



**Kuijs Reinder Kakes**  
DYNAMIS Makelaars

'18

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

## Regio Noord-Holland



## **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1**

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 eerste kwartaal van 2018.

### Oplopende marktdruk

De spanning op de Noord-Hollandse woningmarkt loopt steeds verder op. De verhouding tussen het aanbod en de verkopen, oftewel de marktratio, varieert in de door ons onderzochte regio's van 67% tot 177% en ligt zo ruim boven het landelijk gemiddelde van 73%. Met name het gebrek aan aanbod leidt tot een zeer krappe woningmarkt in de diverse regio's.

### Overwaarde als marktolie

Deze continue hoge marktdruk heeft in alle regio's geleid tot een opwaartse prijsbeweging. Niet alleen het gebrek aan aanbod, maar ook de toestroom van woningzoekers uit Amsterdam leidt in diverse regio's tot bovenmatige prijsstijgingen. Een groot deel van deze hoofdstedelijke huishoudens kan dankzij een flinke overwaarde van hun Amsterdamse woning meer eigen geld inbrengen voor de nieuwe woning.

### Perspectief 2018

De mediane prijs per vierkante meter is momenteel € 5.450,- in Amsterdam. Dat is bijna € 2.000,- meer dan op het hoogtepunt in 2008. De overwaarde van vele Amsterdamse woningen die hierdoor is ontstaan zorgt, samen met de zeer lage hypotheekrente, voor veel regionale marktdruk. Grootschalige nieuwbouwproductie kan deze marktdruk verlichten, maar bouwend Nederland kan vooralsnog de hectische marktdynamiek niet bijbenen. Daarom zijn verdere prijsstijgingen onontkoombaar in de loop van dit jaar.

### 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 Noord-Holland Q1 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.  
Venoot



**Sander Siegersma**  
Registermakelaar/Taxateur o.g.  
Venoot





## Marktcijfers

Woningverkopten  
**2.458**

Toename op jaarbasis  
**6%**

Woningaanbod  
**1.591**

Afname op jaarbasis  
**-2%**

### Algemeen beeld

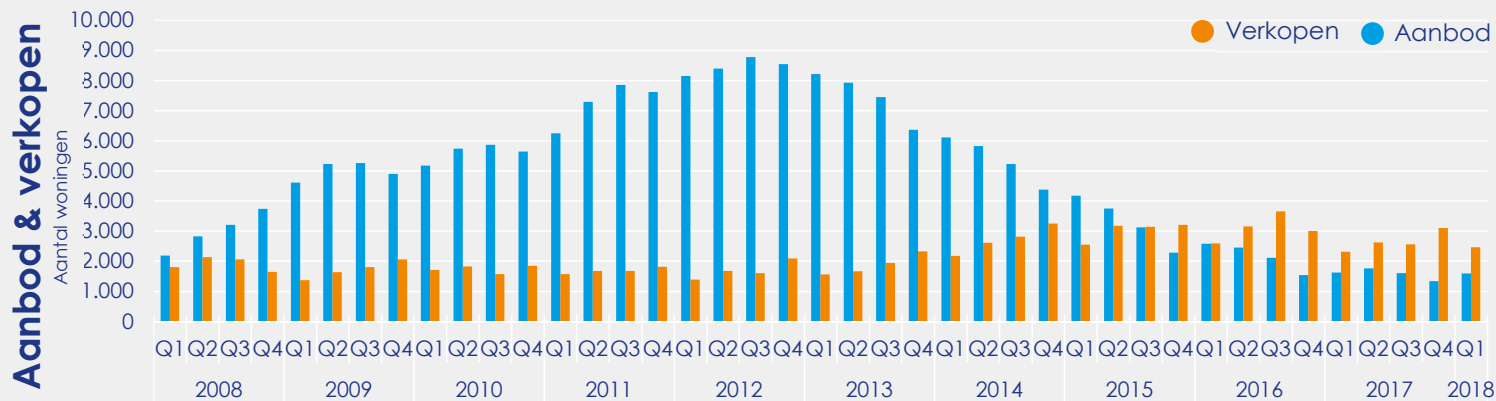
Het aantal aangeboden woningen is in het eerst kwartaal met maar liefst 19% toegenomen in Amsterdam. Opvallend is dat dit een trendmatige ontwikkeling is. De afgelopen jaren is in ieder eerste kwartaal van het jaar het aanbod in Amsterdam hoger uitgevallen dan in het voorgaande kwartaal. Dit geldt zowel voor de bestaande bouw als de nieuwbouw. Het is daarom de verwachting dat het aanbod, net als in de voorgaande jaren, in het komende kwartaal wederom gaat afnemen. Desondanks kent het Amsterdamse woningaanbod een positiever beeld dan een jaar geleden. De ruime toename van het aantal nieuwbouwontwikkelingen begint effect te sorteren op de woningmarkt. Het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen is meer dan verdriedubbeld ten opzichte van een jaar geleden en ook aan de verkoopzijde is bijna een verdubbeling van het aantal woningen geregistreerd. In totaal zijn 344 nieuwbouwwoningen verkocht, tegenover 2.114 transacties in de bestaande bouw. De woningvraag blijft in de hoofdstad beduidend groter dan met het huidige aanbod kan worden voorzien.

### Marktdruk

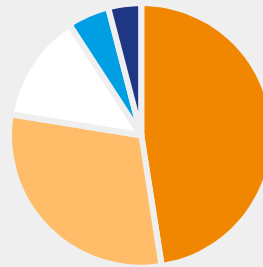
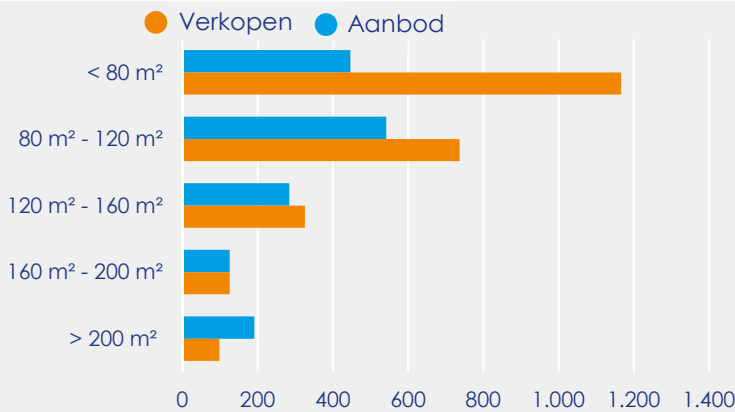
Ondanks de toename van het aanbod blijft de druk op de Amsterdamse woningmarkt zeer hoog. De verhouding tussen het aantal verkopen en de woningen in aanbod, oftewel de marktratio, komt in het eerste kwartaal uit op 154%. Een jaar geleden betrof dit nog 142%, wat betekent dat de markt wederom krappere is geworden. De toename van de nieuwbouwproductie is dus nog niet voldoende om de spanning te verlichten. Het resulteert echter wel in een minder sterke toename van de marktdruk, wat een gunstige ontwikkeling is voor woningzoekers.

### Prijzontwikkeling

De grote druk op de Amsterdamse woningmarkt blijft resulteren in een toename van het prijsniveau. De mediane prijs per vierkante meter is met 10% toegenomen ten opzichte van vorig jaar en bedraagt hierdoor maar liefst € 5.450. Dit is bijna € 2.000 meer dan op het hoogtepunt in 2008. Opvallend is dat de prijsstijging in de hoofdstad aan het afvlakken is, in de afgelopen kwartalen is niet meer zo'n bovenmatig sterke prijsstijging geregistreerd als in de voorgaande jaren het geval was. De toenemende nieuwbouwproductie zal echter leiden tot een verdere stijging van het mediane prijsniveau, gezien nieuwe woningen over het algemeen een hogere prijs kennen dan de bestaande bouw.



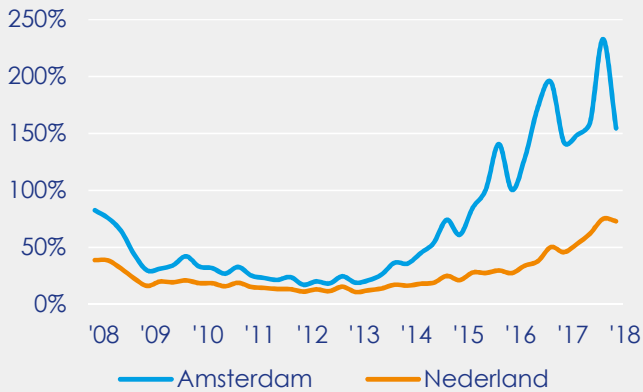
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**154%**

Markratio

### 30 dagen

Mediane looptijd

**-5 dagen**

Vershil op jaarbasis

## Prijsonwikkeling

**€ 392.750**

Mediane verkoopprijs

**17%**

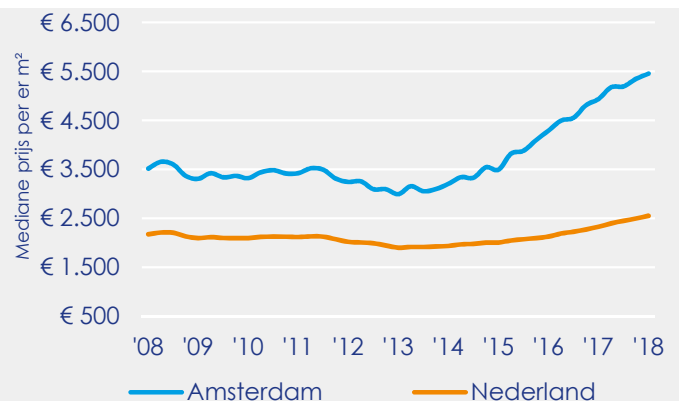
Vershil op jaarbasis

**€ 5.450**

Mediane meterprijs

**€ 2.900**

Boven het landelijk niveau



## Woningvoorraad



**428.000**

Woningen 1-1-2017

**+ 3.650**

Mutatie in 2016

## Demografie



**844.900**

Inwoners 1-1-2017

**+ 11.320**

Mutatie in 2016



- 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

Nieuwbouwverkopen

**344** woningen

Nieuwbouwratio

**29%** v/h aanbod

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

Woningverkopten  
**728**

Afname op jaarbasis  
**-3%**

Woningaanbod  
**769**

Afname op jaarbasis  
**-40%**

**Algemeen beeld**

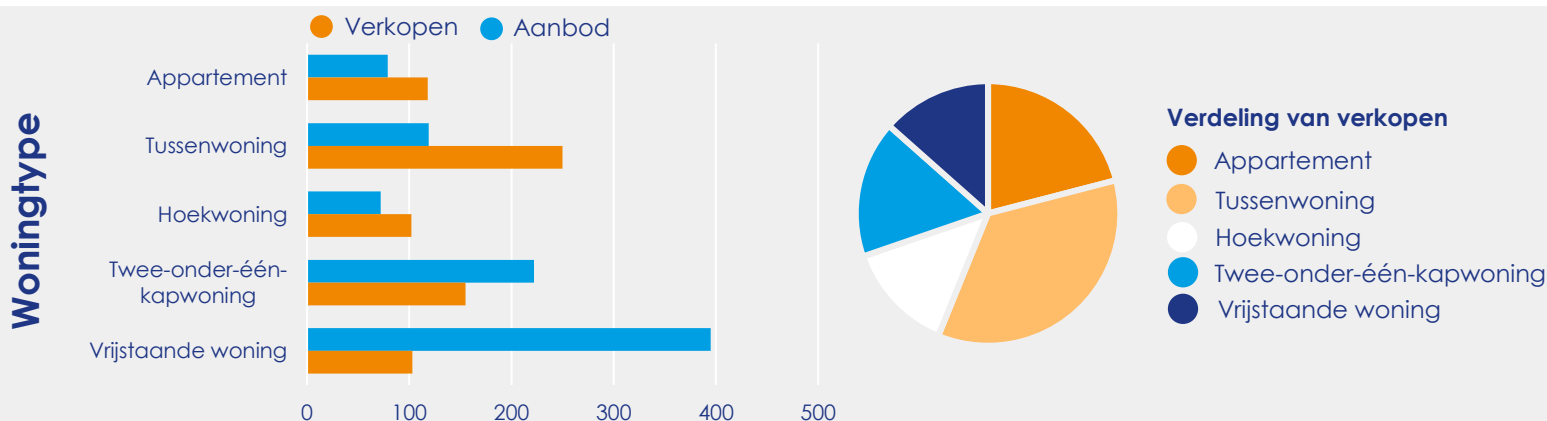
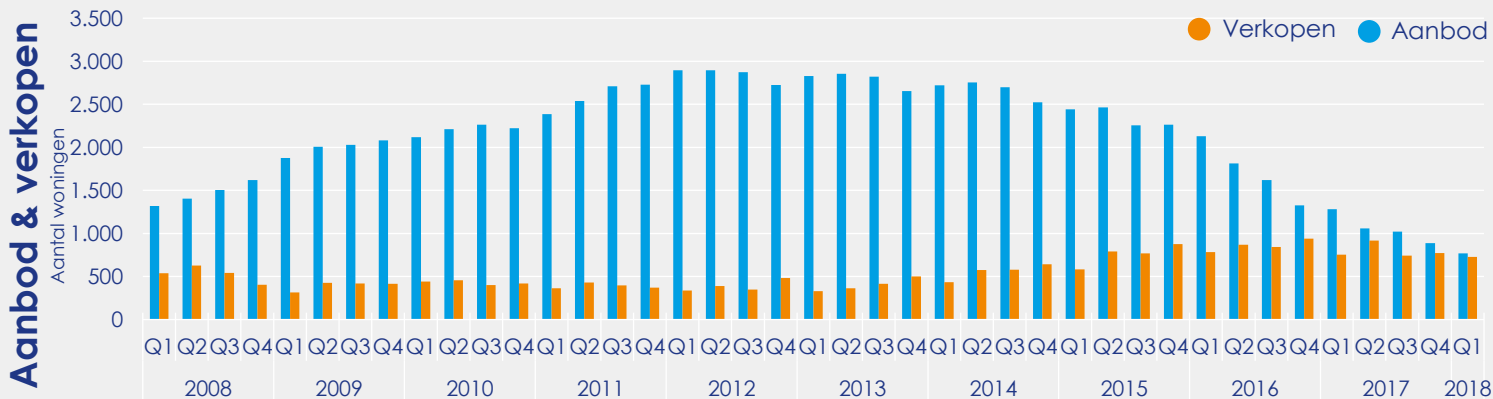
Sinds 2015 wordt in de regio een relatief hoog aantal verkopen per kwartaal geregistreerd, met een forse aanboddaling als gevolg. In het eerste kwartaal van 2018 is het aantal voor verkoop beschikbare woningen dusdanig ver gedaald dat het nagenoeg gelijk is aan het aantal verkopen. In totaal zijn in dit kwartaal 728 woningen verkocht, terwijl er aan het eind van het kwartaal nog 769 in aanbod staan. Het hoge aantal verkopen wordt mede veroorzaakt door een grote instroom aan kopers van buiten de regio. In 2017 was slechts 55% van de woningkopers afkomstig uit de regio zelf. Niet alleen vanuit Amsterdam (15% van de kopers) vindt een grote toestroom naar de regio plaats, maar ook woningzoekers uit Amstelveen (8%) en Haarlem (5%) weten de regio goed te vinden.

**Marktdruk**

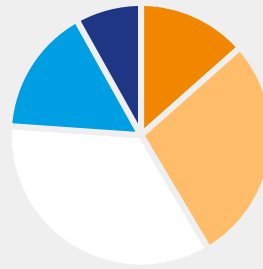
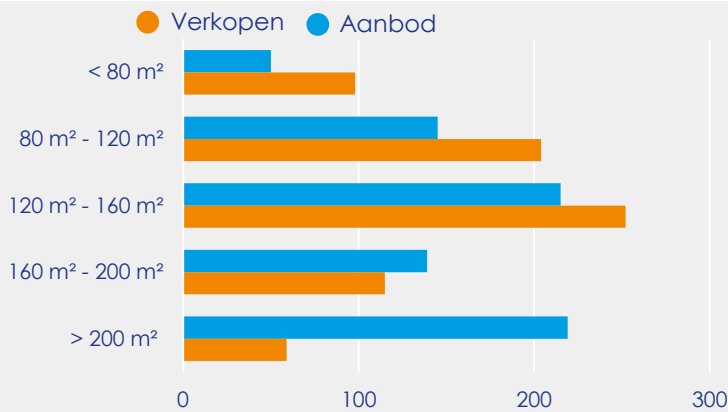
De forse aanboddaling heeft geresulteerd in een hoge marktdruk in de regio, waardoor de woningmarkt al ruim anderhalf jaar te maken heeft met krappe omstandigheden. De verhouding tussen het aanbod en de verkopen, oftewel de marktratio, komt dit kwartaal uit op 95% en ligt zo ruim boven het landelijke gemiddelde van 73%. Bij tussenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen komt de ratio zelfs ruim boven de 100% uit. Een uitschieter wordt gevormd door hoekwoningen waarvan er dit kwartaal meer dan dubbel zoveel zijn verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan. De marktratio van dit woningtype is hierdoor maar liefst 229%.

**Prijsonwikkeling**

Het prijsniveau stijgt doorlopend in de regio. In het afgelopen jaar is de mediane transactieprijs met maar liefst 12% toegenomen naar € 341.750. Dit prijsniveau ligt trendmatig ruim boven het landelijk gemiddelde, maar als gevolg van de forse stijging wordt dit verschil groter. Gemiddeld heeft in Nederland namelijk een toename van 9% plaatsgevonden.



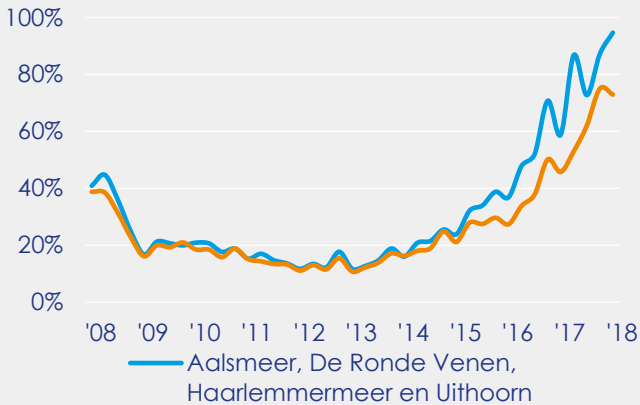
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**95%**

Markratio

### 63 dagen

Mediane looptijd

**-7 dagen**

Vershil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 341.750**

Mediane verkoopprijs

**12%**

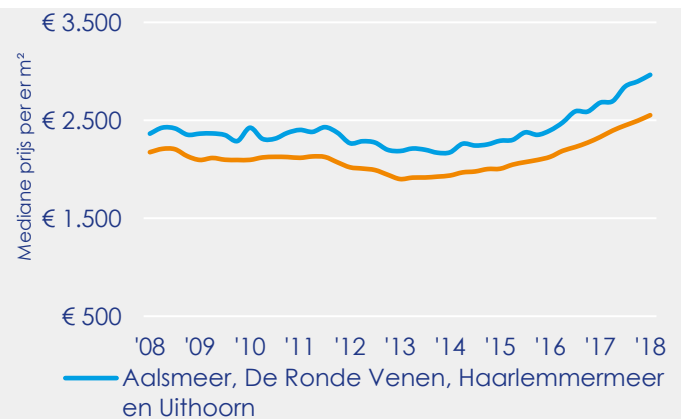
Vershil op jaarbasis

**€ 2.975**

Mediane meterprijs

**€ 425**

Boven het landelijk niveau



## Woningvoorraad



**103.600**

Woningen 1-1-2017

**+ 650**

Mutatie in 2016

## Demografie

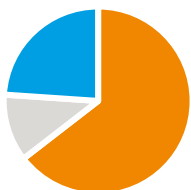


**249.300**

Inwoners 1-1-2017

**+ 1.770**

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

## Top 3: herkomstgemeenten\*

- Amsterdam
- Amstelveen
- Haarlem

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

## Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 10.700**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 6.700**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**142** woningen

Nieuwbouwratio

**9%** v/h aanbod

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**



## Marktcijfers

Woningverkoppen  
**680**

Afname op jaarbasis  
**-10%**

Woningaanbod  
**560**

Afname op jaarbasis  
**-44%**

### Algemeen beeld

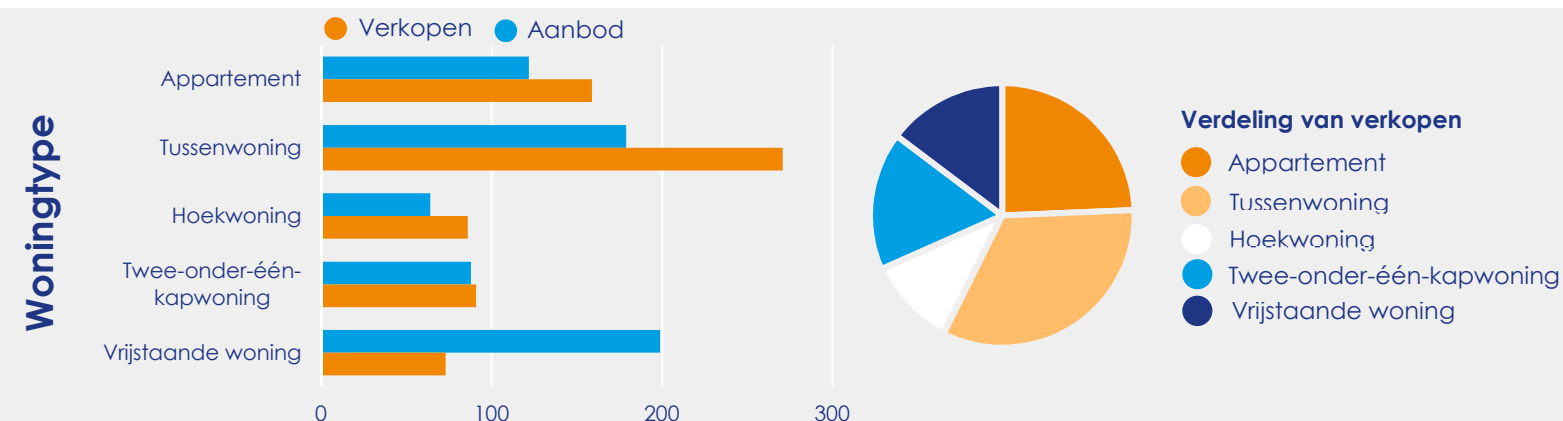
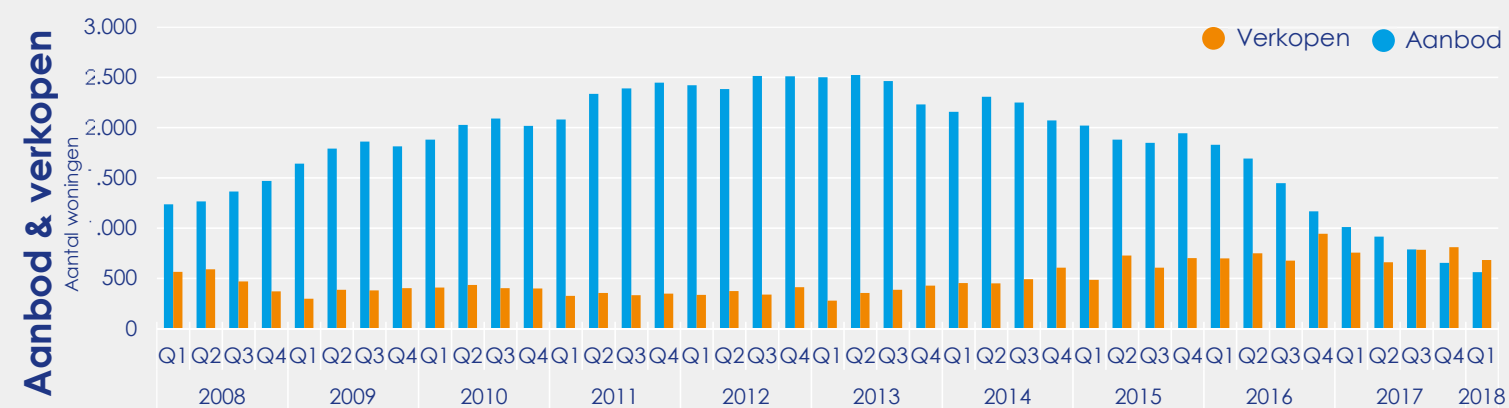
Het aantal woningverkoppen kent een terugval in de HAL-regio. Trendmatig valt het aantal transacties in het eerste kwartaal van dit jaar lager uit dan in het laatste kwartaal van het voorgaande jaar. In dit kwartaal zijn echter ook minder woningen verkocht dan in het eerste kwartaal van zowel 2017 als 2016. De aanleiding van de afname van de verkopen wordt gevormd door het gebrek aan beschikbare woningen. Per 1 april 2018 staan nog 560 woningen in aanbod, dit is maar liefst 44% minder dan een jaar geleden. Voor woningzoekers wordt het hierdoor steeds lastiger om hun vraag in de regio te uiten. Voornamelijk bij de middelgrote woningen is een zeer sterke aanboddaling geregistreerd. Het aanbod van woningen tussen 80 en 120 m<sup>2</sup> is in vijf jaar tijd afgenomen van 1.013 naar slechts 172. Terwijl de vraag naar dit type woningen zeer hoog blijft.

### Marktdruk

Het gebrek aan aanbod leidt tot een zeer krappe woningmarkt in de regio. Ondanks de afname van de verkopen komt de marktratio, de verhouding tussen het aanbod en de verkopen, uit op maar liefst 121%. In Alkmaar en Heerhugowaard is dit zelfs 134%. Alleen Langedijk kent een minder hoge marktdruk met een ratio van 78%, wat echter nog steeds op een krappe markt wijst. Wanneer de marktdruk wordt uitgesplitst naar woningtype, komt naar voren dat alleen bij vrijstaande woningen nog sprake is van een evenwichtige markt. De hoogste druk wordt geregistreerd bij tussenwoningen, dit kwartaal zijn meer dan dubbel zoveel woningen van dit type verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan.

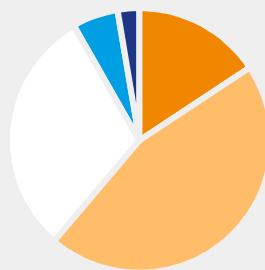
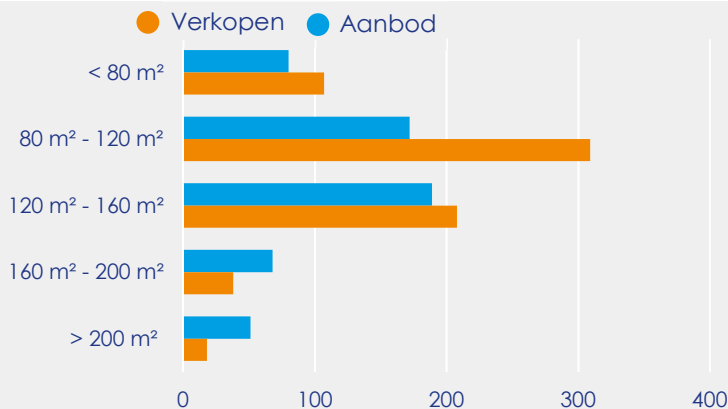
### Prijzontwikkeling

De hoge marktdruk heeft in de regio geleid tot een opwaartse prijsbeweging, ten opzichte van een jaar geleden is de mediane verkoopprijs met 9% toegenomen. Dit is een vergelijkbare toename als de gemiddelde landelijke prijsstijging.

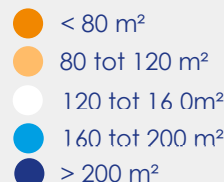




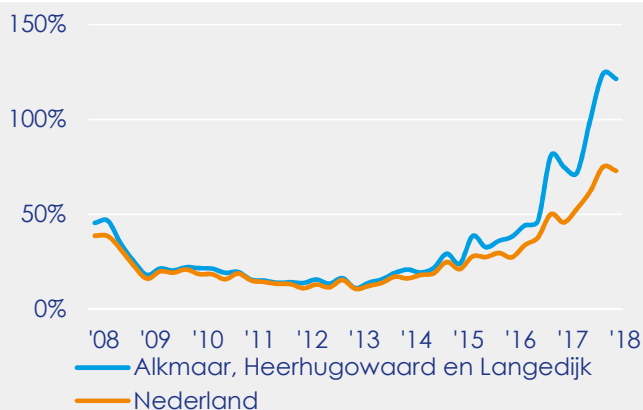
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen



## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**121%**

Markratio

### 57 dagen

Mediane looptijd

**-5 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 256.500**

Mediane verkoopprijs

**9%**

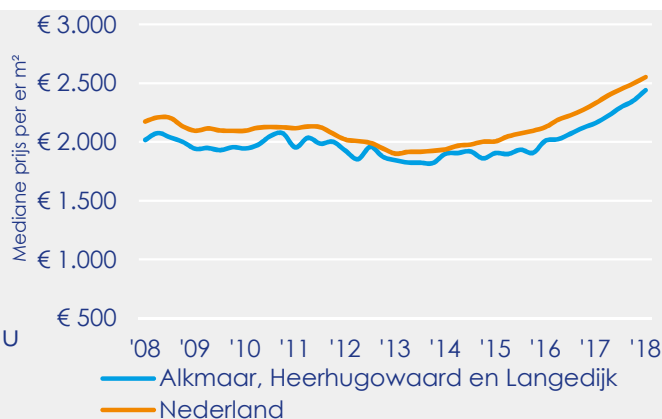
Verskil op jaarbasis

**€ 2.450**

Mediane meterprijs

**- € 100**

Verskil met landelijk niveau



## Woningvoorraad



**84.600**

Woningen 1-1-2017

**+ 620**

Mutatie in 2016

## Demografie

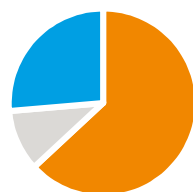


**190.900**

Inwoners 1-1-2017

**+ 1.940**

Mutatie in 2016



- 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

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

## Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 4.900**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 2.800**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**117** woningen

Nieuwbouwratio

**13%** v/h aanbod

Sprekende Cijfers  
Woningmarkten

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

Partner in  
**Dynamis**



## Marktcijfers

Woningverkopten  
**284**

Afname op jaarbasis  
**-16%**

Woningaanbod  
**422**

Afname op jaarbasis  
**-38%**

## Algemeen beeld

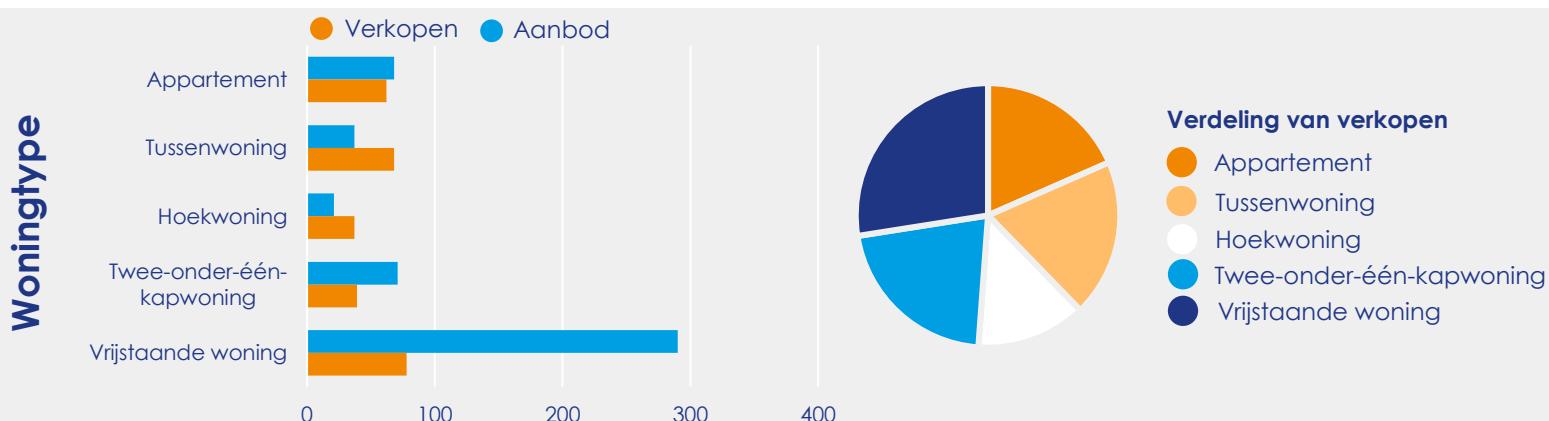
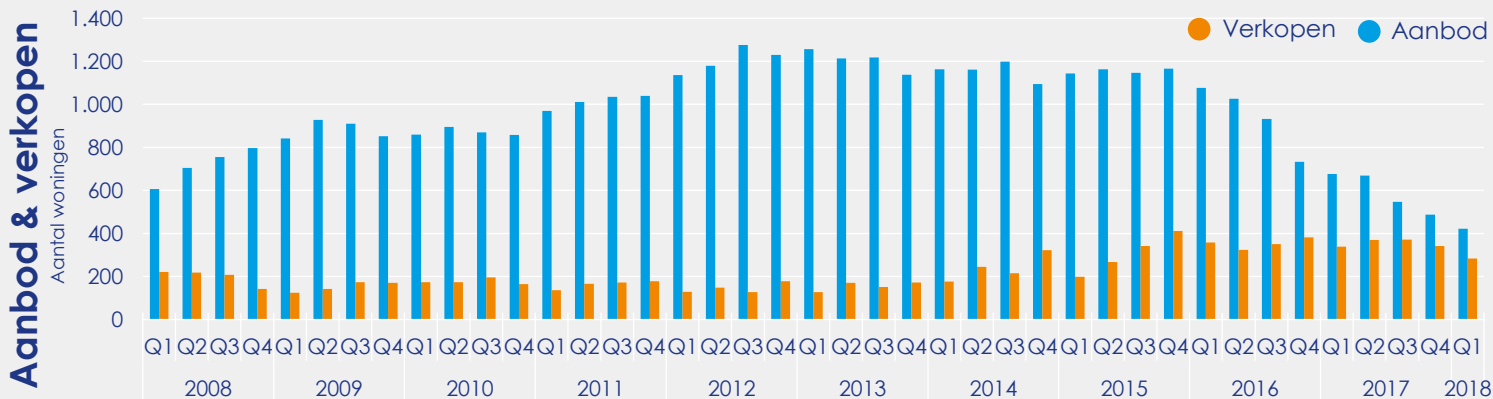
Het aantal woningverkopten neemt af in de regio Bergen, Castricum en Heiloo. In het eerste kwartaal van 2018 zijn 284 woningen verkocht. De laatste keer dat het verkoopaantal rond dit niveau lag was in het tweede kwartaal van 2015. Deze terugval wordt niet veroorzaakt door een terugval van de vraag, maar komt voort uit het gebrek aan aanbod. Per 1 april 2018 zijn nog slechts 422 woningen te koop. Anderhalf jaar geleden betrof dit nog meer dan het dubbele. Er is zo sprake van een zeer beperkt aanbod, wat een gevolg is van het hoge transactievolume in de afgelopen jaren. Het hoge aantal verkopen werd gedeeltelijk veroorzaakt door de grote aantrekkingskracht op woningzoekers van buiten de regio. Zo was in 2017 47% van de woningkopers afkomstig uit een gemeente buiten de regio. De grootste toestroom was afkomstig uit Amsterdam, met een aandeel van 12% in het totale aantal verhuizingen. De gemeente Alkmaar heeft hierin een aandeel van circa 6%.

## Marktdruk

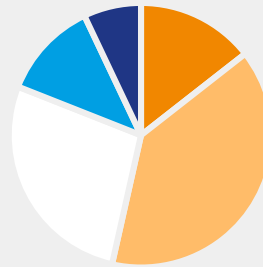
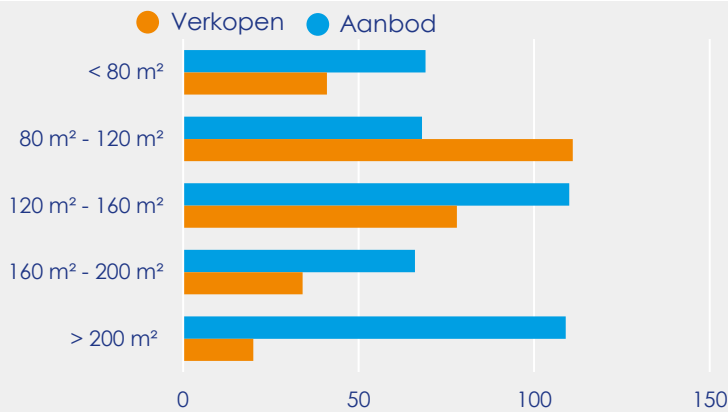
Het aanbodtekort in de regio heeft geleid tot krappe marktomstandigheden. Dit beperkt zich echter tot het kleinere en middensegment. Grote woningen, die nog voldoende worden aangeboden in de regio, kennen van origine een minder hoge dynamiek. In het grotere segment is derhalve nog sprake van een evenwichtige marktsituatie. Hiertegenover staat forse krapte bij woningen tussen 80 en 120 m<sup>2</sup>, waarvan in het afgelopen kwartaal meer dan anderhalf keer zo veel zijn verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan.

## Prijsontwikkeling

Het grote aandeel woningen in het hogere segment zorgt voor een hoog mediaan prijsniveau in de regio. De mediane prijs per vierkante meter bedraagt € 3.000, wat € 450 meer is dan het landelijke gemiddelde. Wanneer de prijsontwikkeling met de Nederlandse groei wordt vergeleken, komt naar voren dat deze redelijk gelijkwaardig ontwikkelen. De mediane transactieprijs ligt in de regio 10% hoger dan een jaar geleden, terwijl landelijk een toename van circa 9% is geregistreerd.



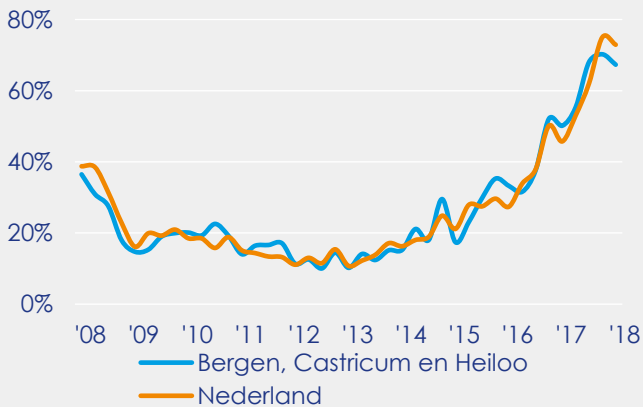
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**67%**

Markratio

### 105 dagen

Mediane looptijd

**+ 22 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 368.750**

Mediane verkoopprijs

**10%**

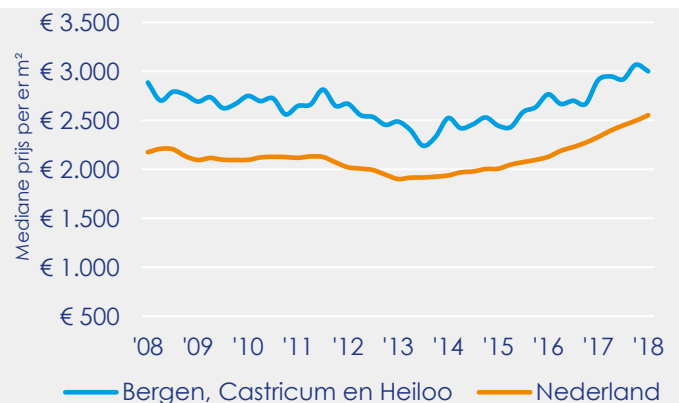
Verskil op jaarbasis

**€ 3.000**

Mediane meterprijs

**€ 450**

Boven het landelijk niveau



## Woningvoorraad



**41.000**

Woningen 1-1-2017

**+ 360**

Mutatie in 2016

## Demografie

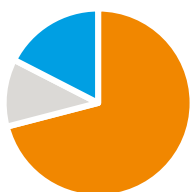


**87.900**

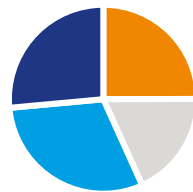
Inwoners 1-1-2017

**+ 680**

Mutatie in 2016



- 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

Nieuwbouwverkopen

**46** woningen

Nieuwbouwratio

**5%** v/h aanbod

Spreekende Cijfers  
Woningmarkten

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

Partner in  
**Dynamis**



## Marktcijfers

Woningverkopten  
**545**

Toename op jaarbasis  
**9%**

Woningaanbod  
**372**

Afname op jaarbasis  
**-36%**

### Algemeen beeld

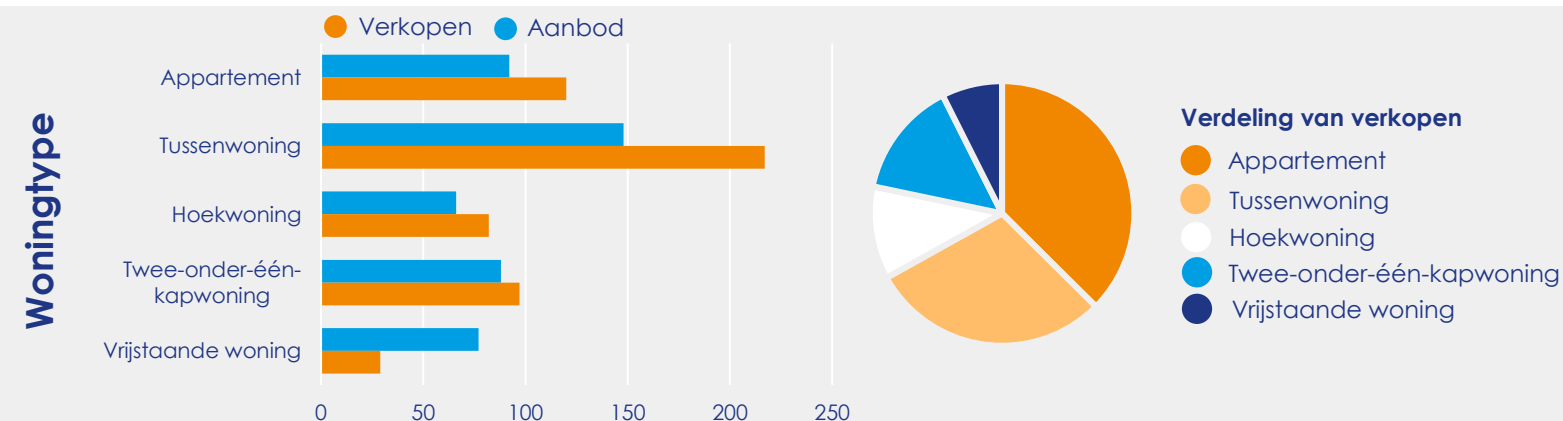
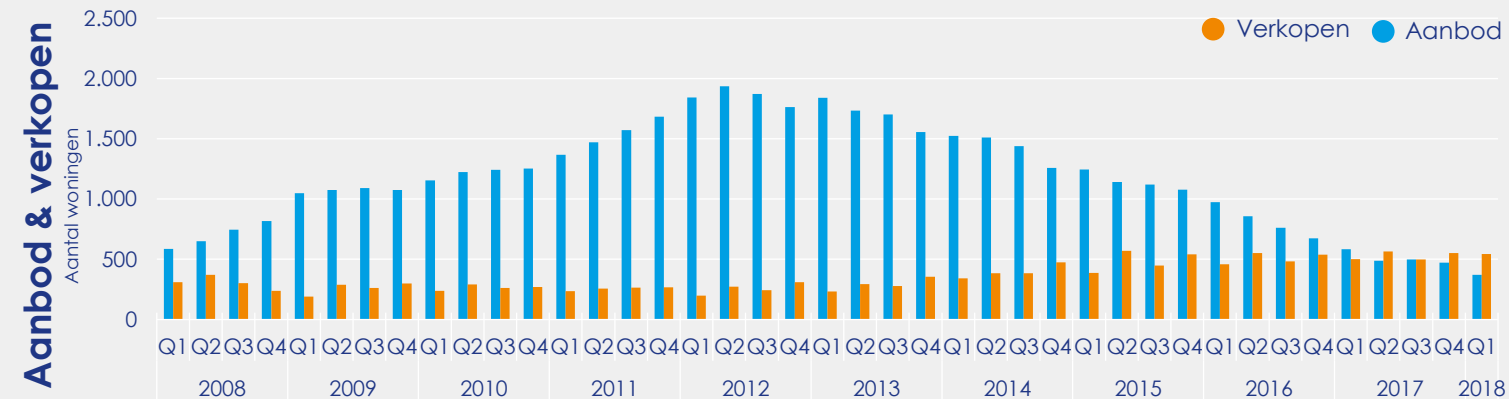
Het aantal voor verkoop beschikbare woningen blijft fors afnemen in de regio. Per 1 april 2018 staan nog 372 woningen in aanbod, een afname van 36% ten opzichte van een jaar geleden. Ondanks de aanboddaling blijft het aantal verkopen van een hoog niveau. In het eerste kwartaal van 2018 zijn 9% meer woningen verkocht dan in datzelfde kwartaal van het voorgaande jaar. In totaal betreft dit maar liefst 545 verkopen. De aanleiding voor dit hoge aantal ligt deels in de vele nieuwbouwwoningen die zijn verkocht. In totaal zijn 172 transacties van nieuwbouwwoningen geregistreerd, meer dan een verdubbeling ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Het betreffen voornamelijk eengezinswoningen in de projecten De Lariks en Vuurvlinder in Beverwijk en De Binnenhaven in IJmuiden.

### Marktdruk

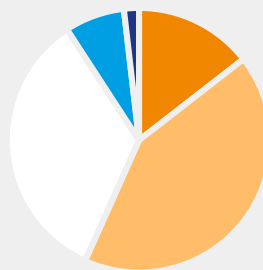
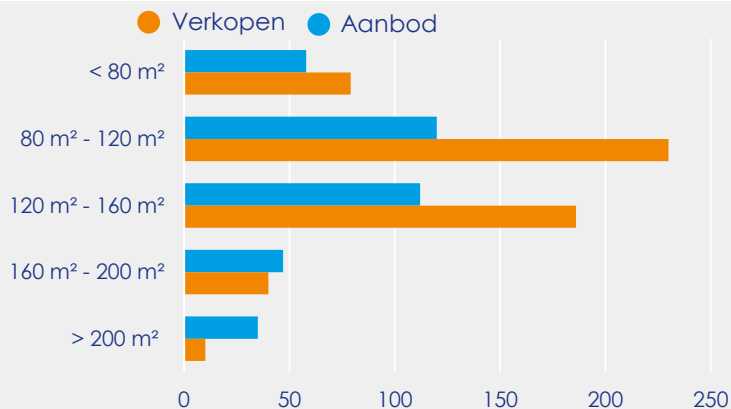
Het lage aantal woningen in aanbod resulteert in een sterke mate van krapte in de regio. In het meest recente kwartaal zijn bijna anderhalf keer zo veel woningen verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan, dit wordt weergegeven in de marktratio van maar liefst 147%. Ter vergelijking, op het hoogtepunt in 2008 was deze verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod nog slechts 57%. Deze krapte is het grootst bij woningen tussen 80 en 120 m<sup>2</sup>, waarvan bijna dubbel zoveel woningen zijn verkocht dan dat er in het aanbod stonden. Alleen bij woningen groter dan 200 m<sup>2</sup> is nog sprake van een ruime woningmarkt, maar ook van dit type woningen neemt het aanbod snel af.

### Prijzontwikkeling

De meterprijs doorloopt in de regio een bovengemiddelde stijging van 15% op jaarbasis, dit ligt ruim boven de landelijke toename van 10%. Naast het gebrek aan aanbod, wordt dit mede veroorzaakt door de grote toestroom van woningzoekers uit Amsterdam. In 2017 was 14% van de woningkopers afkomstig uit de hoofdstad. Een groot deel van deze huishoudens kan dankzij de overwaarde van hun vorige woning meer eigen geld inbrengen voor de nieuwe woning.



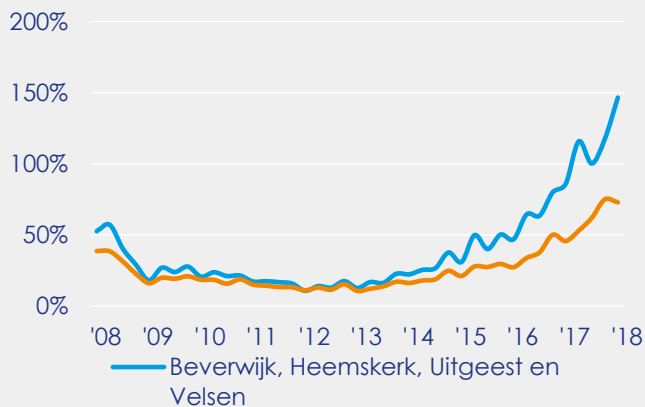
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**147%**

Markratio

### 71 dagen

Mediane looptijd

**-9 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 290.250**

Mediane verkoopprijs

**14%**

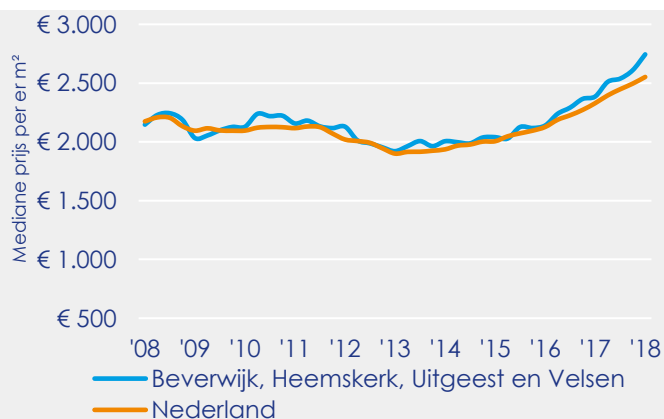
Verskil op jaarbasis

**€ 2.750**

Mediane meterprijs

**€ 200**

Boven het landelijk niveau



### Woningvoorraad



**73.000**

Woningen 1-1-2017

**+ 570**

Mutatie in 2016

### Demografie



**161.000**

Inwoners 1-1-2017

**+ 540**

Mutatie in 2016



- 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
- Zaanstad

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

### Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 2.100**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 1.300**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**172** woningen

Nieuwbouwratio

**10%** v/h aanbod

Sprekende Cijfers  
Woningmarkten

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

Partner in  
**Dynamis**





## Marktcijfers

Woningverkopten  
**543**

Afname op jaarbasis  
**-1%**

Woningaanbod  
**306**

Afname op jaarbasis  
**-26%**

### Algemeen beeld

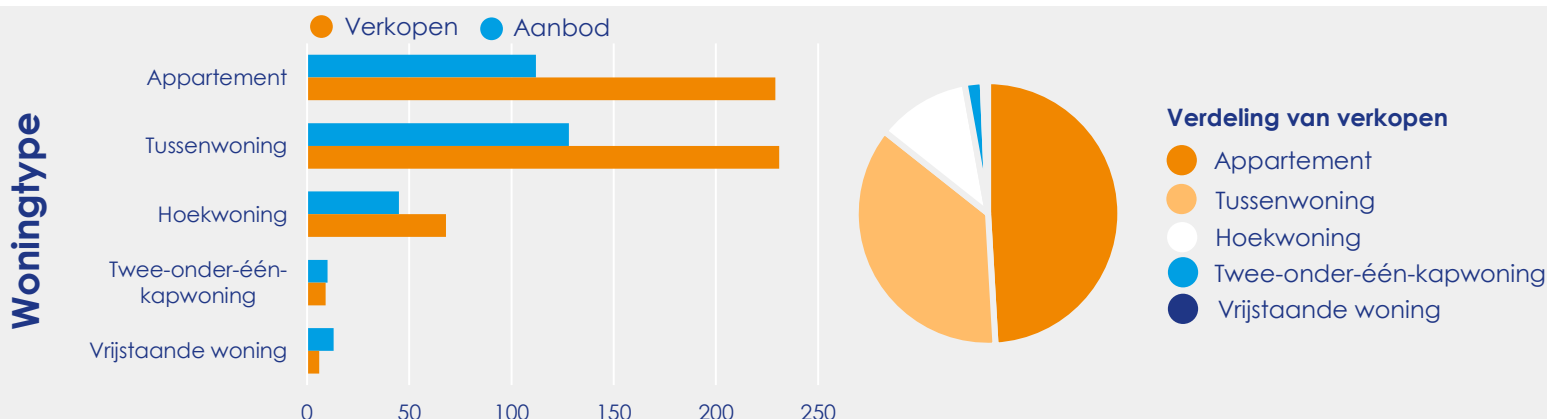
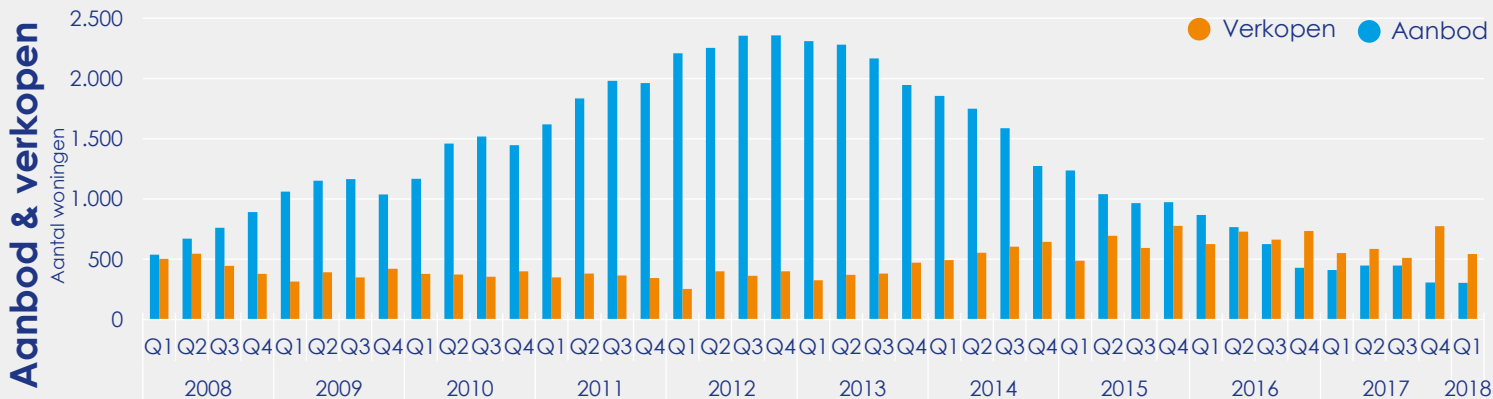
Haarlem vormt een belangrijk substituuat voor woningzoekers uit Amsterdam en dit sorteert een duidelijk effect op de woningmarkt in de gemeente. In 2017 was maar liefst 19% van de woningkopers afkomstig uit Amsterdam. De grote instroom in combinatie met de al bestaande woningvraag heeft geleid tot een forse aanboddaling, waardoor nog maar een beperkt aantal woningen beschikbaar is voor verkoop. Per 1 april 2018 staan nog 306 woningen in aanbod, een ruime afname ten opzichte van de 2.280 woningen die vijf jaar geleden te koop stonden. Het lage aanbodvolume wordt mede bepaald door de snelle doorlooptijd van de woningen. De mediane tijd dat een woning in aanbod staat totdat deze wordt verkocht is 35 dagen. Bij appartementen is deze looptijd met 26 dagen nog korter.

### Marktdruk

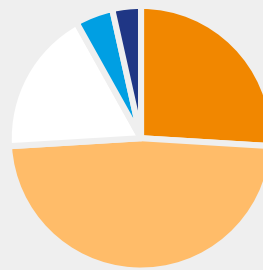
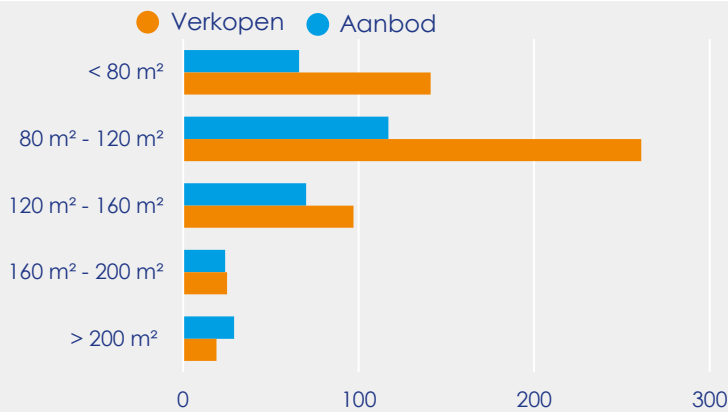
In de gemeente is sprake van een sterke mate van krapte op de woningmarkt. De verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, oftewel de marktratio, is maar liefst 177%. Dit is een terugval ten opzichte van het voorgaande kwartaal, maar dit wordt verklaard doordat trendmatig meer woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar dan in het eerste kwartaal van het jaar erna. Vergeleken met een jaar geleden is de marktratio ruim toegenomen, gezien deze in het eerste kwartaal van 2017 uitkwam op 134%. Over de hele breedte van de markt wordt krapte geregistreerd. Zelfs in het segment voor grotere woningen (groter dan 200 m<sup>2</sup>), waar van origine minder dynamiek is, is sprake van een verkopersmarkt.

### Prijsontwikkeling

De krapte op de Haarlemse woningmarkt resulteert in een ruime stijging van het prijsniveau. Ten opzichte van een jaar geleden heeft een toename van 10% plaatsgevonden, wat vergelijkbaar is met de gemiddelde landelijke stijging. De meterprijs is in Haarlem echter circa € 1.000 hoger dan het gemiddelde van Nederland, waardoor de woningmarkt voor een deel van de woningzoekers moeilijk toegankelijk is.



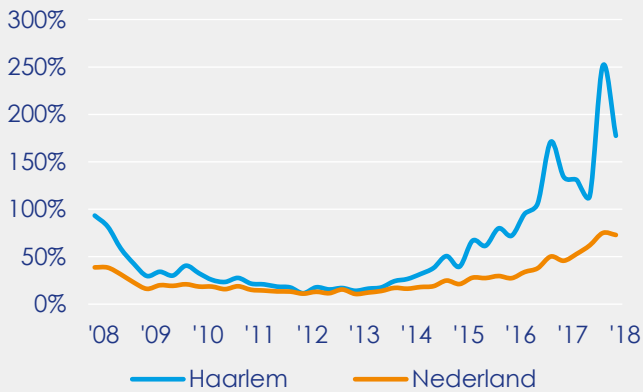
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

## Marktdruk



### Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**177%**

Marktratio

### 35 dagen

Mediane looptijd

**-14 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 345.750**

Mediane verkoopprijs

**10%**

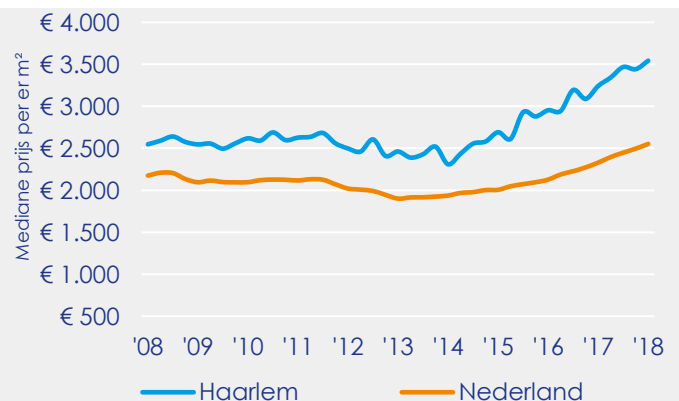
Verskil op jaarbasis

**€ 3.550**

Mediane meterprijs

**€ 1.000**

Boven het landelijk niveau



## Woningvoorraad



**74.000**

Woningen 1-1-2017

**+ 360**

Mutatie in 2016

## Demografie



**159.200**

Inwoners 1-1-2017

**+ 1.090**

Mutatie in 2016



- 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

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

### Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 7.000**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 2.600**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**60** woningen

Nieuwbouwratio

**1%** v/h aanbod

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

Woningverkopten

347

Toename op jaarbasis

75%

Woningaanbod

211

Afname op jaarbasis

-7%

Algemeen beeld

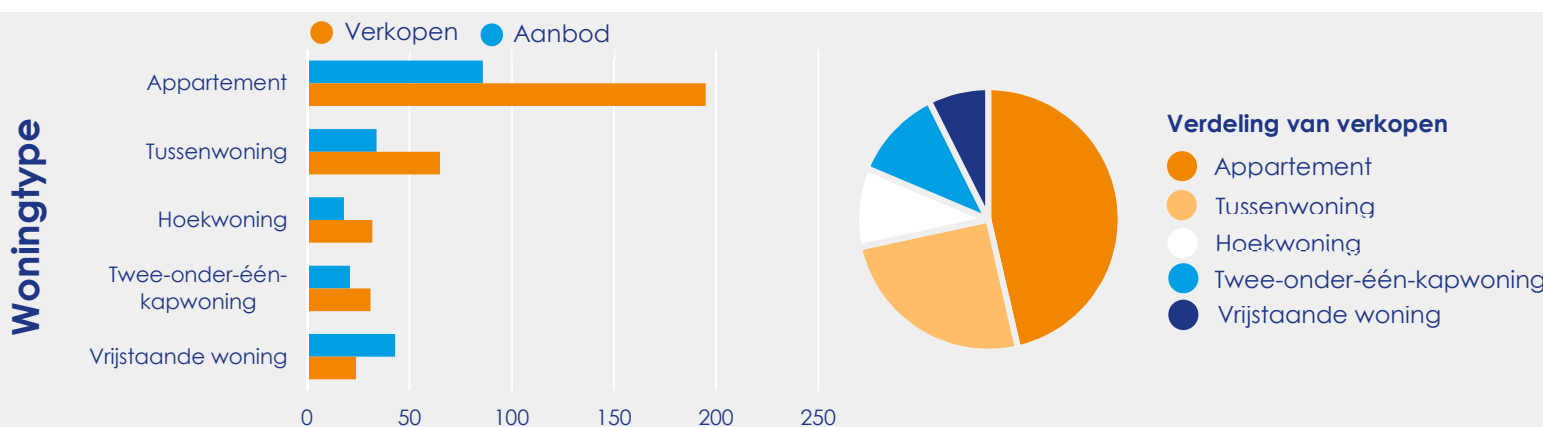
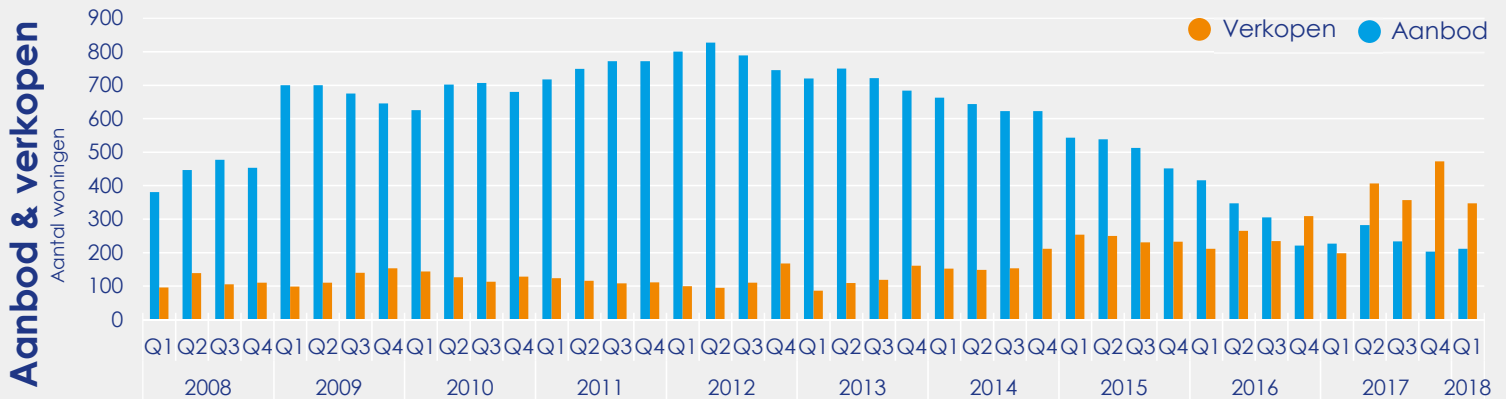
De vele nieuwbouwontwikkelingen in Hoorn resulteren in hoge verkoopcijfers. In het eerste kwartaal van 2018 zijn in totaal 347 woningen verkocht, een toename van maar liefst 75% ten opzichte van een jaar geleden. De verklaring voor de toename is volledig toe te schrijven aan de nieuwbouw, het aantal verkochte woningen in de bestaande bouw is nagenoeg gelijk gebleven. Nadat aan het begin 2017 het beschikbare woningaanbod op een historisch laagtepunt terecht kwam, zijn er vele nieuwbouwprojecten in aanbod gekomen. Het aantal nieuwbouwverkopten kende hierdoor een enorme toename, waardoor het transactievolume sindsdien ruim boven het aantal woningen in aanbod uitkomt. Het merendeel van de woningkopers was al woonachtig in de gemeente Hoorn, in 2017 was dit bij 70% van de transacties het geval. Van de overige transacties zijn de herkomstgemeenten sterk verdeeld. Het grootste aandeel wordt met 4% gevormd door kopers uit Drechterland, waarna Amsterdam en Medemblik met beide 3% volgen.

Marktdruk

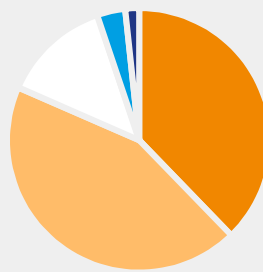
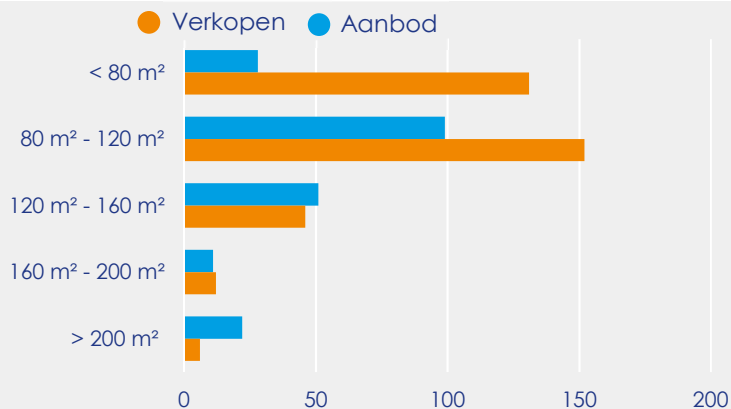
De verhouding tussen het aantal woningen in aanbod en het aantal verkopen in dit kwartaal, oftewel de marktratio, is zeer hoog in de gemeente Hoorn. Dit kwartaal komt deze ratio uit op 164%, dat ruim hoger is dan het landelijke gemiddelde van 73%. Er is dus sprake van een sterke mate van krapte in de regio. Veel kopers kunnen dankzij de hoge nieuwbouwproductie alsnog met hun vraag in de regio terecht. Hierbij worden vooral appartementen ruimschoots verkocht, het transactievolume van dit woningtype is zelfs tweeënhalve keer zo hoog als het aantal appartementen in aanbod.

Prijzontwikkeling

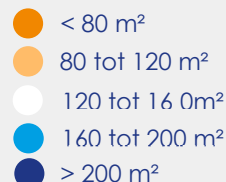
De hoge marktdruk leidt tot een ruime opwaartse beweging van het prijsniveau in Hoorn. Ten opzichte van een jaar geleden is de mediane prijs per vierkante meter met maar liefst 17% gestegen naar circa € 2.450. Dit beeld wordt echter deels vertekend door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen, die over het algemeen een hoger prijsniveau kennen.



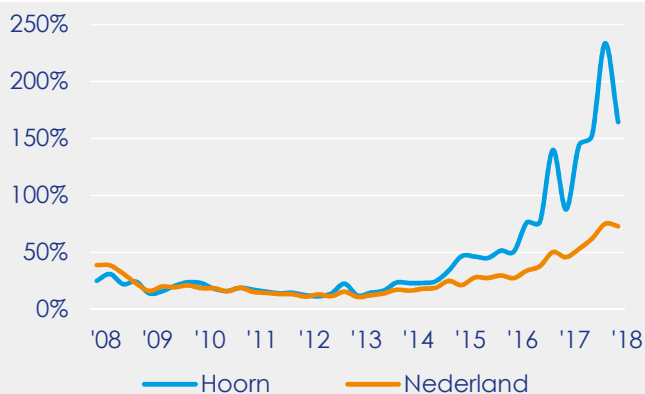
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen



## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**164%**

Markratio

### 73 dagen

Mediane looptijd

**+ 10 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 242.500**

Mediane verkoopprijs

**16%**

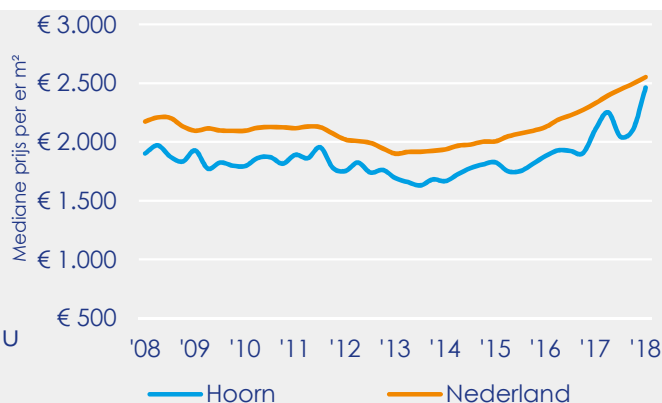
Verskil op jaarbasis

**€ 2.450**

Mediane meterprijs

**- € 100**

Verskil met landelijk niveau



## Woningvoorraad



**32.600**

Woningen 1-1-2017

**+ 220**

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

## Demografie



**72.500**

Inwoners 1-1-2017

**+ 320**

Mutatie in 2016



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

## Top 3: herkomstgemeenten\*

- Drechterland
- Amsterdam
- Medemblik

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

## Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 2.200**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 1.200**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**171** woningen

Nieuwbouwratio

**32%** v/h aanbod

Sprekende Cijfers  
Woningmarkten

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

Partner in  
**Dynamis**



## Marktcijfers

### Woningverkopten

**323**

Toename op jaarbasis

**25%**

### Woningaanbod

**195**

Afname op jaarbasis

**-3%**

### Algemeen beeld

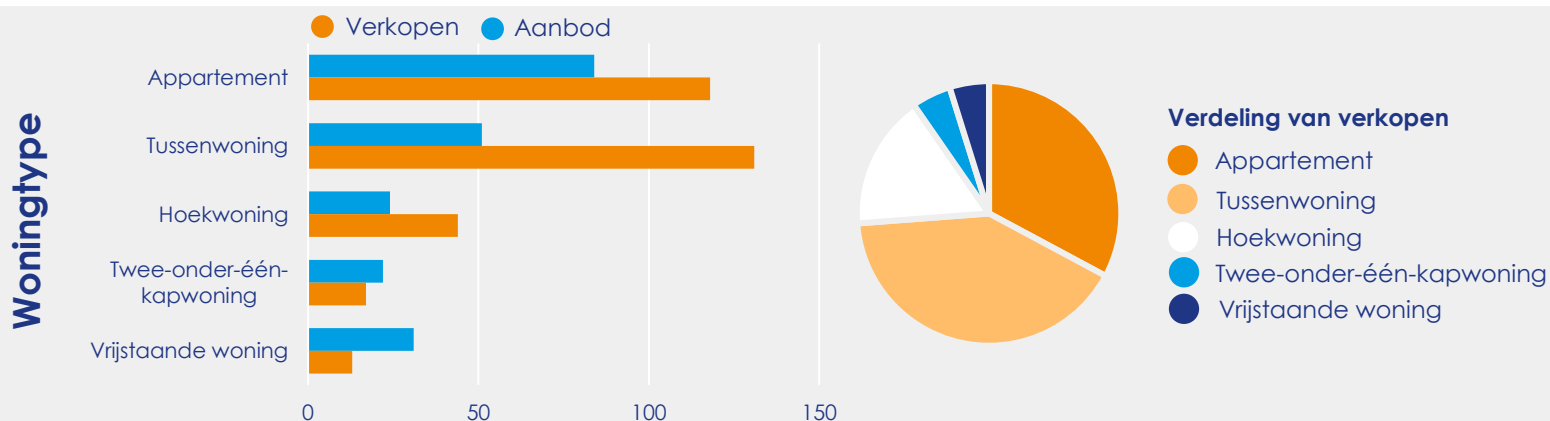
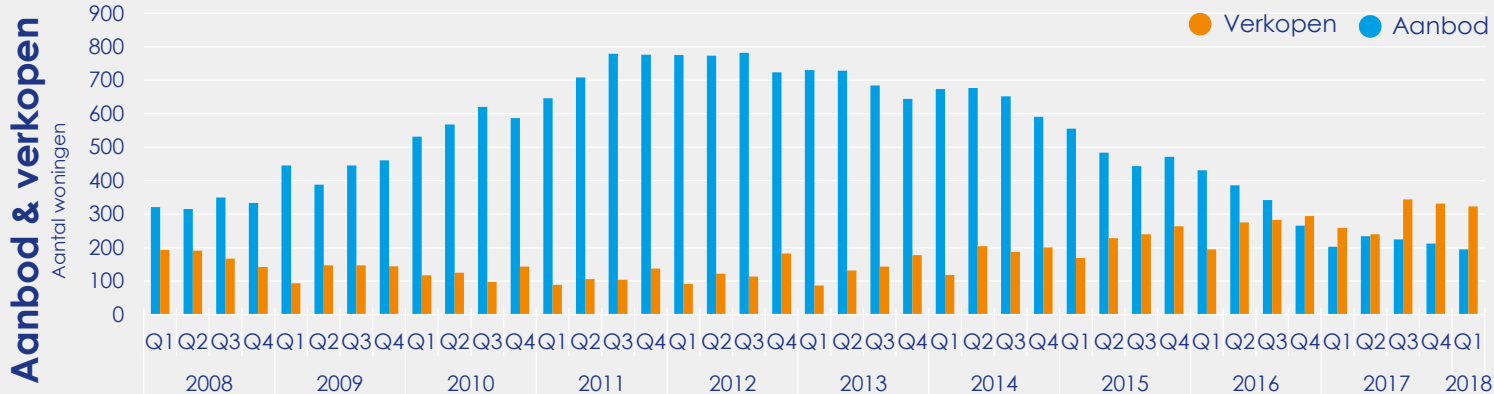
Sinds halverwege 2017 is elk kwartaal een relatief hoog transactievolume gerealiseerd in de gemeente Purmerend. Deze stijging van het aantal woningverkopten is volledig toe te schrijven aan het toenemende aantal nieuwbouwwoningen dat in aanbod wordt genomen. Het aantal verkopen in de bestaande bouw is in de afgelopen kwartalen redelijk constant gebleven. De vraag naar woonruimte in Purmerend wordt aangejaagd door de toestroom van woningzoekers uit Amsterdam, in 2017 was maar liefst 15% van de woningkopers afkomstig uit de hoofdstad. Hiertegenover staat dat 55% van de kopers reeds woonachtig was in Purmerend. Ondanks de vele nieuwbouwwoningen in de verkoopcijfers, sorteert dit nog geen effect op het aanbodvolume. Per 1 april 2017 zijn nog 195 woningen beschikbaar voor verkoop, waardoor het aantal woningen in aanbod voor het eerst onder de tweehonderd ligt.

### Marktdruk

Het hoge aantal verkopen ten opzichte van het beperkte aanbod zorgt voor een zeer hoge marktdruk in Purmerend. De marktratio komt dit kwartaal uit op maar liefst 166%, vergeleken met het landelijke gemiddelde van 73% is er sprake van een zeer sterke mate van krapte. Vooral hoek- en tussenwoningen kennen een zeer krappe markt, dit kwartaal zijn er meer dan dubbel zo veel woningen van dit type verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan. Maar ook de andere woningtypen hebben te maken met een zeer hoge marktdruk, alleen bij vrijstaande woningen is nog sprake van een evenwichtig marktbeeld.

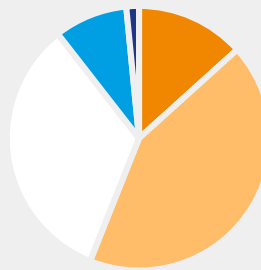
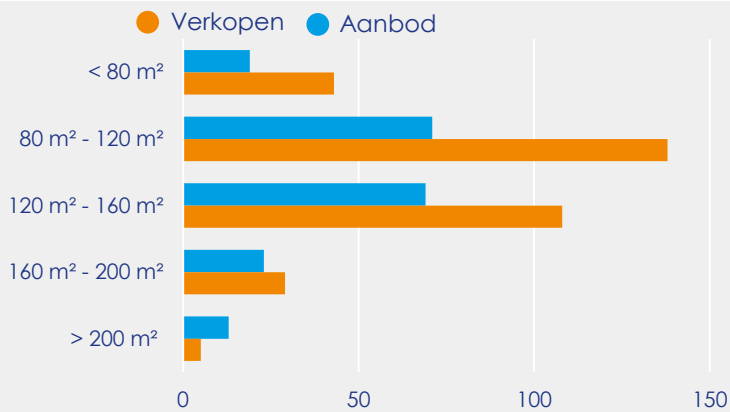
### Prijsontwikkeling

De grote woningvraag resulteert in een sterke opwaartse beweging van het prijsniveau in de gemeente. Na een piekmoment in het voorgaande kwartaal, dat volledig is toe te schrijven aan een groot aantal verkopen van woningen in het duurdere segment, ligt de meterprijs in het eerste kwartaal weer in lijn met de trendmatige stijging. Ondanks de correctie ten opzichte van het voorgaande kwartaal heeft een toename van 11% op jaarbasis plaatsgevonden.





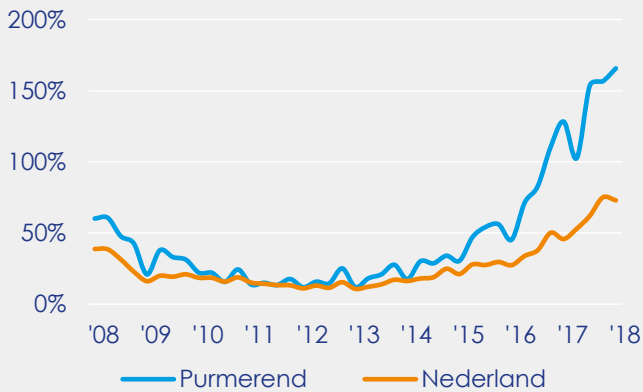
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**166%**

Markratio

### 107 dagen

Mediane looptijd

**+ 42 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 249.000**

Mediane verkoopprijs

**6%**

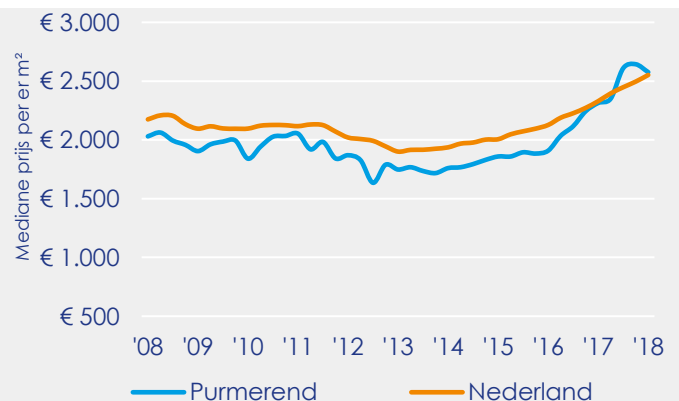
Verskil op jaarbasis

**€ 2.575**

Mediane meterprijs

**€ 25**

Boven het landelijk niveau



## Woningvoorraad



**35.600**

Woningen 1-1-2017

**+ 280**

Mutatie in 2016

## Demografie



**79.900**

Inwoners 1-1-2017

**+ 40**

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

## Top 3: herkomstgemeenten\*

- Amsterdam
- Zaanstad
- Beemster

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

## Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 500**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 500**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**115** woningen

Nieuwbouwratio

**24%** v/h aanbod

Sprekende Cijfers  
Woningmarkten

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

Partner in  
**Dynamis**



## Marktcijfers

### Woningverkopten

500

Afname op jaarbasis

-8%

### Woningaanbod

371

Afname op jaarbasis

-26%

## Algemeen beeld

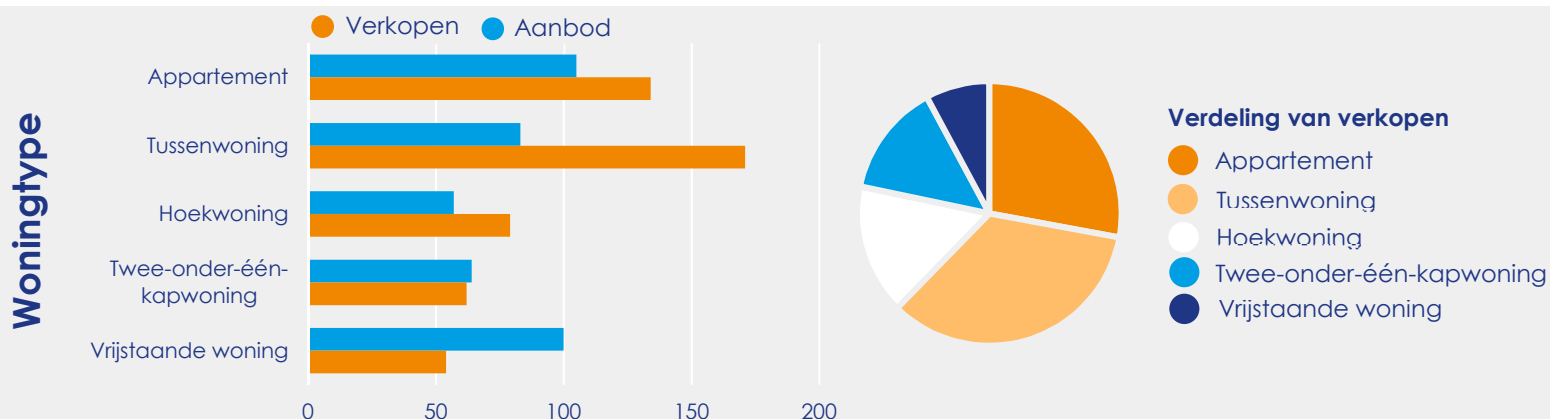
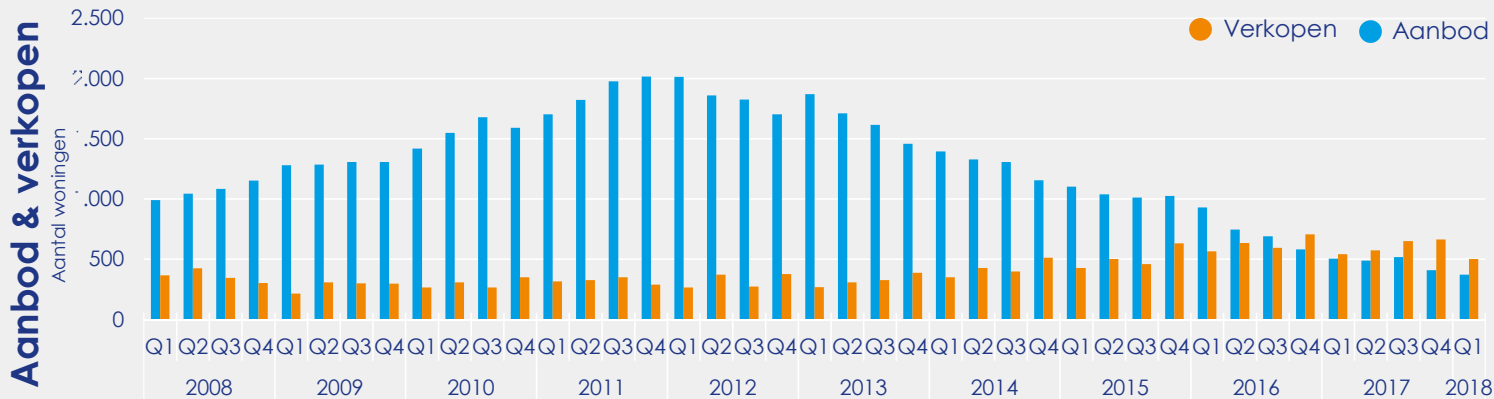
In het eerste kwartaal van 2018 heeft een terugval van het aantal verkopen plaatsgevonden in de regio Zaanstad, Oostzaan & Wormerland. Trendmatig valt het aantal verkopen in het eerste kwartaal van het jaar lager uit dan in het laatste kwartaal van het voorgaande jaar. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2016 en 2017 is het huidige niveau ook lager. Wanneer naar de gemeenten apart wordt gekeken heeft deze terugval alleen in Zaanstad plaatsgevonden. Oostzaan en Wormerland kennen juist een toename van het transactievolume. Aanleiding voor de daling is het beperkte aantal voor verkoop beschikbare woningen. Per 1 april 2018 staan nog slechts 371 woningen te koop, een jaar geleden waren dit er nog 504 en twee jaar geleden zelfs 930 woningen.

## Marktdruk

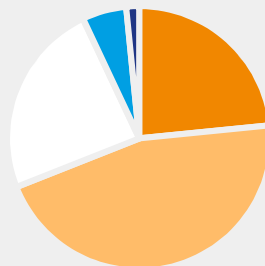
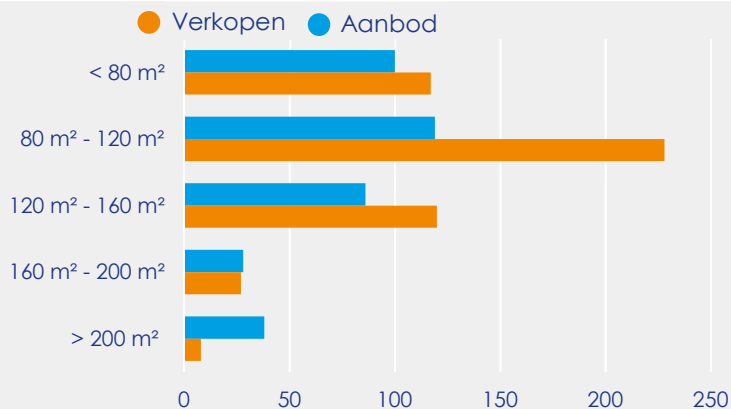
De Zaanse woningmarkt staat door het gebrek aan aanbod onder druk. Een positieve noot is dat de regio een redelijke nieuwbouwproductie kent, dit is in de huidige markt echter niet voldoende om in de vraag te kunnen voorzien. De marktratio, oftewel verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod, komt in het eerste kwartaal uit op 135%. Hieruit blijkt dat er sprake is van een zeer krappe woningmarkt. Wanneer de gemeente Zaanstad los wordt bekeken komt deze ratio zelfs uit op 144%. Vooral tussenwoningen kennen een hoge dynamiek. Dit kwartaal zijn er dubbel zo veel woningen van dit type verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan.

## Prijsontwikkeling

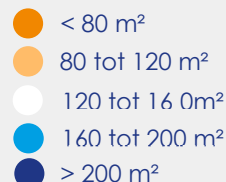
In de regio heeft een forse toename van het prijsniveau plaatsgevonden. De mediane transactieprijs is ten opzichte van een jaar geleden met 12% toegenomen, dit is ruim boven de gemiddelde landelijke toename van 9%. De prijsstijging wordt niet alleen verklaard door de hoge marktdruk, maar wordt mede veroorzaakt door de toestroom van woningzoekers met overwaarde op hun huidige woning. Maar liefst een op de vijf kopers was in 2017 afkomstig uit Amsterdam. Dit betreffen veelal huishoudens die dankzij de overwaarde op hun woning in Amsterdam meer bestedingsruimte hebben voor een nieuwe woning.



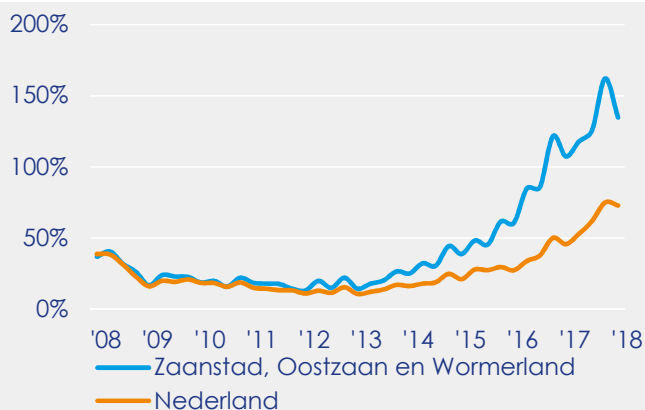
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen



## Marktdruk



### Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**135%**

Marktratio

### 44 dagen

Mediane looptijd

**-16 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 260.500**

Mediane verkoopprijs

**12%**

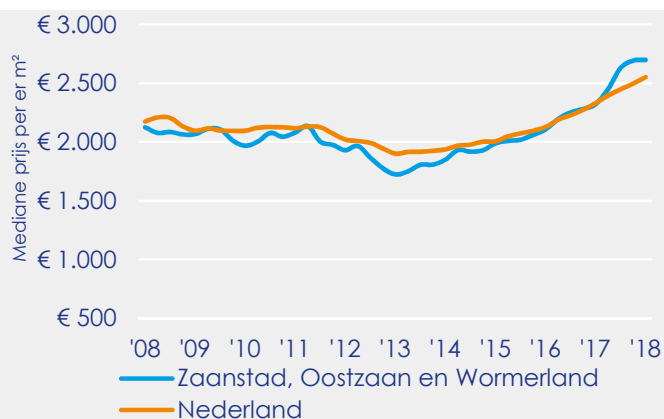
Verskil op jaarbasis

**€ 2.700**

Mediane meterprijs

**€ 150**

Boven het landelijk niveau



## Woningvoorraad



**78.300**

Woningen 1-1-2017

**+ 320**

Mutatie in 2016

## Demografie



**179.200**

Inwoners 1-1-2017

**+ 1.520**

Mutatie in 2016



- 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

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

## Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 6.200**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 3.800**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**46** woningen

Nieuwbouwratio

**14%** v/h aanbod

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 aantal transacties van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

### 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.

### Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de markratio stijgt, komt 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.

**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