

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 2020

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 markt-omstandigheden. Uit het rapport blijkt dat de coronacrisis een omkeer heeft gebracht in de aanboddaling op de Amsterdamse woningmarkt. Eigenaren die al van plan waren de woning te verkopen versnellen dit traject door de toegenomen onzekerheid. Ook in vele andere Noord-Hollandse gemeenten schuiven woningbezitters de geplande verkoop naar voren.

Corona stuwt aanbodcijfers in Zaanstad en Haarlem

In Zaanstad en Haarlem is dezelfde tendens zichtbaar als in Amsterdam, meer woningeigenaren zetten hun woning te kopen in de laatste weken van maart. Verkopers handelen nu in de verwachting dat het op termijn lastiger wordt om de eigen woning kwijt te raken. De stijging van het aantal aanmeldingen kan de aanboddalingen in de eerste twee maanden van 2020 echter niet compenseren.

Amsterdamse verkoopdynamiek bereikt laagste punt sinds 2013

De extra aanwas van aanbod is een welkome verruiming, in de Noord-Hollandse gemeenten lijdt de verkoopdynamiek onder het gebrek aan aanbod. In Amsterdam bereikte het aantal woningverkopten zelfs het laagste punt sinds 2013. Na een sterke terugval in januari was in februari wederom sprake van een hoge dynamiek. Na de invoering van de coronapreventiemaatregelen zwakte het aantal verkopen echter weer af.

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

Woningzoekers laten zich niet afschrikken

In de meeste gemeenten heeft de coronacrisis nog geen impact op de verkoopcijfers. In totaal wisselden in het eerste kwartaal van dit jaar 56 duizend woningen van eigenaar, een toename van 3% ten opzichte van vorig jaar. Doordat inschrijvingen voor bezichtigingen in de afgelopen jaren ruimschoots werden overschreden, zijn de gevolgen van vraaguitval niet direct zichtbaar in het aantal kijkers op bezichtigingsdagen. Door de huidige crisis blijven vooral de twijfelende zoekers weg, terwijl de serieuze kandidaten overblijven.

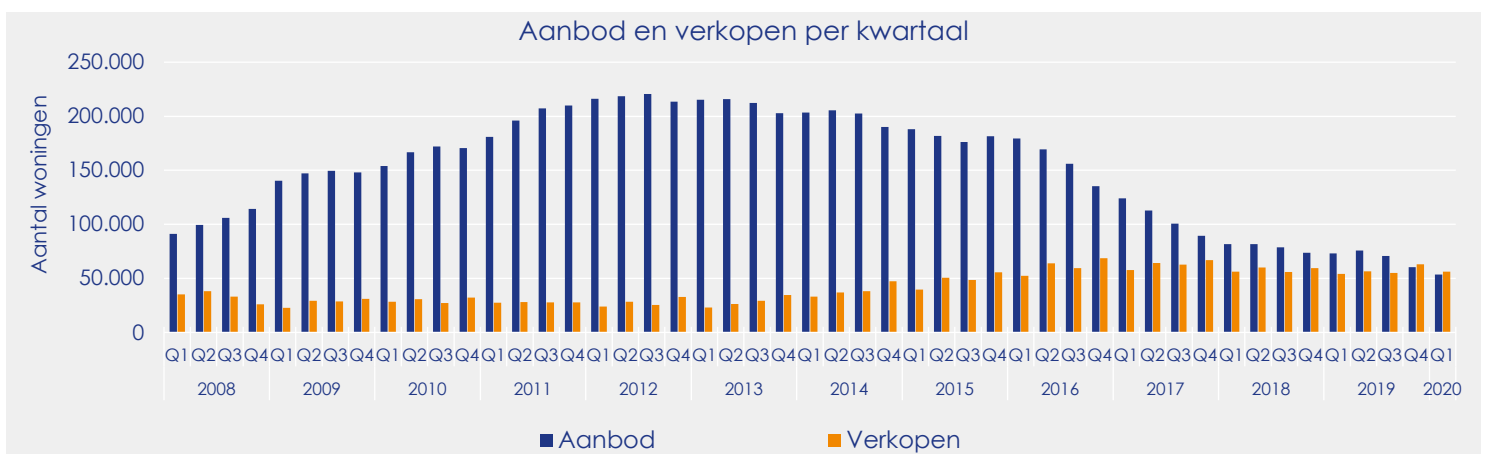
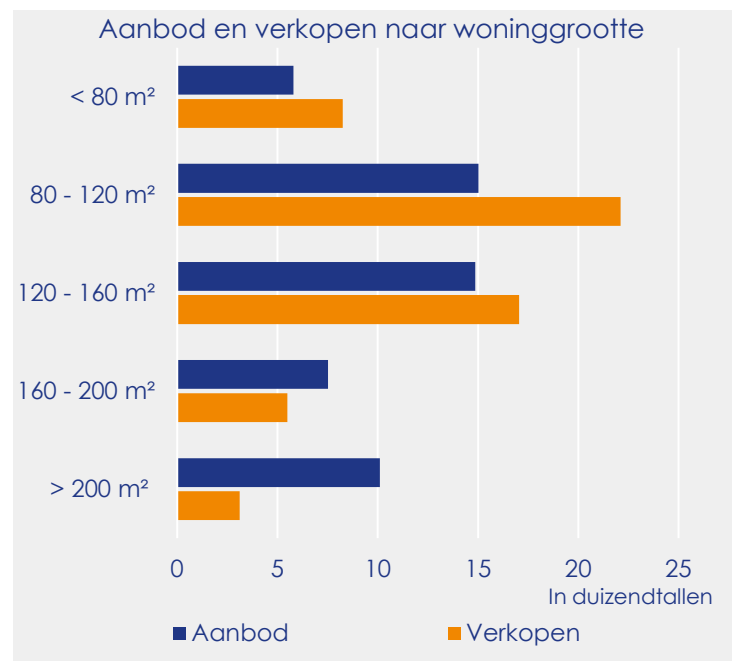
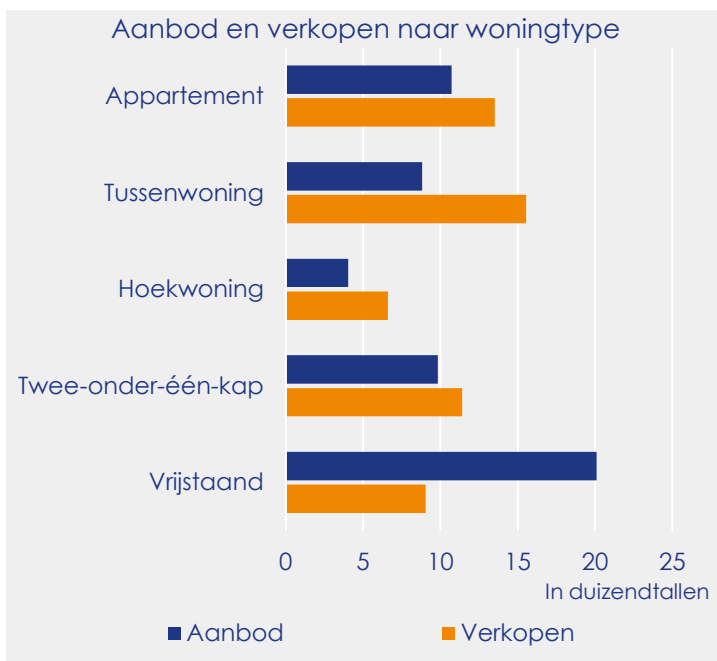
Historisch weinig woningen te koop

De aanboddaling uit de tweede helft van 2019 heeft zich ook in het eerste kwartaal van 2020 doorgezet, met een afname van ruim een tiende. Per 1 april staan in Nederland nog slechts 53 duizend woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Aanleiding voor de daling is de aanhoudend hoge verkoopdynamiek en het gebrek aan toevoegingen vanuit de nieuwbouw. Door het beperkte aantal verstrekte bouwvergunningen in het afgelopen jaar, zal in 2020 het tekort aan nieuwe woningen verder oplopen. In 2019 zijn slechts circa 36

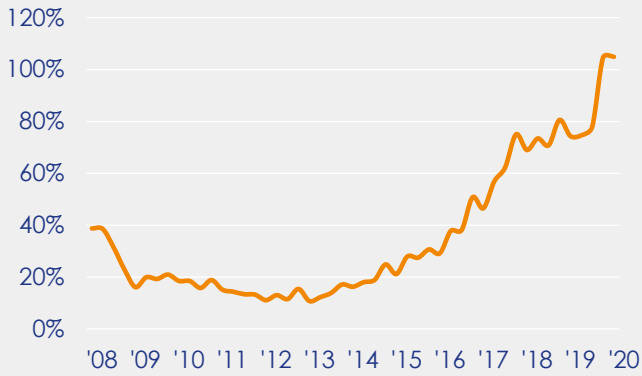
duizend vergunningen voor koopwoningen uitgegeven, dit zijn er 10 duizend minder dan in 2017 en 2018.

Coronacrisis zorgt voor extra aanbod

Sinds de invoering van de versoepelde coronamaatregelen halverwege maart is het aantal meldingen van nieuw aanbod gaan toenemen. De opvallende toename wijst erop dat woningbezitters anticiperen op een lastigere verkoop bij een aanhoudende crisis, waardoor ze de geplande verkoop van hun woning naar voren schuiven. Vooral in de gebieden waar de prijzen na de kredietcrisis het sterkst zijn gestegen zetten meer eigenaren hun woning te koop, zo is in regio's als Amsterdam, Utrecht en Haarlem sprake van een sterke toename. Ook buiten de Randstad is zichtbaar dat eigenaren nog willen profiteren van de sterke prijsstijging van afgelopen jaren. In niet-Randstedelijke gemeenten waar de prijzen sinds de kredietcrisis met meer dan 30% zijn gestegen, ligt het wekelijkse aantal meldingen inmiddels ruim een kwart hoger dan vorig jaar. Terwijl de nieuwe aanwas 15% hoger is op woonlocaties met minder sterk gestegen prijzen.

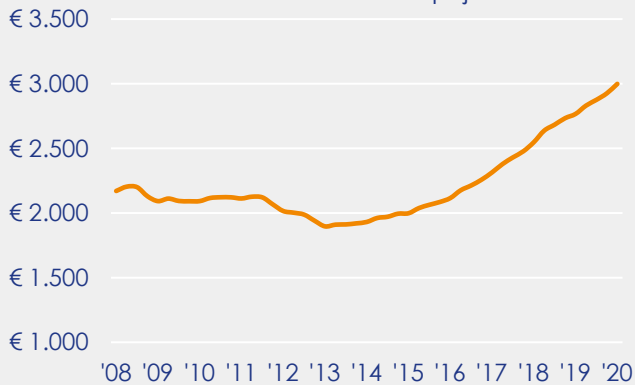


Markratio



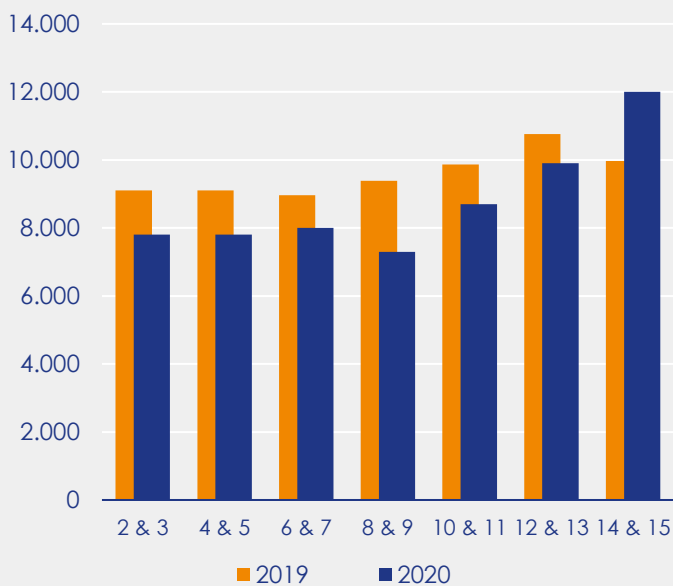
Markratio	105%
Mediane looptijd	44 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	20%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 328.500
Mediane meterprijs	€ 3.000
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.750
Woonhuis per m ²	€ 2.700

Aanmeldingen nieuw aanbod per twee weken



Statistieken

Inwoners	17.282.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.925.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.487.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

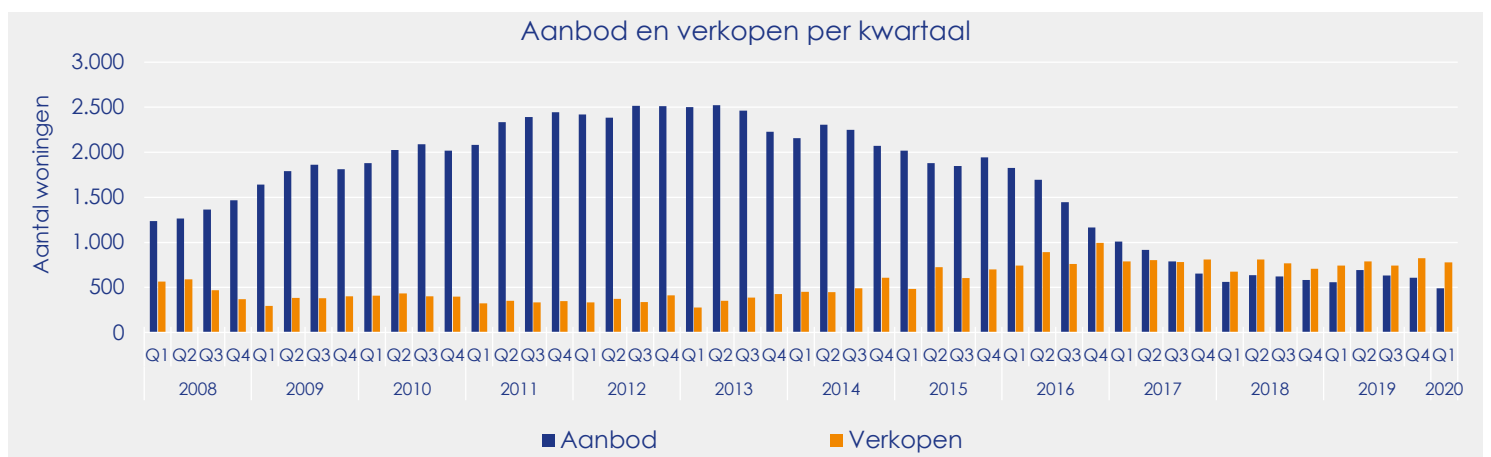
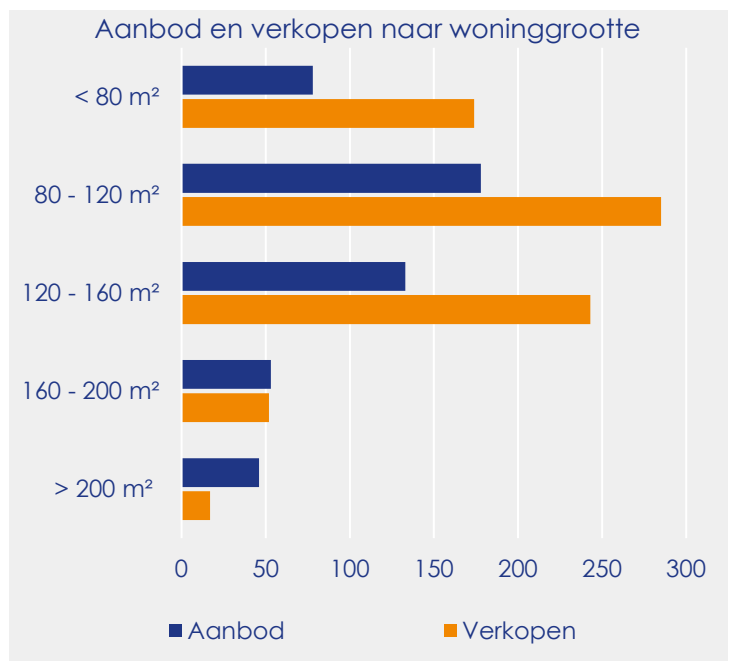
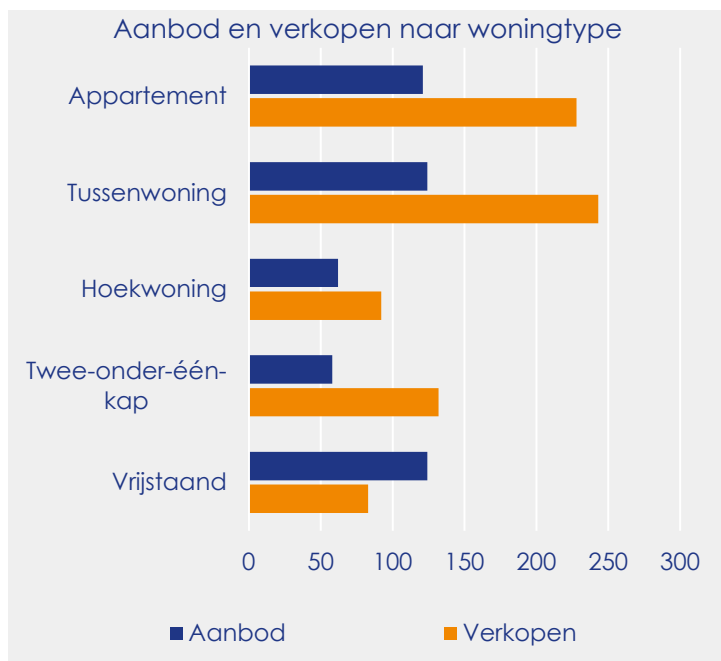
Marktbeeld

In het eerste kwartaal van 2020 is het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers in de regio Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk sterk afgenomen. Per 1 april staan in de regio nog 490 woningen te koop, dit is maar liefst een vijfde minder dan drie maanden eerder. De daling wordt vrijwel volledig verklaard door de afname van het nieuwbouwaanbod in Heerhugowaard, onder andere appartementen in het project Lapis Lazuli aan het Stadsplein zijn voor een deel verkocht. Het aanbod van bestaande woningen is in alle drie de gemeenten vrijwel stabiel gebleven in het afgelopen kwartaal. In totaal betreft 5 op de 6 aangeboden woningen bestaande bouw. In de verkoopcijfers van de bestaande bouw zijn de gevolgen van de aanboddaling van het afgelopen jaar nog niet zichtbaar. In het afgelopen kwartaal zijn een vergelijkbaar aantal woningen verkocht als in het eerste kwartaal van 2019, in totaal wisselden 575 bestaande woningen van eigenaar. Door de toename van de nieuwbouwverkoop komt het totale aantal transacties dit kwartaal uit op 780, een toename van 5% ten

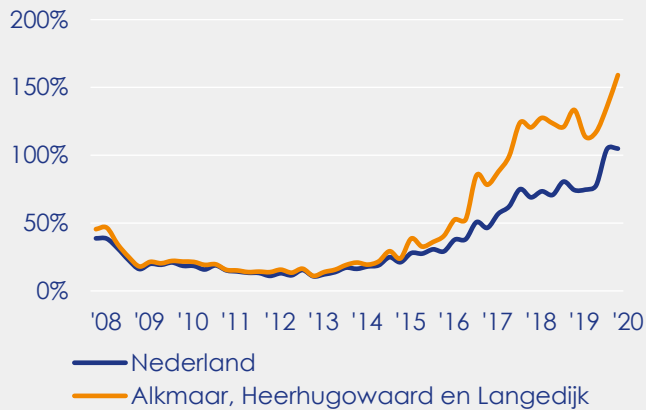
opzichte van vorig jaar. In Alkmaar lijdt de dynamiek echter onder het gebrek aan aanbod. In de kaasstad werden slechts 335 woningen verkocht, het laagste aantal verkopen in 4,5 jaar.

Woningprijzen

De druk op de woningmarkt is het hoogst in de prijsklasse € 150.000 tot € 250.000. Minder dan een vijfde van de beschikbare woningen heeft een vraagprijs in deze prijsklasse, terwijl in dit segment een derde van de verkopen plaatsvindt. Er bestaat hierdoor een zekere mismatch tussen vraag en aanbod. Gemiddeld betaalden kopers in het afgelopen kwartaal € 303.000, dit is de eerste keer dat het gemiddelde prijsniveau boven de 3 ton uitkomt. Een gevolg van een prijsstijging van 6% op jaarbasis. Binnen de regio bestaan echter aanzienlijke prijsverschillen. Zo betalen kopers in Alkmaar gemiddeld € 3.000 per vierkante meter woonruimte, dit is ruimschoots meer dan in Heerhugowaard (€ 2.550) of Langedijk (€ 2.675).

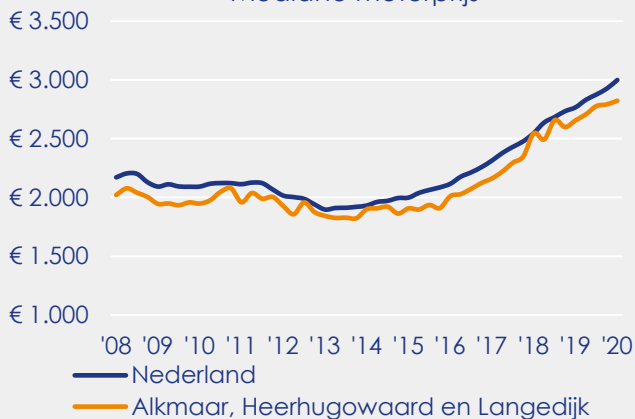


Markratio



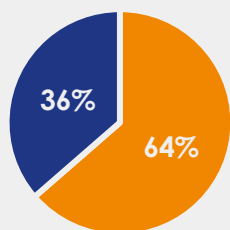
Markratio	159%
Mediane looptijd	34 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	26%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 303.000
Mediane meterprijs	€ 2.825
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 3.375
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

*Aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 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

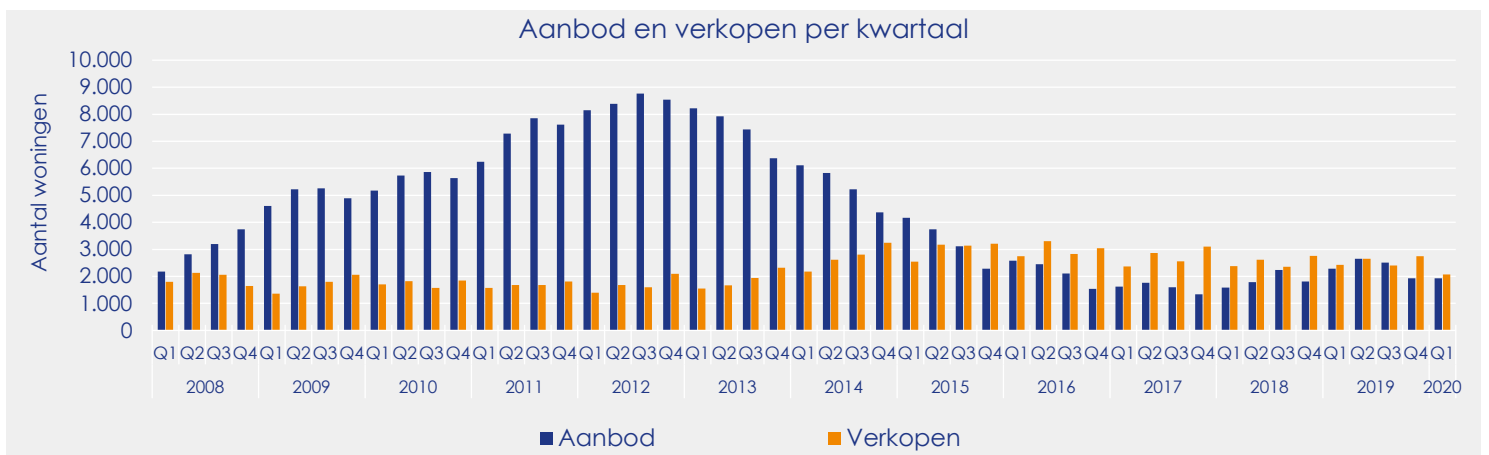
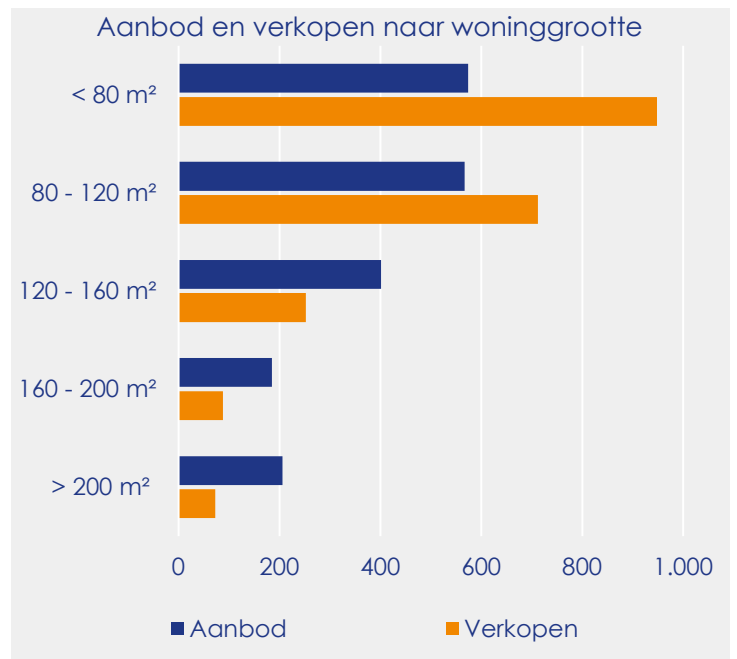
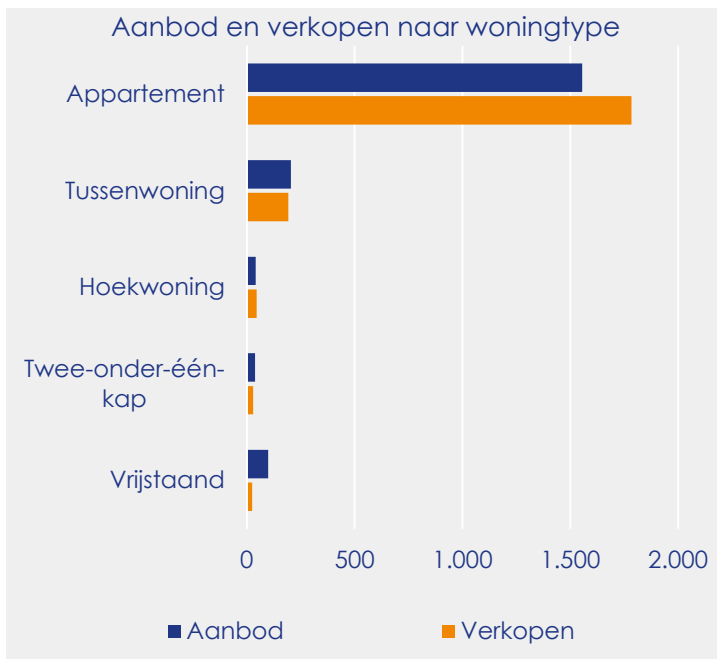
Marktbeeld

De coronacrisis heeft een omkeer gebracht in de aanboddaling op de Amsterdamse woningmarkt. De snelle afname van het woningaanbod die in het laatste kwartaal van 2019 is ingezet, heeft zich in de eerste maanden van 2020 nog doorgezet. In de laatste weken van maart is de eerdere aanboddaling echter teniet gedaan, doordat vele eigenaren hun woning te koop hebben gezet. Woningbezitters die reeds van plan waren te gaan verkopen versnellen dit traject vanwege de toegenomen onzekerheid. Het gevolg is dat per 1 april 1.930 woningen te koop staan, een vergelijkbaar aantal als aan het begin van het kwartaal. Naar verwachting zal de golf aan nieuw aanbod na april wederom afzakken. Ook aan de vraagzijde heeft de coronacrisis een effect op de hoofdstedelijke woningmarkt. In de laatste weken van maart was een afname van de verkoopcijfers zichtbaar. Vooral in het hogere, luxere segment handelen potentiële woningkopers terughoudend in de huidige onzekere omstandigheden. Doordat deze kopers vaker een stap in comfort willen maken, in plaats van een noodzakelijk stap in de wooncarrière, zullen ze eerder de aankoop

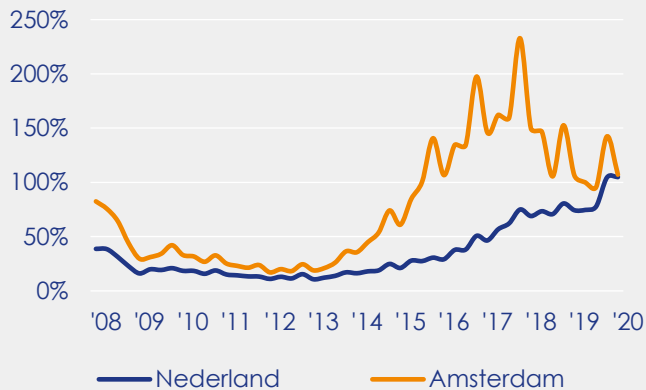
uitstellen in tijden van crisis. Het coronavirus is echter niet de belangrijkste aanleiding voor de verkoopstagnatie in Amsterdam. Door het gebrek aan aanbod heeft in januari een sterke terugval in de verkopen van kleine woningen plaatsgevonden. In deze maand wisselden bijna een derde minder woningen van eigenaar dan in januari 2019, met als gevolg dat het totale aantal verkopen dit kwartaal het laagste punt sinds 2013 bereikt. In de eerste drie maanden van 2020 wisselden 2.075 woningen van eigenaar, een kwart minder dan een jaar eerder.

Woningprijzen

De prijsontwikkeling toont nog geen effecten van de coronacrisis. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 6.150 per vierkante meter woonruimte, een toename van 7% vergeleken met een jaar geleden.

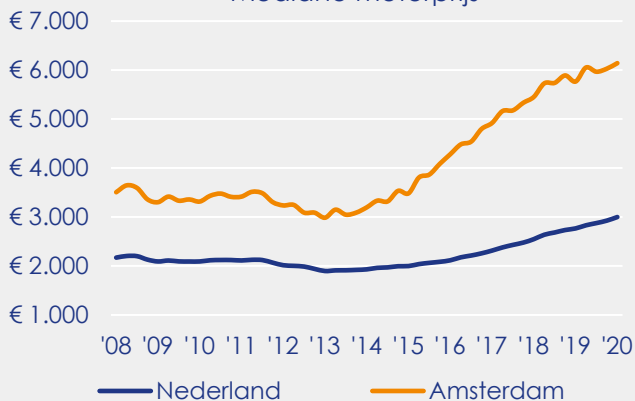


Markratio



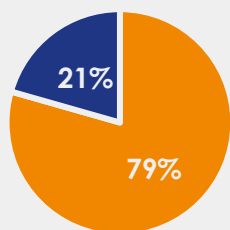
Markratio	107%
Mediane looptijd	27 dagen
Verschil op jaarbasis	-2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	29%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 461.750
Mediane meterprijs	€ 6.150
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 6.400
Woonhuis per m ²	€ 4.625

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amstelveen **2%**
2. Zaanstad **1%**
3. Haarlemmermeer **1%**

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 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	29%
Sociale huurwoningen	41%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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

Partner in Dynamis

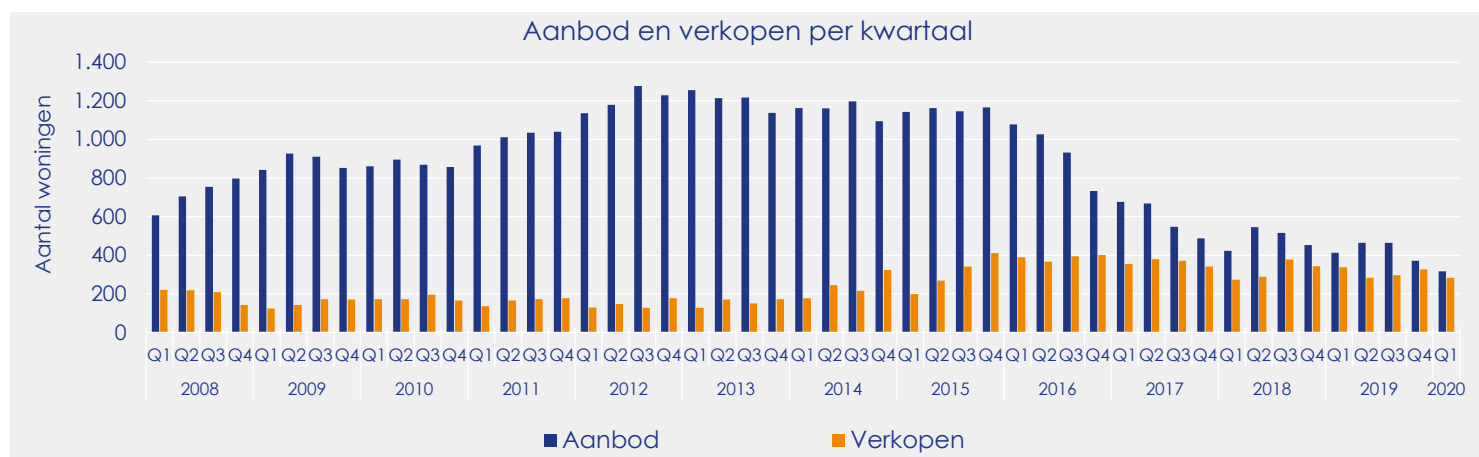
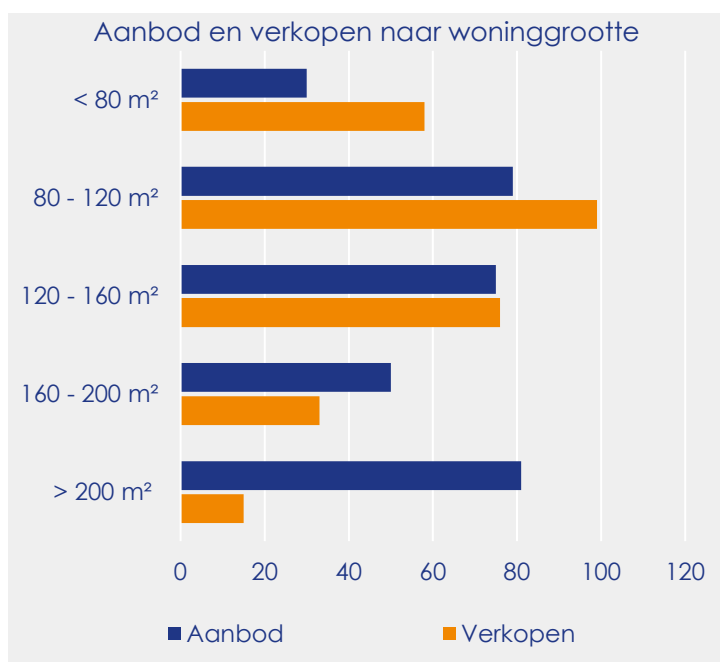
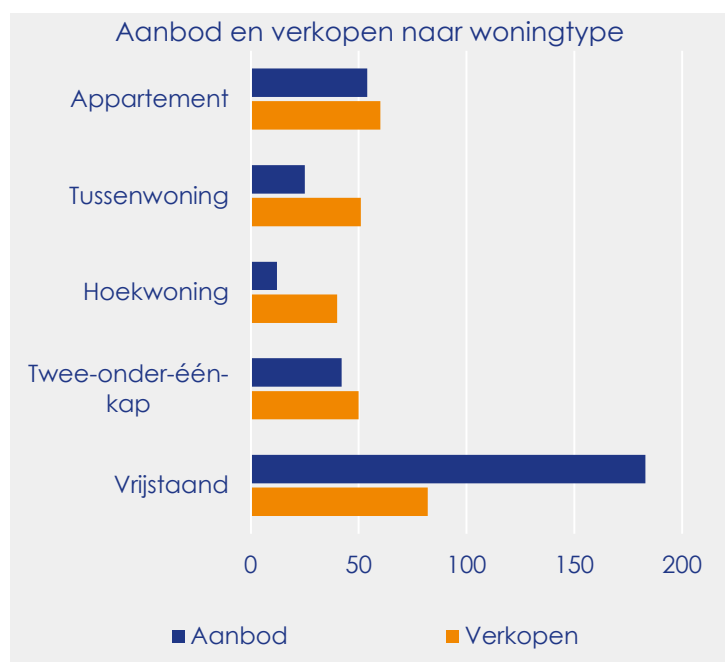
Marktbeeld

In de regio Bergen, Castricum en Heiloo heeft de aanboddaling uit de laatste maanden van 2019 ook in het eerste kwartaal van 2020 doorgezet. In deze periode is in alle drie de gemeenten het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers afgenomen. Per 1 april 2020 staan in de gemeenten nog slechts 315 woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Van dit aanbod staat het merendeel, 179 woningen, in Bergen. Het aanbod in Bergen is voor een aanzienlijk deel van de woningzoekers echter niet betaalbaar, bijna twee derde van het aanbod heeft een vraagprijs hoger dan € 550.000. In Castricum (50%) en Heiloo (40%) is dit aandeel dure woningen een stuk lager, maar nog steeds van een bovengemiddeld niveau. In dit hogere segment is de dynamiek van een lager niveau, in de regio vindt slechts een kwart van de verkopen plaats in deze prijsklasse. In totaal zijn in het afgelopen kwartaal 285 woningen van eigenaar gewisseld, een beperkt aantal ten opzichte van de voorgaande jaren. De verkoopdynamiek heeft zo te lijden onder het gebrek aan aanbod. In het komende jaar wordt vanuit de nieuwbouw geen verlichting van de marktdruk

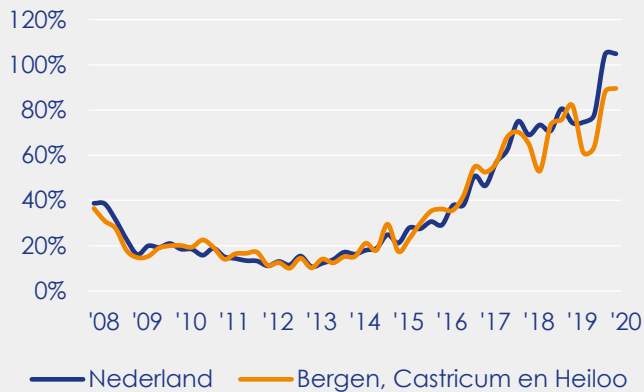
verwacht. In 2019 zijn slechts 135 vergunningen voor nieuw te bouwen koopwoningen uitgegeven, in de periode 2015 tot en met 2018 waren dit nog tussen de 275 en 475 vergunningen per jaar.

Woningprijzen

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 407.000 voor een woning in de regio, dit is 6% meer dan een jaar geleden. Tussen de gemeenten bestaan hierin sterke verschillen. Zo betalen kopers in Bergen gemiddeld € 3.850, terwijl kopers in Heiloo (€3.550) en Castricum (€ 3.325) goedkoper uit zijn.

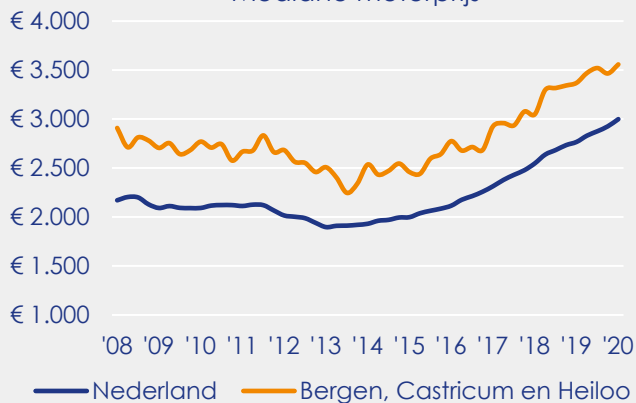


Markratio



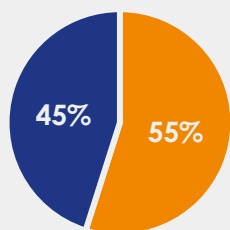
Markratio	90%
Mediane looptijd	49 dagen
Verschil op jaarbasis	-15 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	6%
Nieuwbouw in de verkopen	4%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 407.000
Mediane meterprijs	€ 3.550
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 4.025
Woonhuis per m ²	€ 3.400

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

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 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

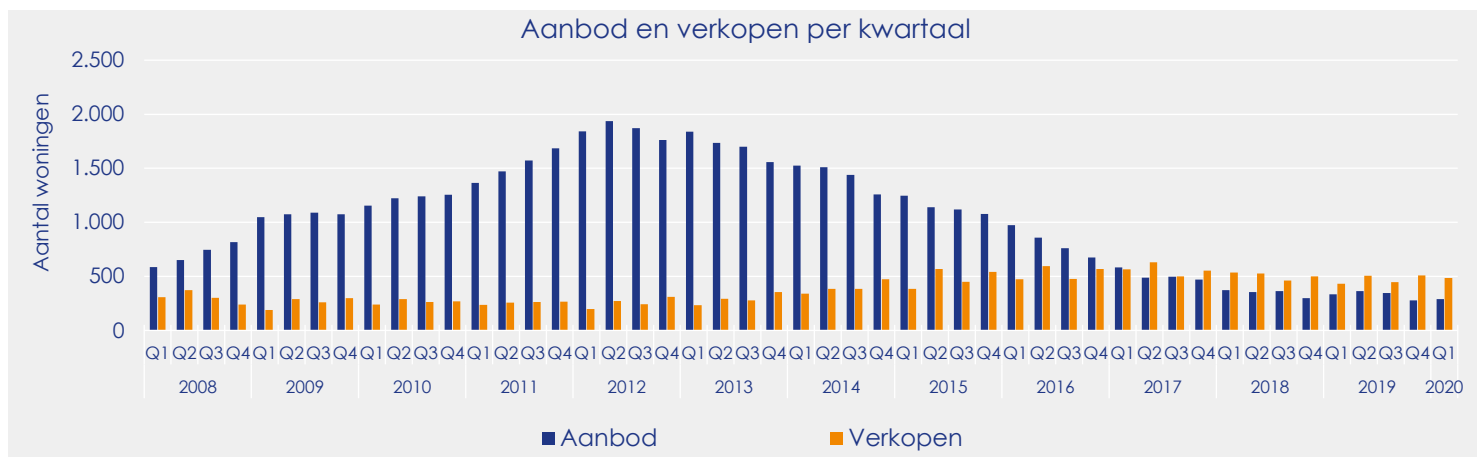
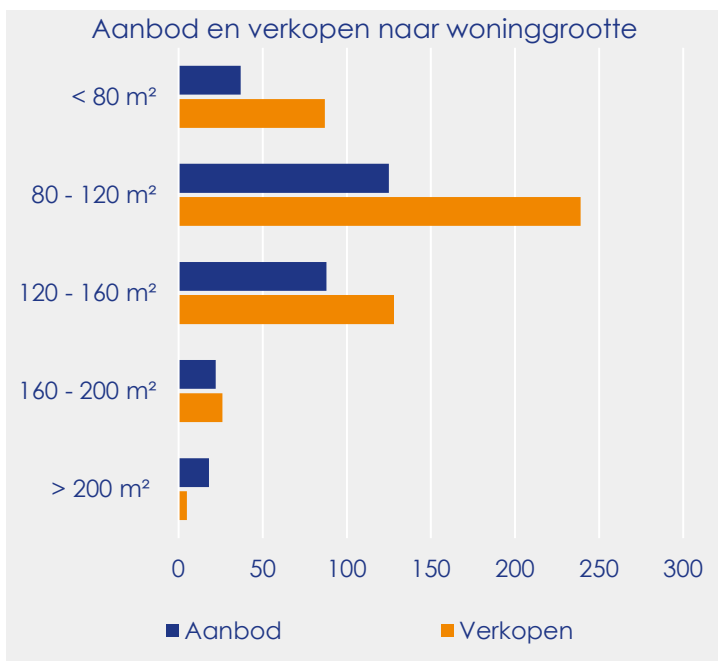
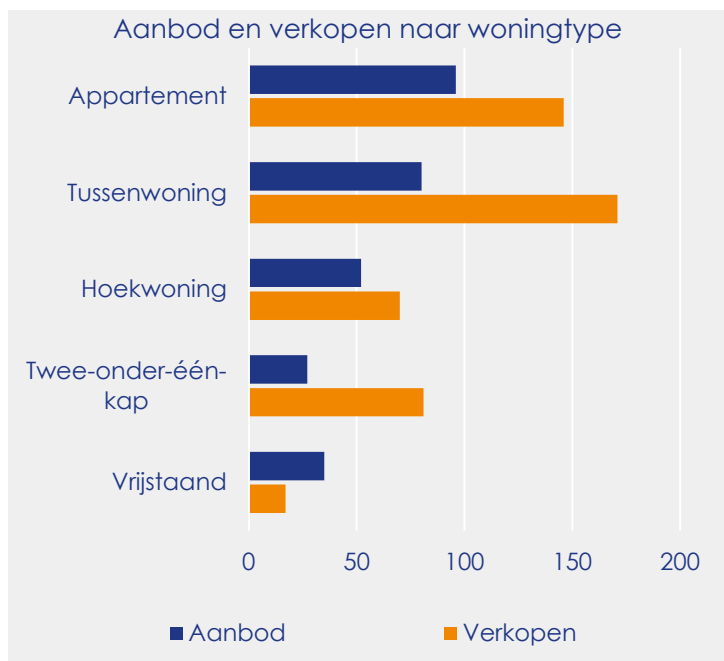
Partner in Dynamis

Marktbeeld

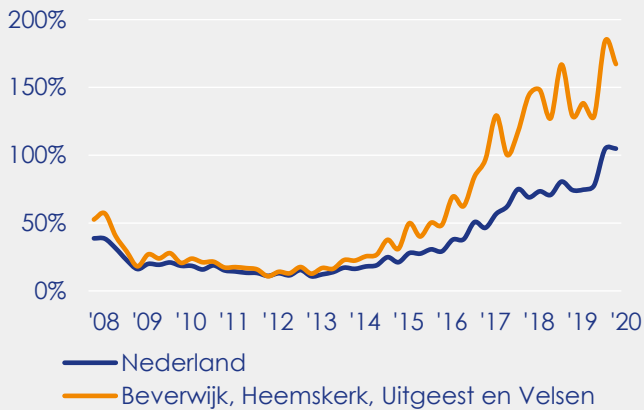
In de eerste drie maanden van 2020 is de aanboddaling in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen ten einde gekomen. Per 1 april staan in de regio nog 290 woningen te koop, een vergelijkbaar aantal als aan het begin van het kwartaal. Binnen de regio bestaan hierin echter sterke verschillen. In Beverwijk en Uitgeest is het aanbod afgenomen, terwijl in Heemskerk en Velsen juist een toename heeft plaatsgevonden. In de beide gemeenten wordt de toename verklaard door nieuwbouwwoningen die in verkoop zijn genomen. In de complete regio betreft 1 op de vijf aangeboden woningen nieuwbouw. In totaal zijn 60 nieuwbouwwoningen beschikbaar, dit is het hoogste aantal sinds eind 2017. Naar verwachting zullen deze woningen snel afzet vinden, gezien de hoge dynamiek op deze regionale woningmarkt. In het afgelopen kwartaal zijn 485 woningen van eigenaar gewisseld, dit is 13% meer dan in het eerste kwartaal van 2019. Deze dynamiek wordt aangejaagd door de grote instroom van kopers van buiten de regio. In 2019 was maar liefst 15% van de woningkopers afkomstig uit Haarlem.

Woningprijzen

Binnen de regio bestaat een mismatch tussen het prijsniveau van de vraag en het aanbod. Slechts 15% van de beschikbare woningen heeft een vraagprijs lager dan € 250.000, terwijl maar liefst 30% van de transacties in deze prijsklasse plaatsvindt. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers in de regio gemiddeld € 335.000 voor hun woning, dit is een toename van maar liefst 11% op jaarbasis. Binnen de regio zijn kopers alleen in Beverwijk goedkoper uit, met een verkoopprijs van € 2.900 per vierkante meter woonruimte. In Uitgeest (€ 3.200), Heemskerk (€ 3.225) en Velsen (€ 3.375) betalen kopers ruimschoots meer voor hun woning.

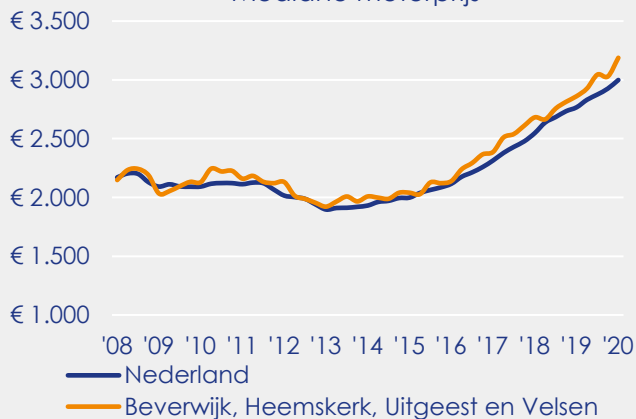


Markratio



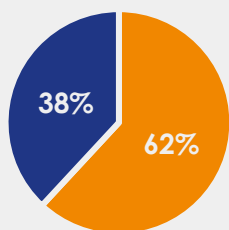
Markratio	167%
Mediane looptijd	37 dagen
Verschil op jaarbasis	+7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	21%
Nieuwbouw in de verkopen	5%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 334.750
Mediane meterprijs	€ 3.175
Verschil op jaarbasis	11%
Appartement per m ²	€ 3.225
Woonhuis per m ²	€ 3.175

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Haarlem **15%**
2. Amsterdam **6%**
3. Zaanstad **3%**

*Aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 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	58%
Particuliere huurwoningen	7%
Sociale huurwoningen	35%



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

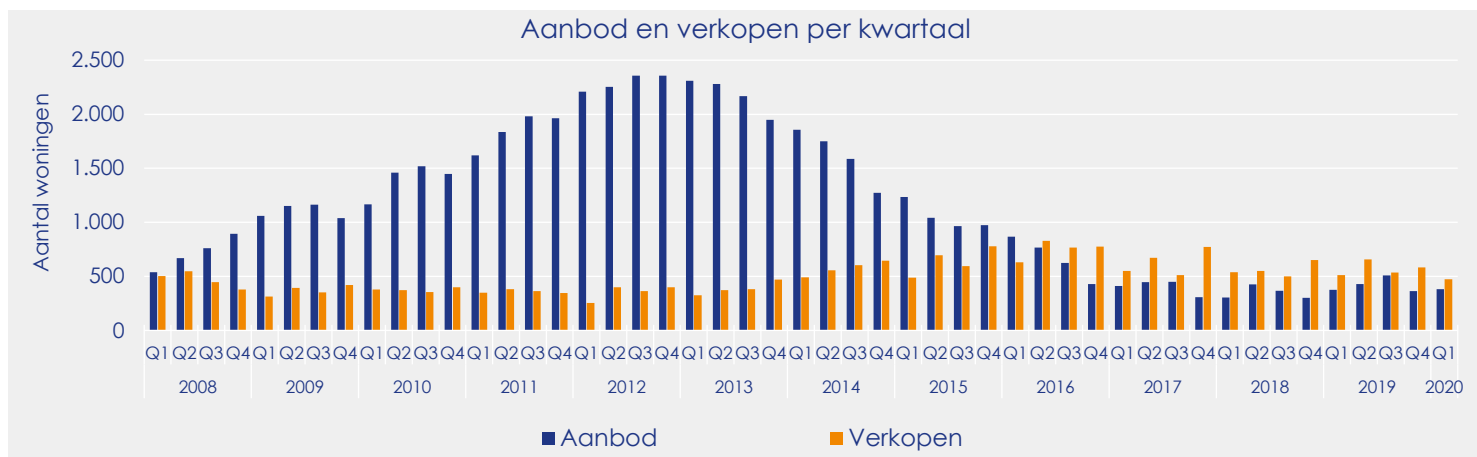
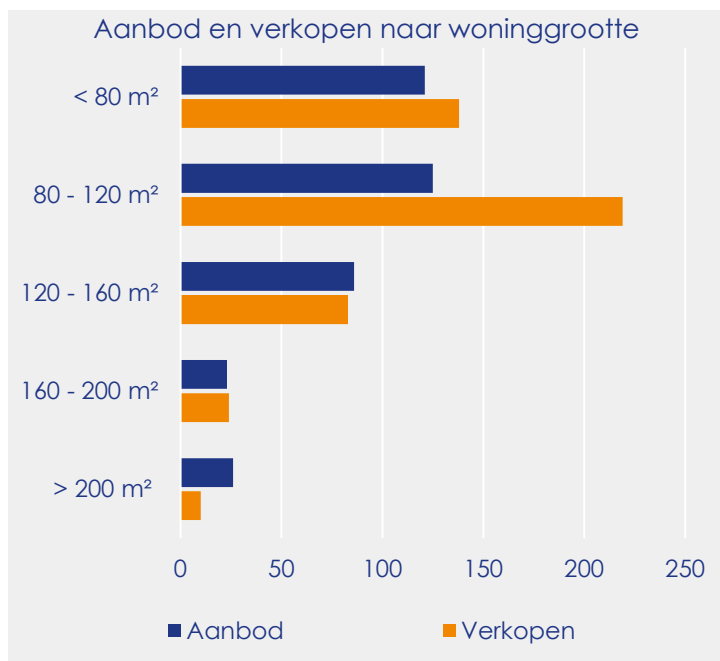
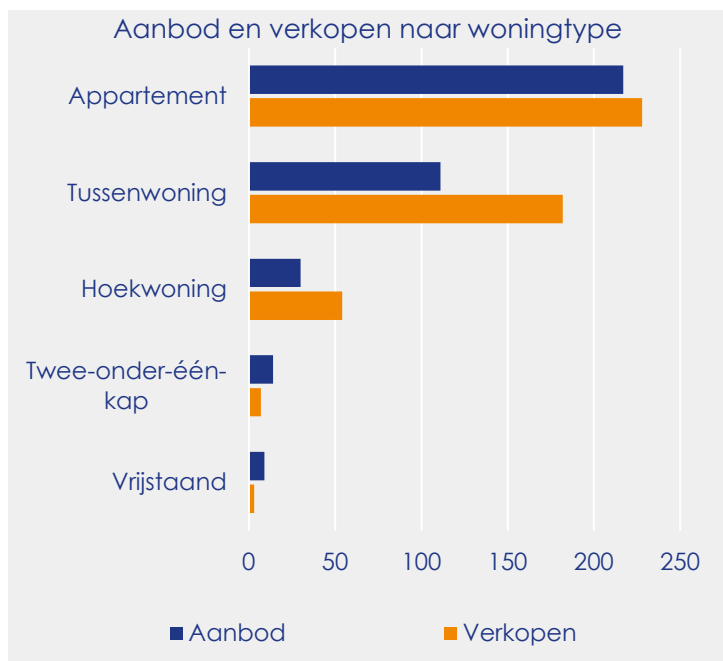
Marktbeeld

In het eerste kwartaal van 2020 heeft het aantal woningverkopten in Haarlem het laagste punt sinds 2013 bereikt. In totaal wisselden 475 woningen van eigenaar, dit is bijna een tiende minder dan in het eerste drie maanden van 2019. Deze terugval heeft voornamelijk in de bestaande bouw plaatsgevonden, een gevolg van het gebrek aan aanbod. Begin januari bereikte het aanbod van bestaande woningen namelijk een historisch dieptepunt. Opvallend is dat het bestaande bouw aanbod in het afgelopen kwartaal juist is toegenomen. Deze stijging is toe te schrijven aan de coronacrisis. In maart hebben Woningbezitters die reeds van plan waren te gaan verkopen dit traject versneld vanwege de toegenomen onzekerheid. Naar verwachting zal deze golf van nieuw aanbod na april weer afzakken. De huidige toename van het bestaande bouw aanbod is echter teniet gedaan door een afname van het nieuwbouwaanbod. Het aanbod van nieuwe woningen is in het eerste kwartaal met een kwart afgenomen, waardoor het complete aanbod nog in lijn ligt met het voorgaande kwartaal. Per 1 april zijn in de gemeente in totaal nog 380 woningen voor

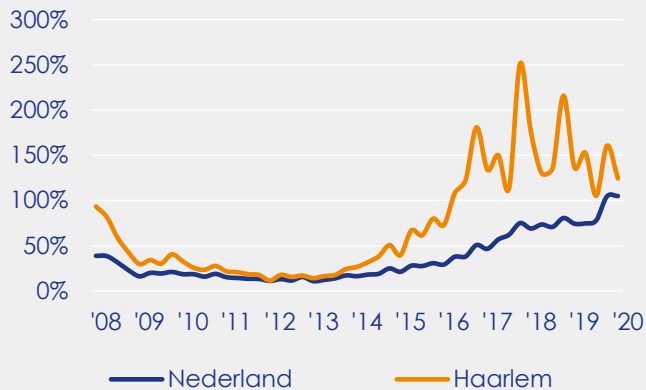
verkoop beschikbaar. De concurrentie om deze beschikbare woningen is groot, op Funda staan maar liefst 23 duizend serieuze zoekers geregistreerd.

Woningprijzen

Door de hoge marktdruk blijven de woningprijzen in Haarlem geleidelijk toenemen, vergeleken met een jaar geleden is een prijsstijging van 8% gerealiseerd. Kopers betaalden hierdoor in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 4.400 per vierkante meter. In slechts zes andere gemeenten betalen kopers een hogere meterprijs. Als gevolg van het hoge prijsniveau is er in deze gemeente ook dynamiek zichtbaar in de markt voor miljoenenwoningen. In totaal zijn in het afgelopen kwartaal 13 woningen met een vraagprijs hoger dan een miljoen euro verkocht, een vergelijkbaar aantal als in Utrecht.

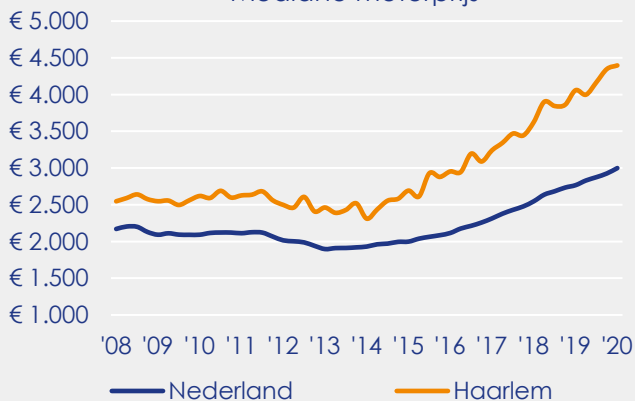


Markratio



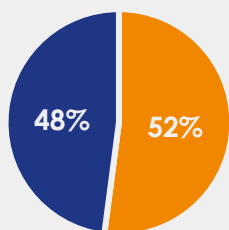
Markratio	124%
Mediane looptijd	24 dagen
Verskil op jaarbasis	0 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	31%
Nieuwbouw in de verkopen	5%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 407.250
Mediane meterprijs	€ 4.400
Verskil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 4.375
Woonhuis per m ²	€ 4.425

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **23%**
2. Bloemendaal **4%**
3. Heemstede **4%**

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 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	54%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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

Partner in Dynamis

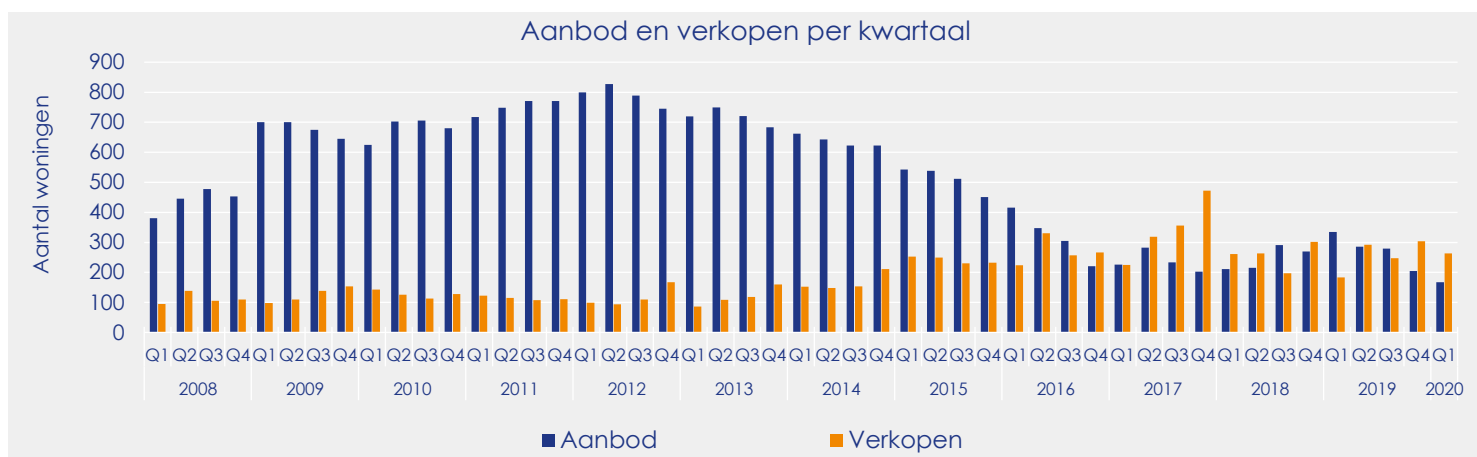
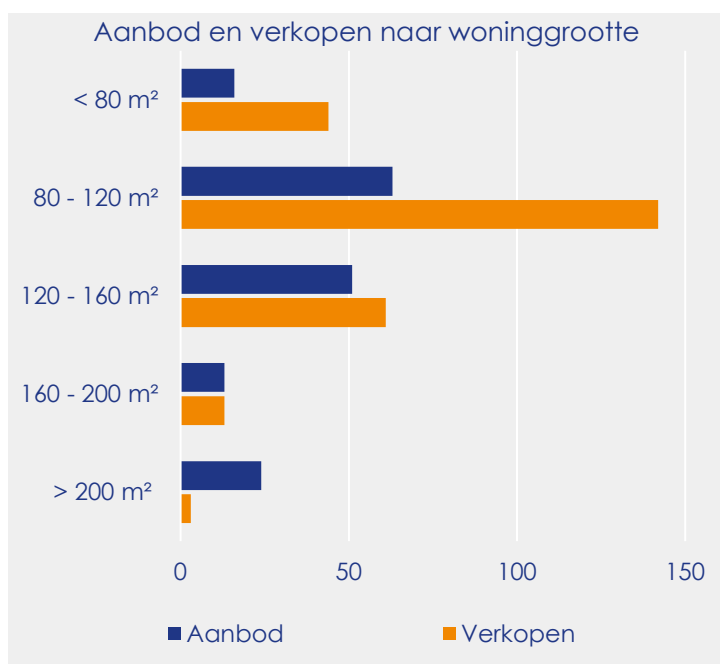
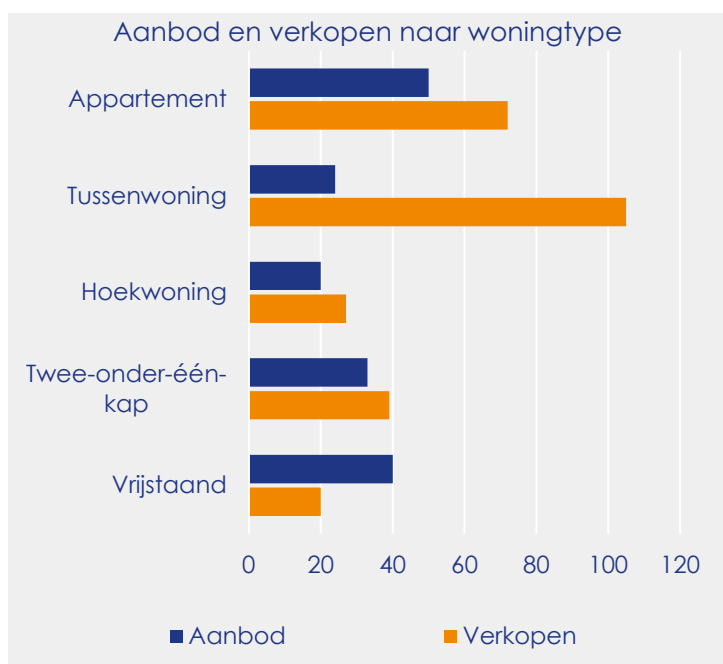
Marktbeeld

In een jaar tijd is het woningaanbod in Hoorn gehalveerd, waarbij de afname vooral in de laatste zes maanden in een stroomversnelling is gekomen. Per 1 april 2020 staan in de gemeente nog slecht 167 woningen te koop, het is voor het eerst dat het aanbod onder de tweehonderd woningen uitkomt. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door het opdrogen van het nieuwbouwaanbod. Een jaar geleden bestond nog de helft van het aanbod uit nieuwbouw, momenteel is dit afgezwakt naar 19%. Naar verwachting zal de aanwas van nieuwe woningen in 2020 ook beperkt zijn. In 2019 is namelijk een zeer mager aantal bouwvergunningen voor woningen op de vrije markt verstrekt. In totaal zijn slechts 50 bouwvergunningen voor koopwoningen vergeven, in 2017 en 2018 waren dit er nog respectievelijk 240 en 300. In het eerste kwartaal van 2020 heeft het aantal verkopen nog niet sterk geleden onder het gebrek aan aanbod, in totaal zijn in deze maanden 263 woningen van eigenaar gewisseld. Zowel in de bestaande bouw als de nieuwbouw is het aantal verkopen ruimschoots toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal van

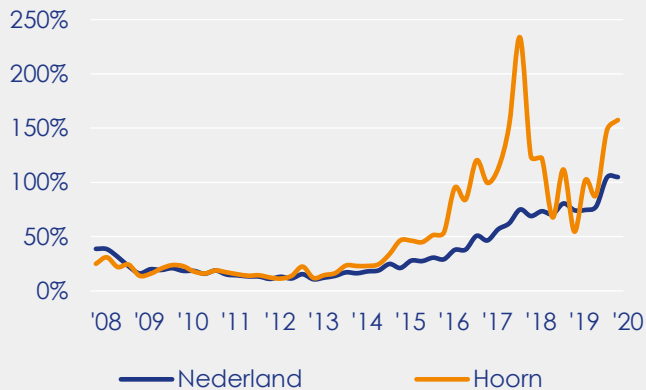
2019. De gemeente kent een grote instroom van woningzoekers van buitenaf, in totaal is 2 op de 5 kopers afkomstig van buiten de gemeentegrenzen. De vraag naar woonruimte in de gemeente is nog van een hoog niveau, op Funda staan bijna 9 duizend serieuze zoekers geregistreerd.

Woningprijzen

In het afgelopen kwartaal betaalden kopers in Hoorn gemiddeld € 297.000 voor hun nieuwe woning. De woningprijzen zijn in het afgelopen jaar sterk toegenomen, ten opzichte van een jaar geleden betalen kopers 15% meer. Dit komt uit op een toename van € 350 per vierkante meter woonruimte. De huidige meterprijs van € 2.875 in Hoorn is ruim hoger dan in gemeenten als Enkhuizen (€ 2.350), Schagen (€ 2.575) en Heerhugowaard (€ 2.550). In de steden dichterbij Amsterdam betalen kopers wel ruimschoots meer voor hun woning, zo bedraagt de meterprijs in Purmerend € 200 meer per vierkante meter dan in Hoorn.

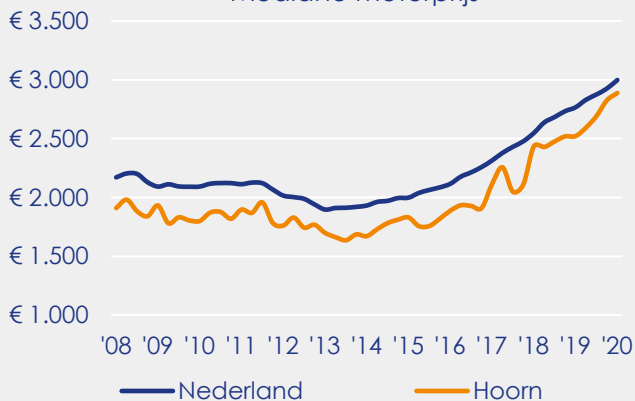


Markratio



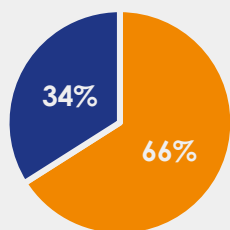
Markratio	157%
Mediane looptijd	62 dagen
Verschil op jaarbasis	+37 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	19%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 297.000
Mediane meterprijs	€ 2.875
Verschil op jaarbasis	15%
Appartement per m ²	€ 3.825
Woonhuis per m ²	€ 2.575

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 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	61%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Middenwaard 2C
1703 SE Heerhugowaard
heerhugowaard@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

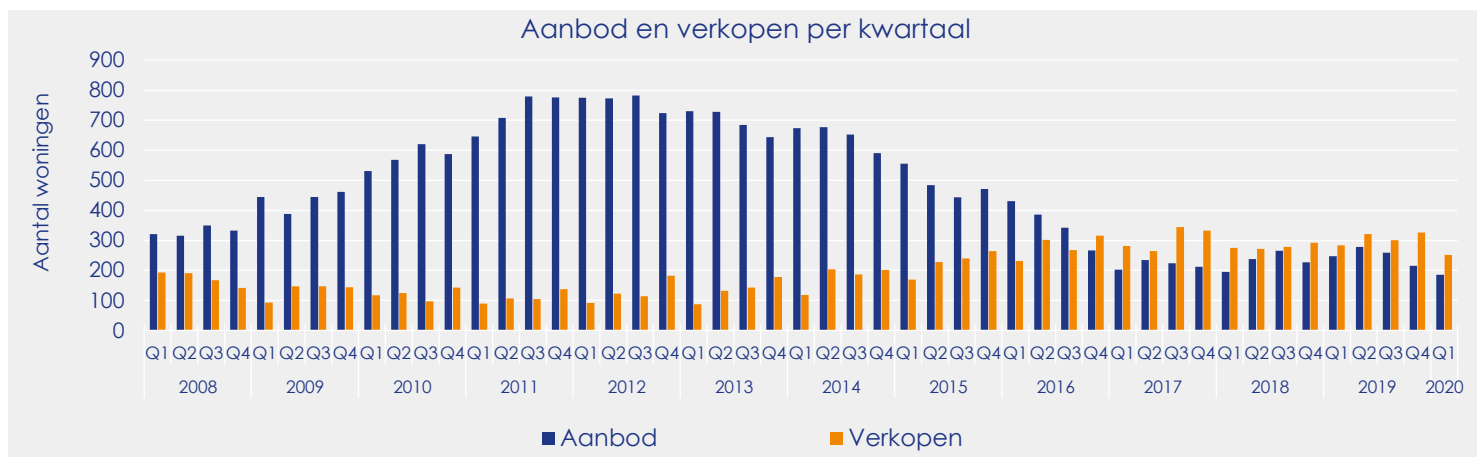
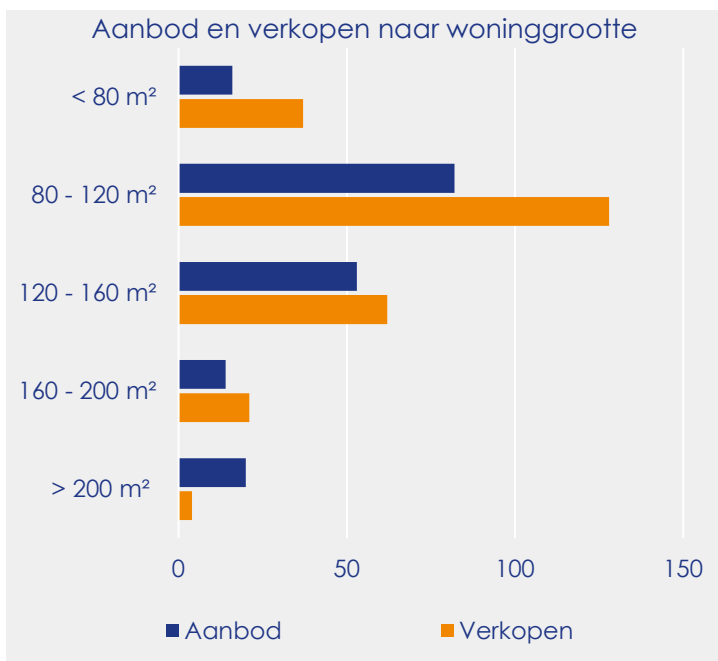
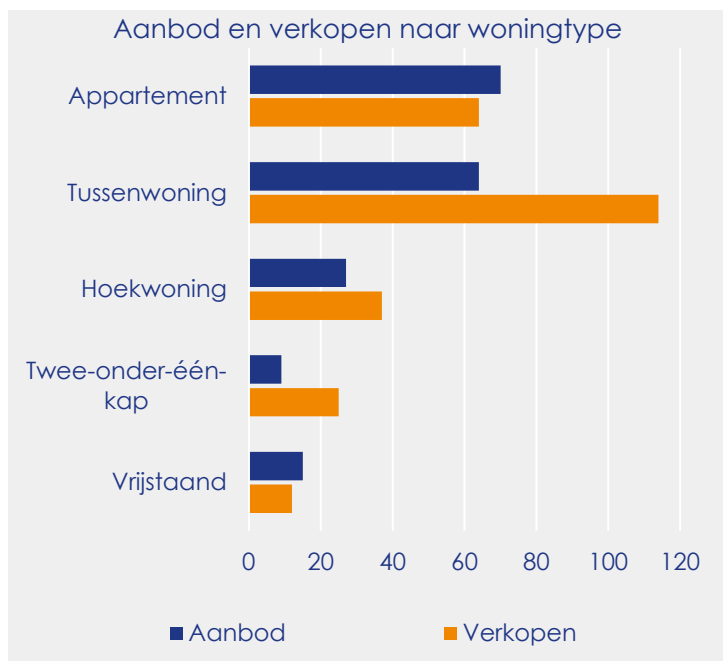
Marktbeeld

Op de woningmarkt van Purmerend wordt de dynamiek geremd door het gebrek aan aanbod. In het eerste drie maanden van 2020 zijn slechts 250 woningen verkocht, het laagste aantal verkopen in een kwartaal sinds begin 2016. Deze afname is geen gevolg van vraaguitval, gezien er nog een fors aantal woningzoekers actief is in de gemeente. Op Funda staan ruim 7 duizend serieuze zoekers geregistreerd. Al deze zoekers concurreren om een zeer beperkt aanbod, per 1 april staan in Purmerend nog slechts 185 woningen te koop. Dit is een kwart minder dan een jaar geleden. De druk op deze lokale woningmarkt is van een hoog niveau. Positief te melden is dat de woningen die beschikbaar zijn goed aansluiten op de wensen van het koperspubliek. Zo heeft bijna de helft van het aanbod een woonoppervlakte van 80 tot 120 m², dit is ook het segment waarin de meeste verkopen plaatsvinden. Het aanbod heeft hierdoor over het algemeen een korte looptijd, ruim twee derde van de aangeboden woningen staat korter dan drie maanden te koop. Gemiddeld duurt het in Purmerend 38 dagen totdat er

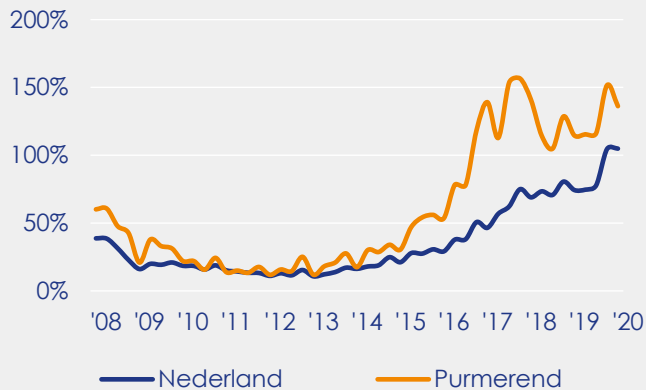
een koper voor de woning is gevonden, dit is een week sneller dan het landelijk gemiddelde.

Woningprijzen

De woningprijzen zijn in Purmerend sterk gestegen. Deels wordt dit verklaard door de grote instroom van Amsterdamse woningzoekers. In 2019 was maar liefst 20% van de woningkopers afkomstig uit de hoofdstad, in 2016 en 2017 was dit nog 15%. Voor een woning in Purmerend betaalden kopers in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 3.075 per vierkante meter, een toename van 9% ten opzichte van vorig jaar. Kopers betalen hierdoor meer dan in Alkmaar (€ 3.000) en Hoorn (€ 2.875), maar nog ruimschoots minder dan kopers in Zaanstad (€ 3.225).

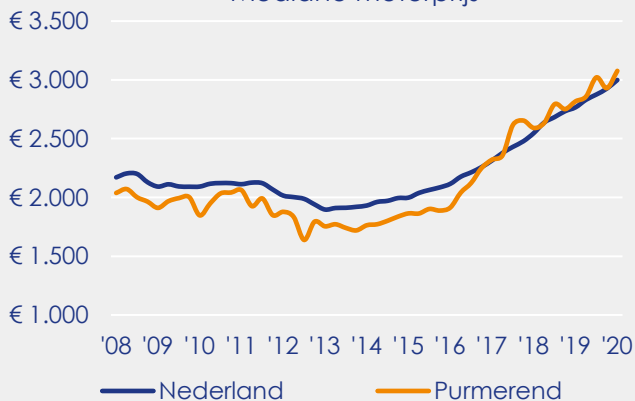


Markratio



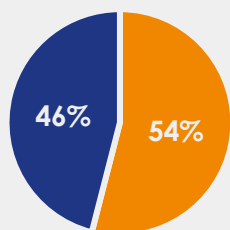
Markratio	136%
Mediane looptijd	38 dagen
Vershil op jaarbasis	+2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	40%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 321.000
Mediane meterprijs	€ 3.075
Vershil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.575
Woonhuis per m ²	€ 2.875

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 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	6%
Sociale huurwoningen	35%



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

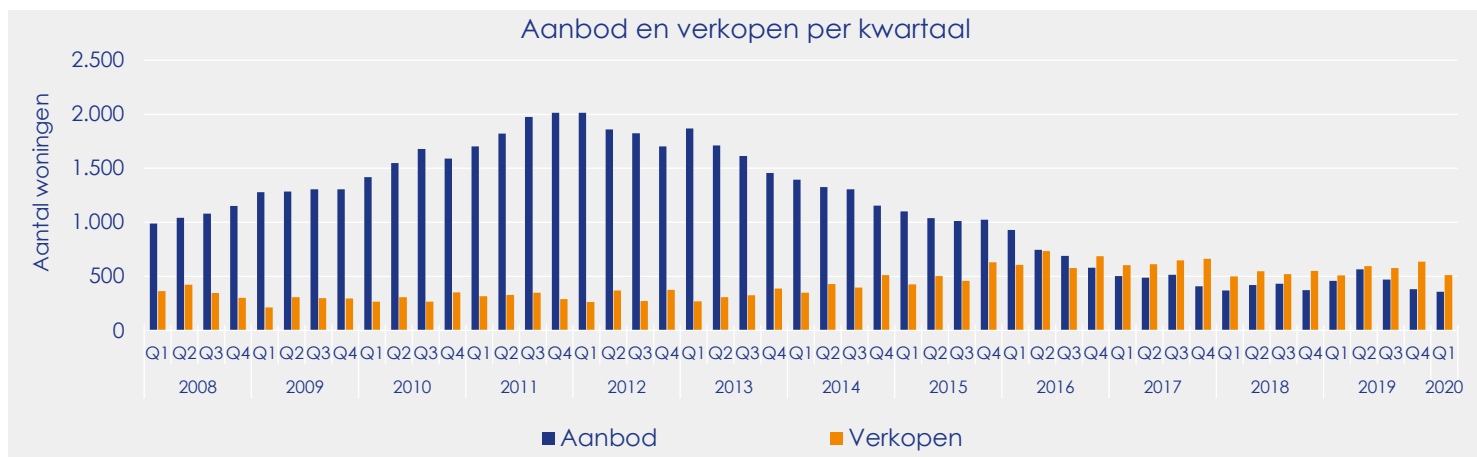
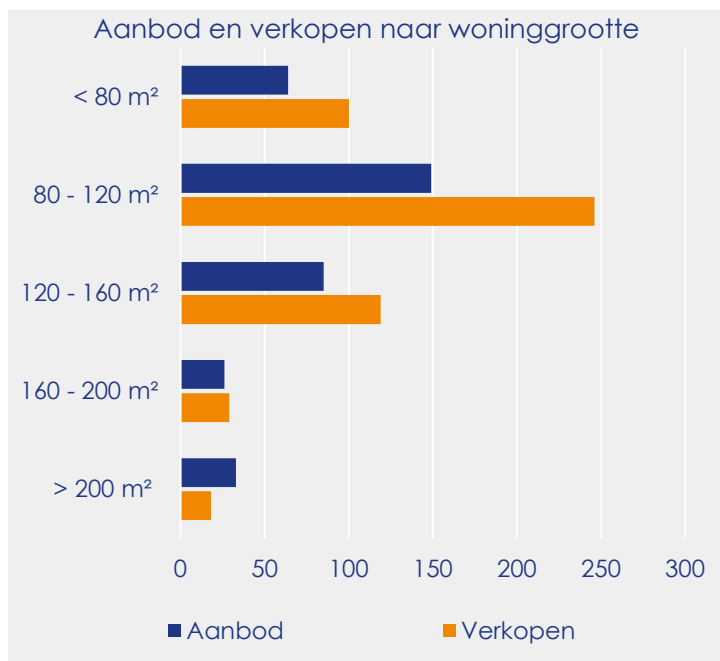
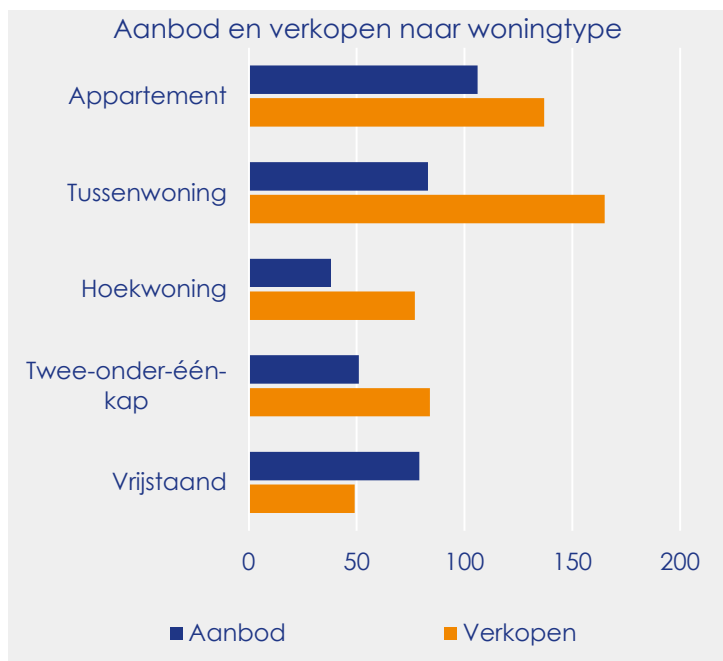
Marktbeeld

In de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland is het aantal voor verkoop beschikbare woningen voor het derde opeenvolgende kwartaal afgenomen. In de laatste weken van maart is een deel van deze afname gecompenseerd door de aanwas van nieuw aanbod. Woningbezitters die reeds van plan waren te gaan verkopen versnellen dit traject vanwege de toegenomen onzekerheid. Vooral in Zaanstad is deze ontwikkeling duidelijk zichtbaar in het aantal aanmeldingen. Mede hierdoor staan per 1 april nog 357 woningen te koop in de regio, dit is 7% minder dan drie maanden eerder en vormt een historisch laagtepunt. In de verkoopcijfers van het eerste kwartaal zijn de gevolgen van de coronamaatregelen nog niet zichtbaar, de verkoopdynamiek in de laatste weken van maart volgt namelijk de tendens uit de voorgaande maanden. Dit is hoogstwaarschijnlijk een gevolg van de vele woningzoekers in de regio, op Funda staan alleen al in de stad Zaandam bijna 11 duizend serieuze zoekers geregistreerd. Door het hoge aantal zoekers ten opzichte van het beperkte aanbod werden inschrijvingen voor bezichtigingen ruimschoots

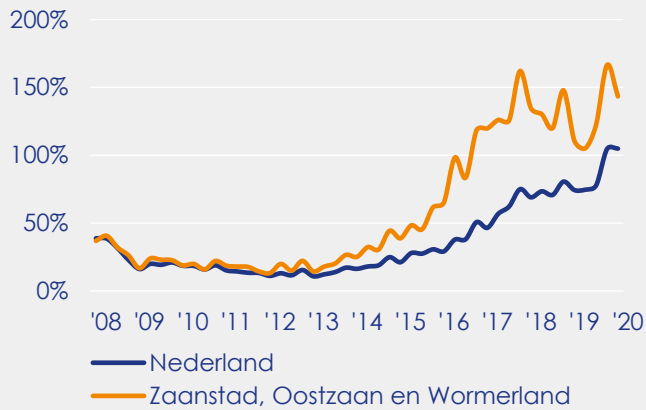
overschreden, door deze buffer heeft een eventuele terugval in de vraag geen gevolgen voor de verkoopcijfers. Naar verwachting zal de woningmarkt in 2020 een impuls krijgen vanuit de nieuwbouw. In 2019 zijn in de regio maar liefst 500 vergunningen voor nieuw te bouwen koopwoningen uitgegeven, in 2017 en 2018 lag dit aantal nog rond de 400.

Woningprijzen

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 334.000 voor hun woning, dit is een toename van 8% ten opzichte van vorig jaar. Omgerekend komt dit uit op € 3.250 per vierkante meter woonruimte. In de gemeente Zaanstad ligt de meterprijs net lager dan het regionaal gemiddelde, namelijk op € 3.225. Dit is ruim hoger dan in Purmerend (€ 3.075) en Alkmaar (€ 3.000).

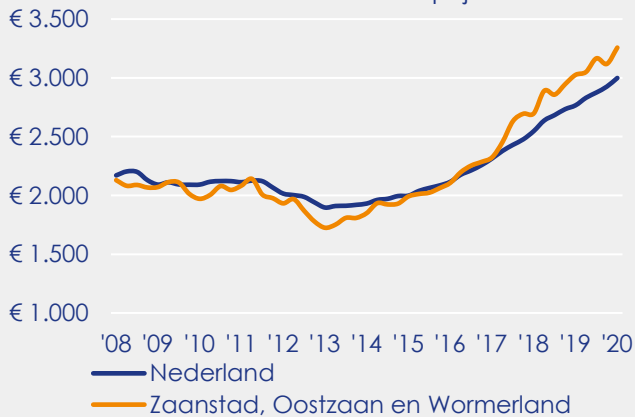


Markratio



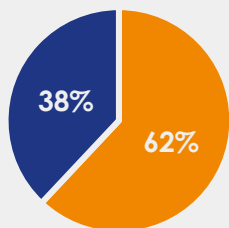
Markratio	143%
Mediane looptijd	36 dagen
Verschil op jaarbasis	+3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	16%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 334.000
Mediane meterprijs	€ 3.250
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.500
Woonhuis per m ²	€ 3.175

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

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 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%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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

Partner in Dynamis



DYNAMIS

Kuijs Reinder Kakes

Makelaardij • Hypotheken • Verzekeringen

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs bestaat sinds 1922 en heeft vijf vestigingen in Noord-Holland. Vanuit kantoren in Amsterdam, Zaandam, Krommenie, Alkmaar en Heerhugowaard zijn bijna 80 specialisten werkzaam. Kuijs Reinder Kakes is actief in de woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, taxaties, vastgoedmanagement, hypotheek en verzekeringen.

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: krk.nl en dynamis.nl



Alkmaar

Kanaalkade 91
072 555 55 50
alkmaar@krk.nl

Heerhugowaard

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

Amsterdam

Valkenburgerstraat 67 A/B
020 626 53 61
amsterdam@krk.nl

Krommenie

Provincialeweg 1
075 642 60 10
krommenie@krk.nl

Zaandam

Westzijde 340
075 612 64 00
zaandam@krk.nl