



Aangenaam

WONINGMARKTRAPPORTAGE

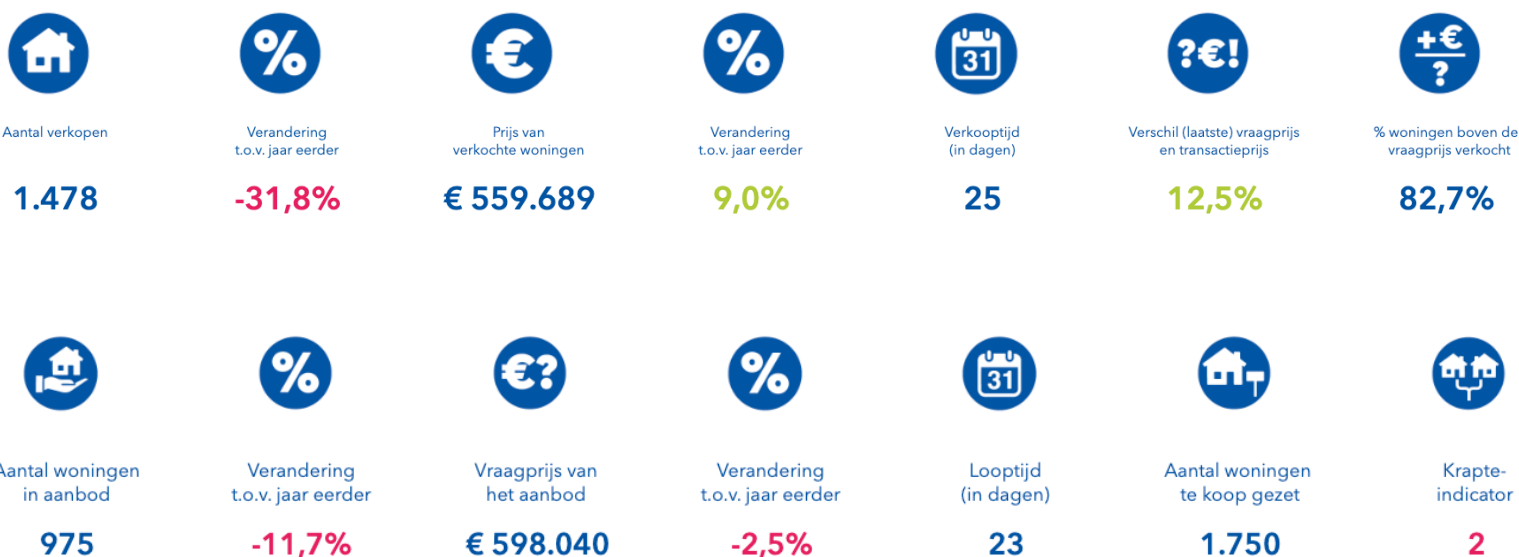


AMSTERDAM
PURMEREND
ZAANDAM

Amsterdam

2022 kwartaal 1

Cijfers in het kort:



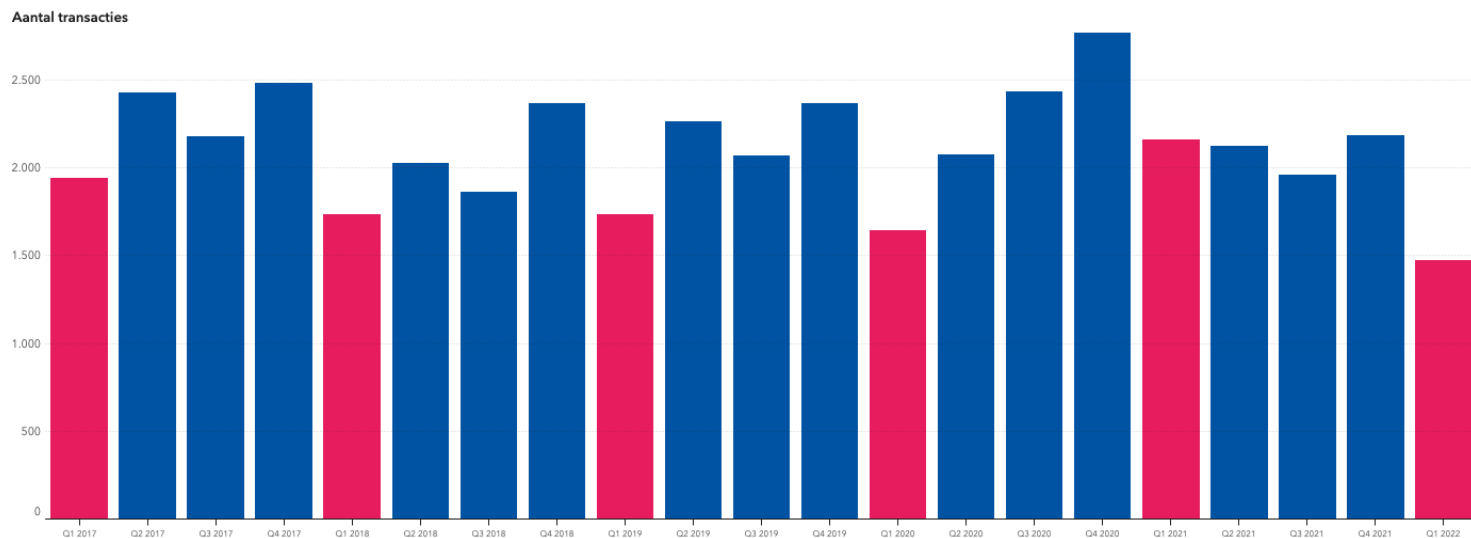
Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

	Aantal te koop gezet	Te koop gezet tov jaar eerder	Te koop gezet tov kwartaal eerder
Tussenwoning	158	-1,9%	-19,4%
Hoekwoning	60	9,1%	-1,6%
2-onder-1-kap	11	-26,7%	-50,0%
Vrijstaand	19	46,2%	-29,6%
Appartement	1.502	-17,6%	-24,8%
Totaal	1.750	-15,3%	-24,0%

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.



Cijfers per woningtype:

De transactieprijs toont de (mediane)verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Woningtype	Transactieprijs	Transactieprijs	Transactieprijs
	€	tov jaar eerder	tov kwartaal eer
Tussenwoning	€ 706.000	15,4%	-8,2%
Hoekwoning	€ 638.822	21,7%	-7,3%
2-onder-1-kap	€ 735.962	-12,4%	-24,9%
Vrijstaand	€ 1.566.800	120,5%	15,0%
Appartement	€ 533.113	7,8%	-6,0%
Totaal	€ 559.689	9,0%	-6,2%

Boven de vraagprijs

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.

Woningtype ▲	% boven vraagprijs verkocht
Tussenwoning	78,0%
Hoekwoning	93,9%
2-onder-1-kap	60,0%
Vrijstaand	30,8%
Appartement	83,4%
Totaal	82,7%

Vraagprijs-verkoopverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs.

Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

Woningtype ▲	Vraag-verkoopprijs verschil
Tussenwoning	7,4%
Hoekwoning	15,6%
2-onder-1-kap	2,5%
Vrijstaand	0,0%
Appartement	13,0%
Totaal	12,5%

Prijs per m2

De transactieprijs per vierkante meter toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak wonen.

Woningtype	▲ Prijs per M2	Prijs per M2 tov jaar eerder	Prijs per M2 tov kwartaal eerder
Tussenwoning	€ 5.991	15,9%	-0,9%
Hoekwoning	€ 6.067	26,5%	-1,2%
2-onder-1-kap	€ 6.360	11,1%	-3,5%
Vrijstaand	€ 7.980	22,9%	-1,6%
Appartement	€ 7.667	11,6%	-1,4%
Totaal	€ 7.483	12,4%	-1,4%

Conclusie

Zoals is af te lezen in de bovenstaande tabellen zijn de verkoopprijzen t.o.v. een kwartaal eerder gedaald in Amsterdam. Dit kan er natuurlijk mee te maken hebben dat mensen door de inflatie en oorlog in Oekraïne iets voorzichtiger zijn geworden. Misschien nog wel belangrijker om te bekijken zijn de cijfers op jaarbasis. Hier zien we juist een flinke stijging in het eerste kwartaal ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar.

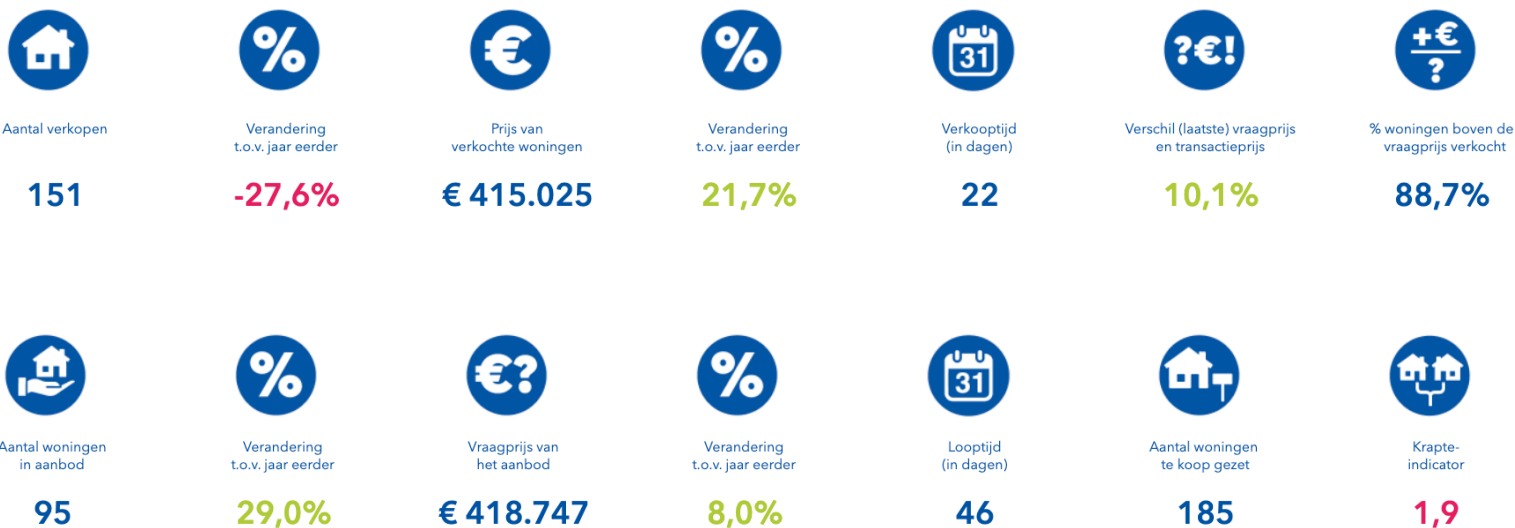
Als je het percentage woningen bekijkt dat boven de vraagprijs wordt verkocht, zul je ook zien dat dit percentage nog erg hoog is. De uitzondering zie je bij de vrijstaande woningen, echter is dit in Amsterdam niet helemaal te vergelijken aangezien er maar weinig vrijstaande woningen worden verkocht.

Kortom: uiteraard moeten we de markt blijven monitoren maar er is zeker nog geen reden tot paniek.

Purmerend

2022 kwartaal 1

Cijfers in het kort:



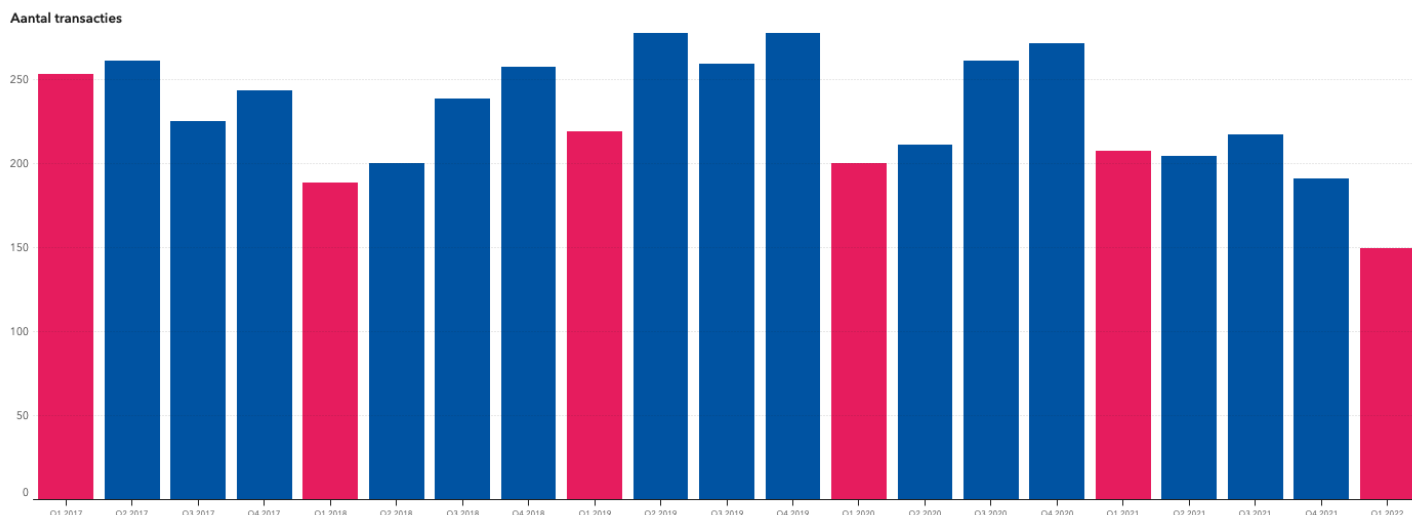
Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

	Aantal te koop gezet	Te koop gezet tov jaar eerder	Te koop gezet tov kwartaal eerder
Tussenwoning	90	-4,3%	15,4%
Hoekwoning	33	-23,3%	-23,3%
2-onder-1-kap	10	42,9%	-28,6%
Vrijstaand	5	-50,0%	-68,8%
Appartement	47	-11,3%	2,2%
Totaal	185	-10,6%	-6,1%

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.



Cijfers per woningtype:

De transactieprijs toont de (mediane)verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Woningtype	Transactieprijs	Transactieprijs	Transactieprijs
	€	tov jaar eerder	tov kwartaal eer
Tussenwoning	€ 415.209	26,6%	6,2%
Hoekwoning	€ 438.221	25,1%	8,5%
2-onder-1-kap	€ 520.000	-3,5%	-17,0%
Vrijstaand	€ 728.020	20,3%	1,0%
Appartement	€ 313.916	14,1%	-4,6%
Totaal	€ 415.025	21,7%	2,6%

Boven de vraagprijs

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is dat hoger lag dan de laatste vraagprijs.

Woningtype ▲	% boven vraagprijs verkocht
Tussenwoning	92,1%
Hoekwoning	82,8%
2-onder-1-kap	100,0%
Vrijstaand	42,9%
Appartement	93,8%
Totaal	88,7%

Vraagprijs-verkoopverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs.

Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

Woningtype ▲	Vraag-verkoopprijs verschil
Tussenwoning	11,2%
Hoekwoning	9,7%
2-onder-1-kap	5,3%
Vrijstaand	1,6%
Appartement	10,3%
Totaal	10,1%

Prijs per m2

De transactieprijs per vierkante meter toont de (mediane) vierkantemeterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gebruiksooppervlak wonen.

Woningtype	▲ Prijs per M2	Prijs per M2 tov jaar eerder	Prijs per M2 tov kwartaal eerder
Tussenwoning	€ 3.743	20,5%	3,3%
Hoekwoning	€ 3.879	22,7%	3,3%
2-onder-1-kap	€ 4.355	15,3%	4,5%
Vrijstaand	€ 4.445	9,8%	-4,9%
Appartement	€ 4.546	19,5%	6,7%
Totaal	€ 3.994	20,0%	3,6%

Conclusie

De huizenprijzen in Purmerend zijn op jaarbasis flink gestegen. Je ziet een kleine daling bij 2-onder-1-kapwoningen, maar als we kijken naar het percentage van 2-onder-1-kapwoningen dat boven de vraagprijs verkocht is, is dit 100% geweest. We kunnen dus concluderen dat er het afgelopen jaar wat goedkopere 2-onder-1-kapwoningen zijn verkocht.

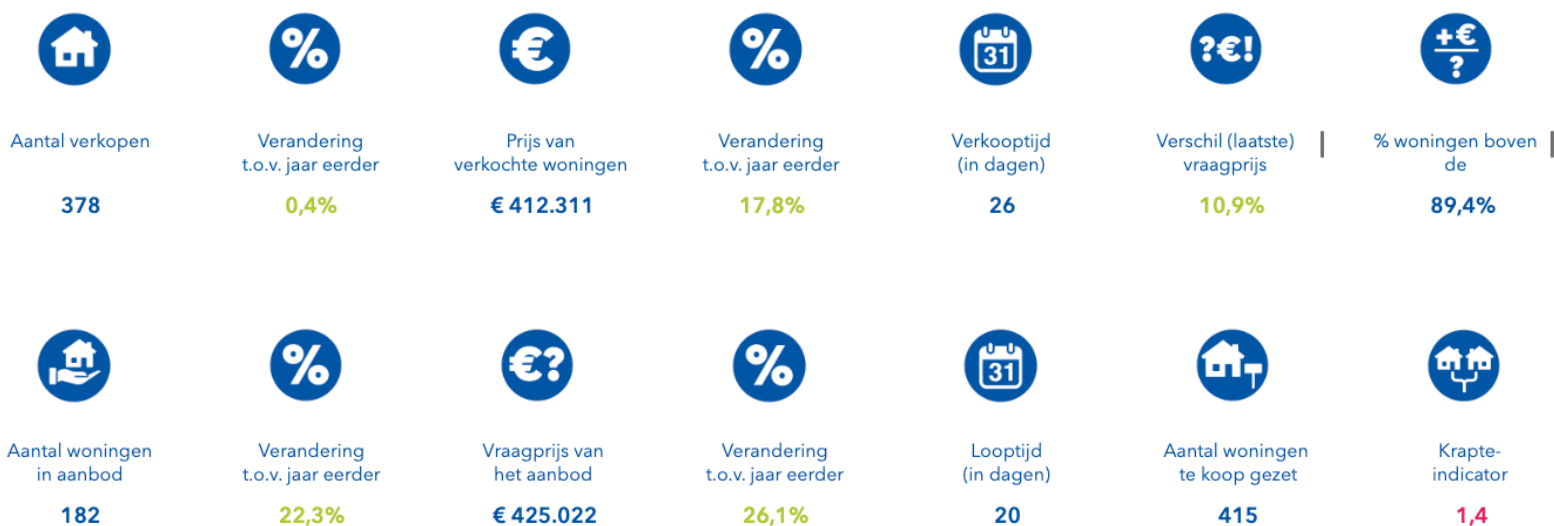
Als we kijken op kwartaal niveau dan zien we zowel bij appartementen als bij 2-onder-1-kapwoningen een daling ten opzichte van het vorige kwartaal, maar bij de overige type huizen juist weer een flinke stijging. Ook als we kijken naar de huizen die boven de vraagprijs worden verkocht, kunnen we zien dat een groot percentage van alle huizen boven de vraagprijs wordt verkocht. Kortom: over het algemeen zien we zowel op kwartaal niveau als op jaarbasis een forse prijsstijging, met de uitzonderingen daargelaten.

De uitzonderingen kunnen hoogstwaarschijnlijk worden verklaard door minder dure woningen die zijn verkocht.

Zaanstad

2022 kwartaal 1

Cijfers in het kort:



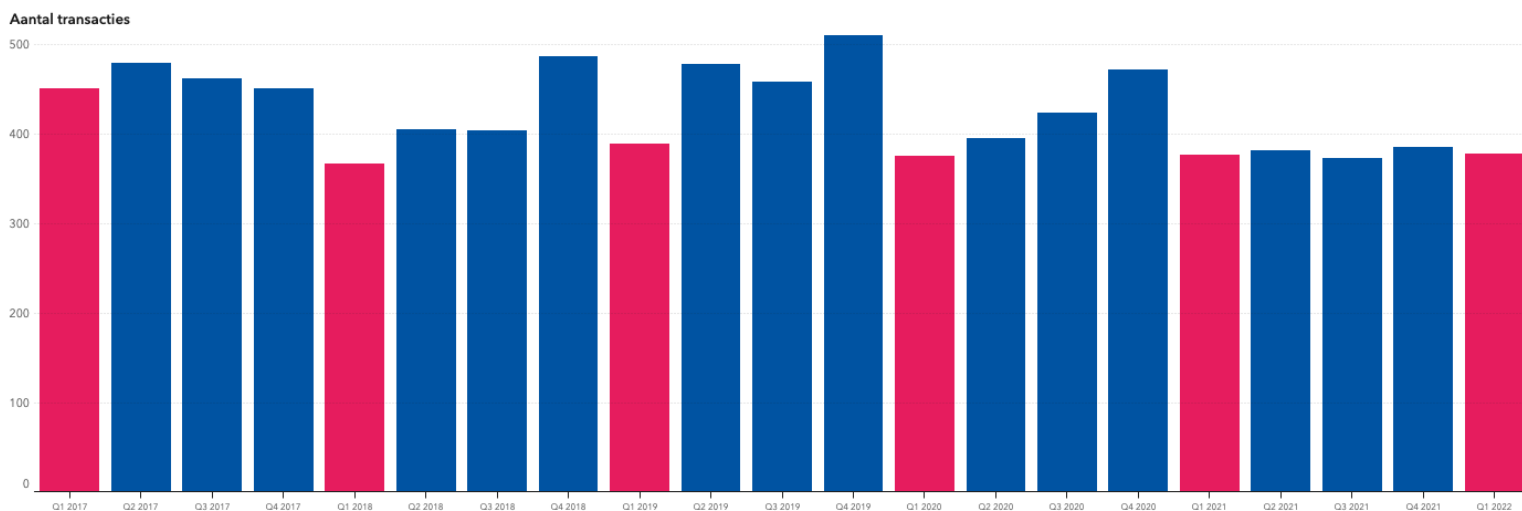
Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

	Aantal te koop gezet	Te koop gezet tov jaar eerder	Te koop gezet tov kwartaal eerder
Tussenwoning	139	13,9%	-6,7%
Hoekwoning	75	13,6%	0,0%
2-onder-1-kap	42	23,5%	-28,8%
Vrijstaand	41	46,4%	-16,3%
Appartement	118	20,4%	31,1%
Totaal	415	19,3%	-1,7%

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.



Cijfers per woningtype:

De transactieprijs toont de (mediane)verkoop prijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Woningtype	Transactieprijs	Transactieprijs	Transactieprijs
	€	tov jaar eerder	tov kwartaal eer
Tussenwoning	€ 429.622	22,7%	0,5%
Hoekwoning	€ 451.817	19,3%	-2,8%
2-onder-1-kap	€ 418.459	-0,4%	-0,8%
Vrijstaand	€ 573.351	35,7%	25,4%
Appartement	€ 313.389	13,7%	-4,0%
Totaal	€ 412.311	17,8%	0,8%

Boven de vraagprijs

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.

Woningtype ▲	% boven vraagprijs verkocht
Tussenwoning	94,0%
Hoekwoning	86,1%
2-onder-1-kap	80,5%
Vrijstaand	71,9%
Appartement	94,3%
Totaal	89,4%

Vraagprijs-verkoopverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs.

Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

Woningtype ▲	Vraag-verkoopprijs verschil
Tussenwoning	10,5%
Hoekwoning	10,2%
2-onder-1-kap	9,5%
Vrijstaand	6,6%
Appartement	13,9%
Totaal	10,9%

Prijs per m2

De transactieprijs per vierkante meter toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak wonen.

Woningtype	Prijs per M2	Prijs per M2 tov jaar eerder	Prijs per M2 tov kwartaal eerder
Tussenwoning	€ 4.055	24,9%	4,6%
Hoekwoning	€ 3.970	13,6%	0,2%
2-onder-1-kap	€ 4.177	17,4%	-1,8%
Vrijstaand	€ 4.445	20,4%	5,8%
Appartement	€ 4.574	19,2%	4,5%
Totaal	€ 4.229	20,1%	3,2%

Conclusie

In Zaandam zijn de verkoopprijzen van tussenwoningen, en vrijstaande huizen gestegen. Daarentegen zie je juist weer een daling in de overige woningtypen. Dit kan er natuurlijk mee te maken hebben dat mensen door de inflatie en oorlog in Oekraïne iets voorzichtiger zijn geworden. Opvallend is wel de enorme prijsstijging van vrijstaande huizen. Een trend die we zien is dat mensen tijdens en na de Coronacrisis op zoek gingen naar meer ruimte in en rondom het huis.

Op jaarbasis zijn de cijfers vrijwel bij alle woningtypen gestegen, echter zien we een kleine daling bij de 2-onder-1-kapwoningen. Een reden kan zijn dat er wat minder dure 2-onder-1-kapwoningen zijn verkocht.

Als je het percentage huizen bekijkt die boven de vraagprijs worden verkocht, zul je zien dat dit percentage nog erg hoog is.

Kortom: er is een kleine daling te zien op kwartaalbasis bij enkele woningtypen maar op jaarbasis is er nog steeds een grote groei.