



Zaanstreek 4e kwartaal 2025

WONINGMARKT RAPPORTAGE

Zodat jij weet wat er speelt op de woningmarkt.

Prijsniveau koopwoningen in de Zaanstreek stabiliseert

De woningmarkt in de Zaanstreek blijft krap, met stijgende prijzen voor eengezinswoningen en een lichte afkoeling bij appartementen. De gemiddelde transactieprijs van een eengezinswoning steeg het afgelopen jaar met 3,5% en kwam in het vierde kwartaal van 2025 uit op €493.025. Appartementen werden op jaarbasis 6,0% duurder, maar lieten in het laatste kwartaal een lichte daling zien naar €5.287 per m² en een gemiddelde prijs van €336.189.

Het woningaanbod lag aan het begin van het vierde kwartaal hoger dan een kwartaal eerder, maar richting 1 januari 2026 is vooral bij eengezinswoningen een duidelijke daling zichtbaar. Het aantal nieuw aangeboden woningen bleef stabiel met 434 eengezinswoningen, terwijl het aantal appartementen licht toenam naar 226. Deze ontwikkeling sluit aan bij het gestegen aantal transacties in het vierde kwartaal. De gemiddelde verkooptijd bleef daarbij ongewijzigd en bedraagt voor beide woningtypen circa één maand.

Hoewel het overbieden bij eengezinswoningen iets is afgenomen, wordt nog altijd bijna 70% boven de vraagprijs verkocht. In combinatie met stijgende vraagprijzen en stabiele transactieprizen wordt het verder oprekken van vraagprijzen daardoor risicovoller. Kopers kunnen momenteel kiezen uit iets meer dan twee eengezinswoningen of appartementen, wat onderstreept dat de markt onverminderd krap blijft. Tegelijkertijd zien we dat steeds meer kopers uit de eigen regio slagen in het vinden van een woning (61,2% in 2025), terwijl het aandeel Amsterdamse kopers verder is gedaald naar 19,8%.

Jan Den Adel: "We hebben in de afgelopen maanden ons aanbod goed en vlot verkocht. Er zijn minder extremen en de agenda is nog altijd goed gevuld, maar de markt voelt meer ontspannen dan voorheen. Ons team is sterk en deskundig waardoor wij met een goede voorbereiding zowel de verkopende consument als de woningzoekende consument van waardevol advies voorzien waardoor zij weloverwogen beslissingen kunnen nemen."



ZAANSTREEK

Eengezinswoning

€493.025

Mediane verkoopprijs

+ 3,6%

Vershil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden

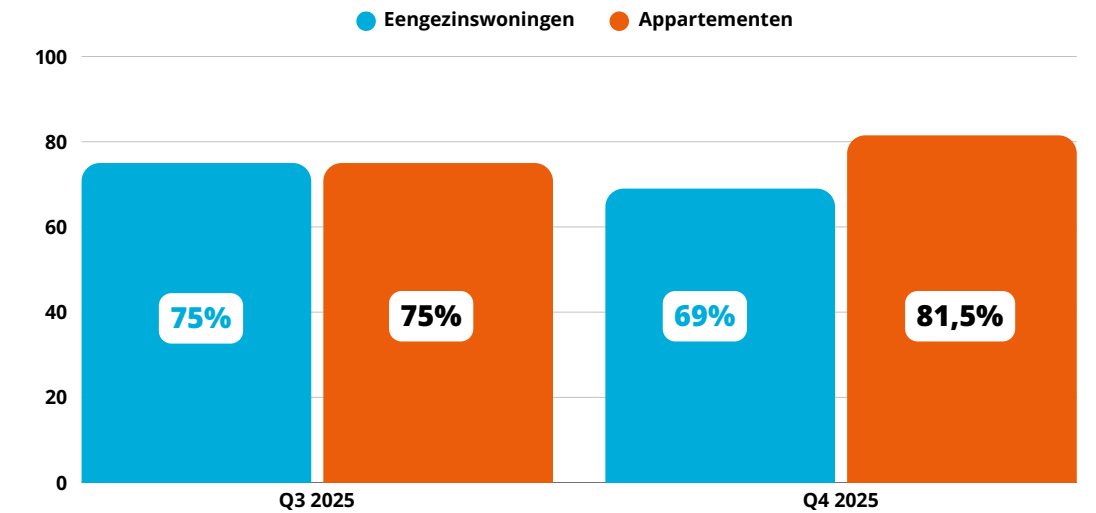
Appartement

€5.287 per m²

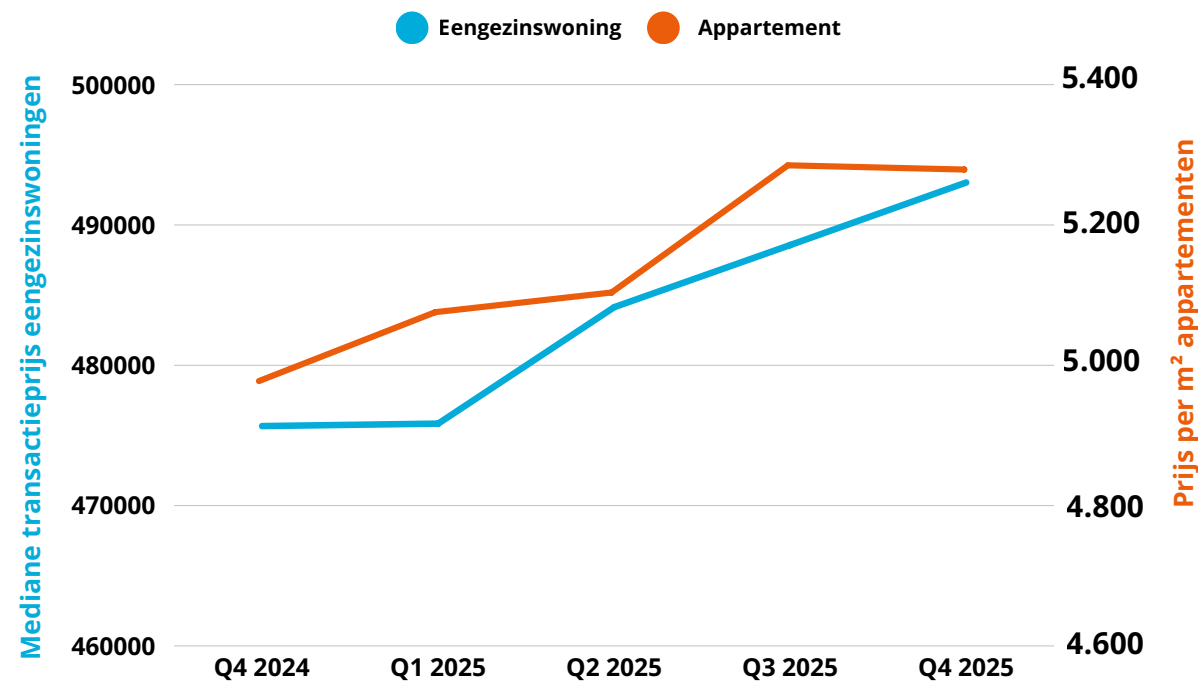
+ 6,0%



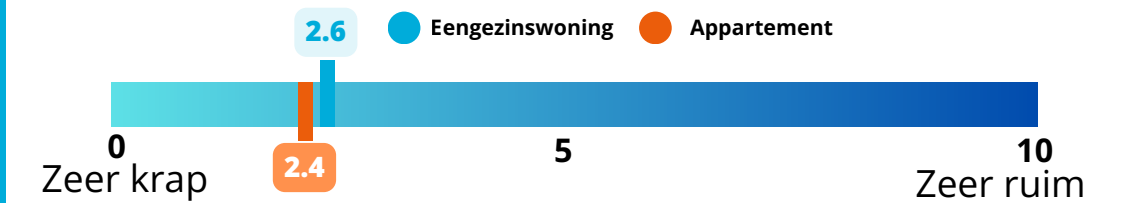
Percentage boven de vraagprijs verkocht



Transactieprijs appartement en eengezinswoning



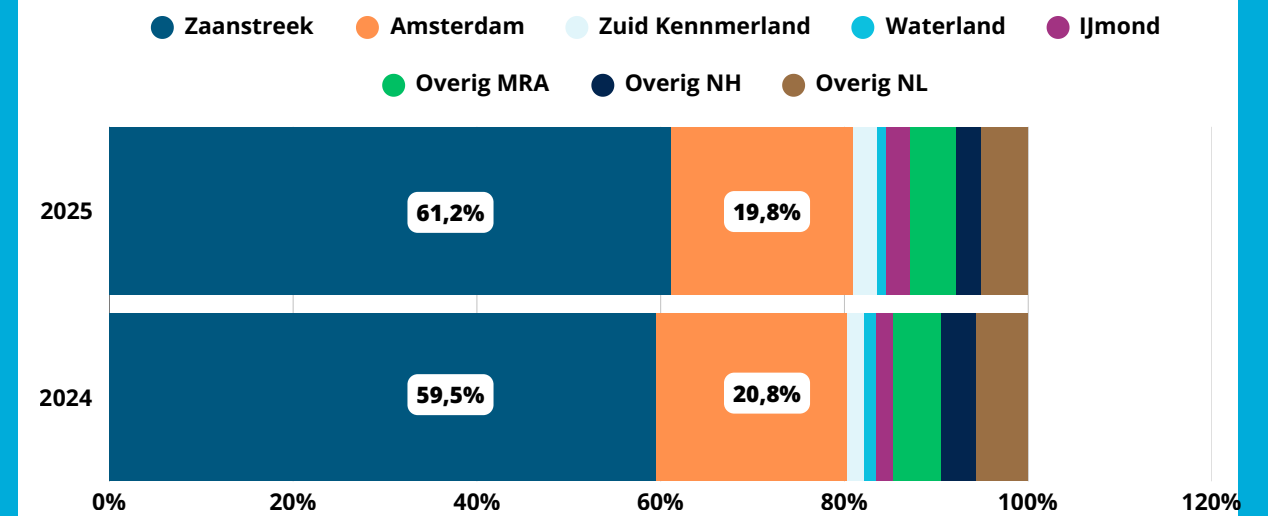
Krapte op de woningmarkt



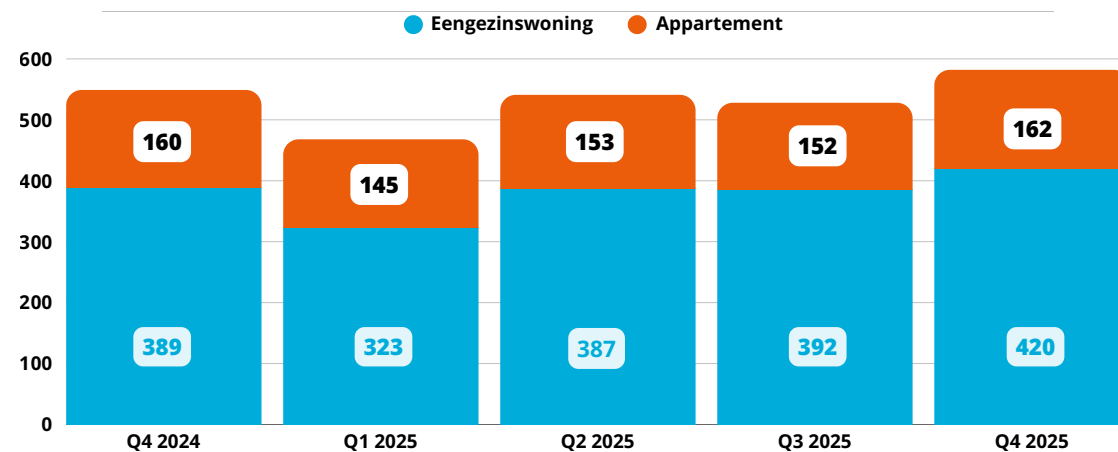
434 Eengezinswoningen
226 Appartementen

Zijn te koop aangeboden in Q4 2025, dit zijn 7 eengezinswoningen en 37 appartementen meer dan drie maanden eerder.

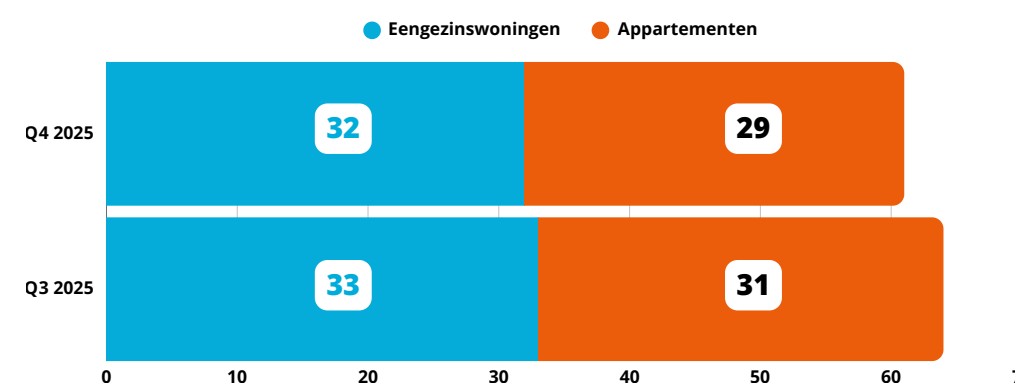
Herkomst Kopers



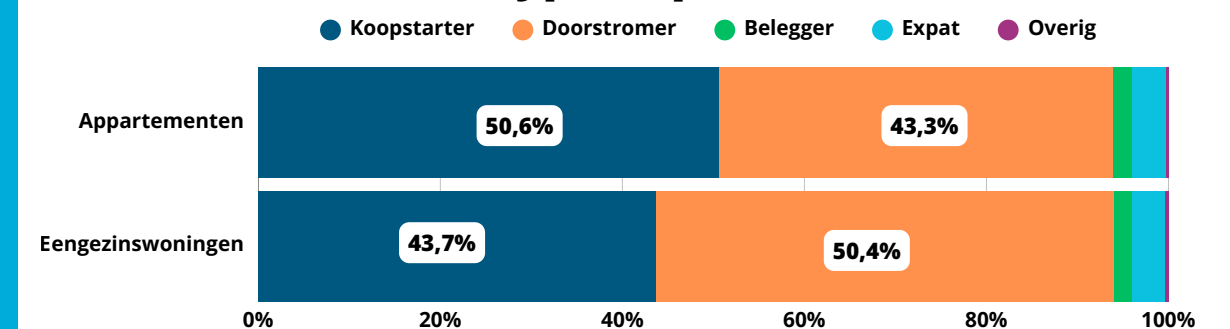
Verkopen per kwartaal



Gemiddelde verkooptijd in dagen



Type Kopers



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.

ONVOLDENDE 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.