

# WONING- TRANSACTIES

Q2 2025

Regionale analyse  
COROP-regio Utrecht





## Transacties



Aantal  
verkopen  
2e kwartaal  
2025

Utrecht

4.021

Nederland

42.104



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

16,7%

14,7%



Prijs  
verkochte woning  
2e kwartaal  
2025

€ 575.000

€ 495.000



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

7,4%

6,2%



Verkooptijd  
(in dagen)  
2e kwartaal  
2025

23

27



Vershil  
(laatste)  
vraagprijs en  
transactieprijs

9,2%

5,6%



Percentage  
woningen  
boven vraagprijs  
verkocht

82,3%

73,8%



## Aanbod



Aantal  
in aanbod  
2e kwartaal  
2025

Utrecht

2.405

Nederland

32.226



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

32,1%

23,1%



Vraagprijzen  
2e kwartaal  
2025

€ 696.000

€ 594.000



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

8,4%

5,7%



Aantal dagen  
dat aanbod  
gemiddeld al op  
de markt staat

31

40



Percentage  
aanbod korter  
dan kwartaal  
te koop

82,4%

76,2%



Krapte-indicator  
(keuzemogelijkheden  
voor consument)

1,8

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 Utrecht dit kwartaal uit op 4021. Dat is een stijging van 16,7 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	1.046	1.247	19%
Hoekwoning	478	559	17%
2-onder-1-kap	419	464	11%
Vrijstaand	279	259	-7%
Appartement	1.224	1.492	22%
<b>Totaal</b>	<b>3.446</b>	<b>4.021</b>	<b>17%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



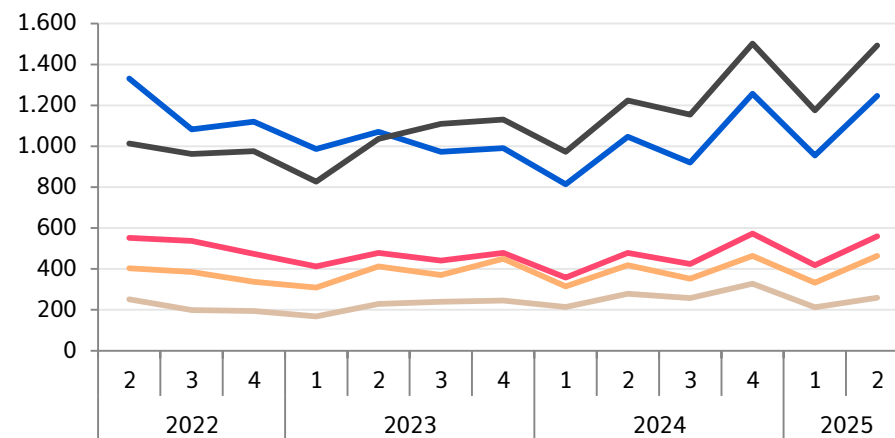
**4.021**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**16,7%**

Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één 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 Utrecht komt dit kwartaal uit op € 575.000. Dat is een stijging van 7,4 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 6,2 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	€ 520	€ 560	8%
Hoekwoning	€ 560	€ 611	9%
2-onder-1-kap	€ 717	€ 775	8%
Vrijstaand	€ 955	€ 1.098	15%
Appartement	€ 402	€ 420	5%
<b>Totaal</b>	<b>€ 543</b>	<b>€ 575</b>	<b>7%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



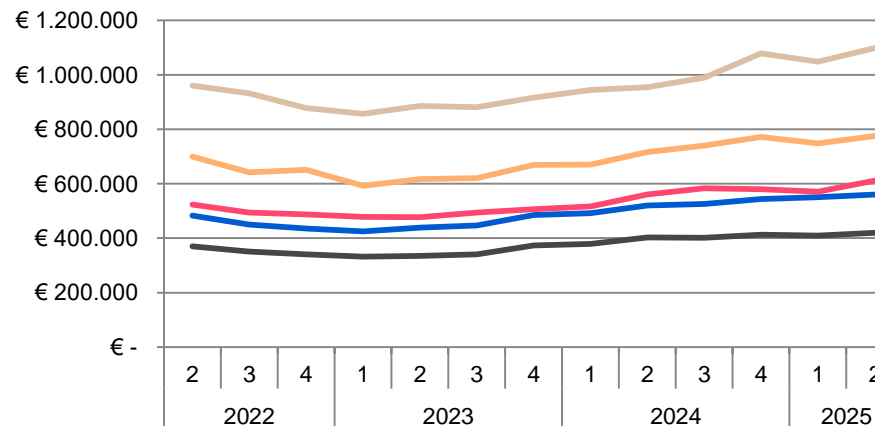
**€ 575.000**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**7,4%**

Transactieprijs 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 € 5.549. Dat is een stijging van 8,6 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	€ 4.673	€ 5.088	9%
Hoekwoning	€ 4.832	€ 5.140	6%
2-onder-1-kap	€ 5.123	€ 5.523	8%
Vrijstaand	€ 5.430	€ 6.005	11%
Appartement	€ 5.505	€ 6.015	9%
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.107</b>	<b>€ 5.549</b>	<b>9%</b>

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



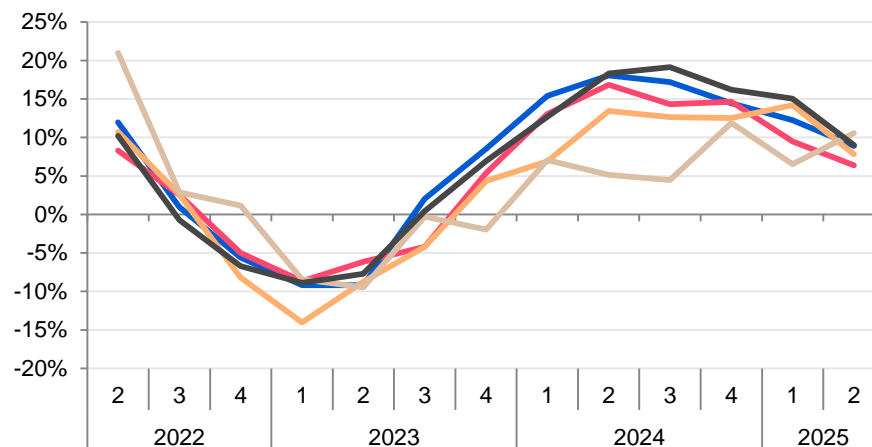
€ 5.549

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



8,6%

## 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 Utrecht voor een woning gemiddeld 9,2% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 5,6%.

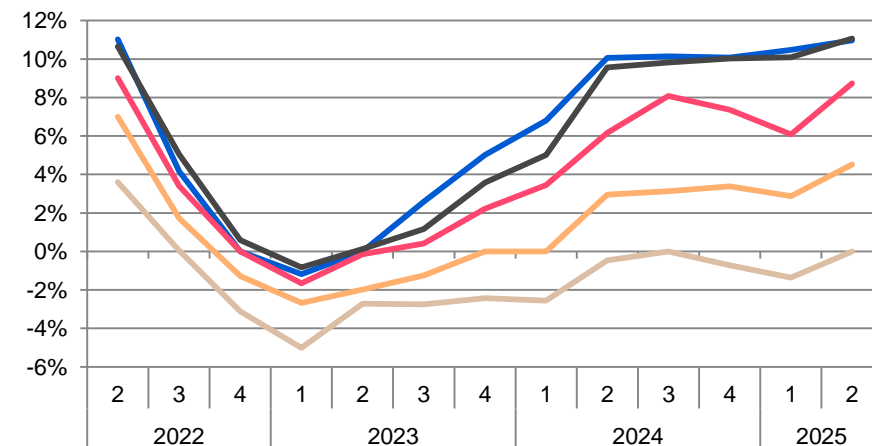
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	10,1%	11,0%
Hoekwoning	6,2%	8,7%
2-onder-1-kap	3,0%	4,5%
Vrijstaand	-0,5%	0,0%
Appartement	9,6%	11,1%
<b>Totaal</b>	<b>7,6%</b>	<b>9,2%</b>

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



9,2%

## 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 Utrecht werd dit kwartaal verkocht in 23 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 27 dagen.

Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	22	21
Hoekwoning	22	22
2-onder-1-kap	23	24
Vrijstaand	30	31
Appartement	22	22
<b>Totaal</b>	<b>23</b>	<b>23</b>

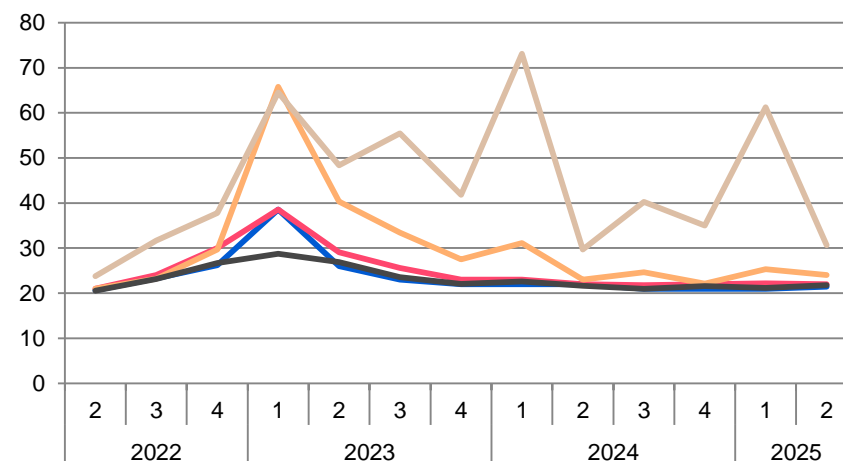
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



23

## 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 Utrecht wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 9,8 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 6,4 procent.

Verkocht binnen:	2024-2	2025-2
tot 1 kwartaal	8,4%	9,8%
1 - 2 kwartalen	-4,3%	-1,3%
2 - 3 kwartalen	-6,7%	-4,1%
3 - 4 kwartalen	-7,6%	-3,0%
1 - 2 jaar	-13,1%	-2,4%
2 - 3 jaar	-33,5%	-3,8%
meer dan 3 jaar		-5,2%

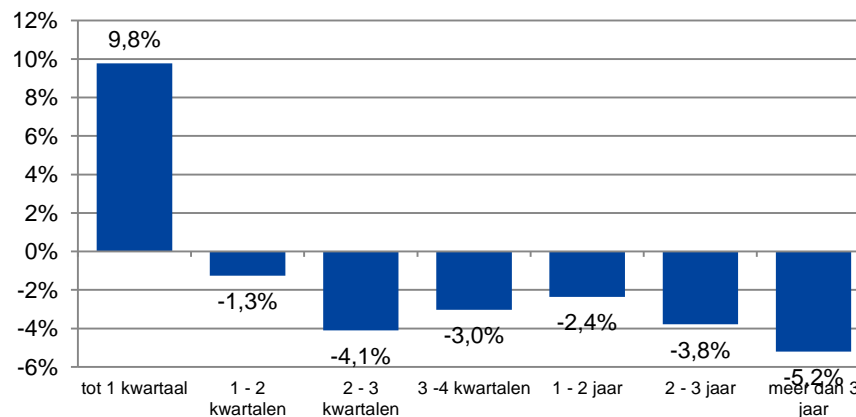
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



9,8%

## 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 1,8. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,3.

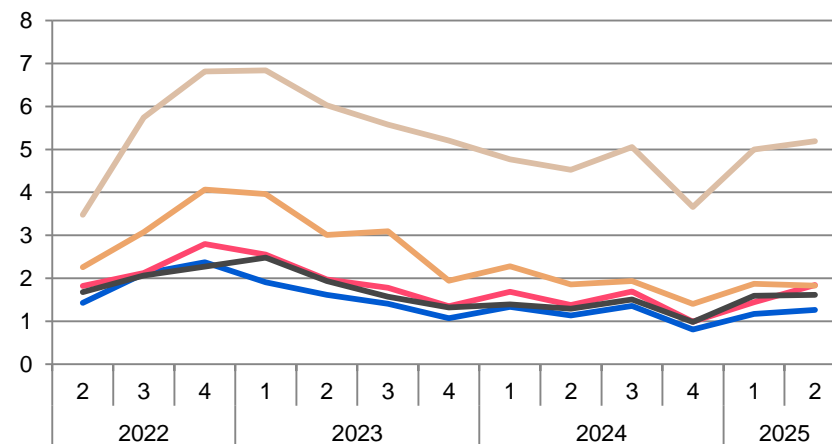
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	1,1	1,3
Hoekwoning	1,4	1,8
2-onder-1-kap	1,9	1,8
Vrijstaand	4,5	5,2
Appartement	1,3	1,6
<b>Totaal</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



**1,8**

## 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 82,3 procent van de woningen in de regio Utrecht verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 73,8 procent van de verkochte woningen.

Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	86%	90%
Hoekwoning	75%	84%
2-onder-1-kap	65%	71%
Vrijstaand	39%	43%
Appartement	81%	85%
<b>Totaal</b>	<b>77%</b>	<b>82%</b>

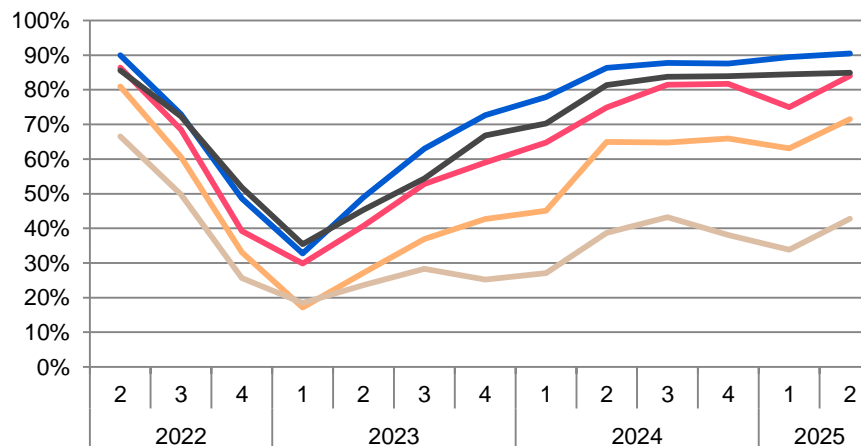
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



**82,3%**

## 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 Utrecht staan in het 2e kwartaal van 2025 2405 woningen te koop. Dat is een stijging van 32,1 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	395	525	33%
Hoekwoning	219	344	57%
2-onder-1-kap	259	283	9%
Vrijstaand	421	449	7%
Appartement	527	804	53%
<b>Totaal</b>	<b>1.821</b>	<b>2.405</b>	<b>32%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



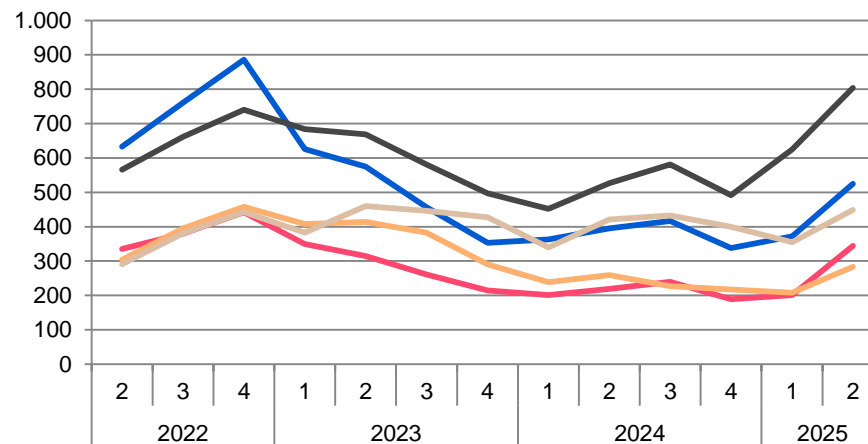
**2.405**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**32,1%**

## 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 transactiepreizen, 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 € 696.000. Dat is een stijging van 8,4 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 5,7 procent.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	€ 496	€ 525	6%
Hoekwoning	€ 574	€ 586	2%
2-onder-1-kap	€ 709	€ 758	7%
Vrijstaand	€ 1.216	€ 1.451	19%
Appartement	€ 386	€ 410	7%
<b>Totaal</b>	<b>€ 670</b>	<b>€ 696</b>	<b>8%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



**€ 696.000**

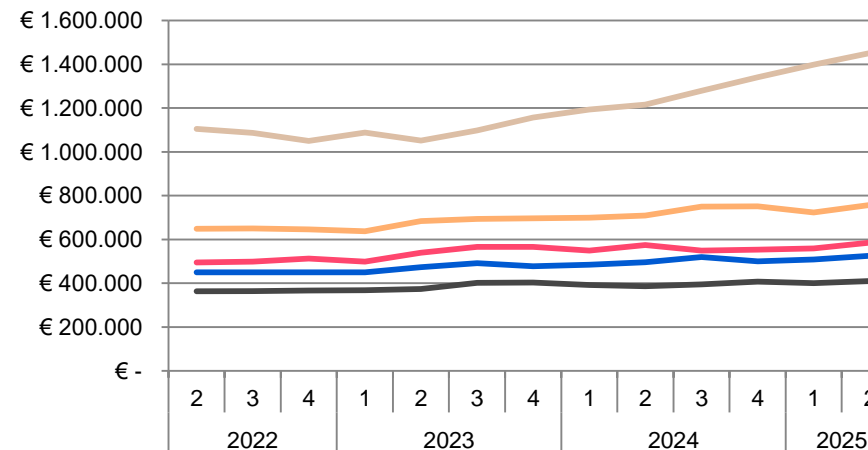
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**8,4%**

## Vraagprijzen

in euro's



## Vraagprijs per m<sup>2</sup>

De vraagprijs per m<sup>2</sup> 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 Utrecht bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 5.278. Dat is 5 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m<sup>2</sup> komt uit op 7,5 procent.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	€ 4.526	€ 4.599	2%
Hoekwoning	€ 4.553	€ 4.671	3%
2-onder-1-kap	€ 4.785	€ 5.352	12%
Vrijstaand	€ 5.795	€ 6.011	4%
Appartement	€ 5.237	€ 5.547	7%
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.065</b>	<b>€ 5.278</b>	<b>5%</b>

Vraagprijs per m<sup>2</sup> van woningen in aanbod



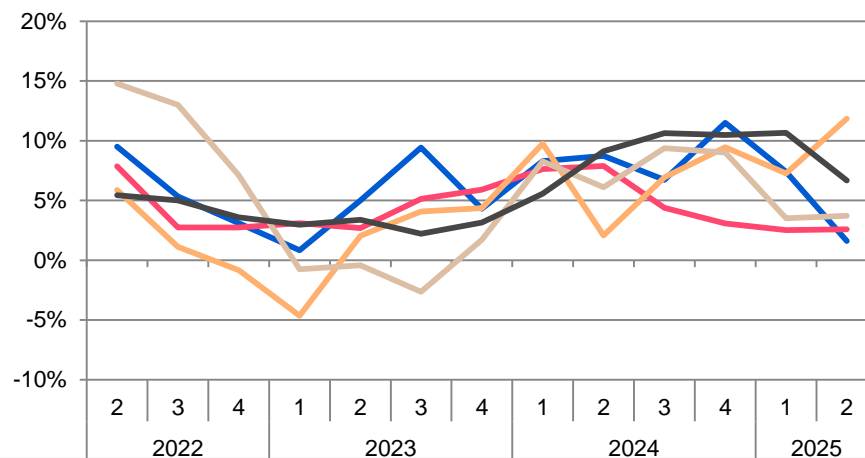
**€ 5.278**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**5,0%**

## Vraagprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



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

## 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 Utrecht werden in het 2e kwartaal van 2025 in totaal 4865 woningen te koop gezet. Dat zijn er 25 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	1.119	1.443	29%
Hoekwoning	520	710	37%
2-onder-1-kap	467	564	21%
Vrijstaand	420	397	-5%
Appartement	1.367	1.751	28%
<b>Totaal</b>	<b>3.893</b>	<b>4.865</b>	<b>25%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



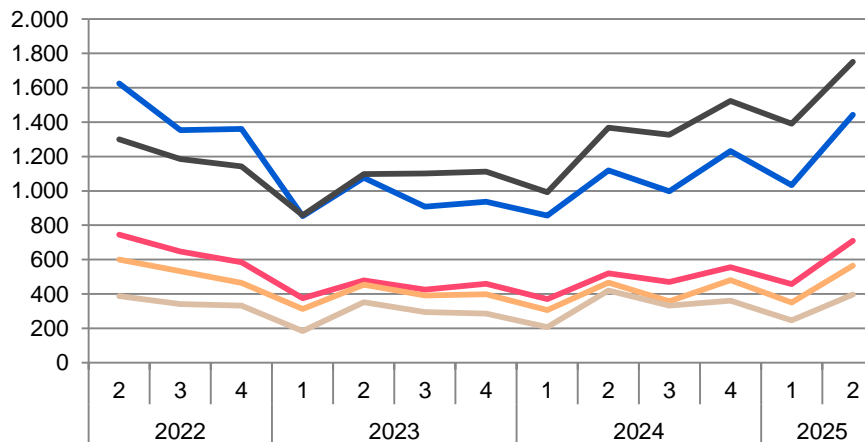
**4.865**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**25,0%**

## 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 Utrecht staan de in het 2e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 31 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 40 dagen.

Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	15	18
Hoekwoning	19	23
2-onder-1-kap	27	24
Vrijstaand	65	74
Appartement	17	21
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>31</b>

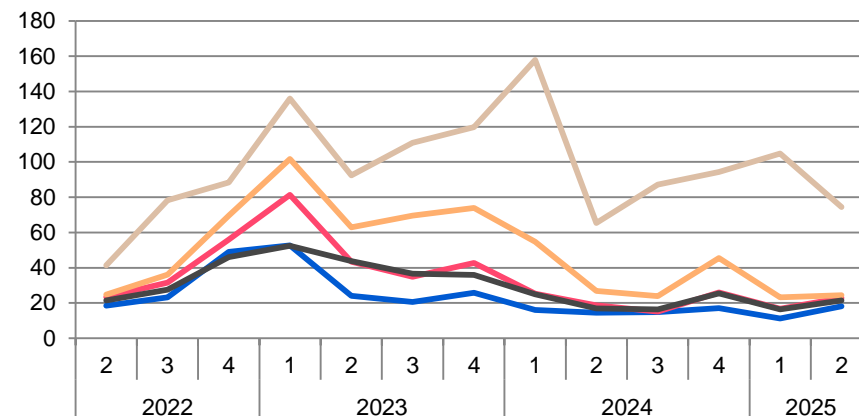
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



**31**

## 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 Utrecht staat 82 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 76 procent van het woningaanbod.

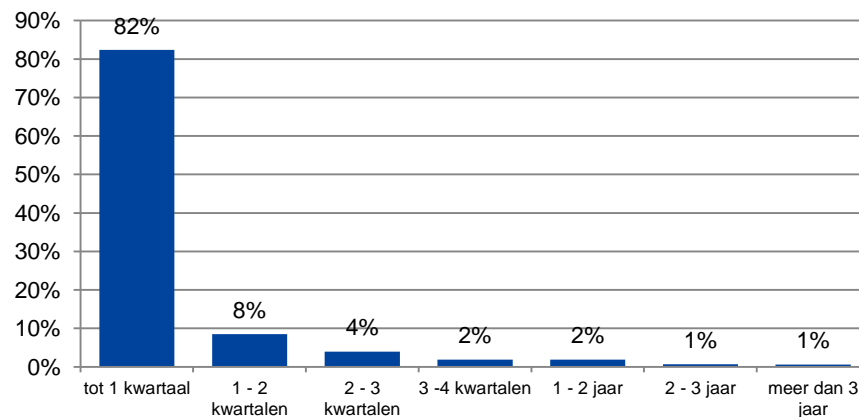
Staat al te koop:	2024-2	2025-2
tot 1 kwartaal	79%	82%
1 - 2 kwartalen	8%	8%
2 - 3 kwartalen	5%	4%
3 - 4 kwartalen	2%	2%
1 - 2 jaar	5%	2%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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



**82%**

## Aanbod naar looptijdklasse



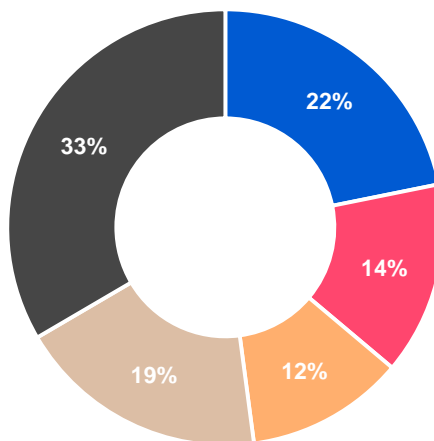


## Aanbod vs transacties

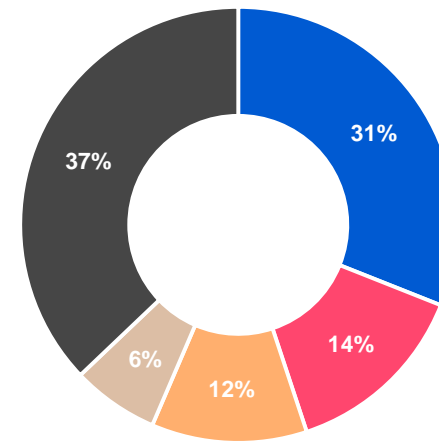
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Utrecht maken vrijstaande woningen 19 procent uit van het aanbod, versus 6 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 22 procent van het aanbod versus 31 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

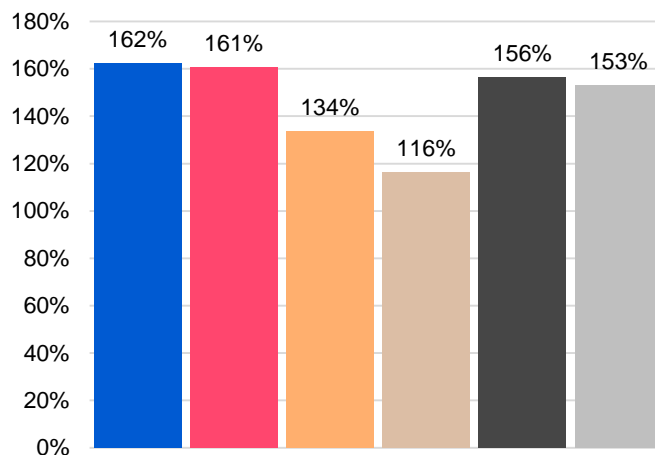


## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 143 procent gestegen. In de Utrecht gaat het om een stijging van 153 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 199 procent gestegen. In de regio Utrecht gaat het om een stijging van 203 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in Utrecht sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

