WONING-
TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht Agglomeratie Leiden en Bollenstreek

Hillegom
Kaag en Braassem
Katwijk
Leiden
Leiderdorp
Lisse
Noordwijk
Oegstgeest
Teylingen
Voorschoten
Zoeterwoude

NVM

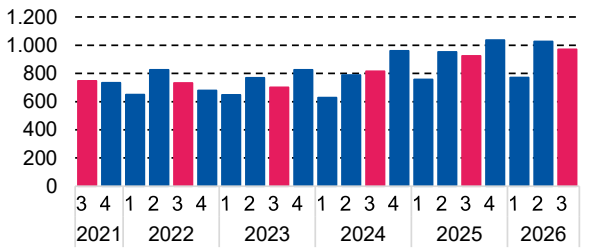
brainbay

Transactiecijfers

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

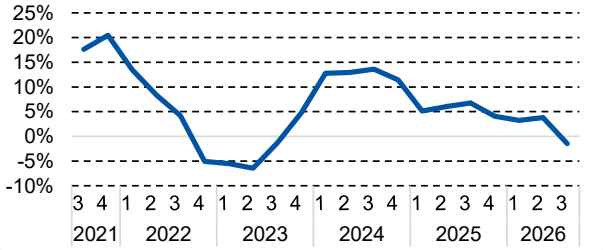
Aantal transacties	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	276	328	**286**	4%	-13%
Hoekwoning	161	167	**173**	7%	3%
2-onder-1-kap	72	82	**85**	18%	4%
Vrijstaand	54	49	**59**	8%	20%
Appartement	361	401	**368**	2%	-8%
Totaal	**924**	**1.027**	**970**	**5%**	**-6%**



Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

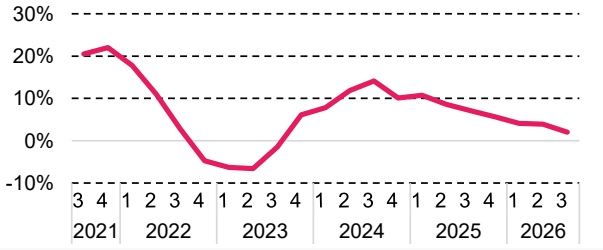
Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	568	582	**575**	1,4%	-1,1%
Hoekwoning	643	634	**617**	-4,1%	-2,8%
2-onder-1-kap	841	840	**785**	-6,6%	-6,5%
Vrijstaand	1.070	973	**1.097**	2,6%	12,8%
Appartement	421	426	**413**	-1,9%	-2,8%
Totaal	**574**	**569**	**571**	**-1,5%**	**-1,8%**



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.

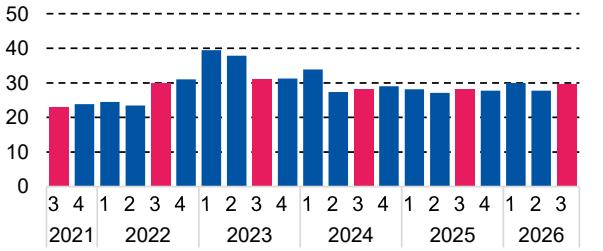
Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.108	5.126	**5.135**	0,5%	0,2%
Hoekwoning	5.114	5.126	**5.180**	1,3%	1,1%
2-onder-1-kap	5.364	5.396	**5.327**	-0,7%	-1,3%
Vrijstaand	5.914	5.757	**6.348**	7,3%	10,3%
Appartement	5.654	5.808	**5.858**	3,4%	0,7%
Totaal	**5.389**	**5.444**	**5.507**	**2,1%**	**0,9%**



Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	27	26	**28**
Hoekwoning	29	26	**30**
2-onder-1-kap	32	31	**36**
Vrijstaand	38	43	**45**
Appartement	26	27	**27**
Totaal	**28**	**28**	**30**



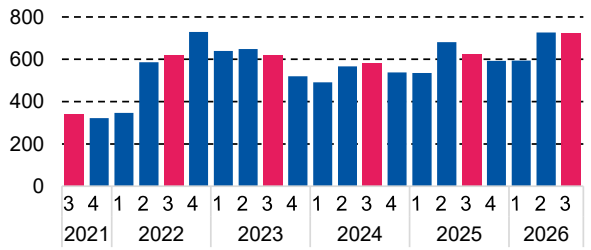
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	187	196	**192**	3%	-2%
Hoekwoning	89	131	**123**	38%	-6%
2-onder-1-kap	50	59	**48**	-4%	-19%
Vrijstaand	104	128	**125**	21%	-2%
Appartement	193	212	**236**	22%	11%
Totaal	**623**	**726**	**724**	**16%**	**0%**

Aantal in aanbod

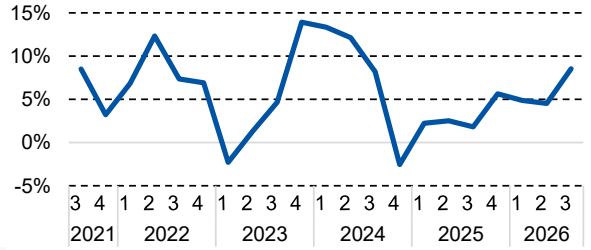


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	550	568	**592**	7,7%	4,3%
Hoekwoning	622	673	**694**	11,6%	3,2%
2-onder-1-kap	878	792	**814**	-7,2%	2,8%
Vrijstaand	1.304	1.567	**1.631**	25,1%	4,1%
Appartement	418	429	**436**	3,6%	2,0%
Totaal	**671**	**741**	**753**	**8,5%**	**3,2%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

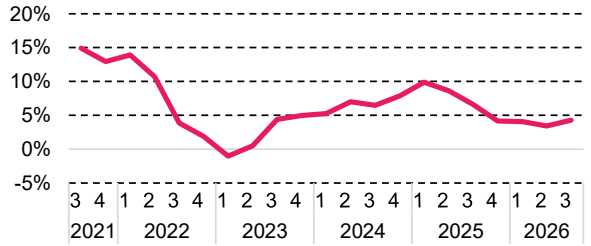


Vraagprijs per m²

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.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.803	4.865	**4.944**	2,9%	1,6%
Hoekwoning	4.799	4.992	**5.055**	5,4%	1,3%
2-onder-1-kap	5.060	5.064	**5.210**	3,0%	2,9%
Vrijstaand	6.484	6.631	**6.707**	3,4%	1,2%
Appartement	5.297	5.576	**5.588**	5,6%	0,8%
Totaal	**5.257**	**5.423**	**5.496**	**4,3%**	**1,3%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

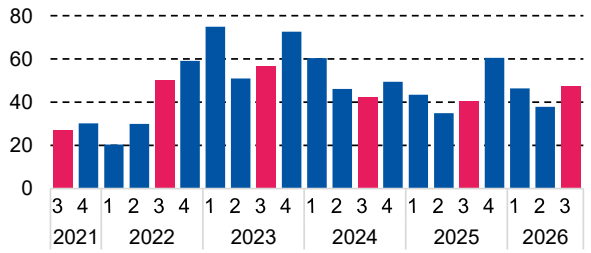


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	18	24	**25**
Hoekwoning	18	33	**26**
2-onder-1-kap	54	37	**24**
Vrijstaand	122	77	**141**
Appartement	25	31	**32**
Totaal	**40**	**38**	**47**

Looptijd aanbod in dagen

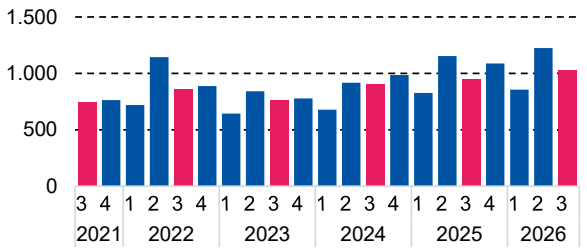


Marktindicatoren

Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

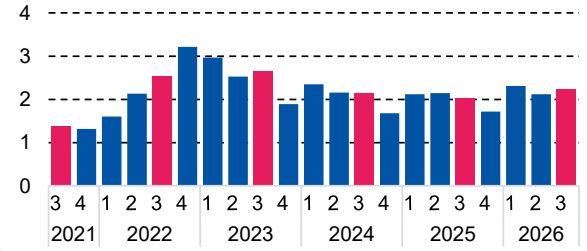
Aantal te koop gezet	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	310	379	**295**	-5%	-22%
Hoekwoning	147	211	**171**	16%	-19%
2-onder-1-kap	67	99	**82**	22%	-17%
Vrijstaand	60	104	**64**	7%	-38%
Appartement	360	432	**415**	15%	-4%
Totaal	**944**	**1.225**	**1.027**	**9%**	**-16%**



Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

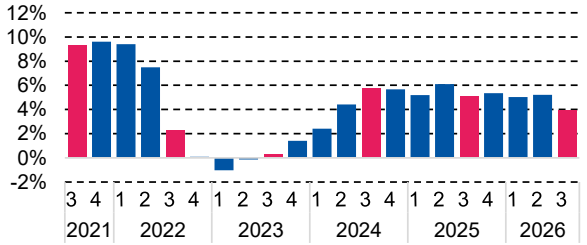
Krapte-indicator	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	2,0	1,8	**2,0**
Hoekwoning	1,7	2,4	**2,1**
2-onder-1-kap	2,1	2,2	**1,7**
Vrijstaand	5,8	7,8	**6,4**
Appartement	1,6	1,6	**1,9**
Totaal	**2,0**	**2,1**	**2,2**



Vraag-verkoopprijsverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs. Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

Vraag-verkoopprijs verschil in %	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	5,8%	5,9%	**4,3%**
Hoekwoning	4,3%	3,8%	**2,6%**
2-onder-1-kap	2,2%	2,9%	**1,0%**
Vrijstaand	-0,5%	-1,0%	**-1,4%**
Appartement	6,3%	6,5%	**5,8%**
Totaal	**5,1%**	**5,2%**	**3,9%**



% Boven vraagprijs verkocht

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.

> vraagprijs verkocht in procenten	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	77%	82%	**77%**
Hoekwoning	75%	71%	**65%**
2-onder-1-kap	63%	71%	**55%**
Vrijstaand	43%	37%	**35%**
Appartement	77%	81%	**81%**
Totaal	**73%**	**77%**	**72%**

