



Brantjes

MAKELAARS

Woningmarktrapportage 1e kwartaal 2024

Op weg naar een nieuw record

Jan den Adel
Brantjes Makelaars
11-04-2024

Vier keer per jaar maakt Brantjes Makelaars bekend hoe het gaat met de koopwoningmarkt in ons werkgebied. Leuk om te lezen als je zelf wilt kopen of verkopen. En interessant voor ontwikkelaars en andere professionals om inzicht te krijgen in actuele trends.

www.brantjesmakelaars.nl



Op weg naar een nieuw record

Dat de krapte op de woningmarkt voorlopig niet is opgelost, was al duidelijk. Met de stijgende huizenprijzen lijkt deze krapte enkel toe te nemen. Goed nieuws voor verkopers. De woningzoekenden overbieden inmiddels weer. Gunstig voor hen is de rustig dalende hypotheekrente. Helaas is er een grote groep die niet profiteert van deze omstandigheden. Voor starters en middeninkomens lijkt een koopwoning nog onbereikbaar te worden.

Stijging huizenprijzen

Dat er meer wordt overboden op de woningen, heeft ook te maken met de hypotheekrente die de afgelopen maanden langzaam daalde. De verwachting is dat deze rente de komende tijd verder zakt. Experts van o.a. ABNAMRO houden er rekening mee dat de rente op hypotheeklen met een korte rentevaste periode halverwege dit jaar omlaaggaat. Door de druk op de economische activiteit en de afgenomen inflatie heeft de Europese Centrale Bank ruimte gekregen om haar rentetarieven te verlagen. In aanloop naar de verwachte renteverlagingen, is de rente over hypotheeklen met een lange rentevaste periode al behoorlijk gedaald.



Verwachting hypotheekrente

Dat er meer wordt overboden op de woningen, heeft ook te maken met de hypotheekrente die de afgelopen maanden langzaam daalde. De verwachting is dat deze rente de komende tijd verder zakt. Experts van o.a. ABNAMRO houden er rekening mee dat de rente op hypotheekrenten met een korte rentevaste periode halverwege dit jaar omlaaggaat. Door de druk op de economische activiteit en de afgenomen inflatie heeft de Europese Centrale Bank ruimte gekregen om haar rentetarieven te verlagen. In aanloop naar de verwachte renteverlagingen, is de rente over hypotheekrenten met een lange rentevaste periode al behoorlijk gedaald.

Starters vallen buiten de boot

Goed nieuws voor huizenverkopers -zij krijgen meer geld voor hun woning, en voor huizenkopers -zij betalen minder hypotheekrente. Toch zijn er ook groepen die buiten de boot (blijven) vallen. Voor starters, middeninkomens en huishoudens met een maatschappelijk beroep lijkt een eigen huis vrijwel onbereikbaar geworden. Bestaande koopwoningen zijn voor hen vaak te hoog geprijsd.

Even was er hoop op huurwoningen die in de verkoop komen, maar de meeste huurwoningen die beleggers van de hand doen, liggen buiten het bereik van starters en middeninkomens. Vastgoedadviseur CBRE heeft onderzocht dat het maximale bedrag dat een gemiddeld huishouden tussen de 25 en 35 jaar kan lenen landelijk ver onder de prijs ligt van een gemiddelde huurwoning die te koop wordt aangeboden.



Open Huizen Dag

De krapte op de woningmarkt werd nogmaals zichtbaar tijdens de Open Huizen Dag op zaterdag 6 april. In de gemeente Zaanstad deden zo'n 70 woningen mee, in de regio IJmond 125. Landelijk waren zo'n 5674 koopwoningen zonder afspraak te bezoeken. In april vorig jaar waren dat er 13.500. Tijdens de een-na-laatste Open Huizen Dag, in september 2023 was al een forse daling te zien, die dag telde 9000 deelnemers. Vergelijken we de cijfers met 10 jaar geleden, tijdens de crisis, dan is het contrast nog groter. In april 2014 konden landelijk zo'n 50.000 woningen worden bezocht.

De ontwikkeling van de afgelopen 10 jaar

Niet alleen het aantal deelnemers aan de Open Huizen Dag laat een groot verschil zien met tien jaar geleden. Als we de situatie van toen vergelijken met vandaag de dag dan zien we in onze regio dat de periode dat een huis te koop staat, met 70% is afgenomen. De ontwikkeling van de huizenprijzen hier is nog indrukwekkender, de prijs voor een huis is in 10 jaar tijd met 213% toegenomen, in Zaanstad loopt dat zelfs op tot 250% toename.

Gezien de omstandigheden verwachten wij dat de vraag en de stijging van de prijzen dit jaar verder zullen toenemen.



Namens het team van [Brantjes Makelaars](#)

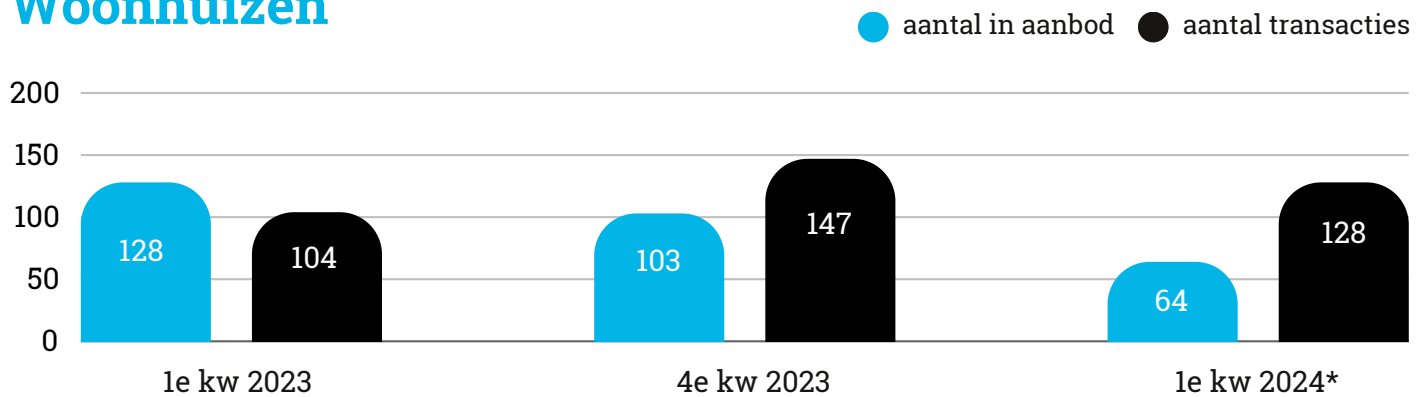
Jan den Adel



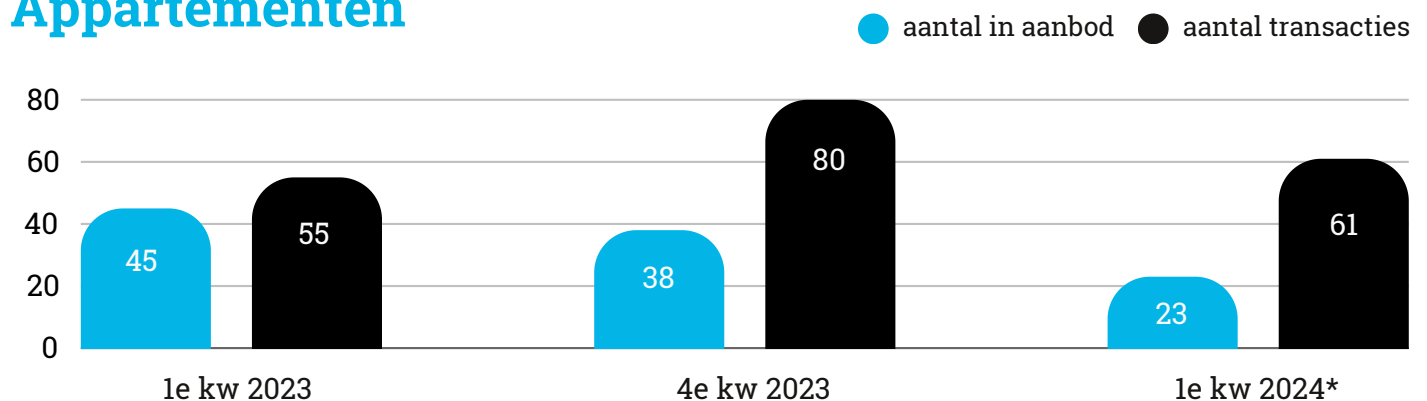
Beverwijk Heemskerk Uitgeest

Beverwijk en Wijk aan Zee, Heemskerk, Uitgeest

Woonhuizen



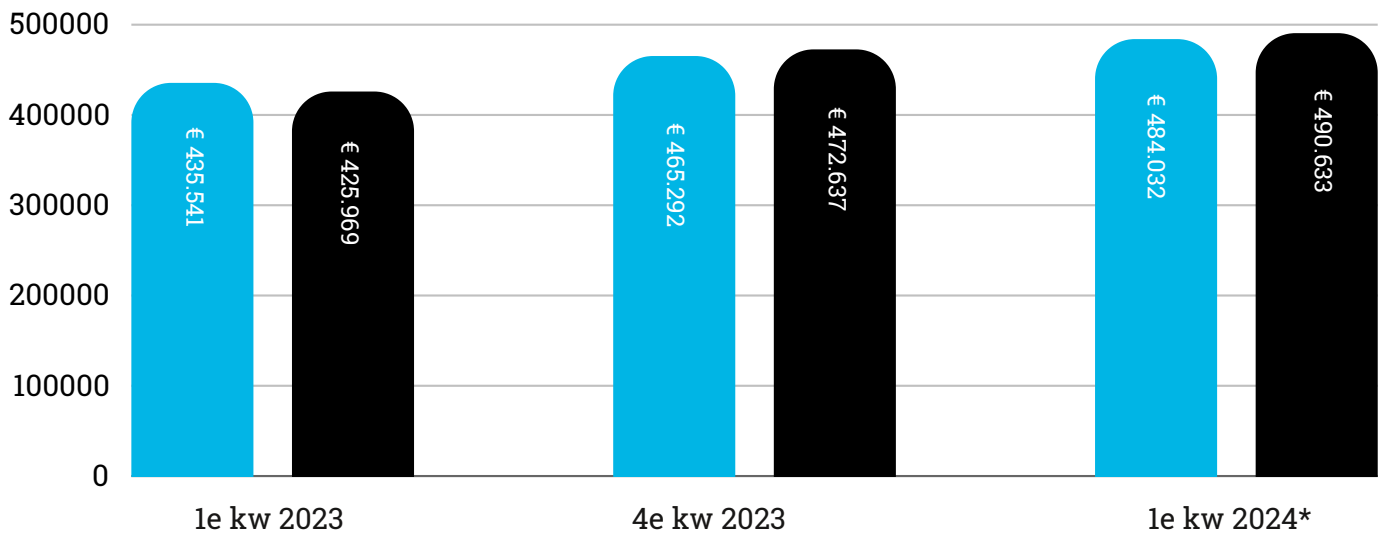
Appartementen





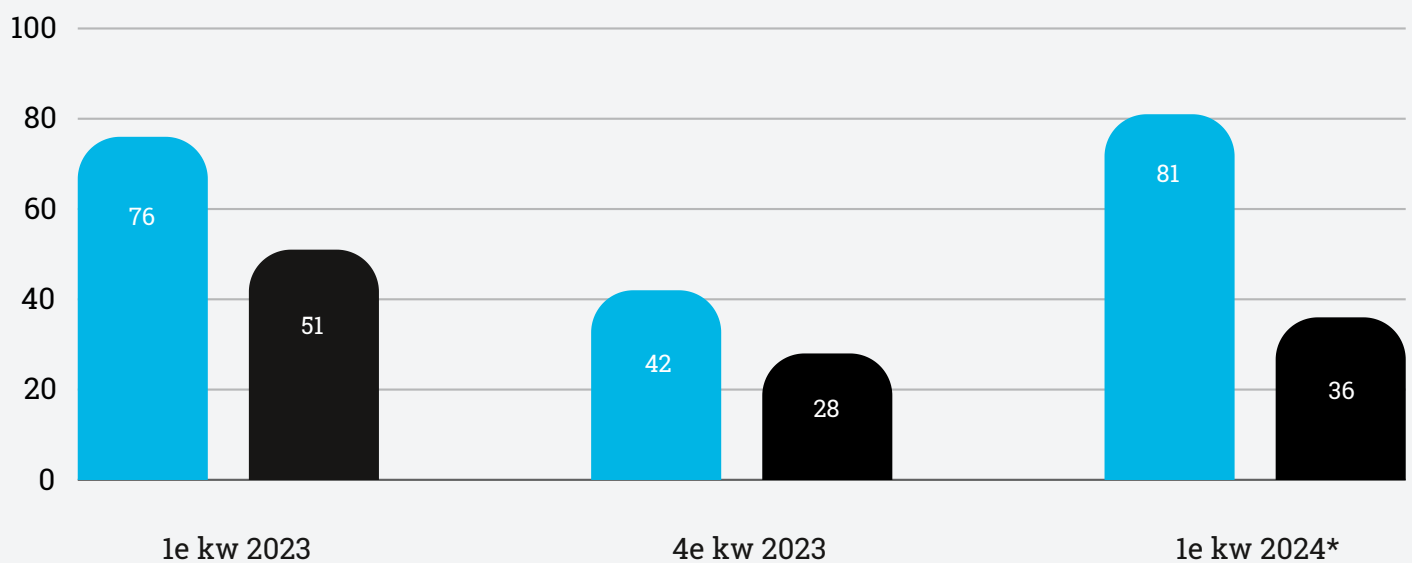
Woonhuizen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Woonhuizen

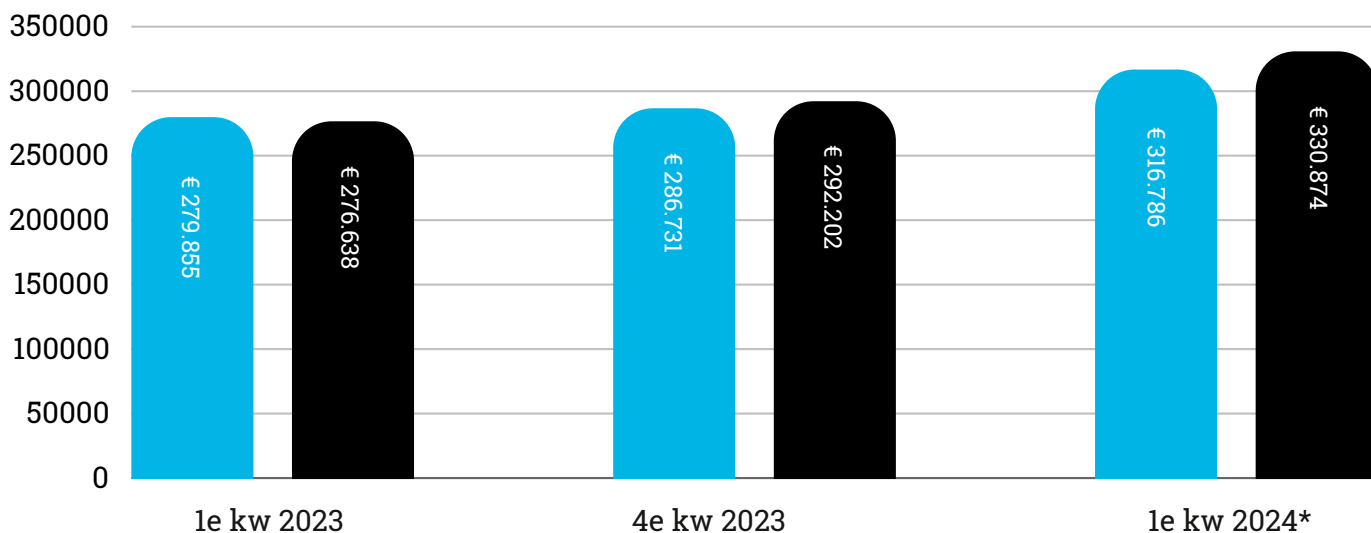
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





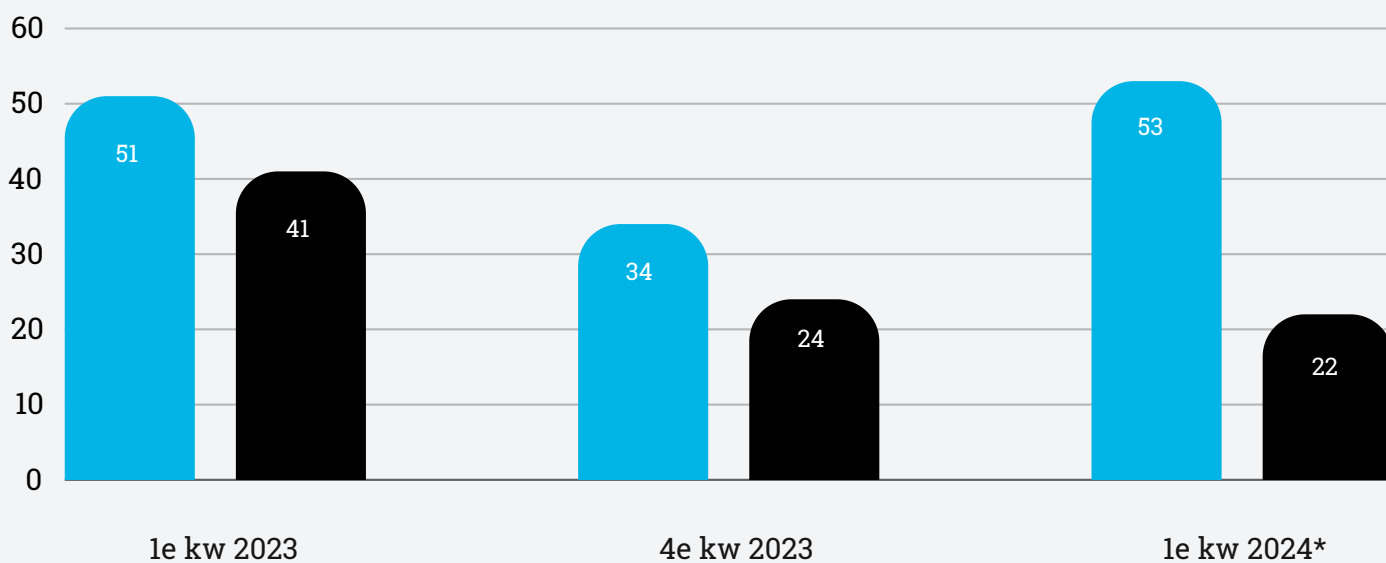
Appartementen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Appartementen

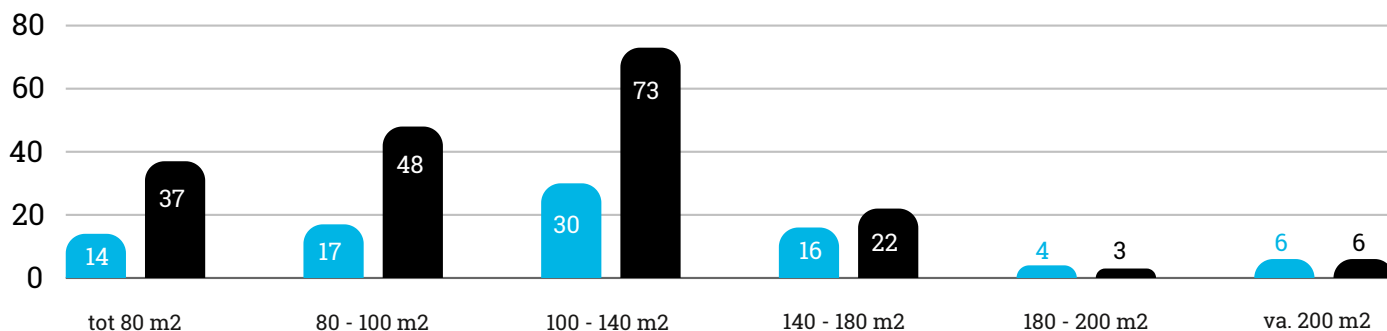
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





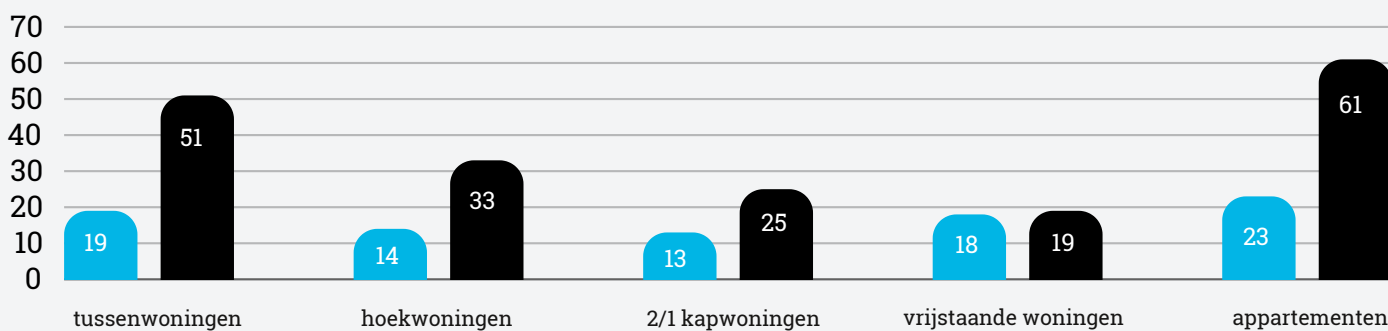
Woninggrootte

● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*



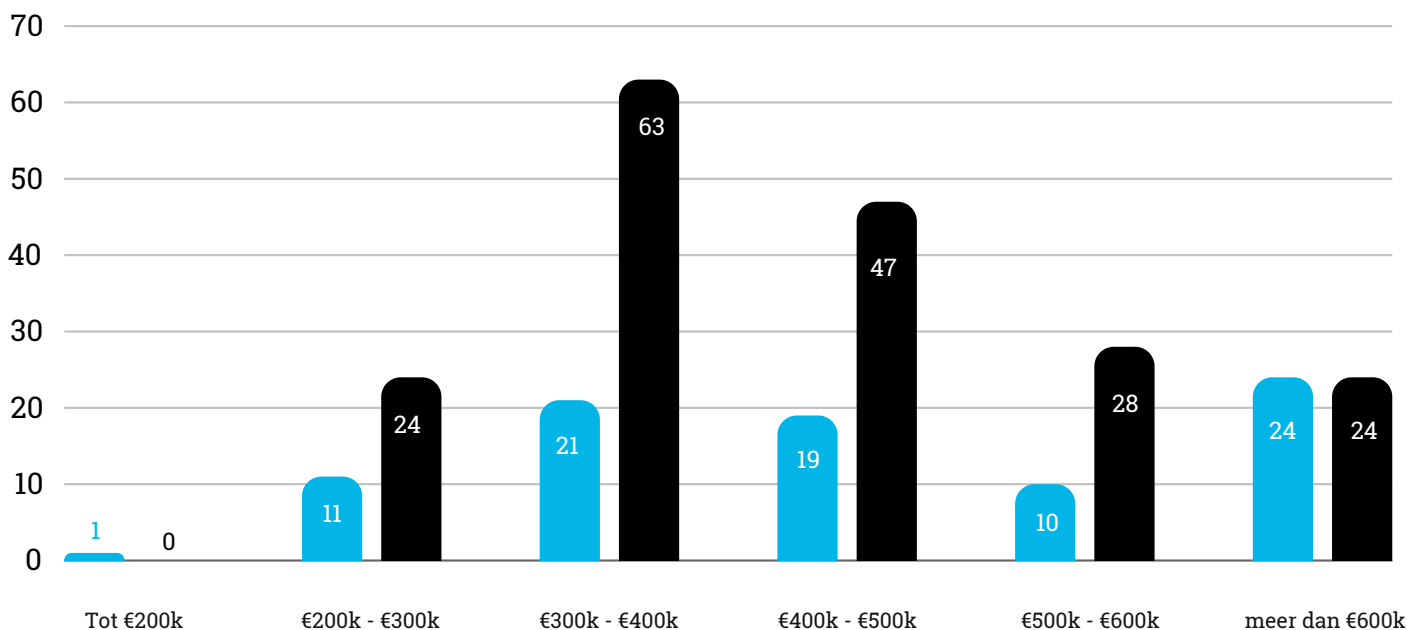
Woningtype

● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*



Prijsklasse

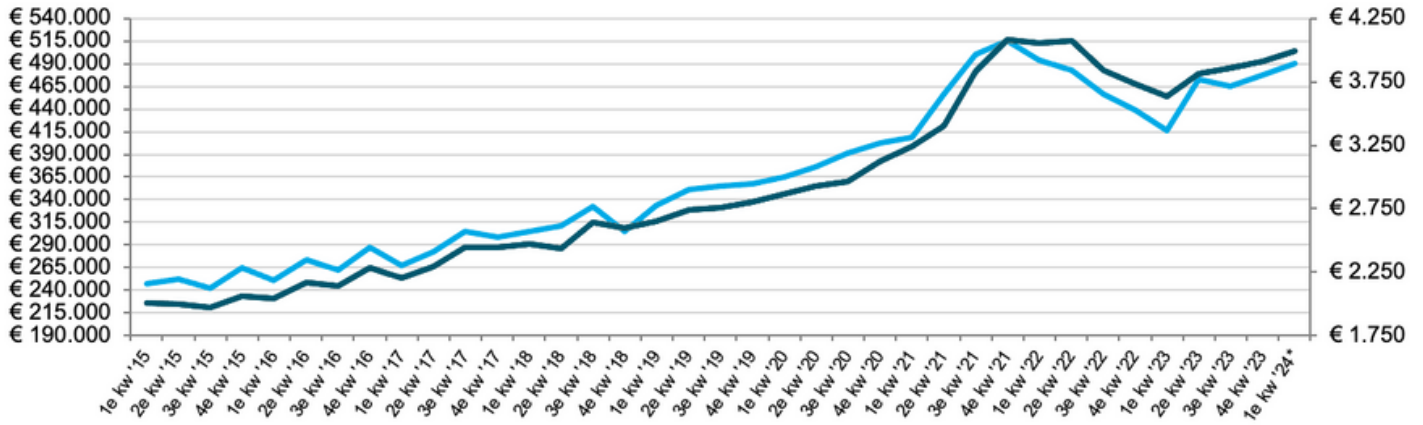
● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*





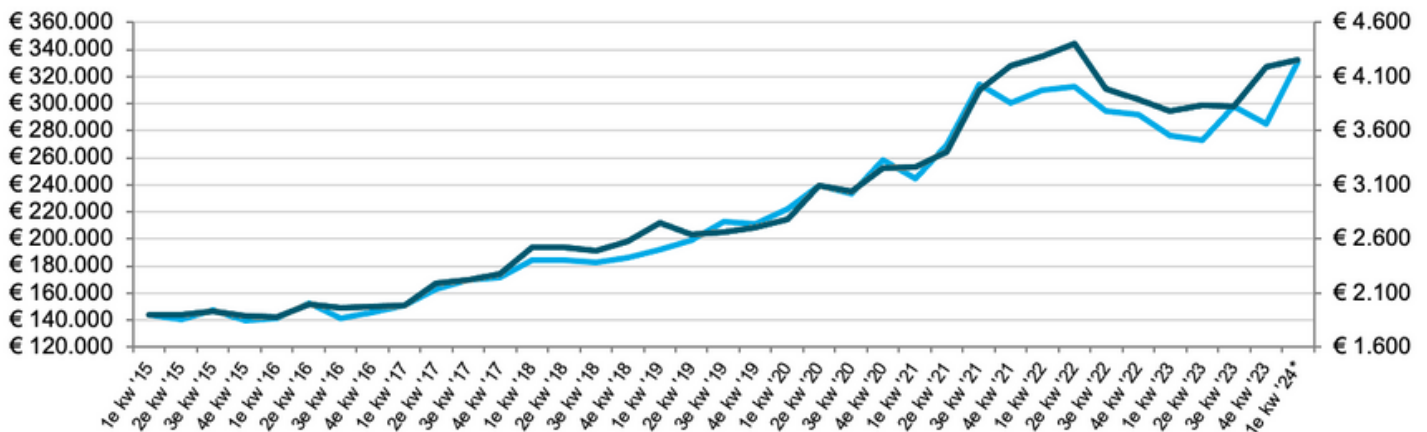
Woonhuizen

● verkoopprijs k.k. ● verkoopprijs k.k./m2



Appartementen

● verkoopprijs k.k. ● verkoopprijs k.k./m2



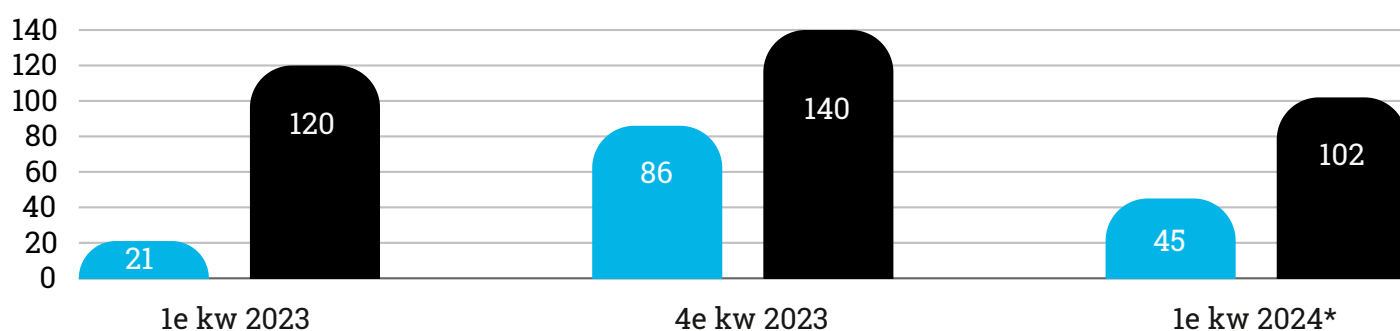


Velsen

Driehuis, IJmuiden, Santpoort-Noord, Santpoort-Zuid, Velsen-Noord, Velsen-Zuid, Velsbroek

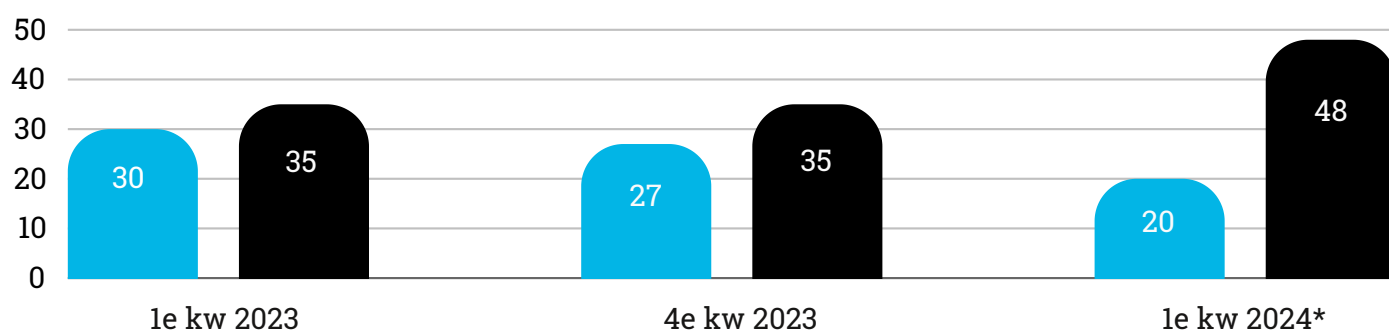
Woonhuizen

● aantal in aanbod ● aantal transacties



Appartementen

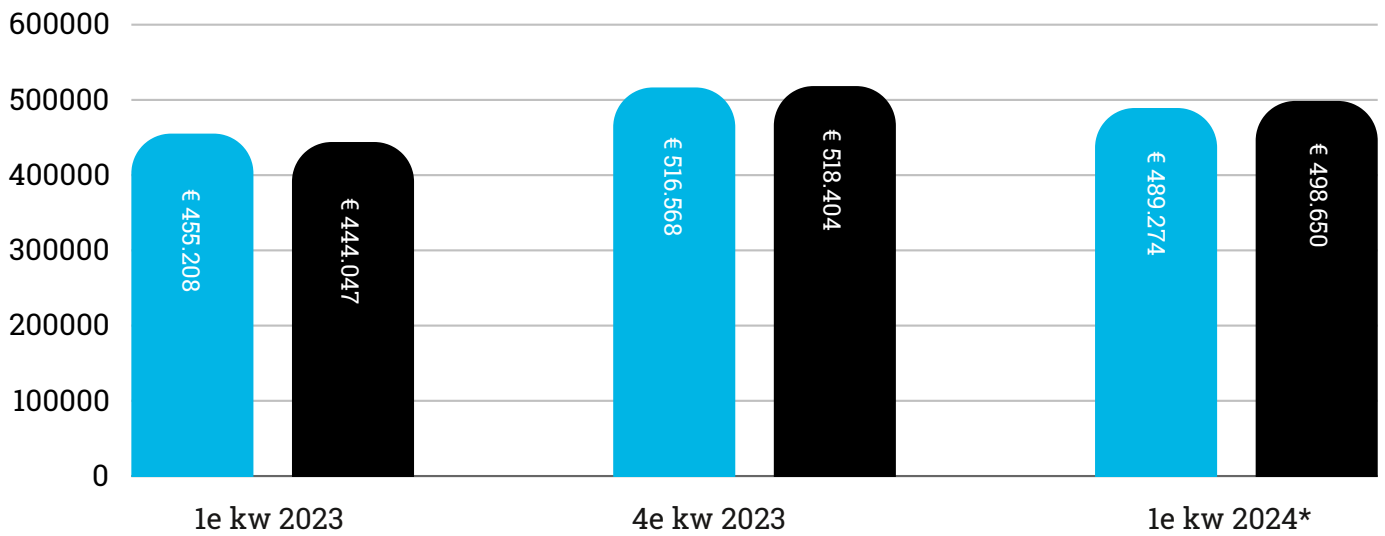
● aantal in aanbod ● aantal transacties





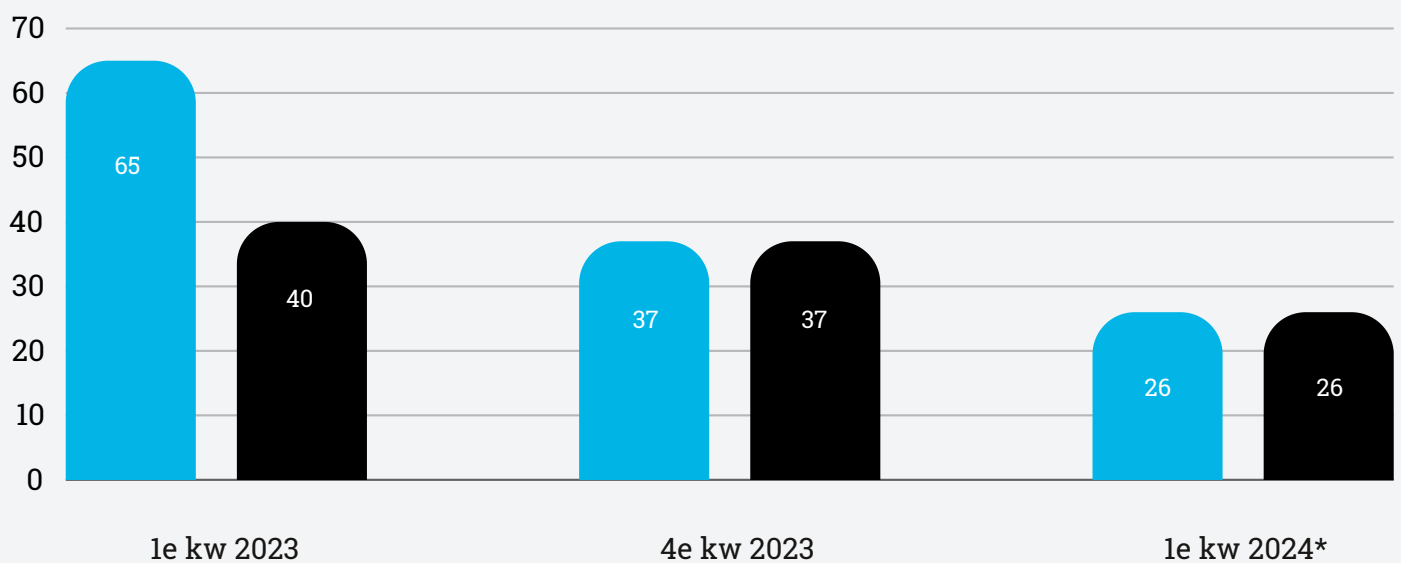
Woonhuizen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Woonhuizen

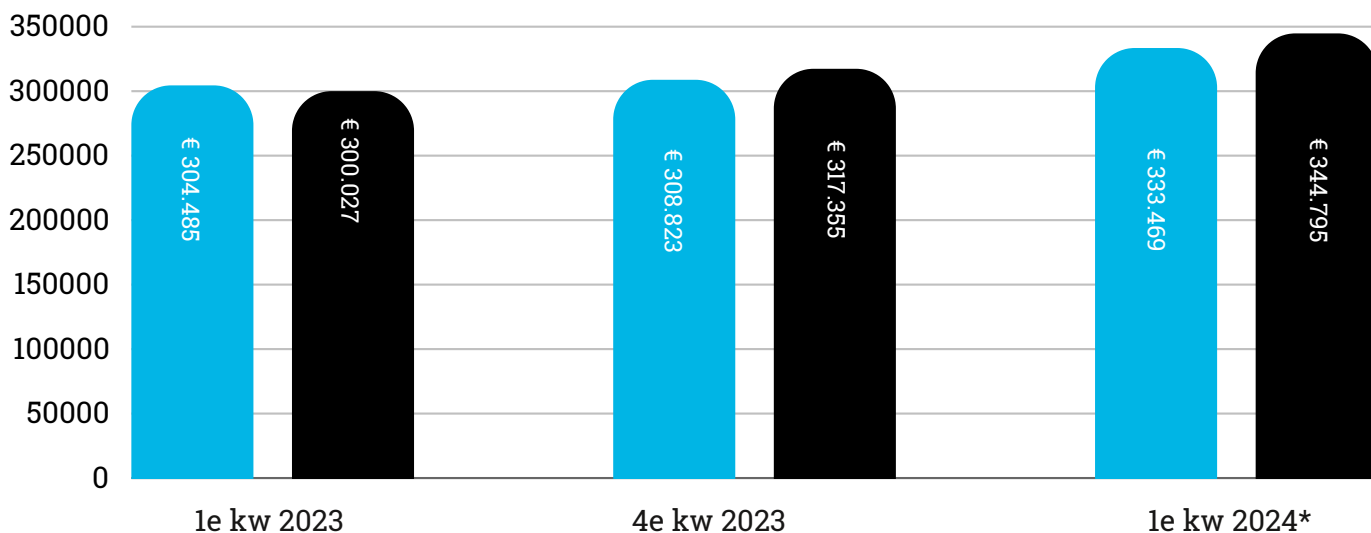
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





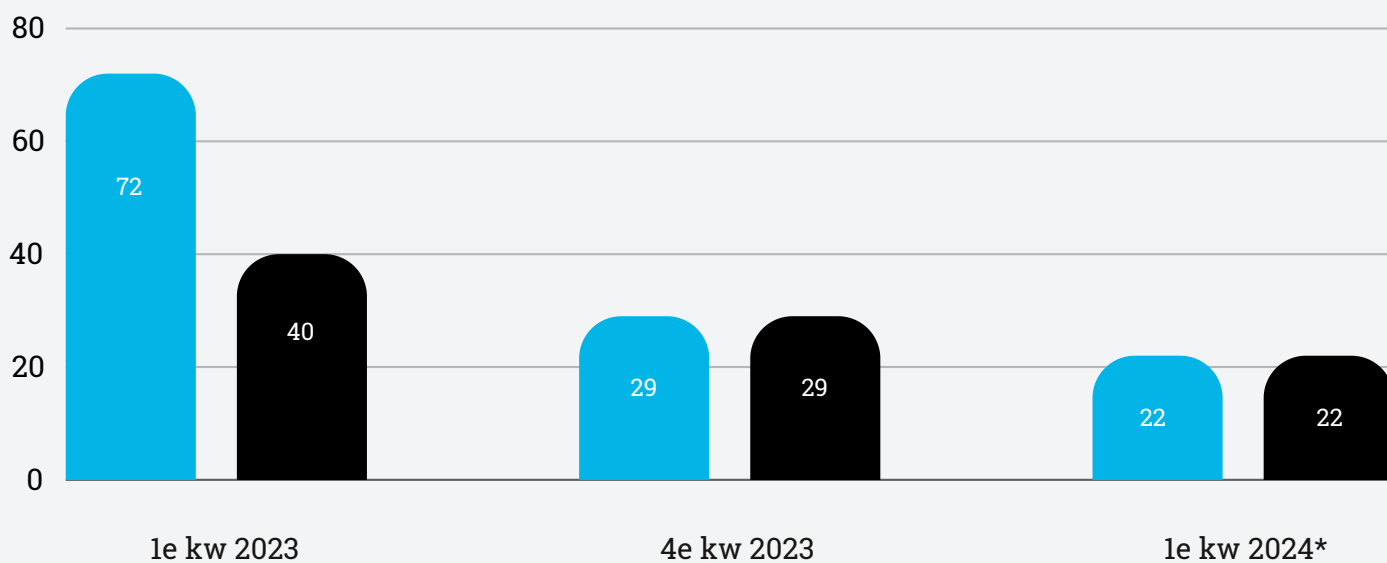
Appartementen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Appartementen

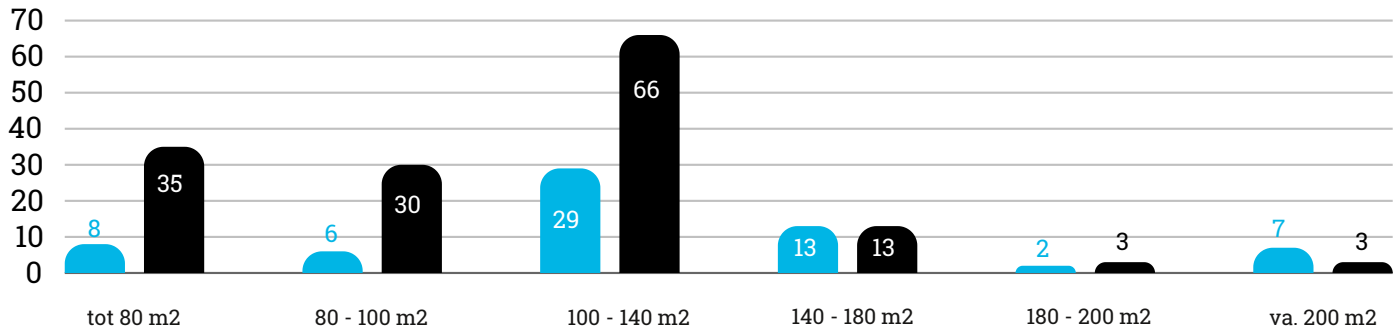
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





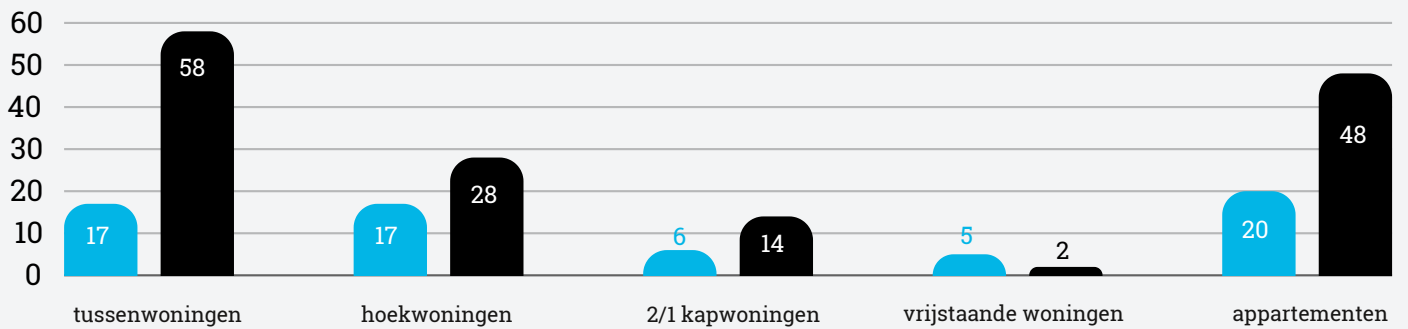
Woninggrootte

● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*



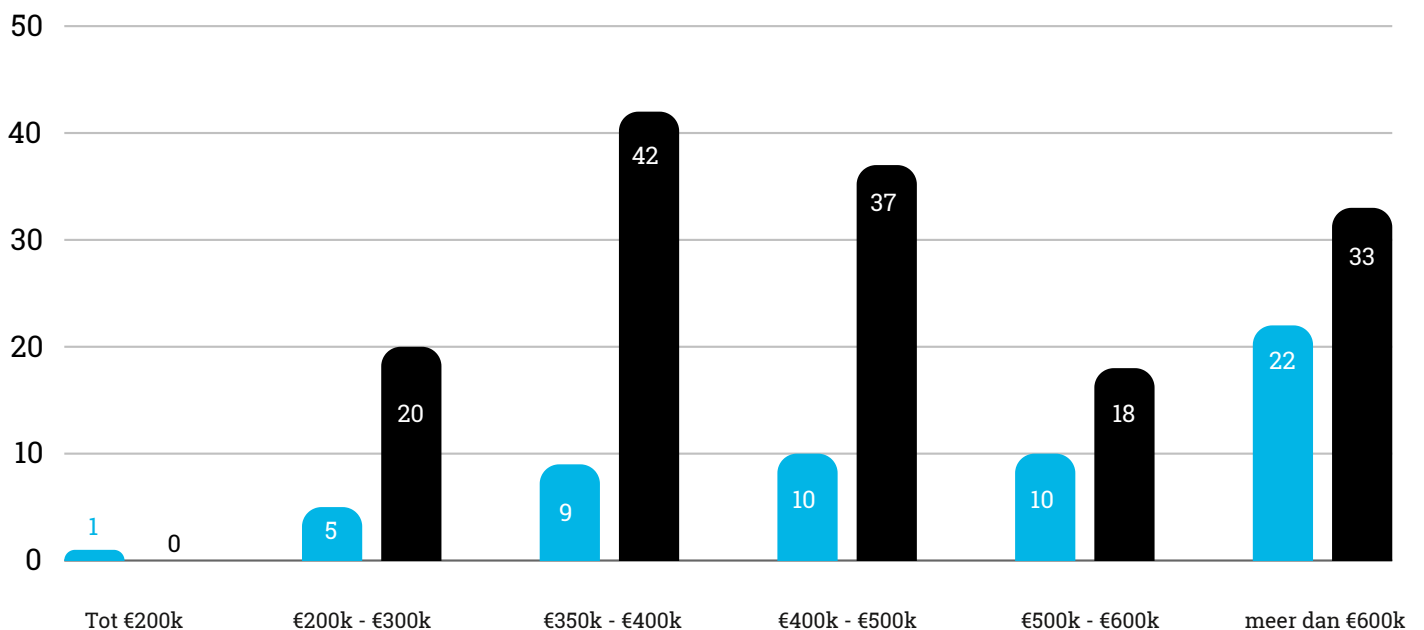
Woningtype

● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*



Prijsklasse

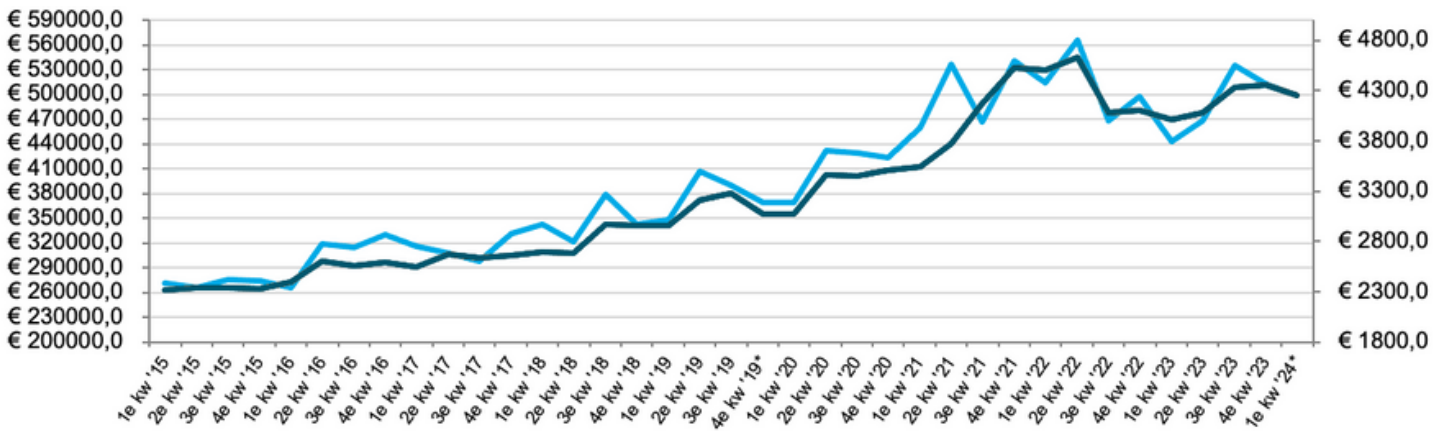
● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*





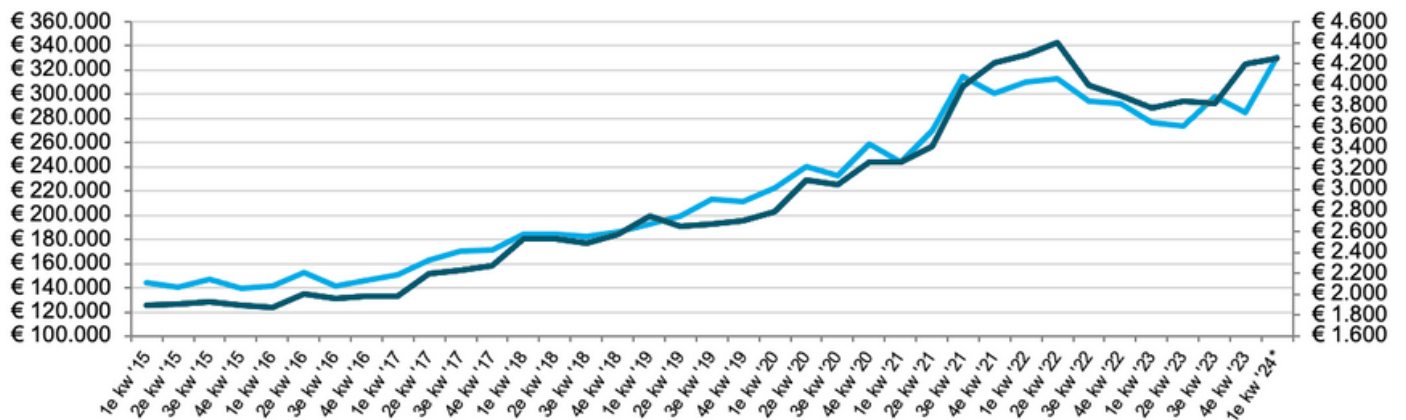
Woonhuizen

● verkoopprijs k.k. ● verkoopprijs k.k./m2



Appartementen

● verkoopprijs k.k. ● verkoopprijs k.k./m2

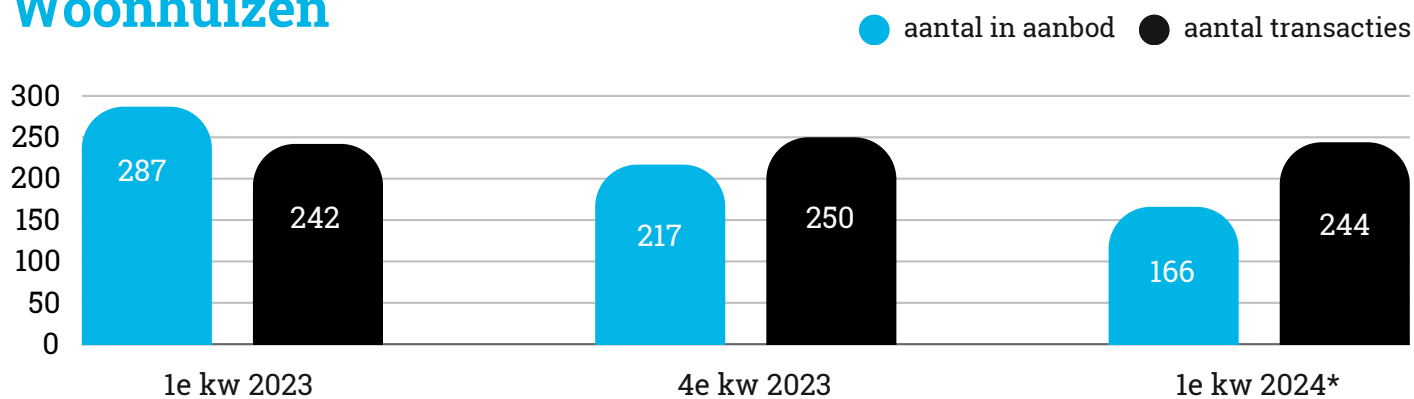




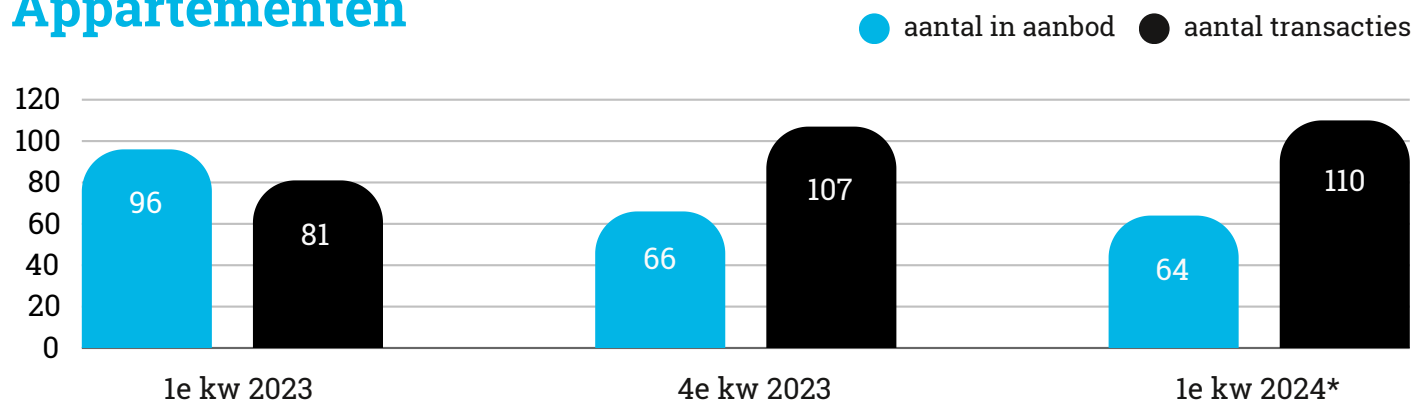
Zaanstad

Assendelft, Krommenie, Koog aan de Zaan, Wormerveer, Westknollendam, Westzaan, Zaandijk en Zaandam

Woonhuizen



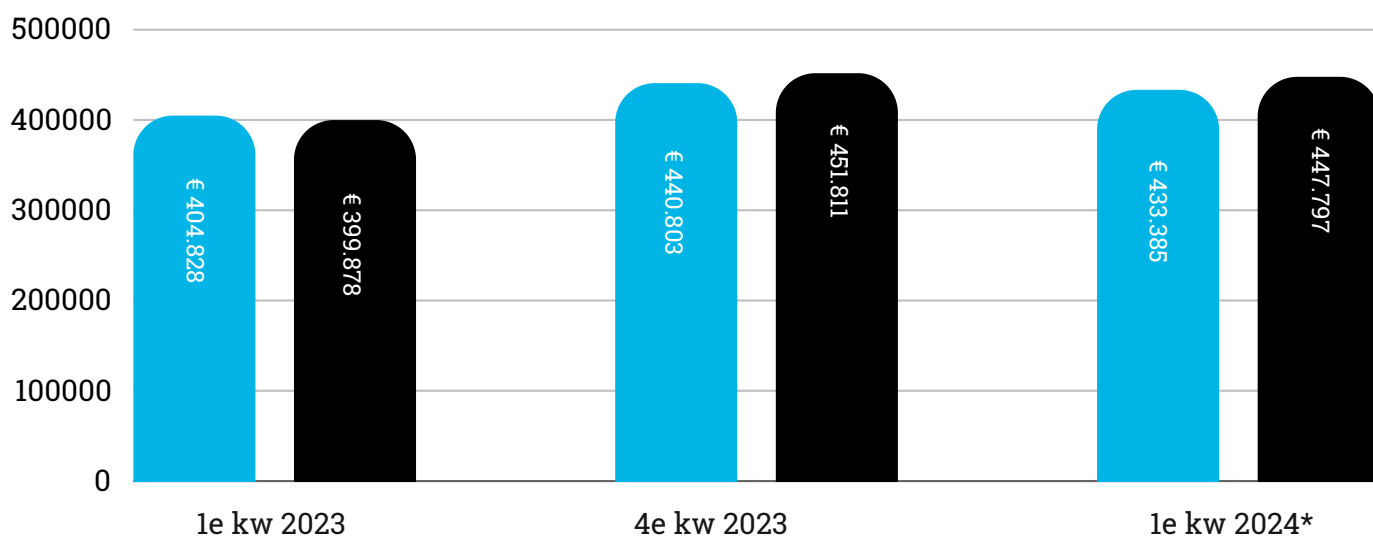
Appartementen





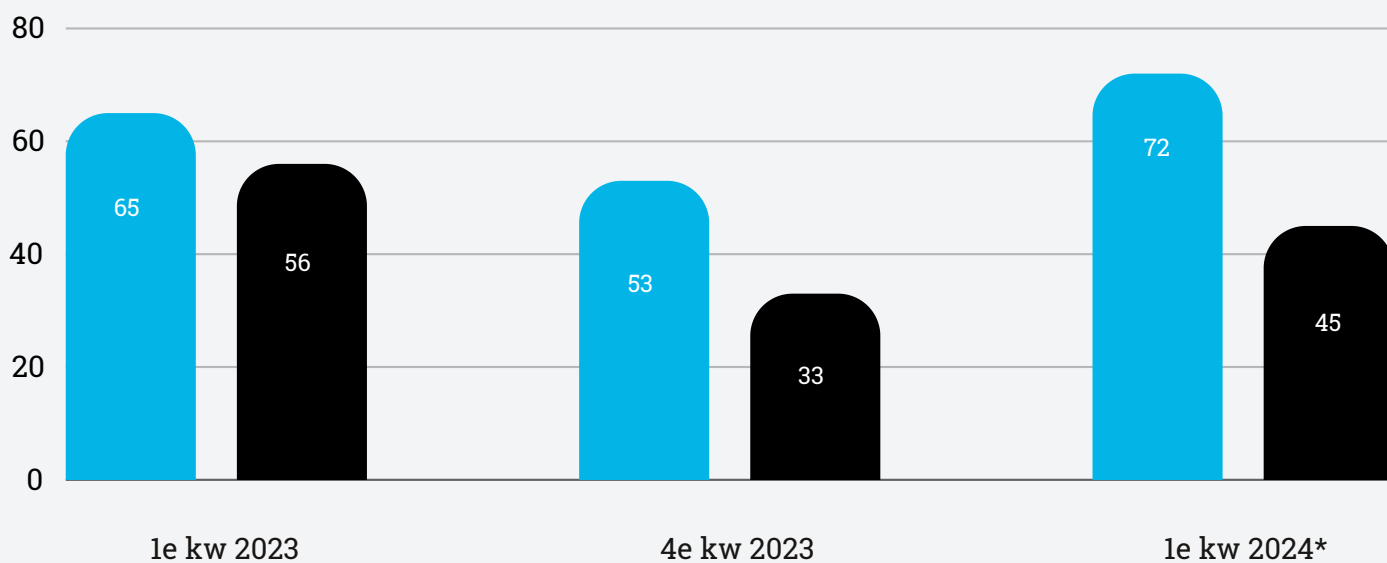
Woonhuizen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Woonhuizen

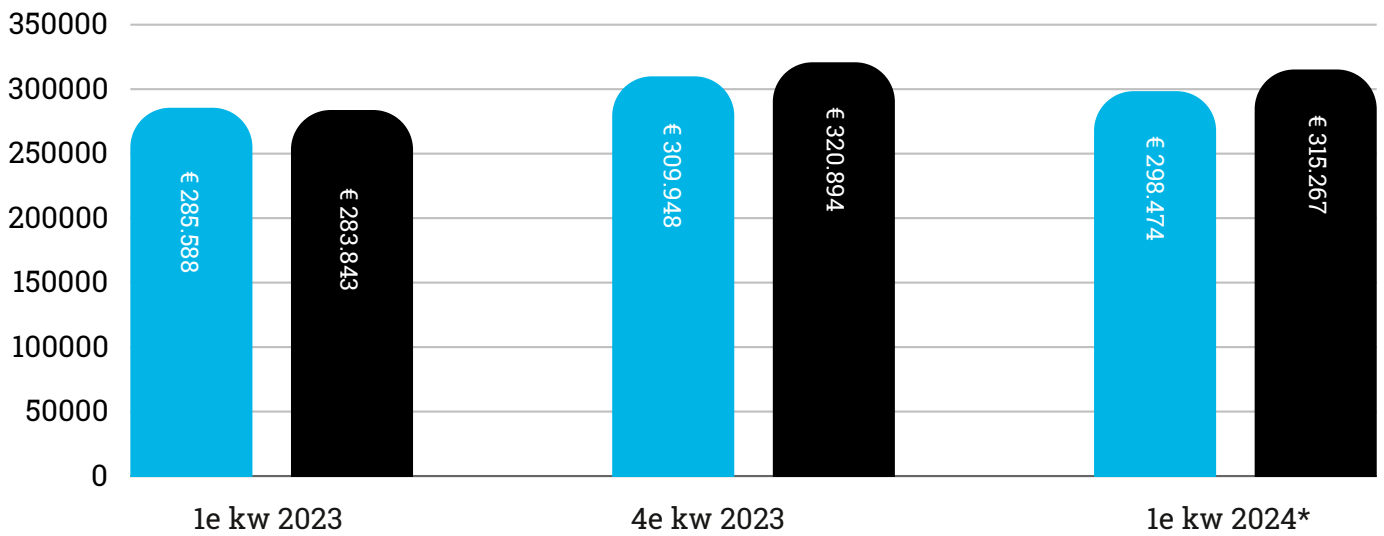
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





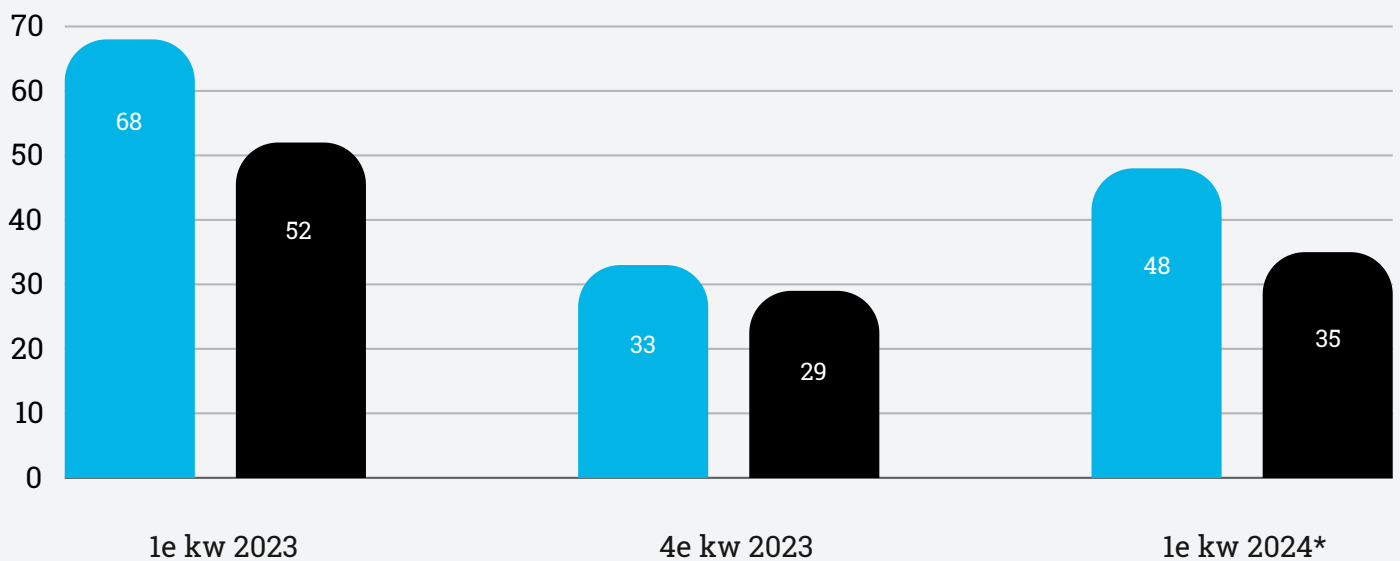
Appartementen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Appartementen

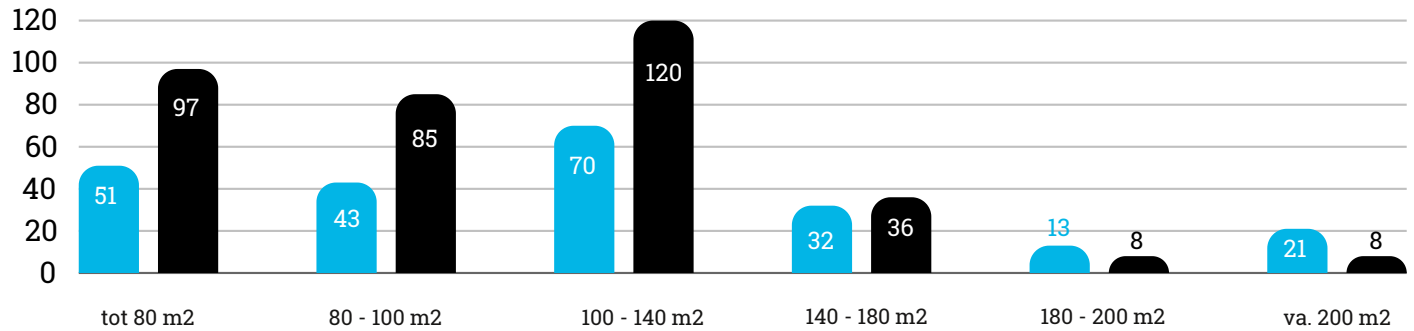
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





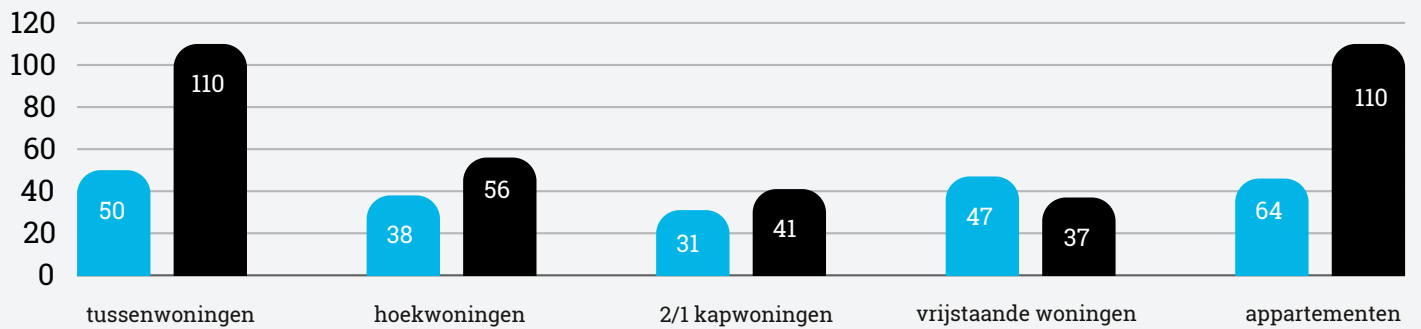
Woninggrootte

● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*



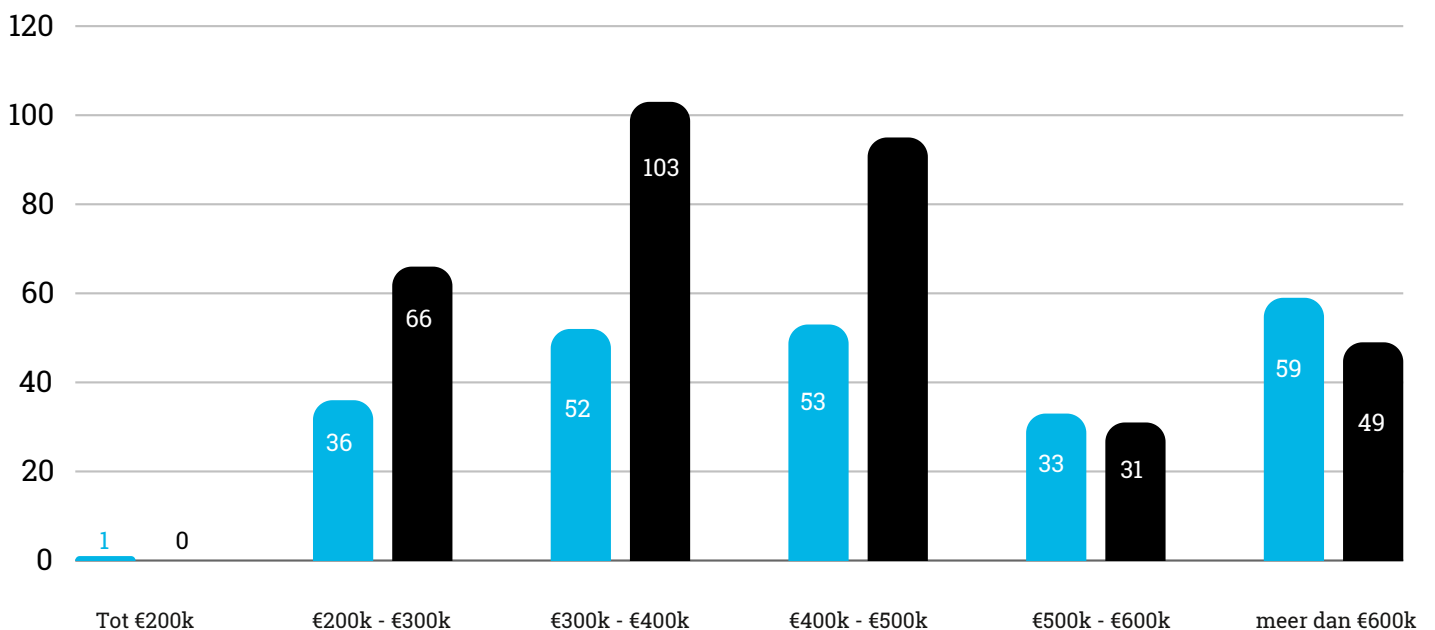
Woningtype

● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*



Prijsklasse

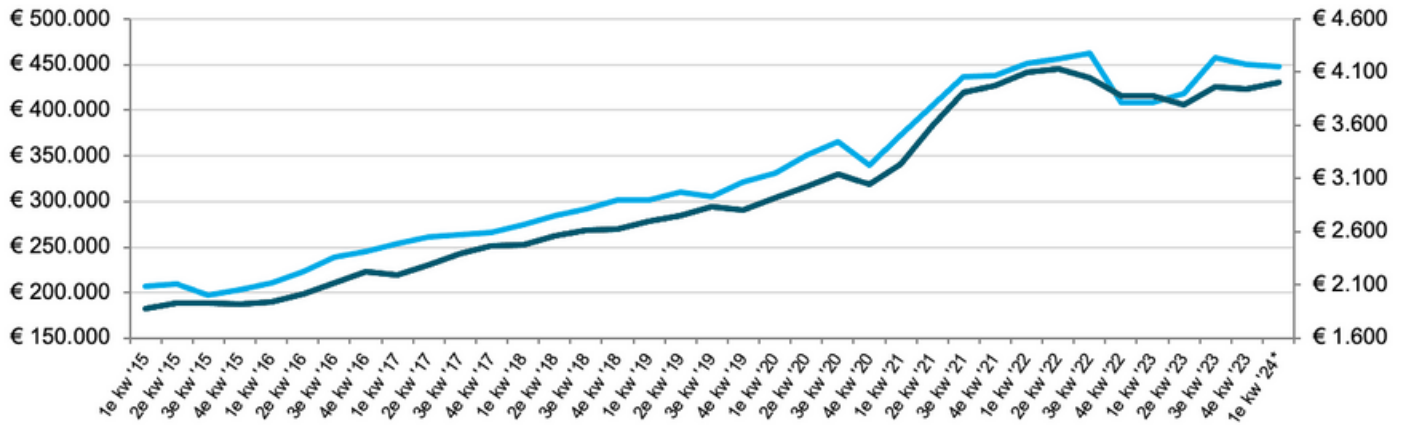
● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*





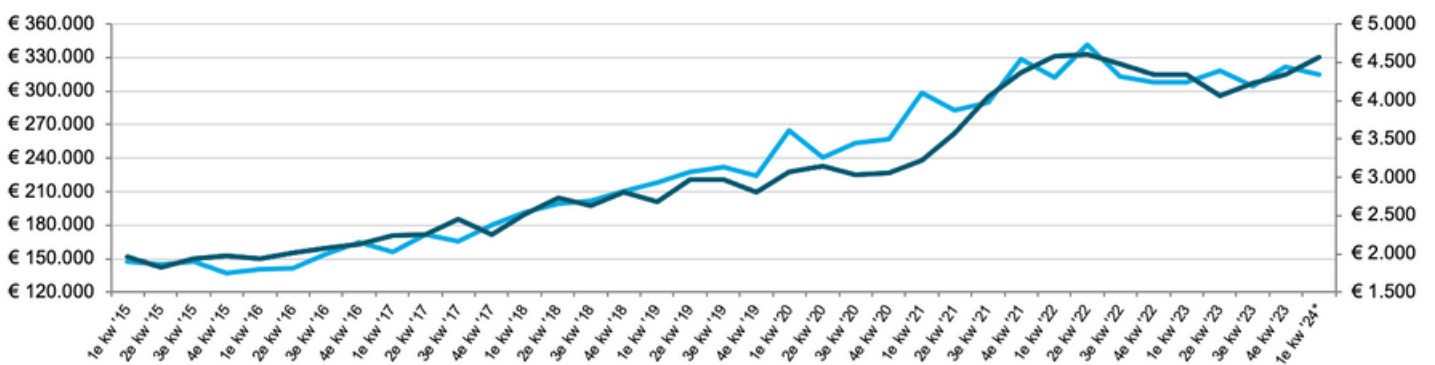
Woonhuizen

● verkoopprijs k.k. ● verkoopprijs k.k./m2



Appartementen

● verkoopprijs k.k. ● verkoopprijs k.k./m2



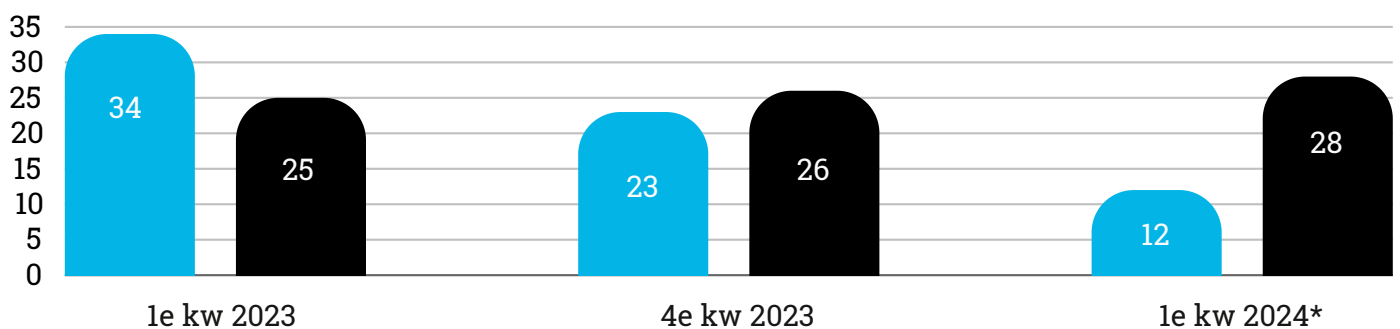


Wormerland

Jisp, Oostknollendam, Spijkerboor, Neck
Wijdewormer en Wormer

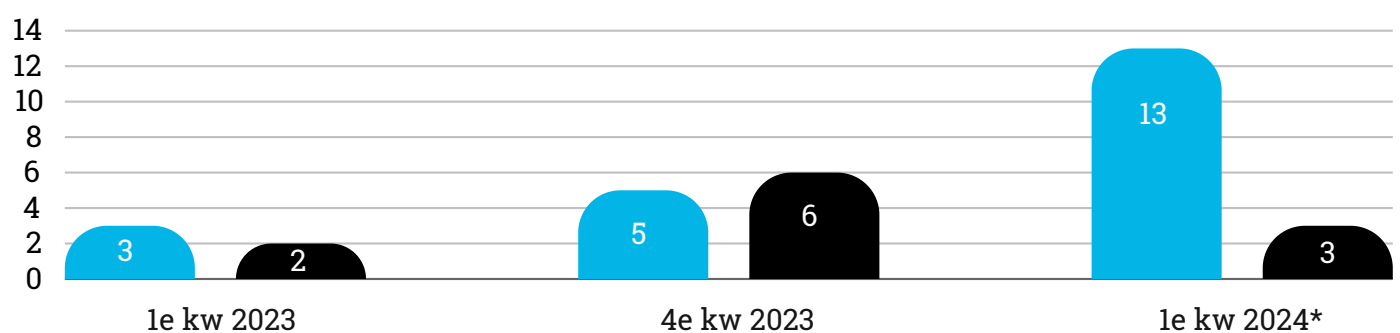
Woonhuizen

● aantal in aanbod ● aantal transacties



Appartementen

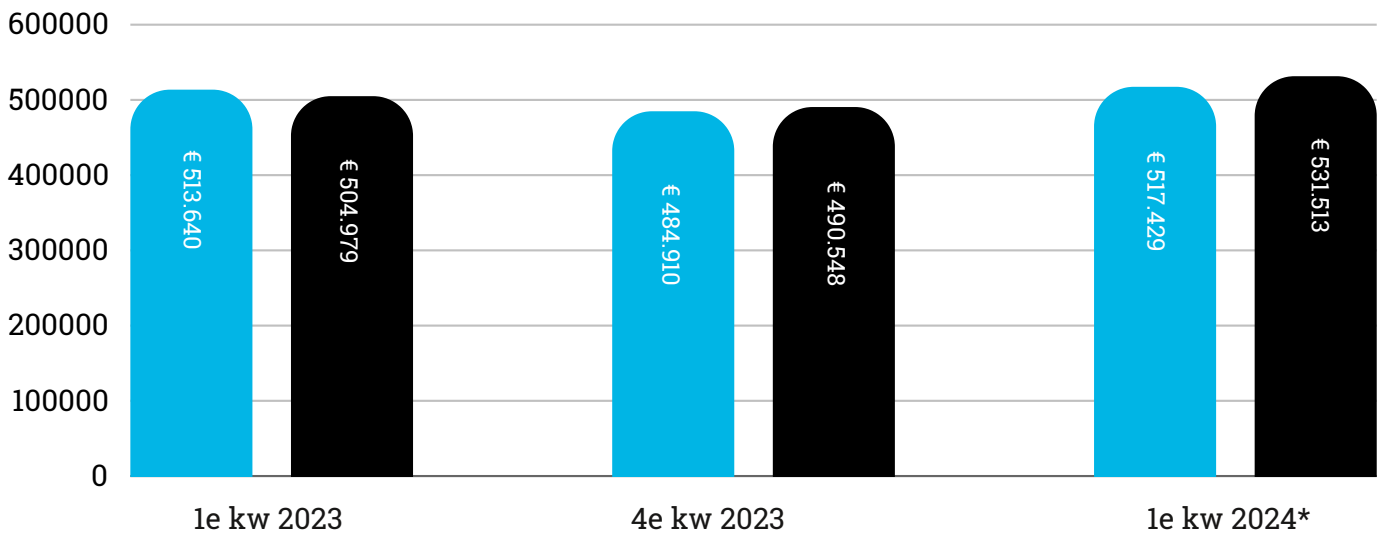
● aantal in aanbod ● aantal transacties





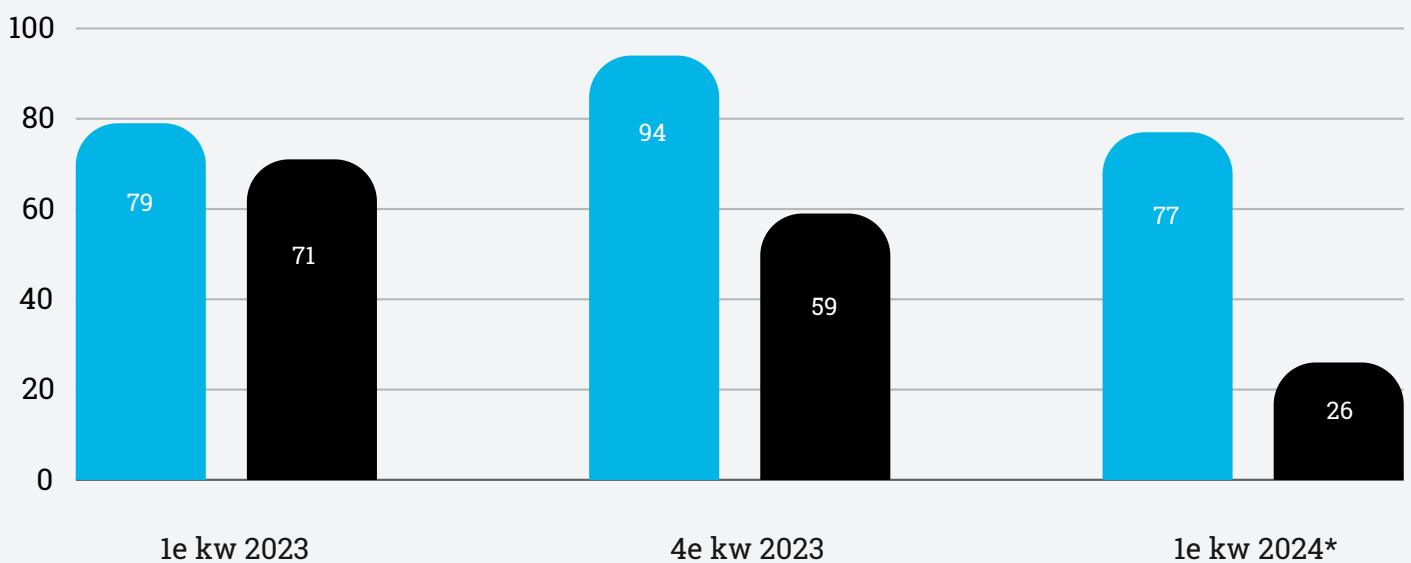
Woonhuizen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Woonhuizen

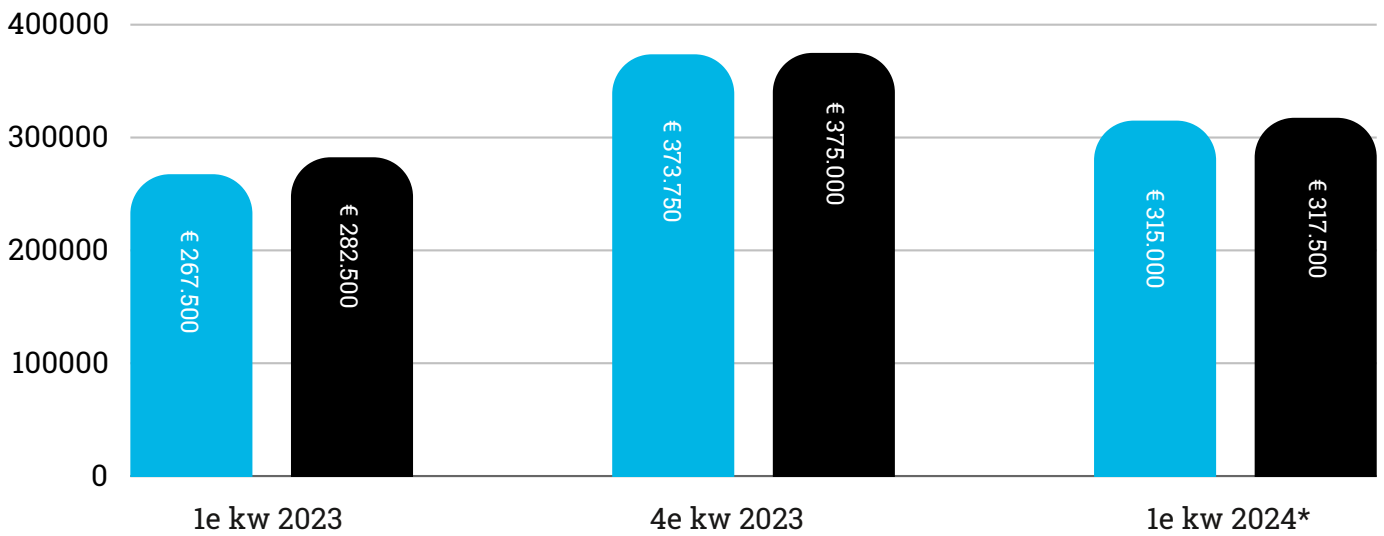
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





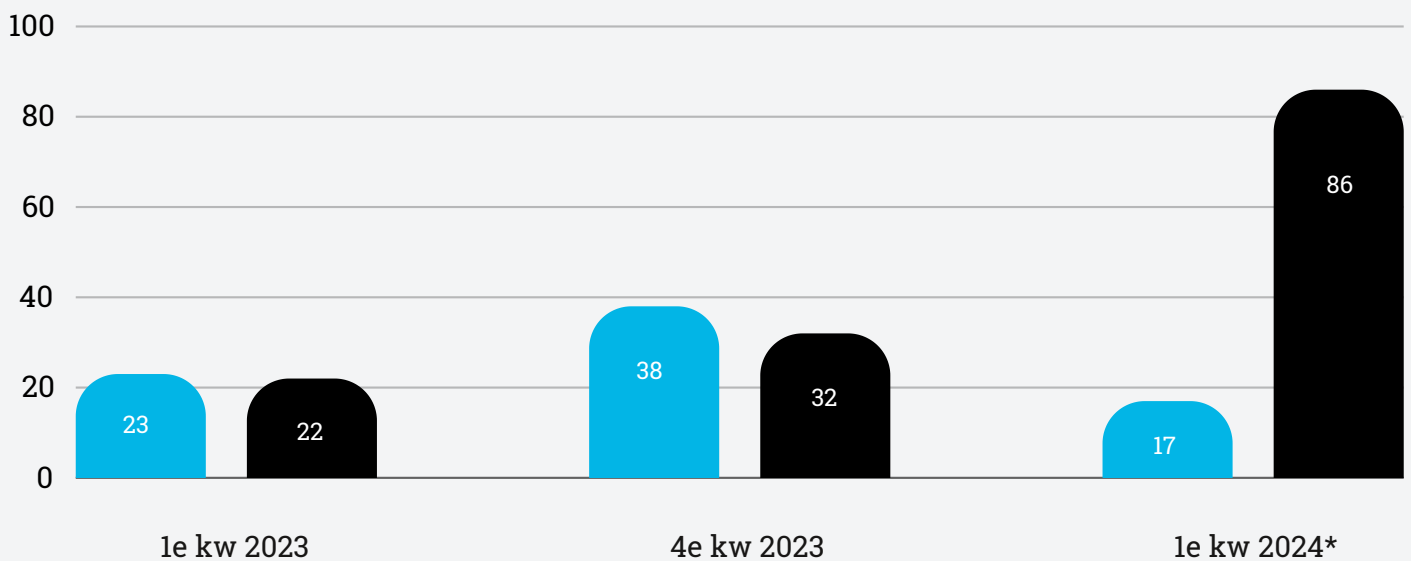
Appartementen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Appartementen

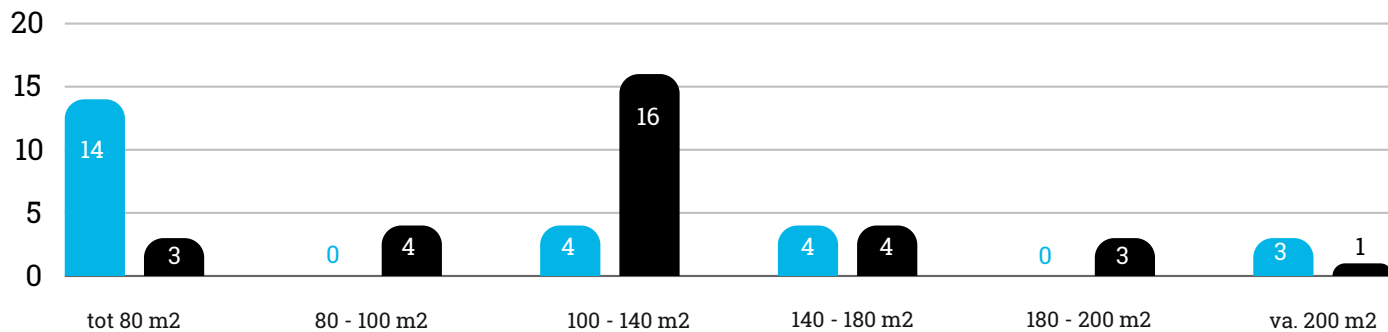
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





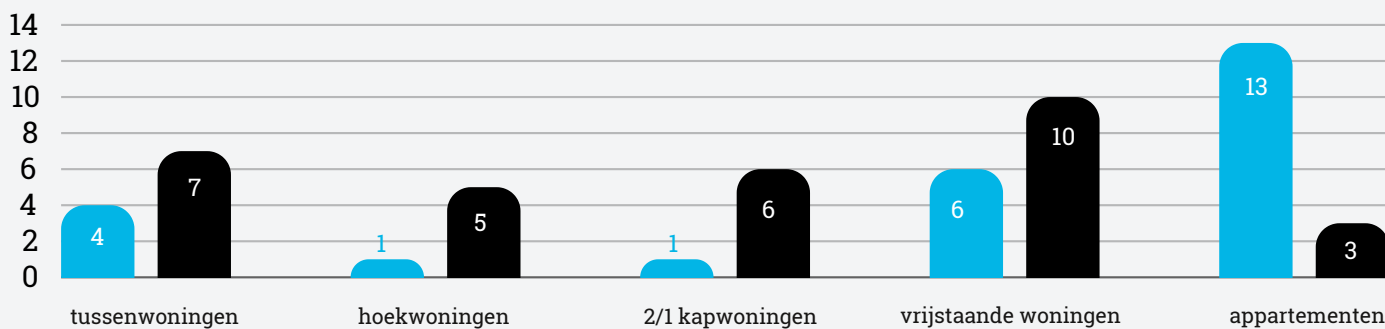
Woninggrootte

● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*



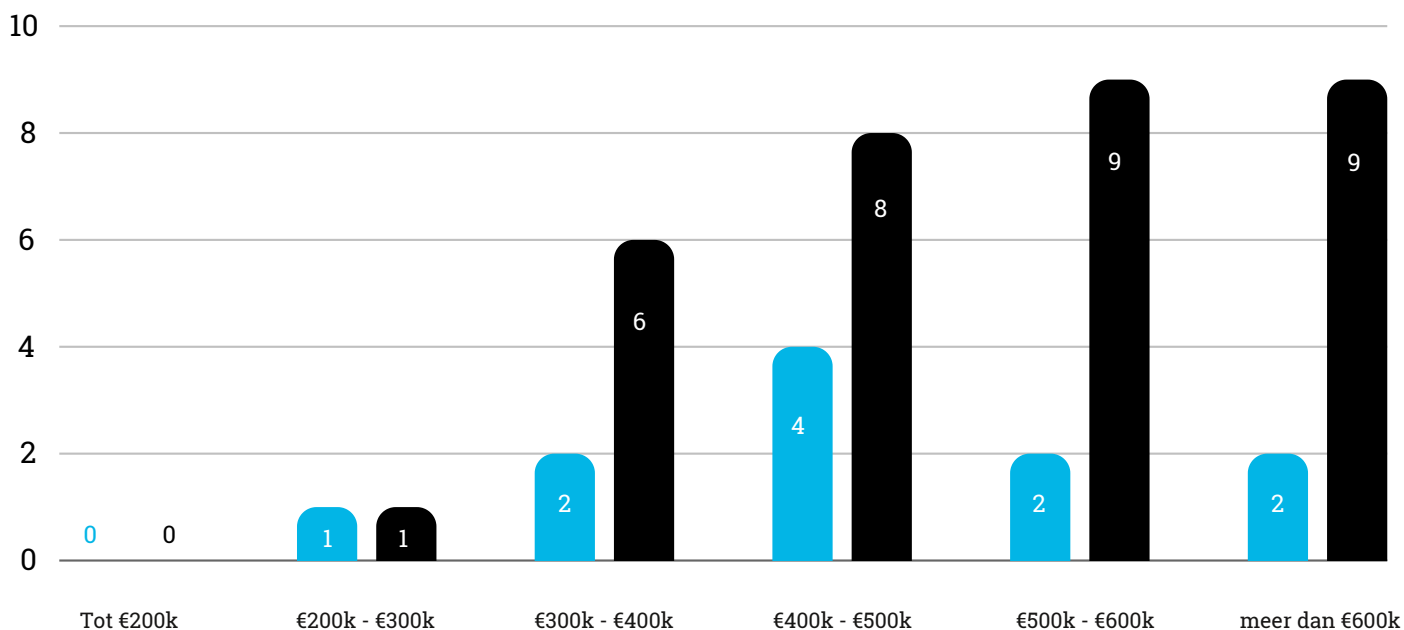
Woningtype

● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*



Prijsklasse

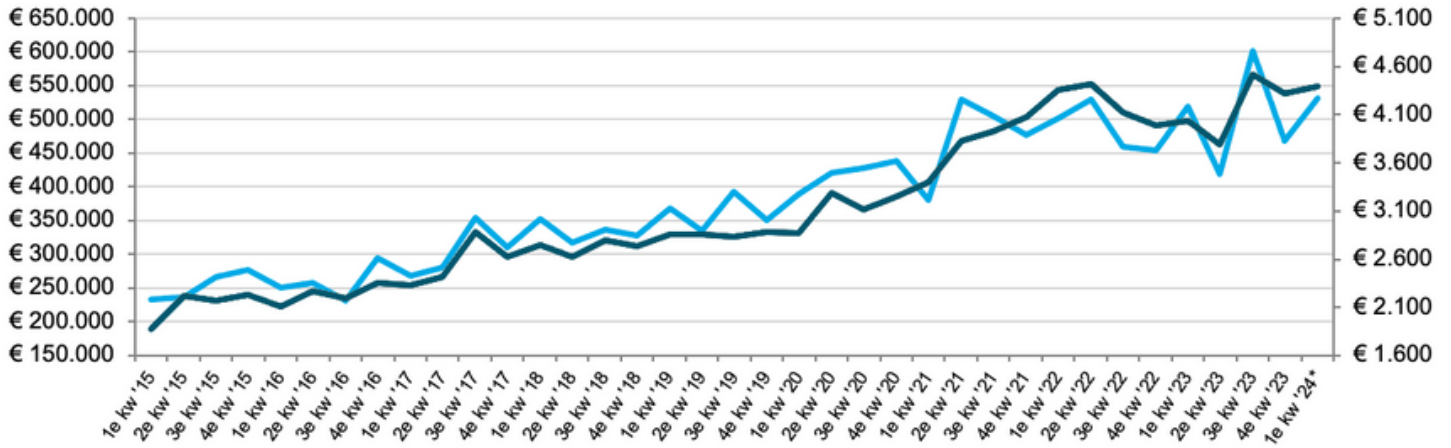
● aanbod 01-01-24 ● transacties 1e kw 2024*





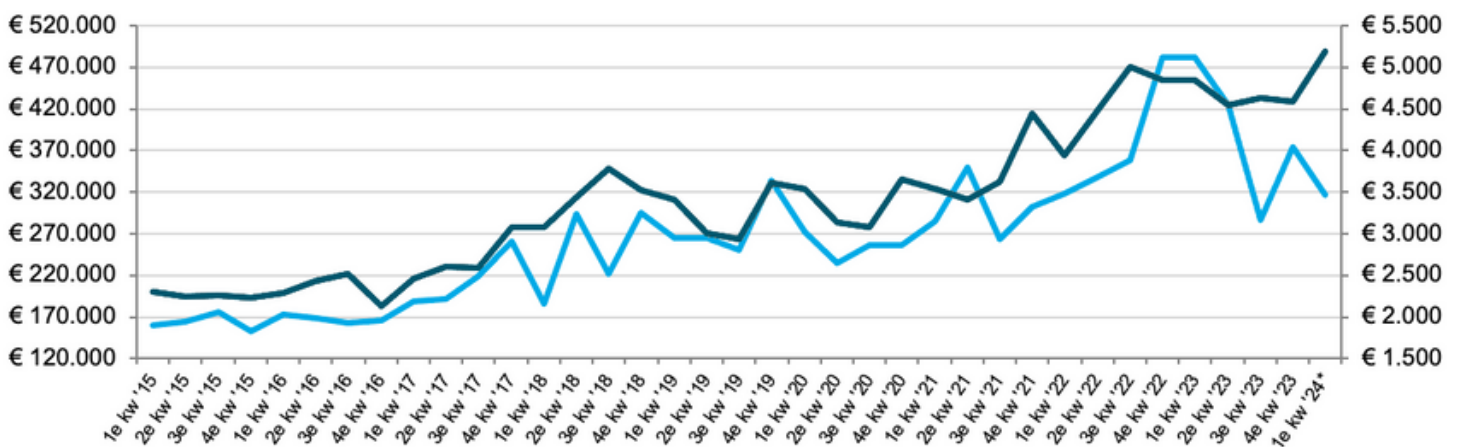
Woonhuizen

● verkoopprijs k.k. ● verkoopprijs k.k./m2



Appartementen

● verkoopprijs k.k. ● verkoopprijs k.k./m2



Technische toelichting

Regio

Het team van Brantjes Makelaars stelt ieder kwartaal een woningmarktrapportage op voor relaties die interesse hebben in ontwikkelingen in de koopwoningmarkt. De rapportage heeft betrekking op de regio midden-Kennemerland, Velsen, en Zaanstad en Wormerland.

De Cijfers

De gegevens in deze overzichten zijn afkomstig uit de databestanden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze bestanden zijn opgebouwd met gegevens over aanbod en transacties in de bestaande bouw van afzonderlijke NVM-makelaars. Het aanbod wordt weergegeven exclusief de woningen die zijn verkocht onder voorbehoud, de transacties worden weergegeven inclusief de woningen verkocht onder voorbehoud. Hierdoor is een deel van de cijfers nog niet definitief. Nieuwbouwwoningen en veilingobjecten zijn niet in deze rapportage opgenomen, evenals woningen die in verhuurde staat zijn verkocht.

Mediaan

In de woningmarktrapportage wordt voor de gemiddelde waarde niet het rekenkundig gemiddelde gebruikt maar de mediane waarde. Een mediaan is het middelste cijfer in een reeks getallen. Door het gebruik van de mediane methode wordt voorkomen dat uitschieters, in positieve dan wel negatieve zin, de uitkomsten beïnvloeden.

Onvoldoende waarnemingen

Bij een gering aantal waarnemingen, zowel voor aanbod als voor transacties, is de kans aanwezig dat de uitkomsten niet overeenkomen met de trend van de woningmarkt. Over het algemeen wordt een aantal van 25 woningen als minimum voor betrouwbare gemiddelde waarden aangehouden.

Kosten koper

De vermelde prijzen in dit overzicht zijn kosten koper (k.k.). De kosten voor de overdracht middels een akte van levering bij de notaris, de overdrachtsbelasting en de inschrijving in het kadaster zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Aansprakelijkheid en verantwoording

Het cijfermateriaal voor de woningmarktrapportage is afkomstig van de NVM. Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht genomen. Desondanks kunnen onvolkomenheden voorkomen in de juistheid en actualiteit van de gegevens. Brantjes Makelaars aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid. Dit geldt eveneens voor schade als gevolg van het gebruik van de woningmarktrapportage. De auteurs- en andere intellectuele eigendomsrechten op de woningmarktrapportage berusten bij Brantjes Makelaars. Van de woningmarktrapportage mag, ongeacht de vorm, niets zonder voorafgaande schriftelijke toestemming worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt.

