

WONINGMARKT RAPPORTAGE

4e kwartaal 2024

ZODAT JIJ WEET WAT ER SPEELT OP DE WONINGMARKT.

Brantjes
MAKELAARS



Scrol verder



Stijgende woningprijzen

De woningprijzen in de regio Zaanstreek en IJmond blijven (gematigd) stijgen. Hoewel de stijging in de Zaanstreek (6,3% ten opzichte van een jaar eerder) minder scherp is dan het landelijke gemiddelde (+11% op jaarbasis), zien we nog steeds een duidelijke opwaartse trend. Ook in de IJmond is de prijsstijging goed terug te zien (13,2% ten opzichte van een jaar eerder). De gemiddelde verkoopprijs van woningen in Nederland ligt nu op €483.000, in de Zaanstreek ligt deze gemiddelde prijs daar iets onder op €449.000, maar in de regio IJmond is de gemiddelde verkoopprijs juist iets hoger en komt hij uit op €506.000.

Looptijd blijft kort

De gemiddelde looptijd van woningen is in de IJmond teruggelopen naar 25 dagen, wat korter is dan het landelijke gemiddelde van 27 dagen. In de Zaanstreek blijven woningen ook relatief kort op de markt, hier worden de woningen gemiddeld in 31 dagen verkocht. Kopers moeten dus nog altijd in staat zijn snel beslissingen te nemen.



Overbieden nog altijd gebruikelijk

In tegenstelling tot andere regio's in Nederland, waar overbieden afneemt, blijft dit in de Zaanstreek en IJmond een belangrijke factor. Zo wordt in de IJmond 77% van de woningen boven de vraagprijs verkocht, met een gemiddelde overbieding van 5,2%. In de Zaanstreek ligt dit percentage op 74%, met een gemiddelde overbieding van 4,5%. Hoeveel daadwerkelijk wordt overboden verschilt per woningtype. Daarom blijft het voor zowel kopers als verkopers belangrijk zich goed te laten voorlichten door iemand die de huizenmarkt in de regio goed kent. Kopers kunnen op die manier voorkomen dat ze te veel overbieden of steeds weer misgrijpen door een te laag bod te doen.





Dalende hypotheekrente biedt kansen

De hypotheekrente vertoont sinds begin 2024 een daling, wat positief bijdraagt aan de betaalbaarheid van woningen. Dit heeft ook invloed op de nieuwbouwmarkt, waar de interesse opnieuw toeneemt. De verwachting is dat de hypotheekrente in 2025 verder zal dalen.

Nieuwbouwwoningen in opkomst

In 2024 zijn er in Nederland meer nieuwbouwwoningen te koop gezet dan in voorgaande jaren. Ook in de Zaanstreek en IJmond zien we een groei in het aanbod. Door de lagere rente verlopen transacties vlotter, en is de drempel voor nieuwbouwkoperslager geworden. Dat laatste heeft te maken met de overbruggingshypotheek die door de lagere hypotheekrente beter betaalbaar is geworden.



ZAANSTREEK

WORMERLAND en ZAANSTAD

CIJFERS



ZAA NSTREEK

€ 449.000

Gemiddelde verkoopprijs

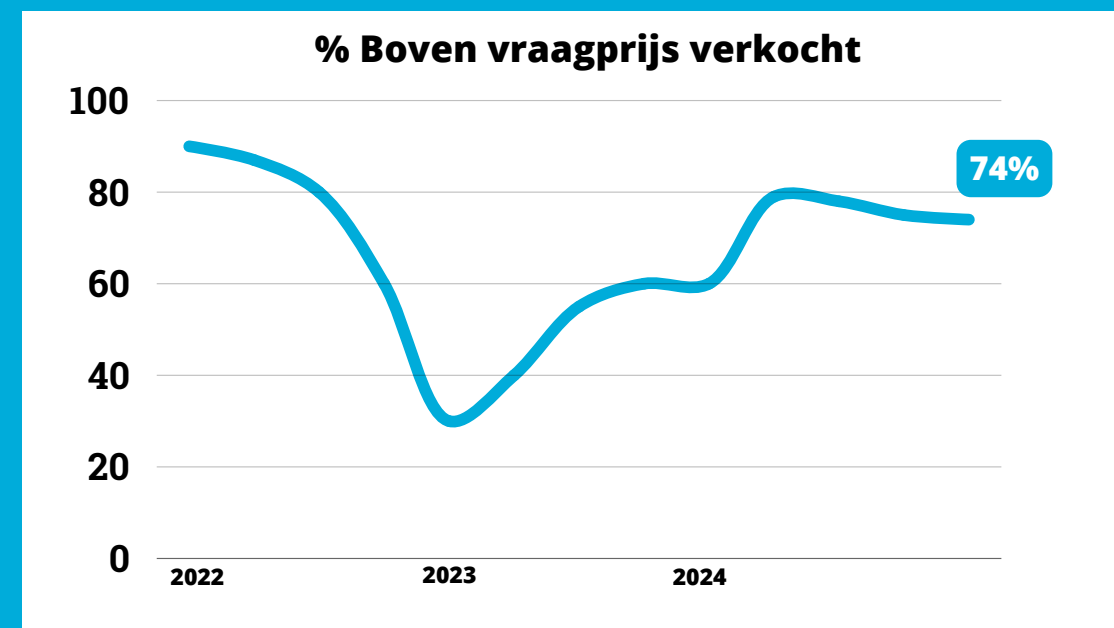
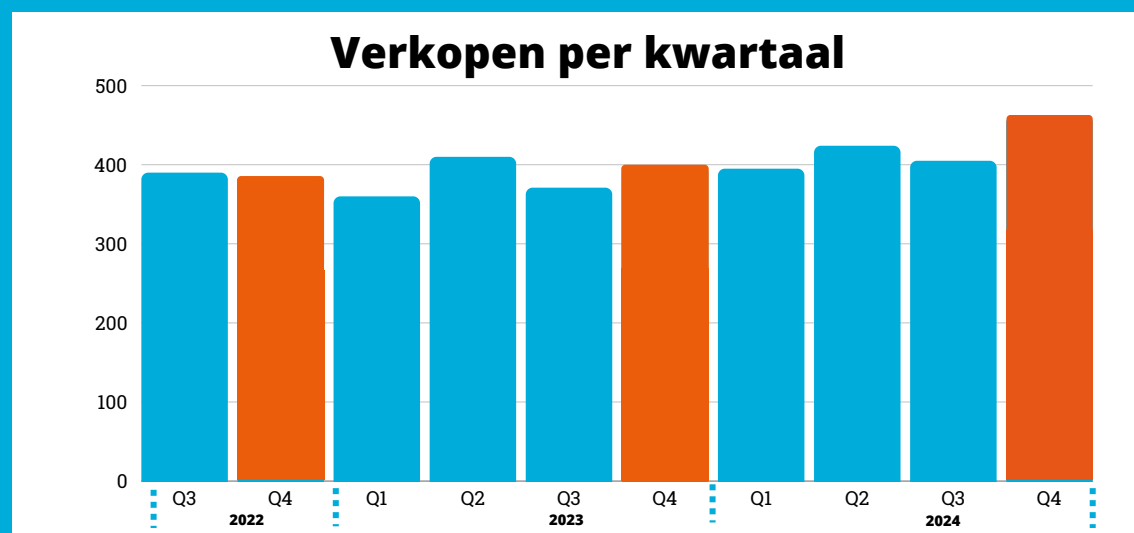
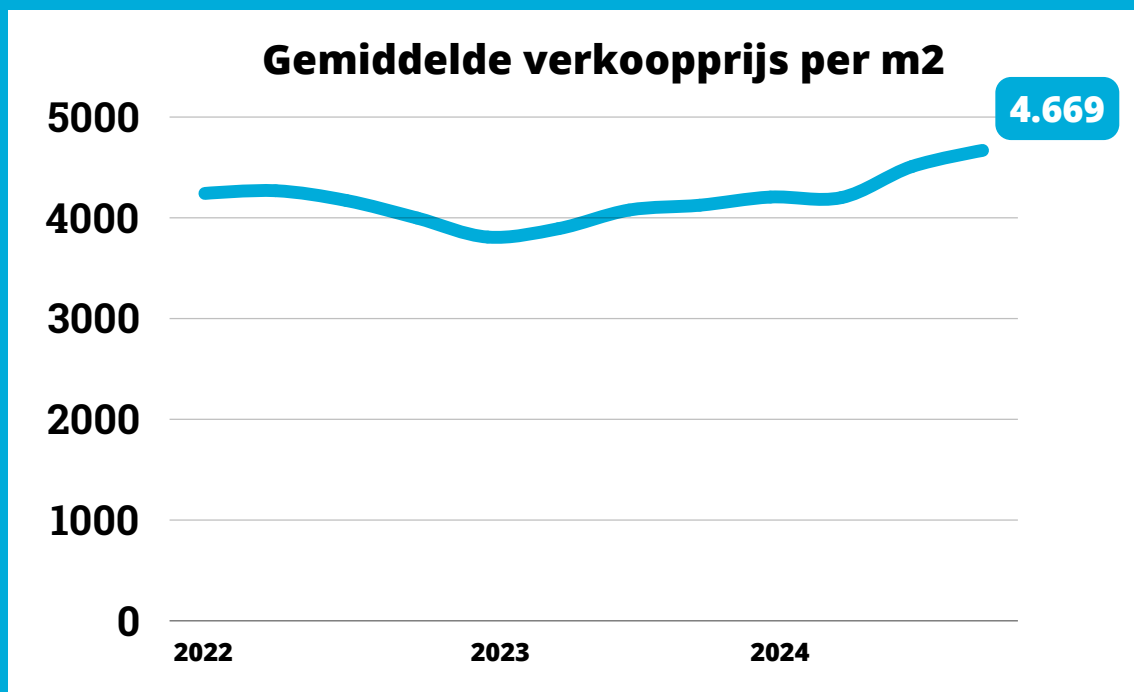
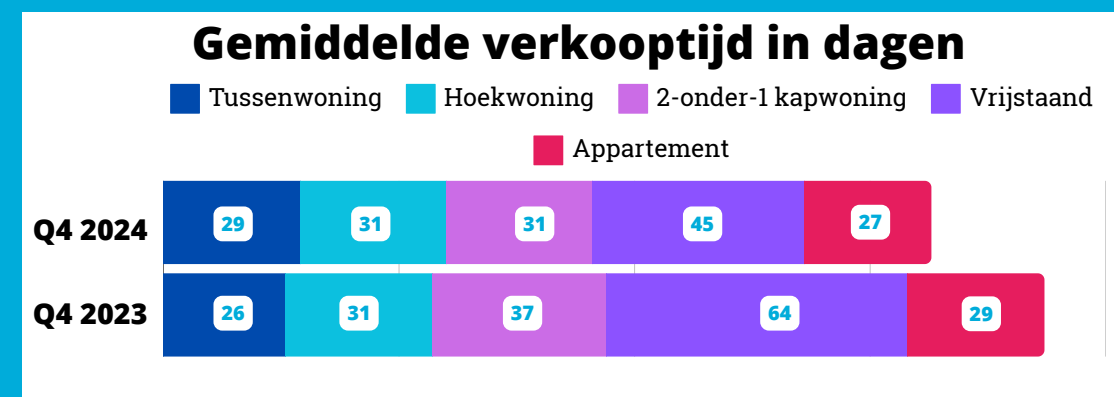
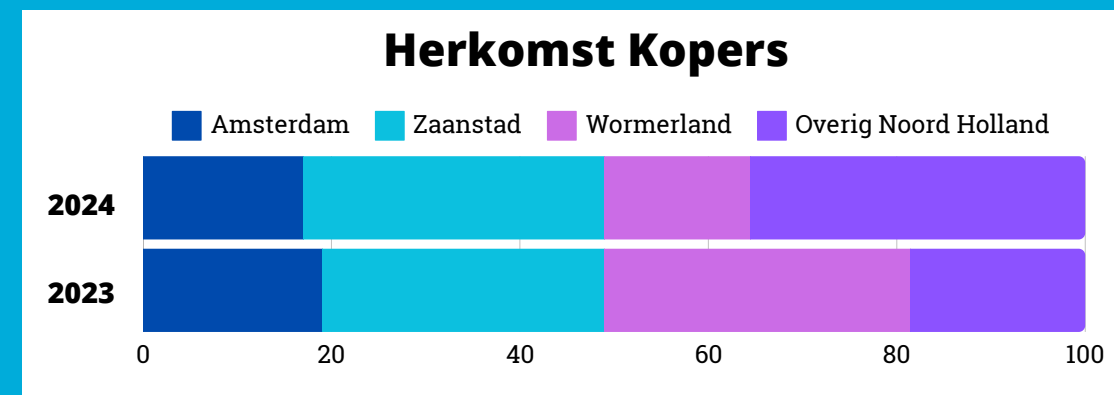
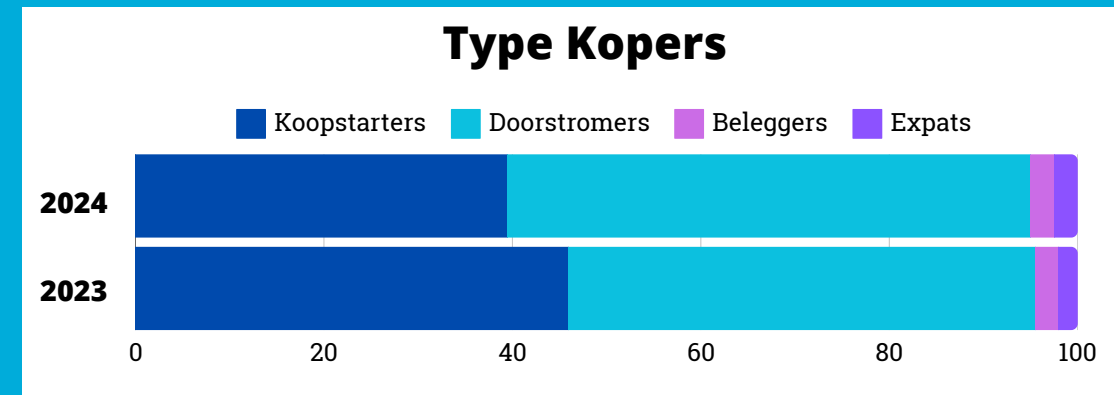
+ 6,3%

Verschil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden.



517
Woningen zijn te koop aangeboden in Q4 2024, dit zijn 74 woningen meer dan drie maanden eerder.

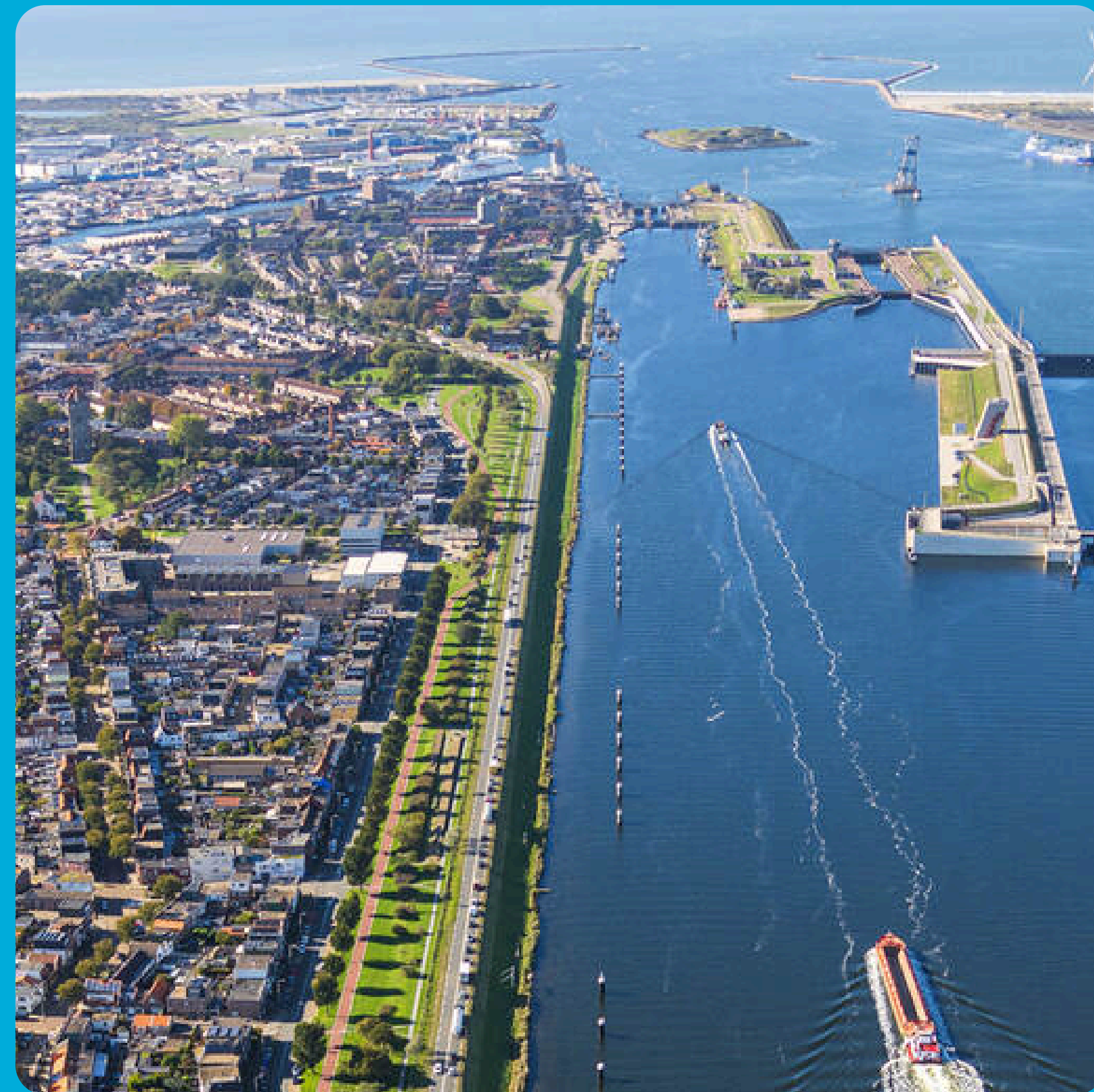
462
Woningen zijn verkocht in Q4 2024, dit zijn 74 verkopen meer dan vorig jaar.



IJMOND

BEVERWIJK, CASTRICUM
HEEMSKERK, IJMUIDEN, VELSEN

CIJFERS



IJMOND

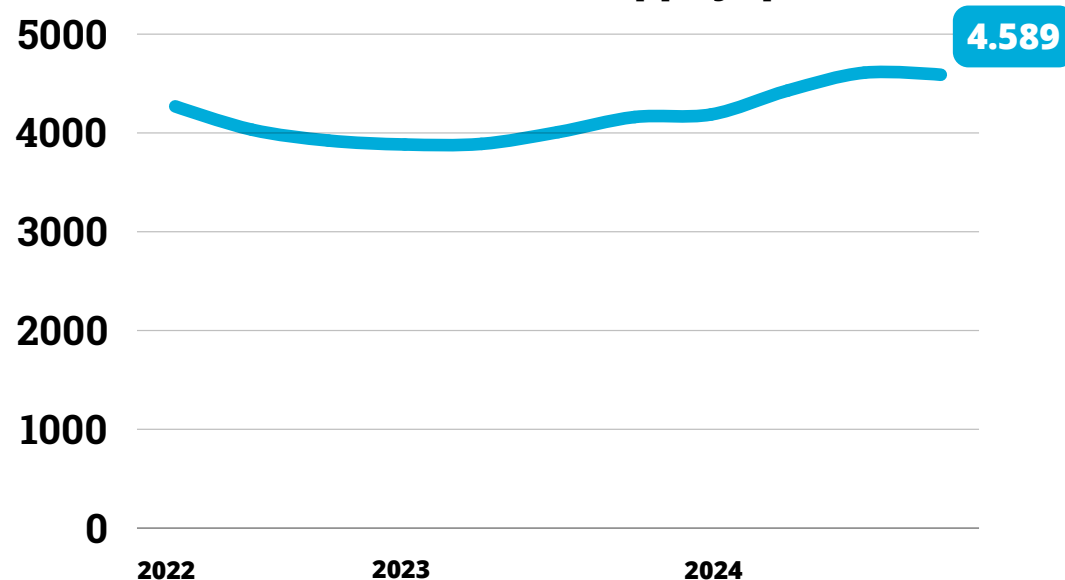
€ 506.000

Gemiddelde verkoopprijs

+ 13,2%

Verskil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden.

Gemiddelde verkoopprijs per m2



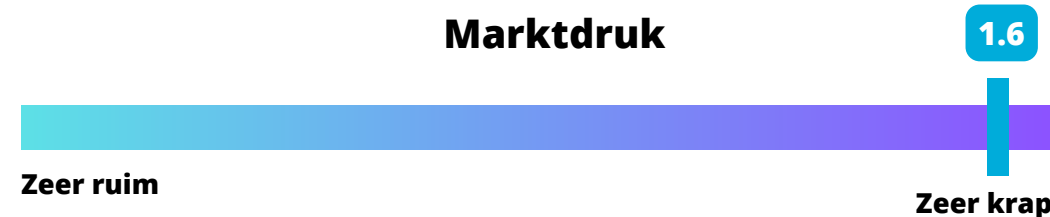
590

Woningen zijn te koop aangeboden in Q4 2024, dit zijn 58 woningen meer dan drie maanden eerder.

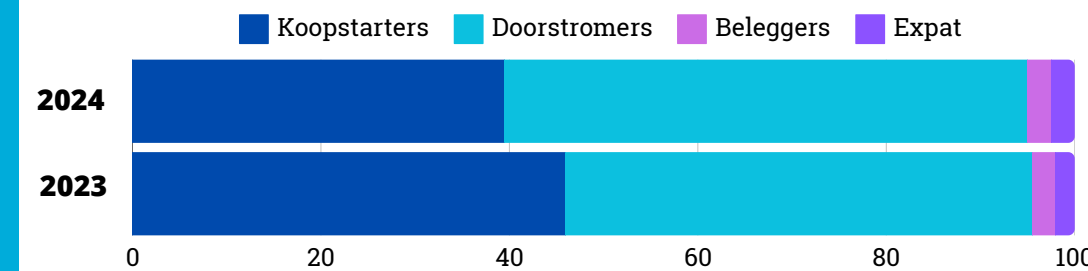
583

Woningen zijn verkocht in Q4 2024, dit zijn 72 verkopen meer dan vorig jaar.

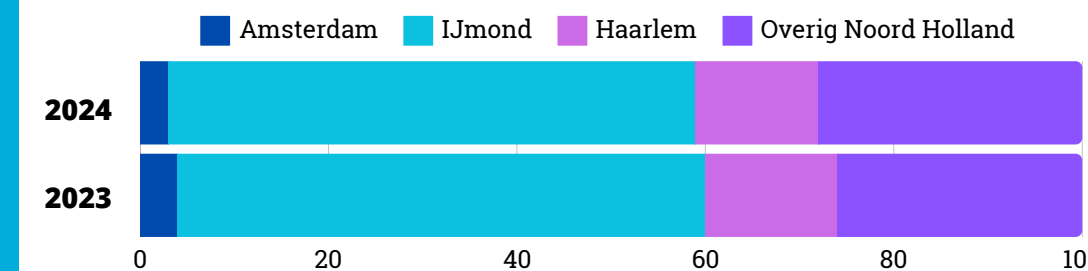
Marktdruk



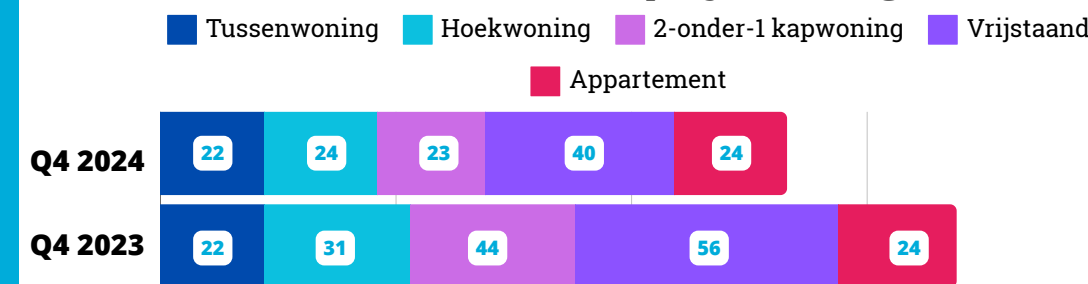
Type Kopers



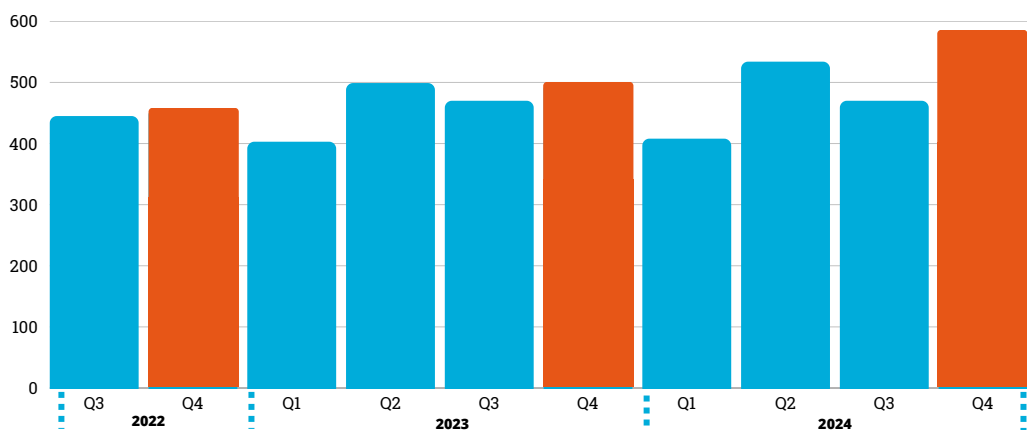
Herkomst Kopers



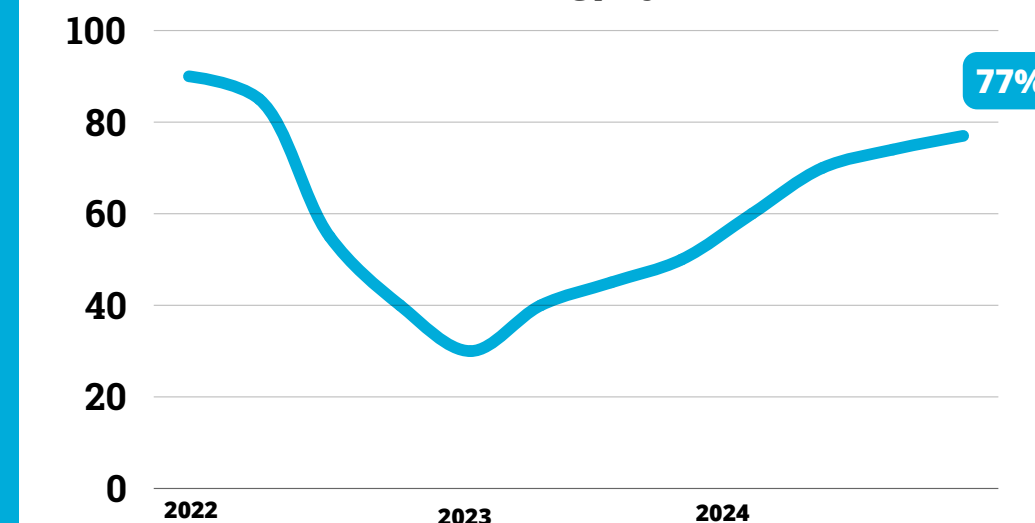
Gemiddelde verkooptijd in dagen



Verkopen per kwartaal



% Boven vraagprijs verkocht



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.