

# WONING- TRANSACTIES

Q2 2025

## Regionale analyse

COROP-regio  
Zaanstreek



 Transacties

|            |  |  |  |  |  |  |  |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|            | Aantal verkopen<br>2e kwartaal 2025                                               | Verandering t.o.v. jaar eerder                                                    | Prijs verkochte woning<br>2e kwartaal 2025                                         | Verandering t.o.v. jaar eerder                                                      | Verkooptijd (in dagen)<br>2e kwartaal 2025                                          | Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs                                     | Percentage woningen boven vraagprijs verkocht                                       |
| Zaanstreek | 470                                                                               | 10,8%                                                                             | € 443.000                                                                          | 1,1%                                                                                | 30                                                                                  | 5,6%                                                                                | 79,7%                                                                               |
| Nederland  | 42.104                                                                            | 14,7%                                                                             | € 495.000                                                                          | 6,2%                                                                                | 27                                                                                  | 5,6%                                                                                | 73,8%                                                                               |

 Aanbod

|            |  |  |  |  |  |  |  |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|            | Aantal in aanbod<br>2e kwartaal 2025                                              | Verandering t.o.v. jaar eerder                                                    | Vraagprijzen<br>2e kwartaal 2025                                                   | 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 | 349                                                                               | 14,1%                                                                             | € 509.000                                                                          | 3,2%                                                                                | 36                                                                                  | 81,4%                                                                               | 2,2                                                                                 |
| Nederland  | 32.226                                                                            | 23,1%                                                                             | € 594.000                                                                          | 5,7%                                                                                | 40                                                                                  | 76,2%                                                                               | 2,3                                                                                 |

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 470. Dat is een stijging van 10,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 14,7 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

| Woningtype    | 2024-2 | 2025-2 | %-jr |
|---------------|--------|--------|------|
| Tussenwoning  | 136    | 141    | 4%   |
| Hoekwoning    | 77     | 83     | 8%   |
| 2-onder-1-kap | 58     | 68     | 17%  |
| Vrijstaand    | 42     | 42     | 0%   |
| Appartement   | 111    | 136    | 23%  |
| Totaal        | 424    | 470    | 11%  |

Totaal aantal verkochte woningen



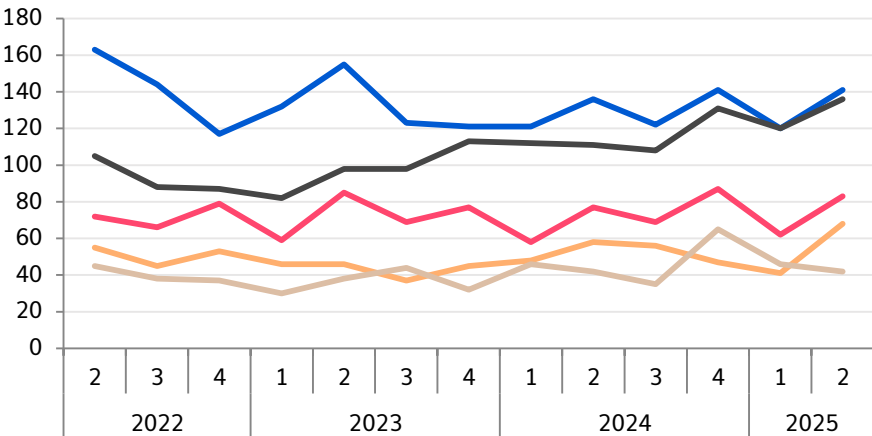
470

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



10,8%

Aantal transacties



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één 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 € 443.000. Dat is een stijging van 1,1 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 6,2 procent.

| Transactieprizen in duizenden euro's |        |        |      |
|--------------------------------------|--------|--------|------|
| Woningtype                           | 2024-2 | 2025-2 | %-jr |
| Tussenwoning                         | € 444  | € 465  | 5%   |
| Hoekwoning                           | € 471  | € 480  | 2%   |
| 2-onder-1-kap                        | € 511  | € 450  | -12% |
| Vrijstaand                           | € 531  | € 587  | 11%  |
| Appartement                          | € 348  | € 352  | 1%   |
| Totaal                               | € 441  | € 443  | 1%   |

Transactieprijs verkochte woningen



€ 443.000

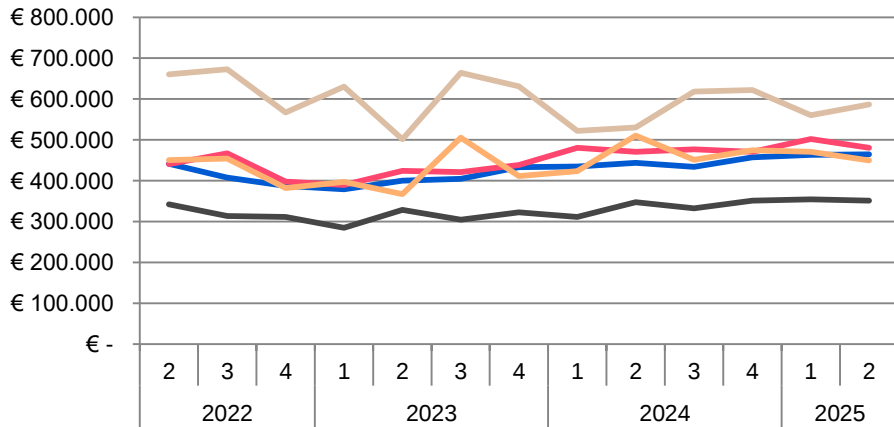
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



1,1%

Transactieprizen

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 € 4.728. Dat is een stijging van 6,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 7,3 procent.

| Woningtype    | 2024-2  | 2025-2  | %-jr |
|---------------|---------|---------|------|
| Tussenwoning  | € 4.129 | € 4.395 | 6%   |
| Hoekwoning    | € 4.198 | € 4.489 | 7%   |
| 2-onder-1-kap | € 4.450 | € 4.769 | 7%   |
| Vrijstaand    | € 4.511 | € 4.586 | 2%   |
| Appartement   | € 4.790 | € 5.242 | 9%   |
| Totaal        | € 4.397 | € 4.728 | 7%   |

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



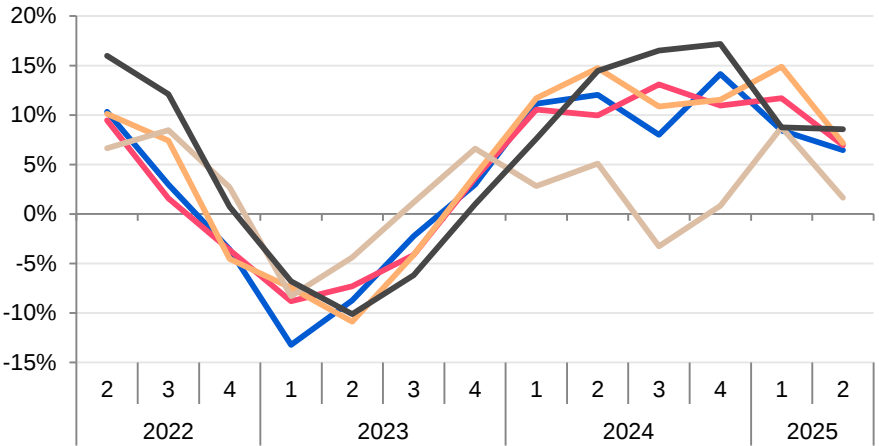
€ 4.728

Ontwikkeling t.o.v.  
vorig jaar



6,8%

Transactieprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één 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 neemt dit verschil de laatste kwartalen gestaag toe. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2025 werd in de regio Zaanstreek voor een woning gemiddeld 5,6% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 5,6%.

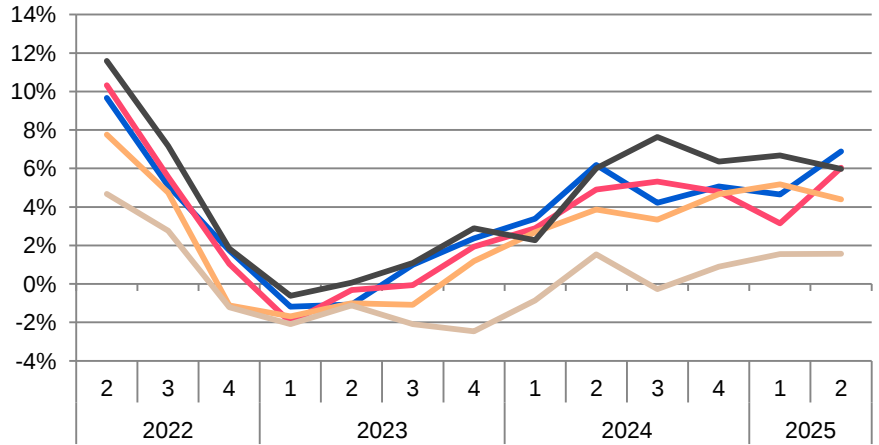
| Woningtype    | 2024-2 | 2025-2 |
|---------------|--------|--------|
| Tussenwoning  | 6,2%   | 6,9%   |
| Hoekwoning    | 4,9%   | 6,0%   |
| 2-onder-1-kap | 3,9%   | 4,4%   |
| Vrijstaand    | 1,5%   | 1,6%   |
| Appartement   | 6,0%   | 6,0%   |
| Totaal        | 5,1%   | 5,6%   |

Hoeveel procent wordt gemiddeld  
boven de vraagprijs betaald?



5,6%

Vraag-verkoopprijsverschil  
verschil in %





Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd stabiel rond de vier weken. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Zaanstreek werd dit kwartaal verkocht in 30 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 27 dagen.

| Woningtype    | 2024-2 | 2025-2 |
|---------------|--------|--------|
| Tussenwoning  | 28     | 29     |
| Hoekwoning    | 29     | 26     |
| 2-onder-1-kap | 31     | 29     |
| Vrijstaand    | 35     | 41     |
| Appartement   | 28     | 28     |
| Totaal        | 29     | 30     |

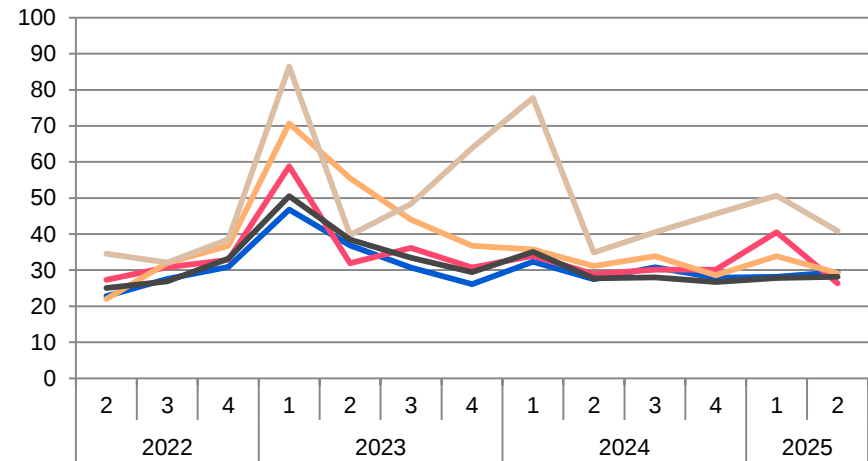
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



30

Verkooptijden

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op de 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 een woning die binnen een kwartaal is verkocht 6,4 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 6,4 procent.

| Verkocht binnen: | 2024-2 | 2025-2 |
|------------------|--------|--------|
| tot 1 kwartaal   | 6,0%   | 6,4%   |
| 1 - 2 kwartalen  | -3,7%  | 0,2%   |
| 2 - 3 kwartalen  | -8,2%  | 0,3%   |
| 3 - 4 kwartalen  | -18,0% | -2,9%  |
| 1 - 2 jaar       | -11,3% |        |
| 2 - 3 jaar       |        |        |
| meer dan 3 jaar  |        |        |

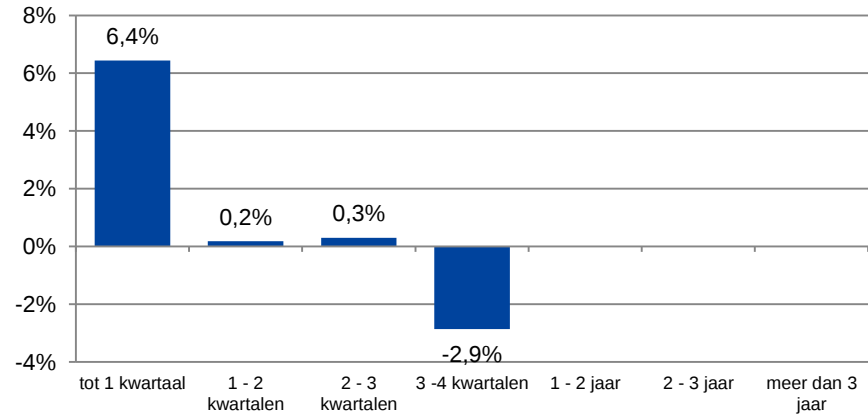
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



6,4%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %





## Krapte-indicator

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

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

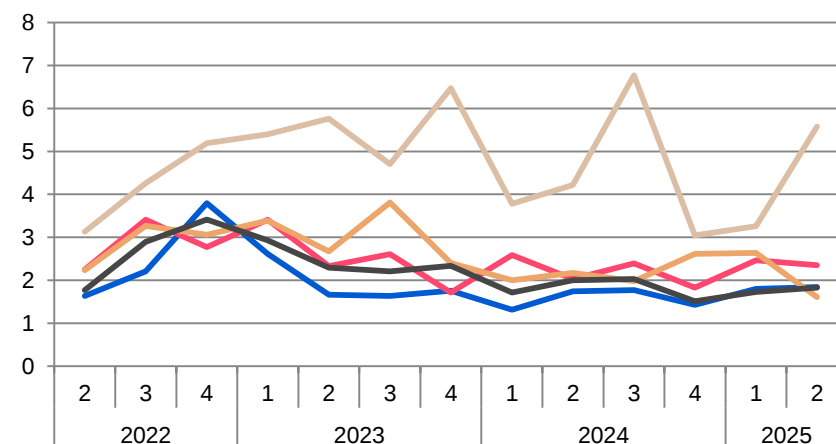
Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,2

| Woningtype    | 2024-2     | 2025-2     |
|---------------|------------|------------|
| Tussenwoning  | 1,7        | 1,8        |
| Hoekwoning    | 2,0        | 2,4        |
| 2-onder-1-kap | 2,2        | 1,6        |
| Vrijstaand    | 4,2        | 5,6        |
| Appartement   | 2,0        | 1,8        |
| <b>Totaal</b> | <b>2,2</b> | <b>2,2</b> |

## Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement



## Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt neemt het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs steeds verder toe. Alleen bij vrijstaande woningen ligt de overeengekomen prijs in meer dan de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2025 werd 79,7 procent van de woningen in de regio Zaanstreek verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 73,8 procent van de verkochte woningen.

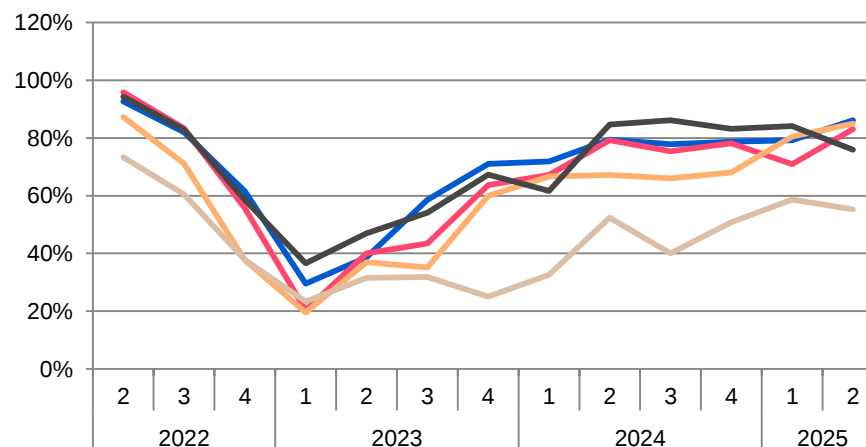
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



79,7%

| Woningtype    | 2024-2     | 2025-2     |
|---------------|------------|------------|
| Tussenwoning  | 79%        | 86%        |
| Hoekwoning    | 79%        | 83%        |
| 2-onder-1-kap | 67%        | 85%        |
| Vrijstaand    | 52%        | 55%        |
| Appartement   | 85%        | 76%        |
| <b>Totaal</b> | <b>76%</b> | <b>80%</b> |

## Boven de vraagprijs verkocht in procenten





Aantal in aanbod

Het aanbod is dit kwartaal sterk gestegen, een normale ontwikkeling in het tweede kwartaal. Dit wordt in veel regio's veroorzaakt door de vele woningen die te koop zijn gezet (zie volgende pagina).

In de regio Zaanstreek staan in het 2e kwartaal van 2025 349 woningen te koop. Dat is een stijging van 14,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 23,1 procent in een jaar.

| Woningtype    | 2024-2 | 2025-2 | %-jr |
|---------------|--------|--------|------|
| Tussenwoning  | 79     | 86     | 9%   |
| Hoekwoning    | 52     | 65     | 25%  |
| 2-onder-1-kap | 42     | 37     | -12% |
| Vrijstaand    | 59     | 77     | 31%  |
| Appartement   | 74     | 83     | 12%  |
| Totaal        | 306    | 349    | 14%  |

Totaal aantal  
woningen in aanbod



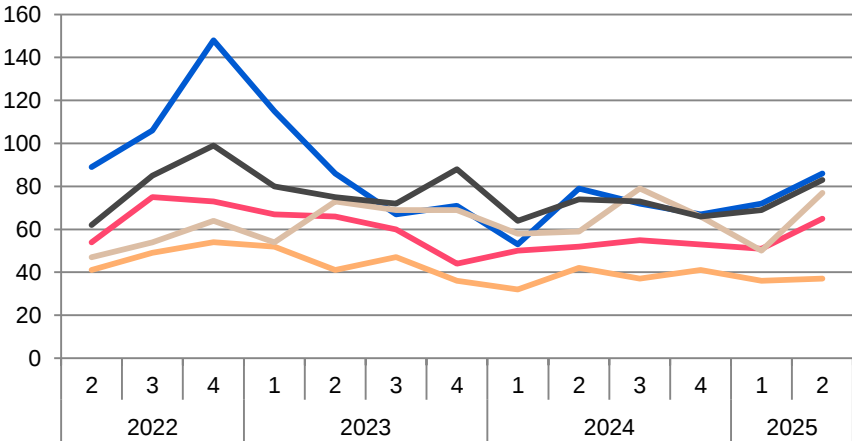
349

Ontwikkeling ten opzichte  
van vorig jaar



14,1%

Aantal in aanbod



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één 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 transactieprizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 2e kwartaal van 2025 uit op € 509.000. Dat is een stijging van 3,2 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 5,7 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

| Woningtype    | 2024-2 | 2025-2 | %-jr |
|---------------|--------|--------|------|
| Tussenwoning  | € 427  | € 449  | 5%   |
| Hoekwoning    | € 469  | € 507  | 8%   |
| 2-onder-1-kap | € 505  | € 469  | -7%  |
| Vrijstaand    | € 733  | € 776  | 6%   |
| Appartement   | € 340  | € 340  | 1%   |
| Totaal        | € 483  | € 509  | 3%   |

Vraagprijs van  
woningen in aanbod



€ 509.000

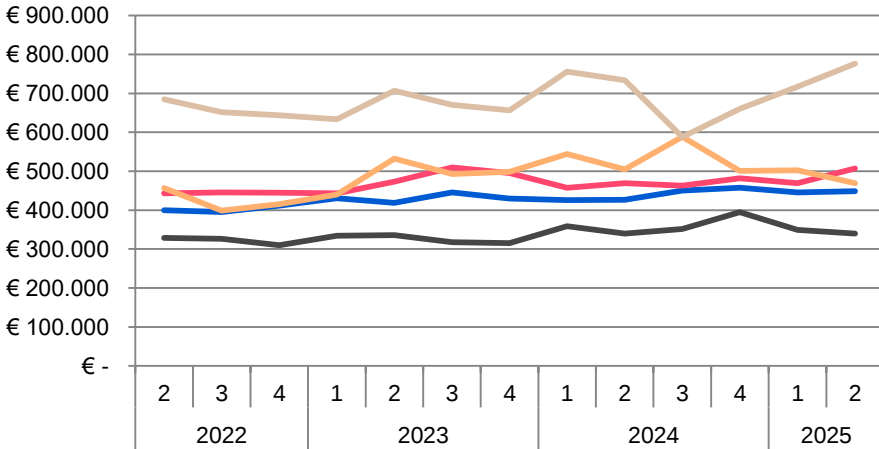
Ontwikkeling ten opzichte  
van vorig jaar



3,2%

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 per vierkante meterprijs € 4.558. Dat is 5,7 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 7,5 procent.

| Woningtype    | 2024-2  | 2025-2  | %-jr |
|---------------|---------|---------|------|
| Tussenwoning  | € 3.820 | € 4.098 | 7%   |
| Hoekwoning    | € 4.067 | € 4.247 | 4%   |
| 2-onder-1-kap | € 4.218 | € 4.562 | 8%   |
| Vrijstaand    | € 4.679 | € 4.713 | 1%   |
| Appartement   | € 4.660 | € 5.135 | 8%   |
| Totaal        | € 4.285 | € 4.558 | 6%   |

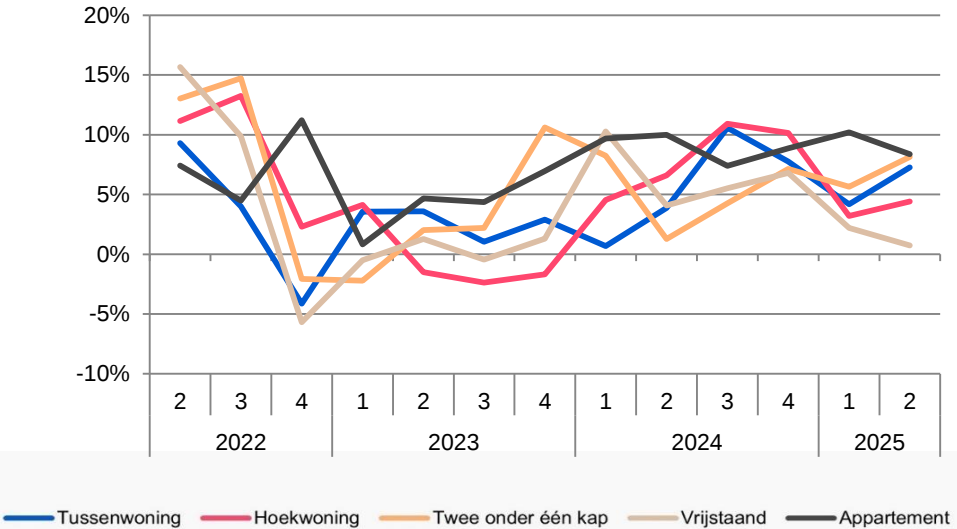
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Vraagprijsontwikkeling per m²



🏠 Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt is dit kwartaal opvallend hoog. De grootste groei zit door uitponden van voormalige huurwoningen bij appartementen, maar landelijke worden van alle woningtypen meer woningen te koop gezet.

In de regio Zaanstreek werden in het 2e kwartaal van 2025 in totaal 578 woningen te koop gezet. Dat zijn er 13,3 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 21,2 procent.

| Woningtype    | 2024-2 | 2025-2 | %-jr |
|---------------|--------|--------|------|
| Tussenwoning  | 168    | 164    | -2%  |
| Hoekwoning    | 86     | 105    | 22%  |
| 2-onder-1-kap | 73     | 73     | 0%   |
| Vrijstaand    | 53     | 76     | 43%  |
| Appartement   | 130    | 160    | 23%  |
| Totaal        | 510    | 578    | 13%  |

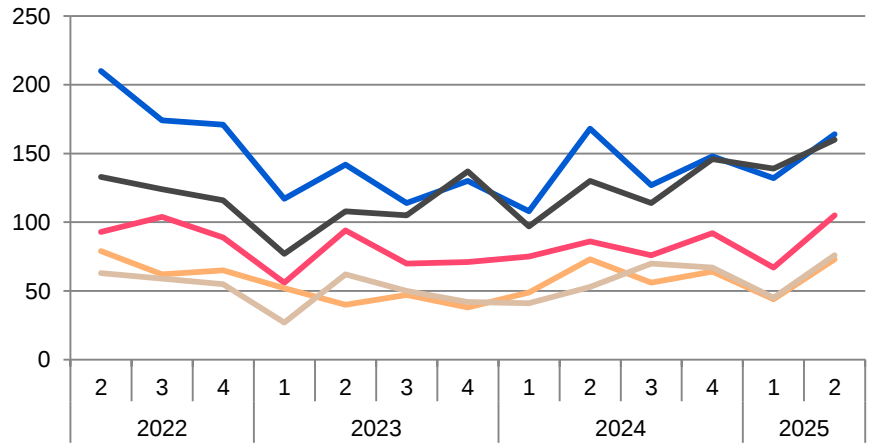
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Aantal te koop gezet





Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van de 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 2025 te koop staande woningen gemiddeld 36 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 40 dagen.

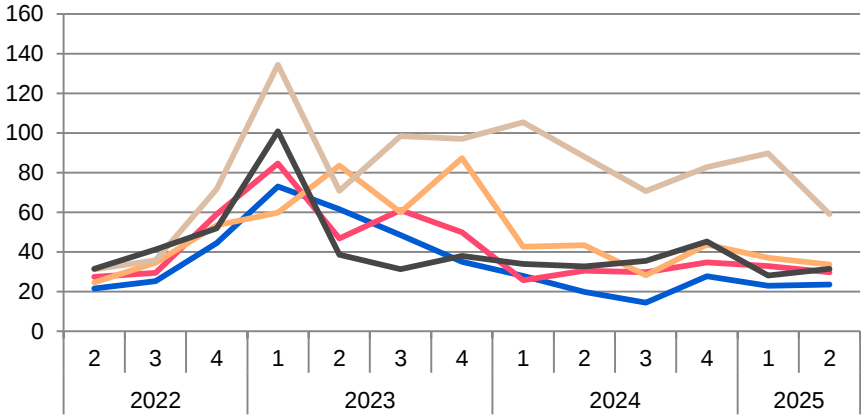
| Woningtype    | 2024-2 | 2025-2 |
|---------------|--------|--------|
| Tussenwoning  | 20     | 24     |
| Hoekwoning    | 31     | 30     |
| 2-onder-1-kap | 43     | 34     |
| Vrijstaand    | 88     | 59     |
| Appartement   | 33     | 32     |
| Totaal        | 41     | 36     |

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



36

Looptijd van het aanbod in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één 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 korter dan 1 kwartaal te koop.

In de regio Zaanstreek staat 81 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 76 procent van het woningaanbod.

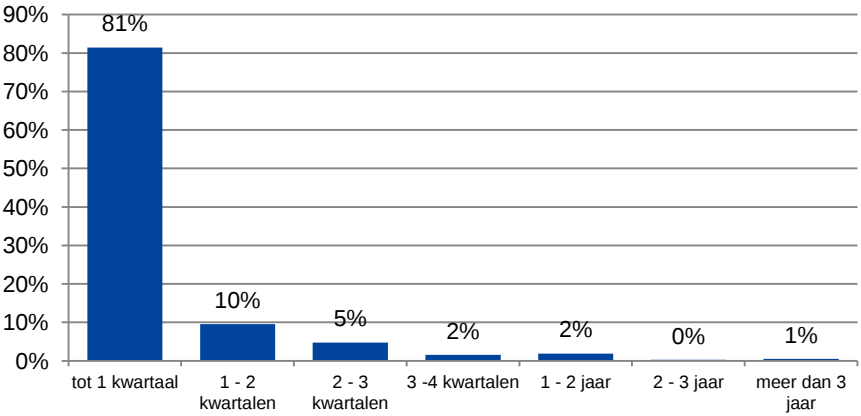
| Staat al te koop: | 2024-2 | 2025-2 |
|-------------------|--------|--------|
| tot 1 kwartaal    | 77%    | 81%    |
| 1 - 2 kwartalen   | 10%    | 10%    |
| 2 - 3 kwartalen   | 8%     | 5%     |
| 3 - 4 kwartalen   | 2%     | 2%     |
| 1 - 2 jaar        | 2%     | 2%     |
| 2 - 3 jaar        | 1%     | 0%     |
| meer dan 3 jaar   | 0%     | 1%     |

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



81%

Aanbod naar looptijdklasse



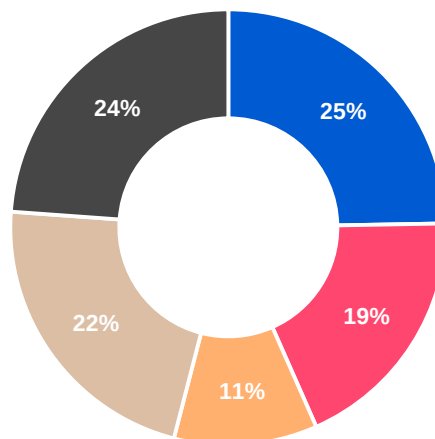


## Aanbod vs transacties

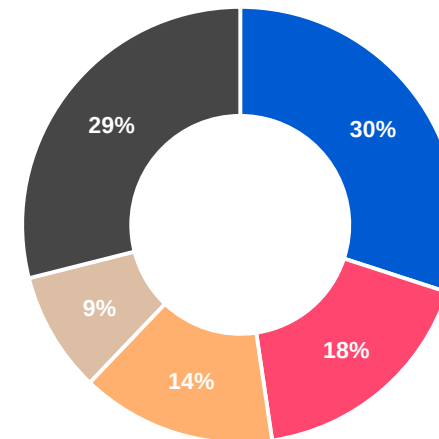
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Zaanstreek maken vrijstaande woningen 22 procent uit van het aanbod, versus 9 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 25 procent van het aanbod versus 30 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

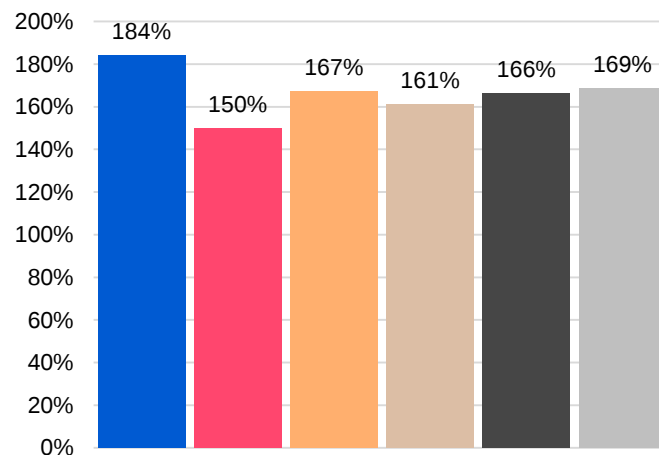


## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 143 procent gestegen. In de Zaanstreek gaat het om een stijging van 169 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 199 procent gestegen. In de regio Zaanstreek gaat het om een stijging van 195 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

