

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Regio Noord-Holland



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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 B.V.

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 ontvangt u van ons de cijfers en feiten van de Noord-Hollandse woningmarkt van het tweede kwartaal van 2018.

Berichten uit de media en financiële wereld

De woningmarkt blijft maar continu in het nieuws. Drie berichten lichten we eruit.

Het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht dat de huizenprijzen dit jaar en in 2019 nog meer omhoog gaan, omdat de hypotheekrente langer laag blijft dan verwacht en het gebrek aan nieuwbouw zich wrekt.

Het Parool schreef recent op de voorpagina dat duizenden Amsterdammers de stad verlaten om elders in Noord-Holland goedkoper te wonen. In 2017 gingen ruim 23.000 Amsterdammers elders in hun provincie wonen. Inmiddels hebben 18 gemeenten ten noorden van Amsterdam plannen gepresenteerd om 40.000 extra woningen te laten bouwen en zo de druk op hun lokale markten te verlichten.

Tot slot is in diverse kranten een groot artikel geschreven dat grote internationale steden, waaronder Amsterdam, bij de VN om hulp hebben gevraagd bij het beschermen van de woningmarkt tegen speculanten en beleggers. Het recht van inwoners op betaalbare huisvesting loopt gevaar in o.a. New York, Londen, Parijs, Berlijn, Barcelona, Montreal, Montevideo en Amsterdam.

Cijfers Dynamis

Er is regionaal, nationaal en internationaal heel wat aan de hand op de woningmarkt en van afkoeling lijkt vooralsnog geen sprake. Als we kijken naar onze eigen woningmarktrapportage dan is het actuele thema van de Noord-Hollandse woningmarkt duidelijk het continu verder afnemende woningaanbod. De keuze voor de woonconsument wordt zodoende steeds kleiner. Deze krapte vertaalt zich in de door ons onderzochte regio's in verder stijgende huizenprijzen die vanuit Amsterdam een hardnekkige olievlek vormt over de omliggende gemeentes en de steden van Noord-Holland.

Wel zien we in Amsterdam een eerste kentering qua woningaanbod, want sinds eind 2017 is het aanbod langzaam aan het toenemen en het transactieniveau stabiliseert voorzichtig. Dit wordt volgens ons verklaard door een toename van +15% nieuwbouwtransacties op jaarbasis. De krapte neemt hierdoor af, maar van ontspanning is nog geen enkele sprake.

Visie KRK

De hoofdstad blijft nog immer een zeer dure markt, die voor velen inmiddels onbetaalbaar is en leidt tot ongewenste verplaatsing van de daadwerkelijke vraag naar de regio. Voor Amsterdamse aankoopklanten wijken we inmiddels regelmatig uit naar omliggende dorpen of Haarlem waar ze ook al diep in de buidel moeten tasten om tot zaken te kunnen komen. Terwijl ze diep in hun hart daar niet willen wonen, maar er zijn voor iedereen uiteindelijk financiële grenzen om ook nog gewoon normaal van het leven te kunnen genieten.

Onze visie is dat de sleutel voor een gezondere en evenwichtige woningmarkt bij nieuwbouw ligt met veel aandacht voor een gevarieerd koopprogramma en middensegment huur. De gemeente Amsterdam moet snel, in nauwe samenwerking met alle corporaties en de Neprom, het voortouw hierin nemen. Anders wordt het van kwaad tot erger met de huizenprijzen en ongewenste segregatie tot gevolg.

Tot slot

De achtergronden hiervan kunt u verder lezen in onze beschouwingen en analyses per regio. Hiervoor verwijzen u graag naar de volledige woningmarktrapportage Spreekende Cijfers Woningmarkten Q2-2018, die u in de bijlage aantreft.

Heeft u naar aanleiding van onze woningmarktrapportage nog vragen of behoefte aan advies voor een grootschalige ontwikkeling of klein bouwproject? Bel ons gerust, we helpen u graag als officiële NVM Woningmarktconsultants.

Met vriendelijke groet,

Robert de Joode en Sander Siegersma



Robert de Joode

Registermakelaar/Taxateur o.g.
Vennoot



Sander Siegersma

Registermakelaar/Taxateur o.g.
Vennoot



Marktcijfers

Woningverkoppen

2.618

Toename op jaarbasis

0%

Woningaanbod

1.783

Toename op jaarbasis

1%

Amsterdam

Algemeen beeld

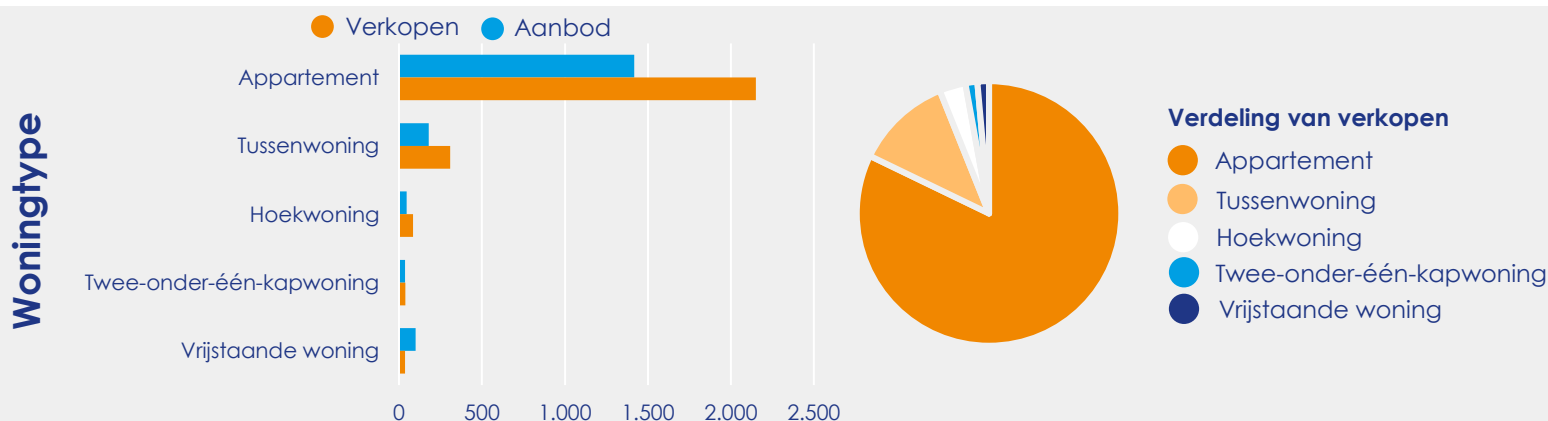
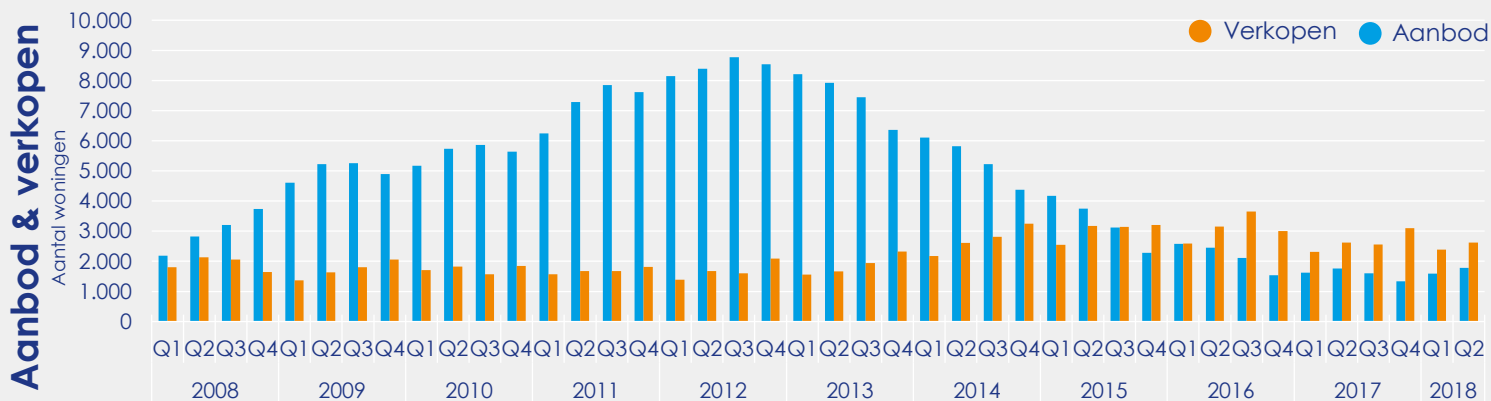
Het woningaanbod in Amsterdam is sinds eind 2017 aan het toenemen. Per 30 juni 2018 staan 1.783 woningen te koop in de hoofdstad. Ten opzichte van het eerste kwartaal is het aanbod daarmee 12% toegenomen. In het tweede kwartaal worden vooral meer vrijstaande woningen aangeboden, bijna twee derde meer dan in het voorgaande kwartaal. Het aantal transacties blijft in Amsterdam op een constant niveau. Het huidige aantal van 2.618 woningverkoppen is nagenoeg gelijk aan het gemiddelde van 2017. Het beeld van afgelopen kwartaal geeft aan dat de stormachtige ontwikkeling in Amsterdam op een stabiel niveau terecht is gekomen. De stabilisatie wordt deels verklaard door de toename van het aantal nieuwbouwtransacties, op jaarbasis zijn 15% meer nieuwbouwwoningen verkocht. Bovendien staan er bijna dubbel zo veel nieuwbouwwoningen te koop dan een jaar geleden, per 1 juli 2018 is circa één op de vijf woningen in aanbod een nieuwbouwwoning. De sleutel voor een gezondere woningmarkt in Amsterdam ligt dan ook bij de nieuwbouw.

Marktdruk

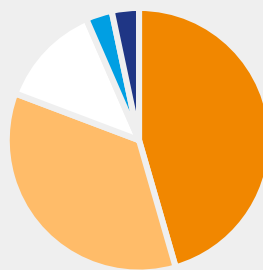
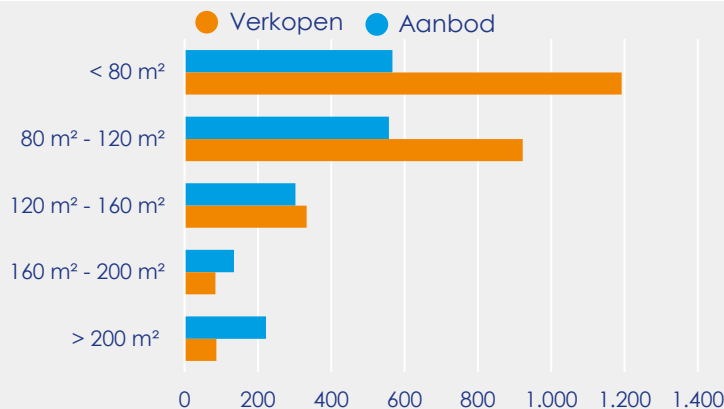
De markt was in het laatste kwartaal van 2017 op zijn krapst sinds het begin van de meting in 2008. De marktdruk zoals uitgedrukt in de marktratio (verhouding tussen de vraag en het aanbod), bedroeg toen 233%. Afgelopen kwartaal is de ratio afgenomen naar 147%. Nog steeds is hiermee sprake van een zeer krappe markt, de dalende marktratio in Amsterdam is echter geen teken van een meer ontspannen markt. Voor veel huishoudens is de woningmarkt in de hoofdstad ontoegankelijk geworden, waardoor het aantal transacties stabiliseert. De daadwerkelijke vraag op de Amsterdamse woningmarkt is echter nog onverminderd hoog.

Prijzontwikkeling

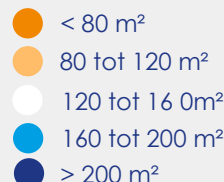
Als gevolg van het sterke herstel van de Amsterdamse woningmarkt na de crisis liepen de prijzen in een hoog tempo op. In het tweede kwartaal van 2018 is door het reeds zeer hoge prijsniveau van deze woningmarkt sprake van een vergelijkbare prijsstijging als op de gehele Nederlandse woningmarkt, een vierkante meter is in een jaar tijd 11% meer waard geworden in de hoofdstad. In absolute zin is de toename echter wel van een veel hoger niveau, de mediane prijs per vierkante meter bedraagt in Amsterdam namelijk € 5.750. Meer dan tweemaal zo veel als de gemiddelde vierkante meterprijs van € 2.650 in Nederland.



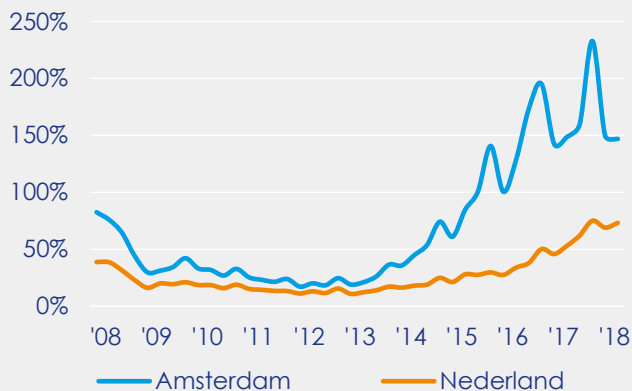
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

147%

Markratio

33 dagen

Mediane looptijd

+ 3 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 420.500

Mediane verkoopprijs

17%

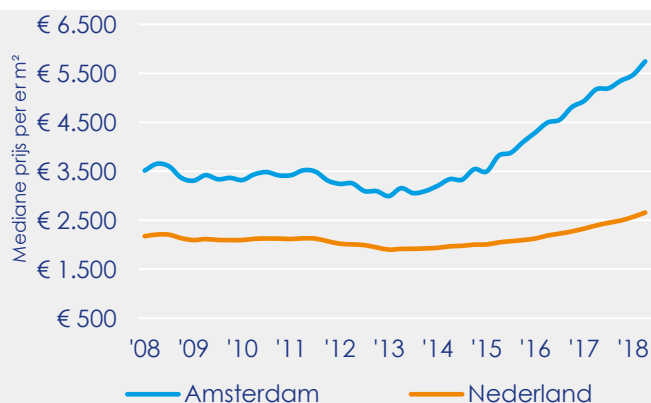
Vershil op jaarbasis

€ 5.750

Mediane meterprijs

€ 3.200

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



435.600

Woningen 1-4-2018

+ 5.860

Mutatie op jaarbasis

Demografie



854.000

Inwoners 1-1-2018

+ 9.100

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Amstelveen
- Haarlemmermeer
- Diemen

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 36.900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 16.200

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

283 verkopen van nieuwe woningen

19% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
amsterdam@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
803

Afname op jaarbasis
-13%

Woningaanbod
806

Afname op jaarbasis
-24%

Aalsmeer, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en Uithoorn

Algemeen beeld

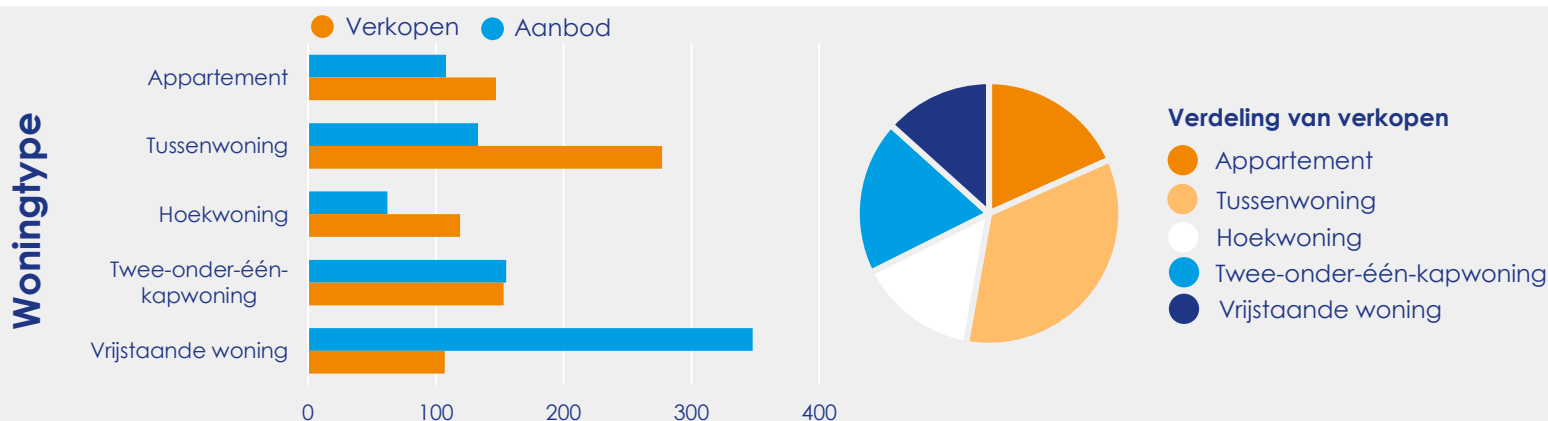
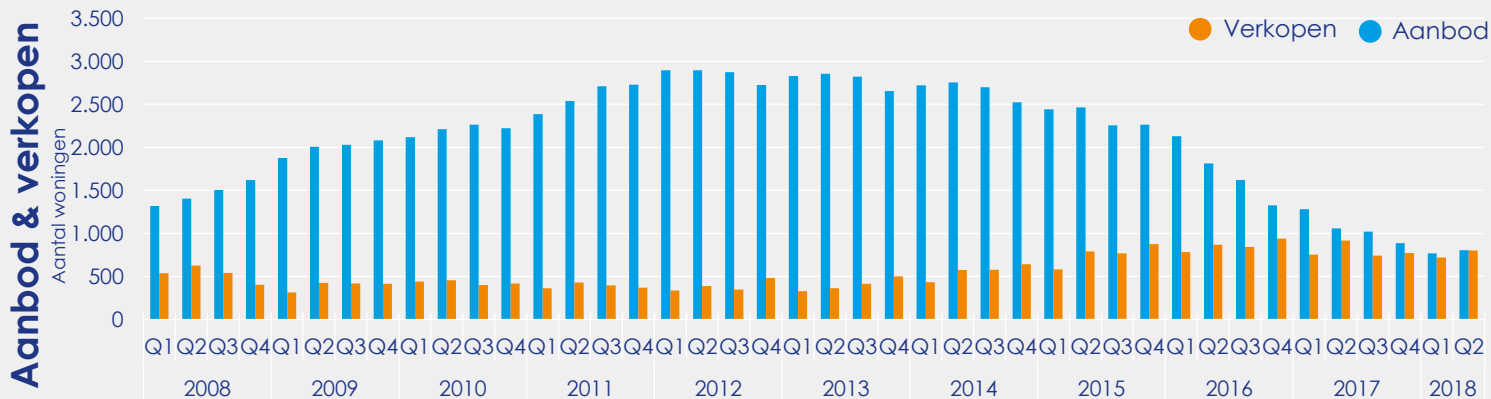
Op de woningmarkt in Aalsmeer, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en Uithoorn is sprake van een afnemende dynamiek. Het aantal beschikbare koopwoningen is met een kwart afgenomen in een jaar tijd, waardoor er sprake is van een beperkt aanbod. Dit gebrek aan beschikbare woningen heeft impact op het aantal verkopen. In het tweede kwartaal van 2018 zijn 803 woningen van eigenaar gewisseld, dit is 13% minder dan in het tweede kwartaal van vorig jaar. Een positief teken is dat ten opzichte van het vorige kwartaal, het aantal woningen in aanbod licht toeneemt. Dit is de eerste keer sinds eind 2015 dat ten opzichte van het voorgaande kwartaal het aanbod is toegenomen. Deze lichte stijging van het aanbod is nog geen structurele trend, maar komt wel de marktdynamiek ten goede.

Marktdruk

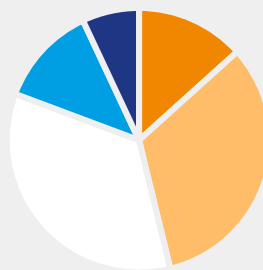
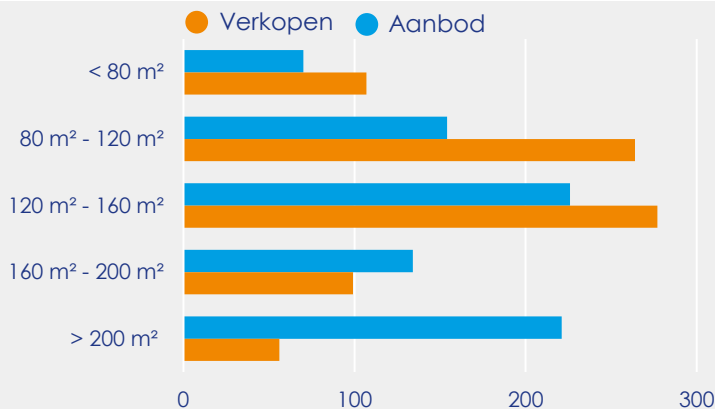
Door de sterke afname van het beschikbare woningaanbod nemen de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten in deze regio sterk af. In het tweede kwartaal staan nagenoeg evenveel woningen te koop als dat er verkocht zijn, door deze situatie is er sprake van krapte op de regionale woningmarkt. De verhouding tussen vraag en aanbod, de marktratio, heeft sinds het begin van de meting in 2008 nog nooit op dergelijk hoog niveau gestaan. Vooral tussenwoningen zijn in deze regio sterk in trek, er worden tweemaal zoveel woningen van dit type verkocht dan dat er nog te koop staan.

Prijsontwikkeling

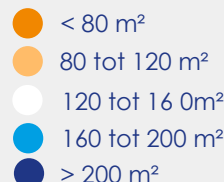
Het beperkte keuzeaanbod leidt ertoe dat eigenaren hogere prijzen kunnen vragen voor hun woning, de prijzen in de regio Aalsmeer lopen dan ook fors op. De stijging van de mediane vierkante meterprijs met 14% op jaarbasis ligt boven de landelijke prijstoename van 11%. De sterke stijging wordt deels veroorzaakt door de toestroom van Amsterdamse huishoudens, die met overwaarde een woning kopen in één van deze kernen.



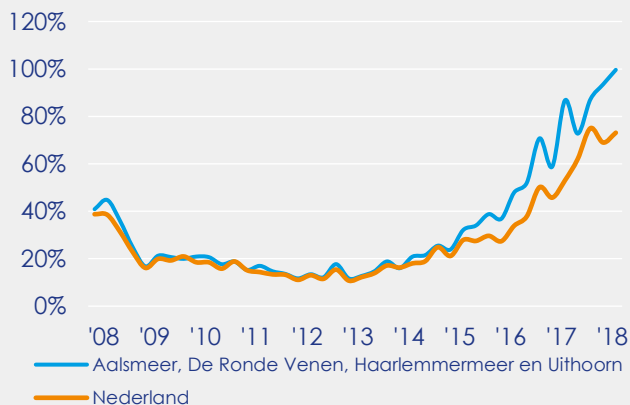
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

100%

Markratio

46 dagen

Mediane looptijd

-18 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 356.500

Mediane verkoopprijs

9%

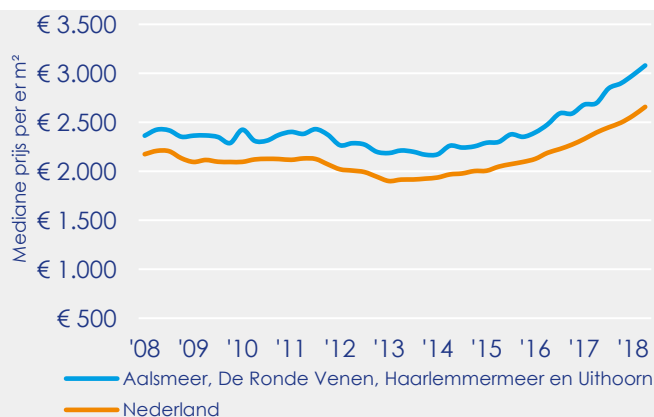
Verskil op jaarbasis

€ 3.075

Mediane meterprijs

€ 525

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



104.800

Woningen 1-4-2018

+ 870

Mutatie op jaarbasis

Demografie

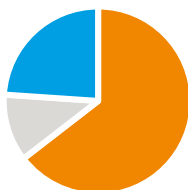


251.800

Inwoners 1-1-2018

+ 2.510

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Amstelveen
- 3 Haarlem

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 10.700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 6.700

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

74 verkopen van nieuwe woningen

8% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
amsterdam@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkopen
810

Toename op jaarbasis
23%

Woningaanbod
635

Afname op jaarbasis
-31%

Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk

Algemeen beeld

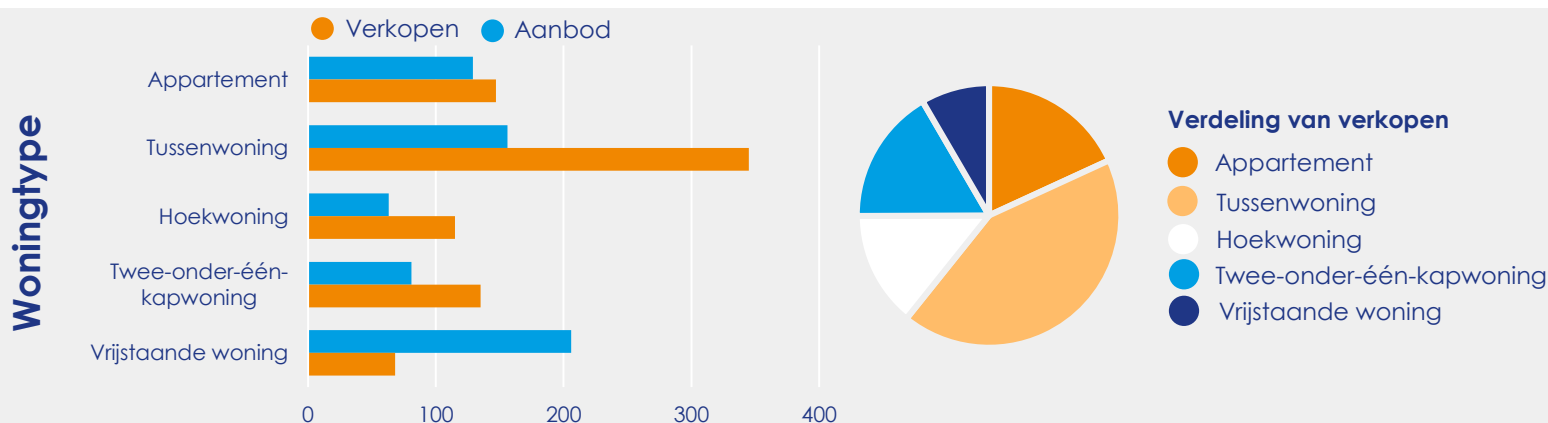
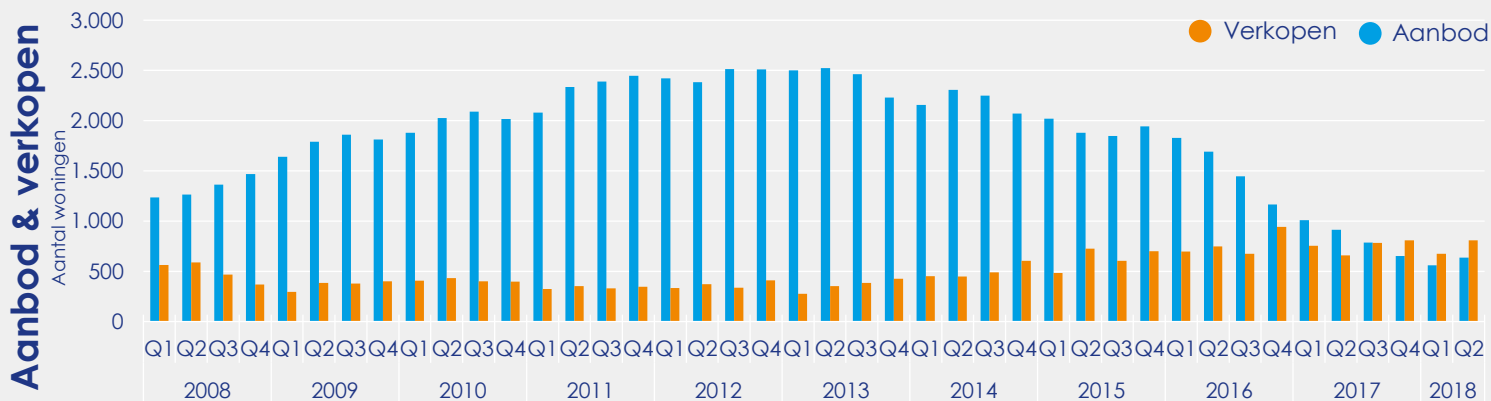
In de gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk zijn de gevolgen van het afnemende aanbod nog niet merkbaar. Terwijl bijna een derde minder woningen worden aangeboden ten opzichte van het tweede kwartaal van vorig jaar, ligt het aantal transacties constant op een hoog niveau. Er zijn afgelopen kwartaal nagenoeg evenveel woningen verkocht als in het laatste kwartaal van 2017. Ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar zijn er in het tweede kwartaal maar liefst een vijfde meer woningen van eigenaar gewisseld. Met name de vraag naar tussenwoningen is in het afgelopen jaar opgelopen, 50% meer woningen van dit type zijn verkocht. Sinds het begin van deze meting in 2008 zijn er nog nooit zoveel tussenwoningen in een kwartaal verkocht, mede veroorzaakt door het in verkoop nemen van project de Hollandse Tuin in Alkmaar.

Marktdruk

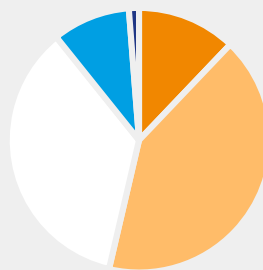
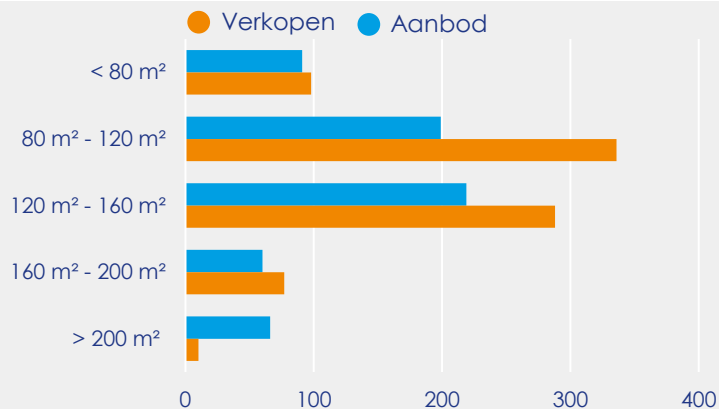
De druk op de woningmarkt in de HAL-regio is al meerdere kwartalen op rij van een hoog niveau. De verhouding tussen het aantal transacties in dit kwartaal en het beschikbare aanbod aan het einde van datzelfde kwartaal, oftewel de marktratio, is in deze regio 128%. Een dergelijke ratio geeft aan dat er sprake is van een zeer krappe woningmarkt, waar verkopers het voor het zeggen hebben. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is het nieuwbouwaanbod met 60% toegenomen, maar ondanks deze verruiming van het aanbod staat de marktratio in het tweede kwartaal op het hoogste niveau sinds de start van de waarnemingen in 2008. Over de hele linie van woningtypen is nieuwbouw noodzakelijk, onder andere om de instroom van Amsterdamse huishoudens te kunnen huisvesten.

Prijsontwikkeling

Op jaarbasis is er sprake van een stijging van de vierkante meterprijs, de prijstoeiname ligt met 11% licht onder de landelijke stijging van 12%. Ook zijn de woningen in deze regio goedkoper dan in Nederland als geheel, de mediane transactieprijs in de HAL regio ligt met € 264.500 circa € 22.000 onder het landelijke niveau.



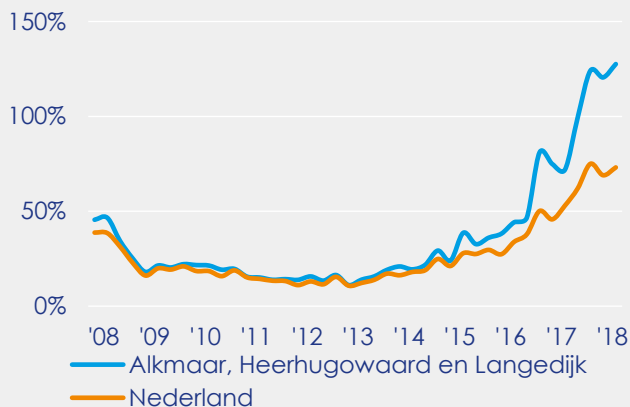
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

128%

Markratio

59 dagen

Mediane looptijd

+ 12 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 264.500

Mediane verkoopprijs

11%

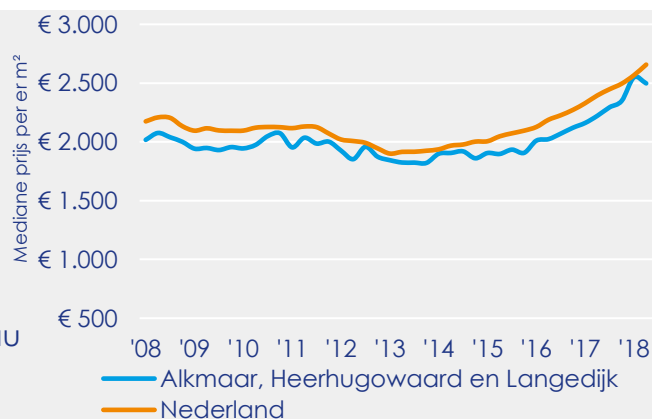
Verskil op jaarbasis

€ 2.500

Mediane meterprijs

- € 50

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



85.600

Woningen 1-4-2018

+ 830

Mutatie op jaarbasis

Demografie

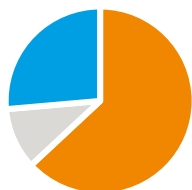


192.200

Inwoners 1-1-2018

+ 1.230

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Bergen (NH)
- 3 Zaanstad

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 4.900

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

261 verkopen van nieuwe woningen

18% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkoppen
289

Afname op jaarbasis
-22%

Woningaanbod
545

Afname op jaarbasis
-19%

Bergen, Castricum en Heiloo

Algemeen beeld

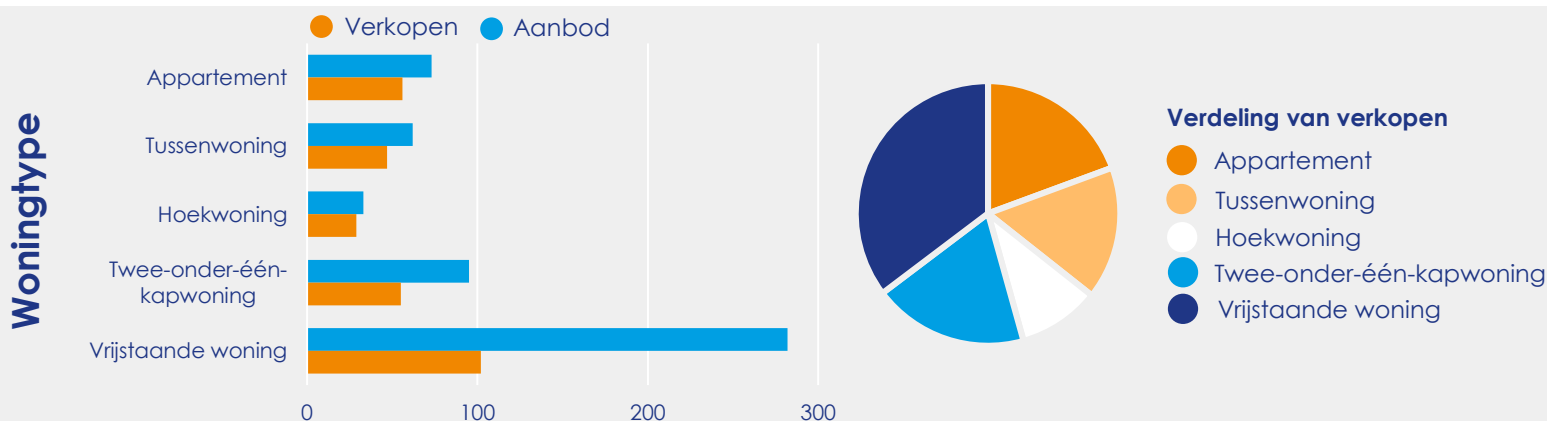
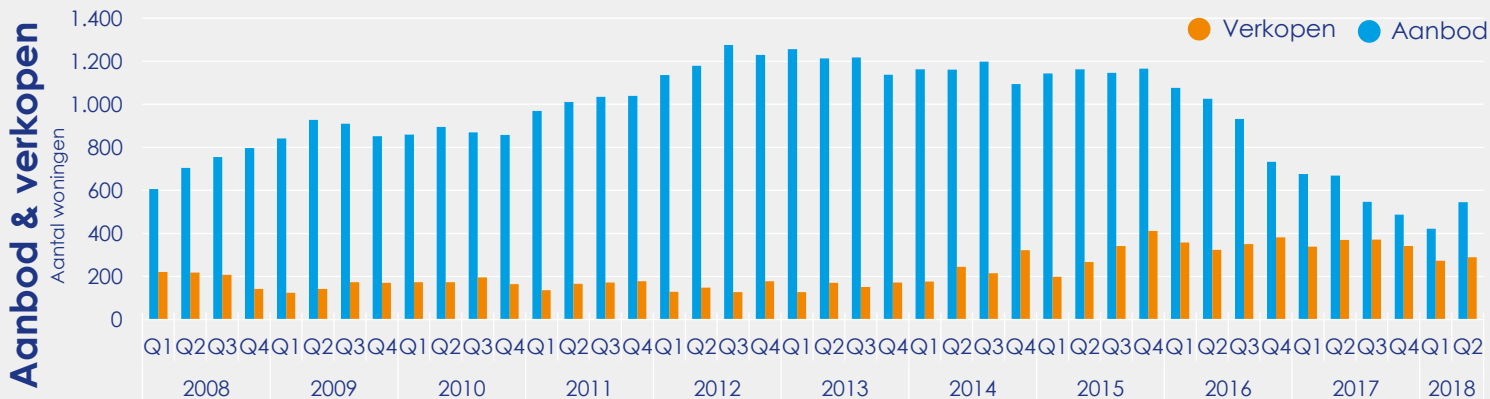
Ten opzichte van het hoogtepunt in het derde kwartaal van 2012 is het huidige woningaanbod in de regio Bergen, Castricum en Heiloo twee derde lager. Per 1 juli 2018 staan er 545 woningen te koop in de drie kernen. Ook vergeleken met dezelfde peildatum een jaar geleden is het aanbod afgenomen (-19%). Het beperkte aanbod sorteert effect in het aantal verkopen. Op jaarbasis zijn er circa een vijfde minder woningen van eigenaar gewisseld, in alle drie de gemeenten is sprake geweest van een daling. Het niveau van 289 transacties ligt fors onder de 355 woningen die gemiddeld per kwartaal in 2017 werden verkocht. Het grootste deel van de verkopen vindt plaats in het segment van de vrijstaande woningen, 102 woningen van dit type zijn afgelopen kwartaal verkocht. Zowel in het aanbod als de transacties vormt dit luxere segment van woningen de grootste categorie.

Marktdruk

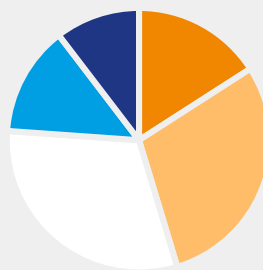
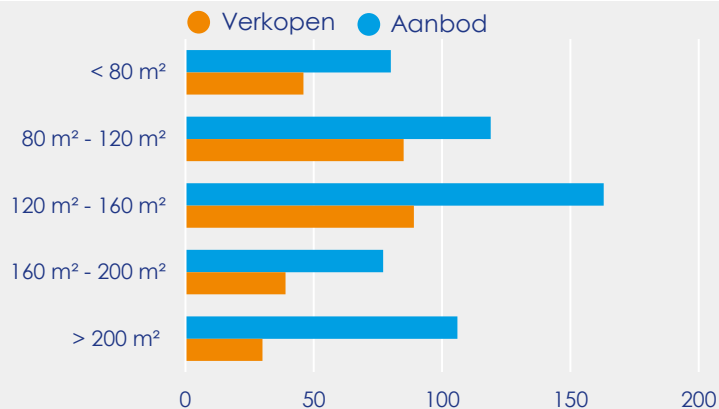
De beperkte dynamiek in de regio wordt verklaard door de ruime aanwezigheid van grote woningen. Door de relatief beperkte doelgroep voor het topsegment, is de vraag nog goed in evenwicht met het beschikbare aanbod. De verhouding tussen de vraag en het aanbod, de marktratio, bedraagt om die reden 53%. Vooral in de gemeente Bergen is de markt nog vrij ruim, ondanks de afname van het aanbod met een vijfde bedraagt de marktratio in het tweede kwartaal slechts 35%. In de markt van woningen tussen de 80 en 120 m² is er wel duidelijk sprake van een verkopersmarkt.

Prijsontwikkeling

De exclusiviteit van de woningmarkt in Bergen, Castricum en Heiloo wordt onderstreept door de hoge prijzen. Een mediane vierkante meter in deze regio kost € 3.400, meer dan € 700 boven het landelijke niveau. Ondanks het hoge prijsniveau is in het afgelopen kwartaal alsnog een stijging gerealiseerd van 15% en ligt daarmee boven de Nederlandse toename van 11%. Als de prijsstijgingen op dit tempo doorzetten zal de mediane transactieprijs in het derde kwartaal van dit jaar al boven de € 400.000 uitkomen.



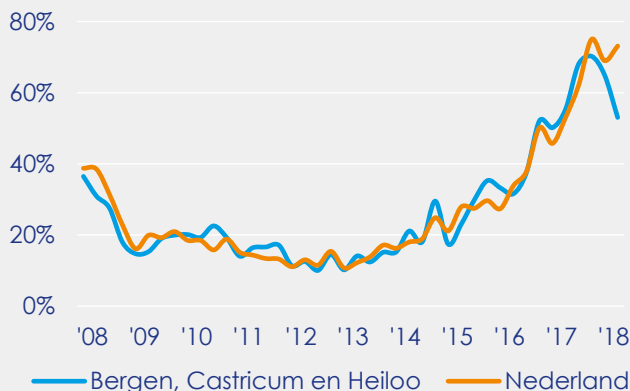
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

53%

Markratio

57 dagen

Mediane looptijd

-53 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 392.250

Mediane verkoopprijs

16%

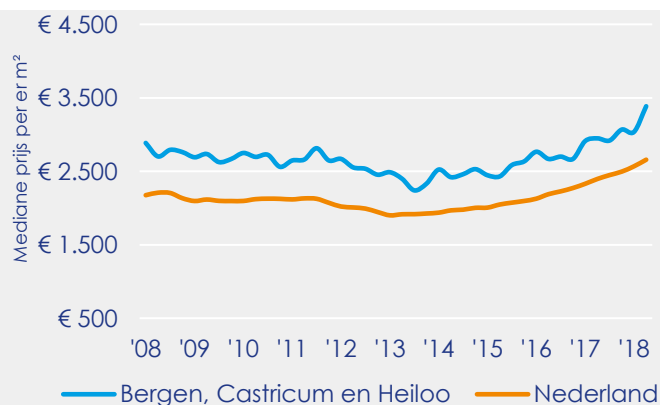
Verskil op jaarbasis

€ 3.375

Mediane meterprijs

€ 825

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



41.500

Woningen 1-4-2018

+ 320

Mutatie op jaarbasis



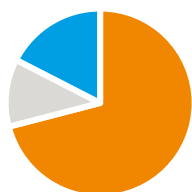
Demografie

88.600

Inwoners 1-1-2018

+ 730

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Alkmaar
- 3 Zaanstad

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.600

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.400

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

30 verkopen van nieuwe woningen

14% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
526

Afname op jaarbasis
-7%

Woningaanbod
355

Afname op jaarbasis
-27%

Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen

Algemeen beeld

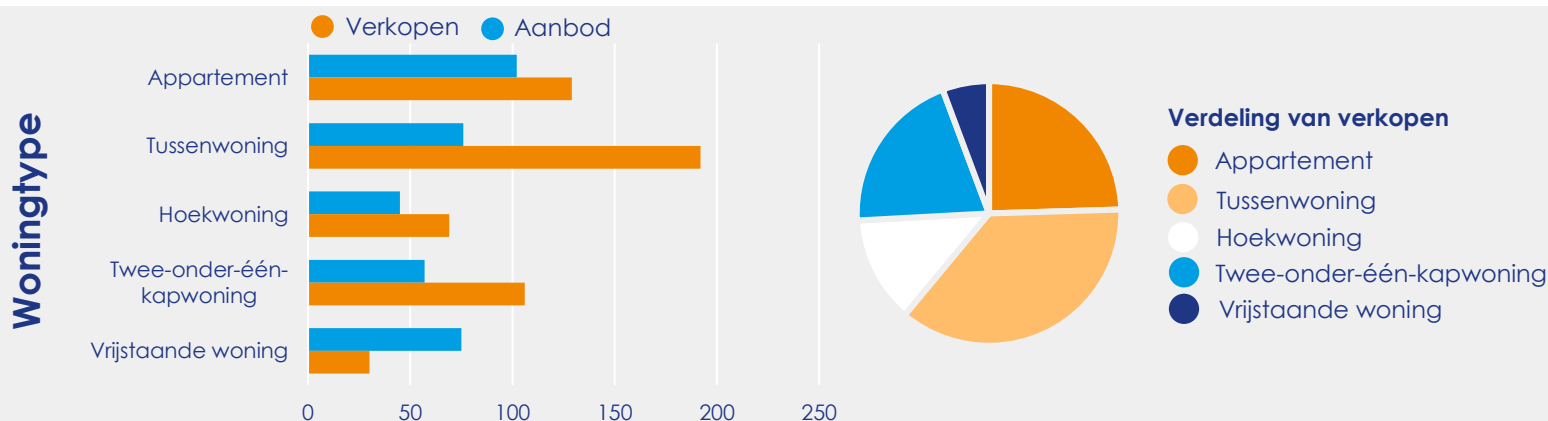
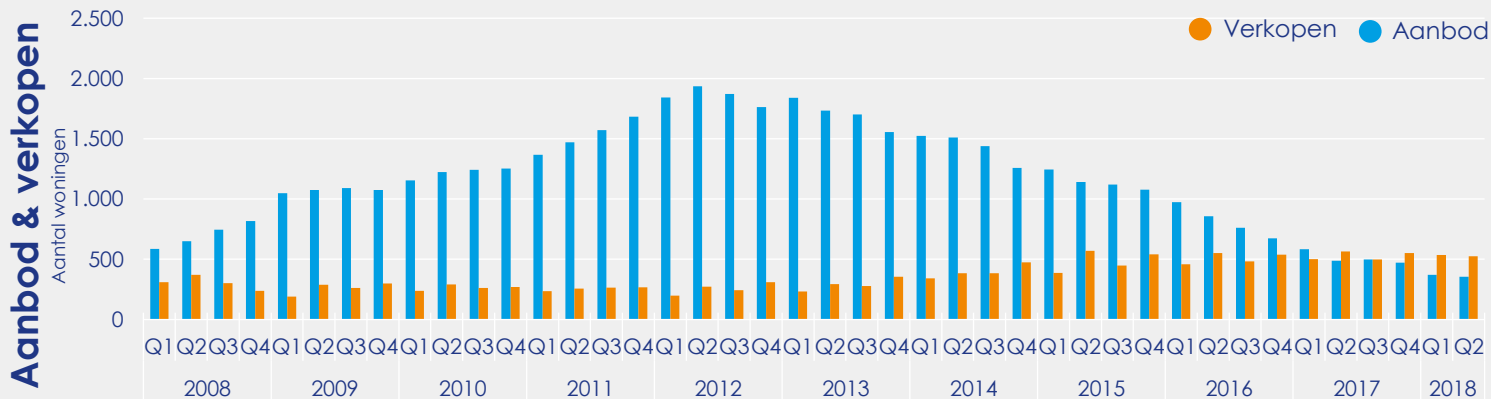
Op de regionale woningmarkt in Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen is het aanbod in het afgelopen kwartaal met meer dan kwart afgenomen ten opzichte van het tweede kwartaal van vorig jaar. Op het hoogtepunt in het tweede kwartaal van 2012 stonden 1.936 woningen te koop in deze regio, het huidige niveau is 81% lager. De afname van het beschikbare aanbod heeft ook gevolgen voor het transactievolume, 7% minder woningen zijn verkocht dan een jaar geleden. De sterkste afname heeft plaatsgevonden bij appartementen, 40% minder woningen zijn in dit segment van eigenaar gewisseld. Nadat in het eerste kwartaal een recordaantal nieuwbouwwoningen zijn verkocht, zijn in het afgelopen kwartaal twee derde minder nieuwe woningen verhandeld. Voorgaand kwartaal namen de nieuwbouwtransacties in de gemeente Velsen nog sterk toe door de verkoop van woningen in project De Binnenhaven te IJmuiden, het contrast met het huidige kwartaal is daardoor des te groter. In de gemeente Velsen zijn in het tweede kwartaal maar twee nieuwbouwwoningen verkocht.

Marktdruk

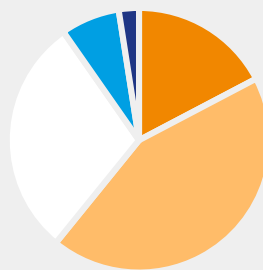
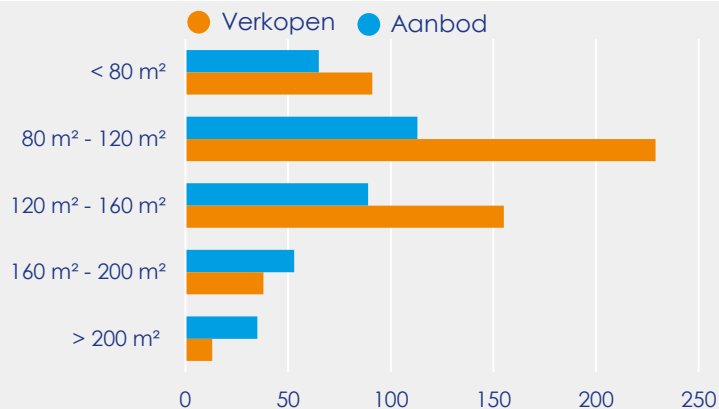
De druk op de regionale woningmarkt stabiliseert afgelopen kwartaal op een hoog niveau. De marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, bedraagt 120%. In het eerste kwartaal van dit jaar lag de ratio een fractie hoger op 123%. Door zowel een afnemend aanbod als een afnemend aantal transacties blijft de marktratio gelijk. Beverwijk maakt binnen de regio een uitschieter naar boven, met een marktratio van 245% heeft deze gemeente de hoogste marktdruk in heel Nederland.

Prijsontwikkeling

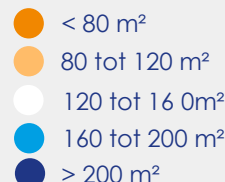
In het afgelopen jaar is de mediane vierkante meterprijs zeer beperkt toegenomen in deze regio. Op jaarbasis ligt de toename met 1% fors onder het landelijk gemiddelde. Het prijsniveau op deze regionale woningmarkt ligt met € 2.800 per vierkante meter wel boven het landelijk niveau. De gemeente Heemskerk is hekkensluiter van de regio wat betreft prijsniveau, met circa € 2.500 per vierkante meter. De gemeente Velsen beïnvloedt als grootste gemeente het prijsniveau sterk, de meterprijs is hier gelijk aan dat van de regio.



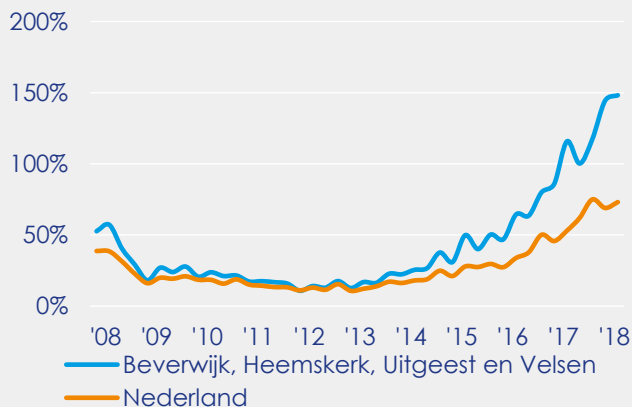
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

148%

Markratio

45 dagen

Mediane looptijd

-9 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 292.000

Mediane verkoopprijs

11%

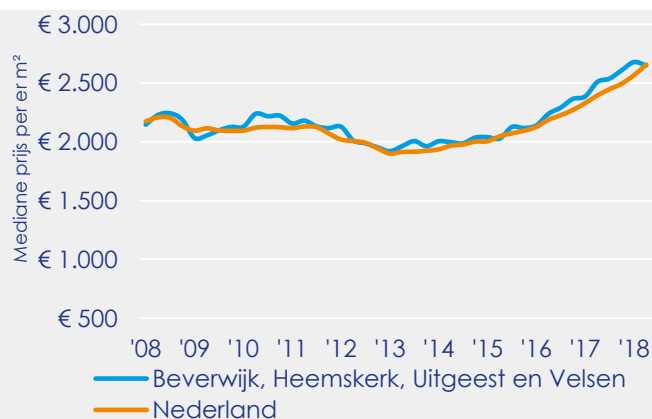
Vershil op jaarbasis

€ 2.650

Mediane meterprijs

€ 100

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



73.000

Woningen 1-4-2018

+ 10

Mutatie op jaarbasis

Demografie



161.600

Inwoners 1-1-2018

+ 610

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- Haarlem
- Amsterdam
- Zaandstad

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.100

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.300

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

59 verkopen van nieuwe woningen

9% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen

552

Afname op jaarbasis

-6%

Woningaanbod

425

Afname op jaarbasis

-5%

Haarlem

Algemeen beeld

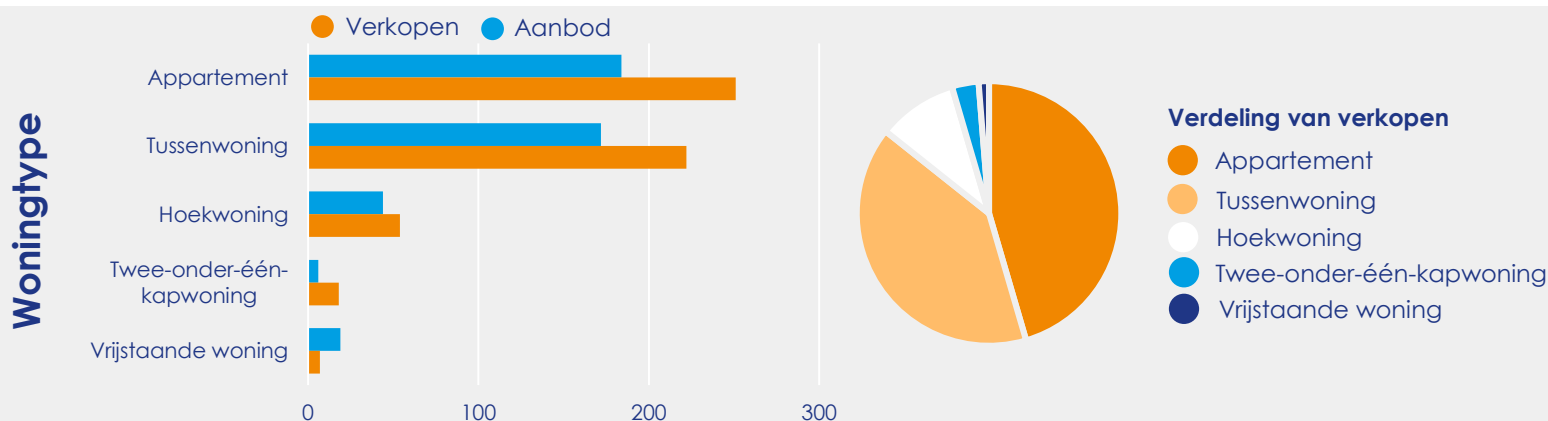
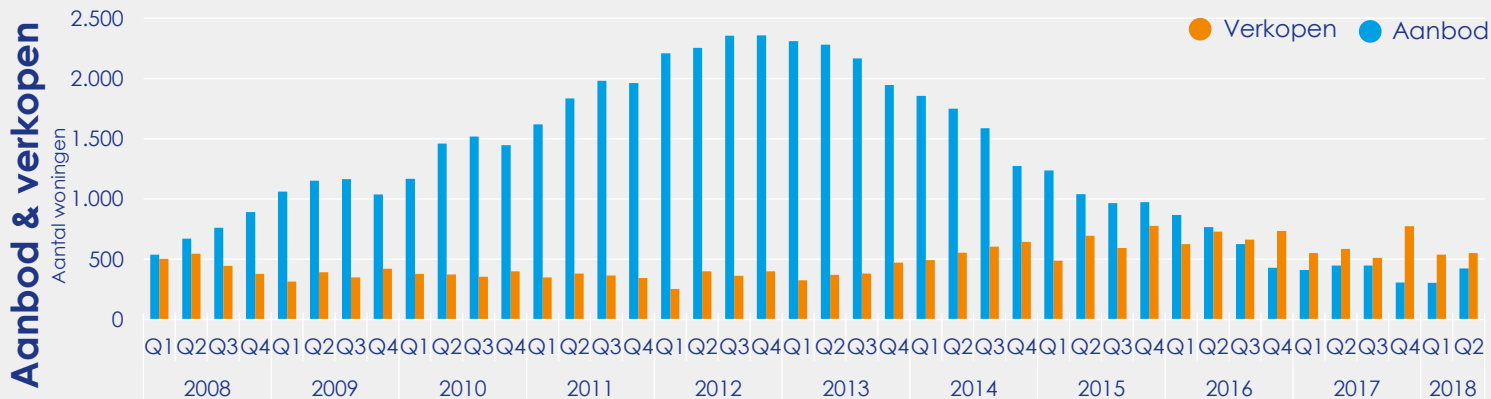
Het beschikbare woningaanbod in de gemeente Haarlem wordt in het tweede kwartaal van dit jaar sterk verruimd vanuit de nieuwbouw. Met 74 nieuwbouwwoningen die aan het eind van het kwartaal in aanbod staan, is er sprake van meer dan een verdubbeling op jaarbasis. Het totale aanbod per 1 juli 2018 is 425 woningen, alsnog een daling van 5% in een jaar tijd. De daling komt volledig voor rekening van het beschikbare aanbod vanuit de bestaande bouw. De toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn dus noodzakelijk om het aanbod op peil te houden. Dat de keuzemogelijkheden voor woningzoekers afnemen blijkt ook uit het aantal transacties. Ten opzichte van het tweede kwartaal van vorig jaar zijn er 6% minder woningen verkocht. Met name het aantal verkopen in de luxere segmenten, zoals hoekwoningen en vrijstaande woningen, stagneert. De woningen die beschikbaar komen worden gemiddeld binnen 27 dagen verkocht, acht dagen sneller dan in het eerste kwartaal van dit jaar.

Marktdruk

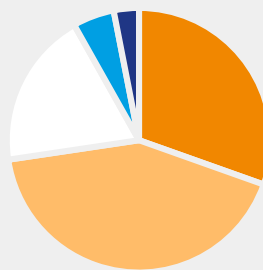
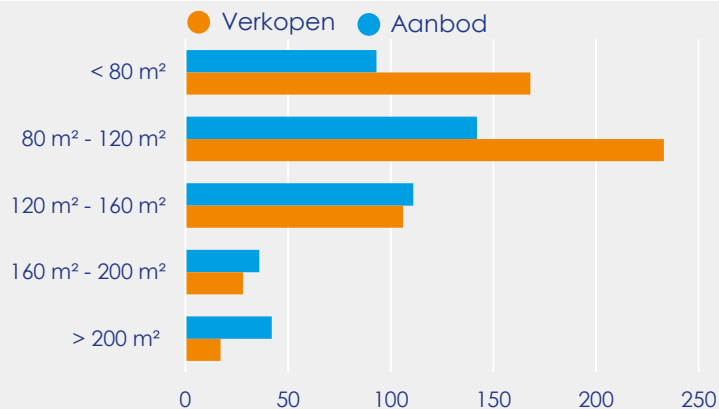
De sterke afname van het beschikbare aanbod van twee-onder-een-kapwoningen leidt in dit segment tot een zeer hoge marktdruk, de vraag overtreft hier het beschikbare aanbod ruim. Over de hele breedte van de woningmarkt is de marktratio afgelopen kwartaal afgenomen naar 130%, eind vorig bereikte de ratio het hoogtepunt met 251%. De verruiming van de Haarlemse woningmarkt wordt deels veroorzaakt door het in verkoop nemen van Vijverpark fase 3 in juni 2018. Van de 46 eengezinswoningen zijn er op dit moment nog 33 beschikbaar. Een belangrijkere verklaring van de lagere marktratio ligt echter in het feit dat de markt voor veel huishoudens ontoegankelijk is geworden door de hoge prijzen en het beperkte aanbod. Een toegenomen vraag vertaalt zich dan niet in een hoger transactieniveau, de teller van de marktratio.

Prijsontwikkeling

De prijzen in Haarlem blijven vanaf een zeer hoog niveau verder doorstijgen. In het tweede kwartaal zijn de woningprijzen met 19% toegenomen, ze bereikten hierdoor bijna een niveau van € 4.000 per vierkante meter. Haarlem heeft door die stijging de top 10 van gemeenten met de hoogste meterprijzen betreden. Volgend kwartaal zullen de meterprijzen naar verwachting boven dit bedrag uitkomen. De sterke prijsstegenames worden deels veroorzaakt door de instroom van Amsterdamse huishoudens, met de overwaarde die deze huishoudens meenemen worden de prijzen in Haarlem verder gestuwd.



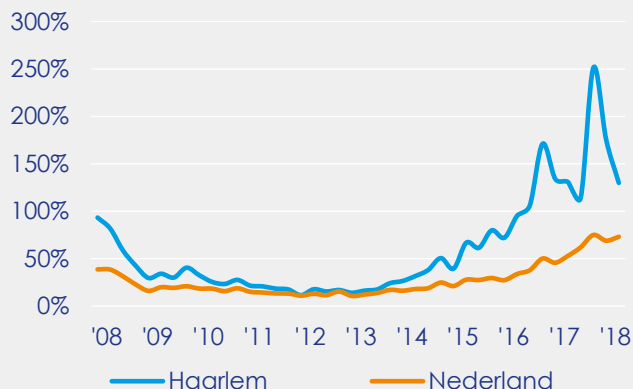
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

130%

Markratio

27 dagen

Mediane looptijd

-2 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 374.500

Mediane verkoopprijs

21%

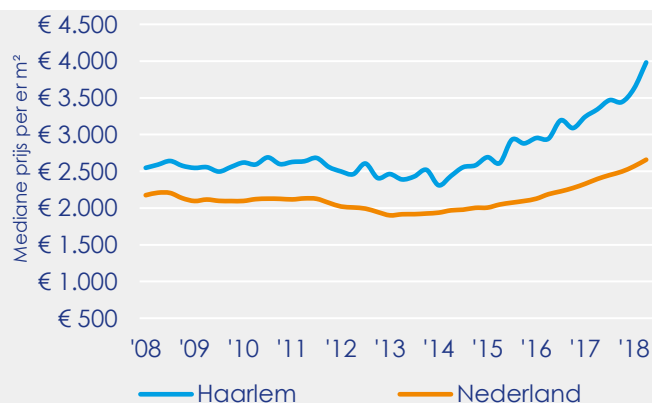
Verskil op jaarbasis

€ 3.975

Mediane meterprijs

€ 1.425

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



74.900

Woningen 1-4-2018

+ 600

Mutatie op jaarbasis



Demografie

159.700

Inwoners 1-1-2018

+ 480

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Heemstede
- 3 Bloemendaal

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 7.000

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.600

Eenpersoonshuishoudens

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Nieuwbouw

3 verkopen van nieuwe woningen

17% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
amsterdam@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen
263

Afname op jaarbasis
-35%

Woningaanbod
215

Afname op jaarbasis
-24%

Hoorn

Algemeen beeld

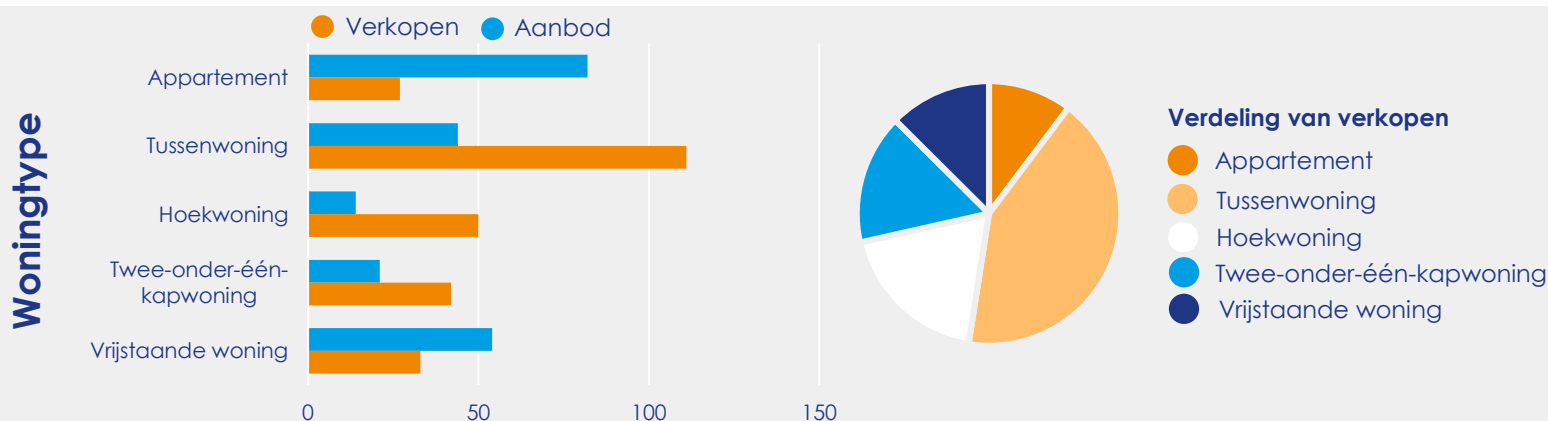
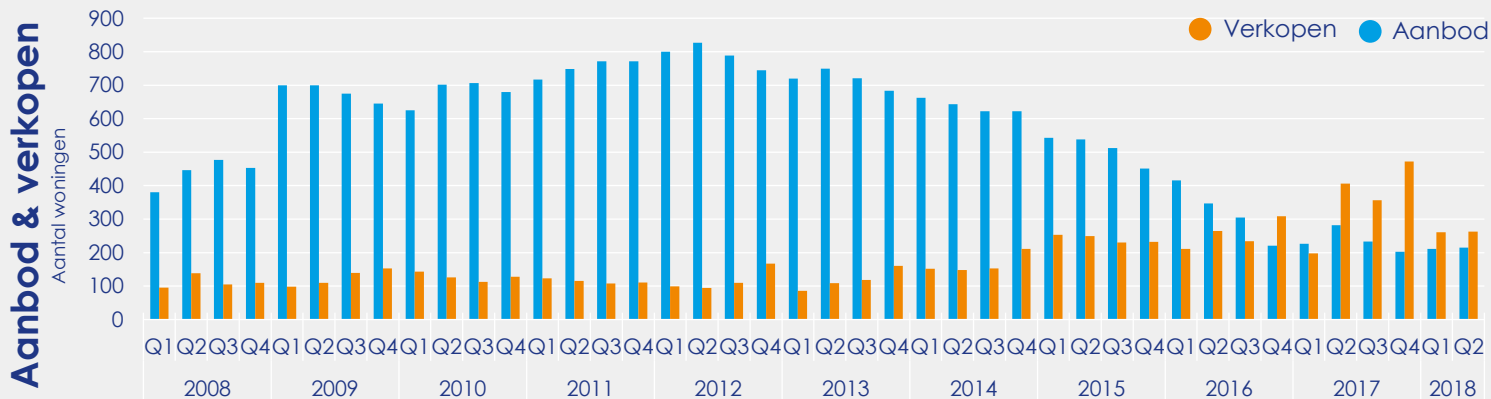
De dynamiek op de woningmarkt in de gemeente Hoorn is sterk afgenomen. In een jaar tijd is het aanbod met bijna een kwart afgenomen. In totaal staan er 1 juli van dit jaar nog 215 woningen te koop in Hoorn. Het afnemende aanbod heeft afgelopen kwartaal gezorgd voor een nog sterkere daling van het aantal verkopen. Meer dan een derde minder woningen zijn van eigenaar gewisseld afgelopen kwartaal. De afname van het aantal verkopen komt volledig voor rekening van de nieuwbouw, in de bestaande bouw is namelijk nog een toename op jaarbasis geregistreerd van 10%. Met name in het segment van de appartementen zijn minder verkopen geregistreerd. Met 27 verkochte appartementen is een nieuw dieptepunt bereikt sinds het tweede kwartaal van 2014. Tegelijkertijd is het aantal vrijstaande woningen in een jaar tijd met een derde toegenomen, naar een niveau van 33 woningen.

Marktdruk

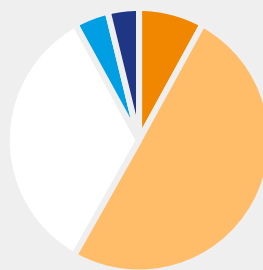
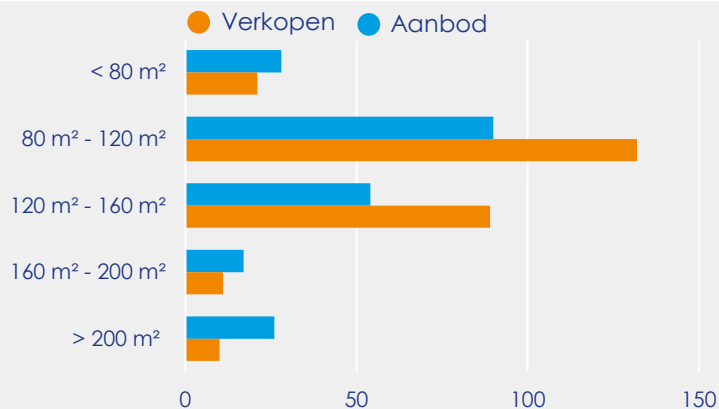
Door de afname van zowel het aanbod als de transacties is de marktratio in het afgelopen kwartaal gestabiliseerd. De marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, was afgelopen kwartaal 122%. In het laatste kwartaal van 2017 bedroeg de ratio nog 234%. Vooral het lagere aantal transacties van nieuwbouwwoningen draagt bij aan de afnemende marktratio. Ondanks de afnemende marktratio is er in Hoorn nog steeds sprake van zeer krappe marktomstandigheden.

Prijsontwikkeling

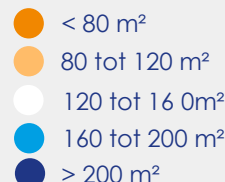
De prijs per vierkante meters vertoont in Hoorn een gematigde stijging, ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2017 zijn de prijzen met 7% toegenomen. De gemiddelde landelijke prijsstijging is met 11% fors hoger. De beperkte stijging van het prijsniveau heeft twee redenen. Enerzijds werden er vorig jaar fors meer nieuwbouwwoningen verkocht (86% van het aantal transacties), nieuwbouw kent over het algemeen een hoger prijsniveau. Anderzijds zijn er aanzienlijk minder appartementen verkocht, terwijl woningen met kleine metrages normaliter een hoge vierkante meterprijs hebben (de zogenaamde prijsstaffel).



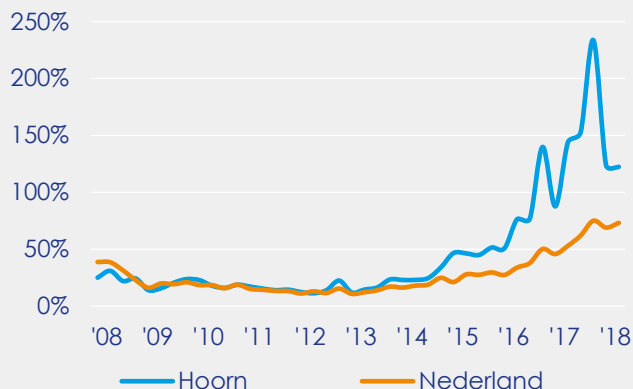
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

122%

Markratio

42 dagen

Mediane looptijd

-6 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 238.000

Mediane verkoopprijs

8%

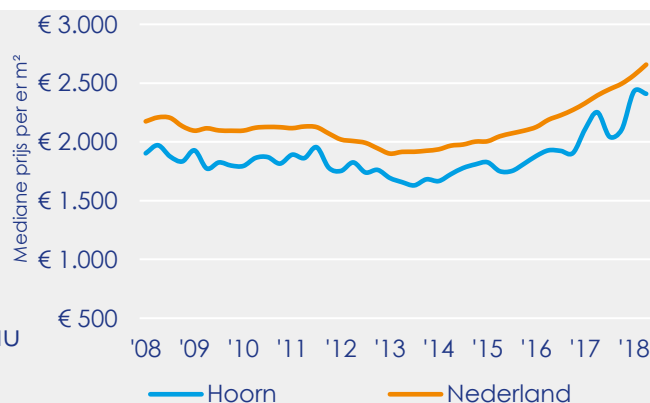
Verskil op jaarbasis

€ 2.400

Mediane meterprijs

- € 150

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



32.800

Woningen 1-4-2018

+ 180

Mutatie op jaarbasis



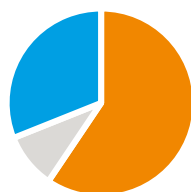
Demografie

72.800

Inwoners 1-1-2018

+ 310

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Drechterland
- 2 Amsterdam
- 3 Medemblik

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 1.200

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

23 verkopen van nieuwe woningen

32% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Middenweg 195a
1701 GA Heerhugowaard
heerhugowaard@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkop

272

Toename op jaarbasis

13%

Woningaanbod

238

Toename op jaarbasis

2%

Purmerend

Algemeen beeld

Het aantal verkochte woningen in Purmerend is in het tweede kwartaal van 2018 met 13% toegenomen. In totaal wisselden 272 woningen van eigenaar, maar liefst een derde van die verkopen betrof een nieuwbouwwoning. Op jaarbasis is het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen explosief gestegen, met name veroorzaakt door het dieptepunt van drie nieuwbouwtransacties in het tweede kwartaal van vorig jaar. In de tussenliggende periode lag het aantal nieuwbouwverkoppen echter fors hoger, gemiddeld 89 transacties per kwartaal. De transacties in de nieuwbouw zijn verantwoordelijk voor de verkoopstijging, in de bestaande bouw zijn er namelijk 13% minder woningen verkocht. In het tweede kwartaal is er sprake van een lichte stijging van het aanbod, op jaarbasis worden er 2% meer woningen aangeboden. Het slinkende nieuwbouwaanbod wordt gecompenseerd door een lichte toename van het aanbod in de bestaande bouw. Veel kopers van een nieuwbouwwoning laten namelijk een woning in de bestaande bouw achter in de gemeente.

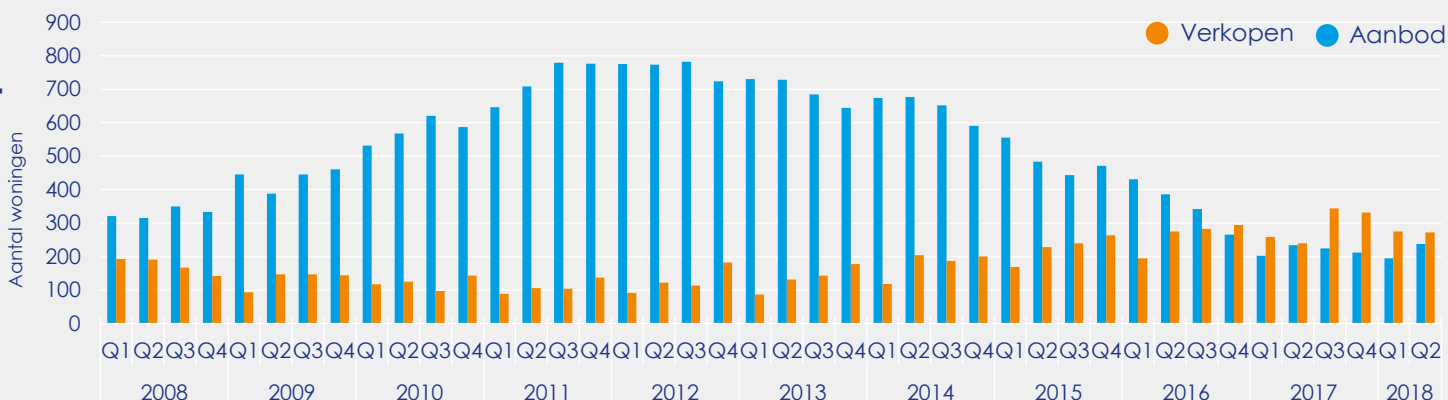
Marktdruk

In vergelijking met een jaar geleden is de woningmarkt in Purmerend krappere geworden. Met een markratio van 114% is er al geruime tijd sprake van een verkopersmarkt. In de tussenliggende drie kwartalen was de marktdruk echter een stuk hoger met gemiddeld 150%. Dit staat in schril contrast met het dieptepunt van de Purmerendse woningmarkt, destijds bedroeg de markratio slechts 12%. Het beschikbare aanbod overtrof de vraag naar woningen meerdere malen, terwijl dit in de huidige markt juist andersom is.

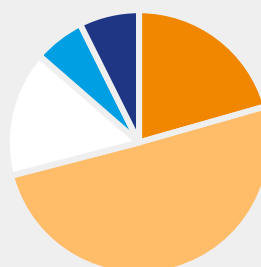
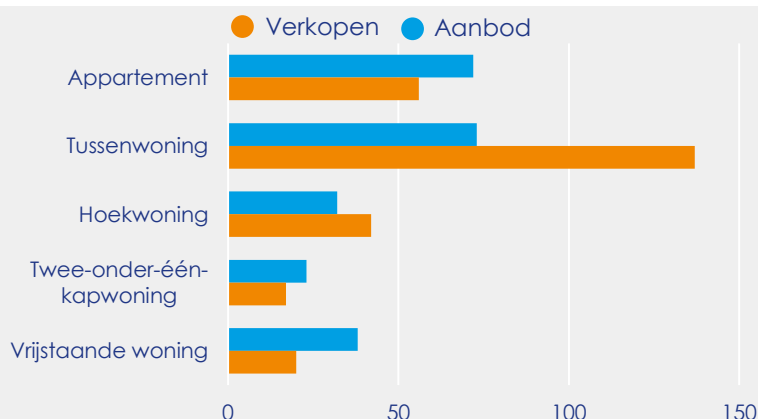
Prijsontwikkeling

Ondanks de toename van de nieuwbouwverkoppen, die over het algemeen een hoger prijsniveau kennen, is de prijsstijging in deze gemeente onder het landelijk gemiddelde. De prijs per vierkante meter is met 9% toegenomen ten opzichte van vorig jaar, terwijl landelijk een stijging van 11% is genoteerd. De prijs van € 2.550 per vierkante meter ligt ook ruim € 300 onder het landelijk gemiddelde. De overwaarde die veel Amsterdamse huishoudens meenemen naar de regio, lijkt nog geen effect te sorteren op het prijsniveau.

Aanbod & verkopen



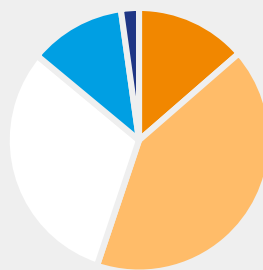
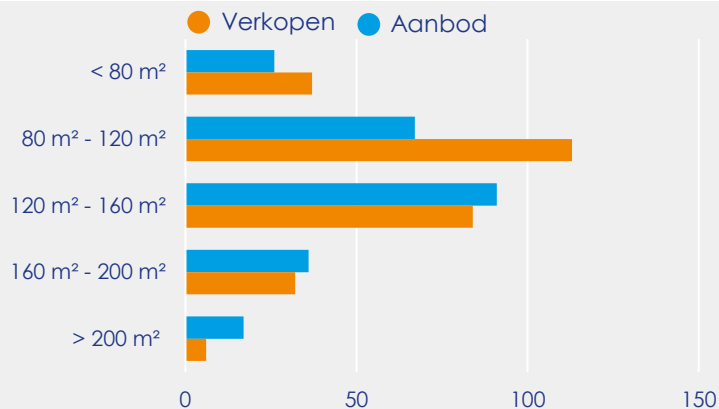
Woningtype



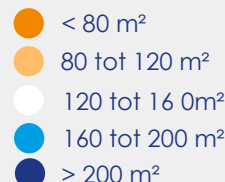
Verdeling van verkopen

- Appartement
- Tussenwoning
- Hoekwoning
- Twee-onder-één-kapwoning
- Vrijstaande woning

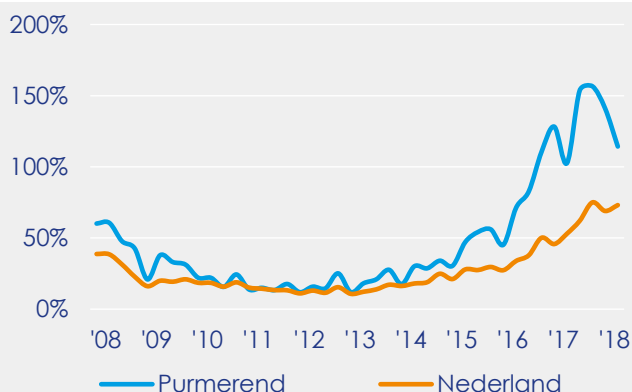
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

114%

Markratio

59 dagen

Mediane looptijd

+ 17 dagen

Vershil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 264.000

Mediane verkoopprijs

15%

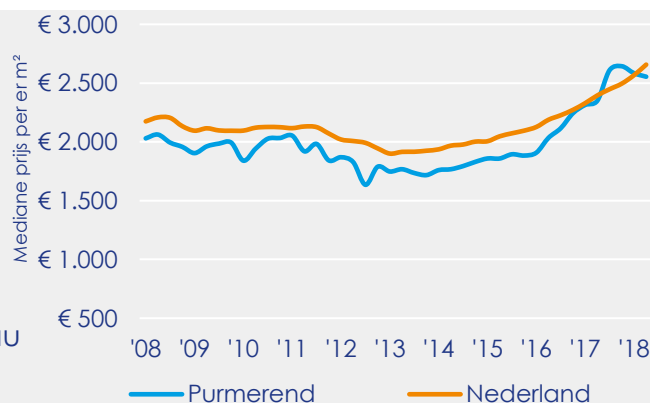
Vershil op jaarbasis

€ 2.550

Mediane meterprijs

€ 0

Vershil met landelijk niveau



Woningvoorraad



35.800

Woningen 1-4-2018

+ 170

Mutatie op jaarbasis



Demografie

80.000

Inwoners 1-1-2018

+ 60

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Zaanstad
- 3 Beemster

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 500

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

65 verkopen van nieuwe woningen

21% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 340
1506 GK Zaanadam
zaandam@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd



Marktcijfers

Woningverkoppen
547

Afname op jaarbasis
-5%

Woningaanbod
420

Afname op jaarbasis
-14%

Zaanstad, Oostzaan en Wormerland

Algemeen beeld

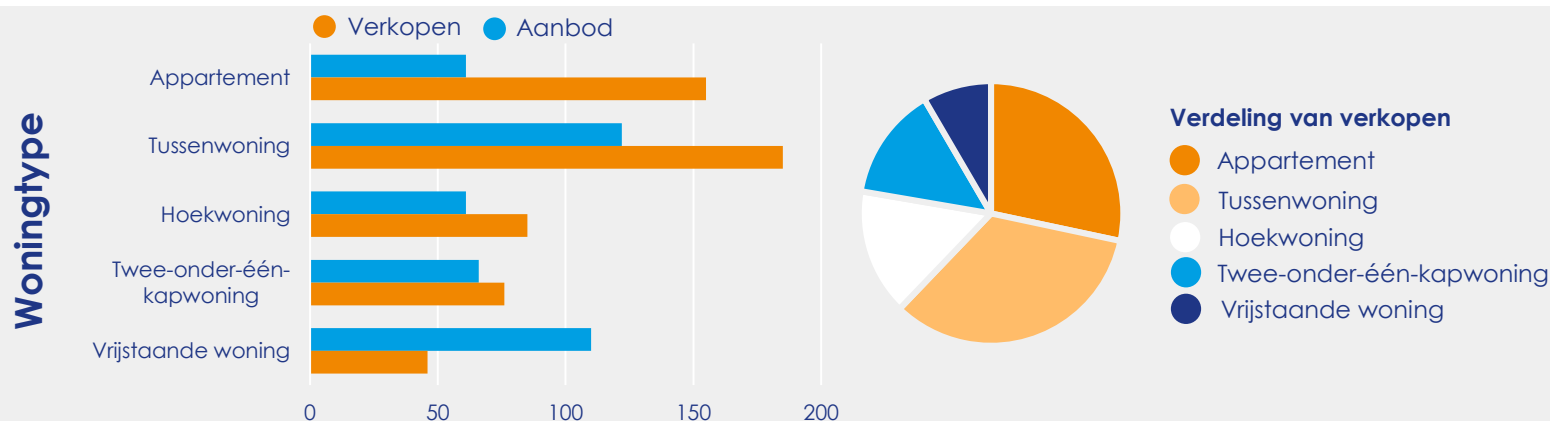
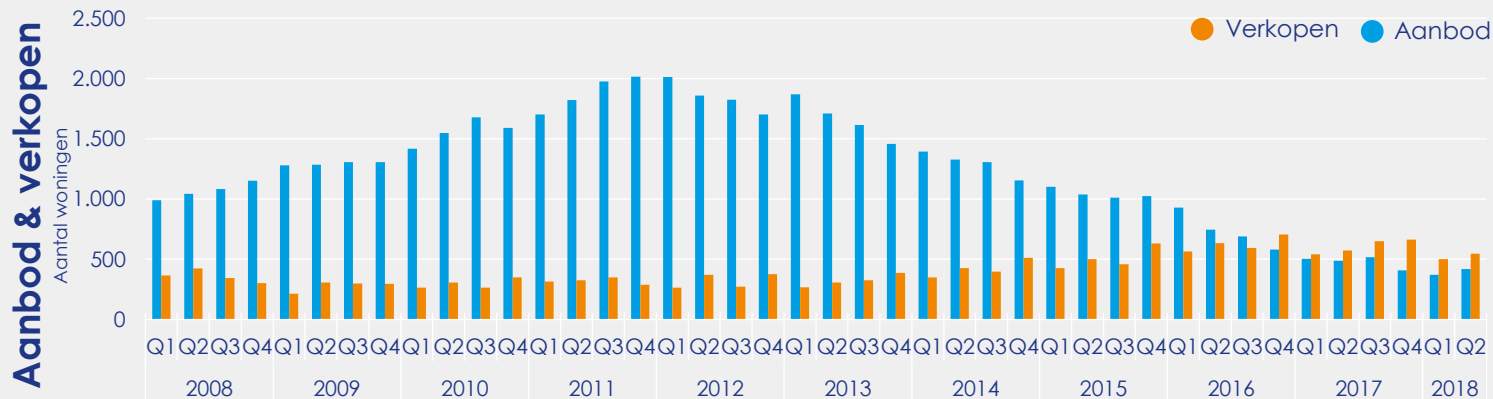
Op de woningmarkt in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland is per 1 juli 2018 minder aanbod beschikbaar dan op dezelfde peildatum vorig jaar. Het aantal te koop staande woningen is in een jaar tijd met 14% afgenomen. Door het afnemende aanbod worden de keuzemogelijkheden voor woningkopers beperkter en dit resulteert in een afname van de verkoopcijfers. Ten opzichte van het voorgaande jaar is het aantal woningverkoppen met 5% afgenomen. De afname wordt volledig verklaard door het lagere aantal transacties in de nieuwbouw. In het afgelopen kwartaal zijn 36% minder nieuwbouwwoningen verkocht ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, de toename van de verkopen in de bestaande bouw met 2% kon deze sterke daling echter niet compenseren. Project De Witte Olifant in Zaandam heeft met tien verkochte woningen nog een lichte impuls gegeven aan de nieuwbouwverkoppen in het afgelopen kwartaal.

Marktdruk

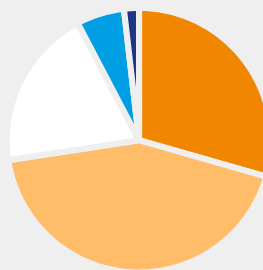
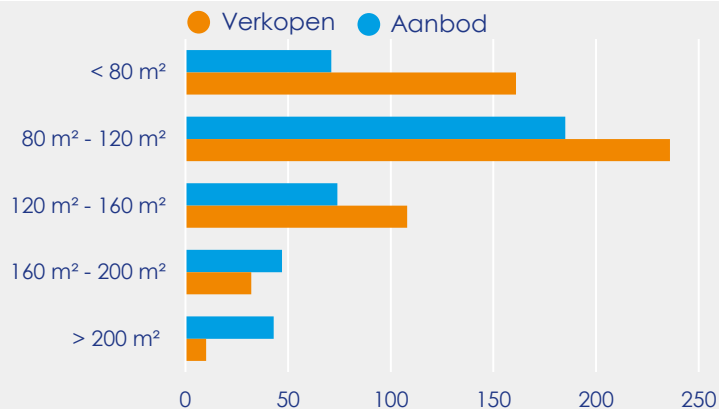
Door het gebrek aan aanbod nemen de verkopen in de regio Zaanstad af. Deze afzwakkende dynamiek betekent dat de marktdruk in het afgelopen kwartaal lager is geworden. De verhouding tussen de vraag en het aanbod wordt uitgedrukt in de marktratio, deze ratio bedroeg in het afgelopen kwartaal 130%. In het laatste kwartaal van 2017 bereikte de marktratio met 162% zijn hoogtepunt, in de daaropvolgende twee kwartalen is een dalende trend ingezet.

Prijsontwikkeling

Op deze regionale woningmarkt is sprake van een bovengemiddelde stijging van het prijsniveau. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2017 is een mediane vierkante meter 19% meer waard geworden. Het prijsniveau komt daarmee in de gecombineerde gemeenten uit op € 2.925. Het hogere prijsniveau in de gemeente Oostzaan (€ 3.450) trekt het gemiddelde in de regio omhoog.



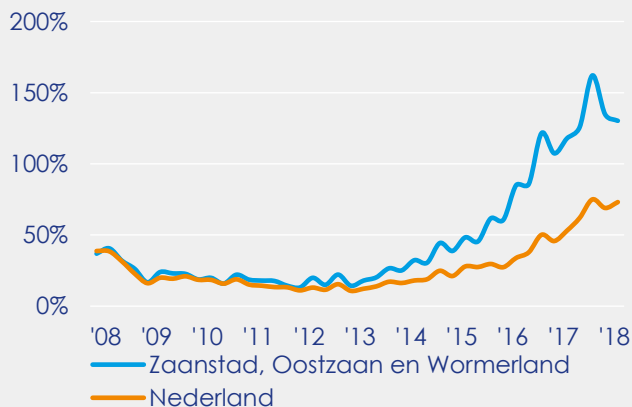
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

130%

Markratio

35 dagen

Mediane looptijd

-25 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 274.750

Mediane verkoopprijs

11%

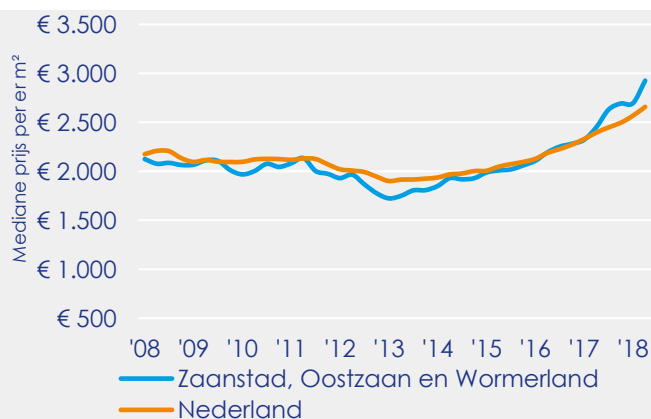
Verskil op jaarbasis

€ 2.925

Mediane meterprijs

€ 375

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



79.100

Woningen 1-4-2018

+ 700

Mutatie op jaarbasis

Demografie



180.600

Inwoners 1-1-2018

+ 1.440

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Amsterdam
- 2 Haarlem
- 3 Purmerend

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 6.200

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

69 verkopen van
nieuwe woningen

9% v/h aanbod
betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
zaandam@krk.nl
krk.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

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 krapper 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
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist)

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