

WONING- TRANSACTIES

Q1 2025

Q2 Q3 Q4

Regionale analyse

COROP-regio Het Gooi
en Vechtstreek





Transacties



Aantal
verkopen
1e kwartaal
2025

623

33.615



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

6,7%

13,2%



Prijs
verkochte woning
1e kwartaal
2025

€ 606.000

€ 473.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

7,7%

9,7%



Verkooptijd
(in dagen)
1e kwartaal
2025

33

30



Vershil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs

1,4%

4,4%



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

57,1%

67,9%

Het Gooi en Vechtstreek

Nederland



Aanbod



Aantal
in aanbod
1e kwartaal
2025

645

25.973



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

12,0%

14,5%



Vraagprijzen
1e kwartaal
2025

€ 915.000

€ 575.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

2,4%

6,5%



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat

59

51



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop

63,7%

67,9%



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

3,1

2,3

Het Gooi en Vechtstreek

Nederland

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 Het Gooi en Vechtstreek dit kwartaal uit op 623. Dat is een stijging van 6,7 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	158	143	-9%
Hoekwoning	109	103	-6%
2-onder-1-kap	92	88	-4%
Vrijstaand	44	53	20%
Appartement	181	236	30%
Totaal	584	623	7%

Totaal aantal verkochte woningen



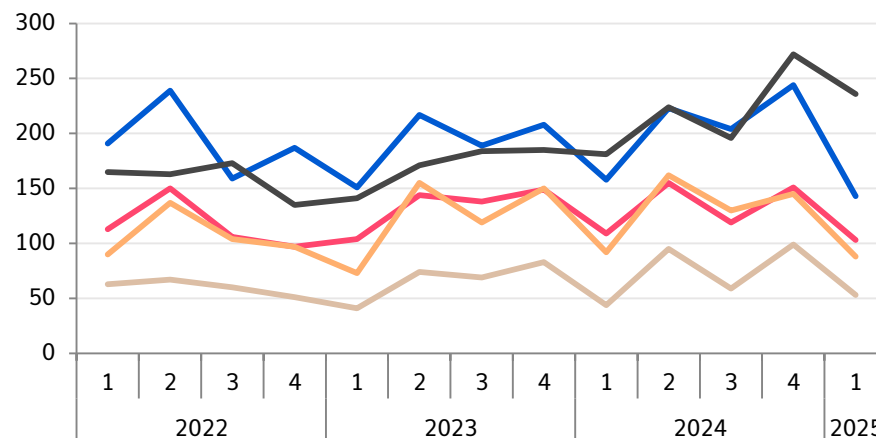
623

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



6,7%

Aantal transacties



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

Transactiepreizen

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 Het Gooi en Vechtstreek komt dit kwartaal uit op € 606.000. Dat is een stijging van 7,7 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,7 procent.

Transactiepreizen in duizenden euro's

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 481	€ 526	9%
Hoekwoning	€ 566	€ 616	9%
2-onder-1-kap	€ 809	€ 866	7%
Vrijstaand	€ 1.143	€ 1.491	30%
Appartement	€ 357	€ 356	2%
Totaal	€ 560	€ 606	8%

Transactieprijs verkochte woningen



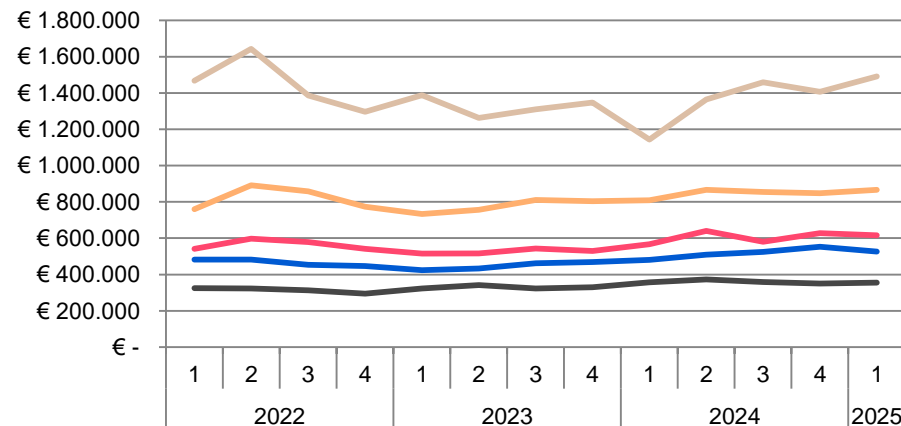
€ 606.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



7,7%

Transactiepreizen 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 € 5.363. Dat is een stijging van 7,4 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	€ 4.579	€ 5.010	9%
Hoekwoning	€ 4.999	€ 4.974	-1%
2-onder-1-kap	€ 5.551	€ 6.307	14%
Vrijstaand	€ 6.515	€ 6.394	-2%
Appartement	€ 4.721	€ 5.164	10%
Totaal	€ 5.000	€ 5.363	7%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



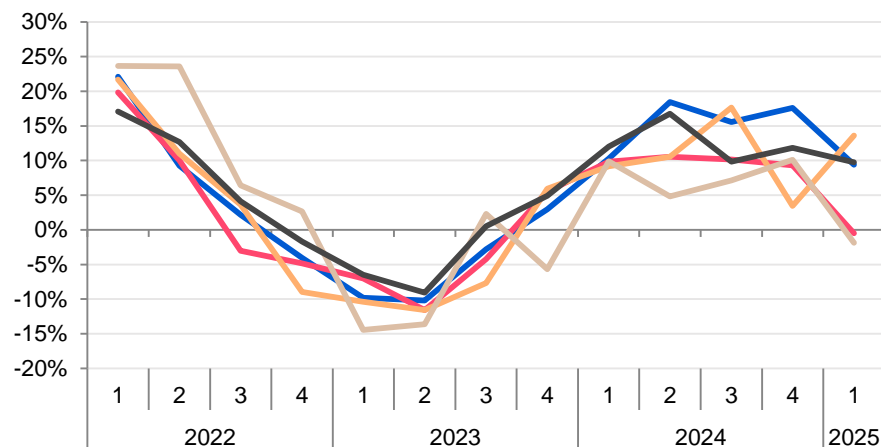
€ 5.363

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



7,4%

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 Het Gooi en Vechtstreek voor een woning gemiddeld 1,4% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,4%.

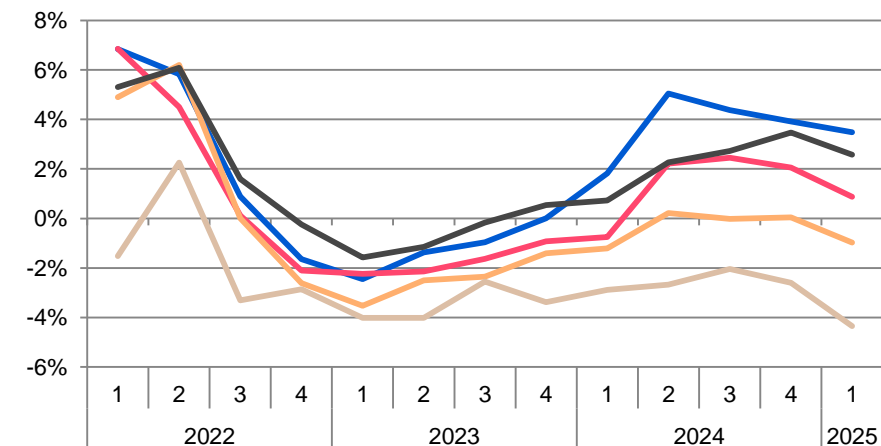
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	1,8%	3,5%
Hoekwoning	-0,7%	0,9%
2-onder-1-kap	-1,2%	-1,0%
Vrijstaand	-2,9%	-4,4%
Appartement	0,7%	2,6%
Totaal	0,2%	1,4%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



1,4%

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 Het Gooi en Vechtstreek werd dit kwartaal verkocht in 33 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 30 dagen.

Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	24	25
Hoekwoning	36	32
2-onder-1-kap	47	42
Vrijstaand	70	77
Appartement	33	26
Totaal	36	33

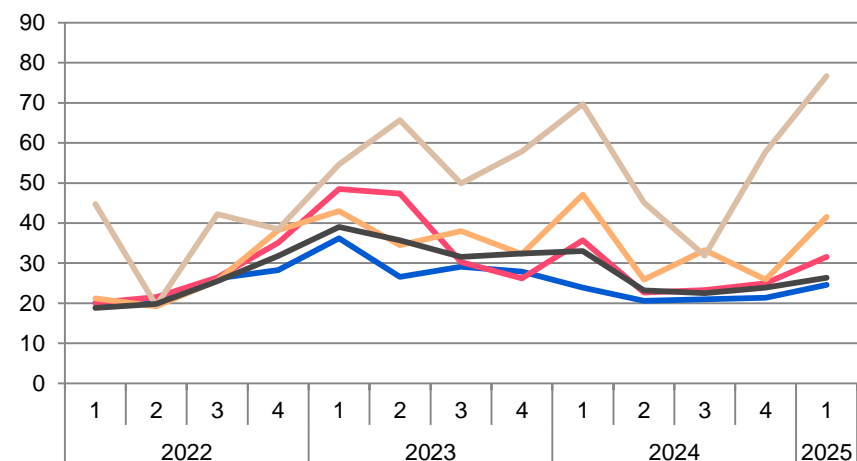
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



33

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 Het Gooi en Vechtstreek wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 2,6 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%	2,6%
1 - 2 kwartalen	-5,2%	-2,5%
2 - 3 kwartalen	-8,2%	-4,1%
3 - 4 kwartalen	-10,4%	-3,8%
1 - 2 jaar	-9,3%	-9,7%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

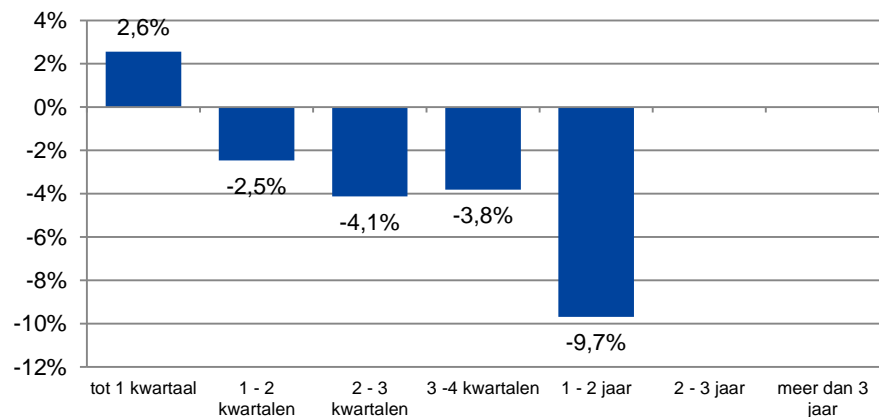
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



2,6%

Vraag-verkooprijverschil

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

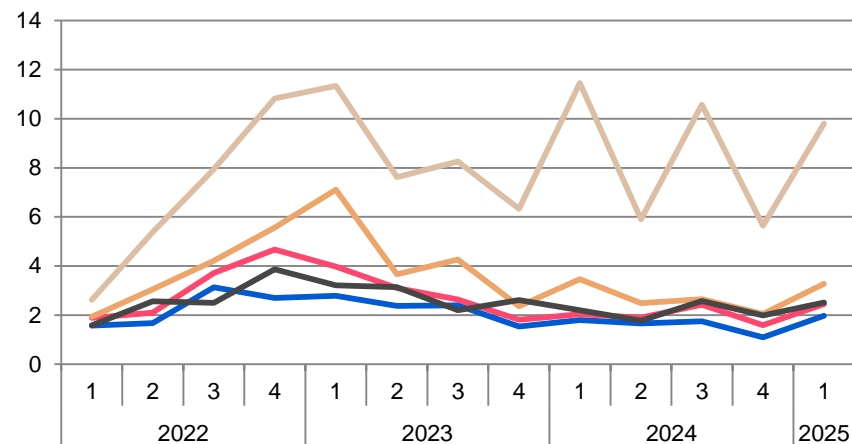
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	1,8	2,0
Hoekwoning	2,0	2,4
2-onder-1-kap	3,5	3,3
Vrijstaand	11,5	9,8
Appartement	2,2	2,5
Totaal	3,0	3,1

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



3,1

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 57,1 procent van de woningen in de regio Het Gooi en Vechtstreek 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	61%	71%
Hoekwoning	37%	55%
2-onder-1-kap	33%	40%
Vrijstaand	27%	23%
Appartement	51%	64%
Totaal	46%	57%

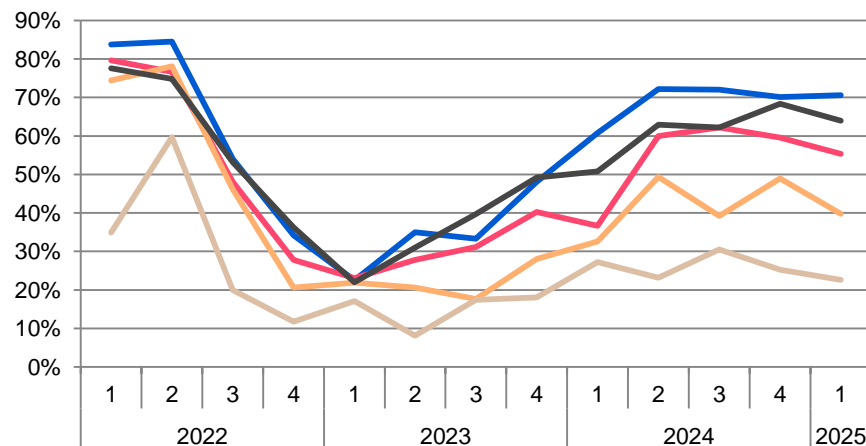
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



57,1%

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 Het Gooi en Vechtstreek staan in het 1e kwartaal van 2025 645 woningen te koop. Dat is een stijging van 12 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	95	94	-1%
Hoekwoning	74	84	14%
2-onder-1-kap	106	96	-9%
Vrijstaand	168	173	3%
Appartement	133	198	49%
Totaal	576	645	12%

Totaal aantal woningen in aanbod



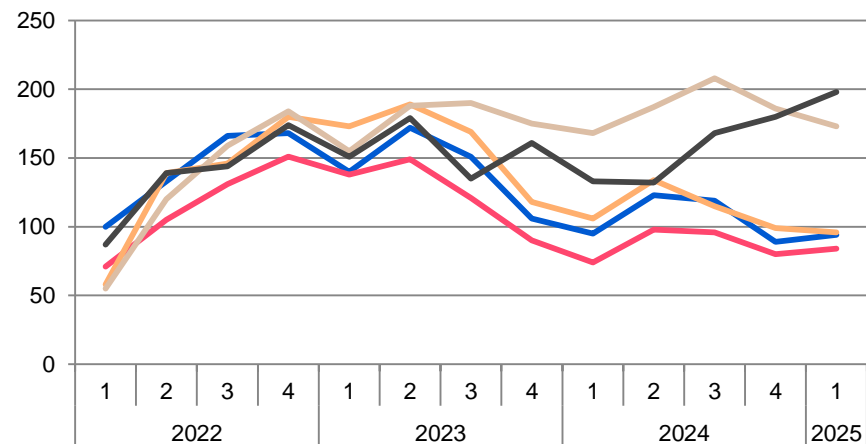
645

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



12,0%

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 transactieprijzen, 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 € 915.000. Dat is een stijging van 2,4 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 6,5 procent.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 537	€ 520	-3%
Hoekwoning	€ 654	€ 658	1%
2-onder-1-kap	€ 842	€ 902	7%
Vrijstaand	€ 1.594	€ 1.767	11%
Appartement	€ 519	€ 472	-5%
Totaal	€ 912	€ 915	2%

Vraagprijs van woningen in aanbod



€ 915.000

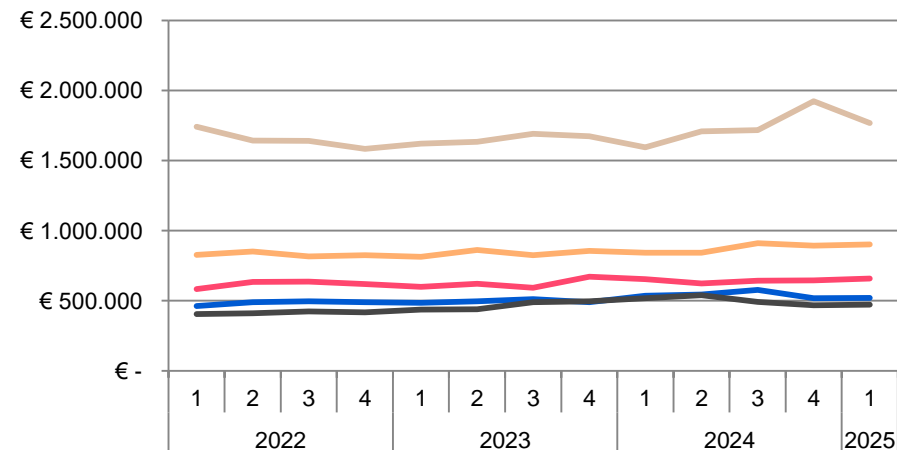
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



2,4%

Vraagprijzen

in euro's



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 Het Gooi en Vechtstreek bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 6.112. Dat is 8,5 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	€ 4.597	€ 4.851	6%
Hoekwoning	€ 5.057	€ 5.370	6%
2-onder-1-kap	€ 5.675	€ 6.394	13%
Vrijstaand	€ 6.970	€ 7.754	11%
Appartement	€ 5.200	€ 5.453	6%
Totaal	€ 5.686	€ 6.112	8%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



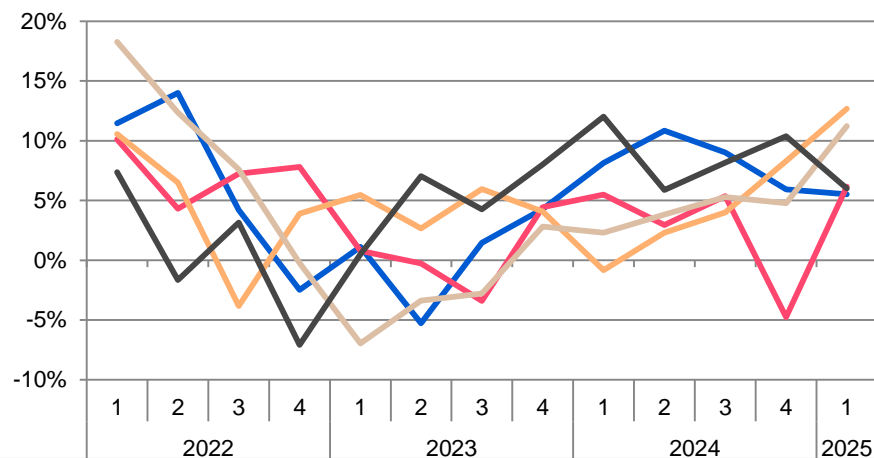
€ 6.112

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



8,5%

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 Het Gooi en Vechtstreek werden in het 1e kwartaal van 2025 in totaal 764 woningen te koop gezet. Dat zijn er 19 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	162	163	1%
Hoekwoning	111	122	10%
2-onder-1-kap	112	104	-7%
Vrijstaand	77	86	12%
Appartement	180	289	61%
Totaal	642	764	19%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



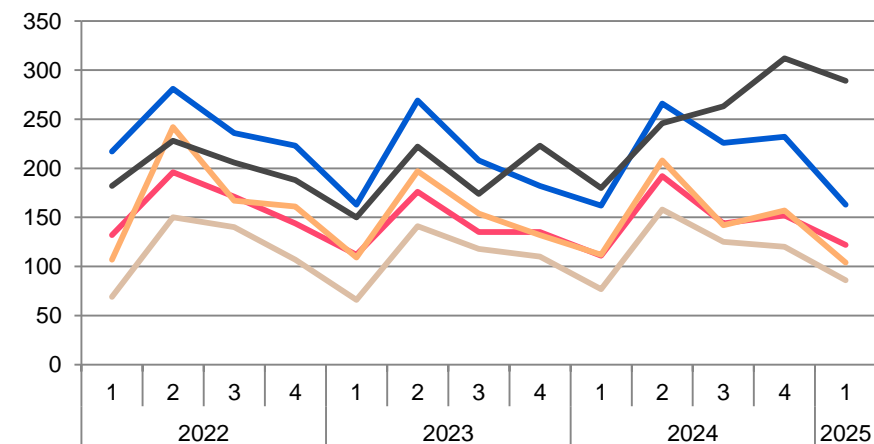
764

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



19,0%

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 Het Gooi en Vechtstreek staan de in het 1e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 59 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 51 dagen.

Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	19	18
Hoekwoning	35	17
2-onder-1-kap	41	37
Vrijstaand	156	131
Appartement	50	43
Totaal	72	59

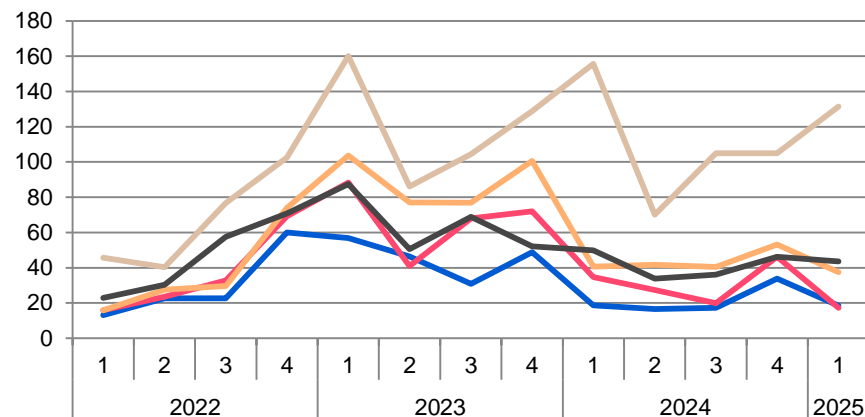
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



59

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 Het Gooi en Vechtstreek staat 64 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

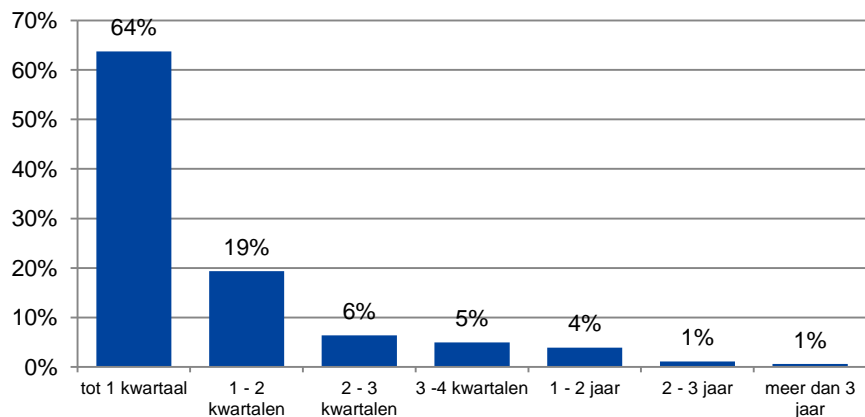
Staat al te koop:	2024-1	2025-1
tot 1 kwartaal	59%	64%
1 - 2 kwartalen	18%	19%
2 - 3 kwartalen	9%	6%
3 - 4 kwartalen	6%	5%
1 - 2 jaar	7%	4%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	0%	1%

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



64%

Aanbod naar looptijdklasse



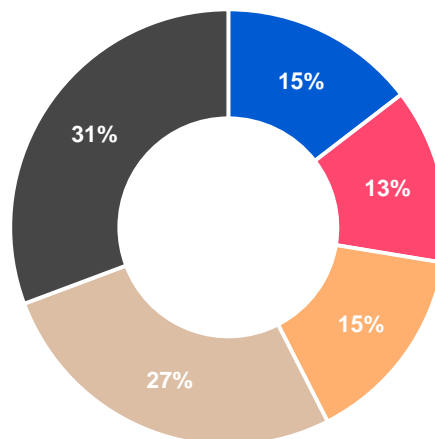


Aanbod vs transacties

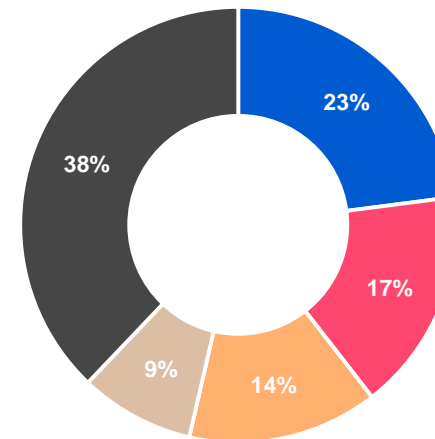
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Het Gooi en Vechtstreek maken vrijstaande woningen 27 procent uit van het aanbod, versus 9 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 15 procent van het aanbod versus 23 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

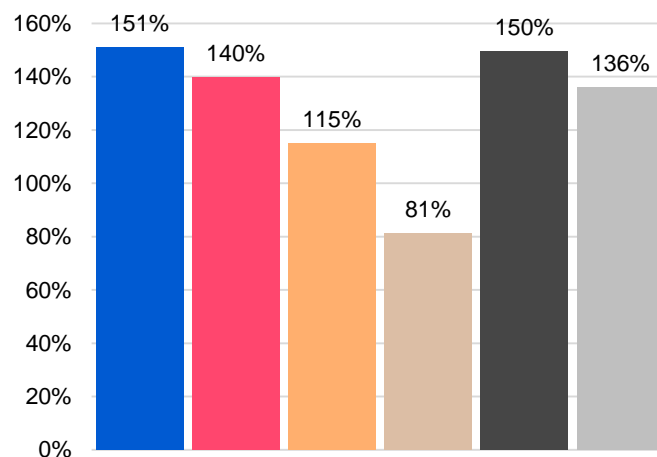


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 133 procent gestegen. In de Het Gooi en Vechtstreek gaat het om een stijging van 136 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 187 procent gestegen. In de regio Het Gooi en Vechtstreek gaat het om een stijging van 152 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in Het Gooi en Vechtstreek sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

