

WONING- TRANSACTIES

2025

Q4

Marktoverzicht

Waterland



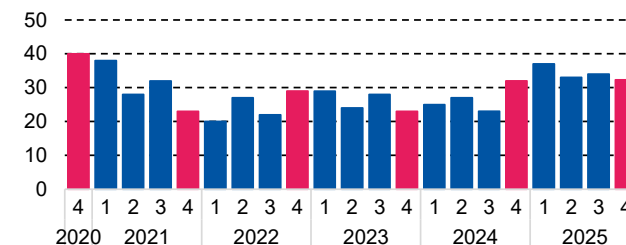


Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6	11	14	131%	26%
Hoekwoning	10	8	3	-69%	-61%
2-onder-1-kap	4	5	2	-49%	-59%
Vrijstaand	5	7	9	81%	29%
Appartement	7	3	4	-40%	40%
Totaal	32	34	32	1%	-5%

Aantal transacties

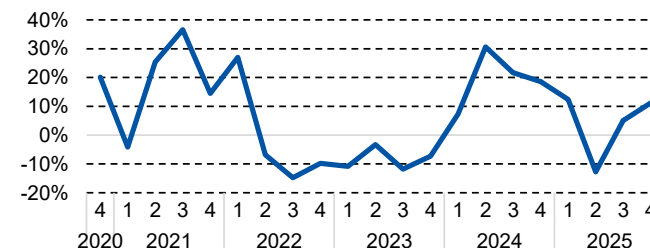


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	443	575	446	0,8%	-22,4%
Hoekwoning	587	504	967	64,8%	91,7%
2-onder-1-kap	616	610	533	-13,6%	-12,7%
Vrijstaand	750	978	926	23,5%	-5,3%
Appartement	392	383	281	-24,3%	-26,5%
Totaal	546	630	615	11,2%	-4,6%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

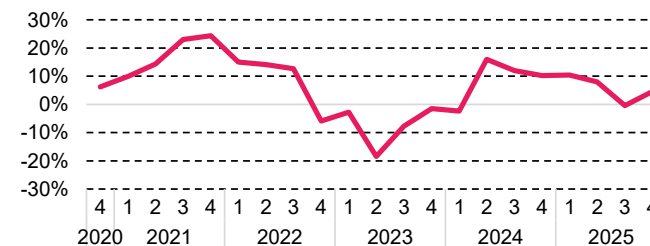


Transactieprijs per m²

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.

Transactieprijs m ² (euro/m2 gbo wonen)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.837	4.646	4.089	6,6%	-12,0%
Hoekwoning	4.983	5.048	4.694	-5,8%	-7,0%
2-onder-1-kap	6.570	7.171	5.572	-15,2%	-22,3%
Vrijstaand	5.385	6.358	6.052	12,4%	-4,8%
Appartement	4.730	4.500	5.250	21,6%	16,7%
Totaal	4.974	5.452	4.942	4,6%	-7,9%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

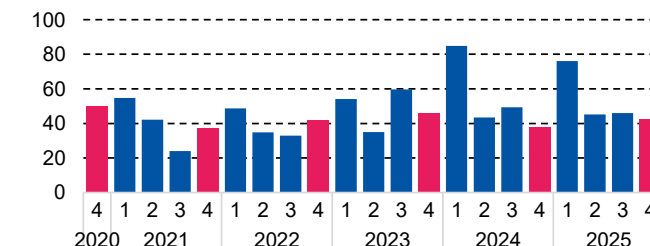


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	47	40	34
Hoekwoning	44	37	32
2-onder-1-kap	27	56	70
Vrijstaand	39	56	50
Appartement	29	52	52
Totaal	38	46	43

Verkooptijd in dagen



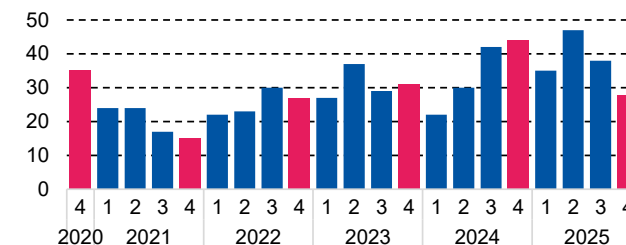


Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8	8	4	-49%	-49%
Hoekwoning	9	5	7	-23%	38%
2-onder-1-kap	9	2	2	-78%	-2%
Vrijstaand	9	17	13	44%	-24%
Appartement	9	6	2	-80%	-70%
Totaal	44	38	28	-37%	-27%

Aantal in aanbod

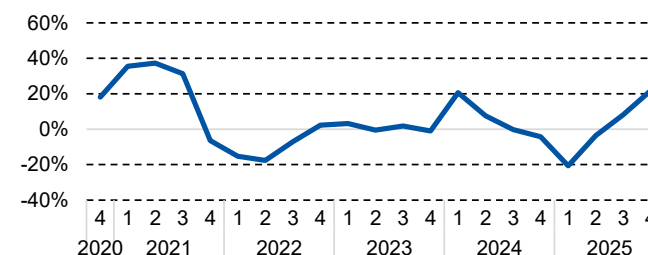


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	598	495	495	-17,3%	0,0%
Hoekwoning	658	775	646	-1,8%	-16,6%
2-onder-1-kap	663	598	960	44,7%	60,7%
Vrijstaand	901	1.176	1.212	34,5%	3,0%
Appartement	280	300	499	78,2%	66,3%
Totaal	621	811	901	21,9%	7,2%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

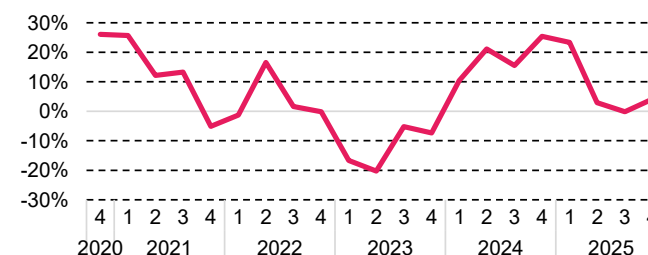


Vraagprijs per m²

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.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.403	4.042	4.057	-24,9%	0,4%
Hoekwoning	4.813	4.669	4.553	-5,4%	-2,5%
2-onder-1-kap	4.839	5.143	5.619	16,1%	9,2%
Vrijstaand	6.187	6.502	6.950	12,3%	6,9%
Appartement	4.933	5.250	6.566	33,1%	25,1%
Totaal	5.231	5.474	5.805	4,2%	6,0%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

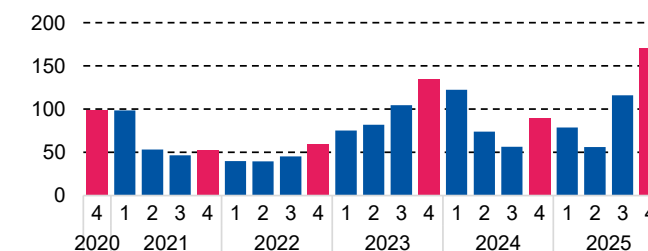


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	77	70	105
Hoekwoning	120	426	262
2-onder-1-kap	93	220	259
Vrijstaand	127	67	128
Appartement	32	23	187
Totaal	90	116	171

Looptijd aanbod in dagen



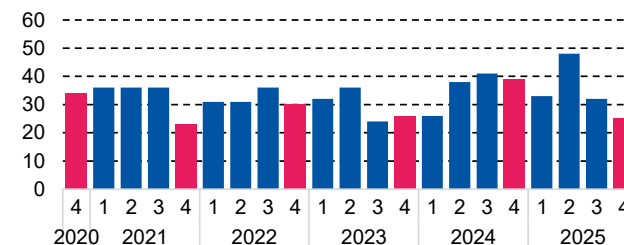


Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

Aantal te koop gezet	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8	10	11	38%	10%
Hoekwoning	6	3	5	-17%	67%
2-onder-1-kap	7	3	2	-71%	-33%
Vrijstaand	6	10	7	17%	-30%
Appartement	12	6			
Totaal	39	32	25	-36%	-22%

Aantal te koop gezet

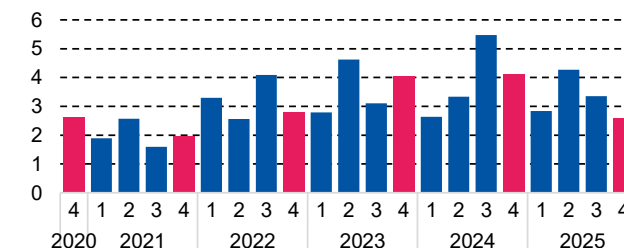


Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

Krapte-indicator	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	4,0	2,2	0,9
Hoekwoning	2,7	1,9	6,6
2-onder-1-kap	6,8	1,2	2,9
Vrijstaand	5,4	7,3	4,3
Appartement	3,9	6,0	1,3
Totaal	4,1	3,4	2,6

Krapte-indicator

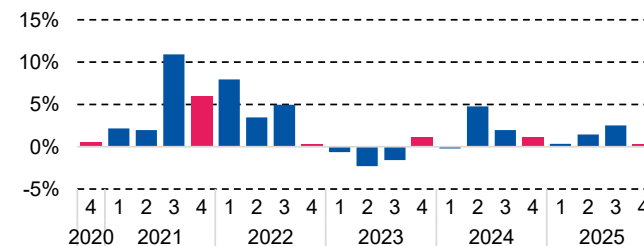


Vraag-verkoopprijsverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs. Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

Vraag-verkoopprijs verschil in %	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	-1,1%	2,7%	1,2%
Hoekwoning	2,1%	7,4%	4,8%
2-onder-1-kap	0,2%	2,7%	-2,0%
Vrijstaand	0,0%	-2,5%	-1,9%
Appartement	3,0%	0,6%	0,0%
Totaal	1,1%	2,5%	0,3%

Vraag-verkoopprijs verschil



% Boven vraagprijs verkocht

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.

> vraagprijs verkocht in procenten	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	50%	64%	62%
Hoekwoning	70%	75%	100%
2-onder-1-kap	50%	80%	50%
Vrijstaand	40%	14%	33%
Appartement	71%	67%	
Totaal	59%	59%	49%

% boven de vraagprijs verkocht

