

# SPREKENDE CIJFERS WONINGMARKTEN

REGIO NOORD-HOLLAND 3E KWARTAAL 2015

# WAT IS WONINGMARKTCONSULTANCY

## Wat zijn WoningMarktConsultants?

Voor projectontwikkelaars, woningbouwverenigingen en overheden zijn WoningMarktConsultants deskundige gesprekspartners. Door de vele contacten met de woonconsument op lokaal en regionaal niveau hebben WoningMarktConsultants een dieper inzicht in de markt dan wie dan ook. En door hun kennis van de belangen van alle betrokken partijen, de regionale markt en de macro-economische ontwikkelingen vormt het advies het onmisbare fundament voor succesvolle woningmarketing. De deskundigheid van de woningmarktconsultant wordt niet alleen ingezet bij nieuwbouwprojecten, maar ook bij herstructurering en herontwikkeling.

## Kuijs Reinder Kakes doet onderzoek en geeft advies ten aanzien van vastgoed

Onze WoningMarktConsultants houden zich bezig met vraagstukken over herontwikkeling, renovatie en nieuwbouw van woonwijken. Wij doen onderzoek naar ontwikkelingen op de woningmarkt en adviseren onder andere projectontwikkelaars en corporaties op het gebied van stedelijke vernieuwing en nieuwbouw.

Daarnaast adviseren onze consultants grote marktpartijen over de verkoop en marketing van grote woningprojecten en de uitponding van huurwoningen. Wij kennen dus de lopende en toekomstige nieuwbouwprojecten en wij zijn nauw betrokken bij elk stadium van een nieuwbouwtraject. Als zodanig spelen wij een belangrijke rol in de ontwikkeling en verkoop van nieuwbouw in Noord-Holland vanuit onze 6 vestigingen.

## Onderzoek & Opdracht

De consultants maken werk van een onderzoek. Dat kan een onderzoek zijn voor een nieuwbouwplan of voor de verkoop van huurwoningen of een ander complex onroerend goed vraagstuk.

Heeft u behoefte aan informatie over uw kansen? Wat wil de markt precies en hoe diep is de vijver waarin wij allen vissen? Een voorbeeld: een project van 100 woningen kan heel goed in de markt passen. Maar is er wel voldoende belangstelling voor? Als omzetting naar huurwoningen niet wenselijk of mogelijk is, moeten ook de laatste 40 woningen verkocht worden. Complexe ontwikkelingsvraagstukken en verkoopopdrachten zien wij als een uitdaging!

## Woningmarktanalyse Noord-Holland

De WoningMarktConsultants rapporteren aan professionele marktpartijen in een kwartaaluitgave de ontwikkelingen op de woningmarkt van 9 regio's in Noord-Holland. Op basis van verschillende kenmerken ontstaat zodoende een duidelijk beeld van veranderingen en overeenkomsten van de lokale woningmarkt. Op verzoek kan ook per dorp, stad, stadsdeel en/of op wijkniveau een woningmarktanalyse worden uitgebracht.

## Kuijs Reinder Kakes

WoningMarkt Consultants

Voor de regio's:

- Amsterdam
- Haarlem en Haarlemmermeer

ing. S.J. (Sander) Siegersma wmc

T 020 – 626 53 61

M 06 – 53 866 584

E [sandersiegersma@krk.nl](mailto:sandersiegersma@krk.nl)

Voor de regio's:

- Duinstreek
- Heerhugowaard en Alkmaar
- Hoorn
- IJmond
- Purmerend
- Zaanstreek

R.M. (Robert) de Joode wmc

T 075 – 612 64 00

M 06 – 22 959 233

E [robertdejoode@krk.nl](mailto:robertdejoode@krk.nl)

WWW.KRK.NL

## ONZE VISIE OP DE HUIDIGE WONINGMARKT

Op de omslag van onze rapportage staat heel symbolisch een opkomende zon. En deze zon gaat steeds harder schijnen op de Noord-Hollandse woningmarkt. De effecten van de oververhitte Amsterdamse woningmarkt beginnen langzaam ook echt duidelijk zichtbaar te worden in de omliggende regio's. Door de vele positieve mediapubliciteit en uiteraard de historisch lage hypotheekrente, komen ook kopers buiten Amsterdam steeds meer uit hun schulp. Het 2<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> kwartaal zijn altijd de meest krachtige kwartalen, zo blijkt al jaar en dag uit onze woningmarktanalyses. Wij verwachten echter dat in Q4 de prachtige verkoopcijfers van Q2 worden overtroffen door het alom heersende positieve marktsentiment en daarom zal de symbolische zon op 31 december a.s. nog hoger aan de hemel staan.

### Maar blijft dat zo?

Veel hangt af van wat de hypotheekrente doet. Een paar maanden terug was er sprake van een stijging van de hypotheekrente, maar inmiddels is deze weer gedaald tot een historisch laag niveau. De betaalbaarheid van een koopwoning blijft daarmee, ondanks een verplicht aflossingscomponent, veel beter ten opzichte van een vrije sector huurwoning. Maar vaak zelfs ook ten opzichte van de maandhuur van een sociale huurwoning. Dit drijft de vraag naar koopwoningen nu op tot ongekende hoogtes, mede door het relatief beperkte aanbod.

Maar ook al stijgt de hypotheekrente, dan nog blijven de maandlasten van een koopwoning voorlopig aantrekkelijker dan een vrije sector huurwoning. En hoewel de nieuwbouwplannen nu versneld op te markt komen, kunnen die het hoge tempo van de vraag niet bijhouden. Wij verwachten daarom dat de marktontwikkeling voor koopwoningen zich in 2016 minimaal doorzet zoals in 2015 is gebeurd. Starters komen hierdoor wel steeds meer in de verdrukking, mede omdat de Nederlandse huurmarkt niet evenwichtig is samengesteld.

### Uitdaging

Wat de komende jaren daarom extra belangrijk is bij planvorming van bouwprojecten, is om te streven naar een woningvoorraad die per regio veel beter is afgestemd op de wensen en behoeften van de mensen die er willen wonen. Een woningvoorraad waar zowel kopers als huurders met een verschillende dikte van de portemonnee terecht kunnen. Gemeentes hebben hierbij een sturende en maatschappelijke rol te vervullen. De gemeentelijke begroting met het gebruikelijke component van opbrengsten uit grondexploitatie zal hier gebalanceerd en genuanceerd op dienen te worden afgestemd. Uiteindelijk leidt dit op de lange termijn namelijk tot een win-win situatie voor de overheid en haar burgers.

# REGIO AMSTERDAM

## AMSTERDAM EN AMSTERDAM ZUIDOOST

Volgens Funda staan er in Amsterdam bijna 5.000 objecten te koop en zo'n 98.000 serieuze huizenkopers geregistreerd. De vraag naar koopwoningen is dus enorm in Amsterdam. Hierbij merken we op dat volgens onze meting er zuiver 'slechts' 3.300 woningen te koop staan, dus eigenlijk is de spanning op de woningmarkt nog veel groter.

Dat de transactiepreizen in één jaar tijd fors zijn gestegen, de looptijd sterk is gedaald en het aantal transacties substantieel is toegenomen is dan ook niet verwonderlijk. Dit komt mede door de historisch lage hypotheekrente en de dure huurprijzen in Amsterdam.

In vergelijking met Q2 zijn de transacties afgenomen, dus het lijkt er op dat de markt in Amsterdam afkoelt, maar niets is minder waar. Q2 is, sinds wij onze rapportage uitbrengen, altijd al een beter kwartaal qua verkoopcijfers dan Q3. Dus dat is geen goede vergelijking. Daar komt bij dat er steeds meer nieuwbouw op de markt komt wat goed en snel wordt verkocht en deze verkoopcijfers zijn (nog) niet in het overzicht verwerkt.

Op onze Amsterdamse vestiging merken we dagelijks dat de vraag naar koopwoningen onverdroten doorgaat en dit uit zich dan ook in vele verkopen per inschrijving met vaak vele biedingen boven de vraagprijs. Verder melden zich steeds meer mensen om hun huis te verkopen, voordat ze een nieuw huis hebben verkocht. Door de crisisjaren zit er veel opgekropte doorstroming in de huidige markt opgesloten en die komt er nu hard uit. Wij voorspellen daarom een onstuimig Q4 met hogere verkoopaantallen dan Q2 in Amsterdam.

# REGIO AMSTERDAM

AMSTERDAM EN AMSTERDAM ZUIDOOST

## AANBOD: ACTUEEL

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	457	375	362
HOEKWONING	151	123	119
2/1 KAP	50	43	47
VRIJSTAAND	93	81	77
APPARTEMENT	3.633	2.659	2.737
<b>TOTAAL</b>	<b>4.384</b>	<b>3.281</b>	<b>3.342</b>

## AANBOD: GEMIDDELDE VRAAGPRIJS

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	299.222	321.389	337.395
HOEKWONING	338.000	359.611	358.944
2/1 KAP	429.700	501.444	520.222
VRIJSTAAND	703.056	803.889	786.444
APPARTEMENT	228.956	224.791	263.666
<b>TOTAAL</b>	<b>252.384</b>	<b>275.017</b>	<b>290.698</b>

## AANBOD: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	236	154	171
HOEKWONING	204	163	153
2/1 KAP	201	254	253
VRIJSTAAND	302	192	208
APPARTEMENT	180	129	100
<b>TOTAAL</b>	<b>190</b>	<b>137</b>	<b>114</b>

## TRANSACTIES: AANTAL

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	158	224	209
HOEKWONING	53	72	67
2/1 KAP	11	18	16
VRIJSTAAND	11	17	22
APPARTEMENT	2.065	2.455	2.170
<b>TOTAAL</b>	<b>2.298</b>	<b>2.786</b>	<b>2.484</b>

## TRANSACTIES: PRIJS MEDIAAN

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	241.950	290.900	260.111
HOEKWONING	307.778	319.050	291.667
2/1 KAP	504.050	435.188	490.500
VRIJSTAAND	544.642	601.429	597.265
APPARTEMENT	220.273	247.443	248.830
<b>TOTAAL</b>	<b>226.693</b>	<b>256.161</b>	<b>255.577</b>

## TRANSACTIES: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	74	44	35
HOEKWONING	69	32	55
2/1 KAP	132	82	43
VRIJSTAAND	147	110	103
APPARTEMENT	47	31	31
<b>TOTAAL</b>	<b>50</b>	<b>33</b>	<b>33</b>

## GEMEENTE HAARLEM

In Haarlem zijn volgens Funda 30.000 mensen serieus op zoek naar een koopwoning. Dit terwijl er maar ruim 1.025 woningen te koop staan. Er is hier inmiddels dan ook echt sprake van een keiharde verkopersmarkt.

De transactie- en vraagprijzen lopen hard op en de huizen worden steeds sneller verkocht. Haarlem is weer "HOT" onder de huizenkopers, wat we ook hadden voorspeld in onze vorige rapportage.

Net zoals in Amsterdam zien we ten opzichte van Q2 een lichte toename van het aanbod en een sterkere afname van de aantallen verkooptransacties. Maar ook hier geldt dat dit historisch verklaarbaar is. Beter is om te vergelijken met een jaar geleden en dan is een enorme wending van de woningmarkt zichtbaar.

Wij verwachten dat dit marktbeeld zich alleen maar verder voortzet richting ultimo 2015. Dus wie in Haarlem een huis wil kopen kan beter snel zijn slag slaan, voordat het nog heftiger wordt qua onderhandelingen en prijsvorming.

# GEMEENTE HAARLEM

## AANBOD: ACTUEEL

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	372	239	251
HOEKWONING	127	90	90
2/1 KAP	23	15	18
VRIJSTAAND	24	21	20
APPARTEMENT	845	620	646
<b>TOTAAL</b>	<b>1.391</b>	<b>985</b>	<b>1.025</b>

## AANBOD: GEMIDDELDE VRAAGPRIJS

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	274.950	299.111	308.556
HOEKWONING	322.944	372.200	365.600
2/1 KAP	610.944	645.571	644.125
VRIJSTAAND	954.600	843.444	846.000
APPARTEMENT	192.675	191.869	190.962
<b>TOTAAL</b>	<b>246.634</b>	<b>255.168</b>	<b>255.832</b>

## AANBOD: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	203	96	82
HOEKWONING	212	102	96
2/1 KAP	520	99	113
VRIJSTAAND	227	214	188
APPARTEMENT	325	268	200
<b>TOTAAL</b>	<b>284</b>	<b>207</b>	<b>160</b>

## TRANSACTIES: AANTAL

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	197	263	214
HOEKWONING	44	72	55
2/1 KAP	4	17	7
VRIJSTAAND	5	5	6
APPARTEMENT	222	303	229
<b>TOTAAL</b>	<b>472</b>	<b>660</b>	<b>511</b>

## TRANSACTIES: PRIJS MEDIAAN

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	252.472	274.111	293.640
HOEKWONING	330.300	277.100	356.444
2/1 KAP	540.000	544.250	874.667
VRIJSTAAND	575.000	535.000	1.017.500
APPARTEMENT	174.855	184.571	182.152
<b>TOTAAL</b>	<b>229.074</b>	<b>242.265</b>	<b>266.896</b>

## TRANSACTIES: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	81	38	34
HOEKWONING	69	55	48
2/1 KAP	123	305	33
VRIJSTAAND	289	46	196
APPARTEMENT	152	82	69
<b>TOTAAL</b>	<b>116</b>	<b>67</b>	<b>53</b>

## REGIO HAARLEMMERMEER

HOOFDDORP, NIEUW VENNEP, BADHOEVEDORP, AALSMEER, UITHOORN, ZWANENBURG, HALFWEG, DE KWAKEL, MIJDRECHT, VIJFHUIZEN, ZWAANSHOEK, CRUQUIUS, BOESINGHELIEDE EN BEINDORP

Wat in de Haarlemmermeer opvalt is de stijging van bijna 30% qua verkoopaantallen als we Q3-2015 vergelijken met Q3-2014, dit is werkelijk spectaculair te noemen.

In de ontwikkeling van de looptijden, het aanbod en (vraag)prijzen valt ook duidelijk een ommekeer waar te nemen, maar de verkoopcijfers overstijgen elke verwachting. Weliswaar minder verkopen als in Q2, maar zie daarvoor onze verklaring in de analyse van de woningmarkten in Amsterdam en Haarlem.

De looptijden van de te koop staande huizen blijft in vergelijking met bijvoorbeeld de Zaanstreek wel nog steeds erg lang, namelijk 251 dagen tegen 178 dagen. En de verhouding aanbod versus aantal transacties duidt er in zijn algemeenheid op dat de woningmarkt hier nog erg ontspannen is.

Toch zal ook in deze regio het herstel in Q4 verder doorzetten, zo is onze mening. Naast meer transacties, zullen de huizen duurder worden en sneller verkocht gaan worden. Dit zal onvermijdelijk leiden tot meer doorstroming in Haarlemmermeer en hierdoor een positiever marktbeeld in 2016 ontstaan.



# REGIO HAARLEMMERMEER

HOOFDDORP, NIEUW VENNEP, BADHOEVEDORP, AALSMEER, UITHOORN, ZWANENBURG, HALFWEG, DE KWAKEL, MIJDRECHT, VIJFHUIZEN, ZWAANSHOEK, CRUQUIUS, BOESINGHELIEDE EN BEINSDORP

## AANBOD: ACTUEEL

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	464	355	357
HOEKWONING	251	212	205
2/1 KAP	303	265	271
VRIJSTAAND	371	341	341
APPARTEMENT	448	407	423
<b>TOTAAL</b>	<b>1.837</b>	<b>1.580</b>	<b>1.597</b>

## AANBOD: GEMIDDELDE VRAAGPRIJS

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	249.100	259.767	259.111
HOEKWONING	299.317	316.700	302.928
2/1 KAP	382.333	420.056	425.000
VRIJSTAAND	581.111	598.833	599.222
APPARTEMENT	182.887	348.009	345.794
<b>TOTAAL</b>	<b>328.842</b>	<b>184.224</b>	<b>184.682</b>

## AANBOD: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	210	165	155
HOEKWONING	274	208	191
2/1 KAP	284	264	225
VRIJSTAAND	381	430	424
APPARTEMENT	313	279	238
<b>TOTAAL</b>	<b>290</b>	<b>274</b>	<b>251</b>

## TRANSACTIES: AANTAL

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	162	200	194
HOEKWONING	47	100	83
2/1 KAP	56	84	64
VRIJSTAAND	38	37	36
APPARTEMENT	78	121	111
<b>TOTAAL</b>	<b>381</b>	<b>542</b>	<b>488</b>

## TRANSACTIES: PRIJS MEDIAAN

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	218.650	235.050	231.350
HOEKWONING	260.611	258.050	270.278
2/1 KAP	337.700	333.655	358.500
VRIJSTAAND	366.875	433.333	395.750
APPARTEMENT	162.951	172.614	174.167
<b>TOTAAL</b>	<b>244.705</b>	<b>254.173</b>	<b>253.767</b>

## TRANSACTIES: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	80	78	53
HOEKWONING	116	68	59
2/1 KAP	126	163	120
VRIJSTAAND	247	361	358
APPARTEMENT	161	145	134
<b>TOTAAL</b>	<b>124</b>	<b>123</b>	<b>104</b>

## REGIO ZAA NSTREEK

ASSEDELFT, KROMMENIE, KNOLLENDAM, WORMERVEER, WORMER, JISP, ZAANDIJK, WESTZAAN, KOOG AAN DE ZAA N, ZAANDAM EN OOSTZAAN

Het gemiddelde prijsniveau is 8% hoger dan een jaar geleden, echter ten opzichte van Q2 is het prijsniveau nagenoeg gelijk. Dit beeld was ook al te zien in Q1 ten opzichte van Q2.

Het aanbod is inmiddels voor het 2<sup>e</sup> kwartaal ruim onder de 1.000 woningen en de looptijden van de verkochte- en te koop staande woningen is kort in alle segmenten. Wat met name ook opvalt is het aantal transacties van vrijstaande woningen; dit is aanzienlijk toegenomen het afgelopen jaar. Ook het hoge prijssegment komt dus op gang!

We kunnen concluderen dat het goed gaat met de Zaanse woningmarkt. Woningen worden snel verkocht en ook de woningvoorraad loopt veel sneller door. Wel stagneert de prijsontwikkeling.

Wat inmiddels een zorg wordt is het beperkte aanbod. Als een woning goed geprijsd aan de markt wordt gebracht is deze binnen korte tijd weer verkocht. Een ontwikkeling die niet goed is voor met name de kopers, aangezien de kansen op het kopen van een woning snel afnemen. De strenge hypotheekregels zorgen ervoor dat kopers niet te veel gaan betalen om toch een woning te kunnen kopen.

# REGIO ZAA NSTREEK

ASSEDELFT, KROMMENIE, KNOLLENDAM, WORMERVEER, WORMER, JISP, ZAANDIJK, WESTZAAN, KOOG AAN DE ZAA N, ZAANDAM EN OOSTZAAN

## AANBOD: AANTAL

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	269	195	188
HOEKWONING	160	142	148
2/1 KAP	133	122	120
VRIJSTAAND	204	204	204
APPARTEMENT	282	240	271
<b>TOTAAL</b>	<b>1.048</b>	<b>903</b>	<b>931</b>

## AANBOD: GEMIDDELDE VRAAGPRIJS

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	212.279	205.890	200.495
HOEKWONING	222.350	228.600	233.340
2/1 KAP	207.444	212.500	222.300
VRIJSTAAND	394.250	422.100	413.500
APPARTEMENT	150.392	152.845	151.561
<b>TOTAAL</b>	<b>213.972</b>	<b>245.101</b>	<b>240.956</b>

## AANBOD: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	178	146	106
HOEKWONING	297	202	181
2/1 KAP	207	179	164
VRIJSTAAND	352	254	248
APPARTEMENT	274	232	178
<b>TOTAAL</b>	<b>260</b>	<b>206</b>	<b>178</b>

## TRANSACTIES: AANTAL

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	107	123	131
HOEKWONING	71	79	77
2/1 KAP	26	48	44
VRIJSTAAND	23	35	43
APPARTEMENT	65	104	81
<b>TOTAAL</b>	<b>292</b>	<b>389</b>	<b>376</b>

## TRANSACTIES: PRIJS MEDIAAN

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	178.028	203.889	196.322
HOEKWONING	194.000	207.000	197.944
2/1 KAP	217.575	220.400	191.415
VRIJSTAAND	289.502	304.894	342.889
APPARTEMENT	139.516	145.972	147.409
<b>TOTAAL</b>	<b>185.640</b>	<b>200.162</b>	<b>202.305</b>

## TRANSACTIES: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	48	49	56
HOEKWONING	76	70	47
2/1 KAP	141	65	52
VRIJSTAAND	135	148	225
APPARTEMENT	87	86	99
<b>TOTAAL</b>	<b>79</b>	<b>74</b>	<b>82</b>

## REGIO IJMOND

UITGEEST, HEEMSKERK, BEVERWIJK, WIJK AAN ZEE, VELSEN, IJMUIDEN, VELSERBROEK, DRIEHUIS EN SANTPOORT

Het aantal verkochte woningen is weer terug op het niveau van voor de crisis. Er is in de IJmond dan ook een uitstekend kwartaal gedraaid. Dit is met name af te lezen in de verkooptijden van het aanbod en de verkochte woningen. Deze dalen zo hard dat er inmiddels sprake is van een krappe woningmarkt. De transactieprijs ontwikkeling volgt het landelijk gemiddelde en stijgt geleidelijk door.

De verkoop verloopt zeer goed in de IJmond. Zo goed dat er in bepaalde segmenten een overspannen markt ontstaat. Dit zien we met name terug in de segmenten 'tussenwoningen' en 'appartementen'. Tussenwoningen hebben een gemiddelde verkooptijd van nog geen 2 maanden en appartementen hebben slechts 2,5 maand de tijd nodig om verkocht te worden. Naar onze mening is dit niet wenselijk voor een stabiele woningmarkt. De markt in de genoemde segmenten zal ons inziens verruimd moeten worden. Er zijn genoeg woningen in dit segment, dus vooral doorstroming is wenselijk.

# REGIO IJMOND

UITGEEST, HEEMSKERK, BEVERWIJK, WIJK AAN ZEE, VELSEN, IJMUIDEN, VELSERBROEK, DRIEHUIS EN SANTPOORT

## AANBOD: AANTAL

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	338	262	291
HOEKWONING	184	157	156
2/1 KAP	167	146	144
VRIJSTAAND	143	144	150
APPARTEMENT	490	373	397
<b>TOTAAL</b>	<b>1.322</b>	<b>1.082</b>	<b>1.138</b>

## AANBOD: GEMIDDELDE VRAAGPRIJS

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	199.630	215.300	218.711
HOEKWONING	242.000	254.667	254.750
2/1 KAP	368.222	342.390	360.950
VRIJSTAAND	494.667	502.250	499.050
APPARTEMENT	157.233	158.148	157.825
<b>TOTAAL</b>	<b>243.024</b>	<b>256.648</b>	<b>257.361</b>

## AANBOD: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	204	144	127
HOEKWONING	236	180	195
2/1 KAP	268	144	155
VRIJSTAAND	342	272	257
APPARTEMENT	352	435	347
<b>TOTAAL</b>	<b>286</b>	<b>266</b>	<b>234</b>

## TRANSACTIES: AANTAL

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	126	170	158
HOEKWONING	50	76	65
2/1 KAP	51	52	50
VRIJSTAAND	22	36	24
APPARTEMENT	82	134	93
<b>TOTAAL</b>	<b>331</b>	<b>468</b>	<b>390</b>

## TRANSACTIES: PRIJS MEDIAAN

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	209.850	215.110	224.950
HOEKWONING	237.050	233.600	221.583
2/1 KAP	295.956	332.050	322.800
VRIJSTAAND	363.425	380.225	382.000
APPARTEMENT	142.431	142.198	152.696
<b>TOTAAL</b>	<b>220.731</b>	<b>222.931</b>	<b>229.369</b>

## TRANSACTIES: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	83	46	44
HOEKWONING	92	43	73
2/1 KAP	140	86	109
VRIJSTAAND	138	190	149
APPARTEMENT	103	99	77
<b>TOTAAL</b>	<b>102</b>	<b>76</b>	<b>71</b>

## REGIO DUINSTREEK

SCHOORL, BERGEN, EGMOND, HEILoo, LIMMEN, CASTRICUM EN AKERSLOOT

De Duinstreek heeft een prima kwartaal achter de rug. De parameters staan er goed voor en met name de looptijden van de verkochte en te koop staande woningen dalen flink. De transactieprizen lopen nog behoorlijk op, 4% in het afgelopen kwartaal. Dit wordt met name veroorzaakt door het aantrekken van de markt voor 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

De gemiddelde transactieprijs is traditioneel hoog in de Duinstreek. Dit brengt met zich mee dat er in de huidige markt weinig ruimte is om te stijgen. Dit wordt veroorzaakt door de beperkte leencapaciteit van de kopers en het fiscale regime, waarbij er verplicht wordt om de hypotheekschuld volledig af te lossen. Dit laatste brengt, met name in hoge prijssegment, een behoorlijke extra maandlast met zich mee.

Wij verwachten voor de komende tijd een stabiele markt in de Duinstreek met een beperkte prijsontwikkeling.

# REGIO DUINSTREEK

SCHOORL, BERGEN, EGMOND, HEILoo, LIMMEN, CASTRICUM EN AKERSLOOT

## AANBOD: AANTAL

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	84	102	116
HOEKWONING	87	85	80
2/1 KAP	124	135	132
VRIJSTAAND	426	391	402
APPARTEMENT	290	235	245
<b>TOTAAL</b>	<b>1.011</b>	<b>948</b>	<b>975</b>

## AANBOD: GEMIDDELDE VRAAGPRIJS

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	256.150	249.050	259.000
HOEKWONING	302.889	308.667	300.800
2/1 KAP	360.150	368.000	377.800
VRIJSTAAND	591.400	624.222	618.100
APPARTEMENT	224.510	232.452	233.757
<b>TOTAAL</b>	<b>405.114</b>	<b>421.959</b>	<b>420.230</b>

## AANBOD: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	207	106	125
HOEKWONING	195	170	180
2/1 KAP	226	203	200
VRIJSTAAND	347	384	334
APPARTEMENT	305	334	241
<b>TOTAAL</b>	<b>295</b>	<b>297</b>	<b>255</b>

## TRANSACTIES: AANTAL

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	31	54	39
HOEKWONING	23	32	36
2/1 KAP	26	37	43
VRIJSTAAND	47	56	54
APPARTEMENT	55	65	60
<b>TOTAAL</b>	<b>182</b>	<b>244</b>	<b>232</b>

## TRANSACTIES: PRIJS MEDIAAN

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	218.667	234.225	238.722
HOEKWONING	261.333	261.075	272.550
2/1 KAP	316.650	302.111	314.611
VRIJSTAAND	412.000	434.801	468.750
APPARTEMENT	180.124	187.365	178.307
<b>TOTAAL</b>	<b>276.335</b>	<b>281.591</b>	<b>295.953</b>

## TRANSACTIES: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	61	65	62
HOEKWONING	73	37	87
2/1 KAP	131	88	118
VRIJSTAAND	232	262	315
APPARTEMENT	154	187	121
<b>TOTAAL</b>	<b>145</b>	<b>142</b>	<b>150</b>

# REGIO HAL-GEBIED

HEERHUGOWAARD, ALKMAAR EN LANGEDIJK

De woningmarkt draait goed door, maar is wel wat tot rust gekomen ten opzichte van het fantastische 2<sup>e</sup> kwartaal. De transactieprizen lopen nog wel op, maar de andere parameters zijn stabiel. Dit betekent overigens niet dat ze slecht zijn, in tegendeel, deze staan er gezond bij.

Wat verder opvalt is dat het behoorlijk grote aanbod. In de meeste regio's is het aanbod twee maal het aantal transacties, terwijl dit in het HAL-gebied 4 maal zo groot is.

Is een groot aanbod erg? Helemaal niet! Dit zorgt voor een mooie balans in de markt. Verkopers hebben voldoende verkoopkansen en kopers hebben genoeg keuze. Hierdoor wordt de markt in evenwicht gehouden. In de regio's waar het aanbod sterk krimpt zien we overspannen reacties. Wij verwachten dit voor het HAL-gebied voorlopig niet. Te meer omdat er veel nieuwbouwaanbod is.



# REGIO HAL-GEBIED

HEERHUGOWAARD, ALKMAAR EN LANGEDIJK

## AANBOD: ACTUEEL

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	438	381	441
HOEKWONING	250	226	251
2/1 KAP	152	127	135
VRIJSTAAND	315	299	291
APPARTEMENT	592	532	530
<b>TOTAAL</b>	<b>1.747</b>	<b>1.565</b>	<b>1.648</b>

## AANBOD: GEMIDDELDE VRAAGPRIJS

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	194.140	196.167	196.833
HOEKWONING	221.950	222.300	229.111
2/1 KAP	297.250	299.111	299.222
VRIJSTAAND	399.000	399.222	400.111
APPARTEMENT	160.204	157.160	156.940
<b>TOTAAL</b>	<b>232.529</b>	<b>233.829</b>	<b>233.201</b>

## AANBOD: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	225	159	147
HOEKWONING	210	188	161
2/1 KAP	240	234	182
VRIJSTAAND	434	335	343
APPARTEMENT	294	319	326
<b>TOTAAL</b>	<b>321</b>	<b>257</b>	<b>244</b>

## TRANSACTIES: AANTAL

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	130	198	156
HOEKWONING	56	93	76
2/1 KAP	31	41	33
VRIJSTAAND	38	47	57
APPARTEMENT	87	120	109
<b>TOTAAL</b>	<b>342</b>	<b>499</b>	<b>431</b>

## TRANSACTIES: PRIJS MEDIAAN

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	173.140	184.050	179.260
HOEKWONING	176.175	183.800	185.200
2/1 KAP	279.528	254.806	271.556
VRIJSTAAND	333.280	333.278	362.000
APPARTEMENT	140.771	154.589	150.830
<b>TOTAAL</b>	<b>192.839</b>	<b>196.788</b>	<b>204.352</b>

## TRANSACTIES: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	74	70	71
HOEKWONING	92	75	50
2/1 KAP	232	95	109
VRIJSTAAND	178	118	156
APPARTEMENT	261	170	140
<b>TOTAAL</b>	<b>150</b>	<b>102</b>	<b>100</b>

## GEMEENTE PURMEREND

Het gaat goed in Purmerend. De transactiepreizen zijn gestegen ten opzichte van een jaar geleden en zijn de laatste kwartalen stabiel.

De verkoopaantallen zijn op peil en het aanbod is op een stabiel en acceptabel niveau. Inmiddels zitten de verkooptijden onder de 100 dagen. Voor een courante woning is het mogelijk om binnen 3 maanden een koper te vinden.

De prijzen zijn stabiel en dat zal voorlopig wel zo blijven. Er is niet veel ruimte om de prijzen te laten stijgen door de strenge hypotheeknormen en het groot aantal woningen wat nog onder water staat. Op zich is dat prima, want daardoor blijft het aantrekkelijk voor een koper om een woning te kopen.

Kortom: de woningmarkt in Purmerend is uitermate gezond!

# GEMEENTE PURMEREND

## AANBOD: ACTUEEL

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	270	196	217
HOEKWONING	109	90	97
2/1 KAP	33	22	22
VRIJSTAAND	62	57	56
APPARTEMENT	165	123	132
<b>TOTAAL</b>	<b>639</b>	<b>488</b>	<b>524</b>

## AANBOD: GEMIDDELDE VRAAGPRIJS

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	199.450	205.050	199.944
HOEKWONING	215.168	215.700	213.944
2/1 KAP	337.167	347.700	381.050
VRIJSTAAND	541.200	542.556	515.800
APPARTEMENT	145.333	149.704	146.800
<b>TOTAAL</b>	<b>228.428</b>	<b>238.917</b>	<b>230.508</b>

## AANBOD: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	231	214	188
HOEKWONING	263	190	193
2/1 KAP	264	287	220
VRIJSTAAND	417	433	402
APPARTEMENT	366	448	375
<b>TOTAAL</b>	<b>291</b>	<b>297</b>	<b>260</b>

## TRANSACTIES: AANTAL

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	88	104	93
HOEKWONING	32	46	33
2/1 KAP	10	8	12
VRIJSTAAND	4	11	6
APPARTEMENT	46	51	45
<b>TOTAAL</b>	<b>180</b>	<b>220</b>	<b>189</b>

## TRANSACTIES: PRIJS MEDIAAN

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	170.300	181.550	189.000
HOEKWONING	175.895	195.850	174.278
2/1 KAP	302.125	282.425	313.083
VRIJSTAAND	348.750	435.500	415.000
APPARTEMENT	137.402	135.822	141.546
<b>TOTAAL</b>	<b>174.177</b>	<b>190.305</b>	<b>190.184</b>

## TRANSACTIES: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	47	89	69
HOEKWONING	97	90	61
2/1 KAP	242	9	107
VRIJSTAAND	232	301	385
APPARTEMENT	165	143	80
<b>TOTAAL</b>	<b>101</b>	<b>112</b>	<b>83</b>

## GEMEENTE HOORN

De Hoornse woningmarkt is goed op gang. Het 2<sup>e</sup> kwartaal was heel goed en het 3<sup>e</sup> kwartaal trekt mooi door. Het prijsniveau is inmiddels, net als in veel regio's, gestabiliseerd. Wat verder vooral opvalt is de daling in de looptijd van de verkochte woningen. Inmiddels worden woningen weer binnen 2 tot 3 maanden verkocht.

De daling van de looptijd van verkochte woningen is een goede ontwikkeling. Bij de rijwoningen is de verkooptijd extreem kort. Er is duidelijk sprake van een inhaalslag in dit segment. Hopelijk kan het aanbod de vraag bijhouden anders ontstaan er overspannen taferelen. Er zou dan vooral meer aanbod moeten komen om door te kunnen stromen vanuit de eengezinswoning naar een 2-onder-1 kap of vrijstaande woning.

# GEMEENTE HOORN

## AANBOD: ACTUEEL

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	130	121	144
HOEKWONING	88	62	72
2/1 KAP	63	56	55
VRIJSTAAND	71	62	60
APPARTEMENT	100	85	79
<b>TOTAAL</b>	<b>452</b>	<b>386</b>	<b>410</b>

## AANBOD: GEMIDDELDE VRAAGPRIJS

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	169.480	172.444	172.000
HOEKWONING	198.975	197.500	192.050
2/1 KAP	260.444	263.600	272.000
VRIJSTAAND	398.000	406.350	430.950
APPARTEMENT	147.113	159.482	160.404
<b>TOTAAL</b>	<b>218.849</b>	<b>224.409</b>	<b>224.596</b>

## AANBOD: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	1-10-14	1-7-15	1-10-15
TUSSENWONING	280	182	168
HOEKWONING	315	262	171
2/1 KAP	371	225	256
VRIJSTAAND	346	334	234
APPARTEMENT	406	364	327
<b>TOTAAL</b>	<b>338</b>	<b>265</b>	<b>221</b>

## TRANSACTIES: AANTAL

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	51	68	62
HOEKWONING	23	48	23
2/1 KAP	6	27	20
VRIJSTAAND	12	13	15
APPARTEMENT	21	34	24
<b>TOTAAL</b>	<b>113</b>	<b>190</b>	<b>144</b>

## TRANSACTIES: PRIJS MEDIAAN

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	156.611	162.500	167.300
HOEKWONING	183.083	194.650	182.278
2/1 KAP	284.750	253.889	219.250
VRIJSTAAND	286.992	381.800	369.500
APPARTEMENT	146.929	132.294	141.796
<b>TOTAAL</b>	<b>180.849</b>	<b>193.208</b>	<b>193.719</b>

## TRANSACTIES: LOOPTIJD

TYPE / PERIODE	Q3-2014	Q2-2015	Q3-2015
TUSSENWONING	115	51	40
HOEKWONING	90	45	124
2/1 KAP	106	106	78
VRIJSTAAND	113	287	361
APPARTEMENT	133	73	83
<b>TOTAAL</b>	<b>112</b>	<b>78</b>	<b>83</b>