



Brantjes

MAKELAARS

Woningmarktrapportage

4e kwartaal - 2023



Jan den Adel
Brantjes Makelaars
15-01-2024

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



Stabiliteit op de woningmarkt

De woningmarkt bevond zich in het vierde kwartaal van 2023 in rustig vaarwater. Hoewel het aanbod van de woningen in het lagere en middensegment langzaam afneemt, liepen de verkopen goed door. Dat geldt minder voor het hogere segment waarin de vrijstaande woningen zich bevinden. In deze Woningmarktrapportage vertellen we u er meer over.

Goede doorloop in de regio

Het afgelopen kwartaal liepen het aanbod en de transacties op de woningmarkt over het algemeen goed door in de regio waarin wij werkzaam zijn. Wel neemt het aanbod langzaam af. Met een eveneens zakkende hypotheekrente ligt een stijgende woningprijs voor de hand, maar dat liet zich in het vierde kwartaal nog niet zien.

Wellicht krijgen we daar meer mee te maken in het eerste kwartaal van 2024 als de hypotheekrente nog verder daalt. 2023 werd afgesloten met een hypotheekrente die op het laagste punt van dit jaar stond. Uitzonderlijk laag is deze echter nog niet.



Vraagprijs en overbieden

Overbieden is ook in ons werkgebied geen uitzondering meer, echter als het gebeurt is dat met aanzienlijk lagere bedragen dan in de hoogtijdagen van 2022. Wanneer we het hebben over de vraagprijs van de woningen, met name in het lagere en middensegment zien we wel dat die inmiddels terug is op het niveau van 2022.

Minder vraag naar de vrijstaande woningen

Om de situatie op de woningmarkt goed te kunnen inschatten, maken we gebruik van de krapte-indicator. Deze indicator geeft per woningtype aan hoeveel keuze een koper heeft. Bij een keuze kleiner dan het getal 5 spreken we over een krappe markt. Het afgelopen kwartaal is duidelijk te zien aan de krapte-indicator dat de vrijstaande woningen het moeilijker hebben gekregen als het gaat om de verkoop ervan. In Zaanstad ligt de indicator van dit woningtype op 5,9, in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest zelfs op 6,2. Het aanbod van dit woningtype is het afgelopen kwartaal toegenomen, terwijl de vraag ernaar dat niet deed. Met andere woorden: de doorstroming vanuit het middensegment naar het hogere segment is afgenomen. Dat levert voor de koper meer keuze op.

Dat mensen minder snel vanuit hun huidige woning naar het hogere segment verhuizen, is met name te wijten aan de hogere hypotheekrente die de maandlasten opdrijft. Dit verklaart ook de krapte op de markt van het middensegment. Voor tussenwoningen in Zaanstad staat de indicator op 1,5 en in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest zelfs op 1,2. Met het dalen van de hypotheekrente hopen we ook weer een betere doorstroming in het hogere segment te zien in 2024.

Verkooptijd wordt korter

Appartementen, tussenwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn nog altijd gewild. Zeker in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en in Zaanstad is de verkooptijd van de woonhuizen korter geworden.

We zijn benieuwd wat 2024 in petto heeft voor de woningmarkt.



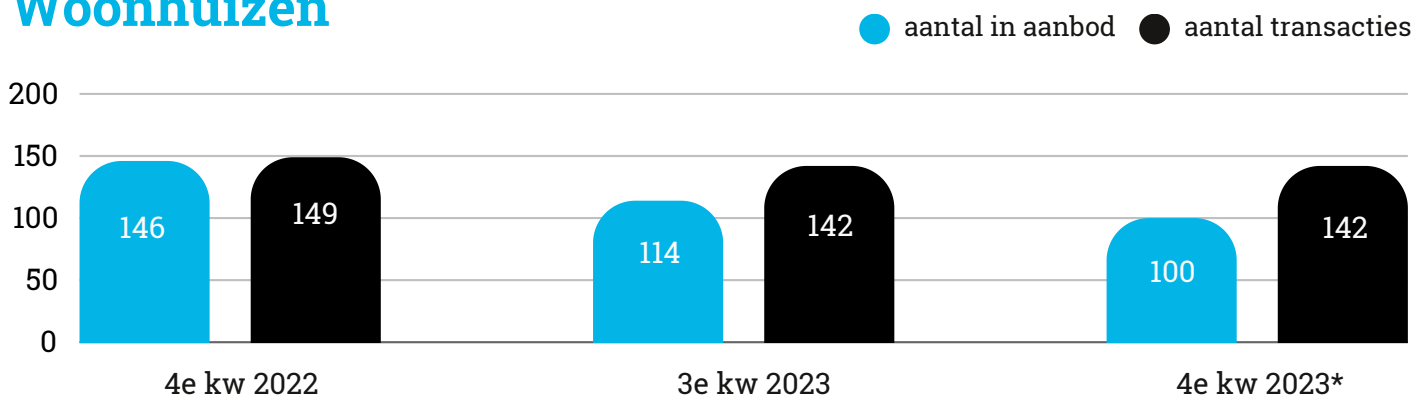
Namens het team van [Brantjes Makelaars](#)
Jan den Adel



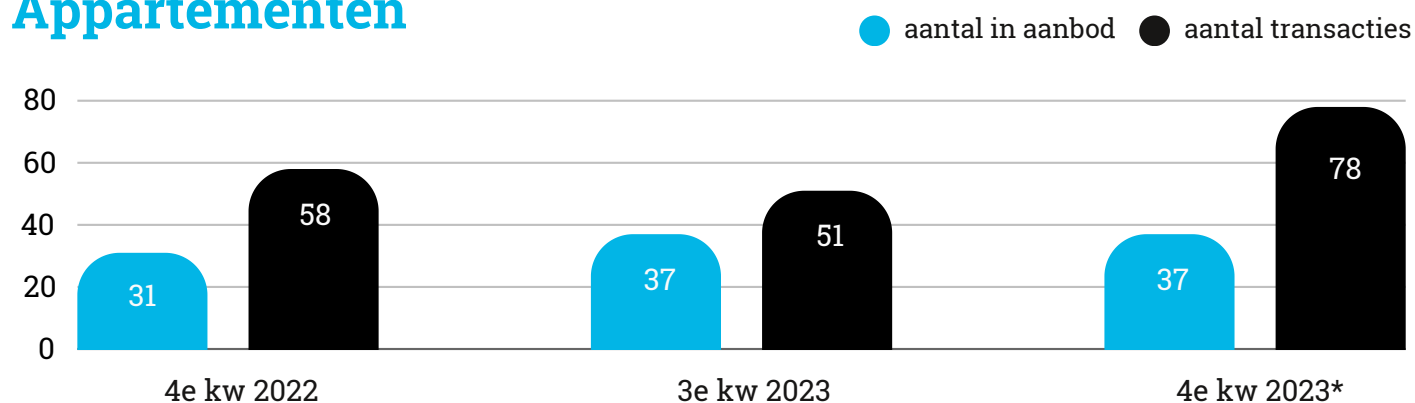
Beverwijk Heemskerk Uitgeest

Beverwijk en Wijk aan Zee, Heemskerk, Uitgeest

Woonhuizen

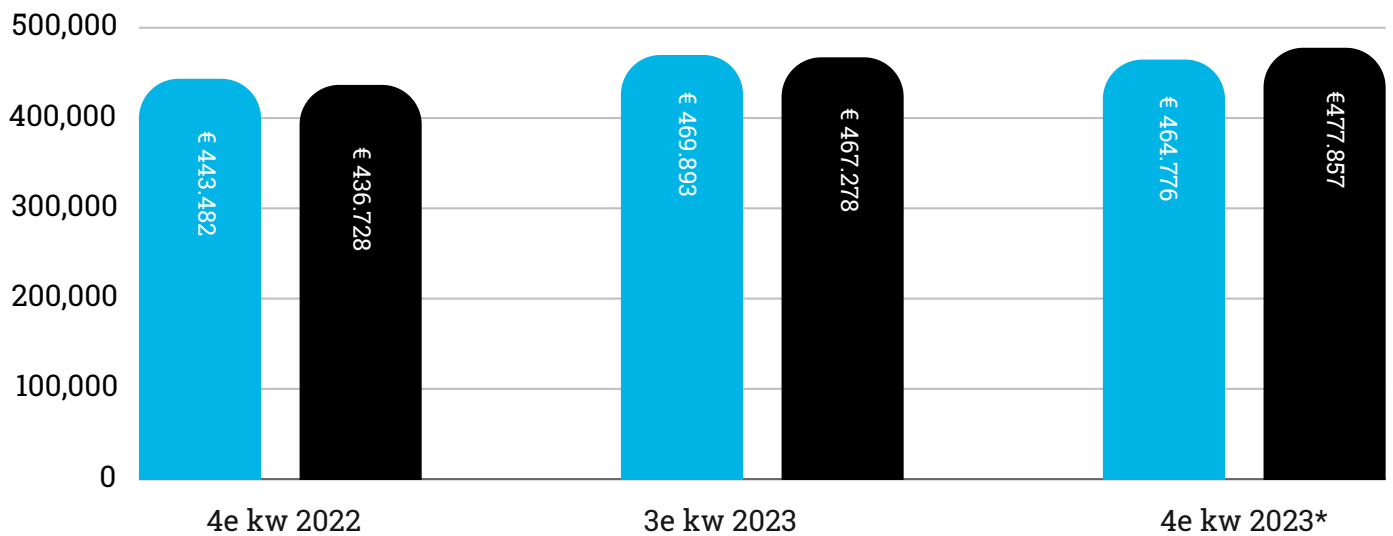


Appartementen



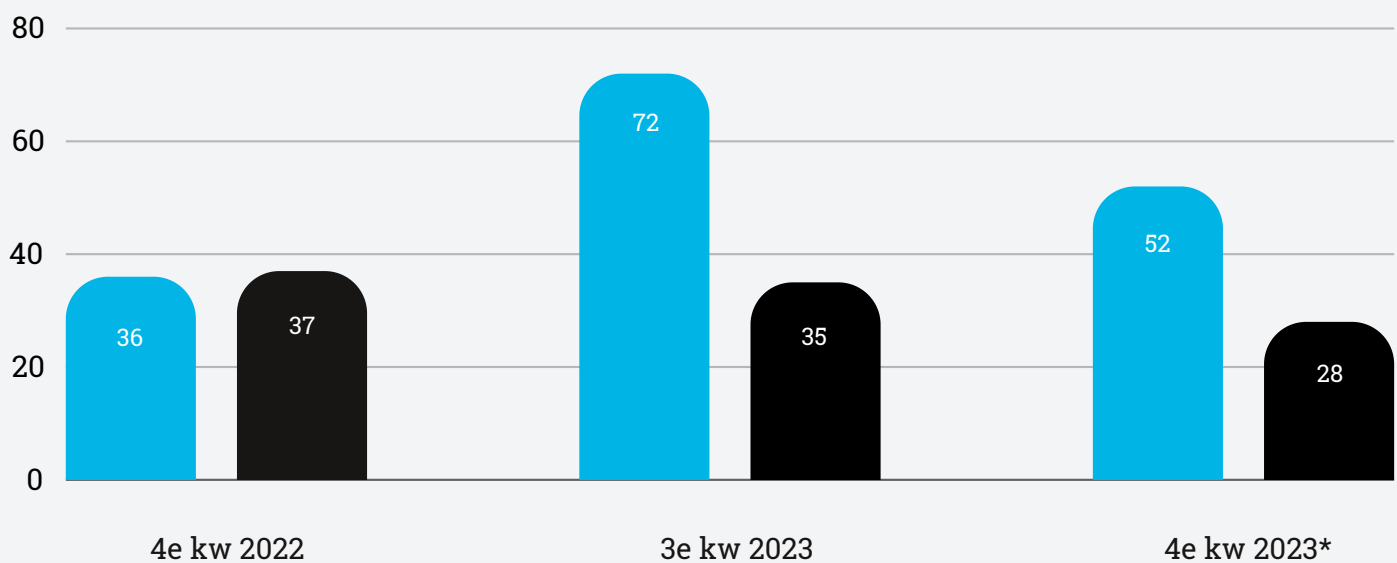
Woonhuizen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Woonhuizen

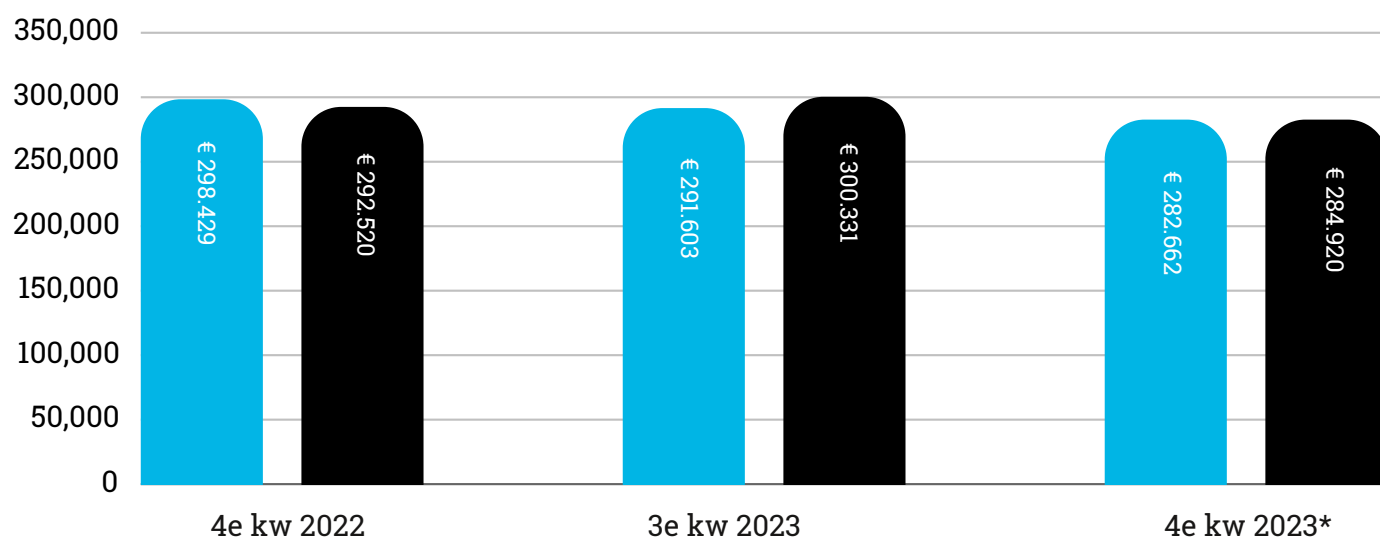
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





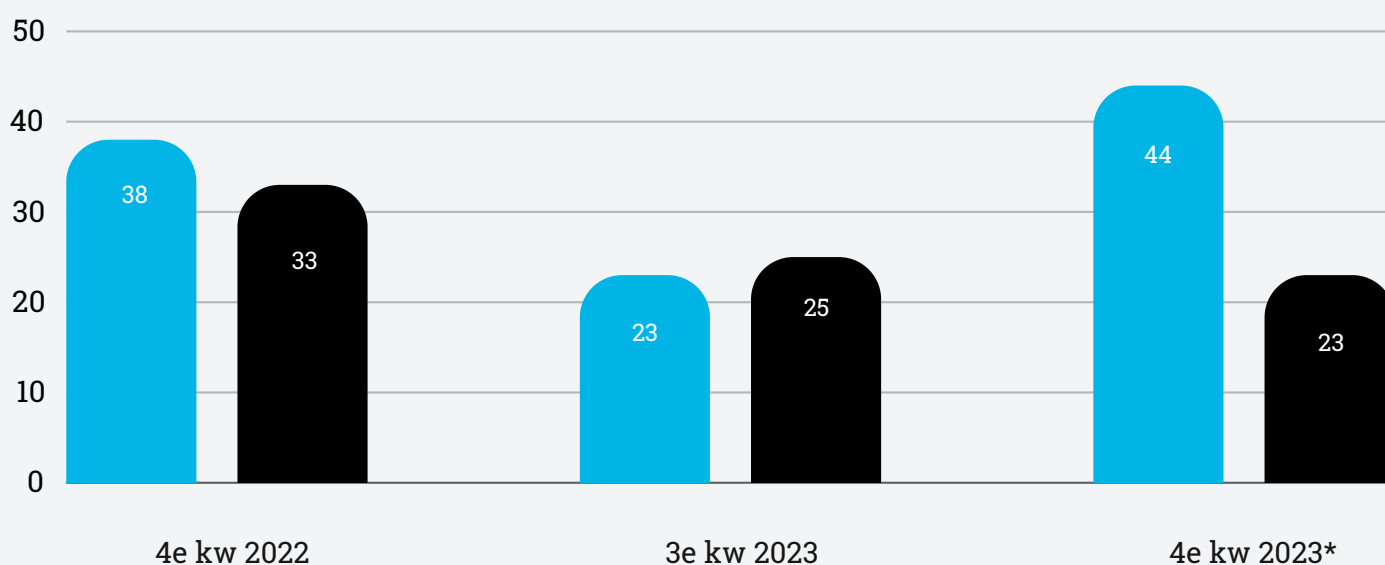
Appartementen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Appartementen

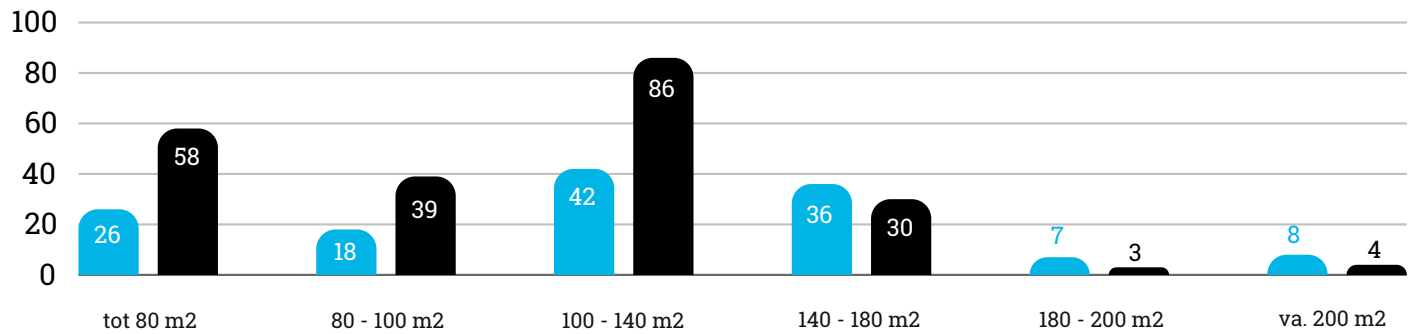
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





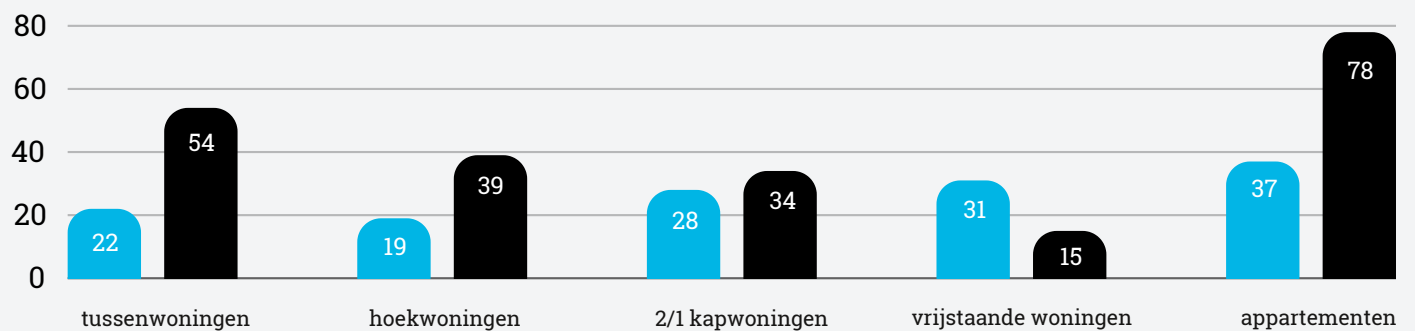
Woninggrootte

● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*



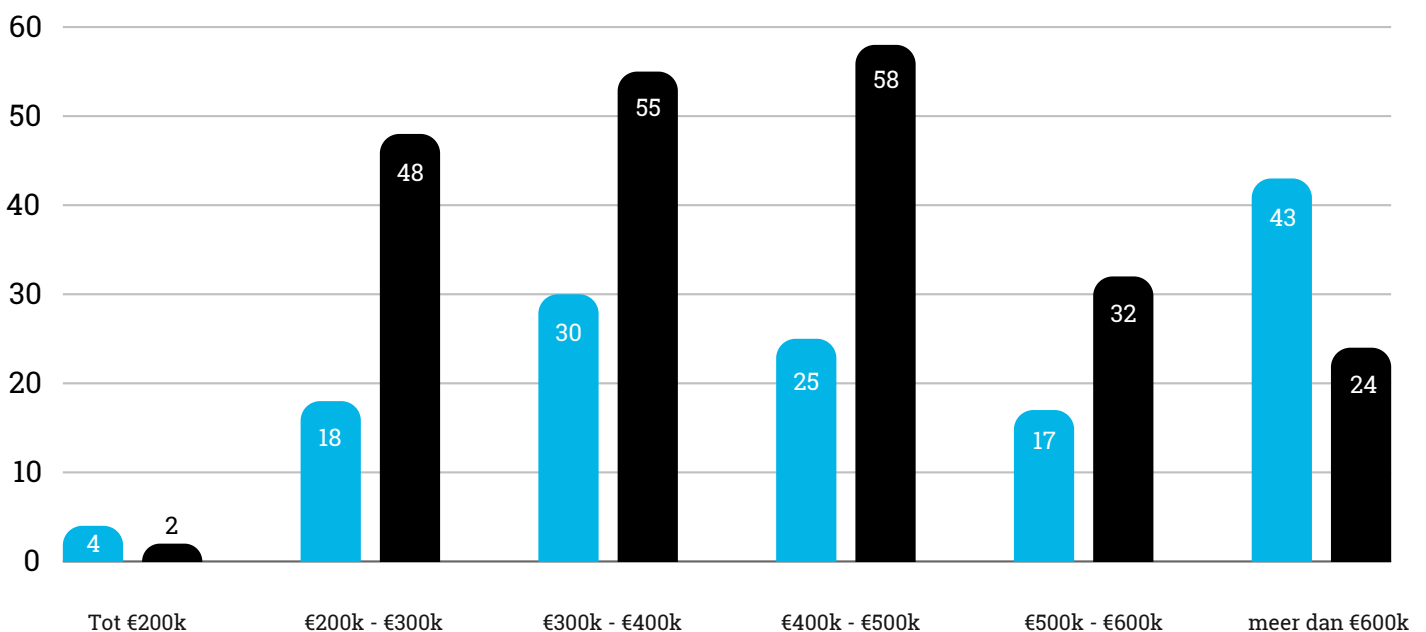
Woningtype

● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*



Prijsklasse

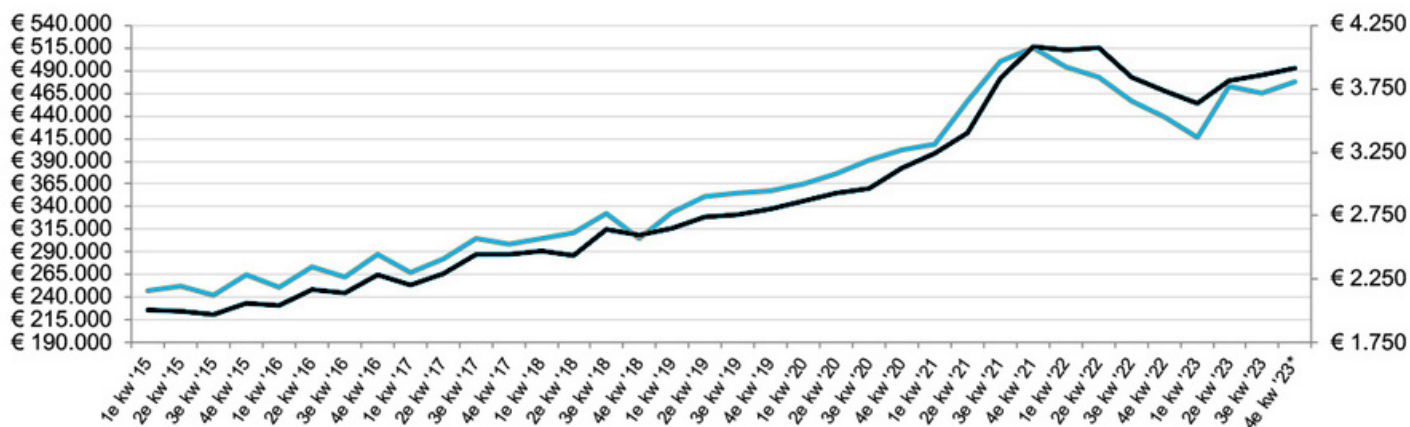
● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*





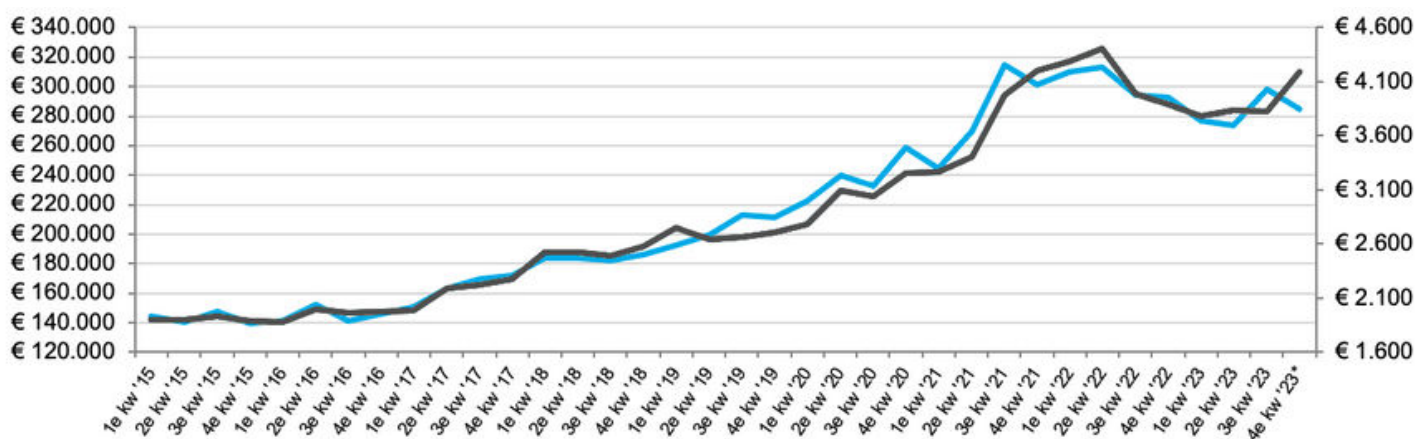
Woonhuizen

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



Appartementen

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

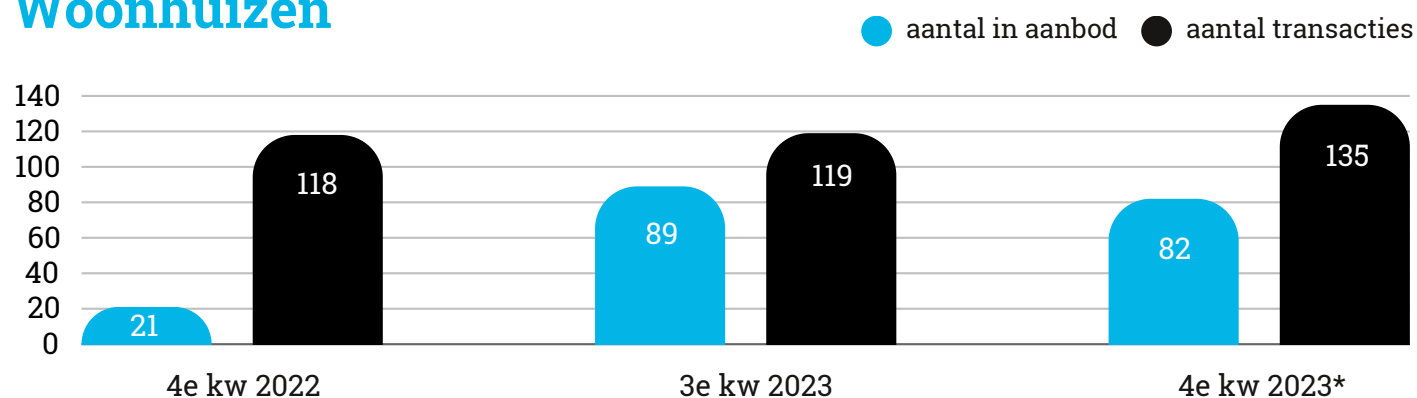




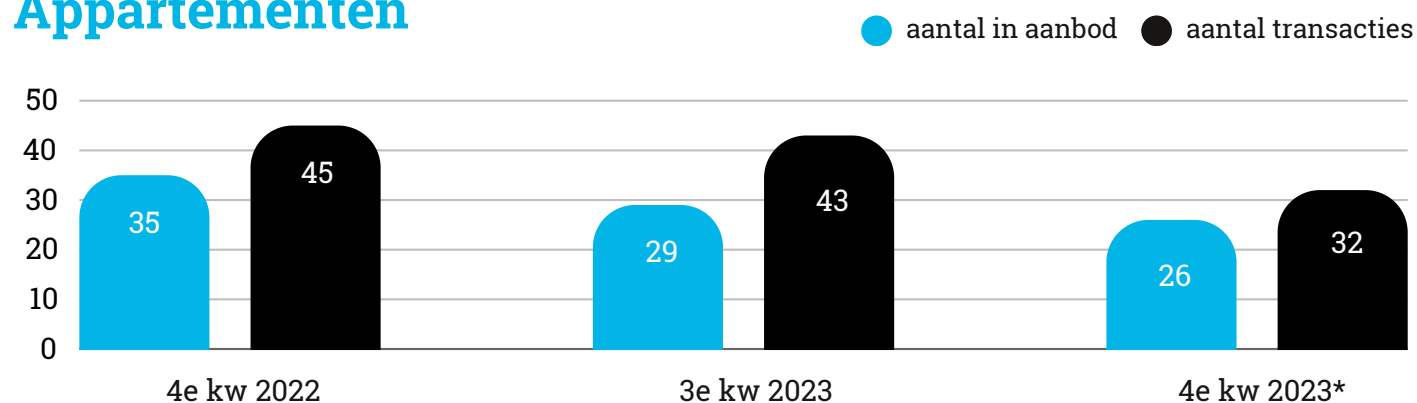
Velsen

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

Woonhuizen



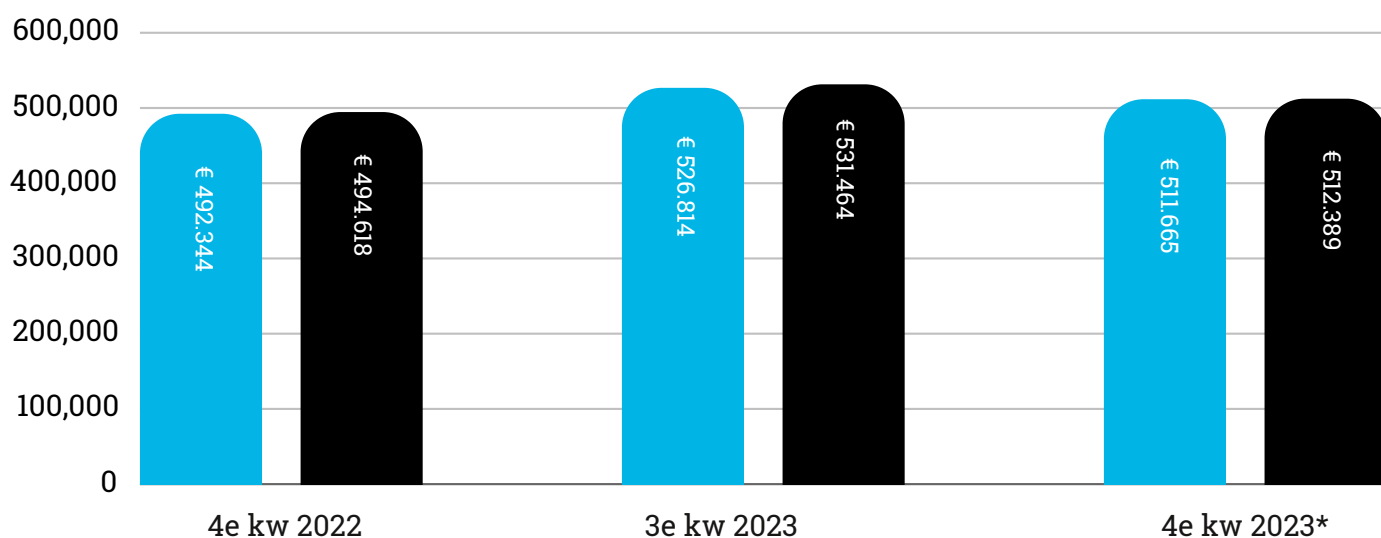
Appartementen





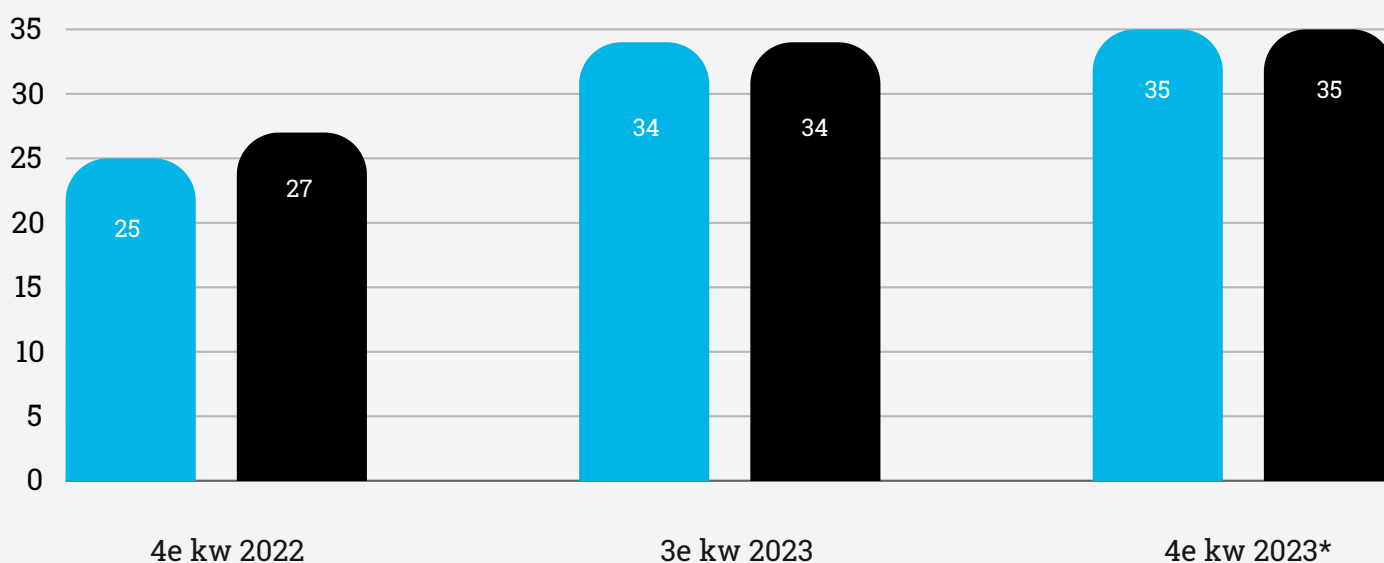
Woonhuizen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Woonhuizen

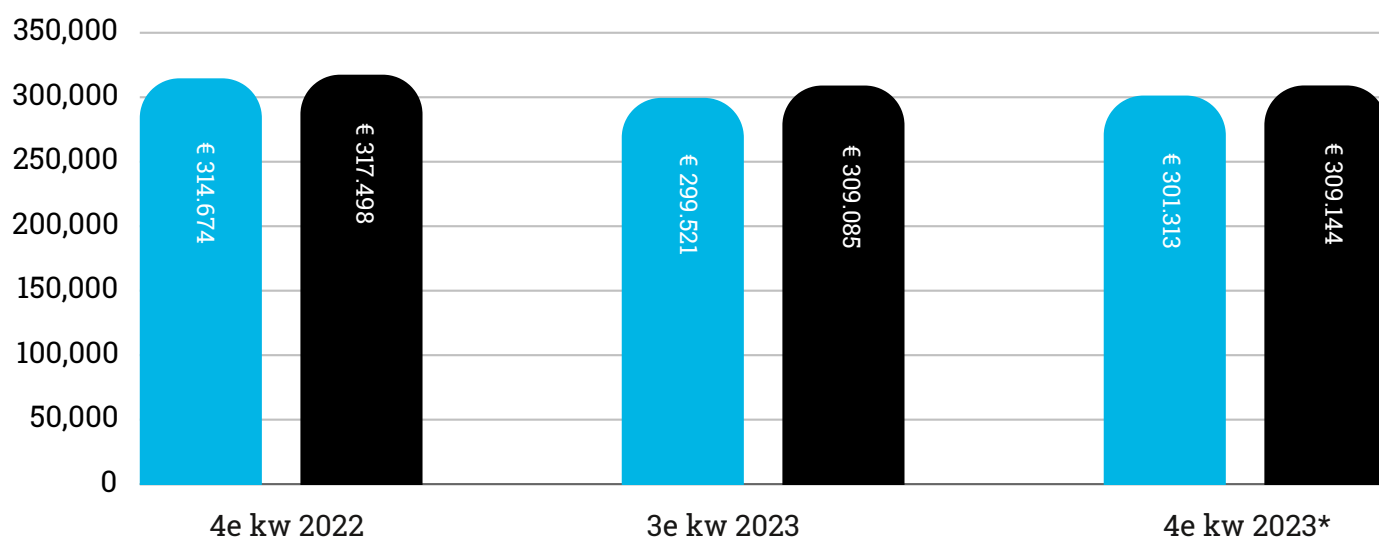
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





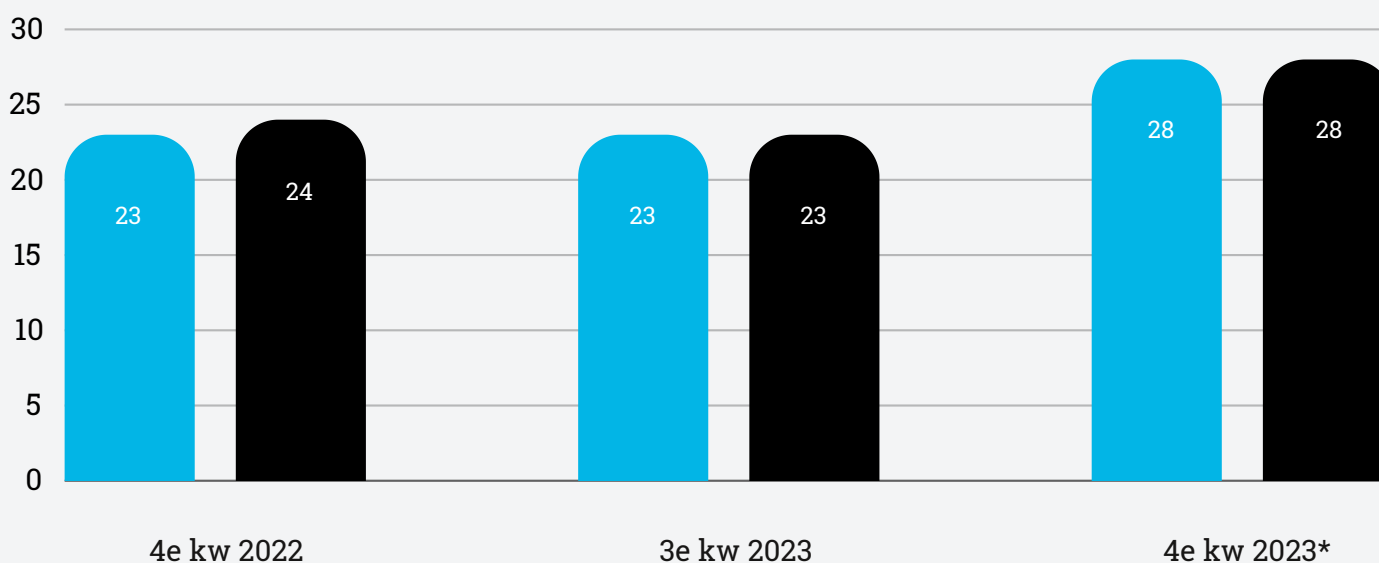
Appartementen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Appartementen

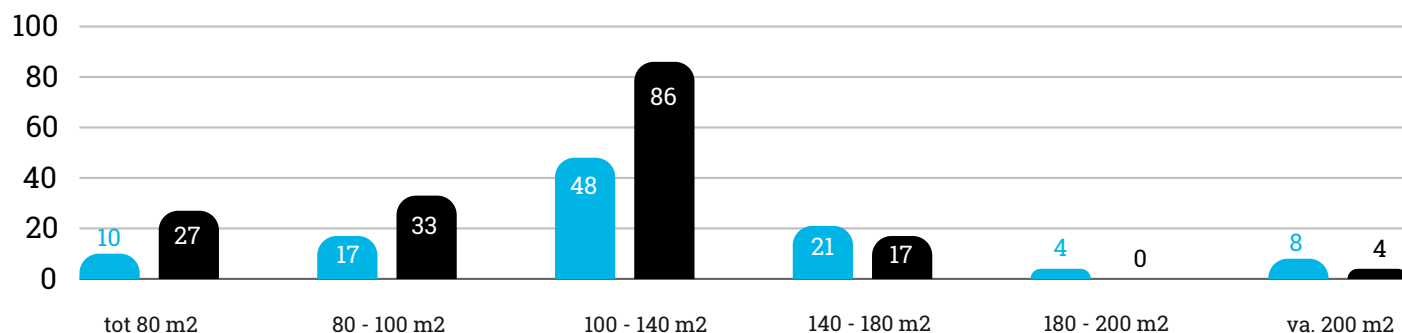
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





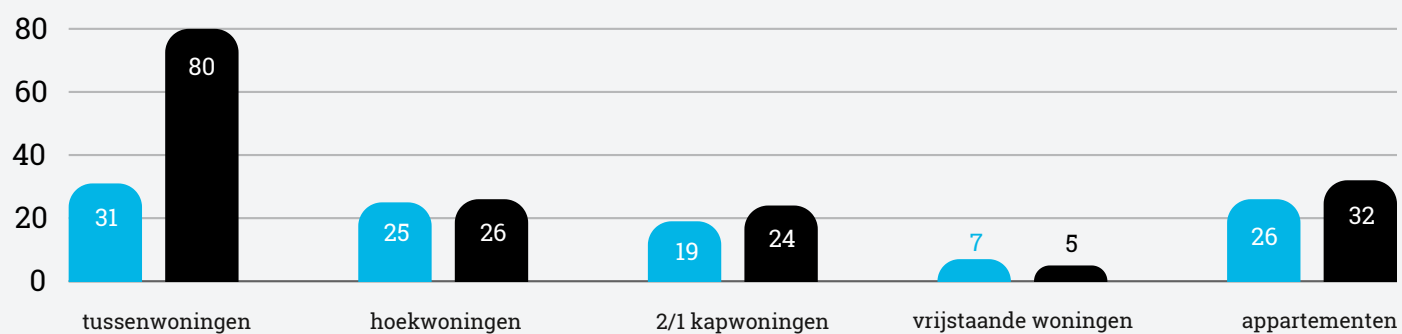
Woninggrootte

● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*



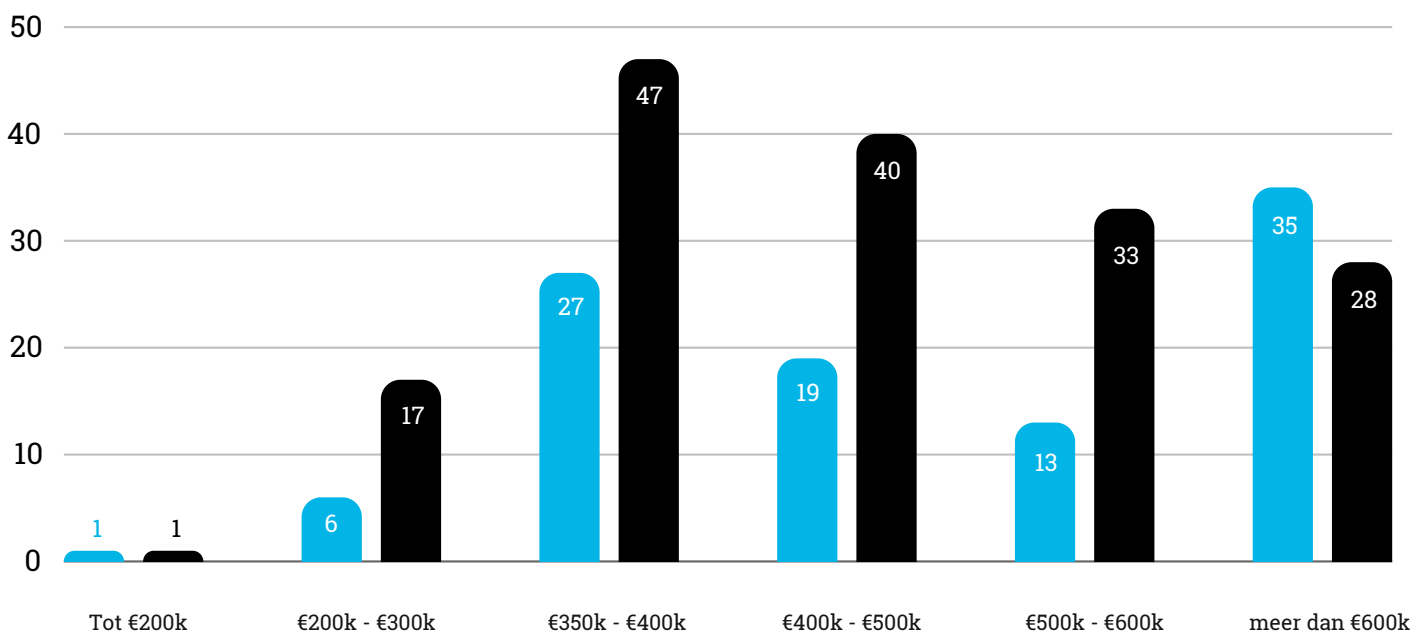
Woningtype

● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*



Prijsklasse

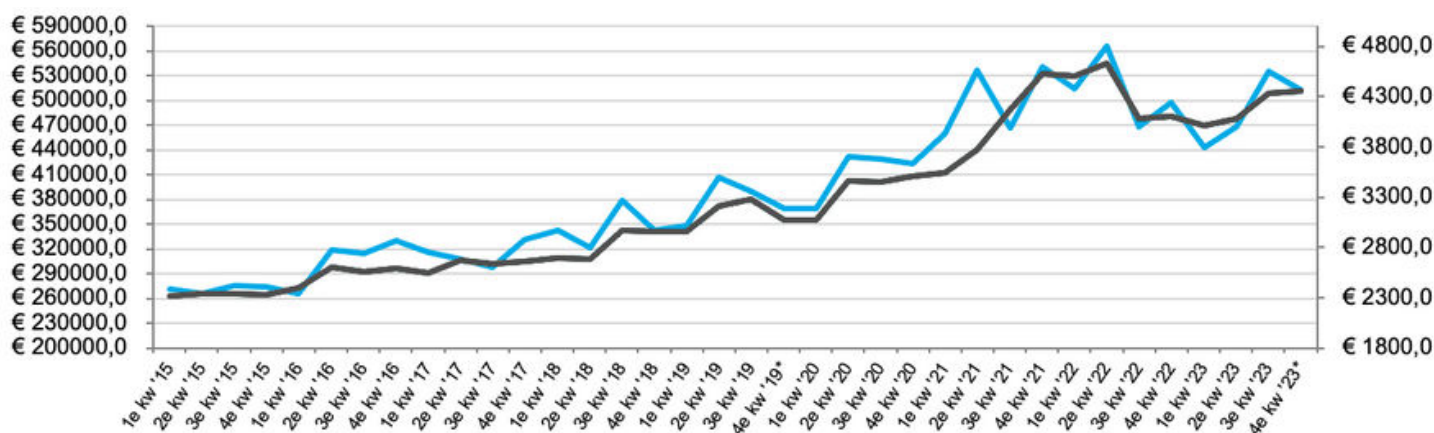
● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*





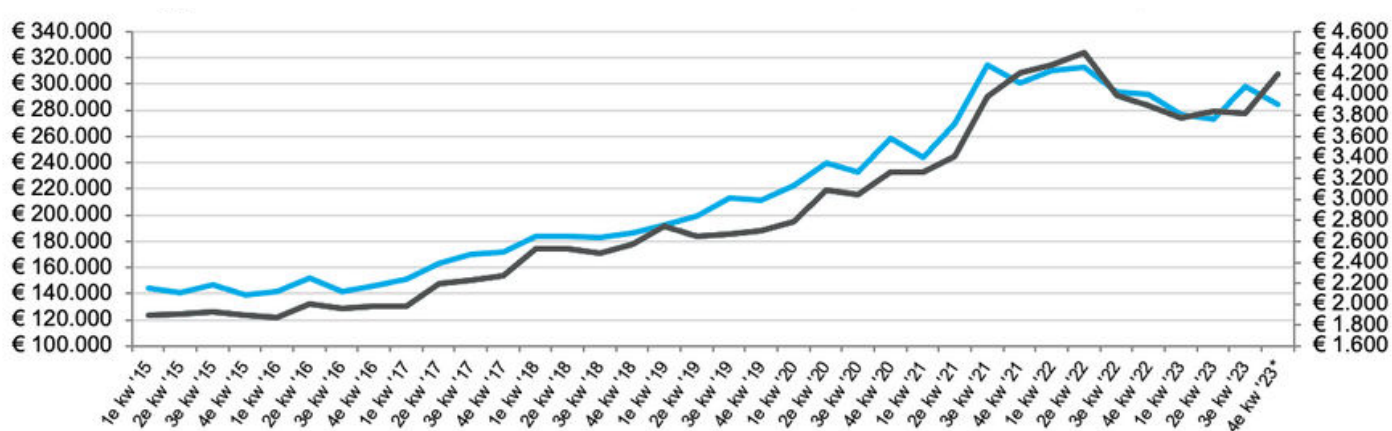
Woonhuizen

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



Appartementen

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

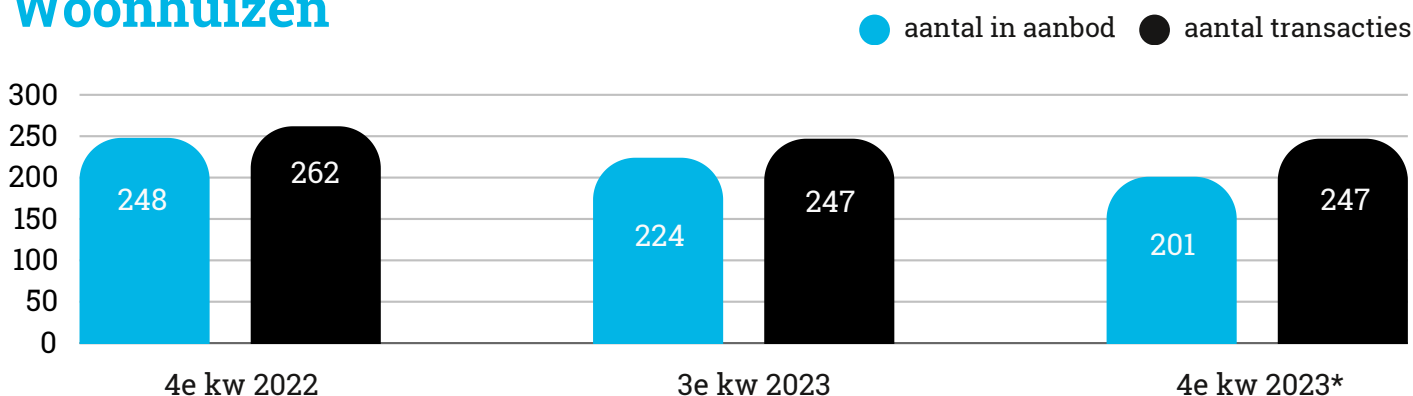




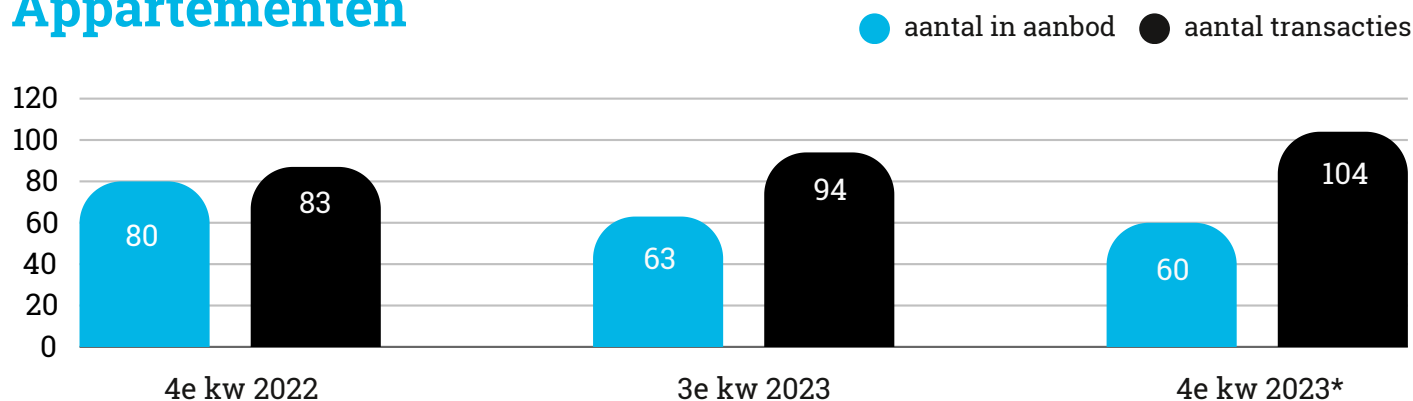
Zaanstad

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

Woonhuizen

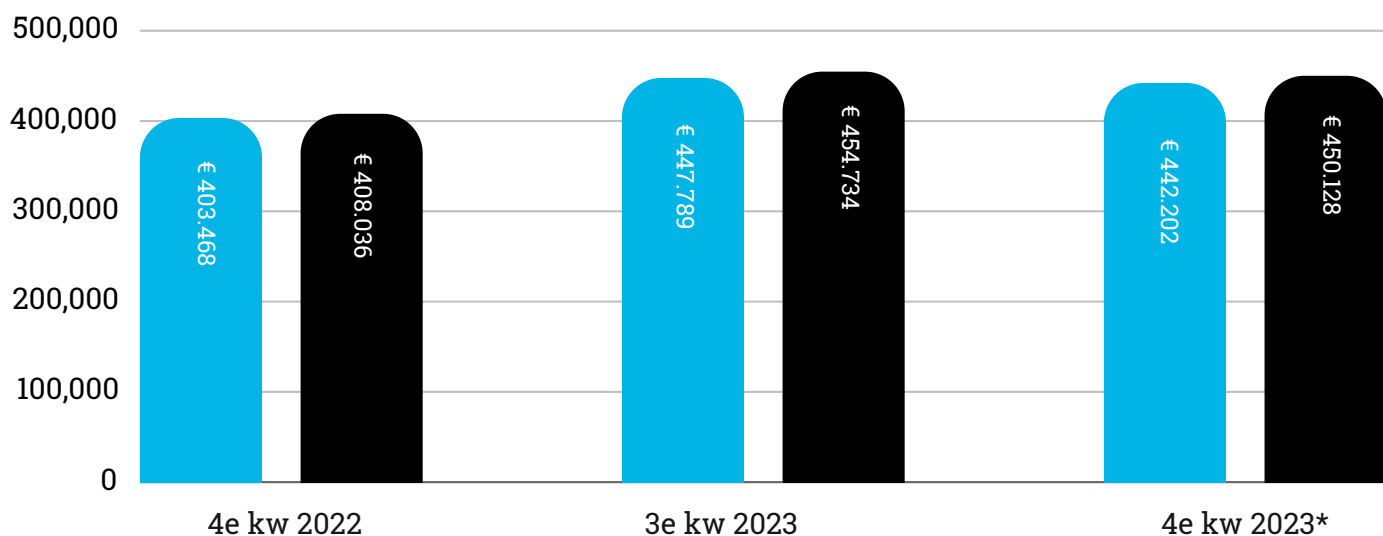


Appartementen



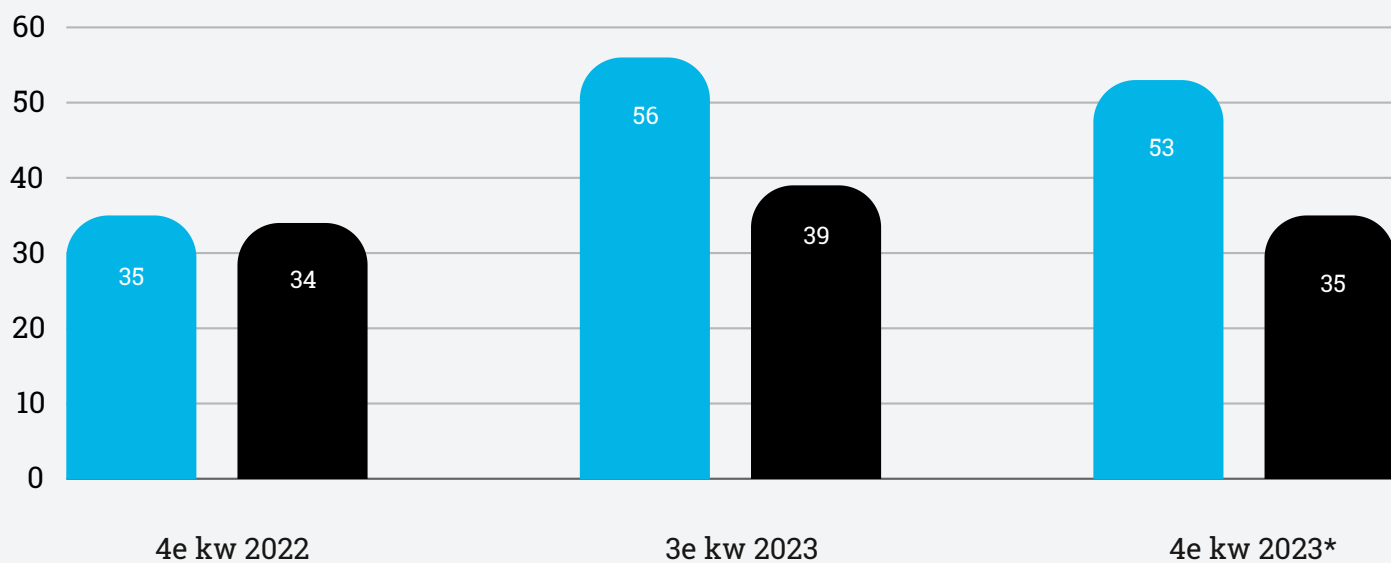
Woonhuizen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



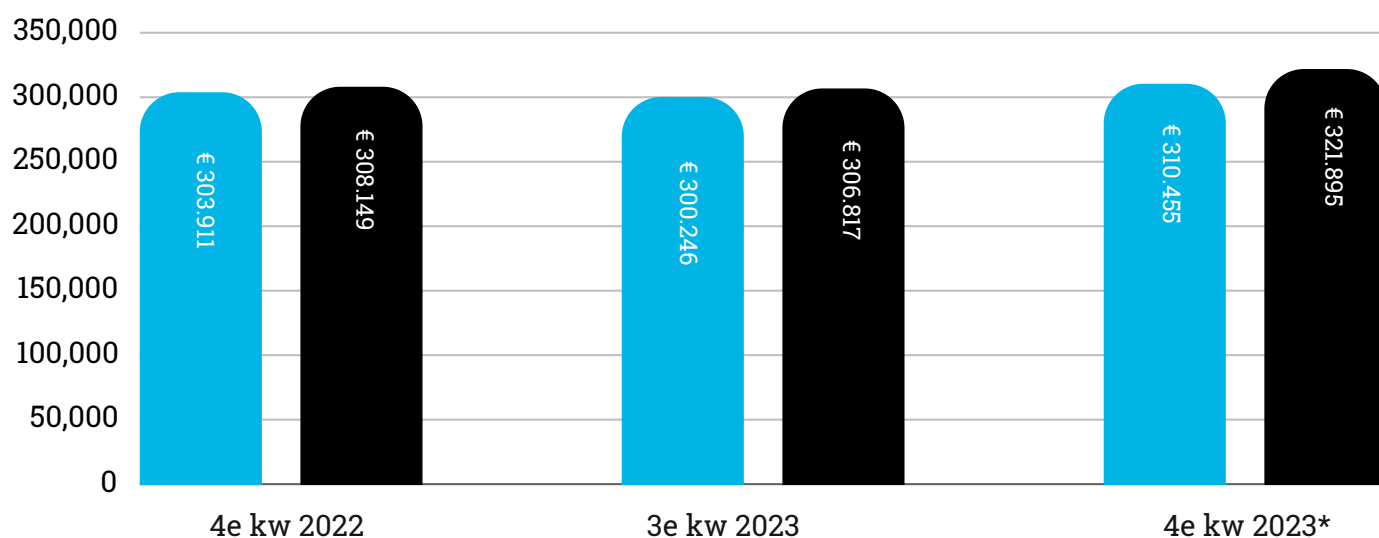
Woonhuizen

● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties



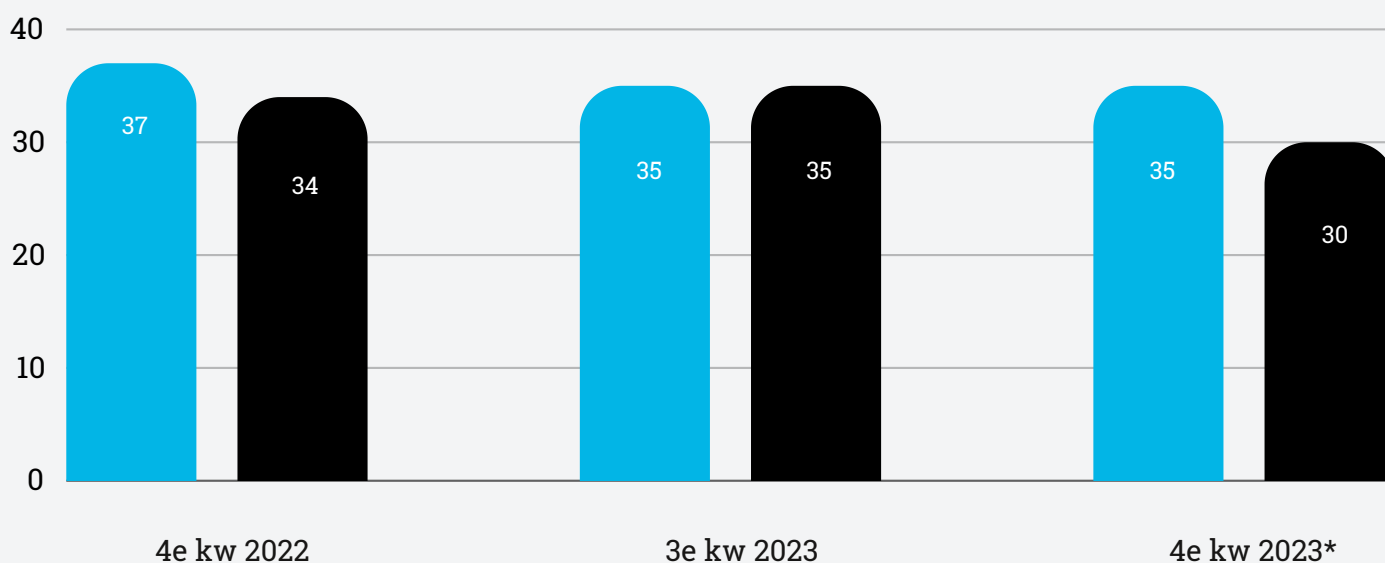
Appartementen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Appartementen

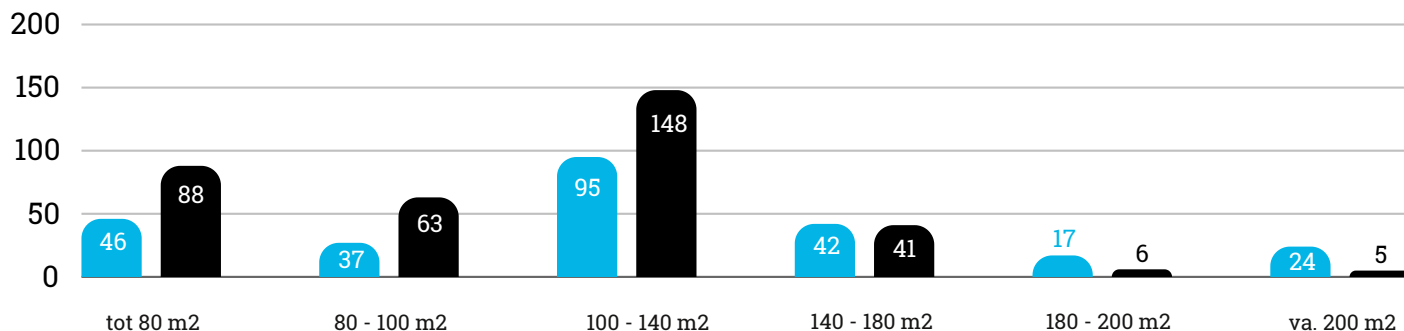
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





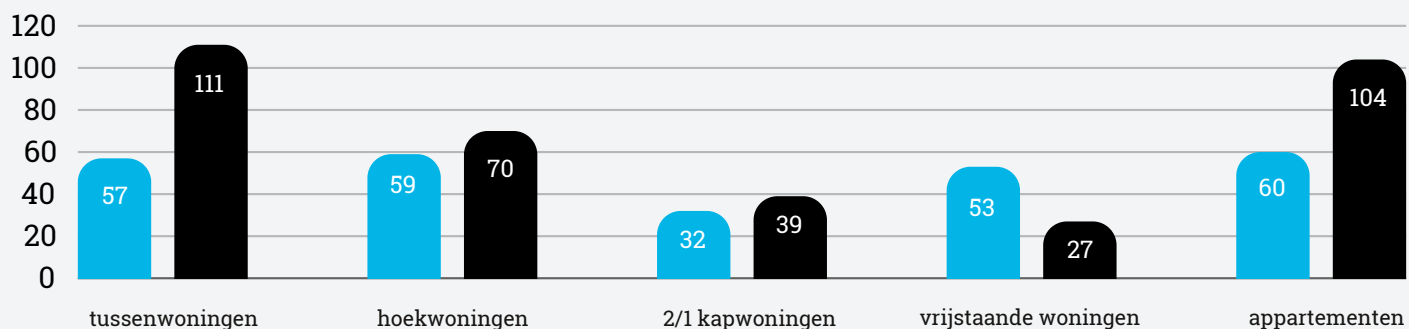
Woninggrootte

● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*



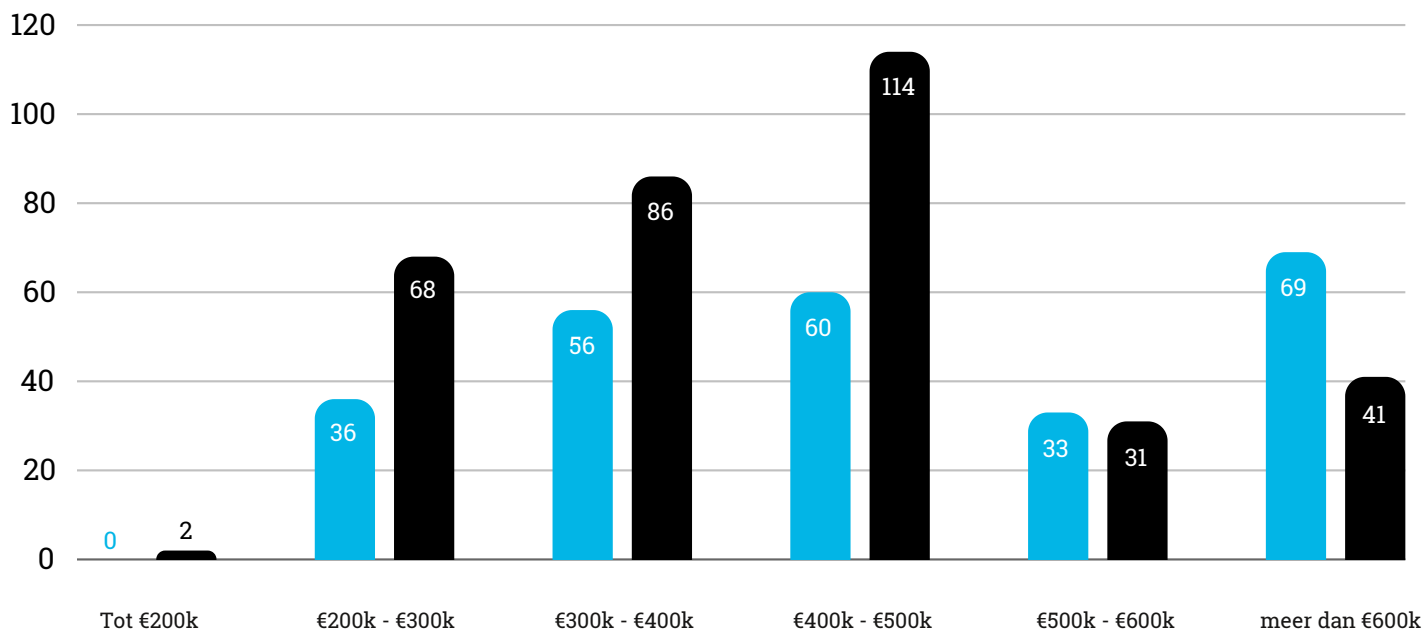
Woningtype

● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*



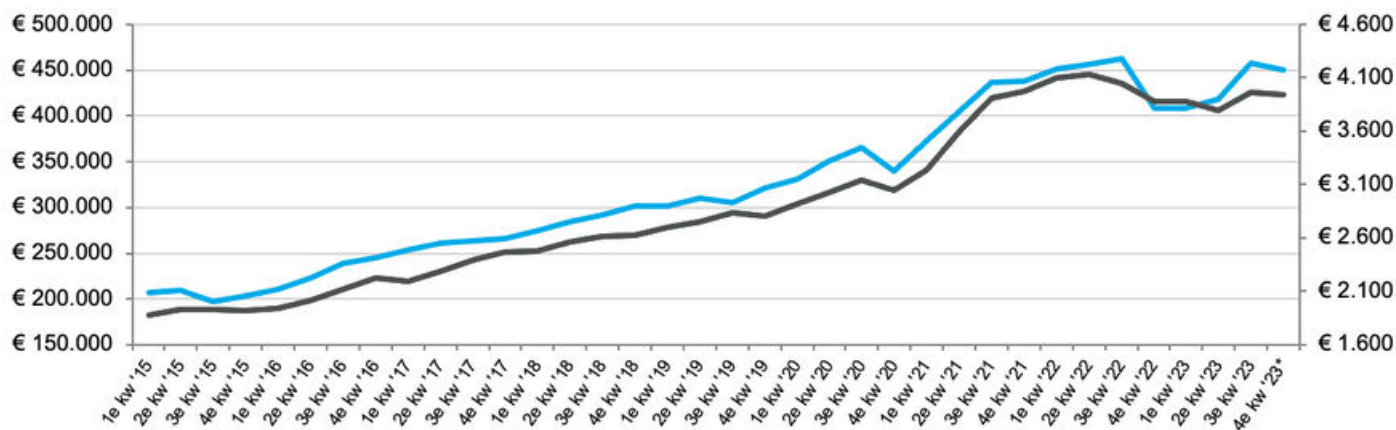
Prijsklasse

● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*

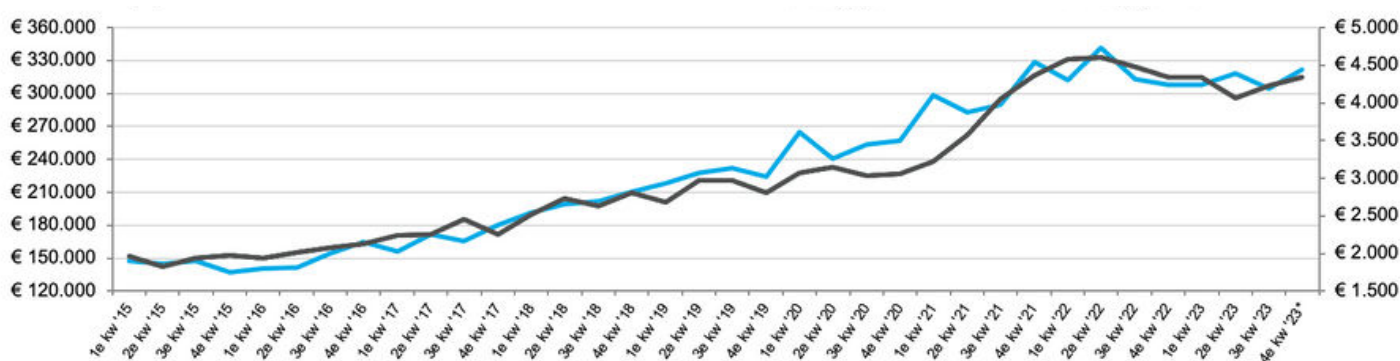




Woonhuizen

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

Appartementen

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

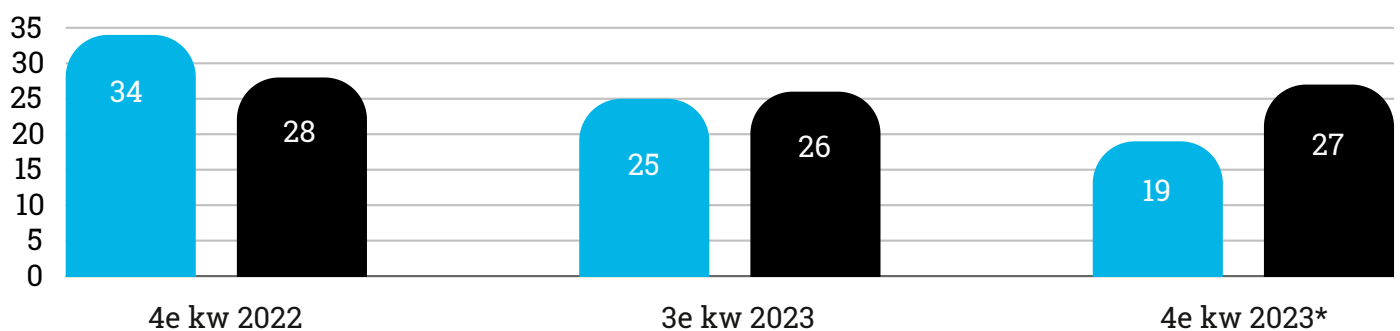


Wormerland

Jisp, Oostknollendam, Spijkerboor, Neck
Wijdewormer en Wormer

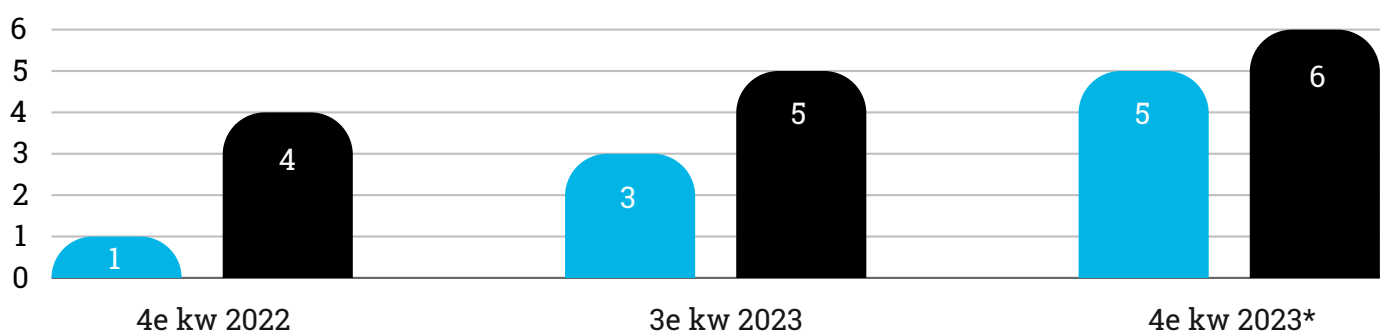
Woonhuizen

● aantal in aanbod ● aantal transacties



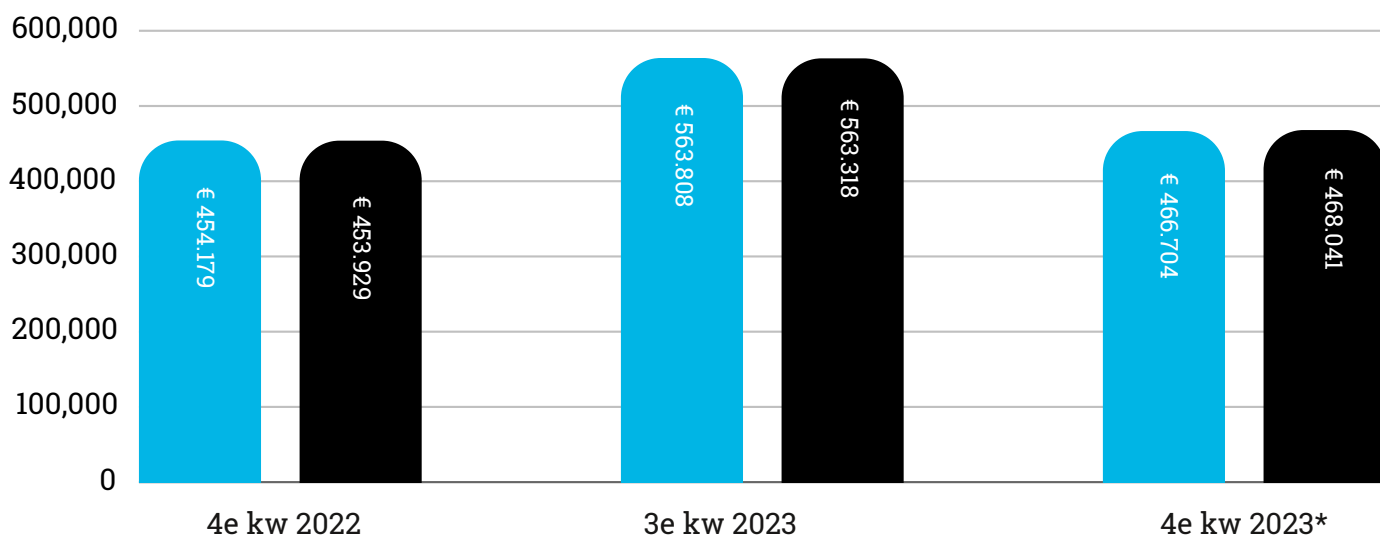
Appartementen

● aantal in aanbod ● aantal transacties



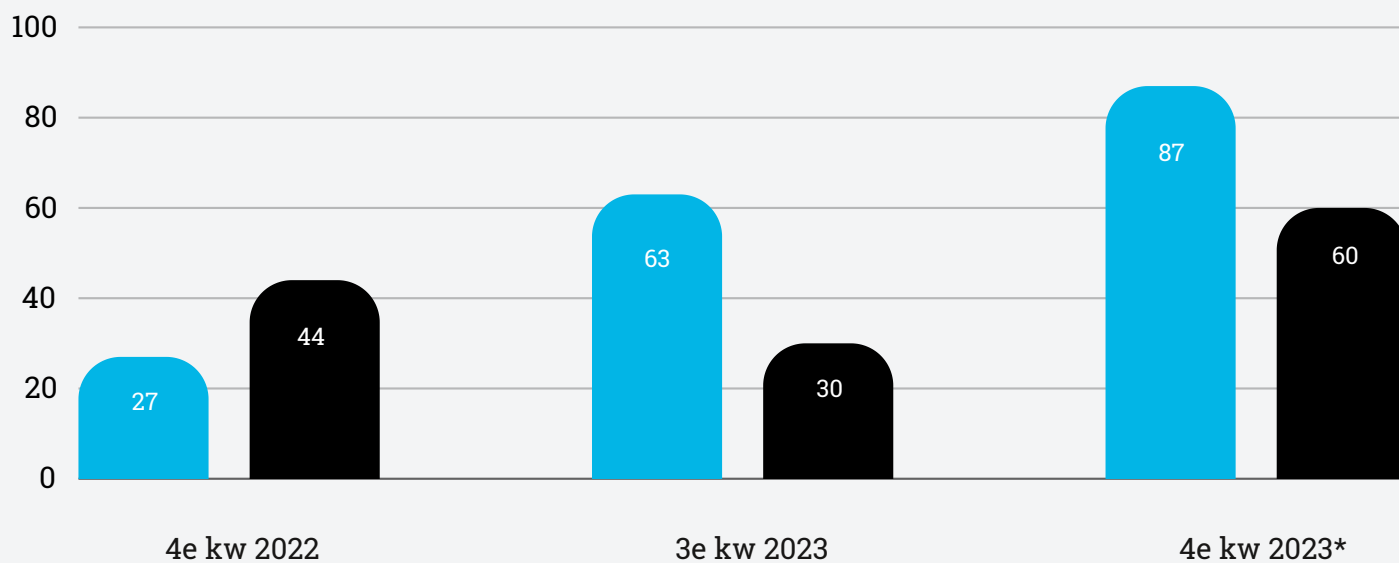
Woonhuizen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Woonhuizen

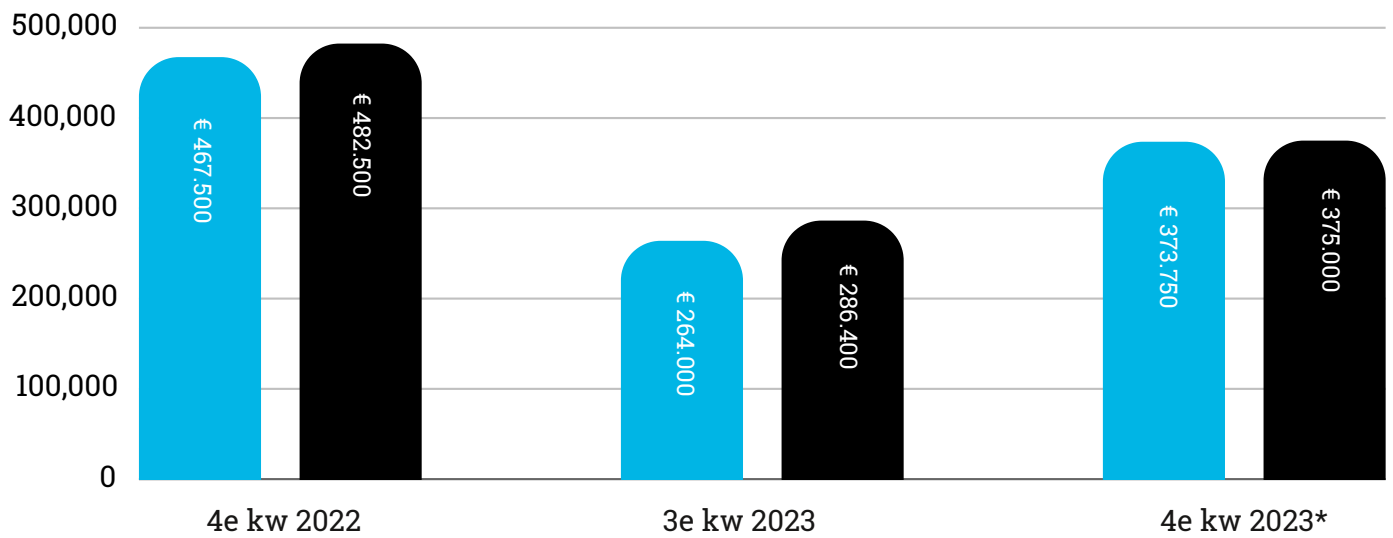
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





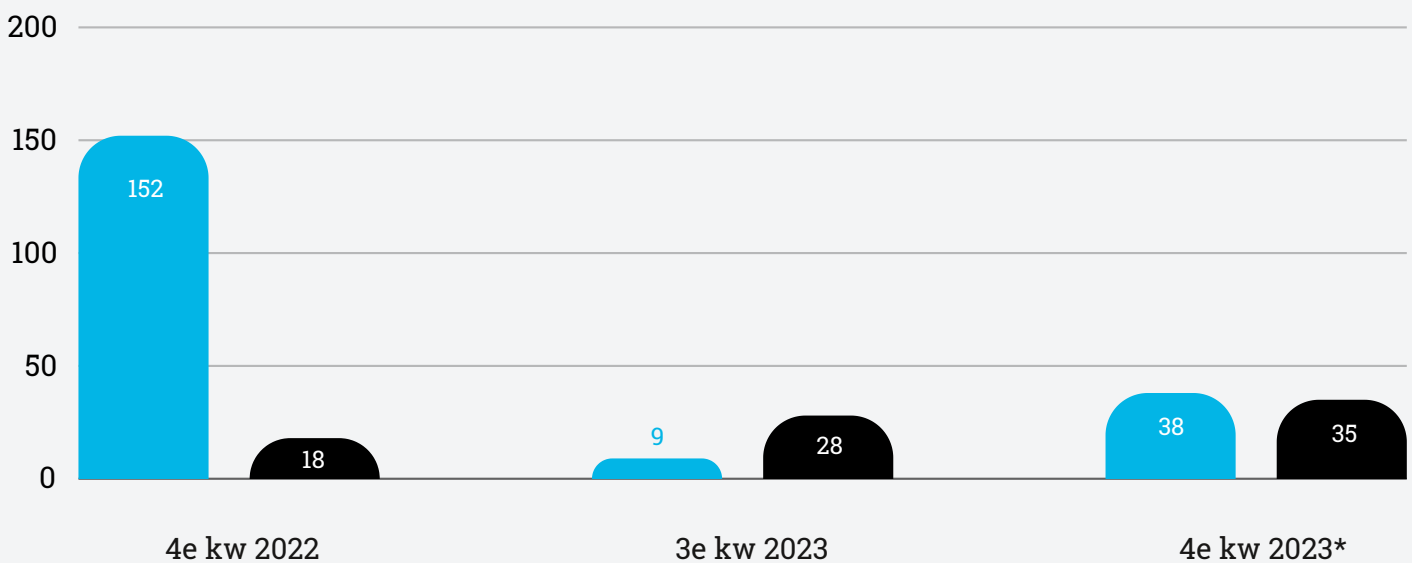
Appartementen

● vraagprijs transacties ● transactieprijs verkopen



Appartementen

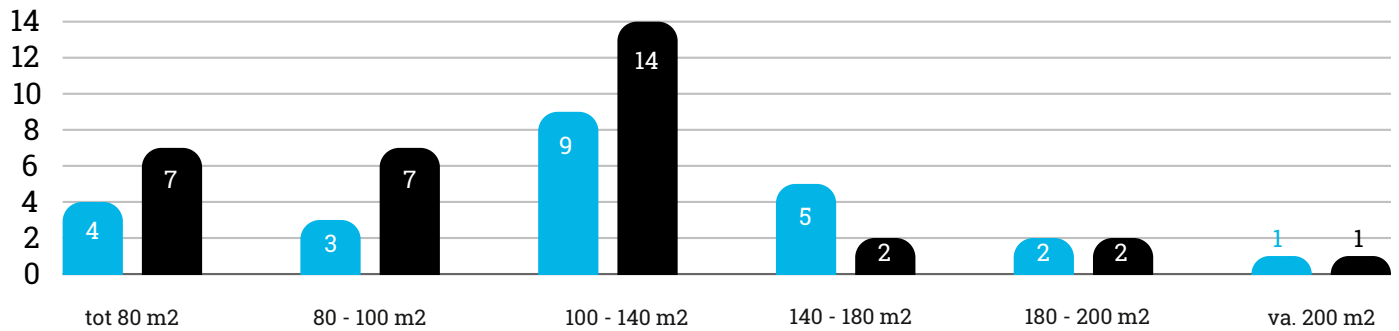
● looptijd aanbod ● verkooptijd transacties





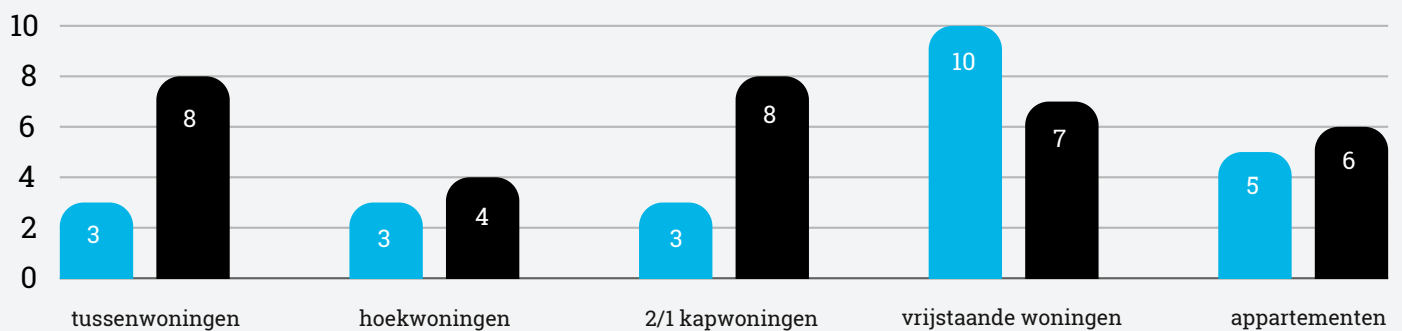
Woninggrootte

● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*



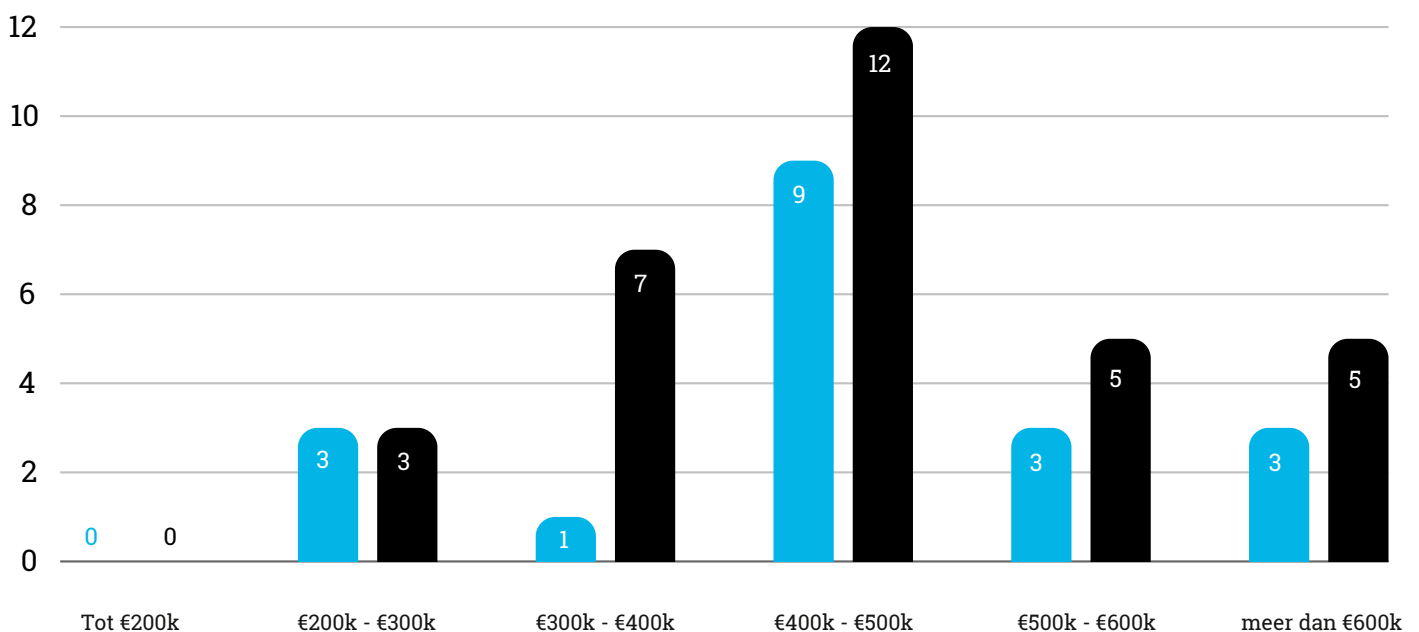
Woningtype

● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*



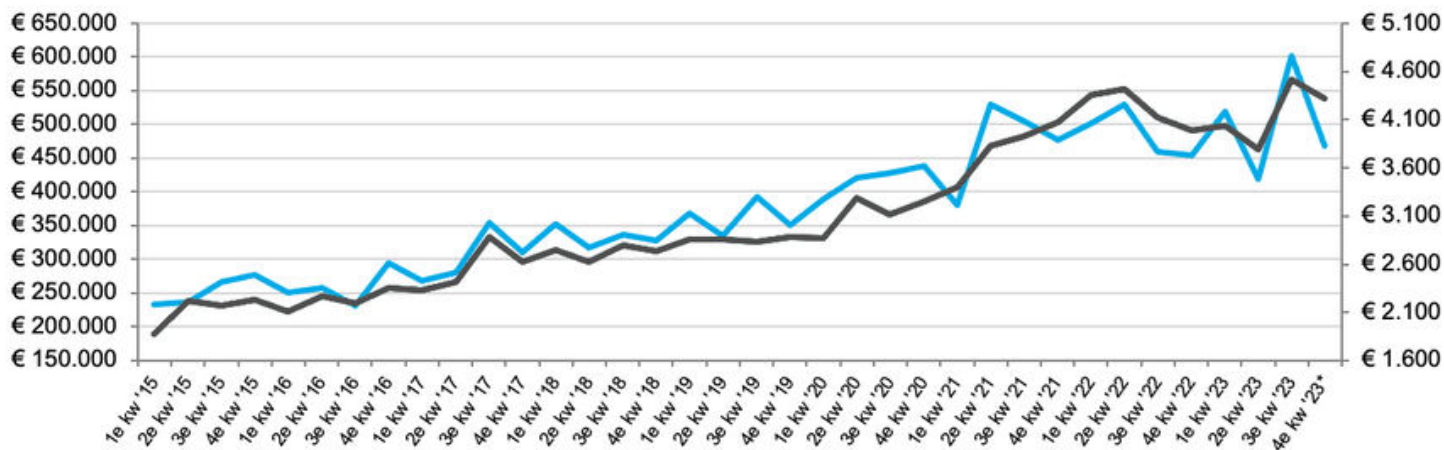
Prijsklasse

● aanbod 01-10-23 ● transacties 4e kw 2023*



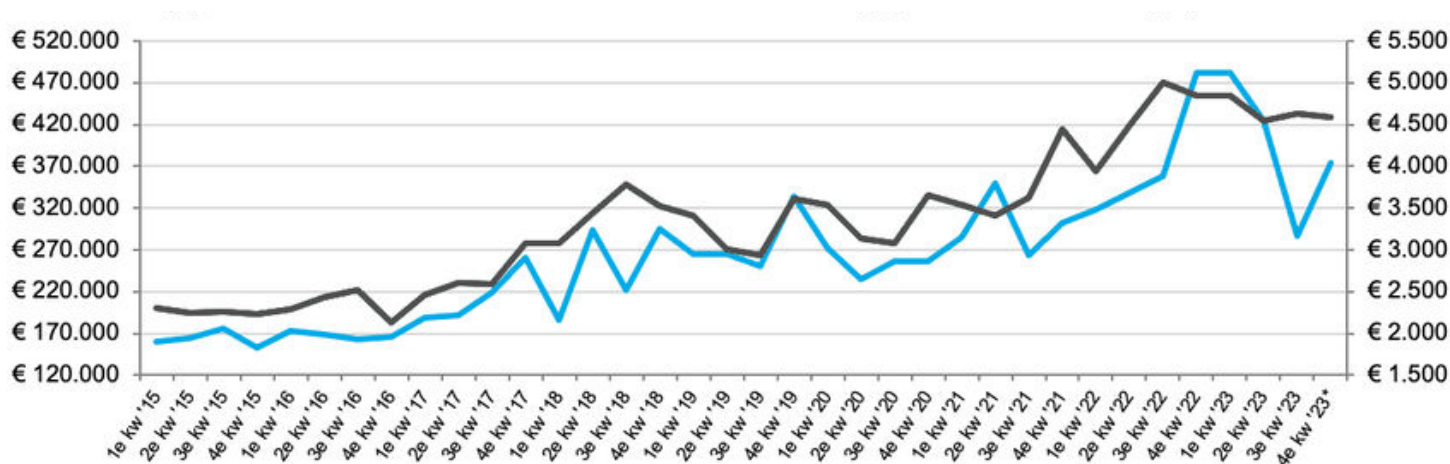
Woonhuizen

● 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.

