

**WONING-  
TRANSACTIES**




**Q4** 2022

**Regionale analyse**








COROP-regio  
Zaanstreek



 Transacties

							
	Aantal verkopen 4e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2022	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Zaanstreek	<b>374</b>	<b>-10,3%</b>	<b>€ 388.000</b>	<b>-5,7%</b>	<b>33</b>	<b>0,9%</b>	<b>53,8%</b>
Nederland	32.537	-7,9%	€ 407.000	-6,4%	30	0,1%	44,6%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Zaanstreek	<b>444</b>	<b>149,3%</b>	<b>€ 432.000</b>	<b>4,6%</b>	<b>54</b>	<b>73,1%</b>	<b>3,6</b>
Nederland	34.756	123,3%	€ 507.000	8,2%	64	66,5%	3,2

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

## Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Zaanstreek dit kwartaal uit op 374. Dat is een daling van 10,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 7,9 procent minder woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	141	122	-13%
Hoekwoning	64	79	23%
2-onder-1-kap	54	52	-4%
Vrijstaand	53	33	-38%
Appartement	105	88	-16%
<b>Totaal</b>	<b>417</b>	<b>374</b>	<b>-10%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



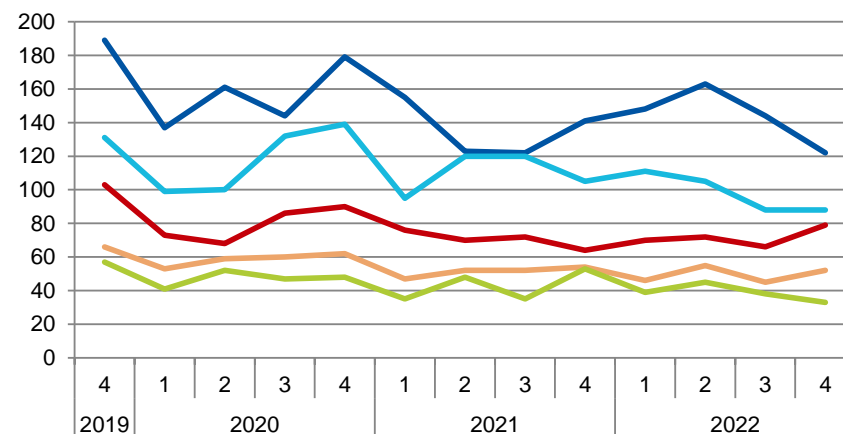
**374**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**-10,3%**

## Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Transactieprijs

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Zaanstreek komt dit kwartaal uit op € 388.000. Dat is een daling van 5,7 procent op jaarbasis. Landelijk daalde de transactieprijs in een jaar tijd met 6,4 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	€ 427	€ 388	-9%
Hoekwoning	€ 465	€ 403	-13%
2-onder-1-kap	€ 420	€ 376	-10%
Vrijstaand	€ 477	€ 575	20%
Appartement	€ 325	€ 313	-2%
<b>Totaal</b>	<b>€ 413</b>	<b>€ 388</b>	<b>-6%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



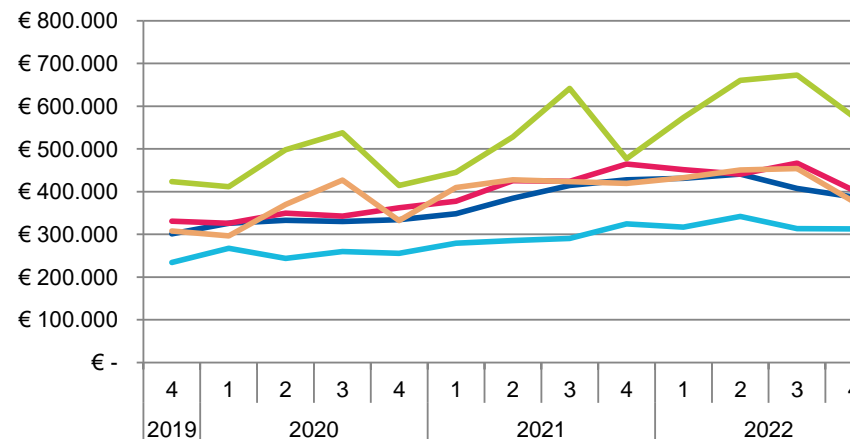
**€ 388.000**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**-5,7%**

## Transactieprijs in euro's



## €m<sup>2</sup> Transactieprijs per m<sup>2</sup>

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 3974. Dat is een daling van 2,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 4,1 procent.

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	€ 3.862	€ 3.723	-4%
Hoekwoning	€ 3.963	€ 3.770	-5%
2-onder-1-kap	€ 4.212	€ 3.986	-5%
Vrijstaand	€ 4.232	€ 4.376	3%
Appartement	€ 4.378	€ 4.348	1%
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.100</b>	<b>€ 3.974</b>	<b>-2%</b>

Transactieprijs per m<sup>2</sup> verkochte woningen



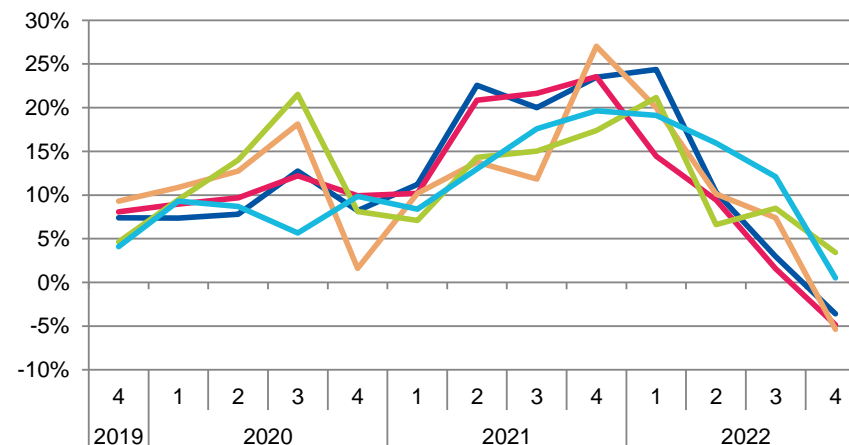
€ 3.974

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-2,3%

## Transactieprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## ?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de huidige overspannen markt wordt vaak overboden op de woningen. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2022 werd in de regio Zaanstreek voor een woning gemiddeld 0,9% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 0,1%.

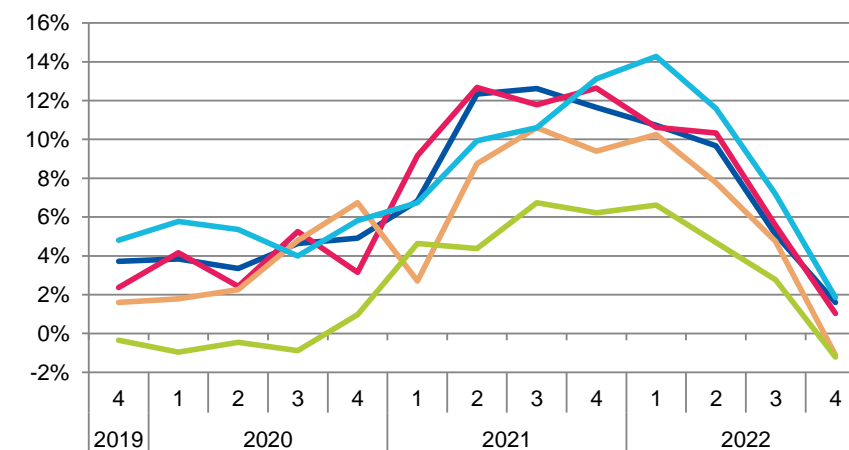
Woningtype	2021-4	2022-4
Tussenwoning	11,6%	1,6%
Hoekwoning	12,6%	1,0%
2-onder-1-kap	9,4%	-1,1%
Vrijstaand	6,2%	-1,2%
Appartement	13,1%	1,9%
<b>Totaal</b>	<b>11,2%</b>	<b>0,9%</b>

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



0,9%

## Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



## Verkooptijden

Sinds het einde van de kredietcrisis in 2013 is er landelijk een flinke daling van de verkooptijden zichtbaar. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Zaanstreek werd dit kwartaal verkocht in 33 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 30 dagen.

Woningtype	2021-4	2022-4
Tussenwoning	24	31
Hoekwoning	22	33
2-onder-1-kap	25	36
Vrijstaand	33	40
Appartement	28	33
<b>Totaal</b>	<b>26</b>	<b>33</b>

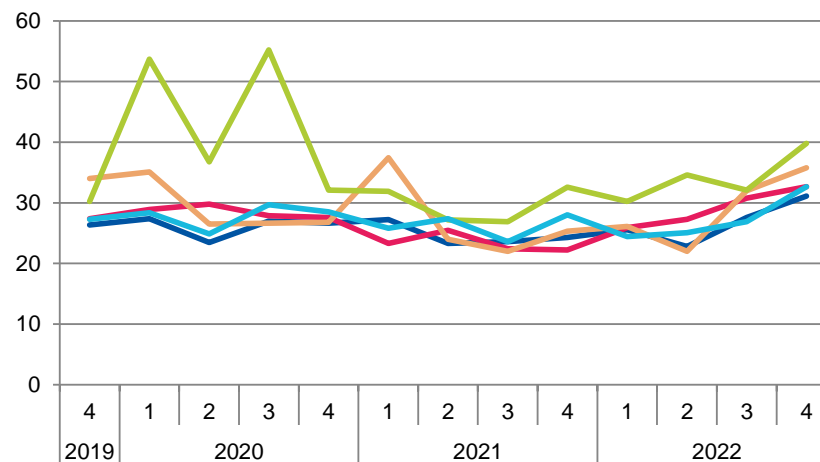
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



**33**

## Verkooptijden

in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe sneller er onder de vraagprijs verkocht wordt. Wanneer een woning binnen een kwartaal wordt verkocht, ligt de transactieprijs in de meeste regio's boven de vraagprijs.

In de regio Zaanstreek wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 1 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 0,4 procent.

Verkocht binnen:	2020-4	2022-4
tot 1 kwartaal	5%	1%
1 - 2 kwartalen	-3%	-6%
2 - 3 kwartalen	-4%	-7%
3 -4 kwartalen	-11%	-12%
1 - 2 jaar	-11%	0%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	-10%	0%

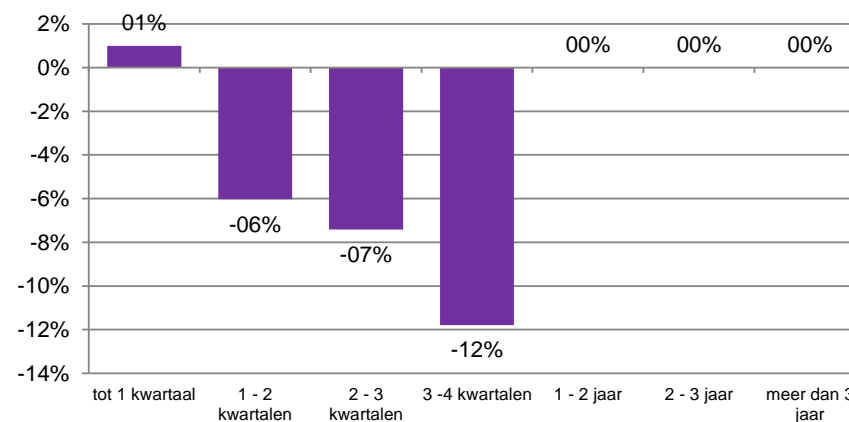
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



**1,0%**

## Vraag-verkooprijsverschil

verschil in %



## Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 3,6. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 3,2.

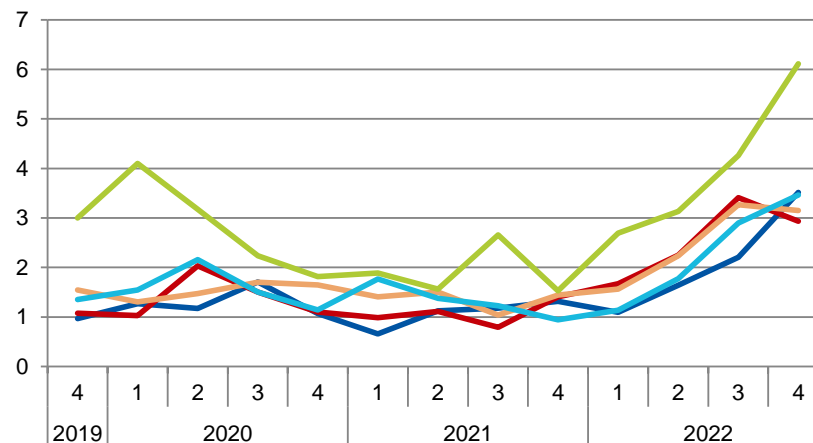
Woningtype	2021-4	2022-4
Tussenwoning	1,3	3,5
Hoekwoning	1,4	2,9
2-onder-1-kap	1,4	3,2
Vrijstaand	1,5	6,1
Appartement	0,9	3,5
<b>Totaal</b>	<b>1,3</b>	<b>3,6</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



**3,6**

Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Boven de vraagprijs

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. Door de afkoeling van de woningmarkt is overbieden steeds minder de norm.

In het 4e kwartaal van 2022 werd 53,8 procent van de woningen in de regio Zaanstreek verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 44,6 procent van de verkochte woingen.

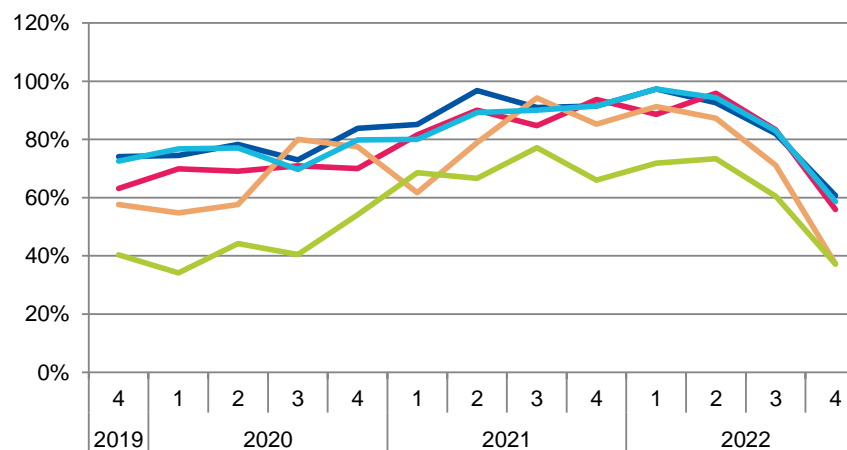
Woningtype	2021-4	2022-4
Tussenwoning	91%	61%
Hoekwoning	94%	56%
2-onder-1-kap	85%	37%
Vrijstaand	66%	37%
Appartement	91%	59%
<b>Totaal</b>	<b>88%</b>	<b>54%</b>

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



**53,8%**

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





## Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, is sinds het dal in Q4 2021 sterk gestegen.

In de regio Zaanstreek staan in het 4e kwartaal van 2022 444 woningen te koop. Dat is een stijging van 149,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 123,3 procent in een jaar.

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	62	143	131%
Hoekwoning	30	77	157%
2-onder-1-kap	26	55	112%
Vrijstaand	27	68	152%
Appartement	33	101	206%
<b>Totaal</b>	<b>178</b>	<b>444</b>	<b>149%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



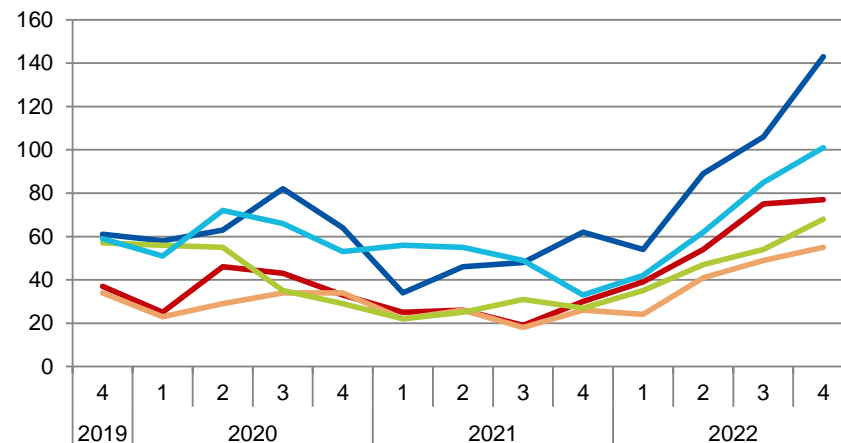
**444**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**149,3%**

## Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement



## Vraagprijzen

De vraagprijzen van het te koop staande aanbod stijgen al jaren. Het gaat hier om de laatste vraagkoopprijs. Deze liggen hoger dan de gemiddelde transactiepreisen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 4e kwartaal van 2022 uit op € 432.000. Dat is een stijging van 4,6 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 8,2 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	€ 391	€ 413	6%
Hoekwoning	€ 389	€ 442	14%
2-onder-1-kap	€ 505	€ 422	-16%
Vrijstaand	€ 616	€ 640	4%
Appartement	€ 282	€ 316	11%
<b>Totaal</b>	<b>€ 421</b>	<b>€ 432</b>	<b>5%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



**€ 432.000**

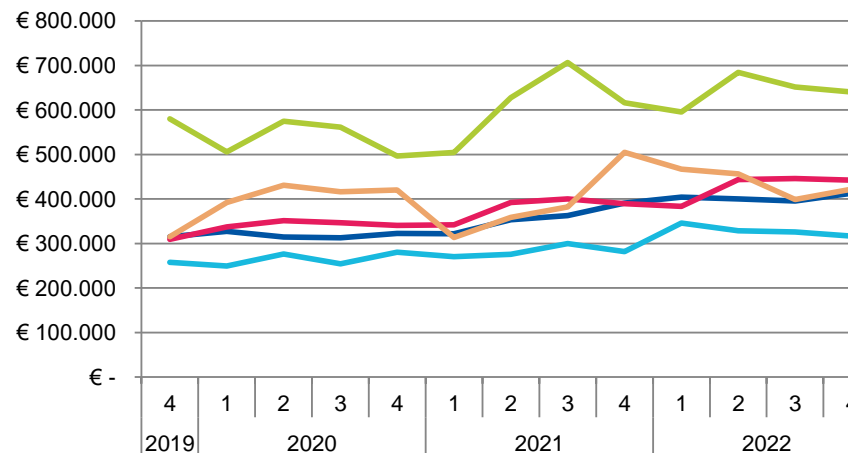
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**4,6%**

## Vraagprijzen

in euro's



## € m<sup>2</sup> Vraagprijs per m<sup>2</sup>

De vraagprijs per m<sup>2</sup> toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de regio Zaanstreek bedraagt de gemiddelde vraagprijs vierkante meterprijs € 3968. Dat is 1,3 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m<sup>2</sup> komt uit op 8 procent.

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	€ 3.710	€ 3.619	-2%
Hoekwoning	€ 3.791	€ 3.912	3%
2-onder-1-kap	€ 4.070	€ 4.023	-1%
Vrijstaand	€ 4.581	€ 4.321	-6%
Appartement	€ 3.931	€ 4.236	13%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.950</b>	<b>€ 3.968</b>	<b>1%</b>

Vraagprijs per m<sup>2</sup> van woningen in aanbod



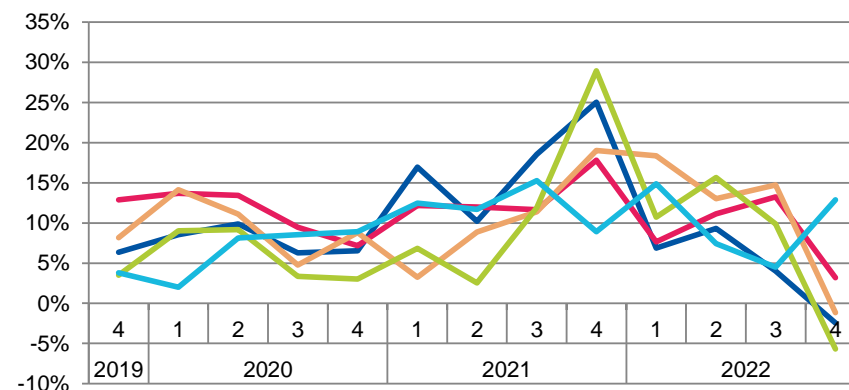
€ 3.968

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



1,3%

## Vraagprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## 🏠 Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat in totaal te koop staat is het ook van belang te weten hoeveel woningen er in een kwartaal nieuw op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk vaak sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de regio Zaanstreek werden in het 4e kwartaal van 2022 in totaal 497 woningen te koop gezet. Dat zijn er 8,8 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 14 procent.

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	162	171	6%
Hoekwoning	79	89	13%
2-onder-1-kap	64	65	2%
Vrijstaand	56	55	-2%
Appartement	96	117	22%
<b>Totaal</b>	<b>457</b>	<b>497</b>	<b>9%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



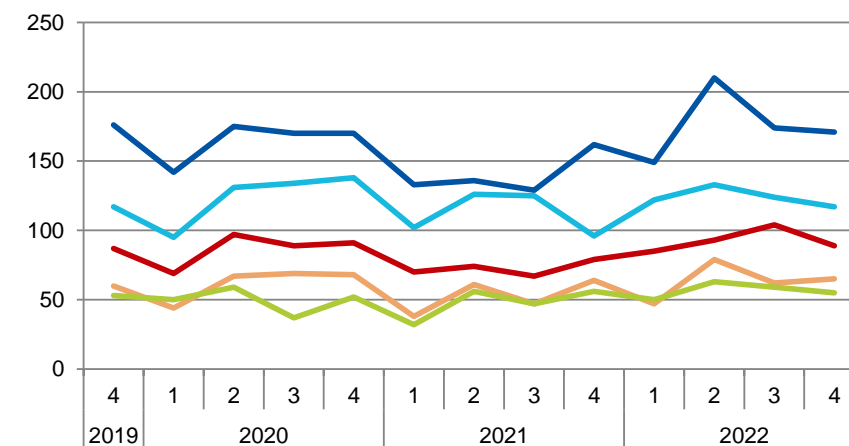
497

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



8,8%

## Aantal te koop gezet





## Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in de deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In de regio Zaanstreek staan de in het 4e kwartaal van 2022 te koop staande woningen gemiddeld 54 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 64 dagen.

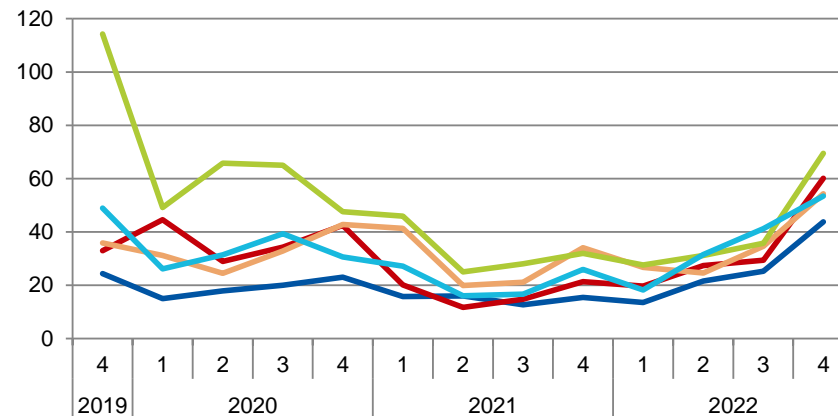
Woningtype	2021-4	2022-4
Tussenwoning	15	44
Hoekwoning	21	60
2-onder-1-kap	34	54
Vrijstaand	32	69
Appartement	26	53
<b>Totaal</b>	<b>24</b>	<b>54</b>

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



**54**

## Looptijd van het aanbod in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Een steeds groter deel van het woningaanbod staat korter dan 1 kwartaal te koop.

In de regio Zaanstreek staat 73 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 66 procent van het woningaanbod.

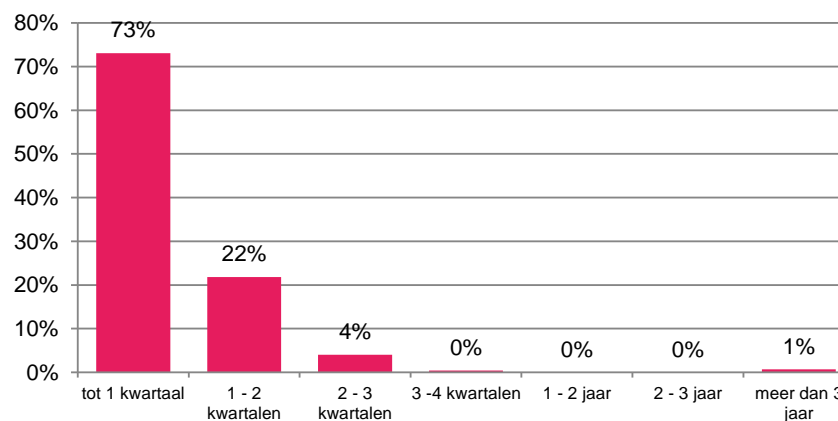
Staat al te koop:	2021-4	2022-4
tot 1 kwartaal	82%	73%
1 - 2 kwartalen	10%	22%
2 - 3 kwartalen	3%	4%
3 -4 kwartalen	0%	0%
1 - 2 jaar	1%	0%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	2%	1%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



**73%**

## Aanbod naar looptijdklasse



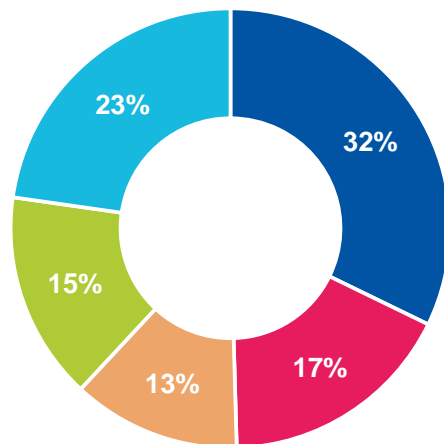


## Aanbod vs transacties

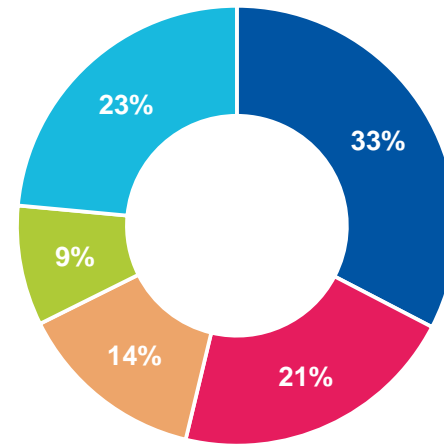
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's meer vrijstaande woningen in het aanbod, en meer tussenwoningen in de verkopen. Dat verklaart onder andere verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Zaanstreek maken vrijstaande woningen 15 procent uit van het aanbod, versus 9 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 32 procent van het aanbod versus 33 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

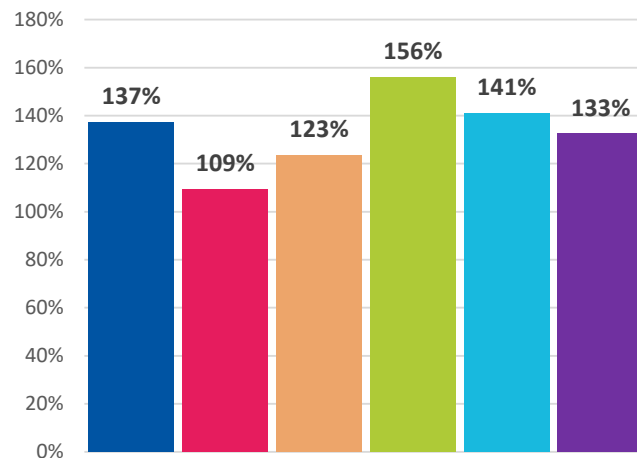


## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 99 procent gestegen. In de Zaanstreek gaat het om een stijging van 133 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 145 procent gestegen. In de regio Zaanstreek gaat het om een stijging van 155 procent. De prijzen van 2-onder-1-kapwoningen zijn in Zaanstreek sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

