Brantjes



IJmond* 3e kwartaal 2026

*IJmond zonder Castricum

WONINGMARKT RAPPORTAGE

Zodat jij weet wat er speelt op de woningmarkt.

Brantjes
MAKELAARS

Stijgend aanbod in de regio IJmond

De transactieprijs voor een eengezinswoning in IJmond is met 3,9% gestegen in de afgelopen 12 maanden en daalde in het 3e kwartaal van 2026 met -2,9% naar €532.100. Uitgesplitst naar woningtype was de prijsdaling van hoekwoningen in 3e kwartaal met het grootst met -2,5%. Voor de overige afzonderlijke woningtypen bleef het prijsniveau uitgezonderd de vrijstaande woningen stabiel. De marktontwikkeling van de totale hoeveelheid eengezinswoningen is niet 1:1 vergelijkbaar aan de optelling van de afzonderlijke grondgebonden woningtypen. Dit komt omdat wij (de NVM) niet het rekenkundig gemiddelde aanhouden bij onderzoek van de marktontwikkelingen, maar de mediaan. De mediaan is de middelste waarneming in een reeks, welke voor woningmarktcijfers als meer passend is bevonden. De transactieprijs voor een appartement steeg ten opzichte van dezelfde periode in 2025 met 2,1% en steeg in het 3e kwartaal 2026 met 1,8% verder naar €5.035 per m^2 gebruiksoppervlakte. Het absolute prijsniveau voor appartementen daalde in het 3e kwartaal licht, naar €353.100.

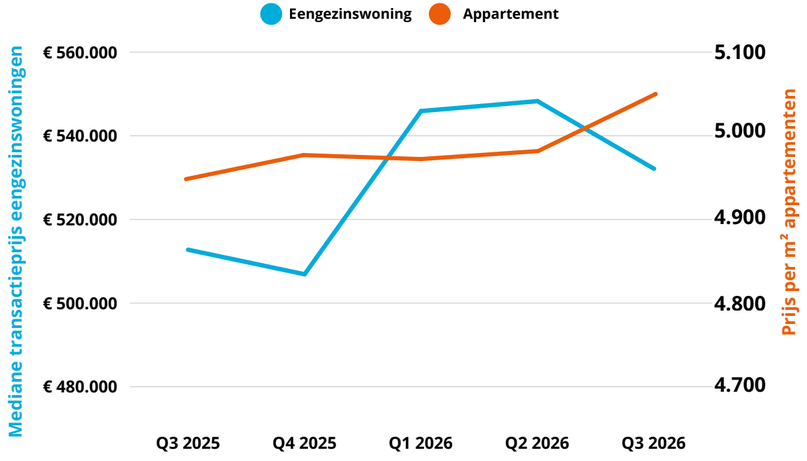
Het samenspel tussen aanbod, aanmeldingen en transacties laat zich voor afgelopen periode als volgt samenvatten. In het 3e kwartaal zijn er ten opzichte van het 2e kwartaal minder eengezinswoningen in verkoop gebracht en er werden minder eengezinswoningen verkocht, maar het aanbod kon gedurende het 3e kwartaal toch groeien doordat het verschil tussen het aantal aanmeldingen, het achterblijvende aanbod en het aantal verkopen een positief saldo geeft. Daarnaast bleef het aantal appartementen dat in verkoop gebracht werd in het 3e kwartaal van 2026 stabiel en daalde het aantal verkopen fors. Toch nam ook voor appartementen het aanbod gedurende het 3e kwartaal toe door een positief saldo tussen het achterblijvende aanbod, de aanmeldingen en de transacties. Een consument die in IJmond naar een eengezinswoning of appartement zoekt kan kiezen uit 2 eengezinswoningen of 2 appartementen. Men spreekt van een ‘gezonde woningmarkt’ bij keuze uit 5 tot 10 woningen per woningtype. De krapte op de woningmarkt wordt ook bevestigd door het percentage woningen waarbij boven de vraagprijs verkocht wordt. Voor eengezinswoningen bleef dit percentage van 77% naar 67% en voor appartementen nam dit percentage af van 81% naar 76%. Er is daarbij sprake van een lichte daling van de vraagprijs van appartementen en eengezinswoningen. Er zijn in de bestaande woningmarkt dus signalen aanwezig dat er langzaam een verschuiving plaatsvindt.

Er zijn minder kijkers per woning, het aantal inschrijvingen neemt voorzichtig af, ouderwets onderhandelen komt weer vaker voor. Het vaststellen van de juiste vraagprijs is onverminderd belangrijk maar tegelijk ook complex omdat consumenten een vraagprijs vaak nog lezen als een ‘bieden vanaf’ prijs. Daarbij vinden de meeste kopers een klushuis nog altijd ingewikkeld door vrees voor een te kort aan professionals, vooraf onbekende kosten en niet meegerekende onverwachte kosten, terwijl hier juist de meeste kansen op een waardevermeerdering op korte termijn liggen.

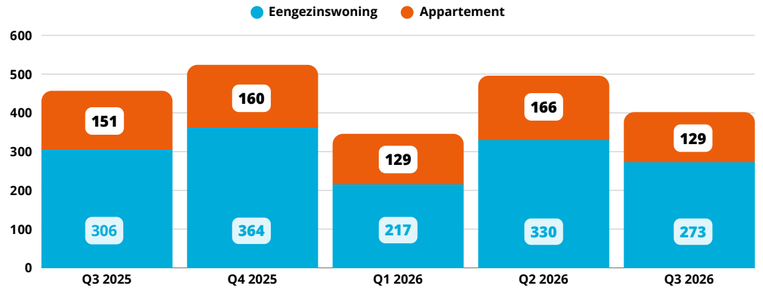
IJMOND

Eengezinswoning	Appartement
€532.121	**€5.035 per m²**
Mediane verkoopprijs	
+ 3,8%	**+ 2,1%**
Verschil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden	

Transactieprijs appartement en eengezinswoning



Verkopen per kwartaal

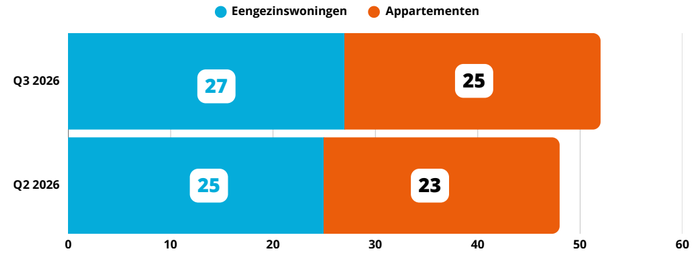




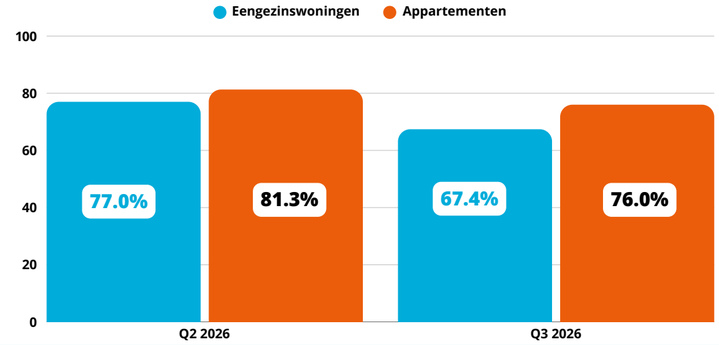
314	182
Eengezinswoningen	**Appartementen**

Zijn te koop aangeboden in Q3 2026, dit zijn **110 eengezinswoningen** en **36 appartementen minder** dan drie maanden eerder.

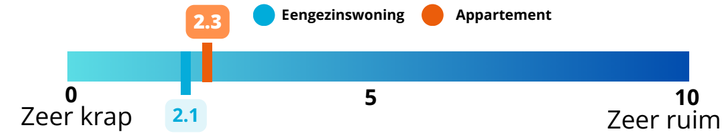
Gemiddelde verkooptijd in dagen



Percentage boven de vraagprijs verkocht



Krapte op de woningmarkt





De blik van Jan den Adel:

Bij veranderende marktomstandigheden is het gesprek met de opdrachtgever voorafgaand aan het in verkoop nemen van een woning echt iets waar je je als makelaar mee kan onderscheiden. Een uitdaging, waar kennis en ervaring en zowel het trainen als het opleiden van je team een grote rol in spelen. Iets waar wij bij Brantjes intern veel tijd en aandacht aan geven. Daarnaast bieden deze verruimende marktomstandigheden meer kansen voor de woningzoekende klanten, dat zien we terug in de toename van het aantal succesvolle aankopen!”

Nieuwbouw IJmond

Voor nieuwbouw in de regio IJmond zijn een aantal ontwikkelingen zichtbaar. In 2021 werden in IJmond 377 nieuwbouwwoningen – waarvan 225 eengezinswoningen – verkocht, daarna volgde een terugval van verkopen naar 94 woningen in 2025. Voor 2026 lopen we, met 82 verkochte woningen in het eerste half jaar, iets in wanneer we het 3e kwartaal met 36 verkopen alvast meerekenen. Opvallend is het toenemende aantal appartementen dat gerealiseerd wordt. Waarbij uit onderzoek duidelijk wordt dat dit bij appartementen vooral een toename van de woningen tot 90 m^2 is. De voorzitter van de NVM gaf in de podcast van BNR vorige week al aan dat een van de redenen hiervoor ook landelijk zichtbaar is. Bouwen wordt steeds duurder en om de betaalbaarheidsgrens nog enigszins te kunnen aanhouden worden de woningen steeds kleiner. Bouwen we daarmee naar de wens van de consument, zeker niet. De terechte vraag rijst wat voor invloed dit heeft op de lange termijn voor IJmond.

Daarnaast is de doorlooptijd van een nieuwbouwproject bijzonder lang, waarbij de overbruggingshypotheek vaak een financieel struikelblok is. Hierdoor wordt er door veel consumenten gekeken naar bestaande woningen als alternatief. Beide oorzaken maken dat de verkoop van nieuwbouwwoningen serieuze concurrentie heeft van de bestaande bouw. Voor advies over nieuwe ontwikkelingen is dan ook een goede onderbouwing nodig, en laten we ons daar nu juist in onderscheiden met de nieuwbouwspecialisten van Brantjes.

In de bijgevoegde afbeelding uit de ‘Nationale Woningbouwkaart’ zijn de plannen van de gemeenten in IJmond zichtbaar, waarbij een sterke focus op betaalbaarheid en appartementen waarneembaar is. Een kanttekening daarbij is dat veel plannen zich nog kenmerken door een onzekere status (zacht).

Nationale Woningbouwkaart



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.