

WONING- TRANSACTIES

Q2 2025

Regionale analyse

COROP-regio Kop van
Noord-Holland



 Transacties

							
	Aantal verkopen 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2025	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Kop van Noord-Holland	711	19,0%	€ 446.000	4,6%	27	5,0%	73,8%
Nederland	42.104	14,7%	€ 495.000	6,2%	27	5,6%	73,8%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e 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)
Kop van Noord-Holland	526	17,7%	€ 541.000	5,0%	38	77,2%	2,2
Nederland	32.226	23,1%	€ 594.000	5,7%	40	76,2%	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 Kop van Noord-Holland dit kwartaal uit op 711. Dat is een stijging van 19 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 14,7 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	166	241	45%
Hoekwoning	96	102	6%
2-onder-1-kap	109	111	2%
Vrijstaand	140	164	17%
Appartement	87	93	7%
Totaal	598	711	19%

Totaal aantal
verkochte woningen



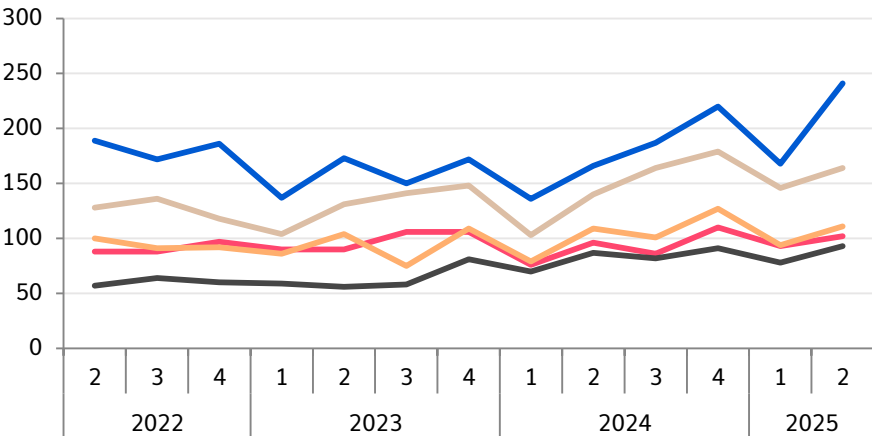
711

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



19,0%

Aantal transacties



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Transactieprizen

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 Kop van Noord-Holland komt dit kwartaal uit op € 446.000. Dat is een stijging van 4,6 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 6,2 procent.

Transactieprizen in duizenden euro's			
Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	€ 342	€ 366	7%
Hoekwoning	€ 373	€ 422	13%
2-onder-1-kap	€ 475	€ 470	-1%
Vrijstaand	€ 594	€ 624	5%
Appartement	€ 344	€ 332	-4%
Totaal	€ 430	€ 446	5%

Transactieprijs
verkochte woningen



€ 446.000

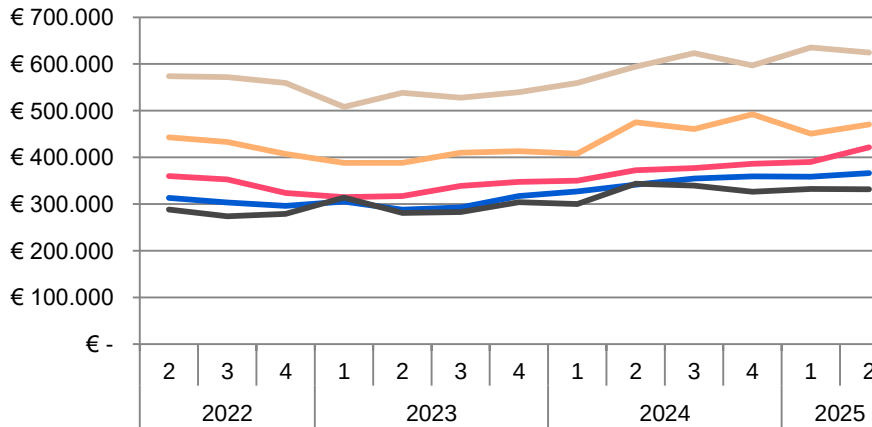
Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



4,6%

Transactieprizen

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 € 3.882. Dat is een stijging van 6,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 7,3 procent.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.261	€ 3.367	3%
Hoekwoning	€ 3.421	€ 3.531	3%
2-onder-1-kap	€ 3.837	€ 3.837	0%
Vrijstaand	€ 3.878	€ 4.291	11%
Appartement	€ 3.948	€ 4.934	23%
Totaal	€ 3.636	€ 3.882	7%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



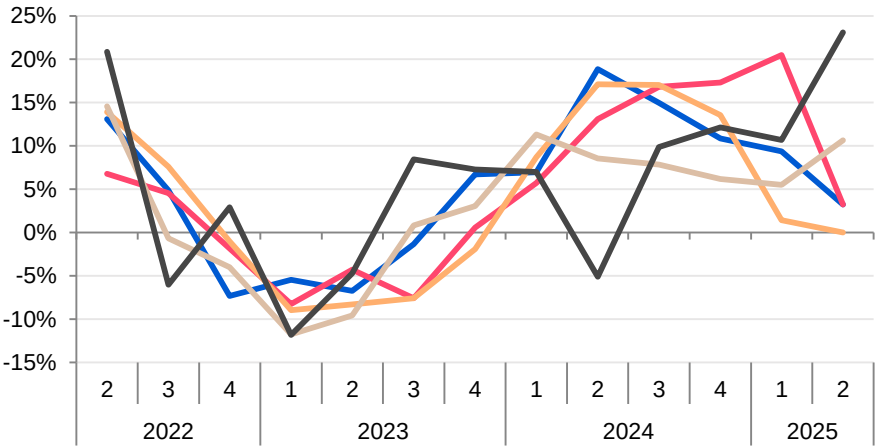
€ 3.882

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



6,9%

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 neemt dit verschil de laatste kwartalen gestaag toe. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2025 werd in de regio Kop van Noord-Holland voor een woning gemiddeld 5% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 5,6%.

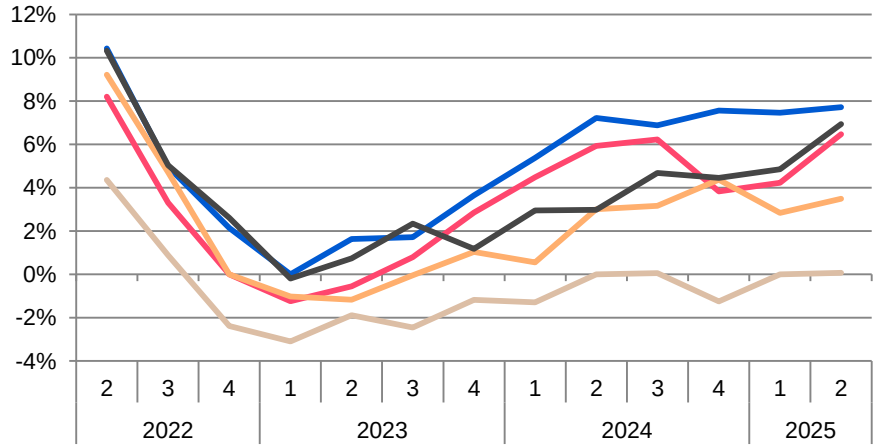
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	7,2%	7,7%
Hoekwoning	5,9%	6,5%
2-onder-1-kap	3,0%	3,5%
Vrijstaand	0,0%	0,1%
Appartement	3,0%	6,9%
Totaal	3,9%	5,0%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



5,0%

Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %





Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd stabiel rond de vier weken. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Kop van Noord-Holland werd dit kwartaal verkocht in 27 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 27 dagen.

Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	22	24
Hoekwoning	24	25
2-onder-1-kap	24	27
Vrijstaand	31	32
Appartement	28	26
Totaal	26	27

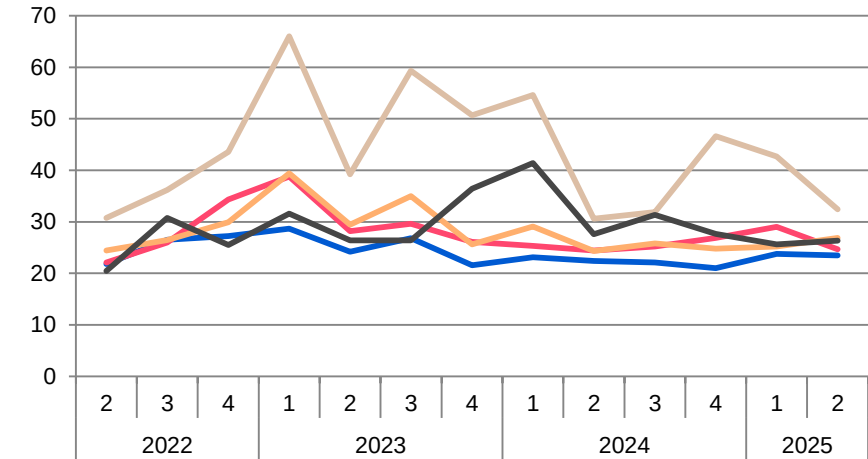
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



27

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 Kop van Noord-Holland wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 6,1 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 6,4 procent.

Verkocht binnen:	2024-2	2025-2
tot 1 kwartaal	4,9%	6,1%
1 - 2 kwartalen	-4,5%	-1,8%
2 - 3 kwartalen	-6,2%	-2,8%
3 - 4 kwartalen	-4,9%	-2,7%
1 - 2 jaar	-11,9%	-4,9%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

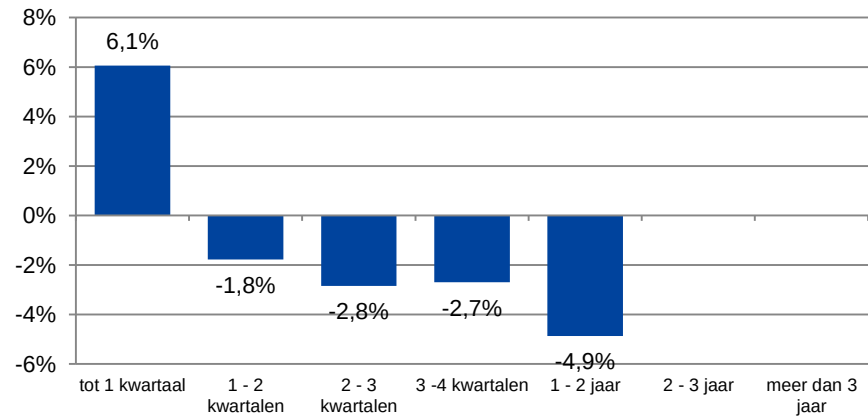
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



6,1%

Vraag-verkoopprijsverschil

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

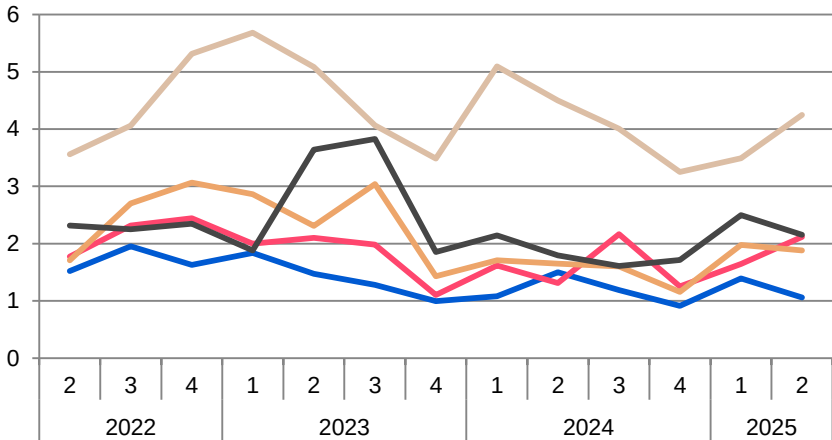
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	1,5	1,1
Hoekwoning	1,3	2,1
2-onder-1-kap	1,7	1,9
Vrijstaand	4,5	4,2
Appartement	1,8	2,2
Totaal	2,2	2,2

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,2

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 2e kwartaal van 2025 werd 73,8 procent van de woningen in de regio Kop van Noord-Holland verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 73,8 procent van de verkochte woningen.

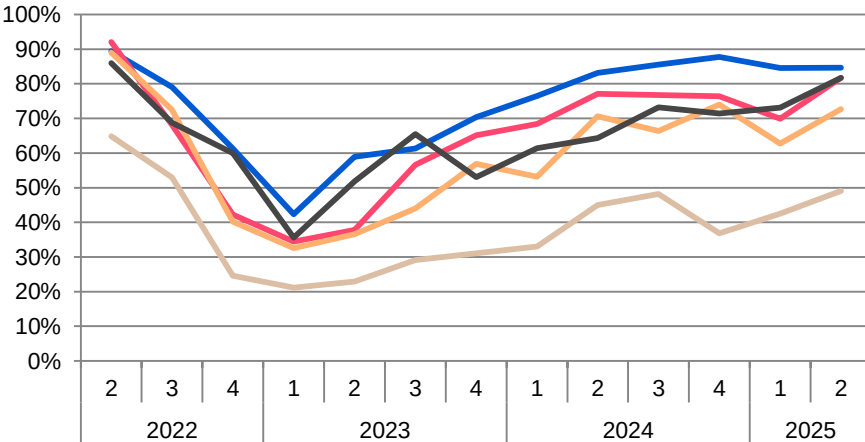
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	83%	85%
Hoekwoning	77%	82%
2-onder-1-kap	71%	73%
Vrijstaand	45%	49%
Appartement	64%	82%
Totaal	68%	74%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



73,8%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





Aantal in aanbod

Het aanbod is dit kwartaal sterk gestegen, een normale ontwikkeling in het tweede kwartaal. Dit wordt in veel regio's veroorzaakt door de vele woningen die te koop zijn gezet (zie volgende pagina).

In de regio Kop van Noord-Holland staan in het 2e kwartaal van 2025 526 woningen te koop. Dat is een stijging van 17,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 23,1 procent in een jaar.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	83	85	2%
Hoekwoning	42	72	71%
2-onder-1-kap	60	69	15%
Vrijstaand	210	233	11%
Appartement	52	67	29%
Totaal	447	526	18%

Totaal aantal
woningen in aanbod



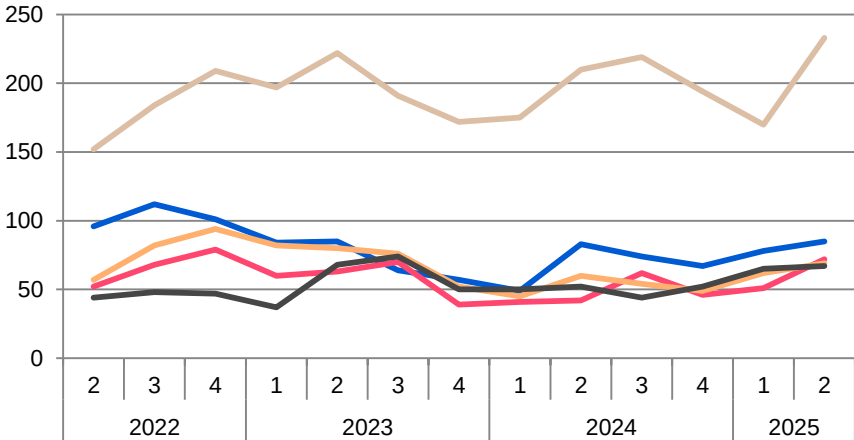
526

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



17,7%

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 transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 2e kwartaal van 2025 uit op € 541.000. Dat is een stijging van 5 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 5,7 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	€ 338	€ 350	4%
Hoekwoning	€ 344	€ 428	24%
2-onder-1-kap	€ 502	€ 500	0%
Vrijstaand	€ 694	€ 709	2%
Appartement	€ 333	€ 363	7%
Totaal	€ 527	€ 541	5%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



€ 541.000

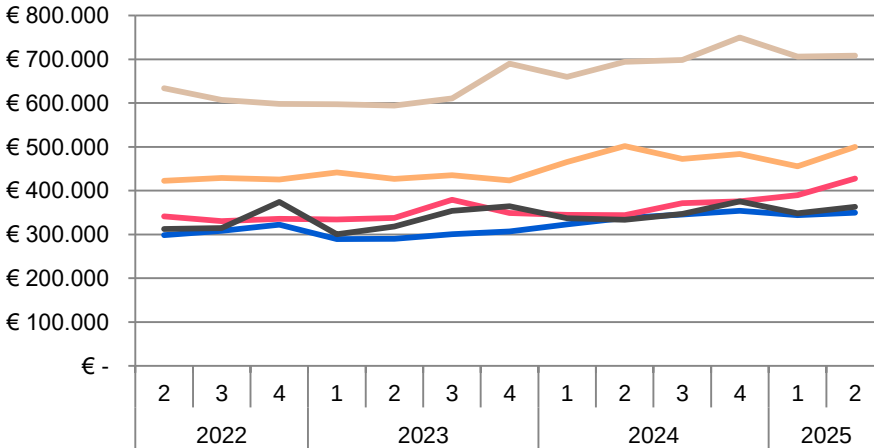
Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



5,0%

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 Kop van Noord-Holland bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3.964. Dat is 7,1 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 7,5 procent.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.065	€ 3.229	5%
Hoekwoning	€ 3.162	€ 3.398	7%
2-onder-1-kap	€ 3.693	€ 3.822	4%
Vrijstaand	€ 4.049	€ 4.384	8%
Appartement	€ 3.902	€ 4.195	9%
Totaal	€ 3.718	€ 3.964	7%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



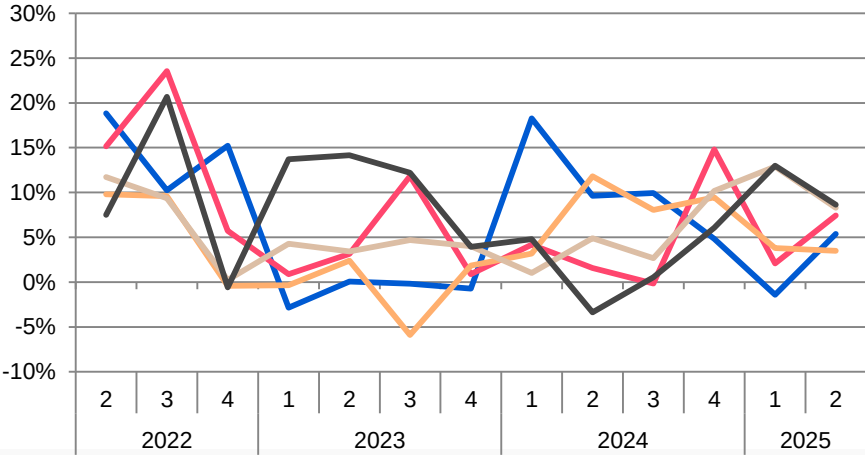
€ 3.964

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



7,1%

Vraagprijsontwikkeling per m²



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

🏠 **Aantal te koop gezet**

Het aantal woningen dat op de markt is dit kwartaal opvallend hoog. De grootste groei zit door uitpenden van voormalige huurwoningen bij appartementen, maar landelijke worden van alle woningtypen meer woningen te koop gezet.

In de regio Kop van Noord-Holland werden in het 2e kwartaal van 2025 in totaal 850 woningen te koop gezet. Dat zijn er 17,4 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 21,2 procent.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	204	254	25%
Hoekwoning	102	125	23%
2-onder-1-kap	132	129	-2%
Vrijstaand	195	244	25%
Appartement	91	98	8%
Totaal	724	850	17%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



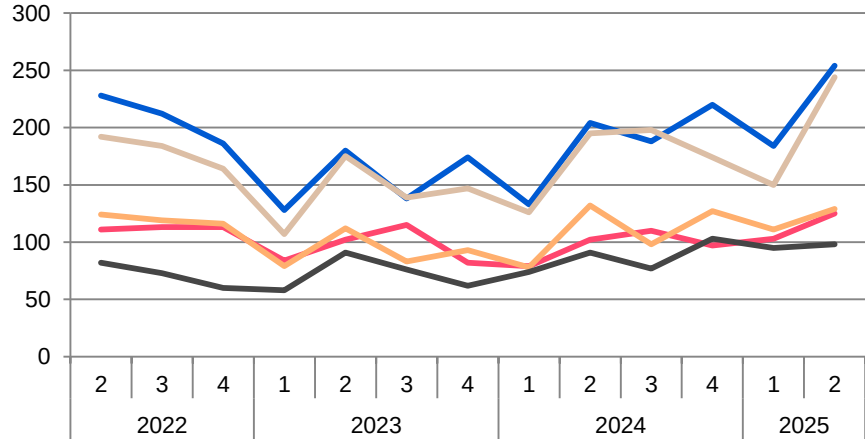
850

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



17,4%

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 Kop van Noord-Holland staan de in het 2e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 38 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 40 dagen.

Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	17	22
Hoekwoning	19	22
2-onder-1-kap	17	26
Vrijstaand	58	47
Appartement	52	55
Totaal	40	38

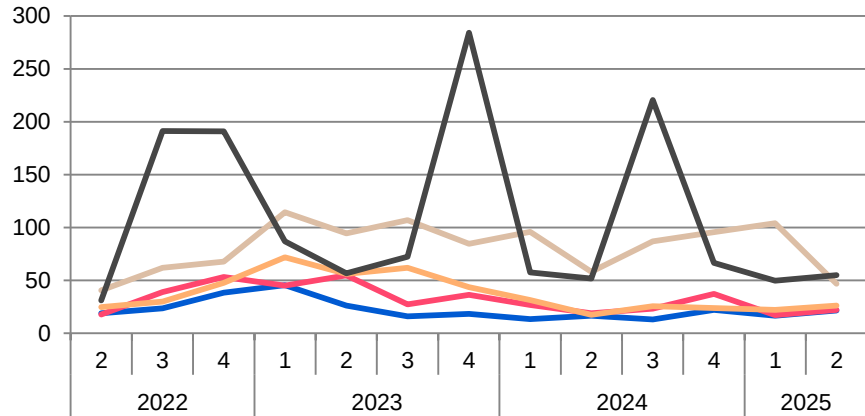
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



38

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 Kop van Noord-Holland staat 77 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 76 procent van het woningaanbod.

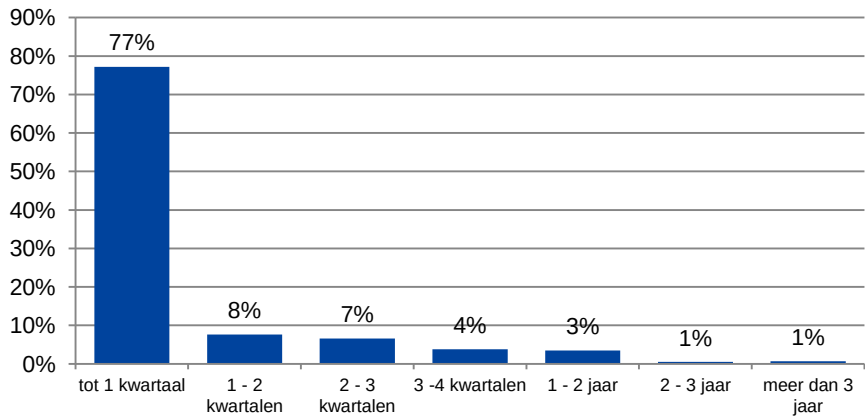
Staat al te koop:	2024-2	2025-2
tot 1 kwartaal	72%	77%
1 - 2 kwartalen	12%	8%
2 - 3 kwartalen	6%	7%
3 - 4 kwartalen	3%	4%
1 - 2 jaar	5%	3%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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



77%

Aanbod naar looptijdklasse



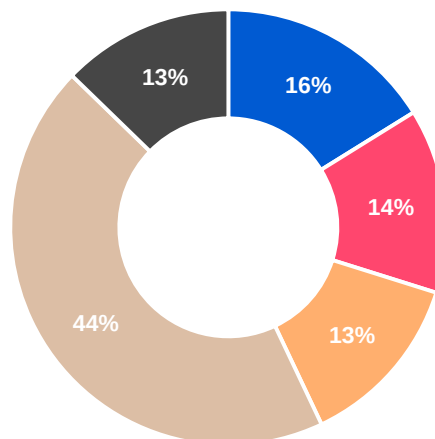


Aanbod vs transacties

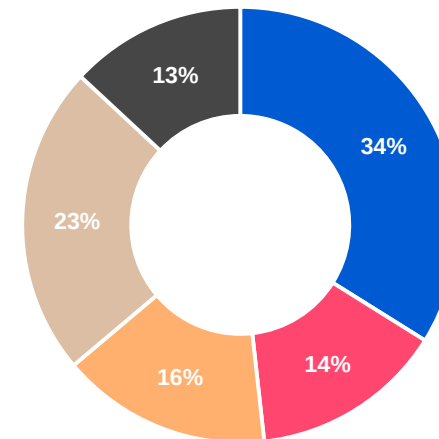
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Kop van Noord-Holland maken vrijstaande woningen 44 procent uit van het aanbod, versus 23 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 16 procent van het aanbod versus 34 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

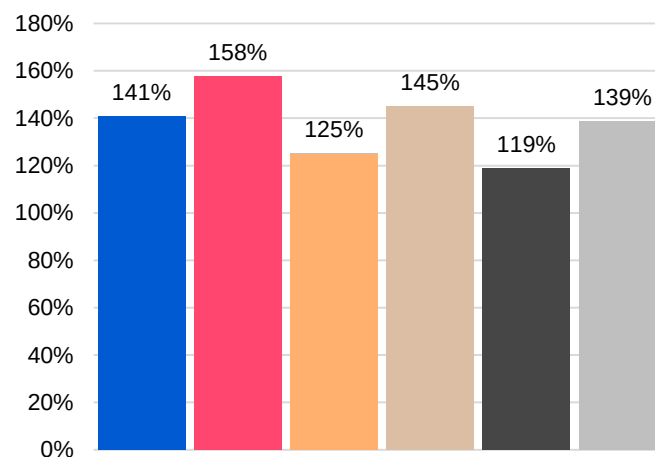


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 143 procent gestegen. In de Kop van Noord-Holland gaat het om een stijging van 139 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 199 procent gestegen. In de regio Kop van Noord-Holland gaat het om een stijging van 183 procent. De prijzen van appartementen zijn in Kop van Noord-Holland sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

