

WONING- TRANSACTIES

Q2 2025

Regionale analyse

COROP-regio Groot-
Rijnmond



 Transacties

							
	Aantal verkopen 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2025	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Groot-Rijnmond	2.866	11,9%	€ 444.000	6,5%	30	3,9%	69,5%
Nederland	42.104	14,7%	€ 495.000	6,2%	27	5,6%	73,8%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 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)
Groot-Rijnmond	2.506	26,5%	€ 521.000	10,1%	42	73,9%	2,6
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 Groot-Rijnmond dit kwartaal uit op 2866. Dat is een stijging van 11,9 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	716	797	11%
Hoekwoning	306	344	12%
2-onder-1-kap	173	204	18%
Vrijstaand	161	148	-8%
Appartement	1.204	1.373	14%
Totaal	2.560	2.866	12%

Totaal aantal verkochte woningen



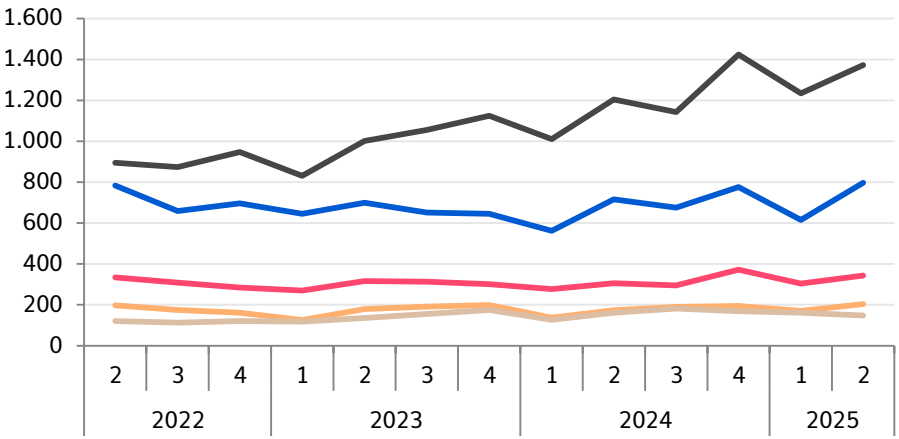
2.866

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



11,9%

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 Groot-Rijnmond komt dit kwartaal uit op € 444.000. Dat is een stijging van 6,5 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	€ 423	€ 450	6%
Hoekwoning	€ 455	€ 482	6%
2-onder-1-kap	€ 582	€ 613	5%
Vrijstaand	€ 809	€ 886	9%
Appartement	€ 340	€ 359	6%
Totaal	€ 423	€ 444	6%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 444.000

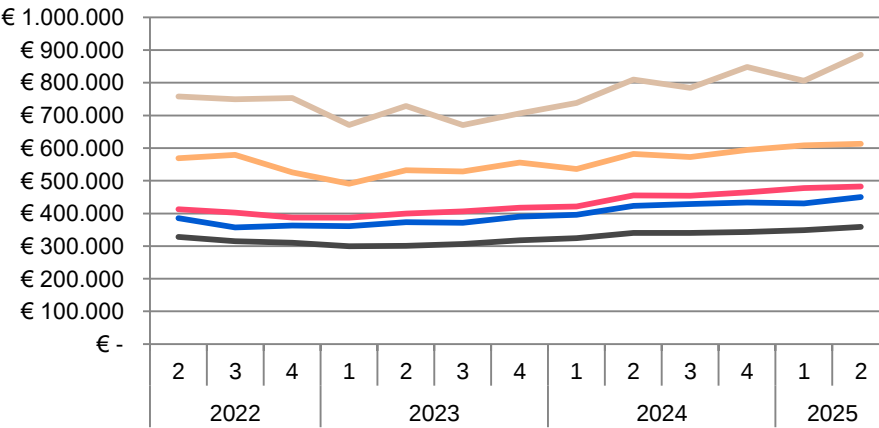
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



6,5%

Transactieprizen

in euro's





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.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 4.381. Dat is een stijging van 8,7 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	€ 3.714	€ 4.041	9%
Hoekwoning	€ 3.798	€ 4.166	10%
2-onder-1-kap	€ 4.215	€ 4.387	4%
Vrijstaand	€ 4.676	€ 5.095	9%
Appartement	€ 4.182	€ 4.555	9%
Totaal	€ 4.038	€ 4.381	9%

Transactieprijs per m²
verkochte woningen



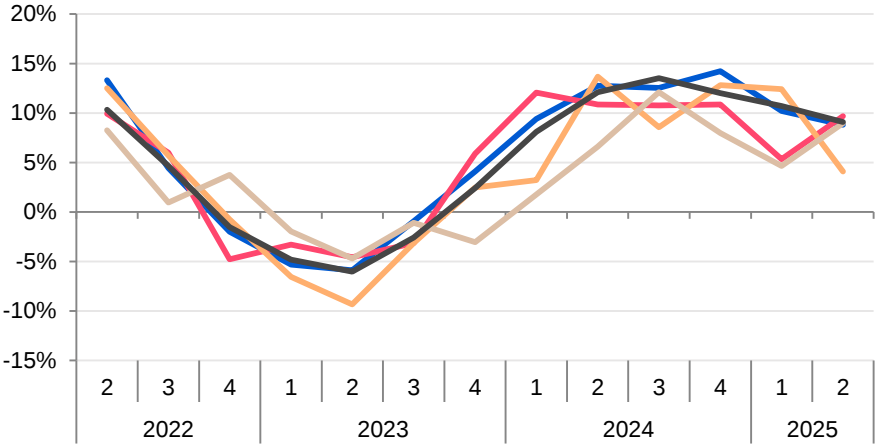
€ 4.381

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



8,7%

Transactieprijsontwikkeling per m²



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 Groot-Rijnmond voor een woning gemiddeld 3,9% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 5,6%.

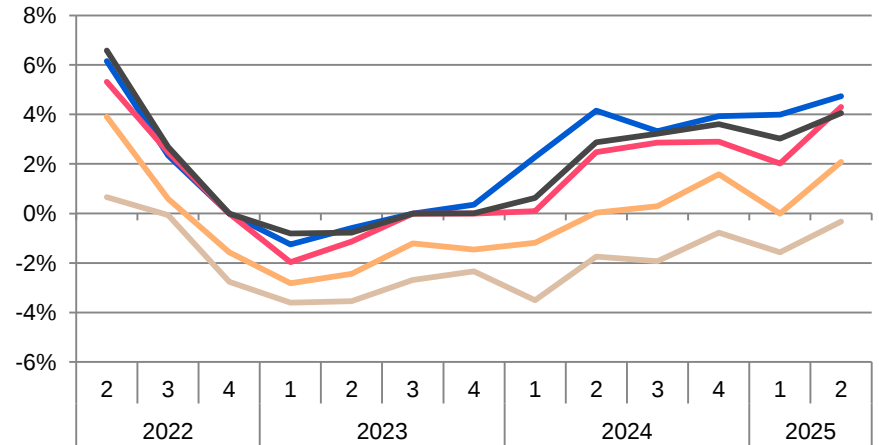
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	4,2%	4,7%
Hoekwoning	2,5%	4,3%
2-onder-1-kap	0,0%	2,1%
Vrijstaand	-1,7%	-0,3%
Appartement	2,9%	4,1%
Totaal	2,7%	3,9%

Hoeveel procent wordt gemiddeld
boven de vraagprijs betaald?



3,9%

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 Groot-Rijnmond werd dit kwartaal verkocht in 30 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 27 dagen.

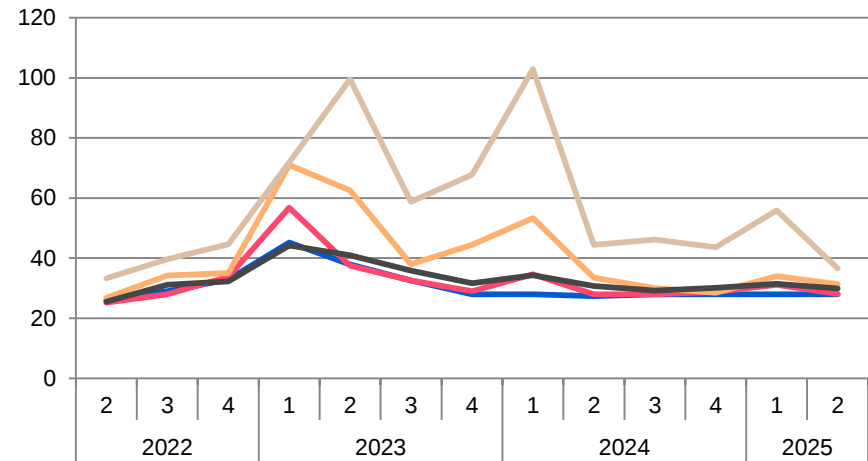
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	27	28
Hoekwoning	28	28
2-onder-1-kap	33	31
Vrijstaand	44	37
Appartement	31	30
Totaal	31	30

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



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 Groot-Rijnmond wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 4,7 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 6,4 procent.

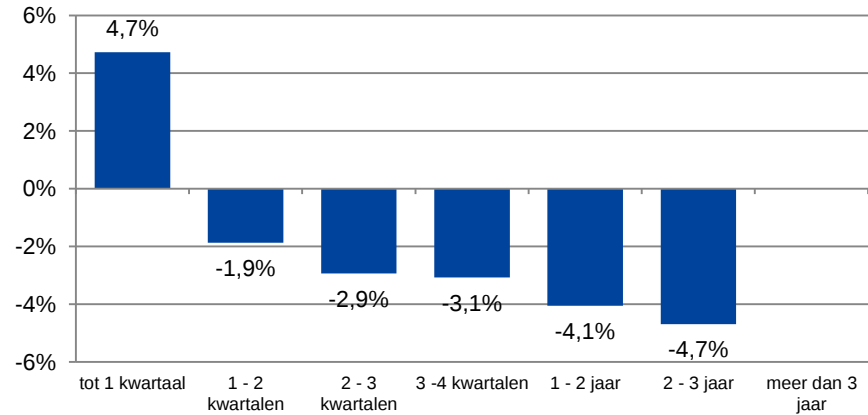
Verkocht binnen:	2024-2	2025-2
tot 1 kwartaal	3,9%	4,7%
1 - 2 kwartalen	-3,8%	-1,9%
2 - 3 kwartalen	-5,5%	-2,9%
3 - 4 kwartalen	-10,3%	-3,1%
1 - 2 jaar	-9,2%	-4,1%
2 - 3 jaar	-27,3%	-4,7%
meer dan 3 jaar		

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



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 2,6. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,3.

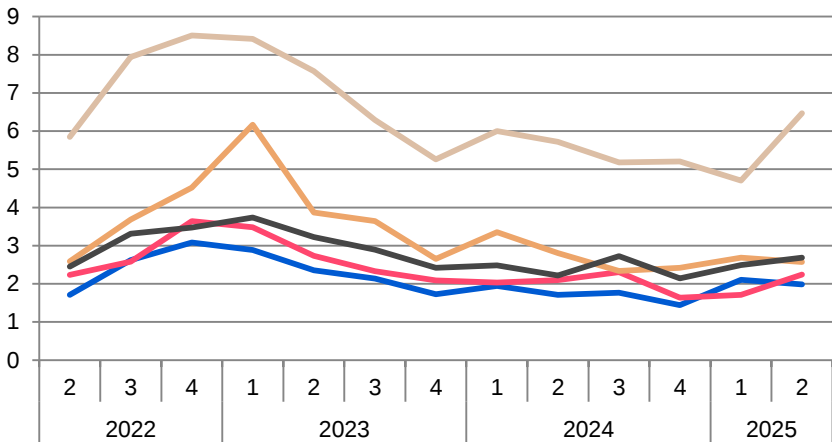
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	1,7	2,0
Hoekwoning	2,1	2,2
2-onder-1-kap	2,8	2,6
Vrijstaand	5,7	6,5
Appartement	2,2	2,7
Totaal	2,3	2,6

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,6

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 69,5 procent van de woningen in de regio Groot-Rijnmond verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 73,8 procent van de verkochte woningen.

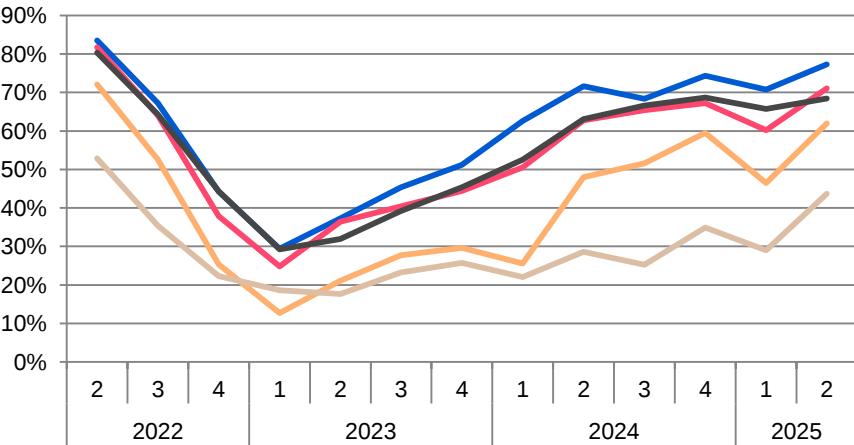
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	72%	77%
Hoekwoning	63%	71%
2-onder-1-kap	48%	62%
Vrijstaand	29%	44%
Appartement	63%	68%
Totaal	62%	69%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



69,5%

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 Groot-Rijnmond staan in het 2e kwartaal van 2025 2506 woningen te koop. Dat is een stijging van 26,5 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	408	527	29%
Hoekwoning	214	257	20%
2-onder-1-kap	162	174	7%
Vrijstaand	307	320	4%
Appartement	891	1.228	38%
Totaal	1.982	2.506	26%

Totaal aantal
woningen in aanbod



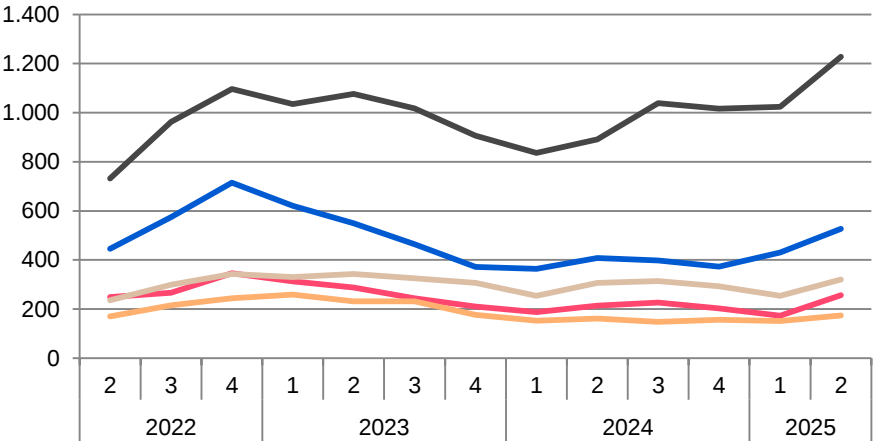
2.506

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



26,5%

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 € 521.000. Dat is een stijging van 10,1 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	€ 444	€ 470	6%
Hoekwoning	€ 475	€ 508	7%
2-onder-1-kap	€ 564	€ 693	23%
Vrijstaand	€ 903	€ 990	10%
Appartement	€ 356	€ 400	11%
Totaal	€ 489	€ 521	10%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



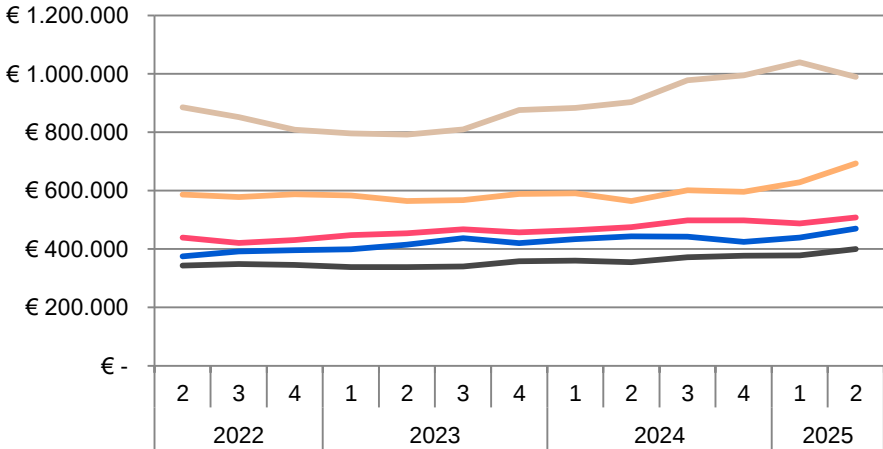
€ 521.000

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



10,1%

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 Groot-Rijmond bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4.447. Dat is 9 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	€ 3.611	€ 3.941	9%
Hoekwoning	€ 3.739	€ 4.054	8%
2-onder-1-kap	€ 4.172	€ 4.552	9%
Vrijstaand	€ 4.946	€ 5.150	4%
Appartement	€ 4.083	€ 4.548	11%
Totaal	€ 4.089	€ 4.447	9%

Vraagprijs per m² van
woningen in aanbod



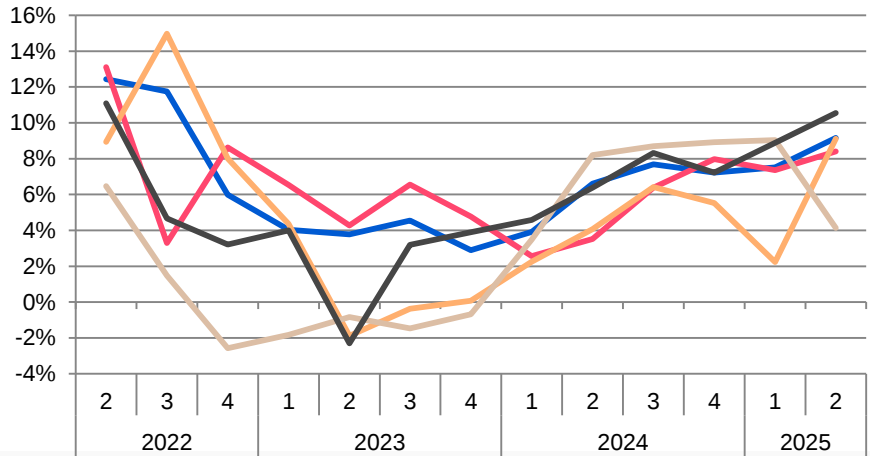
€ 4.447

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



9,0%

Vraagprijsontwikkeling per m²



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 Groot-Rijmond werden in het 2e kwartaal van 2025 in totaal 3534 woningen te koop gezet. Dat zijn er 19,5 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	793	923	16%
Hoekwoning	352	443	26%
2-onder-1-kap	197	236	20%
Vrijstaand	240	249	4%
Appartement	1.375	1.683	22%
Totaal	2.957	3.534	20%

Totaal aantal nieuw te
koop gezette woningen



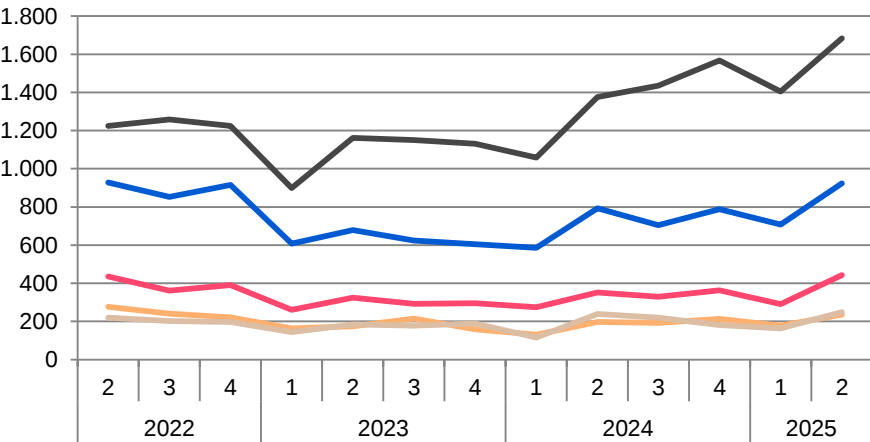
3.534

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



19,5%

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 Groot-Rijnmond staan de in het 2e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 42 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 40 dagen.

Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	23	26
Hoekwoning	22	31
2-onder-1-kap	39	41
Vrijstaand	74	80
Appartement	32	41
Totaal	36	42

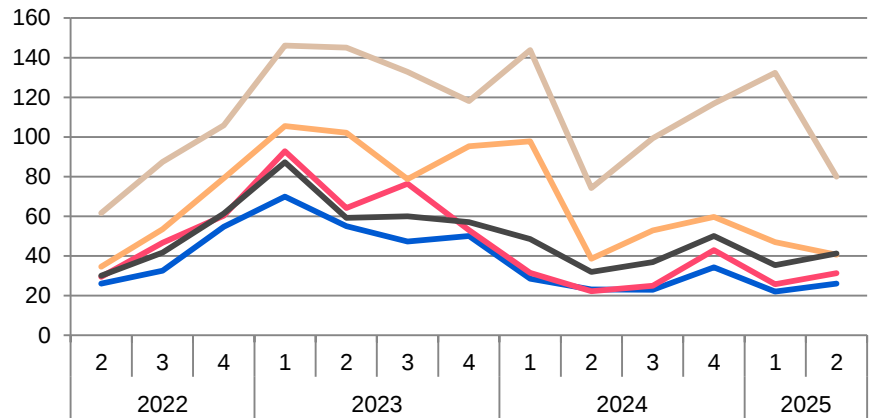
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



42

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 Groot-Rijnmond staat 74 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 76 procent van het woningaanbod.

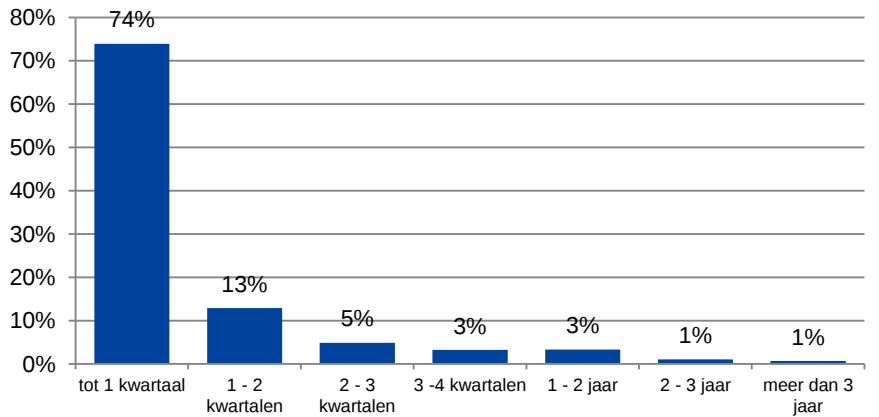
Staat al te koop:	2024-2	2025-2
tot 1 kwartaal	74%	74%
1 - 2 kwartalen	10%	13%
2 - 3 kwartalen	6%	5%
3 -4 kwartalen	2%	3%
1 - 2 jaar	5%	3%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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



74%

Aanbod naar looptijdklasse



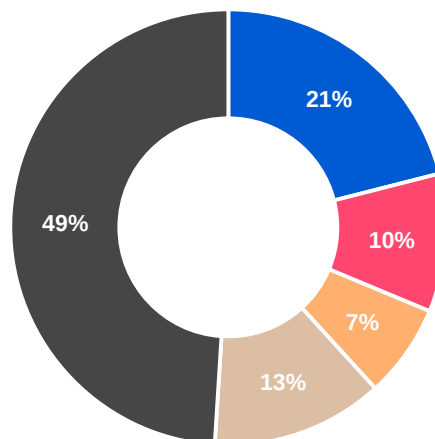


Aanbod vs transacties

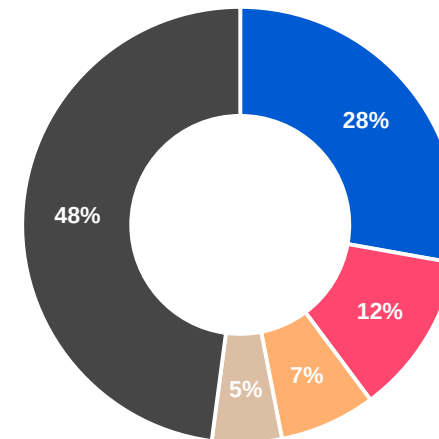
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Groot-Rijnmond maken vrijstaande woningen 13 procent uit van het aanbod, versus 5 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 21 procent van het aanbod versus 28 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

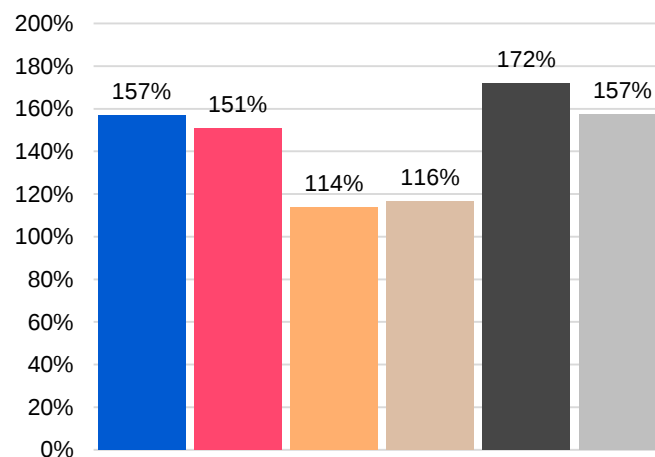


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 143 procent gestegen. In de Groot-Rijnmond gaat het om een stijging van 157 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 199 procent gestegen. In de regio Groot-Rijnmond gaat het om een stijging van 214 procent. De prijzen van appartementen zijn in Groot-Rijnmond sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

