DYNAMIS KRK

makelaars
taxateurs
hypotheken
verzekeringen

Q3
2023

Noord-Holland

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

Sprekende Cijfers Woningmarkten

Alkmaar

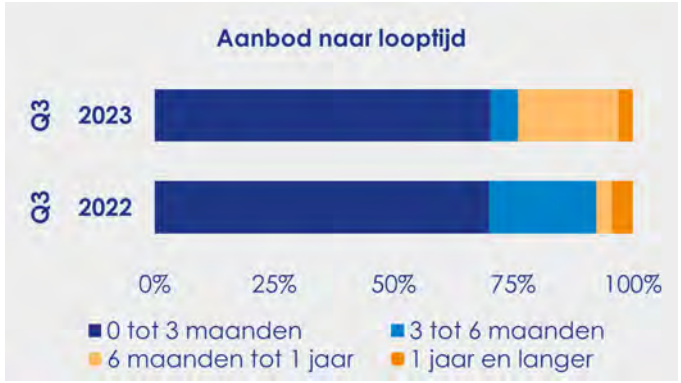
- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen heeft het hoogste punt bereikt in meer dan vijf jaar, aanleiding voor deze stijging is de teruggelopen verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 62% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.580 per m² voor een appartement en € 3.790 per m² voor een woonhuis.
- Starters zijn ondergemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In de eerste helft van 2023 is 38% van de kopers een starter, dit is minder dan het landelijke gemiddelde van 44%.

332

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 19 verkopen minder dan vorig jaar.

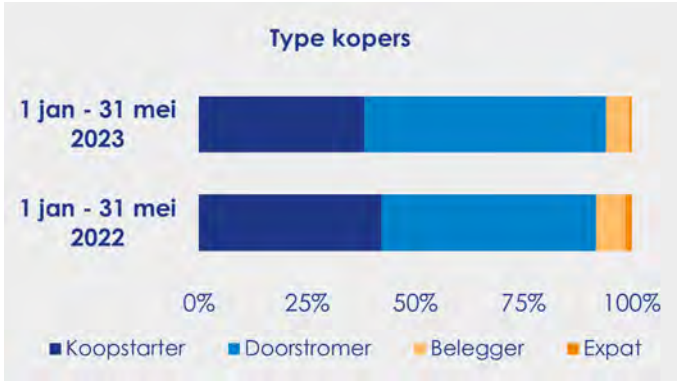
785

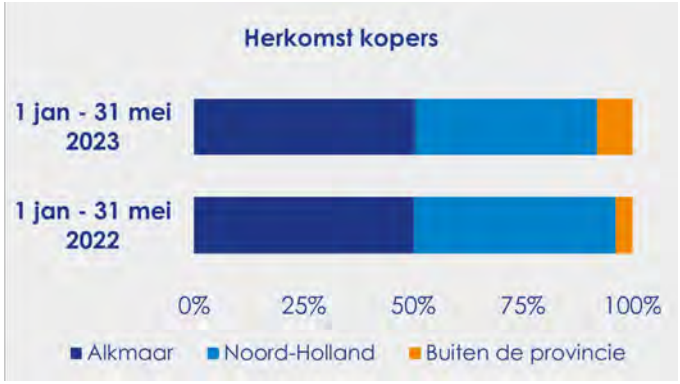
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 315 woningen meer dan drie maanden eerder.



€ 387.000
Gemiddelde verkoopprijs

-1%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Almere

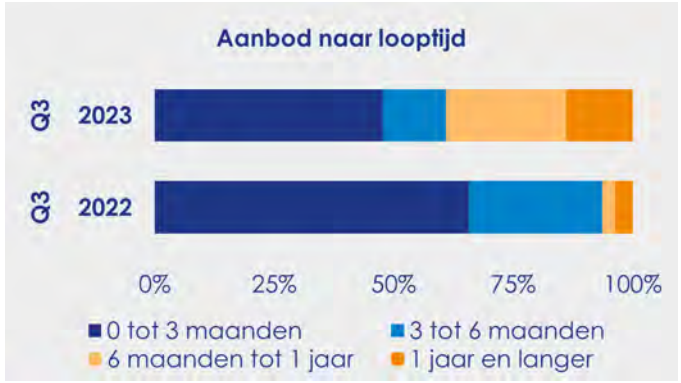
- In de afgelopen drie maanden is het aantal aangeboden woningen met 5% afgenomen, deze daling is een gevolg van het teruggelopen aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 51% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.380 per m² voor een appartement en € 3.720 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2023 is circa 1 op de 8 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 24 kopers.

630

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 63 verkopen minder dan vorig jaar.

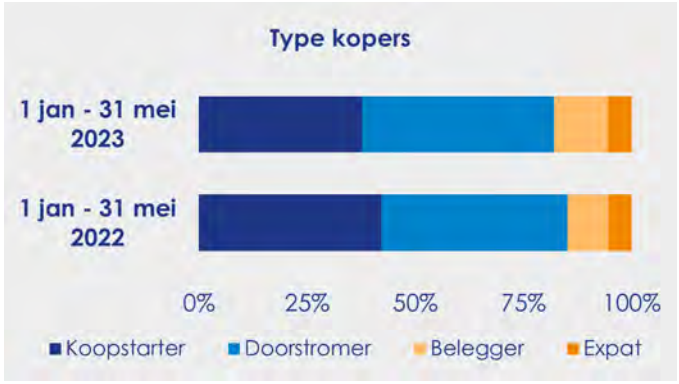
838

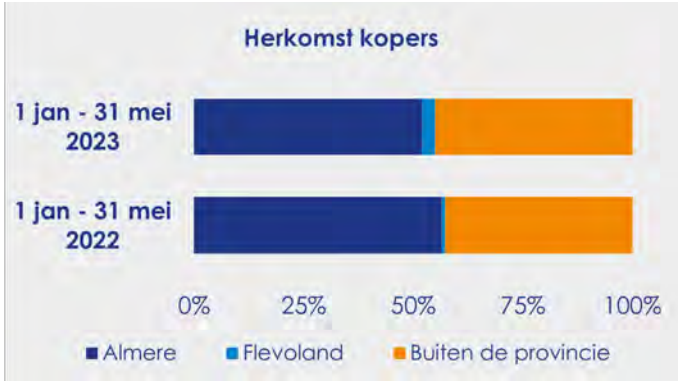
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 48 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 433.000
Gemiddelde verkoopprijs

-4%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Amstelveen

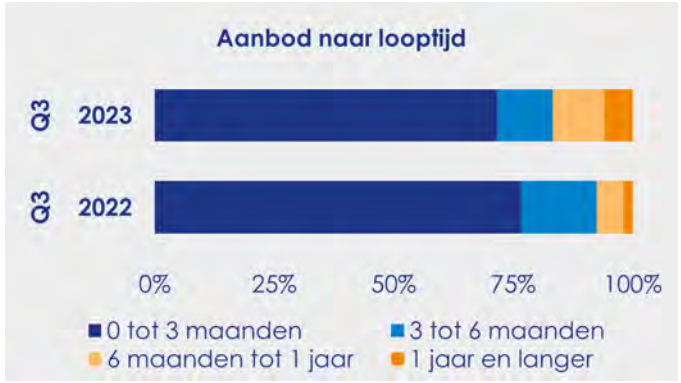
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 28% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.230 per m² voor een appartement en € 5.700 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2023 is circa 1 op de 6 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 66.

249

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 69 verkopen meer dan vorig jaar.

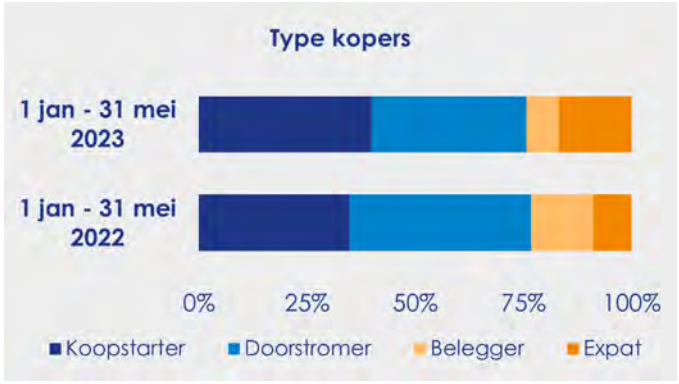
389

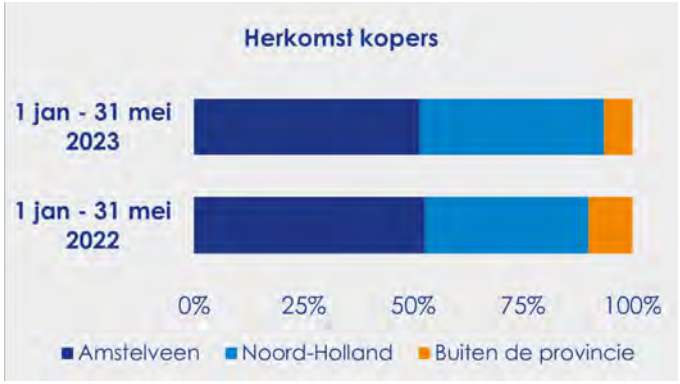
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.



€ 598.000
Gemiddelde verkoopprijs

-1%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Amsterdam

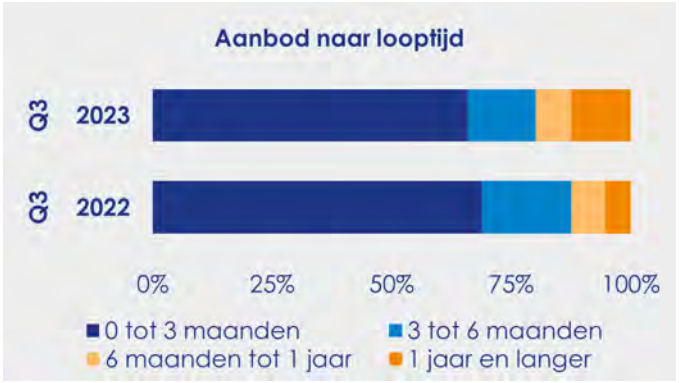
- In het afgelopen kwartaal lag het aantal verkopen 10% hoger dan een jaar geleden, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 29% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 8.000 per m² voor een appartement en € 5.390 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2023 is circa 1 op de 9 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 24 kopers.

2.424

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 227 verkopen meer dan vorig jaar.

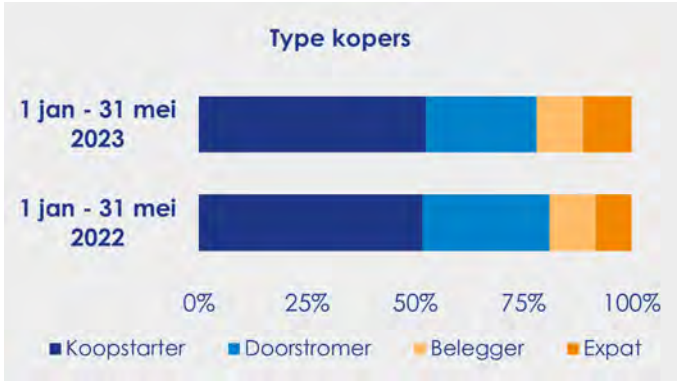
3.301

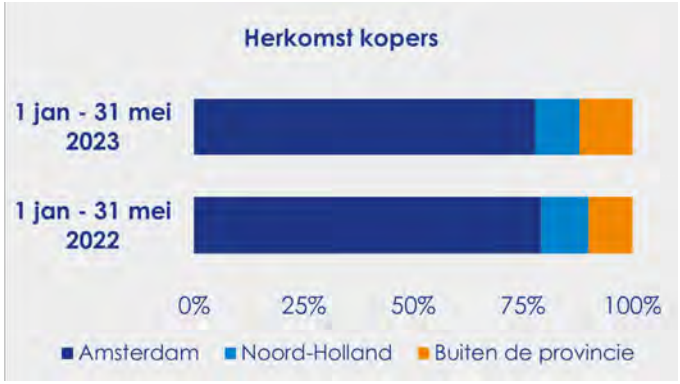
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.



€ 508.000
Gemiddelde verkoopprijs

1%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Castricum

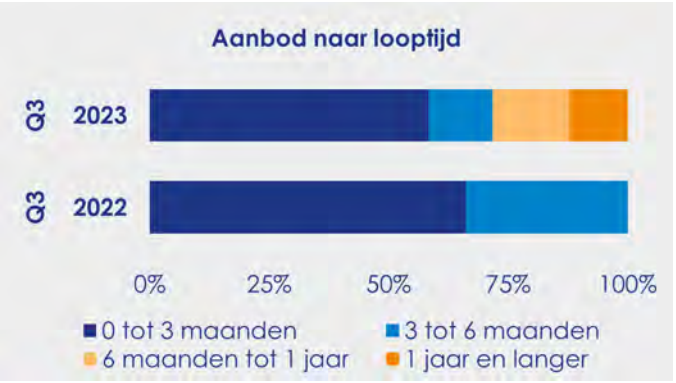
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2018, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 44% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.710 per m² voor een appartement en € 4.010 per m² voor een woonhuis.
- Castricum is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in de eerste helft van 2023 is maar liefst 1 op de 8 kopers afkomstig uit deze gemeente.

144

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 21 verkopen meer dan vorig jaar.

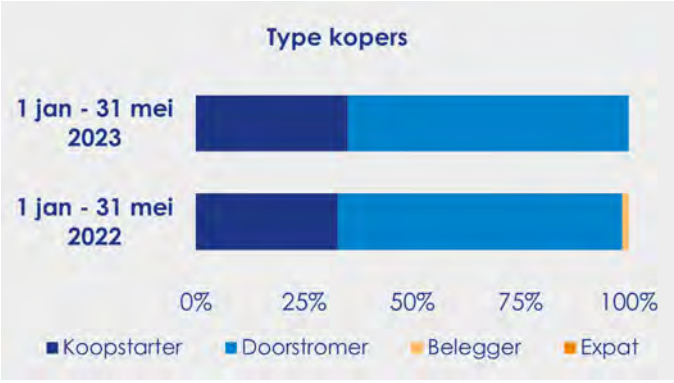
163

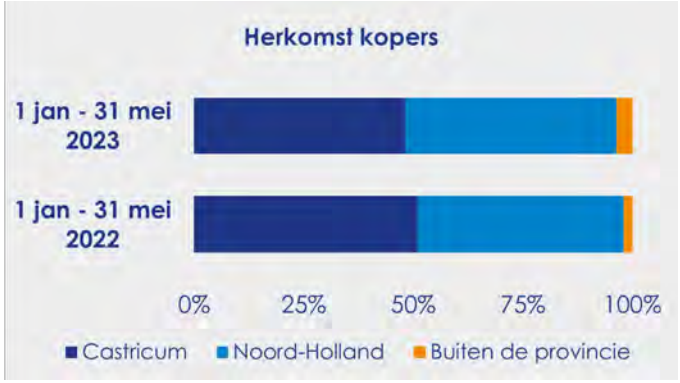
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 37 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 470.000
Gemiddelde verkoopprijs

-17%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Diemen

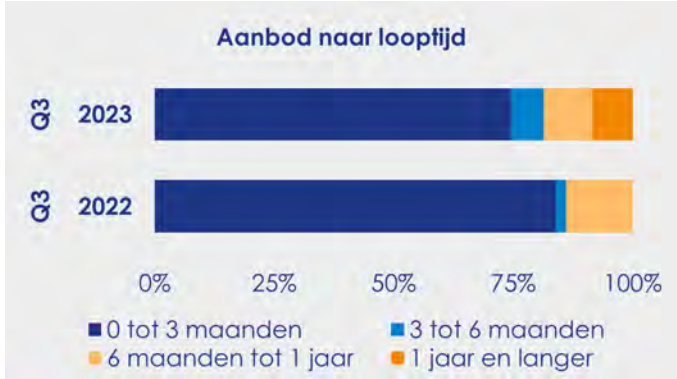
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 16% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Woningen in Diemen worden gemiddeld in 33 dagen verkocht, dit is 5 dagen sneller dan het landelijke gemiddelde.
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2023 is circa 1 op de 6 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 66.

67

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 6 verkopen meer dan vorig jaar.

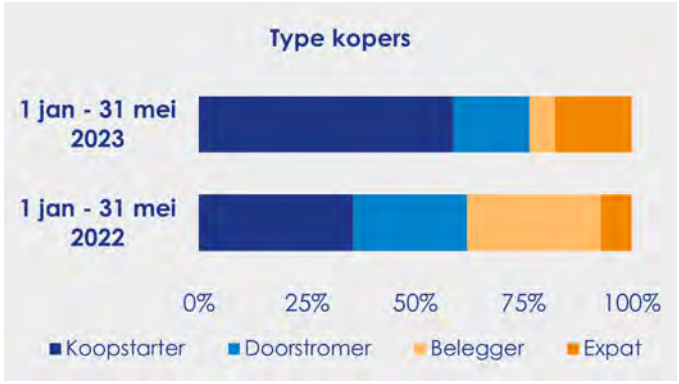
59

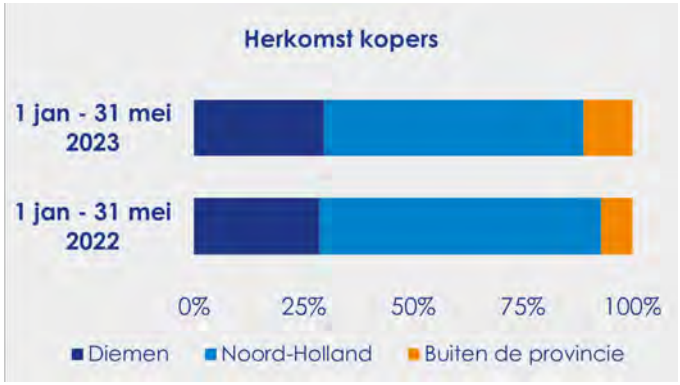
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 11 woningen minder dan drie maanden eerder.

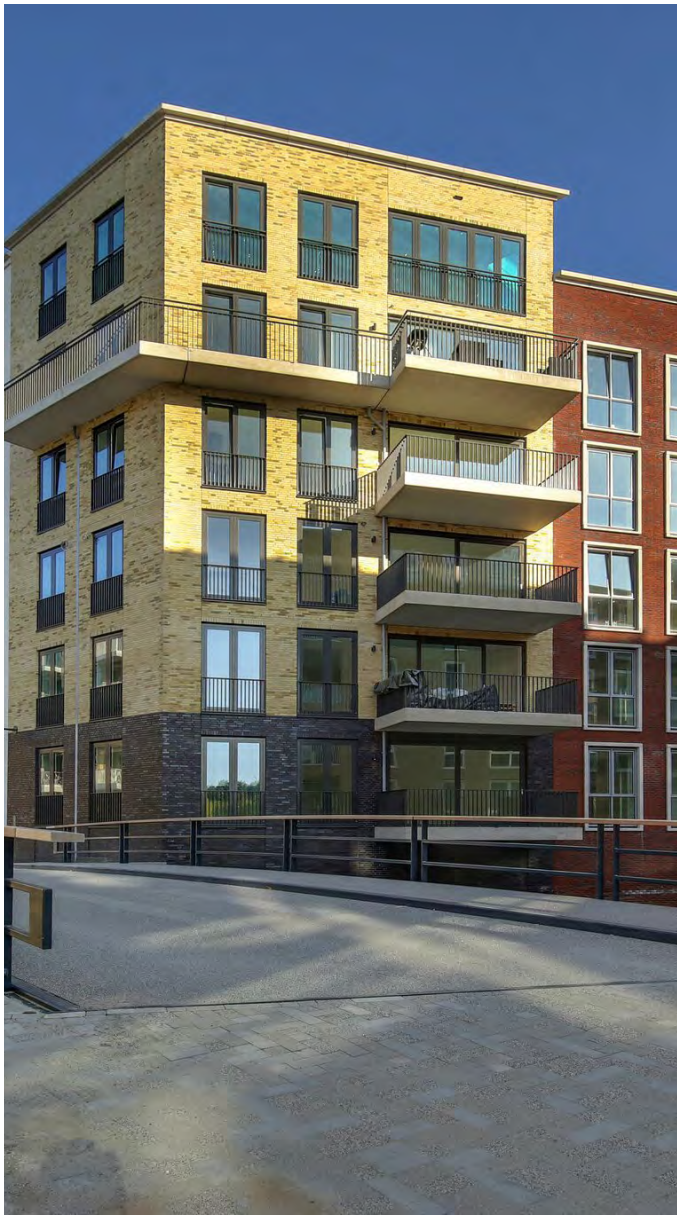


€ 581.000
Gemiddelde verkoopprijs

-5%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden







KRK
Partner in Dynamis

Dijk en Waard

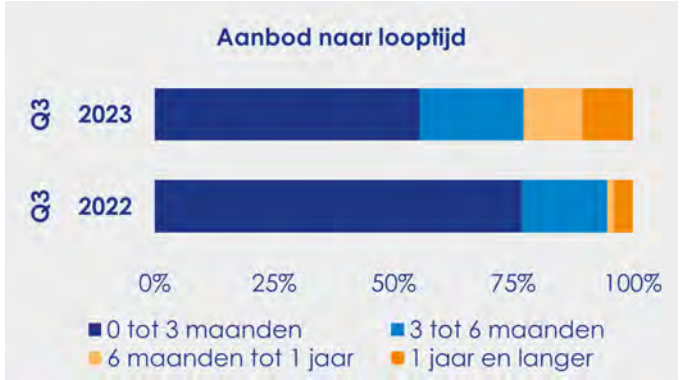
- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 59% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.630 per m² voor een appartement en € 3.400 per m² voor een woonhuis.
- Dijk en Waard is een populaire locatie onder woningzoekers uit Dijk en Waard , in de eerste helft van 2023 is maar liefst 5 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.

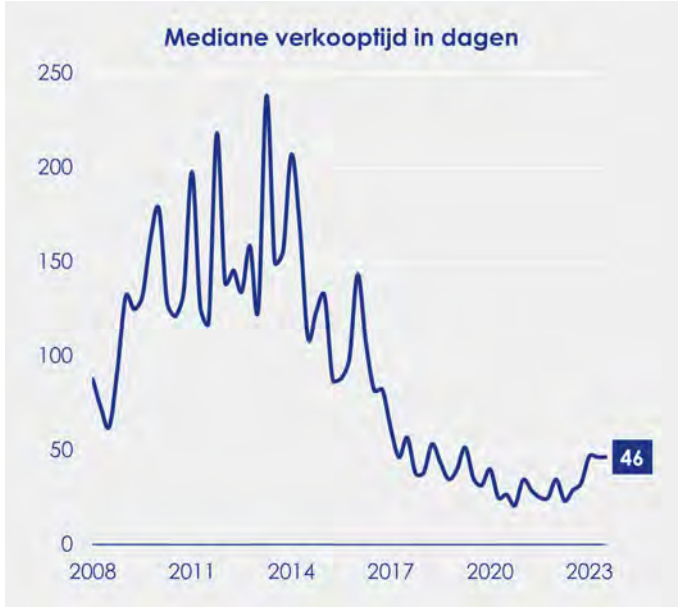
258

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 30 verkopen minder dan vorig jaar.

408

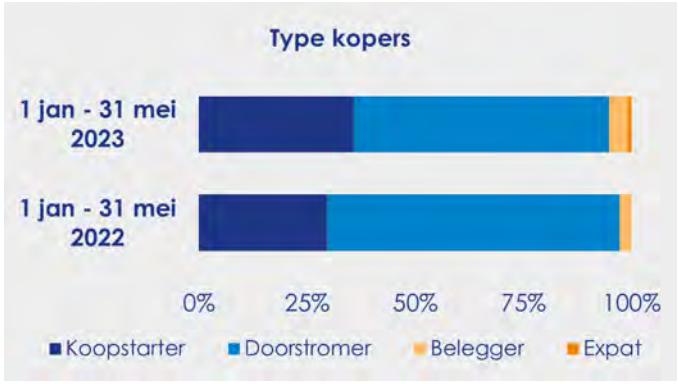
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 35 woningen meer dan drie maanden eerder.

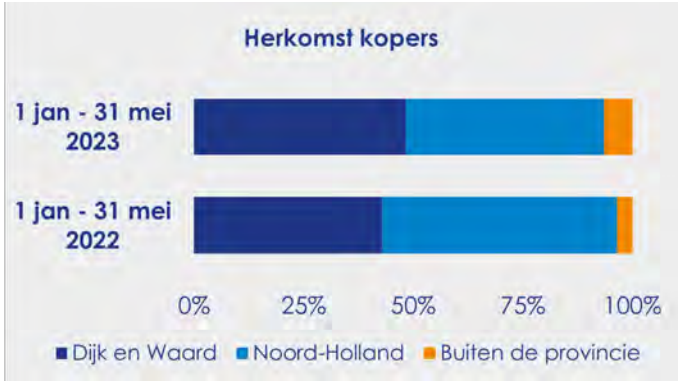




€ 416.000
Gemiddelde verkoopprijs

-2%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Haarlem

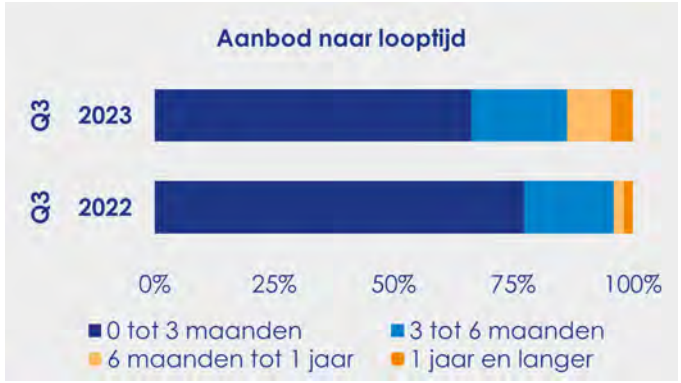
- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2013, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Haarlem is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.250 per m² voor een appartement en € 5.480 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2023 is circa 1 op de 36 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 66.

466

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

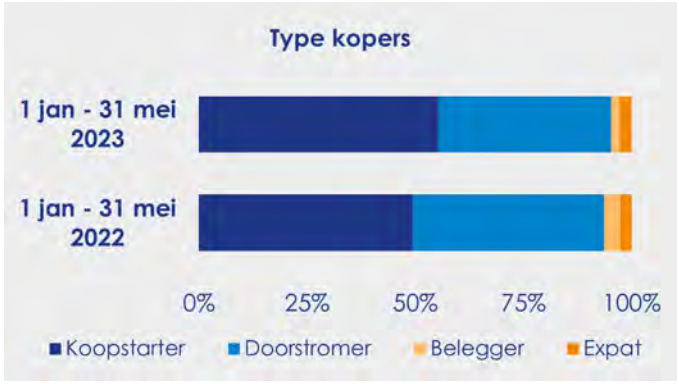
546

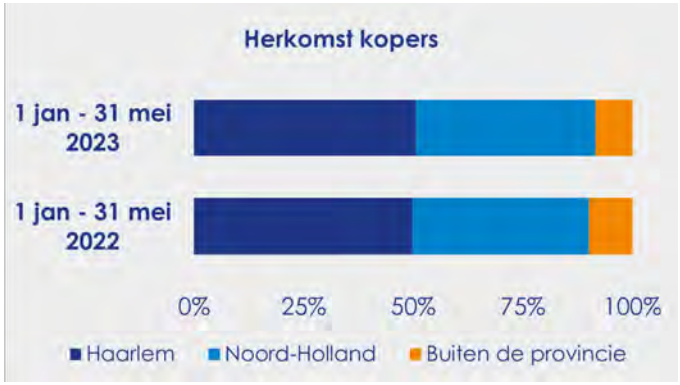
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 44 woningen meer dan drie maanden eerder.



€ 507.000
Gemiddelde verkoopprijs

1%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Haarlemmermeer

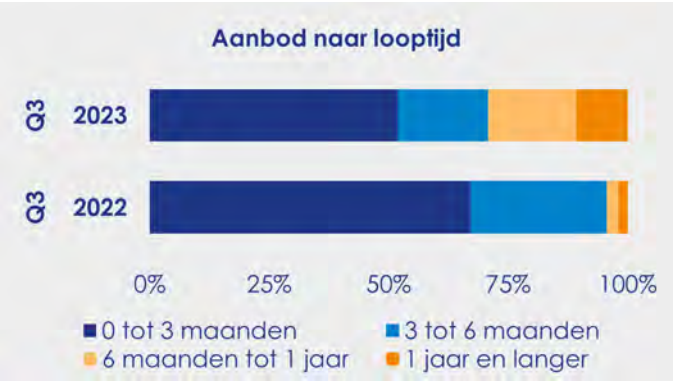
- In de afgelopen drie maanden is het aantal aangeboden woningen met 11% afgenomen, deze daling is een gevolg van het teruggelopen aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 33% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.190 per m² voor een appartement en € 4.420 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2023 is circa 1 op de 13 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 66.

423

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 32 verkopen minder dan vorig jaar.

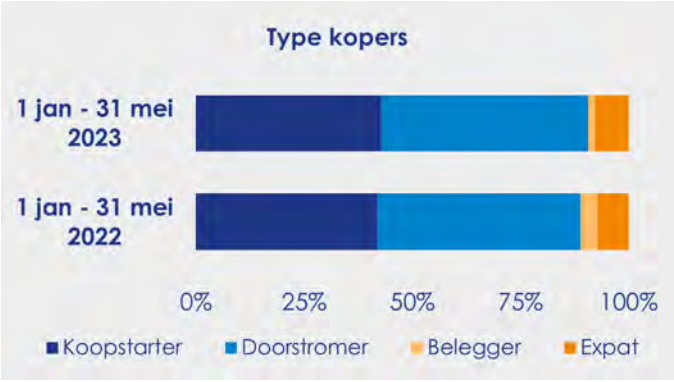
548

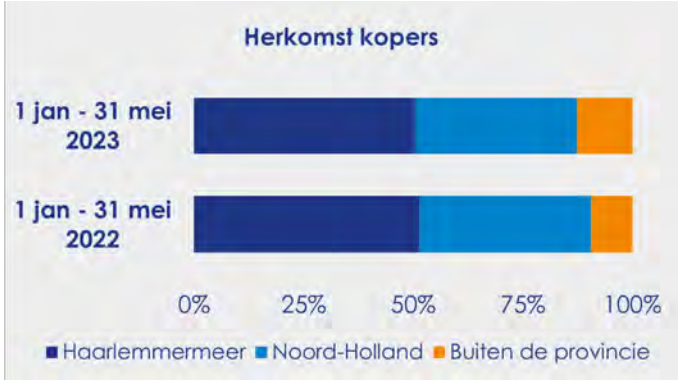
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 65 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 523.000
Gemiddelde verkoopprijs

-3%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Hoorn

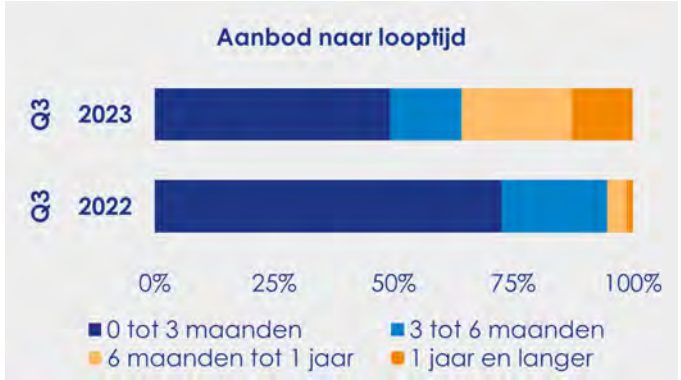
- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 49% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.460 per m² voor een appartement en € 3.320 per m² voor een woonhuis.
- Op de woningmarkt van Hoorn is sprake van een beperkte doorstroming, in de eerste helft van 2023 heeft slechts 35% van de kopers een koopwoning achtergelaten.

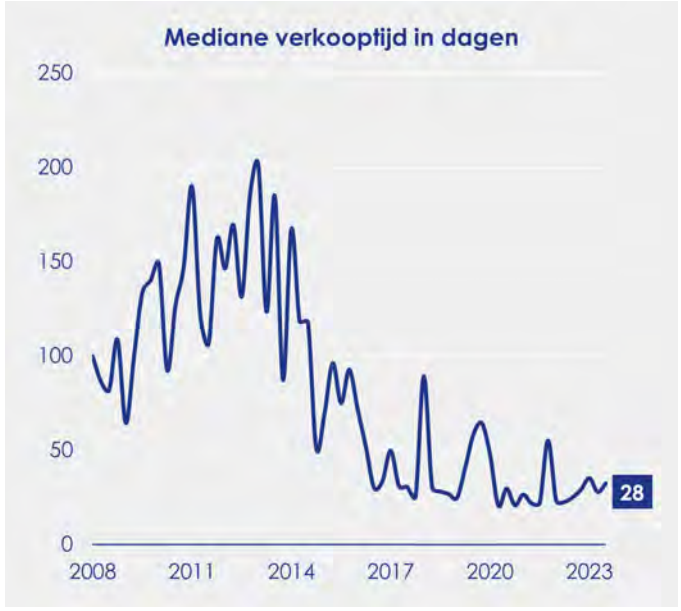
181

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 25 verkopen minder dan vorig jaar.

321

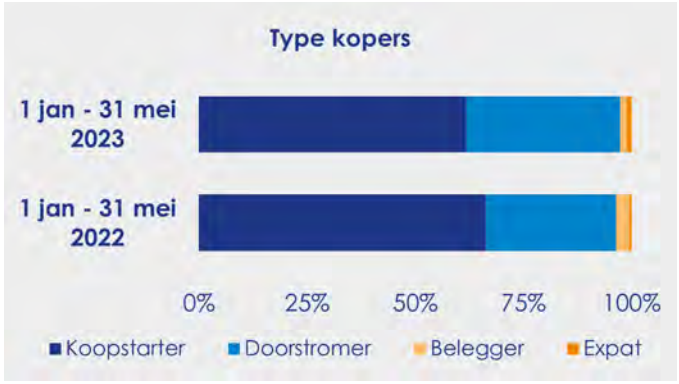
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 31 woningen meer dan drie maanden eerder.

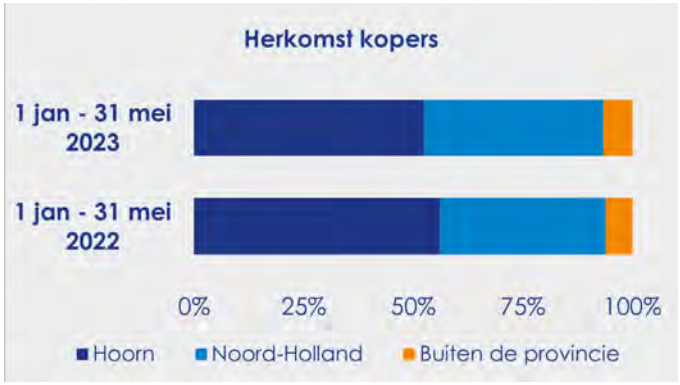




€ 349.000
Gemiddelde verkoopprijs

-2%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Oostzaan

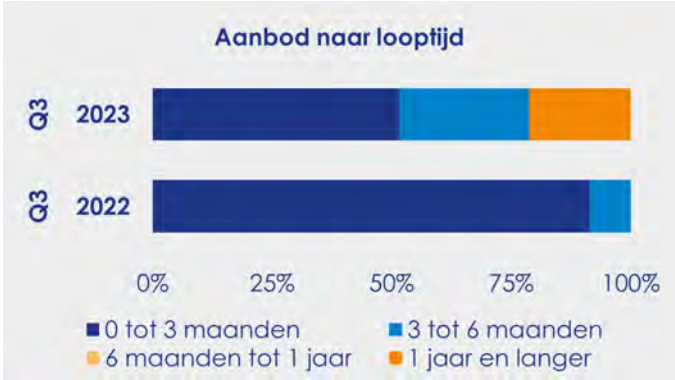
- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2017, de aanleiding voor deze daling is het afgenomen aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft 6% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen in Oostzaan worden gemiddeld in 40 dagen verkocht, dit is een vergelijkbare periode als het landelijke gemiddelde.
- Oostzaan is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in de eerste helft van 2023 is maar liefst 5 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.

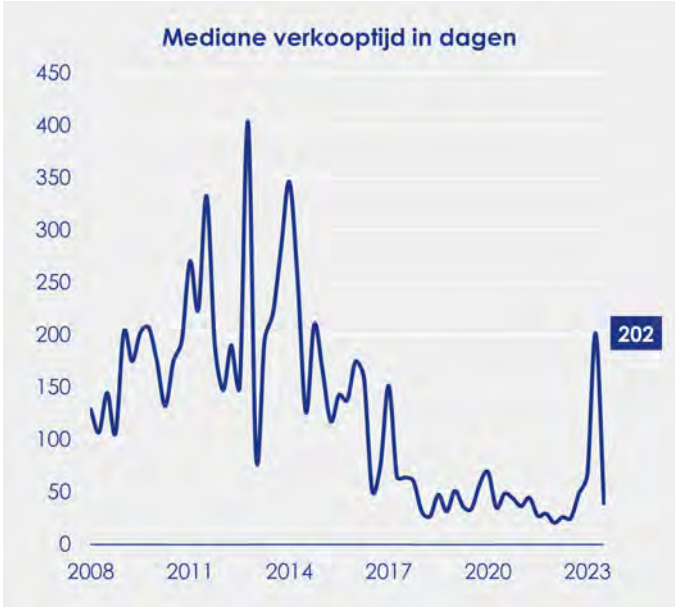
16

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 18 verkopen minder dan vorig jaar.

33

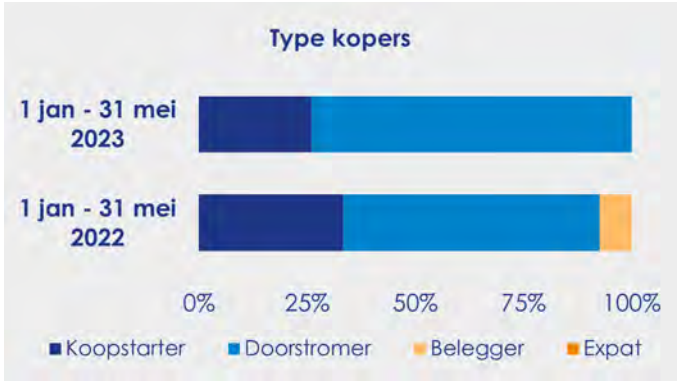
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 6 woningen meer dan drie maanden eerder.

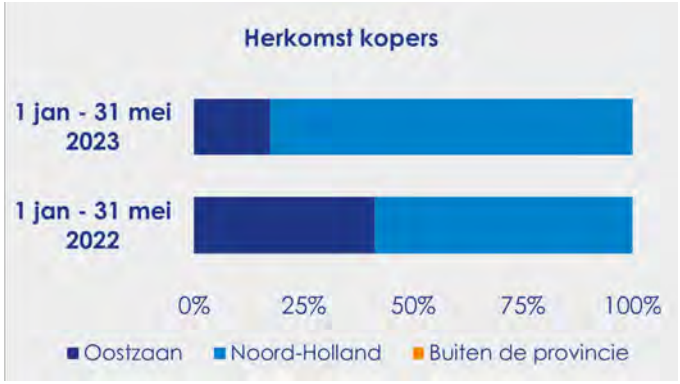




€ 610.000
Gemiddelde verkoopprijs

-2%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Purmerend

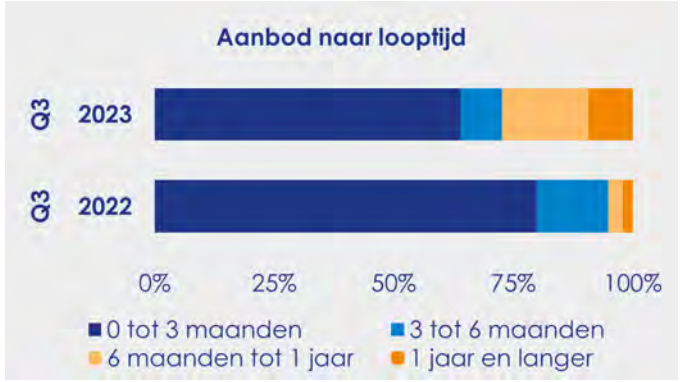
- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Purmerend is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.490 per m² voor een appartement en € 3.820 per m² voor een woonhuis.
- Purmerend is een populaire locatie onder woningzoekers uit Amsterdam, in de eerste helft van 2023 is maar liefst 1 op de 5 kopers afkomstig uit deze gemeente.

190

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

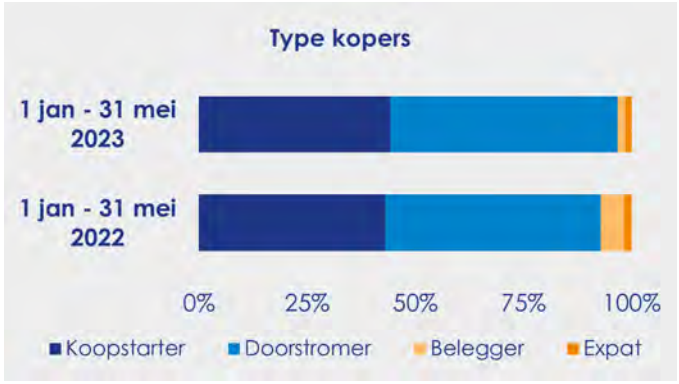
139

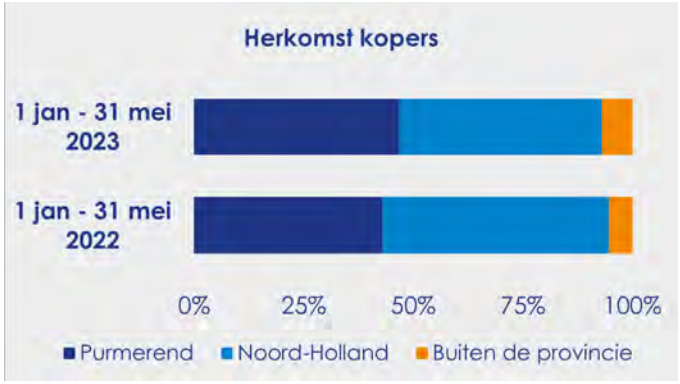
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 24 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 419.000
Gemiddelde verkoopprijs

1%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Wormerland

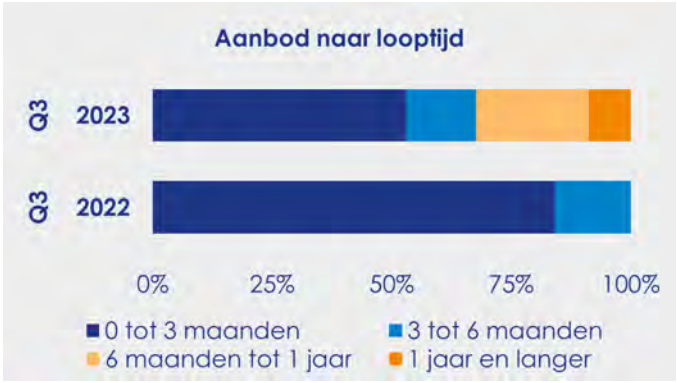
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- In Wormerland is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen in Wormerland worden gemiddeld in 28 dagen verkocht, dit is 10 dagen sneller dan het landelijke gemiddelde.
- Wormerland is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zaanstad, in de eerste helft van 2023 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.

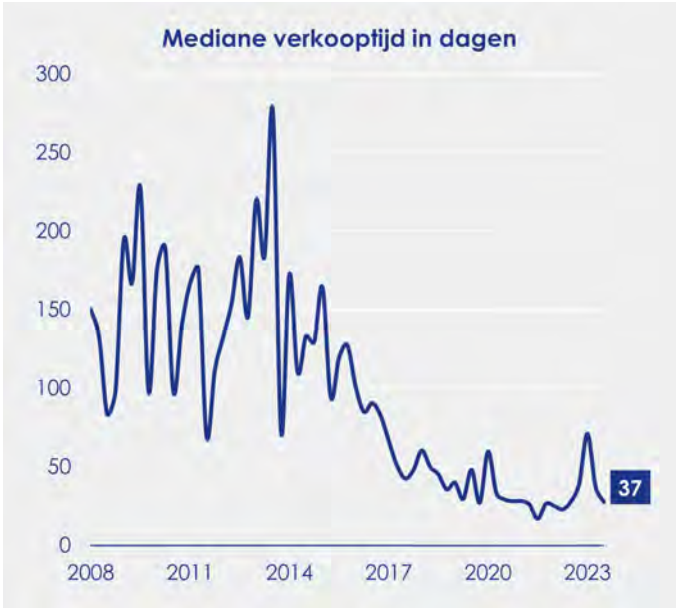
35

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

35

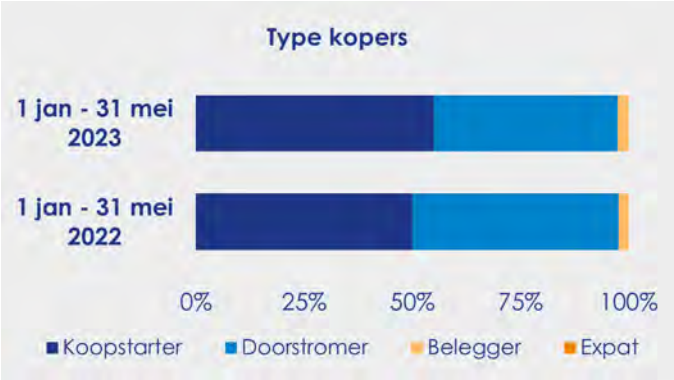
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 5 woningen minder dan drie maanden eerder.

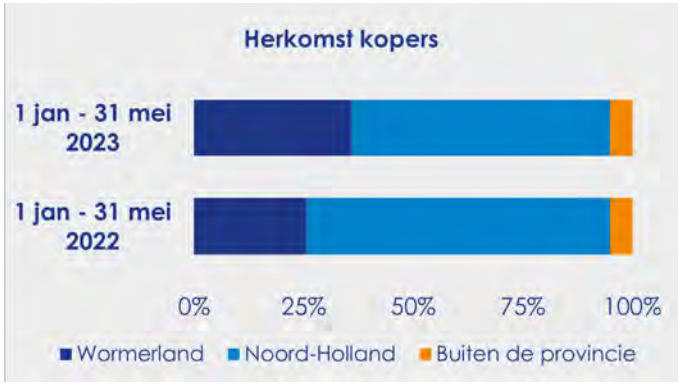




€ 441.000
Gemiddelde verkoopprijs

-11%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

Zaanstad

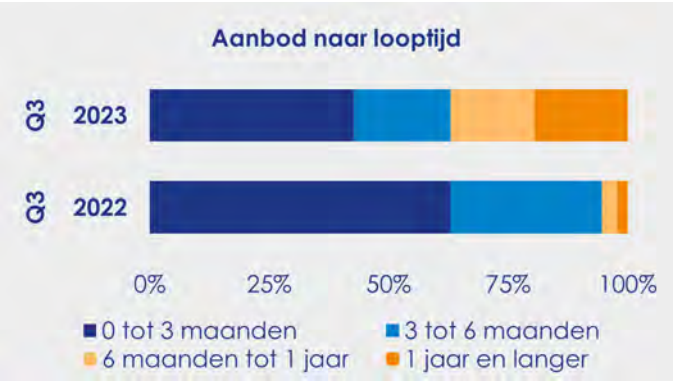
- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 37% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.300 per m² voor een appartement en € 3.960 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder expats, in de eerste helft van 2023 is circa 1 op de 37 kopers afkomstig uit het buitenland. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 66.

385

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 37 verkopen minder dan vorig jaar.

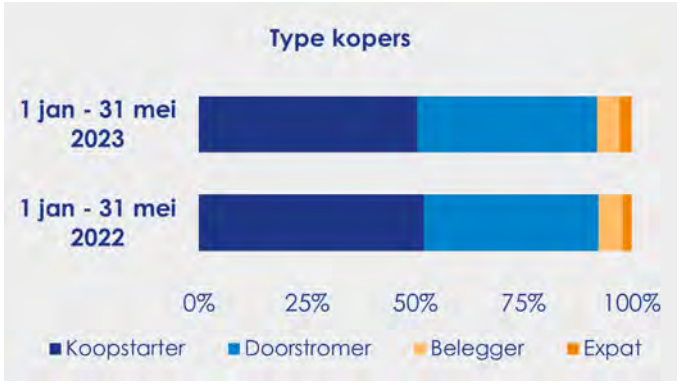
623

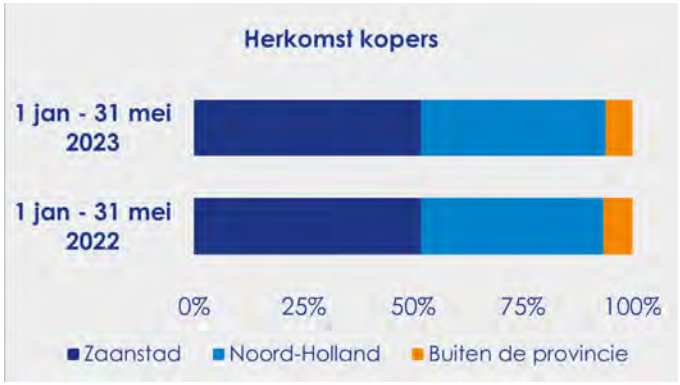
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 47 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 417.000
Gemiddelde verkoopprijs

-3%
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





KRK
Partner in Dynamis

KRK
makelaars
taxateurs
hypotheken
verzekeringen

DYNAMIS

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

NVM

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