

WONING- TRANSACTIES

Q3 2025

Marktoverzicht

Waterland

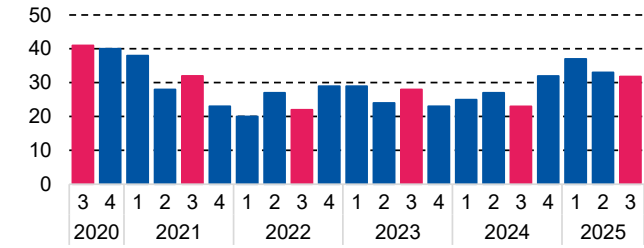


 Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5	6	12	133%	94%
Hoekwoning	2	8	7	270%	-7%
2-onder-1-kap	3	12	6	84%	-54%
Vrijstaand	7	5	5	-27%	3%
Appartement	6	2	2	-65%	6%
Totaal	23	33	32	38%	-4%

Aantal transacties

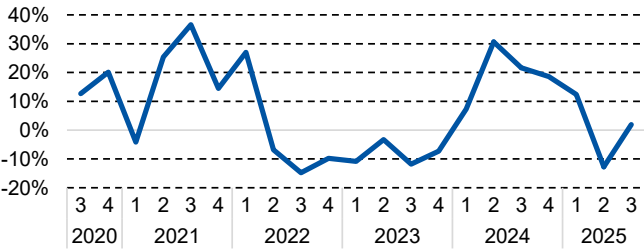


 Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	428	391	564	31,9%	44,4%
Hoekwoning	541	556	477	-11,9%	-14,2%
2-onder-1-kap	750	617	610	-18,7%	-1,1%
Vrijstaand	978	1.050	925	-5,5%	-11,9%
Appartement	350	455	366	0,4%	-19,6%
Totaal	627	617	597	1,9%	2,7%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

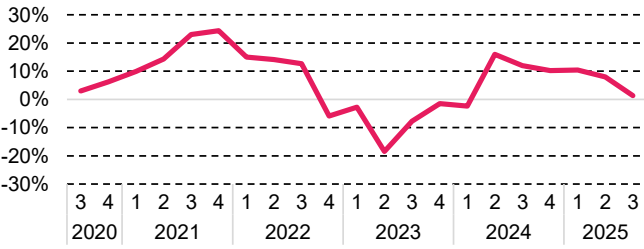


 Transactieprijs per m²

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 m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.680	4.948	4.611	-1,5%	-6,8%
Hoekwoning	6.377	4.666	4.883	-23,4%	4,6%
2-onder-1-kap	4.709	5.396	7.171	52,3%	32,9%
Vrijstaand	6.017	7.331	6.346	5,5%	-13,4%
Appartement	5.490	4.104	5.223	-11,7%	27,3%
Totaal	5.450	5.352	5.439	1,3%	6,3%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

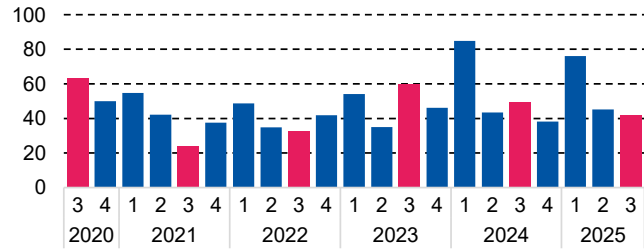


 Verkooptijd

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	49	39	34
Hoekwoning	25	66	35
2-onder-1-kap	17	33	49
Vrijstaand	59	26	42
Appartement	63	103	90
Totaal	49	45	42

Verkooptijd in dagen



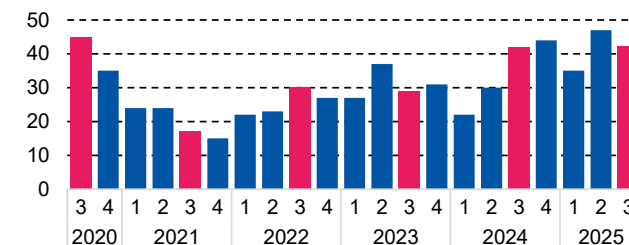


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6	12	8	40%	-30%
Hoekwoning	14	10	6	-60%	-44%
2-onder-1-kap	7	4	1	-79%	-63%
Vrijstaand	10	18	20	99%	10%
Appartement	5	3	7	37%	129%
Totaal	42	47	42	0%	-10%

Aantal in aanbod

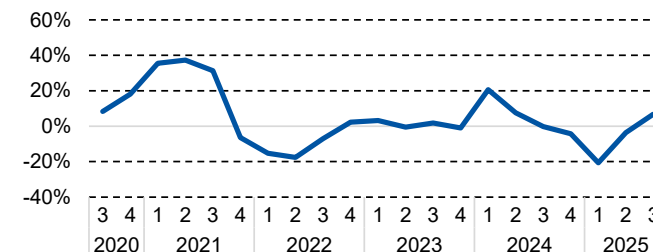


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	538	482	485	-9,8%	0,6%
Hoekwoning	667	655	723	8,3%	10,3%
2-onder-1-kap	651	563	598	-8,3%	6,2%
Vrijstaand	843	1.038	1.148	36,3%	10,6%
Appartement	435	400	325	-25,3%	-18,8%
Totaal	660	733	807	6,7%	4,3%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

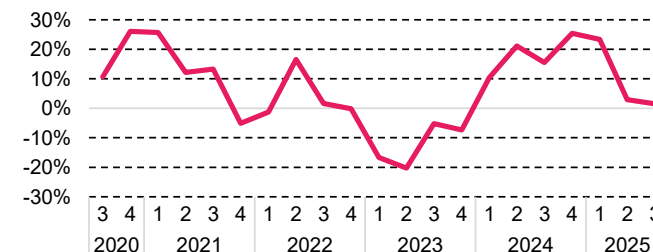


Vraagprijs per m²

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)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.746	4.148	4.067	-29,2%	-2,0%
Hoekwoning	4.553	4.947	4.753	4,4%	-3,9%
2-onder-1-kap	4.868	6.158	5.143	5,7%	-16,5%
Vrijstaand	5.565	6.538	6.653	19,6%	1,8%
Appartement	5.543	4.356	5.250	-3,5%	20,5%
Totaal	5.135	5.418	5.606	1,6%	0,6%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

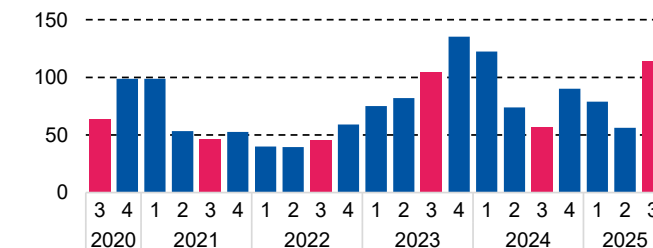


Looptijd aanbod

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	26	68	123
Hoekwoning	52	38	286
2-onder-1-kap	49	93	220
Vrijstaand	86	49	85
Appartement	58	67	24
Totaal	57	56	114

Looptijd aanbod in dagen



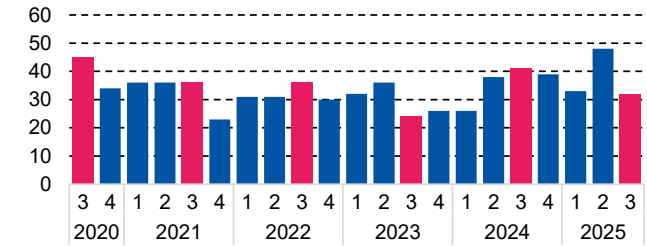


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6	12	10	67%	-17%
Hoekwoning	12	10	3	-75%	-70%
2-onder-1-kap	6	9	3	-50%	-67%
Vrijstaand	9	15	10	11%	-33%
Appartement	8	2	6	-25%	200%
Totaal	41	48	32	-22%	-33%

Aantal te koop gezet

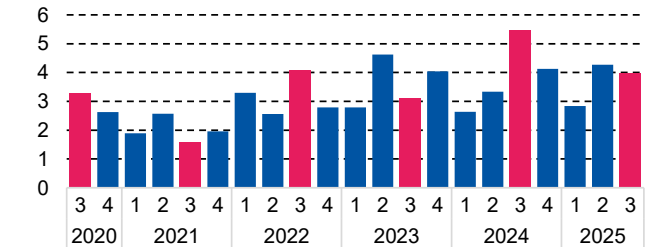


Krapte-indicator

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	3,6	6,0	2,2
Hoekwoning	21,0	3,8	2,3
2-onder-1-kap	7,0	1,0	0,8
Vrijstaand	4,3	10,8	11,6
Appartement	2,5	4,5	9,7
Totaal	5,5	4,3	4,0

Krapte-indicator

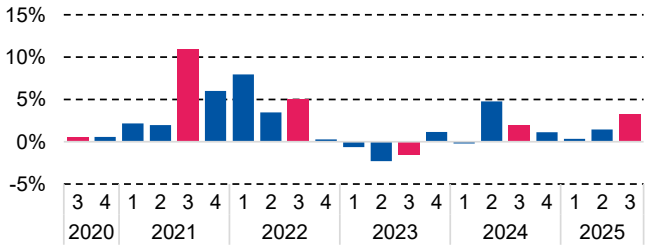


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	-6,0%	2,5%	2,6%
Hoekwoning	10,6%	-1,6%	9,3%
2-onder-1-kap	7,8%	2,3%	2,7%
Vrijstaand	-1,2%	4,0%	-1,0%
Appartement	6,5%	-1,3%	-2,0%
Totaal	2,0%	1,4%	3,3%

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	40%	50%	64%
Hoekwoning	100%	25%	86%
2-onder-1-kap	100%	58%	80%
Vrijstaand	14%	80%	20%
Appartement	100%		50%
Totaal	61%	48%	64%

% boven de vraagprijs verkocht

