

WONING- TRANSACTIES

Q1 2025

Q2

Q3

Q4

Regionale analyse

COROP-regio Overig
Zeeland



 Transacties

							
	Aantal verkopen 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2025	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Overig Zeeland	519	11,4%	€ 379.000	9,6%	42	0,8%	50,9%
Nederland	33.615	13,2%	€ 473.000	9,7%	30	4,4%	67,9%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e 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)
Overig Zeeland	608	29,4%	€ 495.000	0,5%	85	51,0%	3,5
Nederland	25.973	14,5%	€ 575.000	6,5%	51	67,9%	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 Overig Zeeland dit kwartaal uit op 519. Dat is een stijging van 11,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 13,2 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	141	149	6%
Hoekwoning	69	73	6%
2-onder-1-kap	80	82	2%
Vrijstaand	80	94	18%
Appartement	96	121	26%
Totaal	466	519	11%

Totaal aantal verkochte woningen



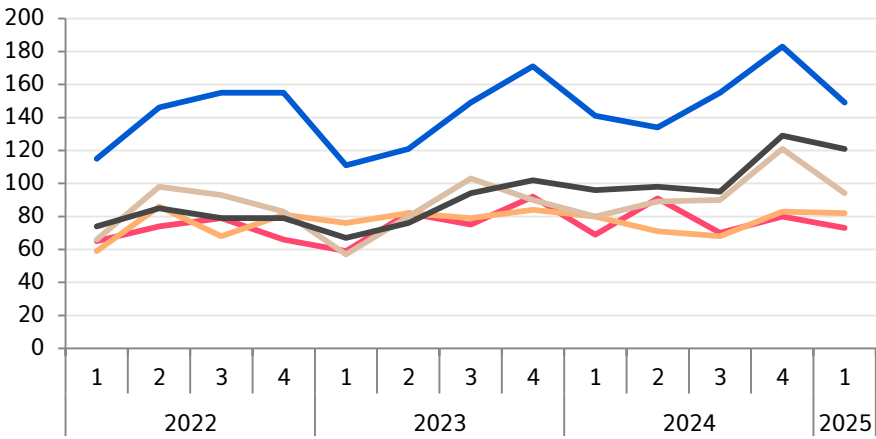
519

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



11,4%

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 Overig Zeeland komt dit kwartaal uit op € 379.000. Dat is een stijging van 9,6 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,7 procent.

Transactieprizen in duizenden euro's			
Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 273	€ 303	11%
Hoekwoning	€ 320	€ 353	10%
2-onder-1-kap	€ 351	€ 425	21%
Vrijstaand	€ 564	€ 609	8%
Appartement	€ 282	€ 279	1%
Totaal	€ 345	€ 379	10%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 379.000

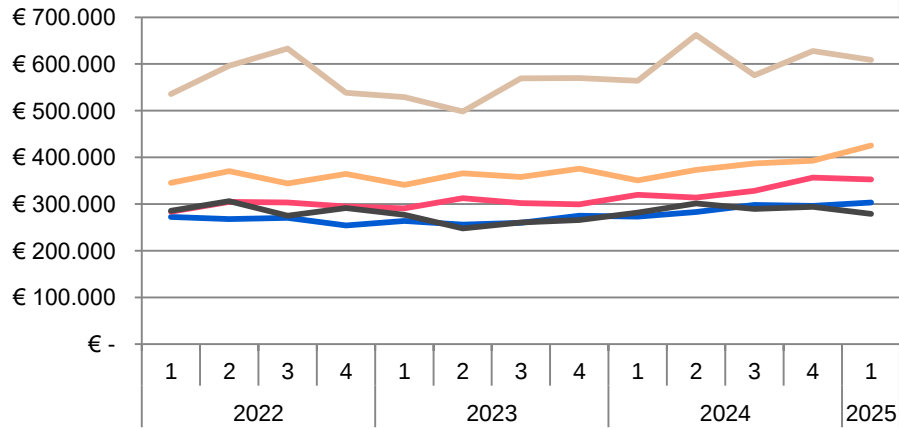
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



9,6%

Transactieprizen

in euro's



€ m² 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 € 3.417. Dat is een stijging van 8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 10 procent.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 2.720	€ 2.991	10%
Hoekwoning	€ 2.917	€ 3.202	10%
2-onder-1-kap	€ 3.204	€ 3.448	8%
Vrijstaand	€ 3.758	€ 4.170	11%
Appartement	€ 3.412	€ 3.465	2%
Totaal	€ 3.153	€ 3.417	8%

Transactieprijs per m²
verkochte woningen



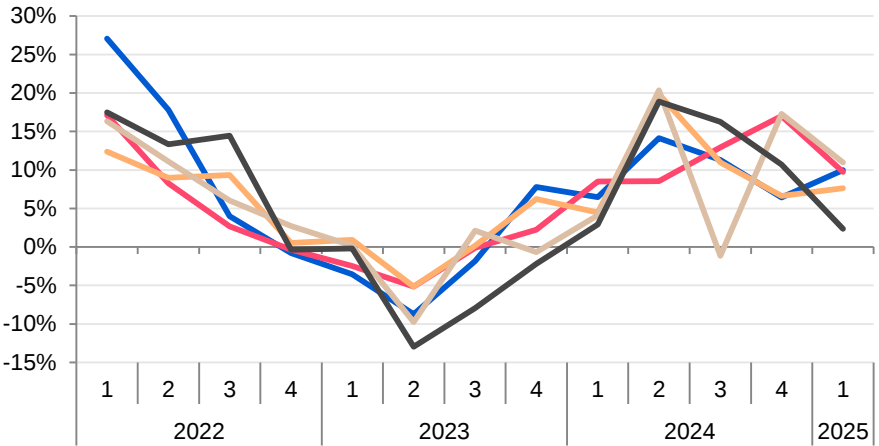
€ 3.417

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



8,0%

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 wordt er op dit moment gemiddeld een paar procent boven de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2025 werd in de regio Overig Zeeland voor een woning gemiddeld 0,8% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,4%.

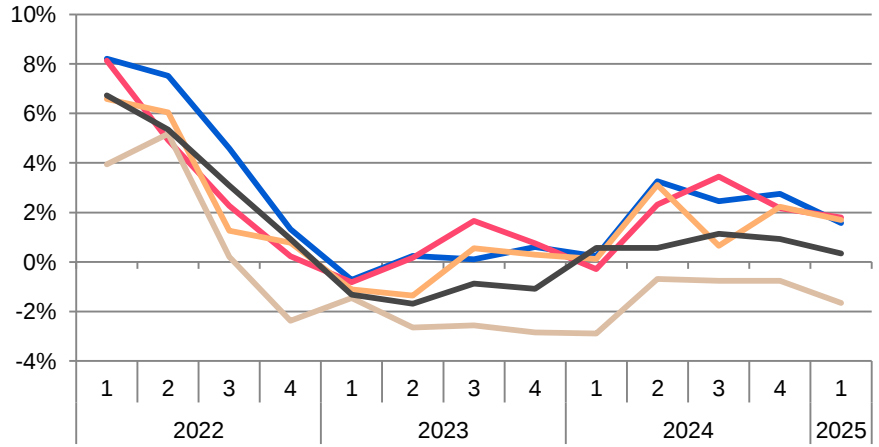
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	0,2%	1,6%
Hoekwoning	-0,3%	1,8%
2-onder-1-kap	0,1%	1,7%
Vrijstaand	-2,9%	-1,7%
Appartement	0,6%	0,3%
Totaal	-0,3%	0,8%

Hoeveel procent wordt gemiddeld
boven de vraagprijs betaald?



0,8%

Vraag-verkoopprijsverschil
verschil in %





Verkooptijden

Woningen worden steeds sneller verkocht. Vergeleken met een jaar geleden duurt het een paar dagen minder om een koper te vinden. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Overig Zeeland werd dit kwartaal verkocht in 42 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 30 dagen.

Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	30	30
Hoekwoning	32	31
2-onder-1-kap	35	35
Vrijstaand	81	69
Appartement	46	49
Totaal	43	42

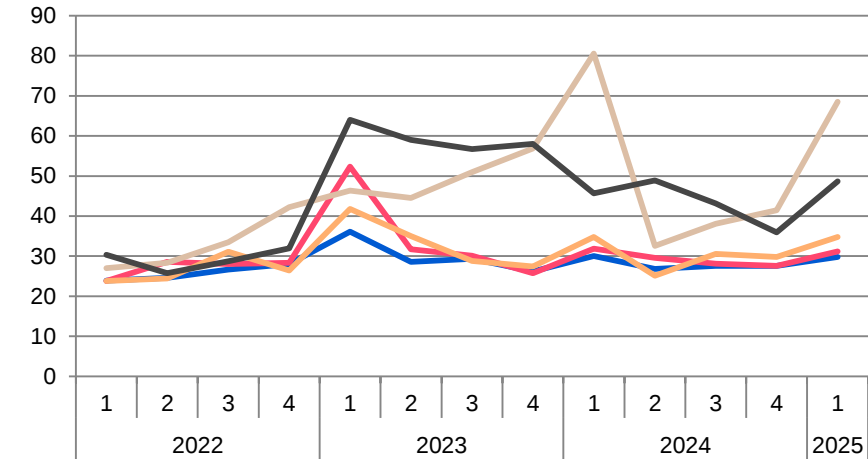
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



42

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 Overig Zeeland wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 2,3 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

Verkocht binnen:	2024-1	2025-1
tot 1 kwartaal	1,1%	2,3%
1 - 2 kwartalen	-5,0%	-2,2%
2 - 3 kwartalen	-8,6%	-3,3%
3 - 4 kwartalen	-8,9%	-5,8%
1 - 2 jaar	-14,8%	-6,1%
2 - 3 jaar		-9,4%
meer dan 3 jaar		

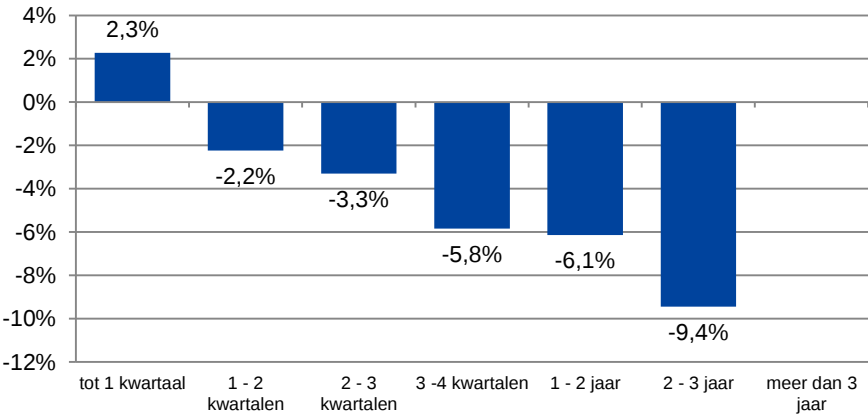
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



2,3%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %





Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie 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 3,5. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,3.

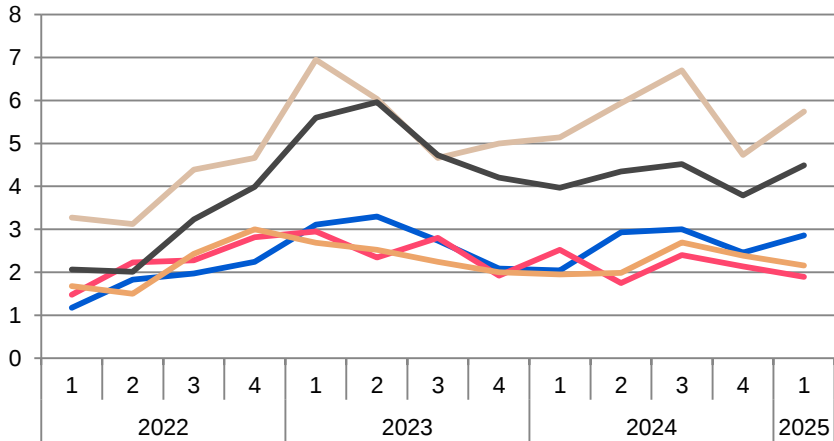
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	2,0	2,9
Hoekwoning	2,5	1,9
2-onder-1-kap	2,0	2,2
Vrijstaand	5,1	5,7
Appartement	4,0	4,5
Totaal	3,0	3,5

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



3,5

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 1e kwartaal van 2025 werd 50,9 procent van de woningen in de regio Overig Zeeland verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 67,9 procent van de verkochte woningen.

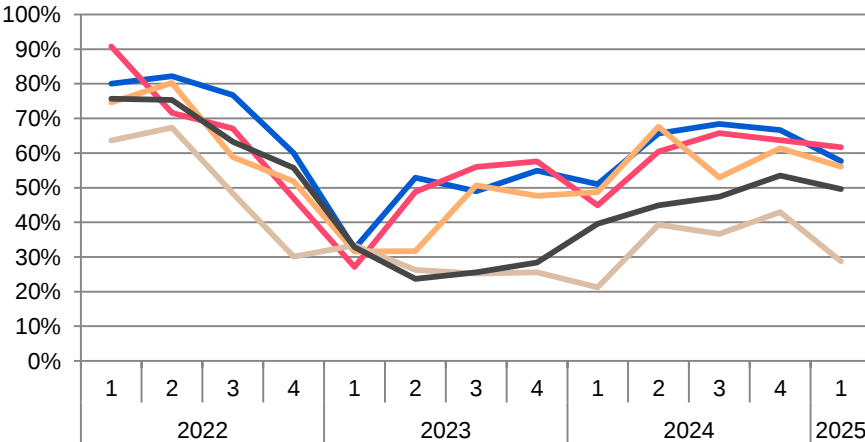
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	51%	58%
Hoekwoning	45%	62%
2-onder-1-kap	49%	56%
Vrijstaand	21%	29%
Appartement	40%	50%
Totaal	42%	51%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



50,9%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





Aantal in aanbod

Ondanks het hoge aantal verkopen, is het aanbod redelijk stabiel gebleven. Dit komt doordat er veel woningen op de markt zijn gekomen. Het gaat dan voornamelijk om appartementen die eerder werden verhuurd en nu worden verkocht.

In de regio Overig Zeeland staan in het 1e kwartaal van 2025 608 woningen te koop. Dat is een stijging van 29,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 14,5 procent in een jaar.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	96	142	48%
Hoekwoning	58	46	-21%
2-onder-1-kap	52	59	13%
Vrijstaand	137	180	31%
Appartement	127	181	43%
Totaal	470	608	29%

Totaal aantal
woningen in aanbod



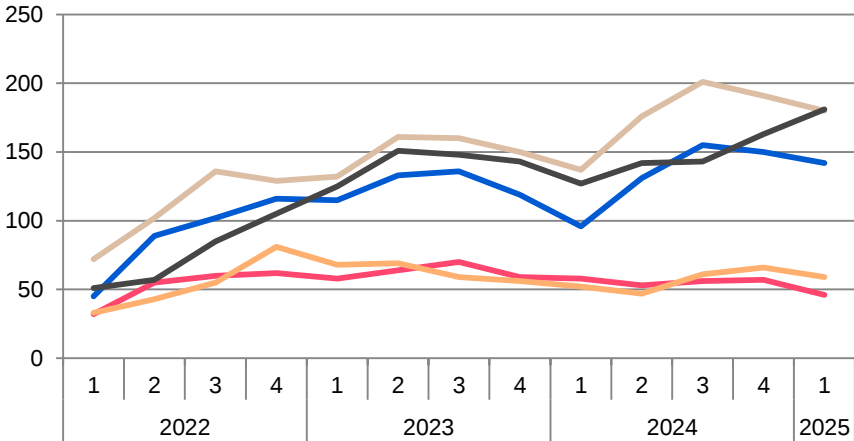
608

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



29,4%

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 transactieprizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 1e kwartaal van 2025 uit op € 495.000. Dat is een stijging van 0,5 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 6,5 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 378	€ 357	-6%
Hoekwoning	€ 344	€ 359	4%
2-onder-1-kap	€ 377	€ 386	2%
Vrijstaand	€ 787	€ 834	6%
Appartement	€ 349	€ 338	-2%
Totaal	€ 485	€ 495	1%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



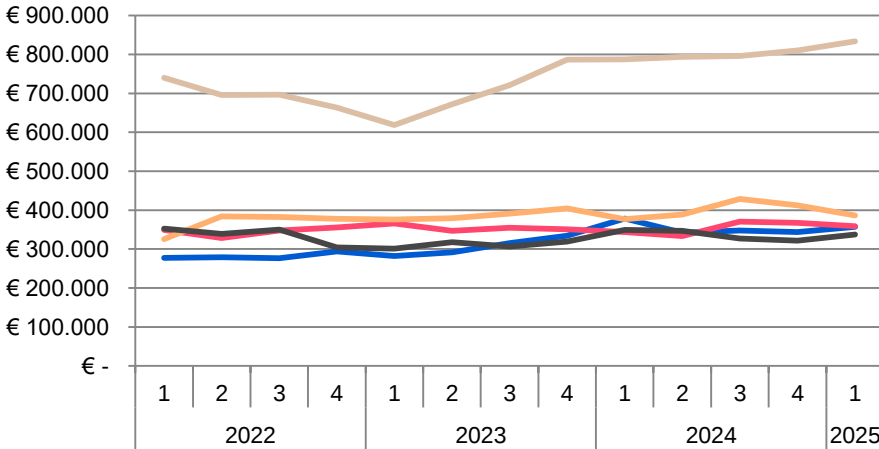
€ 495.000

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



0,5%

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 Overig Zeeland bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3.675. Dat is 1,2 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 9,1 procent.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 2.866	€ 2.887	1%
Hoekwoning	€ 2.942	€ 3.180	8%
2-onder-1-kap	€ 3.296	€ 3.329	1%
Vrijstaand	€ 4.437	€ 4.599	4%
Appartement	€ 3.743	€ 3.613	-3%
Totaal	€ 3.618	€ 3.675	1%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



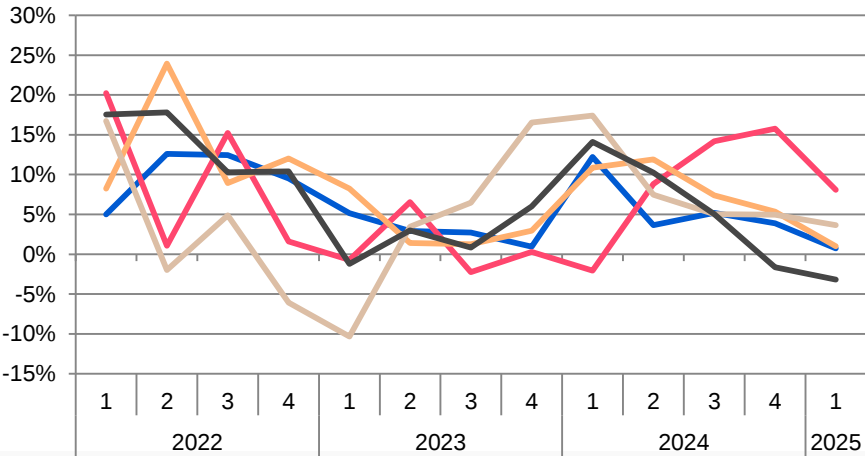
€ 3.675

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



1,2%

Vraagprijsontwikkeling per m²



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

🏠 Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is de afgelopen kwartalen relatief 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 Overig Zeeland werden in het 1e kwartaal van 2025 in totaal 559 woningen te koop gezet. Dat zijn er 22,1 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 22,2 procent.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	127	161	27%
Hoekwoning	73	65	-11%
2-onder-1-kap	81	80	-1%
Vrijstaand	82	106	29%
Appartement	95	147	55%
Totaal	458	559	22%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



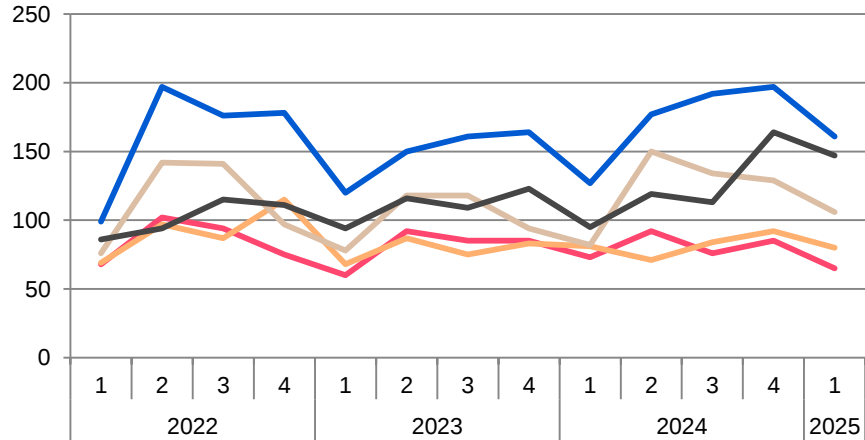
559

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



22,1%

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 Overig Zeeland staan de in het 1e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 85 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 51 dagen.

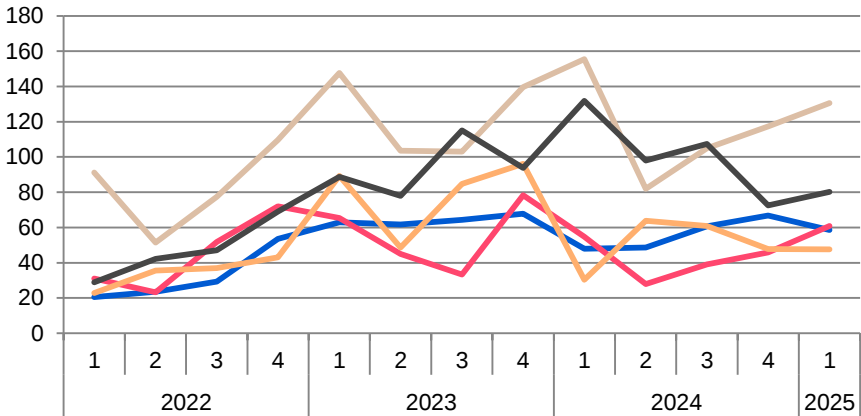
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	48	59
Hoekwoning	55	61
2-onder-1-kap	30	48
Vrijstaand	156	131
Appartement	132	80
Totaal	101	85

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



85

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 Overig Zeeland staat 51 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

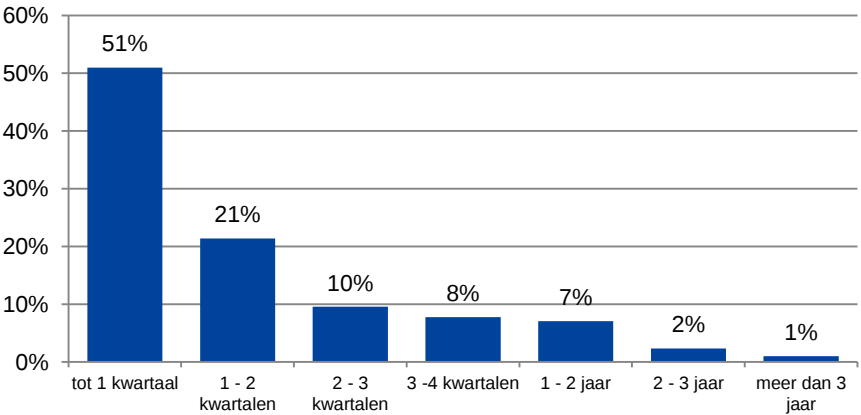
Staat al te koop:	2024-1	2025-1
tot 1 kwartaal	49%	51%
1 - 2 kwartalen	19%	21%
2 - 3 kwartalen	12%	10%
3 -4 kwartalen	9%	8%
1 - 2 jaar	9%	7%
2 - 3 jaar	1%	2%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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



51%

Aanbod naar looptijdklasse



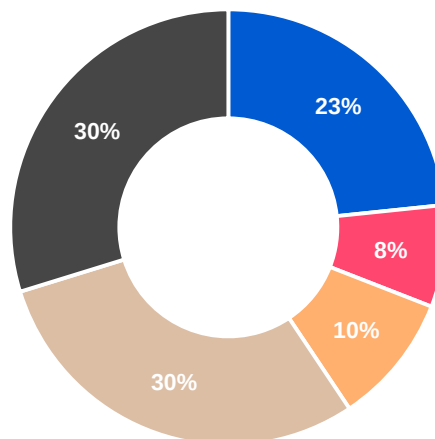


Aanbod vs transacties

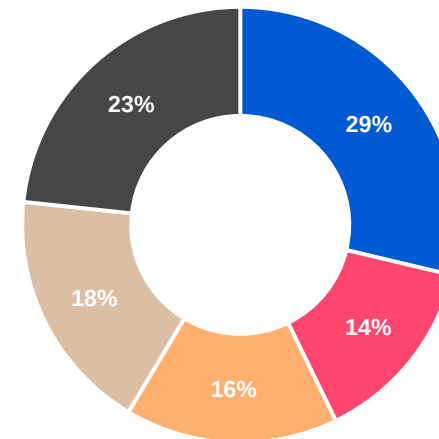
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Overig Zeeland maken vrijstaande woningen 30 procent uit van het aanbod, versus 18 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 23 procent van het aanbod versus 29 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

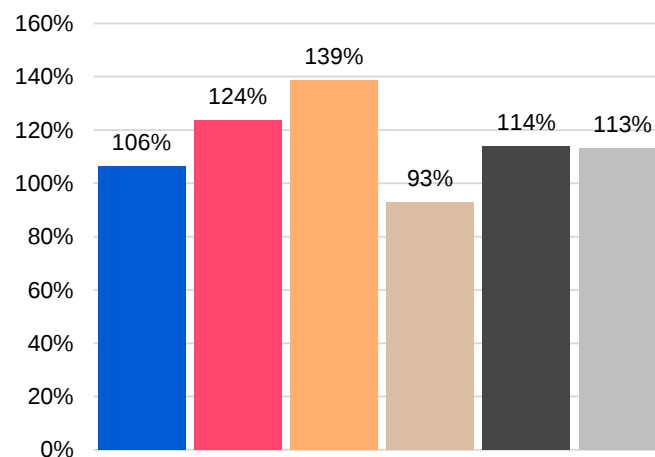


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 133 procent gestegen. In de Overig Zeeland gaat het om een stijging van 113 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 187 procent gestegen. In de regio Overig Zeeland gaat het om een stijging van 204 procent. De prijzen van 2-onder-1-kapwoningen zijn in Overig Zeeland sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

