



KRK

makelaars
taxateurs
hypotheek
verzekeringen

Q4
2023

Noord-Holland

Alkmaar
Amstelveen
Amsterdam
Dijk en Waard
Haarlem
Haarlemmermeer
Hoorn
Purmerend
Zaanstad
En andere gemeenten

Spreekende Cijfers Woningmarkten

Alkmaar

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 65% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.530 per m² voor een appartement en € 3.730 per m² voor een woonhuis.
- Alkmaar is een populaire locatie onder woningzoekers uit Dijk en Waard, in 2023 is maar liefst 1 op de 7 kopers afkomstig uit deze gemeente.



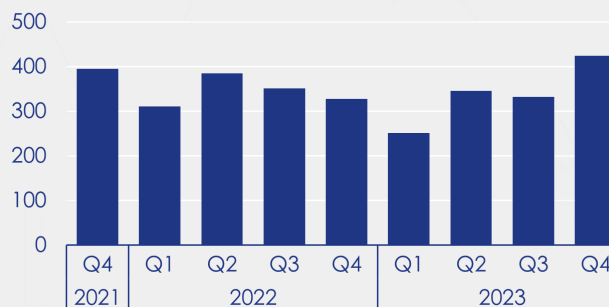
Aanbod eind van het kwartaal



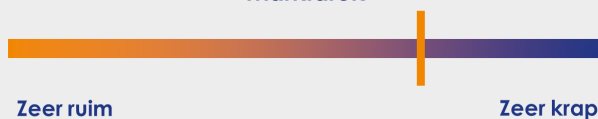
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



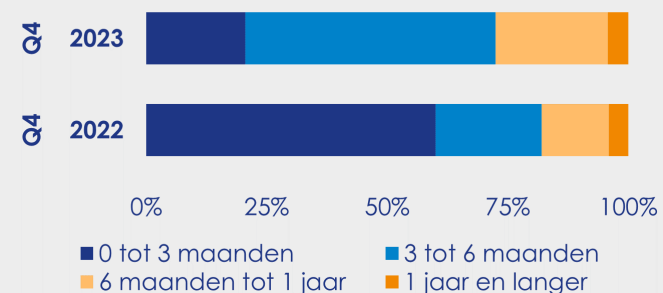
424

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 96 verkopen meer dan vorig jaar.

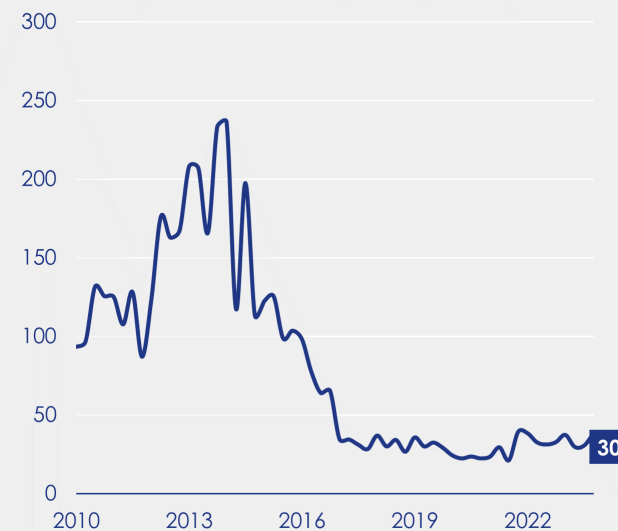
611

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 174 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



€ 379.000

Gemiddelde verkoopprijs

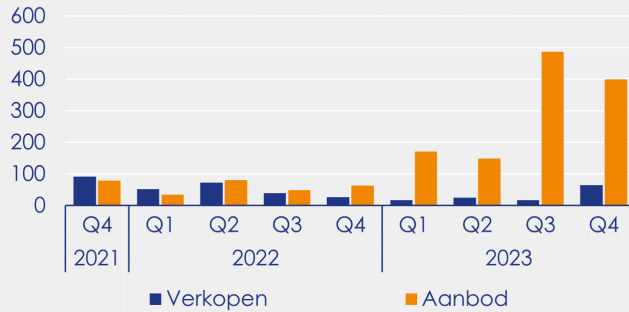
3%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

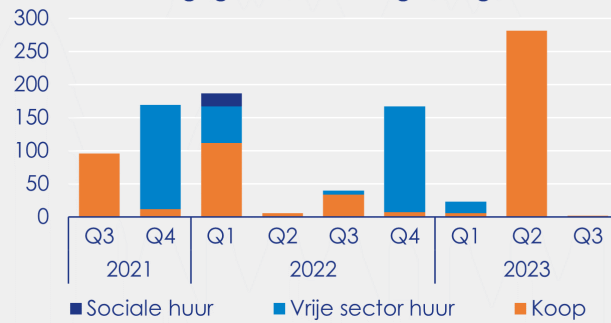
Gemiddelde verkoopprijs per m²



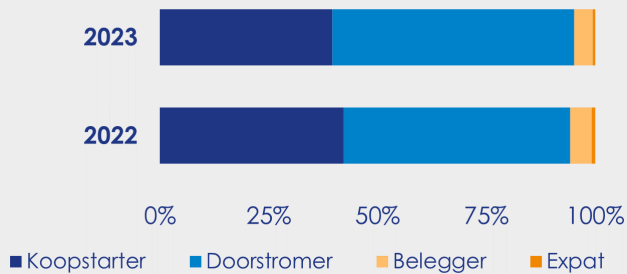
Dynamiek nieuwbouwwoningen



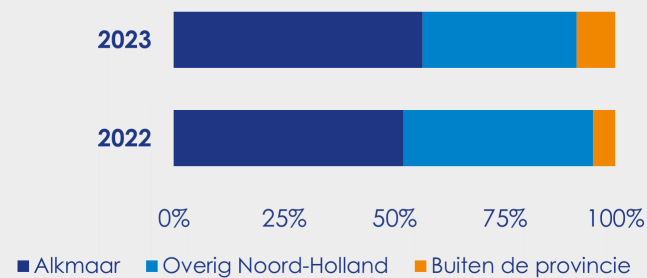
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



KRK

Partner in Dynamis

Almere

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 57% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.520 per m² voor een appartement en € 3.910 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2023 is circa 1 op de 9 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 25 kopers.

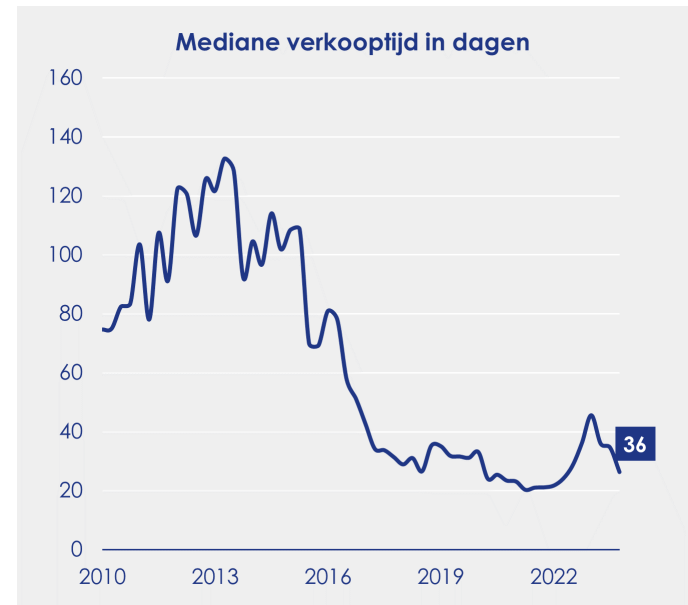
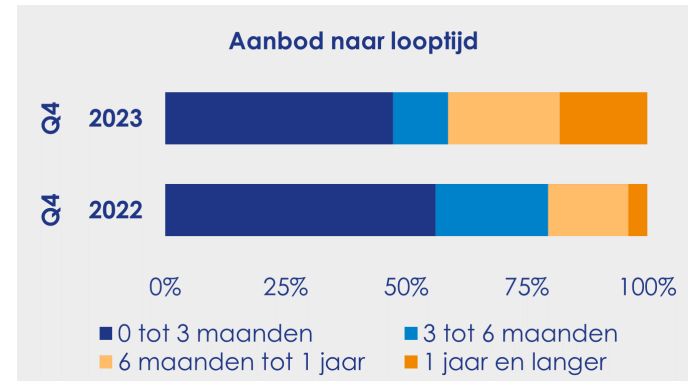


699

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 148 verkopen meer dan vorig jaar.

622

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 216 woningen minder dan drie maanden eerder.



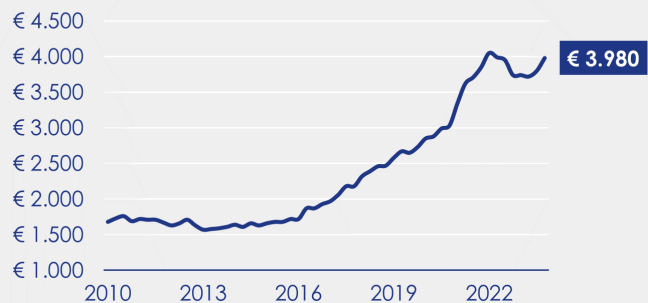
€ 440.000

Gemiddelde verkoopprijs

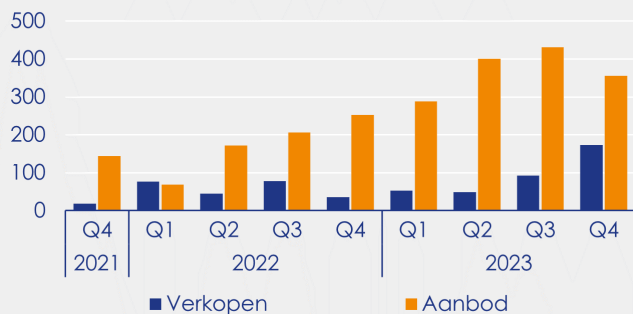
6%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

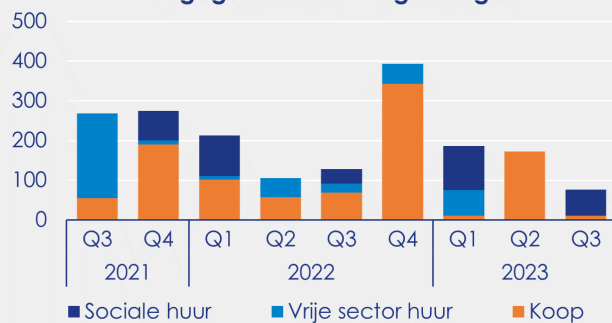
Gemiddelde verkoopprijs per m²



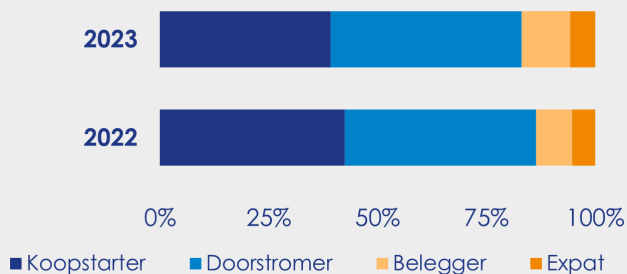
Dynamiek nieuwbouwwoningen



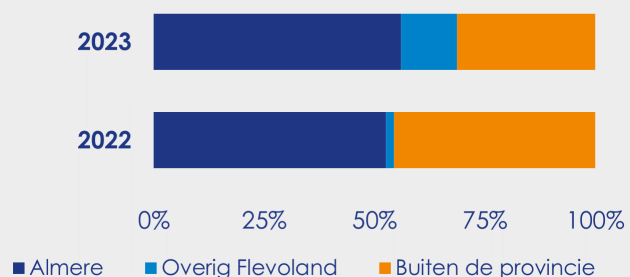
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

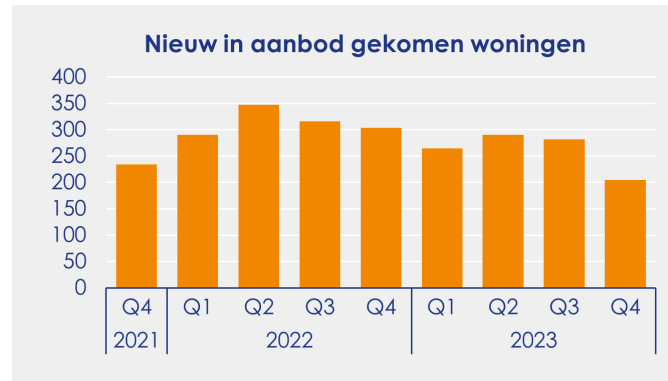


KRK

Partner in Dynamis

Amstelveen

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 36% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een beperkt prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.330 per m² voor een appartement en € 5.500 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in 2023 is circa 1 op de 6 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 61.

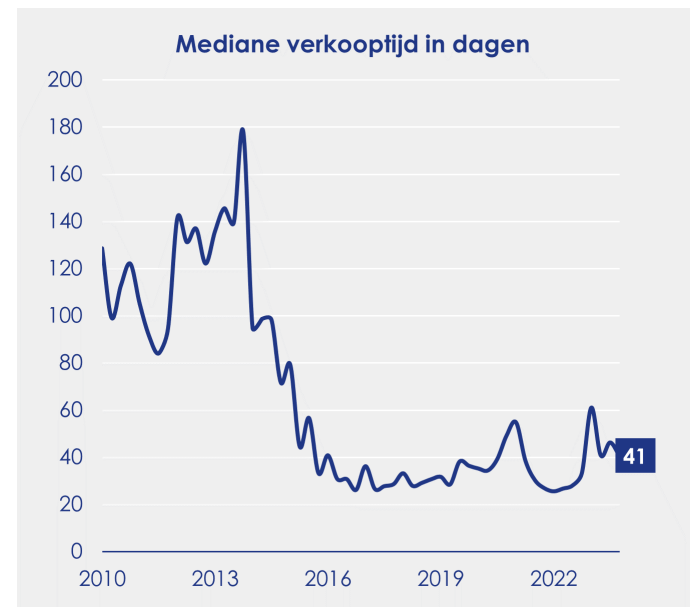
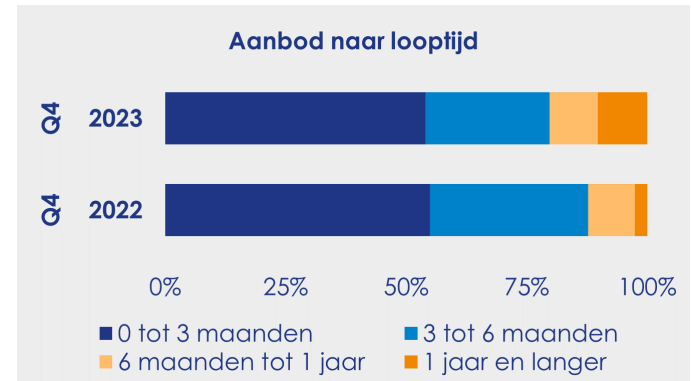


302

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 101 verkopen meer dan vorig jaar.

302

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 87 woningen minder dan drie maanden eerder.



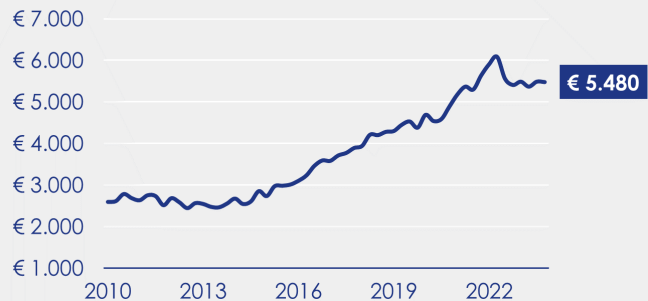
€ 605.000

Gemiddelde verkoopprijs

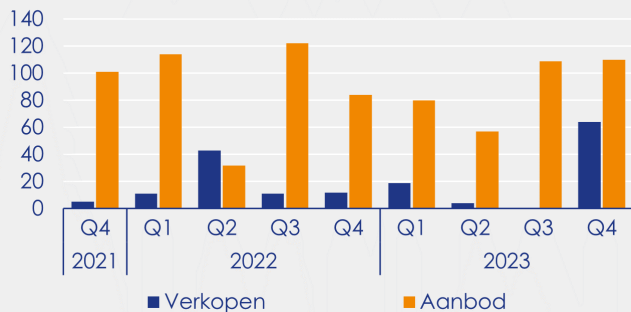
1%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



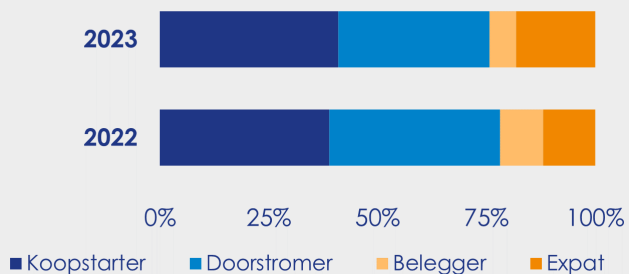
Dynamiek nieuwbouwwoningen



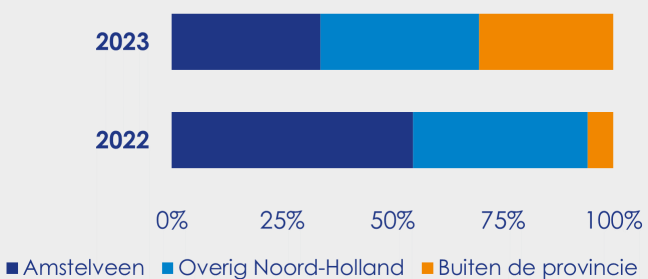
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



KRK

Partner in Dynamis

Amsterdam

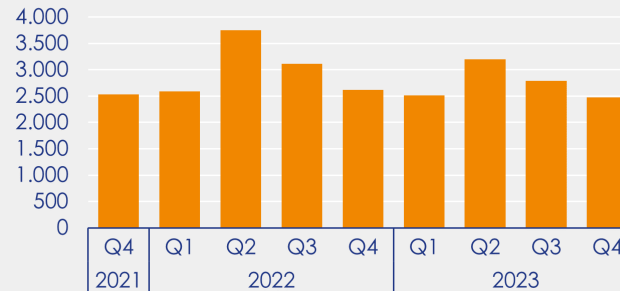
- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 11% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 32% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 8.300 per m² voor een appartement en € 5.760 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2023 is circa 1 op de 10 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 25 kopers.



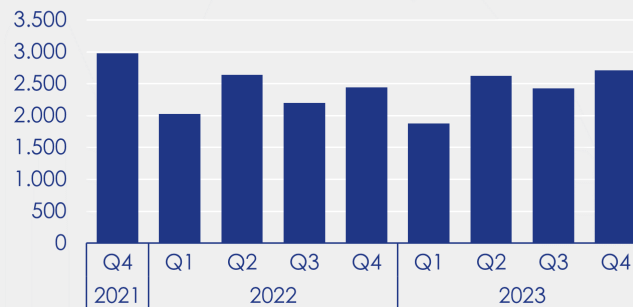
Aanbod eind van het kwartaal



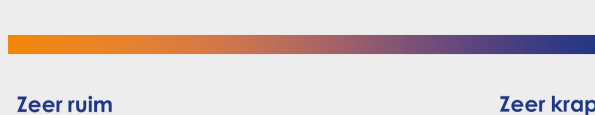
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



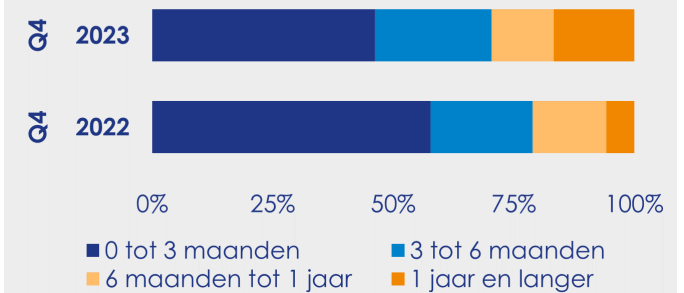
2.706

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 263 verkopen meer dan vorig jaar.

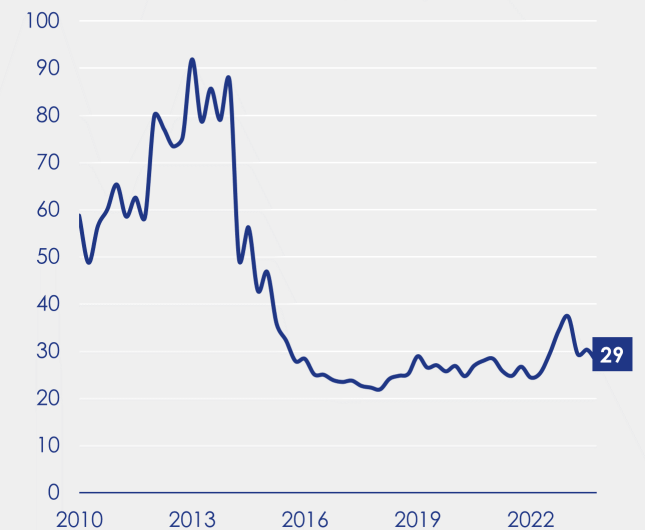
2.326

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 975 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



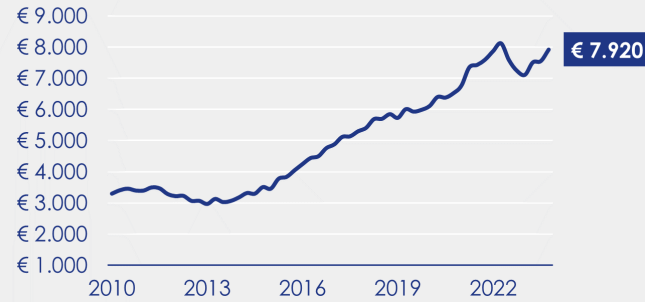
€ 540.000

Gemiddelde verkoopprijs

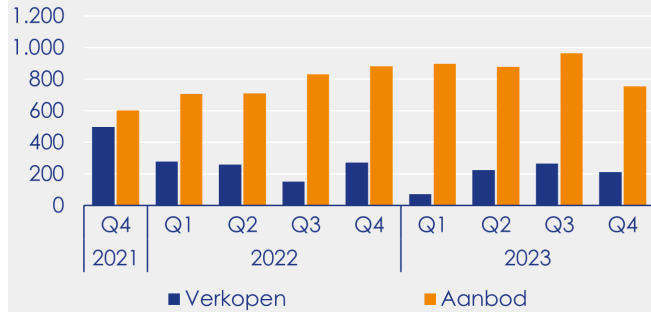
9%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

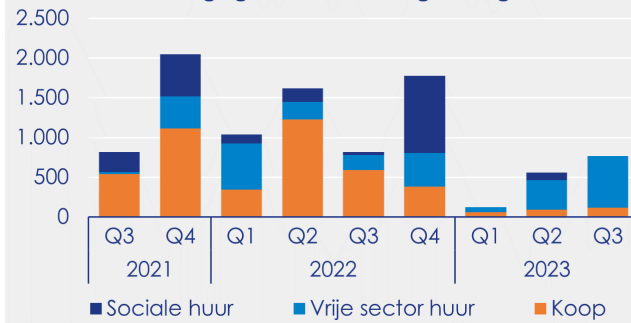
Gemiddelde verkoopprijs per m²



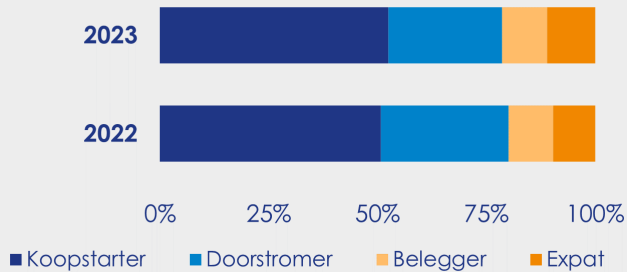
Dynamiek nieuwbouwwoningen



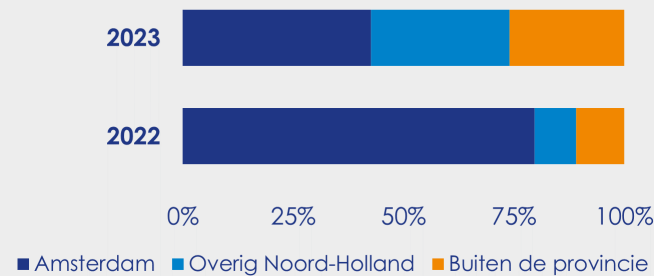
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

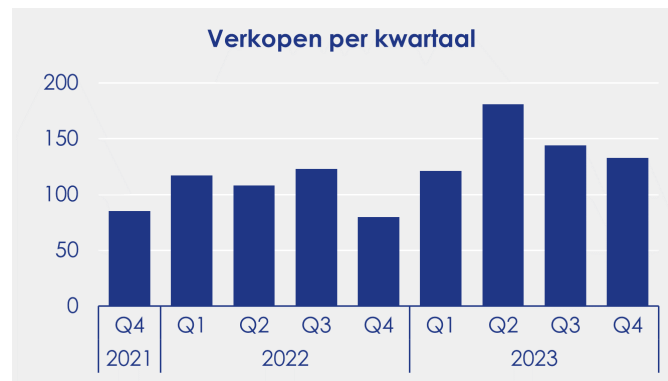
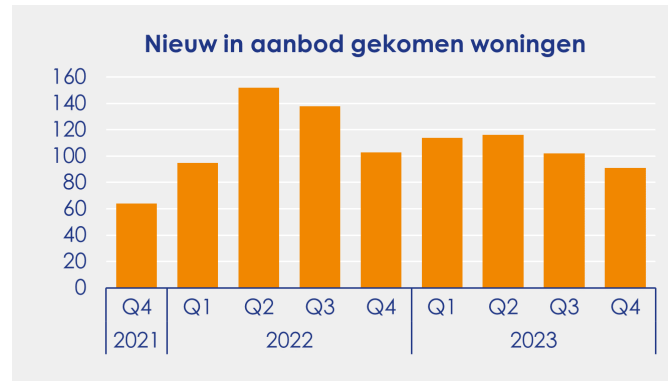
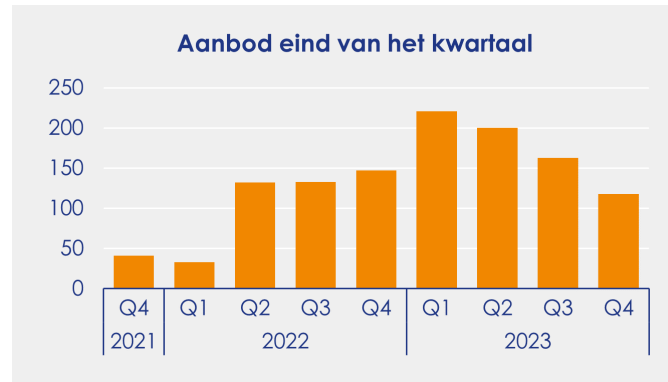


KRK

Partner in Dynamis

Castricum

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2015, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 42% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.070 per m² voor een appartement en € 4.140 per m² voor een woonhuis.
- Op de woningmarkt van Castricum is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in 2023 heeft maar liefst 67% van de kopers een koopwoning achtergelaten.

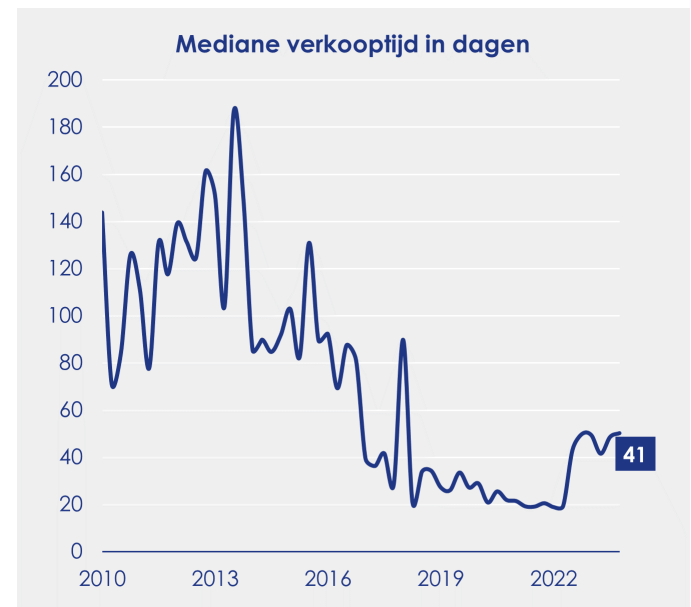
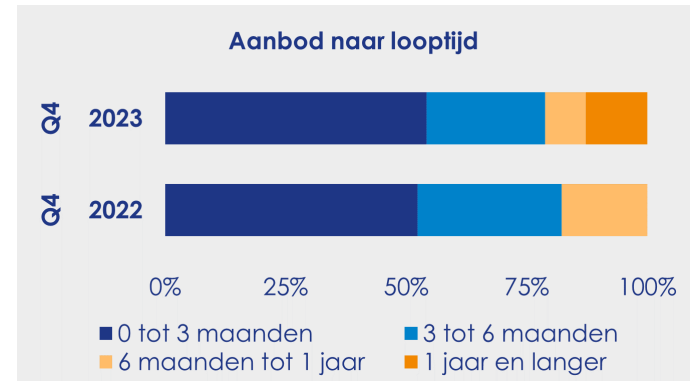


133

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 53 verkopen meer dan vorig jaar.

118

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 45 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 519.000

Gemiddelde verkoopprijs

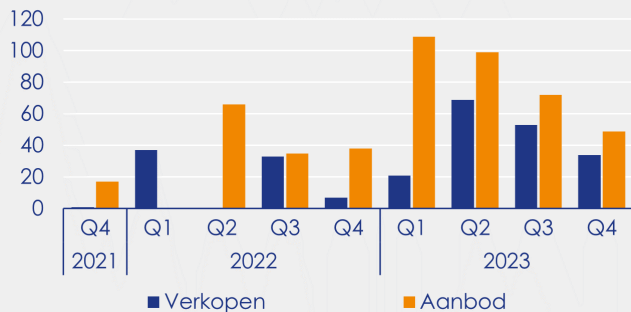
-4%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



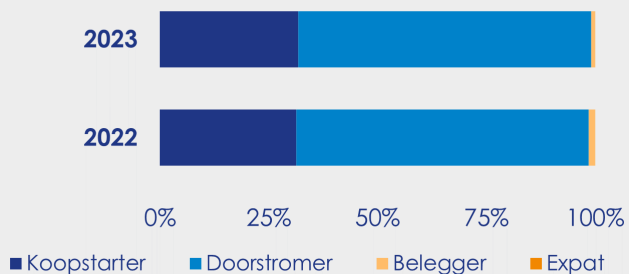
Dynamiek nieuwbouwwoningen



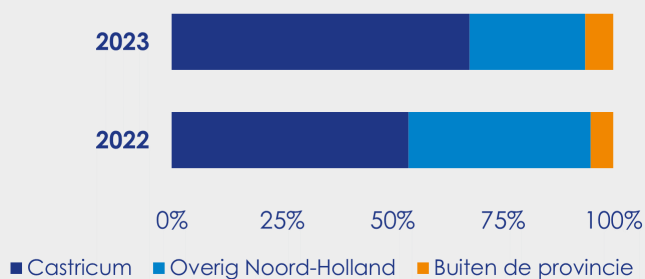
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

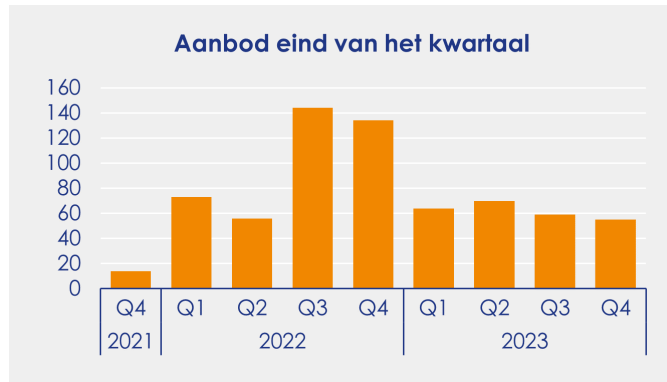


KRK

Partner in Dynamis

Diemen

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 45% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Kopers in Diemen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.210 meer dan drie jaar geleden.
- De gemeente is populair onder expats, in 2023 is circa 1 op de 7 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 61.

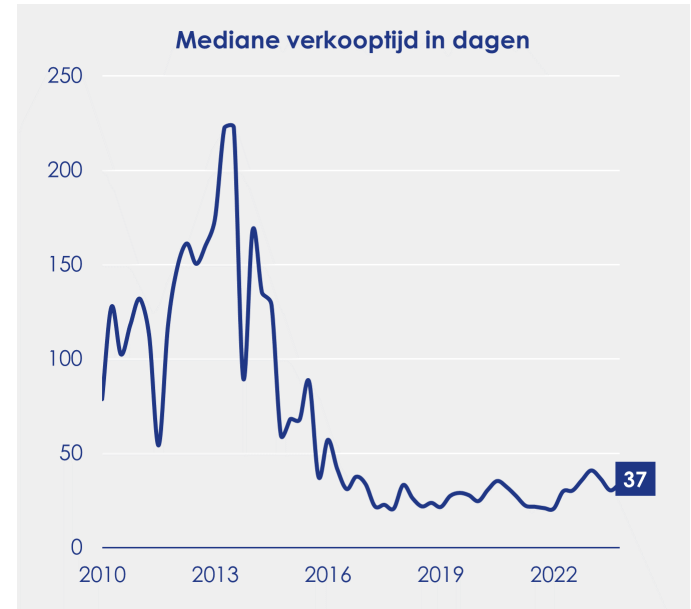
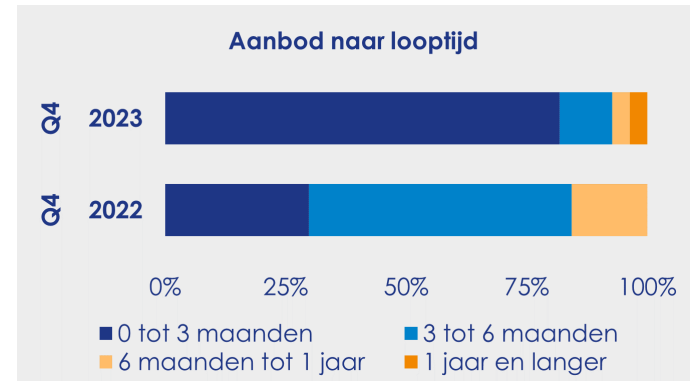


84

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 23 verkopen meer dan vorig jaar.

55

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 4 woningen minder dan drie maanden eerder.



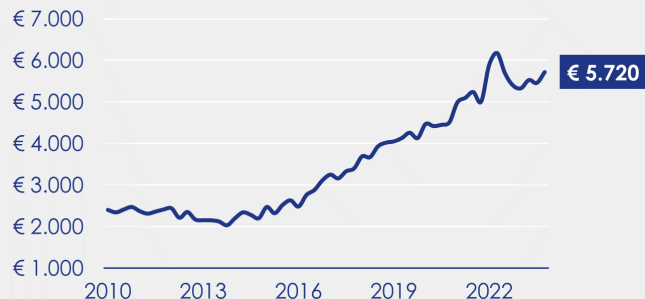
€ 589.000

Gemiddelde verkoopprijs

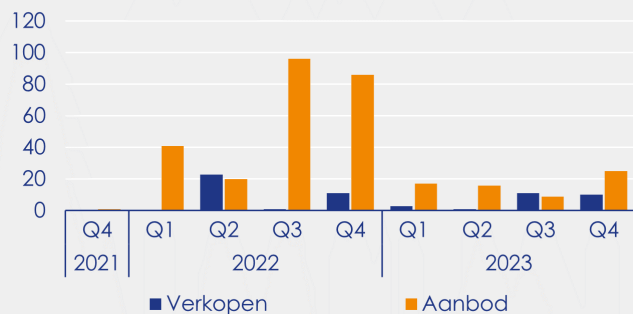
6%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

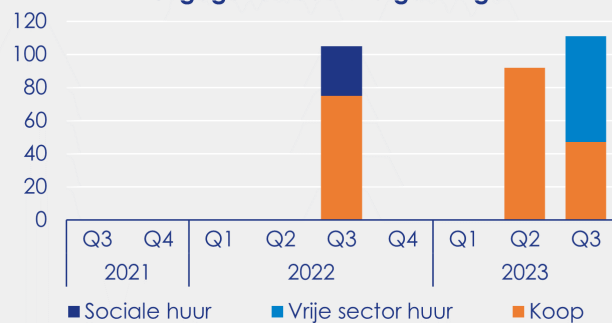
Gemiddelde verkoopprijs per m²



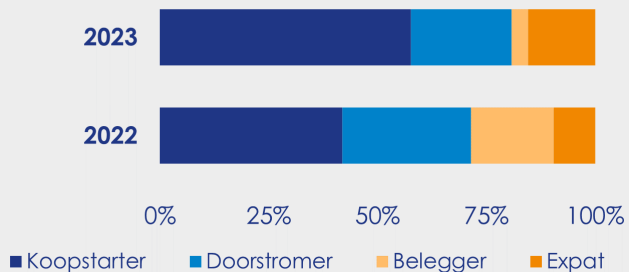
Dynamiek nieuwbouwwoningen



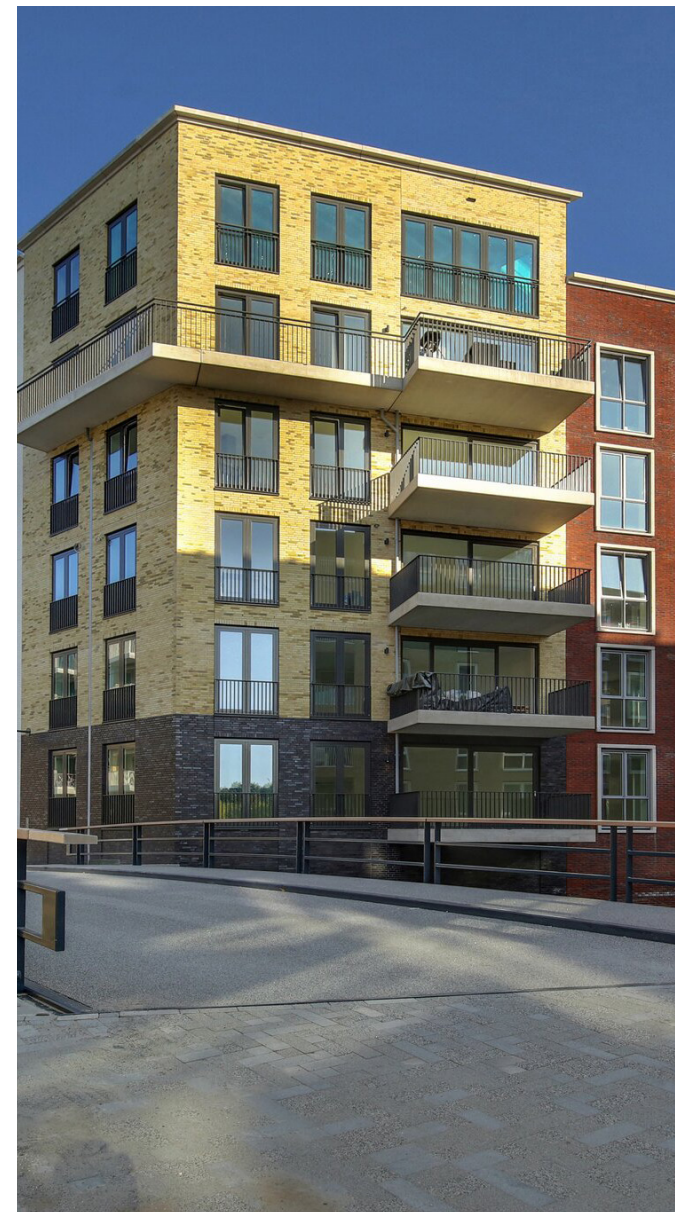
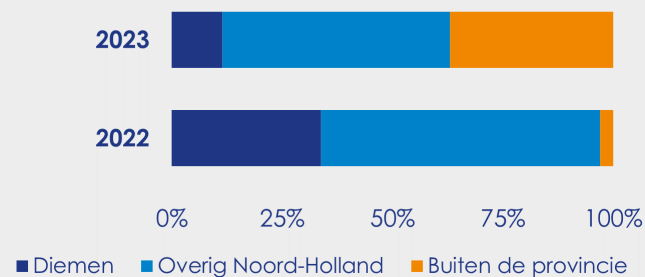
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



KRK

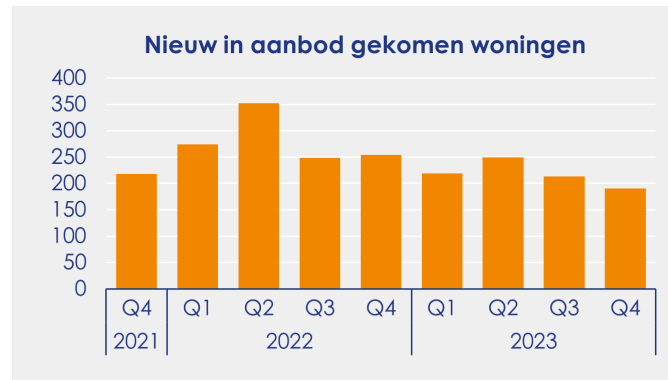
Partner in Dynamis

Dijk en Waard

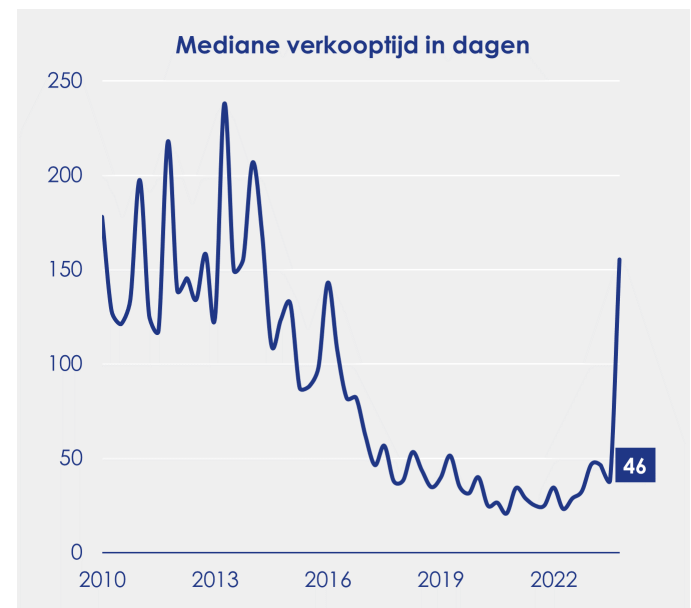
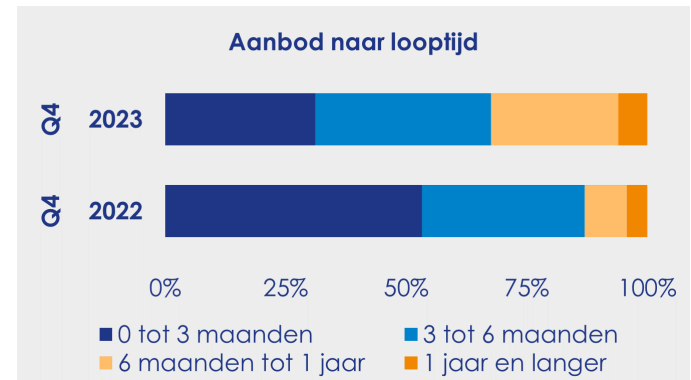
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 59% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 1.270 per m² voor een appartement en € 3.540 per m² voor een woonhuis.
- Dijk en Waard is een populaire locatie onder woningzoekers uit Dijk en Waard, in 2023 is maar liefst 5 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



330
Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 109 verkopen meer dan vorig jaar.



334
Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 74 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 414.000

Gemiddelde verkoopprijs

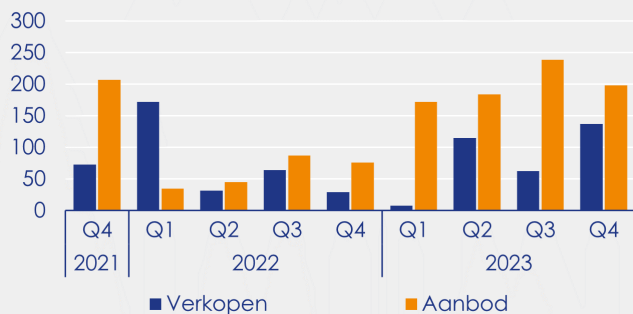
-10%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

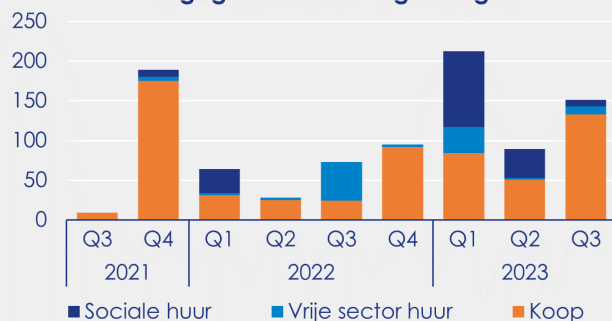
Gemiddelde verkoopprijs per m²



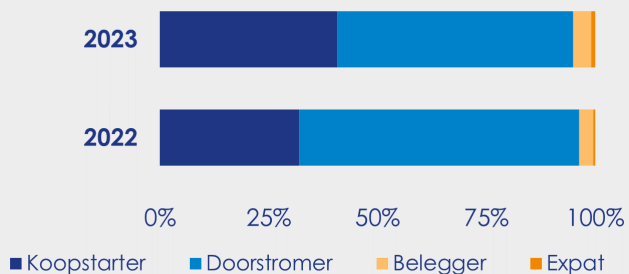
Dynamiek nieuwbouwwoningen



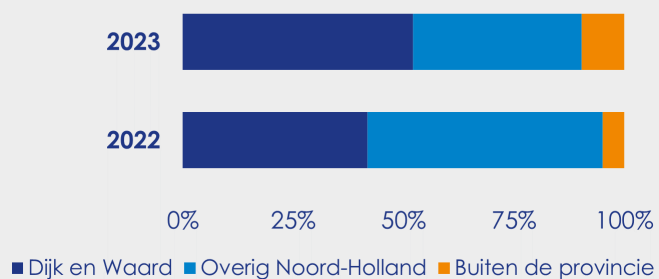
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

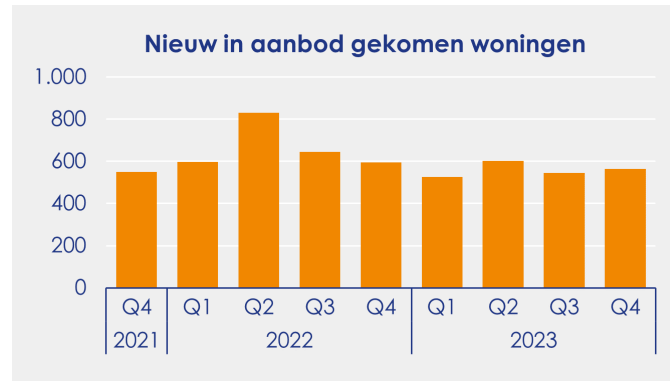


KRK

Partner in Dynamis

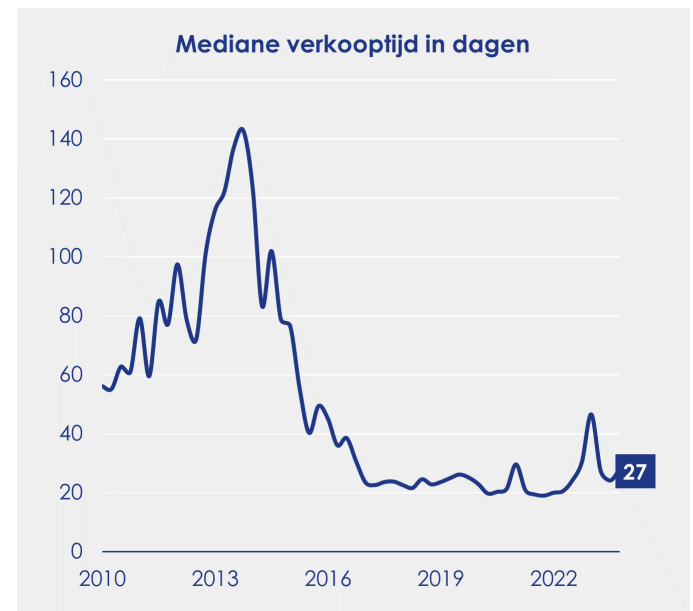
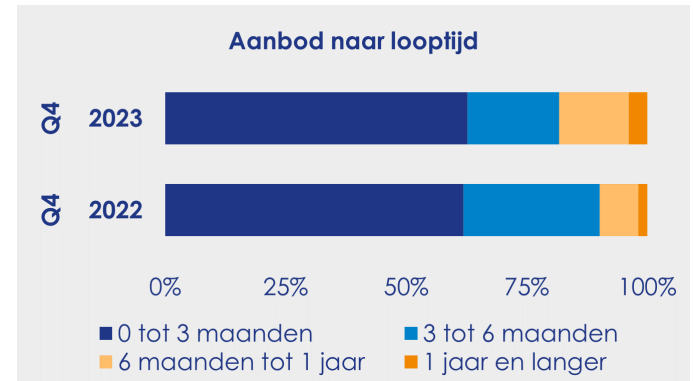
Haarlem

- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 38% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- 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 € 5.610 per m² voor een appartement en € 5.680 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in 2023 is circa 1 op de 27 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 61.



656
Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 180 verkopen meer dan vorig jaar.

362
Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 184 woningen minder dan drie maanden eerder.



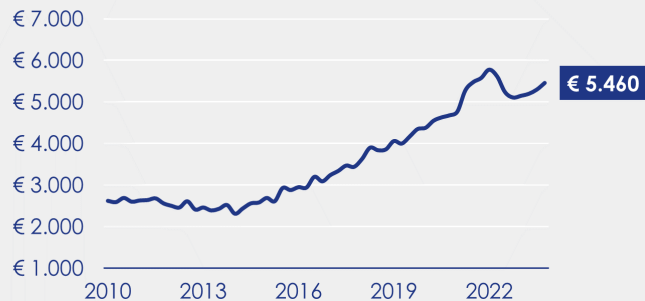
€ 511.000

Gemiddelde verkoopprijs

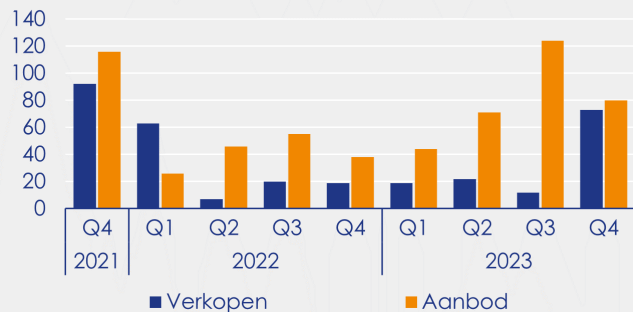
7%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



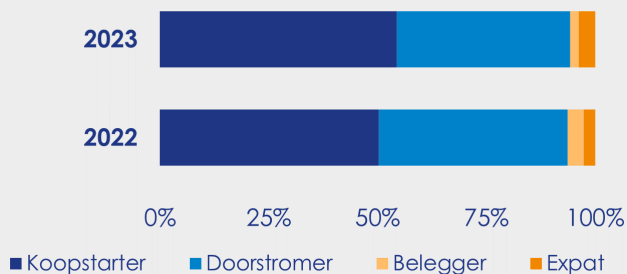
Dynamiek nieuwbouwwoningen



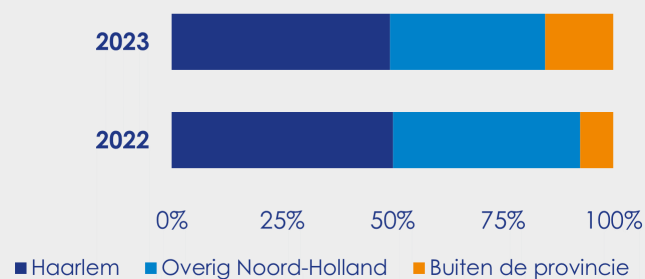
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



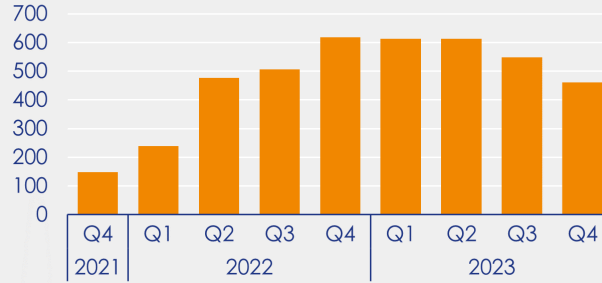
KRK
Partner in Dynamis

Haarlemmermeer

- Nooit eerder stonden in Haarlemmermeer zo weinig woningen te koop, deze daling is een gevolg van het teruggelopen aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 40% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.000 per m² voor een appartement en € 4.500 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in 2023 is circa 1 op de 11 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 61.



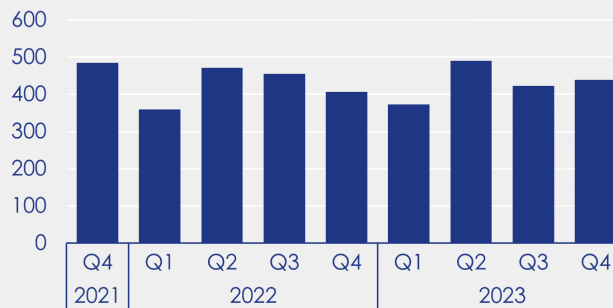
Aanbod eind van het kwartaal



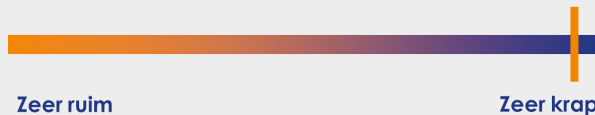
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



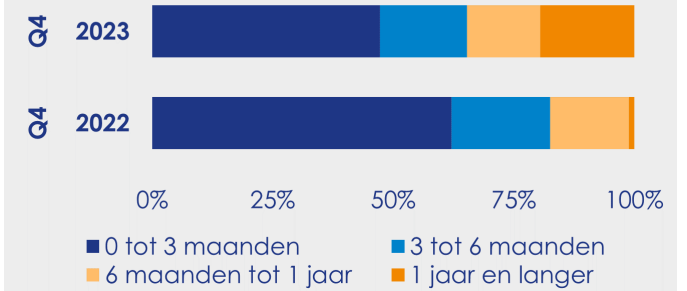
439

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 33 verkopen meer dan vorig jaar.

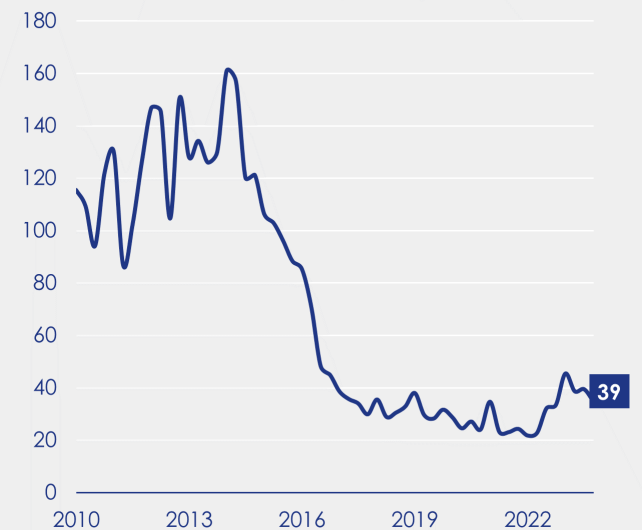
461

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 87 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



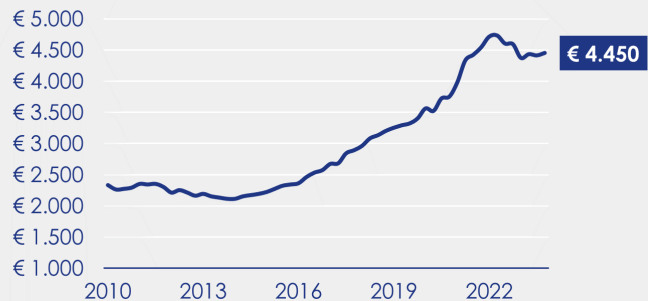
€ 538.000

Gemiddelde verkoopprijs

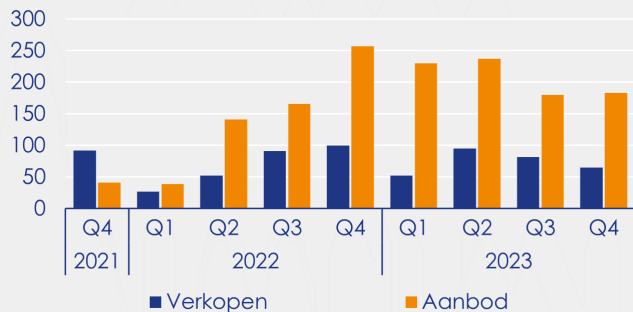
-3%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



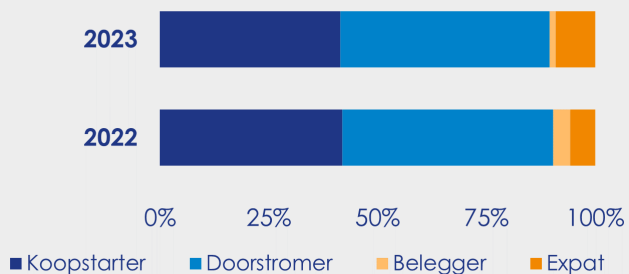
Dynamiek nieuwbouwwoningen



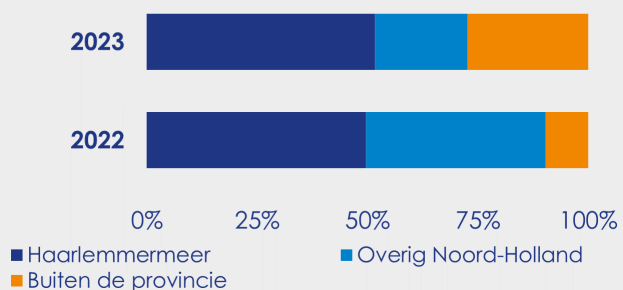
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



KRK

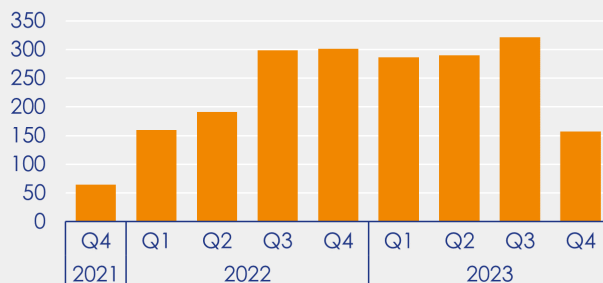
Partner in Dynamis

Hoorn

- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 15% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 23% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.060 per m² voor een appartement en € 3.470 per m² voor een woonhuis.
- Starters zijn bovengemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2023 is 57% van de kopers een starter, dit is meer dan het landelijke gemiddelde van 44%.



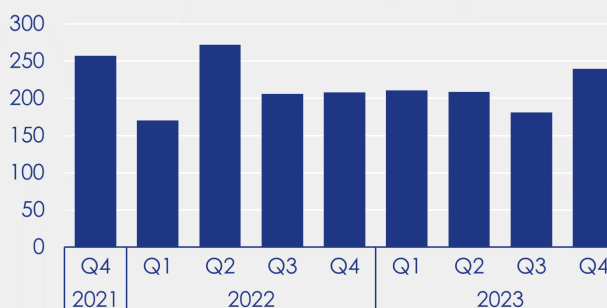
Aanbod eind van het kwartaal



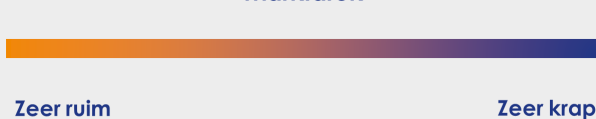
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



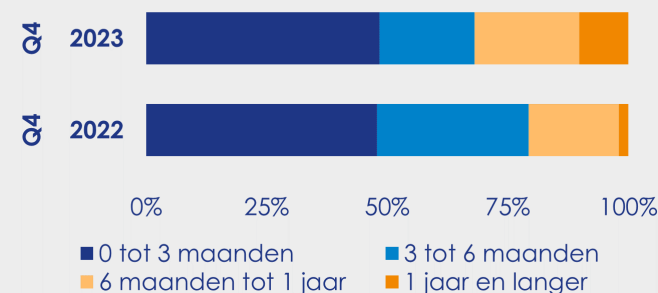
240

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 32 verkopen meer dan vorig jaar.

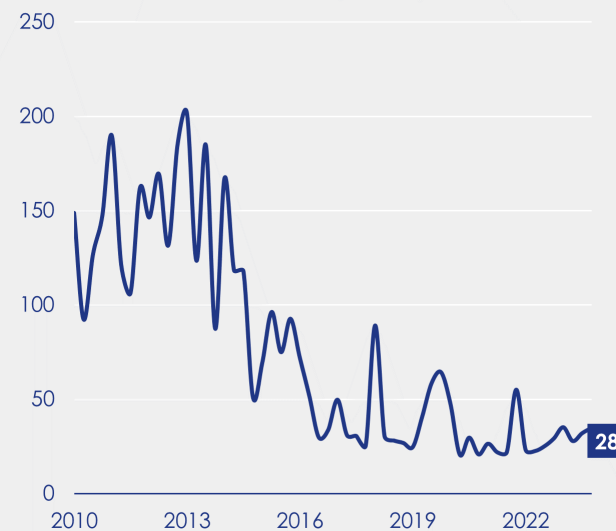
157

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 164 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



€ 388.000

Gemiddelde verkoopprijs

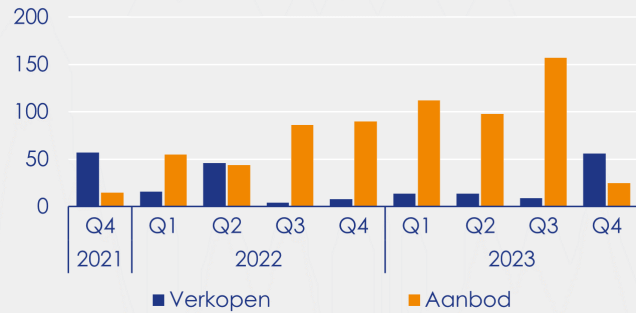
11%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



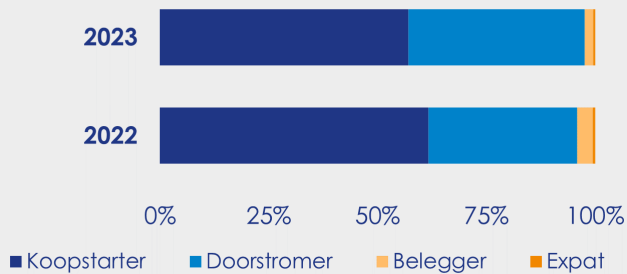
Dynamiek nieuwbouwwoningen



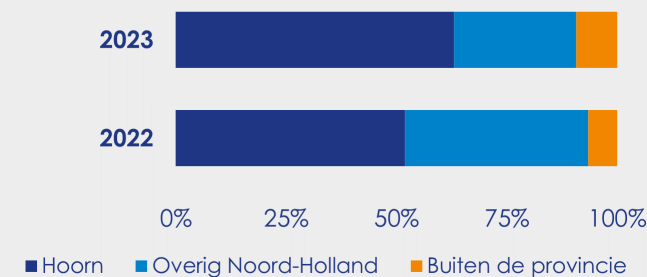
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



KRK

Partner in Dynamis

Oostzaan

- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen heeft het hoogste punt bereikt in vijf kwartalen, aanleiding voor deze stijging is het toegenomen aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft 9% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 3 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Oostzaan is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zaanstad, in 2023 is maar liefst 1 op de 5 kopers afkomstig uit deze gemeente.

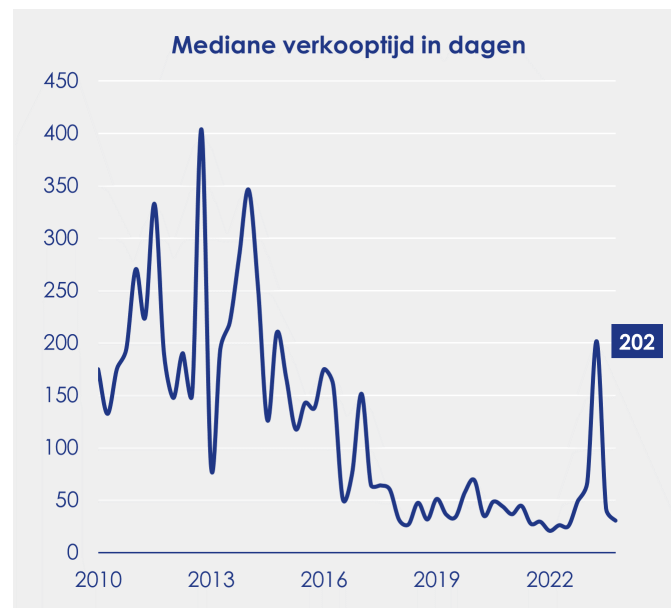
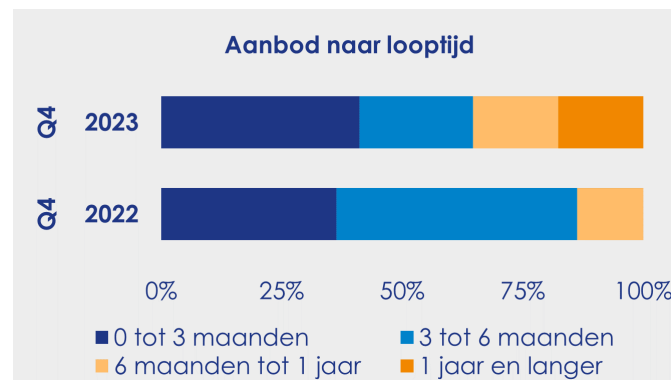


28

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 14 verkopen minder dan vorig jaar.

34

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.



€ 535.000

Gemiddelde verkoopprijs

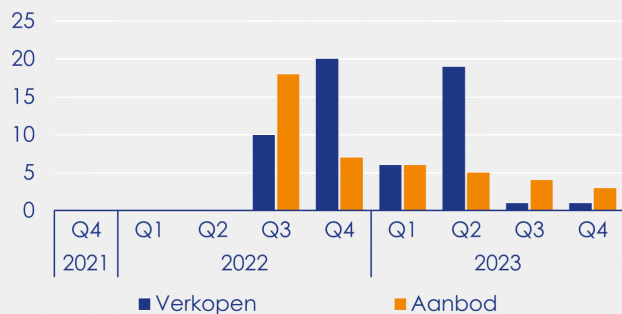
5%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



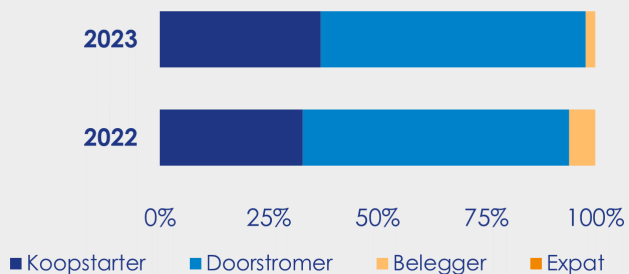
Dynamiek nieuwbouwwoningen



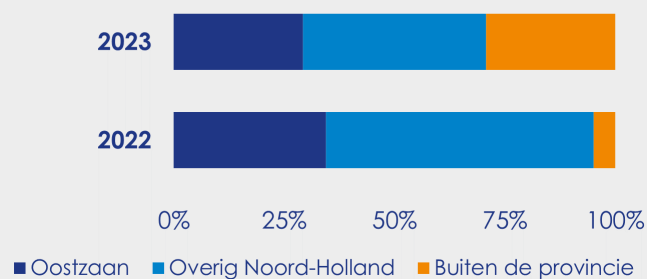
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



KRK

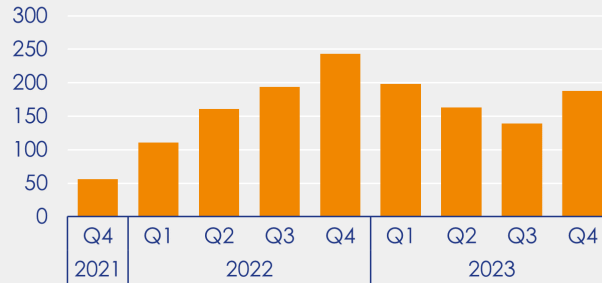
Partner in Dynamis

Purmerend

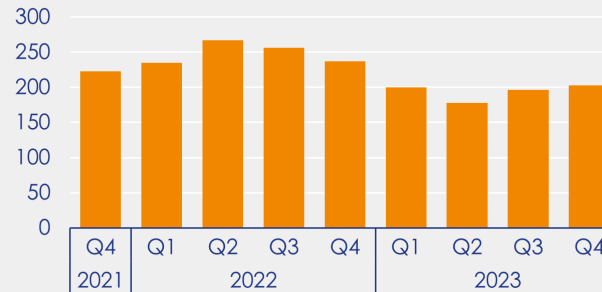
- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 21% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 45% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.550 per m² voor een appartement en € 3.850 per m² voor een woonhuis.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2023 is 43% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.



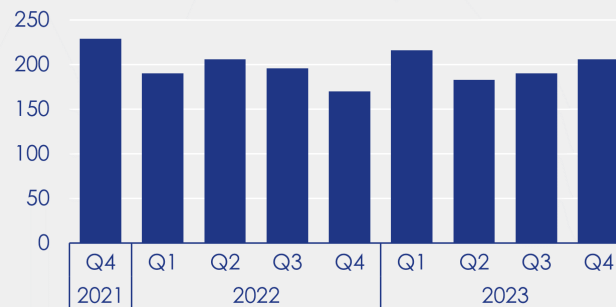
Aanbod eind van het kwartaal



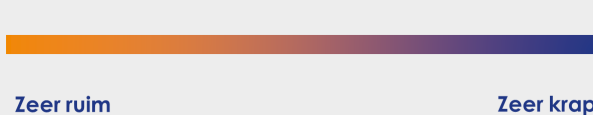
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



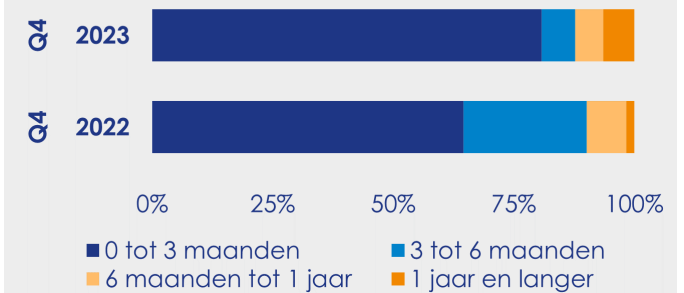
206

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 36 verkopen meer dan vorig jaar.

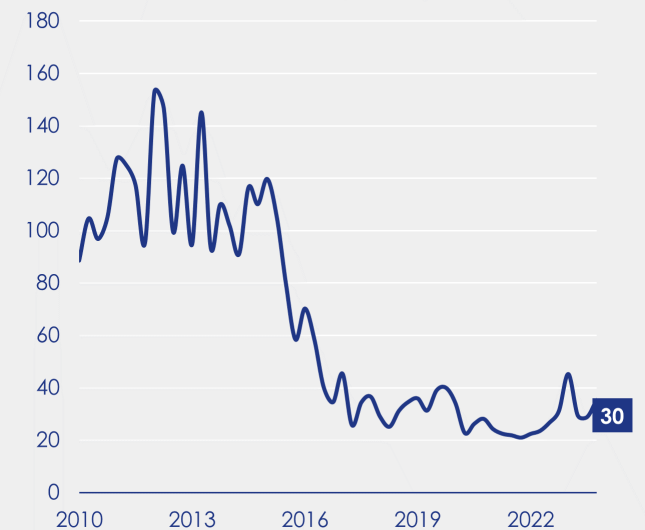
188

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 49 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



€ 407.000

Gemiddelde verkoopprijs

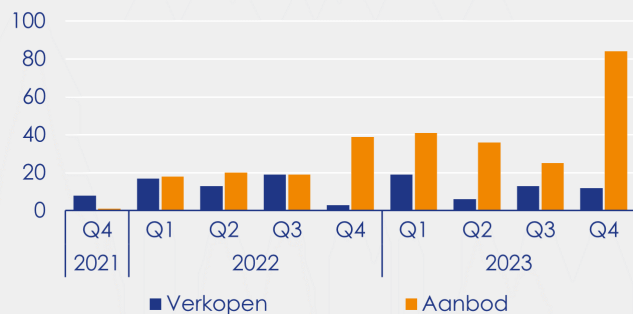
4%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



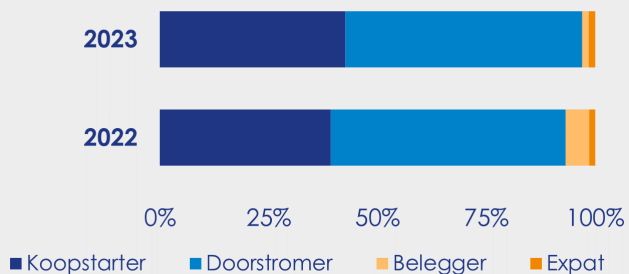
Dynamiek nieuwbouwwoningen



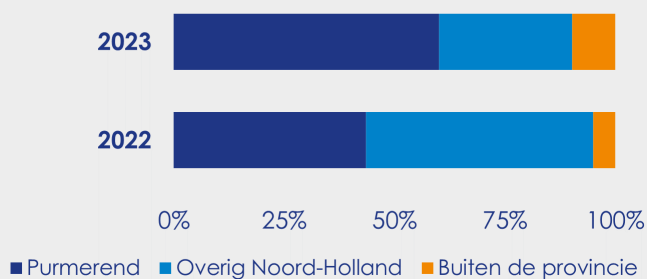
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

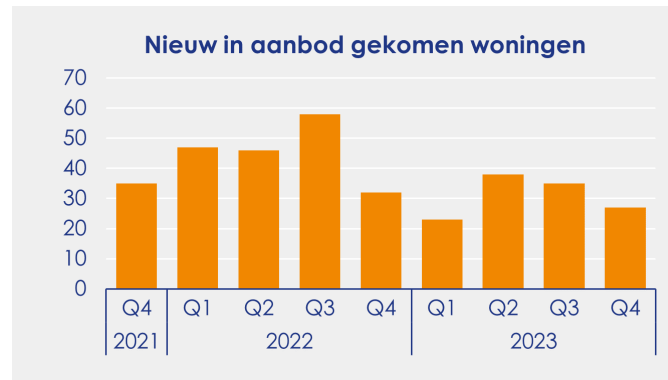


KRK

Partner in Dynamis

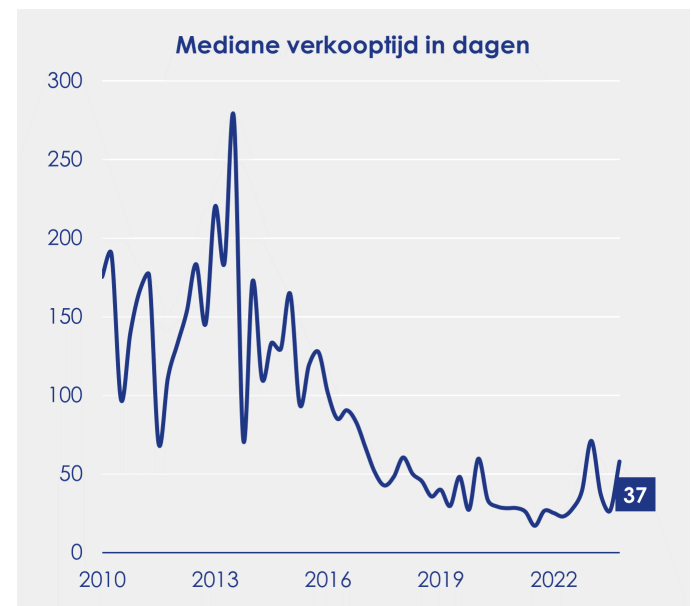
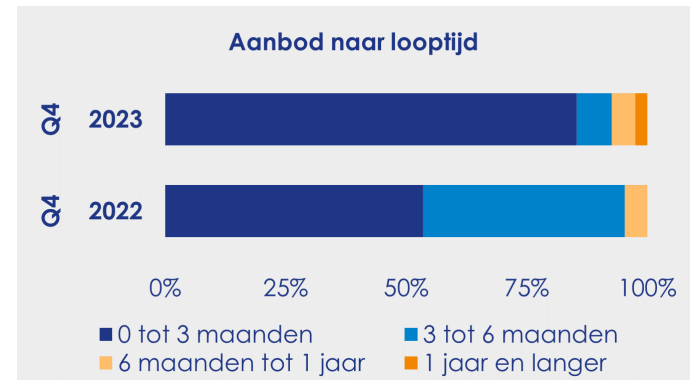
Wormerland

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 57% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Woningen in Wormerland worden gemiddeld in 8 weken verkocht, dit is zo'n 3 weken langzamer dan het landelijke gemiddelde.
- Wormerland is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zaanstad, in 2023 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.



39
Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 11 verkopen meer dan vorig jaar.

42
Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 7 woningen meer dan drie maanden eerder.



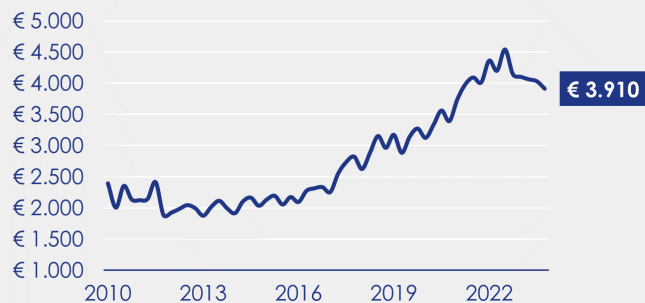
€ 486.000

Gemiddelde verkoopprijs

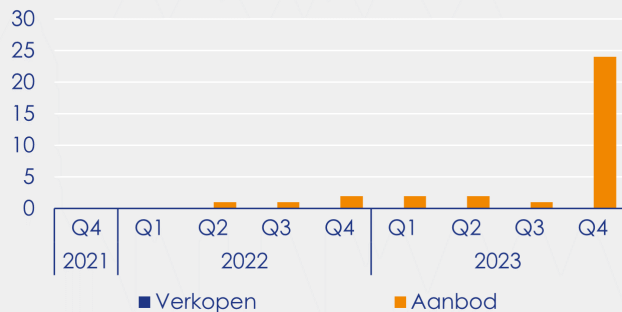
-6%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



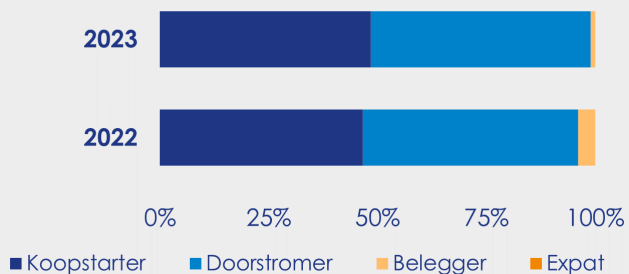
Dynamiek nieuwbouwwoningen



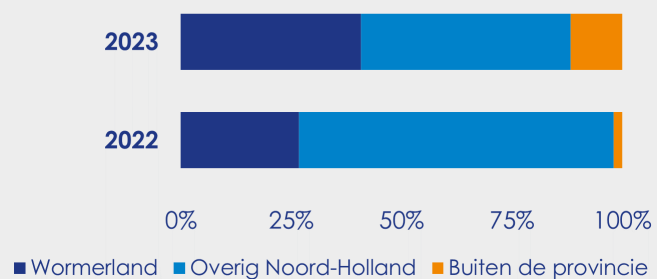
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



KRK

Partner in Dynamis

Zaanstad

- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 15% 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 39% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.580 per m² voor een appartement en € 3.970 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in 2023 is circa 1 op de 27 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 61.

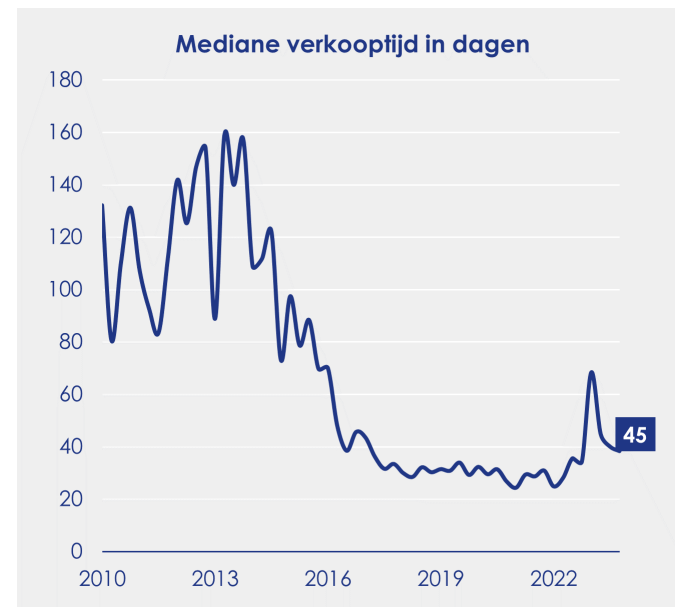
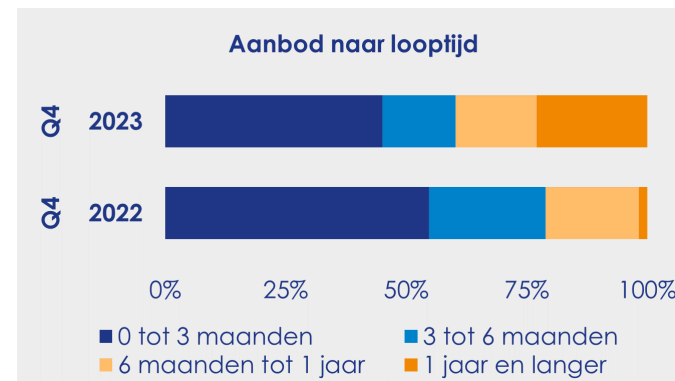


433

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 58 verkopen meer dan vorig jaar.

510

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 113 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 413.000

Gemiddelde verkoopprijs

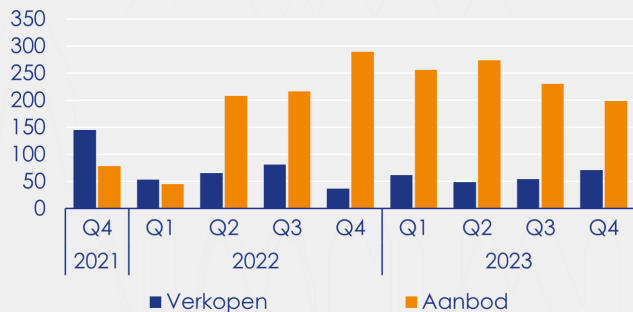
4%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

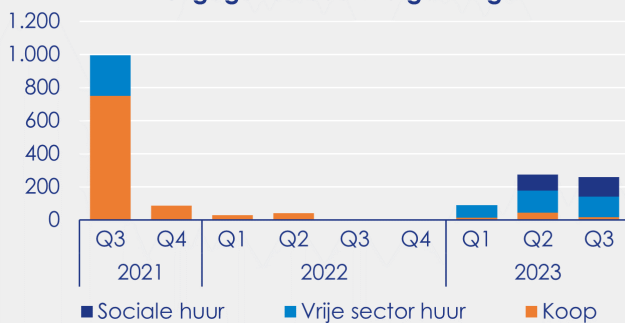
Gemiddelde verkoopprijs per m²



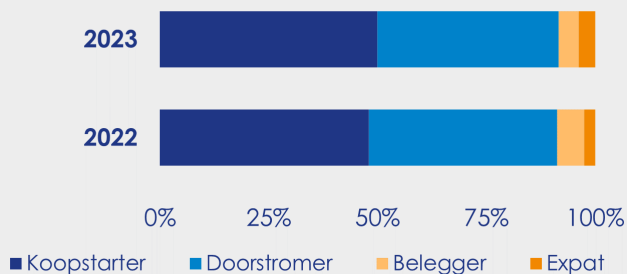
Dynamiek nieuwbouwwoningen



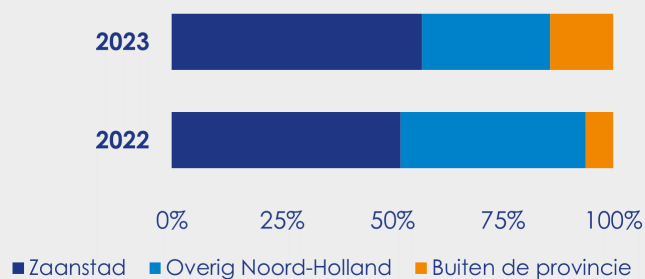
Uitgegeven bouwvergunningen



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 en dynamis.nl



Alkmaar

Kanaalkade 91
072 555 55 50
alkmaar@krk.nl

Amsterdam

Purperhoedenveem 7
020 440 00 00
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

