

WONINGMARKT RAPPORTAGE

1e kwartaal 2025

ZODAT JIJ WEET WAT ER SPEELT OP DE WONINGMARKT.

Brantjes
MAKELAARS



Scrol verder

ZAANSTREEK

WORMERLAND en ZAANSTAD

CIJFERS





Minder woningtransacties in de Zaanstreek

In de Zaanstreek zien we een duidelijke daling van het aantal woningtransacties. Dit geldt zowel ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024, als in vergelijking met het voorgaande kwartaal. Hiermee wijkt deze regio af van het landelijke beeld. Landelijk gezien spreekt de NVM van fors meer verkopen.

Daarnaast vlakt de prijsstijging af. Ten opzichte van een jaar geleden stegen de prijzen nog met 7,8%, maar vergeleken met vorig kwartaal bedraagt deze stijging slechts 0,6%.

Stabiele verkooptijden en seizoensinvloeden

De verkooptijd blijft in de Zaanstreek redelijk stabiel, met slechts een lichte toename van enkele dagen. Dit patroon zien we vaker in het eerste kwartaal, vermoedelijk vanwege winterse omstandigheden waardoor er minder activiteit op de woningmarkt is. Dit effect blijkt ook uit het aantal nieuw te koop gezette woningen; traditioneel is dit aantal laag in het eerste kwartaal en stijgt het in het tweede kwartaal, terwijl het derde kwartaal daalt door vakanties en het vierde kwartaal vaak wisselende resultaten laat zien.



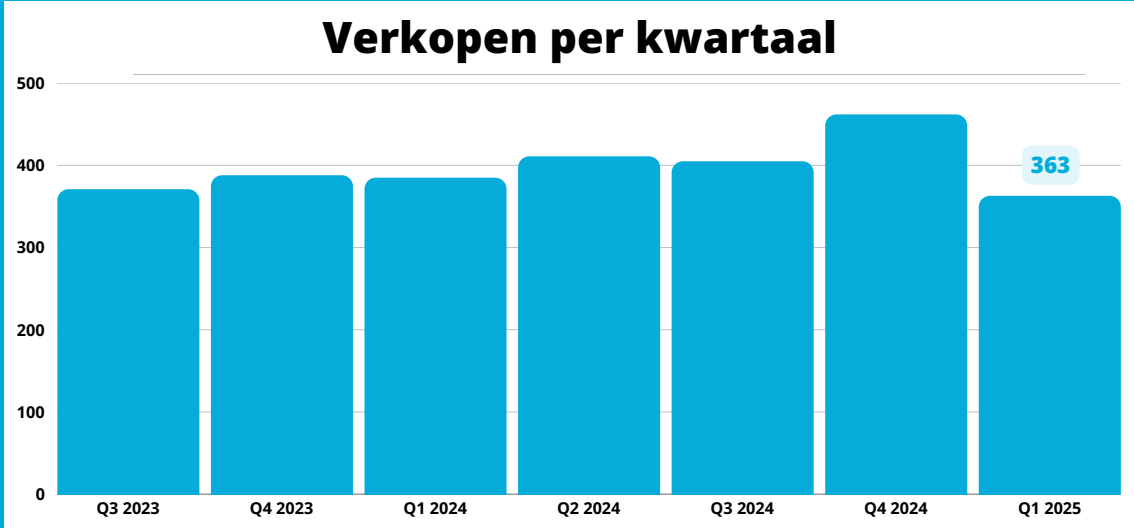
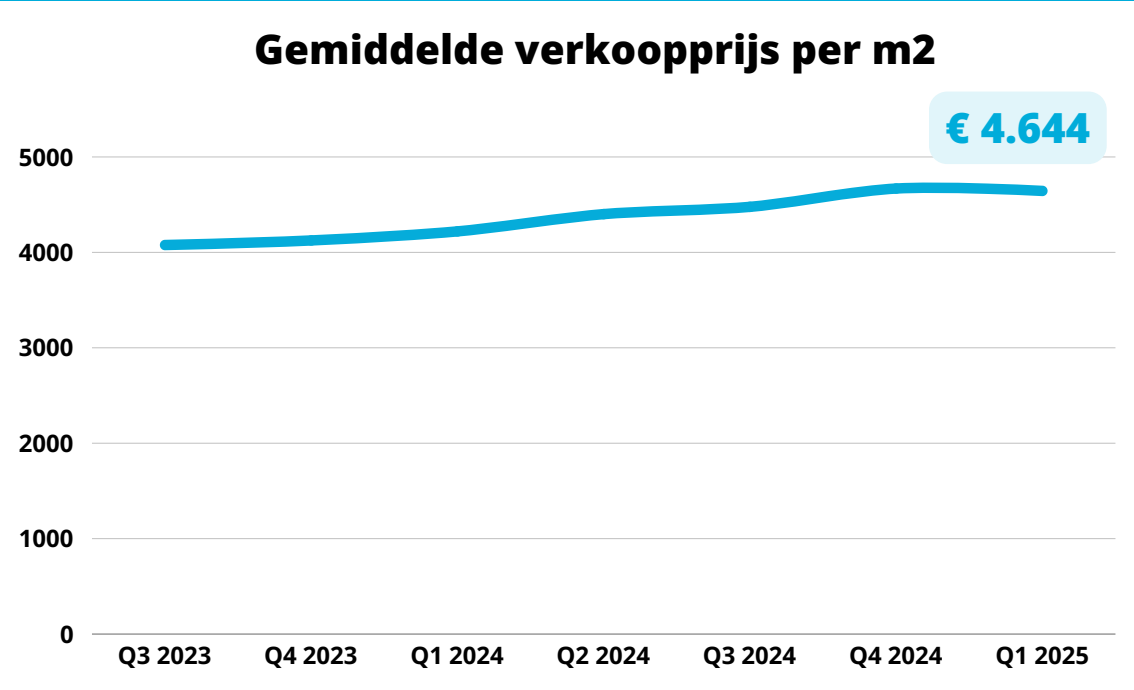
ZAANSTREEK

€ 444.000

Gemiddelde verkoopprijs.

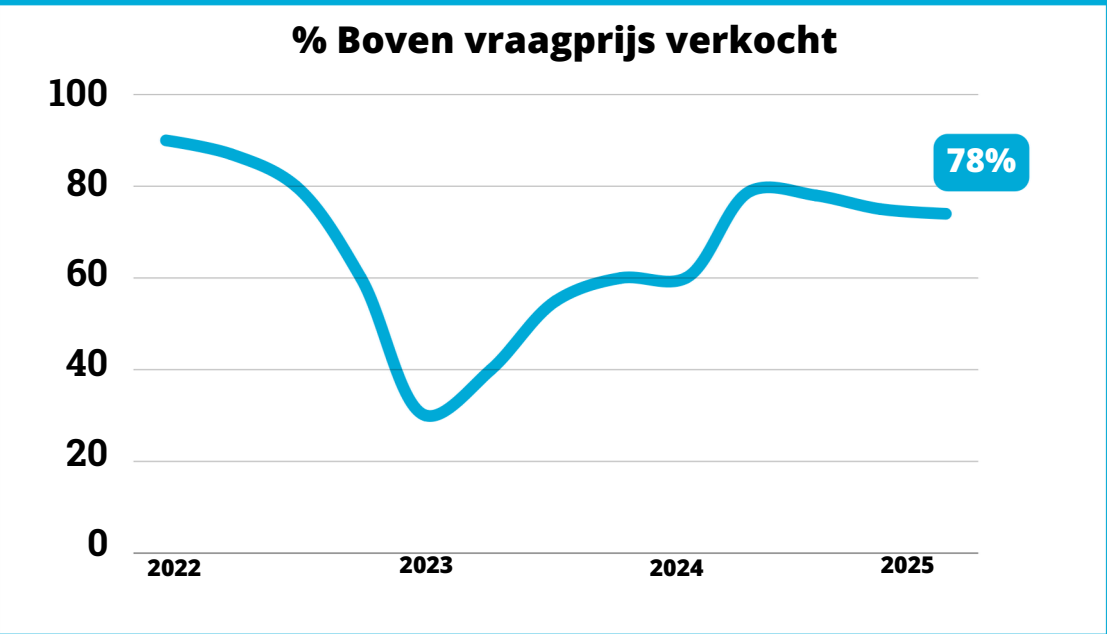
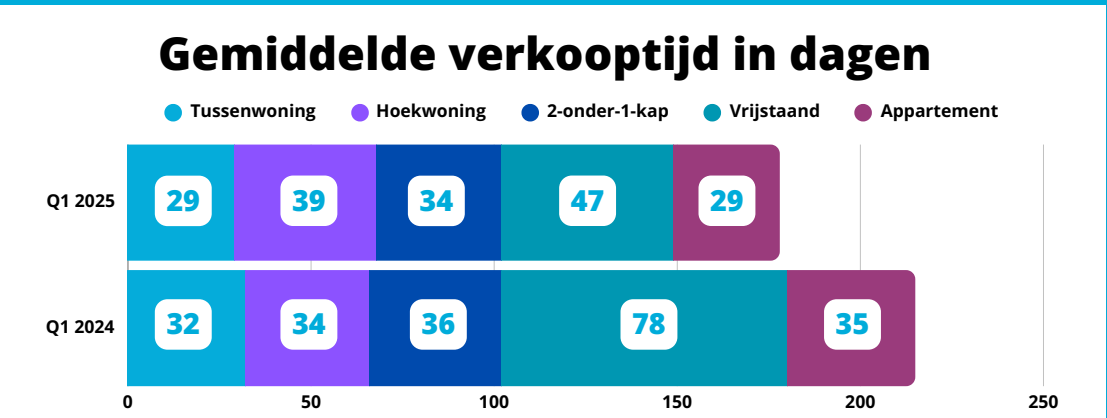
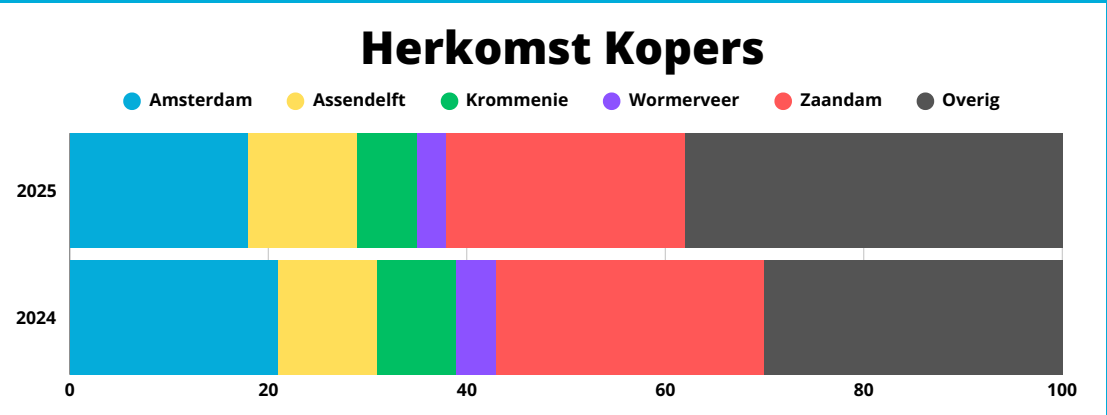
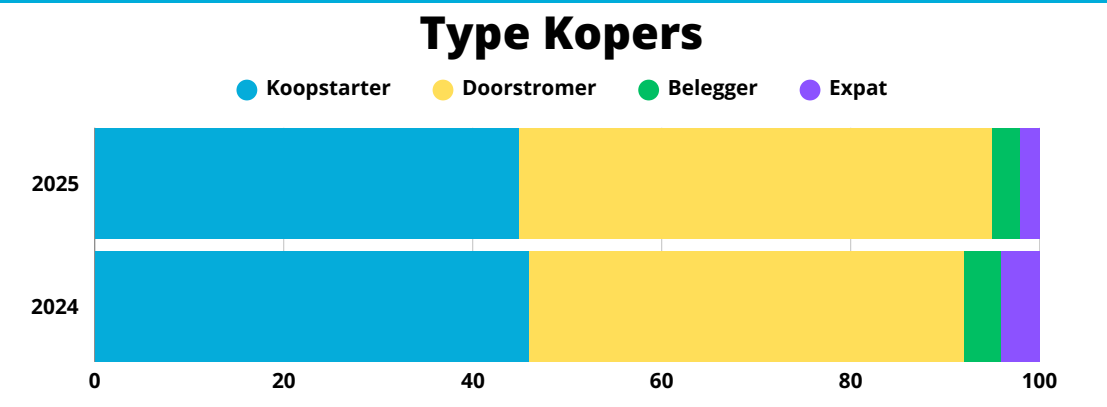
+ 7,7%

Verschil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden.



426
Woningen zijn te koop aangeboden in Q1 2025, dit zijn 91 woningen minder dan drie maanden eerder.

363
Woningen zijn verkocht in Q1 2025, dit zijn 22 verkopen minder dan vorig jaar.



Krapte op de woningmarkt houdt aan

In tegenstelling tot andere regio's in Nederland, waar overbieden afneemt, blijft dit in de Zaanstreek en IJmond een belangrijke factor. Zo wordt in de IJmond 77% van de woningen boven de vraagprijs verkocht, met een gemiddelde overbieding van 5,2%. In de Zaanstreek ligt dit percentage op 74%, met een gemiddelde overbieding van 4,5%. Hoeveel daadwerkelijk wordt overboden verschilt per woningtype. Daarom blijft het voor zowel kopers als verkopers belangrijk zich goed te laten voorlichten door iemand die de huizenmarkt in de regio goed kent. Kopers kunnen op die manier voorkomen dat ze te veel overbieden of steeds weer misgrijpen door een te laag bod te doen.



IJMOND

BEVERWIJK, CASTRICUM
HEEMSKERK, IJMUIDEN, VELSEN

CIJFERS





IJmond volgt gedeeltelijk vergelijkbaar patroon

Ook in IJmond is een afname van het aantal transacties zichtbaar. Hoewel het aantal transacties ten opzichte van een jaar eerder enigszins toenam, ligt dit aanzienlijk lager dan het landelijke gemiddelde en fors lager dan het voorgaande kwartaal. Zoals in de Zaanstreek is ook in IJmond het eerste kwartaal traditioneel het zwakst qua transactievolume.

Prijsdaling opvallend in IJmond

Een opvallende ontwikkeling in IJmond is de daling van prijzen voor vrijwel alle woningtypen ten opzichte van Q4 2024, waarbij alleen appartementen een marginale daling vertonen. Hoewel er op jaarbasis nog steeds een stijging is van 7,5%, zien we duidelijk een afvlakking. Verder zien we een forse stijging in vraagprijzen van vrijstaande woningen op jaarbasis, al is deze groei ten opzichte van het vorige kwartaal gematigd.

Minder aanbod, nog steeds krap

In IJmond neemt het aanbod van woningen af. Dit blijkt uit een daling van het aantal woningen dat in verkoop komt ten opzichte van het vorige kwartaal. De krapte-indicator staat hier op 2, wat eveneens wijst op een zeer krappe woningmarkt. Toch zien we voor het eerst sinds begin 2023 een lichte daling in het percentage woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht, nu 72%.



IJMOND

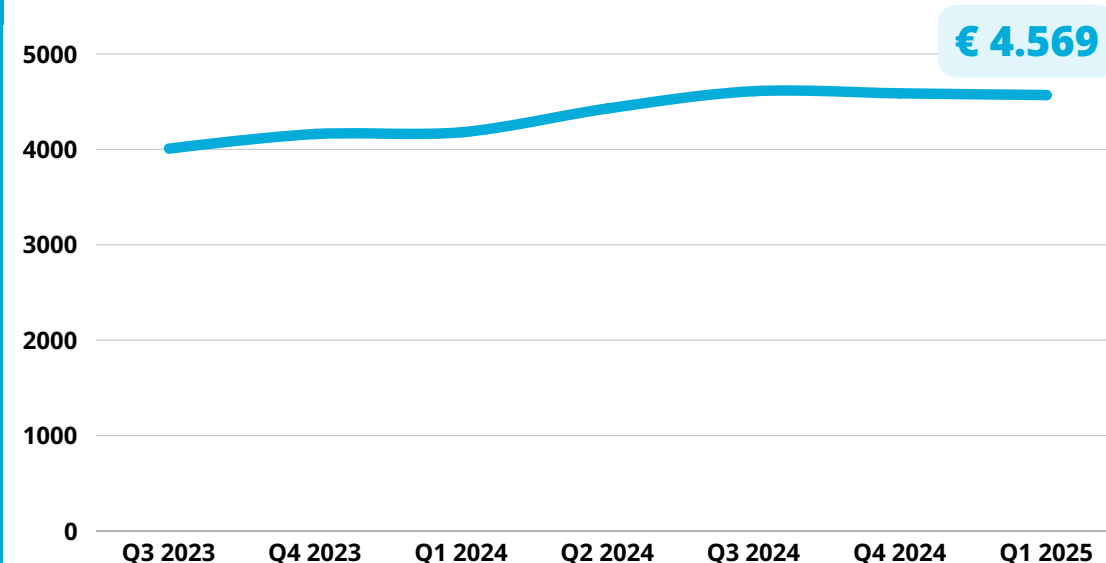
€ 493.000

Gemiddelde verkoopprijs

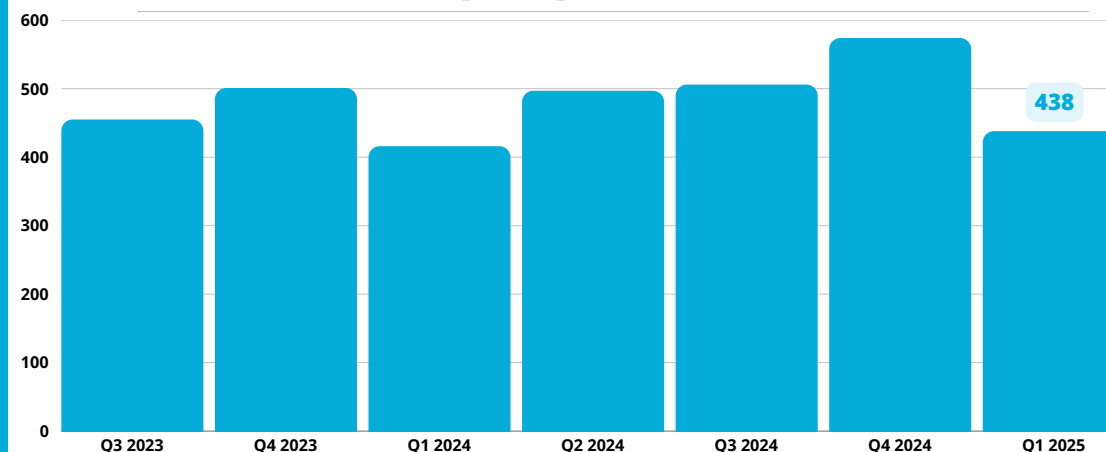
+ 7.5%

Verschil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden.

Gemiddelde verkoopprijs per m2



Verkopen per kwartaal



480

Woningen zijn te koop aangeboden in Q1 2025, dit zijn 111 woningen minder dan drie maanden eerder.

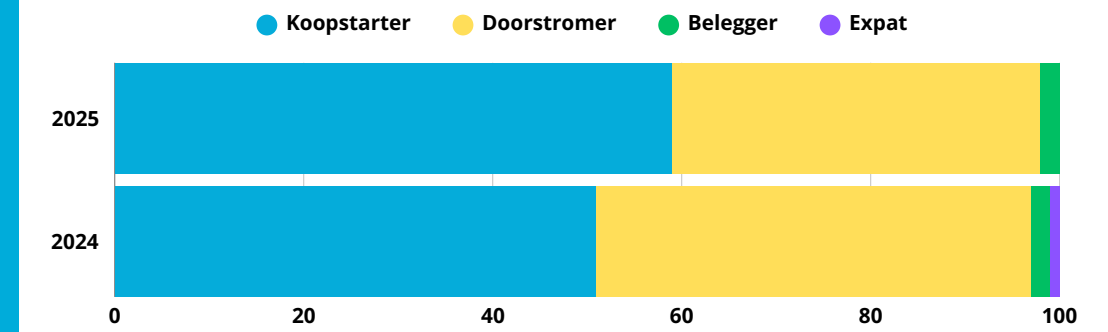
438

Woningen zijn verkocht in Q1 2025, dit zijn 32 verkopen meer dan vorig jaar.

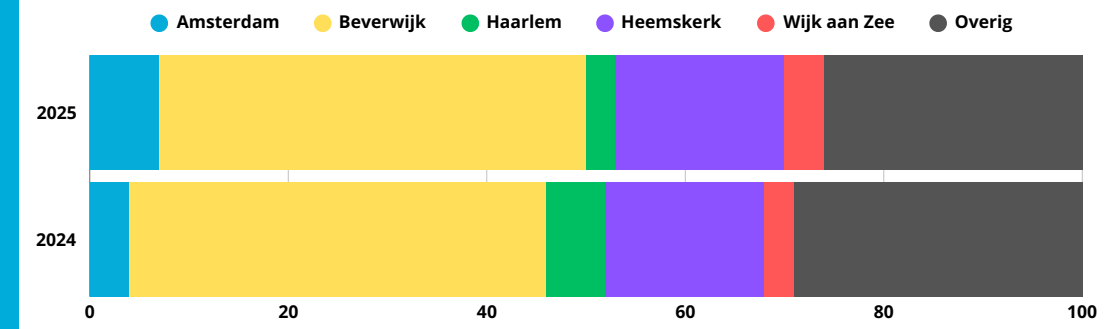
Marktdruk



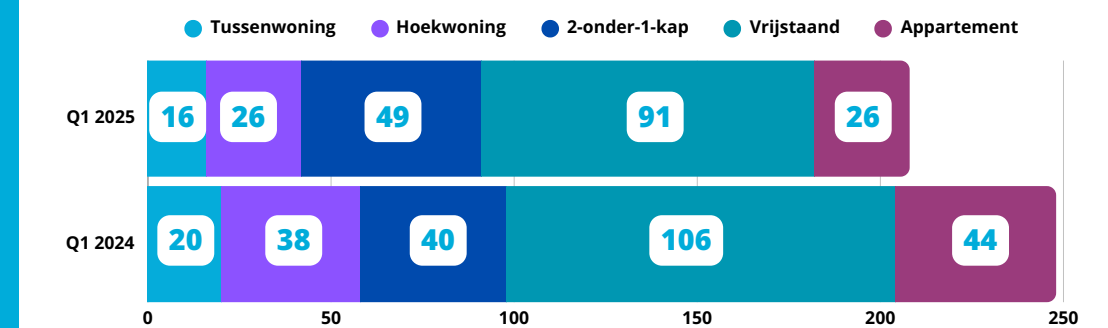
Type Kopers



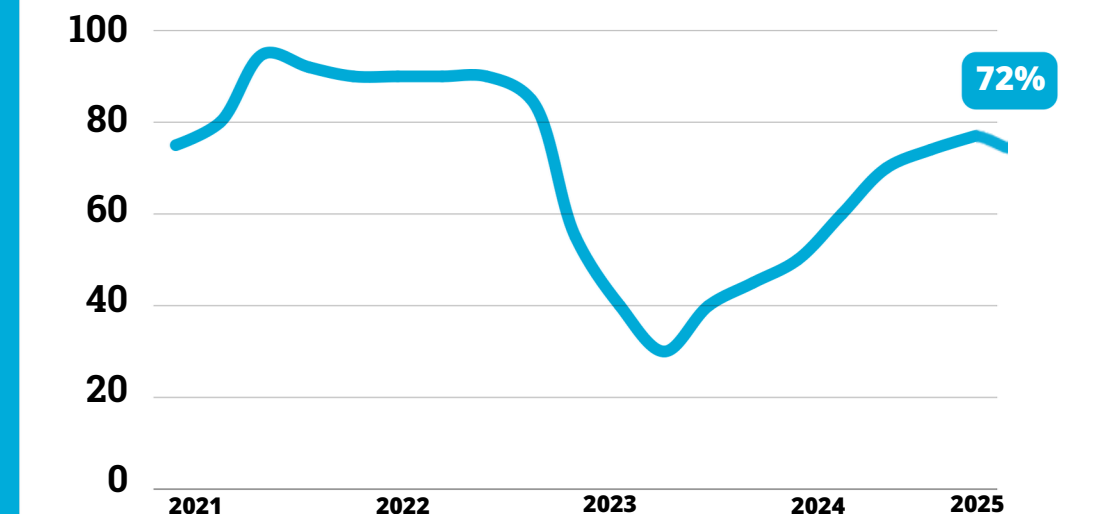
Herkomst Kopers



Gemiddelde verkooptijd in dagen



% Boven vraagprijs verkocht



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 IJmond en de Zaanstreek.

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.