

## Sprekende Cijfers Woningmarkten Noord-Holland



Alkmaar  
Amstelveen  
Amsterdam  
Haarlem  
Haarlemmermeer  
Heerhugowaard  
Hoorn  
Purmerend  
Zaanstad  
En andere gemeenten

## Woningmarkt Noord-Holland

In het laatste kwartaal van 2020 heeft de verkoopdynamiek in Noord-Holland het hoogste punt in vier jaar bereikt. Dit heeft geresulteerd in een forse aanboddaling, die de volledige toename uit de eerste coronagolf teniet heeft gedaan.

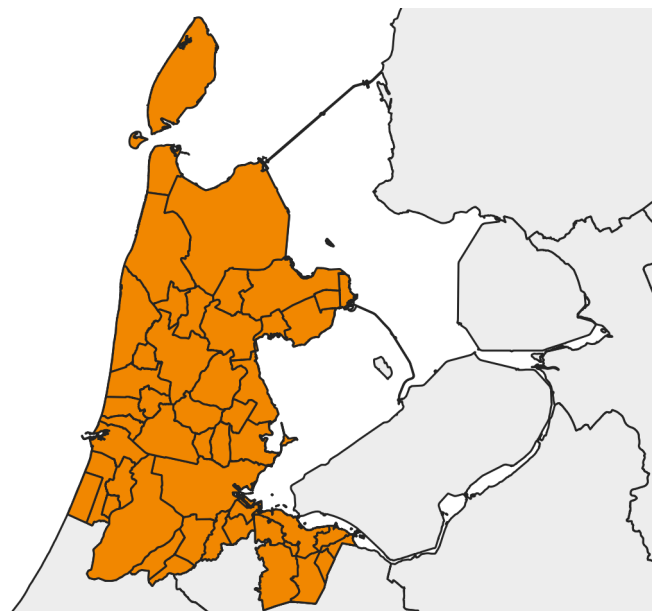
### Hoogste aantal verkopen sinds eind 2016

In de laatste drie maanden van 2020 zijn ruim 11 duizend woningen verkocht in Noord-Holland, dit is het hoogste aantal in vier jaar. Deze verkooppeik volgt op een zeer dynamische zomer op de woningmarkt. De hoge dynamiek is een gevolg van de extra woningen die door de coronacrisis te koop worden gezet. Door de toegenomen onzekerheid en veranderende woonwensen zetten meer woningbezitters hun huis te koop. De verkooppeik is derhalve voornamelijk zichtbaar in de bestaande bouw. In totaal wisselden dit kwartaal ruim 10 duizend woningen van eigenaar, dit is pas de tweede keer in dertien jaar dat in de bestaande bouw de grens van 10 duizend verkopen wordt overschreden.

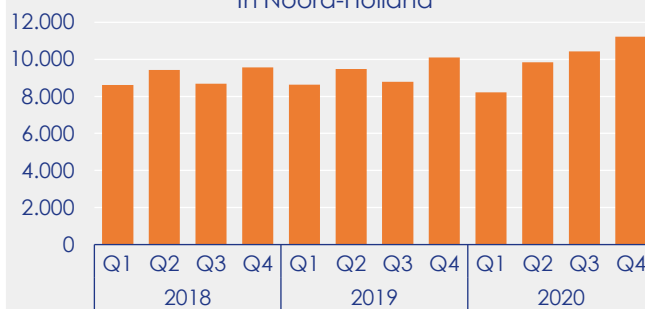
### Verkooprecord in Amsterdam

In Amsterdam is zelfs sprake van een verkooprecord. In totaal wisselden in de gemeente maar liefst 3.330 woningen van eigenaar. Hiermee is het voormalige record van 3.300 verkopen uit het tweede kwartaal van 2016 overtroffen. Het verkooprecord komt met name voort uit de hoge dynamiek in het middensegment. Niet eerder werden in de oppervlakteklasse 80 tot 120 m<sup>2</sup> zoveel woningen verkocht.

Ook in onder andere de gemeenten Amstelveen



Verkopen per kwartaal  
In Noord-Holland



Aanmeldingen nieuw aanbod  
In Noord-Holland



### De Nederlandse woningmarkt

Terwijl tijdens de eerste coronagolf door heel het land meer eigenaren hun woning te koop zetten, is dit tijdens de tweede golf alleen in de Randstad het geval. In de overige delen van het land ligt het aantal aanmeldingen alweer in lijn met vorig jaar.

De coronacrisis schrikt woningzoekers niet af. In het vierde kwartaal zijn bijna 68 duizend woningen verkocht, het hoogste aantal verkopen in vier jaar. 2020 overtreft hierdoor net 2017 als jaar met de hoogste verkoopdynamiek.

Door de aanhoudende hoge dynamiek neemt het woningaanbod snel af, in de afgelopen drie maanden is een daling van maar liefst een kwart genoteerd. Ook in de Randstad kan het extra aanbod de forse daling niet keren. Per 1 januari 2021 staan in Nederland nog slechts 38 duizend woningen te koop. Dit zijn 22 duizend woningen minder dan een jaar geleden. Niet eerder hadden woningzoekers zo weinig te kiezen.

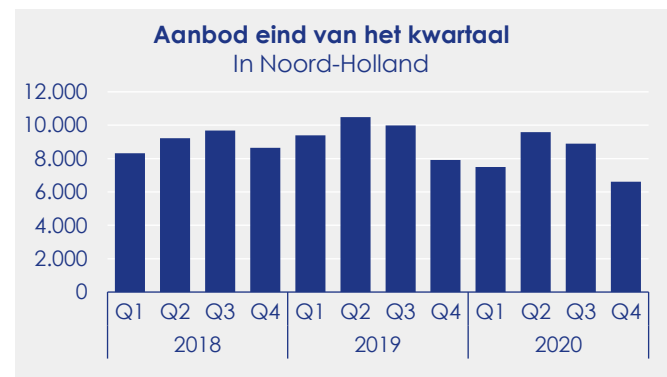
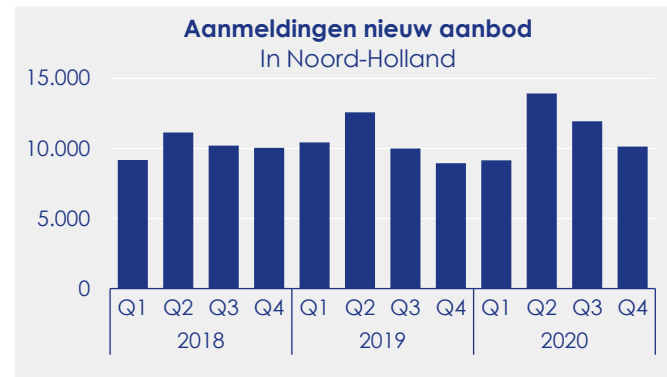
In 2019 leek de prijstoenname nog af te zwakken, maar door de toegenomen schaarste lopen de prijzen weer snel op. Kopers betalen 11% meer dan in 2019.



en Velsen werden verkooprecords bereikt. Hiertegenover staan ook gemeenten waar de verkoopcijfers dit kwartaal juist lager uitvielen. Zo werden in Zaanstad en Heerhugowaard juist minder woningen verkocht dan een jaar eerder. Deze afname kan worden toegeschreven aan de afzwakende nieuwbouwverkoppen en een gebrek aan aanbod.

### Ook tweede coronagolf leidt tot meer aanbod

In het vierde kwartaal van 2020 zijn in de provincie ruim 10 duizend bestaande woningen te koop gezet. Dit zijn bijna 1.200 woningen meer dan in het laatste kwartaal van 2019. De coronacrisis resulteert derhalve nog steeds in extra aanwas van aanbod.



Het extra aanbod kent een sterk geografisch verschil ten opzichte van de eerste coronagolf. Tijdens de tweede golf zijn het met name de (dure) steden waar meer woningen te koop worden gezet, terwijl in de kleinere gemeenten de aanmeldingen alweer terug zijn op het niveau van 2019. Zo ligt het aantal aanmeldingen in de Noord-Hollandse gemeenten met meer dan 50.000 inwoners gemiddeld 20% hoger dan een jaar geleden, terwijl in de gemeenten met minder inwoners een afname van circa 4% is genoteerd.

### Aanbod zakt onder niveau precoronacrisis

Ondanks de extra aanmeldingen heeft de hoge verkoopdynamiek geresulteerd in een forse afname van het aanbod. Per 1 januari 2021 kunnen woningzoekers in de provincie slechts kiezen uit 6.600 woningen, dit zijn maar liefst 2.300 woningen minder dan drie maanden eerder. De aanbodtoename die ten tijde van de eerste lockdown is ontstaan, is hierdoor volledig teniet gedaan. Inmiddels is er sprake van een historisch laag aanbod, niet eerder hadden woningzoekers in de provincie zo weinig keuzemogelijkheden. Dit laagtepunt wordt volledig verklaard vanuit de bestaande bouw. Het nieuwbouwaanbod heeft namelijk het hoogste punt in vijf jaar bereikt. Deze toename heeft de forse aanboddaling in de bestaande bouw niet kunnen compenseren. Hierdoor bestaat inmiddels een derde van het aanbod uit nieuwbouw.

### Aanboddaling vindt buiten grote steden plaats

Opvallend is dat het aanbod in de grootste steden juist is toegenomen. Zowel in Amsterdam (+10%) als in Haarlem (+29%) staan ruimschoots meer woningen te koop dan een jaar eerder. Het zijn met name de goedkopere woongemeenten waar

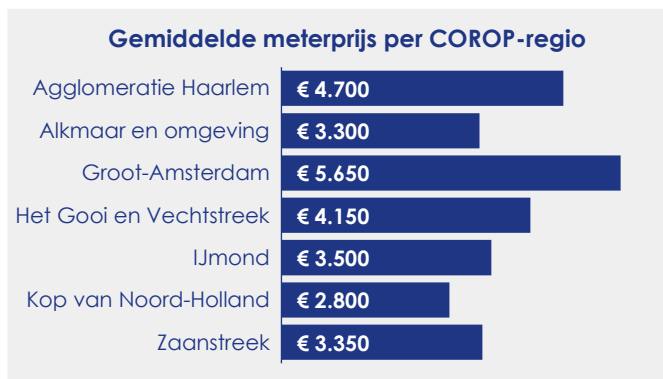
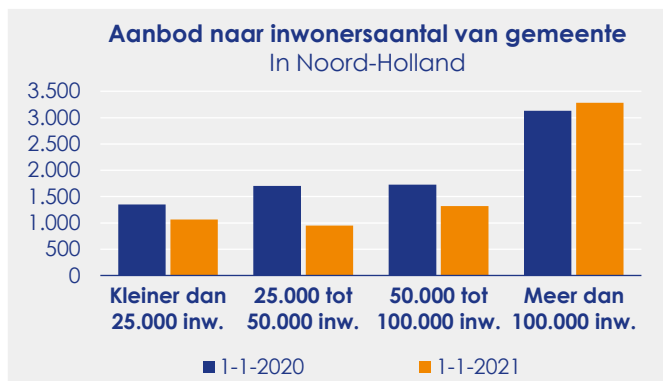
sprake is van een forse aanboddaling. Zo is het aanbod in gemeenten als Purmerend, Beverwijk en Medemblik maar liefst gehalveerd ten opzichte van een jaar geleden.

Dit verschil wordt verklaard doordat met name in de duurere woongemeenten meer eigenaren hun huis te koop hebben gezet. De woningprijzen zijn hier in de afgelopen jaren fors toegenomen, waardoor de vrees voor een prijsdaling een belangrijke motivatie is om de woning te koop te zetten. In de goedkopere woongemeenten is deze angst minder aanwezig en heeft derhalve minder aanwas van nieuw aanbod plaatsgevonden.

### Coronacrisis heeft geen impact op verkoopprijzen

Ook in het vierde kwartaal heeft de structurele prijsstijging doorgezet. Kopers betaalden dit kwartaal gemiddeld 10% meer dan een jaar eerder. Het is voor het eerst in twee jaar dat de prijsstijging weer dubbele cijfers noteert. De gemiddelde verkoopprijs in de provincie komt hierdoor uit op € 433.000, dit is € 34.000 meer dan vorig jaar.

Binnen de provincie bestaan enorme verschillen in woningprijzen. Kopers in Den Helder betalen gemiddeld € 2.060 per vierkante meter woonruimte, terwijl de meterprijs in Amsterdam dit kwartaal de grens van € 6.500 heeft overschreden. De prijsverschillen zijn lichtelijk aan het afnemen, doordat de goedkopere woonlocaties bezig zijn met een inhaalslag. Zo zijn in de regio's IJmond (15%) en Kop van Noord-Holland (13%) forse prijsstijgingen genoteerd, terwijl de prijzen in de regio's Amsterdam en Haarlem inmiddels minder sterk toenemen.



## Regiofactsheets

---

Alkmaar

Almere

Amstelveen

Amsterdam

Castricum

Diemen

Haarlem

Haarlemmermeer

Heerhugowaard

Hoon

Oostzaan

Purmerend

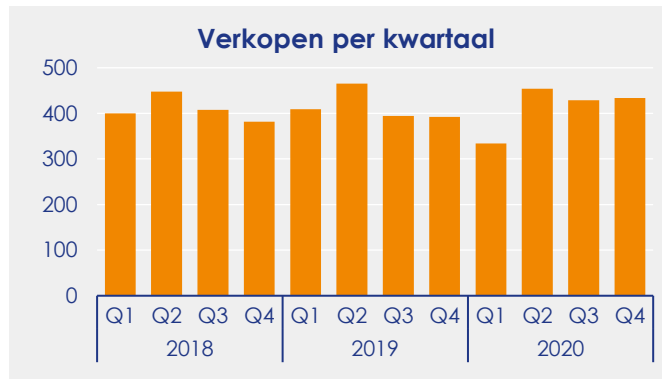
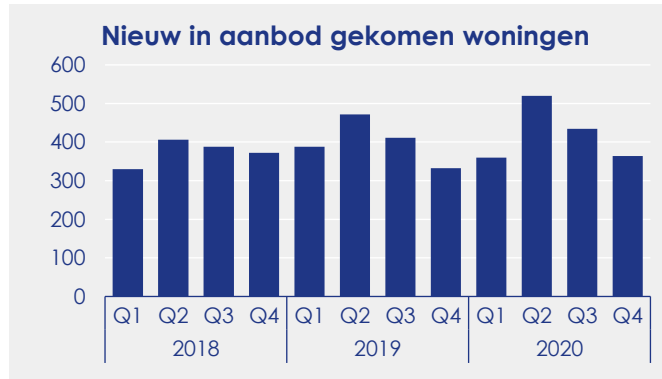
Wormerland

Zaanstad



# Alkmaar

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 41% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.600 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.100 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2020 is 38% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.

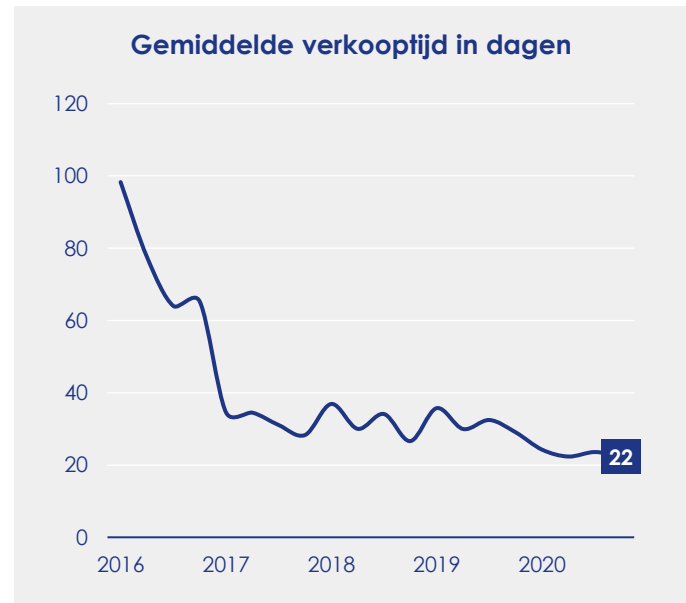
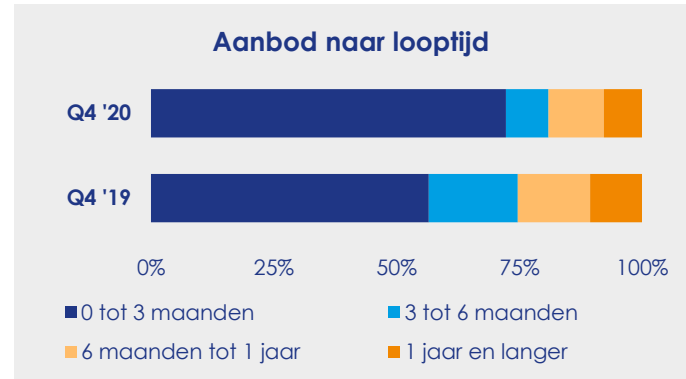


## 434

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 42 verkopen meer dan vorig jaar.

## 231

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.



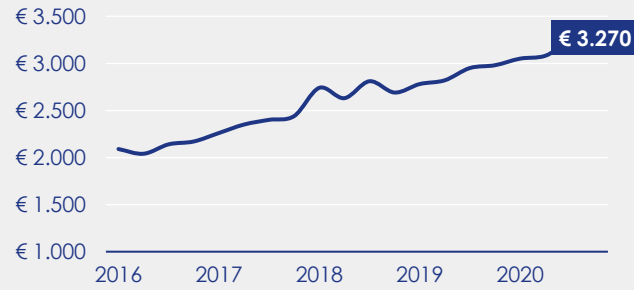
# € 315.000

Gemiddelde verkoopprijs

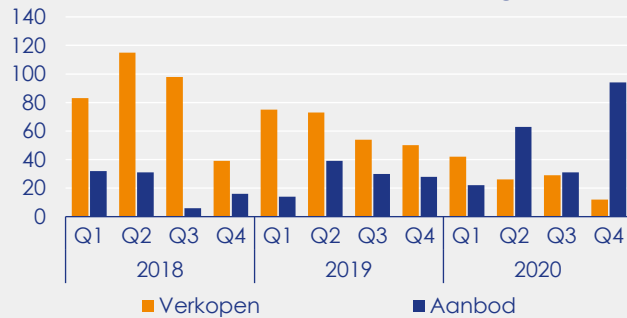
# 10%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

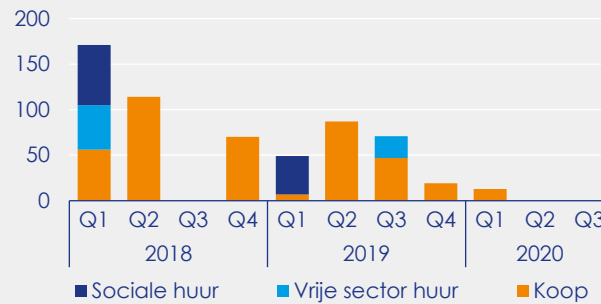
## Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



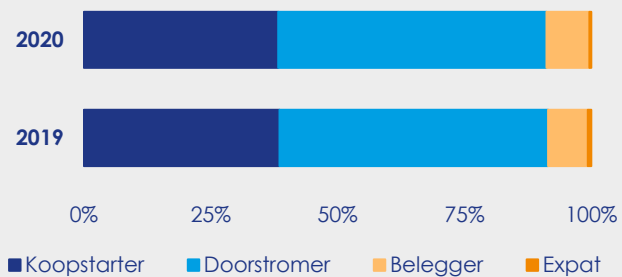
## Dynamiek nieuwbouwwoningen



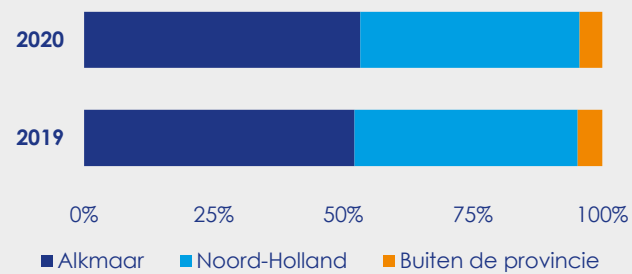
## Uitgegeven bouwvergunningen



## Type kopers



## Herkomst kopers



**Kuijs Reinder Kakes**

Partner in Dynamis

# Almere

- Nooit eerder stonden in Almere zo weinig woningen te koop, deze daling is een gevolg van het afnemende aantal bestaande bouw woningen in aanbod.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 39% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 23 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 7 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



**833**

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 44 verkopen minder dan vorig jaar.

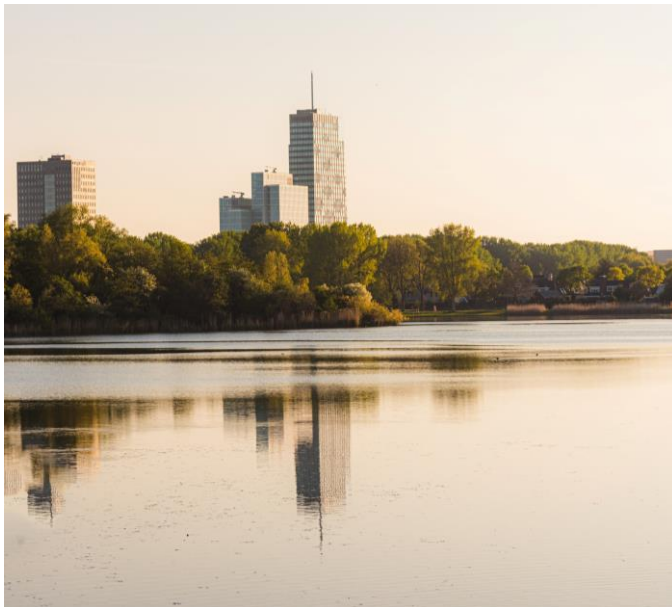
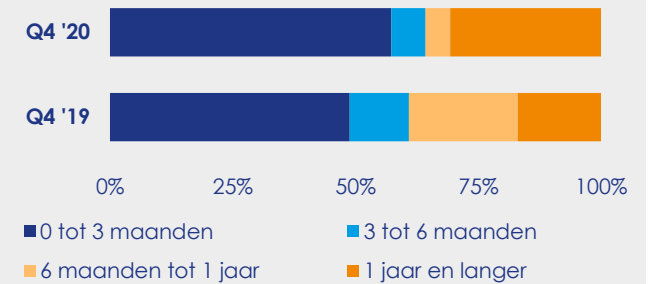
**316**

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 94 woningen minder dan drie maanden eerder.

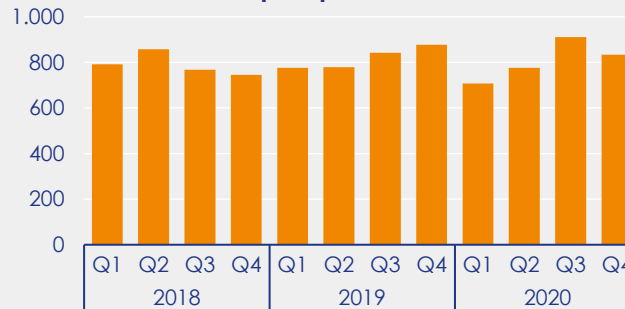
Nieuw in aanbod gekomen woningen



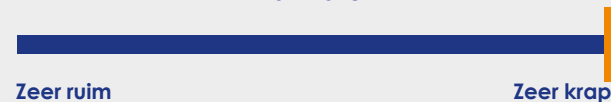
Aanbod naar looptijd



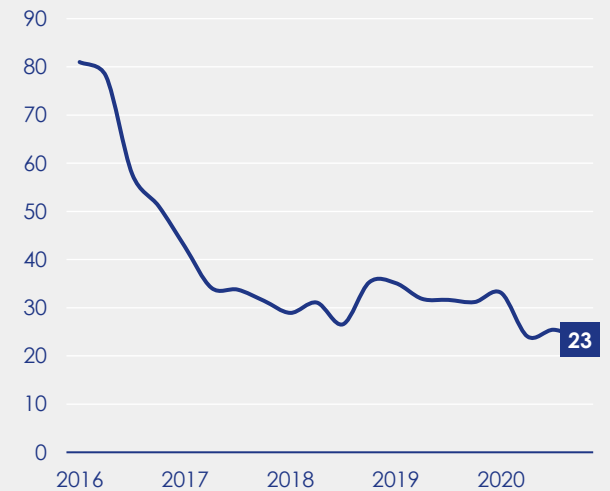
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Gemiddelde verkooptijd in dagen





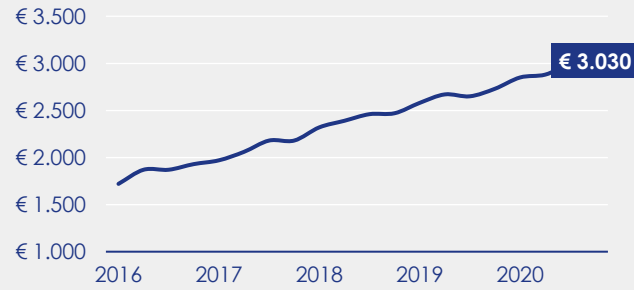
€ 335.000

Gemiddelde verkoopprijs

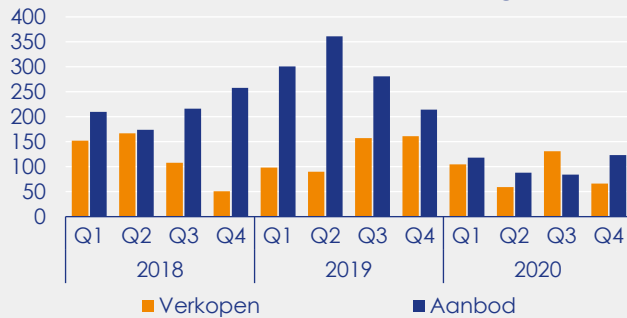
11%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

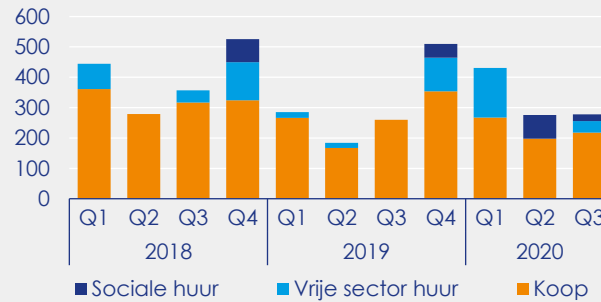
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



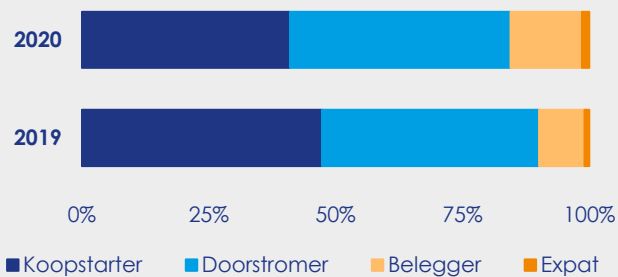
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



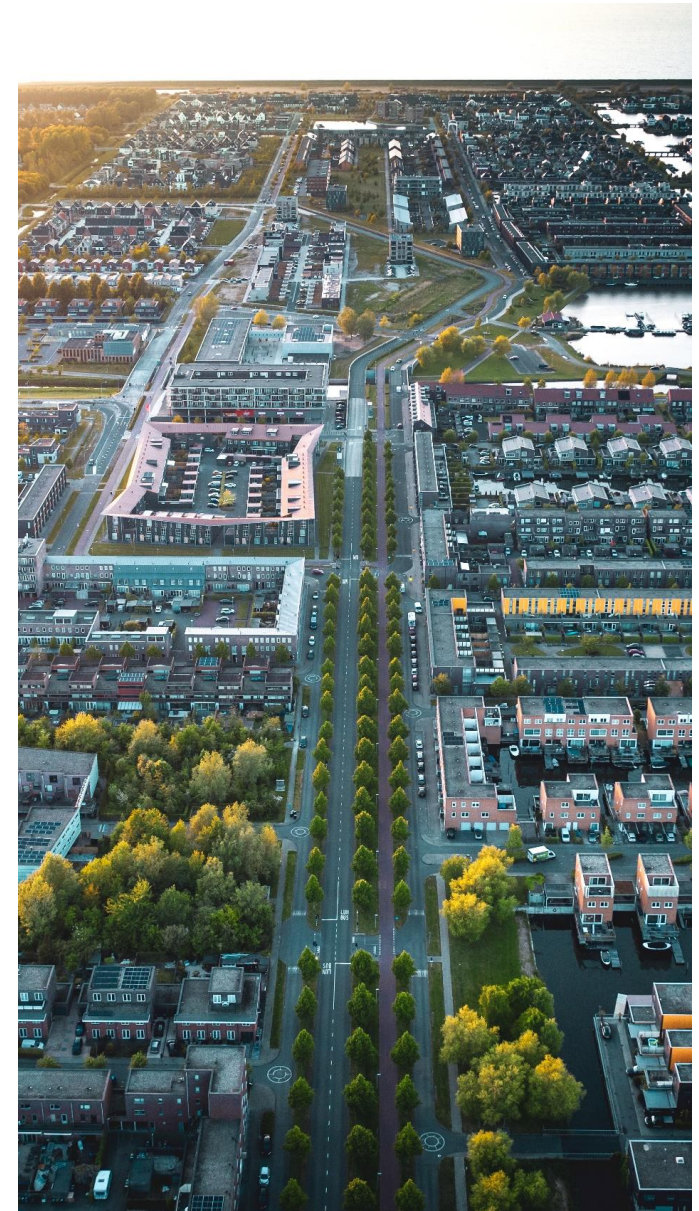
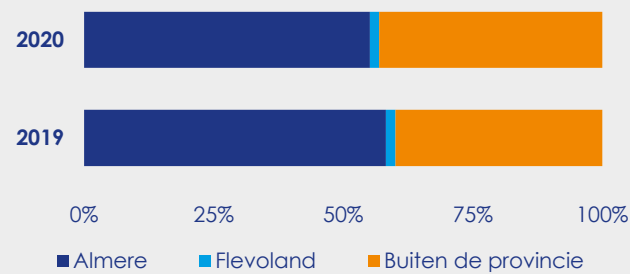
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

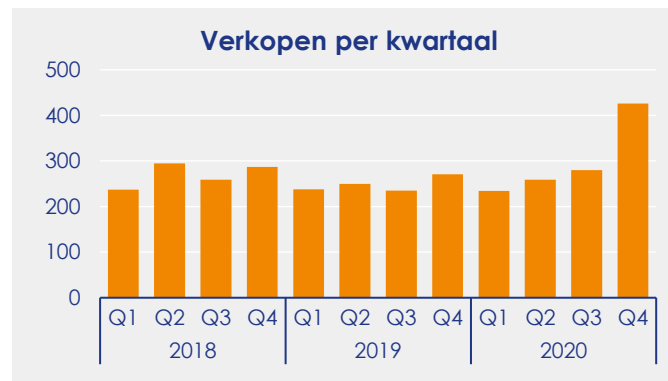
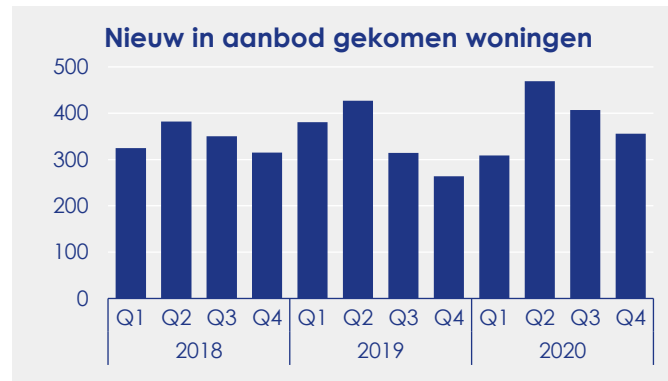


Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

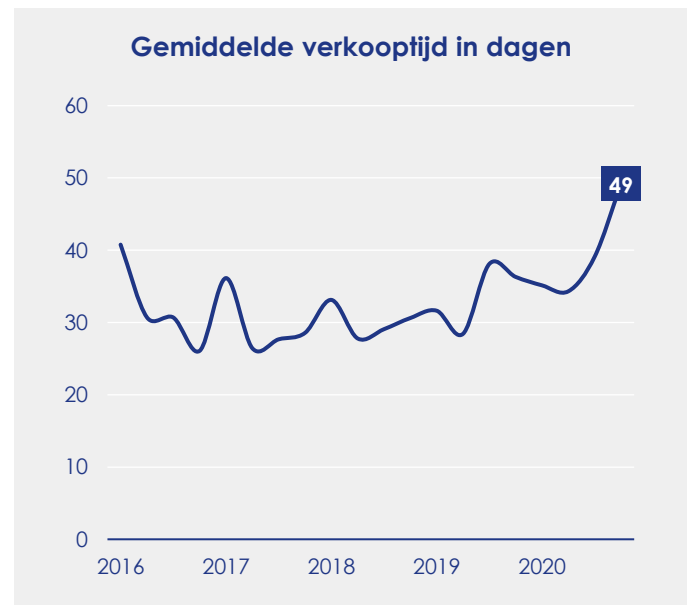
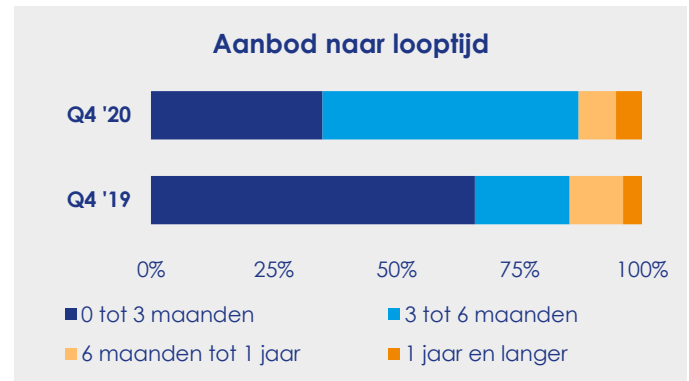
# Amstelveen

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 42% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.030 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 4.780 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 6 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.



**426**  
Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 155 verkopen meer dan vorig jaar.

**341**  
Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 170 woningen minder dan drie maanden eerder.



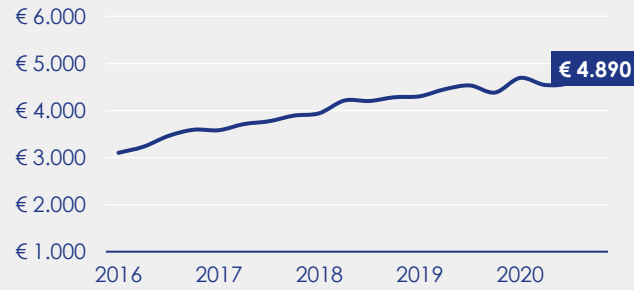
€ 521.000

Gemiddelde verkoopprijs

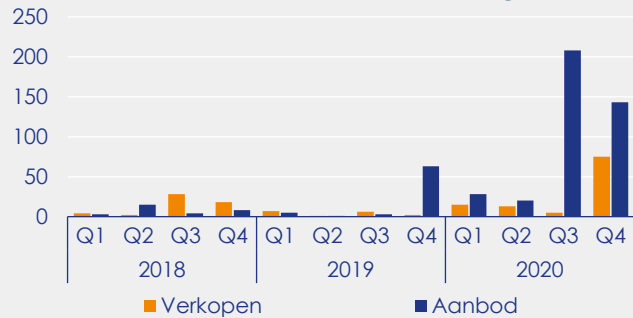
12%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

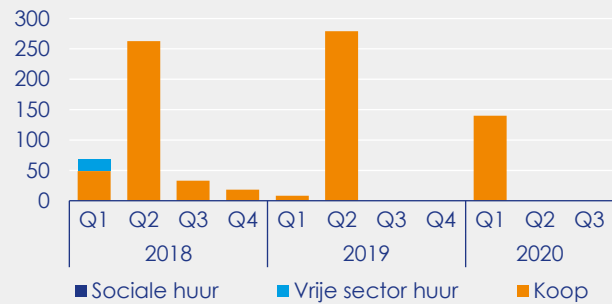
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



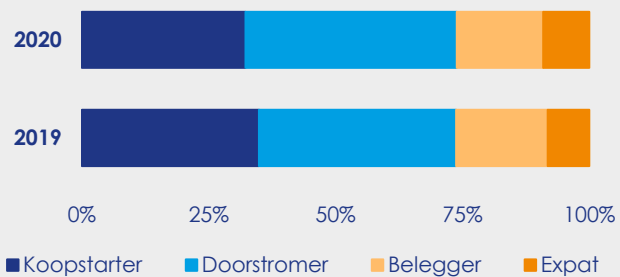
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



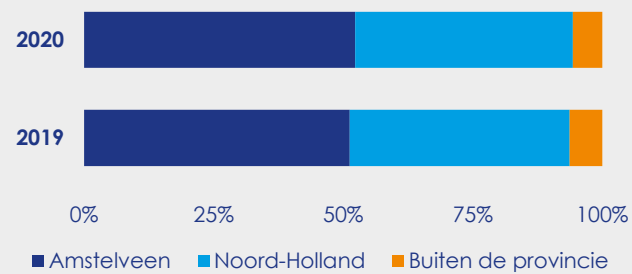
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

# Amsterdam

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 34% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 6.840 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 4.880 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 5 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.



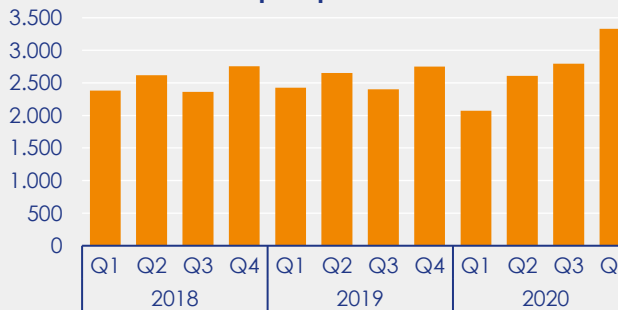
Aanbod aan het eind van het kwartaal



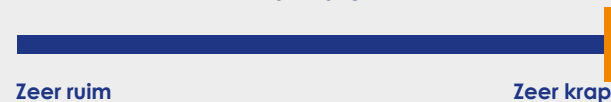
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



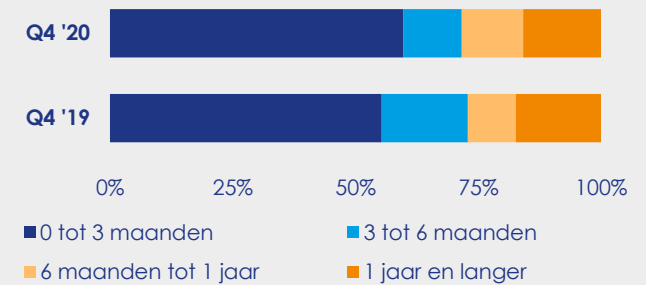
**3.332**

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 579 verkopen meer dan vorig jaar.

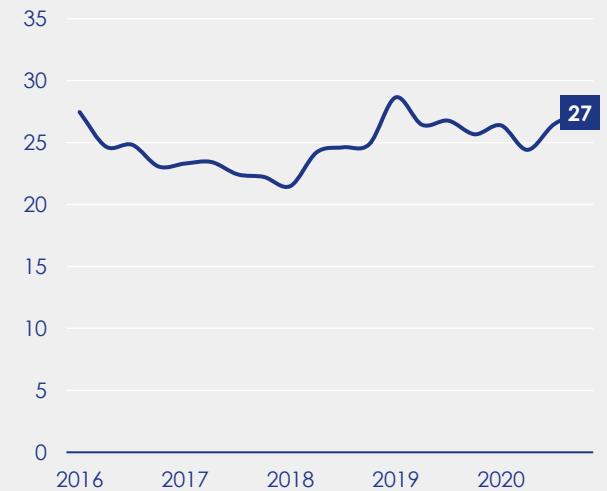
**2.117**

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 830 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



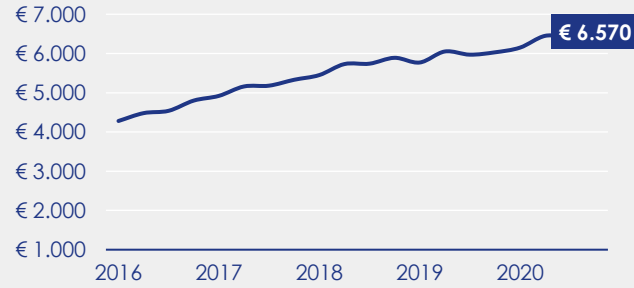
€ 475.000

Gemiddelde verkoopprijs

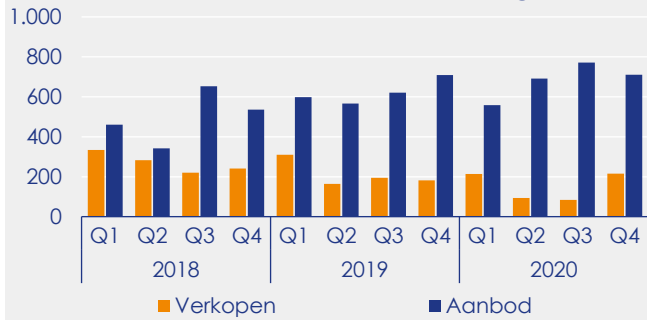
9%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

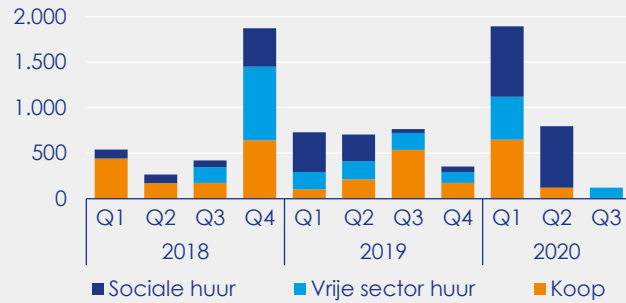
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



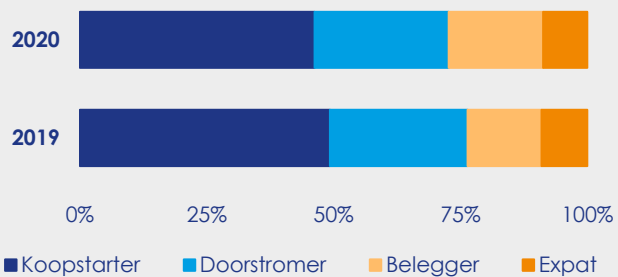
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



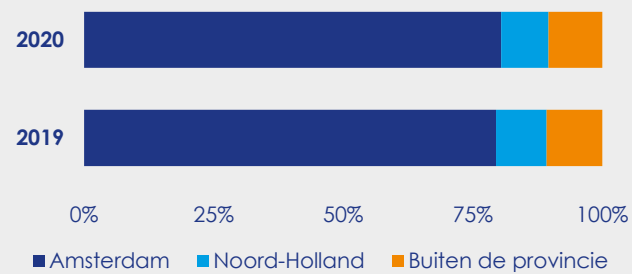
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

# Castricum

- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 11% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 30% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.920 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.610 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Castricum is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in 2020 is maar liefst 1 op de 7 kopers afkomstig uit deze gemeente.

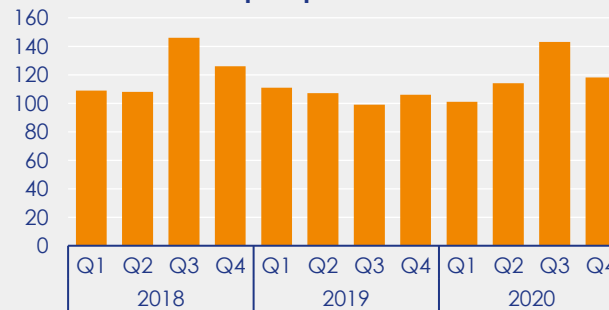
Aanbod aan het eind van het kwartaal



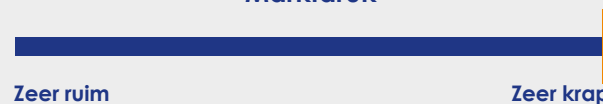
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



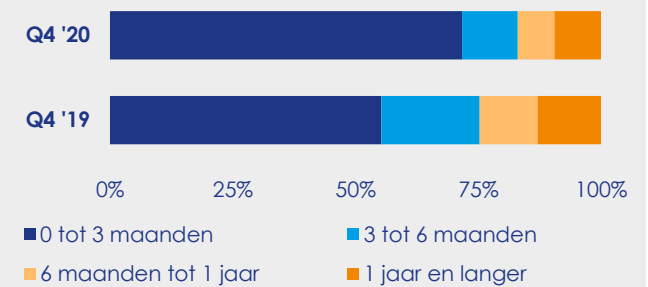
118

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 12 verkopen meer dan vorig jaar.

53

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 17 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



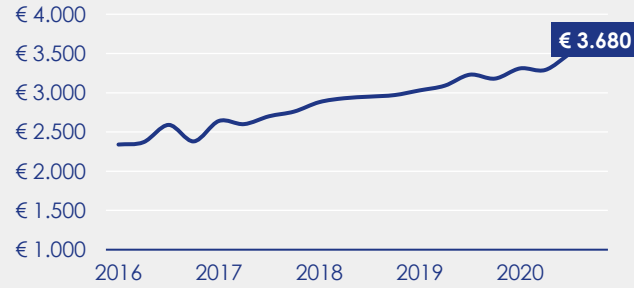
€ 397.000

Gemiddelde verkoopprijs

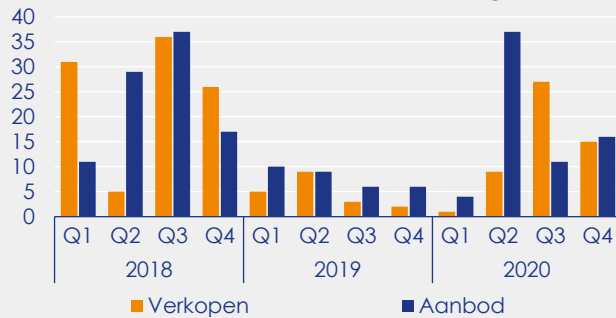
16%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

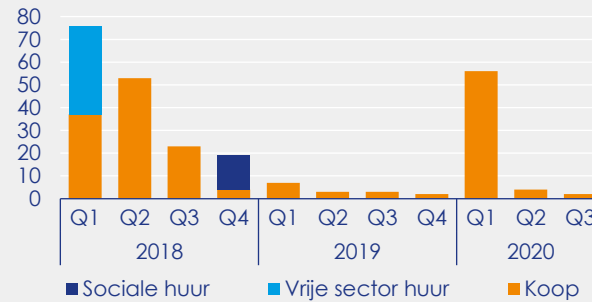
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



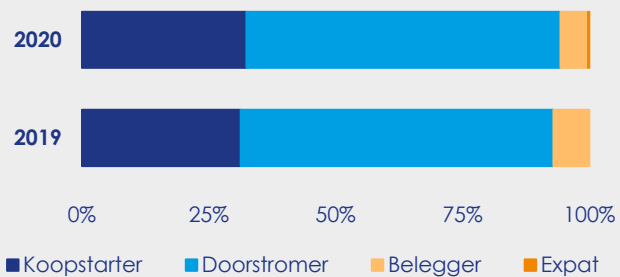
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



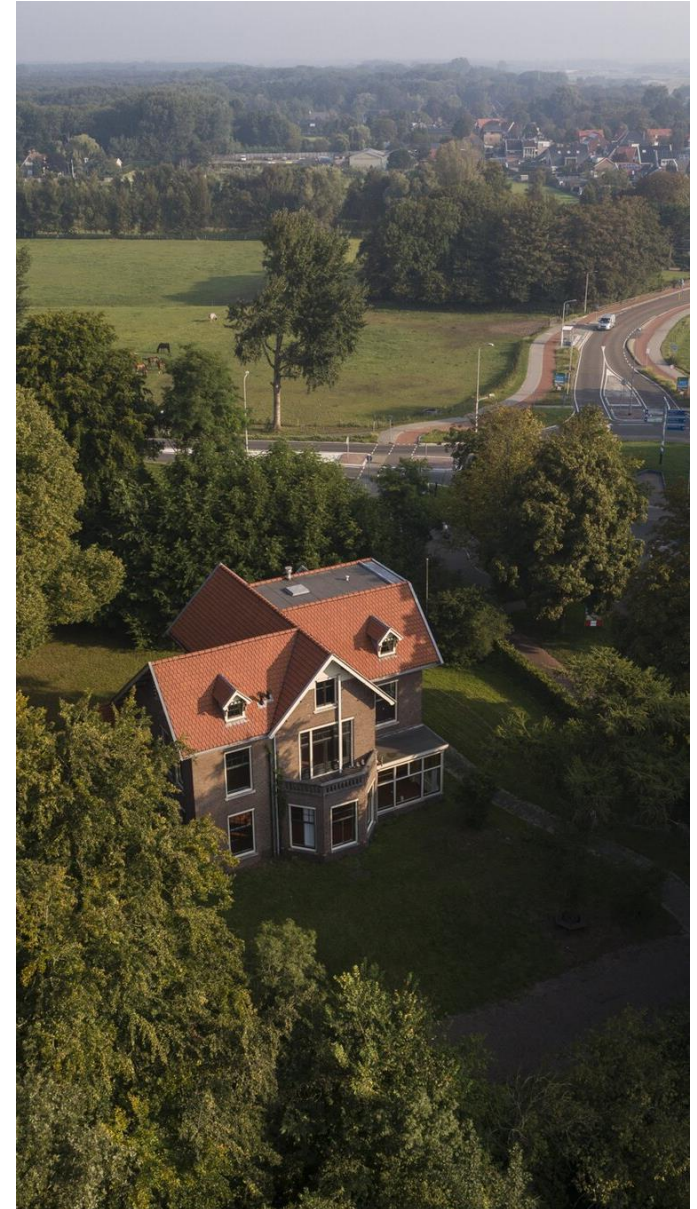
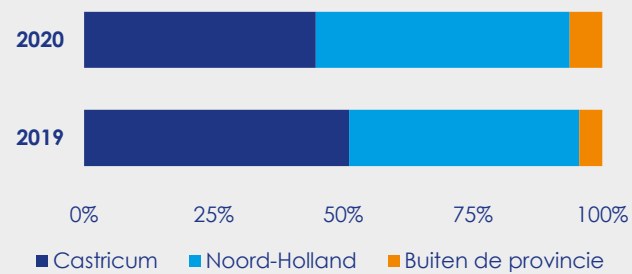
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

# Diemen

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2016, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- In Diemen is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Diemen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.110 meer dan drie jaar geleden.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 7 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.



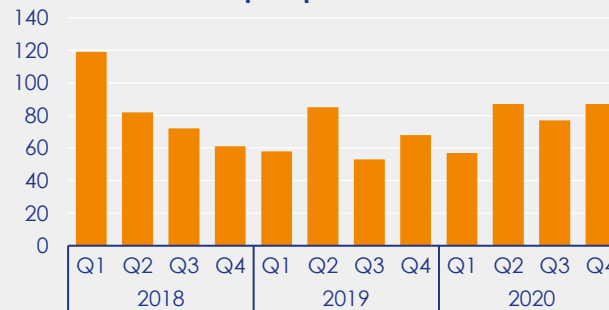
Aanbod aan het eind van het kwartaal



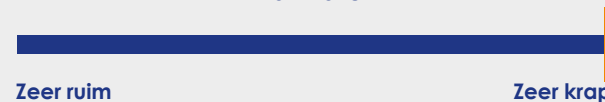
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



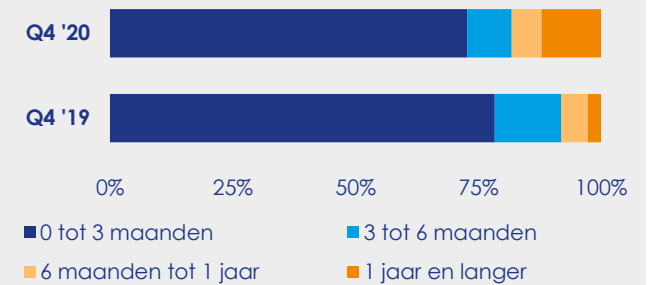
87

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 19 verkopen meer dan vorig jaar.

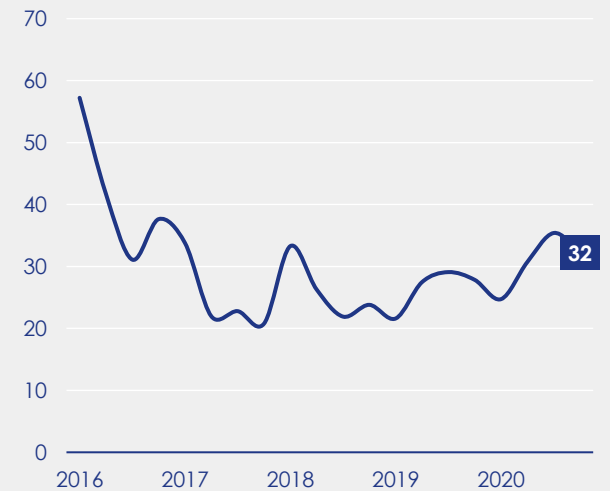
33

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 7 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen





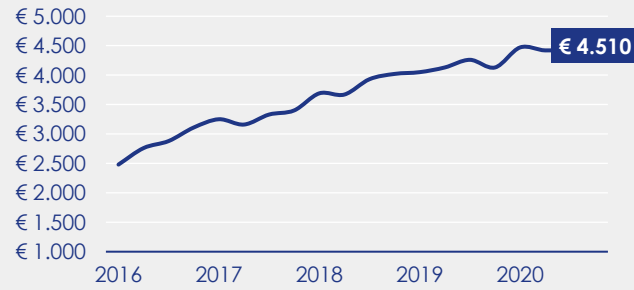
€ 440.000

Gemiddelde verkoopprijs

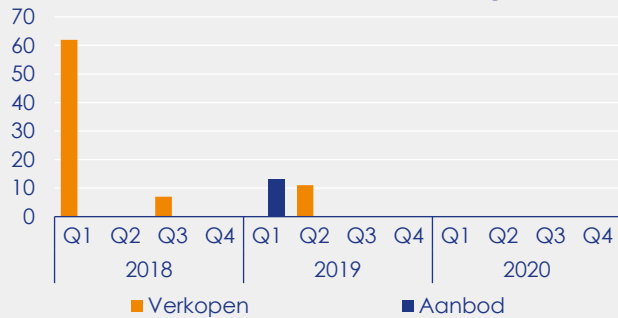
9%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

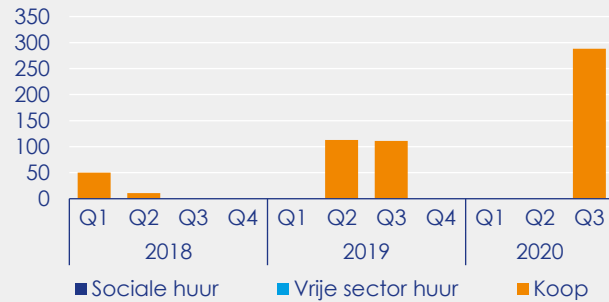
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



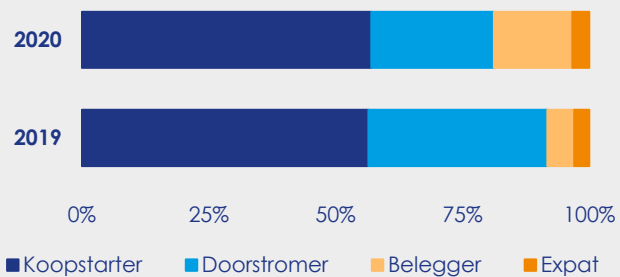
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



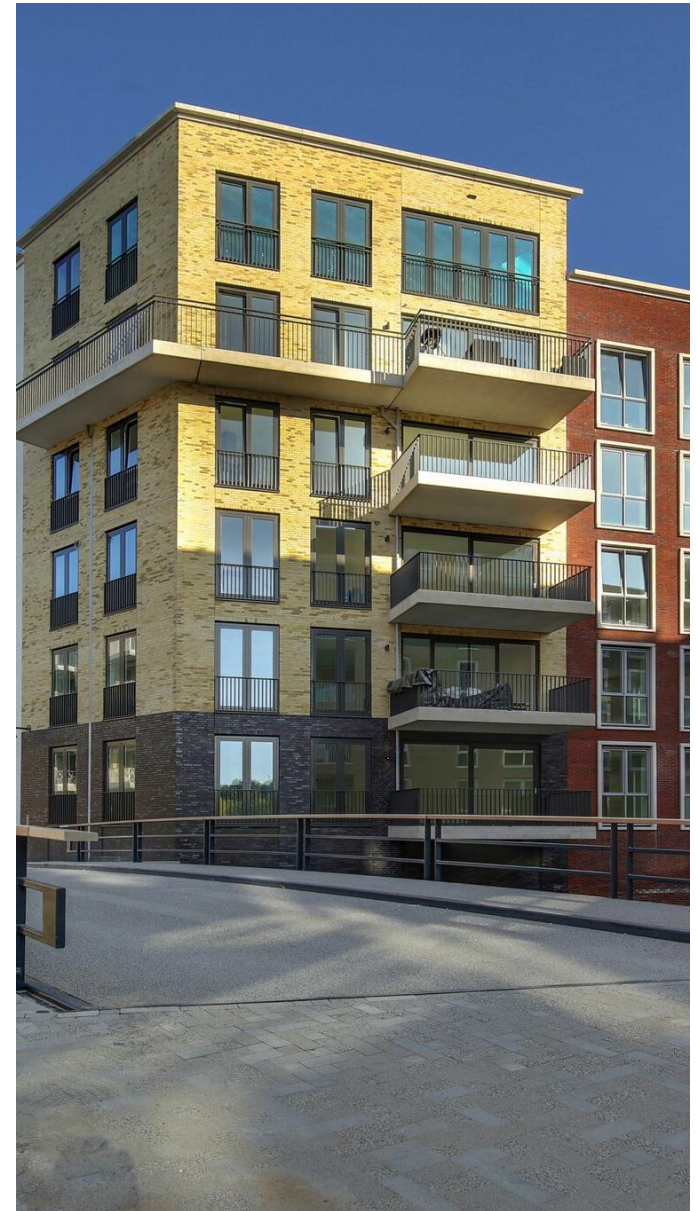
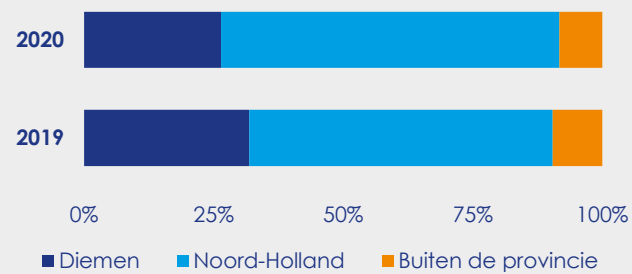
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

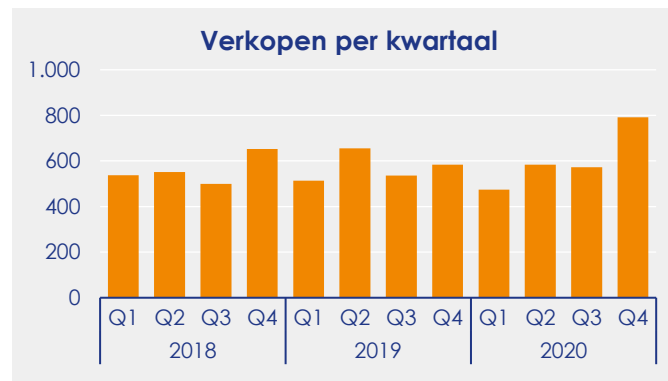
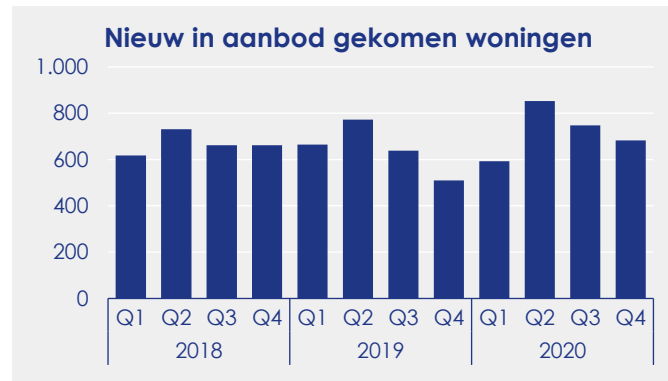


Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

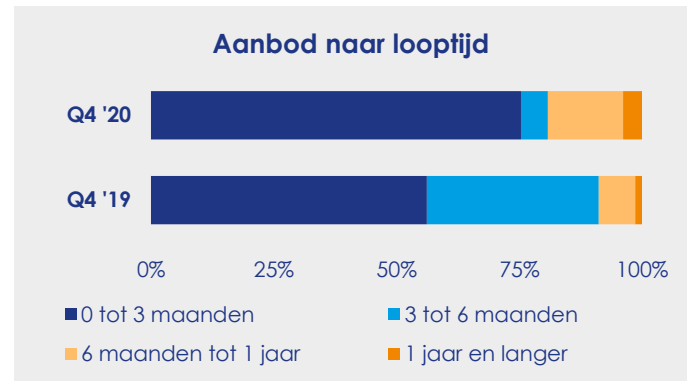
# Haarlem

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 59% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.480 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 4.860 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 10 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.



**791**  
Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 208 verkopen meer dan vorig jaar.

**470**  
Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.



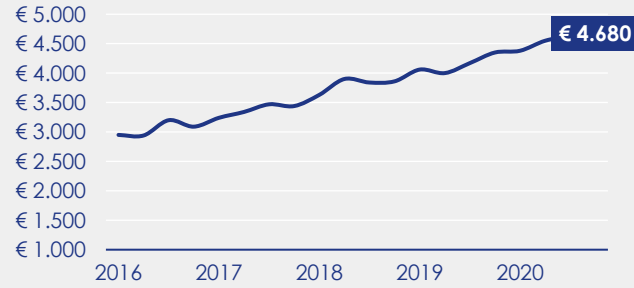
€ 442.000

Gemiddelde verkoopprijs

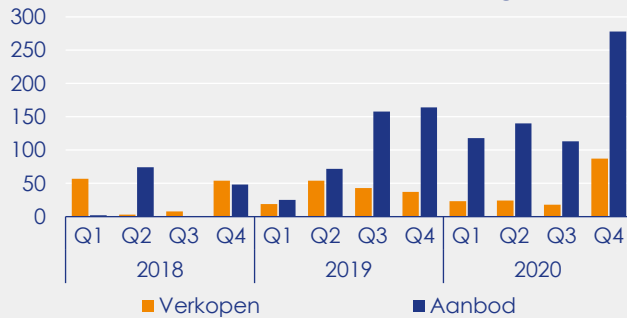
8%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

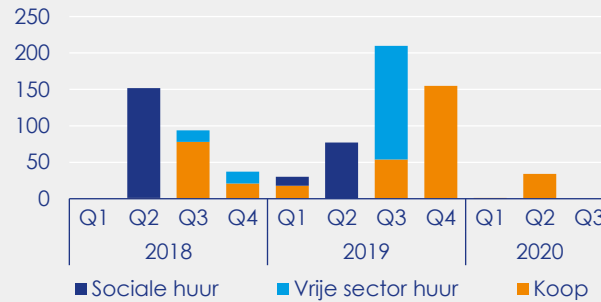
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



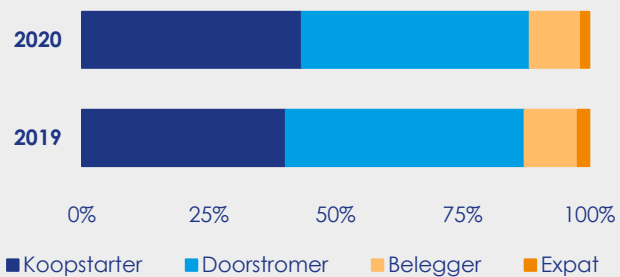
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



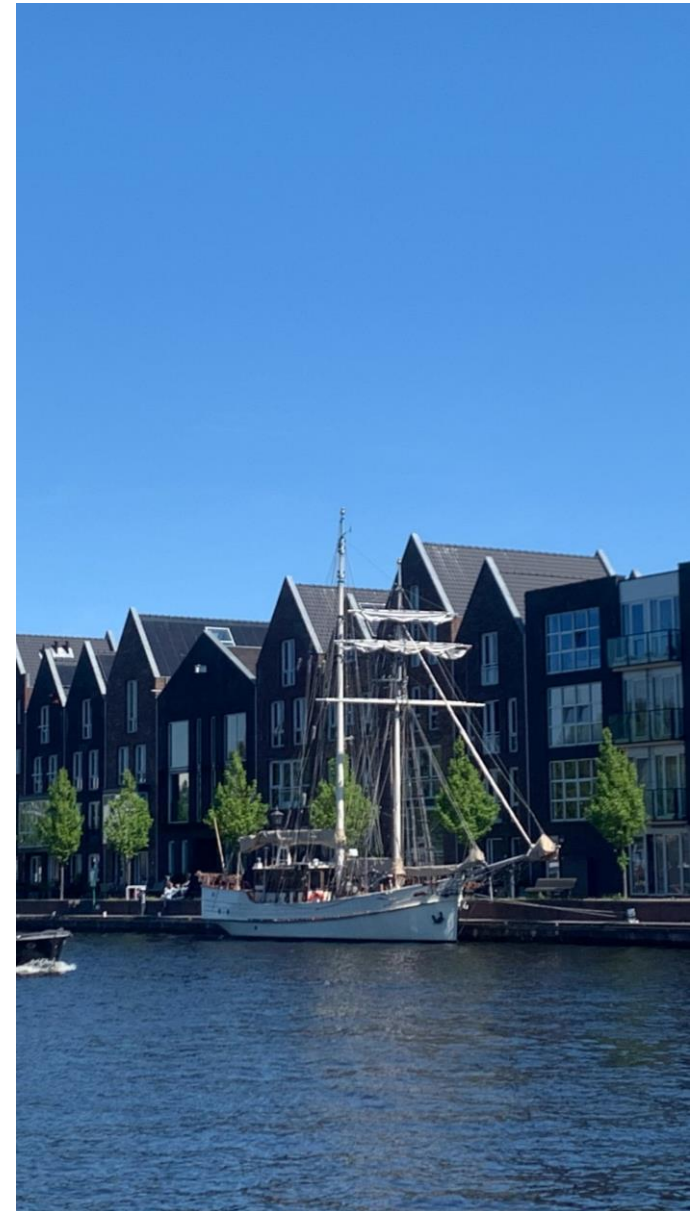
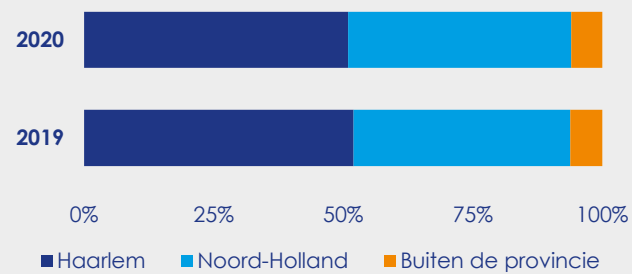
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

# Haarlemmermeer

- Nooit eerder stonden in Haarlemmermeer zo weinig woningen te koop, deze daling is een gevolg van het afnemende aantal bestaande bouw woningen in aanbod.
- In Haarlemmermeer is al bijna vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 24 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- De gemeente is populair onder expats, in 2020 is circa 1 op de 31 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 116.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



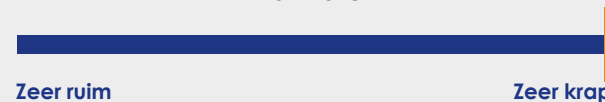
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



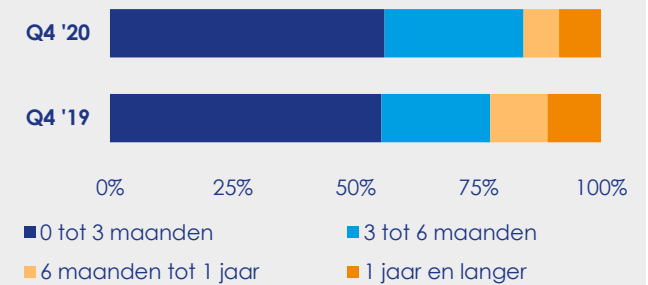
**548**

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 42 verkopen minder dan vorig jaar.

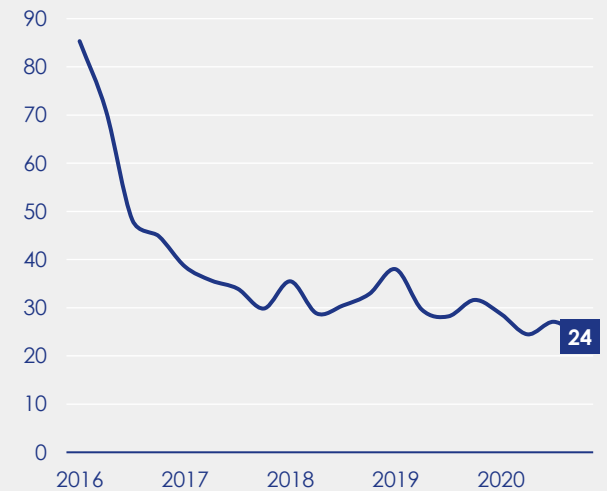
**152**

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 119 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



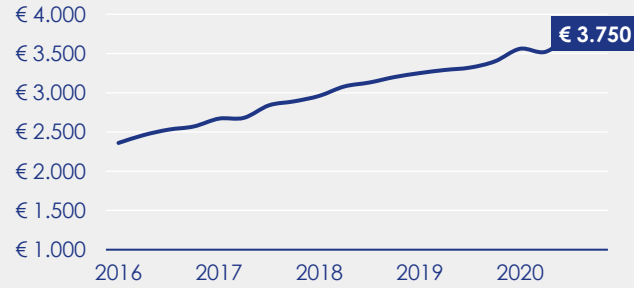
€ 437.000

Gemiddelde verkoopprijs

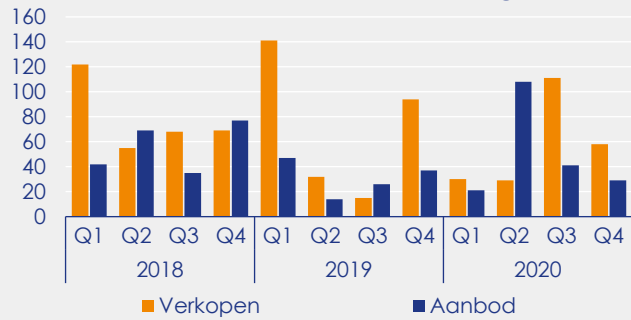
10%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

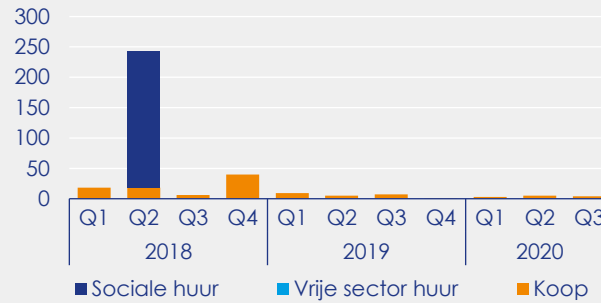
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



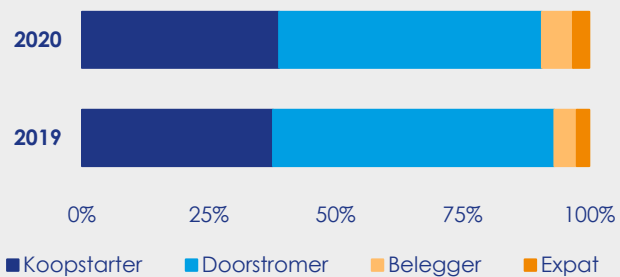
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



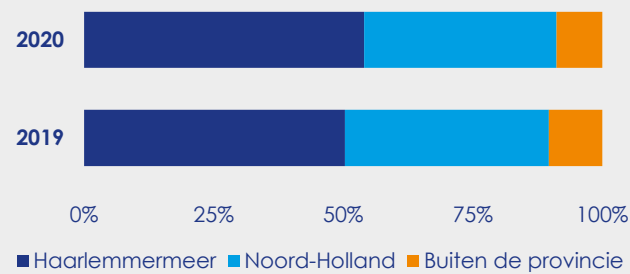
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

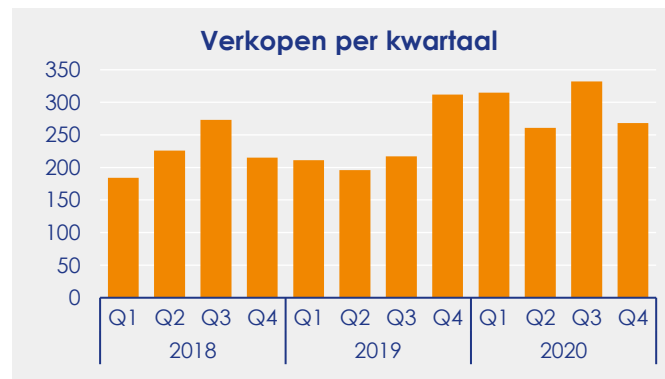
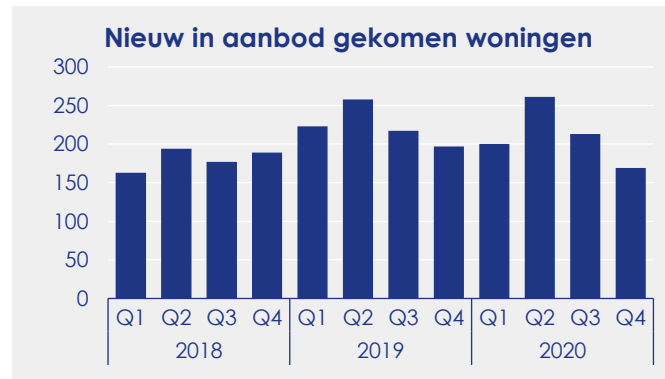


Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

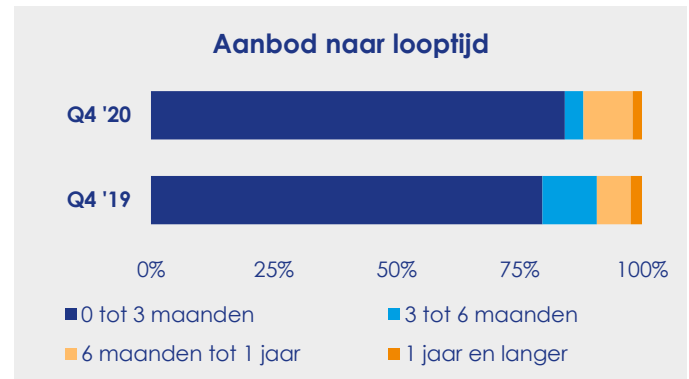
# Heerhugowaard

- Het aantal verkopen lag dit kwartaal 14% lager dan een jaar geleden, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 72% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 22 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Heerhugowaard is een populaire locatie onder woningzoekers uit Alkmaar, in 2020 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.



**268**  
Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 44 verkopen minder dan vorig jaar.

**159**  
Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 19 woningen meer dan drie maanden eerder.



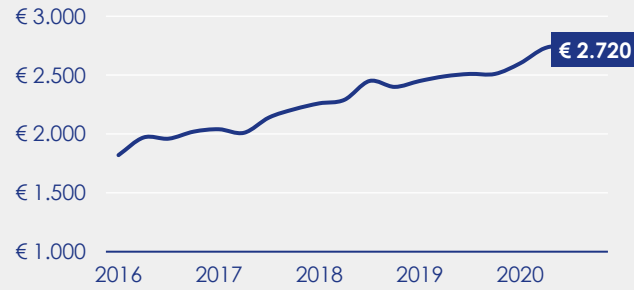
€ 337.000

Gemiddelde verkoopprijs

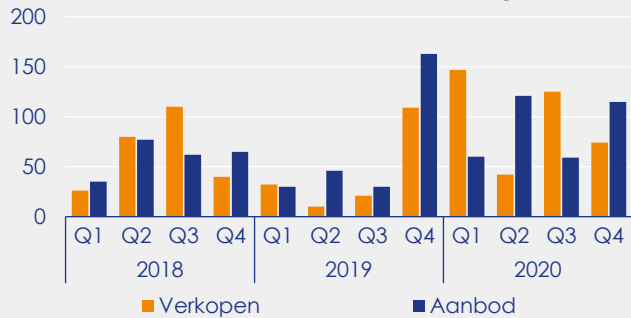
8%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

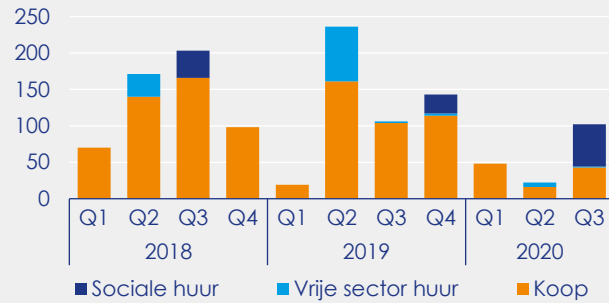
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



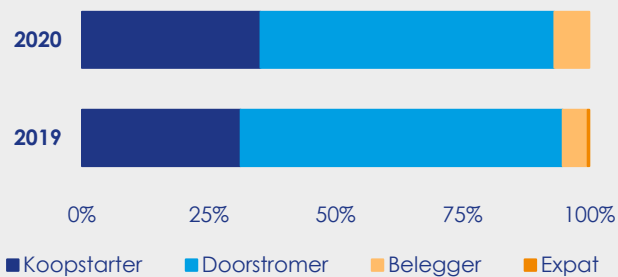
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



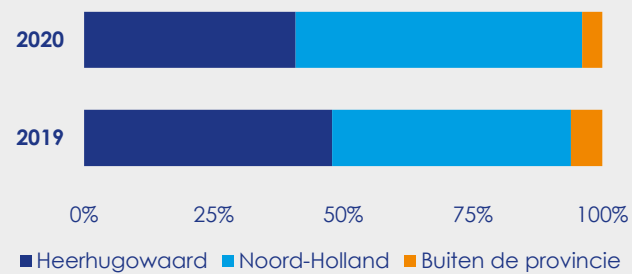
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

# Hoorn

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2016, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Hoorn is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.780 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 2.820 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Op de woningmarkt van Hoorn is sprake van een beperkte doorstroming, in 2020 heeft slechts 36% van de kopers een koopwoning achtergelaten.

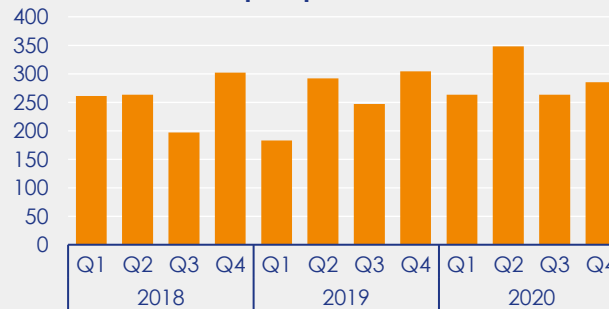
Aanbod aan het eind van het kwartaal



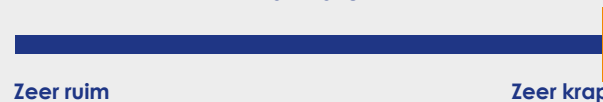
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



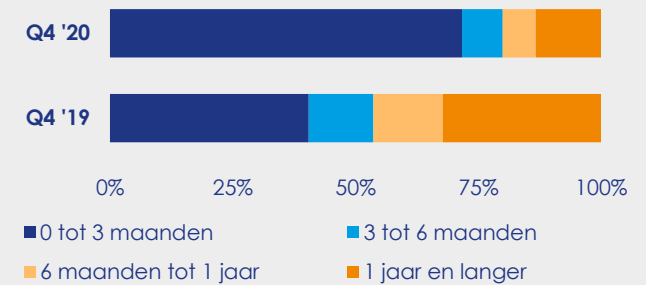
**285**

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 19 verkopen minder dan vorig jaar.

**120**

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 46 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen





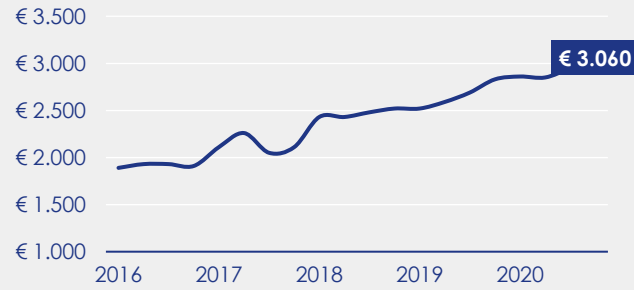
€ 324.000

Gemiddelde verkoopprijs

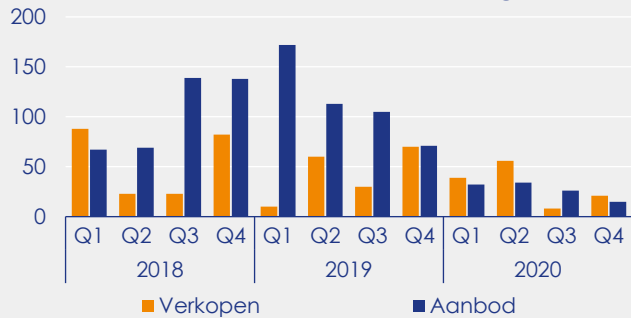
8%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

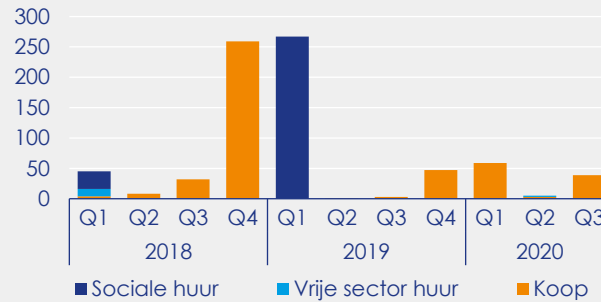
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



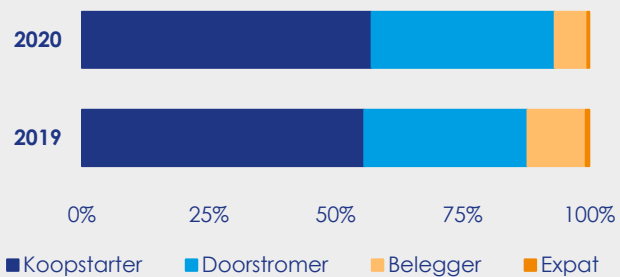
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



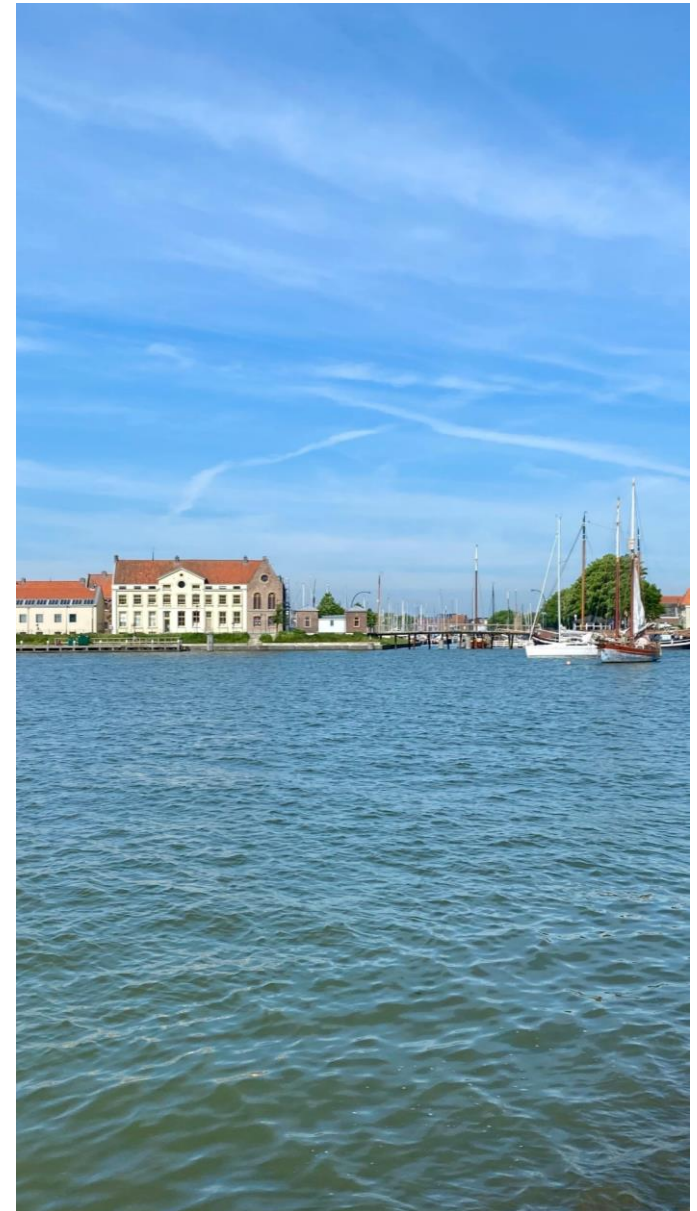
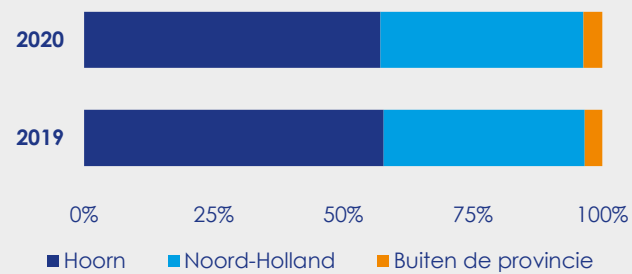
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

# Oostzaan

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2012, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Oostzaan is al ruim drie jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- De gemeente kent veel langlopend aanbod, circa 4 op de 10 woningen staat al langer dan een jaar te koop. Dit is ruim meer dan het landelijke gemiddelde van 1 op de 4 woningen.
- Oostzaan is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in 2020 is maar liefst 5 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



Aanbod aan het eind van het kwartaal



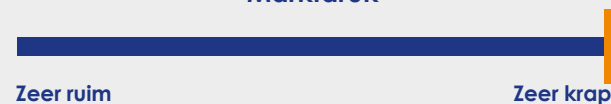
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



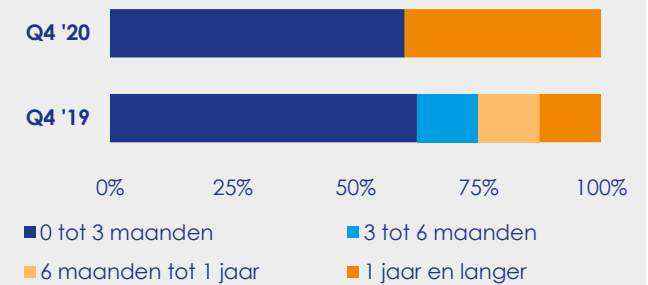
19

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

5

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 5 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



€ 588.000

Gemiddelde verkoopprijs

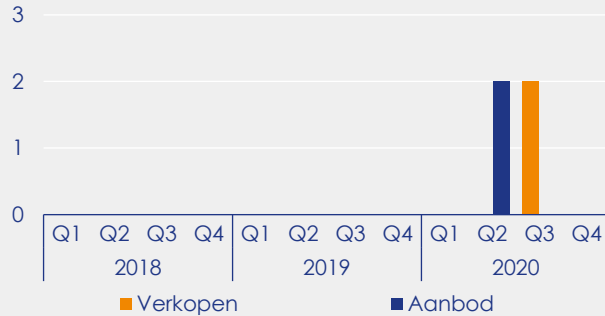
19%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

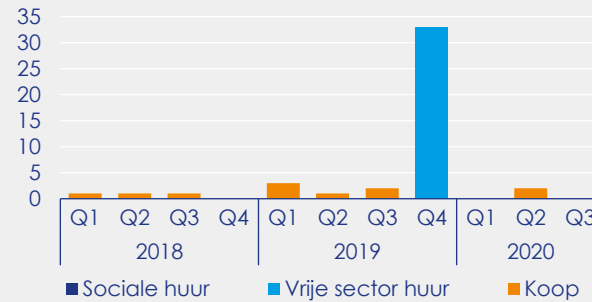
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



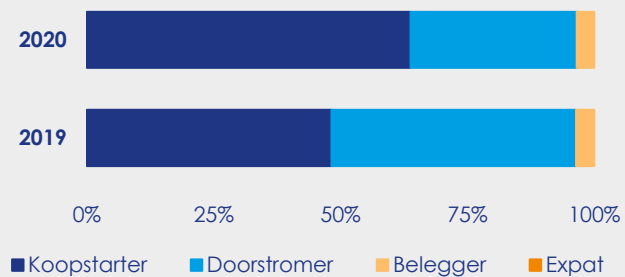
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



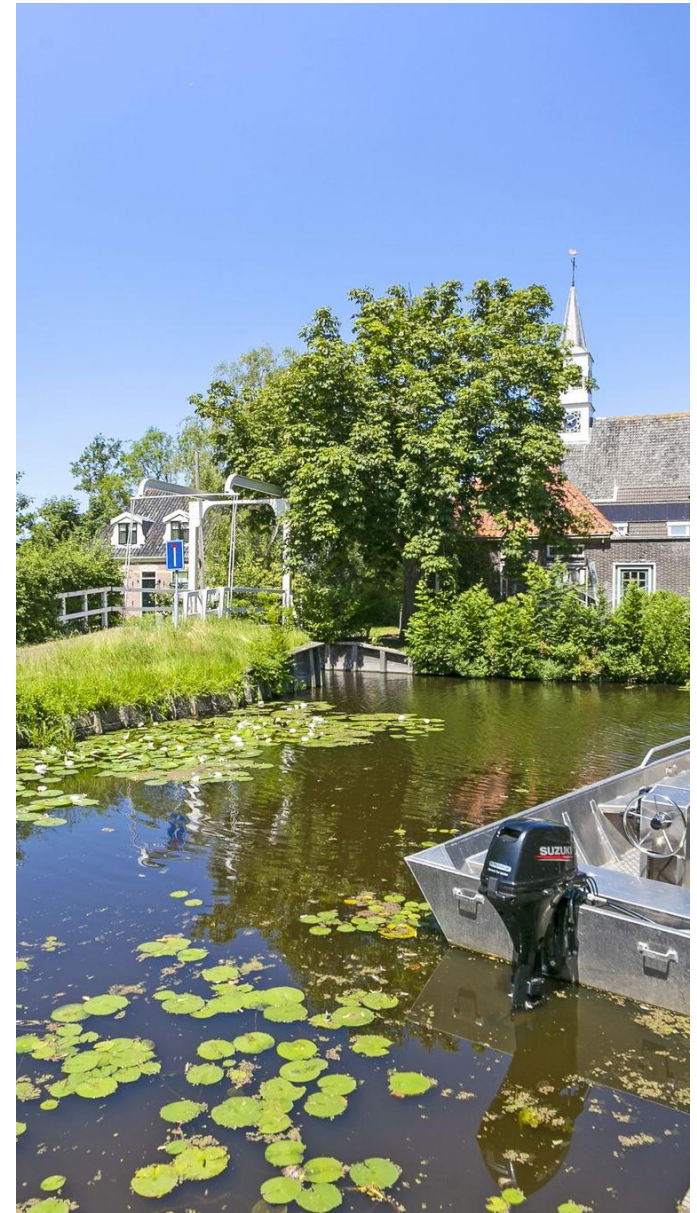
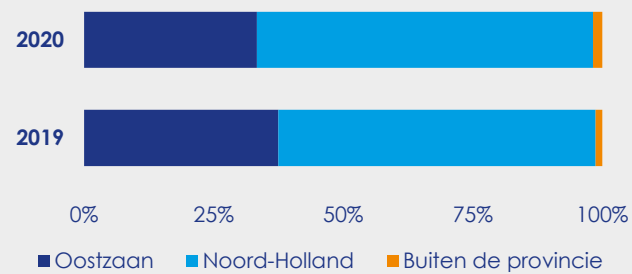
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

# Purmerend

- Nooit eerder stonden in Purmerend zo weinig woningen te koop, deze daling is een gevolg van de hoge verkoopdynamiek.
- In Purmerend is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.870 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.180 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Purmerend is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in 2020 is maar liefst 1 op de 5 kopers afkomstig uit deze gemeente.

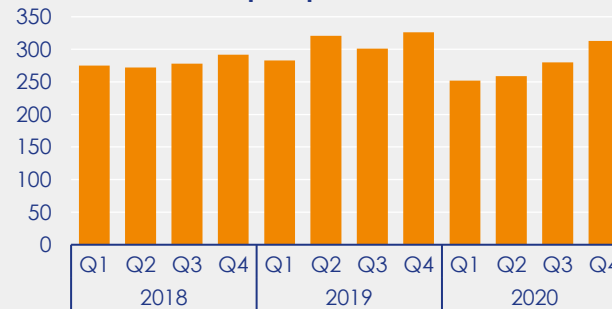
Aanbod aan het eind van het kwartaal



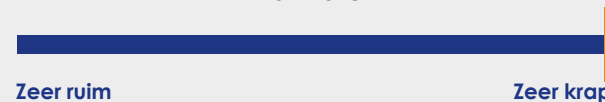
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



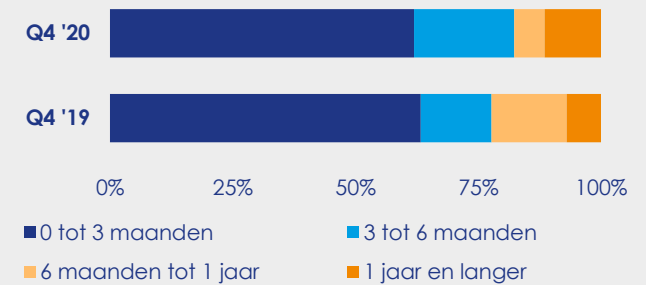
313

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

113

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 95 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



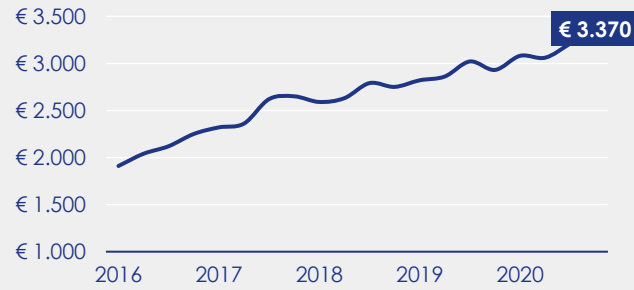
€ 358.000

Gemiddelde verkoopprijs

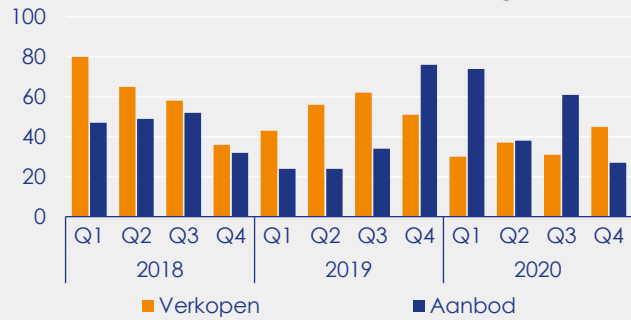
15%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

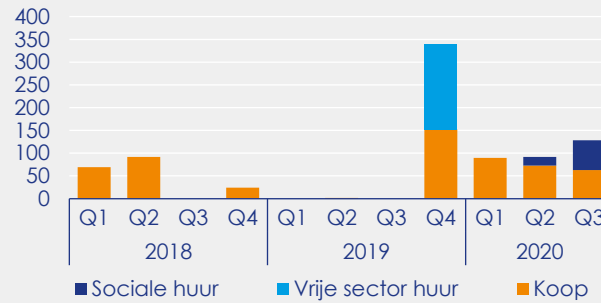
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



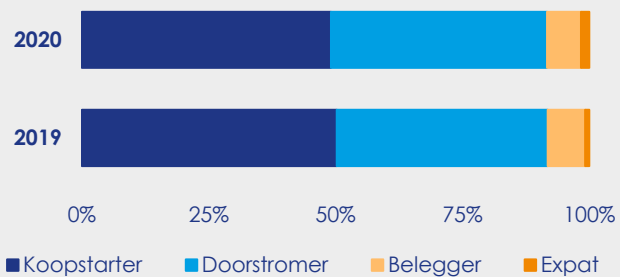
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



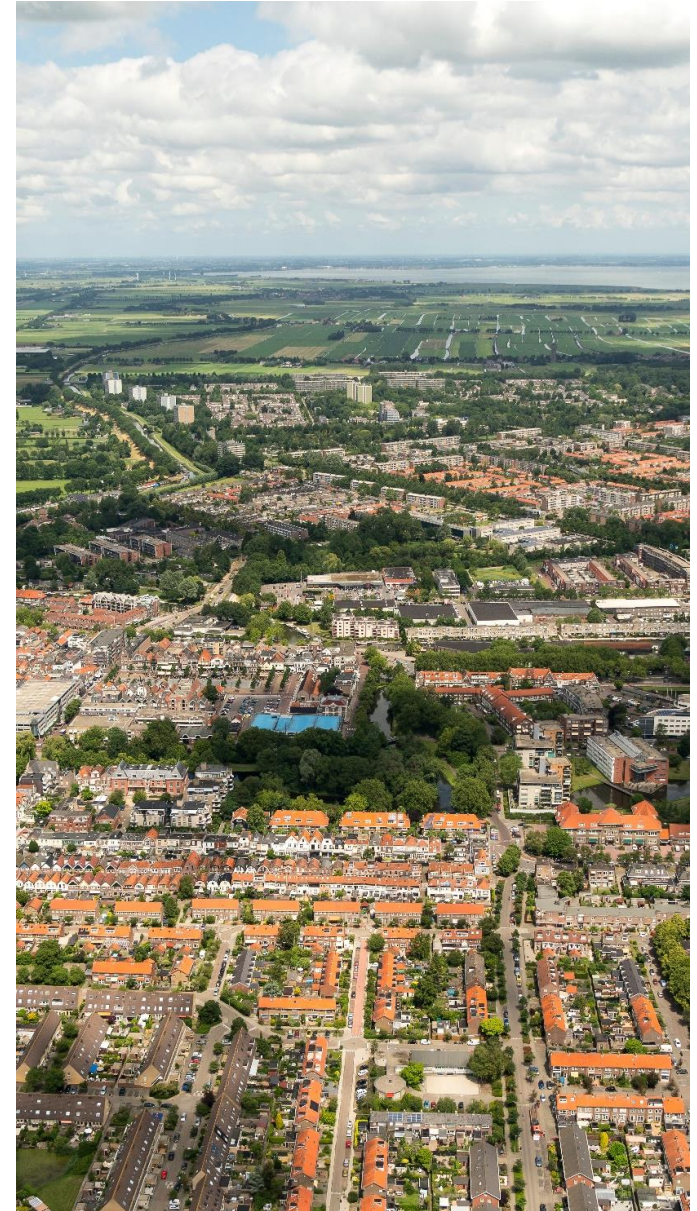
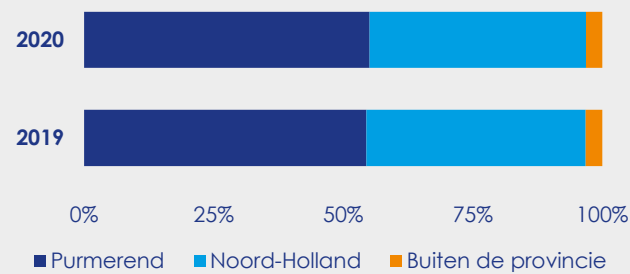
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

# Wormerland

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2016, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- In Wormerland is al bijna vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen in Wormerland worden gemiddeld in 28 dagen verkocht, dit is een vergelijkbare periode als het landelijke gemiddelde.
- Wormerland is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zaanstad, in 2020 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



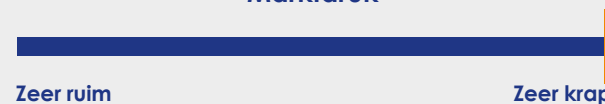
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



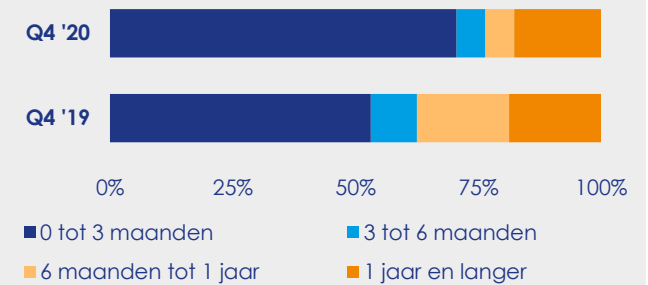
45

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 10 verkopen meer dan vorig jaar.

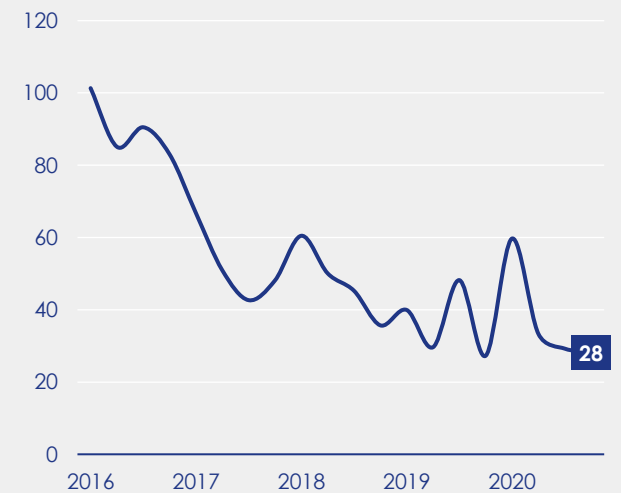
17

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 12 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



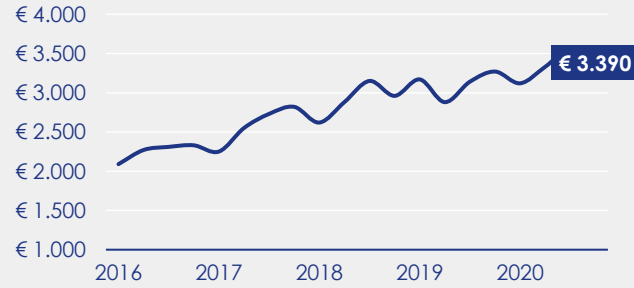
€ 374.000

Gemiddelde verkoopprijs

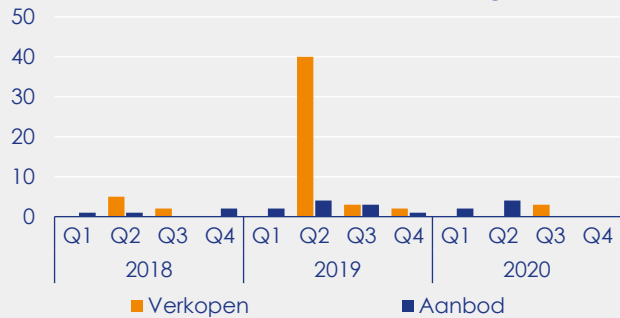
4%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

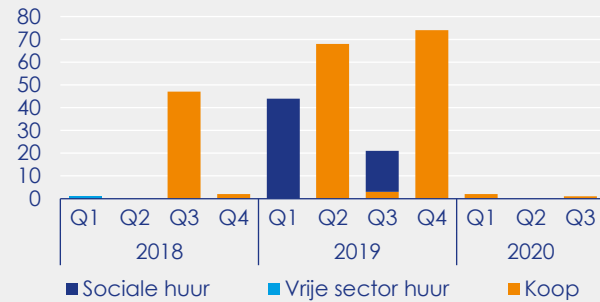
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



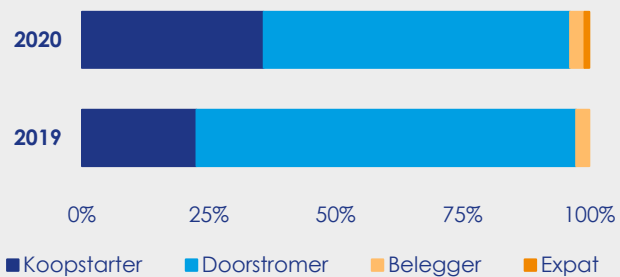
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



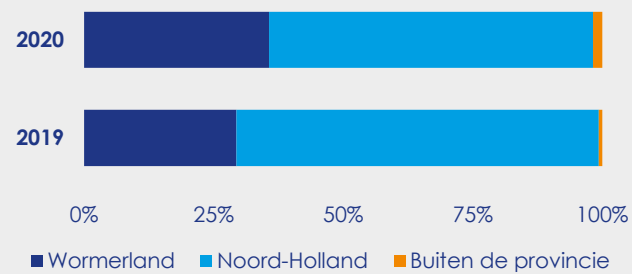
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

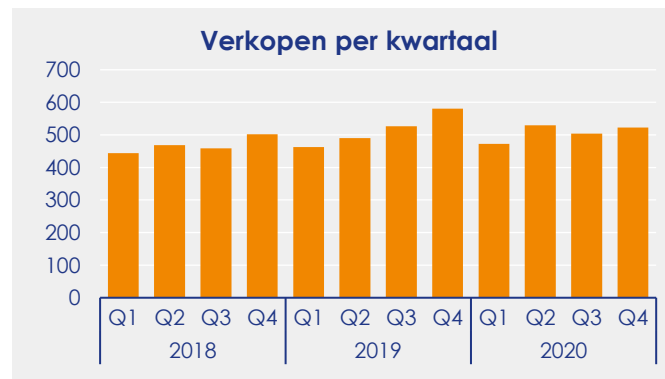
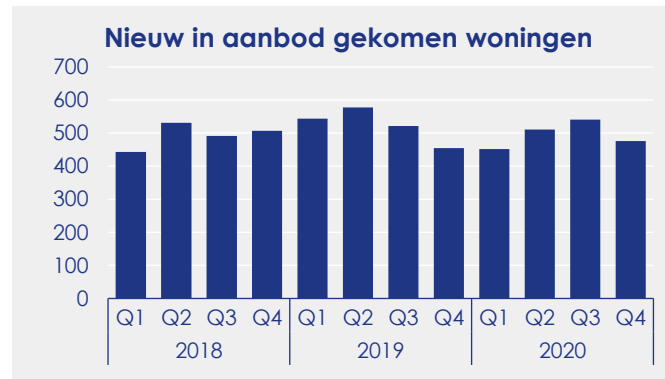


Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

# Zaanstad

- In de afgelopen drie maanden is het aantal aangeboden woningen met 21% afgenomen, deze daling is een gevolg van het afnemende aantal bestaande bouw woningen in aanbod.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 32% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 27 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Zaanstad is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in 2020 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.

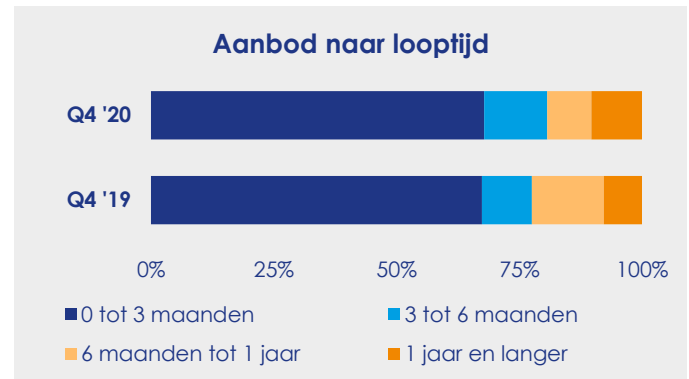


## 523

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 58 verkopen minder dan vorig jaar.

## 311

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 81 woningen minder dan drie maanden eerder.





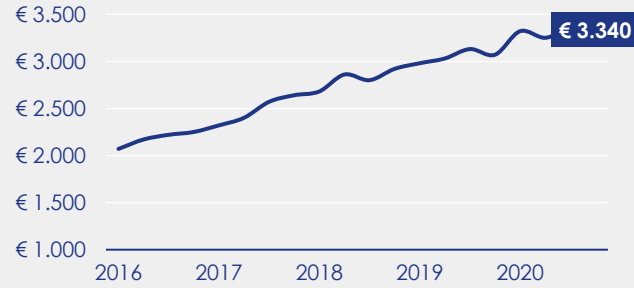
€ 317.000

Gemiddelde verkoopprijs

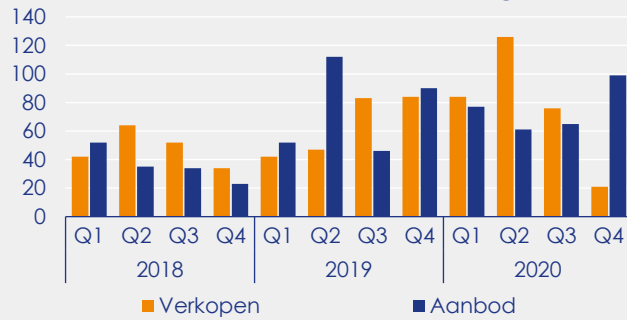
9%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

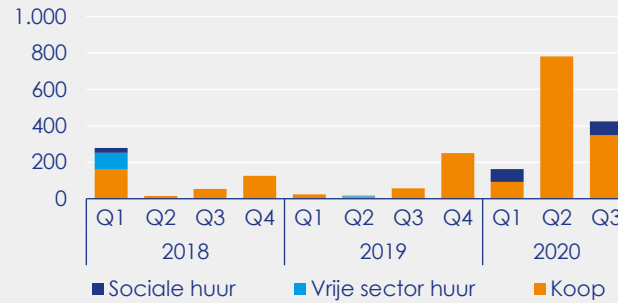
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



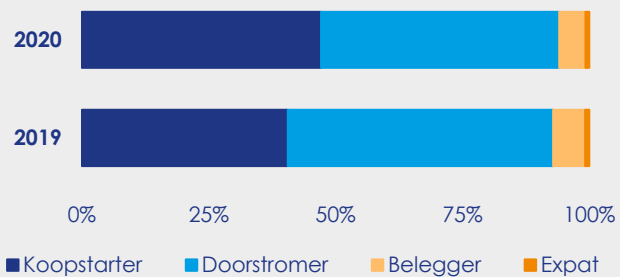
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



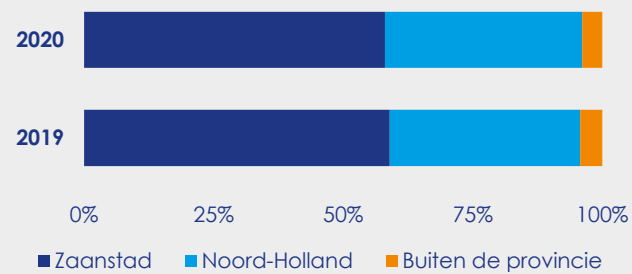
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis



# Kuijs Reinder Kakes

DYNAMIS

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, hypotheken en verzekeringen.

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [krk.nl](http://krk.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Alkmaar

Kanaalkade 91  
072 555 55 50  
[alkmaar@krk.nl](mailto:alkmaar@krk.nl)

## Amsterdam

Valkenburgerstraat 67 A/B  
020 626 53 61  
[amsterdam@krk.nl](mailto:amsterdam@krk.nl)

## Heerhugowaard

Middenwaard 2 C  
072 555 55 00  
[heerhugowaard@krk.nl](mailto:heerhugowaard@krk.nl)

## Krommenie

Provincialeweg 1  
075 642 60 10  
[krommenie@krk.nl](mailto:krommenie@krk.nl)

## Zaandam

Westzijde 340  
075 612 64 00  
[zaandam@krk.nl](mailto:zaandam@krk.nl)

