

WONING- TRANSACTIES

Q1 2025

Q2

Q3

Q4

Regionale analyse

COROP-regio Alkmaar
en omgeving



 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
Alkmaar en omgeving	558	15,3%	€ 475.000	8,9%	31	3,1%	62,0%
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)
Alkmaar en omgeving	525	21,2%	€ 624.000	8,0%	55	64,2%	2,8
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 Alkmaar en omgeving dit kwartaal uit op 558. Dat is een stijging van 15,3 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	132	168	27%
Hoekwoning	82	103	26%
2-onder-1-kap	54	44	-19%
Vrijstaand	82	79	-4%
Appartement	134	164	22%
Totaal	484	558	15%

Totaal aantal verkochte woningen



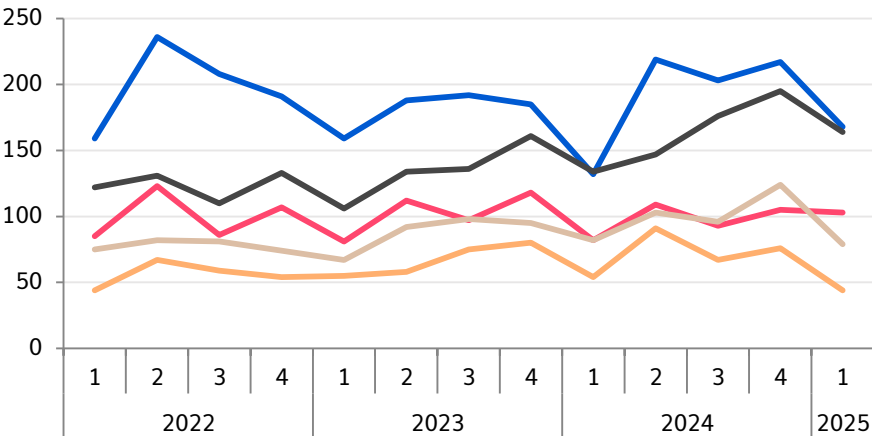
558

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



15,3%

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 Alkmaar en omgeving komt dit kwartaal uit op € 475.000. Dat is een stijging van 8,9 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	€ 394	€ 426	8%
Hoekwoning	€ 422	€ 472	12%
2-onder-1-kap	€ 558	€ 628	13%
Vrijstaand	€ 692	€ 778	12%
Appartement	€ 331	€ 340	5%
Totaal	€ 450	€ 475	9%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 475.000

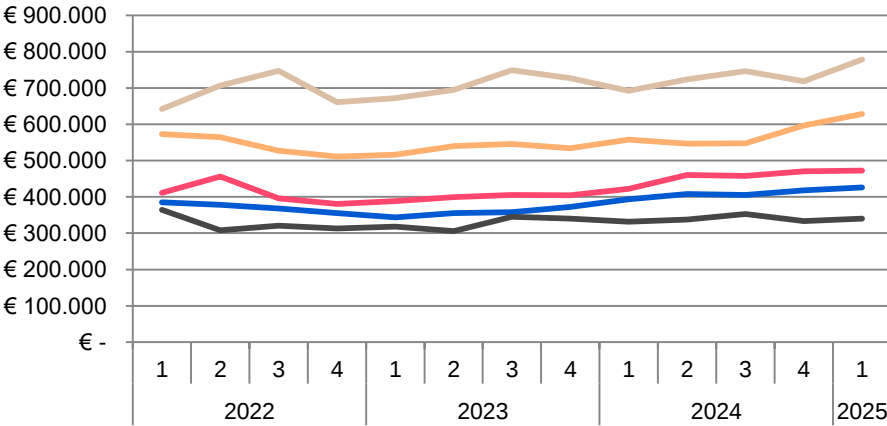
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



8,9%

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 € 4.560. Dat is een stijging van 9,8 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	€ 3.771	€ 3.943	5%
Hoekwoning	€ 3.662	€ 4.195	15%
2-onder-1-kap	€ 4.135	€ 4.644	12%
Vrijstaand	€ 4.567	€ 5.109	12%
Appartement	€ 4.593	€ 5.134	10%
Totaal	€ 4.156	€ 4.560	10%

Transactieprijs per m²
verkochte woningen



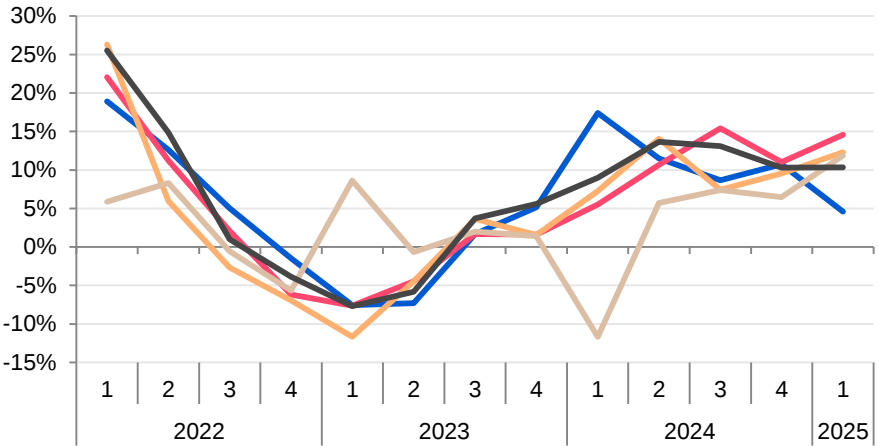
€ 4.560

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



9,8%

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 Alkmaar en omgeving voor een woning gemiddeld 3,1% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,4%.

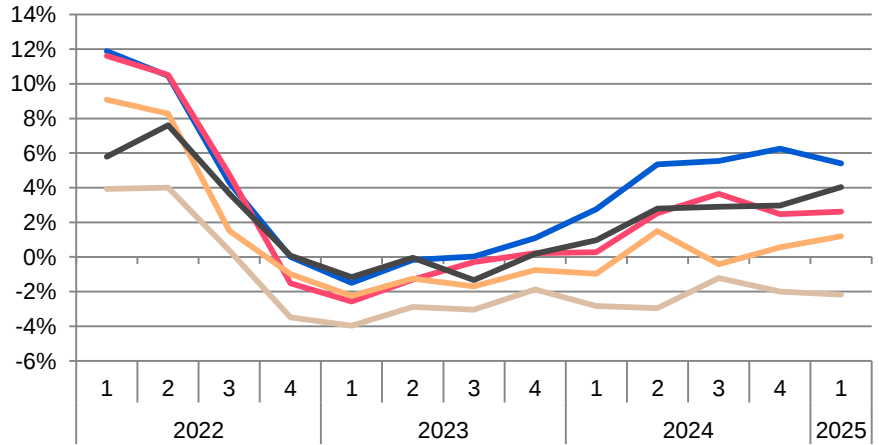
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	2,8%	5,4%
Hoekwoning	0,3%	2,6%
2-onder-1-kap	-1,0%	1,2%
Vrijstaand	-2,8%	-2,2%
Appartement	1,0%	4,0%
Totaal	0,5%	3,1%

Hoeveel procent wordt gemiddeld
boven de vraagprijs betaald?



3,1%

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 Alkmaar en omgeving werd dit kwartaal verkocht in 31 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 30 dagen.

Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	23	23
Hoekwoning	27	29
2-onder-1-kap	48	26
Vrijstaand	89	61
Appartement	28	28
Totaal	39	31

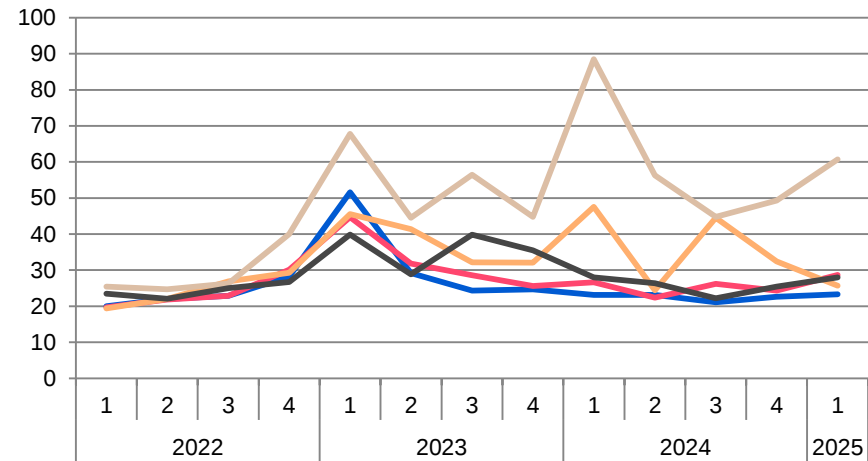
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



31

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 Alkmaar en omgeving wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 4,2 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

Verkocht binnen:	2024-1	2025-1
tot 1 kwartaal	2,3%	4,2%
1 - 2 kwartalen	-6,8%	-2,3%
2 - 3 kwartalen	-10,7%	-3,3%
3 - 4 kwartalen	-9,7%	-9,1%
1 - 2 jaar	-15,6%	-2,1%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

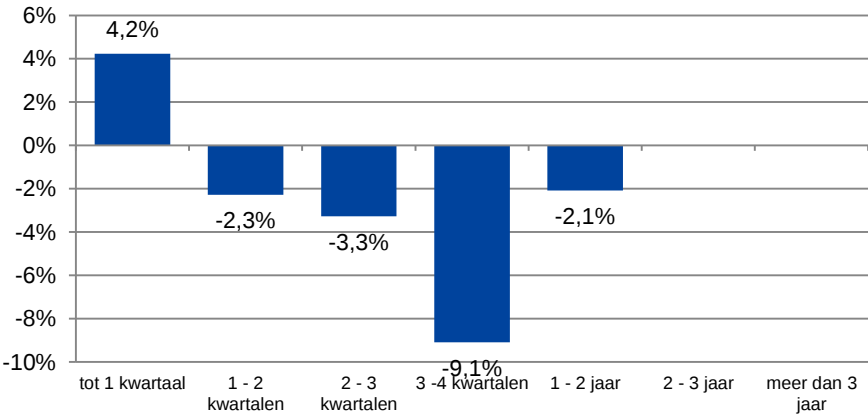
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



4,2%

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 2,8. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,3.

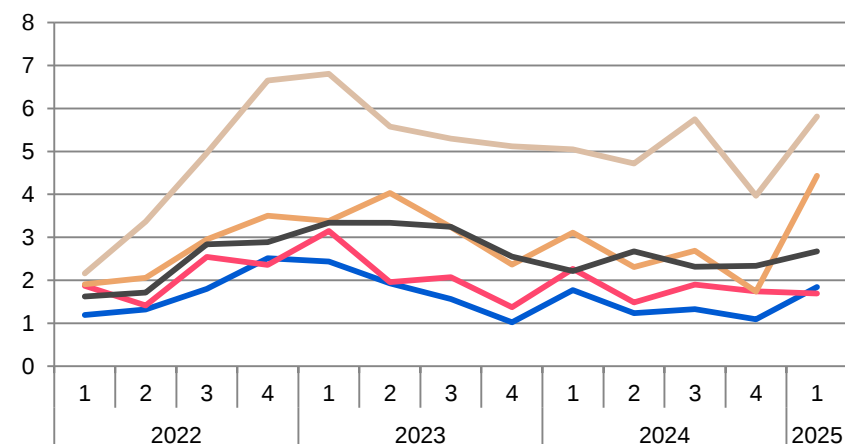
Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,8

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

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 62 procent van de woningen in de regio Alkmaar en omgeving verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 67,9 procent van de verkochte woningen.

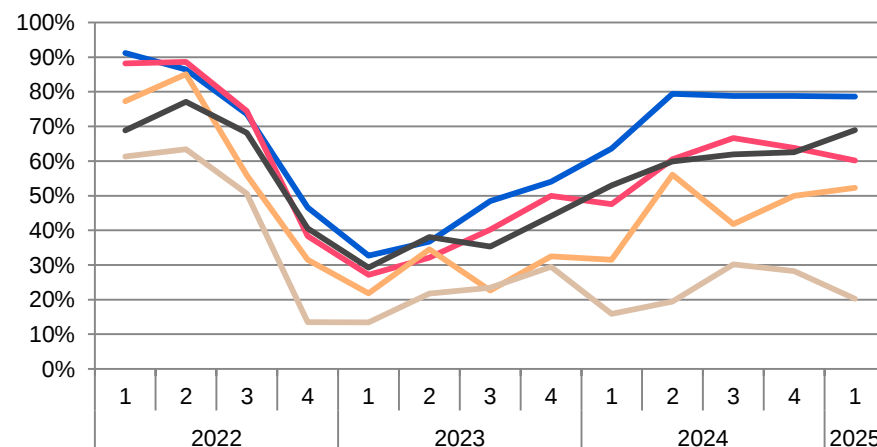
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



62,0%

Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	64%	79%
Hoekwoning	48%	60%
2-onder-1-kap	31%	52%
Vrijstaand	16%	20%
Appartement	53%	69%
Totaal	46%	62%

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 Alkmaar en omgeving staan in het 1e kwartaal van 2025 525 woningen te koop. Dat is een stijging van 21,2 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	78	103	32%
Hoekwoning	62	58	-6%
2-onder-1-kap	56	65	16%
Vrijstaand	138	153	11%
Appartement	99	146	47%
Totaal	433	525	21%

Totaal aantal
woningen in aanbod



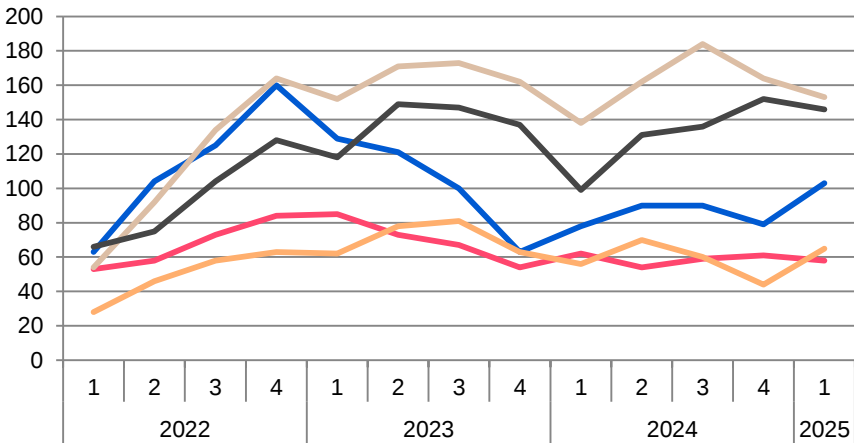
525

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



21,2%

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 € 624.000. Dat is een stijging van 8 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	€ 414	€ 430	4%
Hoekwoning	€ 466	€ 511	10%
2-onder-1-kap	€ 575	€ 660	15%
Vrijstaand	€ 854	€ 975	14%
Appartement	€ 428	€ 422	0%
Totaal	€ 586	€ 624	8%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



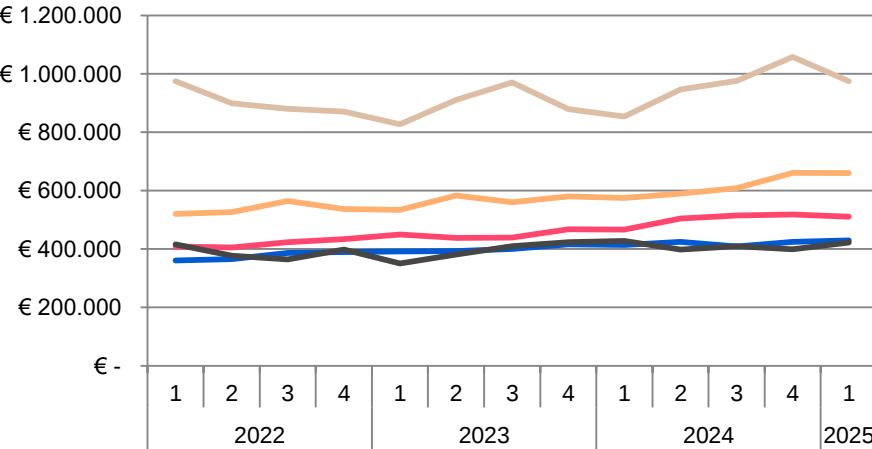
€ 624.000

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



8,0%

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 Alkmaar en omgeving bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 5.086. Dat is 8,6 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	€ 3.747	€ 3.898	4%
Hoekwoning	€ 3.845	€ 4.238	10%
2-onder-1-kap	€ 4.438	€ 4.500	1%
Vrijstaand	€ 5.479	€ 6.242	14%
Appartement	€ 4.904	€ 5.311	9%
Totaal	€ 4.667	€ 5.086	9%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



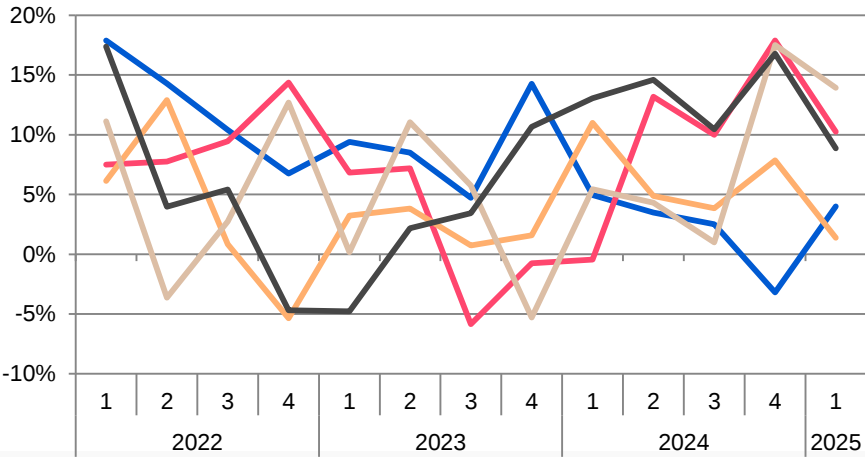
€ 5.086

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



8,6%

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 Alkmaar en omgeving werden in het 1e kwartaal van 2025 in totaal 661 woningen te koop gezet. Dat zijn er 30,4 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	149	200	34%
Hoekwoning	91	109	20%
2-onder-1-kap	58	72	24%
Vrijstaand	84	105	25%
Appartement	125	175	40%
Totaal	507	661	30%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



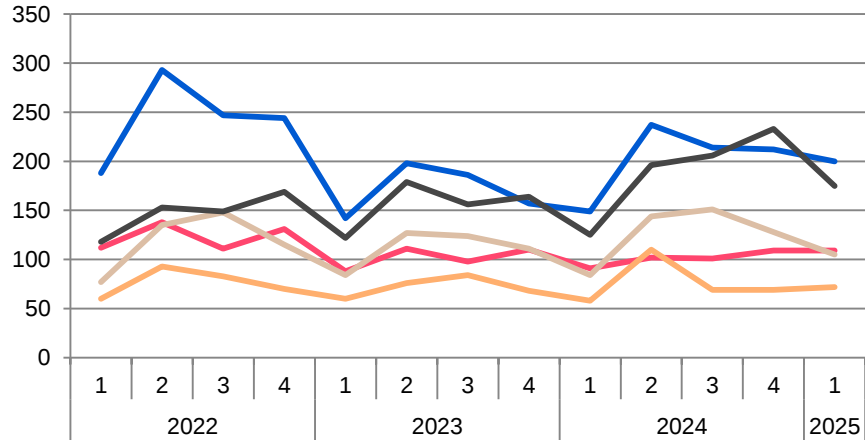
661

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



30,4%

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 Alkmaar en omgeving staan de in het 1e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 55 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 51 dagen.

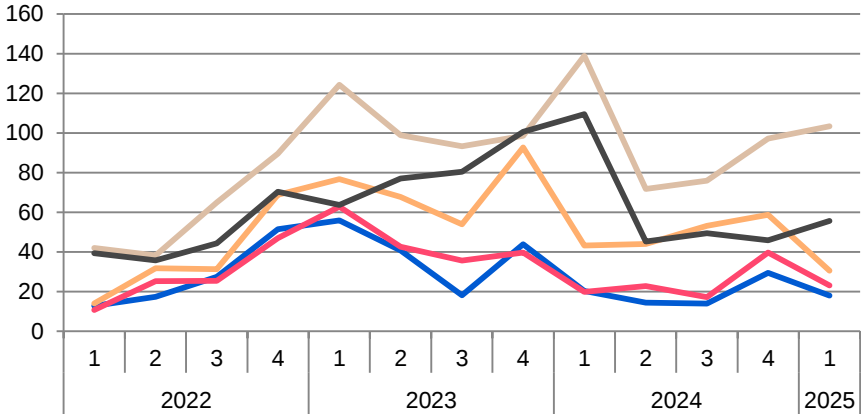
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	20	18
Hoekwoning	20	23
2-onder-1-kap	43	31
Vrijstaand	139	103
Appartement	109	56
Totaal	81	55

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



55

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 Alkmaar en omgeving staat 64 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

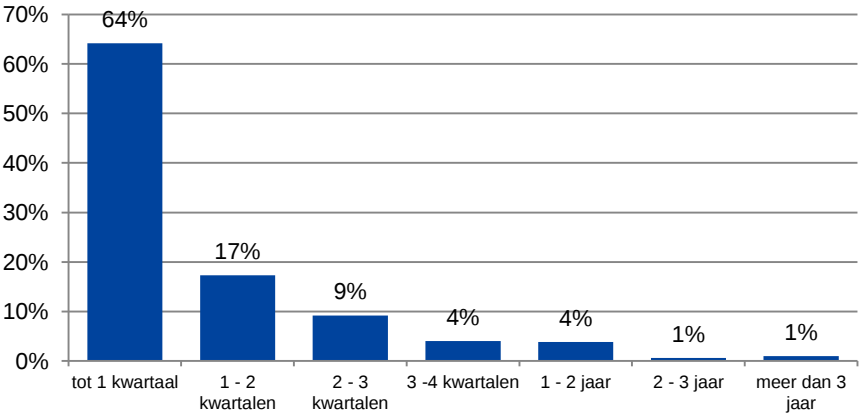
Staat al te koop:	2024-1	2025-1
tot 1 kwartaal	58%	64%
1 - 2 kwartalen	18%	17%
2 - 3 kwartalen	10%	9%
3 -4 kwartalen	5%	4%
1 - 2 jaar	7%	4%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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



64%

Aanbod naar looptijdklasse



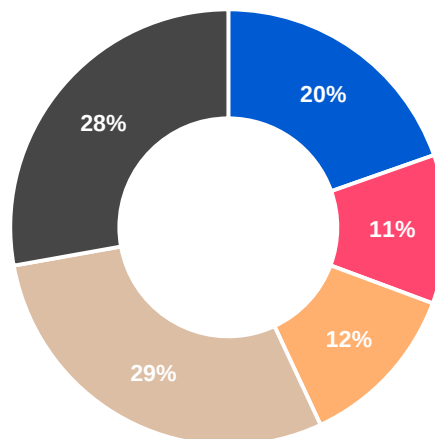


Aanbod vs transacties

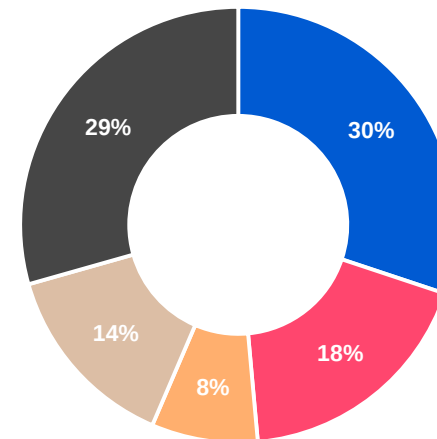
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Alkmaar en omgeving maken vrijstaande woningen 29 procent uit van het aanbod, versus 14 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 20 procent van het aanbod versus 30 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

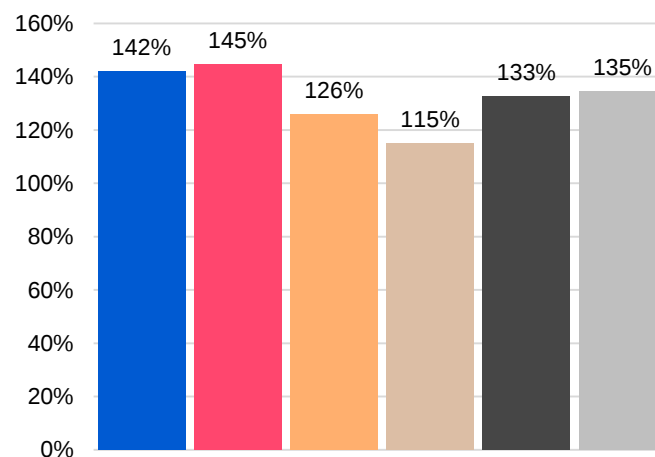


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 133 procent gestegen. In de Alkmaar en omgeving gaat het om een stijging van 135 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 187 procent gestegen. In de regio Alkmaar en omgeving gaat het om een stijging van 193 procent. De prijzen van hoekwoningen zijn in Alkmaar en omgeving sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

