



IJmond* 1e kwartaal 2026

*IJmond zonder Castricum

WONINGMARKT RAPPORTAGE

Zodat jij weet wat er speelt op de woningmarkt.

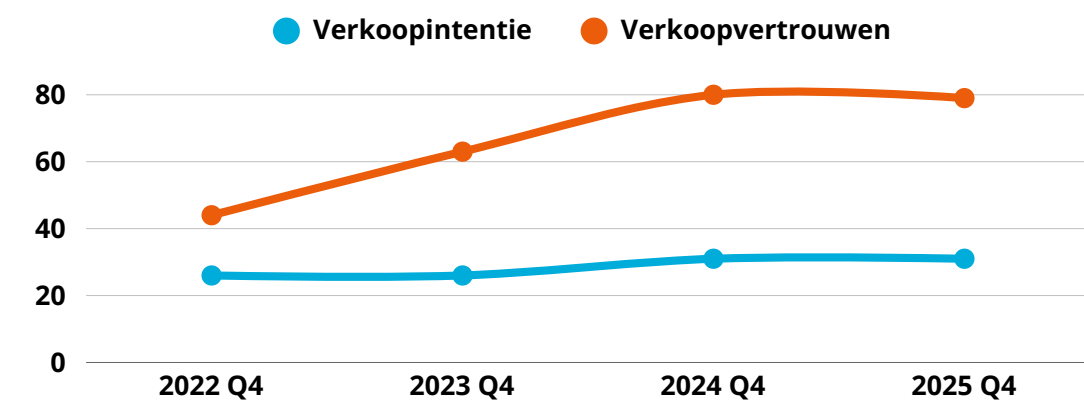
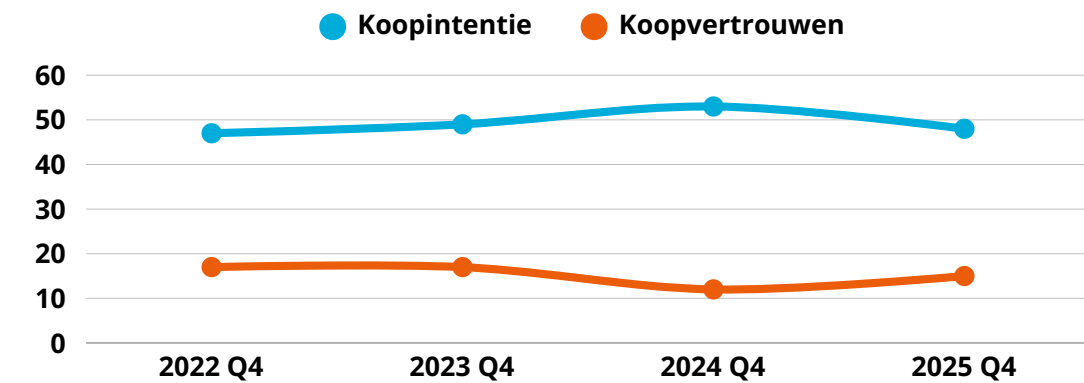
Prijsstijging appartementen in de regio IJmond vlakkt af

Het prijsniveau van eengezinswoningen is ten opzichte van het 1e kwartaal van vorig jaar met 5,8% gestegen naar €544.283. Ten opzichte van het 4e kwartaal van 2025 is eveneens sprake van een prijsstijging, met maar liefst 7,4%. Wanneer naar de afzonderlijke woningtypen wordt gekeken, blijkt dat deze stijging bij alle grondgebonden woningen zichtbaar is, met uitzondering van de hoekwoning; voor dit type bleef de prijs stabiel.

In het afgelopen jaar steeg de transactieprijs voor appartementen in IJmond met 2,5% naar €4.929. Ten opzichte van het 4e kwartaal van 2025 is sprake van een lichte daling van 0,6%, waarmee de prijs van appartementen in IJmond in de afgelopen kwartalen stabiliseert. Het aanbod is fors afgenomen: aan het begin van het 1e kwartaal van 2026 staan er 106 eengezinswoningen en 54 appartementen te koop. In het 1e kwartaal van 2026 zijn 28% minder eengezinswoningen en 7% minder appartementen in verkoop gebracht dan in de laatste periode van 2025. Het is dan ook verklaarbaar dat het transactievolume in het afgelopen kwartaal fors is gedaald, voor eengezinswoningen zelfs met 41%. Bij een vooruitblik naar de start van het 2e kwartaal van 2026 is een licht herstel van het aanbod zichtbaar. De woningzoekende consument kan in IJmond kiezen uit minder dan 2 eengezinswoningen en 1 appartement, waarmee de woningmarkt nog altijd als zeer krap wordt omschreven. Passend hierbij is het hoge percentage transacties waarbij wordt overboden: voor appartementen is dit ruim 83% en voor eengezinswoningen ruim 65%.



Funda Index



Uit de Funda Index, die halverwege het 1e kwartaal is gepubliceerd, wordt duidelijk dat het verkoopvertrouwen van consumenten al langdurig zeer hoog is. Dit wordt veroorzaakt door de snelle transacties op een prijsniveau waarbij overwegend flink wordt overboden. Aansluitend hierop is de verkoopintentie stabiel.

Het koopvertrouwen is daarentegen laag en de koopintentie laat ook een daling zien. Woningzoekenden geven aan dat het prijsniveau van zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen het kopen bemoeilijkt en dat er een tekort is aan passend aanbod. De hypotheekrente is eind 2025 licht gestegen, het consumentenvertrouwen is gedaald en internationale ontwikkelingen zorgen voor onzekerheid. Hierdoor stellen kopers hun aankoop vaker uit en nemen zij minder risico. Ook kopers van nieuwbouwwoningen zijn terughoudender. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door de lange periode tussen aankoop en oplevering en de bijbehorende hoge overbruggingslasten, maar ook doordat het prijsniveau in verhouding tot de afmeting van de woning kopers terughoudender maakt.

IJMOND

Eengezinswoning

€544.283

Mediane verkoopprijs

+ 5,8%

Vershil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden

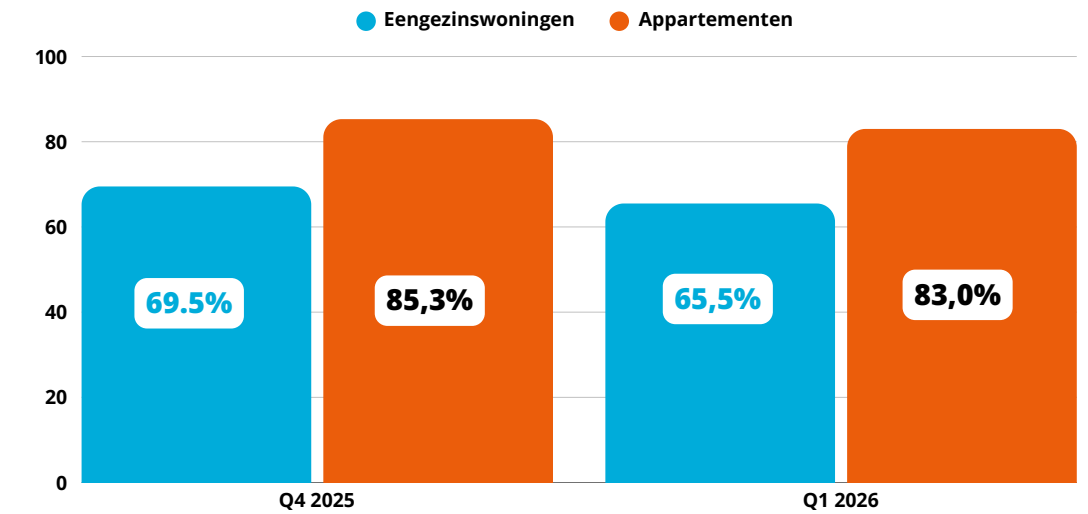
Appartement

€4.929 per m²

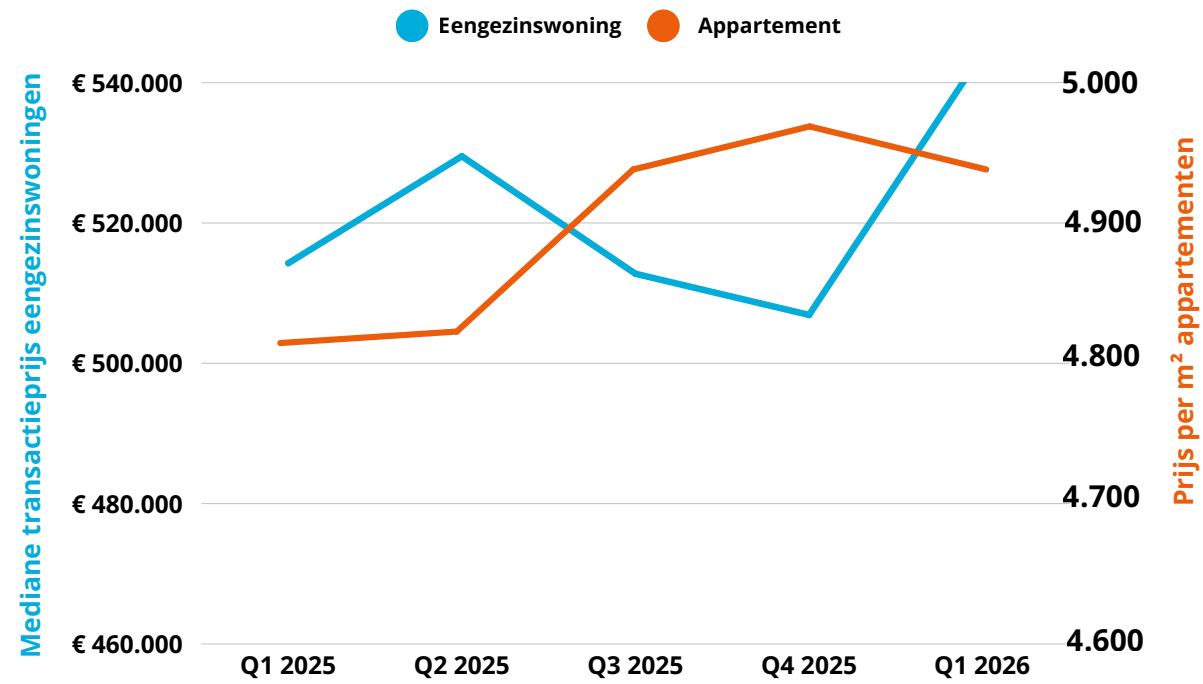
+ 2,5%



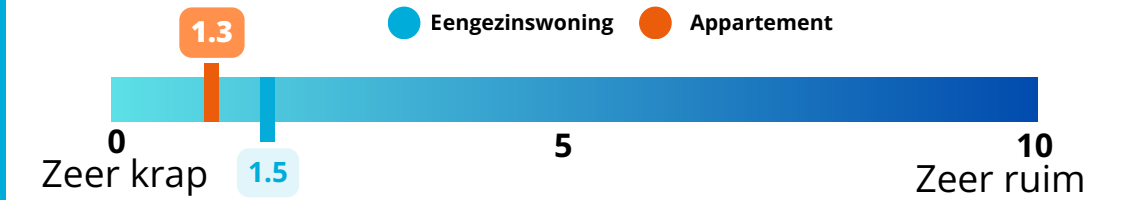
Percentage boven de vraagprijs verkocht



Transactieprijs appartement en eengezinswoning



Krapte op de woningmarkt



244 Eengezinswoningen **148** Appartementen

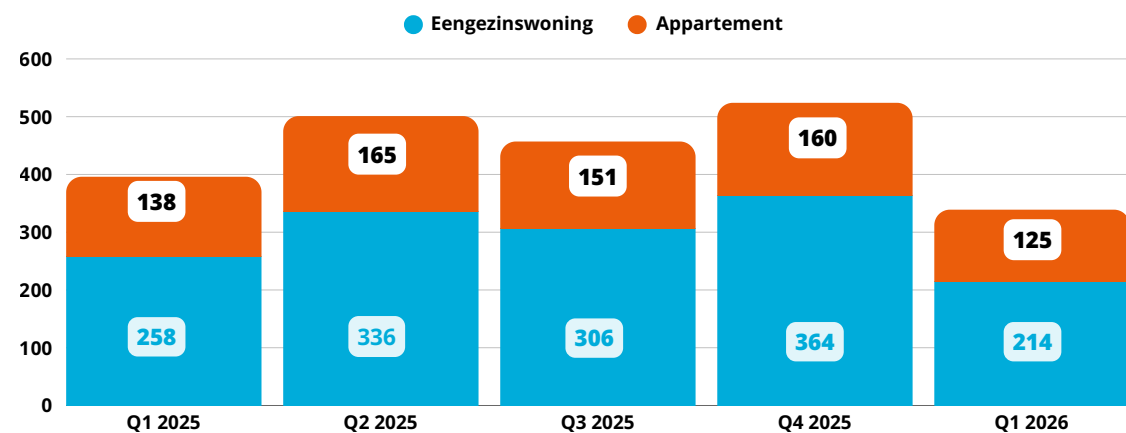
Zijn te koop aangeboden in Q1 2026, dit zijn 96 eengezinswoningen en 12 appartementen minder dan drie maanden eerder.

De blik van Lars Verhoef:

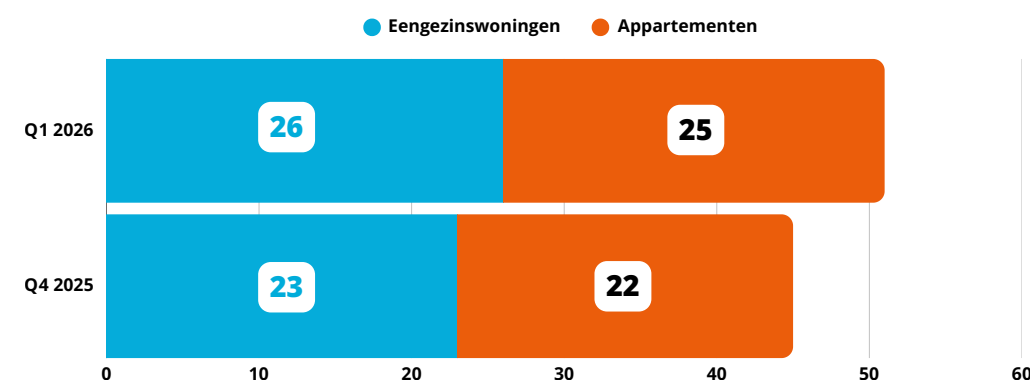
“Na de donkere wintermaanden gaan we richting de lente en dat is zichtbaar in de cijfers voor IJmond. We kenden een hele goede open huizen route, ook de panden die langer te koop staan zijn veelvuldig bezocht.

Er zit veel nieuw aanbod in portefeuille, ook gezinnen zien wij verhuisplannen maken. Toch moeten er voor een goede doorstroming meer woningen die voldoen aan de wensen van senioren gerealiseerd worden!”

Verkopen per kwartaal



Gemiddelde verkooptijd in dagen



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.