



# KRK

makelaars  
taxateurs  
hypotheek  
verzekeringen

Q4  
2022

## Noord-Holland

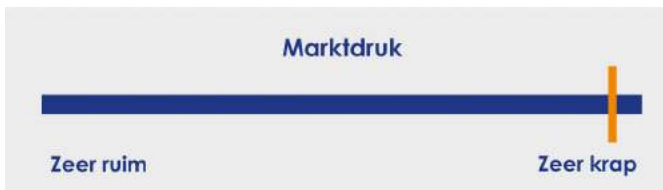
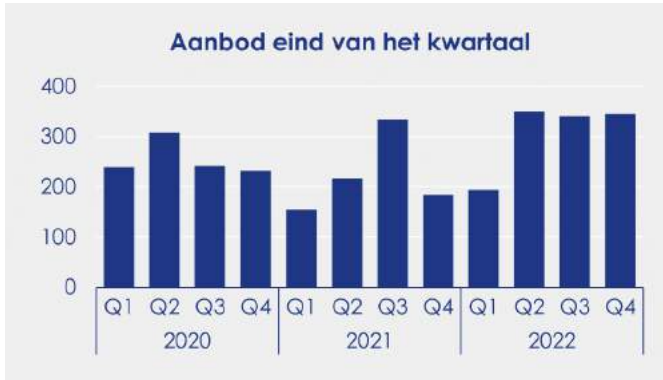
Alkmaar  
Amstelveen  
Amsterdam  
Haarlem  
Haarlemmermeer  
Heerhugowaard  
Hoorn  
Purmerend  
Zaanstad  
En andere gemeenten

Sprekende Cijfers Woningmarkten



# Alkmaar

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2015, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Alkmaar is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.520 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.670 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2022 is 42% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.

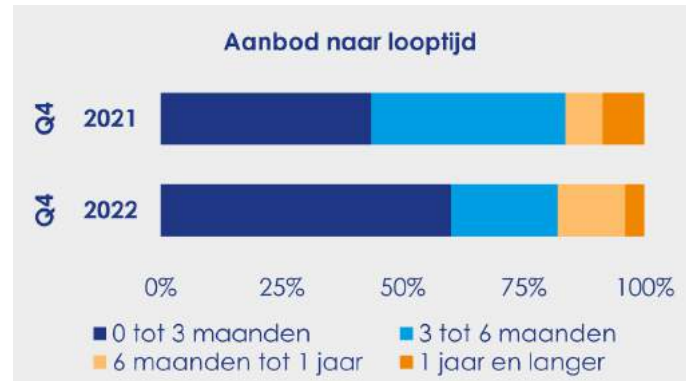


## 328

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 67 verkopen minder dan vorig jaar.

## 345

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.



# € 381.000

Gemiddelde verkoopprijs

# -1%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



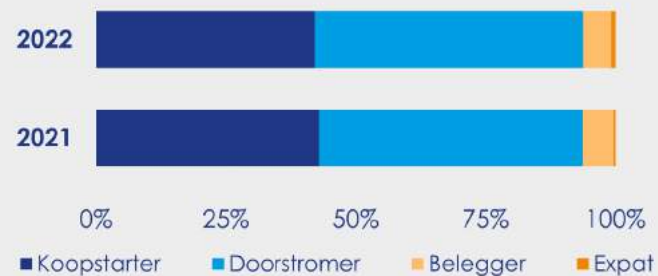
## Dynamiek nieuwbouwwoningen



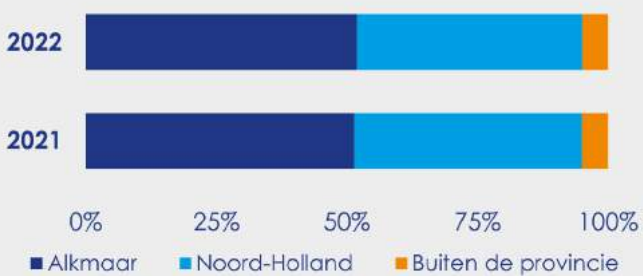
## Uitgegeven bouwvergunningen



## Type kopers



## Herkomst kopers



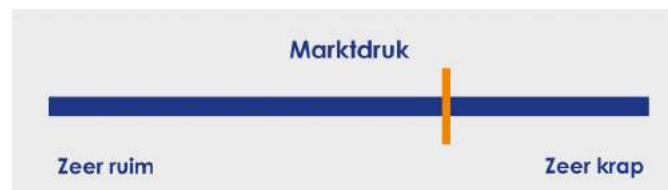
KRK

Partner in Dynamis



# Almere

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 30% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.210 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.560 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in 2022 is circa 1 op de 18 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 76.

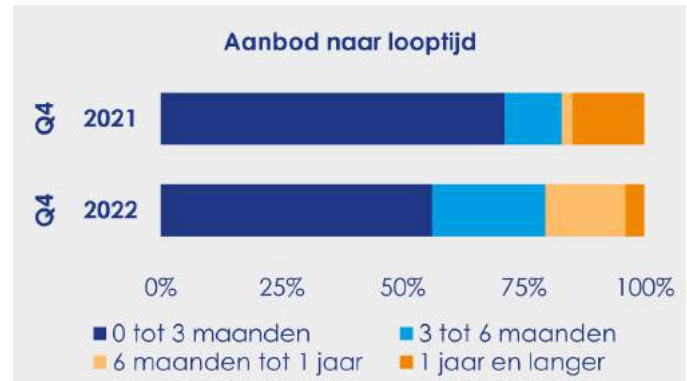


## 551

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 137 verkopen minder dan vorig jaar.

## 832

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 47 woningen meer dan drie maanden eerder.



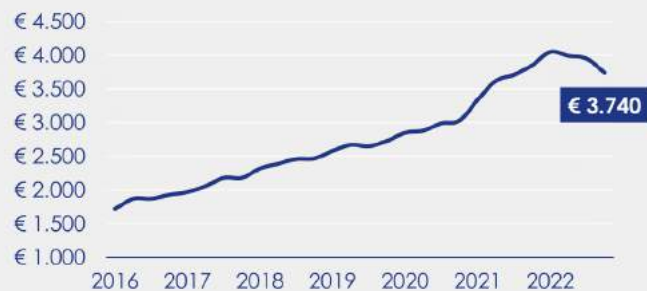
€ 400.000

Gemiddelde verkoopprijs

-3%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



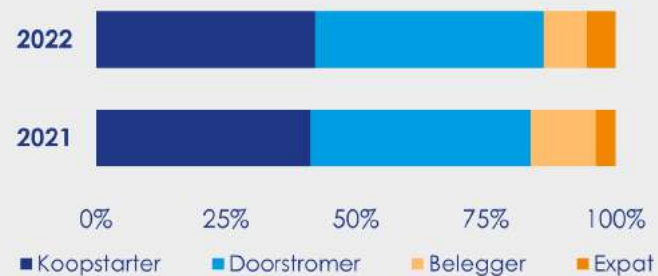
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



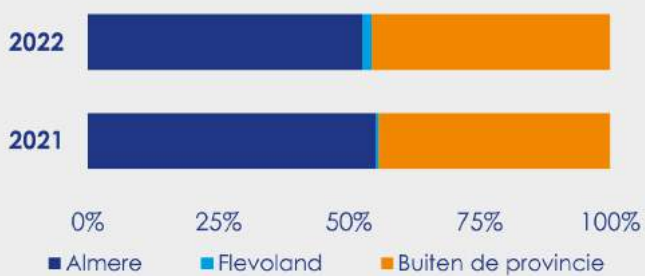
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



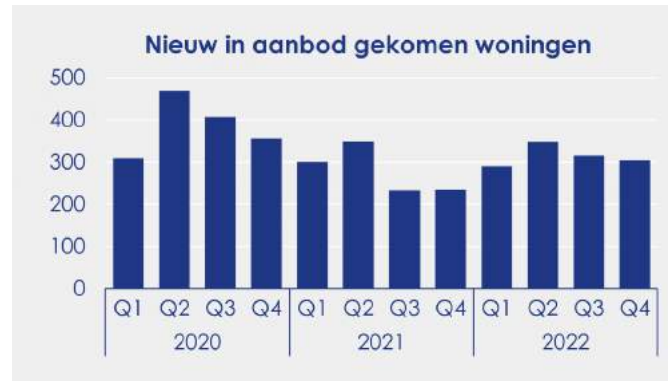
KRK

Partner in Dynamis



# Amstelveen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2013, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft 6% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.190 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 5.500 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2022 is circa 1 op de 10 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 18 kopers.

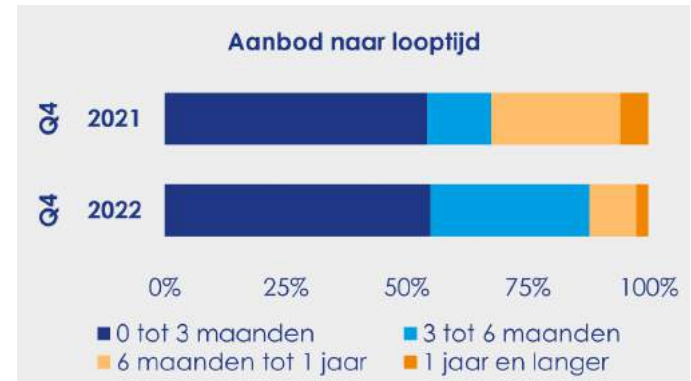


## 201

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 68 verkopen minder dan vorig jaar.

## 393

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.



€ 597.000

Gemiddelde verkoopprijs

-5%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



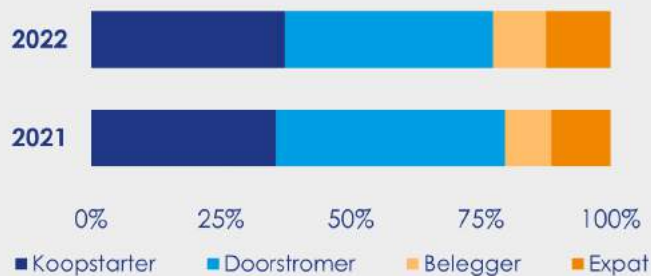
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



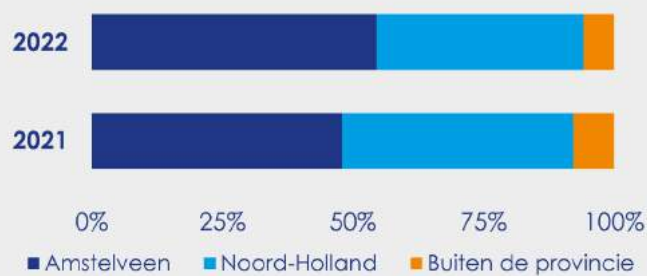
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



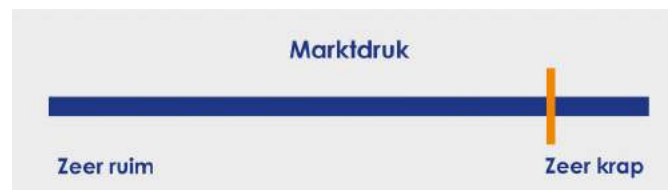
KRK

Partner in Dynamis



# Amsterdam

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 30% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 7.650 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 5.320 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2022 is circa 1 op de 10 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 18 kopers.

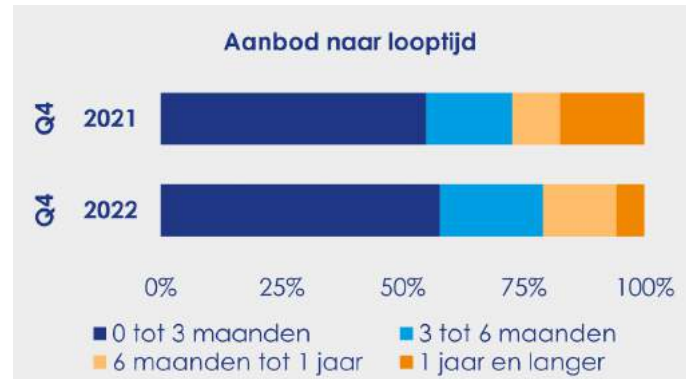


## 2.443

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 533 verkopen minder dan vorig jaar.

## 2.920

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 515 woningen minder dan drie maanden eerder.





# € 514.000

Gemiddelde verkoopprijs

## -4%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



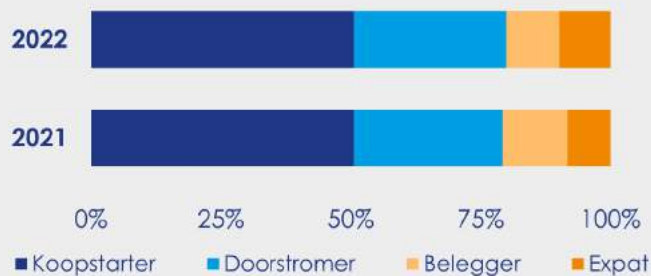
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

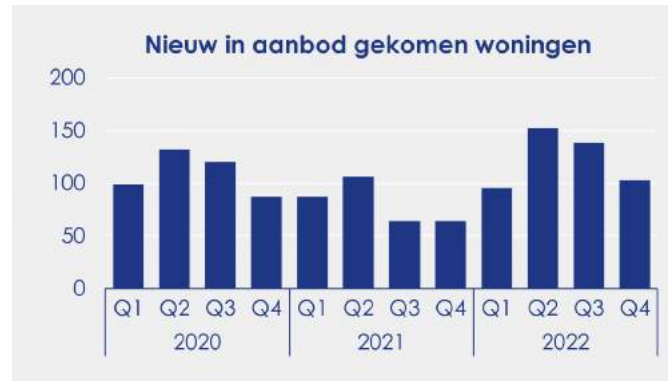


KRK

Partner in Dynamis

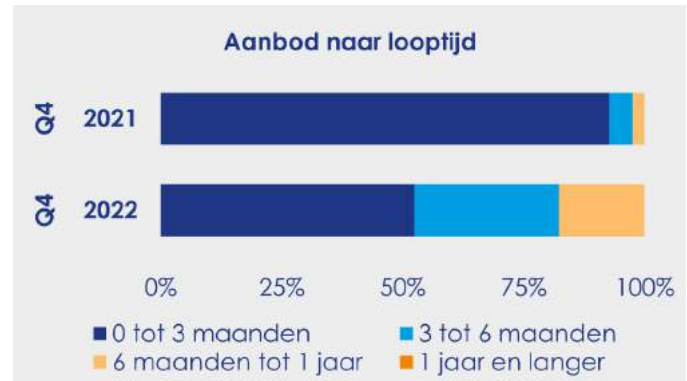
# Castricum

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 26% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.160 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 4.340 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Op de woningmarkt van Castricum is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in 2022 heeft maar liefst 67% van de kopers een koopwoning achtergelaten.



**80**  
Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 5 verkopen minder dan vorig jaar.

**147**  
Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 14 woningen meer dan drie maanden eerder.





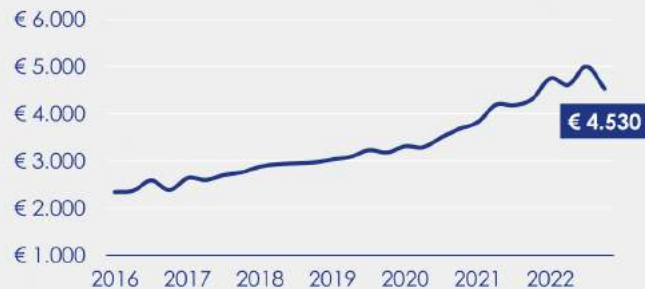
# € 469.000

Gemiddelde verkoopprijs

# 5%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



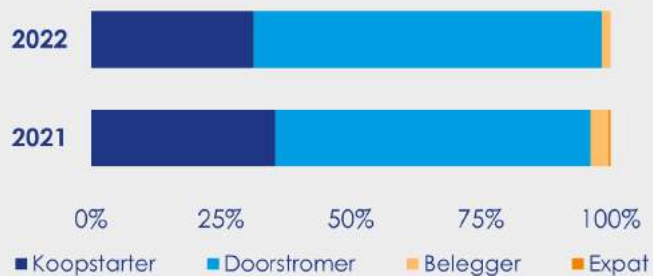
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



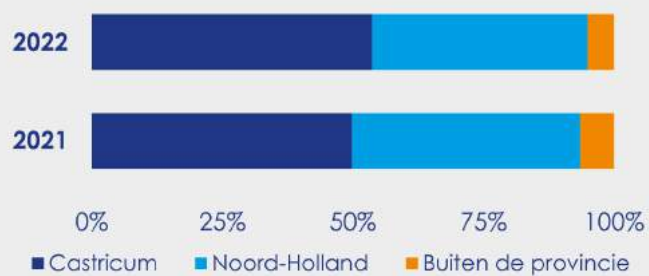
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

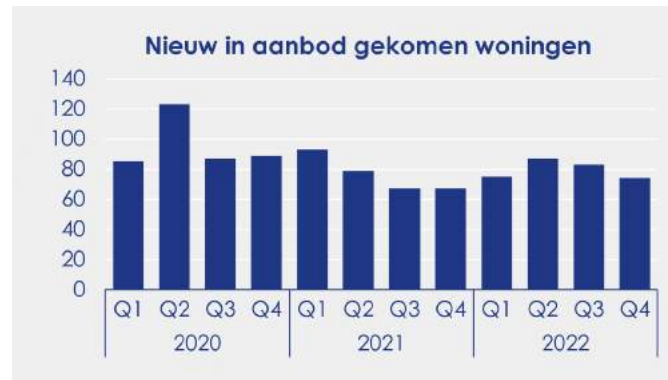


KRK

Partner in Dynamis

# Diemen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de aanhoudend hoge marktdruk in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 64% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.980 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 4.990 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2022 is circa 1 op de 5 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 18 kopers.

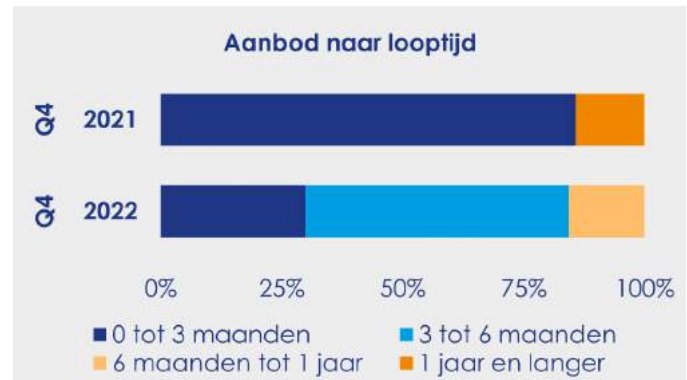


# 61

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

# 134

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 10 woningen minder dan drie maanden eerder.





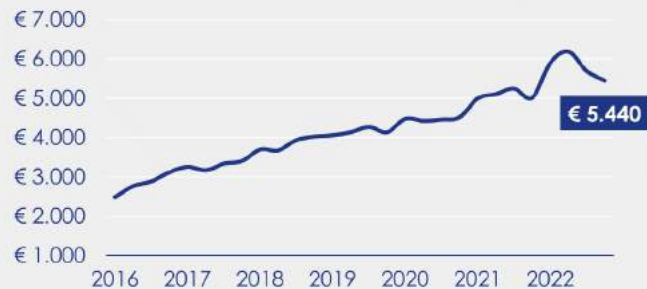
# € 545.000

Gemiddelde verkoopprijs

# 9%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



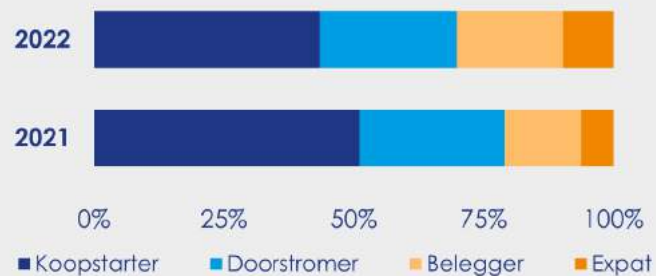
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



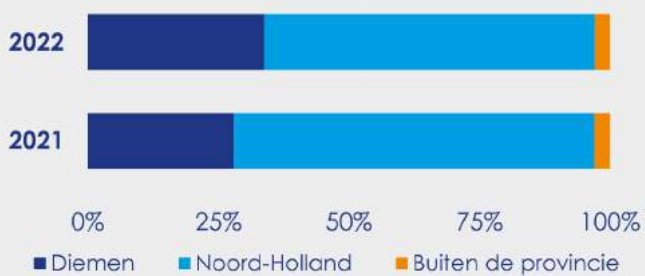
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

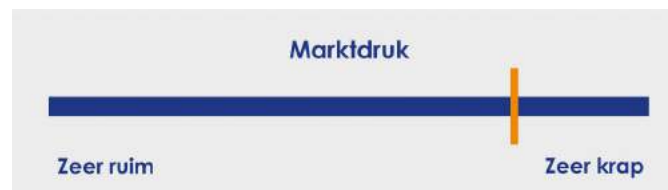


KRK

Partner in Dynamis

## Dijk en Waard

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 27% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.930 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.630 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Dijk en Waard is een populaire locatie onder woningzoekers uit Dijk en Waard, in 2022 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.

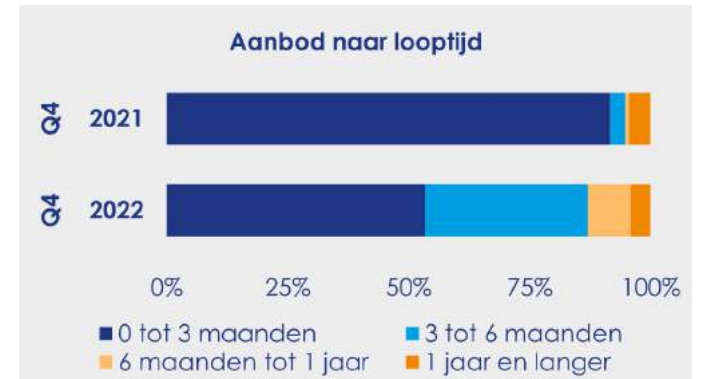


**221**

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 72 verkopen minder dan vorig jaar.

**285**

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 23 woningen meer dan drie maanden eerder.





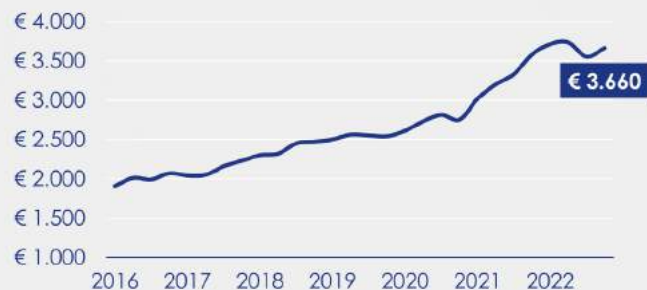
# € 424.000

Gemiddelde verkoopprijs

# 2%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



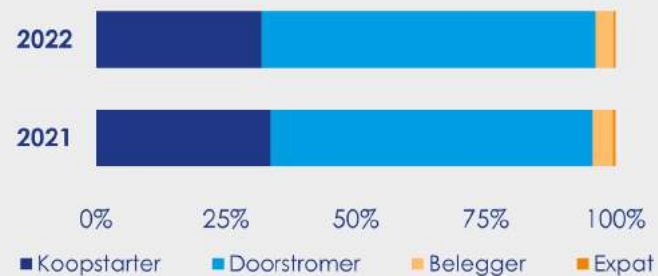
## Dynamiek nieuwbouwwoningen



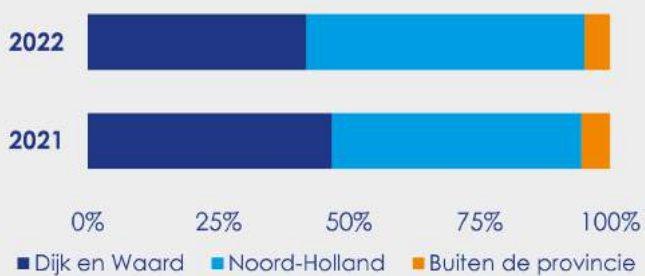
## Uitgegeven bouwvergunningen



## Type kopers



## Herkomst kopers

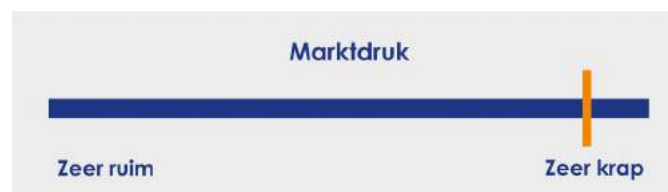
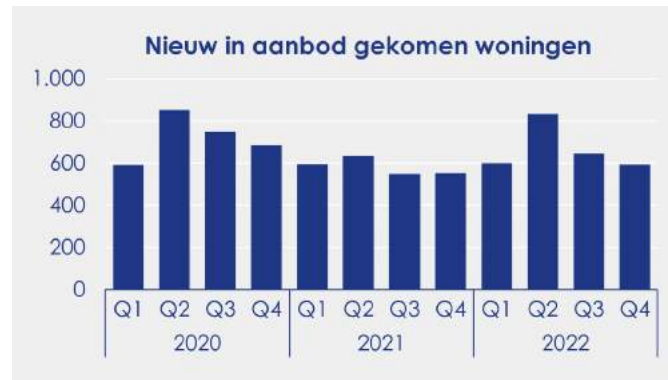
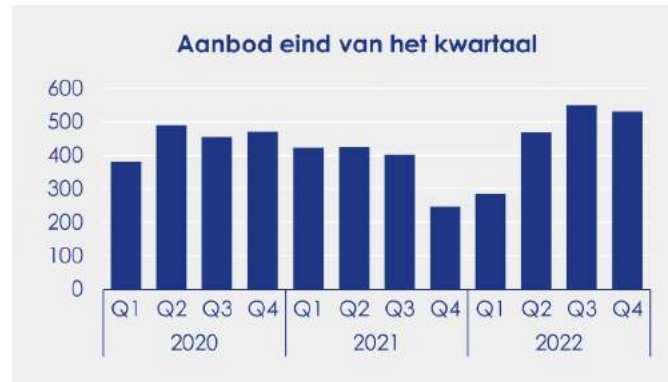


KRK

Partner in Dynamis

# Haarlem

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Haarlem is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een beperkt prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.050 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 5.190 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in 2022 is circa 1 op de 40 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 76.

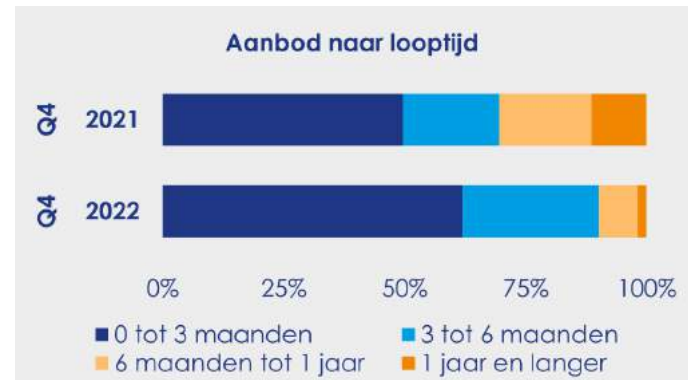


## 476

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 183 verkopen minder dan vorig jaar.

## 531

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.





# € 495.000

Gemiddelde verkoopprijs

# -8%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



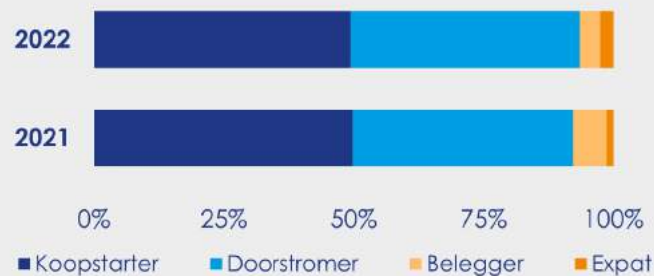
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



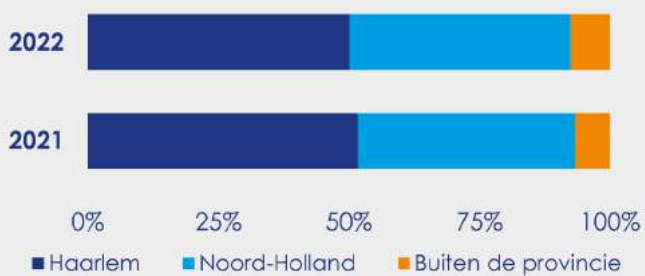
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

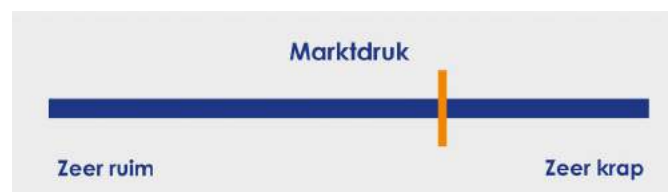
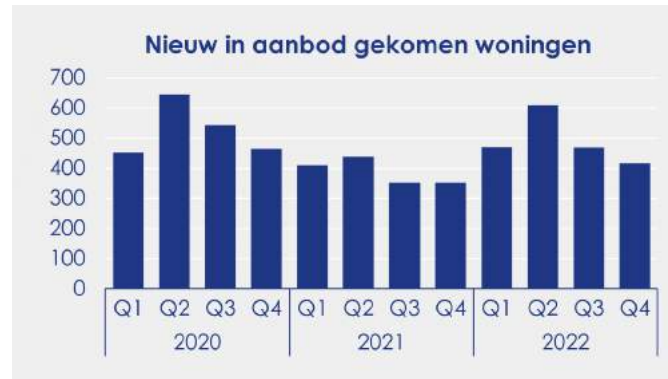


KRK

Partner in Dynamis

# Haarlemmermeer

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 42% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.930 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 4.510 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in 2022 is circa 1 op de 17 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 76.

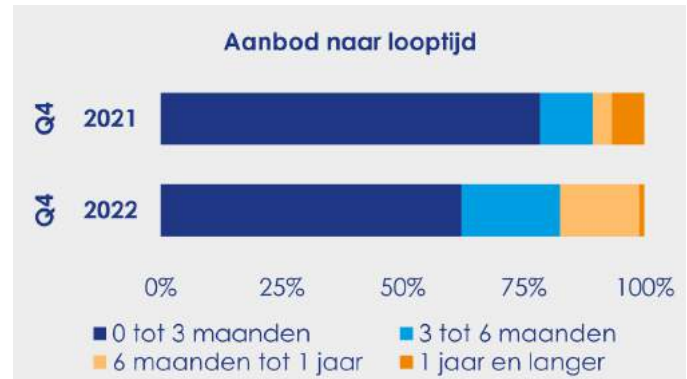


## 406

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 79 verkopen minder dan vorig jaar.

## 619

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 113 woningen meer dan drie maanden eerder.





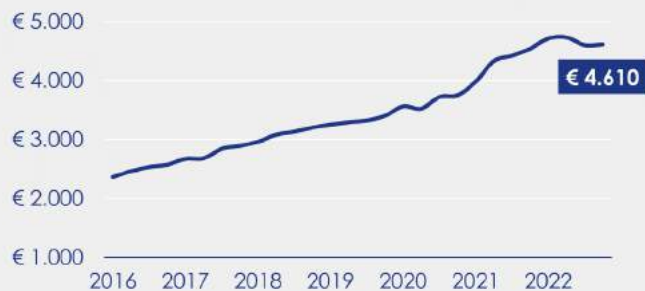
# € 543.000

Gemiddelde verkoopprijs

# 2%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



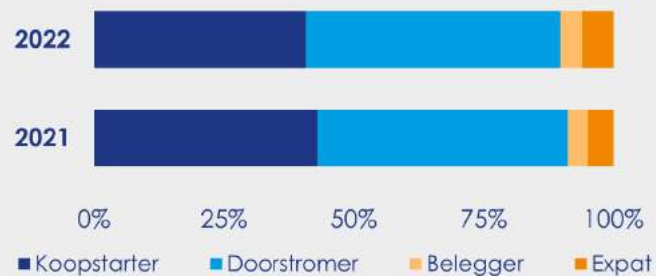
## Dynamiek nieuwbouwwoningen



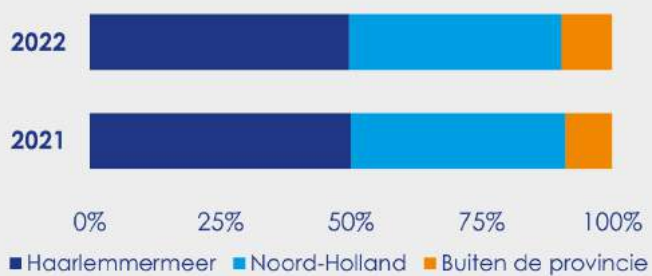
## Uitgegeven bouwvergunningen



## Type kopers



## Herkomst kopers

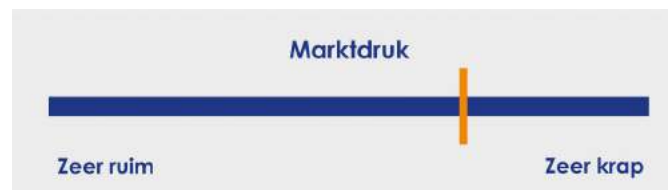


KRK

Partner in Dynamis

# Hoorn

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 30% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.150 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.370 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Op de woningmarkt van Hoorn is sprake van een beperkte doorstroming, in 2022 heeft slechts 33% van de kopers een koopwoning achtergelaten.

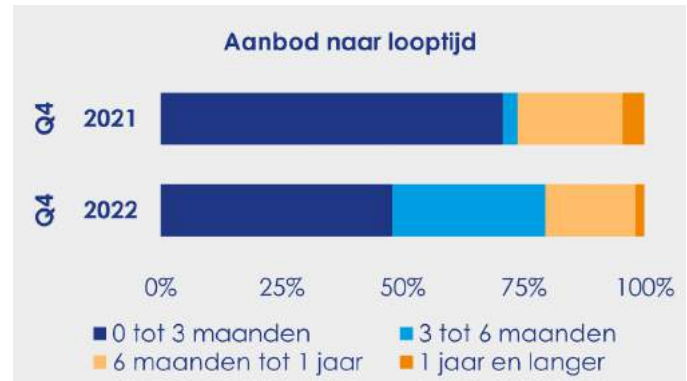


## 208

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 49 verkopen minder dan vorig jaar.

## 301

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.





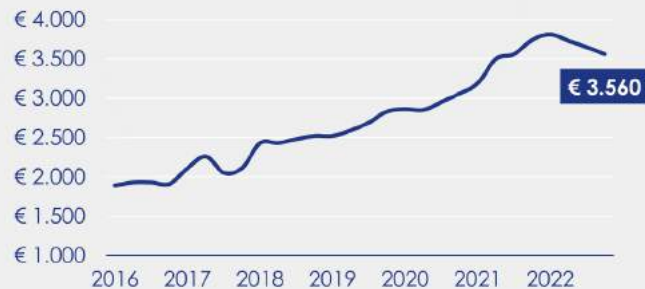
# € 362.000

Gemiddelde verkoopprijs

## -5%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



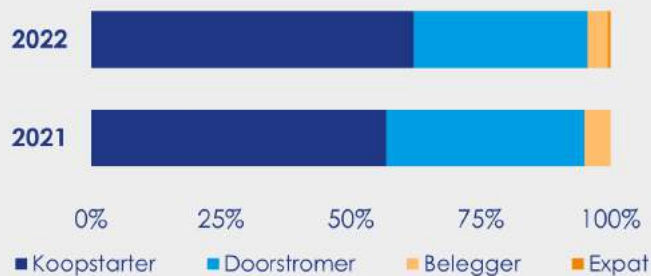
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



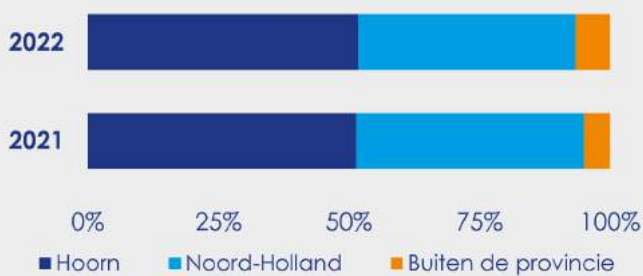
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

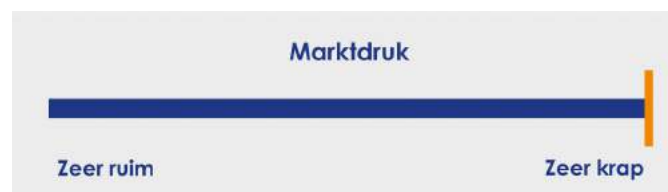
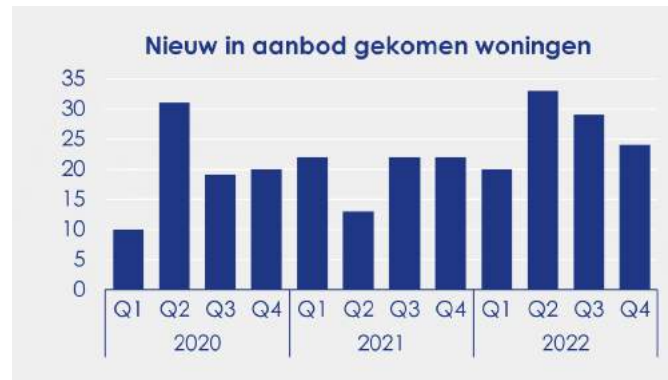


KRK

Partner in Dynamis

# Oostzaan

- 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 aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 32% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Oostzaan betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.000 meer dan drie jaar geleden.
- Oostzaan is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in 2022 is maar liefst 1 op de 8 kopers afkomstig uit deze gemeente.

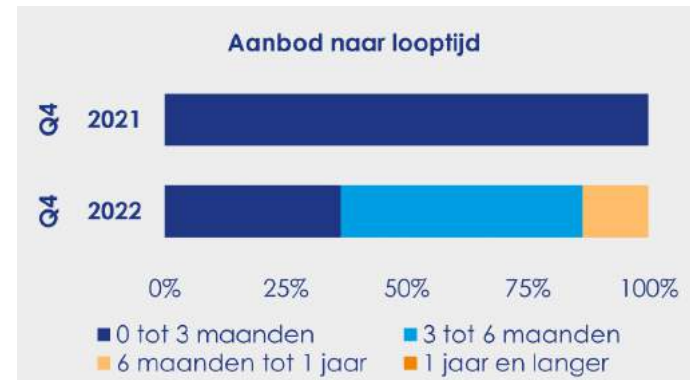


## 42

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 28 verkopen meer dan vorig jaar.

## 22

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 13 woningen minder dan drie maanden eerder.





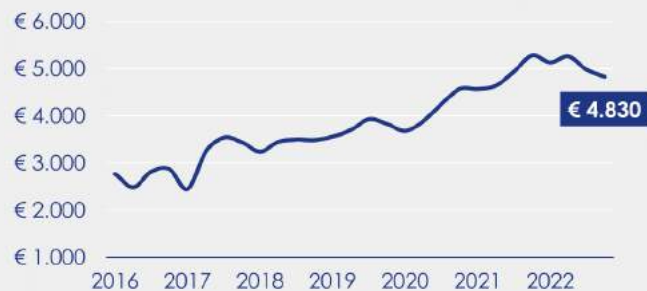
# € 566.000

Gemiddelde verkoopprijs

## -9%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



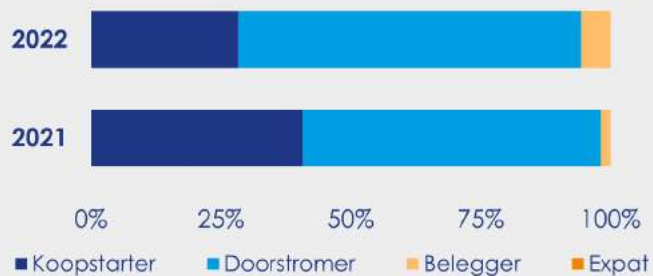
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



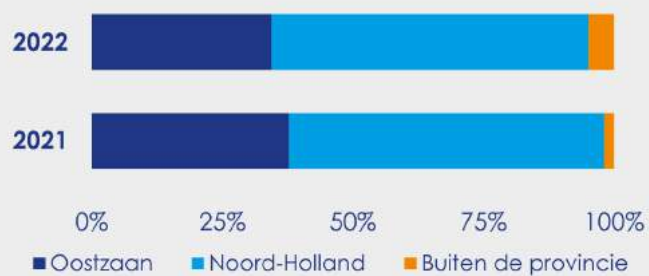
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

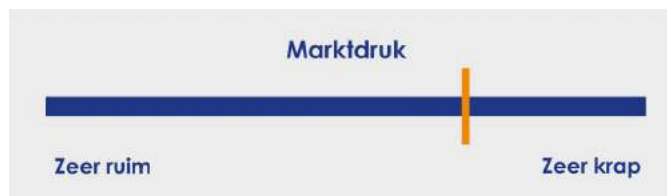


KRK

Partner in Dynamis

# Purmerend

- 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 Purmerend is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.280 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.670 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Purmerend is een zeer extern gerichte woningmarkt, maar liefst 56% van de kopers is afkomstig uit een andere gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 34%.

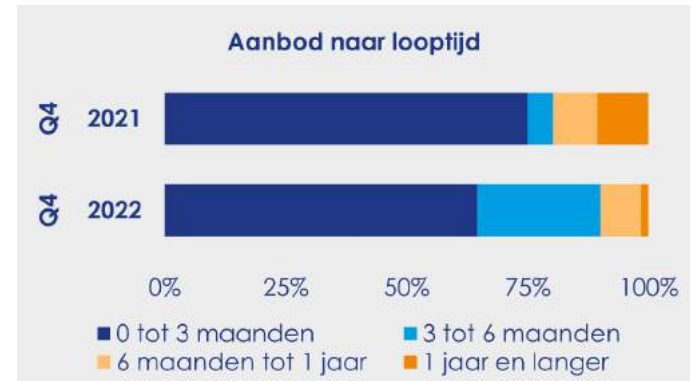


## 170

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 59 verkopen minder dan vorig jaar.

## 243

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 49 woningen meer dan drie maanden eerder.





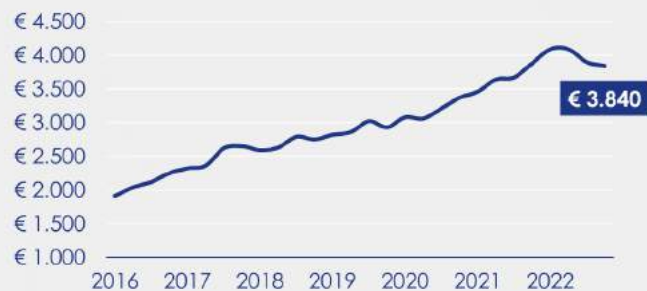
# € 383.000

Gemiddelde verkoopprijs

# -1%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



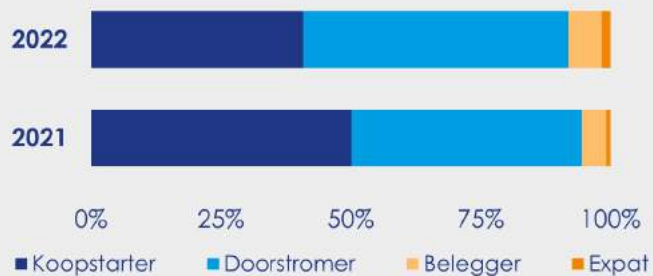
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



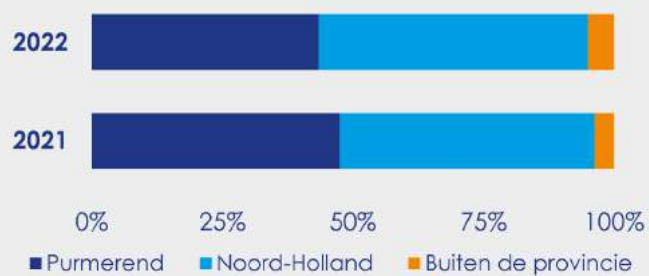
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

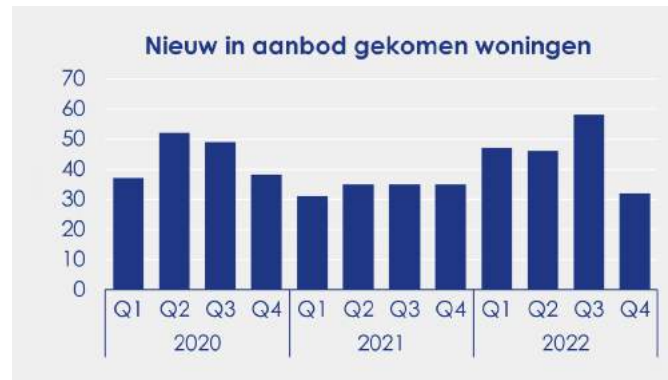


KRK

Partner in Dynamis

## Wormerland

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2019, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Wormerland is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen in Wormerland worden gemiddeld in 39 dagen verkocht, dit is een vergelijkbare periode als het landelijke gemiddelde.
- Wormerland is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zaanstad, in 2022 is maar liefst 1 op de 7 kopers afkomstig uit deze gemeente.

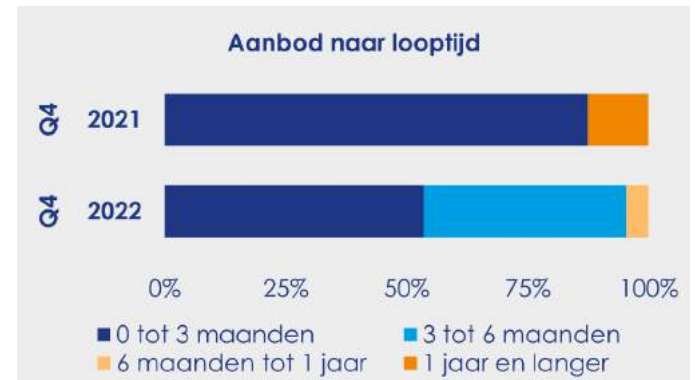


## 28

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 5 verkopen minder dan vorig jaar.

## 44

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.





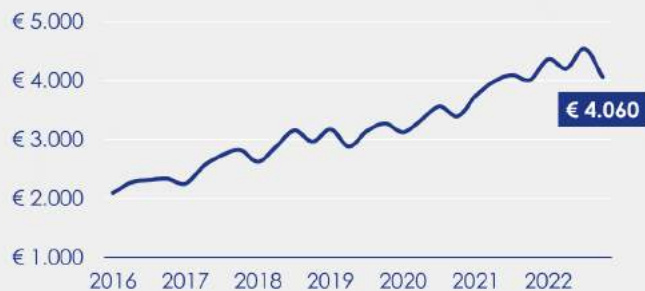
# € 424.000

Gemiddelde verkoopprijs

# 1%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



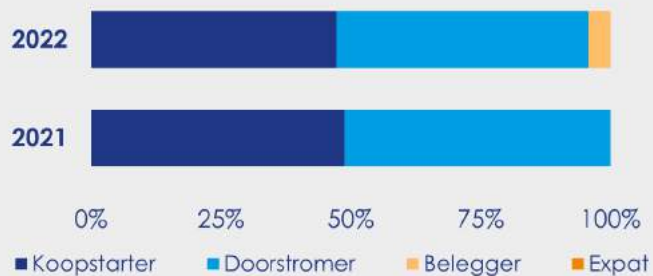
## Dynamiek nieuwbouwwoningen



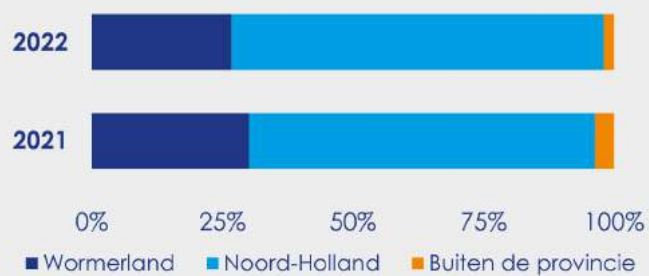
## Uitgegeven bouwvergunningen



## Type kopers



## Herkomst kopers

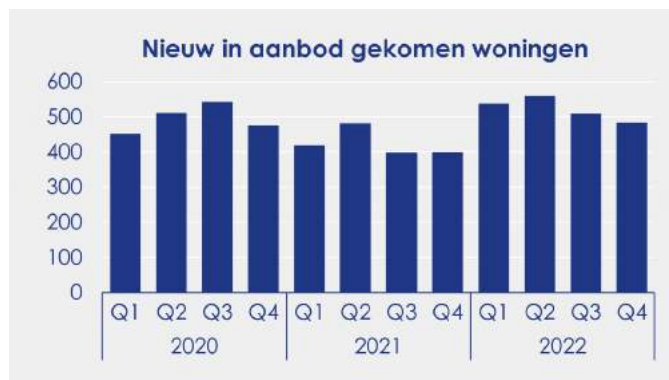
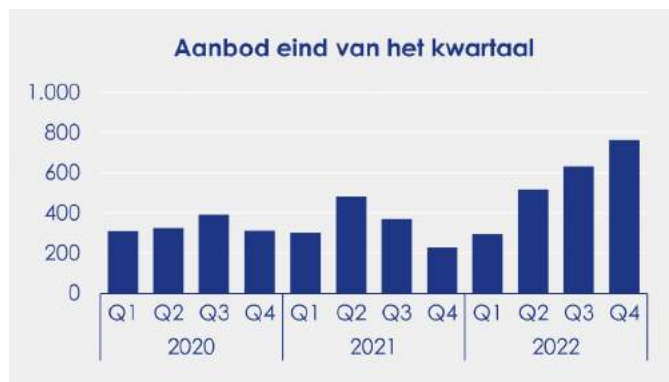


KRK

Partner in Dynamis

# Zaanstad

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 38% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.250 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.870 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in 2022 is circa 1 op de 41 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 76.

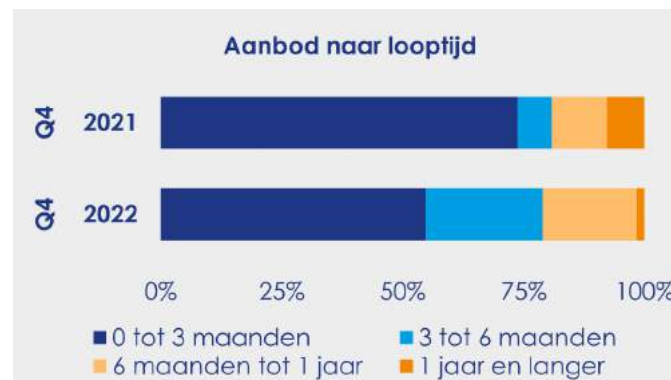


## 375

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 200 verkopen minder dan vorig jaar.

## 763

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 132 woningen meer dan drie maanden eerder.





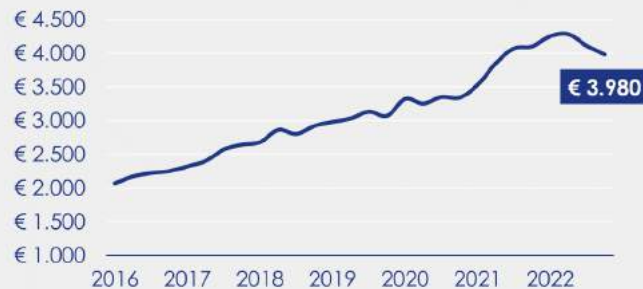
€ 387.000

Gemiddelde verkoopprijs

-3%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

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



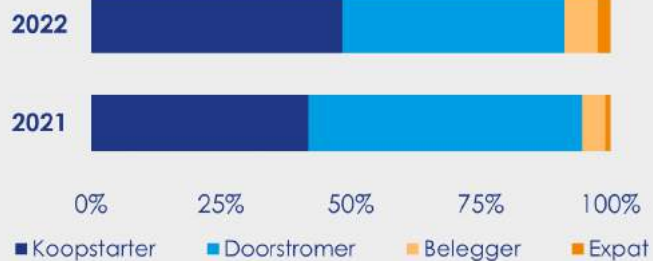
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



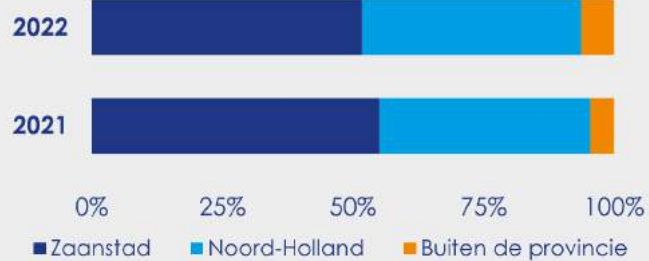
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



KRK

Partner in Dynamis



# KRK

makelaars  
taxateurs  
hypotheek  
verzekeringen

KRK is vanuit vijf vestigingen in Noord-Holland actief als makelaar, commercieel vastgoed taxateur, vastgoedbeheerder en financieel adviseur op het gebied van financieringen en verzekeringen. 100 jaar na de oprichting groeit het bedrijf nog steeds door haar hoogwaardige kennis en brede ervaring in verschillende vastgoedmarkten. Elke dag opnieuw onderscheiden de mensen achter KRK zich door hun betrokkenheid, persoonlijke aanpak en unieke (landelijke) netwerk.

Als onderdeel van samenwerkingsverband Dynamis behoort KRK tot één van de marktleiders in haar vakgebied. Bij Dynamis behoren dertien regionale fullservice makelaarskantoren die hun krachten bundelen op het gebied 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

Purperhoedenveem 7  
020 440 00 00  
[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)

