Brantjes

IJmond* 4e kwartaal 2025

*IJmond zonder Castricum

WONINGMARKT RAPPORTAGE

Zodat jij weet wat er speelt op de woningmarkt.

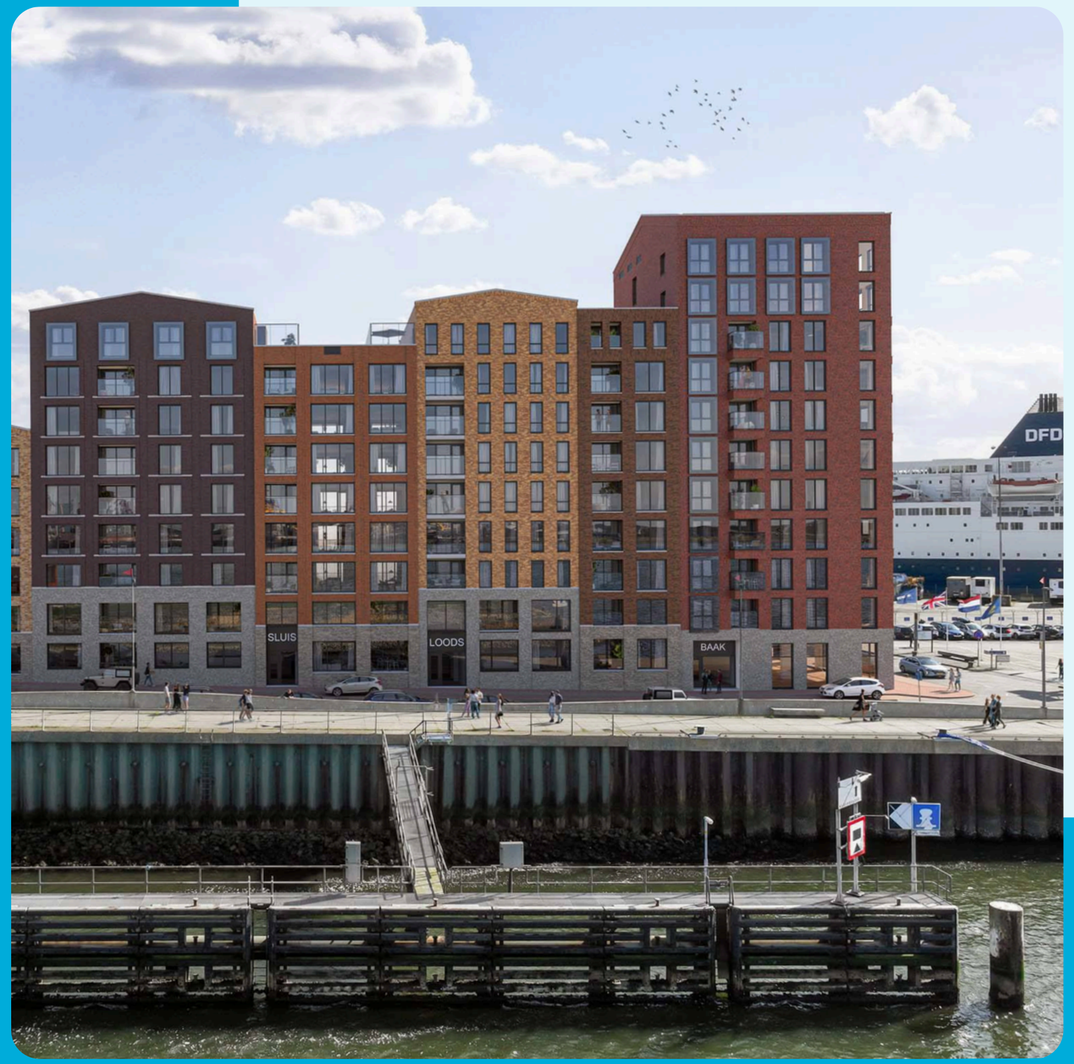
Prijsstijging appartementen in de regio IJmond vlakt af

Het prijsniveau van eengezinswoningen is in de afgelopen 12 maanden met 2,3% gedaald naar €509.397. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is sprake van een prijsdaling van 0,7%. In het afgelopen jaar steeg de transactieprijs voor appartementen in IJmond met 5,8% naar €4.950. Ten opzichte van het 3e kwartaal 2025 is sprake van een stijging van 0,6% waarmee de prijs van appartementen in IJmond stabiliseert.

Het transactievolume is ten opzichte van de voorgaande kwartalen voor beide woningtypen zeer goed te noemen, zeker gezien het feit dat in de decembermaand vaak sprake is van een terugval. Het aanbod neemt passend bij dit forse transactievolume verder af, ook bij een vooruitblik naar de start van het 1e kwartaal van 2026. De woningzoekende consument kan kiezen uit minder dan 2 woningen, waarmee de woningmarkt nog altijd als zeer krap wordt omschreven. Passend bij een stabiel prijsniveau van appartementen en een dalend prijsniveau van eengezinswoningen daalt het aandeel overbiedingen bij eengezinswoningen licht en stijgt het aandeel overbiedingen bij appartementen licht.

In het afgelopen jaar is het aandeel lokale kopers licht toegenomen, wat ten koste is gegaan van het aandeel kopers uit de woningmarkt gebieden Amsterdam en Zuid Kennemerland.

Lars Verhoef: “De lijn van het 3e kwartaal 2025 heeft zich doorgezet in het laatste kwartaal van 2025, stabilisatie van de het prijsniveau in ons werkgebied. Het flinke transactievolume van het afgelopen kwartaal en het beperkte aanbod op 1 januari 2026 maakt dat het aantal transacties in het aankomende kwartaal vermoedelijk terug naar ‘normaal’ zal gaan.”



Brantjes

IJmond

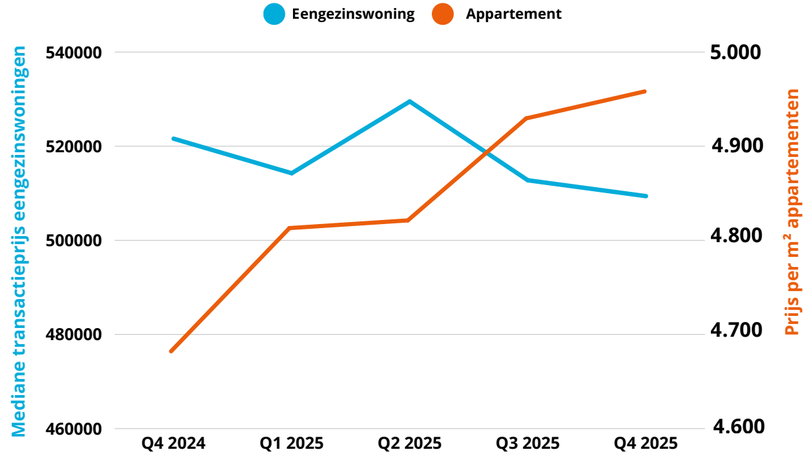
Eengezinswoning	Appartement
€509.397	€4.950 per m²

Mediane verkoopprijs

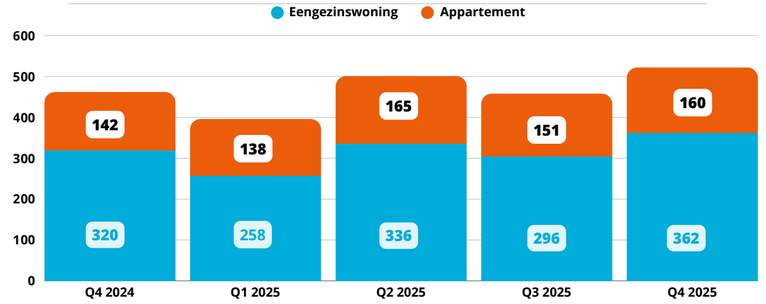
- 2,3%	+ 5,8%

Verschil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden

Transactieprijs appartement en eengezinswoning



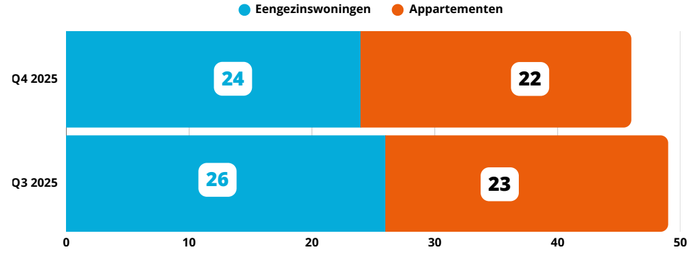
Verkopen per kwartaal



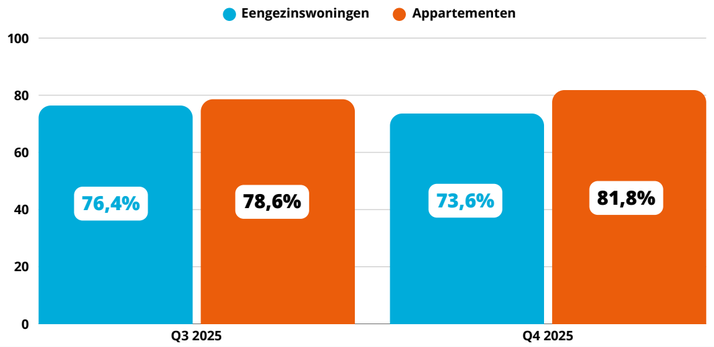
340	160
Eengezinswoningen	Appartementen

Zijn te koop aangeboden in Q4 2025, dit zijn 11 eengezinswoningen en 13 appartementen meer dan drie maanden eerder.

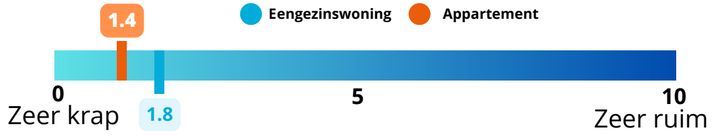
Gemiddelde verkooptijd in dagen



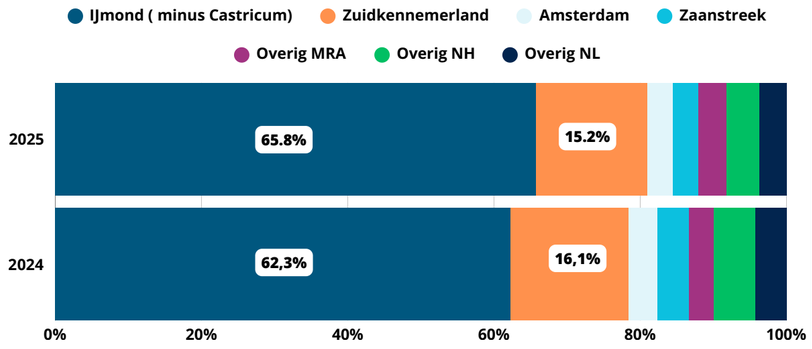
Percentage boven de vraagprijs verkocht



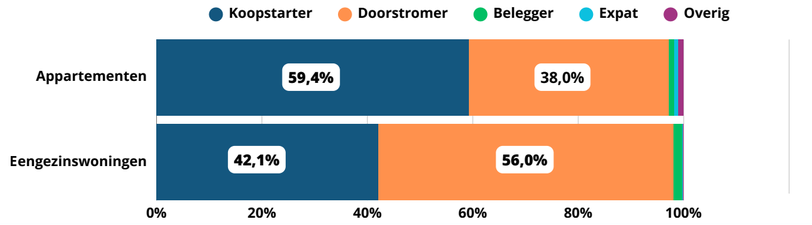
Krapte op de woningmarkt



Herkomst Kopers



Type Kopers



Brantjes

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 rapportageheeft 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 woning markt. 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.