

WONING- TRANSACTIES

Q1 2026

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht Noord-Friesland

Achtkarspelen
Ameland
Dantumadiel
Harlingen
Leeuwarden
Noardeast-Fryslan
Schiermonnikoog
Terschelling
Tytsjerksteradiel
Vlieland
Waadhoeke

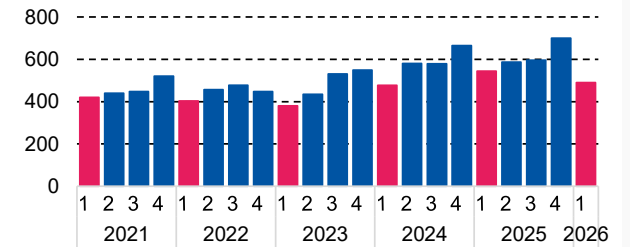


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	148	184	142	-4%	-23%
Hoekwoning	94	130	70	-25%	-46%
2-onder-1-kap	104	126	93	-10%	-26%
Vrijstaand	132	175	121	-8%	-31%
Appartement	66	85	63	-5%	-26%
Totaal	544	700	490	-10%	-30%

Aantal transacties

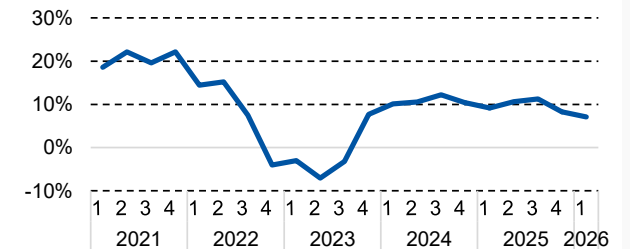


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	274	291	286	4,5%	-1,6%
Hoekwoning	294	337	344	17,0%	2,2%
2-onder-1-kap	349	384	374	7,3%	-2,7%
Vrijstaand	489	496	488	-0,2%	-1,6%
Appartement	237	293	278	15,8%	-0,1%
Totaal	339	368	360	7,1%	-1,0%

Prijswontwikkeling t.o.v. jaar eerder

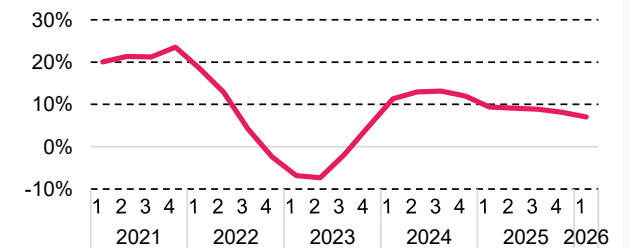


Transactieprijs per m²

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 m ² (euro/m2 gbo wonen)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.640	2.888	2.829	7,1%	-2,1%
Hoekwoning	2.775	3.011	3.110	12,0%	3,3%
2-onder-1-kap	3.149	3.279	3.276	4,0%	-0,1%
Vrijstaand	3.322	3.594	3.546	6,7%	-1,3%
Appartement	3.471	3.570	3.661	5,9%	5,2%
Totaal	3.027	3.241	3.238	7,0%	0,2%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

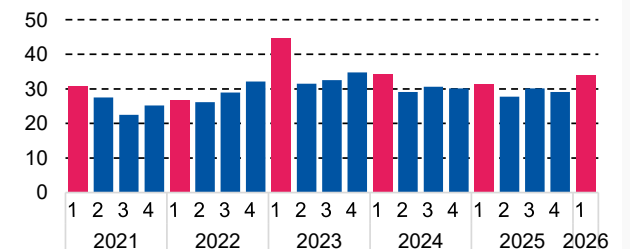


Verkooptijd

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	27	26	28
Hoekwoning	32	27	29
2-onder-1-kap	27	27	28
Vrijstaand	40	34	49
Appartement	31	34	33
Totaal	32	29	34

Verkooptijd in dagen



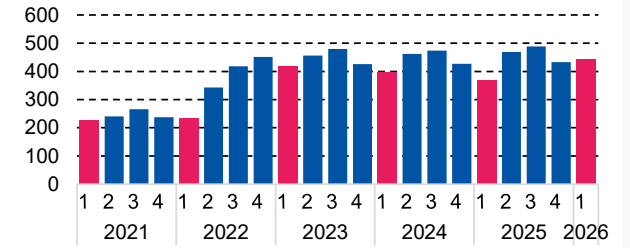


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	61	88	94	53%	6%
Hoekwoning	42	57	73	75%	29%
2-onder-1-kap	55	46	50	-9%	8%
Vrijstaand	158	193	176	11%	-9%
Appartement	53	49	49	-7%	0%
Totaal	369	433	442	20%	2%

Aantal in aanbod

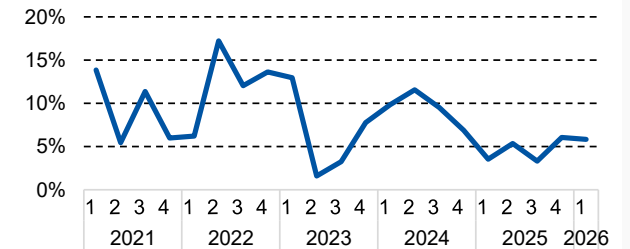


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	276	294	295	6,8%	0,5%
Hoekwoning	334	359	337	0,9%	-6,2%
2-onder-1-kap	358	361	400	11,8%	10,8%
Vrijstaand	535	543	568	6,1%	4,5%
Appartement	286	318	305	3,2%	-8,5%
Totaal	407	423	423	5,8%	1,1%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

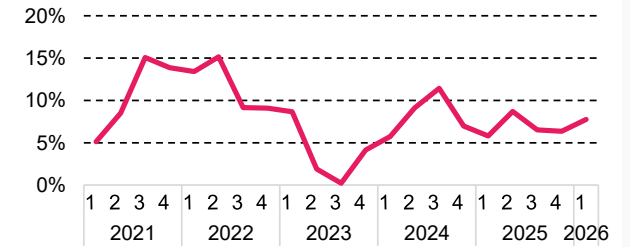


Vraagprijs per m²

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 m ² (euro/m2 gbo wonen)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.571	2.648	2.660	3,5%	0,5%
Hoekwoning	2.799	2.912	2.898	3,5%	-0,5%
2-onder-1-kap	3.041	3.197	3.078	1,2%	-3,7%
Vrijstaand	3.207	3.404	3.500	9,1%	2,8%
Appartement	3.105	3.405	3.800	22,5%	7,7%
Totaal	3.016	3.164	3.208	7,7%	1,6%

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

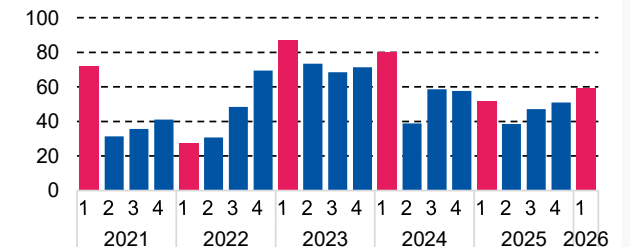


Looptijd aanbod

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	22	26	24
Hoekwoning	40	47	30
2-onder-1-kap	40	34	32
Vrijstaand	68	62	97
Appartement	59	72	67
Totaal	52	51	60

Looptijd aanbod in dagen

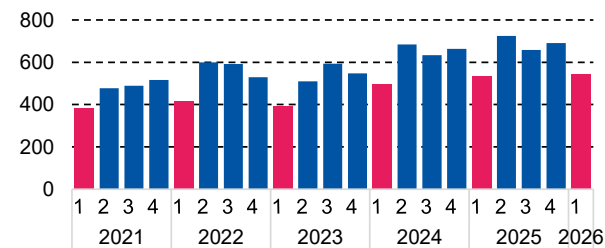


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	143	196	153	7%	-22%
Hoekwoning	75	108	92	23%	-15%
2-onder-1-kap	96	110	100	4%	-9%
Vrijstaand	141	204	125	-11%	-39%
Appartement	78	73	72	-8%	-1%
Totaal	533	691	542	2%	-22%

Aantal te koop gezet

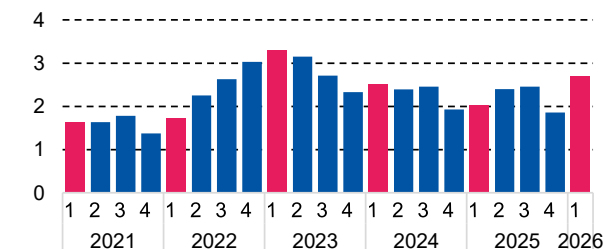


Krapte-indicator

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	1,2	1,4	2,0
Hoekwoning	1,3	1,3	3,1
2-onder-1-kap	1,6	1,1	1,6
Vrijstaand	3,6	3,3	4,3
Appartement	2,4	1,7	2,4
Totaal	2,0	1,9	2,7

Krapte-indicator

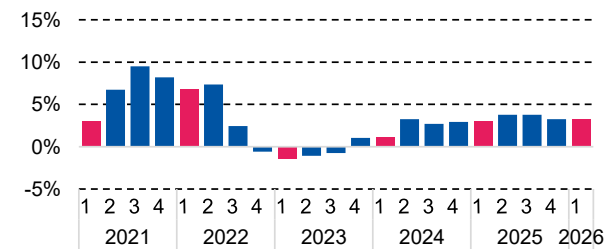


Vraag-verkooprijksverschil

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

Vraag-verkooprijksverschil



% 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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	74%	79%	69%
Hoekwoning	68%	78%	64%
2-onder-1-kap	59%	71%	68%
Vrijstaand	39%	47%	41%
Appartement	55%	59%	59%
Totaal	59%	67%	60%

% boven de vraagprijs verkocht

