



KRK

makelaars
taxateurs
hypotheek
verzekeringen

Q4
2021

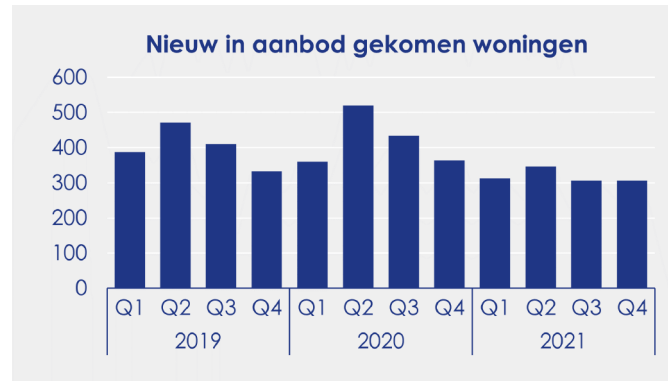
Noord-Holland

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

Sprekende Cijfers Woningmarkten

Alkmaar

- In de afgelopen drie maanden is het aantal aangeboden woningen met 45% afgenomen, deze daling is een gevolg van het teruggelopen aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 43% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.360 per m² voor een appartement en € 3.780 per m² voor een woonhuis.
- Alkmaar is een zeer intern gerichte woningmarkt, maar liefst 53% van de kopers was al woonachtig in de gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 37%.

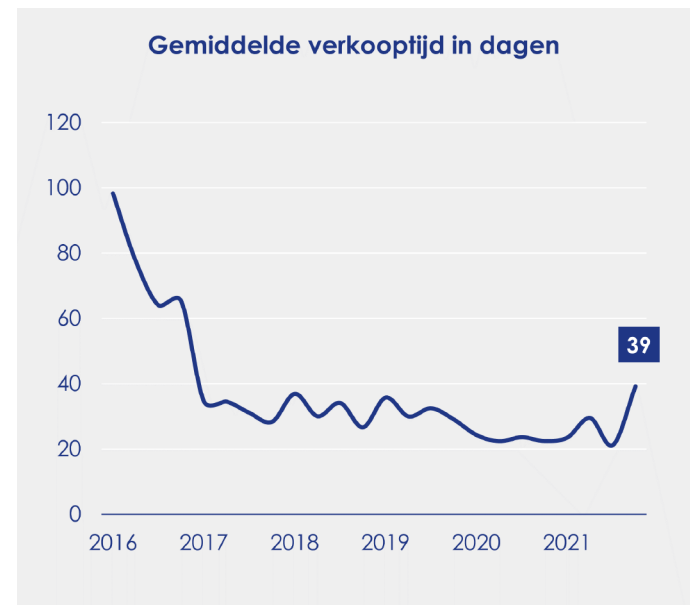
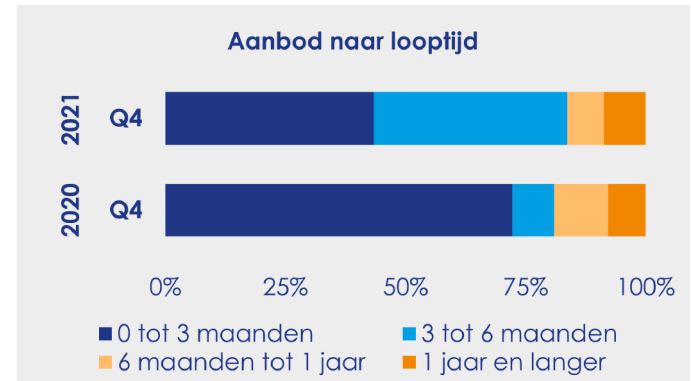


395

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 39 verkopen minder dan vorig jaar.

184

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 150 woningen minder dan drie maanden eerder.



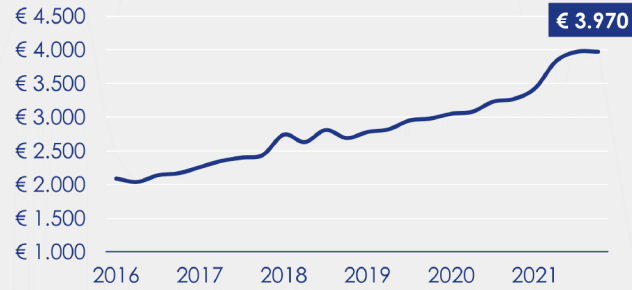
€ 389.000

Gemiddelde verkoopprijs

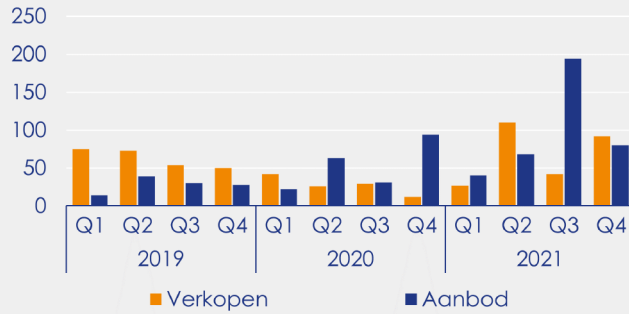
21%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

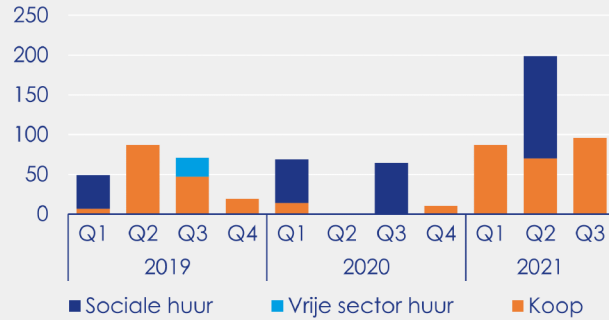
Gemiddelde verkoopprijs per m²



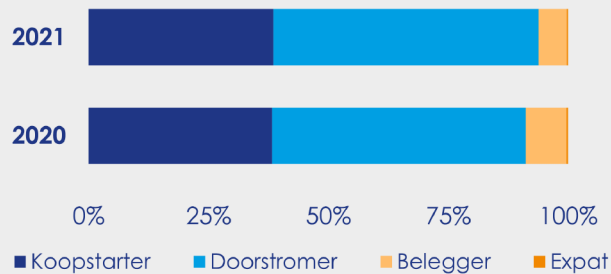
Dynamiek nieuwbouwwoningen



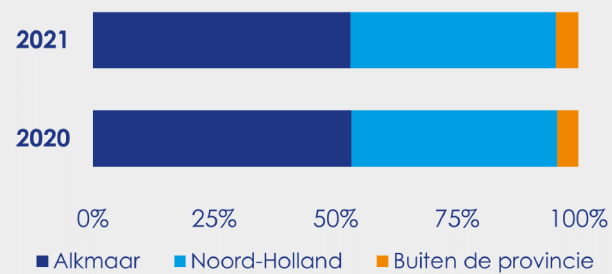
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



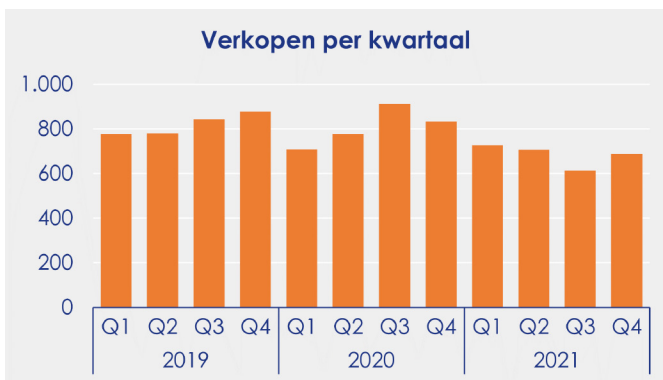
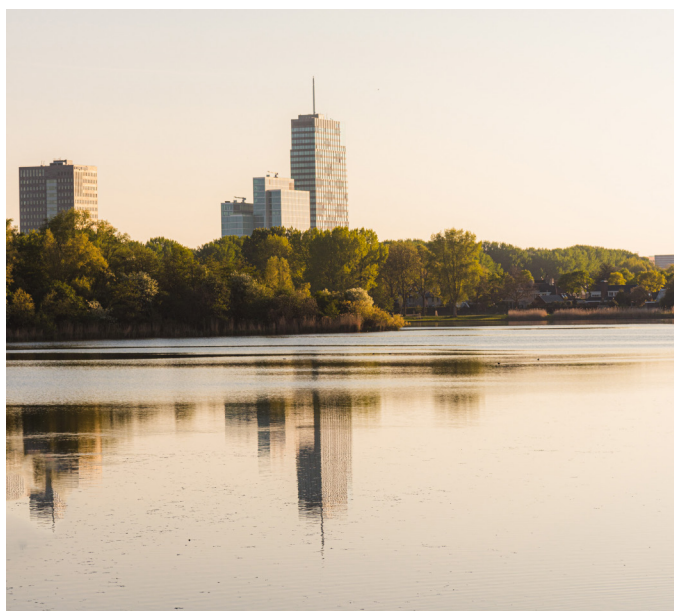
Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes
Partner in Dynamis

Almere

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2017, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 45% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.250 per m² voor een appartement en € 3.700 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2021 is circa 1 op de 7 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 15 kopers.

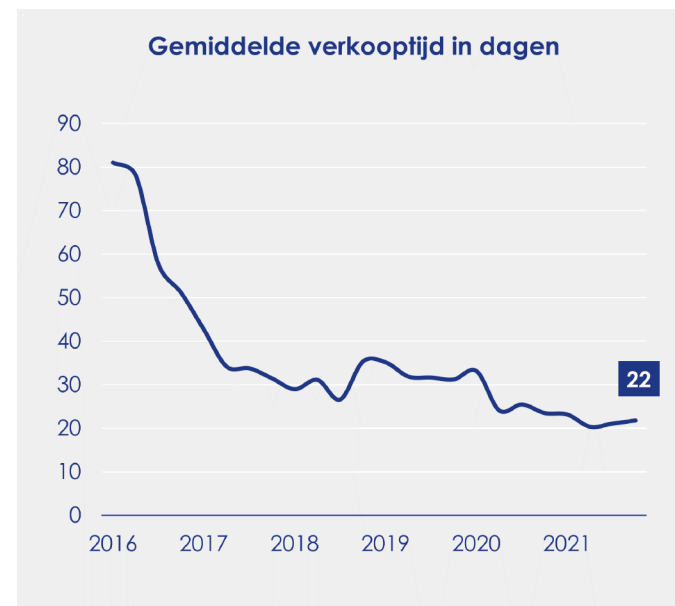
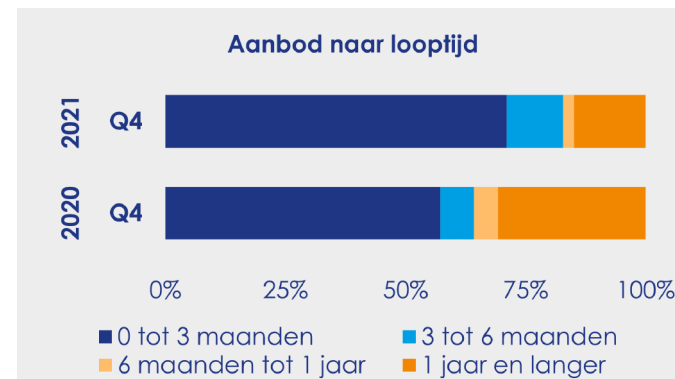


688

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 145 verkopen minder dan vorig jaar.

317

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 30 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 427.000

Gemiddelde verkoopprijs

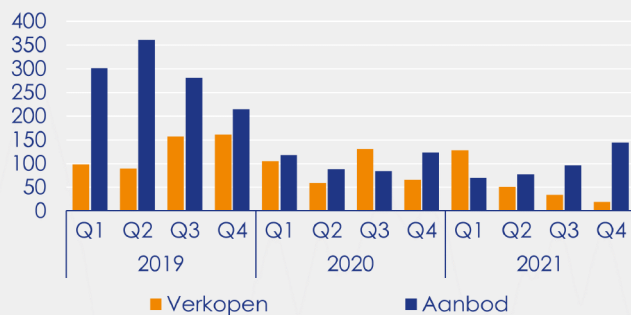
27%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

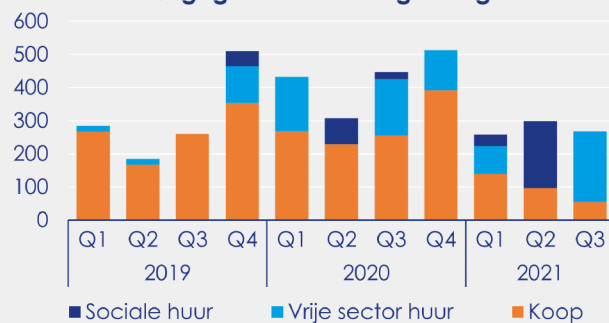
Gemiddelde verkoopprijs per m²



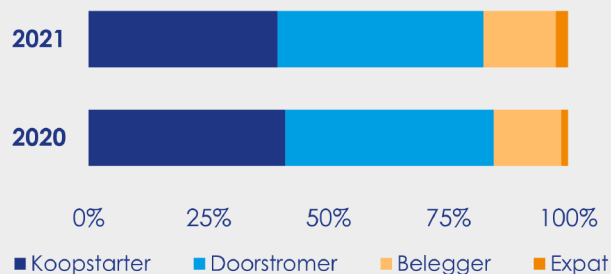
Dynamiek nieuwbouwwoningen



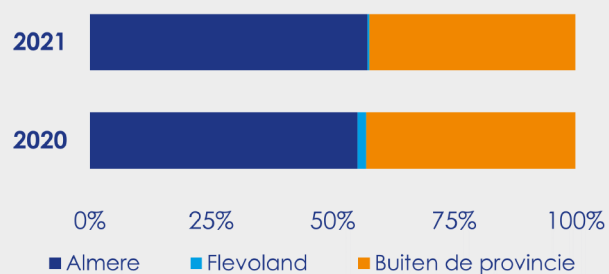
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

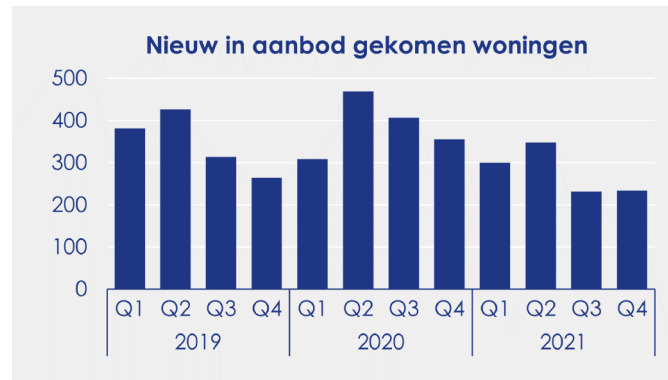


Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

Amstelveen

- 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.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 54% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.200 per m² voor een appartement en € 5.870 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in 2021 is circa 1 op de 10 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 91.

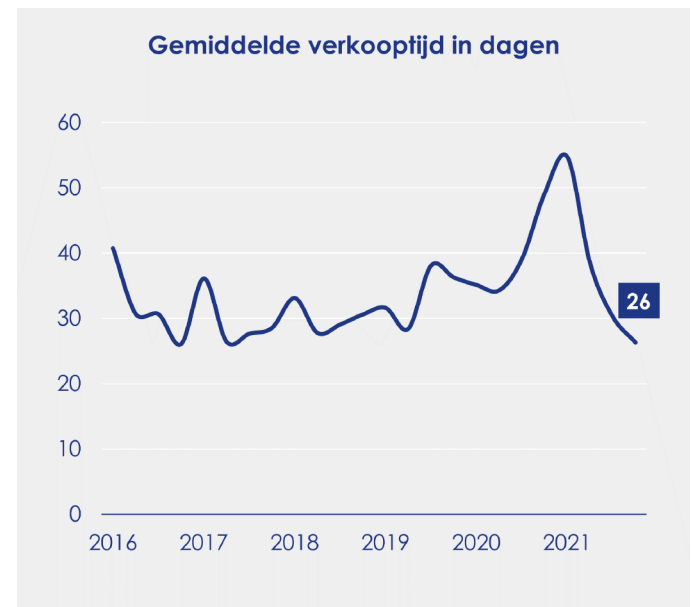
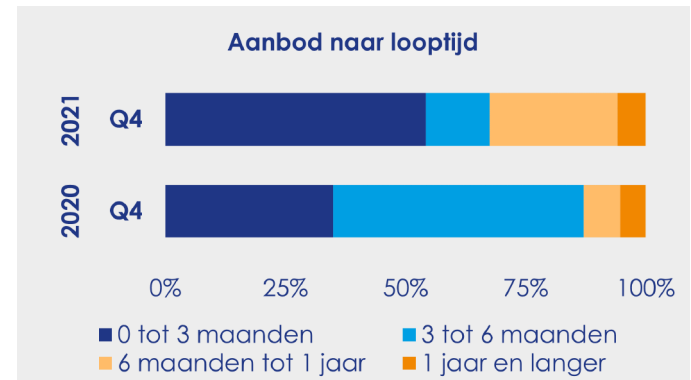


269

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 157 verkopen minder dan vorig jaar.

188

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 45 woningen minder dan drie maanden eerder.



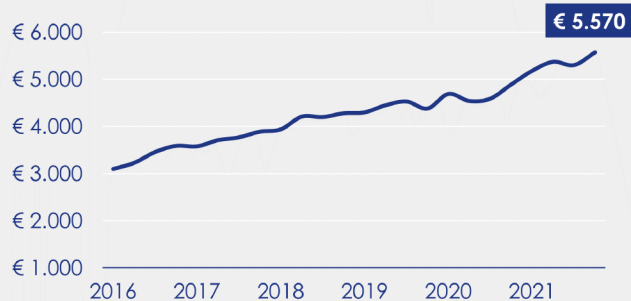
€ 681.000

Gemiddelde verkoopprijs

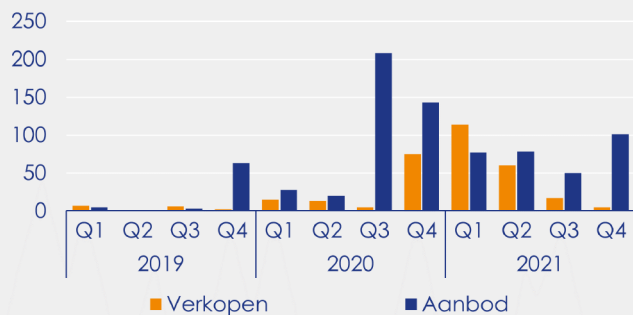
14%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

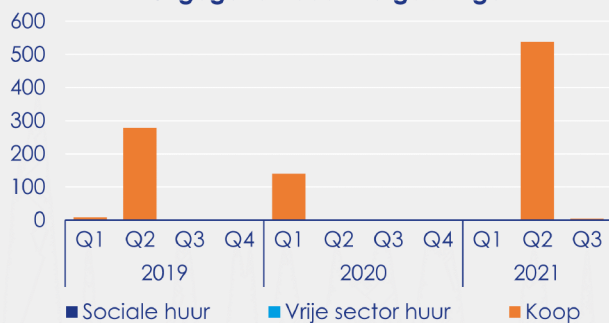
Gemiddelde verkoopprijs per m²



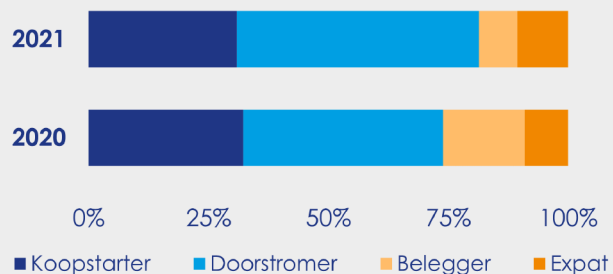
Dynamiek nieuwbouwwoningen



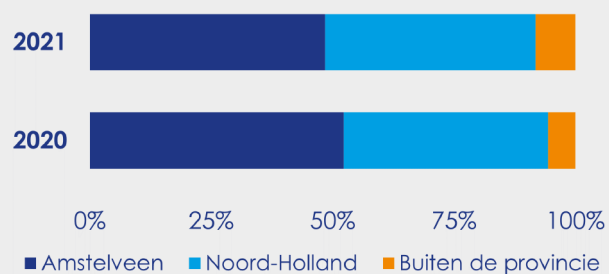
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

Amsterdam

- Het aantal verkopen lag dit kwartaal 14% lager dan een jaar geleden, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 39% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 7.960 per m² voor een appartement en € 6.220 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2021 is circa 1 op de 7 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 15 kopers.



Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



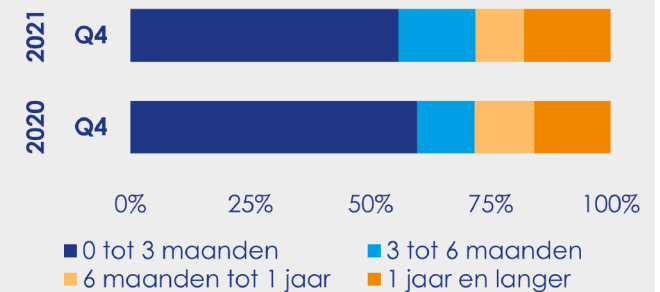
2.849

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 483 verkopen minder dan vorig jaar.

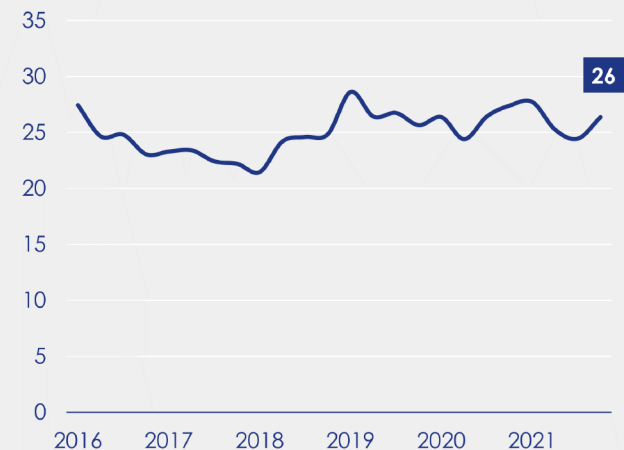
1.442

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 673 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



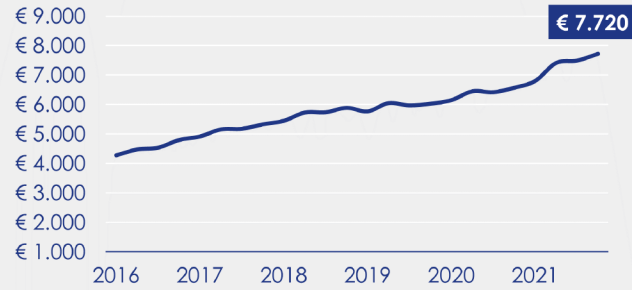
€ 584.000

Gemiddelde verkoopprijs

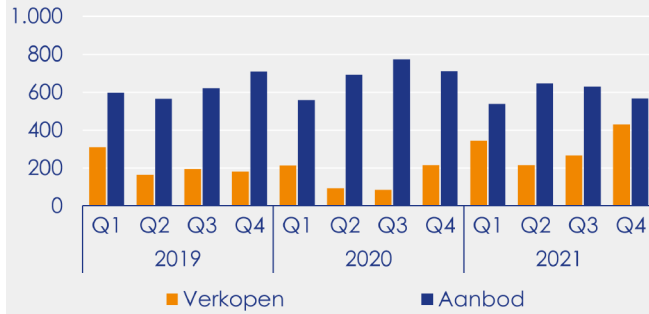
18%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

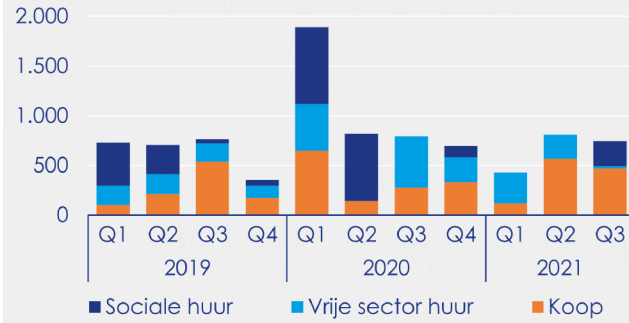
Gemiddelde verkoopprijs per m²



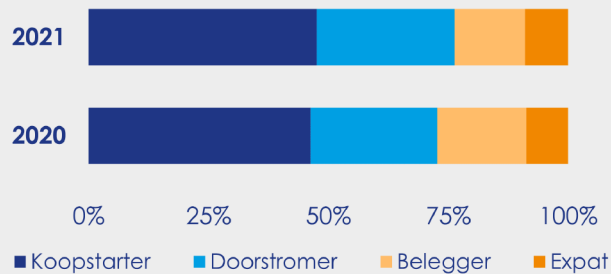
Dynamiek nieuwbouwwoningen



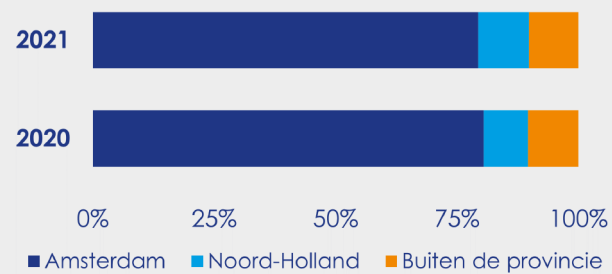
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



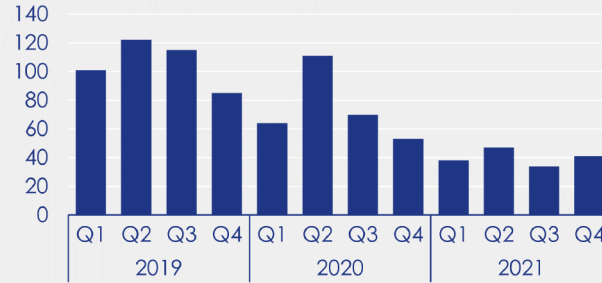
Kuijs Reinder Kakes
Partner in Dynamis

Castricum

- 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.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 41% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 19 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2021 is 34% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.



Aanbod eind van het kwartaal



85

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 33 verkopen minder dan vorig jaar.

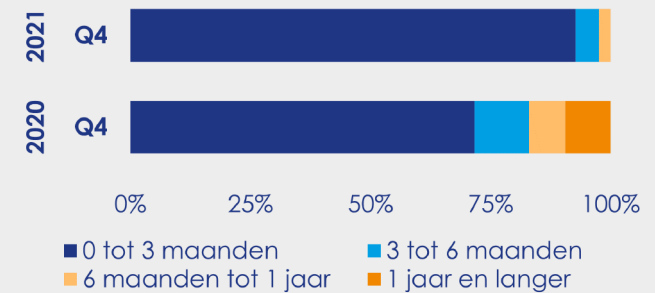
41

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 7 woningen meer dan drie maanden eerder.

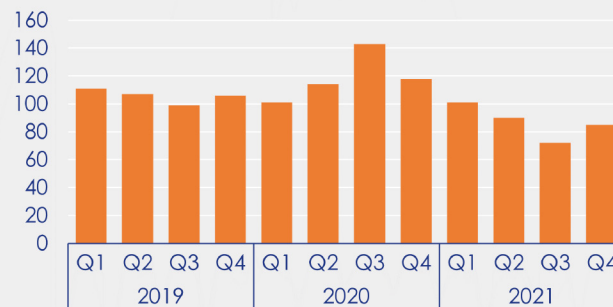
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Aanbod naar looptijd



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Gemiddelde verkooptijd in dagen



€ 516.000

Gemiddelde verkoopprijs

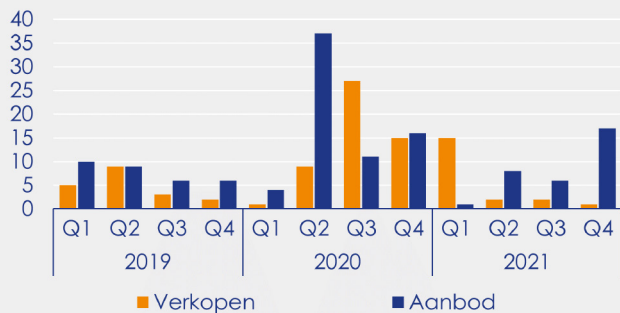
19%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

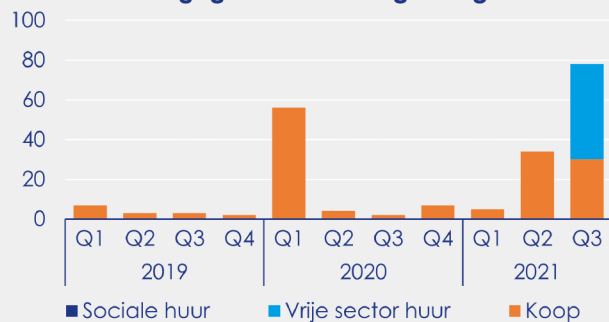
Gemiddelde verkoopprijs per m²



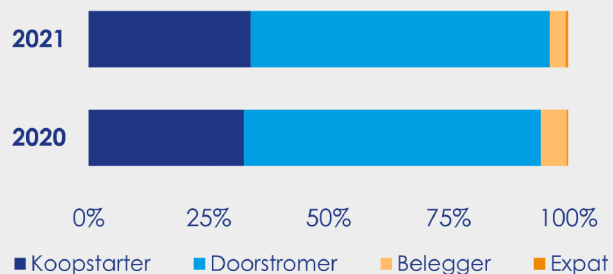
Dynamiek nieuwbouwwoningen



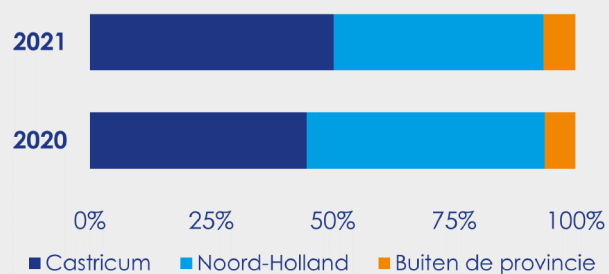
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

Diemen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2015, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Diemen is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.560 per m² voor een appartement en € 5.290 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2021 is circa 1 op de 7 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 15 kopers.



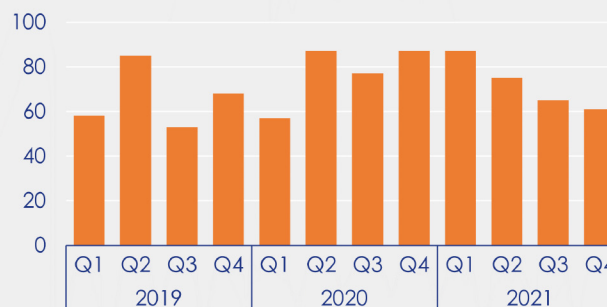
Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



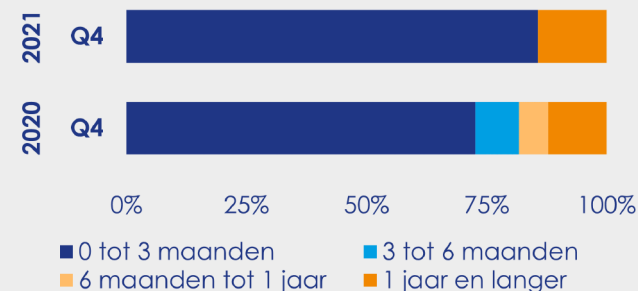
61

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 26 verkopen minder dan vorig jaar.

14

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 13 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



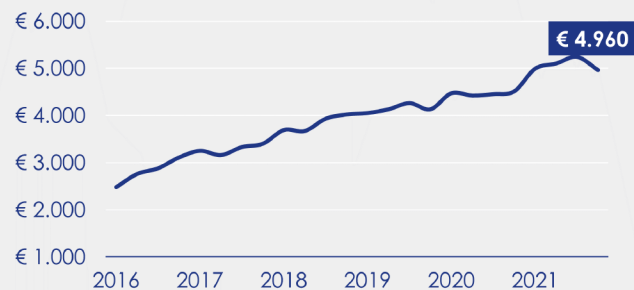
€ 519.000

Gemiddelde verkoopprijs

10%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

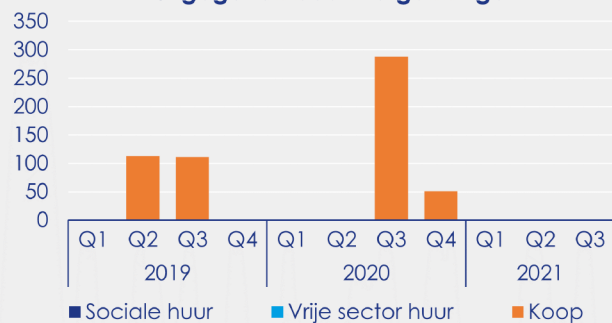
Gemiddelde verkoopprijs per m²



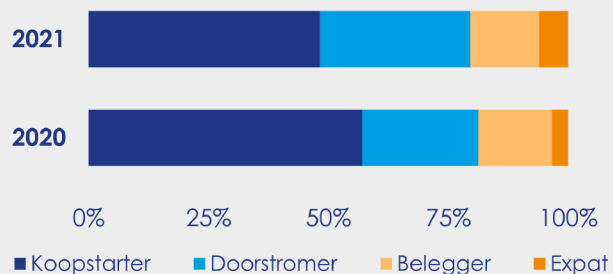
Dynamiek nieuwbouwwoningen



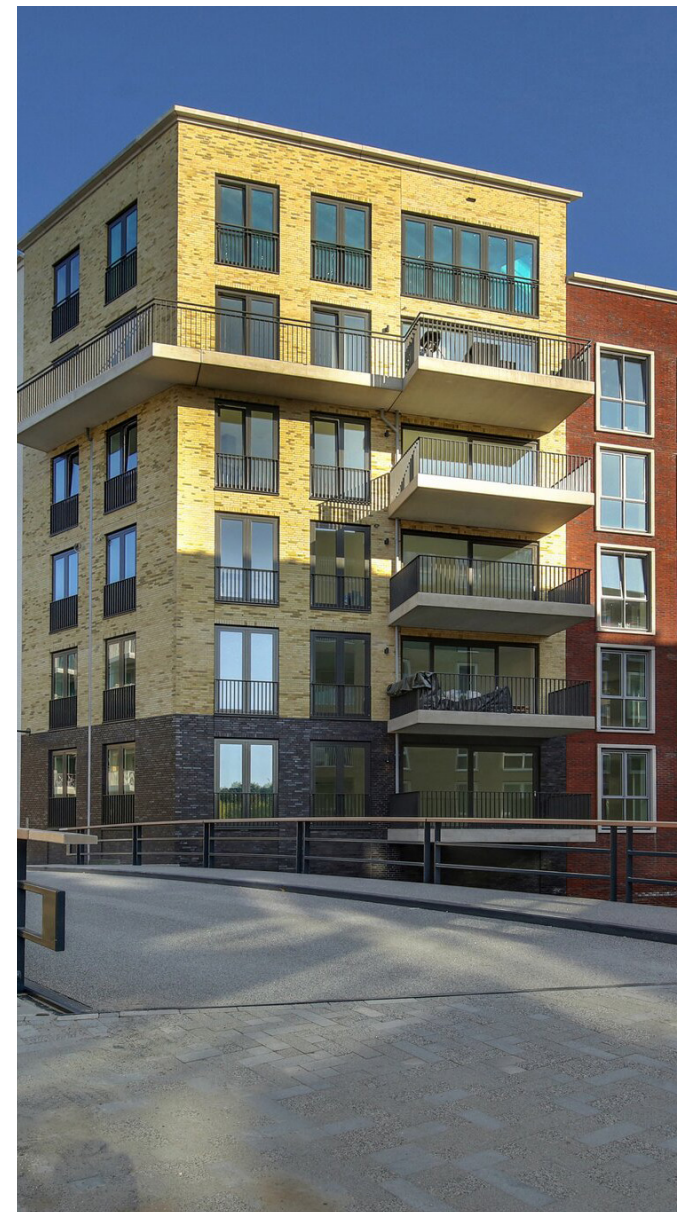
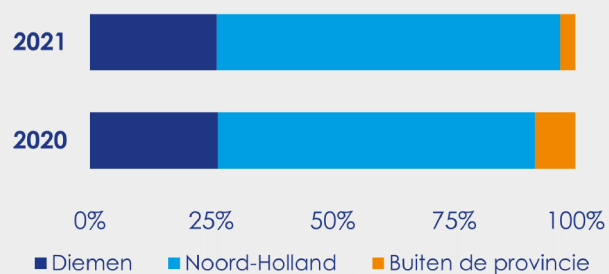
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

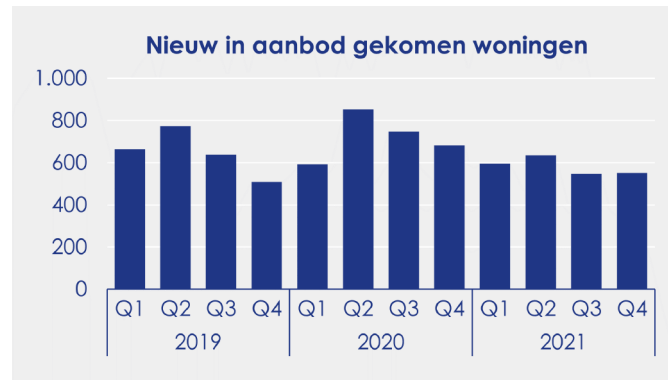


Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

Haarlem

- Het aantal verkopen lag dit kwartaal 17% lager dan een jaar geleden, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 47% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 19 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Haarlem is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in 2021 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.

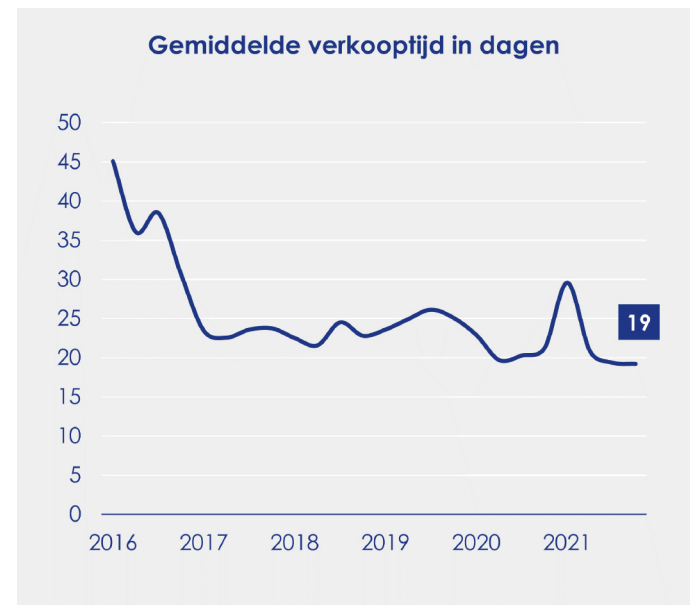
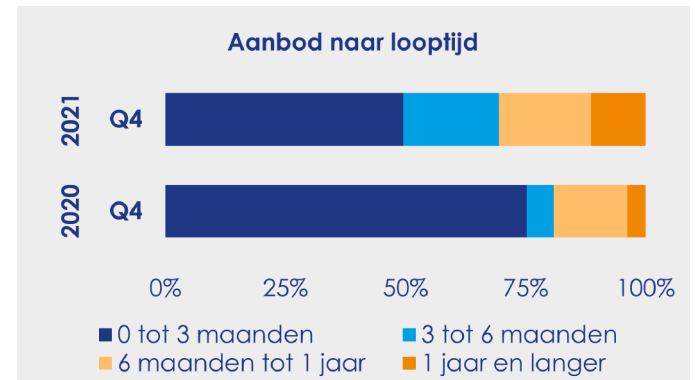


659

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 132 verkopen minder dan vorig jaar.

246

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 156 woningen minder dan drie maanden eerder.



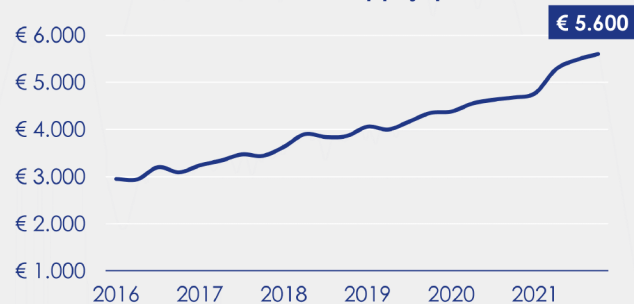
€ 542.000

Gemiddelde verkoopprijs

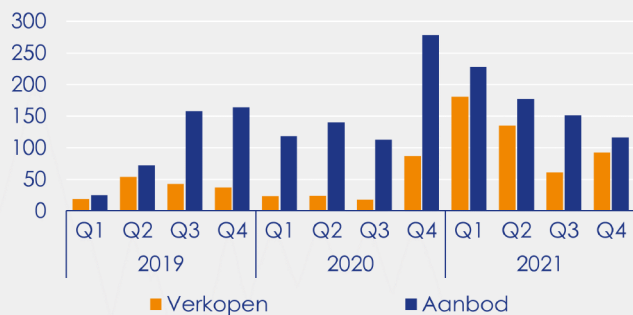
20%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

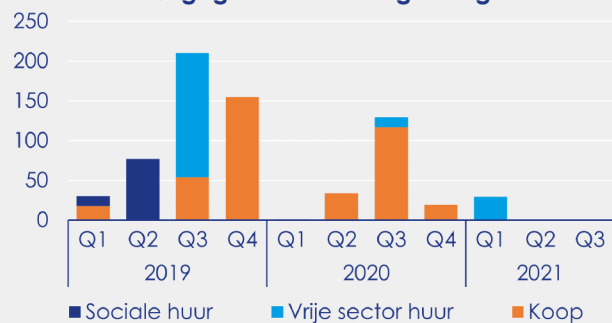
Gemiddelde verkoopprijs per m²



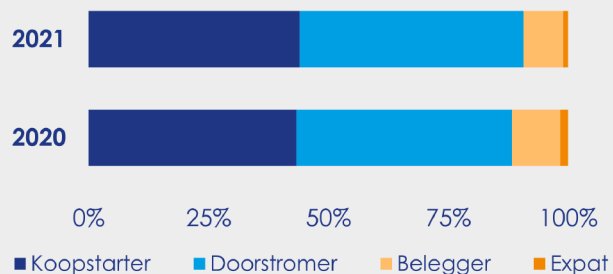
Dynamiek nieuwbouwwoningen



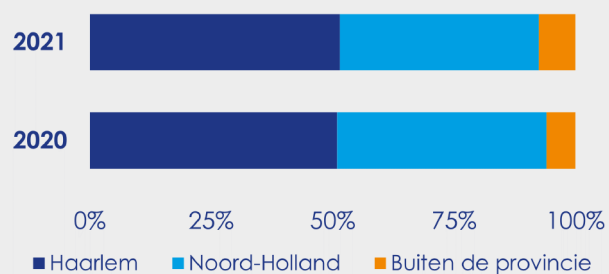
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

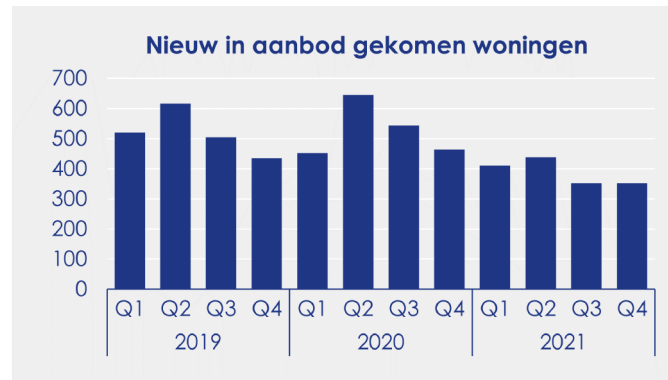
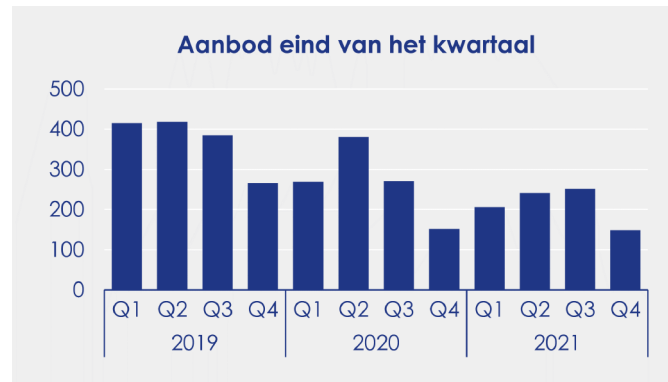


Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

Haarlemmermeer

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2016, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 28% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.060 per m² voor een appartement en € 4.410 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in 2021 is circa 1 op de 22 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 91.

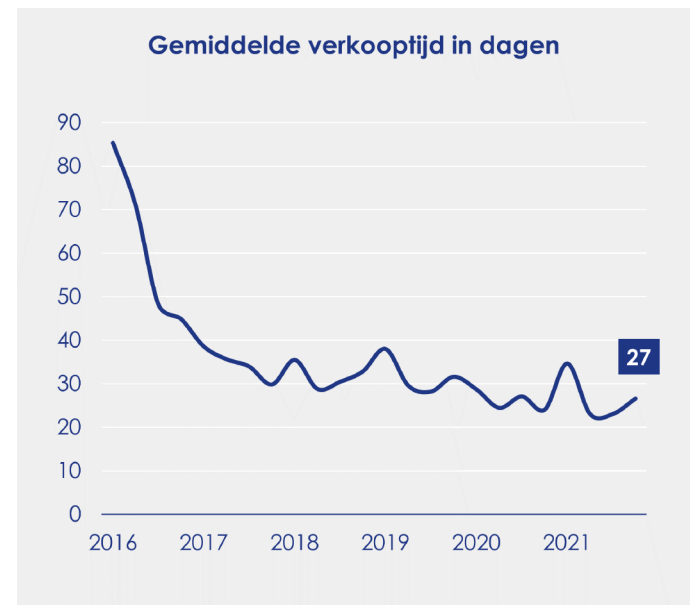
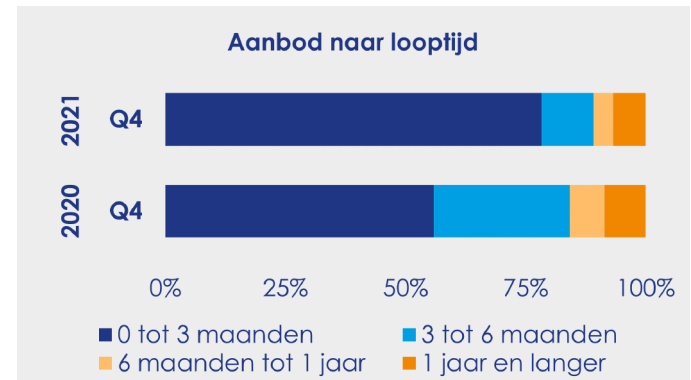


485

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 63 verkopen minder dan vorig jaar.

149

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 103 woningen minder dan drie maanden eerder.



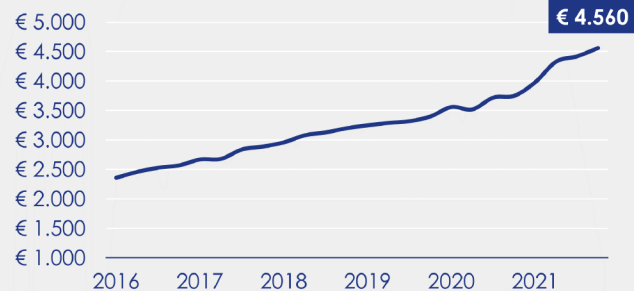
€ 542.000

Gemiddelde verkoopprijs

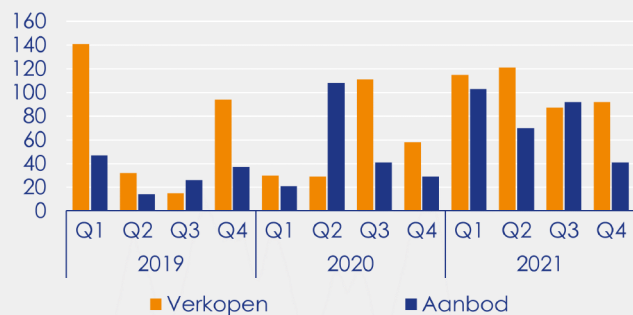
22%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



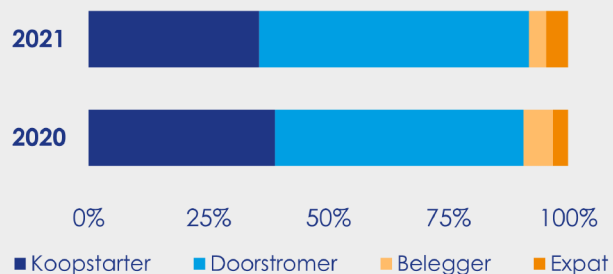
Dynamiek nieuwbouwwoningen



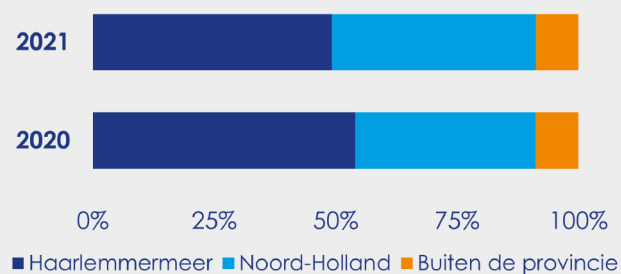
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

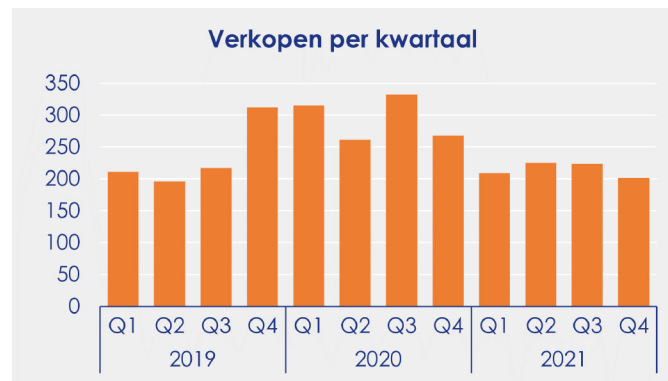
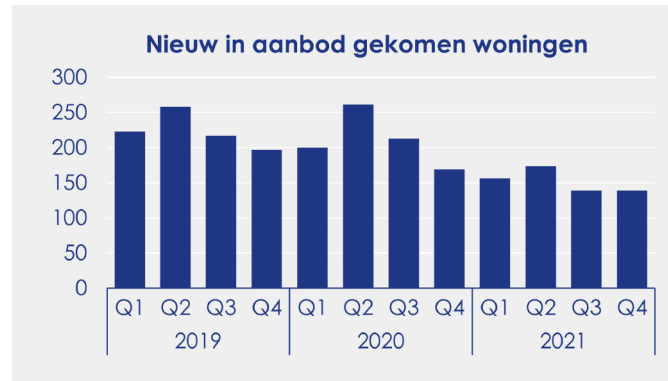


Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

Heerhugowaard

- 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.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 84% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Heerhugowaard betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.120 meer dan drie jaar geleden.
- Heerhugowaard is een populaire locatie onder woningzoekers uit Alkmaar, in 2021 is maar liefst 1 op de 7 kopers afkomstig uit deze gemeente.

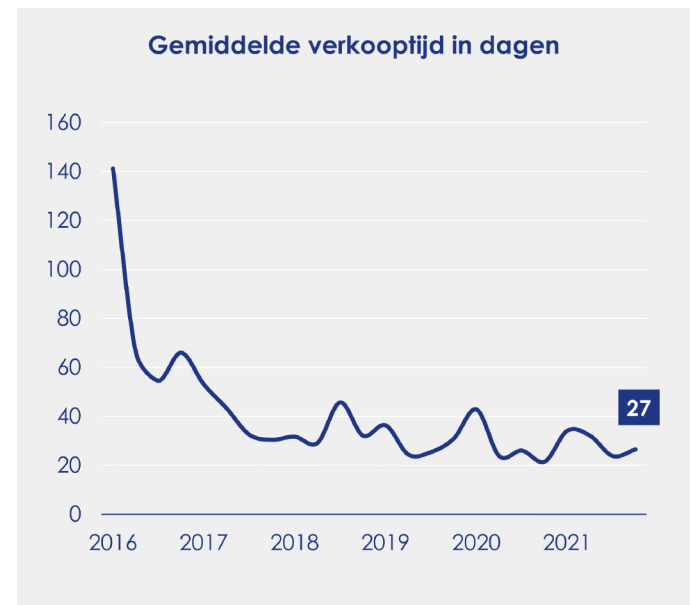
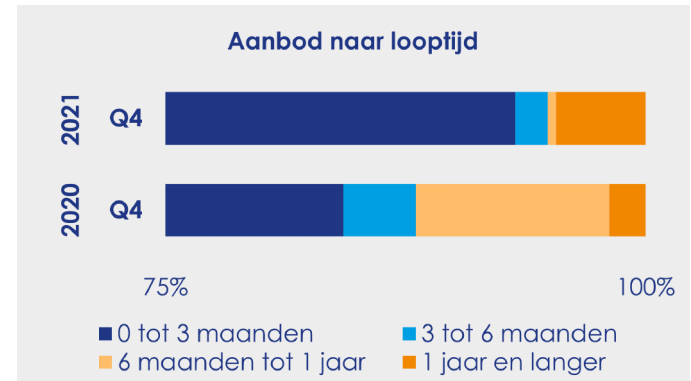


201

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 67 verkopen minder dan vorig jaar.

236

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 148 woningen meer dan drie maanden eerder.



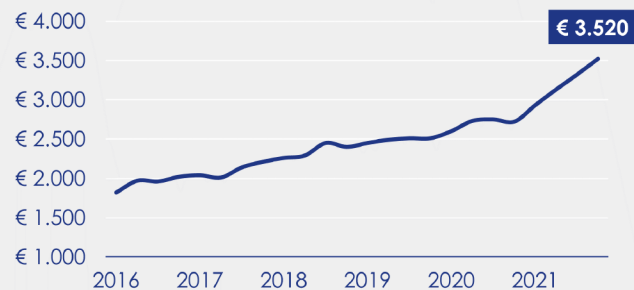
€ 425.000

Gemiddelde verkoopprijs

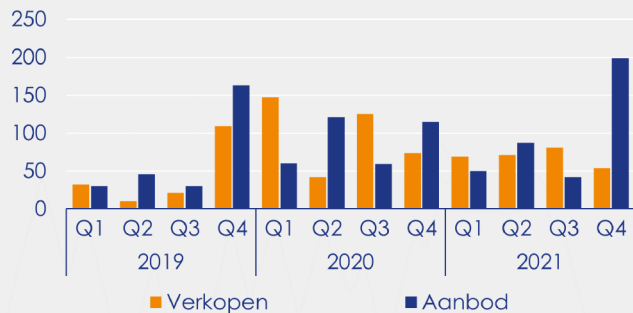
29%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

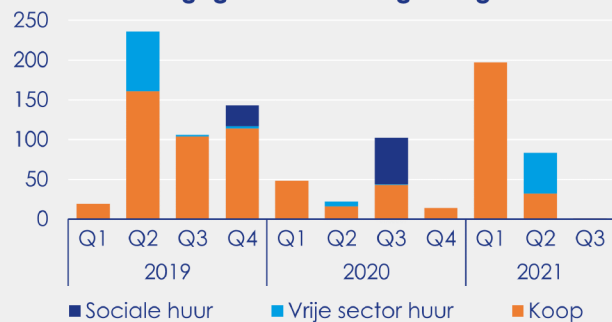
Gemiddelde verkoopprijs per m²



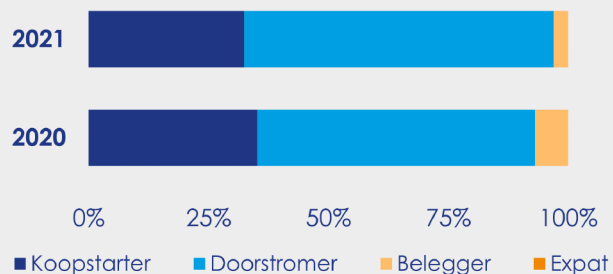
Dynamiek nieuwbouwwoningen



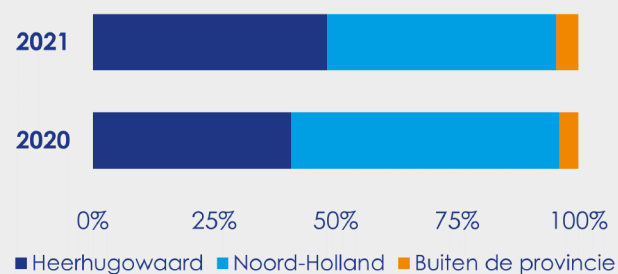
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

Hoorn

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2017, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 22% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.490 per m² voor een appartement en € 3.490 per m² voor een woonhuis.
- Hoorn is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in 2021 is maar liefst 1 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



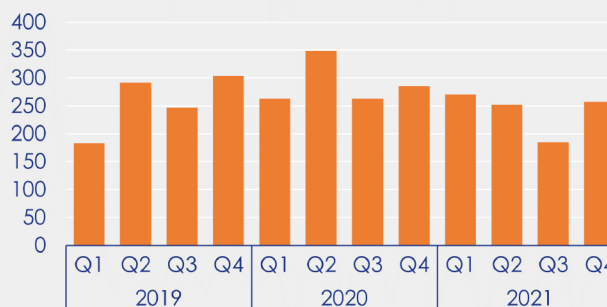
Aanbod eind van het kwartaal



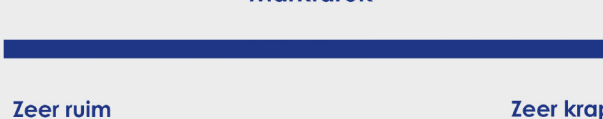
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



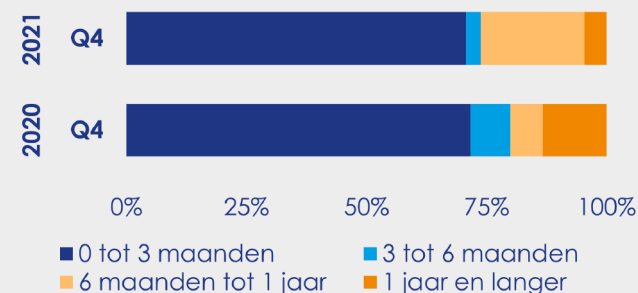
257

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 28 verkopen minder dan vorig jaar.

65

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 84 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



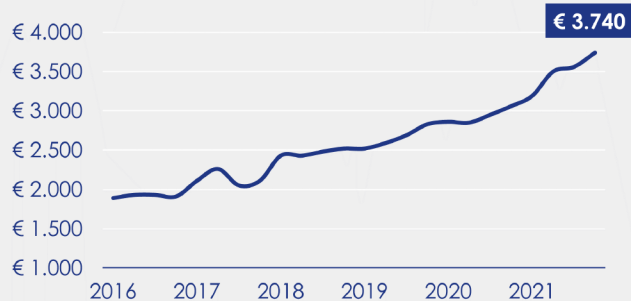
€ 389.000

Gemiddelde verkoopprijs

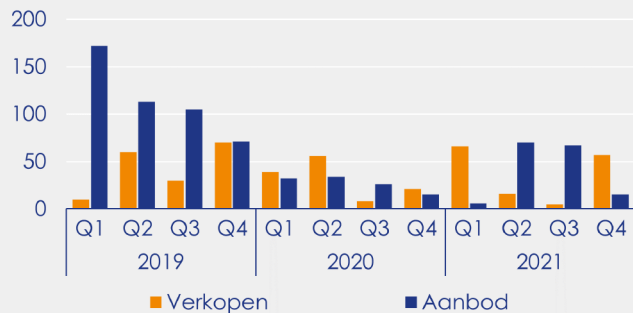
22%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

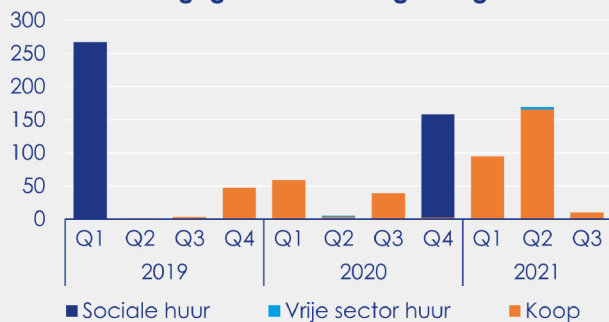
Gemiddelde verkoopprijs per m²



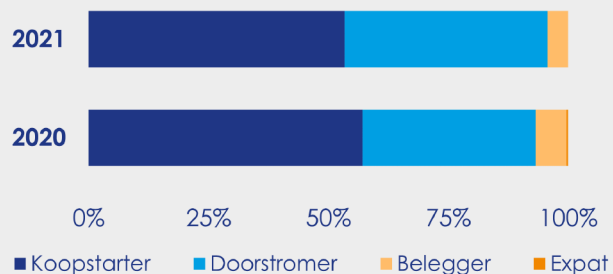
Dynamiek nieuwbouwwoningen



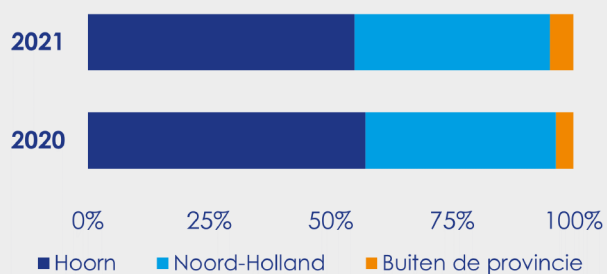
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes
Partner in Dynamis

Oostzaan

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Oostzaan is al meer dan vier jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 25 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Oostzaan is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in 2021 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



Aanbod eind van het kwartaal



14

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 5 verkopen minder dan vorig jaar.

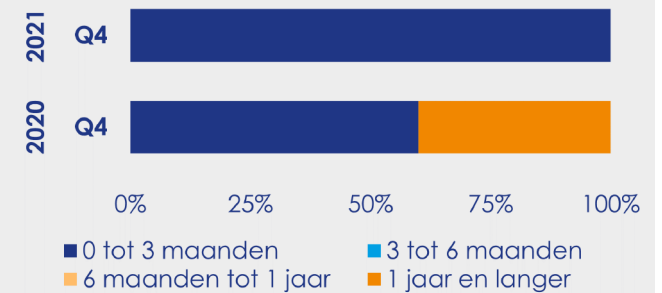
4

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 5 woningen minder dan drie maanden eerder.

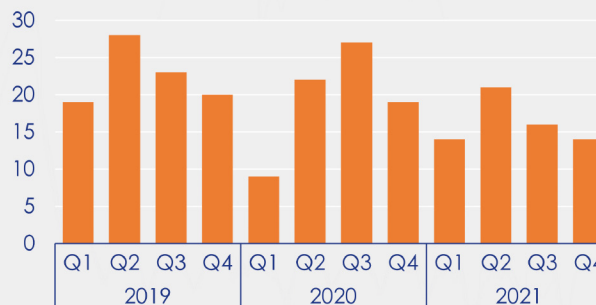
Nieuw in aanbod gekomen woningen



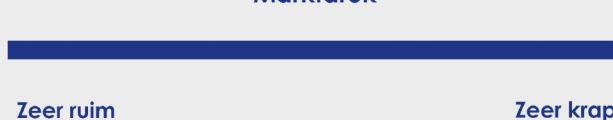
Aanbod naar looptijd



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Gemiddelde verkooptijd in dagen



€ 595.000

Gemiddelde verkoopprijs

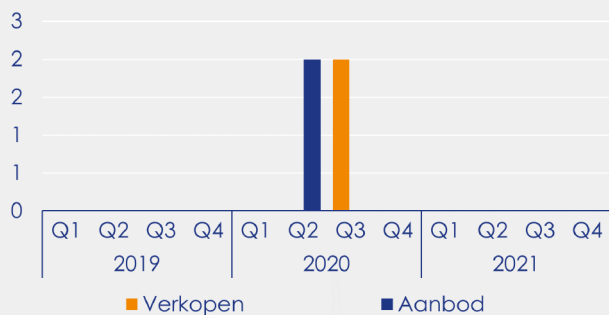
19%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



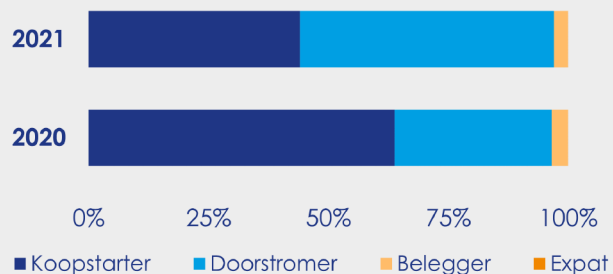
Dynamiek nieuwbouwwoningen



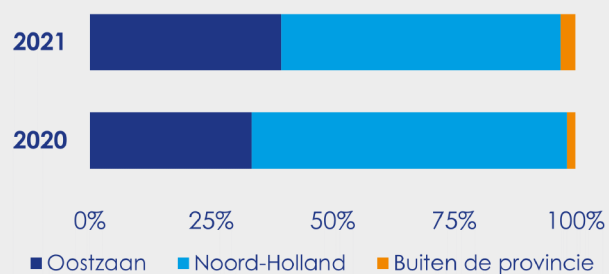
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

Purmerend

- 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 Purmerend is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 21 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Purmerend is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in 2021 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.



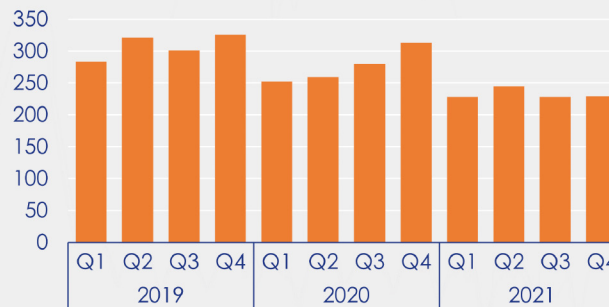
Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



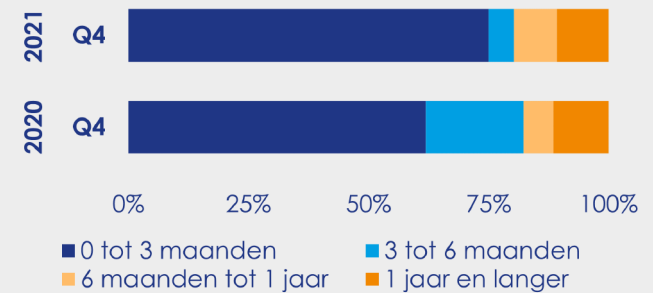
229

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 84 verkopen minder dan vorig jaar.

56

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 34 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



€ 392.000

Gemiddelde verkoopprijs

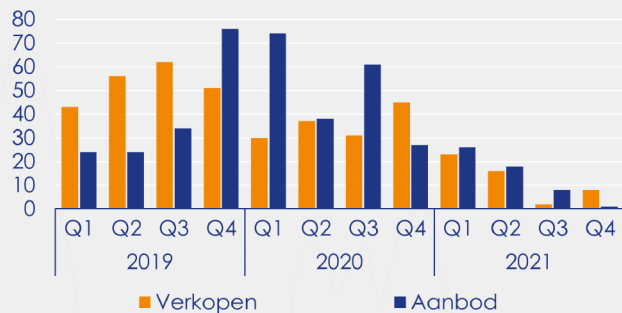
15%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

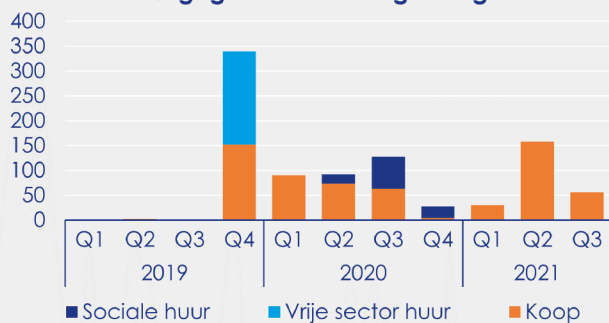
Gemiddelde verkoopprijs per m²



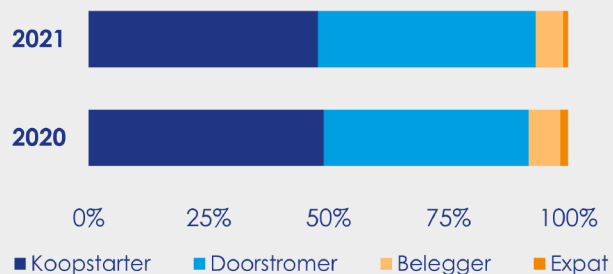
Dynamiek nieuwbouwwoningen



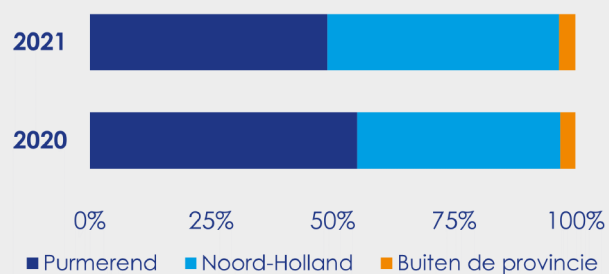
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

Wormerland

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2020, 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.
- Kopers in Wormerland betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 950 meer dan drie jaar geleden.
- Wormerland is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zaanstad, in 2021 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



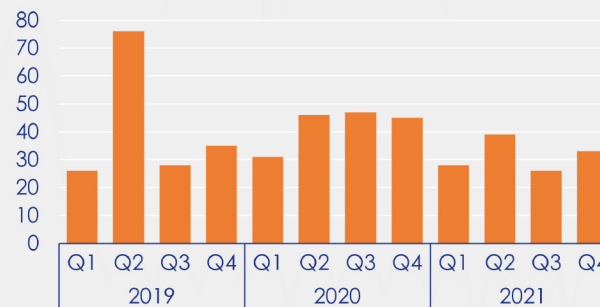
Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



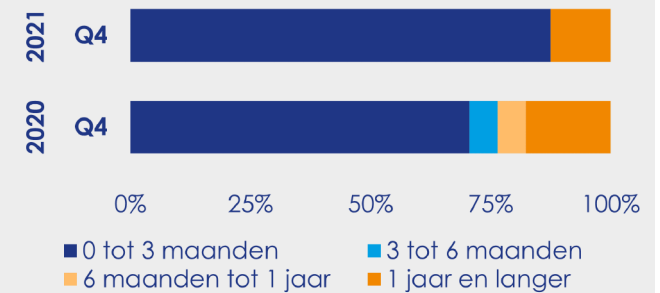
33

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 12 verkopen minder dan vorig jaar.

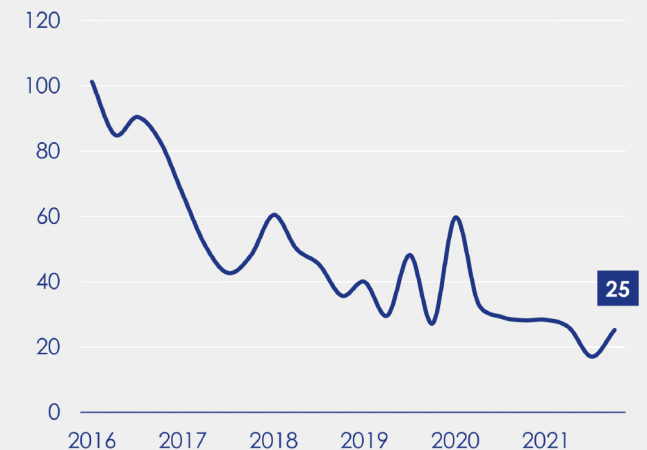
17

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



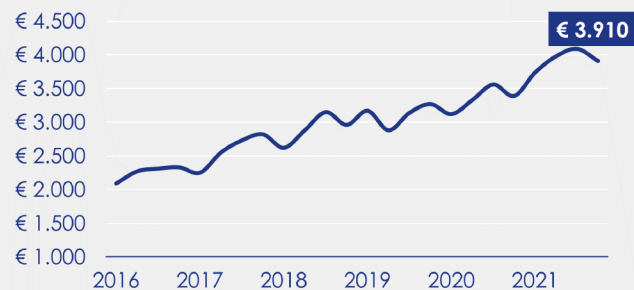
€ 475.000

Gemiddelde verkoopprijs

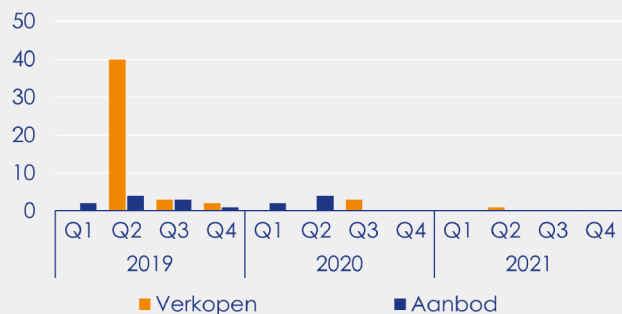
15%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

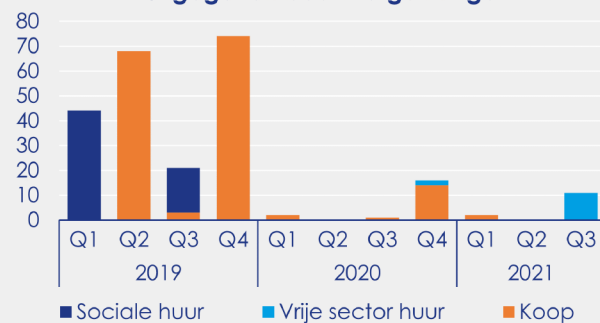
Gemiddelde verkoopprijs per m²



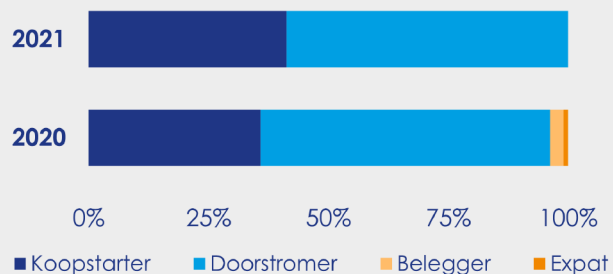
Dynamiek nieuwbouwwoningen



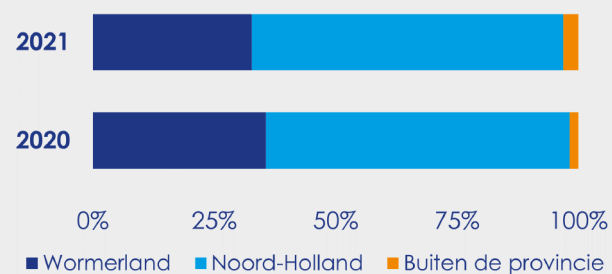
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis

Zaanstad

- Nooit eerder stonden in Zaanstad 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 34% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.360 per m² voor een appartement en € 3.910 per m² voor een woonhuis.
- Zaanstad is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in 2021 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.



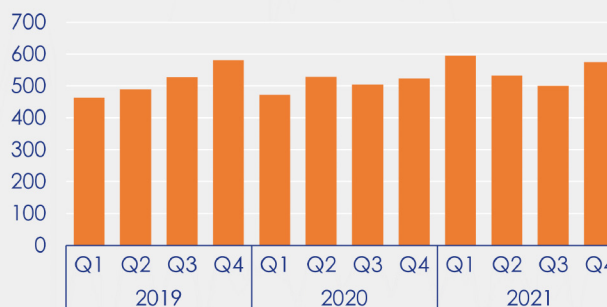
Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



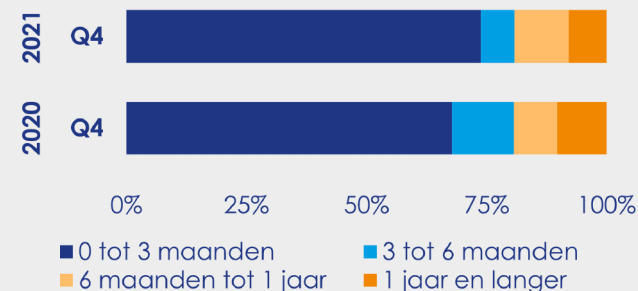
575

Woningen zijn verkocht in Q4 2021, dit zijn 52 verkopen meer dan vorig jaar.

229

Woningen staan te koop per 1 januari 2022, dit zijn 141 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



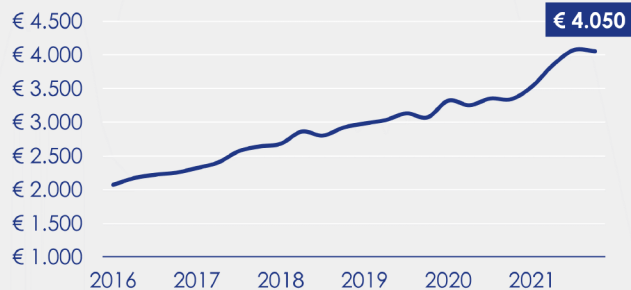
€ 413.000

Gemiddelde verkoopprijs

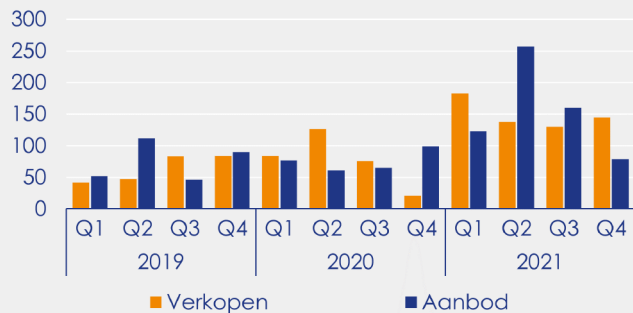
21%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

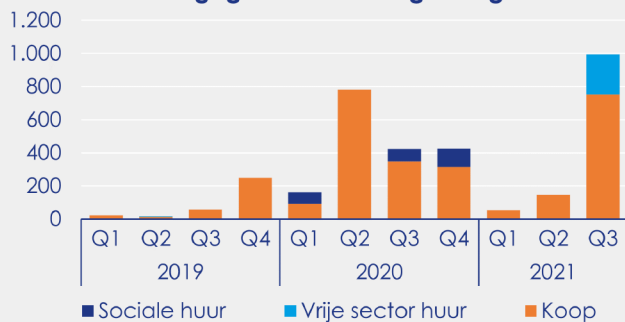
Gemiddelde verkoopprijs per m²



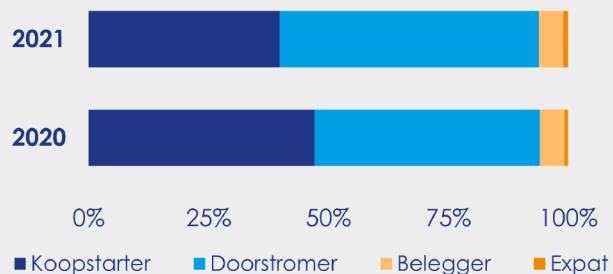
Dynamiek nieuwbouwwoningen



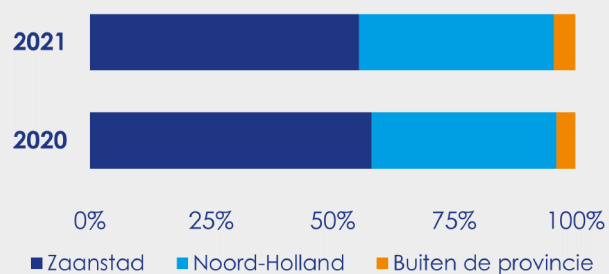
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Kuijs Reinder Kakes

Partner in Dynamis



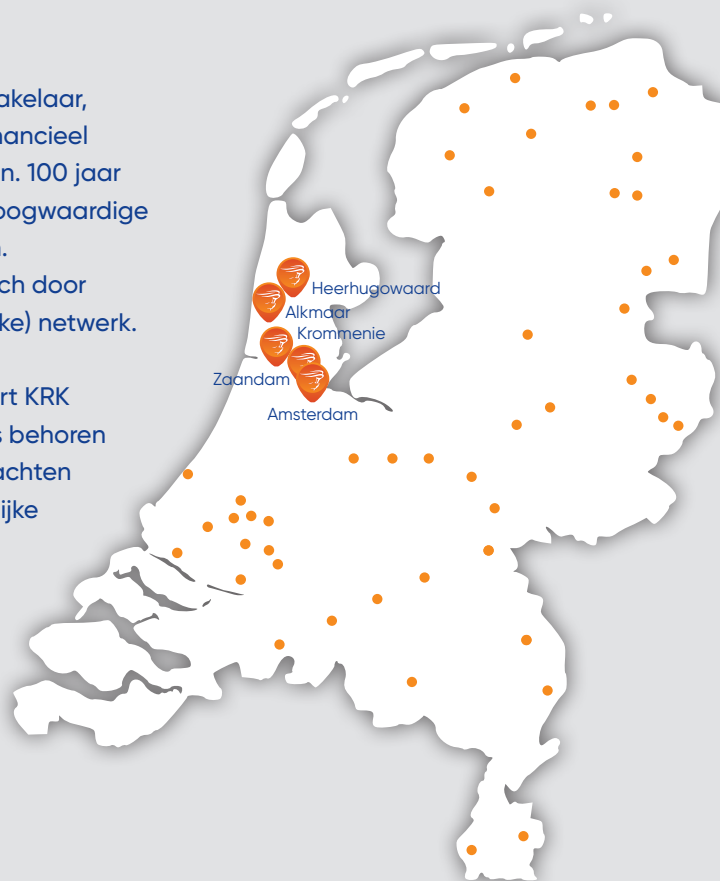
KRK

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

