



DYNAMIS

Kuijs Reinder Kakes

Makelaars

Q3

2018

Sprekende Cijfers Woningmarkten Noord-Holland



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



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q3

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

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

Voorwoord



Robert de Joode
Registermakelaar/Taxateur o.g.
Venoot

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage Spreekende Cijfers Woningmarkten van Kuijs Reinder Kakes, 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 besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat op de Noord-Hollandse woningmarkt in het derde kwartaal van 2018 minder woningen van eigenaar wisselen. In het afgelopen kwartaal zijn bijna 8.700 woningen verkocht, dit zijn er zo'n 650 minder dan een jaar geleden. De afname is een gevolg van het tekort aan aanbod, door het gebrek aan keuzemogelijkheden stellen woningzoekers de aankoop uit.

Nieuwbouw impuls achter regionale toename verkoopcijfers

Om het aanbodtekort te ondervangen, moeten meer woningen gebouwd worden. In een aantal Noord-Hollandse gemeenten wordt deze taak al goed opgepakt. In onder andere Purmerend en de HAL-regio blijft het aantal verkopen hoog dankzij toevoegingen vanuit de nieuwbouw.

Amsterdams woningaanbod stijgt fors in 2018

Voor het derde kwartaal op rij is het aantal voor verkoop beschikbare woningen ruimschoots toegenomen in Amsterdam. De aanbodtoename heeft twee belangrijke oorzaken. Ten eerste heeft het hoge prijsniveau voor veel huishoudens geleid tot een ontoegankelijke woningmarkt, waardoor het aantal verkopen afneemt. Ten tweede is het aantal voor verkoop beschikbare nieuwbouwwoningen verdrievoudigd ten opzichte van een jaar geleden. De verruiming van het aanbod is echter bij lange na niet voldoende om te kunnen spreken van evenwichtige woningmarkt, de vraag naar woonruimte in de hoofdstad blijft namelijk onverminderd hoog.

Bovengemiddelde prijsstijgingen in Noord-Hollandse gemeenten

Door de druk op de woningmarkt nemen de woningprijzen in veel gemeenten sterk toe. Voor een woning in Haarlem wordt gemiddeld € 383.250 betaald, dit is maar liefst € 130.000 meer dan op het vorige hoogtepunt in 2008. Ook in Hoorn is de prijs bovenmatig gestegen, per vierkante meter wordt maar liefst 21% meer betaald dan een jaar geleden.

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.

Met vriendelijke groet.

Kuijs Reinder Kakes

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



Sander Siegersma
Registermakelaar/Taxateur o.g.
Venoot

Door de snelle afname van het aantal woningen dat in Nederland te koop staat zijn de woningprijzen fors gestegen. Als gevolg van de steeds hogere prijsniveaus worden bepaalde delen van de woningmarkt voor huishoudens met een modaal inkomen onbereikbaar. Zonder eigen geld hebben deze huishoudens steeds minder mogelijkheden om een huis te kopen.

Een vijfde minder woningen te koop in Nederland

Op de Nederlandse woningmarkt is het aantal woningverkopten afgenomen, circa 10% minder woningen zijn van eigenaar gewisseld vergeleken met vorig jaar. Deze stagnatie is opgetreden door het sterk dalende woningaanbod, ten opzichte van een jaar geleden staan 22% minder woningen te koop. Per 1 oktober worden er nog circa 79.000 woningen aangeboden.

Schaarste zorgt voor forse prijsstijgingen en uitstel van de aankoop

De schaarste op de woningmarkt leidt tot forse prijsstijgingen, een woning is in het afgelopen jaar gemiddeld 10% meer waard geworden. Vergeleken met het hoogtepunt in 2008 wordt er gemiddeld € 500 meer betaald per vierkante meter woonruimte. Een deel van de woningzoekers kan door het hoge prijsniveau geen geschikte woning meer vinden binnen het budget, wat leidt tot uitstel van de aankoop. Dat huishoudens steeds vaker de aankoop uitstellen is terug te zien in het afnemende aantal woningverkopten in Nederland.

Koopwoning amper bereikbaar met een modaal inkomen

Door de sterk gestegen woningprijzen worden de mogelijkheden van modaal verdienende huishoudens om een woning te kopen beperkter. Op basis van de maximale hypothecaire lening van een modaal inkomen kan slechts een op de tien woningen in het aanbod worden gekocht. Voor deze groep huishoudens is daarmee de vraagprijs van 90% van de woningen die in Nederland te koop staan niet financierbaar. In 2016 lag voor deze huishoudens nog een kwart van het aanbod binnen bereik.

In maar liefst 67 gemeenten kunnen huishoudens met een modaal inkomen al helemaal geen woning meer financieren in 2018, deze woningzoekers worden in toenemende mate verdrongen richting de huurwoningmarkt of andere woonlocaties.

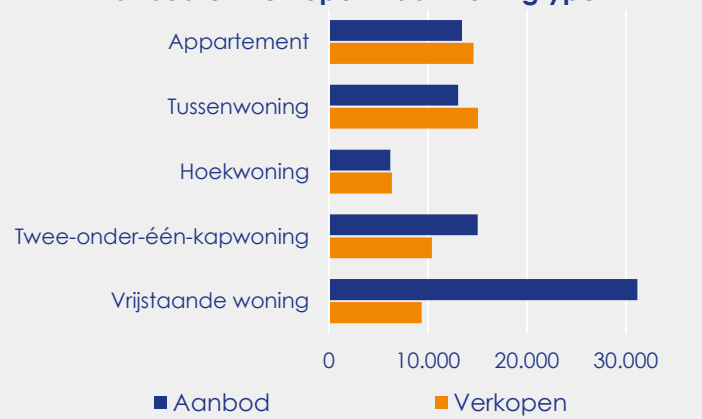
Een op de zes woningen bereikbaar met de inleg van € 30.000 spaargeld

Om de huidige woningmarkt te kunnen betreden is het noodzakelijk om eigen geld mee te nemen. Als een huishouden met een modaal inkomen € 30.000 extra kapitaal inbrengt om te besteden aan een woning, kan de vraagprijs van een op de zes woningen worden geboden in plaats van een op de tien. Hoewel een significant groter deel van het aanbod bereikbaar wordt, kan worden afgevraagd of dit gespaarde bedrag voldoende is in een markt waar veel overboden wordt.

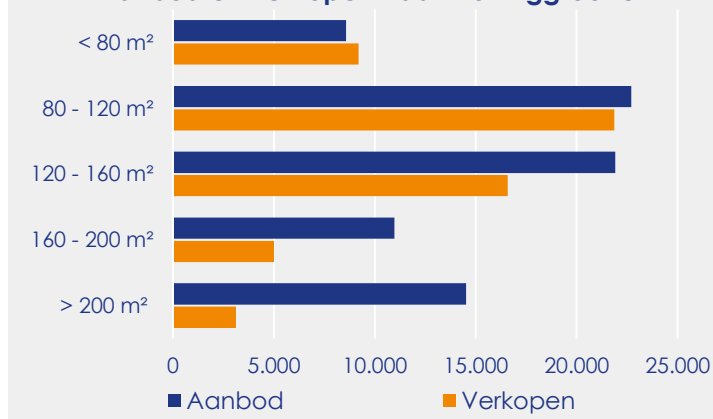
Aanbod en verkopen per kwartaal



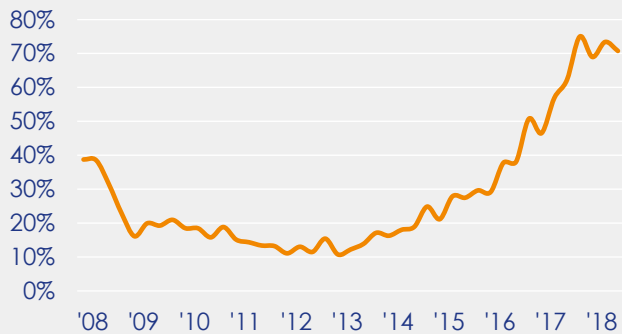
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

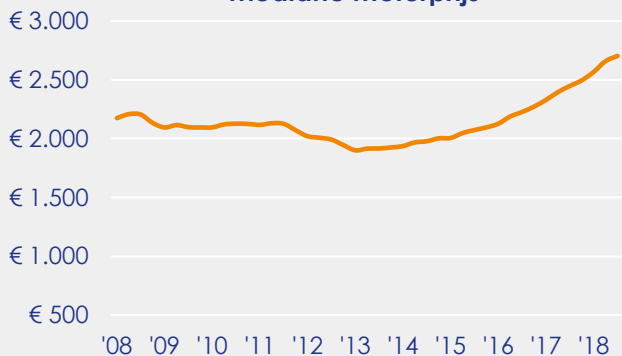


Markratio



Markratio	71%
Mediane looptijd	57 dagen
Vershil op jaarbasis	-27 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	13%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

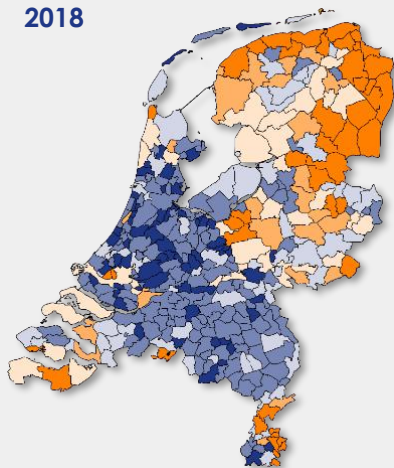
Mediane meterprijs



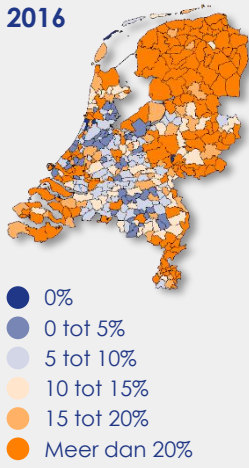
Mediane verkoopprijs	€ 291.500
Mediane meterprijs	€ 2.700
Vershil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.350
Woonhuis per m ²	€ 2.425

Aandeel te koop staande woningen dat financierbaar is met een modaal inkomen

2018



2016



Regiostatistieken

Inwoners	17.181.100
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.857.900
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
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

Algemeen beeld

Het aantal woningverkoppen blijft onverminderd hoog in de gemeenten Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk. In het derde kwartaal van 2018 zijn in totaal 766 woningen van eigenaar gewisseld, waardoor er nu al ruim drie jaar sprake is van een hoog transactievolume. Een belangrijke drijfveer hierachter is het hoge aantal verkopen van nieuwbouwwoningen in Alkmaar en Heerhugowaard. In dit kwartaal zijn 108 nieuwe woningen verkocht, waardoor dit ruim een kwart van het totale aantal verkopen betreft. In Heerhugowaard betreft zelfs 40% van de verkopen nieuwbouw, wat grotendeels wordt verklaard door de verkoop van fase 4 van het project De Wende in De Draai en fase 3 van de Nieuw Waard in Butterhuizen. Als gevolg van deze vele nieuwbouwwontwikkelingen blijft het aantal woningen in aanbod, na een lange trendmatige daling, in de afgelopen kwartalen redelijk stabiel. Per 1 oktober zijn 620 woningen beschikbaar voor verkoop, iets meer dan de helft hiervan staat in Alkmaar.

Marktdruk

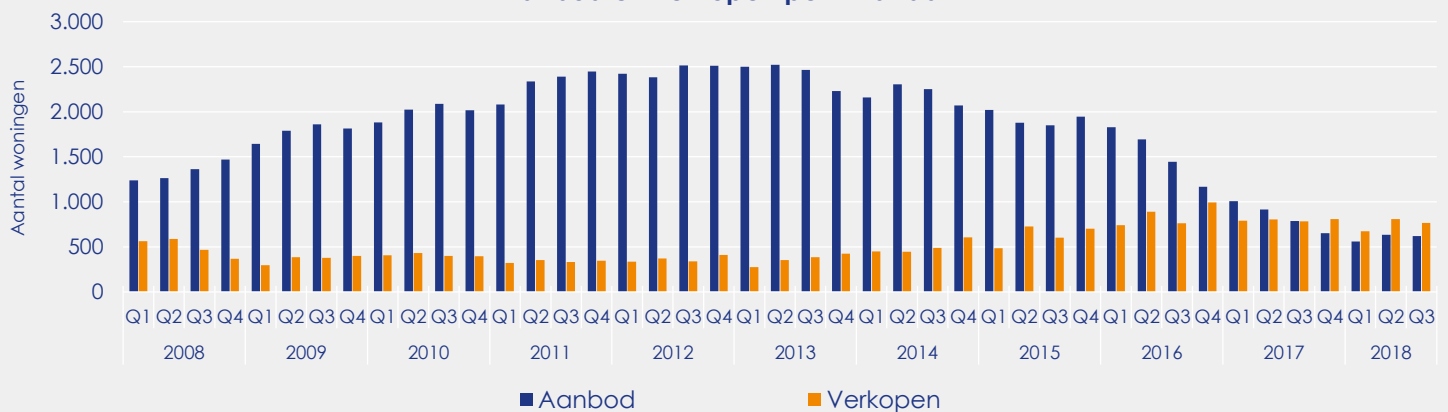
Door de grote vraag naar woningen in de HAL-regio blijft er sprake van een sterke mate van krapte. Al gedurende een jaar worden er meer woningen per kwartaal verkocht dan dat er in aanbod staat. Ondanks de verscheidene nieuwbouwwontwikkelingen is er nog geen sprake van een verruiming van het aanbod. Bijna in alle segmenten is er sprake van krapte, alleen

woningen groter dan 200 m² kennen een ruime markt. De meeste druk wordt geregistreerd bij woonoppervlakten tussen de 80 en 120 m². Deze woningen in de onderste helft van het middensegment zijn het populairst in de regio, in dit kwartaal zijn er hier 310 van verkocht. De hoge marktdruk is echter vooral in Alkmaar en Heerhugowaard merkbaar, in Langedijk is de druk beduidend lager. Deze kleinste gemeente van de drie kent een andersoortige woningmarkt, waarbij vooral vrijstaande woningen de dynamiek bepalen.

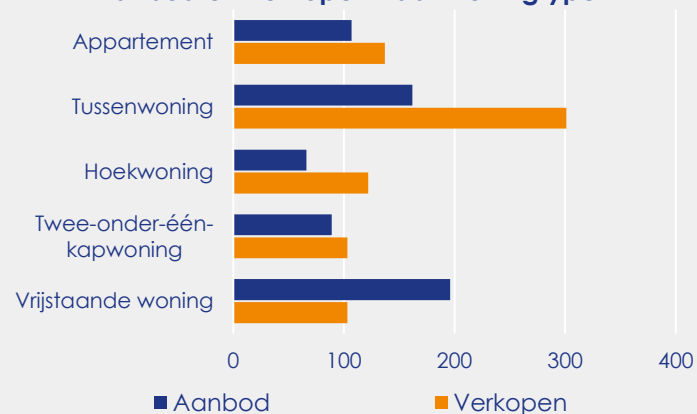
Woningprijzen

Het verschil tussen de woningmarkten komt duidelijk in de prijsniveaus naar voren. In Langedijk werd in dit kwartaal gemiddeld € 317.250 betaald voor een woning, terwijl dit gemiddelde in Alkmaar (€ 267.750) en Heerhugowaard (€ 292.250) ruim lager is. Wanneer naar de prijs per vierkante meter wordt gekeken is Alkmaar echter veruit de duurste gemeente om een woning te kopen, de meterprijs komt hier uit op € 2.800. Dit is circa € 400 per vierkante meter meer dan in de andere twee gemeenten. Voor de complete HAL-regio komt de gemiddelde meterprijs hierdoor uit op € 2.650. Dit prijsniveau doorloopt een bovengemiddelde stijging. Ten opzichte van een jaar geleden heeft een toename van maar liefst 15% plaatsgevonden, dit is ruim hoger dan het landelijke gemiddelde van 10%.

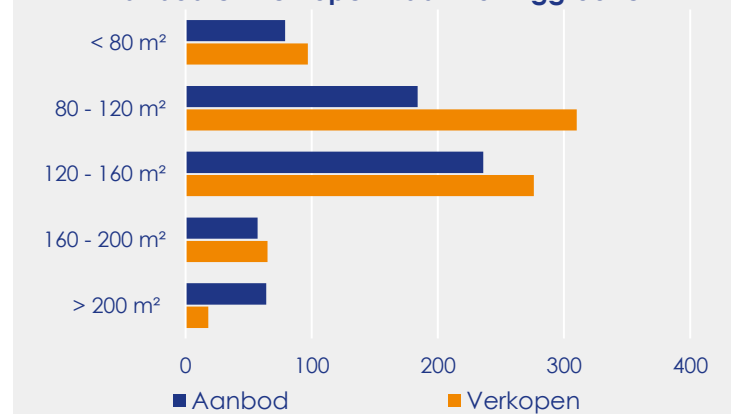
Aanbod en verkopen per kwartaal



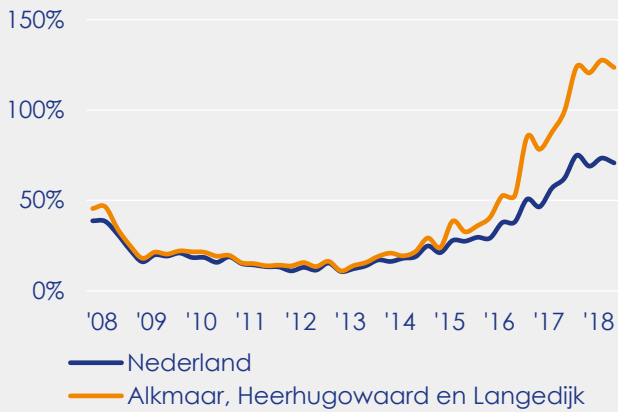
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

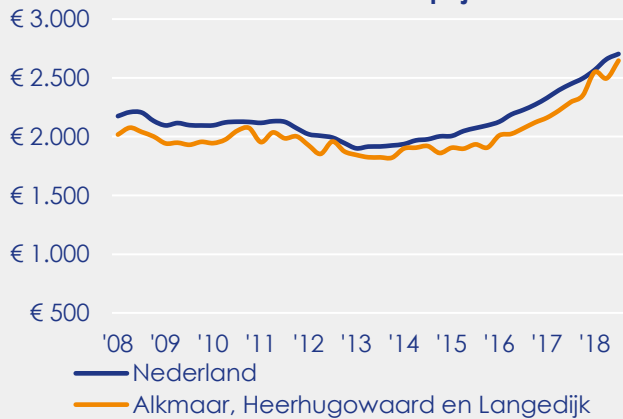


Markratio



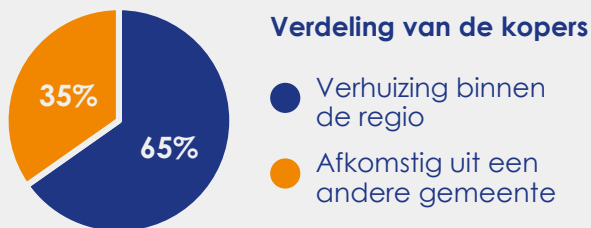
Markratio	124%
Mediane looptijd	46 dagen
Verskil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	14%
Nieuwbouw in de verkopen	27%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 281.500
Mediane meterprijs	€ 2.650
Verskil op jaarbasis	15%
Appartement per m ²	€ 3.075
Woonhuis per m ²	€ 2.500

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

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

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	192.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	85.800
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	91.900
Woningvoorraad	
koopwoningen	63%
Particuliere huurwoningen	11%
Sociale huurwoningen	26%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

Voor het derde kwartaal op rij is het aantal voor verkoop beschikbare woningen ruimschoots toegenomen in Amsterdam. Vergeleken met 1 januari dit jaar is het aanbod met maar liefst 900 woningen toegenomen, waardoor per 1 oktober 2.236 woningen in te koop staan. De laatste keer dat een vergelijkbaar aantal woningen in het aanbod stand was halverwege 2016. Deze forse toename is zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw terug te zien. De aanbodtoename heeft twee belangrijke oorzaken. Ten eerste heeft het hoge prijsniveau voor veel huishoudens geleid tot een ontoegankelijke woningmarkt, waardoor het aantal verkopen afneemt. Waar in 2016 per kwartaal nog gemiddeld 3.000 woningen van eigenaar wisselden, komt het gemiddelde in 2018 uit op 'slechts' 2.400 woningen. De tweede oorzaak voor de aanbodtoename is de opschaling van de nieuwbouwproductie. Het aantal voor verkoop beschikbare nieuwbouwwoningen is namelijk verdrievoudigd ten opzichte van een jaar geleden. Het is de verwachting dat de verruiming van het woningaanbod op termijn gaat leiden tot een toename van de verkoopcijfers. Nu het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers toeneemt, zullen meer huishoudens tot aankoop over gaan.

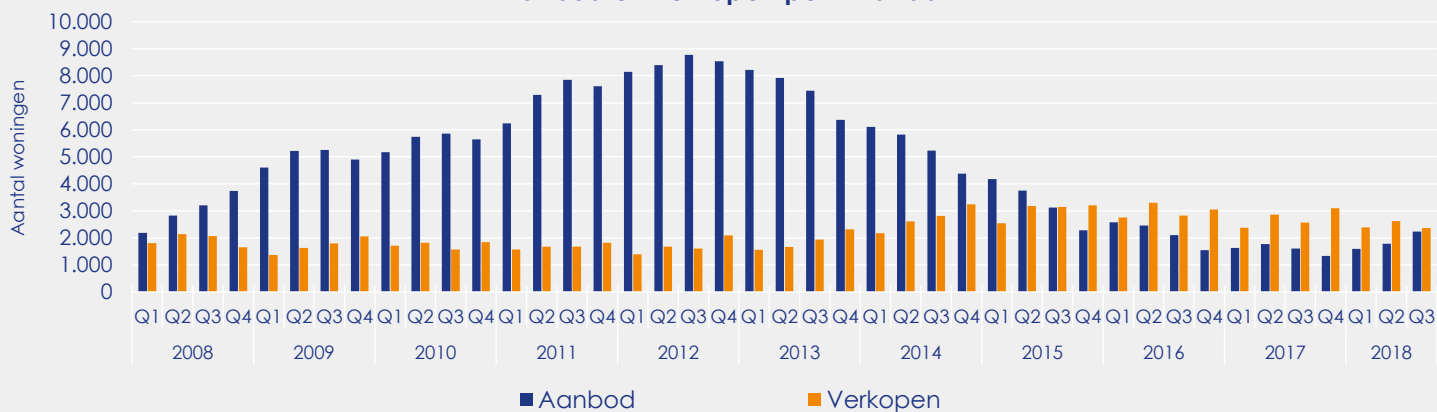
Marktdruk

De verruiming van het aanbod is echter bij lange na niet voldoende om te kunnen spreken van evenwichtige woningmarkt. De vraag naar woonruimte in de hoofdstad blijft namelijk onverminderd hoog. Op het aanbodplatform Funda zijn momenteel bijna 60.000 actieve zoekers geregistreerd, ter vergelijking, in Utrecht zijn dit er circa 27.000. Er blijft zo sprake van een zeer hoge druk op de woningmarkt, waarbij wel kan worden vastgesteld dat de marktomstandigheden gezonder zijn dan een jaar geleden. Ondanks deze omstandigheden blijft de woningmarkt ontoegankelijk door de enorme prijsstijging die heeft plaatsgevonden.

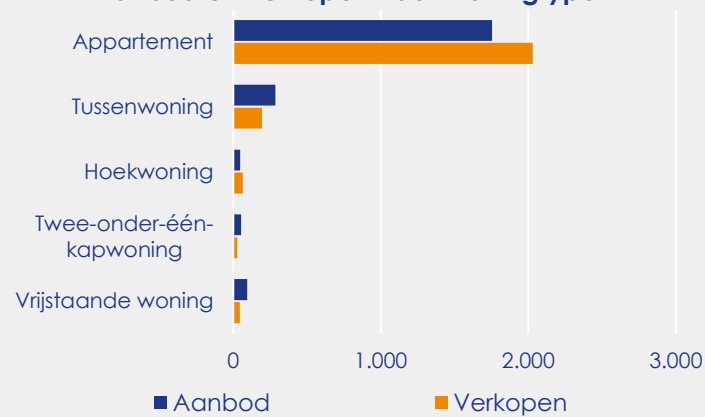
Woningprijzen

Voor een woning in Amsterdam wordt gemiddeld namelijk € 416.500 betaald. Dit is bijna €150.000 meer dan op het hoogtepunt in 2008. Omgerekend wordt er in de hoofdstad gemiddeld € 5.850 betaald per vierkante meter woonruimte. Dit is meer dan het dubbele van het landelijke gemiddelde van € 2.700 per vierkante meter. Door dit hoge prijsniveau zijn er weinig Nederlandse huishoudens in staat om hier een woning aan te schaffen, met als gevolg dat veel woningzoekers blijven uitwijken naar steden als Haarlem, Zaandam en Purmerend. Ook veel Amsterdammers kiezen er zelf voor om te verplaatsen naar een van deze plaatsen. In al deze gemeenten bestaat meer dan een vijfde van de woningkopers uit Amsterdammers.

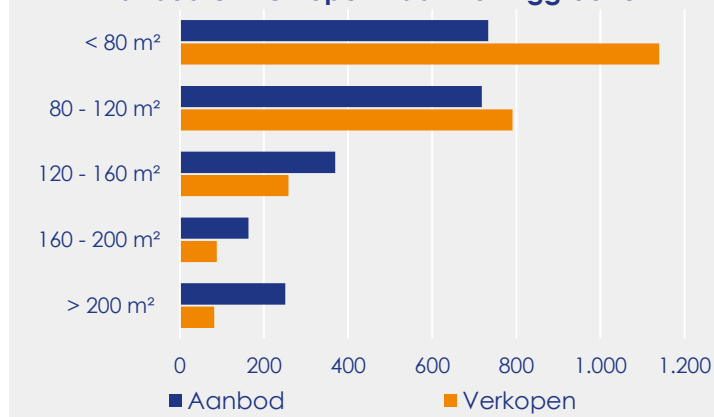
Aanbod en verkopen per kwartaal



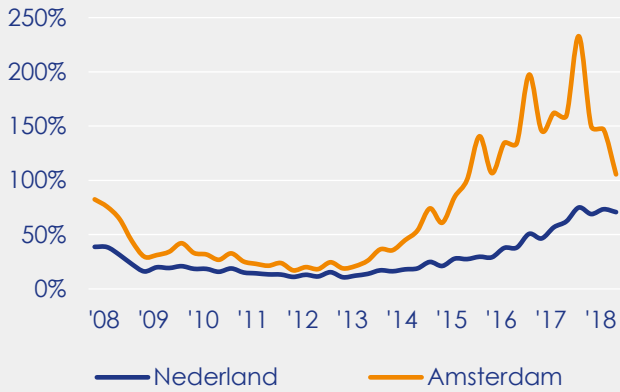
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

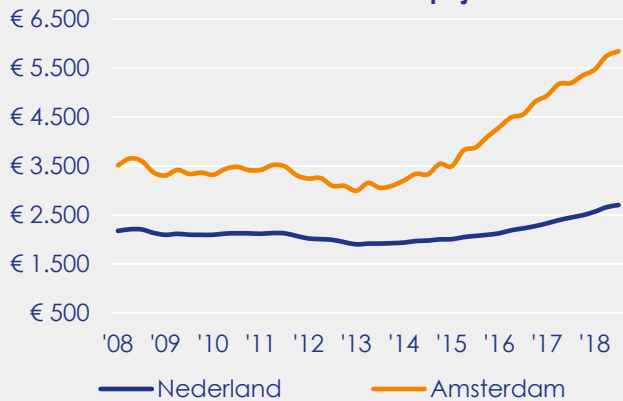


Markratio



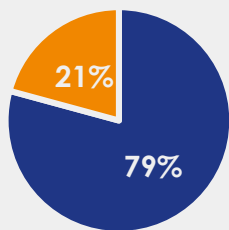
Markratio	106%
Mediane looptijd	31 dagen
Verskil op jaarbasis	-1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	29%
Nieuwbouw in de verkopen	9%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 416.500
Mediane meterprijs	€ 5.850
Verskil op jaarbasis	13%
Appartement per m ²	€ 6.100
Woonhuis per m ²	€ 4.150

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amstelveen **2%**
2. Diemen **1%**
3. Haarlem **1%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	854.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	36%
45 tot 65 jaar	24%
65 jaar en ouder	12%
Huishoudens	467.600
Eenpersoonshuishoudens	55%
Huishoudensprognose 2030	509.000
Woningvoorraad	
koopwoningen	30%
Particuliere huurwoningen	28%
Sociale huurwoningen	42%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

Het aantal woningverkoppen is in het afgelopen kwartaal toegenomen in de regio Bergen, Castricum en Heiloo. Dit is een gevolg van vele verkopen in verscheidene nieuwbouwprojecten, zoals Parnassia in Heiloo en LimmerLinten in Limmen (gemeente Castricum). Hierdoor betreft maar liefst een op de vijf verkopen een nieuwbouwwoning. In totaal zijn 378 woningen verkocht in de regio, een toename van 2% ten opzichte van vorig jaar. Ondanks het hoge aantal verkopen is het aanbod slechts in beperkte mate afgenomen. Per 1 oktober staan nog 515 woningen te koop, dit is 6% minder dan vorig kwartaal. Opvallend is dat het aanbod in het middensegment juist is toegenomen, terwijl dit juist het segment is dat het meest onder druk staat in de regio. Ten opzichte van een jaar geleden staan er bijna een tiende meer woningen in het aanbod met een woonoppervlakte tussen de 80 en 160 m².

Marktdruk

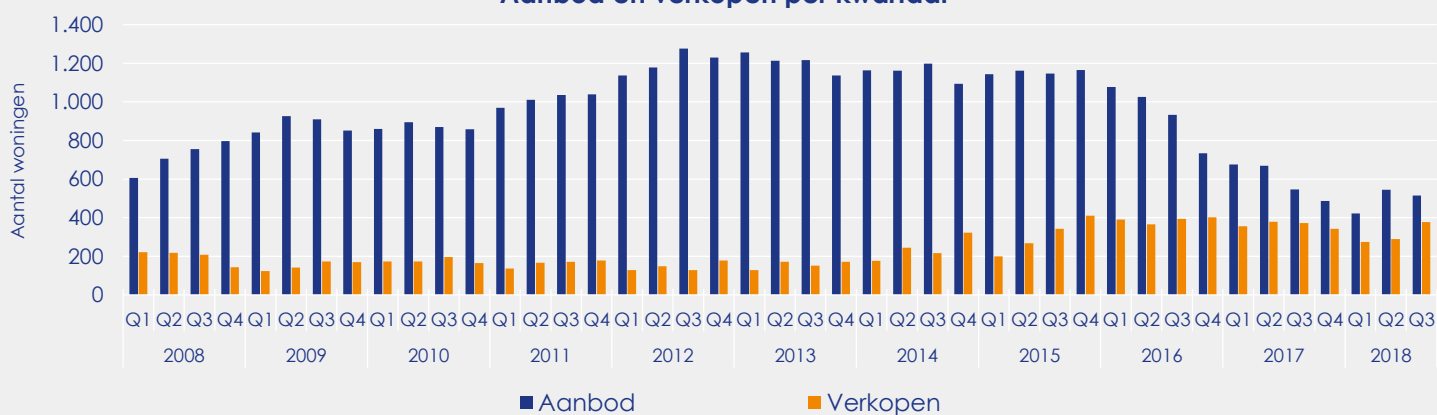
Binnen de regio bestaan grote verschillen in de marktdruk. In zowel Heiloo als Castricum staat de woningmarkt zeer onder druk, in beide gemeente is sprake van een beperkt aanbod. Derhalve is het positief dat beide gemeenten een groot aandeel nieuwbouw in het aanbod hebben. De gemeente Bergen is echter een andersoortige woningmarkt. Het aanbod bestaat hier voor een aanzienlijk deel uit grotere, vrijstaande woningen, waardoor de dynamiek lager is. Dit segment

kent namelijk een veel minder zoekers, waardoor de verkopen ook beperkt zijn. In de gemeente is wel sprake van krapte bij de kleinere woningen en in het middensegment, maar dit betreft slecht een klein deel van de markt.

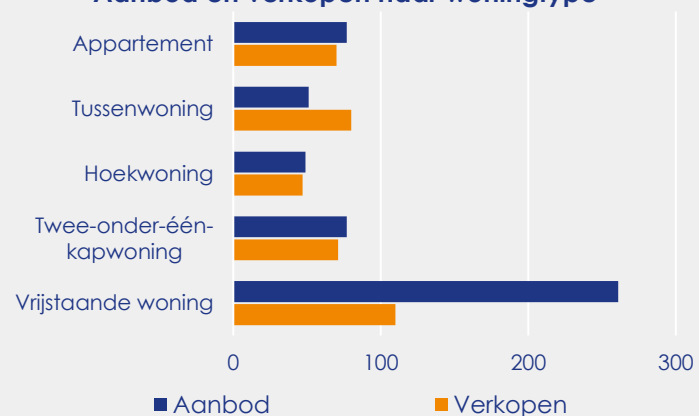
Woningprijzen

De verschillen tussen de gemeenten komen ook duidelijk in de prijsniveaus naar voren. Bergen is veruit de duurste gemeente van de drie, voor een vierkante meter woonruimte wordt gemiddeld maar liefst € 3.700 betaald. In Heiloo (€ 3.225) en Castricum (€ 3.000) zijn de meterprijzen beduidend lager. Tussen deze laatste twee bestaan echter ook grote verschillen wanneer naar de gemiddelde verkoopprijs wordt gekeken. Heiloo is van origine ook een duurdere woongemeente, voor een gemiddelde woning werd in het afgelopen kwartaal circa € 365.250 betaald. In Castricum zijn woningzoekers goedkoper uit, hier bedroeg de gemiddelde verkoopprijs € 314.000. In de gemeente Bergen wordt aanzienlijk meer betaald voor een woning, gemiddeld namelijk € 386.000. Opvallend genoeg ligt deze gemiddelde prijs nog bijna € 20.000 onder het hoogtepunt in 2008.

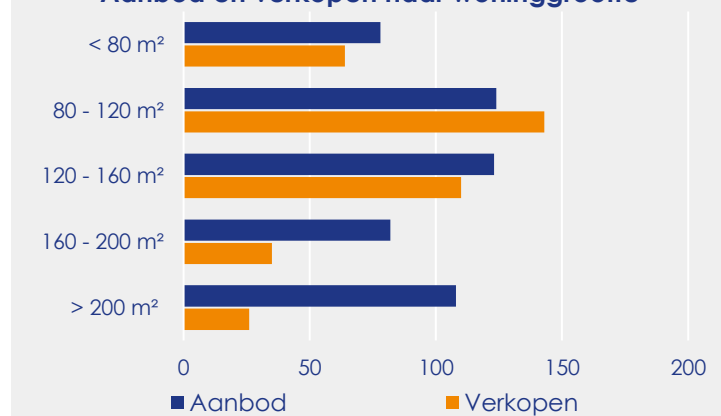
Aanbod en verkopen per kwartaal



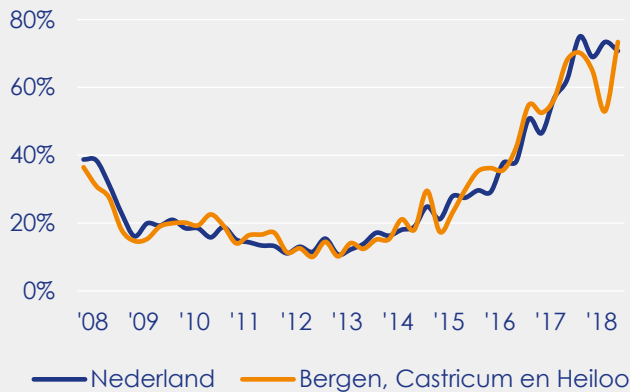
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

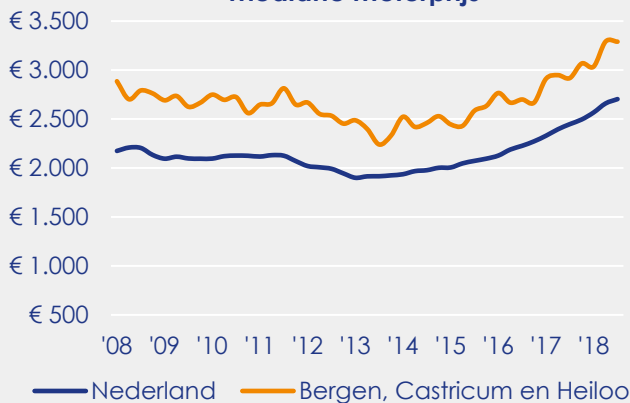


Markratio



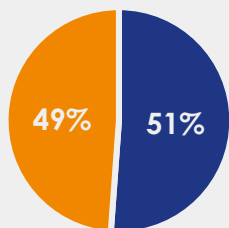
Markratio	73%
Mediane looptijd	73 dagen
Verschil op jaarbasis	2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	12%
Nieuwbouw in de verkopen	21%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 352.000
Mediane meterprijs	€ 3.300
Verschil op jaarbasis	13%
Appartement per m ²	€ 3.525
Woonhuis per m ²	€ 3.200

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **13%**
2. Alkmaar **7%**
3. Zaanstad **5%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	88.600
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	17%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	27%
Huishoudens	39.700
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	41.200
Woningvoorraad	
koopwoningen	71%
Particuliere huurwoningen	12%
Sociale huurwoningen	17%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

Gedurende 2018 is het aantal woningverkopten constant aan het afnemen in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen. In het afgelopen kwartaal zijn 462 woningen van eigenaar gewisseld, dit is 7% minder dan in het derde kwartaal van het voorgaande jaar. De afname is een gevolg van het beperkte aantal woningen in aanbod. Al sinds 2012 is het woningaanbod aan het afnemen in de regio, waardoor nog slechts een vijfde van het piekaanbod over is. Per 1 oktober staan nog 363 woningen te koop. Waar eind 2017 nog een forse impuls aan het aanbod werd gegeven met de inkoopname van verschillende nieuwbouwprojecten, laat het nieuwbouvvolume in 2018 te wensen over. Slechts 5% van het huidige aanbod bestaat uit nieuwe woningen. In het eerste kwartaal van dit jaar betrof dit nog 10%, maar sindsdien is het gaan afnemen.

Marktdruk

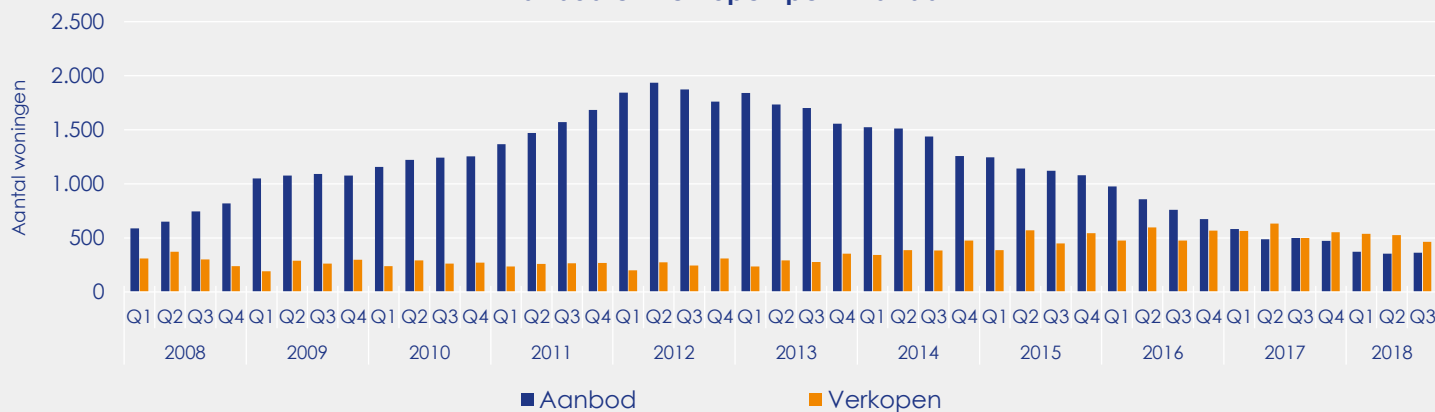
Door het beperkte aantal woningen in het aanbod staat de woningmarkt al geruime tijd onder druk in de regio. In alle vier de gemeenten zijn dit kwartaal meer woningen verkocht dan dat er aan het eind van het kwartaal in aanbod staan, een kenmerk van een overspannen woningmarkt. Tevens neemt de woningvraag van buiten de regio toe, steeds meer woningen worden verkocht aan huishoudens uit andere gemeenten. Zo is in 2018 maar liefst 13% van de

verkochte woningen gekocht door Haarlemse huishoudens, vorig jaar betrof dit nog 12% van de verkopen. Ook het aandeel Amsterdamse kopers neemt toe, van 4% in 2017 naar 6% in 2018. De toestroom zal blijven aanhouden zolang de woningmarkt in deze herkomstgemeenten onder druk blijft staan. Naar verwachting zal de druk op de woningmarkt in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen in de komende periode dus nog niet gaan afnemen.

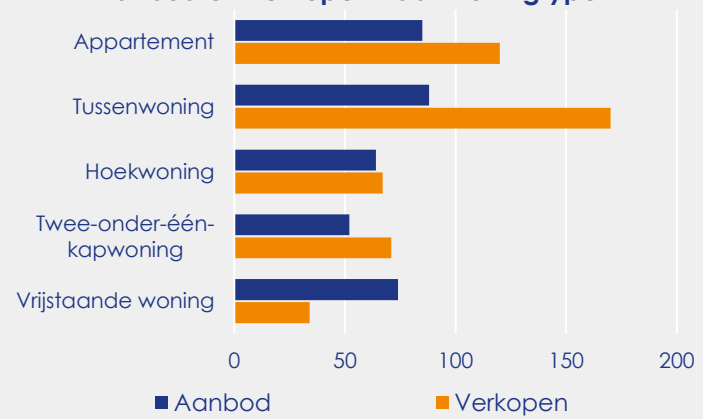
Woningprijzen

Als gevolg van de druk op de markt zijn de woningprijzen in de afgelopen jaren ruimschoots toegenomen in de regio. In het afgelopen kwartaal werd gemiddeld € 302.750 betaald voor een woning, dit is bijna € 50.000 meer dan het prijsniveau op het hoogtepunt in 2008. Tussen de gemeenten onderling bestaat slechts een beperkt prijsverschil. De duurste woongemeente is Velsen, met een meterprijs van € 2.875. Kopers in Beverwijk betalen de laagste prijs, per vierkante meter woonruimte werd hier in het afgelopen kwartaal € 2.650 uitgegeven.

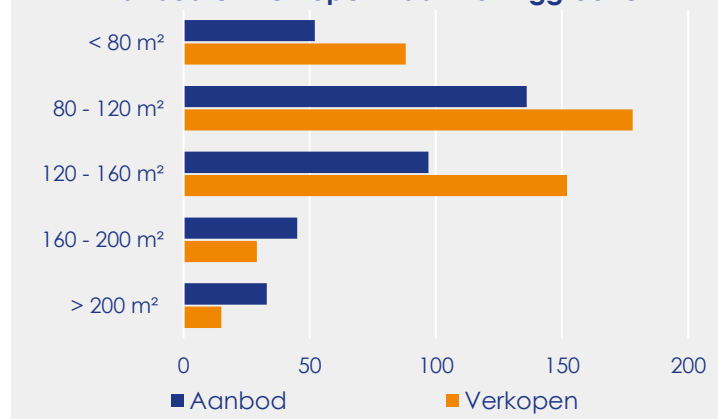
Aanbod en verkopen per kwartaal



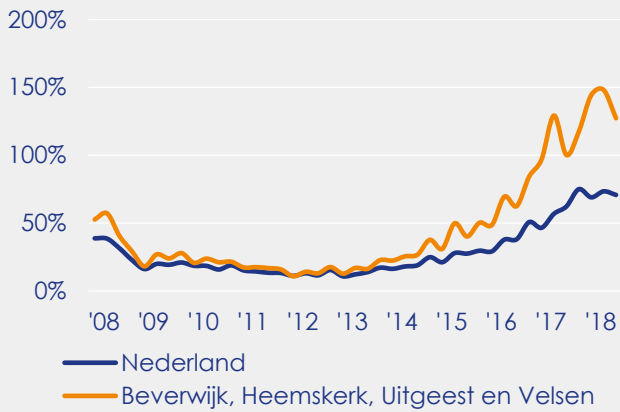
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

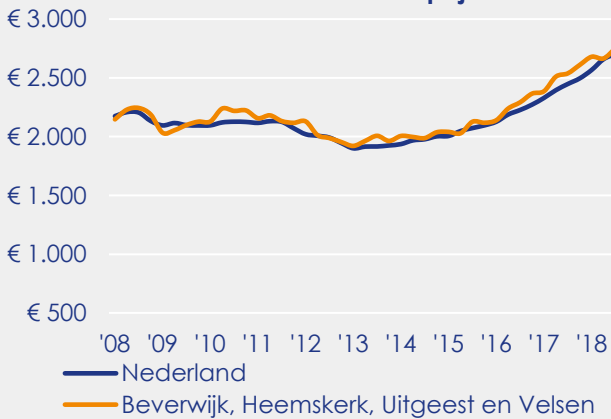


Markratio



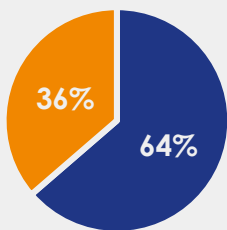
Markratio	127%
Mediane looptijd	45 dagen
Verskil op jaarbasis	3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	5%
Nieuwbouw in de verkopen	16%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 302.750
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verskil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 2.775
Woonhuis per m ²	€ 2.775

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Haarlem **13%**
2. Amsterdam **6%**
3. Zaanstad **4%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	161.600
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
Huishoudens	72.300
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	76.400
Woningvoorraad	
koopwoningen	56%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	34%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

Het aantal woningverkopten neemt af in de Noord-Hollandse hoofdstad. In het derde kwartaal van dit jaar zijn bijna 500 woningen van eigenaar gewisseld, dit is het laagste aantal verkopen sinds het eerste kwartaal van 2015. In de verkoopcijfers is zo een duidelijke afname zichtbaar, die wordt veroorzaakt door het gebrek aan aanbod. Het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers is namelijk zeer beperkt in de gemeente. Per 1 oktober zijn slechts 367 woningen voor verkoop beschikbaar, waardoor veel woningzoekers geen woning kunnen kopen in de gemeente. In het voorgaande kwartaal nam het aanbod nog fors toe door de inkoopname van het nieuwbouwproject Vijverpark, waar bijna zeventig woningen werden aangeboden. Bijna al deze woningen staan momenteel echter al onder optie, waardoor volgend kwartaal een toename van de verkoopcijfers kan worden verwacht. Toevoegingen vanuit de nieuwbouw blijven zo van groot belang om de dynamiek op de markt in stand te houden. In de afgelopen jaren lag dit ook ten grondslag aan de hoge transactievolumes.

Marktdruk

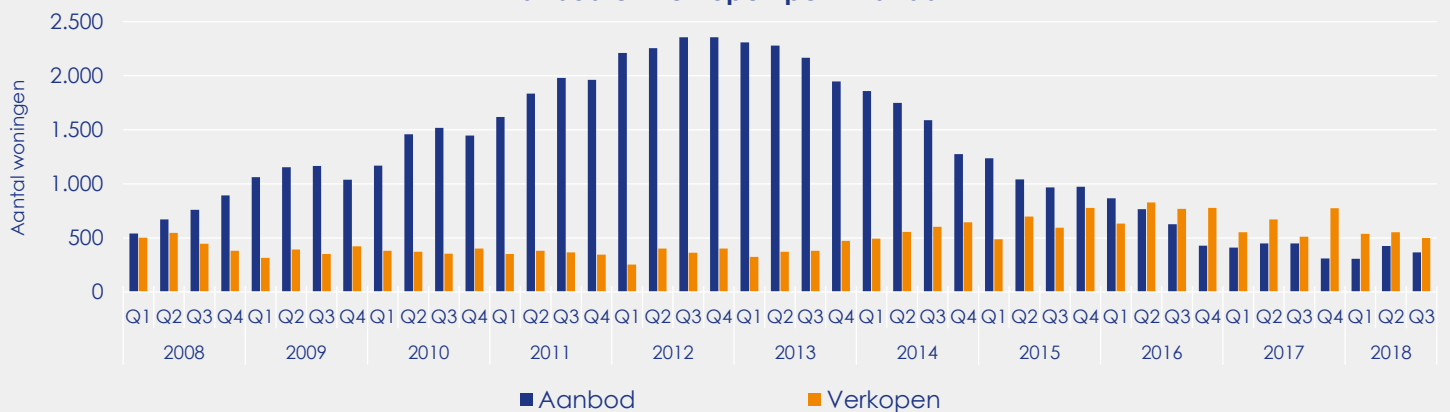
De verkooptijd van woningen is zeer kort in Haarlem. Tussen het moment dat de woning in aanbod komt en de transacties zit gemiddeld 26 dagen, dit is minder dan de helft van het landelijke gemiddelde. Hieruit blijkt de grote vraag naar woonruimte in de gemeente.

Opvallend is echter dat in 2008 deze periode even lang was, terwijl destijds bijna anderhalf keer zo veel woningen in aanbod stonden. Hierdoor was de druk op de markt in 2008 minder hoog. De verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod kwam uit op 93%, terwijl het op dit moment 136% is. Er worden nu dus, ondanks de daling van het aantal verkopen, nog een derde meer woningen verkocht per kwartaal dan dat er in aanbod staan. In Haarlem blijft zo sprake van een hoge mate van krapte op de woningmarkt.

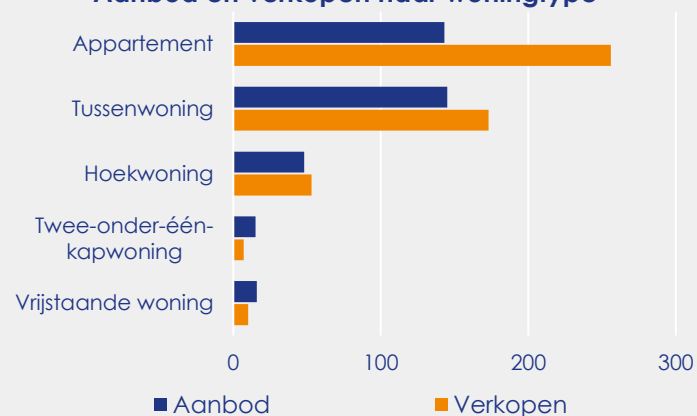
Woningprijzen

Het prijsniveau blijft onverminderd snel stijgen in de gemeente Haarlem. Voor een gemiddelde woning wordt reeds € 383.250 betaald, dit is maar liefst € 130.000 meer dan op het hoogtepunt in 2008. Deze forse toename wordt deels verklaard doordat de gemeente door kopers wordt gezien als een alternatief voor Amsterdam. Huishoudens die in Amsterdam geen woning kunnen vinden, of juist de stad verlaten, kiezen veelal voor Haarlem als nieuwe woonplaats. Deze huishoudens beschikken veelal over het budget voor een woning in Amsterdam, waardoor ze een grote bestedingsruimte hebben voor een woning in Haarlem. In de eerste helft van 2018 is maar liefst 26% van de kopers afkomstig uit de hoofdstad, in 2015 was dit nog slechts 16%.

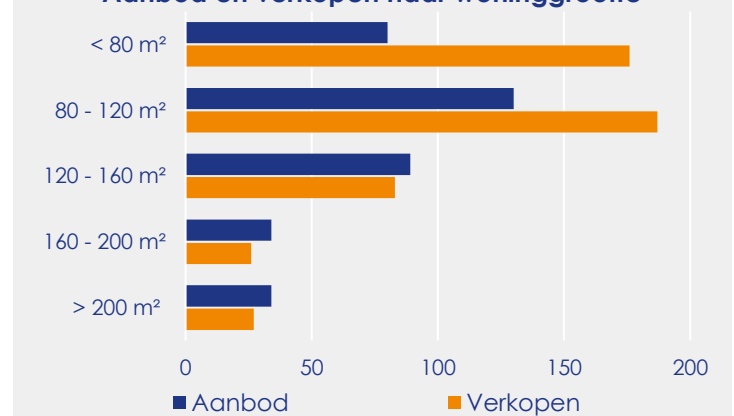
Aanbod en verkopen per kwartaal



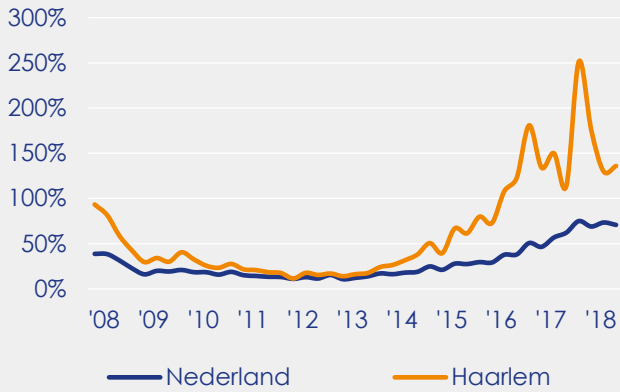
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

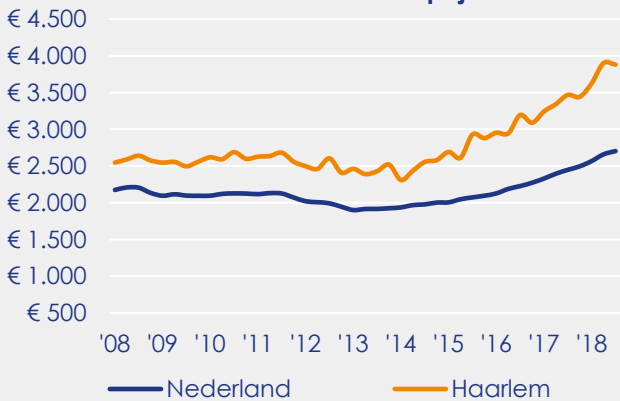


Markratio



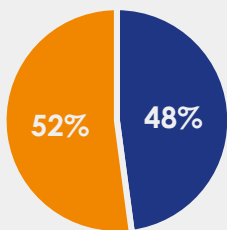
Markratio	136%
Mediane looptijd	26 dagen
Verschil op jaarbasis	-6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	0%
Nieuwbouw in de verkopen	2%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 383.000
Mediane meterprijs	€ 3.875
Verschil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 3.650
Woonhuis per m ²	€ 4.075

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **26%**
2. Bloemendaal **4%**
3. Heemstede **4%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	159.700
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	27%
65 jaar en ouder	17%
Huishoudens	76.900
Eenpersoonshuishoudens	44%
Huishoudensprognose 2030	86.000
Woningvoorraad	
koopwoningen	53%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	31%



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

Algemeen beeld

Afgelopen kwartaal is het aantal woningen in het aanbod ruim toegenomen in de gemeente Hoorn. De aanleiding hiervoor is de inverkoopname van verschillende nieuwbouwprojecten, vooral de nieuwe appartementencomplexen het Missiehuis in de wijk Risdam-Zuid en De IJsvogel in Blokker liggen hieraan ten grondslag. Het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen is hierdoor verdubbeld ten opzichte van vorig kwartaal, terwijl het aanbod in de bestaande bouw nagenoeg gelijk is gebleven. In totaal zijn per 1 oktober 2018 circa 291 woningen beschikbaar voor verkoop. Doordat de nieuwbouwprojecten pas in september in aanbod zijn gekomen, is er nog geen effect zichtbaar in de verkoopcijfers. In totaal zijn dit kwartaal 197 woningen verkocht in de gemeente Hoorn. Een daling van maar liefst een kwart ten opzichte van vorig kwartaal, wat wordt verklaard door het gebrek aan aanbod. Het is derhalve de verwachting dat de toevoegingen aan het aanbod gaan leiden tot een stijging van het aantal verkopen in het laatste kwartaal van dit jaar. Vooral in de verkoopcijfers van appartementen zal hierdoor een toename plaatsvinden, terwijl woonhuizen door het beperkte aanbod schaars blijven.

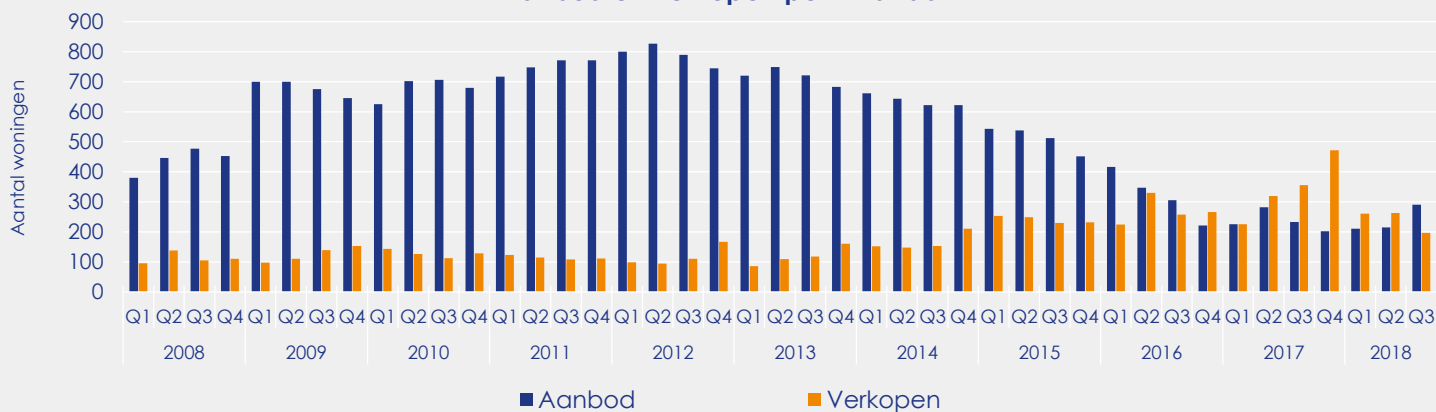
Marktdruk

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog in Hoorn. Ondanks de vele nieuwbouwontwikkelingen die plaatsvinden in de gemeente, is er geen sprake van een structurele toename van het aanbod. Nieuwe woningen worden veelal snel verkocht. Dit is terug te zien in de looptijd van de verkopen, gemiddeld genomen worden woningen al in 34 dagen verkocht. Dit is een stuk vlotter dan het landelijke gemiddelde van 57 dagen. De druk op de woningmarkt wordt weergegeven in de marktratio, oftewel de verhouding tussen de verkopen en het aantal woningen in aanbod. Door de terugval van de transacties als gevolg van het gebrek aan aanbod neemt deze ratio echter af, terwijl er geen sprake is van een verminderde druk op de markt.

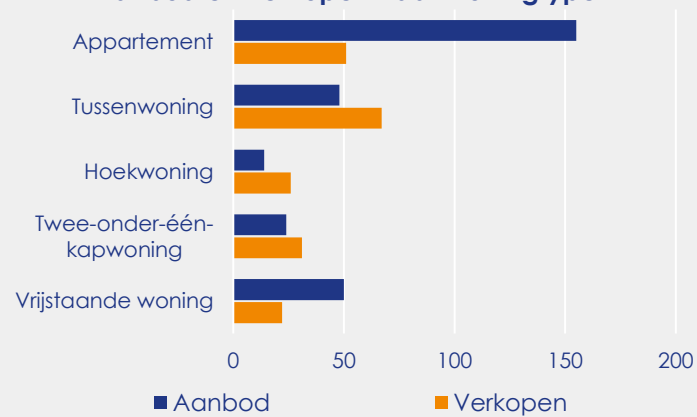
Woningprijzen

Het onder druk staan van de woningmarkt heeft een sterk opwaarts effect op de woningprijzen. De prijs per vierkante meter is in een jaar tijd met maar liefst 21% gestegen. Ter vergelijking, landelijk is een toename van circa 10% geregistreerd. Dit kwartaal wordt voor een woning in de gemeente gemiddeld € 269.500 betaald, een jaar geleden was dit nog slechts € 220.750.

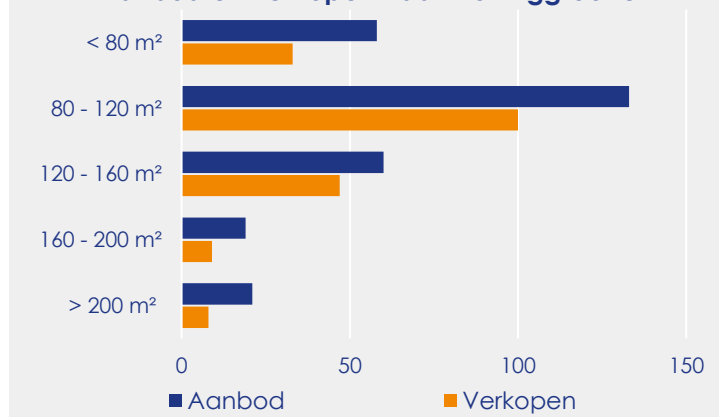
Aanbod en verkopen per kwartaal



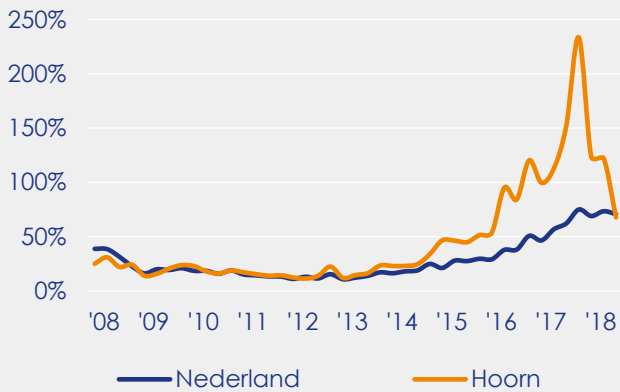
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

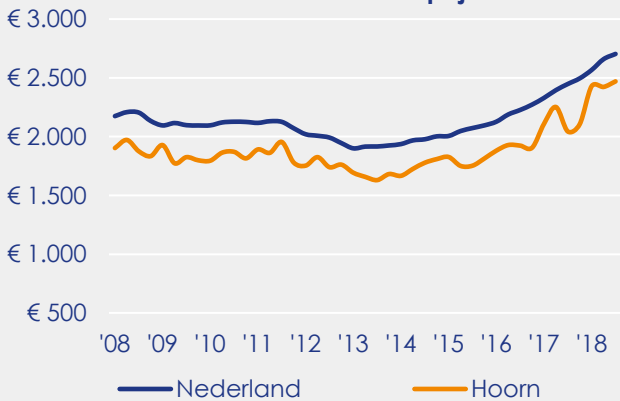


Markratio



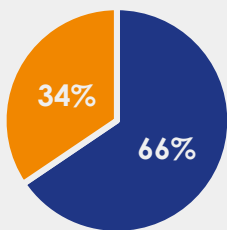
Markratio	68%
Mediane looptijd	34 dagen
Verschil op jaarbasis	-34 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	48%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 269.500
Mediane meterprijs	€ 2.475
Verschil op jaarbasis	21%
Appartement per m ²	€ 3.200
Woonhuis per m ²	€ 2.225

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. Drechterland **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	72.800
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	32.800
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	35.000
Woningvoorraad	
koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	31%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes
Middenweg 195a
1701 GA Heerhugowaard
heerhugowaard@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

Voor het tweede kwartaal op rij is het woningaanbod in de bestaande bouw fors toegenomen in Purmerend. In dit halfjaar is het aanbod met maar liefst 44% gestegen. Deze toename heeft voornamelijk in de wijk Weidevenne plaatsgevonden, de locatie waar tevens de meeste nieuwbouwwoningen in aanbod staan. In totaal zijn per 1 oktober 2018 265 woningen voor verkoop beschikbaar, een stijging van 18% ten opzichte van een jaar geleden. Naast het toenemende aantal beschikbare woningen in de bestaande bouw, kent Purmerend ook een opvallend hoog aandeel nieuwbouwwoningen in het aanbod. Een op de vijf beschikbare woningen betreft nieuwbouw, landelijk ligt dit aandeel slechts op 14%. De vele nieuwbouw in Purmerend is de aanleiding geweest voor het aanhoudende hoge aantal verkopen in het afgelopen jaren, gezien er destijds sprake was van een beperkt aanbod in de bestaande bouw. Ook in het afgelopen kwartaal is een groot aantal woningen van eigenaar gewisseld, in totaal zijn 278 verkopen geregistreerd. Het leeuwendeel van de transacties heeft in het middensegment plaatsgevonden, zowel woningen met een oppervlakte tussen de 80 en 120 m² (40%) als 120 tot 160 m² (37%) beslaan een groot aandeel van het aantal verkopen.

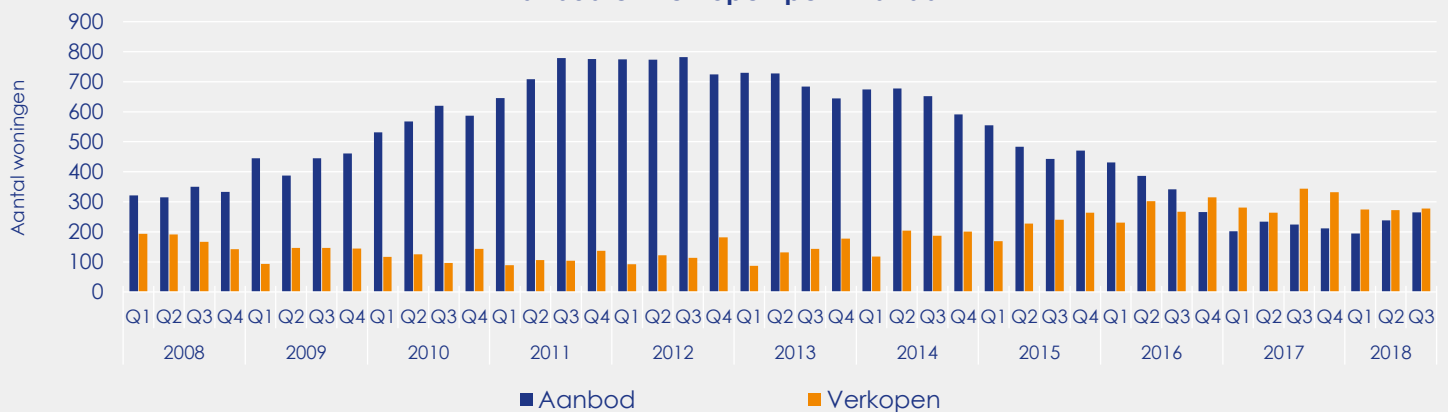
Marktdruk

Het constante hoge aantal woningverkopen geeft aan dat er veel vraag naar woningen is in Purmerend. Aanleiding hiervoor is een grote toestroom van kopers van buiten de gemeente, slechts de helft van de kopers was reeds woonachtig binnen de gemeente. Vooral vanuit Amsterdam is er een grote toestroom van huishoudens, maar liefst een op de vijf kopers is afkomstig uit de hoofdstad. Als gevolg van de grote vraag staat de woningmarkt onder druk. In dit kwartaal zijn wederom meer woningen verkocht dan dat er in aanbod staan. Het toenemende aantal woningen in aanbod geeft zo een positief toekomstperspectief, maar is op dit moment nog niet afdoende om de markt lucht te geven.

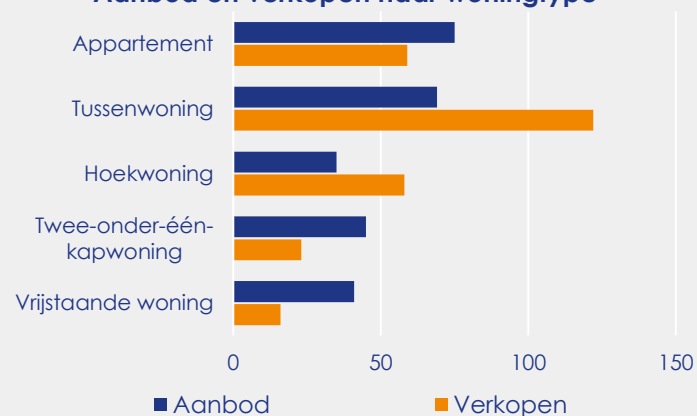
Woningprijzen

Een gemiddelde koper betaalt € 267.500 voor een woning in Purmerend, dit is ruim € 60.000 meer dan twee jaar geleden. De grote vraag naar woonruimte heeft zo een sterk opwaarts effect op het prijsniveau. Dit niveau wordt tevens opgedreven door de grote toestroom van Amsterdammers, die over het algemeen dankzij hun overwaarde over meer bestedingsruimte beschikken. Omgerekend komt het prijsniveau in Purmerend uit op € 2.775 per m², deze meterprijs stijgt boven het landelijk gemiddelde uit. Dit is een opvallende ontwikkeling gezien deze hier gedurende het afgelopen decennia circa 7% onder lag. De gemeente kent een duidelijke bovengemiddelde stijging van de woningwaarde.

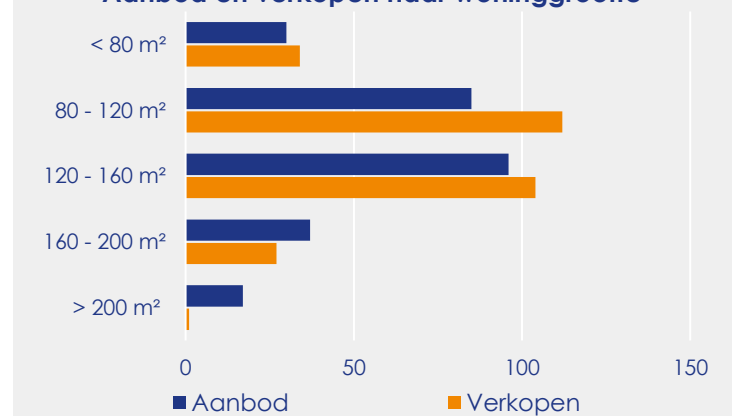
Aanbod en verkopen per kwartaal



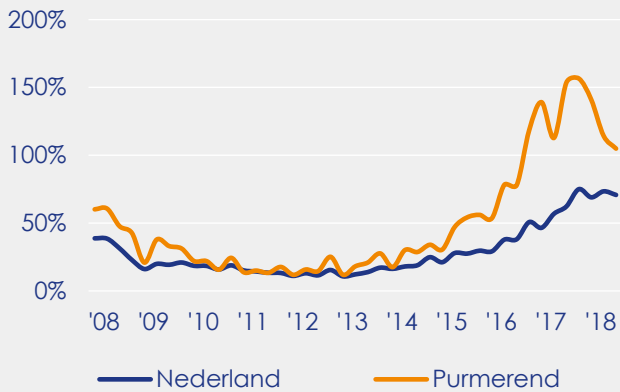
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

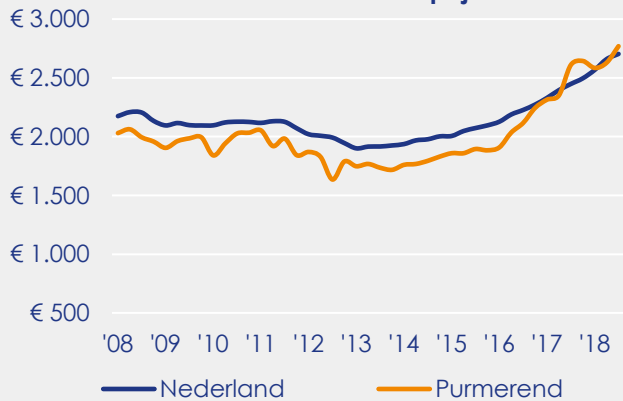


Markratio



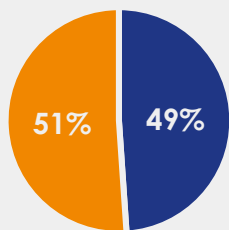
Markratio	105%
Mediane looptijd	54 dagen
Verskil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	20%
Nieuwbouw in de verkopen	21%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 267.500
Mediane meterprijs	€ 2.775
Verskil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 3.200
Woonhuis per m ²	€ 2.600

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **20%**
2. Zaanstad **5%**
3. Landsmeer **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	80.000
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	35.800
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	37.400
Woningvoorraad	
koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	7%
Sociale huurwoningen	34%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
zaandam@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

In de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland blijft sprake van een terugval in het aantal woningverkoop ten opzichte van de afgelopen jaren. In totaal zijn dit kwartaal 520 woningen van eigenaar gewisseld, dit is een vijfde minder dan een jaar geleden. In de gemeente Zaanstad is zelfs sprake van een afname van maar liefst een kwart. Aanleiding voor de afname is het beperkte aantal woningen in aanbod. Per 1 oktober zijn in totaal 433 woningen beschikbaar voor verkoop. Door het beperktere aantal keuzemogelijkheden in het aanbod stellen zoekers de aankoop uit, of verplaatsen ze hun vraag naar andere regio's. In 2016 en 2017 waren in de regio nog op grote schaal nieuwbouwwoningen beschikbaar, wat resulteerde in veel marktdynamiek. In 2018 staan echter amper nieuwbouw woningen in het aanbod, waardoor de totale dynamiek afneemt. Als gevolg van de terugval van de verkoopcijfers is het aantal aangeboden woningen in het afgelopen half jaar licht toegenomen. Deze toename is echter beperkt, waardoor nog onvoldoende in de vraag kan worden voorzien.

Marktdruk

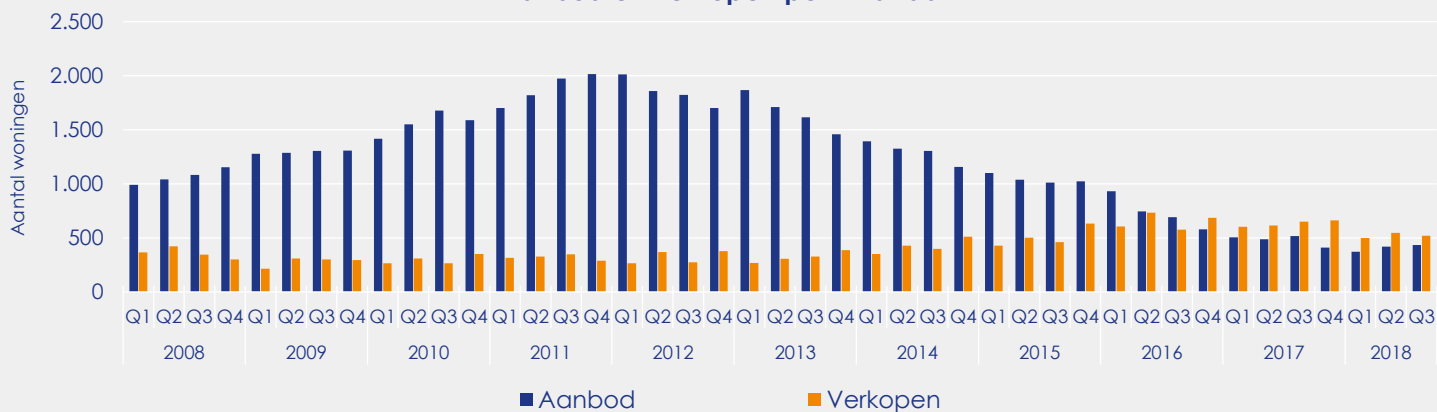
De druk op de Zaanse woningmarkt blijft onverminderd hoog. Per kwartaal worden meer woningen verkocht dan dat er in aanbod staan, een kenmerk van een overspannen woningmarkt. Sinds eind 2016 is dit in de regio al het geval. De hoge marktdruk is ook duidelijk

terug te zien in de gemiddelde verkooptijd van een woning, over het algemeen betreft dit 41 dagen. Dit is ruim lager dan het landelijk gemiddelde van 57 dagen. In de afgelopen jaren is deze druk opgevoerd door de grote toestroom van Amsterdamse woningzoekers. In de eerste helft van 2018 is maar liefst 21,4% van de kopers afkomstig uit de hoofdstad. In 2017 betrof dit nog 19,6% van de woningkopers.

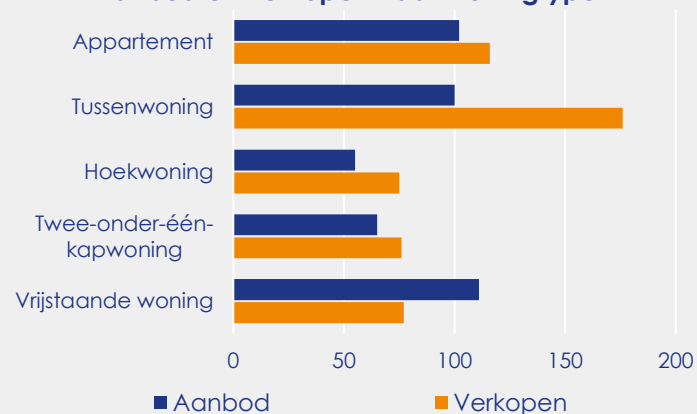
Woningprijzen

De druk op de woningmarkt heeft de huizenprijzen fors doen stijgen in de drie gemeenten. Voor een gemiddelde woning wordt dit kwartaal € 286.750 betaald, dit is ruim € 55.000 meer dan op het hoogtepunt in 2008. Ten tijde van het herstel na de crisis heeft de regio een bovenmatige prijsstijging doorlopen, waardoor het prijsniveau nu boven het landelijk gemiddelde uitkomt. De verklaring voor de sterke toename komt naast de hoge marktdruk, deels ook voort uit de grote toestroom van kapitaalcrachtige kopers uit Amsterdam. Wanneer het huidige prijsniveau per vierkante meter wordt bekeken komt dit uit op € 2.850. In de gemeente Zaanstad ligt de meterprijs iets lager, hier wordt circa € 2.800 betaald voor een vierkante meter woonruimte.

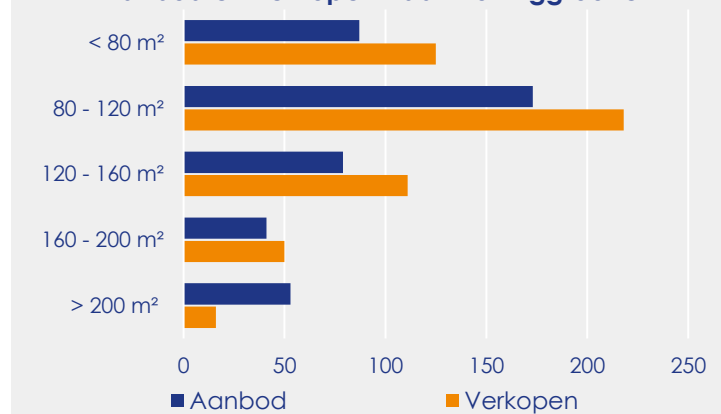
Aanbod en verkopen per kwartaal



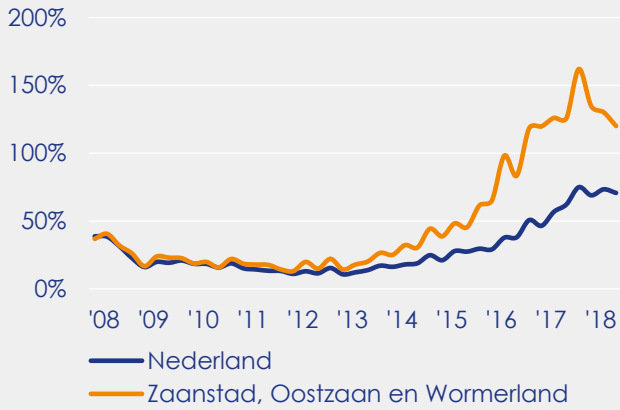
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

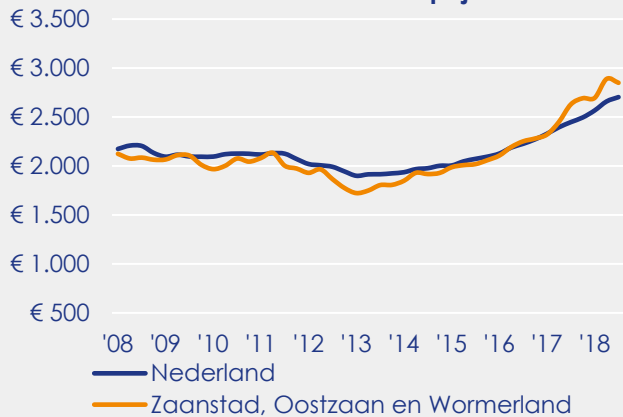


Markratio



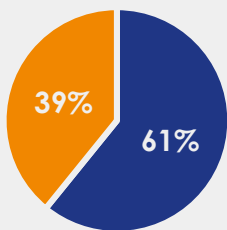
Markratio	120%
Mediane looptijd	41 dagen
Verskil op jaarbasis	-18 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	8%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 286.750
Mediane meterprijs	€ 2.850
Verskil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 2.950
Woonhuis per m ²	€ 2.800

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **21%**
2. Haarlem **1%**
3. Purmerend **1%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	180.600
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	80.700
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	89.500
Woningvoorraad	
koopwoningen	55%
Particuliere huurwoningen	8%
Sociale huurwoningen	37%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes
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
info@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