

kwartaal centraal 2010

NOORD-HOLLAND

Woningmarktanalyse
Noord-Holland

4E KWARTAAL 2010



4



krk.nl

Kuijs Reinder Kakes



kwartaal centraal 2010

NOORD-HOLLAND



Zowel de vastgoedmarkt als de financiële markt vormen belangrijke pijlers van onze economie. Als dienstverlener in beide markten hebben wij daarom een concrete, marktgerichte visie. Wij ontwikkelen onze diensten namelijk niet vanuit onze eigen mogelijkheden, maar vanuit de behoefte van de markt. Van onze klant dus. In onze visie vormt de klant dan ook het middelpunt van al onze activiteiten.

Onder de noemer Woningmarktconsultancy houden wij ons specifiek bezig met vraagstukken inzake herontwikkeling, renovatie en nieuwbouw van woonwijken. Wij doen onderzoek naar de ontwikkelingen op de woningmarkt en adviseren projectontwikkelaars en corporaties op het gebied van stedelijke vernieuwing en nieuwbouw.

Daarnaast adviseren onze woningmarktconsultants ook grote marktpartijen op het gebied van 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.

Omdat wij ons optimaal willen blijven onderscheiden, houden wij ons voortdurend bezig met de analyse van de woningmarkt in de 9 regio's waar wij actief zijn. Dit resulteert elk kwartaal in een rapportage, die u interessante informatie verschaft over de meest recente woningmarktontwikkelingen in Noord-Holland. Voor specifieke vragen over ontwikkelingen in een bepaalde regio, verwijzen wij u graag naar onze adviseurs.

SANDER SIEGERSMA

Amsterdam, Haarlem en Haarlemmermeer
Valkenburgerstraat 67 a/b, 1011 MG Amsterdam
T: (020) 626 53 61
F: (020) 320 60 96
E: sandersiegersma@krk.nl

ROBERT DE JOODE

Zaanstreek, IJmond, Purmerend,
HAL-gebied, Duinstreek en Hooft
IJburglaan 1389 c/d, 1087 JJ Amsterdam
T: (020) 416 18 61
F: (020) 416 18 70
E: robertdejoode@krk.nl

www.krk.nl

Inhoud

Woningmarktanalyse 4^e kwartaal 2010

Opvallende feiten	4
Onze visie	5
Woningmarktanalyse per regio	6
Amsterdam	6
Haarlem	8
Haarlemmermeer	10
Zaanstreek	12
IJmond	14
Duinstreek	16
HAL-gebied	18
Purmerend	20
Hoorn	22

Uitgelicht

Overwaarde woningen verdampt in hoog tempo!

Opvallende feiten

In 2010 zijn in **Amsterdam** minder huizen verkocht dan in 2009

Woningen in **Haarlem** staan historisch lang te koop

Vertrouwen onder aspirant-kopers om in **Haarlemmermeer** huis te kopen

Transactieprijs is lager dan € 190.000,- in de **Zaanstreek**

4^e kwartaal in **IJmond** mooi stabiel

Meer kansen voor starters in de **Duinstreek**

Aanbod daalt in het **HAL-gebied**

Herstel in het 4^e kwartaal voor **Purmerend**

Lichte verbetering in **Hoorn**

Onze visie

Het jaar 2010 zit er weer op, tijd om de balans op te maken. Als we alle cijfers analyseren, zijn er altijd regionale verschillen waarneembaar. Bijvoorbeeld: in de ene regio is de looptijd van verkochte huizen toegenomen, terwijl die in de andere regio is afgenomen. Maar in zijn algemeenheid kunnen we wel stellen dat er geen verdere glijvlucht heeft plaatsgevonden. Het jaar 2010 was uiteindelijk het jaar van de stabilisering sinds het 4e kwartaal 2008 toen de woningmarkt op drift was geraakt. Met name het laatste kwartaal van afgelopen jaar kreeg het anker van de woningmarkt wat grip op de bodem. Mede dankzij de vorming van een nieuw kabinet, die als pijler onder haar regeringsbeleid de handhaving van de hypotheekrente heeft staan.

Toch zijn we zeker nog niet in een veilige haven aanbeland met veel bedrijvigheid en volle graanschuren op de kade. Integendeel. Vooral het in alle regio's in 2010 fors opgelopen aanbod ten opzichte van het totale Noord-Hollandse woningaanbod in het 4e kwartaal 2009 stemt ons somber. Het is echter niet alleen dit aspect van overaanbod, maar de combinatie met de gerechtvaardigde verwachting dat dit jaar de hypotheekrente verder fors kan oplopen. Als de economie namelijk verder uit het slop komt, kan de hiermee gepaard gaande inflatie renteverhogend werken. Voeg hierbij de verscherpte hypotheeknormen toe, die de leencapaciteit behoorlijk aantast, en er ontstaat een gevaarlijke cocktail. De reeds ingezette vraagprijsverlagingen in alle regio's is een voorbode van wat komen gaat, namelijk nog meer neerwaartse druk op het prijsniveau. Dat is geen prettig vooruitzicht voor particuliere verkopers, maar ook zeker niet voor ontwikkelaars en corporaties die vele lopende nieuwbouwprojecten op de balans hebben staan met een destijds begrote verkoopopbrengst.

Een andere factor is dat door de hogere hypotheekrente veel mensen in de betalingsproblemen zullen komen. Het is niet voor niets dat het aantal executieveilingen in Amsterdam afgelopen jaar is toegenomen. Dit heeft ook geen positieve weerslag op de woningmarkt. Uiteindelijk ontkomen we er niet aan dat dit alles zal leiden tot negatief sentiment in de media en lagere verkoopopbrengsten. Hierdoor zullen overwaardes verder verdampen, maar zullen er ook veel mensen zijn die met een flinke restschuld blijven zitten na verkoop van hun woning. Onderzoek van onze afdeling Woningmarktconsultancy toont dit ook onomwonden aan. **Zie ons thema Uitgelicht in onze woningmarktrapportage in dit kader.**

Voor 2011 verwachten wij daarom een moeilijk jaar, lastiger en weerbarstiger dan 2010. Er zal meer dan ooit alleen op inkomen gefinancierd moeten worden en dat met de verscherpte hypotheeknormen en hogere rentes. Dat zijn drie flinke barricades in de startersmarkt en doorstroommarkt. En dat in een markt met een overvloed aan woningaanbod. Om een debacle te voorkomen, dient de overheid heel snel met een pakket accurate maatregelen te komen om te voorkomen dat de huizentrein echt krakend tot stilstand komt. Vooral een sturende en dwingende rol richting de banken en de AFM zou al veel averij kunnen voorkomen. Ook wijzen wij erop dat NVM-makelaars in den lande een belangrijke rol hebben met de wederopstanding van de woningmarkt door het geven van een zeer realistisch prijsadvies aan hun cliënten. Niet alleen aan nieuwe cliënten, maar vooral aan bestaande cliënten met een lopende verkoopopdracht.

Analyse Amsterdam

Voor meer informatie:

Sander Siegersma

T 020 - 626 53 61

M 06 - 53 866 584

E sandersiegersma@krk.nl

Amsterdam bestaat uit Amsterdam en Amsterdam-Zuidoost.



Toelichting

Afgelopen jaar is de vraagprijs met gemiddeld 7% gedaald. De stijging van de mediane transactieprijs is te wijten aan het feit dat te duur geprijsde huizen eindelijk realistischer te koop werden aangeboden en toen wel zijn verkocht. Ondanks deze vraagprijzdaling zijn er in 2010 (6.283 transacties) toch weer minder huizen verkocht in Amsterdam dan in 2009 (6.433 transacties). Ook duurde het langer voordat er een huis was verkocht en is het aanbod afgelopen jaar substantieel opgelopen tot ruim boven de 5.000 woningen.

Kortom, 2010 was eigenlijk een slecht jaar voor de Amsterdamse woningmarkt. Tekenend in dit opzicht is dat er in het 4^e kwartaal van 2009 ruim 300 woningen meer zijn verkocht dan in dezelfde periode in 2010. Lichtpuntje is wel dat het aanbod langzaam weer lijkt af te nemen het laatste kwartaal.

Nieuwkomers zetten hun huis over het algemeen reëel in de markt. Probleem is echter dat veel woningen van het huidige aanbod, huizen betreft die al erg lang te koop staan met te hoge vraagprijzen. Deze zogenaamde 'Ijzeren Voorraad' beïnvloedt de markt en de gemiddelde cijfers zeer negatief. Om de hoofdstedelijke huizenmarkt weer vlot te trekken, dienen deze verkopers hun vraagprijzen of substantieel te verlagen of hun huis uit de verkoop te halen.

Hier ligt een schone taak voor alle NVM-makelaars om met de desbetreffende verkopers een stevig gesprek aan te gaan. Zo lang dit niet gebeurt, zal de huizenmarkt ook in 2011 blijven doorsudderen.

Amsterdam

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	352.167	333.833	326.600
Hoekwoning	279.392	305.128	322.833
2/1-kap	480.667	585.750	465.125
Vrijstaand	697.000	594.500	1.054.500
Appartement	230.201	239.605	235.514
Totaal	243.157	250.117	250.165

Aantal transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	137	111	113
Hoekwoning	43	33	26
2/1-kap	14	8	12
Vrijstaand	9	6	10
Appartement	1.723	1.270	1.457
Totaal	1.926	1.428	1.618

Looptijd transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	72	83	71
Hoekwoning	116	128	116
2/1-kap	142	166	72
Vrijstaand	211	47	364
Appartement	57	63	63
Totaal	58	69	67

Actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	451	504	478
Hoekwoning	146	174	160
2/1-kap	57	63	53
Vrijstaand	78	90	72
Appartement	3.592	4.551	4.396
Totaal	4.324	5.382	5.159

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	195	169	195
Hoekwoning	196	179	210
2/1-kap	211	190	220
Vrijstaand	173	229	230
Appartement	128	127	135
Totaal	143	137	150

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	395.500	370.950	366.444
Hoekwoning	360.100	392.451	372.050
2/1-kap	543.778	522.111	531.750
Vrijstaand	750.800	866.150	839.279
Appartement	267.712	257.810	250.567
Totaal	299.626	288.485	278.982

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse Haarlem

Voor meer informatie:

Sander Siegersma

T 020 - 626 53 61

M 06 - 53 866 584

E sandersiegersma@krk.nl



Toelichting

Het afgelopen jaar was voor Haarlem een redelijk stabiel jaar. Het totaal aantal verkopen in 2010 zijn praktisch gelijk aan die in 2009. Als we kijken naar de transactiepreizen ultimo 2010 versus die van ultimo 2009, dan ontlopen die elkaar ook niet veel.

Net als in Amsterdam is ook in Haarlem het woonaanbod in de loop van 2010 substantieel opgelopen, maar krabbelt gelukkig weer wat terug in het laatste kwartaal. De ingezette daling van de vraagprijs stimuleert dit naar onze mening.

Voor Haarlemse begrippen staan woningen ongekend lang te koop, ruim 2x zo lang als in de goede, oude tijd. Klaarblijkelijk is het verschil tussen vraagprijs en wat de markt wil betalen nog steeds te groot.

Opvallend is de terugval in de verkoop van appartementen het laatste kwartaal. De appartementmarkt is toch het domein van de starter op de woningmarkt. De strengere hypotheeknormen hebben met name deze groep getroffen, zo blijkt uit deze cijfers. Een zorgwekkende ontwikkeling, want als deze markt stukt, komt de gehele doorstroming in gevaar.

Van 2011 voorspellen wij een soortgelijk jaar als 2010 en is Haarlem zeker nog niet 'back in business'. Het perspectief hiervoor is te fragiel.

Haarlem

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	263.167	269.925	261.789
Hoekwoning	300.125	346.389	296.425
2/1-kap	617.500	526.250	... *
Vrijstaand	636.250	540.000	977.500
Appartement	185.785	199.228	182.524
Totaal	238.390	259.521	243.982

Aantal transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	165	138	163
Hoekwoning	44	33	47
2/1-kap	6	6	... *
Vrijstaand	2	6	5
Appartement	189	120	157
Totaal	406	303	372

Looptijd transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	49	71	49
Hoekwoning	77	53	117
2/1-kap	178	107	... *
Vrijstaand	115	182	52
Appartement	87	93	123
Totaal	72	81	85

Actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	303	459	425
Hoekwoning	124	151	135
2/1-kap	24	28	30
Vrijstaand	27	22	16
Appartement	521	722	688
Totaal	999	1.382	1.294

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	154	141	167
Hoekwoning	204	148	179
2/1-kap	241	201	224
Vrijstaand	226	302	404
Appartement	161	153	185
Totaal	168	152	182

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	299.000	300.444	300.556
Hoekwoning	393.000	364.111	379.944
2/1-kap	565.400	503.900	532.300
Vrijstaand	1.081.889	1.089.100	1.122.375
Appartement	214.807	204.147	201.534
Totaal	298.247	277.118	274.686

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

* In het vierde kwartaal 2010 zijn er geen 2/1-kap woningen verkocht cq geregistreerd in het NVM-systeem

Analyse Haarlemmermeer

Voor meer informatie:

Sander Siegersma

T 020 - 626 53 61

M 06 - 53 866 584

E sandersiegersma@krk.nl



Haarlemmermeer bestaat uit: Hoofddorp, Nieuw Venneep, Badhoevedorp, Aalsmeer, Uithoorn, Zwanenburg, Halfweg, De Kwakel, Mijdrecht, Vijfhuizen, Zwaanshoek, Cruquius, Boesingheliede en Beinsdorp.

Toelichting

Qua jaar 2010 overall is het beeld eigenlijk parallel aan dat van Amsterdam en Haarlem:

- daling gemiddelde vraagprijs;
- voorzichtige afname woningaanbod;
- looptijd verkochte huizen verder opgelopen.

Het is goed om te constateren dat er in 2010 net iets meer huizen zijn verkocht dan in 2009 (1.160 objecten tegenover 1.146 objecten). Het vertrouwen van de aspirant-kopers is dus gelukkig niet afgenomen.

Het grootste deel van de markt in Haarlemmermeer bestaat uit hoek- en tussenwoningen alsmede appartementen. Wat opvalt is dat van deze woningtypes alleen de hoekwoningen echt in prijs zijn gedaald gelet op de afgenomen transactieprijs volgens onze cijfers.

Wat een enorm probleem blijft, is het forse verschil tussen gemiddelde vraagprijs en transactieprijs. Het 4^e kwartaal in 2010 bedroeg dit maar liefst € 100.000,-. In 2011 verwachten wij daarom een substantiële vraagprijsdaling in de Haarlemmermeer.

Haarlemmermeer

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	241.944	237.550	238.100
Hoekwoning	262.972	253.833	241.889
2/1-kap	327.607	389.444	436.250
Vrijstaand	453.214	452.188	493.571
Appartement	175.517	175.115	179.067
Totaal	244.117	260.791	263.552

Aantal transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	111	100	116
Hoekwoning	43	49	58
2/1-kap	22	35	27
Vrijstaand	15	18	23
Appartement	84	59	73
Totaal	275	261	297

Looptijd transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	70	86	96
Hoekwoning	199	84	114
2/1-kap	94	153	149
Vrijstaand	253	119	362
Appartement	112	119	128
Totaal	115	98	128

Actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	380	430	448
Hoekwoning	226	254	246
2/1-kap	216	237	218
Vrijstaand	261	278	264
Appartement	256	330	312
Totaal	1.339	1.529	1.488

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	210	175	182
Hoekwoning	218	192	228
2/1-kap	236	214	254
Vrijstaand	318	357	326
Appartement	215	181	215
Totaal	238	217	233

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	274.740	274.690	274.267
Hoekwoning	325.450	331.645	326.883
2/1-kap	443.850	437.278	434.500
Vrijstaand	670.111	685.800	676.778
Appartement	222.021	209.225	203.182
Totaal	377.431	370.632	363.763

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse Zaanstreek

Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 020 - 612 64 00

M 06 - 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl



De Zaanstreek bestaat uit de volgende plaatsen: Assendelft, Krommenie, Knollendam, Wormerveer, Wormer, Jisp, Zaandijk, Westzaan, Koog aan de Zaan, Zaandam en Oostzaan.

Toelichting

De Zaanse woningmarkt maakt vooral in de ontwikkeling van de gemiddelde transactiepreisen een duikvlucht. De gemiddelde transactieprijs is 8,6% lager dan het 4^e kwartaal van 2009. Met name de hoekwoningen en appartementen kennen een sterke daling. De overige kengetallen zijn vrijwel stabiel vergeleken met een jaar geleden. Dit is feitelijk een licht herstel, want het 3^e kwartaal van dit jaar was beduidend slechter dan een jaar daarvoor. Naar onze verwachting is dit de eerste stap naar een stabilisatie van de woningmarkt in de Zaanstreek. Volgende kwartalen zullen uitwijzen of er ook een verbetering in zit.

De daling van de gemiddelde transactieprijs kan een tijdelijke dip zijn. De daling wordt echter grotendeels veroorzaakt door 2 woningtypes, namelijk de hoekwoningen en appartementen. Gezien het grote aanbod in deze segmenten is het logisch dat hier een prijscorrectie plaatsvindt. Te meer omdat in deze segmenten de vraaguitval het grootst is. Het aanbod is eenvoudigweg te groot en de mensen die moeten verkopen kiezen eieren voor hun geld. De appartementenmarkt is met name een startersmarkt en de hoekwoningen worden grotendeels aan doorstarters verkocht. 2 Segmenten die het zeer moeilijk hebben op de huidige woningmarkt (zie ook Uitgelicht in onze rapportage over het 3^e kwartaal van 2010).

Zaanstreek

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	196.611	213.100	211.222
Hoekwoning	237.889	221.667	198.917
2/1-kap	224.760	213.929	175.778
Vrijstaand	242.483	292.011	253.438
Appartement	166.713	145.484	139.961
Totaal	207.013	211.558	189.046

Aantal transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	81	72	93
Hoekwoning	55	41	56
2/1-kap	38	15	29
Vrijstaand	27	29	23
Appartement	61	48	69
Totaal	262	205	270

Looptijd transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	110	115	115
Hoekwoning	143	106	107
2/1-kap	198	117	158
Vrijstaand	124	148	232
Appartement	115	79	84
Totaal	133	109	123

Actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	313	379	385
Hoekwoning	199	237	214
2/1-kap	153	183	179
Vrijstaand	211	220	202
Appartement	236	364	360
Totaal	1.112	1.383	1.340

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	178	155	183
Hoekwoning	207	170	205
2/1-kap	244	236	268
Vrijstaand	298	289	268
Appartement	176	167	206
Totaal	214	194	216

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	227.556	225.000	225.000
Hoekwoning	243.544	240.378	246.000
2/1-kap	235.778	232.833	237.656
Vrijstaand	398.111	395.200	422.150
Appartement	193.764	179.534	179.079
Totaal	254.999	243.763	247.872

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse IJmond

Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 020 - 612 64 00

M 06 - 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl



De IJmond bestaat uit: Uitgeest, Heemskerk, Beverwijk, Wijk aan Zee, Velsen, IJmuiden, Velsersbroek, Driehuis en Santpoort.

Toelichting

De woningmarkt in de IJmond geeft een stabiel beeld. De transactiepreizen verschillen per kwartaal steeds, maar verder zijn de getallen vergelijkbaar met een jaar terug. De woningen die verkocht zijn, doen het zelfs beter dan het 4^e kwartaal van 2009. Deze woningen staan korter te koop en leveren meer op. Er zal echter nog een correctie op de vraagprijzen nodig zijn om het aanbod te doen slinken. Dit blijkt wel uit het grote aanbod en de lange looptijd van de te koop staande woningen.

Eindelijk enige rust op de IJmondse woningmarkt. De prijzen dalen niet meer en het verkoopaantal is stabiel, net als het aanbod. Het is te hopen dat dit enig vertrouwen geeft, want met name potentiële kopers met een eigen huis durven nauwelijks te kopen. Naar onze mening is dit niet nodig als er maar gezond verstand gebruikt wordt. Hiermee bedoelen we een reële vraagprijs voor het eigen huis, waardoor het snel verkocht kan worden. De gemiddelde looptijd van de verkochte woningen wijst uit dat dit best mogelijk is.

IJmond

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	213.611	215.417	210.011
Hoekwoning	231.300	214.450	248.675
2/1-kap	314.833	416.500	330.483
Vrijstaand	445.500	671.000	463.500
Appartement	149.375	152.426	183.136
Totaal	223.127	253.378	240.871

Aantal transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	93	97	82
Hoekwoning	42	28	35
2/1-kap	31	33	36
Vrijstaand	12	11	14
Appartement	68	54	70
Totaal	246	223	237

Looptijd transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	133	106	110
Hoekwoning	128	109	59
2/1-kap	196	74	114
Vrijstaand	234	105	374
Appartement	127	102	138
Totaal	143	100	124

Actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	260	290	290
Hoekwoning	129	163	163
2/1-kap	114	146	142
Vrijstaand	94	127	121
Appartement	302	382	397
Totaal	899	1.108	1.113

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	154	153	175
Hoekwoning	176	182	211
2/1-kap	218	151	192
Vrijstaand	228	263	288
Appartement	188	213	223
Totaal	183	190	213

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	236.550	228.600	228.050
Hoekwoning	260.833	262.389	261.000
2/1-kap	394.050	375.550	372.550
Vrijstaand	553.795	566.889	560.222
Appartement	182.215	185.770	183.458
Totaal	275.774	277.816	274.289

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse Duinstreek

Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 020 - 612 64 00

M 06 - 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl



De Duinstreek bestaat uit: Schoorl, Bergen, Egmond, Heiloo, Limmen, Castricum en Akersloot.

Toelichting

Sterk tegen het landelijke en regionale beeld in, constateerden we in het 3^e kwartaal dat de woningmarkt in de Duinstreek het beter deed dan in het voorgaande jaar. Deze ontwikkeling zet helaas niet door in het 4^e kwartaal. Dit was overigens ook niet wat we verwachtten. Dit kwartaal toont een stabiel beeld met het 4^e kwartaal van 2009. Alle parameters zijn vrijwel gelijk. Dit is positief te noemen, maar er zal een sterke verbetering nodig zijn om te spreken van een gezonde woningmarkt.

Voor een gezonde woningmarkt is met name een lagere gemiddelde transactieprijs en vraagprijs noodzakelijk. De transactieprijs is aanzienlijk lager dan het oude gemiddelde, echter de vraagprijzen dalen nauwelijks. Er zijn duidelijk veel mensen met hun woning in de markt die eerst willen verkopen voordat ze terugkopen. Deze groep is weinig concessiebereid. Dit komt terug in het verschil in looptijd. De verkochte woningen stonden ruim 120 dagen korter te koop dan de onverkochte woningen. Goede woningen met een redelijke prijs maken dus kans in de markt is onze conclusie!

Duinstreek

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	231.000	228.675	206.925
Hoekwoning	281.071	273.667	238.167
2/1-kap	326.889	344.167	383.222
Vrijstaand	454.622	607.278	492.000
Appartement	196.627	199.703	170.247
Totaal	284.184	327.439	288.800

Aantal transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	42	54	37
Hoekwoning	15	31	22
2/1-kap	21	25	22
Vrijstaand	33	39	32
Appartement	42	33	35
Totaal	153	182	149

Looptijd transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	173	95	76
Hoekwoning	207	100	91
2/1-kap	147	196	127
Vrijstaand	163	188	223
Appartement	125	182	174
Totaal	158	144	129

Actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	110	106	113
Hoekwoning	99	97	91
2/1-kap	121	128	115
Vrijstaand	291	333	332
Appartement	187	213	202
Totaal	808	877	853

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	222	176	177
Hoekwoning	211	190	237
2/1-kap	228	195	235
Vrijstaand	283	229	267
Appartement	238	254	280
Totaal	245	215	249

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	267.000	259.350	258.300
Hoekwoning	314.167	327.722	324.050
2/1-kap	399.389	410.500	400.300
Vrijstaand	700.444	695.556	678.222
Appartement	222.409	224.777	219.713
Totaal	440.719	449.353	441.513

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse HAL-gebied



Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 075 – 612 6400

M 06 – 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl

Het HAL-gebied bestaat uit: Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk.

Toelichting

De woningmarkt in het HAL-gebied is stabiel ten opzichte van het 4^e kwartaal van 2009 met 2 lichtpuntjes: de gemiddelde transactieprijs is licht gestegen en het aanbod krimpt iets ten opzichte van het 3^e kwartaal van 2010. Weliswaar nog fragiele verbeteringen, maar hopelijk is het een aanzet tot een markt met meer transacties en betere verkoopkansen. Dalende vraagprijzen zouden het verbeteringsproces kunnen ondersteunen. De gemiddelde vraagprijs daalt iets, maar voor een betere markt moeten er grotere stappen gemaakt worden.

De vraagprijzen moeten dus nog naar beneden. Dit kan namelijk leiden tot kortere verkooptijden, toename van het aantal verkopen en een afname van het aanbod. Hiermee komt de markt meer in evenwicht, waardoor kopers en verkopers weer vertrouwen krijgen in het (ver)kopen van een woning. Misschien is dit 'wishful thinking' en moeten we voorlopig de stabiliteit koesteren.

HAL-gebied

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	192.556	183.889	188.700
Hoekwoning	207.200	212.944	217.389
2/1-kap	297.063	298.275	289.850
Vrijstaand	363.175	340.139	458.000
Appartement	154.110	158.200	155.683
Totaal	205.268	205.707	214.572

Aantal transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	161	133	137
Hoekwoning	68	63	69
2/1-kap	16	20	39
Vrijstaand	26	31	16
Appartement	73	77	63
Totaal	344	324	324

Looptijd transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	123	90	115
Hoekwoning	119	106	105
2/1-kap	254	112	166
Vrijstaand	201	250	152
Appartement	162	189	161
Totaal	140	126	127

Actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	373	442	441
Hoekwoning	211	218	196
2/1-kap	131	149	134
Vrijstaand	226	255	235
Appartement	376	456	440
Totaal	1.317	1.520	1.446

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	172	172	158
Hoekwoning	217	169	203
2/1-kap	223	211	215
Vrijstaand	269	240	290
Appartement	218	224	241
Totaal	214	204	216

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	207.167	209.000	208.111
Hoekwoning	224.222	234.700	233.100
2/1-kap	319.333	302.833	304.167
Vrijstaand	469.550	495.333	489.889
Appartement	182.832	172.648	171.402
Totaal	263.657	261.666	258.207

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse Purmerend

Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 075 – 612 6400

M 06 – 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl



De woningmarktanalyse van de regio Midden Noord-Holland en Waterland is gebaseerd op de gemeente Purmerend. Analyses van overige plaatsen in deze regio kunnen wij op verzoek ook verzorgen.

Toelichting

Na een sterke terugval in het 3^e kwartaal van 2010 laat het 4^e kwartaal herstel zien. Het aantal verkopen is ongeveer gelijk aan een jaar daarvoor en het aanbod slinkt iets. De verkooptijd van te koopstaande woningen is de enige dissonant in deze verder stabiele markt. De gemiddelde vraagprijs is dan weliswaar substantieel lager dan een jaar geleden, de lange verkooptijd geeft aan dat het gros van het aanbod nog te hoog geprijsd is.

Het is goed te zien dat de woningmarkt in Purmerend stabiliseert. Dit geeft kopers en verkopers meer houvast om een koop- en verkoopbeslissing te nemen. Hoe de markt zich komend jaar in dit gebied gaat ontwikkelen, is nog ongewis. Stabilisatie is een begin en zal de basis kunnen leggen voor een verbeterende markt. Naar onze mening zijn we echter nog niet zo ver. Voorlopig zullen we het moeten doen met de huidige situatie.

Purmerend

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	203.400	209.700	207.139
Hoekwoning	216.150	216.179	196.600
2/1-kap	350.000	324.750	300.000
Vrijstaand	458.650	421.875	505.000
Appartement	164.571	155.444	161.644
Totaal	212.090	219.333	213.465

Aantal transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	64	44	66
Hoekwoning	26	17	36
2/1-kap	6	6	8
Vrijstaand	6	4	7
Appartement	38	18	32
Totaal	140	89	150

Looptijd transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	74	108	103
Hoekwoning	86	107	68
2/1-kap	159	116	125
Vrijstaand	100	188	341
Appartement	118	153	203
Totaal	94	122	126

Actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	174	277	260
Hoekwoning	88	103	106
2/1-kap	34	34	28
Vrijstaand	49	50	52
Appartement	128	173	173
Totaal	473	637	609

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	135	176	208
Hoekwoning	157	213	254
2/1-kap	161	209	254
Vrijstaand	360	371	345
Appartement	193	240	271
Totaal	176	210	242

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	224.980	219.722	219.444
Hoekwoning	239.950	234.222	242.400
2/1-kap	367.450	343.250	346.444
Vrijstaand	533.111	514.750	524.350
Appartement	187.957	178.492	173.182
Totaal	261.093	239.072	243.371

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse Hoorn



Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 075 – 612 6400

M 06 – 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl

De woningmarktanalyse van de regio West-Friesland is gebaseerd op de gemeente Hoorn. Gezien het geringe aantal NVM-transacties in dit gebied is het niet mogelijk om een volledig zuiver beeld van de woningmarkt in dit gebied weer te geven.

Toelichting

De Hoornse woningmarkt klimt beetje bij beetje uit het diepe dal van de afgelopen 2 jaar. Het zijn kleine stapjes, maar ze leiden wel tot verbetering. Dit blijkt onder andere uit de gestegen gemiddelde transactieprijs, de verbetering in het aantal transacties, het stabiele aanbod en de gedaalde gemiddelde vraagprijs. De meest opvallende parameter is de gedaalde looptijd van de te koop staande woningen. Nog steeds staan de woningen te lang in de verkoop, maar het aantal dagen is met 10% verminderd.

Er is een duidelijke vraagprijzdaling ingezet. Als deze doorzet voorzien wij een verbetering van de markt voor de komende maanden. De transactiepreizen en de looptijd van de verkochte woningen tonen aan dat een scherpere prijs resultaat oplevert. Verkopers die scherper aanbieden, maken daadwerkelijk kans op een verkoopresultaat.

Hoorn

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	171.917	175.361	176.803
Hoekwoning	186.000	176.583	199.375
2/1-kap	261.667	257.750	293.333
Vrijstaand	365.000	436.100	342.000
Appartement	198.333	143.531	174.000
Totaal	192.622	225.303	216.622

Aantal transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	41	33	35
Hoekwoning	13	9	22
2/1-kap	9	10	19
Vrijstaand	5	11	7
Appartement	15	8	12
Totaal	83	71	95

Looptijd transacties

Soort woning	4e kw 2009	3e kw 2010	4e kw 2010
Tussenwoning	123	49	94
Hoekwoning	157	50	125
2/1-kap	118	215	175
Vrijstaand	306	479	669
Appartement	243	130	225
Totaal	153	154	154

Actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	99	133	130
Hoekwoning	58	68	71
2/1-kap	65	75	65
Vrijstaand	79	77	70
Appartement	76	91	87
Totaal	377	444	423

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	252	192	240
Hoekwoning	402	233	230
2/1-kap	259	245	319
Vrijstaand	410	342	359
Appartement	309	284	278
Totaal	309	244	277

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-1-2010	1-10-2010	1-1-2011
Tussenwoning	182.389	188.910	188.819
Hoekwoning	229.750	224.500	219.056
2/1-kap	282.278	294.944	285.450
Vrijstaand	447.333	464.722	461.600
Appartement	212.639	199.035	200.016
Totaal	266.412	258.651	252.215

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

**Overwaarde woningen verdampt
in hoog tempo!**

Inleiding

Uit het volgende onderzoek wordt duidelijk dat een van de belangrijkste pijlers van de woningmarkt de afgelopen 20 jaar, de sterke groei van de overwaarde op woningen, in snel tempo wegzakt.

In onze rapportage over het 3^e kwartaal van 2010 zijn wij uitgebreid ingegaan op de 4 belangrijkste pijlers van de koopwoningmarkt, te weten: rentestand, leencapaciteit, overwaardeontwikkeling en salarisgroei. Toen hebben we de ontwikkeling van de leencapaciteit verder ontleed, nu gaan we in op de ontwikkeling van de overwaarde op woningen. Dit doen we door een koopsomanalyse per regio vanaf 2001 afgezet tegen het huidige koopsomniveau en we starten met een analyse van de overwaarde/restschuld bij een deel van onze transacties in 2010.

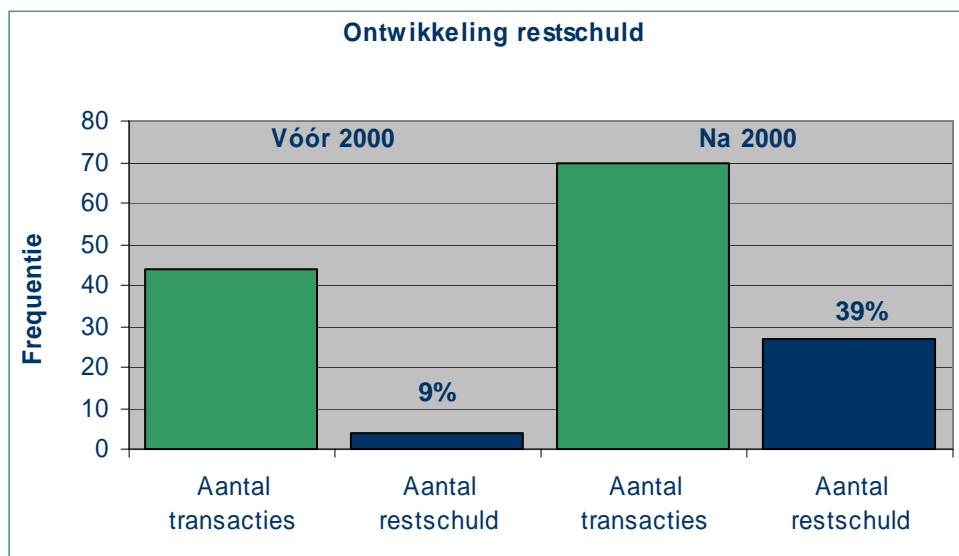
Algemeen

In de meeste regio's is de ontwikkeling van de transactieprijs de afgelopen 6 tot 8 jaar afgevlakt en de laatste jaren zelfs gedaald. De consequenties hiervan beginnen langzamerhand door te komen in de ontwikkeling van de woningmarkt. Met name de woningmarkt in het middendure en dure segment, zeg maar de doorstroommarkt, heeft sterk geleund op de extreme overwaardeontwikkeling eind jaren '90 en begin 2000. In een paar jaar tijd werd er tienduizenden euro's aan overwaarde opgebouwd. Samen met de lage rentestand, de hoge leencapaciteit en de sterke salarisontwikkeling werd het voor een grote groep huizenbezitters mogelijk de stap naar het dure segment te maken. Nu de groei van de transactiepreizen stagneert en zelfs een dalend beeld geven, wordt er geen overwaarde meer opgebouwd, waardoor doorstromen naar het dure segment voor veel mensen niet meer haalbaar is. In de analyse per regio is in beeld gebracht wat de prijsontwikkeling is van woningen die worden achtergelaten bij doorstroming naar het dure segment. Als uitgangspunt is genomen dat deze woningen volledig zijn gefinancierd met een koopsom plus kosten koper. Duidelijk wordt dat in vrijwel alle regio's de afgelopen 6 tot 8 jaar geen overwaarde is opgebouwd, sterker: de kosten koper en gedane investeringen worden niet eens terugverdiend en er zal met restschuld verkocht moeten worden. Dit laatste blijkt uit de analyse van ruime 100 transacties over 2010. Als de woning voor 2000 is gekocht, wordt er vrijwel altijd met een overwaarde verkocht. Is er echter na 2000 gekocht dan wordt in ruim **40%** van de gevallen de woning met een restschuld verkocht. Onze verwachting is dat dit de komende jaren verder gaat toenemen. Een ontwikkeling die niet te remmen is en waar we in onze dagelijkse praktijk rekening mee moeten gaan houden!

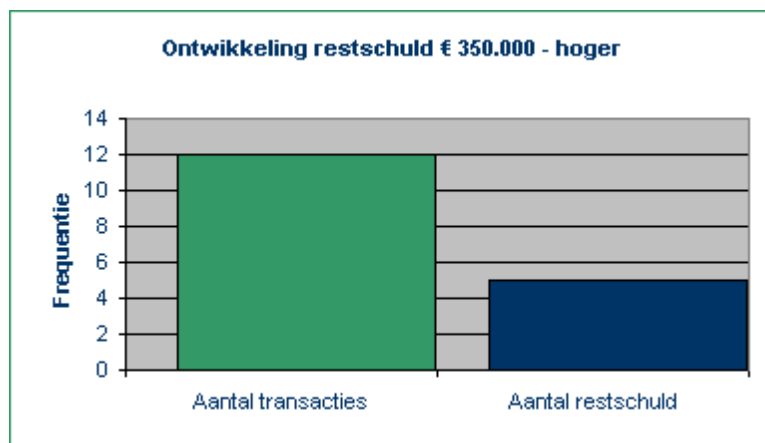
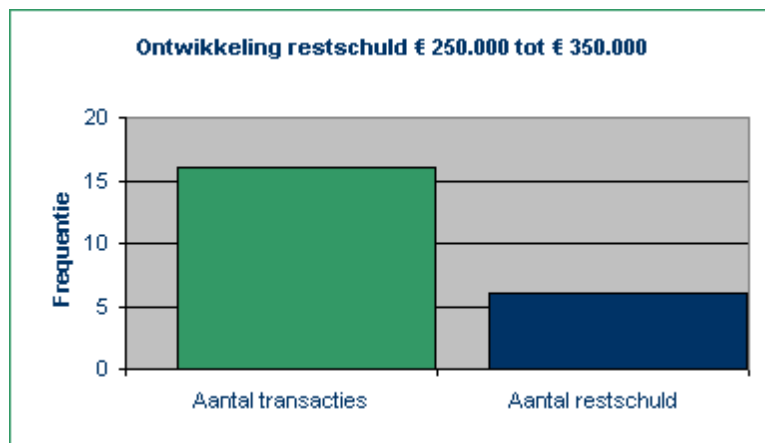
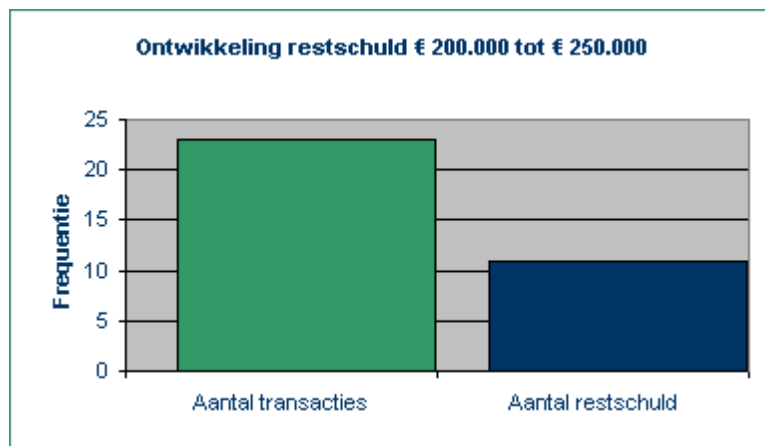
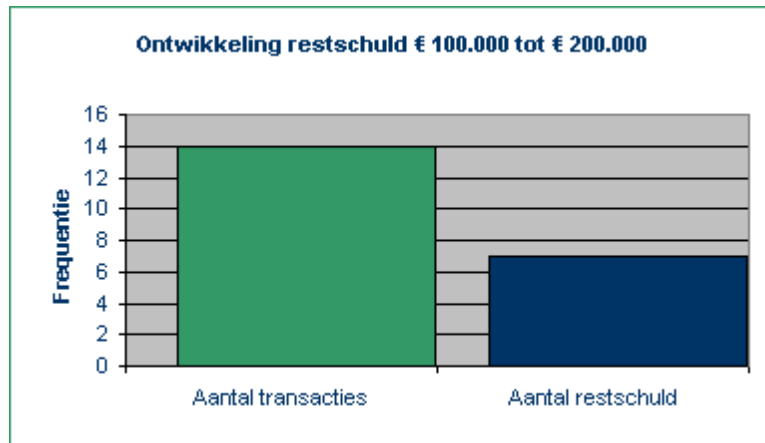
Ontwikkeling restschuld

Grafiek 1 geeft een beeld van de ontwikkeling van de overwaarde voor woningen aangekocht voor 2000 en na 2000. Grafiek 2 brengt de ontwikkeling van de overwaarde per prijssegment in beeld. Duidelijk wordt dat ruim 40% van de verkopers van de woningen welke na 2000 zijn verkocht met een restschuld kampen. Het grootste gedeelte van de woningen met een restschuld bevinden zich in het prijssegment tot € 250.000,--. Voor de woningmarkt heeft deze ontwikkeling de volgende consequenties:

- Het aankopen van een woning voor een korte woonduur, zeg 3 tot 8 jaar, heeft een hoog risico op restschuld.
- Veel woningbezitters die de afgelopen 8 jaar een eerste woning hebben gekocht met een volledige financiering, moeten met een aanzienlijke restschuld verkopen. De consequentie is dat mensen (noodgedwongen) blijven zitten, wat de doorstroming zal belemmeren.
- Doorstromen naar een duurdere woning wordt vrijwel niet meer mogelijk voor een groot gedeelte van de woningbezitters, omdat er geen overwaarde is opgebouwd.
- De vraag naar het dure segment woningen zal voor de komende jaren sterk verminderen door deze ontwikkelingen. Consumenten willen nog wel, maar kunnen niet.
- Het prijsniveau in het hoge segment zal naar beneden moeten worden aangepast om aan te sluiten bij de financierbaarheid van de doelgroep.



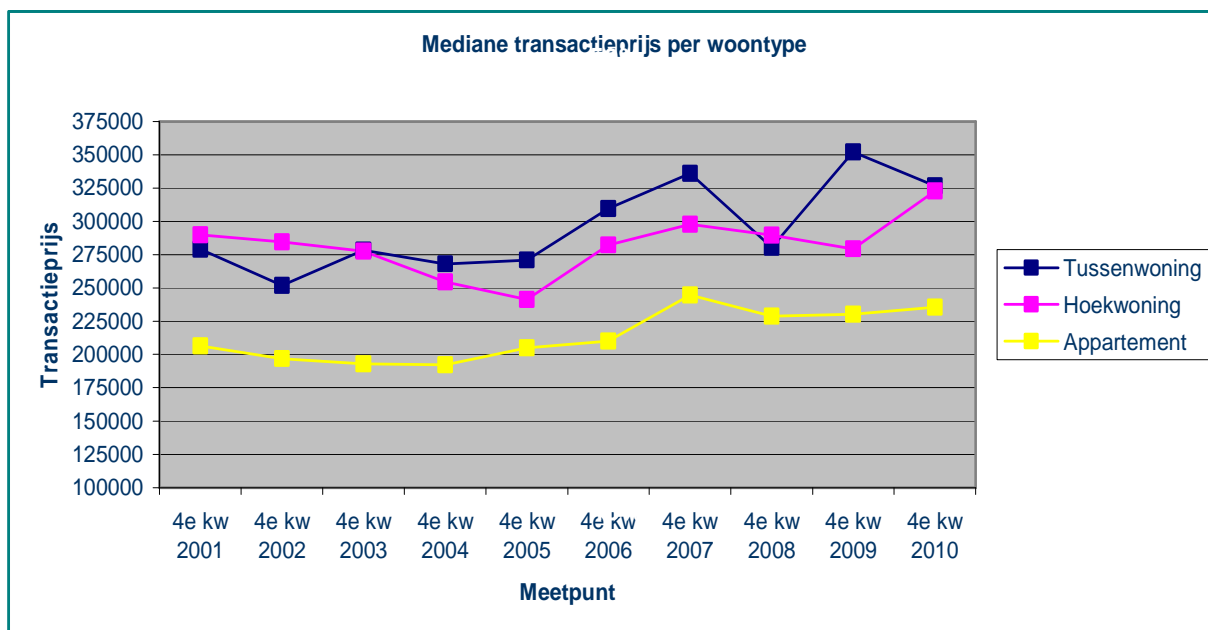
Grafiek 1



Grafiek 2

Uitgelicht

Amsterdam



Soort woning	4e kw 2001	4e kw 2002	4e kw 2003	4e kw 2004	4e kw 2005
Tussenwoning	279.075	251.750	278.250	268.222	270.889
Hoekwoning	289.853	284.750	277.500	254.556	241.200
Appartement	206.470	197.000	193.000	192.075	205.000
Totaal	217.815	210.000	210.000	209.048	217.061

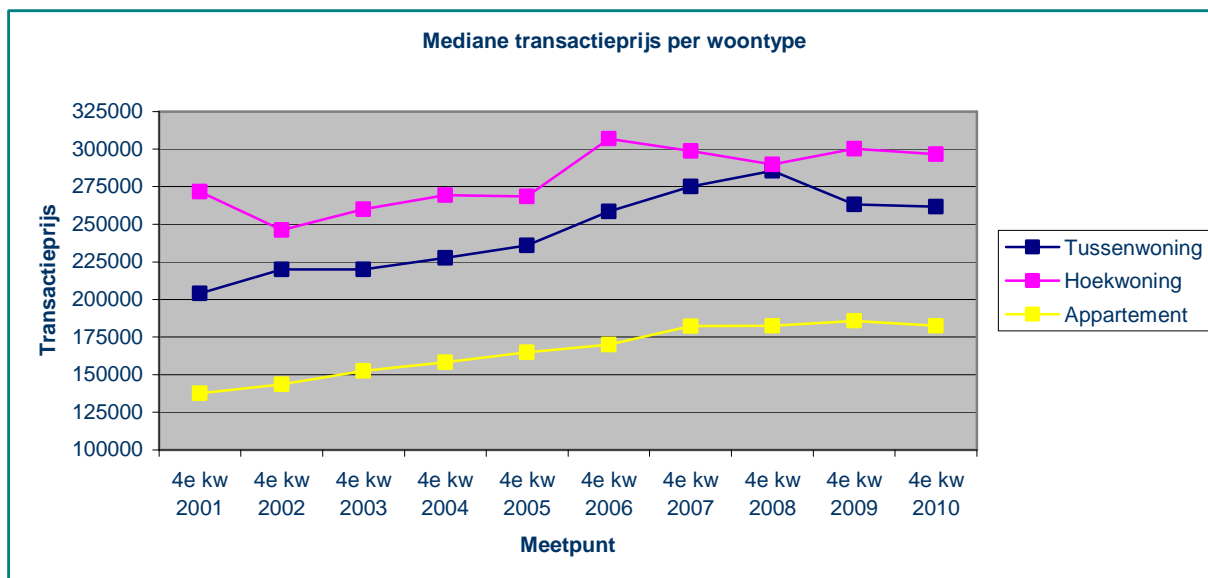
Soort woning	4e kw 2006	4e kw 2007	4e kw 2008	4e kw 2009	4e kw 2010
Tussenwoning	309.667	336.111	280.350	352.167	326.600
Hoekwoning	282.278	297.900	289.750	279.392	322.833
Appartement	210.000	244.833	228.615	230.201	235.514
Totaal	227.375	262.050	239.322	243.157	250.165

Toelichting

Amsterdam onderscheidt zich van de overige markten in Noord-Holland. De gemiddelde transactiepreisen zijn in 2010 over de hele linie hoger dan de afgelopen 10 jaar het geval is geweest. Hierdoor zal er vaker met overwaarde verkocht worden en minder met verlies. Toch zijn de overwaardes niet zo extreem als voor 2001. Het houdt op bij enkele duizenden euro's. Aangezien het inkomensniveau hoog is in de hoofdstad, maken wij ons niet zoveel zorgen voor de doorstroming naar woningen in het hoge segment. De markt in Amsterdam is veel minder gevoelig voor de strengere banknormen en verdamping van de overwaarde.

Uitgelicht

Haarlem



Soort woning	4e kw 2001	4e kw 2002	4e kw 2003	4e kw 2004	4e kw 2005
Tussenwoning	204.201	220.000	220.000	227.750	235.889
Hoekwoning	271.701	246.250	260.000	269.389	268.500
Appartement	137.609	143.500	152.500	158.111	164.878
Totaal	171.983	173.500	185.000	214.699	220.685

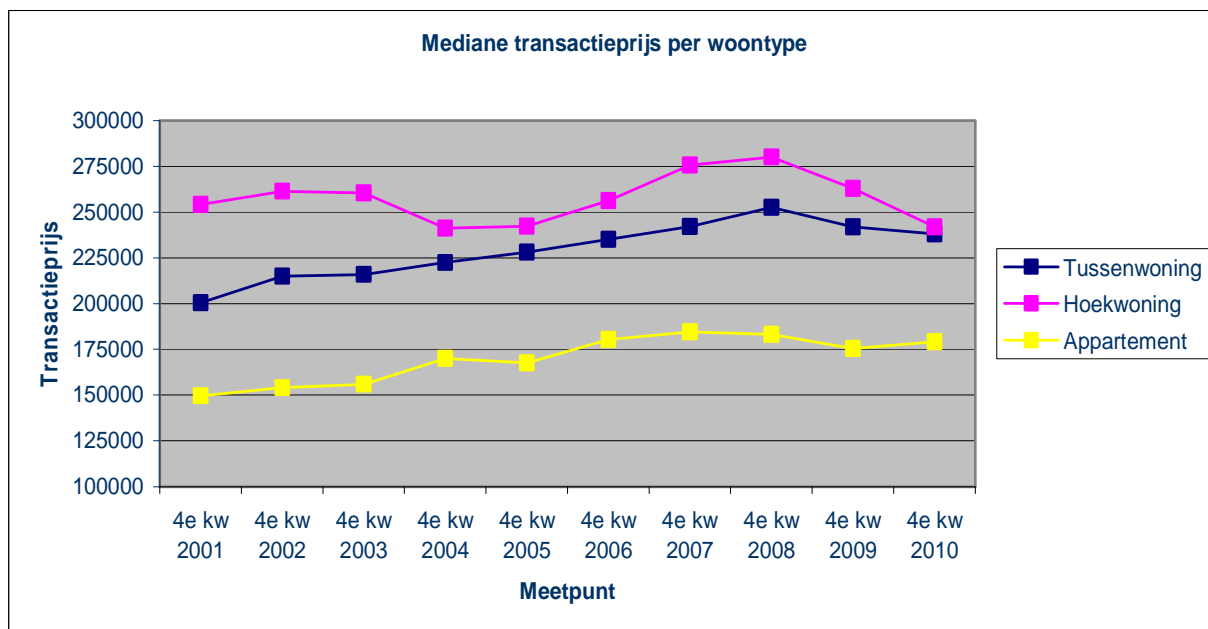
Soort woning	4e kw 2006	4e kw 2007	4e kw 2008	4e kw 2009	4e kw 2010
Tussenwoning	258.590	275.172	285.556	263.167	261.789
Hoekwoning	306.875	298.651	289.675	300.125	296.425
Appartement	169.889	182.183	182.447	185.785	182.524
Totaal	232.845	249.993	238.007	238.930	243.982

Toelichting

Tot aan 2006 kent de Haarlemse markt een florissante waardeontwikkeling van haar woningbezit. Na deze periode is dit sterk afgezwakt en vrijwel gestabiliseerd. Op zich is dit geen probleem, want de Haarlemse markt kent, net als de Amsterdamse markt, bij hoogconjunctuur een scherp stijgende gemiddelde transactieprijs. Doorstromen zal hooguit voor de kopers van een tussenwoning in 2007 en 2008 een probleem worden. Het marktniveau lag toen op het allerhoogste niveau voor dit type woning.

Uitgelicht

Haarlemmermeer



Soort woning	4e kw 2001	4e kw 2002	4e kw 2003	4e kw 2004	4e kw 2005
Tussenwoning	200.401	215.000	216.000	222.500	228.150
Hoekwoning	254.117	261.375	260.500	241.150	242.389
Appartement	149.747	154.000	156.000	170.056	167.639
Totaal	204.201	215.000	222.750	238.846	253.688

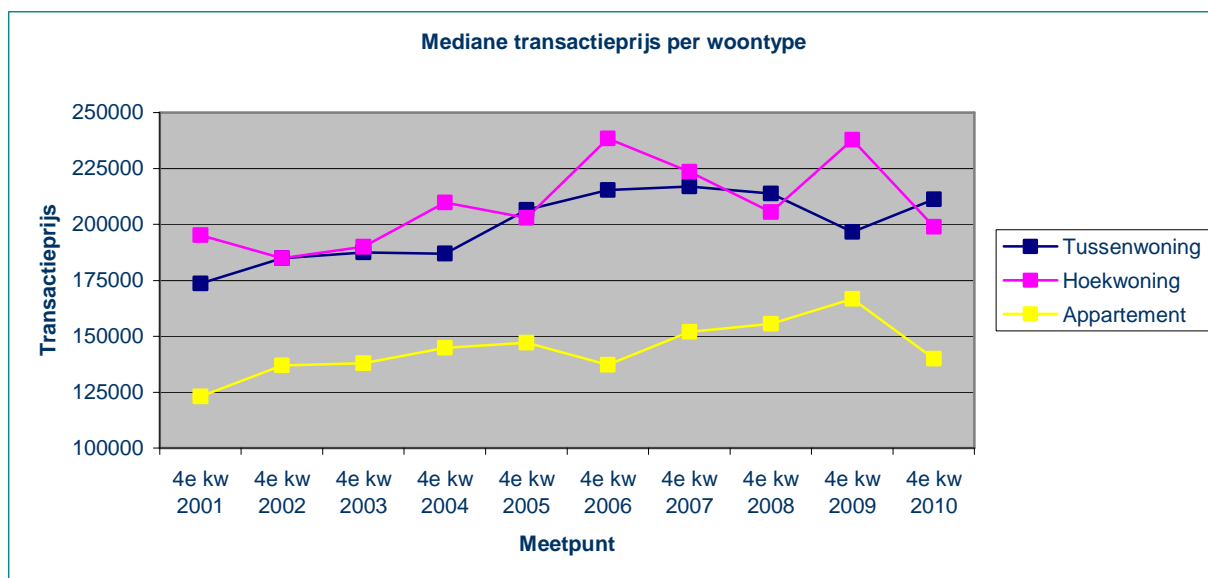
Soort woning	4e kw 2006	4e kw 2007	4e kw 2008	4e kw 2009	4e kw 2010
Tussenwoning	235.111	242.175	252.650	241.944	238.100
Hoekwoning	256.195	275.800	280.200	262.972	241.889
Appartement	180.400	184.550	183.076	175.517	179.067
Totaal	265.854	282.617	265.132	244.117	263.552

Toelichting

Uitgaande van het feit dat de meeste tussenwoningen volledig gefinancierd zijn, betekent dit dat er vanaf 2002 geen overwaarde meer opgebouwd wordt en vanaf 2004 zal er bij een verkoop in 2010 gemiddeld verlies geleden worden. Hoekwoningen kennen in dit gebied geen positieve waardeontwikkeling. Alleen appartementeneigenaren die de woning voor 2006 hebben gekocht, kunnen quitte spelen of iets van rendement maken.

Uitgelicht

Zaanstreek



Soort woning	4e kw 2001	4e kw 2002	4e kw 2003	4e kw 2004	4e kw 2005
Tussenwoning	173.571	185.000	187.500	186.900	206.450
Hoekwoning	195.125	185.000	190.000	209.750	202.925
Appartement	123.088	137.000	138.000	144.889	147.139
Totaal	173.118	174.750	178.000	190.315	196.568

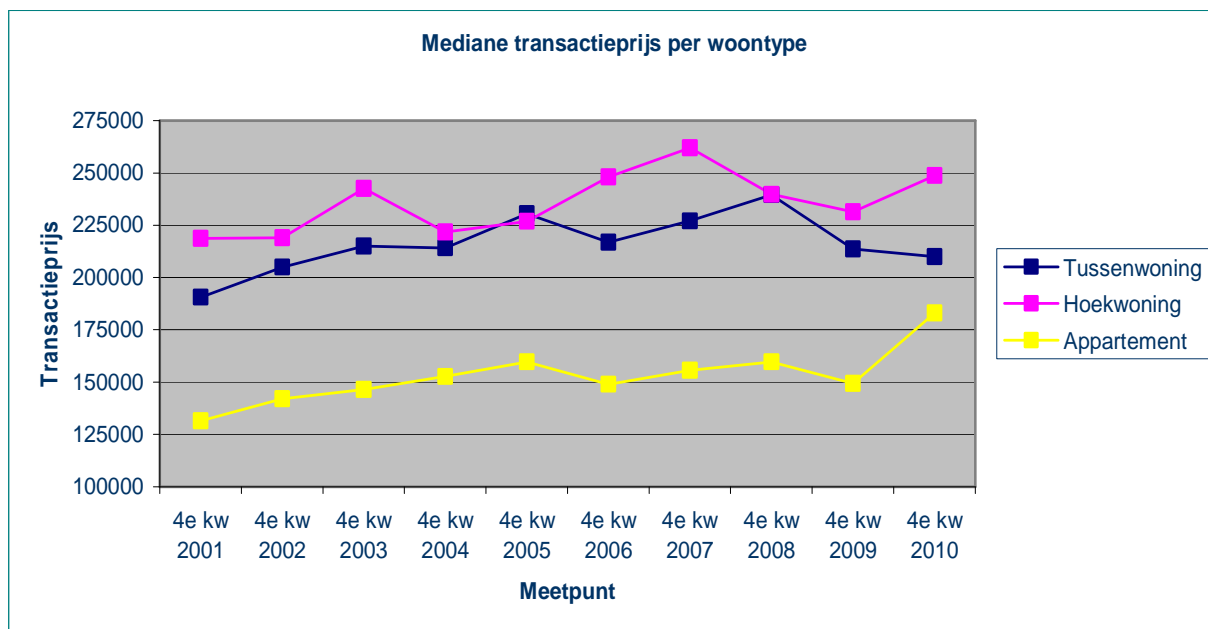
Soort woning	4e kw 2006	4e kw 2007	4e kw 2008	4e kw 2009	4e kw 2010
Tussenwoning	215.300	216.944	213.700	196.611	211.222
Hoekwoning	238.389	223.472	205.500	237.889	198.917
Appartement	137.300	152.056	155.535	166.713	139.961
Totaal	206.744	218.866	201.453	207.013	189.046

Toelichting

Appartementen krijgen in de Zaanstreek de grootste klap te verwerken. Er is geen overwaarde opgebouwd de afgelopen 10 jaar en appartementeneigenaren die de afgelopen 9 jaar gekocht hebben, moeten met verlies verkopen. De grootste verliezen worden geleden onder kopers vanaf 2007, de prijzen zijn sinds die tijd met 10% gedaald. De tussen- en hoekwoningen laten hetzelfde beeld zien als de meeste regio's. Aankopen tot 2006 hebben kans om zonder verlies te verkopen.

Uitgelicht

IJmond



Soort woning	4e kw 2001	4e kw 2002	4e kw 2003	4e kw 2004	4e kw 2005
Tussenwoning	190.558	205.000	215.000	214.150	230.500
Hoekwoning	218.722	219.000	242.500	221.611	226.946
Appartement	131.369	142.000	146.515	152.722	159.611
Totaal	182.646	192.000	210.000	218.978	242.302

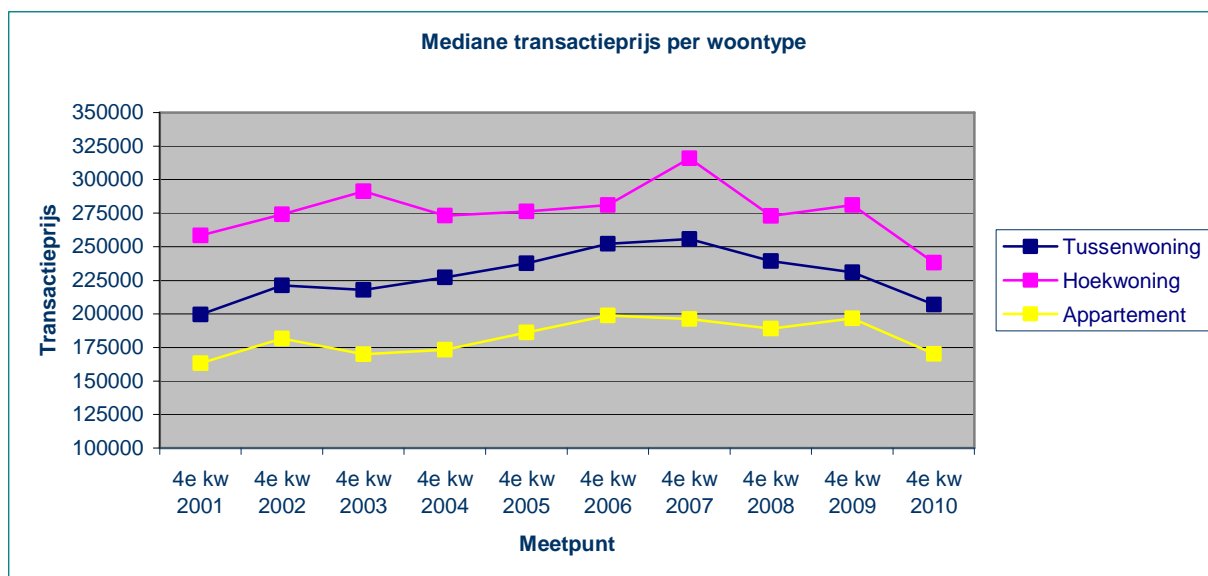
Soort woning	4e kw 2006	4e kw 2007	4e kw 2008	4e kw 2009	4e kw 2010
Tussenwoning	216.900	227.056	239.625	213.611	210.011
Hoekwoning	248.062	262.000	239.722	231.300	248.675
Appartement	149.000	155.625	159.704	149.375	183.136
Totaal	238.165	232.918	244.661	223.127	240.871

Toelichting

De waardeontwikkeling in dit gebied is al jaren grillig. Toch kan er over het algemeen geconcludeerd worden dat er vrijwel geen overwaarde is opgebouwd in de diverse segmenten. Voor de doorstroming is dit funest, want er zullen de komende jaren steeds minder doorstromers zijn met overwaarde. Dit betekent dat er volledig gefinancierd moet worden. In onze rapportage over 3^e kwartaal 2010 is al gebleken dat ook de financieringscapaciteit behoorlijk is ingeperkt.

Uitgelicht

Duinstreek



Soort woning	4e kw 2001	4e kw 2002	4e kw 2003	4e kw 2004	4e kw 2005
Tussenwoning	199.664	221.250	218.000	227.222	237.661
Hoekwoning	258.201	274.000	291.250	273.000	276.194
Appartement	163.361	181.750	170.000	173.333	186.100
Totaal	250.714	248.750	245.000	302.763	324.145

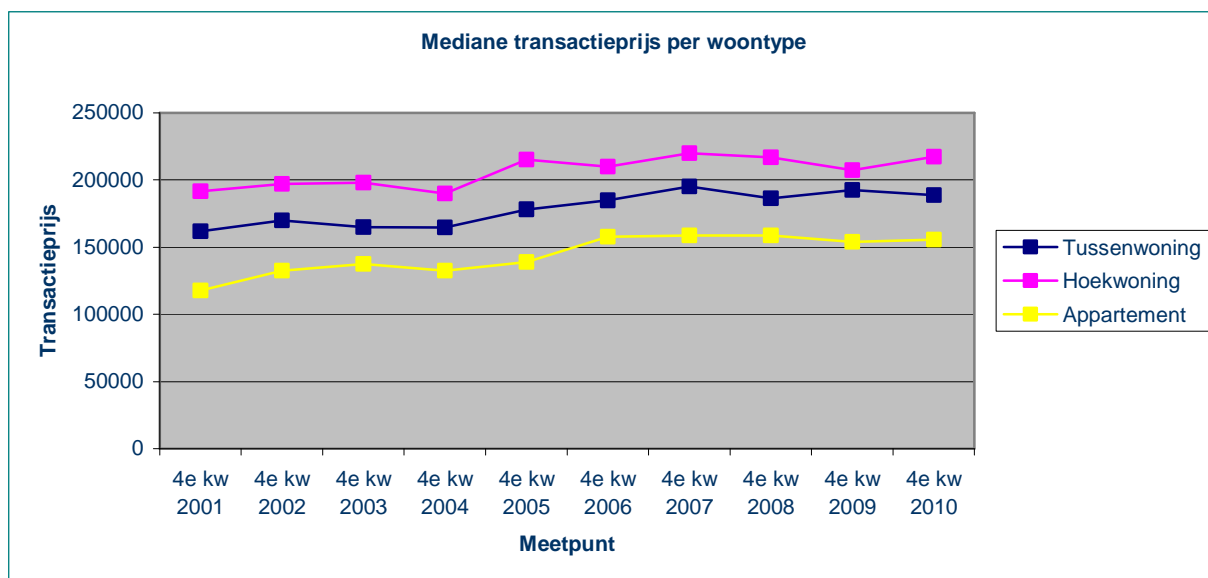
Soort woning	4e kw 2006	4e kw 2007	4e kw 2008	4e kw 2009	4e kw 2010
Tussenwoning	252.091	255.600	239.450	231.000	206.925
Hoekwoning	281.000	315.850	272.889	281.071	238.167
Appartement	198.944	196.167	189.063	196.627	170.247
Totaal	348.468	326.119	325.385	284.184	288.800

Toelichting

De prijs voor een tussenwoning is in 2010 vrijwel gelijk aan 2001. Dit betekent dat alle transacties tussen 2001 en 2010 verliesgevend zijn. Een groot gedeelte van deze groep heeft volledig gefinancierd, waardoor er aanzienlijke restschulden overblijven. Hoekwoningen en appartementen geven een gelijk beeld als tussenwoningen. De consequenties kunnen groot zijn in deze regio, want er is de afgelopen 10 jaar geen overwaarde opgebouwd. Dit maakt de doorstroming naar een volgende woning veel moeilijker en vaak niet haalbaar.

Uitgelicht

HAL-gebied



Soort woning	4e kw 2001	4e kw 2002	4e kw 2003	4e kw 2004	4e kw 2005
Tussenwoning	162.000	170.000	165.000	164.750	178.139
Hoekwoning	191.382	197.000	198.000	189.833	215.225
Appartement	117.642	132.500	137.500	132.567	139.000
Totaal	162.000	172.000	175.000	183.369	208.339

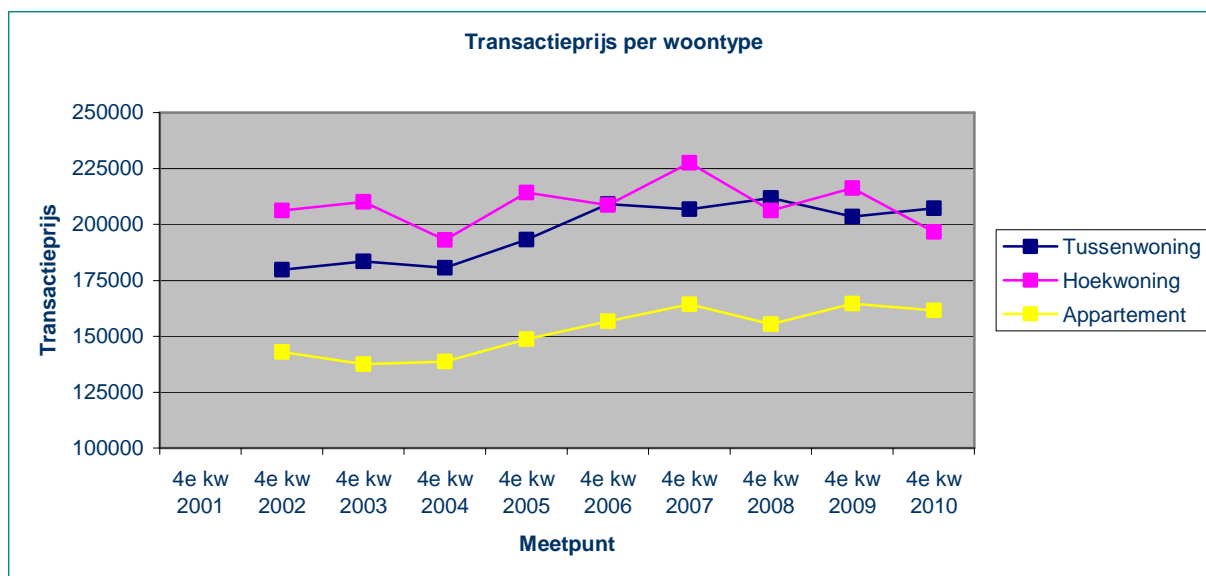
Soort woning	4e kw 2006	4e kw 2007	4e kw 2008	4e kw 2009	4e kw 2010
Tussenwoning	184.910	195.000	186.353	192.556	188.700
Hoekwoning	209.889	220.000	216.722	207.200	217.389
Appartement	157.760	158.833	158.778	154.110	155.683
Totaal	206.442	216.438	209.001	205.268	214.572

Toelichting

Tot 2006 kenmerkt de markt in het HAL-gebied zich door een sterke stijging van de transactiepreisen. Vanaf 2006 stagneert de prijsontwikkeling en is er vrijwel geen groei meer. Een terugval kent de markt echter ook niet, waardoor een grote groep woningeigenaren quitte kan spelen bij de verkoop van de woning. Verder zal het probleem van de restschuld zich later dan in de meeste andere regio's openbaren. Pas de aankopen na 2005 hebben geen winst meer opgebouwd. Dit zal vanaf 2013 een probleem worden.

Uitgelicht

Purmerend



Soort woning	4e kw 2001	4e kw 2002	4e kw 2003	4e kw 2004	4e kw 2005
Tussenwoning		179.750	183.500	180.725	193.100
Hoekwoning		206.125	210.000	192.972	214.125
Appartement		143.000	137.500	138.690	148.778
Totaal		180.000	182.000	192.098	206.703

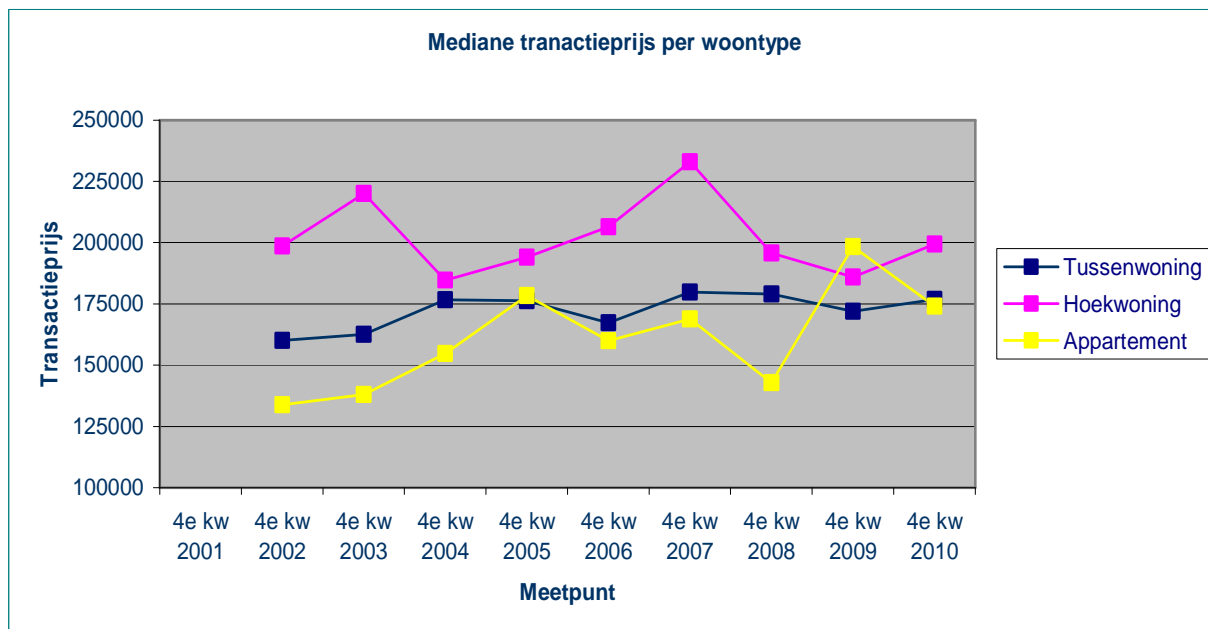
Soort woning	4e kw 2006	4e kw 2007	4e kw 2008	4e kw 2009	4e kw 2010
Tussenwoning	209.010	206.700	211.778	203.400	207.139
Hoekwoning	208.600	227.489	206.228	216.150	196.600
Appartement	156.778	164.278	155.511	164.571	161.644
Totaal	216.925	221.946	208.546	212.090	213.465

Toelichting

De Purmerendse markt profileert zich als een zeer stabiele markt. De groei van de transactiepreizen is sinds 2006 gestagneerd, maar er vinden geen extreme dalingen plaats. Hooguit zijn de prijzen van de hoekwoningen teruggevallen. Op zich is dit voor de doorstroming geen slechte ontwikkeling. In ieder geval zullen de meeste woningbezitters in dit segment zonder een al te grote scheur in de broek kunnen verkopen. Veel overwaarde is er echter ook niet opgebouwd en dit was de afgelopen jaren toch een van de belangrijkste pijlers van de doorstroommarkt.

Uitgelicht

Hoorn



Soort woning	4e kw 2001	4e kw 2002	4e kw 2003	4e kw 2004	4e kw 2005
Tussenwoning		160.000	162.500	176.667	176.167
Hoekwoning		198.500	220.000	184.611	193.938
Appartement		133.750	138.000	154.675	178.413
Totaal		166.750	180.000	200.364	204.066

Soort woning	4e kw 2006	4e kw 2007	4e kw 2008	4e kw 2009	4e kw 2010
Tussenwoning	167.167	179.778	178.925	171.917	176.803
Hoekwoning	206.475	232.917	195.667	186.000	199.375
Appartement	159.875	168.813	142.875	198.333	174.000
Totaal	215.089	234.197	198.854	192.622	216.622

Toelichting

Tussenwoningen en hoekwoningen kennen geen waardeontwikkeling in de afgelopen 10 jaar. De prijzen zijn vrijwel gelijk gebleven. Hierdoor is er geen overwaarde opgebouwd en wordt er in veel gevallen verlies geleden. Appartementen kennen tot 2005 een forse positieve waardeontwikkeling, maar na 2004 valt dit stil. De doorstroming zal, net als in veel gebieden, stagneren omdat er nauwelijks overwaarde wordt opgebouwd. Het koperspubliek voor woningen in het 2/1-kappers en vrijstaande segment is, en dat zal ook de komende jaren zo zijn, veel kleiner dan voorheen.

www.krk.nl

- ❑ Bedrijfsmakelaars
- ❑ Woningmakelaars
- ❑ Taxateurs
- ❑ Onderzoekers / Adviseurs
- ❑ Vastgoedmanagers
- ❑ Assurantie-adviseurs
- ❑ Financiële dienstverleners

www.krak.nl

Alkmaar

Arcadialaan 22, 3e etage
1813 KN Alkmaar
T: (072) 572 37 36
E: alkmaar@krak.nl

Amsterdam IJburg

IJburglaan 1389 C/D
1087 JJ Amsterdam IJburg
T: (020) 416 18 61
E: ijburg@krak.nl

Heerhugowaard

Middenweg 195a
1701 GA Heerhugowaard
T: (072) 571 81 47
E: heerhugowaard@krak.nl

Zaandam

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
T: (075) 635 35 91
E: zaandam@krak.nl

Amsterdam

Valkenburgerstraat 67 A/B
1011 MG Amsterdam
T: (020) 626 53 61
E: amsterdam@krak.nl

Castricum

Dorpsstraat 138
1901 EN Castricum
T: (0251) 65 15 46
E: castricum@krak.nl

Wormer

Mercuriusweg 1
1531 AD Wormer
T: (075) 642 60 10
E: wormer@krak.nl



Kuijs Reinder Kakes

