Brantjes

Zaanstreek 1e kwartaal 2026

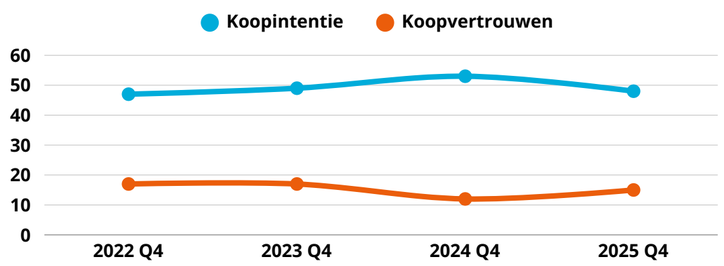
WONINGMARKT RAPPORTAGE

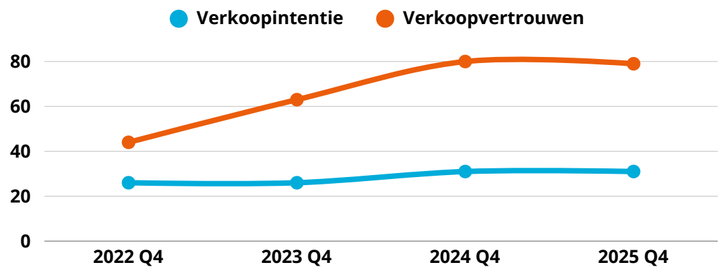
Zodat jij weet wat er speelt op de woningmarkt.

Prijsniveau koopwoningen in de Zaanstreek stabiel

De transactieprijs voor een eengezinswoning in de Zaanstreek is in het afgelopen jaar met 1,3% gestegen en in het afgelopen kwartaal met 2,1% gedaald naar €482.085. De transactieprijs voor een appartement steeg in het afgelopen jaar met 0,5% en daalde in het 1e kwartaal van 2026 met 3,7% naar €5.111 per m² gebruiksoppervlakte. Ook het absolute prijsniveau voor appartementen daalde in het laatste kwartaal, naar €334.610. Het aanbod aan het begin van het 1e kwartaal van 2026 lag voor zowel eengezinswoningen fors lager dan een kwartaal eerder. Een doorkijk naar het begin van het 2e kwartaal van 2026 laat hierin herstel zien. Voor appartementen is het aanbod stabiel, met een lichte toename richting het begin van de nieuwe periode. In het 1e kwartaal van 2026 zijn 379 eengezinswoningen in verkoop gebracht. Dit aantal lag 13% onder het niveau van het laatste kwartaal van 2025. Er zijn in het 1e kwartaal van 2026 155 appartementen in verkoop gebracht, 33% minder dan de periode daarvoor. Hierdoor bleef ook het aantal transacties in de eerste periode van 2026 achter, met 326 eengezinswoningen en 132 appartementen.

De benodigde verkooptijd nam een fractie toe bij beide woningtypen. Hiermee bedraagt de verkooptijd nog altijd ongeveer een maand. Het overbieden nam voor beide woningtypen licht toe. Nog altijd wordt ruim 70% van de eengezinswoningen en ruim 83% van de appartementen boven de vraagprijs verkocht. Dat de verkoopstrategie belangrijk is, blijkt ook uit de daling van de vraagprijs van zowel de eengezinswoningen als de appartementen die in verkoop worden gebracht. De krapte op de woningmarkt in de Zaanstreek is ongewijzigd groot: een koper kan op dit moment kiezen uit iets meer dan 2 eengezinswoningen en 2 appartementen.





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.

Brantjes

ZAANSTREEK

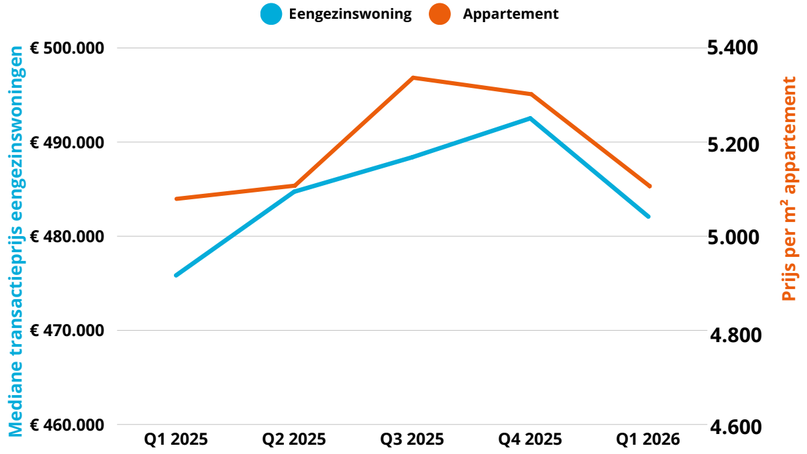
Eengezinswoning	Appartement
€482.085	**€ 5.111 per m²**

Mediane verkoopprijs

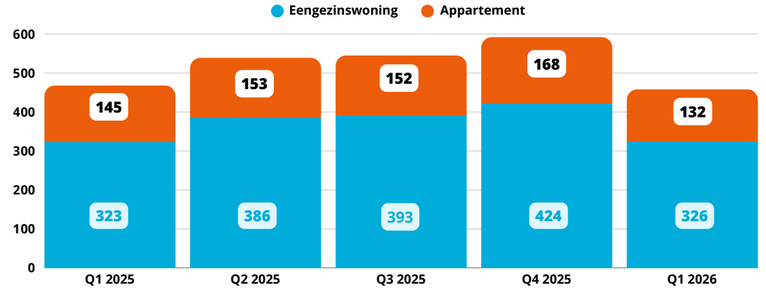
+ 1,3%	+ 0,5%

Verschil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden

Transactieprijs appartement en eengezinswoning



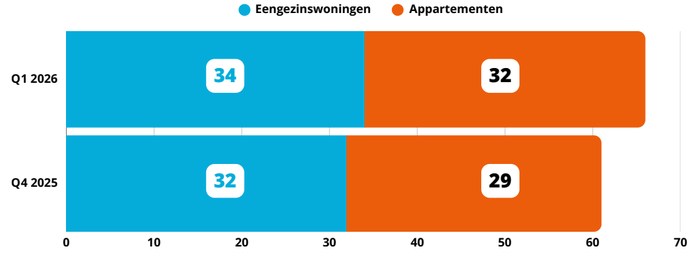
Verkopen per kwartaal



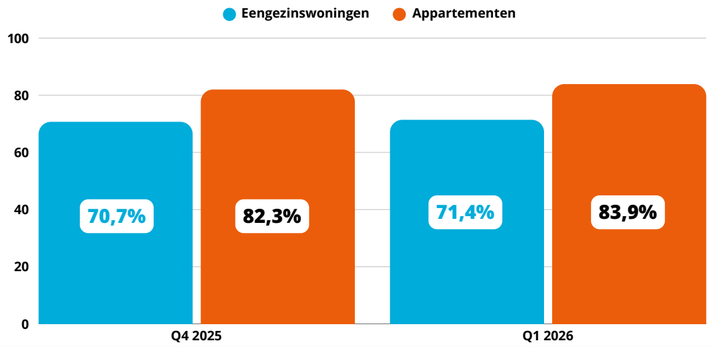
379	155
Eengezinswoningen	**Appartement**

Zijn te koop aangeboden in Q1 2026, dit zijn 55 eengezinswoningen en 71 appartementen minder dan drie maanden eerder.

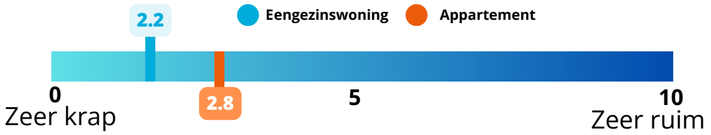
Gemiddelde verkooptijd in dagen



Percentage boven de vraagprijs verkocht



Krapte op de woningmarkt



De blik van Jan den Adel:

“Het sentiment op de woningmarkt is onder kopers en verkoper zeer verschillend, normalisatie van de transactieprijzen is positief.

Een prijscorrectie betekent niet per definitie dat we een crisis induiken, meer rust en ruimte geef ook de kopende consument meer kansen op een krappe woningmarkt.

Een woning verkopen binnen 2 weken is niet ‘gewoon’, wel zien we dat woningen die strak en af zijn sneller verkopen dan kluswoningen.”

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.