

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

Marktoverzicht

Waterland

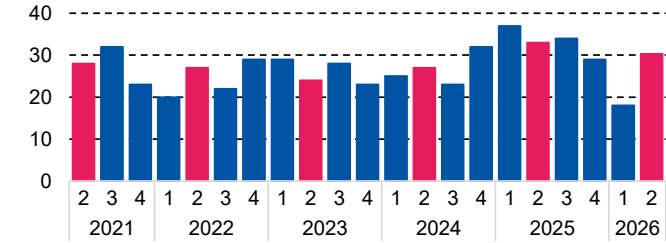


 Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6	4	17	179%	319%
Hoekwoning	8	2	4	-47%	110%
2-onder-1-kap	12	3	2	-83%	-33%
Vrijstaand	5	7	4	-17%	-41%
Appartement	2	2	3	59%	59%
Totaal	33	18	30	-8%	68%

Aantal transacties

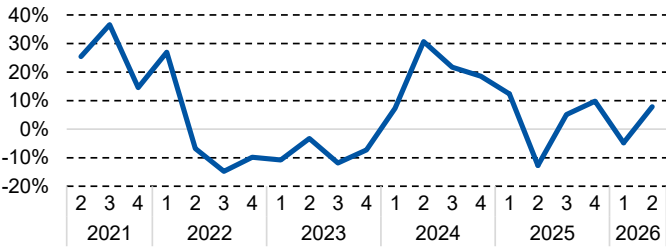


 Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	391	448	473	21,2%	5,6%
Hoekwoning	556	545	591	6,3%	8,4%
2-onder-1-kap	617	881	893	44,8%	1,4%
Vrijstaand	1.050	740	718	-31,7%	-3,1%
Appartement	455	334	288	-40,2%	-14,3%
Totaal	617	632	531	7,8%	1,2%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

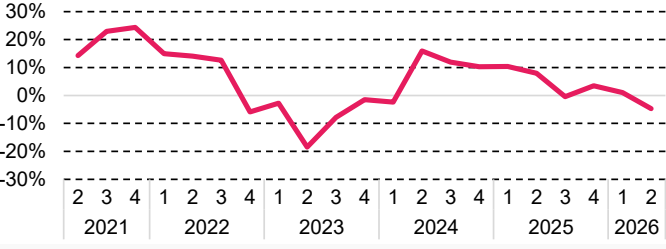


 Transactieprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.948	3.969	4.593	-7,2%	15,7%
Hoekwoning	4.666	4.751	4.827	3,4%	1,6%
2-onder-1-kap	5.396	5.505	4.905	-9,1%	-10,9%
Vrijstaand	7.331	6.833	6.182	-15,7%	-9,5%
Appartement	4.104	5.808	5.640	32,5%	-2,4%
Totaal	5.352	5.630	4.973	-4,7%	2,8%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

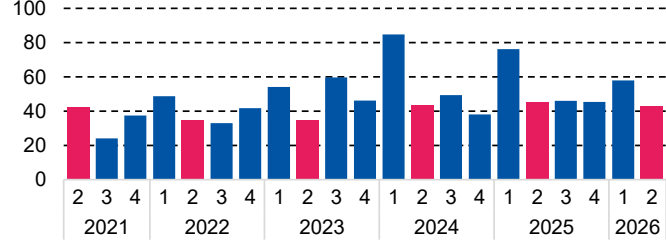


 Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	39	80	30
Hoekwoning	66	51	66
2-onder-1-kap	33	34	30
Vrijstaand	26	66	75
Appartement	103	28	48
Totaal	45	58	43

Verkooptijd in dagen



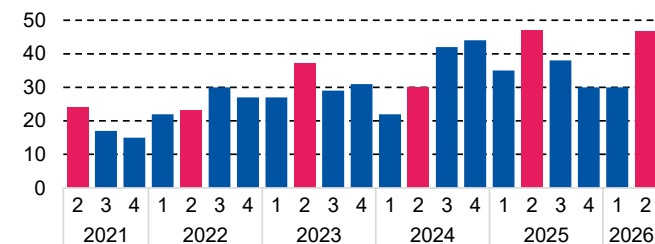


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	12	6	8	-31%	37%
Hoekwoning	10	7	11	8%	54%
2-onder-1-kap	4	4	5	25%	25%
Vrijstaand	18	9	19	5%	110%
Appartement	3	4	4	27%	-4%
Totaal	47	30	47	-1%	56%

Aantal in aanbod

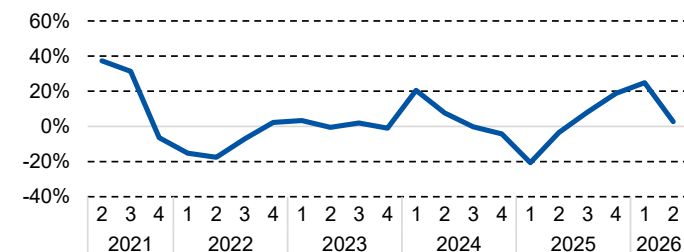


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	482	500	565	17,1%	13,0%
Hoekwoning	655	582	504	-23,0%	-13,4%
2-onder-1-kap	563	750	600	6,7%	-20,0%
Vrijstaand	1.038	1.257	1.124	8,3%	-10,6%
Appartement	400	439	435	21,9%	-1,7%
Totaal	733	771	770	2,7%	-7,6%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

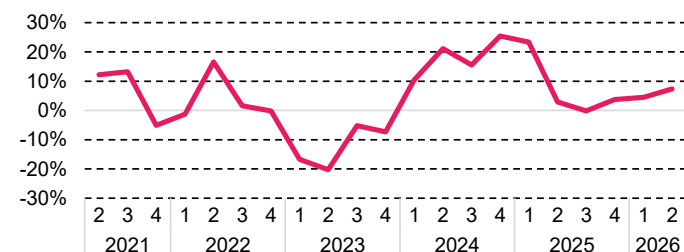


Vraagprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.148	4.132	4.712	13,6%	14,0%
Hoekwoning	4.947	4.803	4.770	-3,6%	-0,7%
2-onder-1-kap	6.158	5.282	5.345	-13,2%	1,2%
Vrijstaand	6.538	6.409	7.376	12,8%	15,1%
Appartement	4.356	5.649	5.556	30,3%	-1,7%
Totaal	5.418	5.327	5.938	7,3%	7,6%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

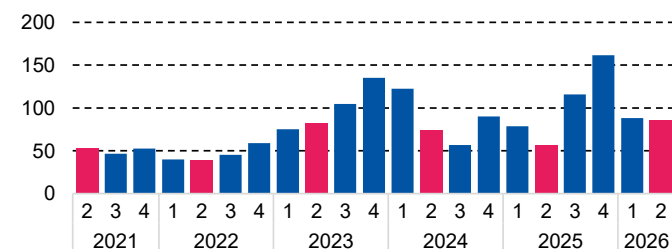


Looptijd aanbod

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	68	14	37
Hoekwoning	38	152	111
2-onder-1-kap	93	51	124
Vrijstaand	49	80	57
Appartement	67	144	219
Totaal	56	88	86

Looptijd aanbod in dagen



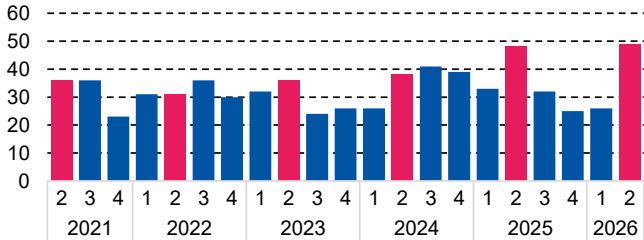


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	12	7	19	58%	171%
Hoekwoning	10	3	9	-10%	200%
2-onder-1-kap	9	5	3	-67%	-40%
Vrijstaand	15	7	15	0%	114%
Appartement	2	4	3	50%	-25%
Totaal	48	26	49	2%	88%

Aantal te koop gezet

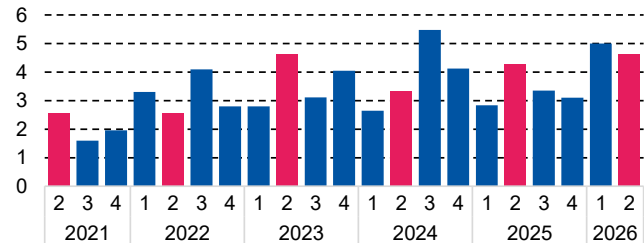


Krapte-indicator

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	6,0	4,5	1,5
Hoekwoning	3,8	10,5	7,7
2-onder-1-kap	1,0	4,0	7,4
Vrijstaand	10,8	3,9	13,7
Appartement	4,5	6,0	3,6
Totaal	4,3	5,0	4,6

Krapte-indicator

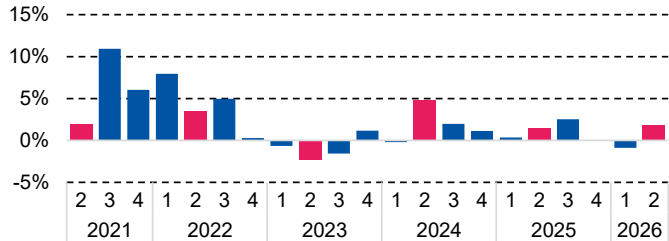


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	2,5%	-5,0%	2,8%
Hoekwoning	-1,6%	-3,0%	-1,7%
2-onder-1-kap	2,3%	-2,6%	8,6%
Vrijstaand	4,0%	1,6%	-2,4%
Appartement	-1,3%	3,6%	2,8%
Totaal	1,4%	-0,9%	1,9%

Vraag-verkoopprijs verschil



% Boven vraagprijs verkocht > vraagprijs verkocht in procenten

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.

% Boven vraagprijs verkocht > vraagprijs verkocht in procenten	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	50%	25%	63%
Hoekwoning	25%	50%	25%
2-onder-1-kap	58%	33%	100%
Vrijstaand	80%	71%	25%
Appartement		100%	33%
Totaal	48%	56%	52%

% boven de vraagprijs verkocht

