



Zaanstreek 2e kwartaal 2026

WONINGMARKT RAPPORTAGE

Zodat jij weet wat er speelt op de woningmarkt.

Lichte toename prijsniveau koopwoningen in de Zaanstreek

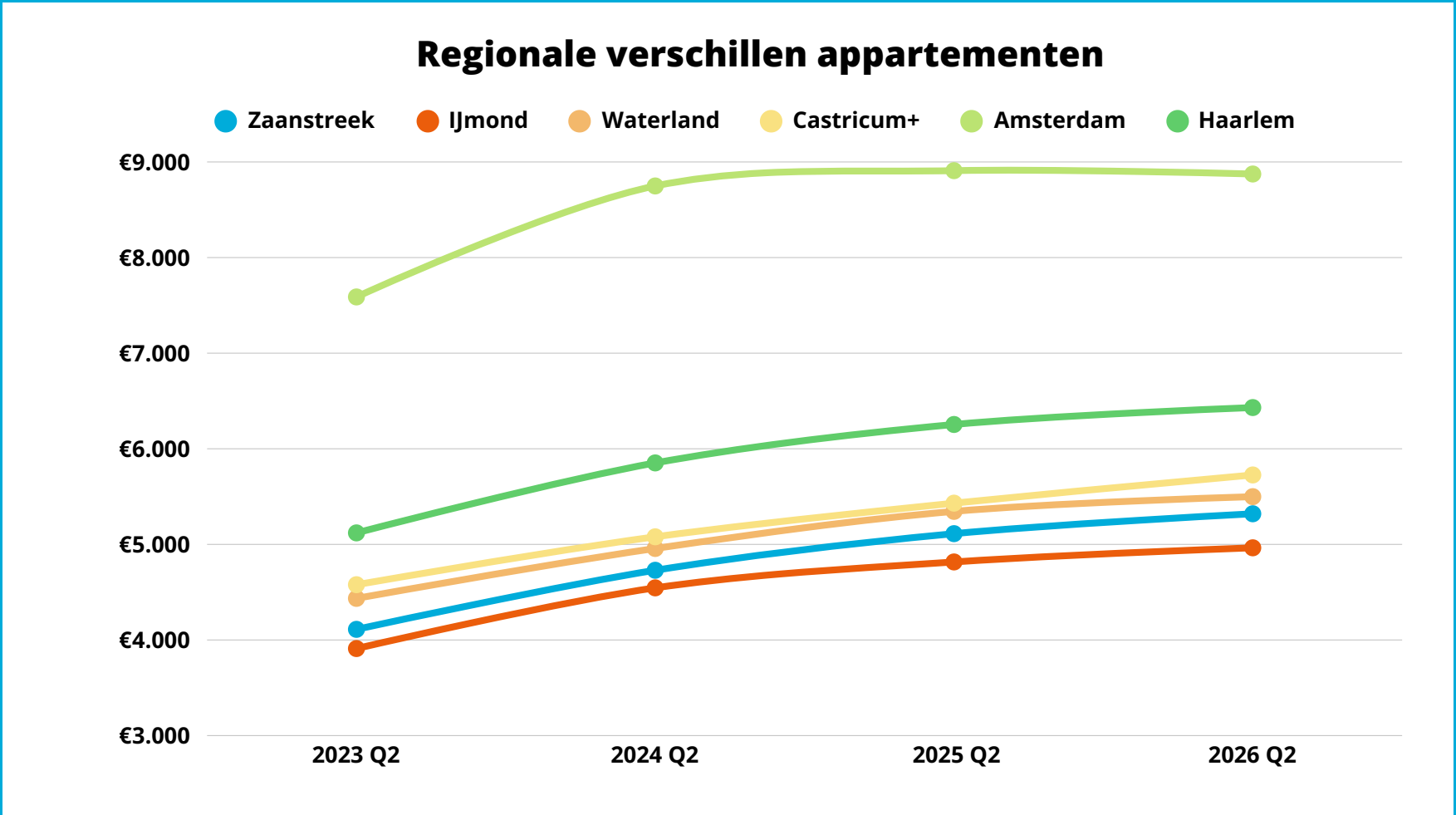
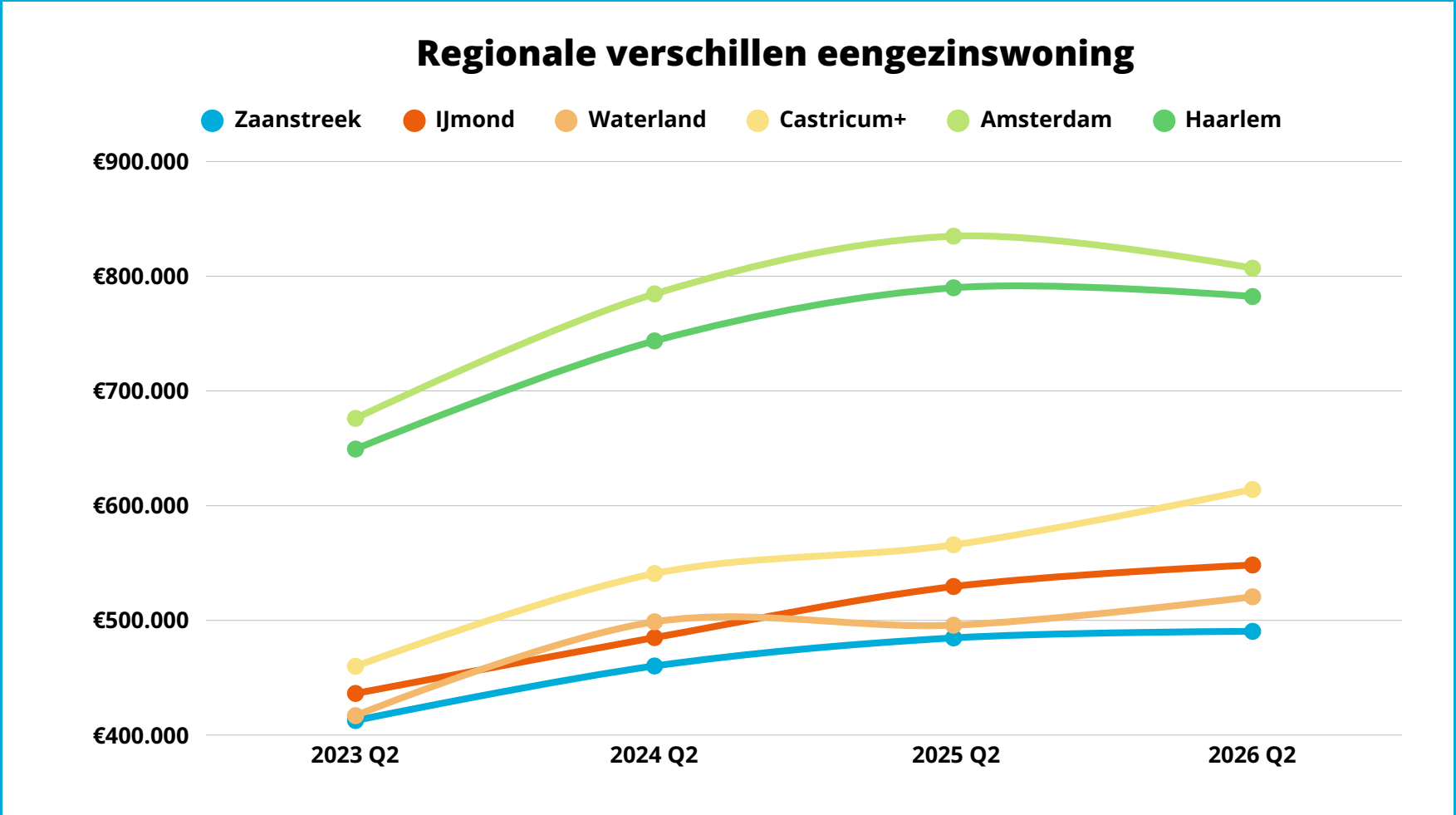
De transactieprijs voor een eengezinswoning in de Zaanstreek is met 1,2% gestegen in het afgelopen jaar en in het afgelopen kwartaal met 1,4% gestegen, naar €490.430. Uitgesplitst naar woningtype steeg het prijsniveau van 2/1kapwoningen het hardst, vrijstaande woningen daalden fors, tussenwoningen stegen licht en hoekwoningen daalden licht in prijs in het 2e kwartaal. De transactieprijs voor een appartement steeg in het afgelopen jaar met 4,1% en ook in het 2e kwartaal 2026 steeg het prijsniveau met 4,1% naar €5.320 per m2 gebruiksoppervlakte. Ook het absolute prijsniveau voor appartementen steeg in het 2e kwartaal, naar €344.115.

Het aanbod aan het begin van de het 2e kwartaal 2026 lag voor eengezinswoningen, na de daling in het 1e kwartaal, weer fors hoger. We benoemden dit herstel al in de voorgaande rapportage. Een doorkijk naar het begin van het 3e kwartaal 2026 laat opnieuw een stijgend aanbod zien, vergelijkbaar aan het niveau voorafgaand aan de zomer van 2025. Ook voor appartementen is het aanbod toegenomen in het 2e kwartaal 2026 en lijkt dit bij een doorkijk naar de start van het 3e kwartaal door te stijgen, hiermee ligt het aanbod appartementen beduidend hoger dan precies een jaar geleden. In het 2e kwartaal van 2026 zijn 510 eengezinswoningen in verkoop gebracht, dit aantal lag 34% boven het niveau van het voorgaande kwartaal.

Er zijn in het 2e kwartaal van 2025 248 appartementen in verkoop gebracht, 60% meer dan de periode daarvoor. Tegelijk steeg als gevolg hiervan ook het aantal transacties flink, er werden 439 eengezinswoningen (+32%) en 166 appartementen (+22%)verkocht in het 2e kwartaal.

De benodigde verkooptijd bleef stabiel bij beide woningtypen, hiermee bedraagt de verkooptijd nog altijd ongeveer een maand. Het percentage woningen dat boven de vraagprijs verkocht werd bleef voor beide woningtypen stabiel, daarbij werd er wel minder hoog overboden. Nog altijd wordt 71% van de eengezinswoningen en 82% van de appartementen boven de vraagprijs verkocht. De gemiddelde vraagprijs van zowel de eengezinswoningen als de appartementen die in verkoop gebracht werden nam toe. De krapte op de woningmarkt in de Zaanstreek is onverminderd groot, een koper kan op dit moment kiezen uit iets meer dan 2 eengezinswoningen en bijna 3 appartementen, voor een gezonde woningmarkt is er minimaal keuze uit 5 woningen nodig.

Uit een vergelijking tussen de werkgebieden van Brantjes blijkt dat de Zaanstreek zich voor eengezinswoningen kenmerkt als een zeer betaalbaar woningmarktgebied, voor appartementen is dit de regio IJmond. Amsterdam en Haarlem kennen een fors hoger prijsniveau voor eengezinswoningen. Voor appartementen is Haarlem beter bereikbaar dan Amsterdam maar nog altijd boven het niveau van de Zaanstreek, IJmond, Waterland en Castricum.



ZAANSTREEK

Eengezinswoning

€490.430

Mediane verkoopprijs

+ 1,2%

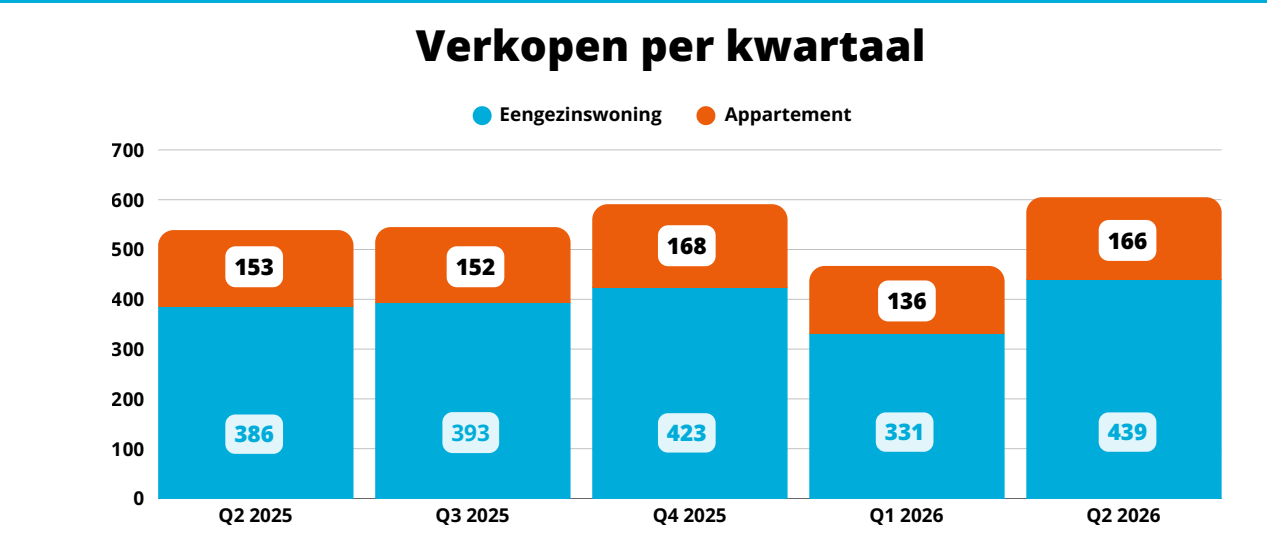
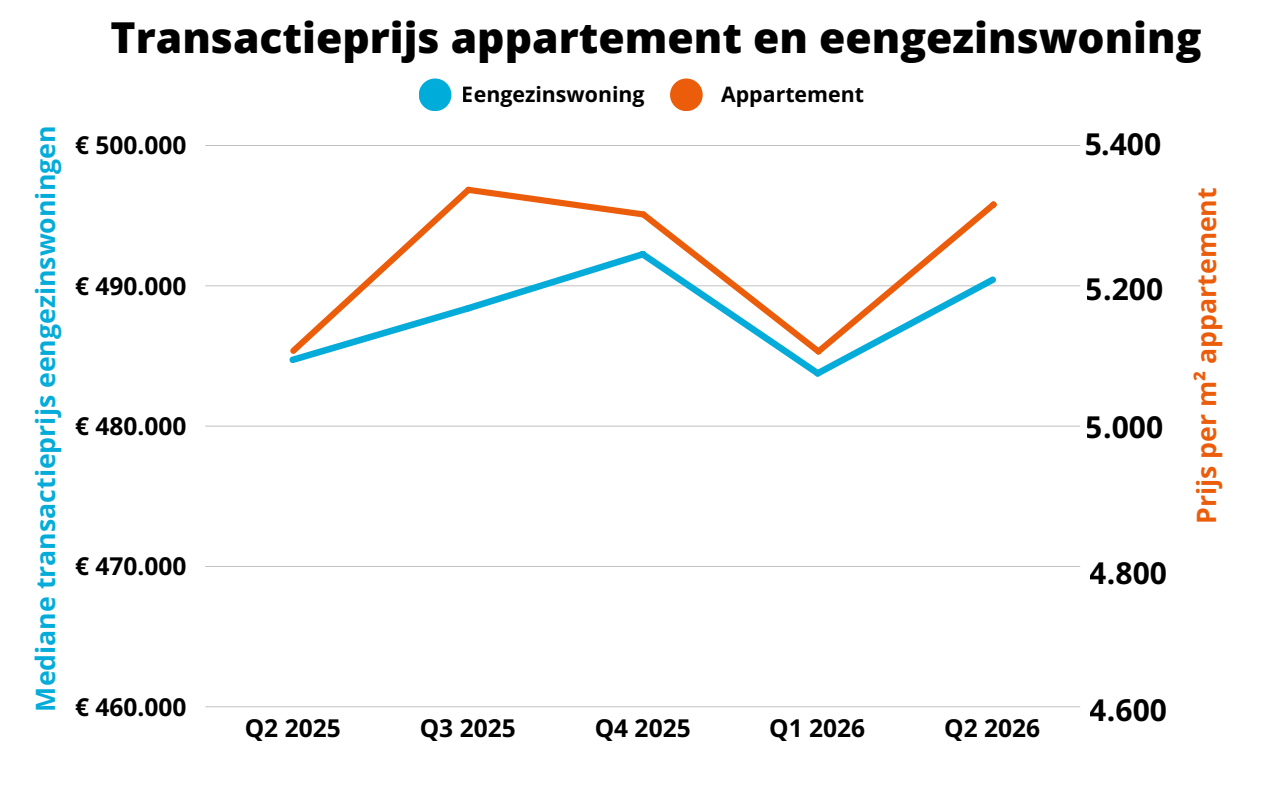
Verschil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden

Appartement

€ 5.320 per m²

+ 4.1%

Verschil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden



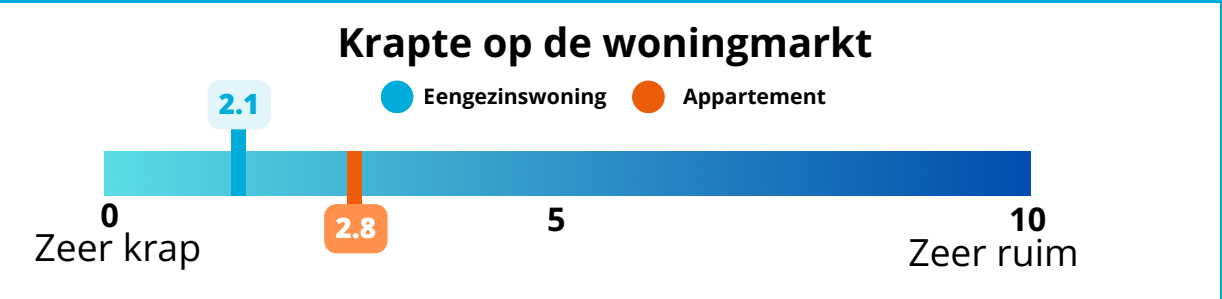
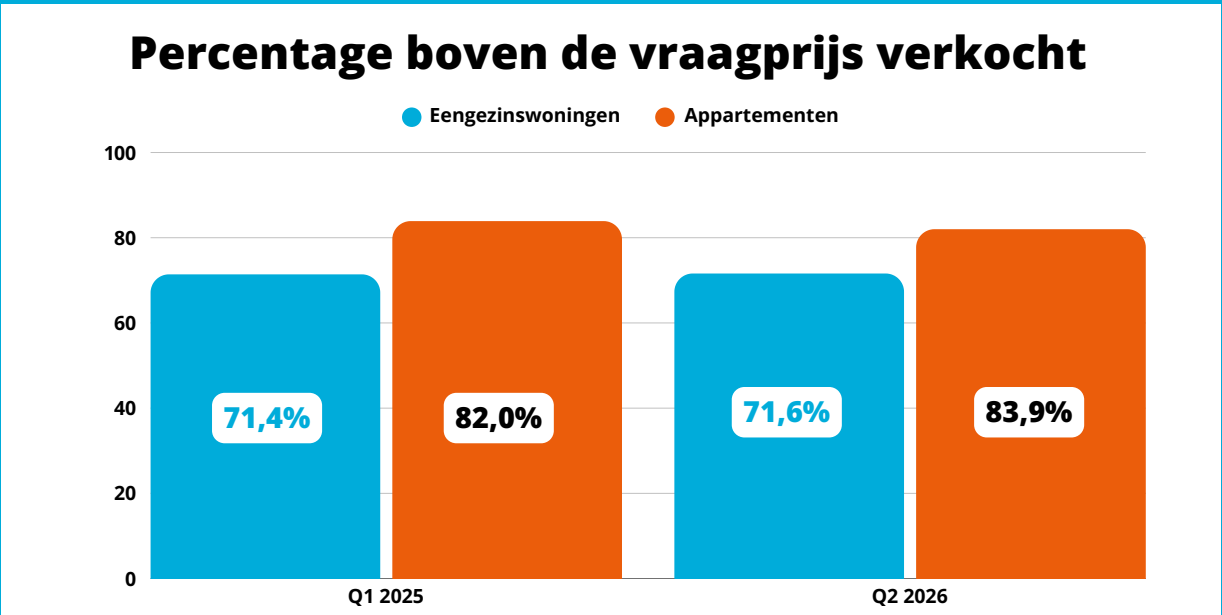
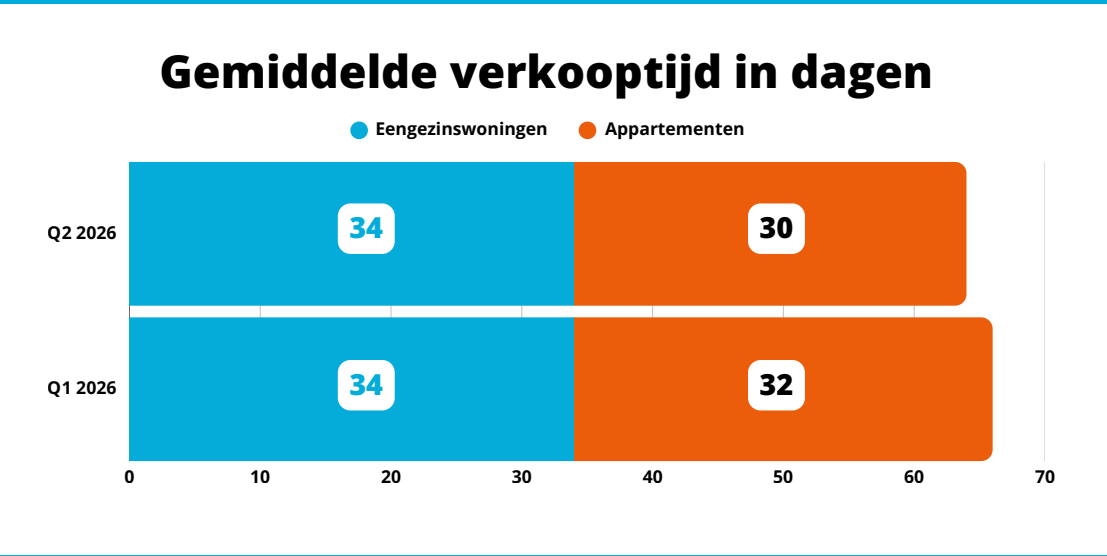
510

Eengezinswoningen

248

Appartement

Zijn te koop aangeboden in Q2 2026, dit zijn **131 eengezinswoningen** en **93 appartementen** meer dan drie maanden eerder.



De blik van Erik Hempenius:

Ondanks de onzekerheden die de oorlogen in het Midden Oosten met zich mee hebben gebracht bleef de woningmarkt goed overeind. Het vertrouwen van de consument ten aanzien van koop en verkoop veranderde nauwelijks. Wel nemen kopers meer tijd en bieden zij minder hoog boven de vraagprijs. De vraag naar woningen is nog altijd groot. Het energielabel is vooral voor de starter zeer belangrijk, een label B of hoger vergroot de leencapaciteit van de koper aanzienlijk. En tot slot, de markt wordt wisselvalliger, waarbij op de oorzaak niet altijd de vinger gelegd kan worden. Dit maakt het vooraf inschatten van de verkoopopbrengst of de koopsom bij aankoop weer uitdagend. Soms kan er ook weer ouderwets onderhandeld worden, makelen is een vak!"

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.