

WONING- TRANSACTIES

Q1 2026

Q2


Q3

Q4








Regionale analyse
COROP-regio Noord-
Friesland



 Transacties

							
	Aantal verkopen 1e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2026	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Noord-Friesland	490	-9,9%	€ 360.000	7,1%	34	3,2%	59,9%
Nederland	34.579	0,3%	€ 485.000	2,7%	32	3,7%	66,6%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e 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)
Noord-Friesland	442	19,7%	€ 423.000	5,8%	60	62,6%	2,7
Nederland	29.922	20,6%	€ 577.000	3,1%	54	65,7%	2,6

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, 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 Noord-Friesland dit kwartaal uit op 490. Dat is een daling van 9,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 0,3 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	148	142	-4%
Hoekwoning	94	70	-26%
2-onder-1-kap	104	93	-11%
Vrijstaand	132	121	-8%
Appartement	66	63	-5%
Totaal	544	490	-10%

Totaal aantal verkochte woningen



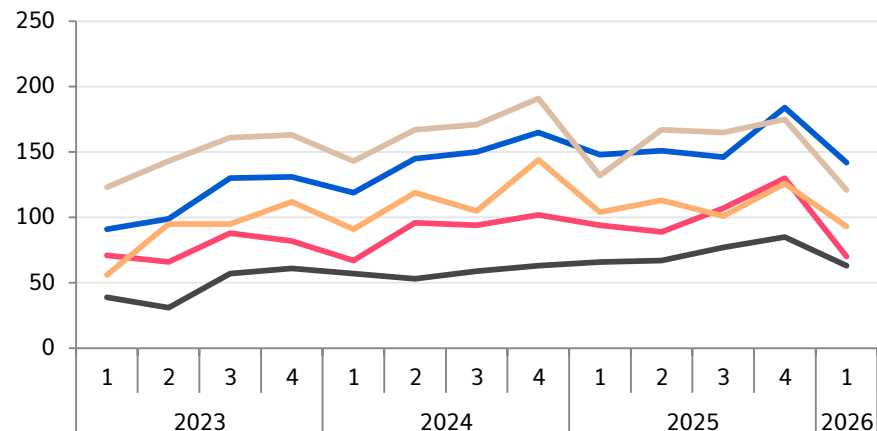
490

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-9,9%

Aantal transacties



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

Transactieprijs

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 Noord-Friesland komt dit kwartaal uit op € 360.000. Dat is een stijging van 7,1 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 2,7 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	€ 274	€ 286	4%
Hoekwoning	€ 294	€ 344	17%
2-onder-1-kap	€ 349	€ 374	7%
Vrijstaand	€ 489	€ 488	0%
Appartement	€ 237	€ 278	16%
Totaal	€ 339	€ 360	7%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 360.000

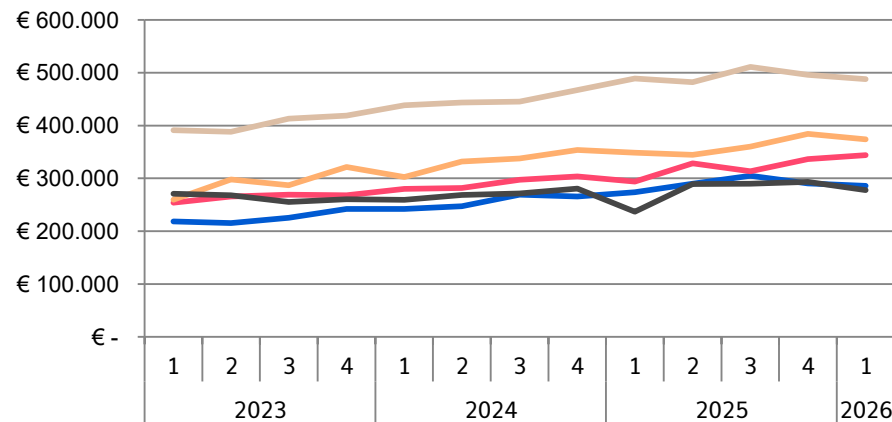
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



7,1%

Transactieprijs

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 € 3.238. Dat is een stijging van 7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 3,6 procent.

Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	€ 2.640	€ 2.829	7%
Hoekwoning	€ 2.775	€ 3.110	12%
2-onder-1-kap	€ 3.149	€ 3.276	4%
Vrijstaand	€ 3.322	€ 3.546	7%
Appartement	€ 3.471	€ 3.661	6%
Totaal	€ 3.027	€ 3.238	7%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



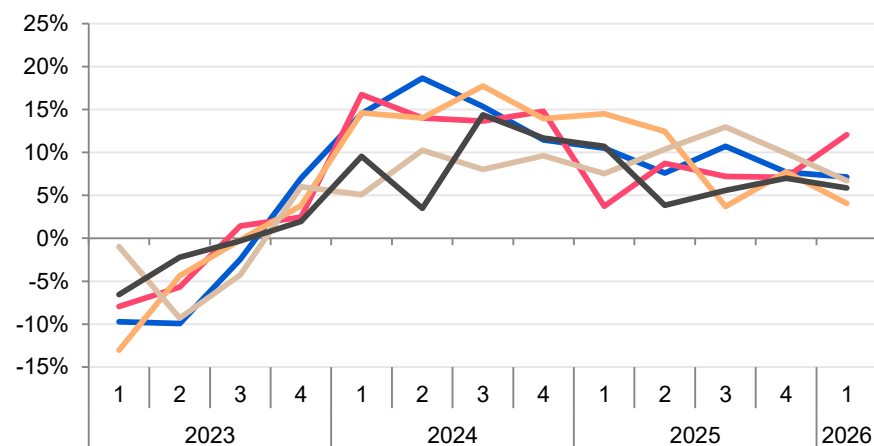
€ 3.238

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



7,0%

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

In het 1e kwartaal van 2026 werd in de regio Noord-Friesland voor een woning gemiddeld 3,2% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 3,7%.

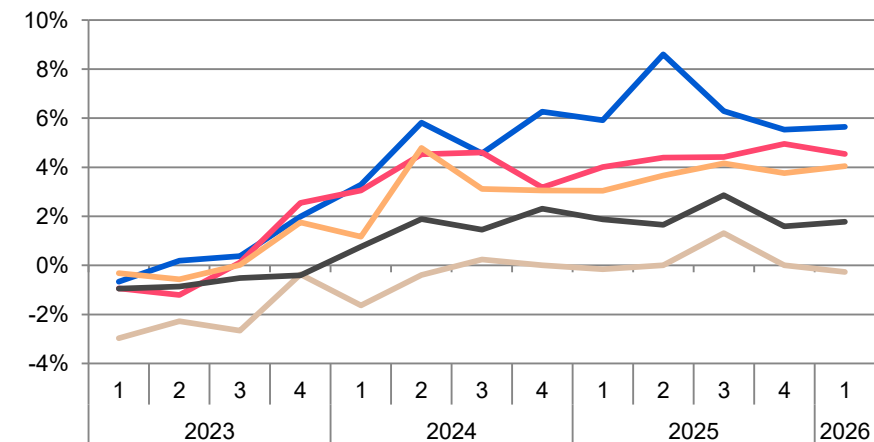
Woningtype	2025-1	2026-1
Tussenwoning	5,9%	5,6%
Hoekwoning	4,0%	4,5%
2-onder-1-kap	3,0%	4,0%
Vrijstaand	-0,2%	-0,3%
Appartement	1,9%	1,8%
Totaal	3,1%	3,2%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



3,2%

Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



Verkooptijden

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

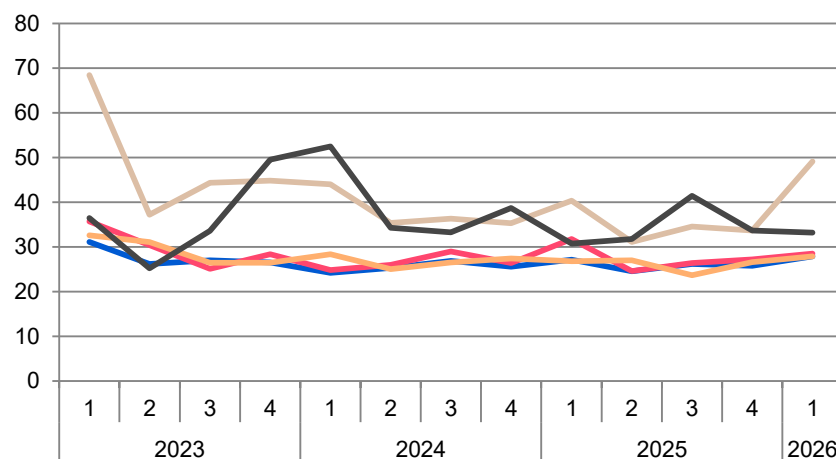
De gemiddelde woning in Noord-Friesland werd dit kwartaal verkocht in 34 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 32 dagen.

Woningtype	2025-1	2026-1
Tussenwoning	27	28
Hoekwoning	32	29
2-onder-1-kap	27	28
Vrijstaand	40	49
Appartement	31	33
Totaal	32	34

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



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.

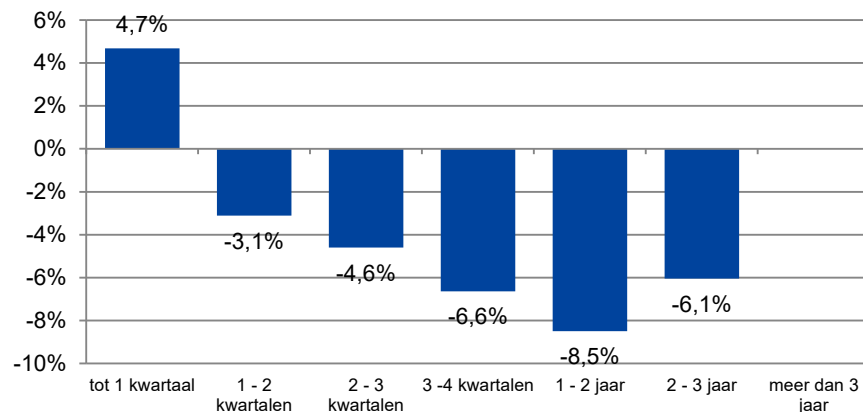
In de regio Noord-Friesland wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 4,7 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 4,9 procent.

Verkocht binnen:	2025-1	2026-1
tot 1 kwartaal	4,2%	4,7%
1 - 2 kwartalen	-6,1%	-3,1%
2 - 3 kwartalen	-7,4%	-4,6%
3 -4 kwartalen	-11,6%	-6,6%
1 - 2 jaar	-12,3%	-8,5%
2 - 3 jaar		-6,1%
meer dan 3 jaar		

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



Vraag-verkooprijverschil verschil in %





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, des te minder woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe krappere de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,7. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,6.

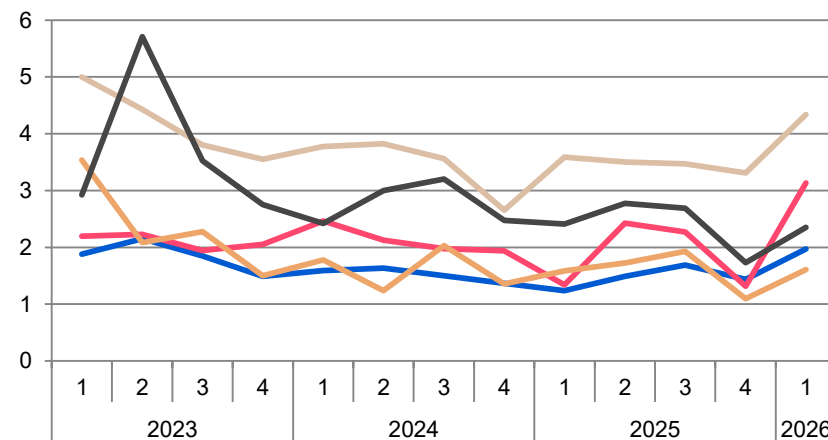
Woningtype	2025-1	2026-1
Tussenwoning	1,2	2,0
Hoekwoning	1,3	3,1
2-onder-1-kap	1,6	1,6
Vrijstaand	3,6	4,3
Appartement	2,4	2,4
Totaal	2,0	2,7

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,7

Krapte-indicator



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



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 in meer dan de helft van de gevallen onder de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2026 werd 59,9 procent van de woningen in de regio Noord-Friesland verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 66,6 procent van de verkochte woningen.

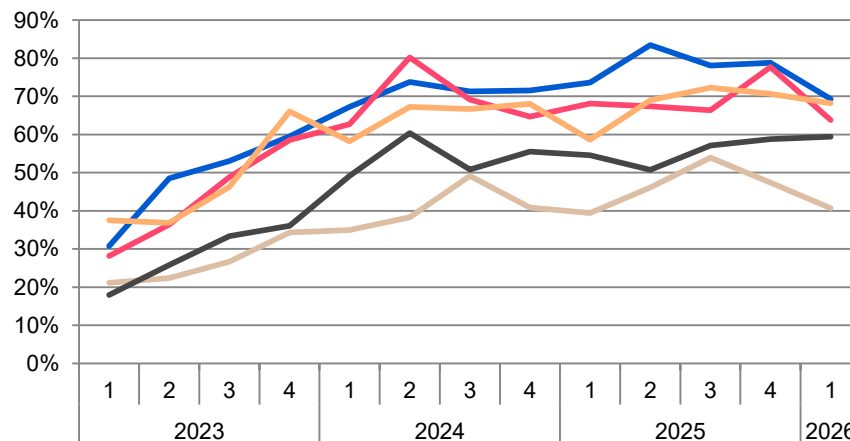
Woningtype	2025-1	2026-1
Tussenwoning	74%	69%
Hoekwoning	68%	64%
2-onder-1-kap	59%	68%
Vrijstaand	39%	41%
Appartement	55%	59%
Totaal	59%	60%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



59,9%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





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 uitgepode woningen (zie volgende pagina). Een steeds groter deel van het aanbod bestaat hierdoor uit appartementen.

In de regio Noord-Friesland staan in het 1e kwartaal van 2026 442 woningen te koop. Dat is een stijging van 19,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 20,6 procent in een jaar.

Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	61	94	54%
Hoekwoning	42	73	74%
2-onder-1-kap	55	50	-9%
Vrijstaand	158	176	11%
Appartement	53	49	-8%
Totaal	369	442	20%

Totaal aantal woningen in aanbod



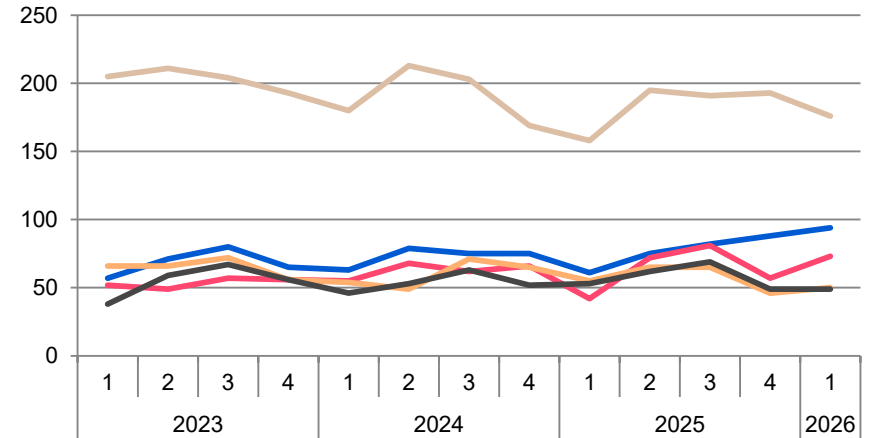
442

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



19,7%

Aantal in aanbod



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



Vraagprijzen

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

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 1e kwartaal van 2026 uit op € 423.000. Dat is een stijging van 5,8 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 3,1 procent.

Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	€ 276	€ 295	7%
Hoekwoning	€ 334	€ 337	1%
2-onder-1-kap	€ 358	€ 400	12%
Vrijstaand	€ 535	€ 568	6%
Appartement	€ 286	€ 305	3%
Totaal	€ 407	€ 423	6%

Vraagprijs van woningen in aanbod



€ 423.000

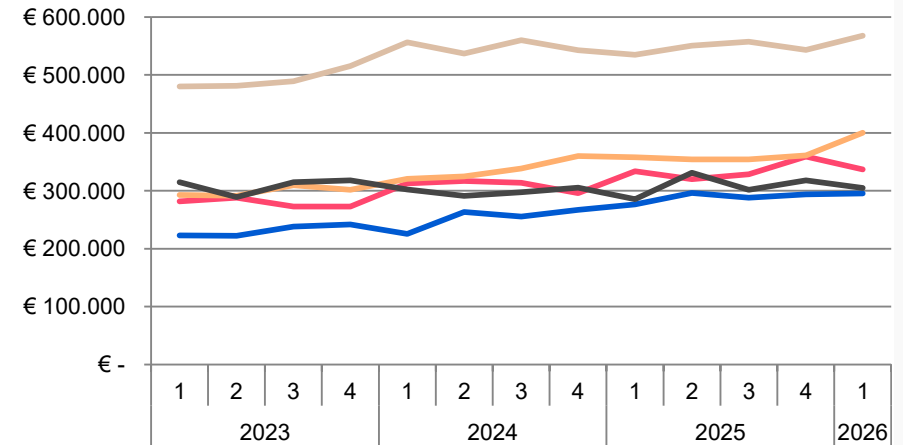
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



5,8%

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 Noord-Friesland bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3.208. Dat is 7,7 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 4,3 procent.



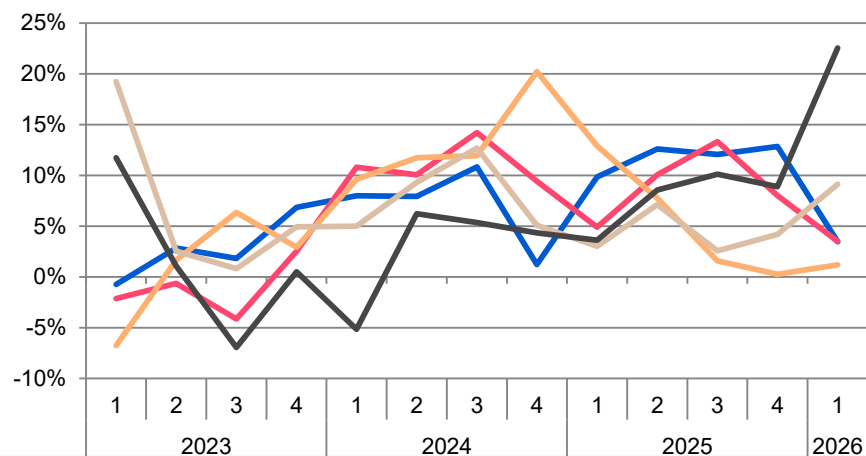
Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	€ 2.571	€ 2.660	3%
Hoekwoning	€ 2.799	€ 2.898	4%
2-onder-1-kap	€ 3.041	€ 3.078	1%
Vrijstaand	€ 3.207	€ 3.500	9%
Appartement	€ 3.105	€ 3.800	23%
Totaal	€ 3.016	€ 3.208	8%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Vraagprijsontwikkeling per m²



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

🏠 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. Alleen bij vrijstaande woningen is er sprake van een daling.

In de regio Noord-Friesland werden in het 1e kwartaal van 2026 in totaal 542 woningen te koop gezet. Dat zijn er 1,7 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 3,9 procent.



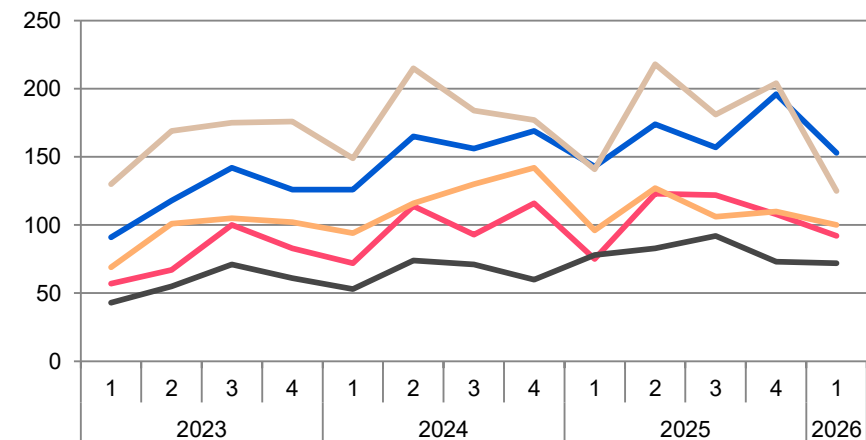
Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	143	153	7%
Hoekwoning	75	92	23%
2-onder-1-kap	96	100	4%
Vrijstaand	141	125	-11%
Appartement	78	72	-8%
Totaal	533	542	2%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



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 toegevoegd op de vraagprijs.

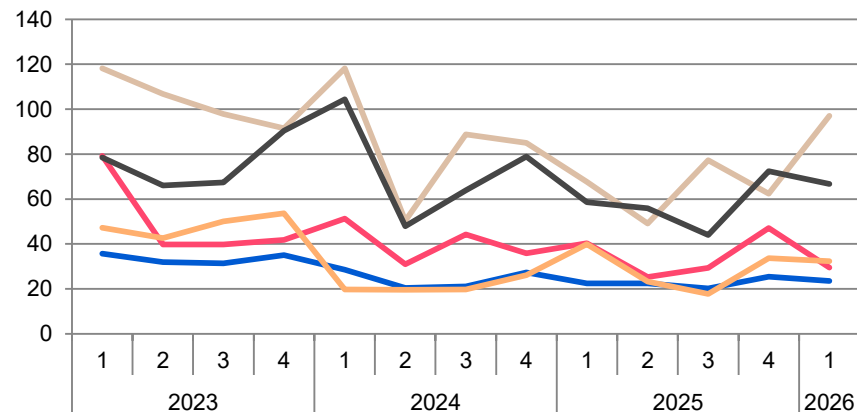
In de regio Noord-Friesland staan de in het 1e kwartaal van 2026 te koop staande woningen gemiddeld 60 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 54 dagen.

Woningtype	2025-1	2026-1
Tussenwoning	22	24
Hoekwoning	40	30
2-onder-1-kap	40	32
Vrijstaand	68	97
Appartement	59	67
Totaal	52	60

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



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

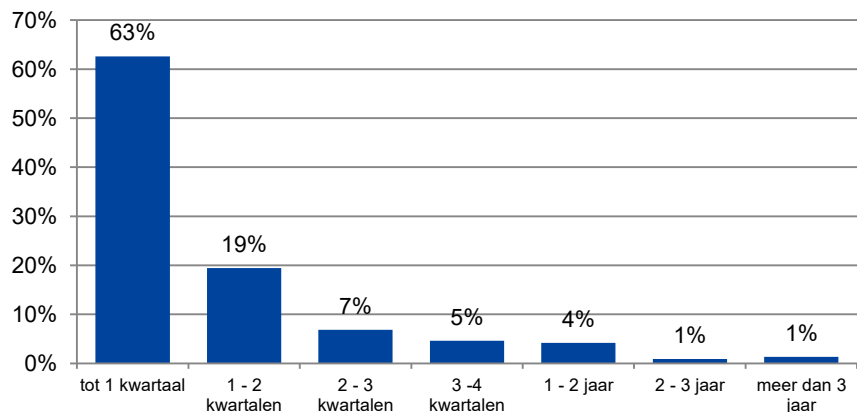
In de regio Noord-Friesland staat 63 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 66 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2025-1	2026-1
tot 1 kwartaal	65%	63%
1 - 2 kwartalen	15%	19%
2 - 3 kwartalen	6%	7%
3 -4 kwartalen	6%	5%
1 - 2 jaar	4%	4%
2 - 3 jaar	3%	1%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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



Aanbod naar looptijdklasse



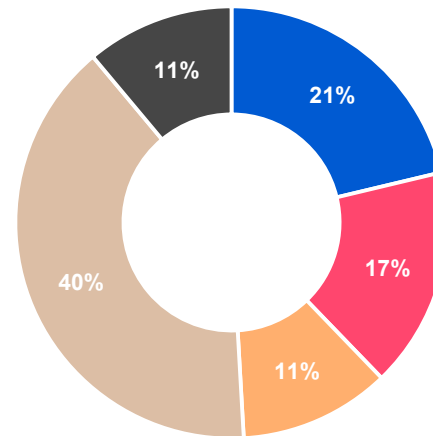


Aanbod vs transacties

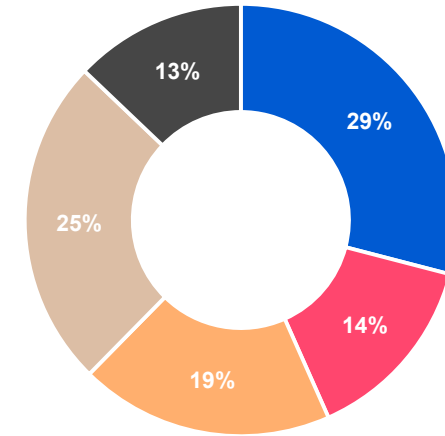
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Noord-Friesland maken vrijstaande woningen 40 procent uit van het aanbod, versus 25 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 21 procent van het aanbod versus 29 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

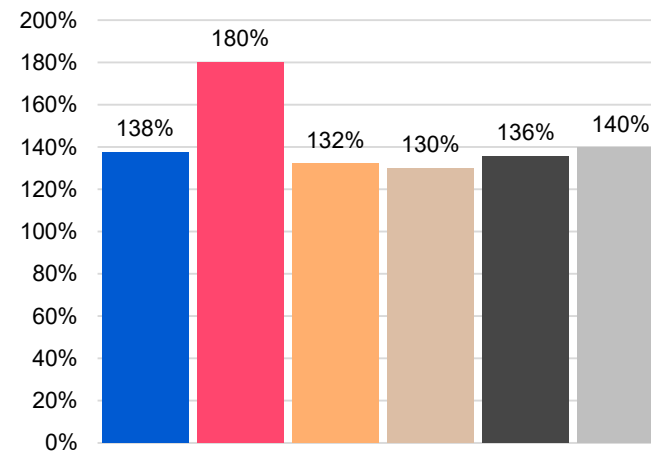


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 141 procent gestegen. In de Noord-Friesland gaat het om een stijging van 140 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 196 procent gestegen. In de regio Noord-Friesland gaat het om een stijging van 244 procent. De prijzen van vrijstaande woningen zijn in Noord-Friesland sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

