



IJmond* 2e kwartaal 2026

*IJmond zonder Castricum

WONINGMARKT RAPPORTAGE

Zodat jij weet wat er speelt op de woningmarkt.

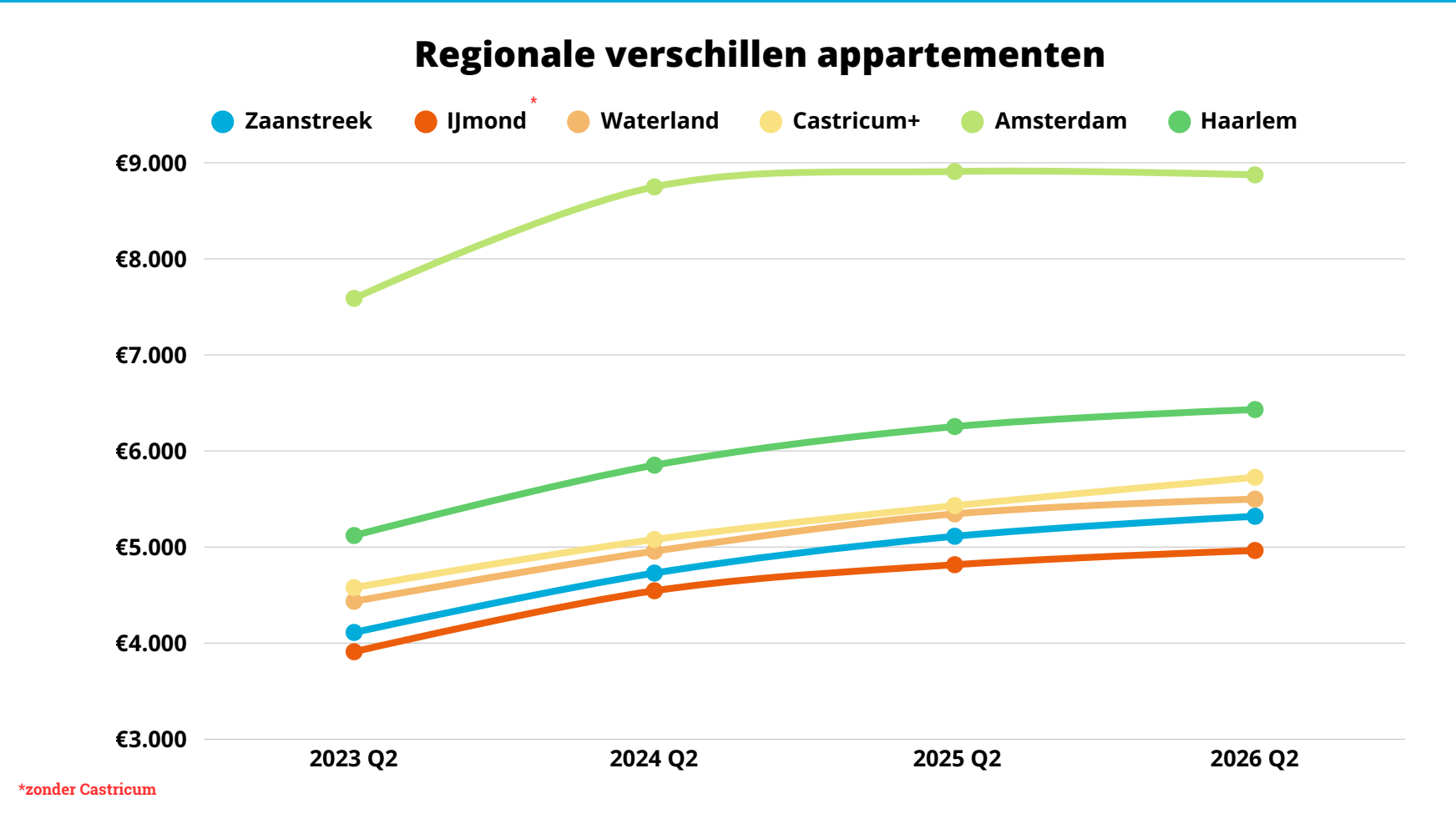
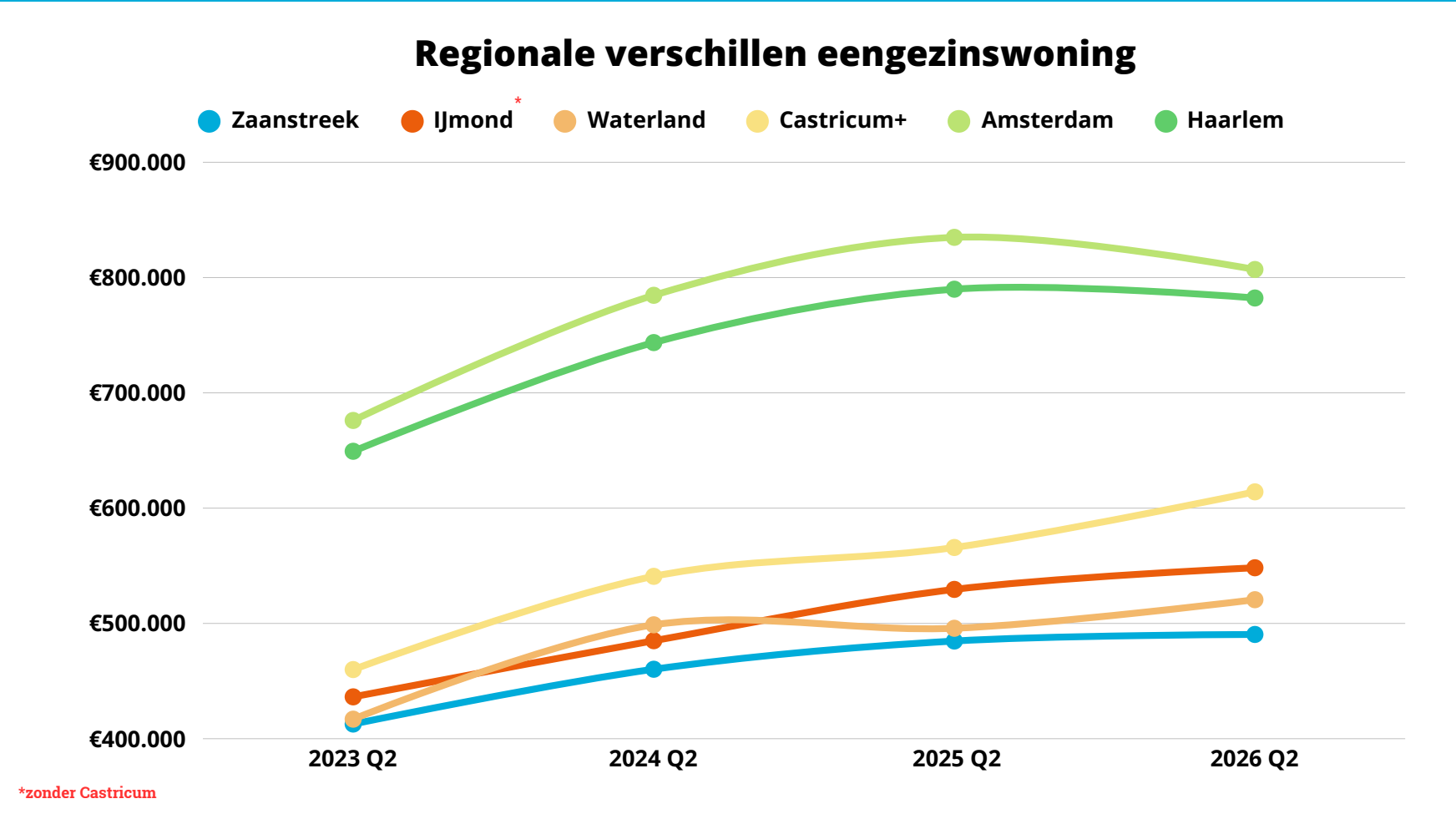
Stabiele woningmarkt in de regio IJmond

Het prijsniveau van eengezinswoningen is ten opzichte van het 2e kwartaal van vorig jaar met 3,5% gestegen naar €548.275. Ten opzichte van het 1e kwartaal 2026 is er sprake van een stabiel prijsniveau (+0,3%). Als naar de afzonderlijke woningtypen gekeken wordt ten opzichte van het voorgaande kwartaal dan stijgt de prijs van de hoekwoning, daalt de prijs van de vrijstaande woning en zijn de tussenwoning en de 2/1woning stabiel. In het afgelopen jaar steeg de transactieprijs voor appartementen in IJmond met 3,1% naar €4.964 per m2 gebruiksoppervlakte. Ten opzichte van het 1e kwartaal 2026 is sprake van een stabiel prijsniveau. Uit een splitsing van appartementen in kleiner of groter dan 80 m2 blijkt dat met name de kleinere appartementen vlot en goed verkopen, voor deze appartementen is sprake van een prijsstijging van 4,4% in het afgelopen kwartaal. Bij de grotere appartementen is sprake van een prijsdaling van 7,1% in het 2e kwartaal 2026.

Het aanbod is fors toegenomen, aan het begin van het 1e kwartaal 2026 staan er 150 eengezinswoningen en 73 appartementen te koop, een doorkijk naar de start van het 3e kwartaal geeft opnieuw een toename van het aanbod. In het 2e kwartaal zijn maar liefst 73% meer eengezinswoningen en 24% meer appartementen in verkoop gebracht dan in de voorgaande periode. Hierbij past een toename van het transactievolume en een stabiel lage verkooptijd in 2e kwartaal 2026.

De woningzoekende consument kan in IJmond kiezen uit minder dan 2 eengezinswoningen en net iets meer dan 1 appartement, waarmee de woningmarkt nog altijd als zeer krap wordt omschreven. Het aandeel woningen waarbij overboden wordt blijft hoog door deze krapte, voor appartementen is dit ruim 80% en voor eengezinswoningen ruim 73%, waarbij ook het percentage dat overboden wordt licht is toegenomen.

Uit een vergelijking tussen de werkgebieden van Brantjes blijkt dat IJmond voor eengezinswoningen in de regionale woningmarkt goed meedoen en aantrekkelijk zijn qua prijsniveau, voor appartementen is er sprake van een achterstand, maar is deze regio daardoor wel zeer goed betaalbaar. Amsterdam en Haarlem kennen een fors hoger prijsniveau voor eengezinswoningen. Voor appartementen is Haarlem beter bereikbaar maar nog altijd boven het niveau van de Zaanstreek, IJmond, Waterland en Castricum.



Eengezinswoning

€548.275

Mediane verkoopprijs

+ 3,5%

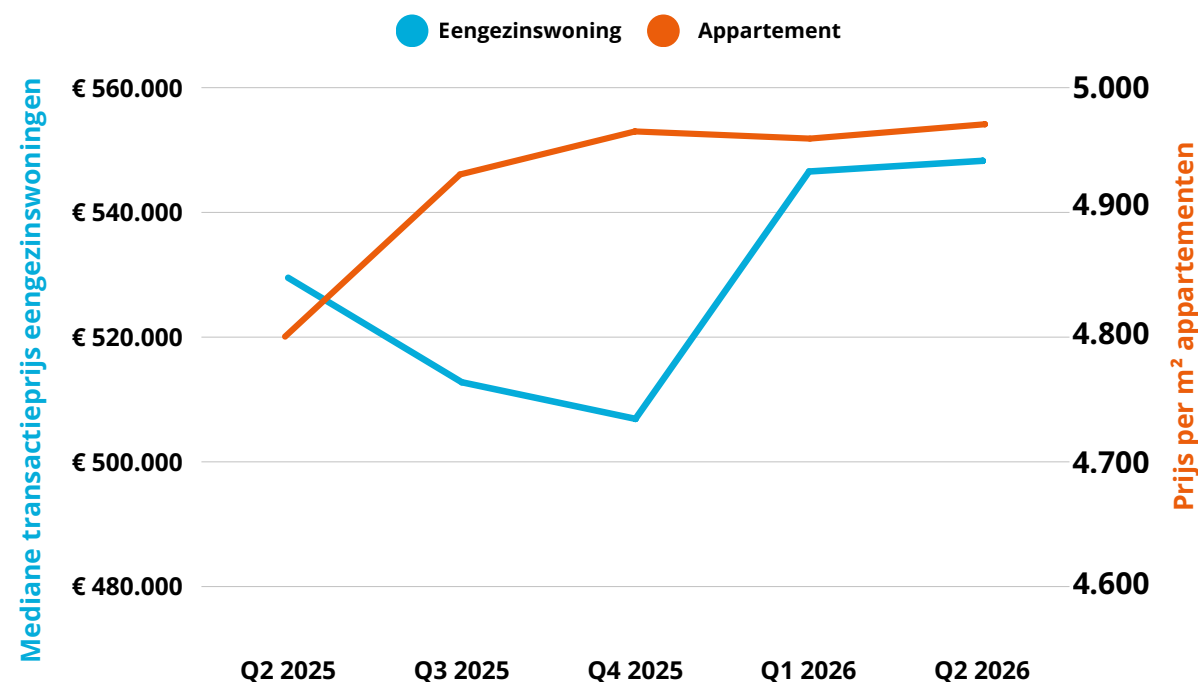
Vershil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden

Appartement

€4.964 per m²

+ 3,1%

Transactieprijs appartement en eengezinswoning



424

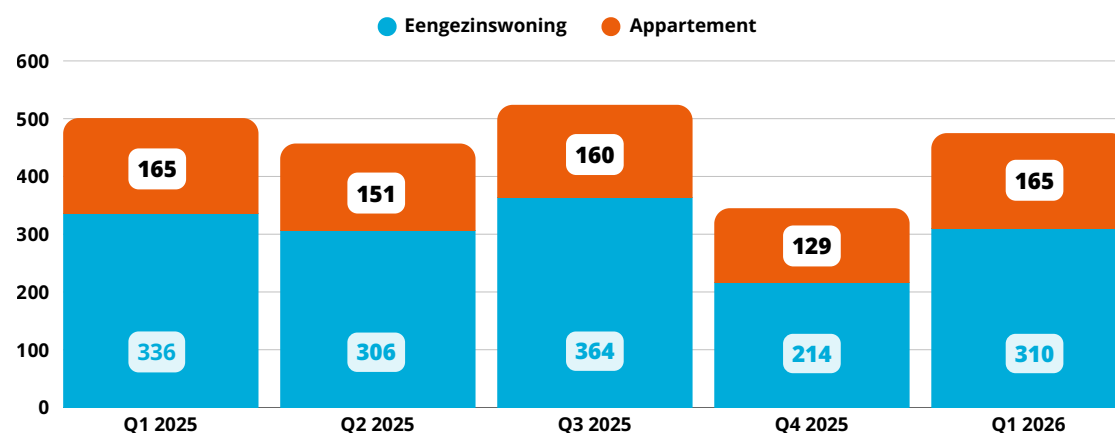
Eengezinswoningen

184

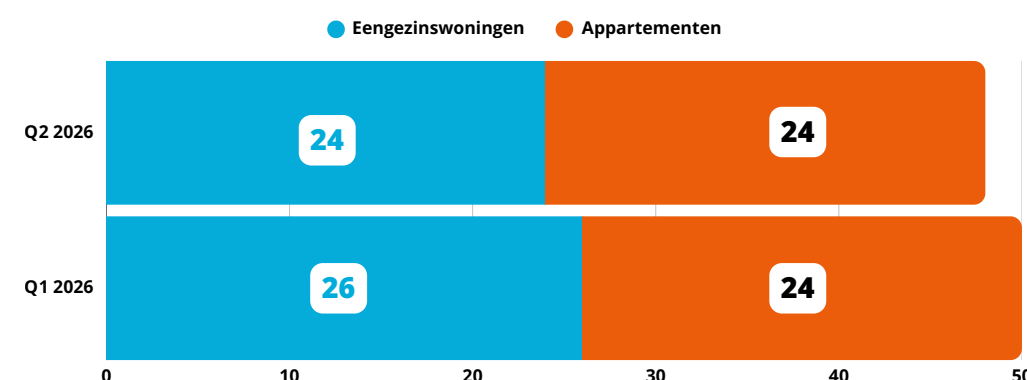
Appartementen

Zijn te koop aangeboden in Q1 2026, dit zijn **179 eengezinswoningen** en **36 appartementen** meer dan drie maanden eerder.

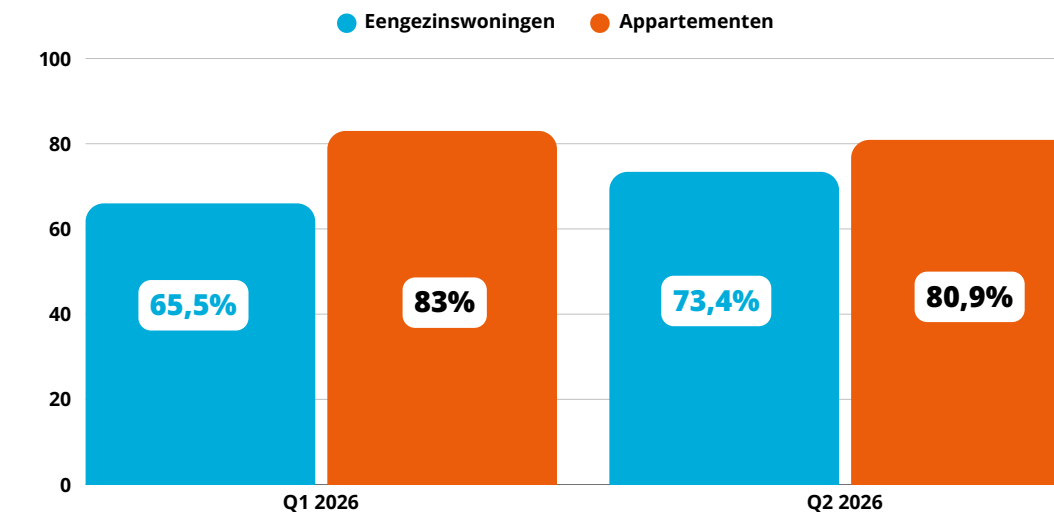
Verkopen per kwartaal



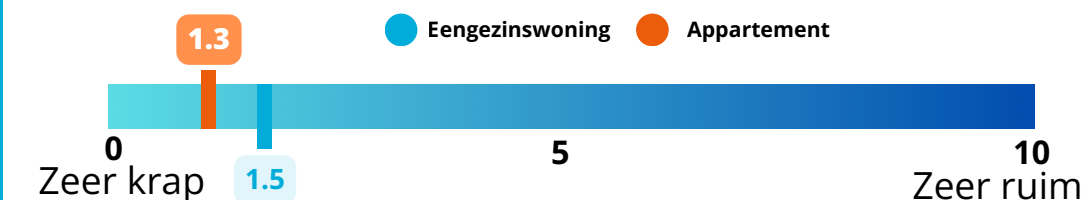
Gemiddelde verkooptijd in dagen



Percentage boven de vraagprijs verkocht



Krapte op de woningmarkt



De blik van Lars Verhoef:

“De woningmarktcijfers geven een gemiddeld beeld over een periode van 3 maanden, soms zit er juist in de laatste maand een nuance verschil welke je niet direct terugziet in de kwartaalcijfers. Bijvoorbeeld het boven de vraagprijs bieden, als geheel is dit hoog maar er zijn wel degelijk woningen waar onder de vraagprijs verkocht of aangekocht wordt. Veel huishoudens zitten inmiddels dicht tegen hun maximale leencapaciteit aan en dat maakt dat er, bij de huidige hypotheekrentes en een stabiele vraag, niet veel ruimte is voor een verdere prijsstijging. Ook de markt voor appartementen kent nuances, zo is uit de verdieping naar afmeting gebleken. Bij de grotere woningen zien we dat vooral de senioren vanwege de geopolitieke situatie sneller een pas op de plaats maken”



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.