


Sprekende Cijfers Woningmarkten Noord-Holland



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



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

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

Dynamis

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

Kuis Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs, partner in Dynamis**. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Noord-Holland, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale markt-omstandigheden. Uit het rapport blijkt dat meer Amsterdammers hun woning te koop zetten en veel woningzoekers profiteren hiervan. De coronacrisis vormt zo een aanjager van de dynamiek op de hoofdstedelijke woningmarkt. Een ontwikkeling die ook in andere Noord-Hollandse gemeenten zichtbaar is.

Meer eigenaren zetten door de coronacrisis hun woning te koop

Een grote groep woningbezitters heeft hun woning te koop gezet in Amsterdam, door de toegenomen onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen, ziet deze groep dit als het beste moment om te verkopen. Ook in onder andere Haarlem, Alkmaar en Hoorn is deze tendens zichtbaar. In totaal is het aanbod in Noord-Holland in drie maanden toegenomen van 7,5 naar 9,6 duizend koopwoningen.

Zoekers grijpen na jaren van schaarste hun kans

Potentiële kopers laten zich niet afschrikken door de coronacrisis en zien de onzekerheid juist als motivatie om niet langer te wachten met kopen. De extra woningen die in aanbod komen worden hierdoor snel verkocht. In veel gemeenten is de gemiddelde verkooptijd fors afgenomen. Voor de gehele provincie is dit nu slechts 27 dagen, nooit eerder was deze periode zo kort. Door het toegenomen aantal aangeboden woningen wordt ook in het komende kwartaal nog een hoge dynamiek verwacht.

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

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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



Robert de Joode RM RT WMC

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



ing. Sander Siegersma RM RT WMC

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

Meer aanbod door coronacrisis

Veel woningeigenaren hebben door de coronacrisis besloten om hun huis te verkopen, veelal gedreven door de angst voor eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid. Daardoor ligt het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod sinds de start van de intelligente lockdown maar liefst 7% hoger dan in 2019. Dit is een opvallende groei aangezien in het eerste kwartaal van 2020 het aantal aanmeldingen nog ruim lager lag dan vorig jaar. Voornamelijk in gemeenten waar de woningprijzen sinds de eurocrisis sterk zijn gestegen, zijn meer woningen op de markt gekomen.

Extra aanbod resulteert in snelle verkopen

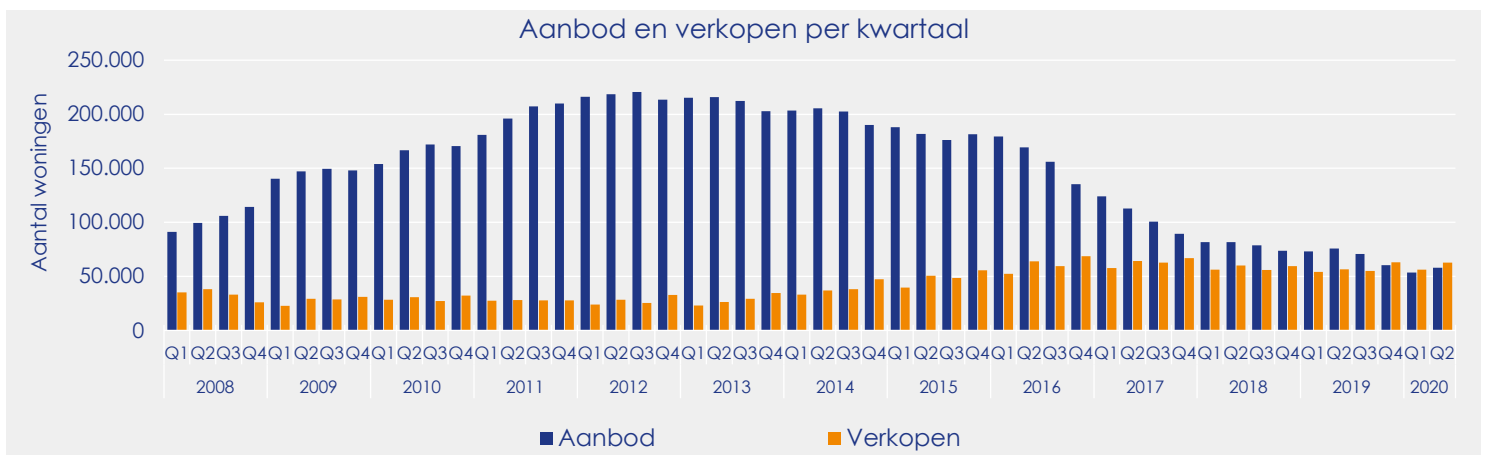
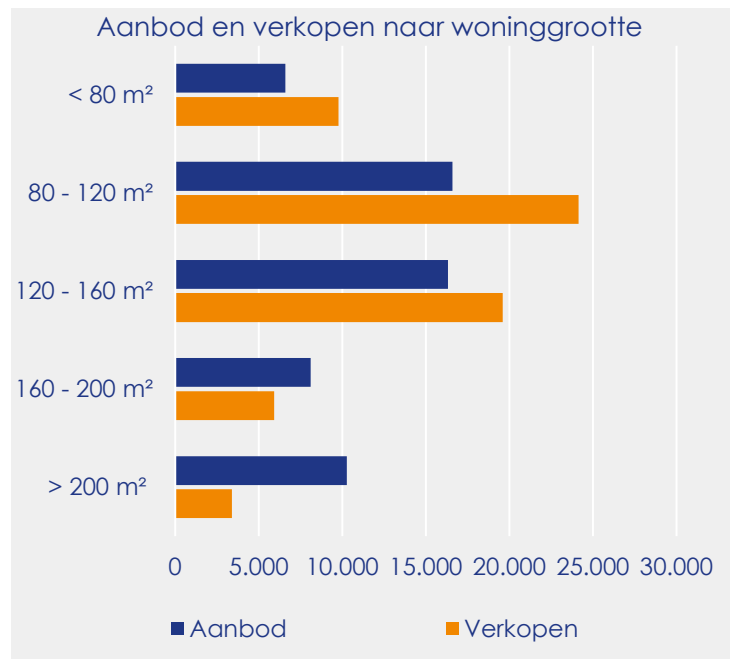
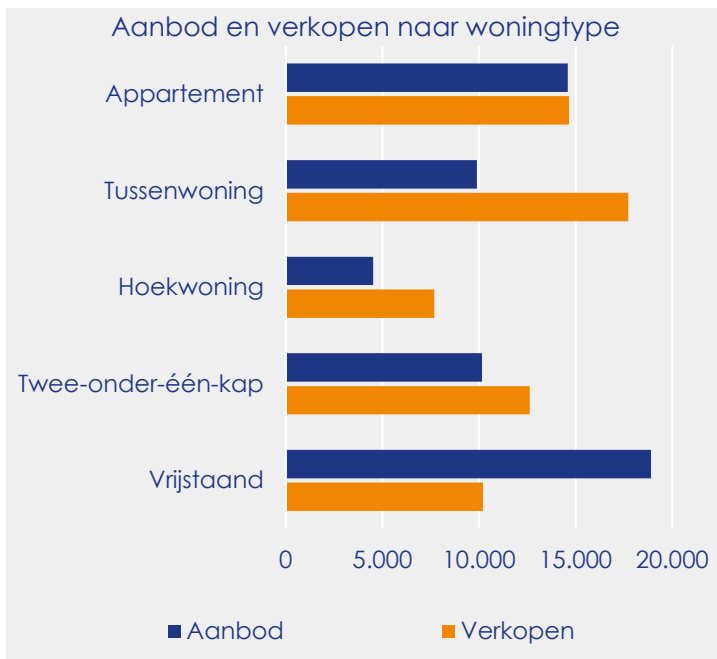
In drie maanden tijd is het aanbod met ruim 4,5 duizend woningen toegenomen, waardoor per 1 juli circa 58 duizend woningen te koop staan in Nederland. Door de extra aanwas aan aanbod krijgen woningzoekers weer meer keuzemogelijkheden en hier maken ze gretig gebruik van. In totaal wisselden dit kwartaal bijna 63 duizend woningen van eigenaar, dit zijn ruim 6 duizend verkopen meer dan in het tweede kwartaal van 2019. Opvallend is de verkoopiek in juni van dit jaar.

Normaliter zwakken de verkoop in deze maand af richting een lager niveau in de zomerperiode, maar in 2020 bereikte de dynamiek in juni juist een hoogtepunt.

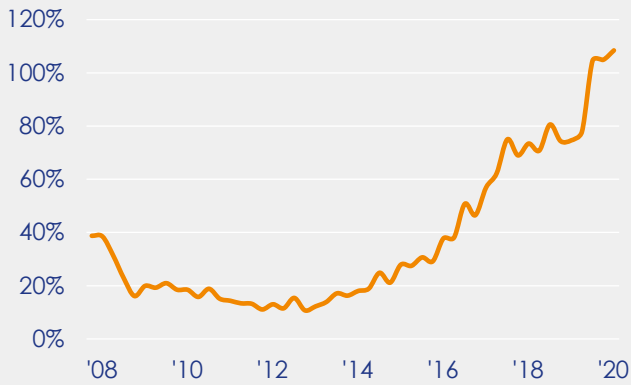
Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om een transactie plaats te laten vinden. De verkopende partij voelt de druk van de economische onzekerheid door corona en de kopende partij wil nu profiteren van de mindere concurrentie. Als gevolg van de toegenomen haast worden woningen dit kwartaal in een recordtempo verkocht. Verkopers vonden gemiddeld in 32 dagen een koper voor hun woning, dit is ruim een week sneller dan het voorgaande record uit 2019.

Nog geen impact op de woningprijzen

Als gevolg van de haast bij kopers en verkopers, wordt minder tijd genomen voor de onderhandelingen over de voorwaarden en de prijs. Mede door de minder scherpe onderhandelingen konden de prijzen op de woningmarkt met 9% toenemen op jaarbasis. Deze toename ligt in lijn met de prijsontwikkeling uit het voorgaande kwartaal, de gemiddelde woningprijs kwam in het tweede kwartaal uit op € 334.000.

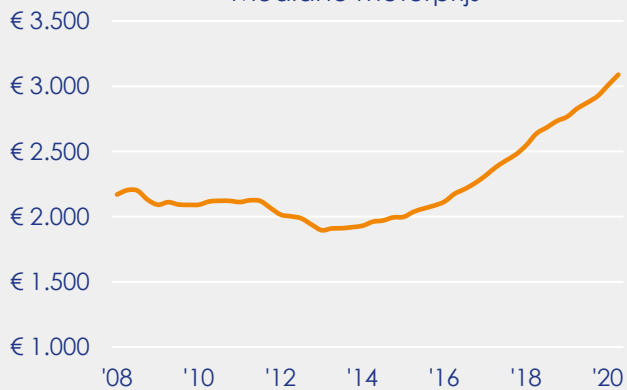


Markratio



Markratio	108%
Mediane looptijd	32 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 334.000
Mediane meterprijs	€ 3.100
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.875
Woonhuis per m ²	€ 2.775

Gemiddelde verkooptijd in dagen



Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

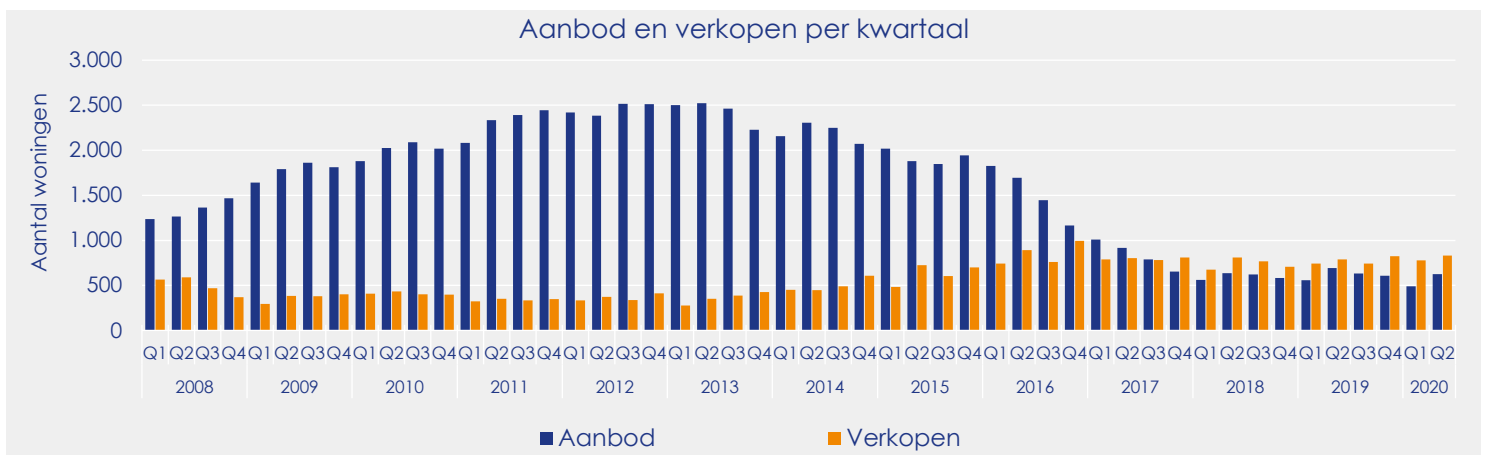
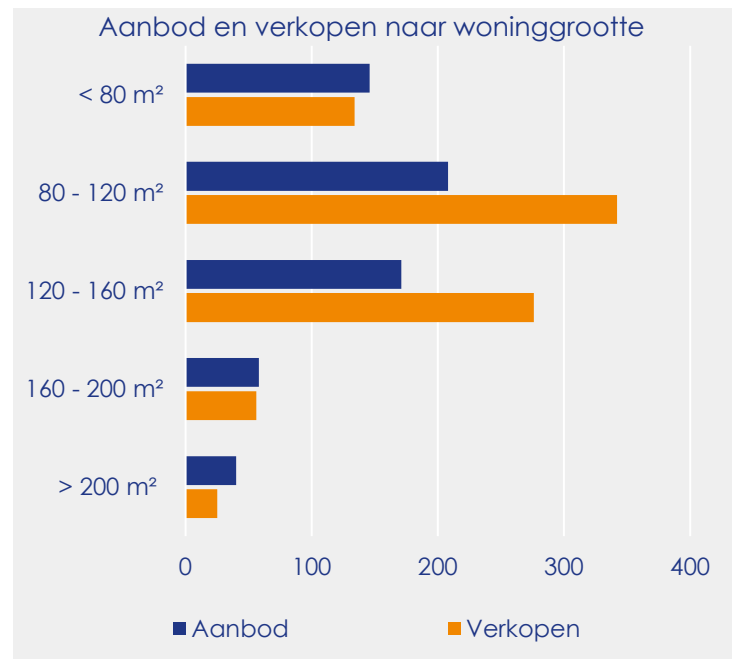
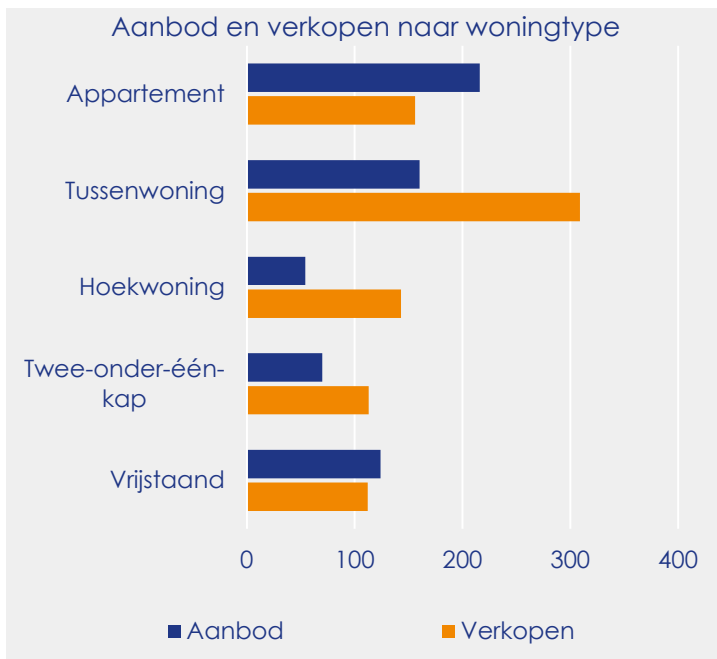
Marktbeeld

De dynamiek op de woningmarkt van Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk maakt in het tweede kwartaal van 2020 een opleving door. Met ruim 830 verkochte woningen is het hoogste aantal verkopen gerealiseerd sinds eind 2016. De kopers op deze regionale woningmarkt lijken niet terug te deinzen voor de mogelijke economische gevolgen van het coronavirus. Met name de kopers in de grotere woonsegmenten zien hun kans schoon, de huidige verkoopgroei wordt vooral gedreven door hoekwoningen en vrijstaande woningen. Hieruit blijkt dat met name doorstromers in deze regio erin slagen om een stap te maken naar een gewenste woning. In alle drie de gemeenten doen de verkopen in de bestaande bouw het aanzienlijk beter dan vorig jaar, in zowel Alkmaar (+9%), Heerhugowaard (+18%) en Langedijk (+42%) houdt de bestaande bouw de verkoopdynamiek op peil. De aanhoudende verkopen zijn opvallend aangezien het beschikbare aanbod aan het begin van dit kwartaal nog het laagste niveau sinds 2008 bereikte. De toename van de verkoopdynamiek wordt verklaard door de aanwas van extra aanbod.

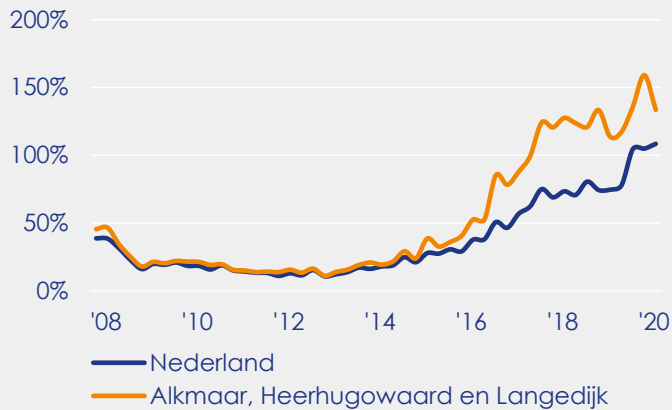
Met name in Alkmaar hebben ruimschoots meer eigenaren hun woning te koop gezet. Naast de verkopen is dit kwartaal ook het aanbod toegenomen, per 1 juli 2020 zijn in de regio 625 woningen te koop. Ondanks de toename blijft er sprake van een beperkt aanbod, op jaarbasis nog steeds een tiende minder woningen te koop. In het bijzonder het bestaande bouw-aanbod heeft in een jaar tijd een daling van ruim een kwart doorgemaakt.

Woningprijzen

Door de aanhoudende verkopen blijft de druk op deze woningmarkt aanhouden, dit resulteert in het tweede kwartaal van 2020 in een verdere prijsstijging van 7%. Het gerealiseerde prijsniveau komt daardoor uit op ruim € 2.900 per vierkante meter voor de gehele regio. In Alkmaar (€ 3.050) ligt het prijsniveau aanzienlijk hoger dan in Heerhugowaard (€ 2.700) en Langedijk (€ 2.800). Ondanks het stijgende prijsniveau in de regio is er nog geen terughoudendheid zichtbaar bij woningkopers, gemiddeld hebben verkochte woningen in het afgelopen kwartaal slechts 27 dagen te koop gestaan. Hiermee wordt de kortste looptijd sinds 2008 gemeten.

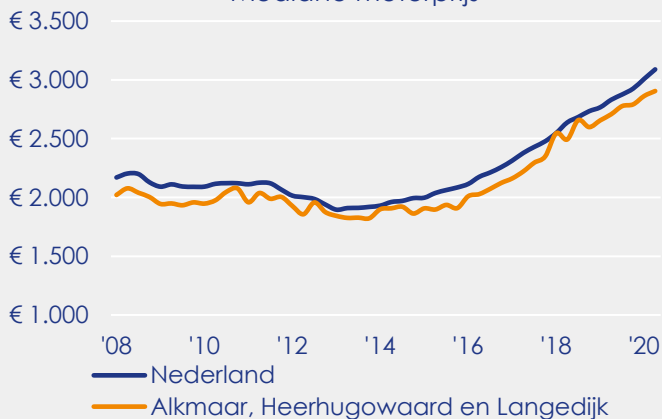


Markratio



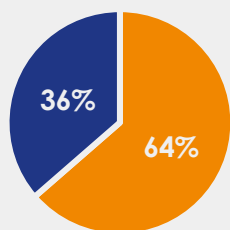
Markratio	133%
Mediane looptijd	27 dagen
Vershil op jaarbasis	-12 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	30%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 307.500
Mediane meterprijs	€ 2.900
Vershil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.400
Woonhuis per m ²	€ 2.750

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

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

Regiostatistieken

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



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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

Partner in Dynamis

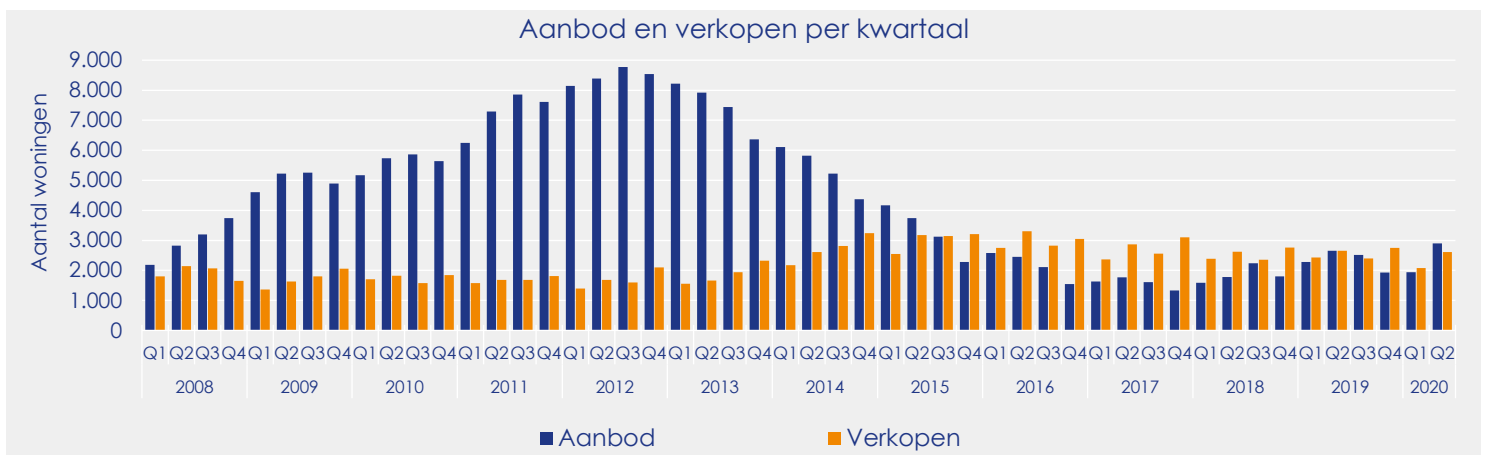
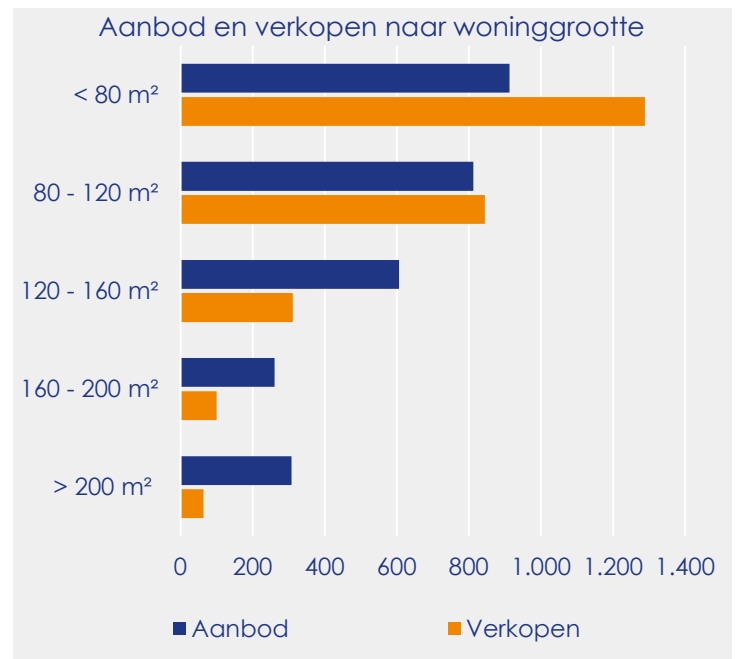
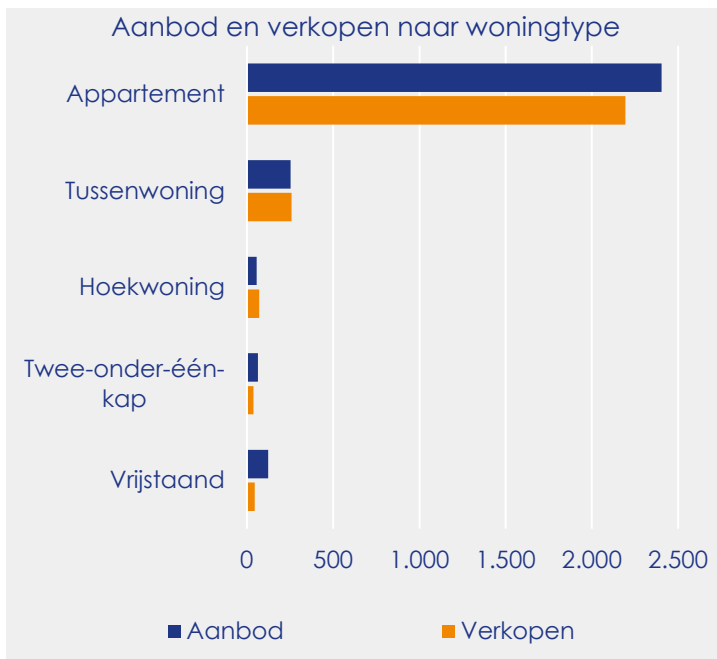
Marktbeeld

Het Amsterdamse woningaanbod bereikt aan het einde van het tweede kwartaal van 2020 een recordhoogte. Met ruim 2.900 te koop staande woningen wordt het hoogste niveau sinds het derde kwartaal van 2015 bereikt en zijn maar liefst duizend woningen meer beschikbaar dan drie maanden eerder. De stijging van het aanbod komt grotendeels voor rekening van de maanden april en mei. In deze maanden lag het aantal aanmeldingen van bestaande woningen respectievelijk ruim een kwart en een tiende boven het niveau van vorig jaar. Woningbezitters bleken door de onzekerheid als gevolg van de coronacrisis de verkoop van hun woning naar voren te halen. Hiermee anticipeerde men op een mogelijk slechtere markt later dit jaar. Woningzoekers bleven echter terughoudend, veroorzaakt door dezelfde marktverwachtingen en het nog altijd hoge prijspeil. Hoewel de maanden april en mei duidelijk geraakt werden door de coronacrisis, trad in deze maanden al enig herstel op sinds het moment dat de lockdown startte in maart. Door het geleidelijke herstel gedurende het tweede kwartaal van dit jaar kwam het aantal bestaande bouw-verkopen in juni alweer ruim boven het niveau van juni 2019 uit. Als

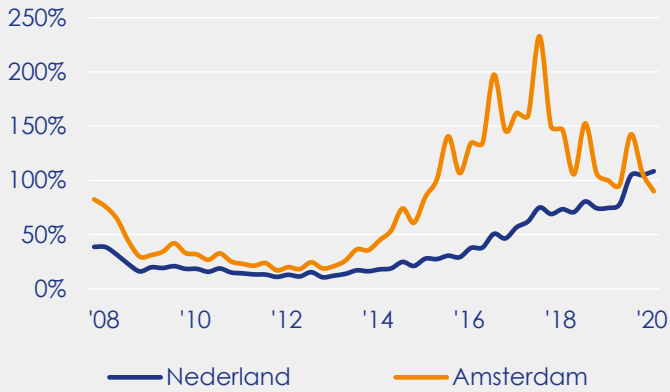
gevolg van het aantrekken van de verkopen aan het einde van tweede kwartaal van 2020, is de verkoopdaling op jaarbasis beperkt gebleven tot -2%. In totaal zijn ruim 2.600 woningen verkocht in de hoofdstad, waarvan slechts 4% nieuwbouwwoningen. Vorig jaar was dit aandeel aanzienlijk hoger, hieruit blijkt dat de sterkste vraaguitval plaatsvond in de nieuwbouw.

Woningprijzen

De lichte afkoeling van de Amsterdamse woningmarkt door het ruimere aanbod en lagere vraag, vertaalt zich niet naar een correctie in het prijsniveau. Per vierkante meter is 7% meer betaald dan een jaar geleden, waardoor de gemiddelde woningwaarde uitkomt op bijna € 6.500 per vierkante meter. De woningmarkt lijkt daarmee nog niet te anticiperen op toekomstige prijsdalingen, de relatief prijsstijging ligt in 2020 zelfs boven de prijstoenames uit 2019. Het hoge prijsniveau remt woningkopers niet in de snelheid waarmee ze overgaan tot aankoop. De verkochte woningen stonden gemiddeld slechts 23 dagen te koop. Het is ruim twee jaar geleden dat hoofdstedelijke woningen binnen zo een korte termijn van eigenaar wisselde.

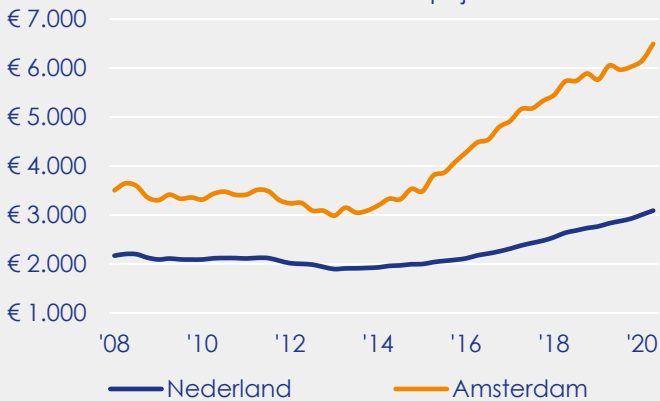


Markratio



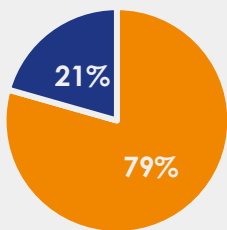
Markratio	90%
Mediane looptijd	23 dagen
Verschil op jaarbasis	-3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	24%
Nieuwbouw in de verkopen	4%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 448.000
Mediane meterprijs	€ 6.500
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 6.775
Woonhuis per m ²	€ 4.800

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

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

Regiostatistieken

Inwoners	863.000
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	36%
45 tot 65 jaar	24%
65 jaar en ouder	13%
Huishoudens	470.200
Eenpersoonshuishoudens	55%
Huishoudensprognose 2030	533.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	30%
Particuliere huurwoningen	29%
Sociale huurwoningen	41%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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

Partner in Dynamis

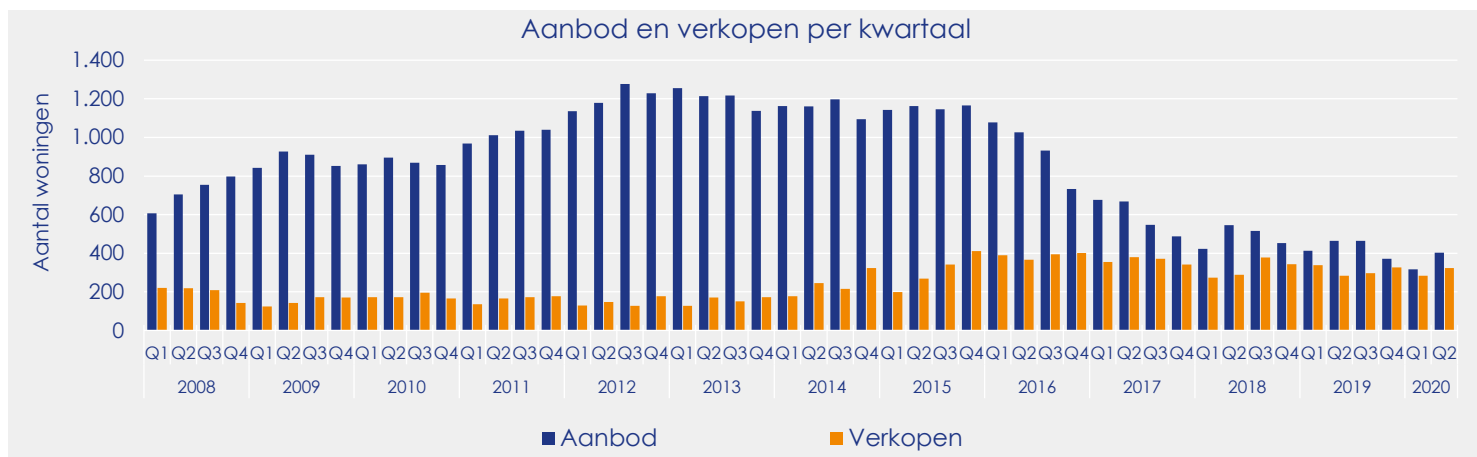
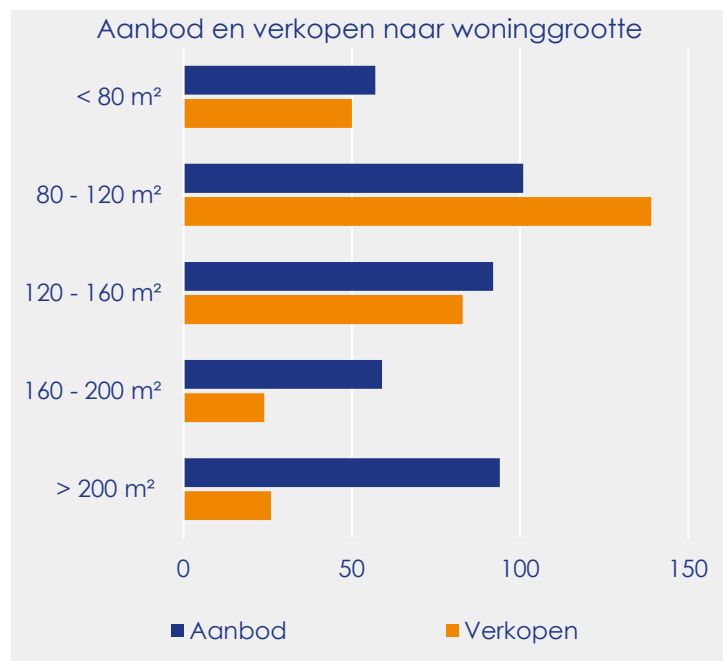
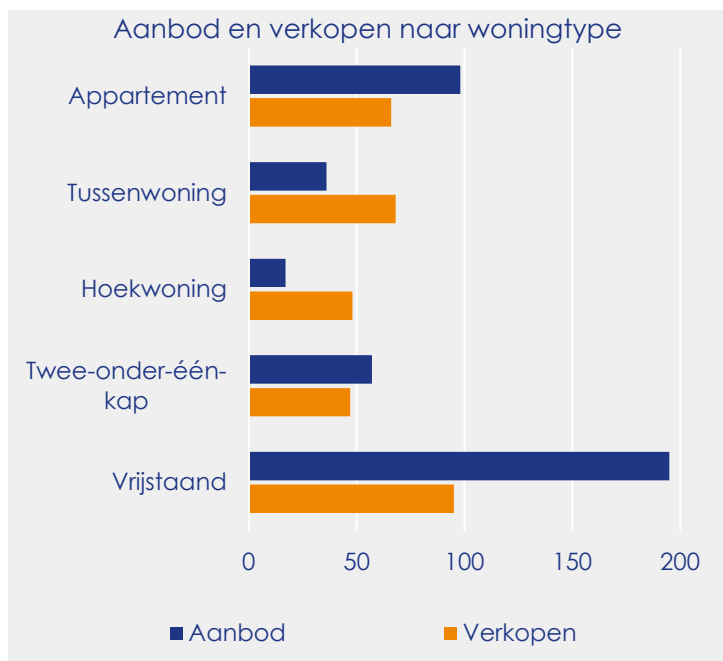
Marktbeeld

De totale verkopen in de regio Bergen, Castricum en Heiloo hebben ondanks het coronavirus een hoog niveau bereikt in het tweede kwartaal van 2020. In totaal zijn maar liefst 324 woningen verkocht in de gecombineerde gemeenten, ruim tien transacties meer dan het gemiddelde aantal verkopen per kwartaal in 2019. In de eerste maand van het afgelopen kwartaal leek het er echter niet op dat dit hoge verkoopniveau behaald zou worden. Waar april in 2019 een topmaand was voor het aantal verkopen in de regio, werden in zowel Castricum als Heiloo in april 2020 slechts de helft of minder verkopen gerealiseerd. De potentiële kopers in deze gemeenten maakten een duidelijke pas op de plaats toen duidelijk werd dat het coronavirus een stevige maatschappelijk impact zou betekenen. In mei en juni werden woningkopers in de bestaande bouw echter steeds minder terughoudend. De verkopen bereikten in mei weer de niveaus van 2019 en in juni overtroffen de verkopen in 2020 zelfs ruimschoots die van 2019. Een deel van de hogere verkoopvolumes in juni bestaat uit inhaalvraag van huishoudens die in april de aankoop nog hadden uitgesteld. De sterke opleving

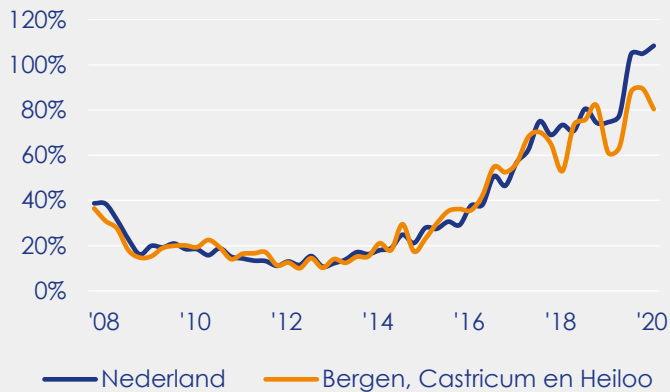
in de verkopen in mei en juni heeft ertoe geleid dat in de gehele regio 14% meer verkopen hebben plaatsgevonden dan vorig jaar.

Woningprijzen

De woningprijzen groeiden binnen de regio het sterkst in de gemeente Castricum (+9%), de gemeente Heiloo (+6%) en Bergen (+2%) kennen minder sterke prijsstijgingen. Castricum heeft met de sterke prijsstijgingen een duidelijk opwaarts effect op het gemiddelde prijspeil, in de gehele regio is een vierkante meter woonruimte in een jaar tijd 6% meer waard geworden. De prijs per vierkante meter komt in de regio daarmee uit op € 3.675, maar liefst € 575 meer dan het Nederlands gemiddelde.

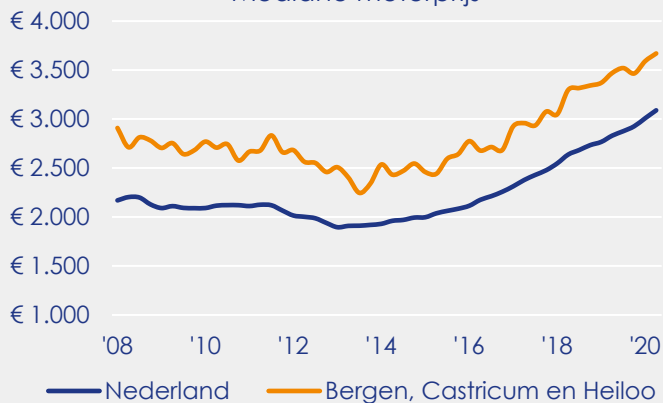


Markratio



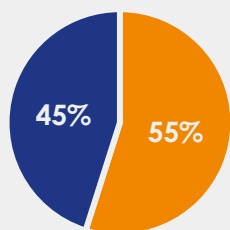
Markratio	80%
Mediane looptijd	73 dagen
Verschil op jaarbasis	+42 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	15%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 418.000
Mediane meterprijs	€ 3.675
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 3.975
Woonhuis per m ²	€ 3.575

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

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

Regiostatistieken

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



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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

Partner in Dynamis

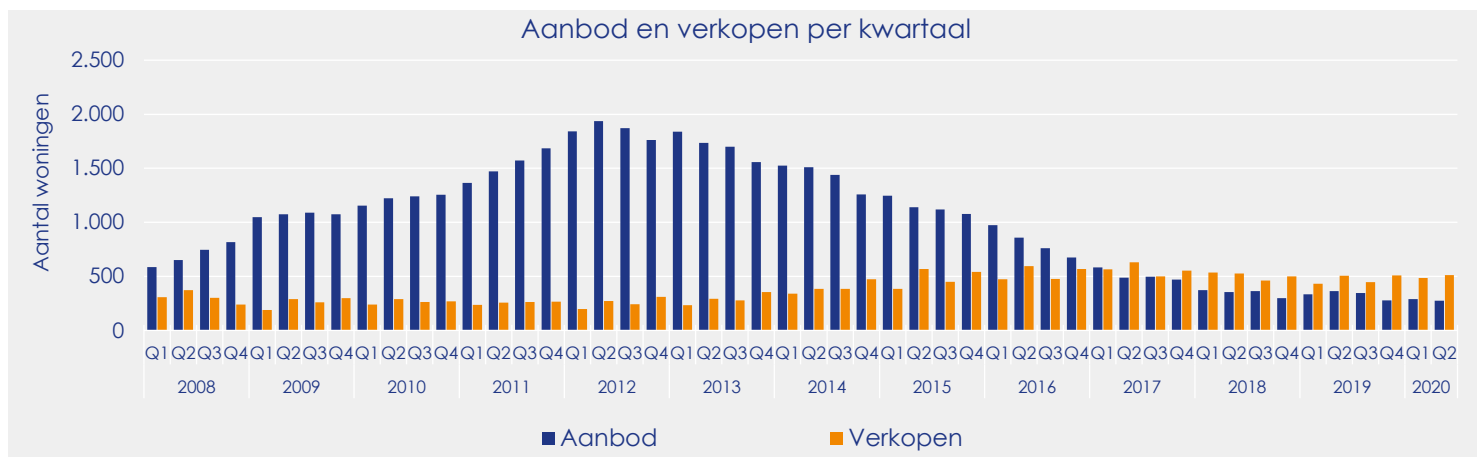
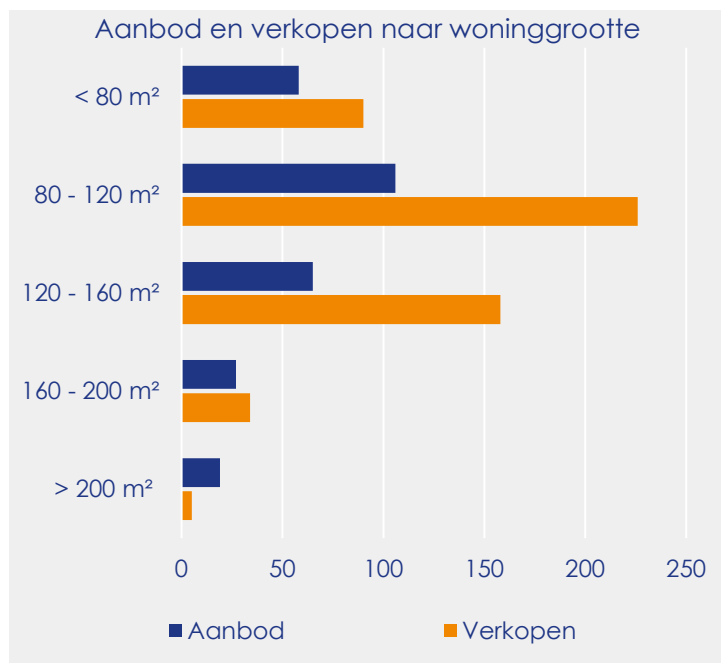
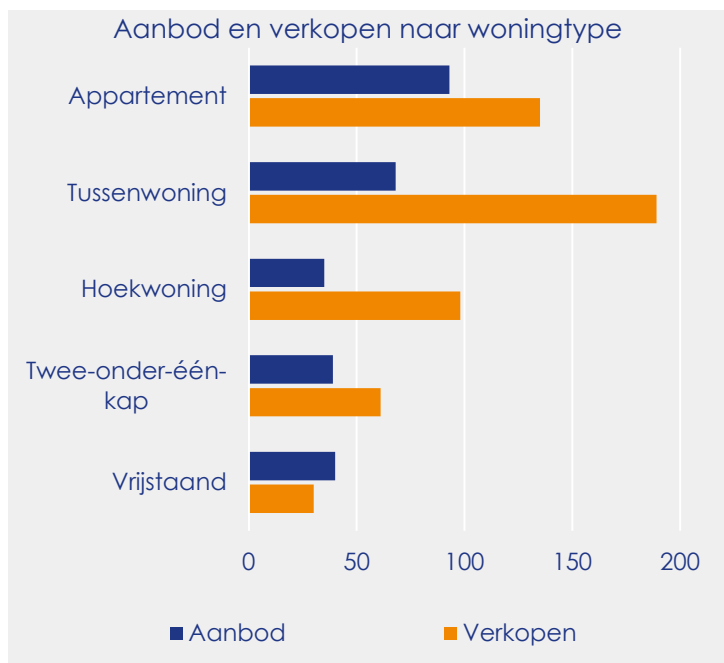
Marktbeeld

Het beschikbare woningaanbod in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen is gedaald tot het laagste niveau sinds het begin van de meting in 2008. Met slechts 275 te koop staande woningen heeft een daling van een kwart plaatsgevonden op jaarbasis. Ondanks de intelligente lockdown als gevolg van het coronavirus staat deze regionale woningmarkt nog sterk onder druk. De marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, bereikt het hoogste punt in twaalf jaar tijd. Dit geeft aan dat de markt krappe omstandigheden kent, het beschikbare aanbod schiet tekort bij de vraag. Voornamelijk onder gezinswoningen treedt de schaarste op, zoekers in de markt van tussen- en hoekwoningen ervaren de grootste problemen. Ondanks het schaarser wordende aanbod, blijven de verkopen in de regio op peil. Met 513 verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2020 wordt het kwartaalgemiddelde van 2019 met 40 verkopen overtroffen. Op jaarbasis is in het tweede kwartaal een lichte verkoopstijging van 2% zichtbaar. De stijging wordt volledig gedreven door de ontwikkelingen in Heemskerk, de verkopen zijn in deze gemeente met

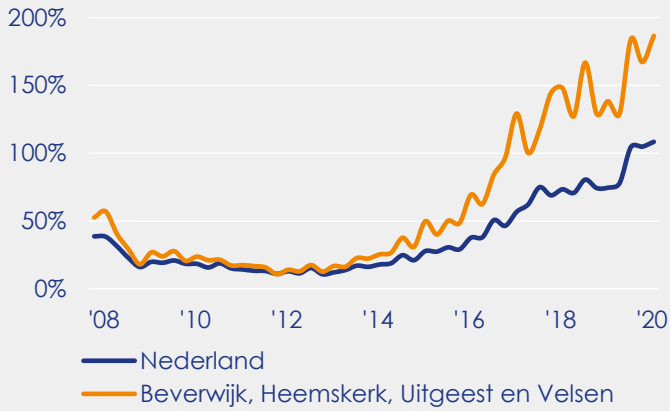
ruim de helft toegenomen. De verkopen in Beverwijk (-18%), Uitgeest (-17%) en Velsen (-5%) blijven juist achter ten opzichte van een jaar geleden.

Woningprijzen

In het afgelopen kwartaal is de gemiddelde meterprijs ruimschoots toegenomen in de regio, dit wordt echter veroorzaakt door een samenstellingseffect. In het hogere segment is de dynamiek fors toegenomen, terwijl het aantal verkopen van goedkopere woningen afneemt door het gebrek aan aanbod. Gemiddeld betaalden kopers dit kwartaal € 3.325 per vierkante meter. Naar verwachting zal in de komende kwartalen een correctie optreden in dit prijsniveau, wanneer de verkopen weer plaatsvinden in de oude samenstelling.

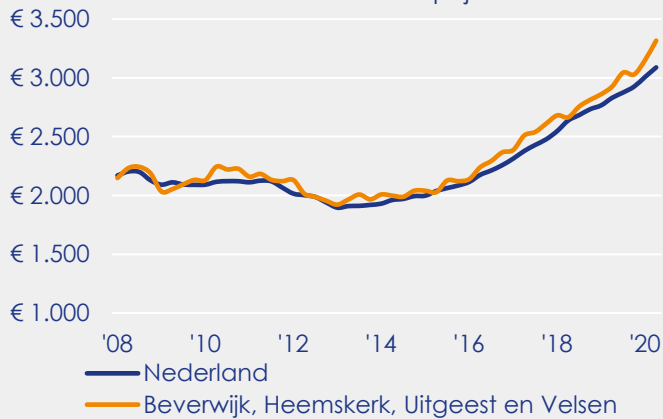


Markratio



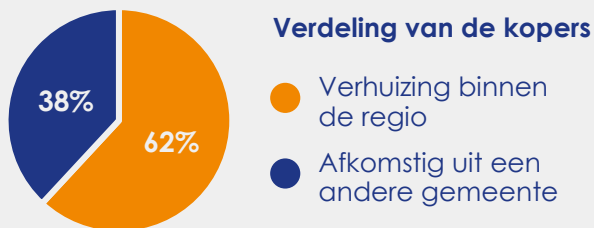
Markratio	187%
Mediane looptijd	23 dagen
Verskil op jaarbasis	-1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	11%
Nieuwbouw in de verkopen	7%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 356.000
Mediane meterprijs	€ 3.325
Verskil op jaarbasis	13%
Appartement per m ²	€ 3.275
Woonhuis per m ²	€ 3.325

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

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

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

Regiostatistieken

Inwoners	162.200
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
Huishoudens	72.700
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	75.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	7%
Sociale huurwoningen	35%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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

Partner in Dynamis

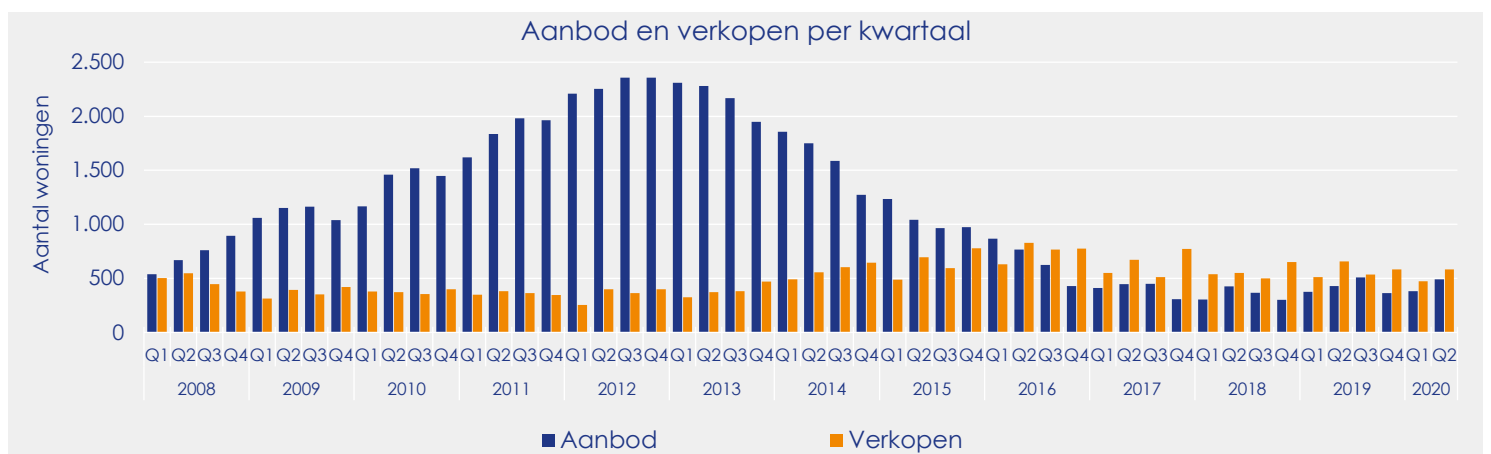
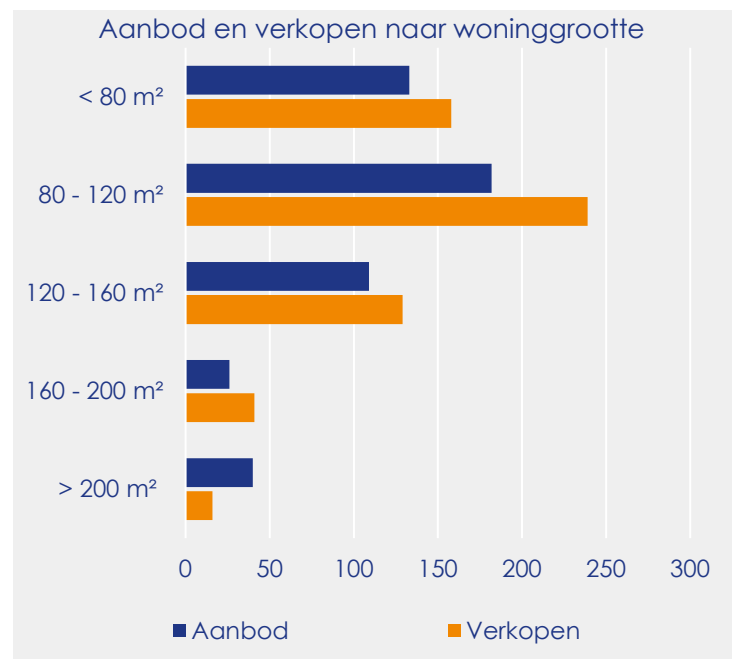
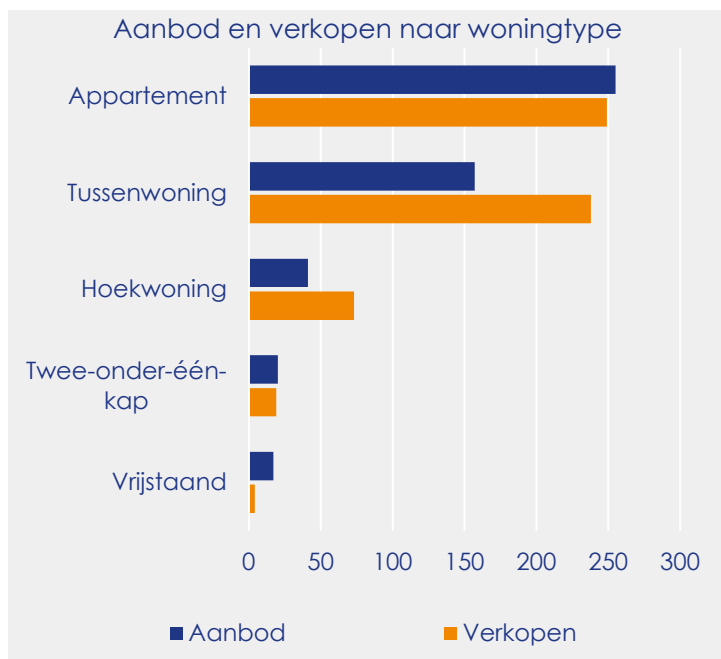
Marktbeeld

De krappe marktomstandigheden in Haarlem blijven onveranderd, ook de aanbodtoename als gevolg van de coronacrisis heeft hier geen verandering in gebracht. In april van dit jaar lagen de aanmeldingen van bestaande woningen fors boven het aantal aanmeldingen in april 2019. Om te profiteren van het nog altijd hoge prijsniveau en door de grote economische onzekerheid tijdens de eerste fases van de lockdown, hebben meer Haarlemse woningeigenaren hun woning te koop gezet. Doordat de verkopen niet in gelijke mate omhoog gingen, was gedurende het tweede kwartaal zichtbaar dat het totale aanbod steeds verder opliep. Het aanbod bereikte daardoor per 1 juli 2020 een niveau van 490 woningen, 14% meer dan een jaar eerder. Het huidige niveau ligt fors boven het gemiddelde aanbodniveau van de afgelopen vier jaar. Enkel in het derde kwartaal van 2019 werd een hoger aanbodniveau geregistreerd, maar dat werd veroorzaakt door een grote hoeveelheid nieuwbouwwoningen die tegelijkertijd op de markt kwamen. Hoewel de toename van het aantal aangeboden koopwoningen in het tweede kwartaal

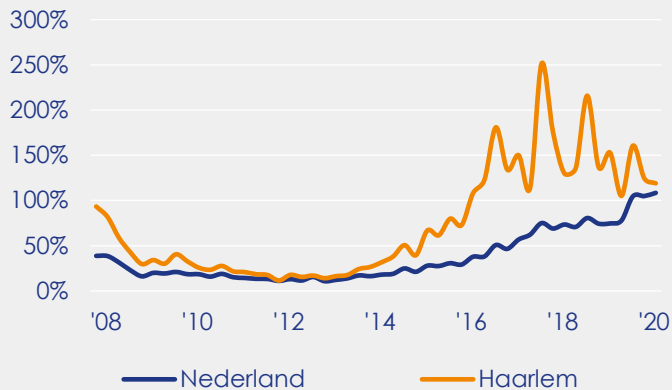
van 2020 in Haarlem meer keuzeruimte gaf aan woningzoekers, bleven de potentiële kopers terughoudend. Het aantal verkopen in april en mei lag aanzienlijk onder het niveau van diezelfde maanden in 2019. In totaal zijn er in het tweede kwartaal van 2020 circa 580 woningen verkocht, ruim een tiende minder dan hetzelfde kwartaal vorig jaar. Het aanhoudende tekort aan geschikt en betaalbaar aanbod in Haarlem verklaart de beperkte verkoopdynamiek. De schaarste zal gedurende 2020 naar verwachting weer verder oplopen. In juni is reeds zichtbaar dat het aantal toevoegingen aan het aanbod aanzienlijk daalt ten opzichte van april en mei, wat aangeeft dat de aanbodhousse waarschijnlijk ten einde komt.

Woningprijzen

Ondanks het ruimere aanbod staat de betaalbaarheid van de Haarlemse woningmarkt nog sterk onder druk. De terughoudendheid van kopers kan verklaard worden uit het feit dat de prijs per vierkante meter woonruimte in het tweede kwartaal van dit jaar met maar liefst 15% is toegenomen. Als gevolg van deze forse stijging komt de meterprijs uit op € 4.600.

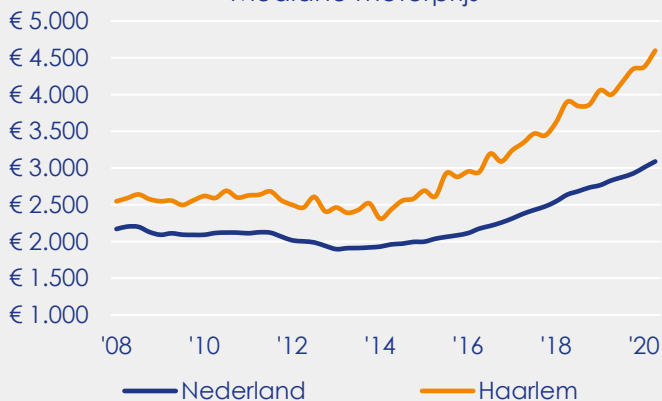


Markratio



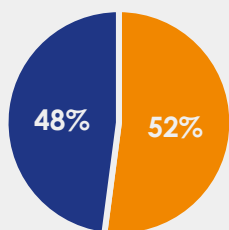
Markratio	119%
Mediane looptijd	18 dagen
Verskil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	29%
Nieuwbouw in de verkopen	4%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 448.500
Mediane meterprijs	€ 4.600
Verskil op jaarbasis	15%
Appartement per m ²	€ 4.550
Woonhuis per m ²	€ 4.650

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

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

Regiostatistieken

Inwoners	161.300
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	27%
65 jaar en ouder	17%
Huishoudens	77.800
Eenpersoonshuishoudens	44%
Huishoudensprognose 2030	83.200
Woningvoorraad	
Koopwoningen	54%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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

Partner in Dynamis

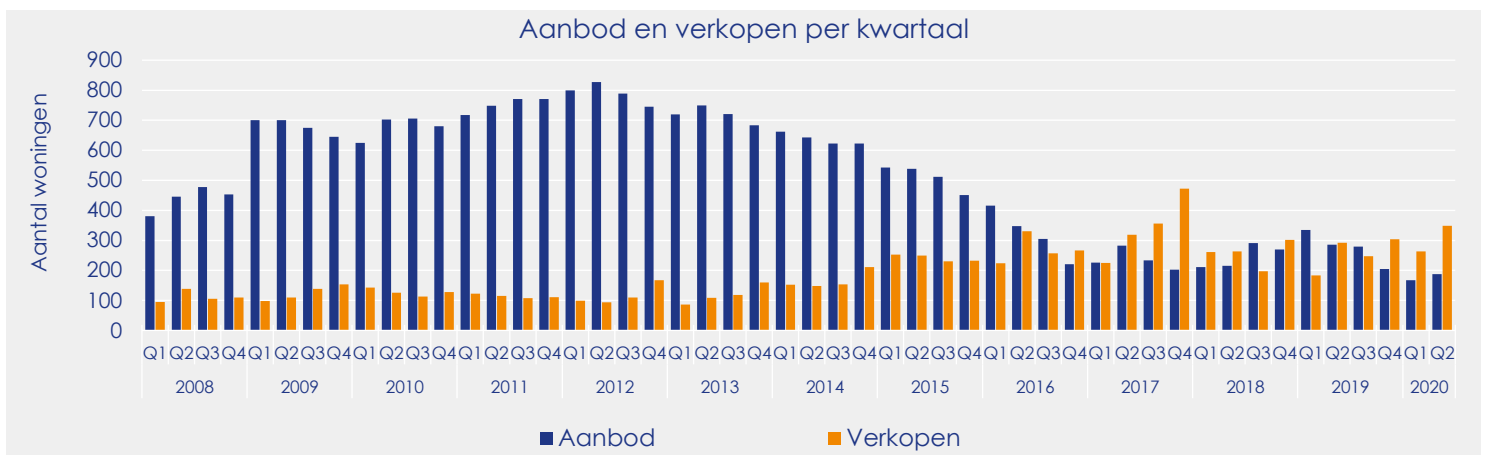
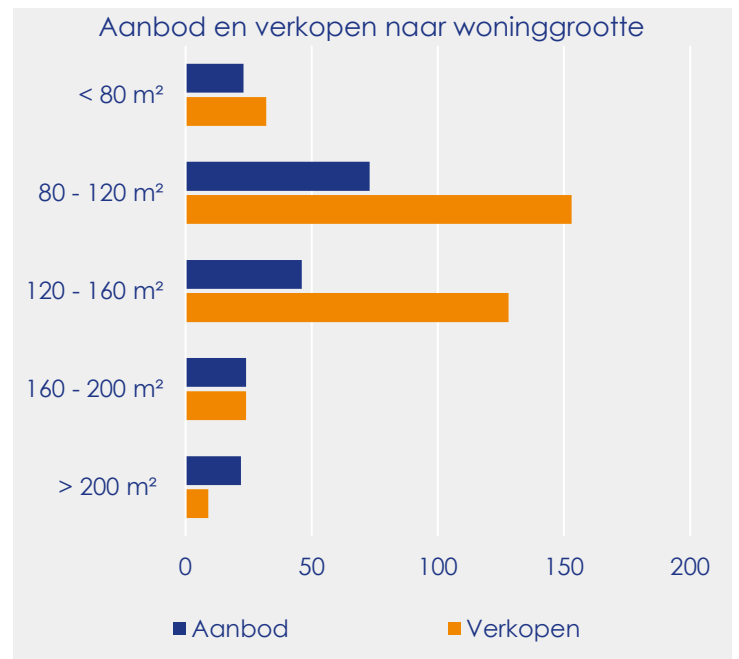
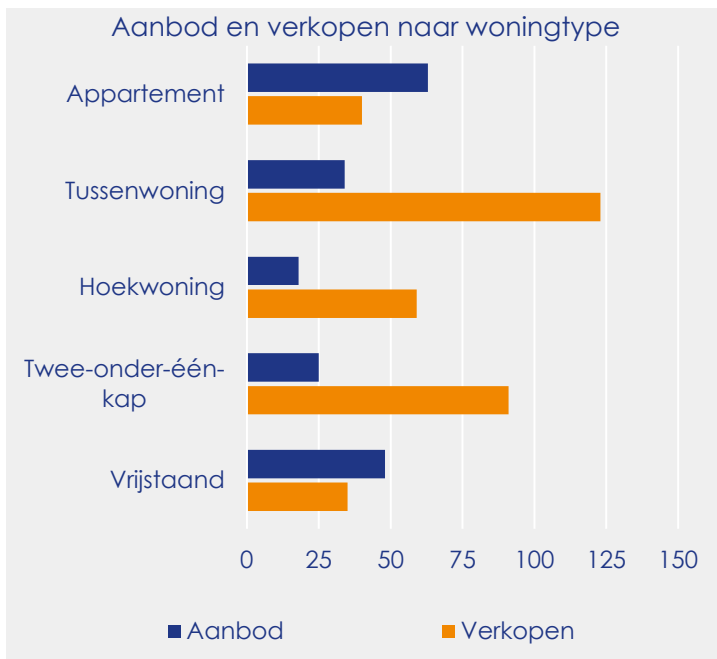
Marktbeeld

In het tweede kwartaal van 2020 zijn ruim meer woningen te koop gezet in Hoorn. De coronacrisis had tot gevolg dat woningeigenaren de geplande verkoop van hun woningen naar voren haalden. In april werden ruim een derde meer woningen in aanbod genomen vergeleken met het voorgaande jaar. De krappe woningmarkt kreeg door deze opleving van het woningaanbod enige lucht. Dat de situatie in Hoorn nijpend was blijkt uit het historische dieptepunt van het aanbod in het vorige kwartaal. Hoewel het aantal aanmeldingen in mei en juni weer afzwakten, bleef het niveau hoger dan in 2019. Het ruimere aanbod heeft veel woningzoekers over de streep getrokken. Door de toegenomen keuzeruimte hadden potentiële kopers meer kans om een geschikte woning te vinden. Voorgaande heeft geresulteerd in bijna een vijfde meer woningverkopten vergeleken met vorig jaar. In totaal vonden bijna 350 huishoudens hun eerste of volgende woning. Ondanks de tijdelijke aanbodschock als gevolg van corona, is er nog altijd sprake van krapte op de Hoornse woningmarkt. Bijna 7 duizend woningzoekers staan geregistreerd op aanbodplatform Funda in

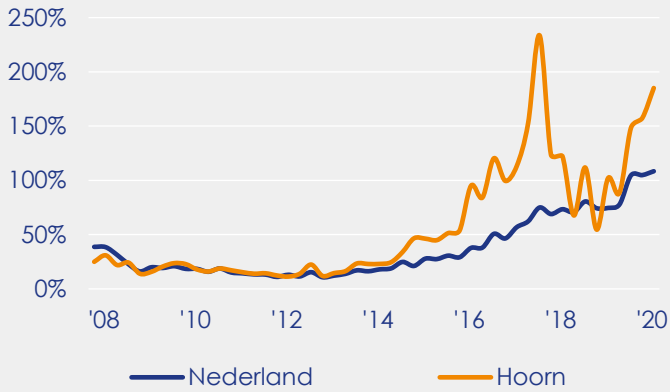
Hoorn, het huidige aanbod van minder dan 190 woningen is onvoldoende om deze zoekers te faciliteren.

Woningprijzen

De prijzen op de woningmarkt van Hoorn zijn in het tweede kwartaal van 2020 onverminderd doorgestegen. Signalen van stabilisatie of zelfs dalingen zijn in het geheel niet zichtbaar, het prijsniveau per vierkante meter is zelfs met 12% op jaarbasis toegenomen. Deze stijging heeft plaatsgevonden ondanks het feit dat het aandeel nieuwbouwwoningen kleiner is dan vorig jaar. De huidige prijsstijging kan dus worden toegeschreven aan de ontwikkelingen in de bestaande bouw.

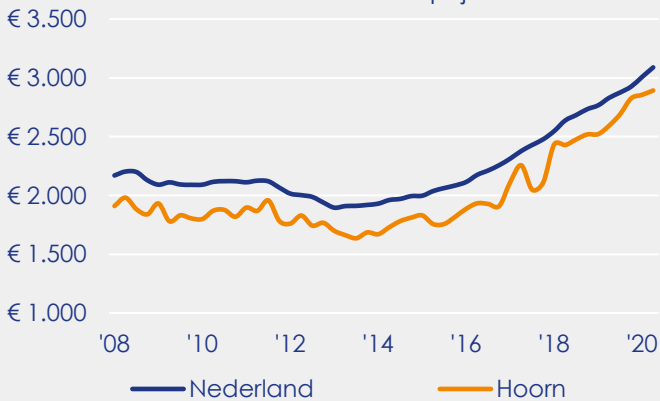


Markratio



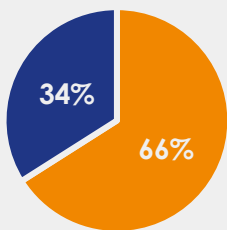
Markratio	185%
Mediane looptijd	22 dagen
Verschil op jaarbasis	-19 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	18%
Nieuwbouw in de verkopen	16%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 309.000
Mediane meterprijs	€ 2.900
Verschil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 3.950
Woonhuis per m ²	€ 2.550

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

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

Regiostatistieken

Inwoners	73.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	33.000
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	35.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	61%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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

Partner in Dynamis

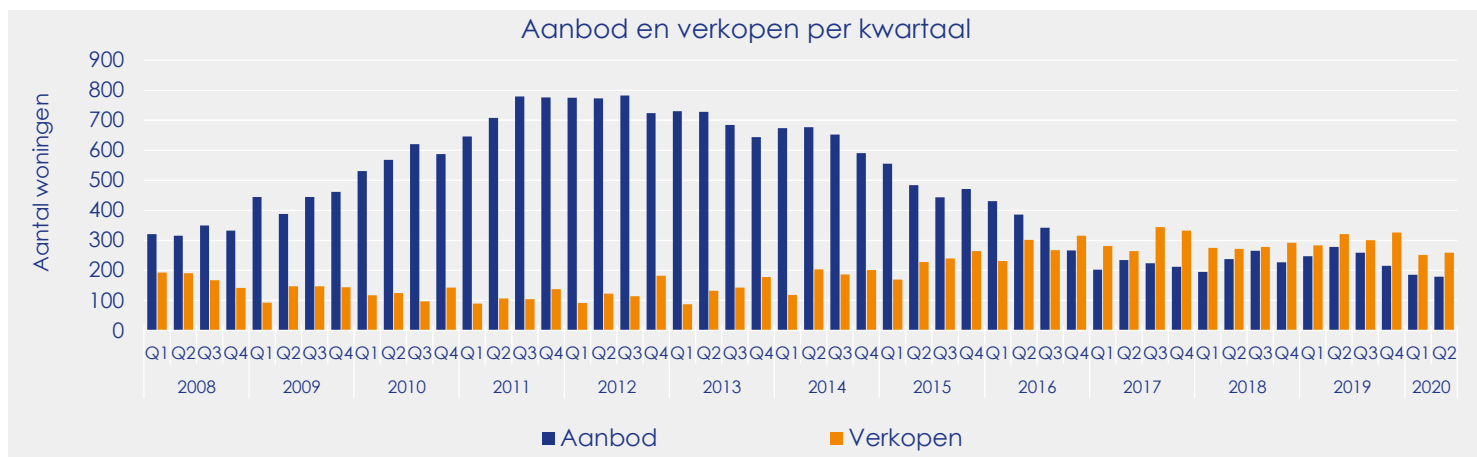
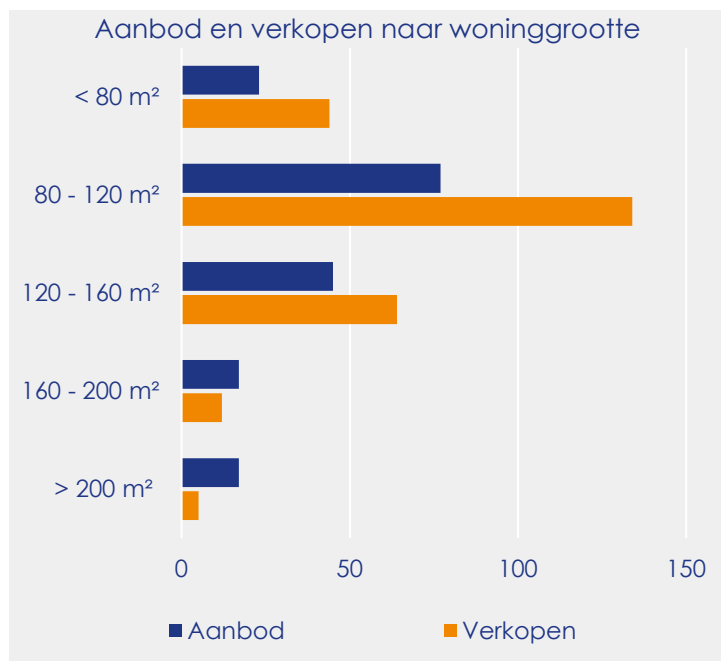
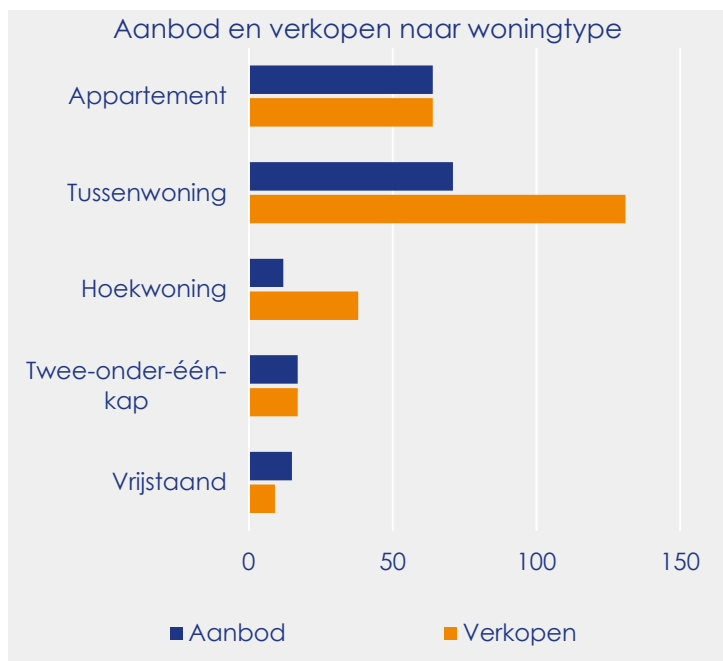
Marktbeeld

De verkopen op de woningmarkt van Purmerend hebben te lijden gehad onder de coronacrisis en de aanhoudende aanbodtekorten. Vergeleken met een jaar geleden zijn bijna een vijfde minder woningen van eigenaar gewisseld. Enerzijds zijn de stagnerende verkopen in Purmerend een gevolg van de onzekerheden op de woningmarkt na het instellen van de lockdown. In maart vond reeds een opvallende verkooperterugval in de bestaande bouw plaats, in april en mei heeft dit lage niveau zich doorgezet. Zeker in april was het contrast met de verkopen in het vorige jaar groot, in 2020 hebben in deze maand ruim een derde minder woningtransacties plaatsgevonden dan in 2019. Woningkopers hebben tijdens de eerste fases van de corona-lockdown een duidelijke pas op de plaats gemaakt. In juni komen woningkopers echter weer in beweging, op jaarbasis zijn in deze maand een kwart meer woningen verkocht. Door de inhaalslag in juni komen de verkopen in het tweede kwartaal van 2020 op nagenoeg hetzelfde niveau uit als in het eerste kwartaal. Ondanks de stabilisatie op kwartaalbasis, ligt het aantal verkopen nog altijd onder het gemiddelde

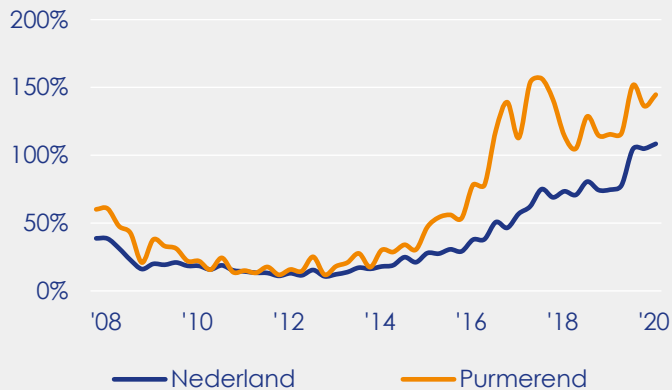
van 2019. Het aanhoudende tekort aan aangeboden woningen zet in Purmerend de rem op de verkopen. Ongeacht de coronacrisis blijft het aanbodtekort een belangrijke factor in het lage aantal verkopen. Vergeleken met 1 juli 2019 staan ruim een derde minder woningen te koop in deze gemeente, waardoor woningzoekers slechts kunnen kiezen uit minder dan 180 woningen.

Woningprijzen

De tijdelijke terugval in de woningvraag in Purmerend heeft geen effect gehad op de woningprijzen in het tweede kwartaal van 2020. Ondanks de lagere vraag dan vorig jaar, is de prijs per vierkante meter met maar liefst 8% gestegen op jaarbasis. De prijsstijging op jaarbasis zet dus onverminderd door in Purmerend. Vergeleken met het eerste kwartaal is wel een stabilisatie zichtbaar van het prijsniveau. Dit is echter nog geen voorbode voor mogelijke prijsdalingen, op kwartaalbasis fluctueren woningprijzen altijd als gevolg van de samenstelling en afwerkingsniveau van de verkopen. Zo daalde in het vierde kwartaal van 2019 de prijzen met 3%, maar veerden deze begin 2020 weer sterk op.

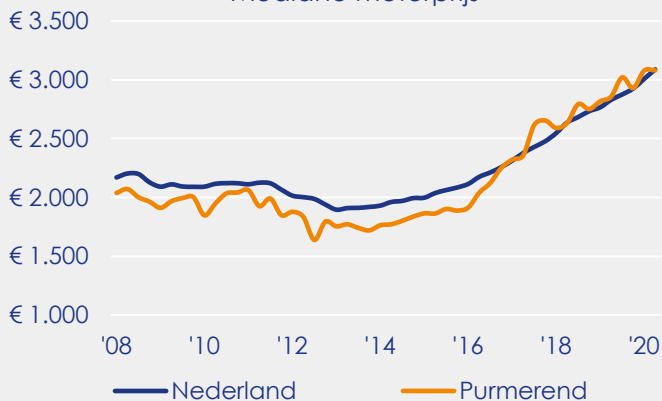


Markratio



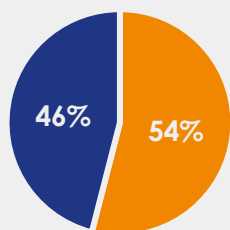
Markratio	145%
Mediane looptijd	22 dagen
Vershil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	21%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 311.500
Mediane meterprijs	€ 3.075
Vershil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.500
Woonhuis per m ²	€ 2.925

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

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

Regiostatistieken

Inwoners	80.100
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
Huishoudens	35.900
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	40.800
Woningvoorraad	
Koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	6%
Sociale huurwoningen	35%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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

Partner in Dynamis

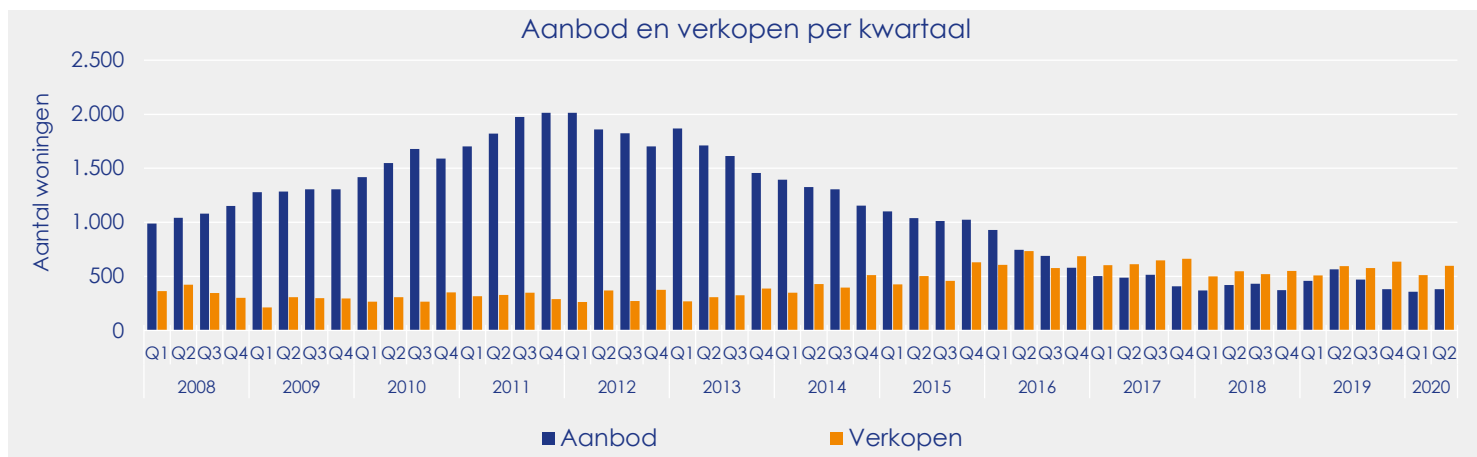
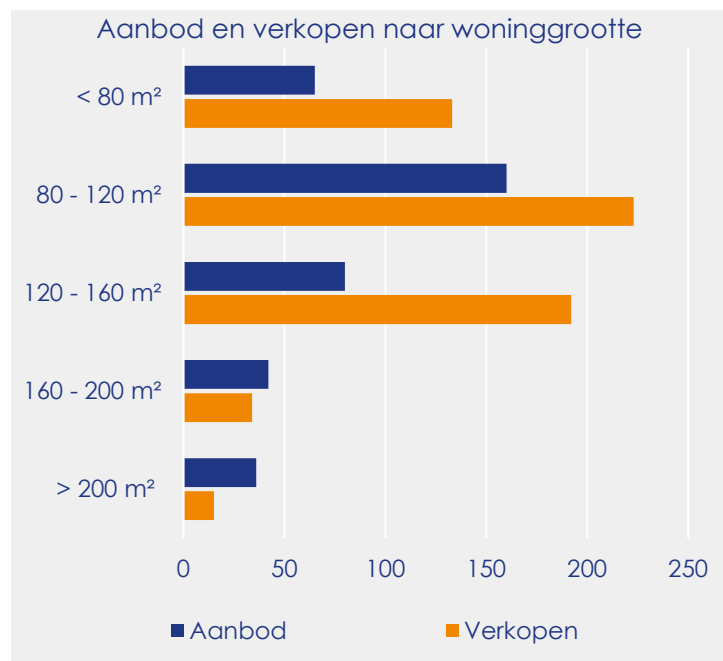
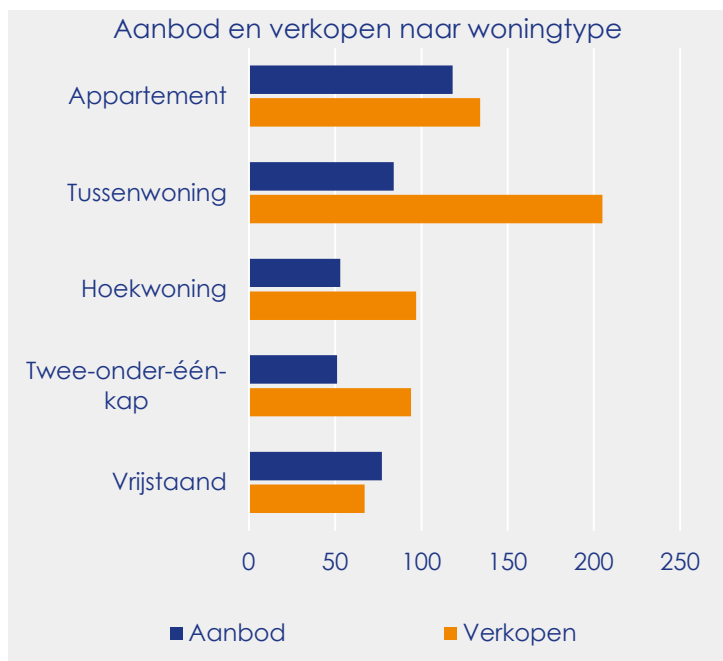
Marktbeeld

Kopers en verkopers op de woningmarkt in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland ervaren door de omstandigheden rondom het coronavirus een toenemende druk om snel te handelen. De woningen die in het tweede kwartaal van 2020 verkocht zijn, stonden gemiddeld slechts 25 dagen te koop. Deze looptijd is sinds het begin van de meting in 2008 nog niet dermate kort geweest, in het tweede kwartaal van vorig jaar was deze periode nog bijna een week langer. In alle drie de gemeenten is de looptijd nagenoeg even lang, in Zaanstad en Oostzaan bedraagt deze 25 dagen en in Wormerland 26 dagen. De looptijd neemt bovendien af voor elke afzonderlijke gemeente. De verklaring voor de afname van de looptijden is enerzijds het schaarsere woningaanbod, woningzoekers kunnen per 1 juli 2020 slechts kiezen uit circa 380 woningen, bijna een derde minder dan op dezelfde peildatum in 2019. Voor de woningen die wel beschikbaar zijn in de regio, wordt meer urgentie gevoeld bij potentiële woningkopers om toe te slaan. Dat de concurrentie groot is blijkt uit de hoeveelheid transacties, ondanks het kleinere aanbod wordt met bijna 600 verkochte

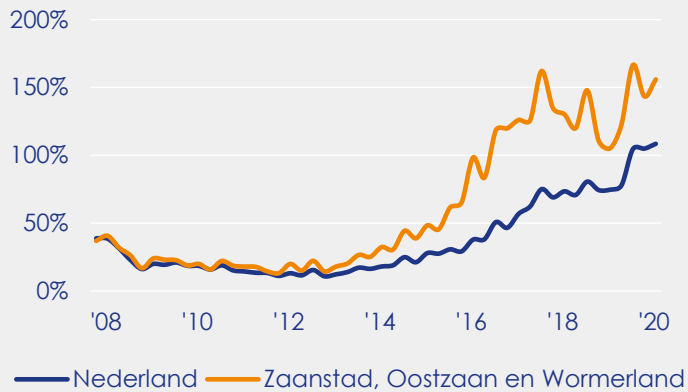
woningen hetzelfde niveau bereikt als in het tweede kwartaal van vorig jaar. Anderzijds zijn woningeigenaren vaker geneigd om snel te handelen, de economische onzekerheid door het coronavirus leidt ertoe dat woningverkopers nu nog willen profiteren van het hoge prijsniveau. Het snel afhandelen van de verkoop is daarom van belang om de gepercipieerde prijsdalingen voor te zijn.

Woningprijzen

Van prijsdalingen is echter nog geen sprake in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland. Het gemiddelde prijsniveau van de regio is in het tweede kwartaal van 2020 7% gestegen op jaarbasis. Door deze toename komt de prijs per vierkante meter in het afgelopen kwartaal uit op € 3.275. Met € 3.225 is de gemeente Zaanstad goedkoper dan het regionale gemiddelde, de gemeenten Oostzaan (€ 3.950) en Wormerland (€ 3.400) zijn aanzienlijk duurder.

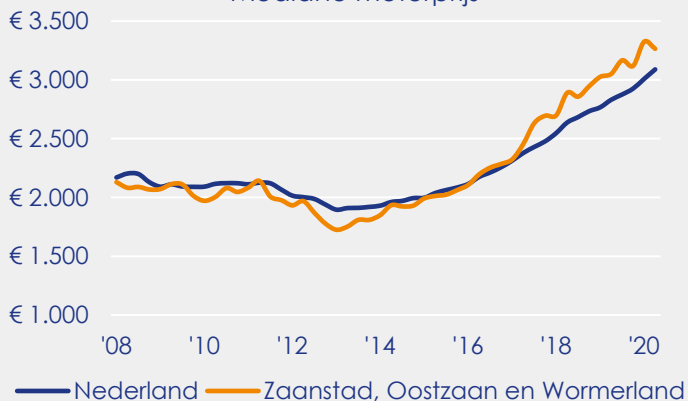


Markratio



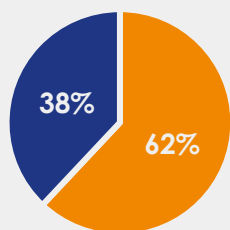
Markratio	156%
Mediane looptijd	25 dagen
Vershil op jaarbasis	-6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	21%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 337.000
Mediane meterprijs	€ 3.275
Vershil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.400
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 **23%**
2. Haarlem **1%**
3. Purmerend **1%**

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

Regiostatistieken

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



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis



DYNAMIS

Kuijs Reinder Kakes

Makelaardij • Hypotheken • Verzekeringen

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

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

Meer informatie op: krk.nl en dynamis.nl



Alkmaar

Kanaalkade 91
072 555 55 50
alkmaar@krk.nl

Amsterdam

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

Heerhugowaard

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

Krommenie

Provincialeweg 1
075 642 60 10
krommenie@krk.nl

Zaandam

Westzijde 340
075 612 64 00
zaandam@krk.nl