

WONINGMARKT RAPPORTAGE

3e kwartaal 2024

ZODAT JIJ WEET WAT ER SPEELT OP DE WONINGMARKT.

Brantjes
MAKELAARS



Scrol verder



DE PRIJZEN STAAN ONDER DRUK

Het derde kwartaal van 2024 kenmerkt zich door een lichte afname in het aantal woningtransacties in zowel de Zaanstreek als de IJmond. Hoewel de prijsstijgingen in beide regio's nog steeds zichtbaar zijn, begint de groei af te vlakken. De voorraad woningen blijft beperkt en de vraag naar woningen aanhoudende hoog

AANTAL TRANSACTIES

Het derde kwartaal was in de Zaanstreek een goed kwartaal. Ten opzichte van het tweede kwartaal daalde het aantal transacties weliswaar met ongeveer 4%, maar vergeleken met een jaar eerder werden er veel huizen verkocht. Daar waar we normaal gesproken een zomerdip zien in de huizenverkoop, bleven de verkopen dit jaar behoorlijk stabiel.

Het aantal twee-onder-een-kapwoningen kende zelfs een behoorlijke toename in transacties ten opzichte van een jaar geleden. In de IJmond steeg het aantal transacties op jaarbasis, maar ook hier is sprake van een kleine zomer-daling ten opzichte van het vorige kwartaal.



TRANSACTIE- EN VRAAGPRIJZEN

Opvallend is dat de transactieprizen in de Zaanstreek licht daalden, terwijl ze landelijk juist met 0,4% stegen. De prijsdaling verschilde sterk per type woning. Twee-onder-een-kapwoningen lieten een forse daling van 11% zien, terwijl vrijstaande woningen dit kwartaal juist met 16% in prijs stegen.

In de IJmond bleven de transactieprizen stabiel met een lichte stijging van 9,5% ten opzichte van het voorgaande jaar. De prijsstijging is in deze regio duidelijk merkbaar, maar ook hier vlakt de groei af. De vraagprizen stijgen nog licht, wat kan duiden op een correctie in de markt.

Wat opvalt is dat er lucht is gekomen in de vraagprijs van woningen in het hogere segment. Dit segment heeft het moeilijker wat betreft verkopen, waardoor er onderhandelingsruimte is ontstaan voor wat betreft de verkoopprijs.

In beide regio's geldt dat er in het middensegment nog altijd wordt overboden. 73% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht. Een jaar geleden was dat nog in 49% van de te koop staande woningen het geval. Het lijkt erop dat de woningen nu voor een scherpere vraagprijs in de markt worden gezet, waardoor deze aantrekkelijk blijft en overbieden geen al te hoge drempel is voor de woningzoekers.





VERKOOPTIJD EN WONING AANBOD

De gemiddelde verkooptijd is in beide regio's gestegen, maar blijft met respectievelijk 32 dagen in de Zaanstreek en 29 dagen in de IJmond nog steeds relatief kort. Dit wijst erop dat er nog altijd veel vraag is naar woningen, maar dat het aanbod beperkter is dan in eerdere jaren. Het aanbod van tussenwoningen daalde in de Zaanstreek met 13%, in de regio IJmond daalde dit aanbod met 11%.

KRAPTE OP DE MARKT

De krapte-indicator, die aangeeft hoeveel woningen er per zoekende koper beschikbaar zijn, blijft laag. In de Zaanstreek staat deze op 2,3, terwijl deze in de IJmond nog krappere is met een waarde van 1,7. Dit betekent dat er voor elke potentiële koper minder dan twee woningen beschikbaar zijn, wat de druk op de huizenprijzen hooghoudt.



ZAA NSTREEK

WORMERLAND en ZAA NSTAD

CIJFERS



ZAA NSTREEK

€ 428.000

Gemiddelde verkoopprijs



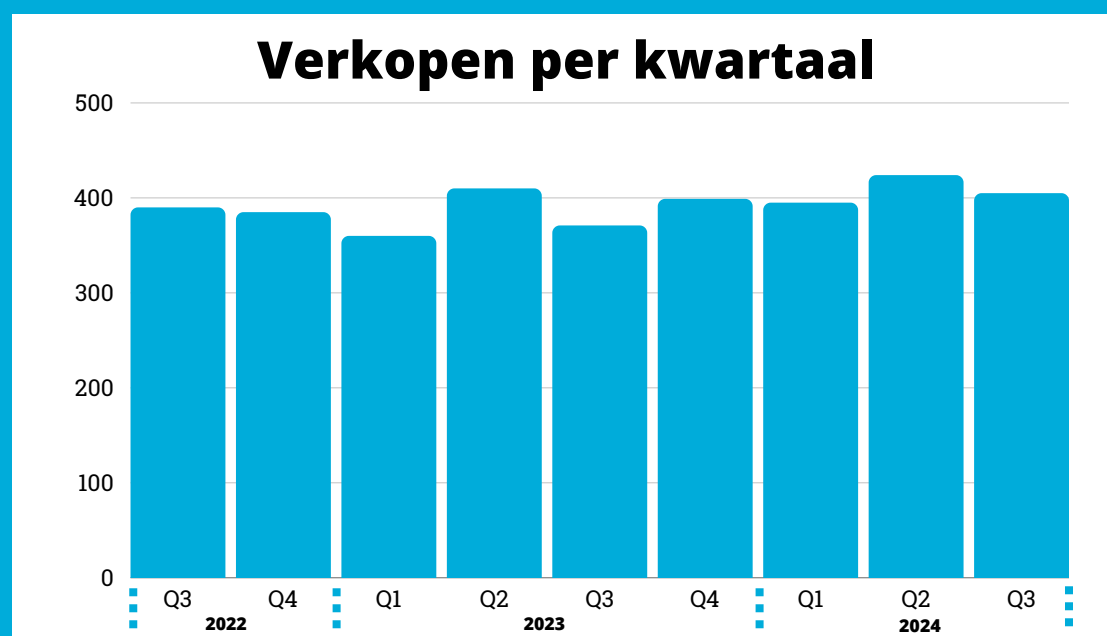
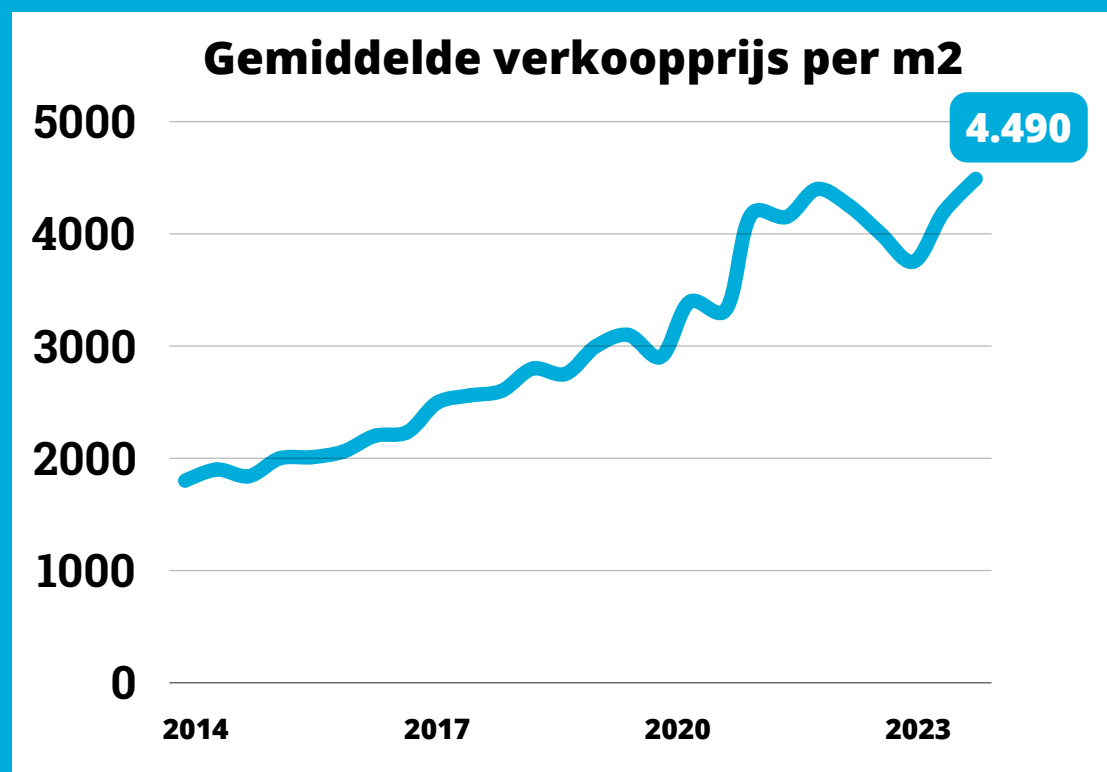
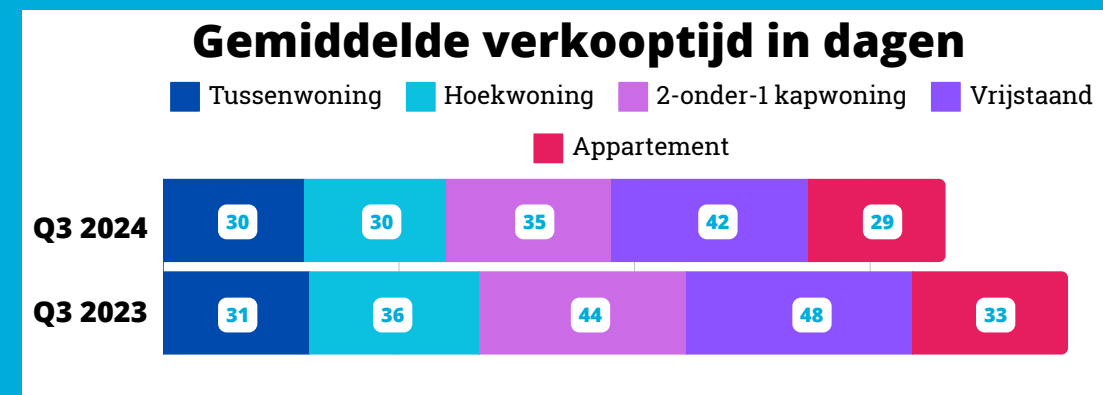
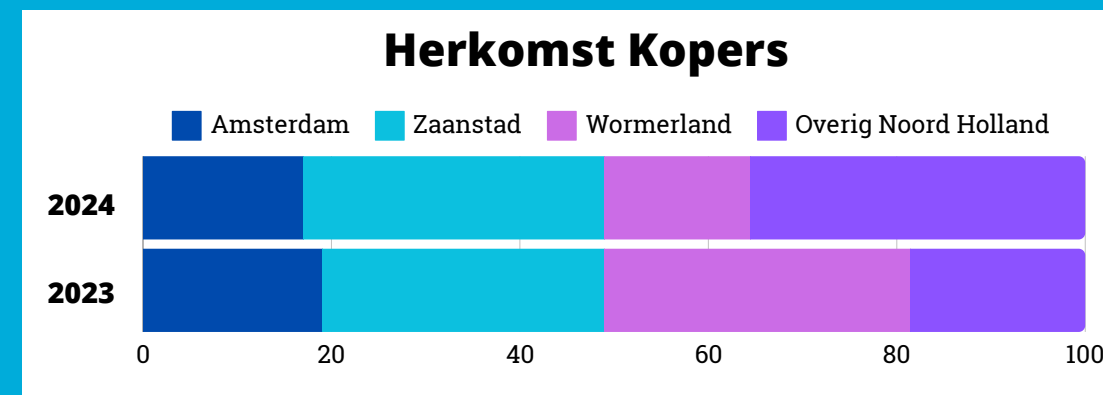
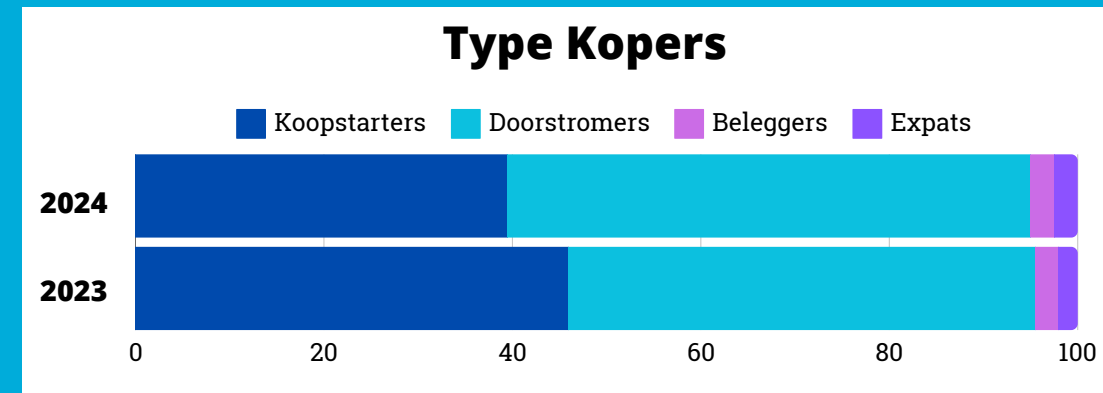
443

Woningen staan te koop per 1 oktober 2024, dit zijn 67 woningen minder dan drie maanden eerder.

405

Woningen zijn verkocht in Q3 2024, dit zijn 34 verkopen meer dan vorig jaar.

Marktdruk



IJMOND

BEVERWIJK, CASTRICUM HEEMSKERK,
IJMUIDEN, VELSEN

CIJFERS

Brantjes
MAKELAARS



IJMOND

483.000

Gemiddelde vraagprijs



531

Woningen staan te koop per 1 oktober 2024, dit zijn 97 woningen minder dan drie maanden eerder.

506

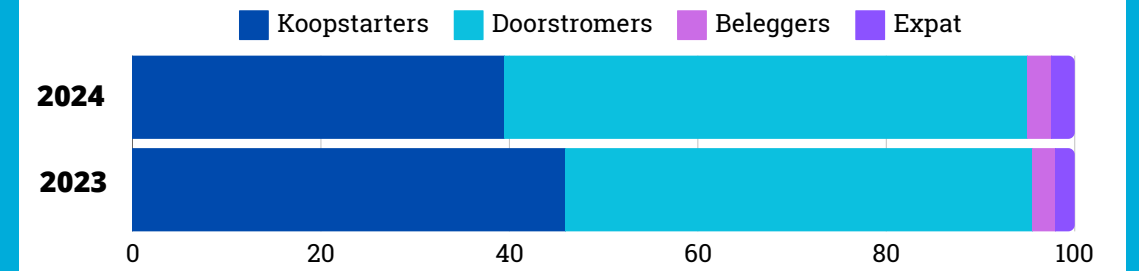
Woningen zijn verkocht in Q3 2024, dit zijn 51 verkopen meer dan vorig jaar.

Marktdruk

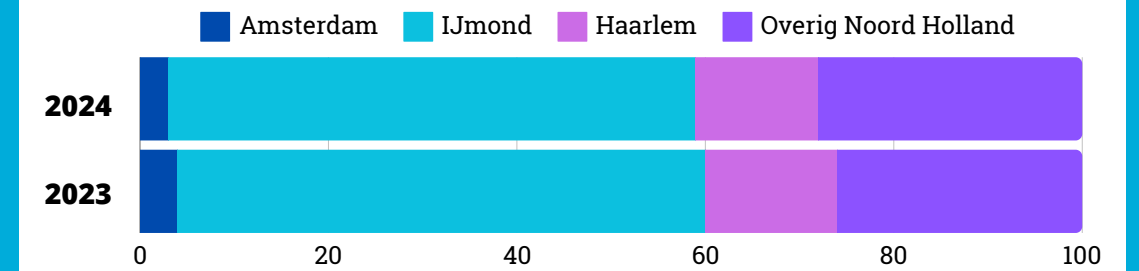
Zeer ruim

Zeer krap

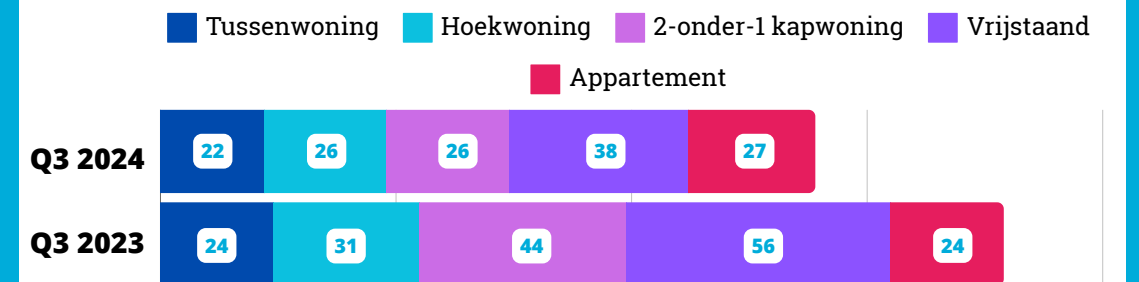
Type Kopers



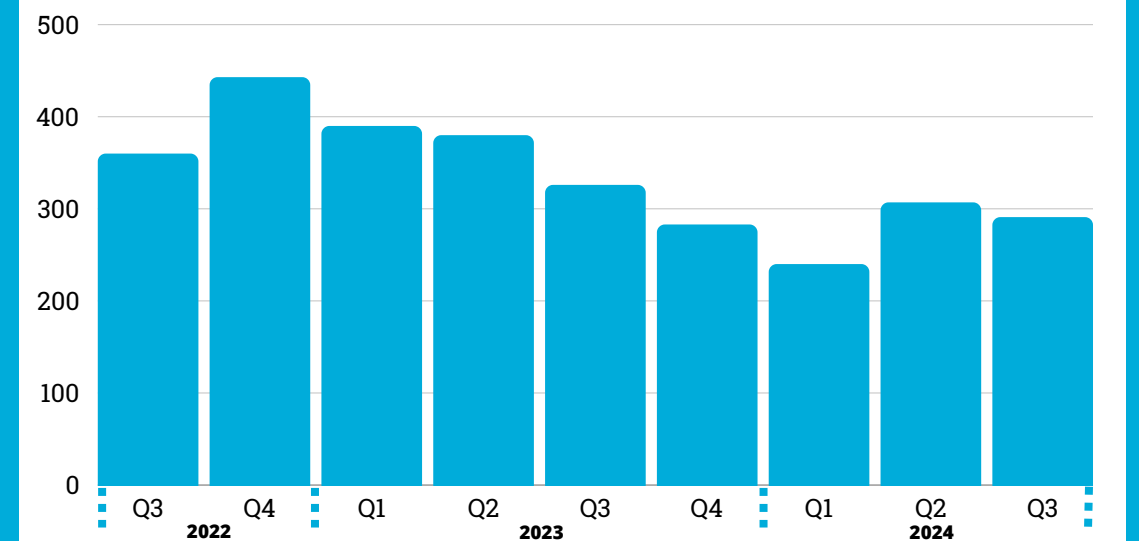
Herkomst Kopers



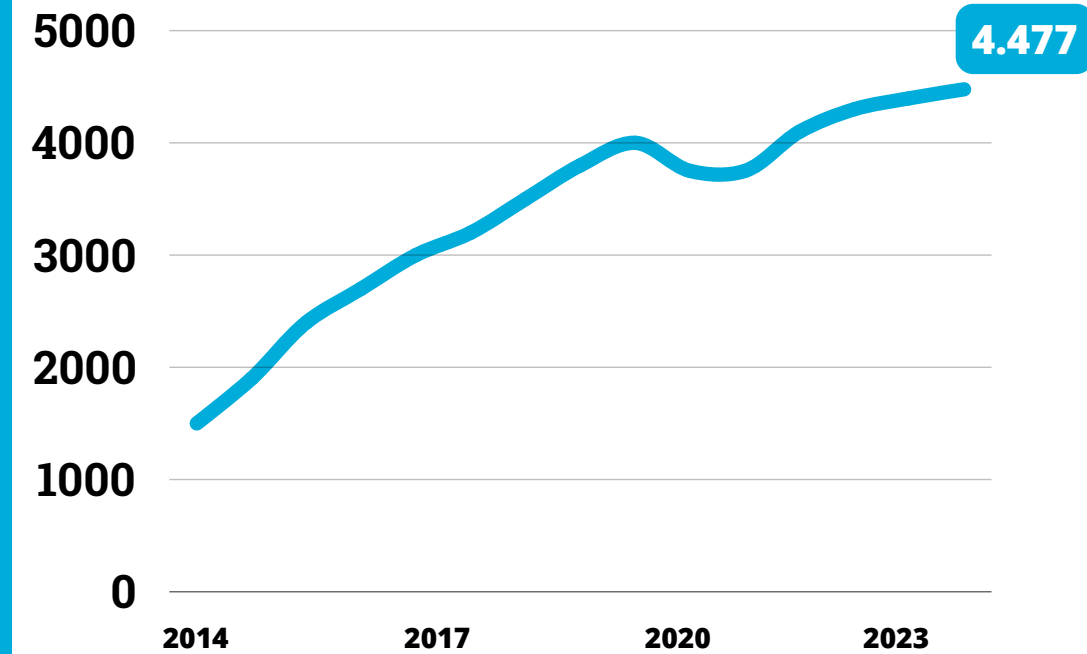
Gemiddelde verkooptijd in dagen



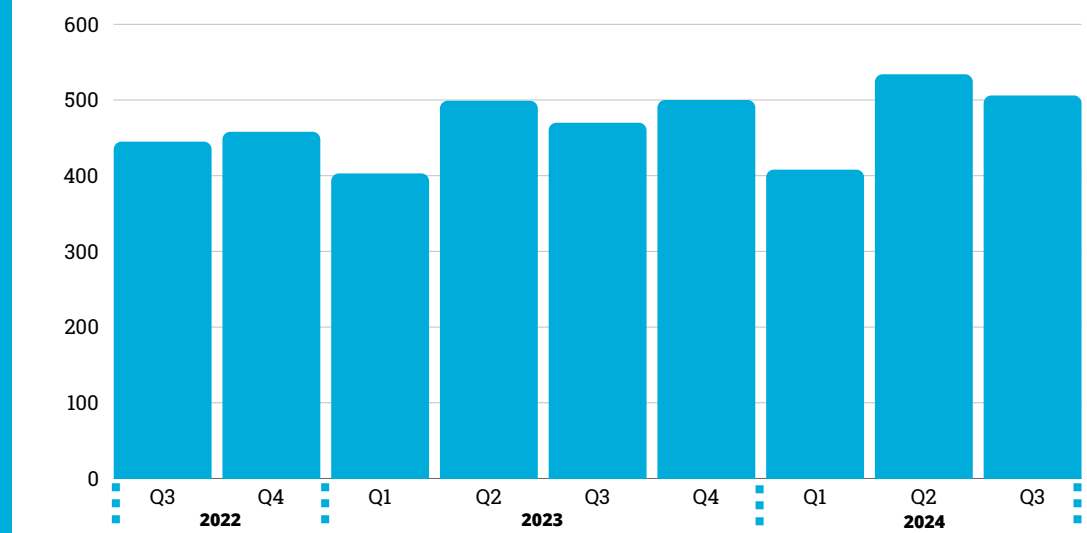
Aanbod eind van het kwartaal



Gemiddelde verkoopprijs per m2



Verkopen per kwartaal



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.