

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht Alkmaar en omgeving

Alkmaar
Bergen (NH.)
Dijk en Waard
Heiloo



brainbay

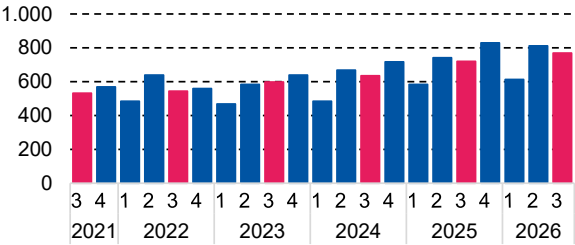


Aantal transacties

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	206	264	231	12%	-13%
Hoekwoning	123	117	130	6%	11%
2-onder-1-kap	82	87	76	-7%	-13%
Vrijstaand	115	111	114	-1%	3%
Appartement	194	232	218	12%	-6%
Totaal	720	811	769	7%	-5%

Aantal transacties

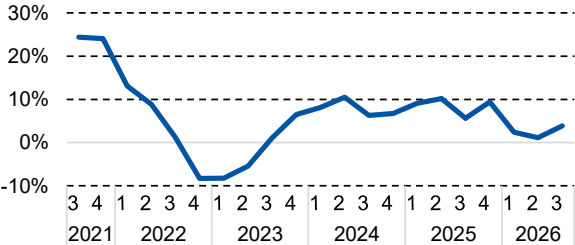


Transactieprijs

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	436	441	433	-0,9%	-2,0%
Hoekwoning	474	490	497	4,9%	1,5%
2-onder-1-kap	582	666	686	17,9%	3,1%
Vrijstaand	798	819	833	4,3%	1,6%
Appartement	359	381	375	3,0%	-1,9%
Totaal	496	507	512	3,9%	-0,4%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

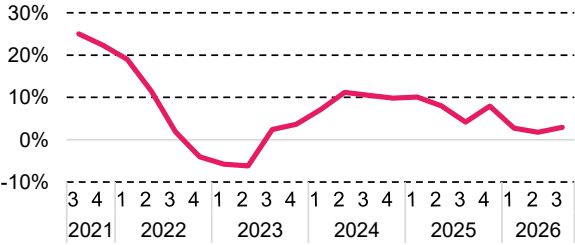


Transactieprijs per m²

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	4.088	4.091	4.118	0,7%	0,6%
Hoekwoning	4.247	4.383	4.504	6,0%	2,7%
2-onder-1-kap	4.426	4.792	4.917	11,1%	2,6%
Vrijstaand	5.755	5.434	5.595	-2,8%	3,0%
Appartement	5.244	5.477	5.483	3,6%	-0,4%
Totaal	4.731	4.789	4.868	2,9%	1,2%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

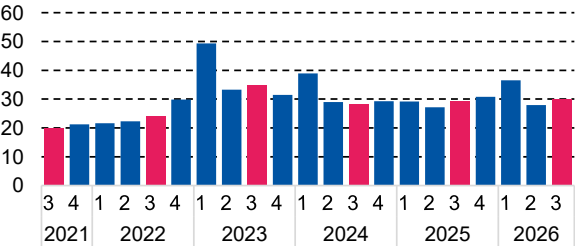


Verkooptijd

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	22	25	26
Hoekwoning	24	27	28
2-onder-1-kap	27	26	31
Vrijstaand	53	39	41
Appartement	27	27	29
Totaal	29	28	30

Verkooptijd in dagen



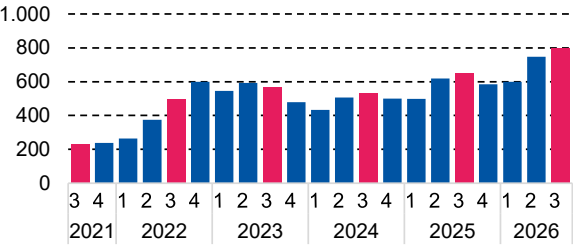


Aantal in aanbod

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	114	159	159	40%	0%
Hoekwoning	77	98	108	40%	10%
2-onder-1-kap	82	69	74	-10%	7%
Vrijstaand	198	200	217	10%	8%
Appartement	176	222	242	38%	9%
Totaal	647	748	800	24%	7%

Aantal in aanbod

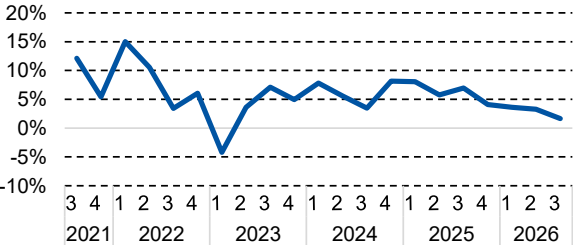


Vraagprijs

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	457	450	475	3,9%	5,6%
Hoekwoning	527	517	526	0,0%	1,7%
2-onder-1-kap	677	714	679	0,2%	-5,0%
Vrijstaand	1.046	1.024	1.089	4,2%	6,4%
Appartement	423	436	423	-0,9%	-3,9%
Totaal	664	633	652	1,7%	1,4%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

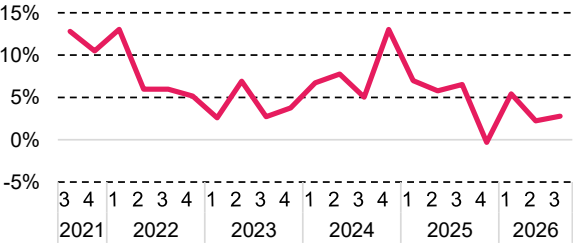


Vraagprijs per m²

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	4.062	4.120	4.177	2,8%	1,4%
Hoekwoning	4.304	4.455	4.405	2,3%	-1,1%
2-onder-1-kap	4.743	4.989	4.892	3,1%	-1,9%
Vrijstaand	5.989	5.953	6.081	1,5%	2,2%
Appartement	5.205	5.358	5.450	4,1%	1,3%
Totaal	5.078	5.102	5.175	2,8%	0,9%

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

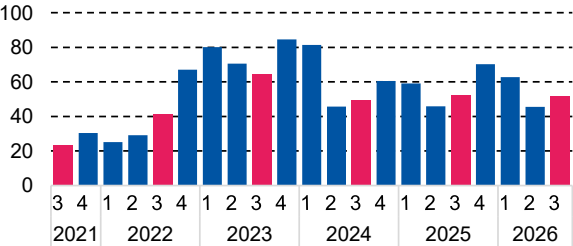


Looptijd aanbod

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	34	25
Hoekwoning	22	27	28
2-onder-1-kap	59	38	27
Vrijstaand	93	62	82
Appartement	38	50	61
Totaal	52	46	52

Looptijd aanbod in dagen



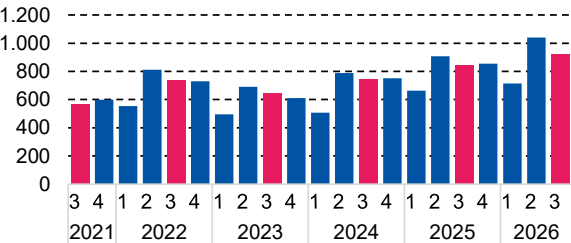


Aantal te koop gezet

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	238	319	250	5%	-22%
Hoekwoning	142	147	143	1%	-3%
2-onder-1-kap	96	105	91	-5%	-13%
Vrijstaand	139	184	171	23%	-7%
Appartement	227	286	263	16%	-8%
Totaal	842	1.041	918	9%	-12%

Aantal te koop gezet

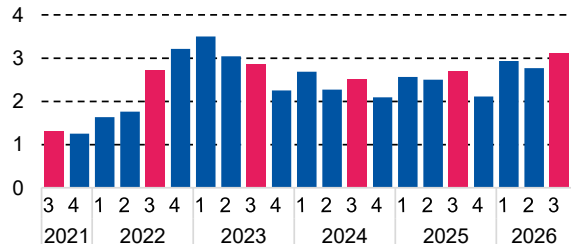


Krapte-indicator

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	1,7	1,8	2,1
Hoekwoning	1,9	2,5	2,5
2-onder-1-kap	3,0	2,4	2,9
Vrijstaand	5,2	5,4	5,7
Appartement	2,7	2,9	3,3
Totaal	2,7	2,8	3,1

Krapte-indicator

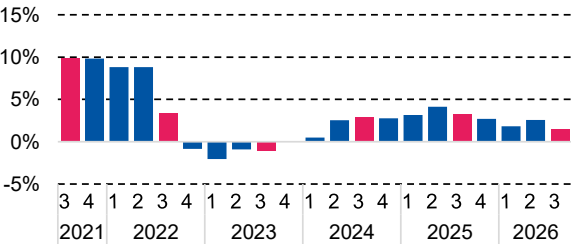


Vraag-verkoopprijsverschil

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	5,6%	4,4%	3,2%
Hoekwoning	4,3%	3,1%	2,0%
2-onder-1-kap	0,5%	1,3%	0,1%
Vrijstaand	-2,3%	-2,0%	-2,0%
Appartement	4,7%	2,9%	1,7%
Totaal	3,3%	2,6%	1,5%

Vraag-verkoopprijs verschil



% 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	79%	72%	67%
Hoekwoning	70%	67%	62%
2-onder-1-kap	49%	55%	48%
Vrijstaand	28%	30%	31%
Appartement	66%	66%	60%
Totaal	63%	62%	57%

% boven de vraagprijs verkocht

