

**WONING-
TRANSACTIES**

Q3 2023

Regionale analyse
COROP-regio
Zaanstreek





Transacties



Aantal
verkoopen
3e kwartaal
2023

375

33.444



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

-1,6%

2,4%



Prijs
verkochte woning
3e kwartaal
2023

€ 425.000

€ 422.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

-1,7%

-1,7%



Verkooptijd
(in dagen)
3e kwartaal
2023

37

33



Verskil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs

0,3%

0,2%



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

49,2%

45,5%

Zaanstreek

Nederland



Aanbod



Aantal
in aanbod
3e kwartaal
2023

314

28.854



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

-14,8%

-1,9%



Vraagprijzen
3e kwartaal
2023

€ 484.000

€ 544.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

9,1%

5,3%



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat

63

71



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop

65,5%

58,9%



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

2,5

2,6

Zaanstreek

Nederland

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 375. Dat is een daling van 1,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 2,4 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	144	123	-15%
Hoekwoning	66	70	6%
2-onder-1-kap	45	35	-22%
Vrijstaand	38	46	21%
Appartement	88	100	14%
Totaal	381	375	-2%

Totaal aantal verkochte woningen



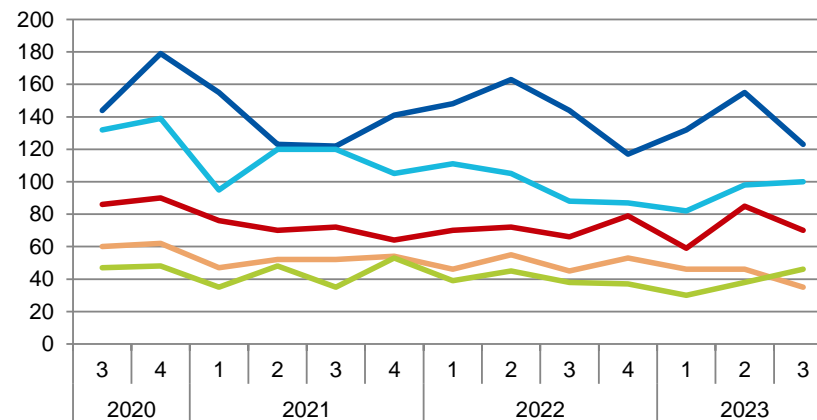
375

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-1,6%

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 € 425.000. Dat is een daling van 1,7 procent op jaarbasis. Landelijk daalde de transactieprijs in een jaar tijd met 1,7 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 408	€ 404	-1%
Hoekwoning	€ 467	€ 421	-10%
2-onder-1-kap	€ 454	€ 544	20%
Vrijstaand	€ 673	€ 665	-1%
Appartement	€ 314	€ 301	-5%
Totaal	€ 428	€ 425	-2%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 425.000

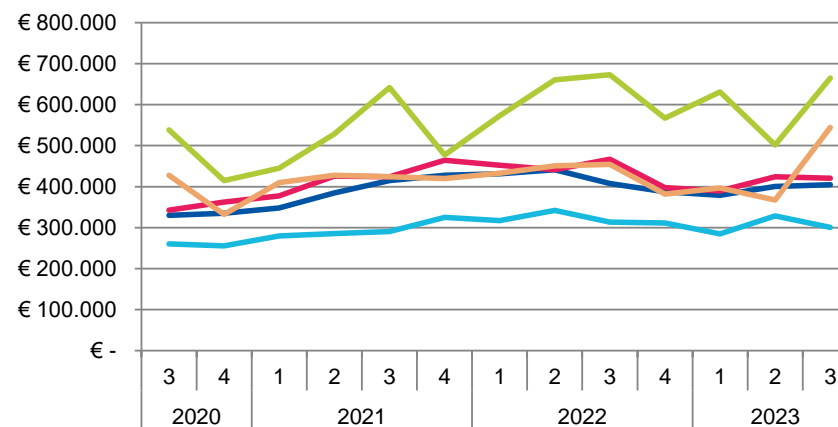
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-1,7%

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 € 4059. Dat is een daling van 3,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 1,3 procent.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.860	€ 3.763	-3%
Hoekwoning	€ 4.008	€ 3.814	-5%
2-onder-1-kap	€ 4.309	€ 4.183	-3%
Vrijstaand	€ 4.728	€ 4.746	0%
Appartement	€ 4.496	€ 4.229	-7%
Totaal	€ 4.172	€ 4.059	-4%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



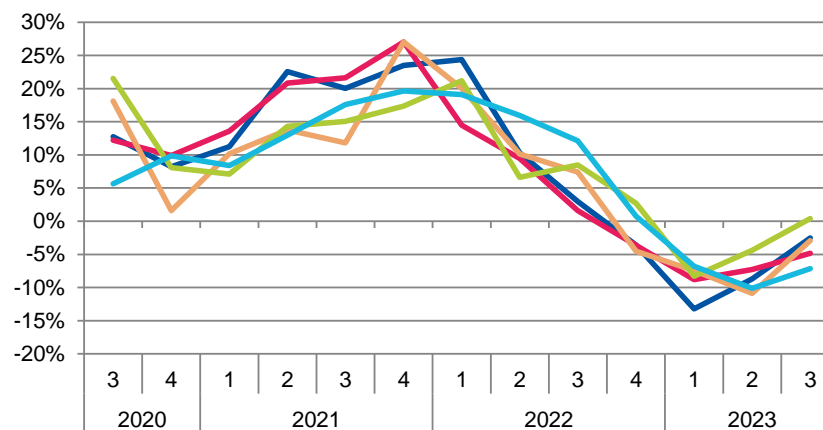
€ 4.059

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-3,8%

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 ongeveer de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2023 werd in de regio Zaanstreek voor een woning gemiddeld 0,3% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 0,2%.

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

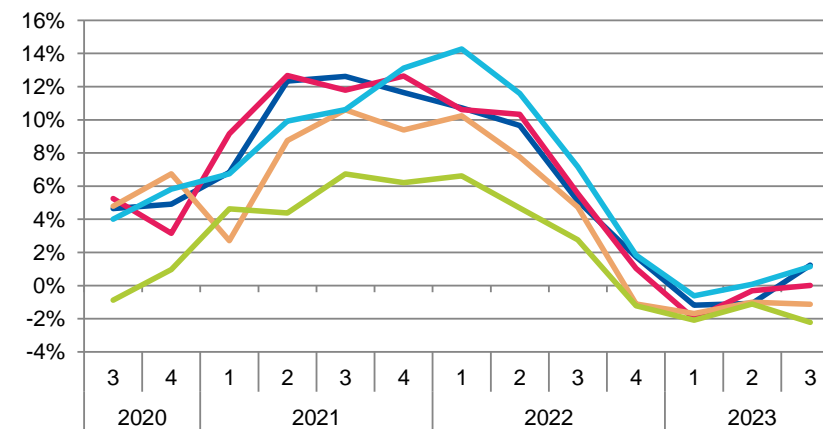
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



0,3%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden

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

De gemiddelde woning in Zaanstreek werd dit kwartaal verkocht in 37 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 33 dagen.

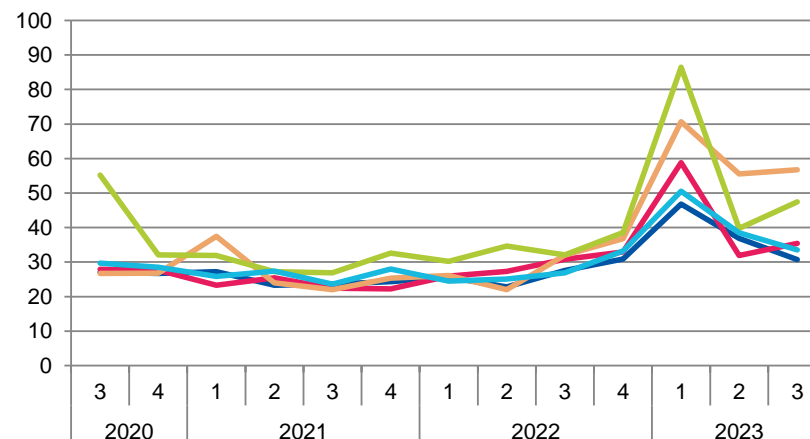
Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	28	31
Hoekwoning	31	35
2-onder-1-kap	32	57
Vrijstaand	32	47
Appartement	27	34
Totaal	29	37

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



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 1,4 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 1,1 procent.

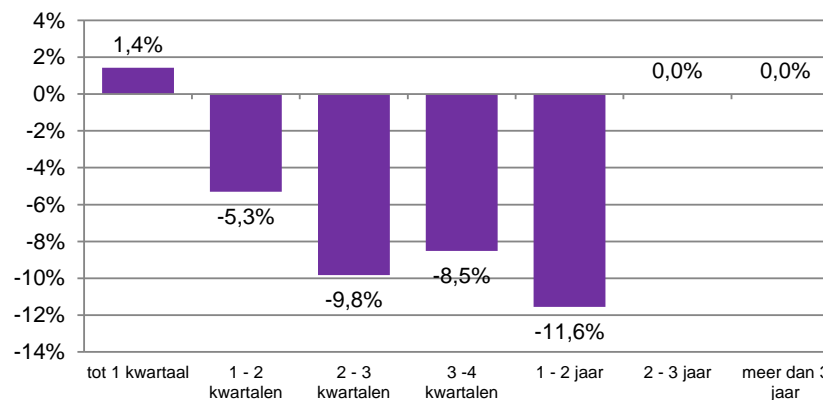
Verkocht binnen:	2020-4	2023-3
tot 1 kwartaal	5%	1%
1 - 2 kwartalen	-3%	-5%
2 - 3 kwartalen	-4%	-10%
3 - 4 kwartalen	-11%	-9%
1 - 2 jaar	-11%	-12%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	-10%	0%

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



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.

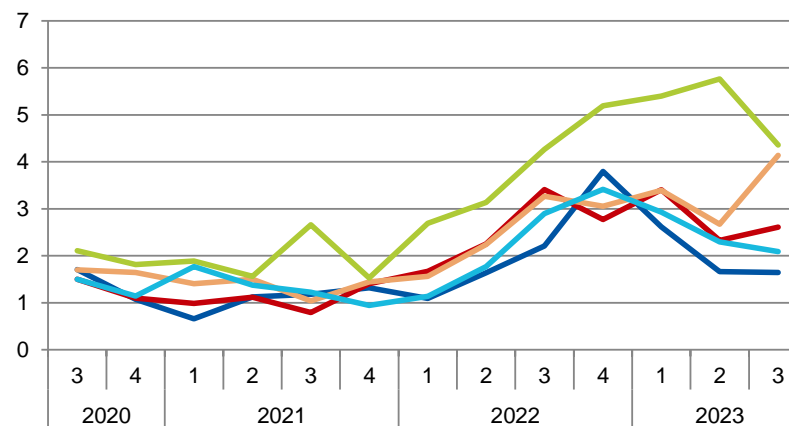
Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,5. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,6.

Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	2,2	1,6
Hoekwoning	3,4	2,6
2-onder-1-kap	3,3	4,1
Vrijstaand	4,3	4,4
Appartement	2,9	2,1
Totaal	2,9	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. De woningmarkt trekt weer iets aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs.

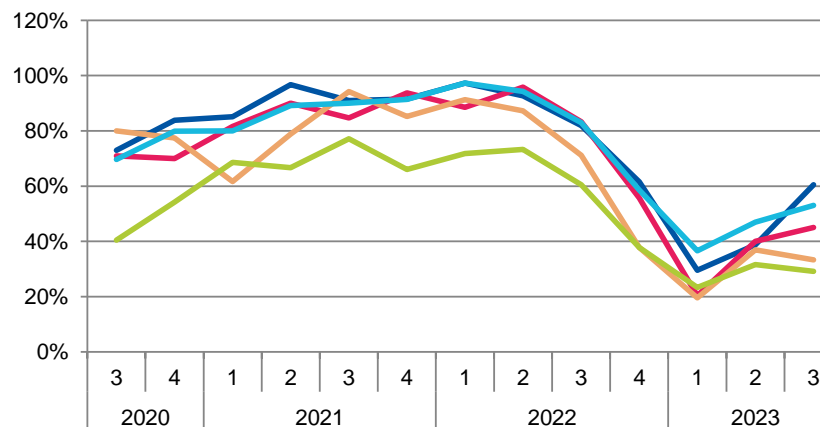
In het 3e kwartaal van 2023 werd 49,2 procent van de woningen in de regio Zaanstreek verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 45,5 procent van de verkochte woingen.

Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	82%	61%
Hoekwoning	83%	45%
2-onder-1-kap	71%	33%
Vrijstaand	61%	29%
Appartement	83%	53%
Totaal	79%	49%

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, steeg gedurende 2022. Dit jaar zien we het aanbod licht dalen.

In de regio Zaanstreek staan in het 3e kwartaal van 2023 314 woningen te koop. Dat is een daling van 14,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 1,9 procent in een jaar.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	106	67	-37%
Hoekwoning	75	61	-19%
2-onder-1-kap	49	49	0%
Vrijstaand	54	68	26%
Appartement	85	70	-18%
Totaal	369	314	-15%

Totaal aantal woningen in aanbod



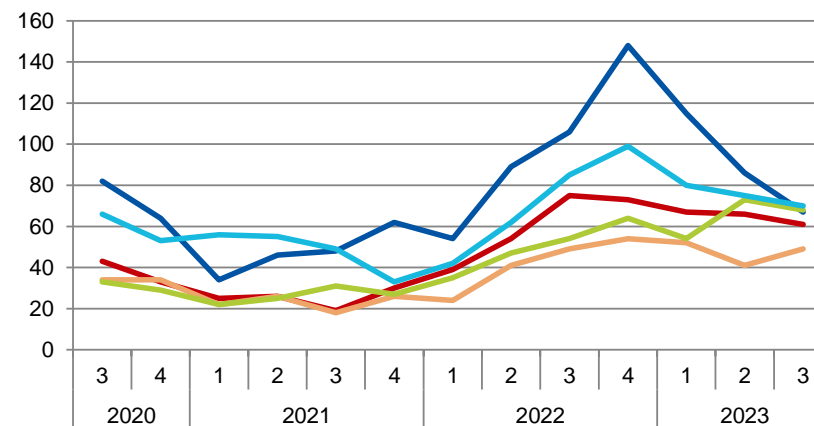
314

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-14,8%

Aantal in aanbod



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

Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. 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 3e kwartaal van 2023 uit op € 484.000. Dat is een stijging van 9,1 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 5,3 procent.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 395	€ 448	13%
Hoekwoning	€ 446	€ 514	15%
2-onder-1-kap	€ 399	€ 462	16%
Vrijstaand	€ 652	€ 672	3%
Appartement	€ 326	€ 328	1%
Totaal	€ 428	€ 484	9%

Vraagprijs van woningen in aanbod



€ 484.000

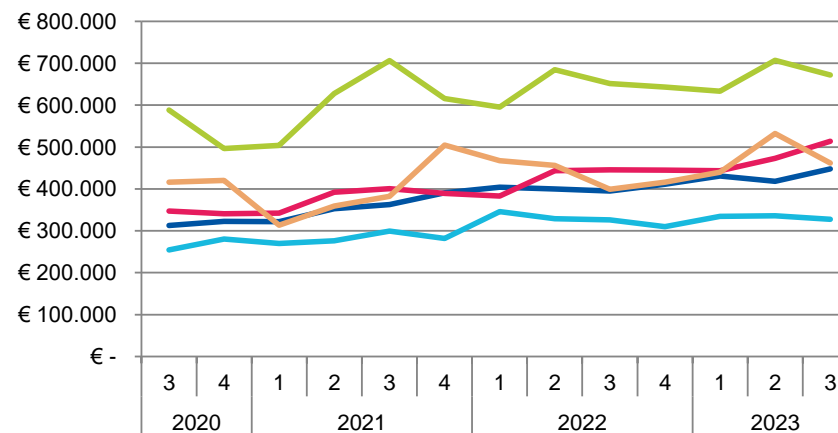
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



9,1%

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 € 4136. Dat is 2,4 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 3,5 procent.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.640	€ 3.739	3%
Hoekwoning	€ 3.919	€ 3.902	0%
2-onder-1-kap	€ 4.125	€ 4.153	1%
Vrijstaand	€ 4.325	€ 4.364	1%
Appartement	€ 4.149	€ 4.491	7%
Totaal	€ 3.978	€ 4.136	2%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



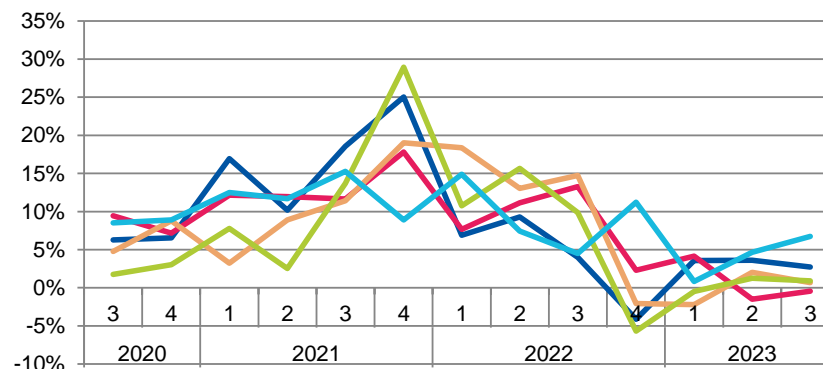
€ 4.136

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



2,4%

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 3e kwartaal van 2023 in totaal 385 woningen te koop gezet. Dat zijn er 26,4 procent minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de daling in vergelijking met een jaar geleden 18,1 procent.

Woningtype	2022-3	2023-3	%-jr
Tussenwoning	174	114	-34%
Hoekwoning	104	70	-33%
2-onder-1-kap	62	46	-26%
Vrijstaand	59	50	-15%
Appartement	124	105	-15%
Totaal	523	385	-26%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



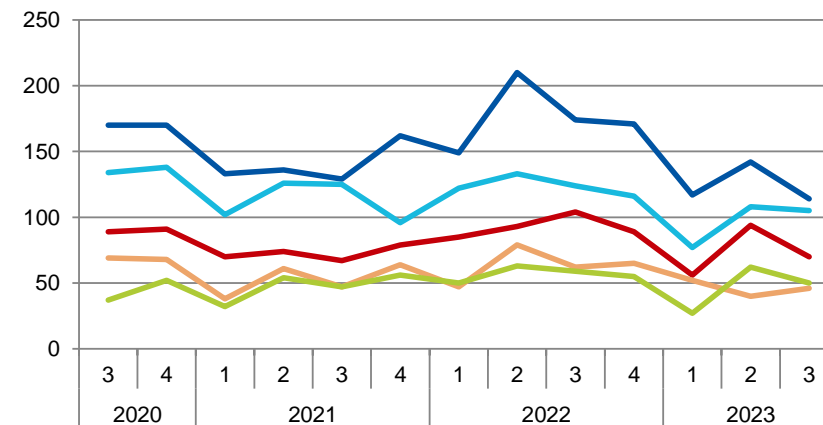
385

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-26,4%

Aantal te koop gezet



Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in 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.

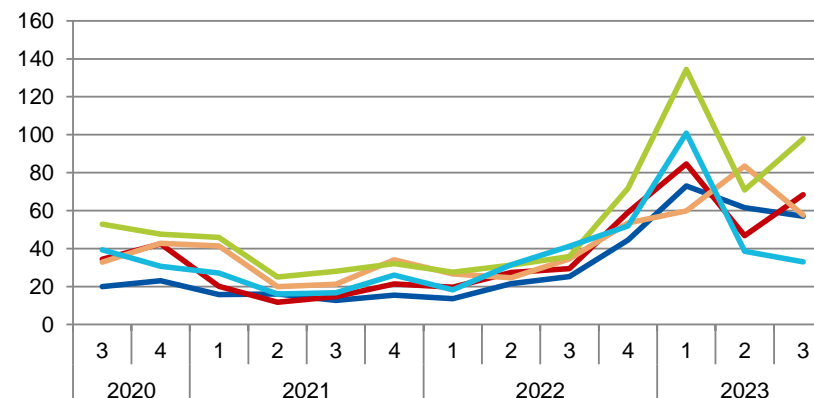
In de regio Zaanstreek staan de in het 3e kwartaal van 2023 te koop staande woningen gemiddeld 63 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 71 dagen.

Woningtype	2022-3	2023-3
Tussenwoning	25	57
Hoekwoning	29	68
2-onder-1-kap	35	58
Vrijstaand	36	98
Appartement	41	33
Totaal	33	63

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.

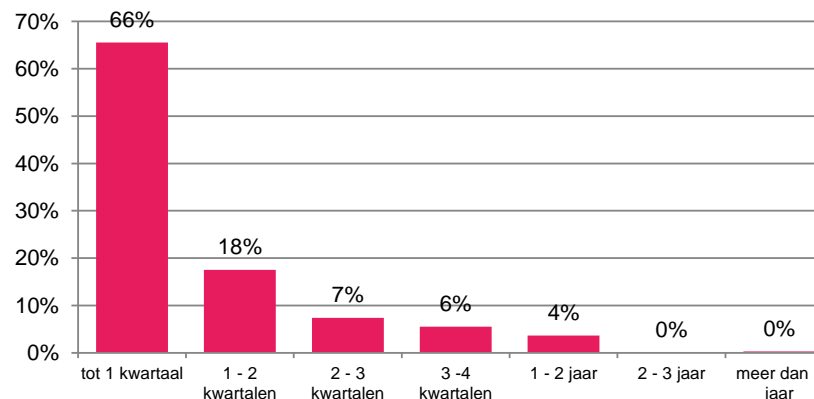
In de regio Zaanstreek staat 66 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 59 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2022-3	2023-3
tot 1 kwartaal	82%	66%
1 - 2 kwartalen	10%	18%
2 - 3 kwartalen	3%	7%
3 - 4 kwartalen	0%	6%
1 - 2 jaar	1%	4%
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



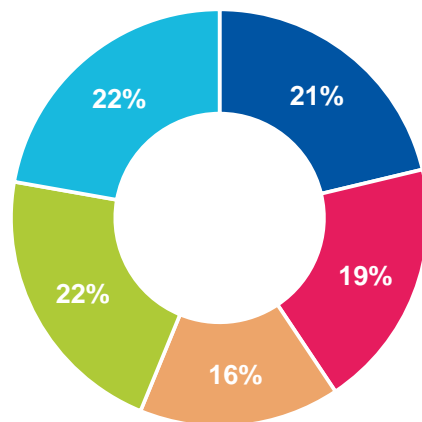


Aanbod vs transacties

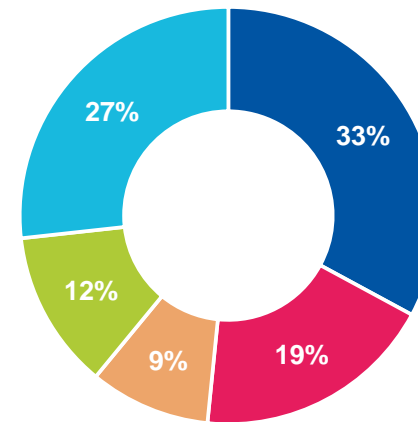
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Zaanstreek maken vrijstaande woningen 22 procent uit van het aanbod, versus 12 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 21 procent van het aanbod versus 33 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

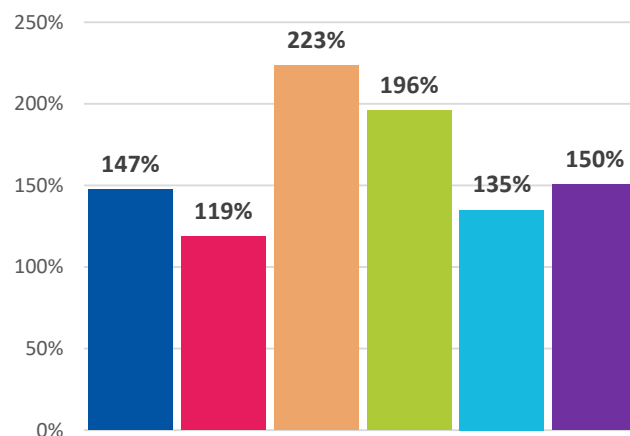


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 103 procent gestegen. In de Zaanstreek gaat het om een stijging van 150 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 149 procent gestegen. In de regio Zaanstreek gaat het om een stijging van 174 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

