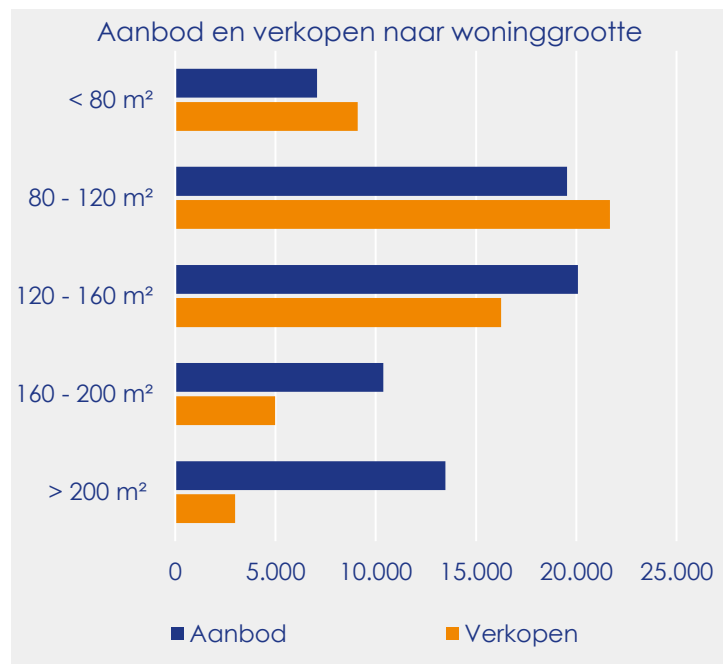
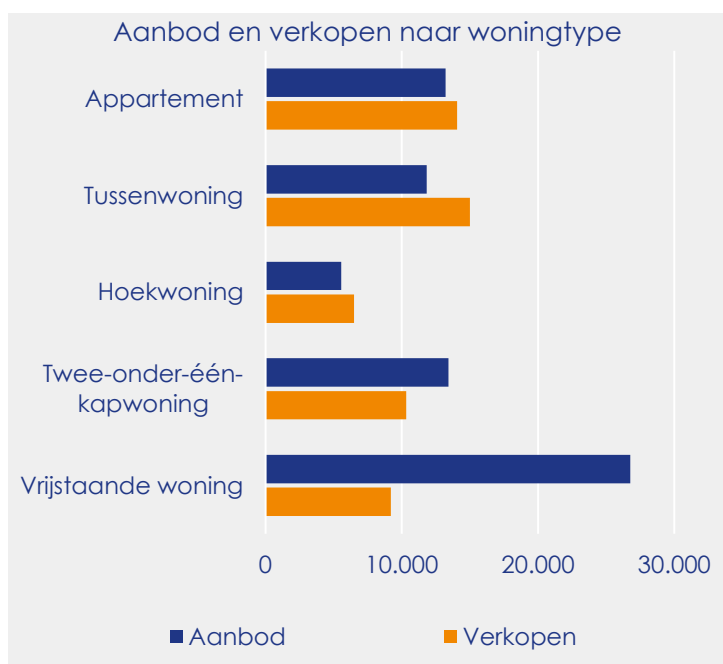
Het herstel op de woningmarkt werd aan de randen van Nederland na de crisis relatief laat ingezet. Het hoogtepunt van het aanbod werd in de meeste gemeenten omstreeks 2015 bereikt, terwijl landelijk de aanbodpiek al drie jaar eerder plaatsvond. Door dit late herstel was het aanbod aan de randen van Nederland lange tijd ruim voldoende om in de woningvraag te kunnen voorzien, maar ondertussen ervaren woningzoekers ook in gemeenten als Delfzijl, Kerkrade en Coevorden steeds meer moeite met het vinden van nieuwe woonruimte.

Schaarste leidt tot verminderde verkoopdynamiek

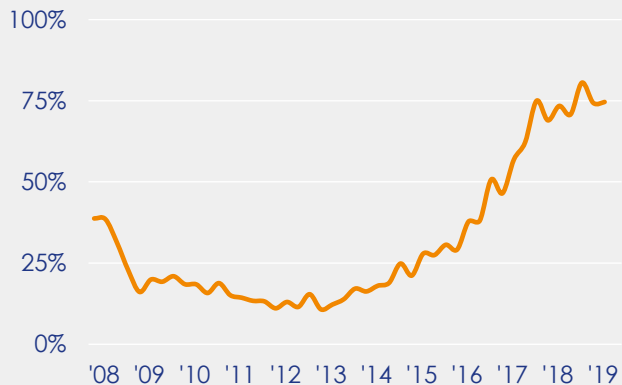
Wanneer de nieuwbouw de vraag niet kan bijbenen, wordt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers steeds beperkter. Door de hevige concurrentie kunnen steeds minder zoekers een woning kopen. In steden als Eindhoven is dit het geval, maar inmiddels is ook in gemeenten als Almelo, Emmen en Venlo de verkoopdynamiek teruggezakt naar het niveau van 2016.

Afzwakking van de prijstoename

De Nederlandse woningprijzen blijven toenemen, maar gedurende 2019 gebeurt dit in een gematigder tempo. Vergeleken met een jaar geleden betalen kopers gemiddeld 7% meer voor een woning, in de voorgaande jaren lag deze toename nog rond de 10%. Binnen Nederland bestaan enorme verschillen in de woningprijzen. In Kerkrade betalen kopers gemiddeld € 1.550 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl huishoudens in Amsterdam met een meterprijs van € 6.050 bijna het viervoudige kwijt zijn.

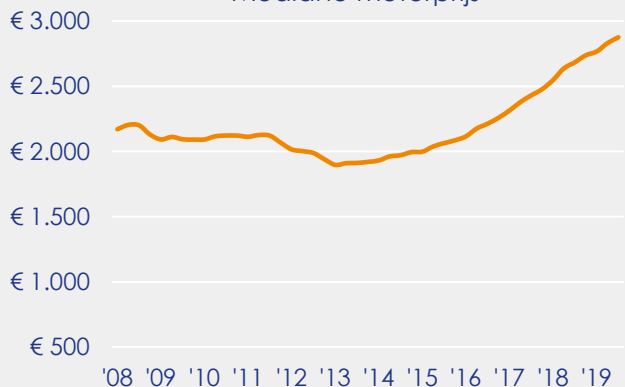


Markratio



Markratio	78%
Mediane looptijd	41 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	18%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

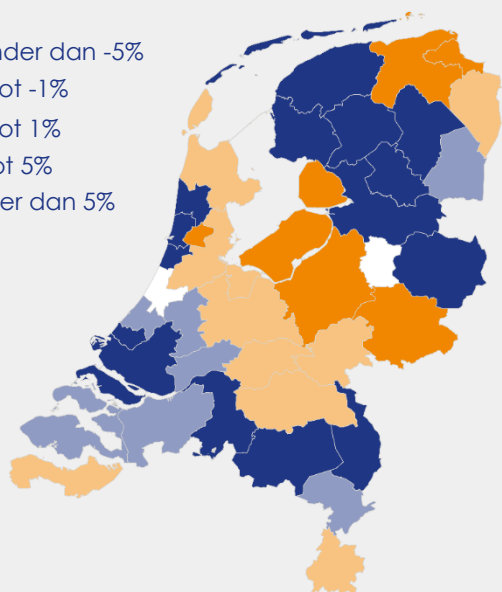
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 310.500
Mediane meterprijs	€ 2.875
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.575
Woonhuis per m ²	€ 2.600

Ontwikkeling verkopen t.o.v. Q3 2018

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

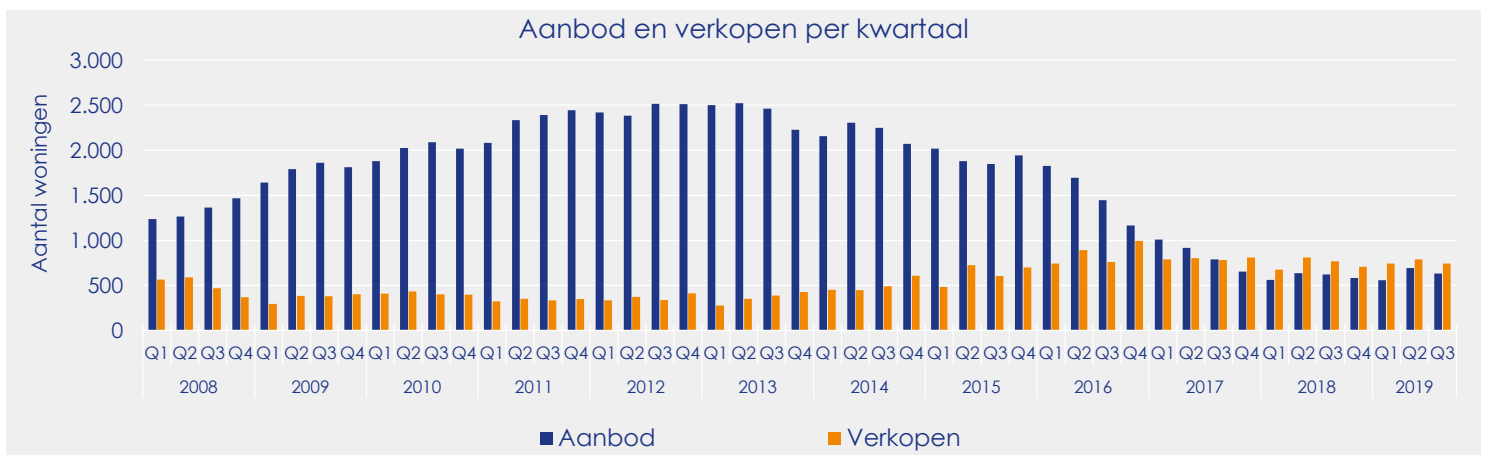
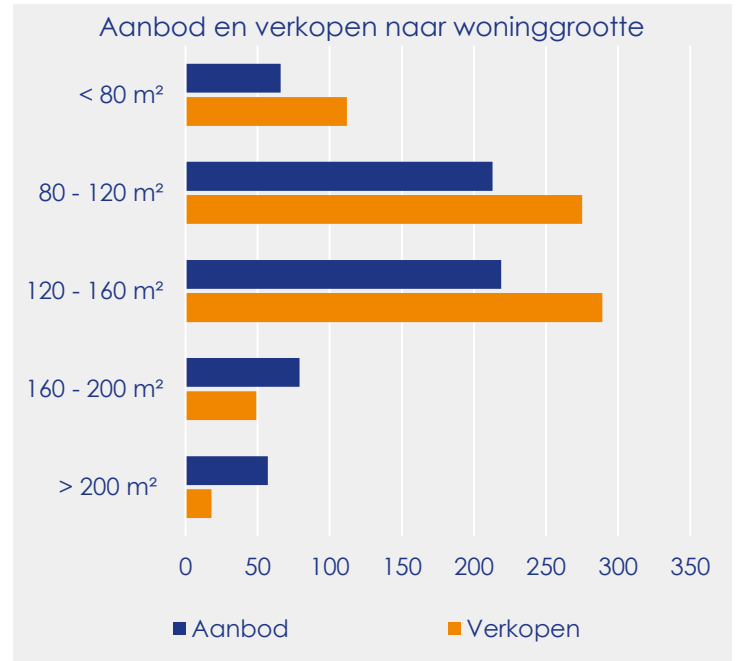
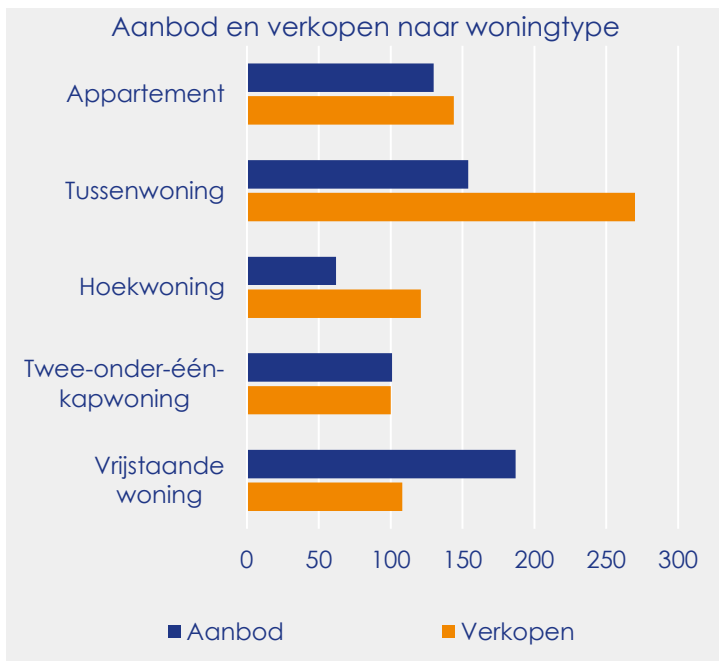
Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

Marktbeeld

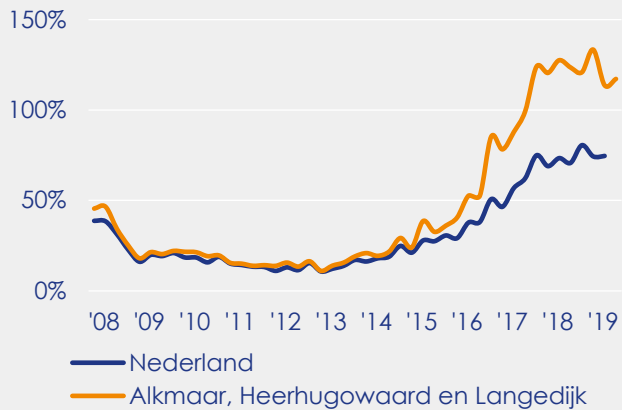
Na een forse opleving in het voorgaande kwartaal, is het woningaanbod in de HAL-regio in het derde kwartaal van 2019 afgenomen. Per 1 oktober 2019 staan in de gemeente nog 634 woningen te koop, circa een tiende minder dan drie maanden eerder. Deze aanboddaling heeft zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw plaatsgevonden. De toename van het woningaanbod in het vorige kwartaal lijkt een eenmalige opleving te zijn geweest, waardoor het huidige aanbod weer in lijn ligt met dat van een jaar geleden. Er blijft sprake van een krappe marktsituatie, waarbij veel woningzoekers concurreren om een beperkt aanbod. Het aantal verkopen in de regio is gedurende 2019 gestabiliseerd op een hoog niveau. In het afgelopen kwartaal wisselden 743 woningen van eigenaar, een aantal dat vergelijkbaar is aan het gemiddelde van de afgelopen anderhalf jaar. Het aantal verkopen wordt op peil gehouden door de nieuwbouw, in het afgelopen kwartaal was een op de zes verkochte woningen een nieuwbouwwoning. Dit hoge aandeel is kenmerkend voor de regio, gezien al jarenlang sprake is van een hoge nieuwbouwproductie.

Woningprijzen

Binnen de HAL-regio bestaan duidelijk prijsverschillen. Kopers betalen in Alkmaar veruit de hoogste woningprijs, in het afgelopen kwartaal kostte een vierkante meter woonruimte maar liefst € 2.900. In de overige gemeente is dit prijsniveau aanzienlijk lager. In Heerhugowaard bedraagt de gemiddelde meterprijs € 2.650 en in Langedijk € 2.450. Naar verwachting zullen deze prijsverschillen op termijn minder groot worden. De sterkste prijsstijging lijkt in Alkmaar namelijk voorbij te zijn. Woonruimte is gemiddeld 3% meer waard geworden dan een jaar geleden, terwijl in 2017 en 2018 nog prijsstijgingen van ruim boven de 10% op jaarbasis werden genoteerd. Deze afzwakking van de prijstoename lijkt in Heerhugowaard en Langedijk nog niet plaats te vinden.

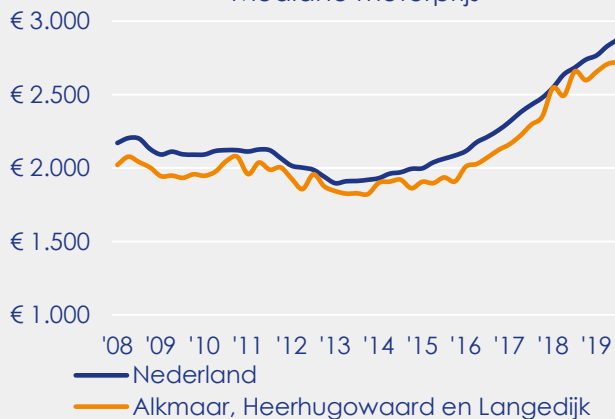


Markratio



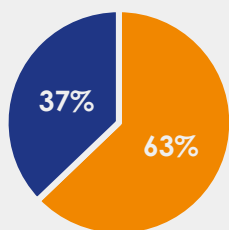
Markratio	117%
Mediane looptijd	33 dagen
Verskil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	11%
Nieuwbouw in de verkopen	17%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 288.250
Mediane meterprijs	€ 2.725
Verskil op jaarbasis	2%
Appartement per m ²	€ 3.275
Woonhuis per m ²	€ 2.550

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **5%**
2. Schagen **4%**
3. Bergen (NH.) **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	193.300
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	86.700
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	92.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	64%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	26%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

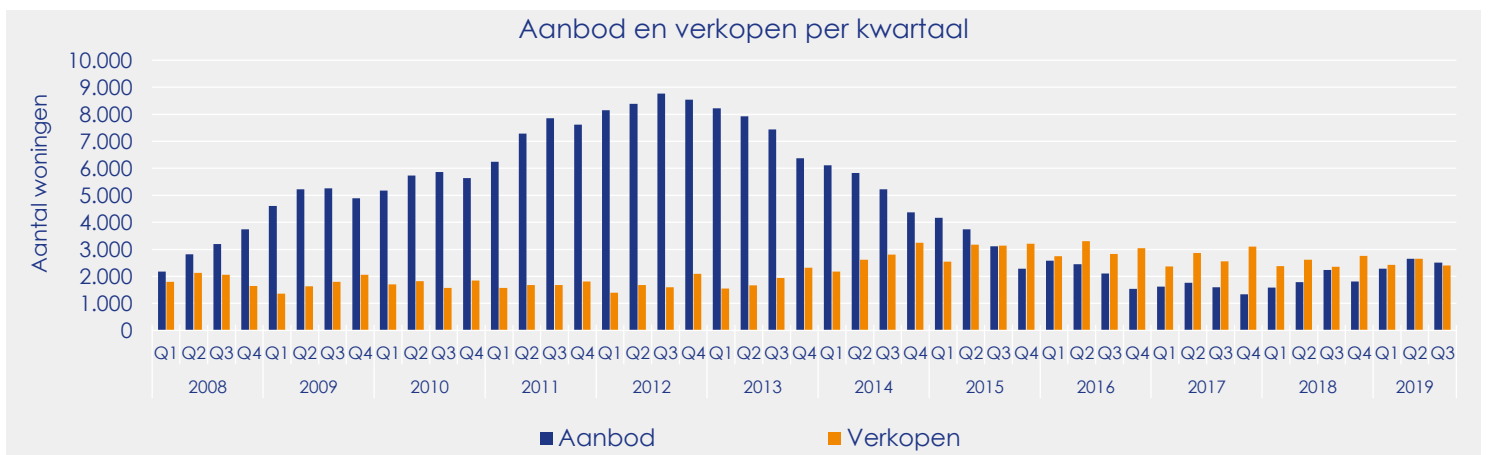
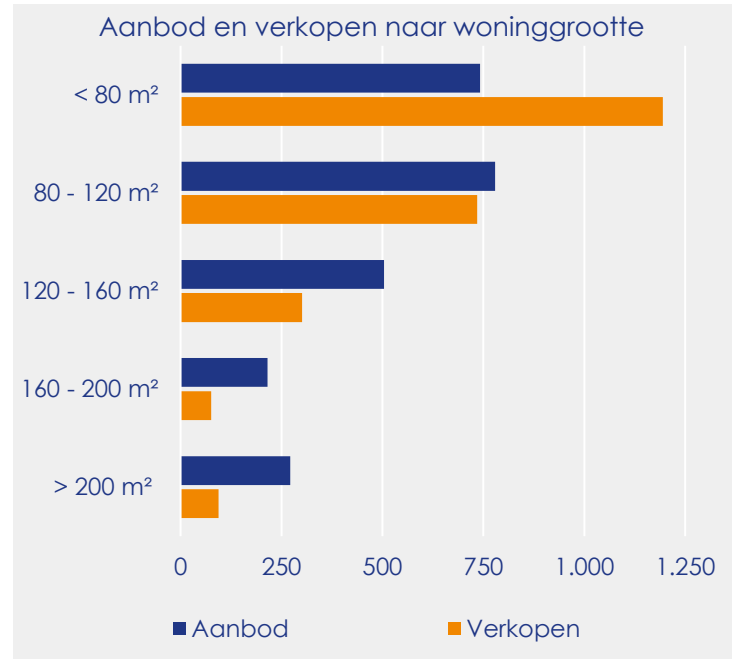
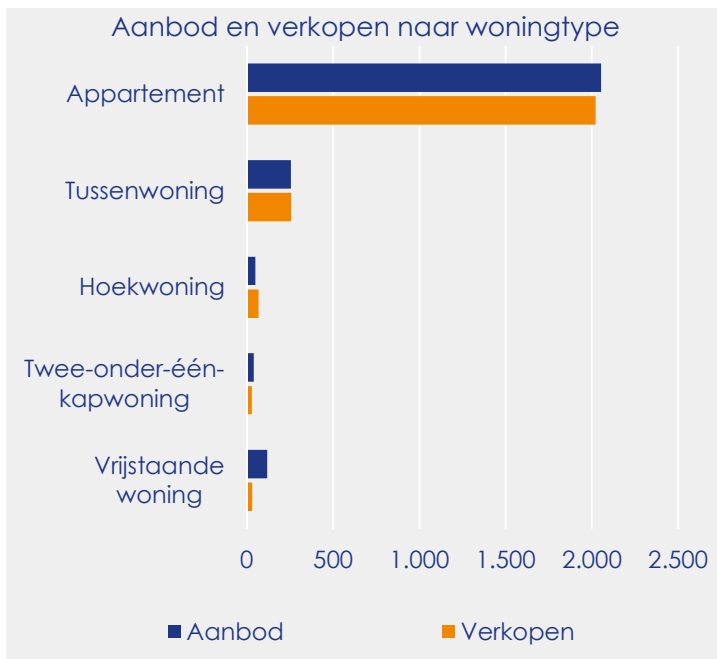
Marktbeeld

In 2019 hebben de forse nieuwbouwwontwikkelingen in Amsterdam geleid tot een aanzienlijk toename van het beschikbare aantal te koop staande woningen. Per 1 oktober staan in de gemeente ruim 2.500 woningen in aanbod, maar liefst een kwart hiervan betreft nieuwbouw. Dankzij deze uitbereidingen van de woningvoorraad komen er ook meer bestaande bouw woningen in aanbod te staan, een deel van de woningvraag wijkt namelijk uit naar de nieuwbouw. Vergeleken met een jaar geleden staan er in Amsterdam een vijfde meer bestaande woningen te koop. Deze toename kent echter ook een andere oorzaak, door het zeer hoge prijsniveau in de hoofdstad is de woningmarkt voor veel zoekers ontoegankelijk. Zo heeft maar liefst een op de vijf aangeboden woningen een vraagprijs van een miljoen euro of hoger. In totaal staan er ruim 500 miljoenenwoningen te koop in Amsterdam. In geen andere Nederlandse gemeente is een dermate hoog aantal woningen in dit luxe segment beschikbaar. De gemeente heeft een forse voorsprong op de nummer twee Den Haag, waar 184 miljoenenwoningen beschikbaar zijn. In Amsterdam een woning kopen is grotendeels voorbehouden aan

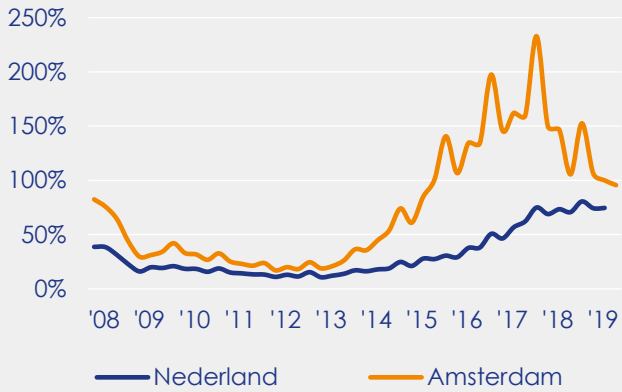
huishoudens uit de stad zelf. Om de hoge prijzen te kunnen betalen, moet de eigen woning voor een vergelijkbaar prijsniveau worden verkocht. Dit blijkt uit het feit dat in de eerste helft van 2019 maar liefst vier op de vijf Nederlandse kopers een Amsterdammer was. In totaal wisselden in het afgelopen kwartaal 2.400 woningen van eigenaar, een aantal dat in lijn ligt met de verkoopcijfers van de afgelopen anderhalf jaar.

Woningprijzen

Kopers betalen in Amsterdam gemiddeld € 6.050 voor een vierkante meter woonruimte. Waar deze prijzen in de afgelopen jaren fors zijn gestegen, is gedurende 2019 een duidelijke afzwakking van de prijsstijging zichtbaar. Ten opzichte van een jaar geleden is een vierkante meter 5% meer waard geworden, dit terwijl in 2016 en 2017 nog prijsstijgingen van boven de 15% op jaarbasis werden genoteerd. Als gevolg van de verkoop van de vele nieuwbouwwoningen, zal het prijsniveau naar verwachting verder toenemen. De gemiddelde vraagprijs van een nieuwbouwwoningen betreft circa € 6.800 per vierkante meter en loopt bij appartementen binnen de ring zelfs op met uitschieters boven de € 10.000.

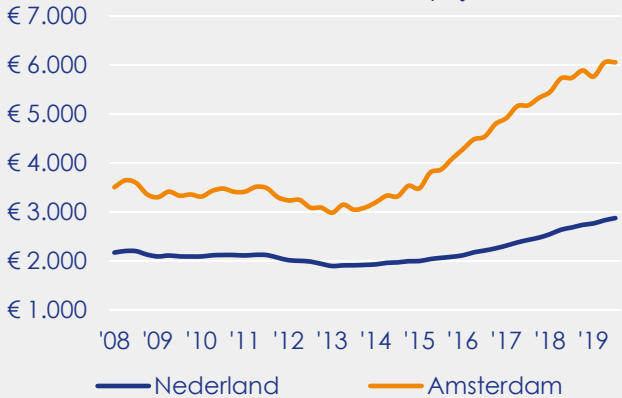


Markratio



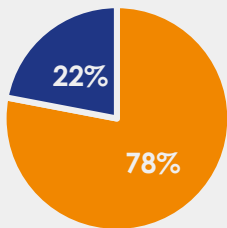
Markratio	96%
Mediane looptijd	28 dagen
Verskil op jaarbasis	+4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	25%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 425.000
Mediane meterprijs	€ 6.050
Verskil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 6.300
Woonhuis per m ²	€ 4.525

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

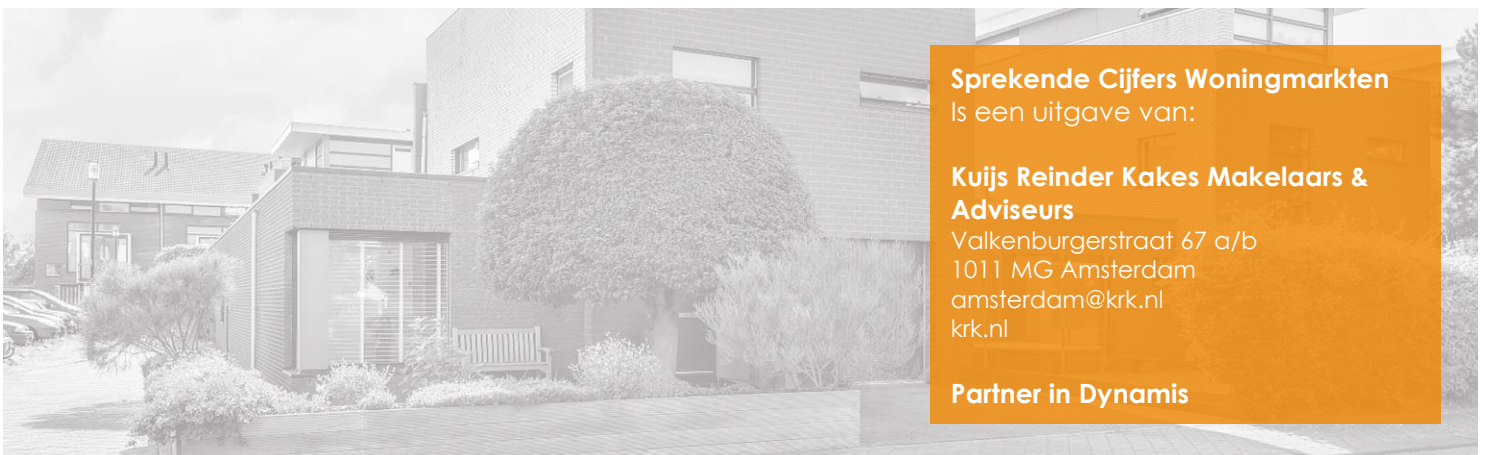
Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amstelveen **1%**
2. Zaanstad **1%**
3. 's-Gravenhage **1%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	863.000
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	36%
45 tot 65 jaar	24%
65 jaar en ouder	13%
Huishoudens	470.200
Eenpersoonshuishoudens	55%
Huishoudensprognose 2030	533.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	30%
Particuliere huurwoningen	28%
Sociale huurwoningen	43%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
amsterdam@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

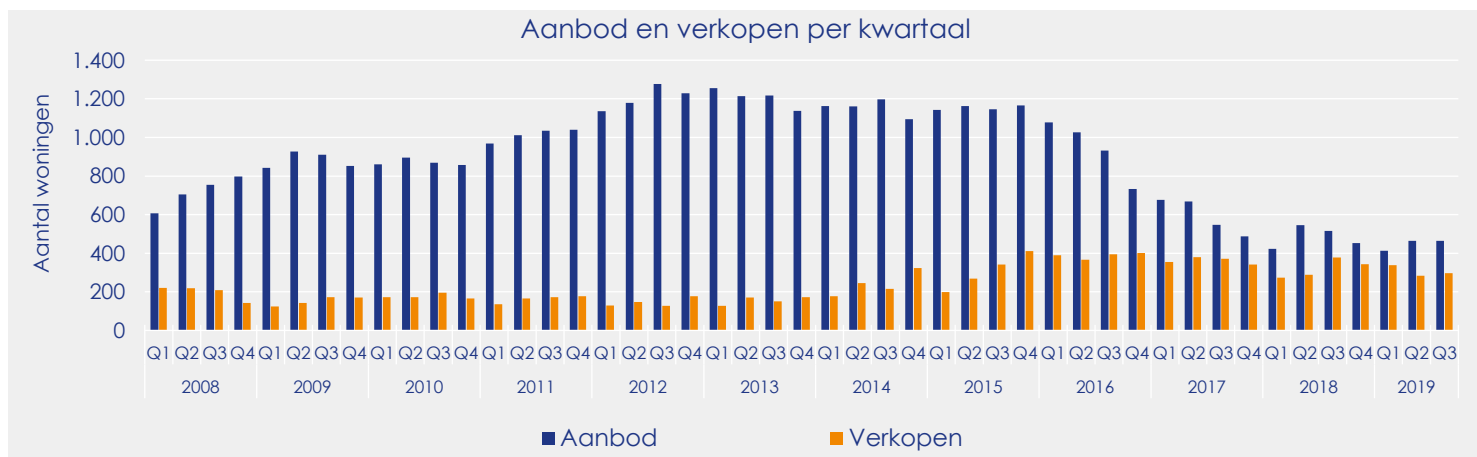
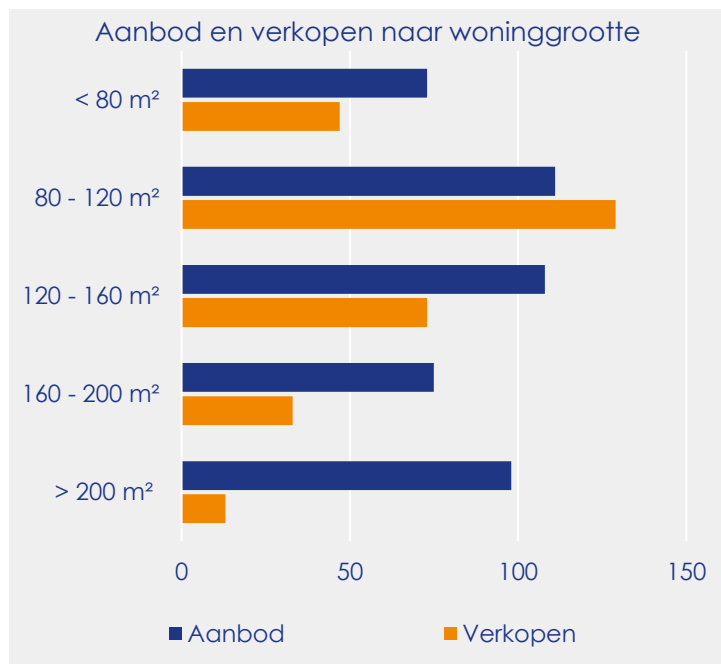
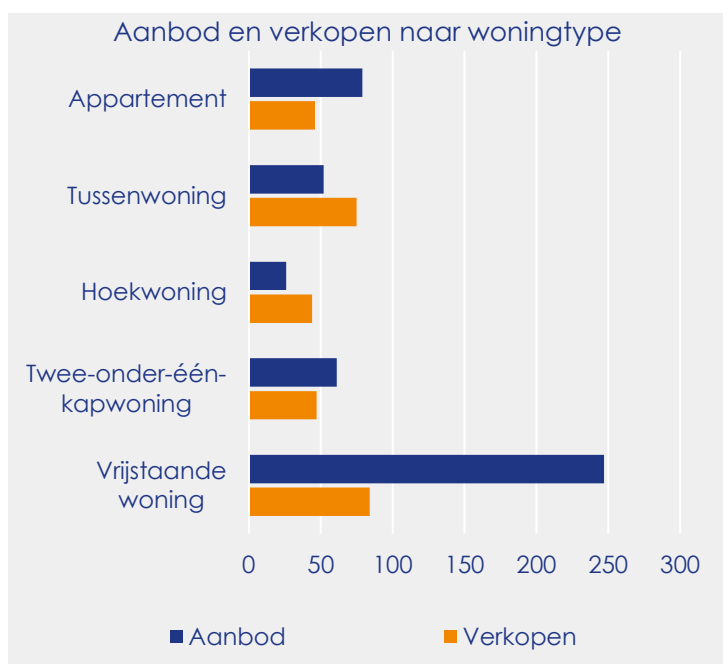
Marktbeeld

De verkoopdynamiek in de regio Bergen, Castricum en Heiloo lijkt onder het fors afgenomen aanbod. Voor het tweede kwartaal op rij komt het aantal woningverkopten niet boven de 300 uit, terwijl gedurende 2018 nog gemiddeld 340 woningen per kwartaal van eigenaar wisselden. In totaal zijn in het derde kwartaal van 2019 circa 296 woningen verkocht. Aanleiding voor de afzwakkende verkopen is een gebrek aan aanbod. In totaal staan per 1 oktober 465 woningen te koop in de regio. Een aanzienlijk deel van dit aanbod bestaat uit woningen in het hogere segment, waardoor deze voor veel woningzoekers niet bereikbaar zijn. Zo is een op de vijf aangeboden woningen groter dan 200 m², met bijbehorende prijsniveaus. Vooral in Bergen is dit het geval, in deze gemeente heeft maar liefst een op de vijf te koop staande woningen een vraagprijs hoger dan een miljoen euro. In de totale regio zijn 70 woningen beschikbaar met een dermate hoog prijsniveau. Door beperkt groep zoekers die zich in een woning in dit segment kunnen veroorloven, is de marktdruk bij grote woningen veel lager. In het midden- en kleinere

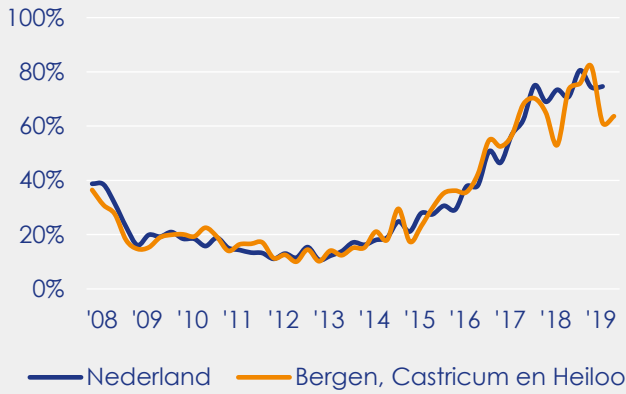
segment is echter sprake van een hoge marktdruk, vooral woningen tussen 80 en 120 m² zijn schaars.

Woningprijzen

De druk op de woningmarkt in de regio resulteert in een constante toename van de woningprijzen. Vergeleken met een jaar geleden zijn de woningprijzen met 5% toegenomen. Binnen de regio betalen kopers veruit de hoogste prijs in Bergen, een vierkante meter woonruimte kost hier gemiddeld € 3.875. Bergen is hiermee de duurste woongemeente boven het Noordzeekanaal. Ook in Heiloo (€ 3.425) en Castricum (€ 3.225) worden forse meterprijzen betaald. Ter vergelijking, een vierkante meter woonruimte in Alkmaar kost gemiddeld € 2.900.

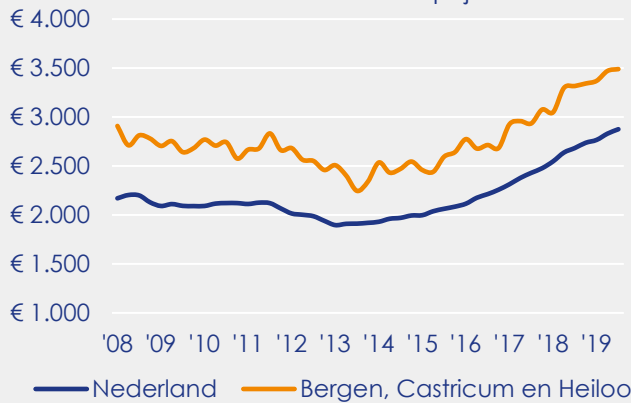


Markratio



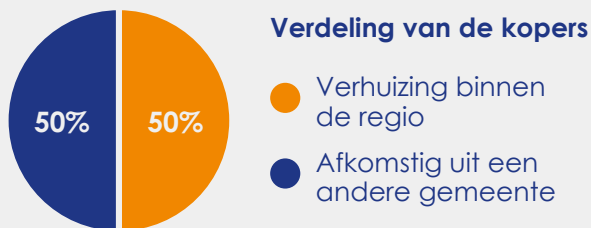
Markratio	64%
Mediane looptijd	36 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	5%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 381.000
Mediane meterprijs	€ 3.500
Verschil op jaarbasis	5%
Appartement per m ²	€ 3.975
Woonhuis per m ²	€ 3.350

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **13%**
2. Alkmaar **6%**
3. Zaanstad **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	89.200
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	17%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	28%
Huishoudens	40.100
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	42.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	72%
Particuliere huurwoningen	11%
Sociale huurwoningen	17%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

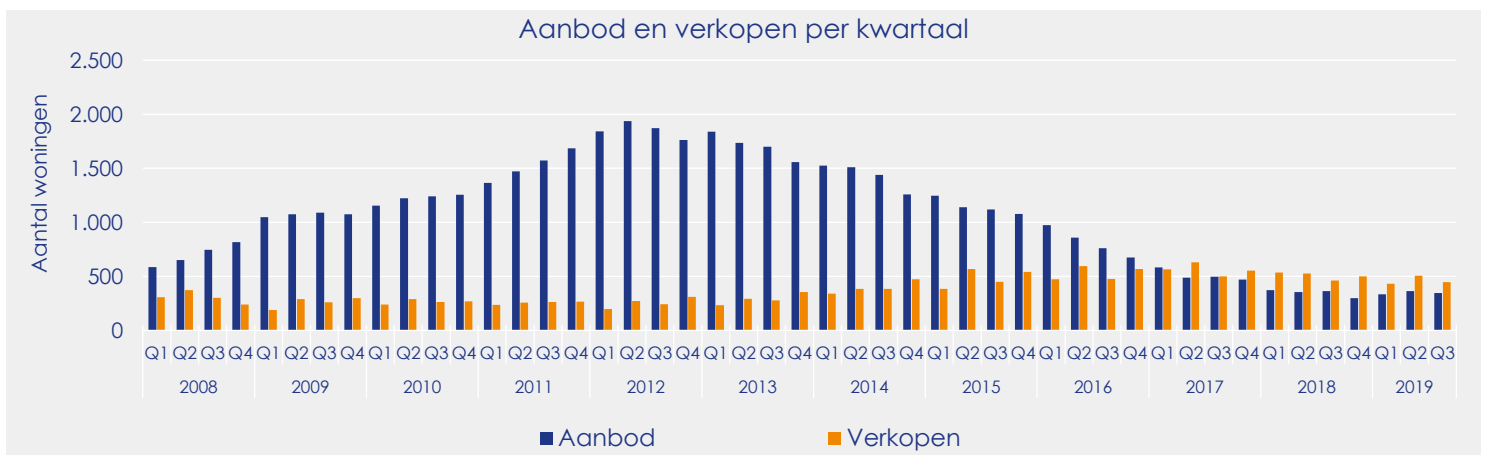
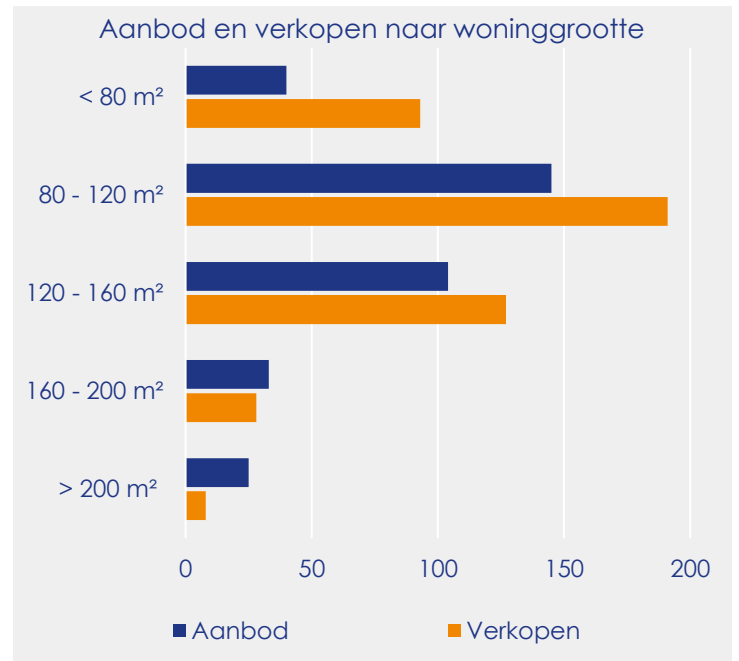
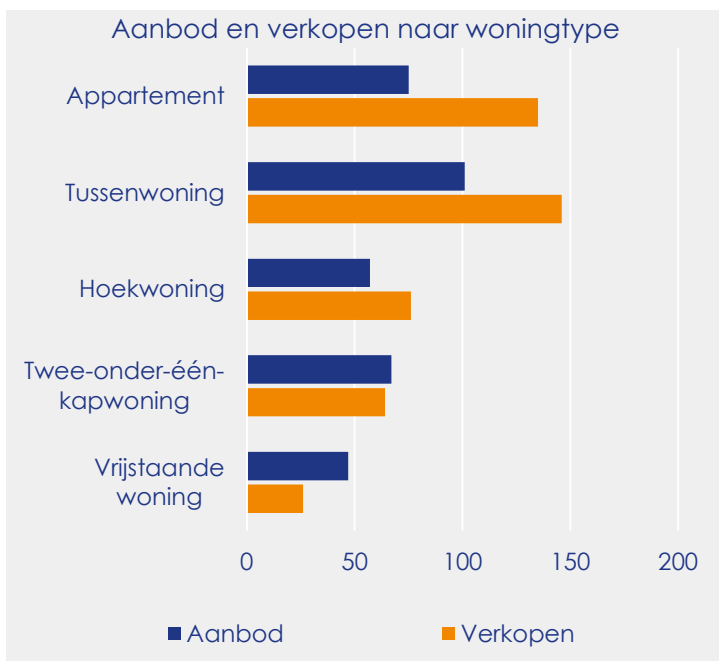
Partner in Dynamis

Marktbeeld

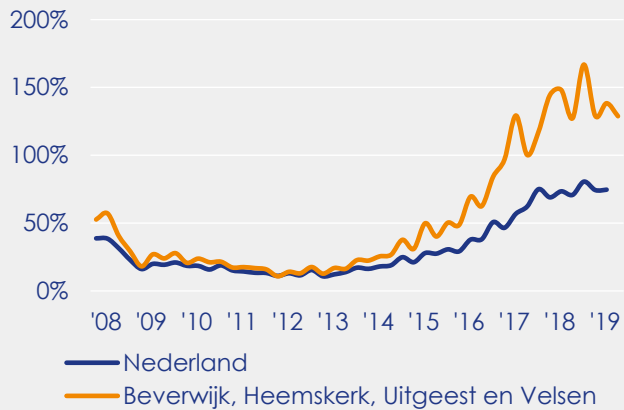
Met het afzwakken van de nieuwbouwontwikkelingen, zwakt ook de dynamiek af op de woningmarkt in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen. Een jaar geleden was nog 1 op de 6 verkochte woningen een nieuwbouwwoning, in het afgelopen kwartaal is dit aandeel slechts 1 op de 20. In totaal wisselden in het derde kwartaal van 2019 circa 447 woningen van eigenaar. Hiermee ligt het gemiddelde aantal verkopen per kwartaal in 2019 maar liefst honderd woningen lager dan in 2017. Het gebrek aan aanbod ligt hier duidelijk aan ten grondslag, per 1 oktober staan in de regio slechts 347 woningen te koop. Al ruim anderhalf jaar is het aanbod van een vergelijkbaar laag niveau, waardoor woningzoekers moeite hebben met het vinden van een geschikte woning. De woningen die in aanbod komen, worden binnen afzienbare tijd verkocht. In de regio staat een te koop bord gemiddeld slechts 26 dagen voor de deur, voordat er een koper wordt gevonden.

Woningprijzen

De woningprijzen blijven in de regio fors stijgen, ten opzichte van een jaar geleden is een toename van 10% genoteerd. Een ruime toename vergeleken met de gemiddelde landelijke prijsstijging van 7%. De prijstoename wordt aangejaagd door de grote toestroom van woningkopers uit Haarlem. Woningbezitters uit de Noord-Hollandse hoofdstad kunnen profiteren van hun overwaarde door te verhuizen naar een van deze nabij gelegen gemeenten. Dit heeft als resultaat dat maar liefst 1 op de 6 kopers in de regio afkomstig is uit Haarlem. Binnen de regio bestaan echter sterke prijsverschillen. In Velsen wordt de hoogste prijs betaald, de gemiddelde meterprijs bedraagt €3.325. In Beverwijk zijn de kopers het goedkoopste uit, een vierkante meter woonruimte kost hier gemiddeld € 2.750.

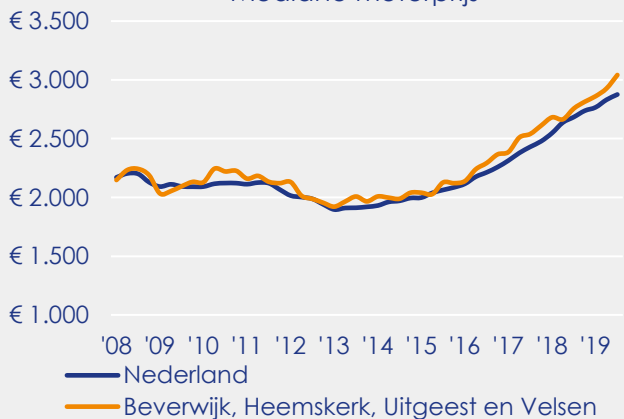


Markratio



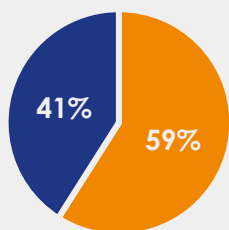
Markratio	129%
Mediane looptijd	26 dagen
Vershil op jaarbasis	-12 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	5%
Nieuwbouw in de verkopen	5%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 321.500
Mediane meterprijs	€ 3.050
Vershil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.025
Woonhuis per m ²	€ 3.050

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Haarlem **17%**
2. Amsterdam **6%**
3. Zaanstad **4%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	162.200
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
Huishoudens	72.700
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	75.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	34%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

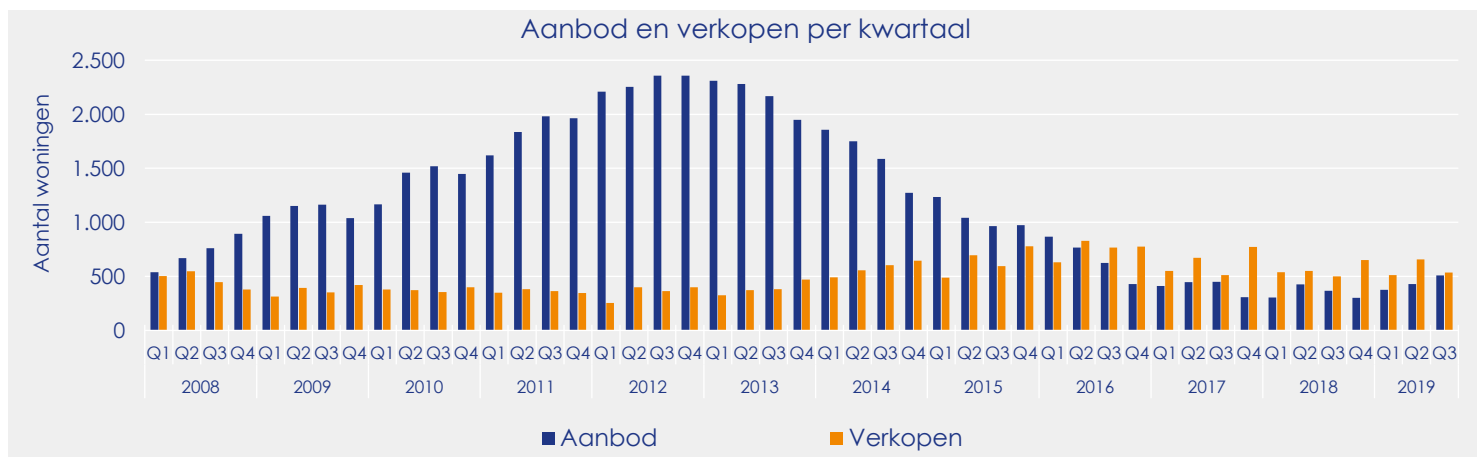
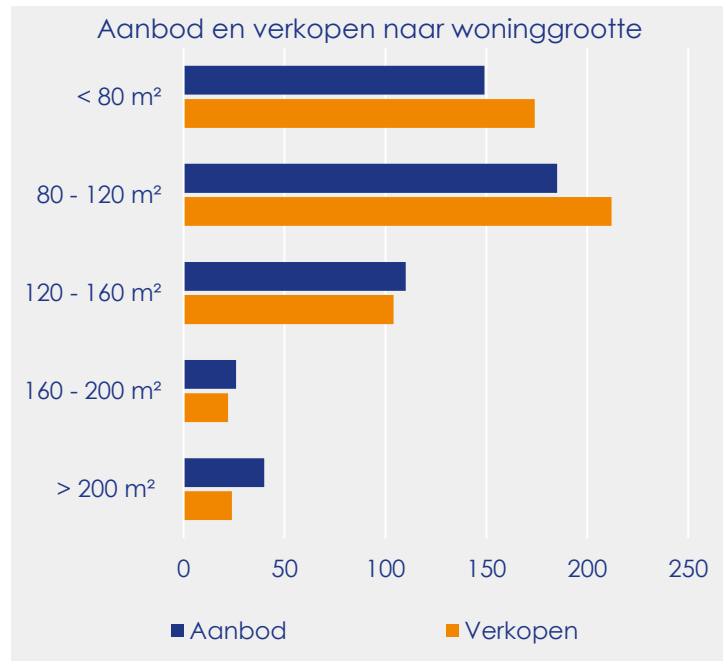
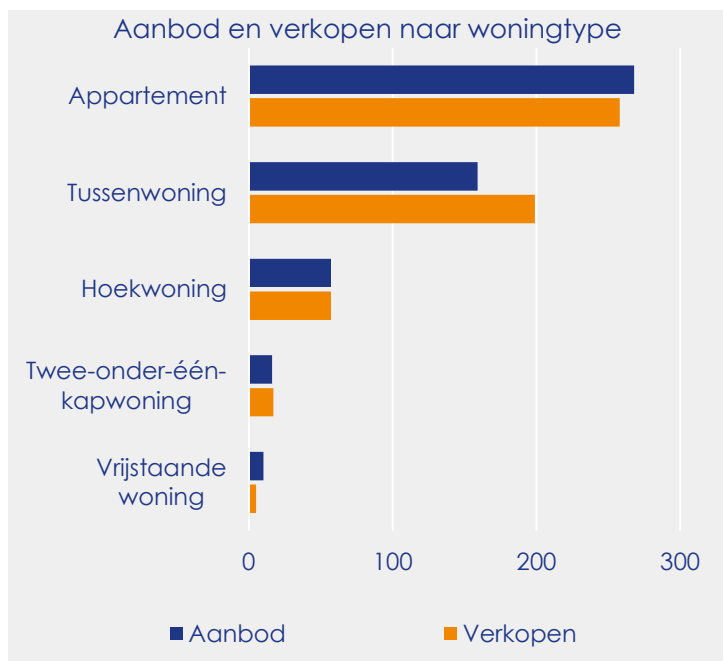
Marktbeeld

Voor het derde kwartaal op rij is er sprake van een aanbodtoename in Haarlem. Per 1 oktober 2019 staan in de gemeente 510 woningen te koop. Dit zijn er ruim 200 meer dan aan het eind van 2018, toen het dieptepunt in het aanbodniveau werd bereikt. De helft van de aanbodtoename wordt verklaard uit een toename van de nieuwbouwproductie, momenteel is maar liefst een op de drie aangeboden woningen nieuw. Het merendeel hiervan betreft appartementen in het project de Parktorens in Haarlem-Zuid. Naar verwachting zullen deze woningen binnen afzienbare tijd verkocht worden, momenteel staan namelijk op Funda maar liefst 22.000 serieuze zoekers geregistreerd in de gemeente en twee derde hiervan is op zoek naar een appartement. Naast de nieuwbouw is ook het bestaande bouw aanbod toegenomen, het aantal te koop staande woningen is in dit segment gestegen van 250 naar 350. Hieruit blijkt dat meer Haarlemse huishoudens hun woning te koop hebben gezet, om zo te kunnen profiteren van de ontstane overwaarde. Ondanks de toename drukt het aanbod nog steeds de verkoopcijfers. Er zijn bij lange na niet voldoende

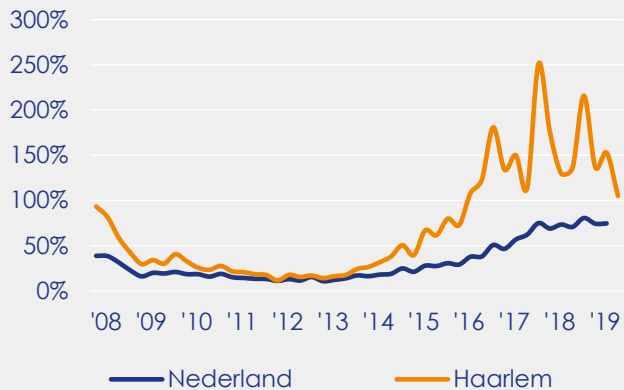
woningen beschikbaar om in de complete vraag te kunnen voorzien, waardoor veel woningzoekers niet tot aankoop over kunnen gaan. Hierdoor zijn in het afgelopen kwartaal slechts 536 woningen van eigenaar gewisseld. In 2016 en 2017 lag dit aantal nog gemiddeld rond de 700. Naar verwachting zal in het komende kwartaal een toename van de verkopen plaatsvinden, door de nieuwbouwappartementen in de Parktorens.

Woningprijzen

Doordat de Haarlemse woningmarkt een belangrijk alternatief is voor Amsterdam, zijn de Haarlemse woningprijzen in de afgelopen jaren fors gestegen. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld maar liefst € 4.250 voor een vierkante meter woonruimte. Van de Nederlandse gemeenten met meer dan 30.000 inwoners wordt alleen in Amsterdam en Amstelveen een hogere meterprijs betaald. Naar verwachting zal het gemiddelde prijsniveau in de komende kwartalen verder toenemen, als gevolg van de verkoop van nieuwbouwwoningen. De gemiddelde vraagprijs van de momenteel beschikbare nieuwbouwwoningen bedraagt maar liefst € 4.800.

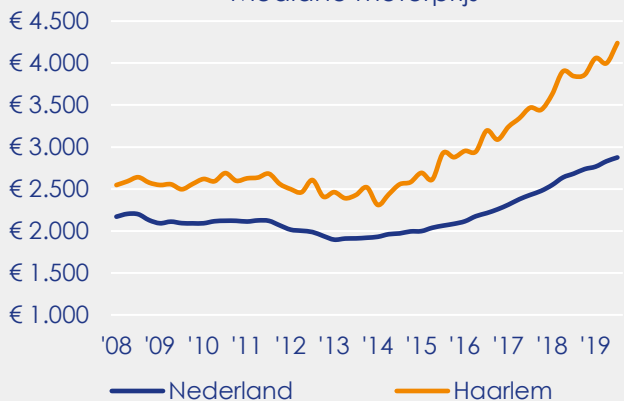


Markratio



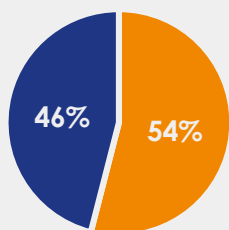
Markratio	105%
Mediane looptijd	27 dagen
Verskil op jaarbasis	+5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	31%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 385.500
Mediane meterprijs	€ 4.250
Verskil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 4.200
Woonhuis per m ²	€ 4.275

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **24%**
2. Bloemendaal **3%**
3. Heemstede **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	161.300
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	27%
65 jaar en ouder	17%
Huishoudens	77.800
Eenpersoonshuishoudens	44%
Huishoudensprognose 2030	83.200
Woningvoorraad	
Koopwoningen	53%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	31%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
amsterdam@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

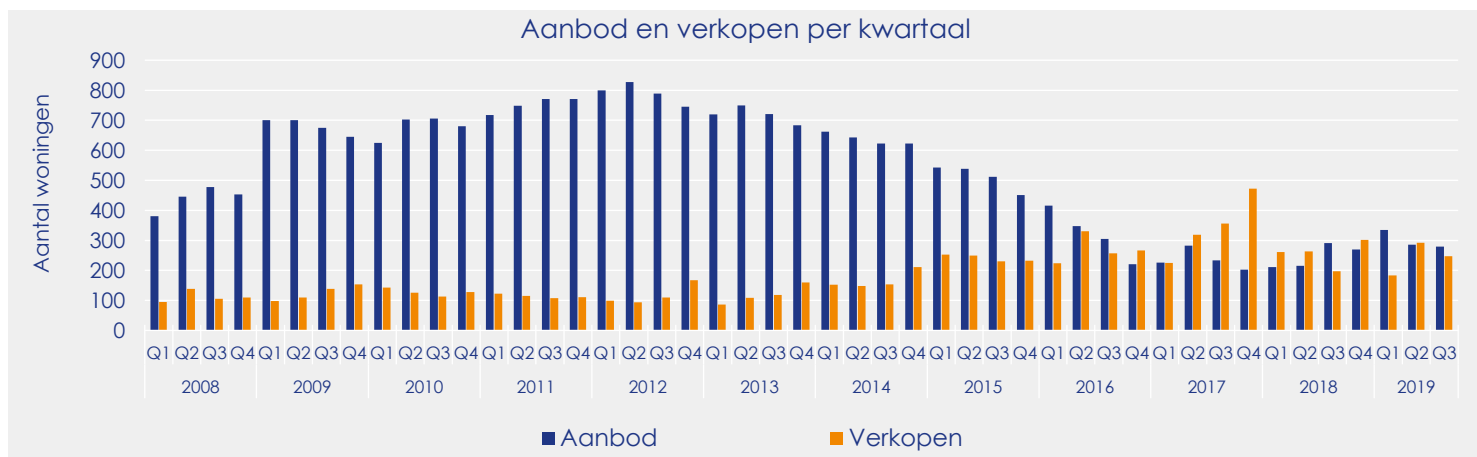
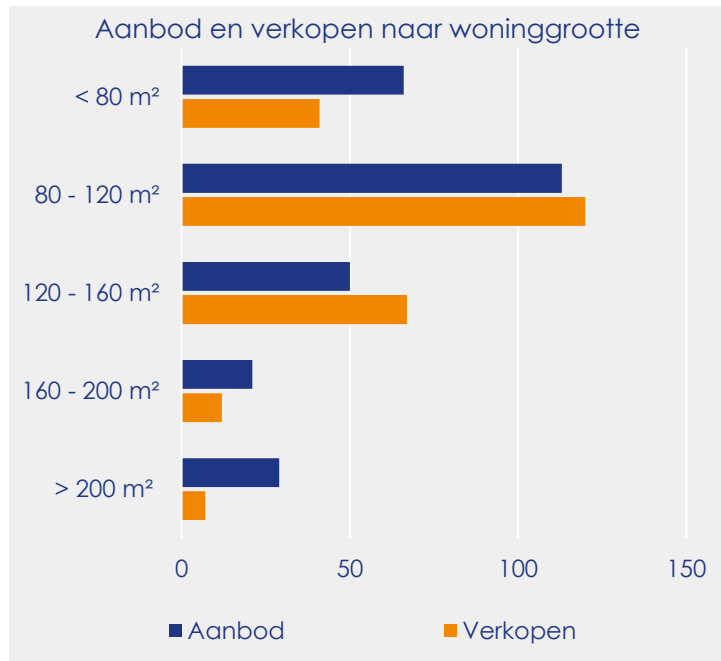
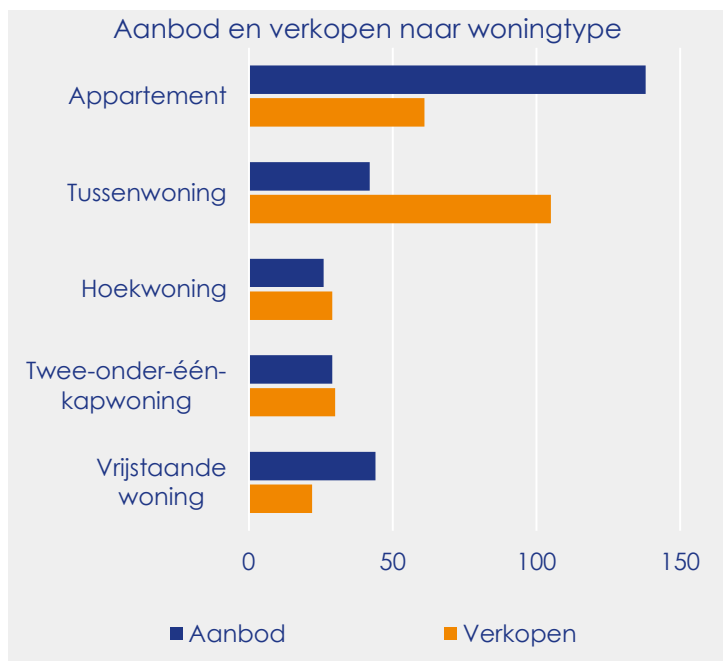
Marktbeeld

Nieuwbouw vormt de aanjager van de dynamiek op de Hoornse woningmarkt, bijna twee op de vijf momenteel aangeboden woningen is nieuw. De gemeente heeft hiermee een van de hoogste nieuwbouwaandelen van de provincie Noord-Holland. In absolute zin staan alleen in Amsterdam en Haarlem meer nieuwbouwwoningen te koop. Dankzij deze voorbereidingen van de woningvoorraad komen er ook meer bestaande bouwwoningen in aanbod te staan. De verklaring hiervoor is tweeledig. Enerzijds wordt dit verklaard doordat een deel van de woningvraag verschuift naar nieuwbouwwoningen, anderzijds neemt het bestaande bouw aanbod toe doordat huishoudens binnen de gemeente doorstromen naar een nieuwbouwwoning en hun bestaande woning te koop zetten. Ondanks de vele toevoegingen lukt het nog niet om de druk op de woningmarkt te verlichten. Per 1 oktober staan in de gemeente in totaal 279 woningen in aanbod, de concurrentie voor deze woningen is groot aangezien er via woningplatform Funda maar liefst 9.500 serieuze zoekers geregistreerd staan. Woningen die in aanbod komen worden daarom snel verkocht. Gemiddeld staat

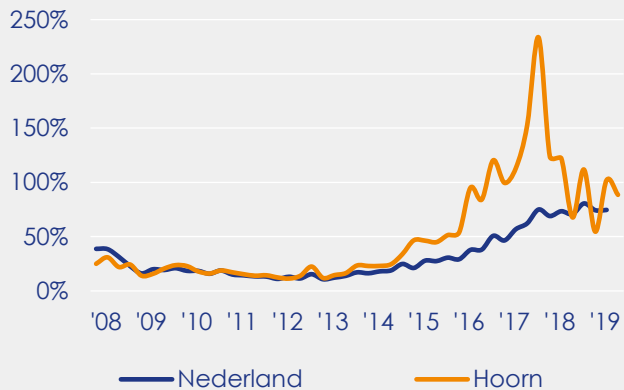
een woning in Hoorn slechts 27 dagen in aanbod voordat er een koper wordt gevonden. In totaal zijn er in het afgelopen kwartaal 247 woningen van eigenaar gewisseld. Een aantal dat in lijn ligt met het gemiddelde van de afgelopen anderhalf jaar.

Woningprijzen

Hoorn kent binnen de regio een relatief hoog prijsniveau. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.625 voor een vierkante meter woonruimte, dit is ruim hoger dan in plaatsen als Schagen (€ 2.500), Heerhugowaard (€ 2.450) en Enkhuizen (€ 2.250). Het hoge prijsniveau wordt deels verklaard door de vele nieuwbouwwoningen in de verkopen, door het hogere afwerkingsniveau kennen deze woningen over het algemeen een hoger prijsniveau. Het prijsniveau blijft in Hoorn geleidelijk toenemen, ten opzichte van een jaar geleden is een stijging van 6% gerealiseerd. Deze toename ligt in lijn met het landelijke gemiddelde.

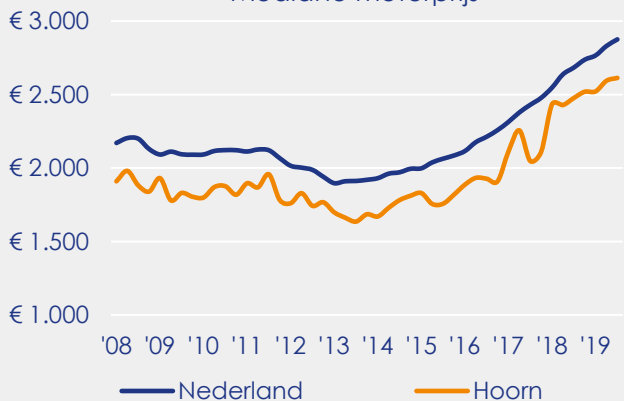


Markratio



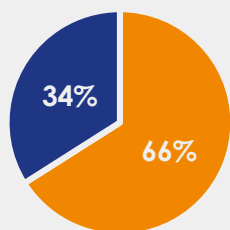
Markratio	89%
Mediane looptijd	27 dagen
Verschil op jaarbasis	-3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	38%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 263.750
Mediane meterprijs	€ 2.625
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 3.475
Woonhuis per m ²	€ 2.325

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

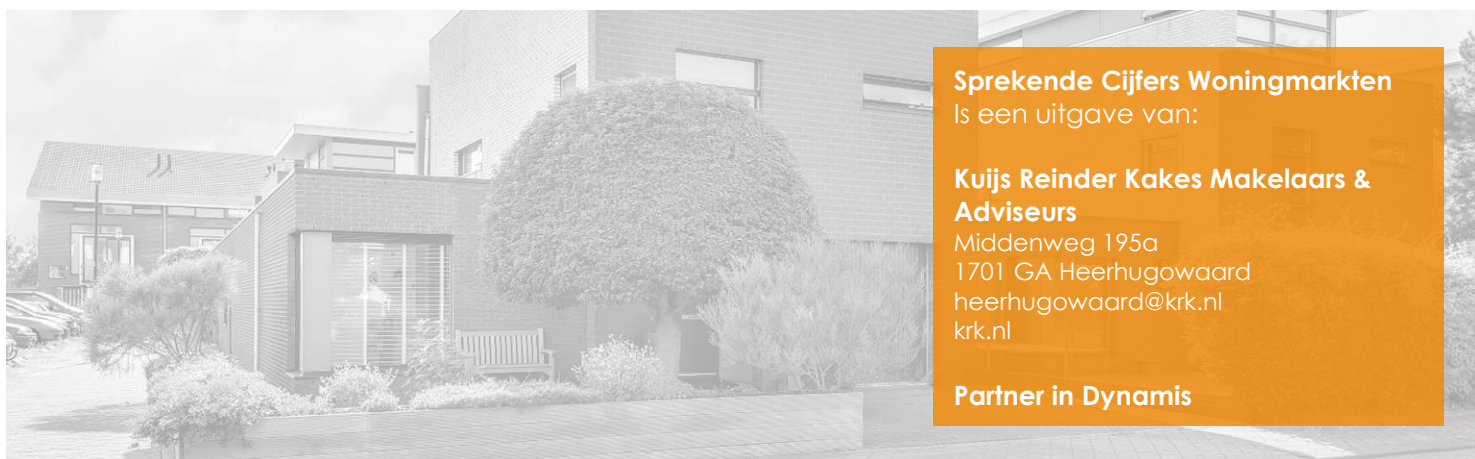
Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Medemblik **6%**
2. Amsterdam **5%**
3. Zaanstad **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	73.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	33.000
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	35.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	60%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	31%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Middenweg 195a
1701 GA Heerhugowaard
heerhugowaard@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

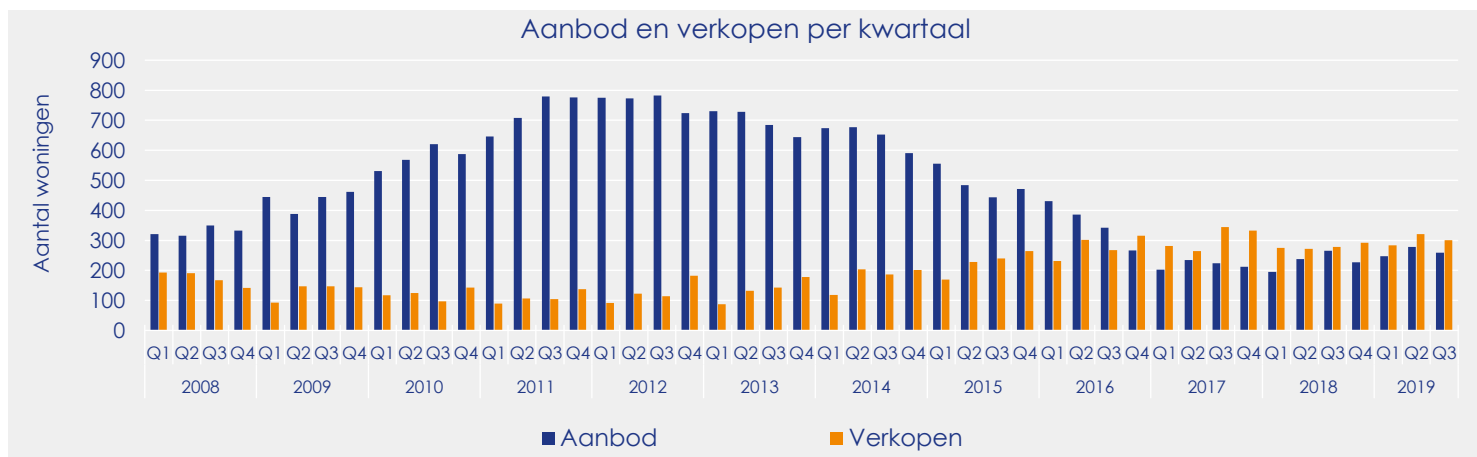
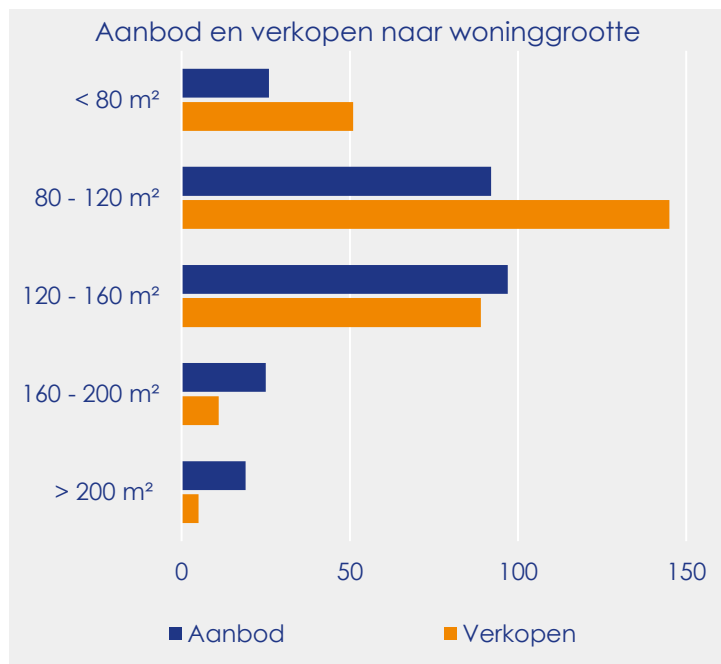
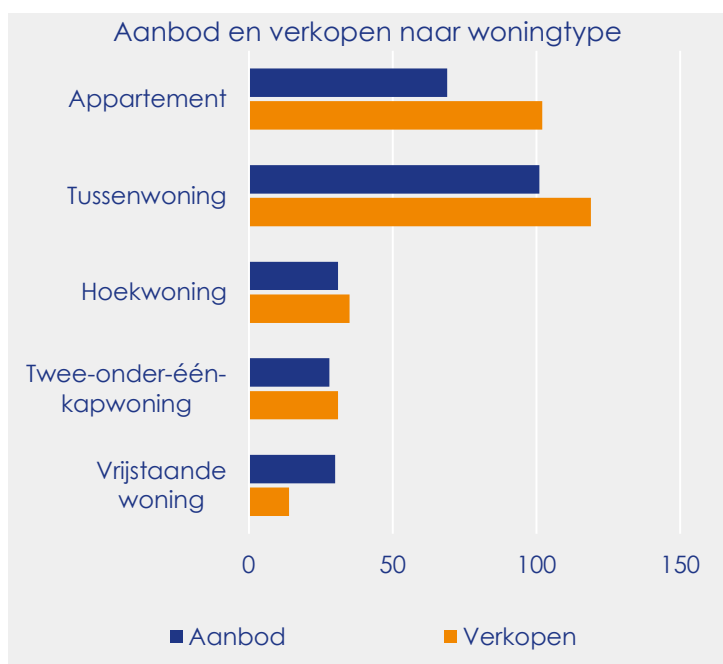
Marktbeeld

Op de Purmerendse woningmarkt is sprake van een hoge dynamiek. Na de verkooppeik uit het voorgaande kwartaal, is het aantal woningverkopten in het derde kwartaal van 2019 licht afgezwakt. In deze drie maanden zijn 300 woningen van eigenaar gewisseld. Dit aantal ligt boven het gemiddelde aantal verkopen per kwartaal in 2018 (280 woningen), waardoor er ondanks de afname sprake blijft van een hoge verkoopdynamiek. De dynamiek komt voort uit het hoge aantal woningzoekers in de gemeente. Via woningplatform Funda zijn maar liefst 7.700 personen serieus op zoek naar een koopwoning in Purmerend. Al deze woningzoekers concurreren om een zeer beperkt aanbod. Per 1 oktober staan in de gemeente 260 woningen te koop, waaruit blijkt dat er sprake is van een sterke mate van schaarste. Al bijna drie jaar schommelt het aantal aangeboden woningen tussen de 200 en 280, een verlichting van de marktdruk is derhalve nog niet in zicht. Dit uit zich in een snelle verkooptijd van aangeboden woningen, gemiddeld genomen wordt een woning binnen een maand verkocht. In veel gevallen is de koper afkomstig uit Amsterdam. In 2019 is

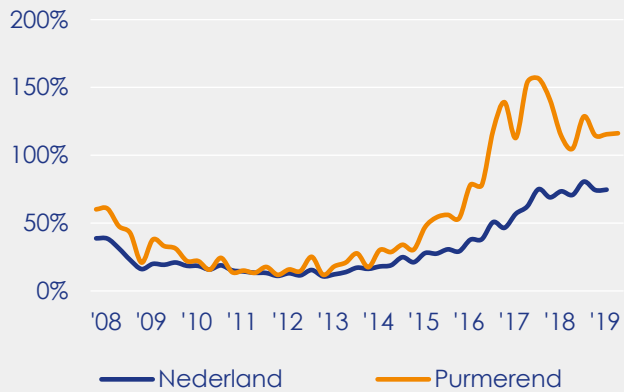
maar liefst een op de vijf woningkopers een huishouden uit de hoofdstad. Door deze grote instroom is de doorstroom binnen de gemeente beperkt, slechts iets meer dan de helft van de woningen wordt gekocht door een Purmerends huishouden.

Woningprijzen

De schaarste op de woningmarkt van Purmerend resulteert in een forse toename van de woningprijzen. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld 10% meer voor een vierkante meter woonruimte dan een jaar geleden. De gemiddelde meterprijs komt door deze toename voor het eerst boven de € 3.000 uit, € 3.075 om exact te zijn. Naast de schaarste vormt de instroom van Amsterdamse huishoudens voor een opwaarts effect van de woningprijzen. Over het algemeen hebben deze kopers, dankzij hun overwaarde, een grotere bestedingsruimte.

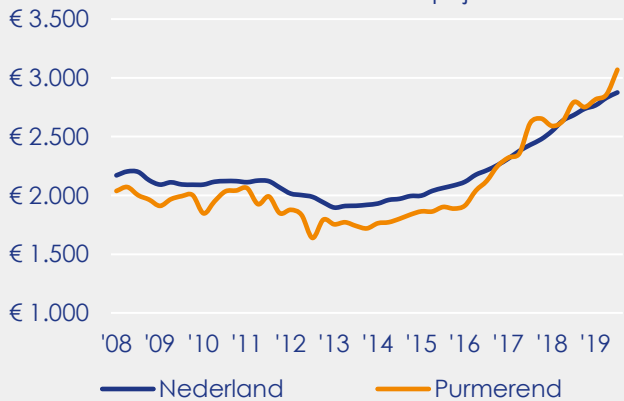


Markratio



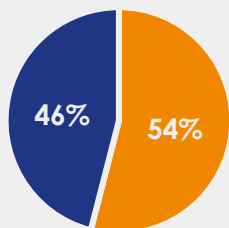
Markratio	116%
Mediane looptijd	38 dagen
Verschil op jaarbasis	+13 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	13%
Nieuwbouw in de verkopen	21%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 328.000
Mediane meterprijs	€ 3.075
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.875
Woonhuis per m ²	€ 2.775

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **21%**
2. Zaanstad **3%**
3. Beemster **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	80.100
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
Huishoudens	35.900
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	40.800
Woningvoorraad	
Koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	7%
Sociale huurwoningen	34%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
zaandam@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

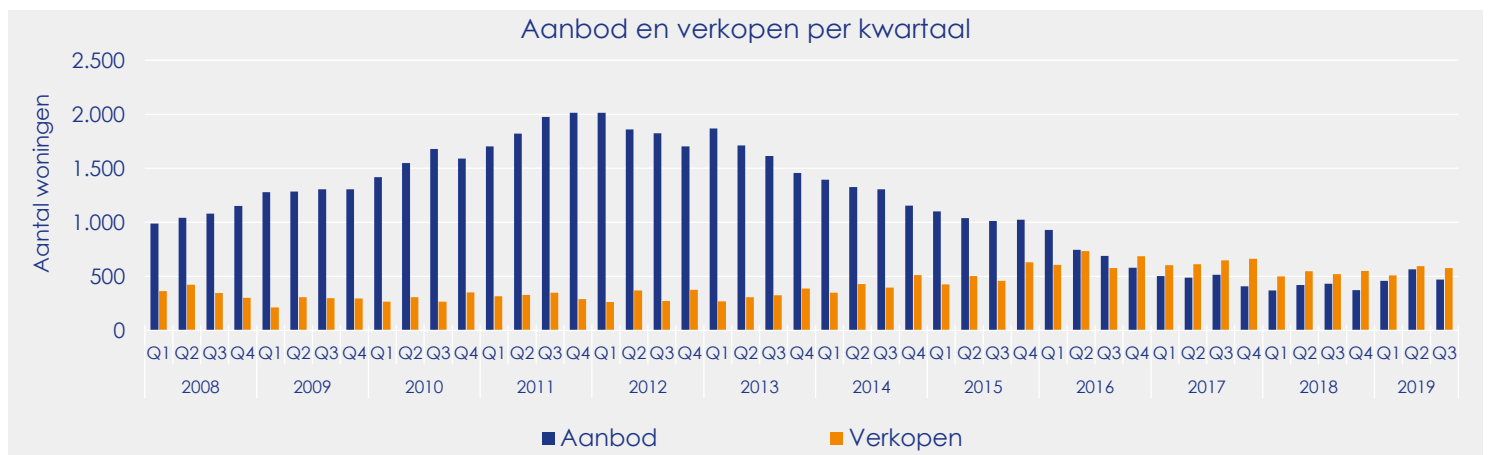
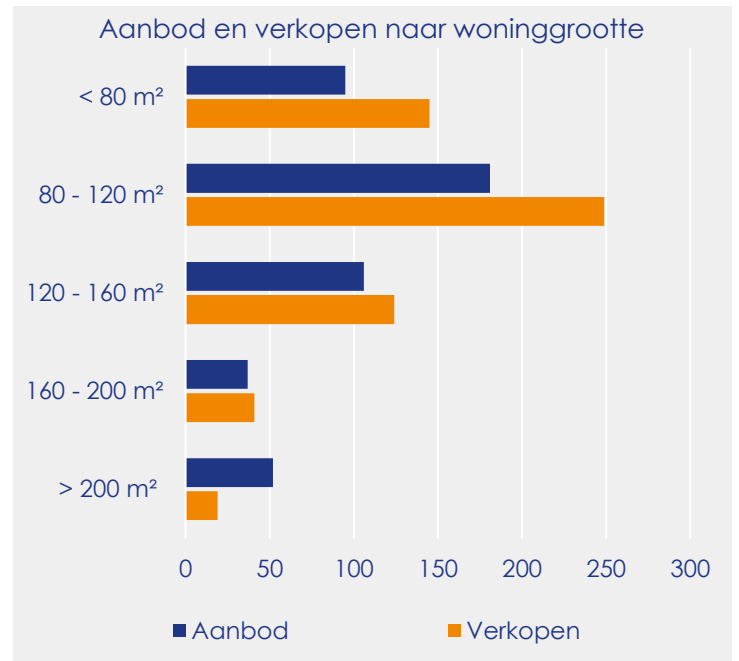
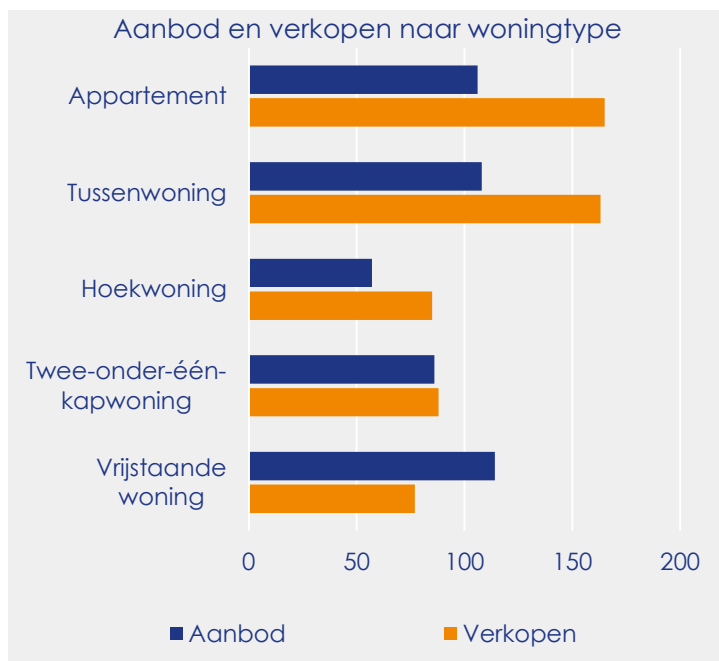
Marktbeeld

Na twee opeenvolgende kwartalen van aanbodtoenames, is het aantal voor verkoop beschikbare woningen in het derde kwartaal van 2019 fors afgenomen. Per 1 oktober hebben nog 471 woningen in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland een te koop bord voor de deur staan, dit zijn er bijna honderd minder dan drie maanden eerder. Aanleiding voor de daling is een afname van het nieuwbouwaanbod. Vorig kwartaal betrof nog 1 op de 5 aangeboden woningen nieuwbouw, momenteel is dit afgenomen naar 1 op de 10. Onder andere in de projecten De Zaanse Oever en De industrieel, waar vorig kwartaal nog vele woningen beschikbaar waren, is inmiddels een groot deel van de woningen verkocht. Dankzij de nieuwbouw is er in de regio sprake van een hoog aantal woningverkopten, in totaal wisselden 578 woningen van eigenaar. Ter vergelijking, in 2018 werden gemiddeld 530 woningen per kwartaal verkocht. Voor woningzoekers is het echter lastig om tot aankoop over te gaan. Door het beperkte aanbod hebben ze weinig keuzemogelijkheden en ondervinden ze zo moeite met het vinden van de gewenste woning. Hiernaast

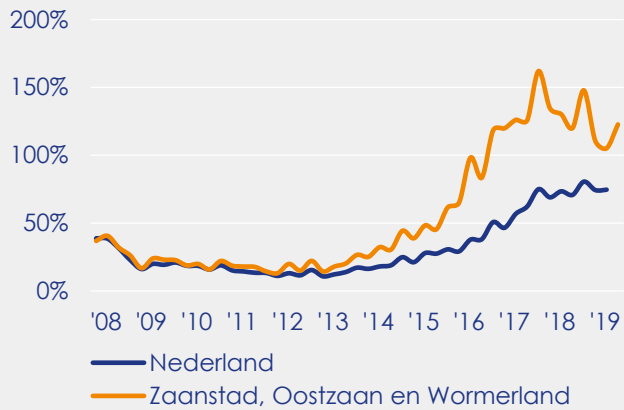
ondervinden ze hevige concurrentie van Amsterdamse woningzoekers, in 2019 is bijna een kwart van de woningkopers in de regio afkomstig uit de hoofdstad. De druk op de Zaanse woningmarkt uit zich in een snelle verkooptijd van de aangeboden woningen, al ruim twee jaar worden woningen gemiddeld in circa een maand verkocht.

Woningprijzen

De Amsterdamse woningzoekers hebben een prijsopdrijvend effect op de Zaanse woningmarkt. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers maar liefst 11% meer voor een vierkante meter woonruimte dan een jaar geleden. Dit is een fors sterkere prijsstijging dan het landelijke gemiddelde van 7%. Als gevolg van de toename kwam de gemiddelde meterprijs in dit kwartaal uit op € 3.150. Het prijsniveau is hiermee vergelijkbaar met dat van Den Haag en Amersfoort.

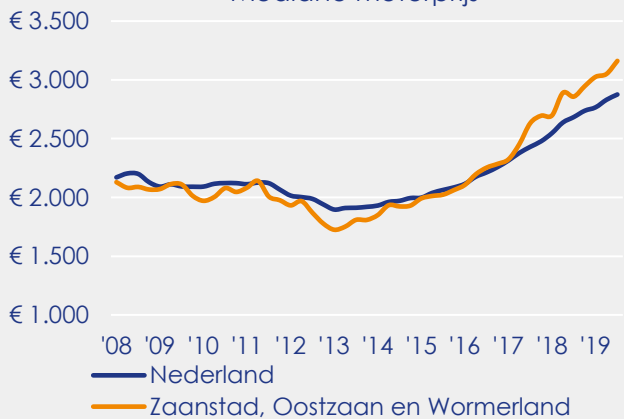


Markratio



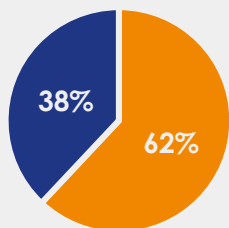
Markratio	123%
Mediane looptijd	35 dagen
Verschil op jaarbasis	+5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	10%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 312.750
Mediane meterprijs	€ 3.150
Verschil op jaarbasis	11%
Appartement per m ²	€ 3.525
Woonhuis per m ²	€ 3.025

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio (62%)
- Afkomstig uit een andere gemeente (38%)

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **23%**
2. Haarlem **1%**
3. Purmerend **1%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	182.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	81.200
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	89.900
Woningvoorraad	
Koopwoningen	56%
Particuliere huurwoningen	7%
Sociale huurwoningen	37%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
zaandam@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.



**Boek & Offermans
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
utrecht@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist en Woudenberg)

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
ooms.com
(ook in o.a. Dordrecht)

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl