

WONING- TRANSACTIES

Q1 2023

Q2

Q3




Q4

Regionale analyse








COROP-regio
Zaanstreek



 Transacties

							
	Aantal verkopen 1e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2023	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Zaanstreek	345	-16,6%	€ 386.000	-9,8%	58	-1,4%	25,9%
Nederland	28.379	-2,4%	€ 394.000	-8,2%	42	-1,3%	30,5%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2023	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	374	92,9%	€ 440.000	5,0%	87	52,2%	3,2
Nederland	31.149	89,1%	€ 506.000	6,0%	84	52,8%	3,3

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 345. Dat is een daling van 16,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 2,4 procent minder woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	148	128	-14%
Hoekwoning	70	61	-13%
2-onder-1-kap	46	46	0%
Vrijstaand	39	33	-15%
Appartement	111	78	-30%
Totaal	414	345	-17%

Totaal aantal verkochte woningen



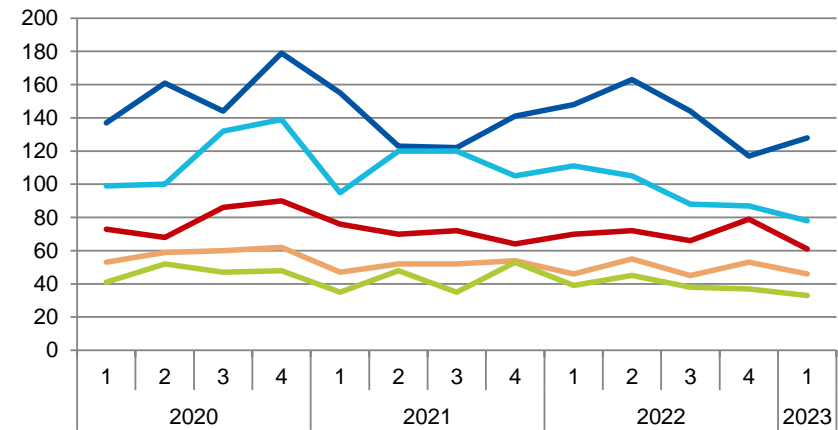
345

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-16,6%

Aantal transacties



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

Transactieprizen

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 € 386.000. Dat is een daling van 9,8 procent op jaarbasis. Landelijk daalde de transactieprijs in een jaar tijd met 8,2 procent.

Transactieprizen in duizenden euro's

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	€ 432	€ 379	-12%
Hoekwoning	€ 452	€ 391	-13%
2-onder-1-kap	€ 432	€ 389	-10%
Vrijstaand	€ 573	€ 644	12%
Appartement	€ 317	€ 284	-11%
Totaal	€ 418	€ 386	-10%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 386.000

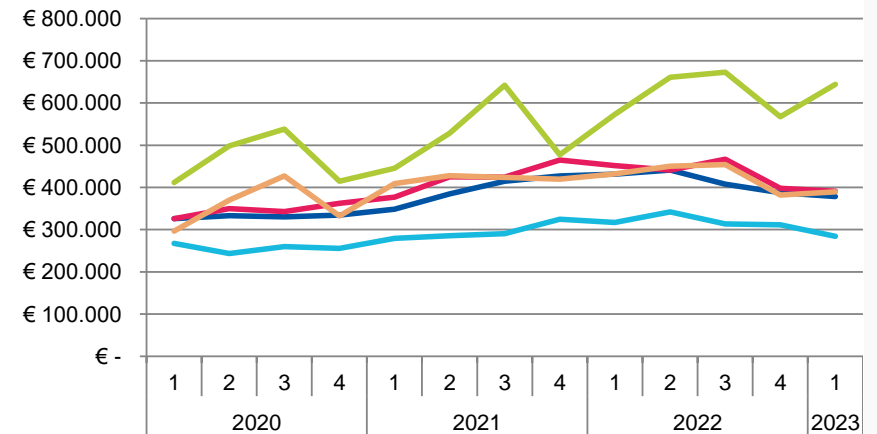
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-9,8%

Transactieprizen

in euro's



€ m² Transactieprijs per m²

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 € 3811. Dat is een daling van 9,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 7,2 procent.

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	€ 4.038	€ 3.487	-14%
Hoekwoning	€ 3.975	€ 3.638	-8%
2-onder-1-kap	€ 4.223	€ 3.955	-6%
Vrijstaand	€ 4.504	€ 4.151	-8%
Appartement	€ 4.597	€ 4.252	-7%
Totaal	€ 4.242	€ 3.811	-10%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



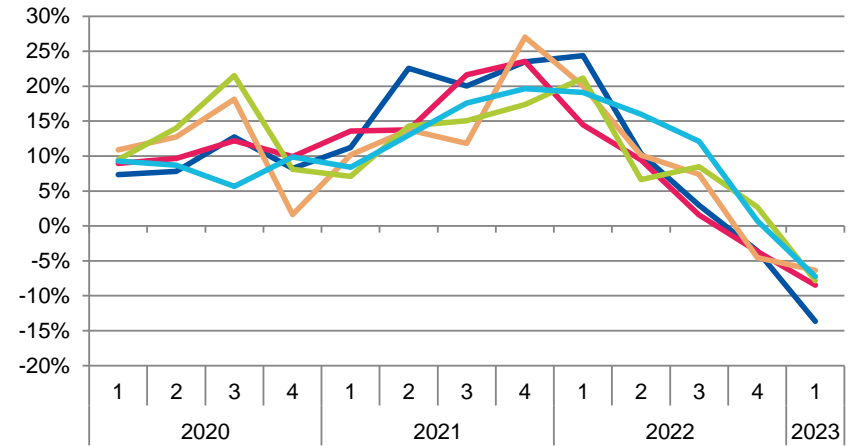
€ 3.811

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-9,8%

Transactieprijsontwikkeling per m²



— 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 meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld minder dan de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2023 werd in de regio Zaanstreek voor een woning gemiddeld 1,4% minder betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,3%.

Woningtype	2022-1	2023-1
Tussenwoning	10,7%	-1,3%
Hoekwoning	10,6%	-2,1%
2-onder-1-kap	10,2%	-1,6%
Vrijstaand	6,6%	-2,2%
Appartement	14,3%	-0,7%
Totaal	11,2%	-1,4%

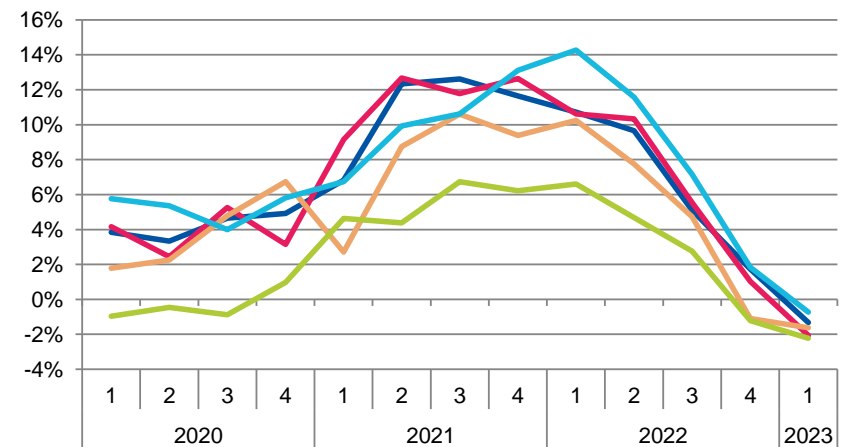
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



-1,4%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden

Na een lange periode van korte verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning sinds halverwege 2022 weer toe. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Zaanstreek werd dit kwartaal verkocht in 58 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 42 dagen.

Woningtype	2022-1	2023-1
Tussenwoning	26	47
Hoekwoning	26	60
2-onder-1-kap	26	71
Vrijstaand	30	94
Appartement	24	52
Totaal	26	58

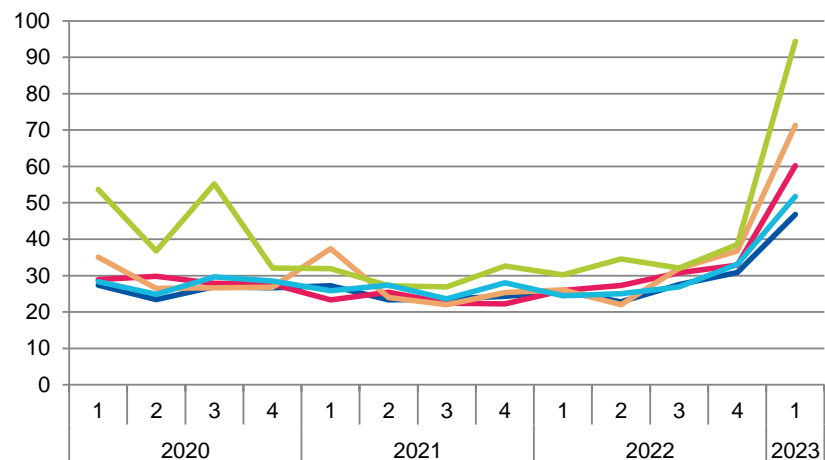
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



58

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 meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de regio Zaanstreek wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 1,1 procent minder betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 0,5 procent.

Verkocht binnen:	2020-4	2023-1
tot 1 kwartaal	5%	-1%
1 - 2 kwartalen	-3%	-6%
2 - 3 kwartalen	-4%	-9%
3 - 4 kwartalen	-11%	-10%
1 - 2 jaar	-11%	0%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	-10%	0%

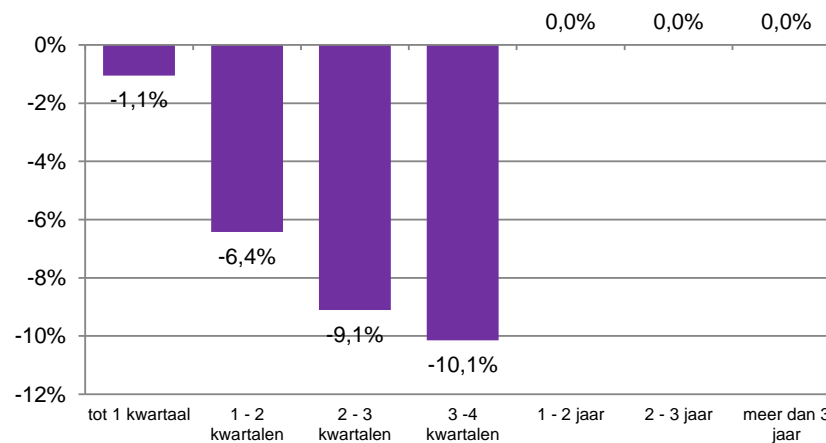
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



-1,1%

Vraag-verkooprijverschil

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.

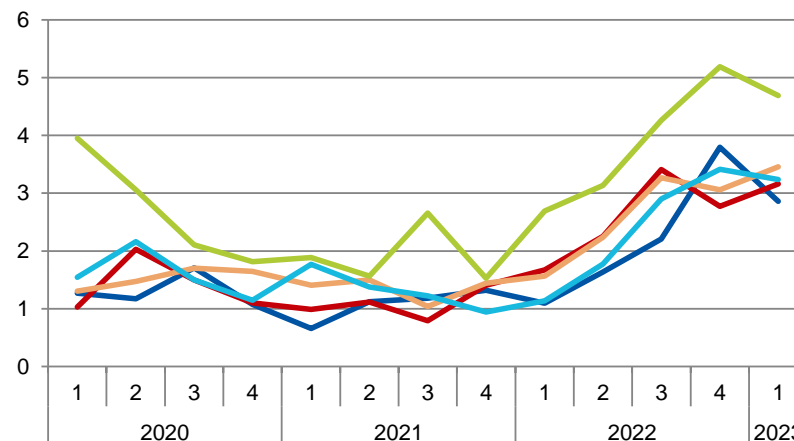
Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 3,2. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 3,3.

Woningtype	2022-1	2023-1
Tussenwoning	1,1	2,9
Hoekwoning	1,7	3,2
2-onder-1-kap	1,6	3,5
Vrijstaand	2,7	4,7
Appartement	1,1	3,2
Totaal	1,4	3,2

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



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.

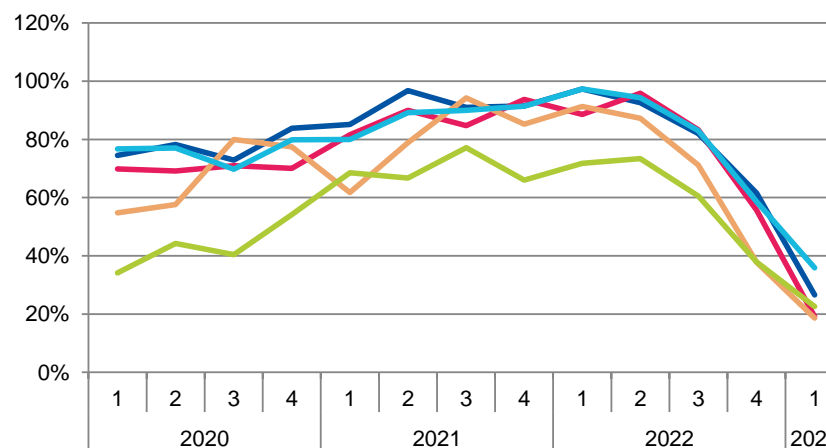
In het 1e kwartaal van 2023 werd 25,9 procent van de woningen in de regio Zaanstreek verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 30,5 procent van de verkochte woingen.

Woningtype	2022-1	2023-1
Tussenwoning	97%	27%
Hoekwoning	89%	19%
2-onder-1-kap	91%	19%
Vrijstaand	72%	23%
Appartement	97%	36%
Totaal	93%	26%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



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 1e kwartaal van 2023 374 woningen te koop. Dat is een stijging van 92,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 89,1 procent in een jaar.

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	54	122	126%
Hoekwoning	39	64	64%
2-onder-1-kap	24	52	117%
Vrijstaand	35	51	46%
Appartement	42	84	100%
Totaal	194	374	93%

Totaal aantal woningen in aanbod



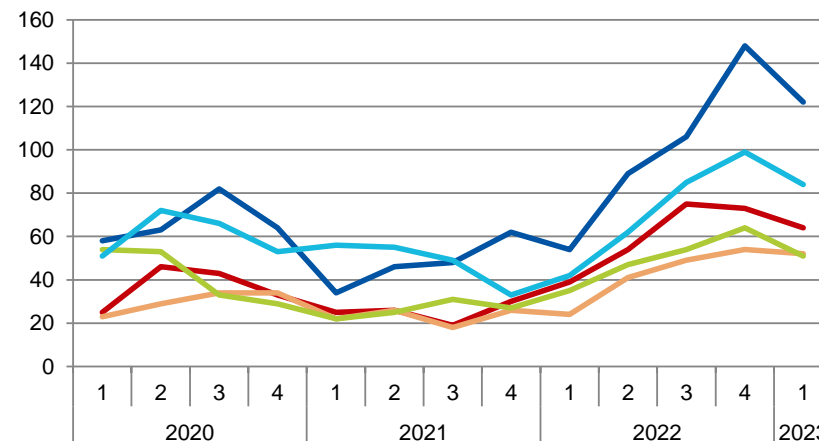
374

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



92,9%

Aantal in aanbod



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



Vraagprijzen

De vraagprijs van het te koop staande aanbod blijft stijgen, ondanks dat de transactiepreizen dalen. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 1e kwartaal van 2023 uit op € 440.000. Dat is een stijging van 5 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 6 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	€ 404	€ 432	7%
Hoekwoning	€ 383	€ 446	16%
2-onder-1-kap	€ 467	€ 442	-5%
Vrijstaand	€ 596	€ 634	7%
Appartement	€ 346	€ 327	-1%
Totaal	€ 430	€ 440	5%

Vraagprijs van woningen in aanbod



€ 440.000

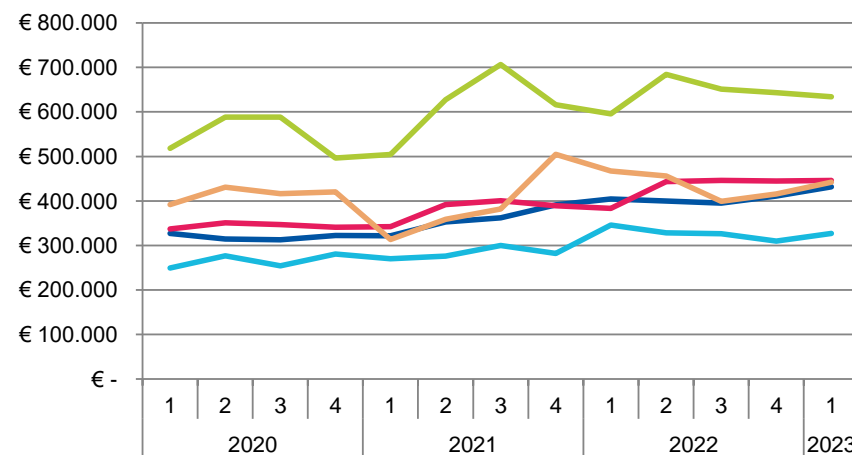
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



5,0%

Vraagprijzen

in euro's



Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² 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 € 3925. Dat is 1,9 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 4,7 procent.

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	€ 3.589	€ 3.733	4%
Hoekwoning	€ 3.697	€ 3.869	5%
2-onder-1-kap	€ 4.051	€ 3.943	-3%
Vrijstaand	€ 4.205	€ 4.162	-1%
Appartement	€ 4.095	€ 4.090	2%
Totaal	€ 3.889	€ 3.925	2%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



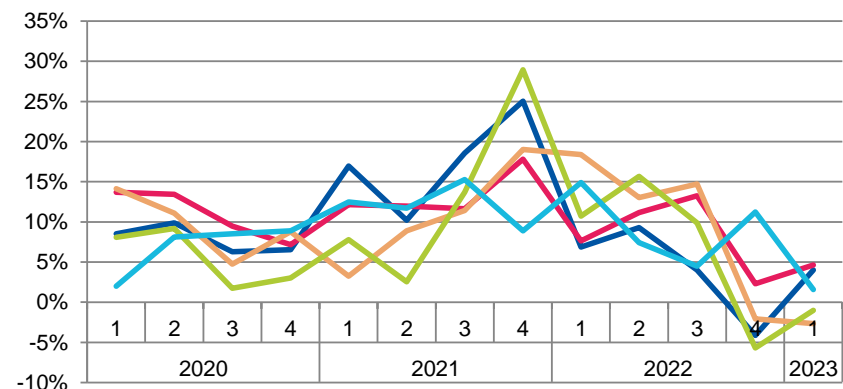
€ 3.925

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



1,9%

Vraagprijsontwikkeling per m²



— 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).

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	149	117	-21%
Hoekwoning	85	55	-35%
2-onder-1-kap	47	53	13%
Vrijstaand	50	27	-46%
Appartement	122	77	-37%
Totaal	453	329	-27%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



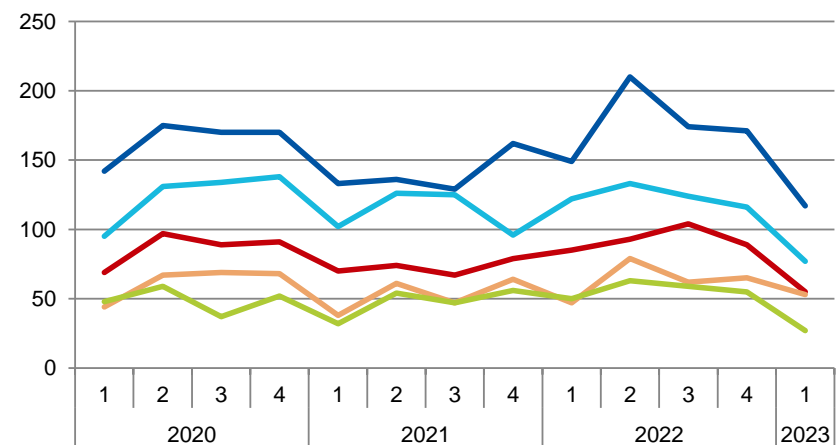
329

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-27,4%

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.

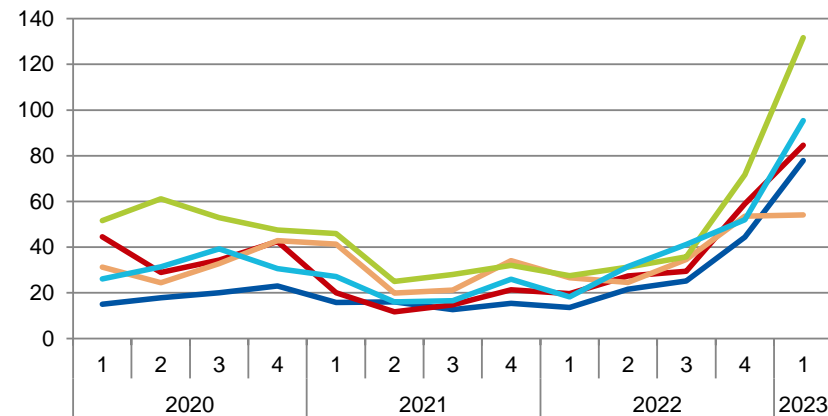
In de regio Zaanstreek staan de in het 1e kwartaal van 2023 te koop staande woningen gemiddeld 87 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 84 dagen.

Woningtype	2022-1	2023-1
Tussenwoning	14	78
Hoekwoning	20	85
2-onder-1-kap	27	54
Vrijstaand	28	132
Appartement	18	95
Totaal	20	87

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



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. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

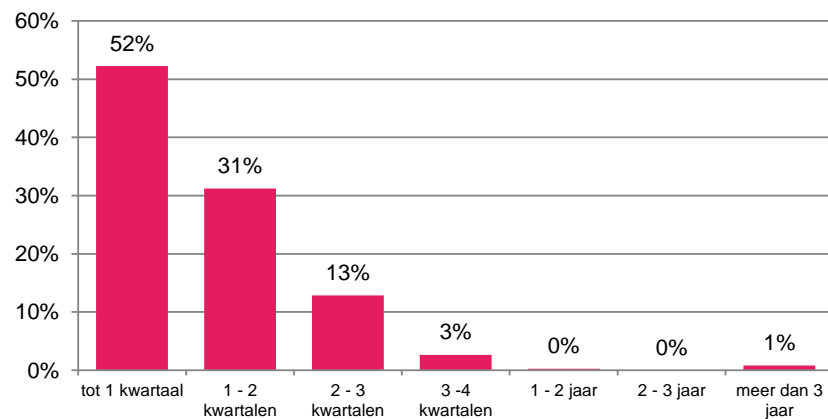
In de regio Zaanstreek staat 52 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 53 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2022-1	2023-1
tot 1 kwartaal	82%	52%
1 - 2 kwartalen	10%	31%
2 - 3 kwartalen	3%	13%
3 - 4 kwartalen	0%	3%
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?



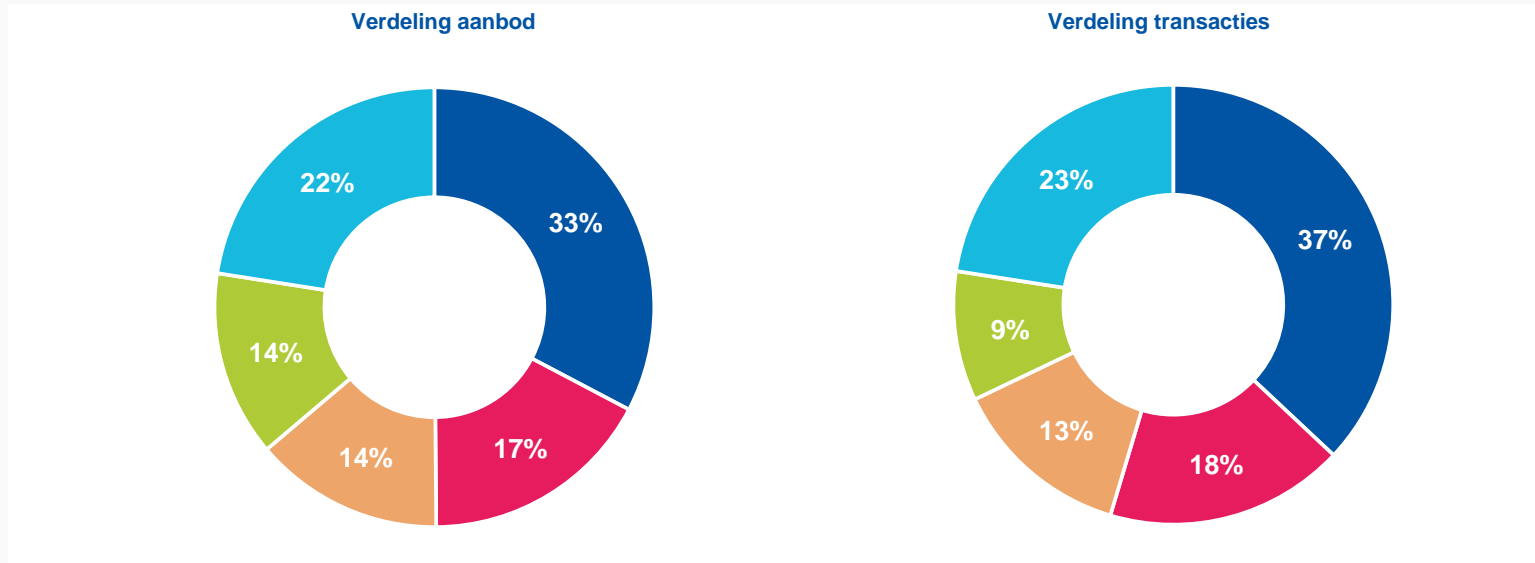
Aanbod naar looptijdklasse



Aanbod vs transacties

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

In de regio Zaanstreek maken vrijstaande woningen 14 procent uit van het aanbod, versus 10 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 33 procent van het aanbod versus 37 procent van de transacties.



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

Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 93 procent gestegen. In de Zaanstreek gaat het om een stijging van 128 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 136 procent gestegen. In de regio Zaanstreek gaat het om een stijging van 150 procent. De prijzen van 2-onder-1-kapwoningen zijn in Zaanstreek sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

