

**WONING-
TRANSACTIES**

Q2 2023








Regionale analyse
COROP-regio
Zaanstreek



 Transacties

							
	Aantal verkopen 2e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2023	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Zaanstreek	416	-5,4%	€ 391.000	-10,4%	41	-0,7%	39,5%
Nederland	34.117	-5,4%	€ 410.000	-8,9%	35	-0,5%	38,7%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e 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	348	18,9%	€ 486.000	5,4%	56	65,7%	2,5
Nederland	31.538	27,6%	€ 531.000	4,1%	67	61,3%	2,8

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 416. Dat is een daling van 5,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 5,4 procent minder woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2022-2	2023-2	%-jr
Tussenwoning	163	152	-7%
Hoekwoning	72	81	13%
2-onder-1-kap	55	46	-16%
Vrijstaand	45	39	-13%
Appartement	105	98	-7%
Totaal	440	416	-5%

Totaal aantal verkochte woningen



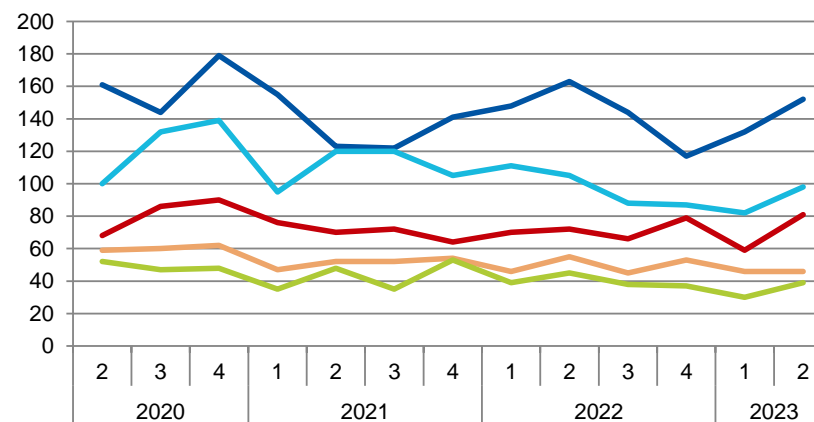
416

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-5,4%

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 € 391.000. Dat is een daling van 10,4 procent op jaarbasis. Landelijk daalde de transactieprijs in een jaar tijd met 8,9 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2022-2	2023-2	%-jr
Tussenwoning	€ 441	€ 401	-9%
Hoekwoning	€ 441	€ 427	-3%
2-onder-1-kap	€ 451	€ 372	-17%
Vrijstaand	€ 661	€ 470	-29%
Appartement	€ 342	€ 323	-5%
Totaal	€ 441	€ 391	-10%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 391.000

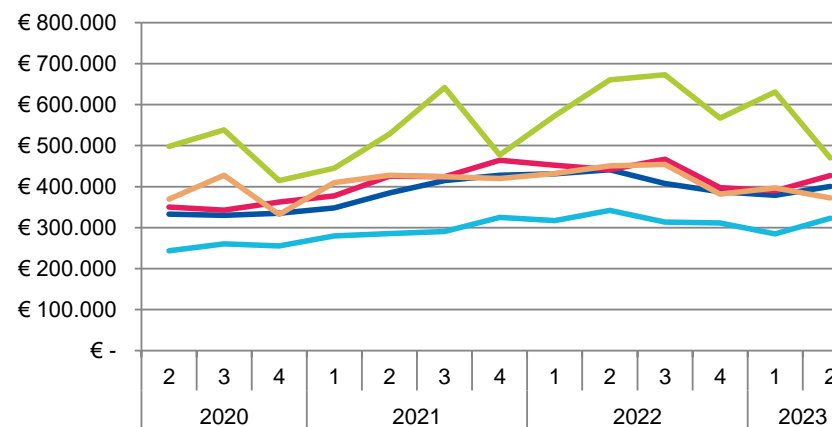
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-10,4%

Transactieprijs

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 € 3868. Dat is een daling van 9,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 7,8 procent.

Woningtype	2022-2	2023-2	%-jr
Tussenwoning	€ 4.038	€ 3.672	-9%
Hoekwoning	€ 4.119	€ 3.811	-7%
2-onder-1-kap	€ 4.352	€ 3.843	-12%
Vrijstaand	€ 4.490	€ 4.241	-6%
Appartement	€ 4.594	€ 4.083	-11%
Totaal	€ 4.269	€ 3.868	-9%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



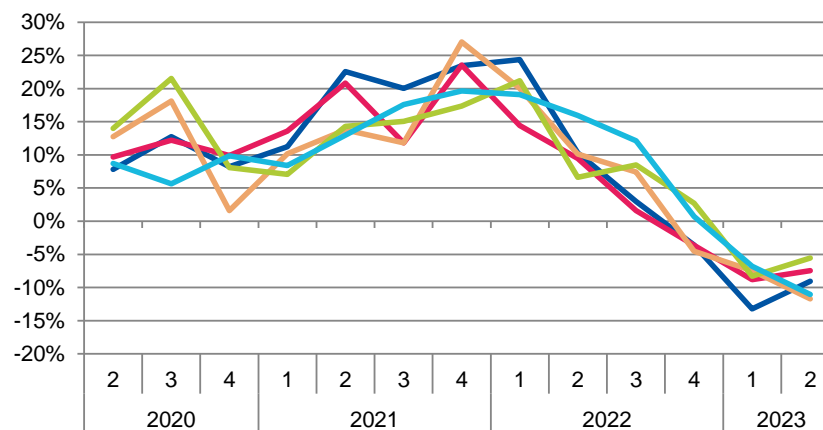
€ 3.868

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-9,2%

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 2e kwartaal van 2023 werd in de regio Zaanstreek voor een woning gemiddeld 0,7% minder betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 0,5%.

Woningtype	2022-2	2023-2
Tussenwoning	9,7%	-1,2%
Hoekwoning	10,3%	-0,4%
2-onder-1-kap	7,8%	-1,0%
Vrijstaand	4,7%	-1,3%
Appartement	11,6%	0,2%
Totaal	9,5%	-0,7%

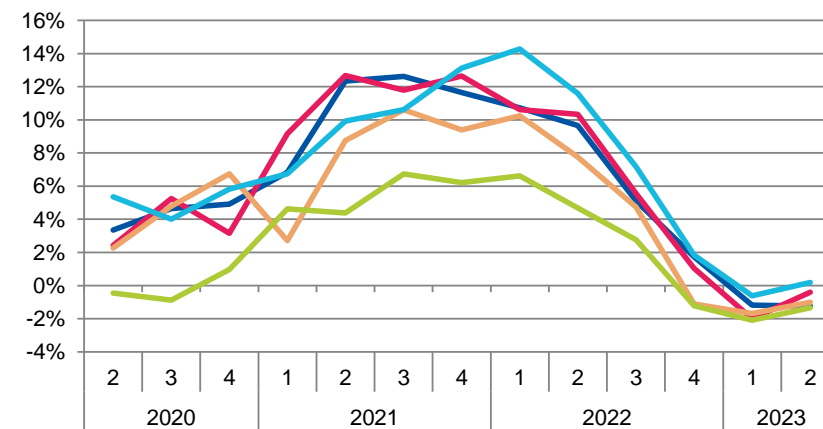
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



-0,7%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden

Na een jaar van stijgende verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning dit kwartaal weer af. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Zaanstreek werd dit kwartaal verkocht in 41 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 35 dagen.

Woningtype	2022-2	2023-2
Tussenwoning	23	39
Hoekwoning	27	32
2-onder-1-kap	22	62
Vrijstaand	35	48
Appartement	25	38
Totaal	25	41

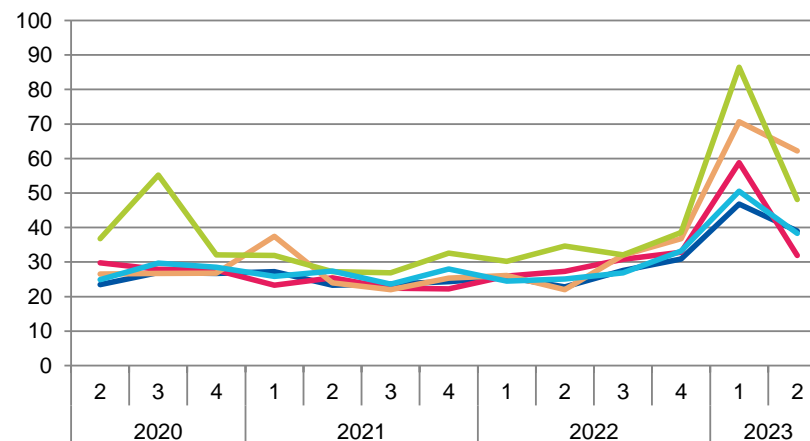
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



41

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 0,5 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 0,3 procent.

Verkocht binnen:	2020-4	2023-2
tot 1 kwartaal	5%	1%
1 - 2 kwartalen	-3%	-6%
2 - 3 kwartalen	-4%	-9%
3 - 4 kwartalen	-11%	-12%
1 - 2 jaar	-11%	0%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	-10%	-15%

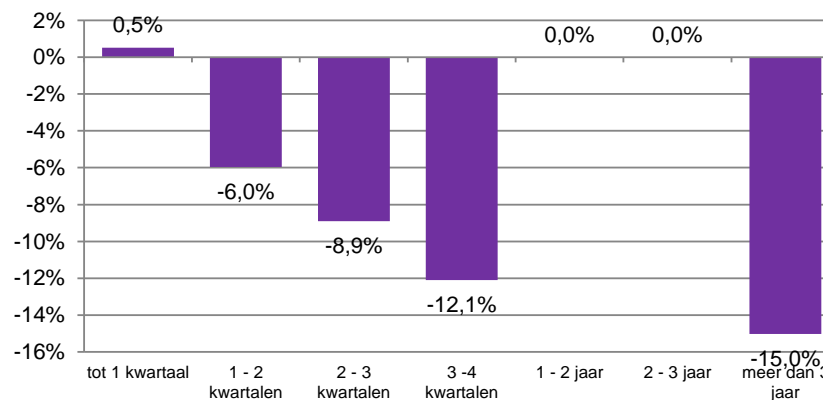
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



0,5%

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.

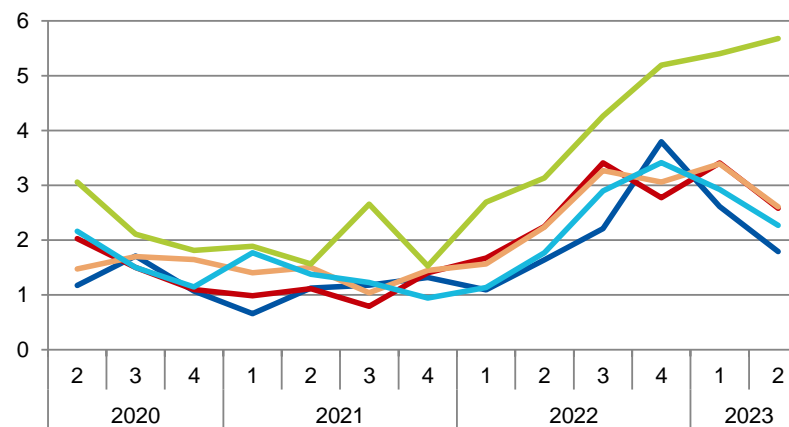
Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,5. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,8.

Woningtype	2022-2	2023-2
Tussenwoning	1,6	1,8
Hoekwoning	2,3	2,6
2-onder-1-kap	2,2	2,6
Vrijstaand	3,1	5,7
Appartement	1,8	2,3
Totaal	2,0	2,5

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 2e kwartaal van 2023 werd 39,5 procent van de woningen in de regio Zaanstreek verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 38,7 procent van de verkochte woingen.

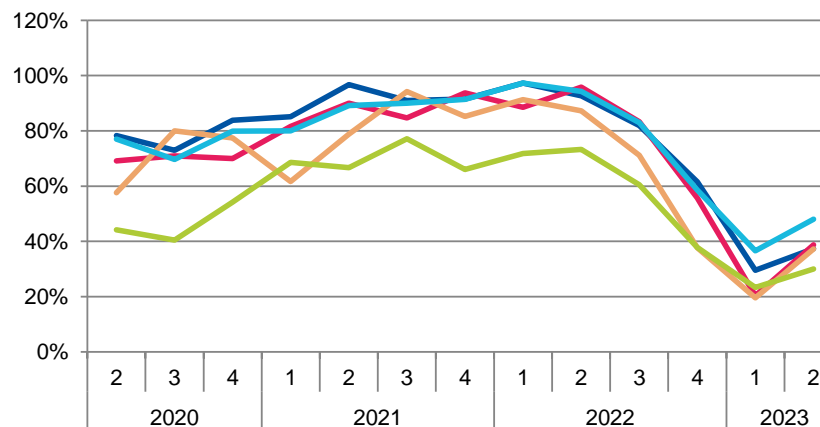
Woningtype	2022-2	2023-2
Tussenwoning	93%	37%
Hoekwoning	96%	39%
2-onder-1-kap	87%	37%
Vrijstaand	73%	30%
Appartement	94%	48%
Totaal	91%	39%

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 aan het stijgen.

In de regio Zaanstreek staan in het 2e kwartaal van 2023 348 woningen te koop. Dat is een stijging van 18,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 27,6 procent in een jaar.

Woningtype	2022-2	2023-2	%-jr
Tussenwoning	89	90	1%
Hoekwoning	54	70	30%
2-onder-1-kap	41	40	-2%
Vrijstaand	47	73	55%
Appartement	62	75	21%
Totaal	293	348	19%

Totaal aantal woningen in aanbod



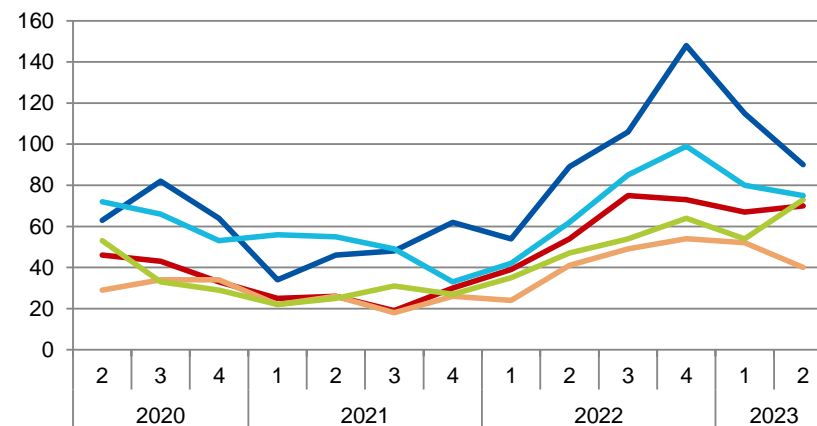
348

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



18,9%

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 2e kwartaal van 2023 uit op € 486.000. Dat is een stijging van 5,4 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 4,1 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2022-2	2023-2	%-jr
Tussenwoning	€ 400	€ 423	6%
Hoekwoning	€ 443	€ 461	4%
2-onder-1-kap	€ 456	€ 507	11%
Vrijstaand	€ 684	€ 719	5%
Appartement	€ 329	€ 345	3%
Totaal	€ 446	€ 486	5%

Vraagprijs van woningen in aanbod



€ 486.000

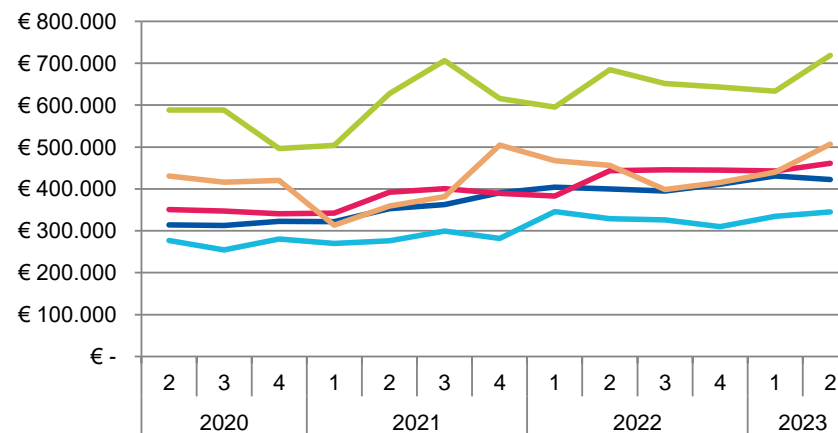
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



5,4%

Vraagprijzen

in euro's



€ m² 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 € 4085. Dat is 3 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 2,5 procent.

Woningtype	2022-2	2023-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.551	€ 3.694	4%
Hoekwoning	€ 3.873	€ 3.870	0%
2-onder-1-kap	€ 4.083	€ 4.276	5%
Vrijstaand	€ 4.438	€ 4.488	1%
Appartement	€ 4.028	€ 4.262	5%
Totaal	€ 3.928	€ 4.085	3%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



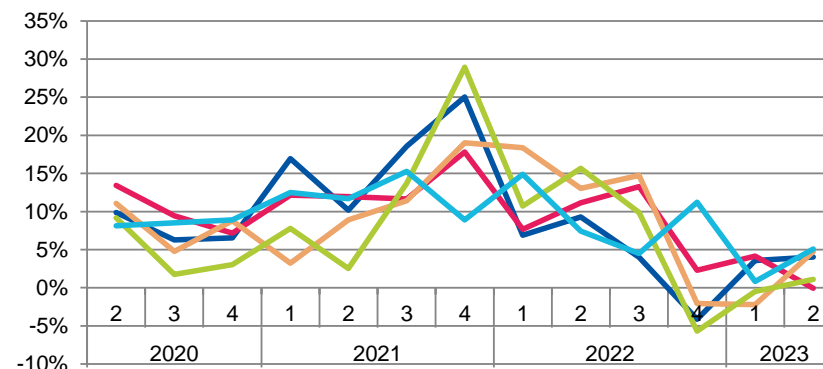
€ 4.085

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



3,0%

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).

In de regio Zaanstreek werden in het 2e kwartaal van 2023 in totaal 446 woningen te koop gezet. Dat zijn er 22,8 procent minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de daling in vergelijking met een jaar geleden 19 procent.

Woningtype	2022-2	2023-2	%-jr
Tussenwoning	210	143	-32%
Hoekwoning	93	93	0%
2-onder-1-kap	79	40	-49%
Vrijstaand	63	62	-2%
Appartement	133	108	-19%
Totaal	578	446	-23%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



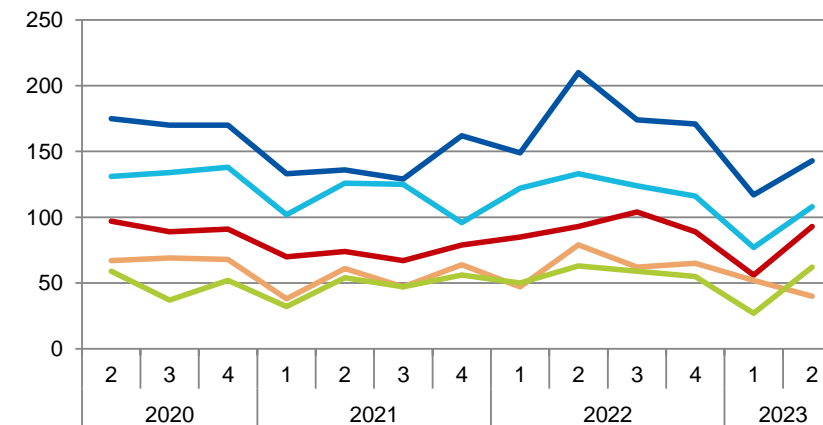
446

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-22,8%

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.

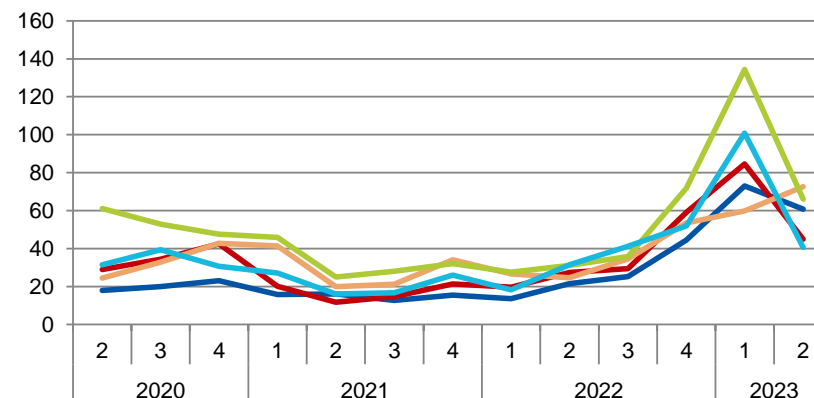
In de regio Zaanstreek staan de in het 2e kwartaal van 2023 te koop staande woningen gemiddeld 56 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 67 dagen.

Woningtype	2022-2	2023-2
Tussenwoning	22	61
Hoekwoning	27	45
2-onder-1-kap	25	73
Vrijstaand	31	66
Appartement	31	41
Totaal	27	56

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.

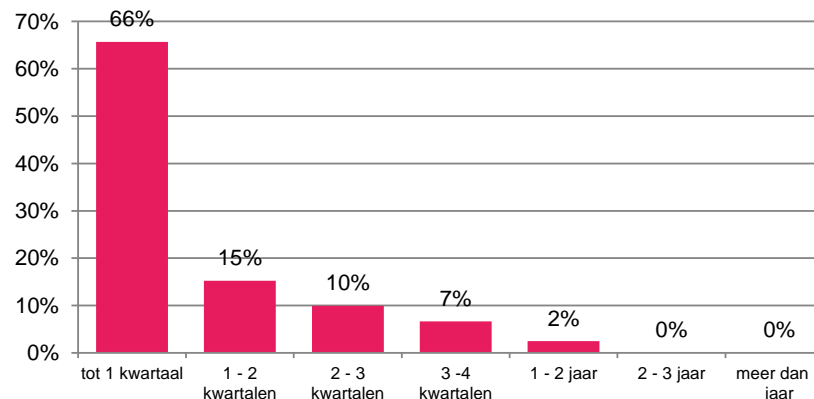
In de regio Zaanstreek staat 66 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2022-2	2023-2
tot 1 kwartaal	82%	66%
1 - 2 kwartalen	10%	15%
2 - 3 kwartalen	3%	10%
3 -4 kwartalen	0%	7%
1 - 2 jaar	1%	2%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	2%	0%

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



Aanbod naar looptijdklasse



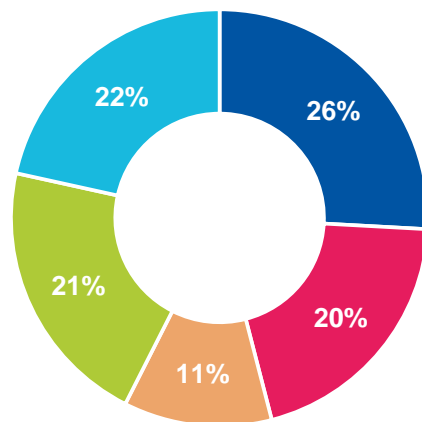


Aanbod vs transacties

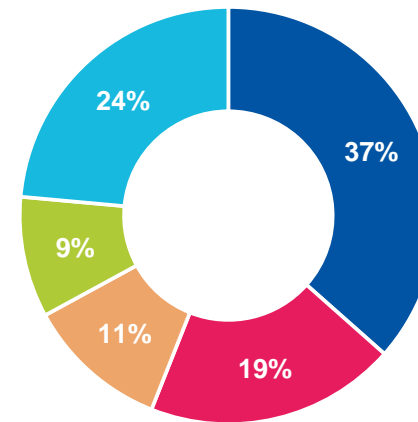
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Zaanstreek maken vrijstaande woningen 21 procent uit van het aanbod, versus 9 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 26 procent van het aanbod versus 37 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

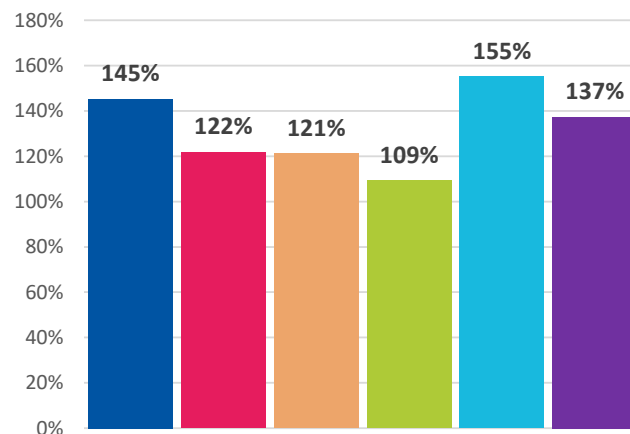


Prijsontwikkelingen

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 137 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 144 procent gestegen. In de regio Zaanstreek gaat het om een stijging van 158 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

