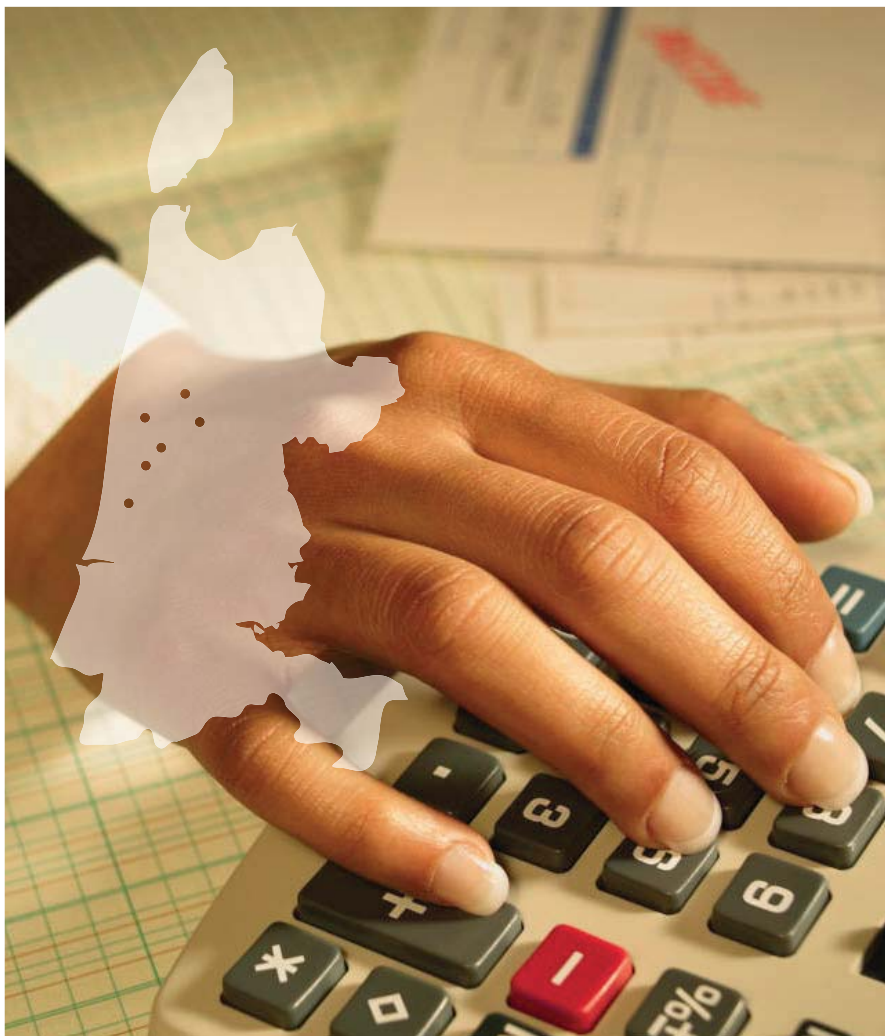




LEYGRAAF
MARKETING

WONINGMARKT ANALYSE

4^e kwartaal 2008
Alkmaar en omstreken



Stationsweg 74 1815 CD Alkmaar 072 511 43 18

www.leygraaf.net marketing@leygraaf.net



LEYGRAAF
MARKETING



Ondanks forse terugloop aantal verkochte woningen blijft het prijsniveau redelijk gehandhaafd; kopers doen langer over aankoopbeslissing, maar dit heeft weinig invloed op de transactieprijs. Uit de cijfers blijkt dat woningen die te koop komen met een reële vraagprijs, een uitgekende marketingstrategie en actieve makelaar binnen een aanzienlijke periode verkocht worden voor een reële transactieprijs. Uit de analyse blijkt dat woningen met een hoge vraagprijs over het algemeen een lange verkooptijd hebben, wat resulteert in een lagere opbrengstwaarde.

Opvallende feiten

- De prijzen in de regio Alkmaar, bestaande uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Heerhugowaard, Langedijk, Heiloo, Limmen en Castricum zijn licht gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal, met slechts 0,91%. De landelijke cijfers laten volgens de NVM een prijsdaling van 2,5% zien ten opzichte van het vorige kwartaal.
- Wel zien we dat het aantal verkooptransacties aanzienlijk is afgenomen. Van 640 woningen in het vorige kwartaal naar 455 woningen in het 4e kwartaal, een afname van ca. 29%.
- De laatste maanden van 2008 laten duidelijk zien dat we in een kopersmarkt terecht zijn gekomen. Momenteel staat de krapte indicator op 11.
- Toch lijkt het zo dat Alkmaar ten opzichte van de rest van de regio het minst last heeft van de heersende economische crisis. Het aantal woningverkoppen is weliswaar gedaald met 19% maar dit is toch al gauw ca. 10% minder dan het landelijk gemiddelde.
- De mediane transactieprijs in Alkmaar is ten opzichte van het 4e kwartaal vorig jaar licht gedaald. Van mediaan € 208.524,- naar € 206.369,- het laatste kwartaal van 2008.
- Opvallend in Heerhugowaard is, ten opzichte van de overige gemeenten in de regio Alkmaar, is de enorme terugloop van verkochte woningen. In Heerhugowaard is het aantal verkochte woningen in het laatste kwartaal met 35% afgenomen.
- Uit het transactiecijfer van de regio blijkt dat de woningen met een hoge vraagprijs over het algemeen een langere looptijd hebben. Tevens blijkt dat de woningen welke snel verkocht worden en een reële vraagprijs hanteren een kleiner verschil laten zien tussen vraagprijs en transactieprijs (2,6%). Bij de woningen die langer te koop staan is het verschil tussen de transactieprijs en de vraagprijs groter, namelijk 4,3%.
- Daarnaast noemen wij ook het opvallende feit, dat er bijna 500 categorie 1 en 2 woningen (categorie 1 tot € 158.850,- en categorie 2 tot € 209.000,-) te koop staan en wachten op een koper. Dit terwijl de gemeente Alkmaar in elk nieuwbouwproject van de projectontwikkelaar verlangd om 40% van zijn woningen in deze categorieën te bouwen. Dit zelfde beeld is ook in Heerhugowaard zichtbaar.

Regio groot Alkmaar

De prijzen in de regio groot Alkmaar, bestaande uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Heerhugowaard, Langedijk, Heiloo, Limmen en Castricum zijn licht gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal, met slechts 0,91%. De landelijke cijfers laten volgens de NVM een prijsdaling van 2,5% zien ten opzichte van het vorige kwartaal.

Wel zien we dat het aantal verkooptransacties aanzienlijk is afgenomen. Van 640 woningen in het vorige kwartaal naar 455 woningen in het 4e kwartaal, een afname van ca. 29%. Door de terugloop in het aantal verkochte woningen is het als vanzelfsprekend te verwachten dat de woningen gemiddeld langer te koop staan. Het afgelopen kwartaal stonden de woningen in de regio Groot Alkmaar gemiddeld 71 dagen in de verkoop, een toename van 27%.

Aantal verkochte woningen en verandering in %

(Regio groot Alkmaar)

	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
Aantal	745	691	701	640	455
% t.o.v. vorig kwartaal	-1.84%	-7.25%	1.45%	-8.70%	-28.91%
Transactieprijs	254.371	246.804	255.972	249.776	242.386
% t.o.v. vorig kwartaal	0.17%	-1.72%	3.58%	-2.18%	-0.91%
Looptijd	66	74	63	57	71
% t.o.v. vorig kwartaal	7.38%	11.83%	-12.81%	0.67%	27.27%
Prijs per m ² GBO	2.189	2.171	2.202	2.182	2.189
% t.o.v. vorig kwartaal	0.08%	-0.43%	3.10%	-2.00%	0.99%

Gemeente ALKMAAR

Zoals ook de landelijke trend laat zien, is ook in Alkmaar het aantal verkochte woningen afgenomen. Toch lijkt het zo dat Alkmaar ten opzichte van de rest van de regio het minst last heeft van de heersende economische crisis. Het aantal woningverkopten is weliswaar gedaald met 19% maar dit is toch al gauw ca. 10% minder dan het landelijk gemiddelde. Het aantal verkochte woningen in het laatste kwartaal van 2008 bedroeg 208 woningen.

In het afgelopen kwartaal zien we toch een prijscorrectie ten opzichte van het 3e kwartaal van dit jaar.

De looptijd van de te koop staande woningen is toegenomen. Opvallend is dat de looptijd van de tussenwoningen het minst is toegenomen, met 10% en nu uitkomt op gemiddeld 45 dagen. Voor alle woningen geldt een gemiddelde looptijd van 61 dagen, een toename van 36% ten opzichte van het 3e kwartaal van 2008.

Prijs per m² GBO (gemeente ALKMAAR)

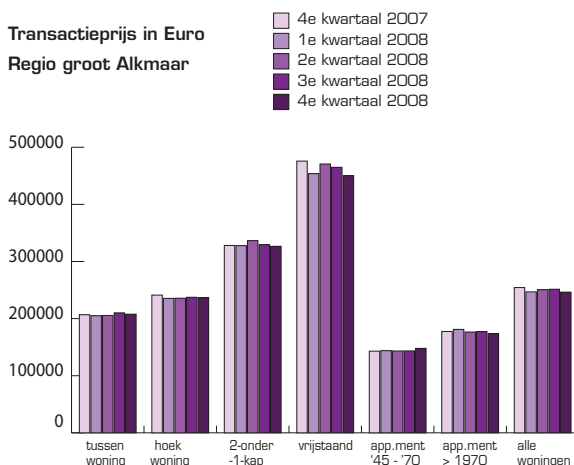
(Grijze cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen).

Type woning	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
Tussenwoning	1836 0.52%	1843 0.37%	1866 1.26%	1882 0.73%	1825 0.43%
Hoekwoning	1950 1.95%	1939 -0.58%	1948 0.48%	1921 -1.36%	1844 -3.05%
Twee onder één kap	2347 4.22%	2285 -2.63%	<i>2292</i> <i>0.28%</i>	<i>2327</i> <i>1.53%</i>	<i>2257</i> <i>-6.45%</i>
Vrijstaand	2562 -5.27%	<i>2544</i> <i>-0.68%</i>	<i>2615</i> <i>-2.76%</i>	<i>2652</i> <i>14.43%</i>	<i>2540</i> <i>-13.65%</i>
Appartement < 1945	<i>2351</i> <i>1.42%</i>	<i>2.513</i> <i>6.88%</i>	<i>2591</i> <i>3.02%</i>	<i>2057</i> <i>-20.62%</i>	<i>2414</i> <i>17.34%</i>
Appartement 1945 - 1970	1876 0.61%	1869 -0.37%	1940 4.81%	1939 -0.06%	1907 -1.67%
Appartement > 1970	2341 1.02%	2333 -32%	2456 6.13%	2440 -0.68%	2371 -2.83%
Alle woningen	2021 0.85%	2022 -0.06%	2050 3.8%	2014 -3.02%	2010 -1.45%

Looptijd en verandering in % (gemeente ALKMAAR)

Type woning	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
Tussenwoning	46 2.12%	54 19.17%	50 -8.20%	41 -16.70%	45 9.54%
Hoekwoning	46 -8.51%	72 55.12%	44 -38.88%	56 34.88%	89 59.21%
Appartement 1945 - 1970	69 6.15%	61 -12.08%	39 -36.45%	46 19.57%	<i>67</i> <i>44.69%</i>
Appartement > 1970	80 46.59%	77 -3.64%	46 -40.03%	51 16.79%	63 24.31%
Alle woningen	61 8.59%	68 23.14%	54 -19.10%	48 4.44%	61 36.40%

Transactieprijs in Euro
Regio groot Alkmaar



Gemeente HEERHUGOWAARD

Net als het vorige kwartaal zien wij een toename in de looptijd van het te koop staande woningaanbod. Al deze cijfers laten nog geen daling in de transactieprijs zien. Heerhugowaard kent een zeer geringe prijsdaling van ca. 1,5% naar € 216.719,- mediaan.

Prijzontwikkeling per m² GBO (gemeente HEERHUGOWAARD)

(Grijze cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen)

Type woning	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
Tussenwoning	1663 1.77%	1625 -5.40%	1669 2.71%	1711 2.48%	1698 -0.73%
Hoekwoning	1710 2.11%	1756 4.69%	1657 -5.66%	1740 5.04%	1673 3.88%
Vrijstaand	2574 -1.89%	2347 -12.44%	2575 9.70%	2489 -3.35%	2485 -0.15%
Appartementen > 1970	2228 2.26%	2239 1.44%	2229 0.48%	2126 -4.60%	2117 -0.42%
Alle woningen	1882 1.47%	1815 -3.23%	1843 1.32%	1837 1.43%	1819 -1.14%

Transactieprijs en verandering in % (gemeente HEERHUGOWAARD)

Type woning	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
Tussenwoning	185.650 -0.75%	196.350 3.68%	191.450 -2.50%	192.222 -0.40%	181.000 -5.84%
Hoekwoning	216.222 4.96%	203.100 -4.09%	202.750 -0.17%	214.360 5.73%	220.083 2.67%
Alle woningen	226.999 0.20%	220.476 1.28%	221.802 -0.35%	223.379 1.10%	216.719 -1.57%

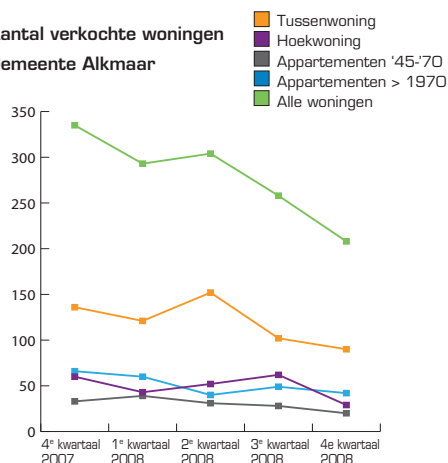
Gemeente Castricum en Heiloo

Heiloo en Castricum hebben met betrekking tot het prijsverloop het afgelopen jaar een schommelend beeld laten zien. De lichte prijsdaling in het laatste kwartaal van 2008 (-1,25%) is gezien de huidige marktsituatie realistisch te noemen.

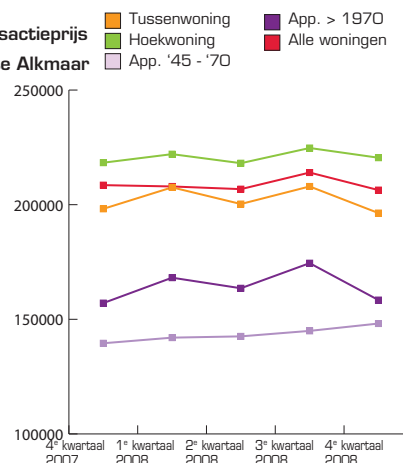
Transactieprijs en verandering in % (gemeente CASTRICUM EN HEILOO)

Type woning	4e kwartaal 2007	1e kwartaal 2008	2e kwartaal 2008	3e kwartaal 2008	4e kwartaal 2008
Tussenwoning	252.000 0.82%	251.200 1.26%	273.639 8.93%	257.056 -6.06%	236.056 -8.17%
Hoekwoning	307.917 4.33%	<i>302.100</i> <i>5.78%</i>	300.056 -3.12%	285.889 1.77%	<i>275.200</i> <i>-0.25%</i>
Twee onder één kap	366.750 -8.84	<i>365.800</i> <i>7.08%</i>	374.033 2.25%	<i>333.750</i> <i>-10.77%</i>	<i>361.656</i> <i>8.36%</i>
Vrijstaand	455.111 -8.03%	553.600 31.08%	490.167 -11.46%	465.833 -4.96%	<i>493.750</i> <i>5.99%</i>
Appartement > 1970	186.050 1.00%	<i>164.956</i> <i>-12.34%</i>	190.583 15.54%	177.056 -7.10%	<i>174.071</i> <i>-1.69%</i>
Alle woningen	310.845 -1.14%	329.999 4.72%	321.272 3.03%	295.452 -6.42%	294.128 -1.25%

Aantal verkochte woningen
Gemeente Alkmaar



Transactieprijs
Gemeente Alkmaar





2007 ten opzichte van 2008 (Groot Alkmaar)

Ondanks dat ook in onze regio de looptijd is toegenomen en het aantal verkocht woningen is afgenomen, constateren wij slechts een lichte prijsdaling ten opzichte van het vorige kwartaal. Over het gehele jaar 2008 is er een prijsstijging van gemiddeld 2% behaald in Alkmaar. Ook in de overige gemeentes wordt het jaar 2008 met een positief getal afgesloten.

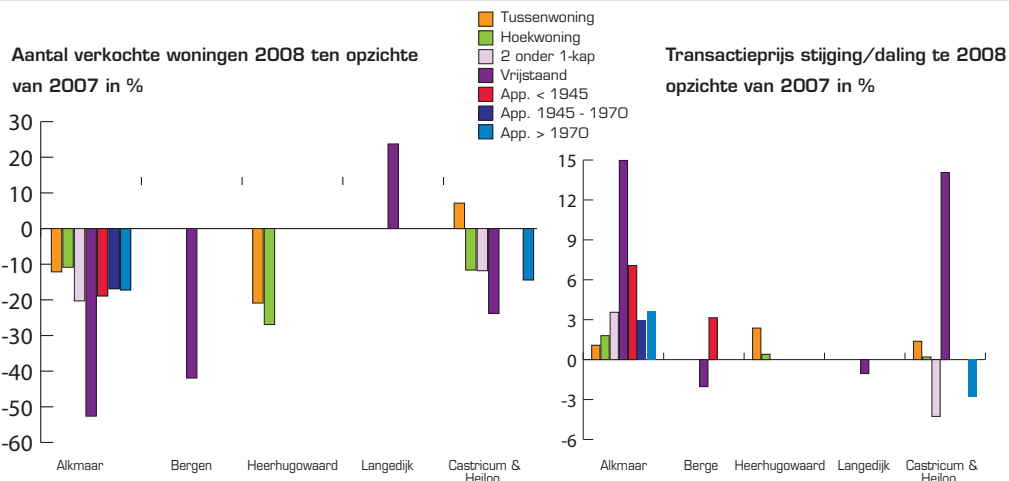
Krapte indicator

Bij een score van 5 tot 6 is er sprake van een evenwichtige markt. Bij een score van 1 is er sprake van een zeer krappe markt, ofwel een uitgesproken aanbieders- of verkopersmarkt. Bij een score van 10 of hoger is de markt zeer ruim en spreken we van een kopersmarkt. De laatste maanden van 2008 laten duidelijk zien dat we in een kopersmarkt terecht zijn gekomen. Momenteel ligt het cijfer rond de 11.

	apr-2008	mei-2008	jun-2008	jul-2008	aug-2008	sep-2008	okt-2008	nov-2008
Woningen	5.7	6.9	7.5	8.5	7.4	8.4	9.4	11.2
Appartementen	5.0	10.4	8.8	7.1	8.9	11.4	9.4	10.7

Regio groot Alkmaar

Type woning		Aantal verkochte woningen 2007	Aantal verkochte woningen 2008	% wijziging aantal t.o.v. 2007	Transactieprijns gemiddeld 2007	Transactieprijns gemiddeld 2008	Transactieprijns stijging / daling % t.o.v. vorig jaar
Alkmaar	Tussenwoning	540	477	-12.15%	195.059	197.167	1.08%
	Hoekwoning	221	197	-10.86%	212.678	216.500	1.80%
	2 onder 1-kap	69	55	-20.29%	337.233	349.222	3.56%
	Vrijstaand	57	27	-52.63%	431.083	495.611	14.97%
	App. < 1945	37	30	-18.92%	168.067	179.950	7.07%
	App. 1945 -1970	142	118	-16.90%	135.800	139.850	2.98%
	App. > 1970	232	192	-17.24%	157.230	162.906	3.61%
Bergen	Vrijstaand	124	72	-41.94%	646.850	633.700	-2.03%
	Appartementen	44	43	-2.27%	246.400	254.167	3.15%
Heerhugowaard	Tussenwoning	268	212	-20.90%	185.450	189.850	2.37%
	Hoekwoning	52	38	-26.92%	206.889	207.722	0.40%
Langedijk	Vrijstaand	80	99	23.75%	356.200	352.444	-1.05%
Castricum & Heiloo	Tussenwoning	140	150	7.14%	252.800	256.300	1.38%
	Hoekwoning	103	91	-11.65%	292.806	293.389	0.20%
	2 onder 1 kap	93	82	-11.83%	381.028	364.775	-4.27%
	Vrijstaand	126	96	-23.81%	449.750	513.000	14.06%
	App. > 1970	104	89	-14.42%	181.450	176.361	-2.80%





Het vijvermodel voor de regio Noord Kennemerland

Het vijvermodel laat zien welk gedeelte van het aanbod dat op 16 augustus 2008 te koop stond en op 15 november 2008 is verkocht, nog te koop staat of is ingetrokken/verhuurd. Tevens geeft het vijvermodel aan wat de ontwikkelingen zijn van het aanbod dat na 16 augustus 2008 is aangemeld.

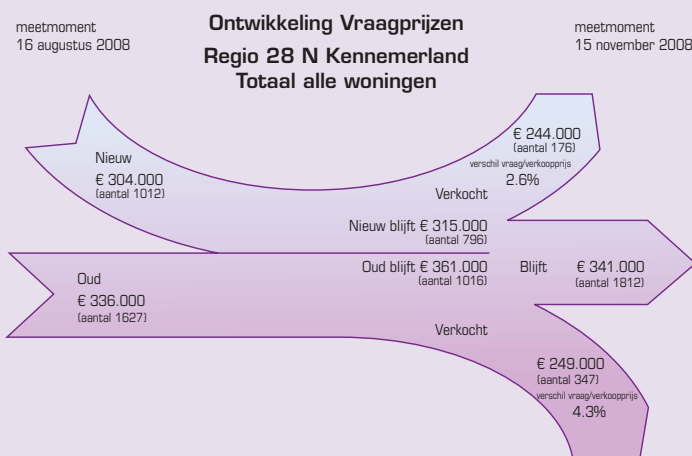
Op 16 augustus stonden er 1627 woningen in de regio Noord Kennemerland te koop. Daarvan zijn er in de periode tot 15 november 2008 347 verkocht. De mediane vraagprijs van deze woningen bedroeg € 262.000,-, de transactieprijs € 249.000,-, een verschil van 4,3%. De looptijd van deze woningen bedroeg 117 dagen mediaan. Opvallend is dat het verschil tussen vraag en transactieprijs is toegenomen. Daarnaast is het ook opvallend dat van het woningaanbod dat op 16 augustus nog te koop stond er 264 woningen uit de verkoop zijn gehaald door de verkoper.

Van het totaal van 1627 'oude' woningen zijn er op 15 november nog 1016 beschikbaar, deze woningen hebben een mediane vraagprijs van € 361.000,-. De looptijd bedraagt 208 dagen.

Na 16 augustus 2008 zijn er in totaal 1012 nieuwe woningen aangemeld. Dit getal is niet afwijkend ten opzichte van de aanmeldingen in eerder kwartalen. Dit duidt erop dat de woningverkoper in ieder geval vertrouwen heeft in de markt. Van deze woningen zijn er op 15 november 2008 176 verkocht. De mediane vraagprijs van deze verkochte woningen bedroeg € 244.000,- en de mediane transactieprijs € 237.000,-, een verschil van slechts 2,6%. Op 15 november 2008 zijn er van deze 1012 'nieuwe' woningen nog 796 beschikbaar. Deze woningen hebben een mediane vraagprijs van € 315.000,-.

Op 15 november 2008 bedraagt het totale aanbod 1812 woningen. Dit zijn 154 woningen meer dan het vorige kwartaal.

Hieruit blijkt dat de woningen met een hoge vraagprijs over het algemeen een langere looptijd hebben. Tevens blijkt dat de woningen welke snel verkocht worden een reëleren vraagprijs hanteren een kleiner verschil laten zien tussen vraagprijs en transactieprijs (2,6%). Bij de woningen die langer te koop staan is het verschil tussen de transactieprijs en de vraagprijs groter, namelijk 4,3%.



Over LEYGRAAF

LEYGRAAF heeft ruime ervaring in de makelaardij op het gebied van aan- en verkoop van (nieuwbouw-) woningen en bedrijfsonroerendgoed. Ook het landelijk initiëren en aankopen voor marktpartijen van binnenstedelijke locaties en uitleggieden, voor o.a. woningbouw en bedrijvenlocaties, behoren tot onze werkzaamheden. Onze adviezen worden vertaald in marktrapportages en product- en doelgroepanalyses. Voor het schrijven van deze rapportages worden wij door marktpartijen veelvuldig ingeschakeld. Zo zijn wij als makelaar regelmatig betrokken bij nieuwbouwprojecten in de regio. Door deze werkwijze is LEYGRAAF een begrip geworden, die de woningmarkt voor haar opdrachtgevers nauwlettend in de gaten houdt.

