WONING-TRANSACTIES

Q3 2026

Regionale analyse

COROP-regio Kop van Noord-Holland

NVM

brainbay

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Kop van Noord-Holland	**722**	**-1,1%**	**€ 470.000**	**3,2%**	**30**	**3,0%**	**65,8%**
Nederland	41.732	0,6%	€ 503.000	1,8%	31	3,3%	65,9%

Aanbod

	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2026	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)
Kop van Noord-Holland	**603**	**21,6%**	**€ 539.000**	**-1,6%**	**62**	**65,9%**	**2,5**
Nederland	39.001	23,8%	€ 595.000	2,0%	49	67,9%	**2,8**

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 en verkoopprijzen

Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal, met in het tweede en vierde kwartaal vaak de meeste transacties. Door de vele woningen die te koop komen, stijgt het aantal verkopen in Nederland nu al een aantal kwartalen op een rij.

Het aantal verkochte woningen (door NVM makelaars) komt in de regio Kop van Noord-Holland dit kwartaal uit op 722. Dat is een daling van 1,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 0,6 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

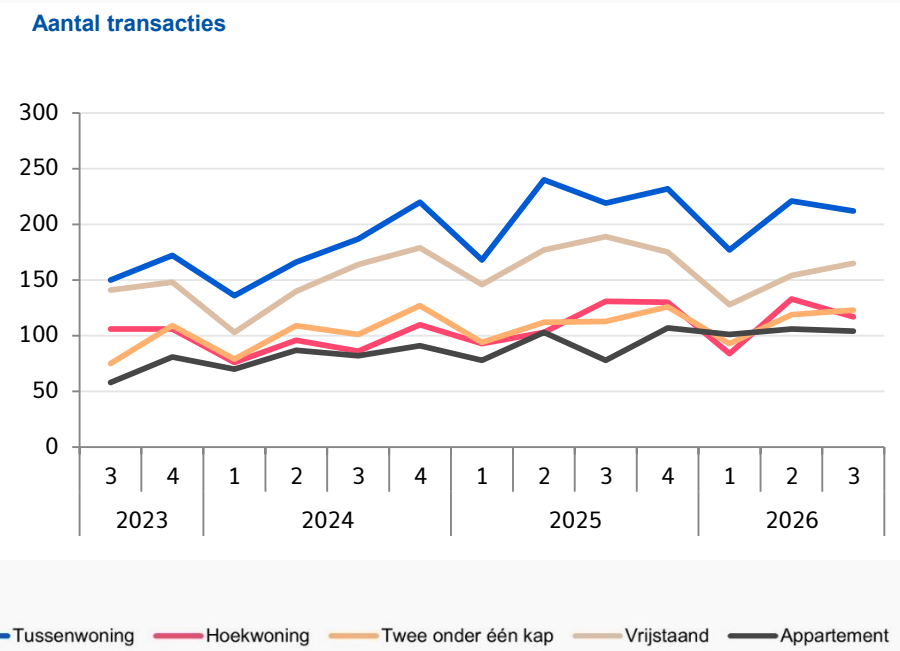
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	219	212	-3%
Hoekwoning	131	117	-11%
2-onder-1-kap	113	123	9%
Vrijstaand	189	165	-13%
Appartement	78	104	33%
Totaal	**730**	**722**	**-1%**

Totaal aantal verkochte woningen

722

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

-1,1%



Transactieprijzen

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 Kop van Noord-Holland komt dit kwartaal uit op € 470.000. Dat is een stijging van 3,2 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 1,8 procent.

Transactieprijzen in duizenden euro's

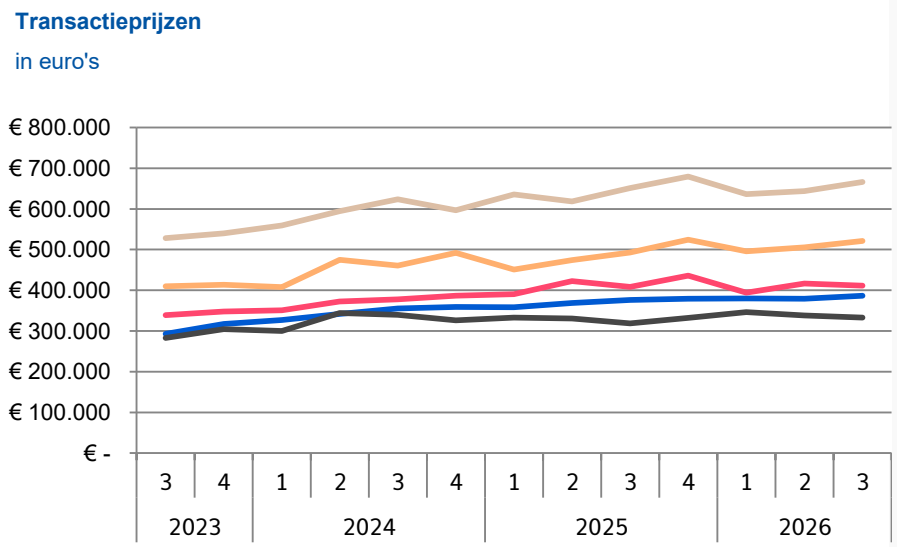
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 376	€ 387	3%
Hoekwoning	€ 408	€ 411	1%
2-onder-1-kap	€ 493	€ 521	6%
Vrijstaand	€ 651	€ 666	2%
Appartement	€ 319	€ 333	6%
Totaal	**€ 465**	**€ 470**	**3%**

Transactieprijs verkochte woningen

€ 470.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

3,2%



M²-prijzen en prijsverschillen

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 € 4.101. Dat is een stijging van 3,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 1,7 procent.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.501	€ 3.604	3%
Hoekwoning	€ 3.491	€ 3.733	7%
2-onder-1-kap	€ 4.056	€ 4.175	3%
Vrijstaand	€ 4.368	€ 4.460	2%
Appartement	€ 4.894	€ 4.874	3%
Totaal	**€ 3.959**	**€ 4.101**	**3%**

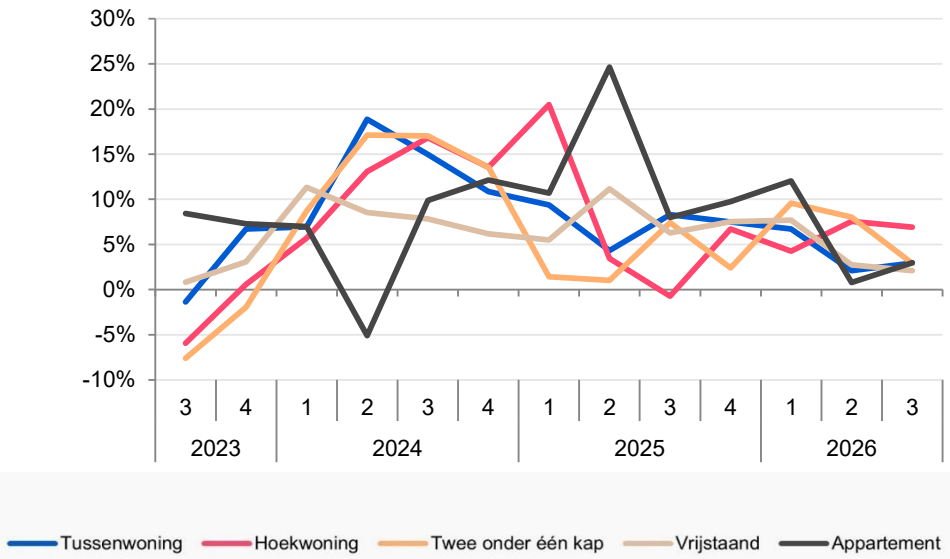
Transactieprijs per m² verkochte woningen

€ 4.101

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

3,4%

Transactieprijsontwikkeling per m²



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 is dit percentage op dit moment licht dalend. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2026 werd in de regio Kop van Noord-Holland voor een woning gemiddeld 3% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 3,3%.

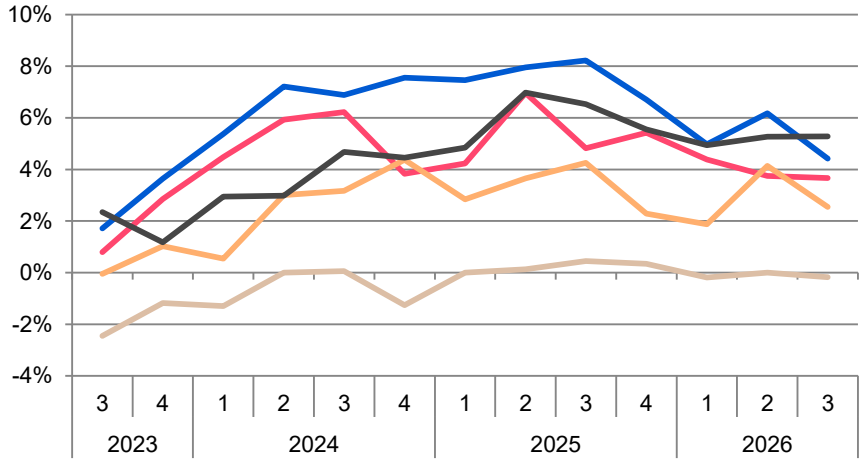
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	8,2%	4,4%
Hoekwoning	4,8%	3,7%
2-onder-1-kap	4,3%	2,5%
Vrijstaand	0,4%	-0,2%
Appartement	6,5%	5,3%
Totaal	**4,8%**	**3,0%**

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?

3,0%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden en prijsverschillen

Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd rond de vier weken. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Kop van Noord-Holland werd dit kwartaal verkocht in 30 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 31 dagen.

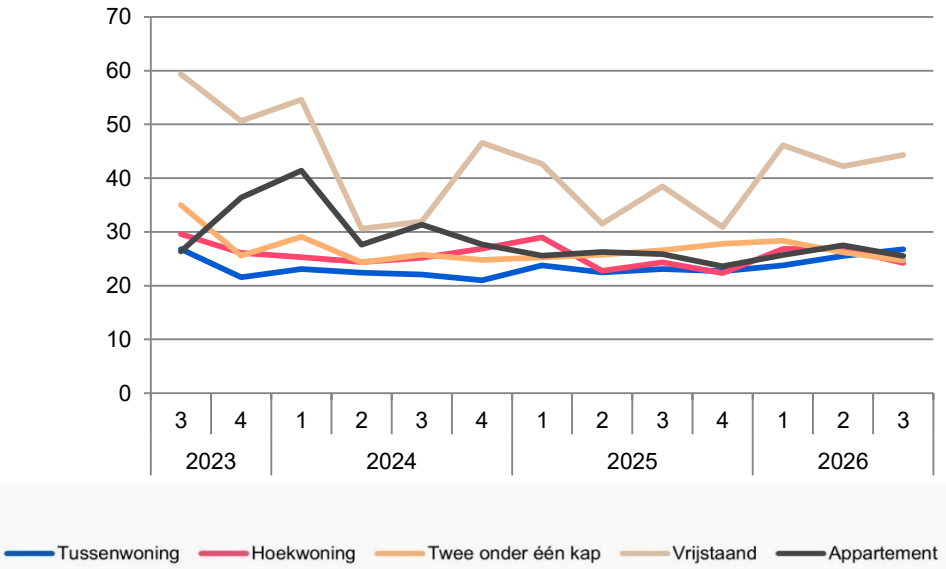
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	23	27
Hoekwoning	24	24
2-onder-1-kap	27	25
Vrijstaand	39	44
Appartement	26	26
Totaal	**28**	**30**

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?

30

Verkooptijden

in dagen



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 Kop van Noord-Holland wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 3,5 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 4,2 procent.

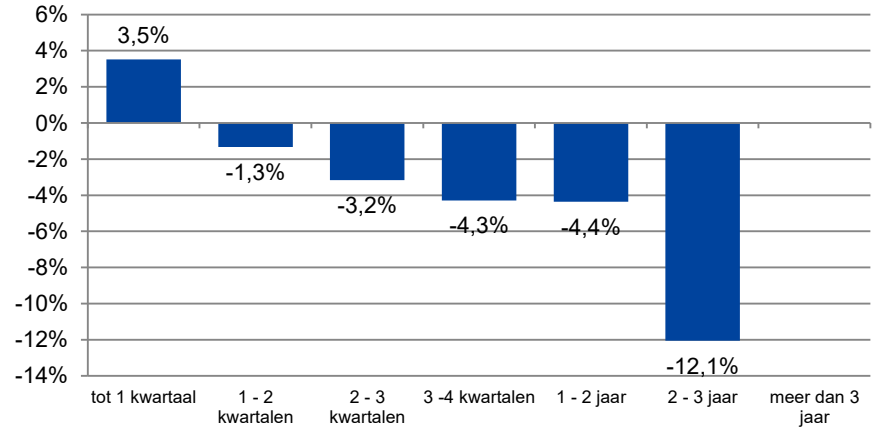
Verkocht binnen:	2025-3	2026-3
tot 1 kwartaal	5,6%	3,5%
1 - 2 kwartalen	-4,9%	-1,3%
2 - 3 kwartalen	-13,2%	-3,2%
3 -4 kwartalen	-5,3%	-4,3%
1 - 2 jaar	-13,9%	-4,4%
2 - 3 jaar		-12,1%
meer dan 3 jaar		

Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht

3,5%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Krapte en boven de vraagprijs

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.

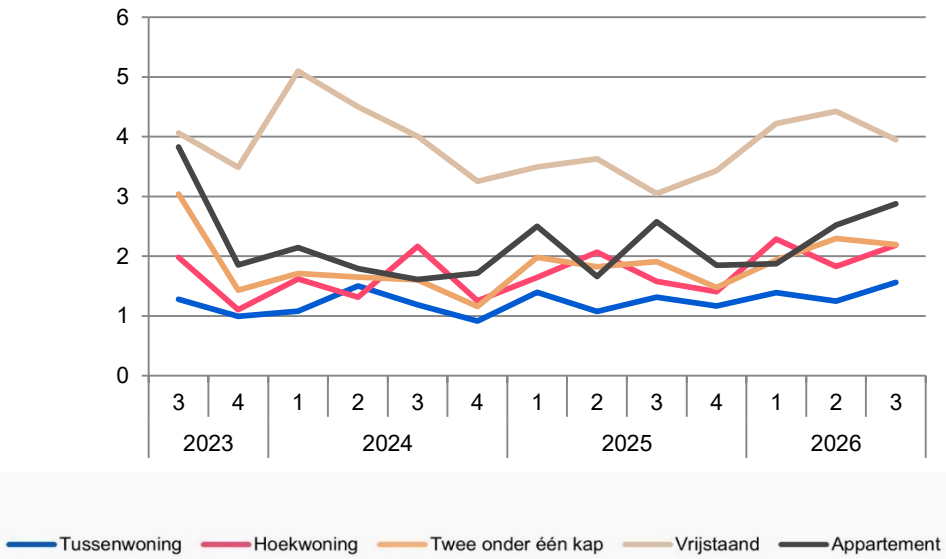
Hoe lager de krapte-indicator, hoe krapper de markt. De krapte-indicator in regio Kop van Noord-Holland komt uit op 2,5. De landelijke krapte-indicator staat noteert dit kwartaal een stand van 2,8.

Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	1,3	1,6
Hoekwoning	1,6	2,2
2-onder-1-kap	1,9	2,2
Vrijstaand	3,0	3,9
Appartement	2,6	2,9
Totaal	**2,0**	**2,5**

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?

2,5

Krapte-indicator



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt is het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs erg hoog. Tussenwoningen worden het vaakst overboden. Bij vrijstaande woningen ligt de prijs landelijk in meer dan de helft van de gevallen onder de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2026 werd 65,8 procent van de woningen in de regio Kop van Noord-Holland verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 65,9 procent van de verkochte woningen.

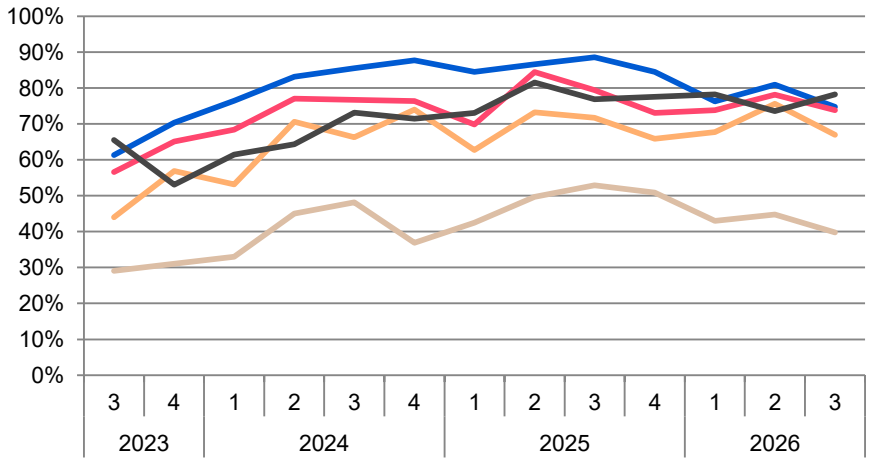
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	89%	75%
Hoekwoning	79%	74%
2-onder-1-kap	72%	67%
Vrijstaand	53%	40%
Appartement	77%	78%
Totaal	**74%**	**66%**

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt

65,8%

Boven de vraagprijs verkocht

in procenten



Aantal in aanbod en vraagprijzen

Aantal in aanbod

Het aanbod blijft op een hoog niveau doordat er veel woningen op de markt komen. Dit wordt in veel regio's veroorzaakt door de vele uitgeponde woningen (zie volgende pagina). Een steeds groter deel van het aanbod bestaat hierdoor uit appartementen.

In de regio Kop van Noord-Holland staan in het 3e kwartaal van 2026 603 woningen te koop. Dat is een stijging van 21,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 23,8 procent in een jaar.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	96	111	16%
Hoekwoning	69	85	23%
2-onder-1-kap	72	90	25%
Vrijstaand	192	218	14%
Appartement	67	100	49%
Totaal	**496**	**603**	**22%**

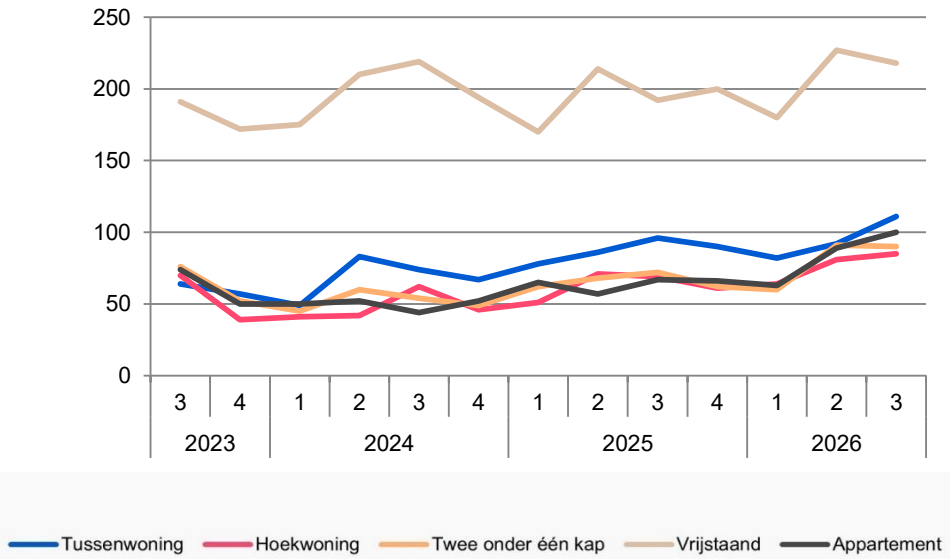
Totaal aantal woningen in aanbod

603

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

21,6%

Aantal in aanbod



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs vlakt net als de verkooprijs af. Wel ligt de gemiddelde (laatste) vraagprijs van het aanbod hoger dan de verkooprijs, omdat er vaak meer duurdere woningen in aanbod staan dan er worden verkocht.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 3e kwartaal van 2026 uit op € 539.000. Dat is een daling van 1,6 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 2 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 360	€ 390	8%
Hoekwoning	€ 470	€ 434	-8%
2-onder-1-kap	€ 514	€ 496	-3%
Vrijstaand	€ 783	€ 748	-5%
Appartement	€ 366	€ 378	2%
Totaal	**€ 562**	**€ 539**	**-2%**

Vraagprijs van woningen in aanbod

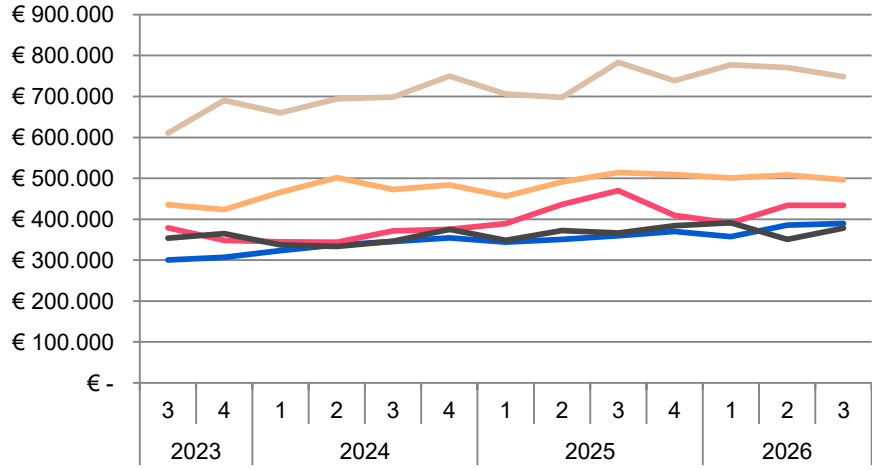
€ 539.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

-1,6%

Vraagprijzen

in euro's



M²-prijzen en aantal te koop gezet

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 Kop van Noord-Holland bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4.091. Dat is 2,1 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 3,6 procent.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.295	€ 3.398	3%
Hoekwoning	€ 3.665	€ 3.608	-2%
2-onder-1-kap	€ 3.871	€ 4.062	5%
Vrijstaand	€ 4.402	€ 4.385	0%
Appartement	€ 4.343	€ 4.656	8%
Totaal	**€ 4.000**	**€ 4.091**	**2%**

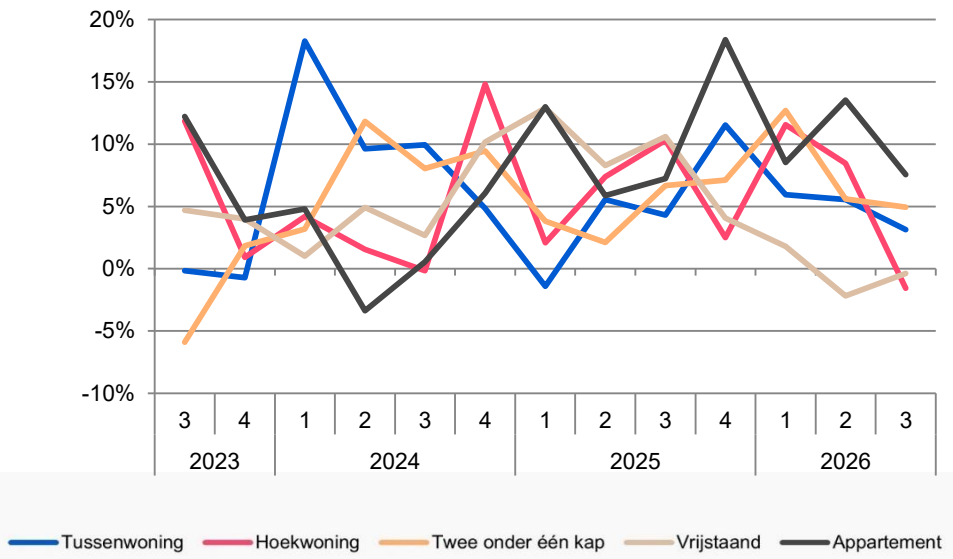
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod

€ 4.091

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

2,1%

Vraagprijsontwikkeling per m²



Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is op dit moment zeer hoog. Dit komt vooral door uitponden van voormalige huurwoningen. Landelijk worden van bijna alle woningtypen meer woningen te koop gezet.

In de regio Kop van Noord-Holland werden in het 3e kwartaal van 2026 in totaal 788 woningen te koop gezet. Dat zijn er 0,3 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 4,9 procent.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	240	235	-2%
Hoekwoning	136	128	-6%
2-onder-1-kap	124	131	6%
Vrijstaand	193	177	-8%
Appartement	93	117	26%
Totaal	**786**	**788**	**0%**

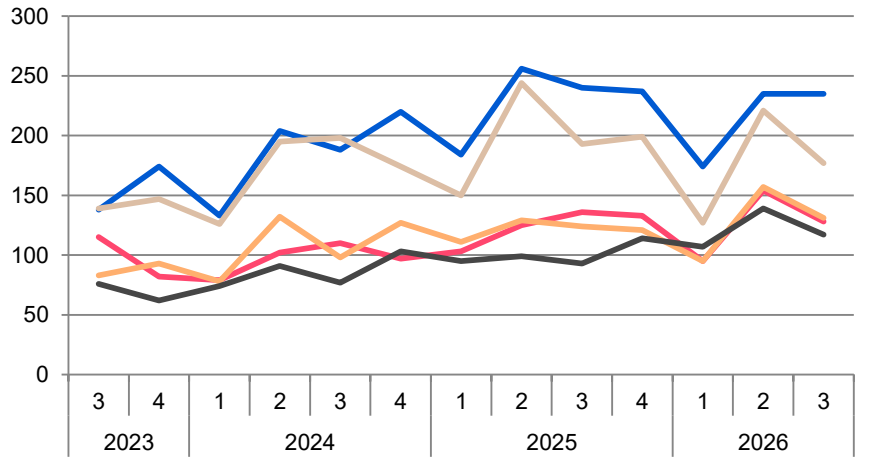
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen

788

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

0,3%

Aantal te koop gezet



Woningaanbod en looptijden

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 Kop van Noord-Holland staan de in het 3e kwartaal van 2026 te koop staande woningen gemiddeld 62 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 49 dagen.

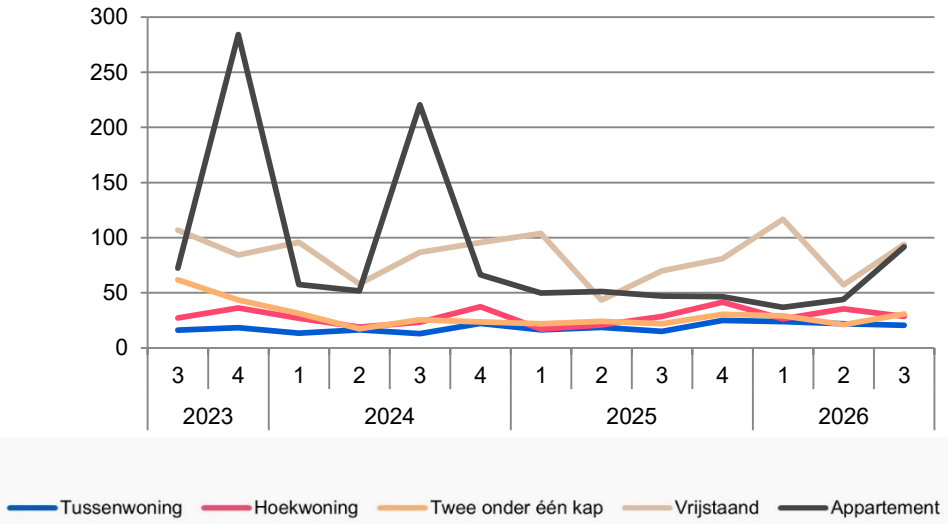
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	15	21
Hoekwoning	29	29
2-onder-1-kap	22	31
Vrijstaand	70	94
Appartement	47	92
Totaal	**44**	**62**

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?

62

Looptijd van het aanbod

in dagen



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. Bijna geen een woning staat nog langer dan een jaar te koop.

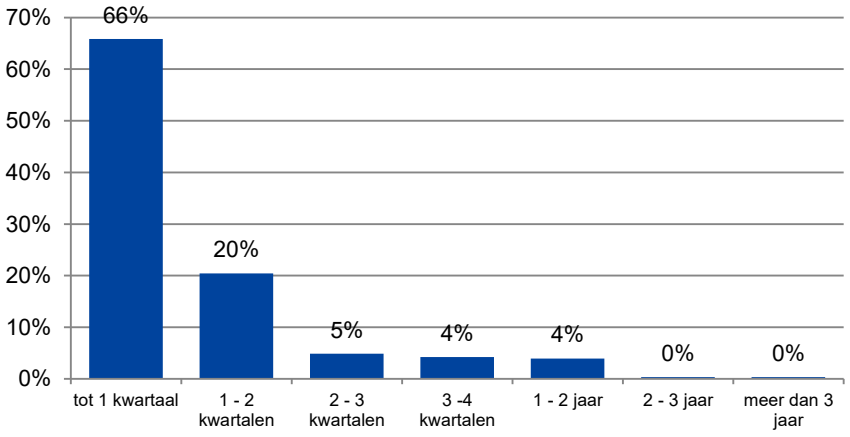
In de regio Kop van Noord-Holland staat 66 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2025-3	2026-3
tot 1 kwartaal	72%	66%
1 - 2 kwartalen	16%	20%
2 - 3 kwartalen	3%	5%
3 -4 kwartalen	3%	4%
1 - 2 jaar	5%	4%
2 - 3 jaar	1%	0%
meer dan 3 jaar	0%	0%

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

66%

Aanbod naar looptijdklasse



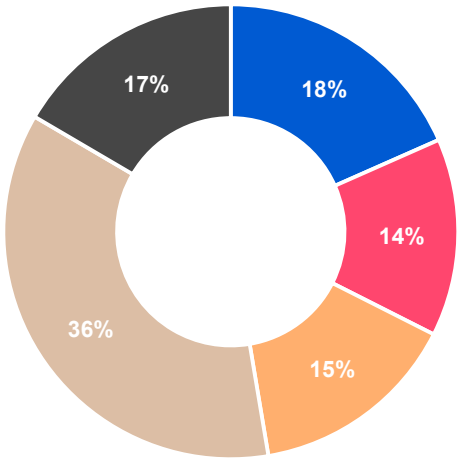
Verdeling en prijsontwikkeling

Aanbod vs transacties

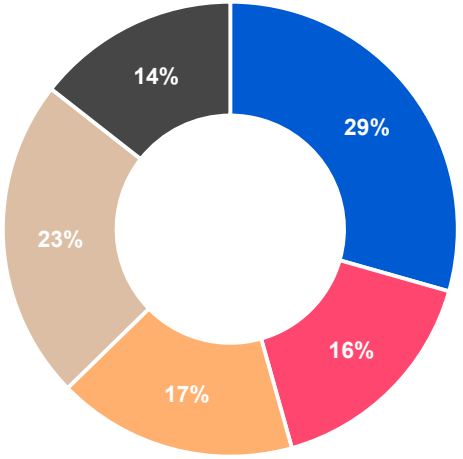
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Kop van Noord-Holland maken vrijstaande woningen 36 procent uit van het aanbod, versus 23 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 18 procent van het aanbod versus 29 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



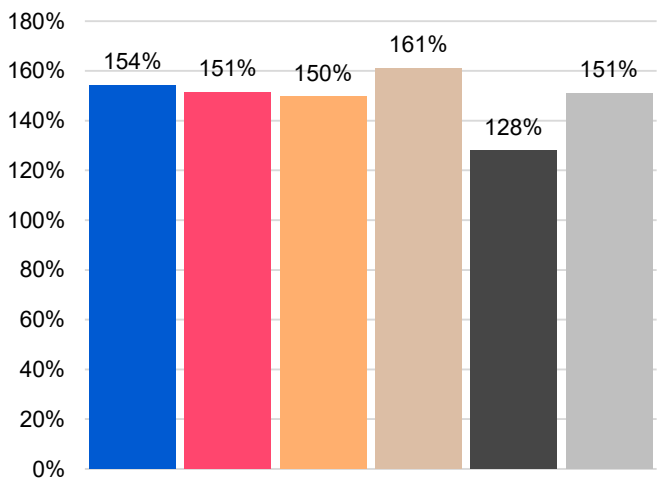
Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement Totaal

Prijsontwikkelingen

De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 147 procent gestegen. In de Kop van Noord-Holland gaat het om een stijging van 151 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 204 procent gestegen. In de regio Kop van Noord-Holland gaat het om een stijging van 197 procent. De prijzen van appartementen zijn in Kop van Noord-Holland sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

