

# WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4








**Regionale analyse**  
COROP-regio Alkmaar  
en omgeving



 Transacties

							
	Aantal verkopen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2024	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Alkmaar en omgeving	473	1,2%	€ 452.000	7,7%	40	0,4%	44,8%
Nederland	29.524	3,7%	€ 432.000	9,1%	34	1,8%	55,1%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2024	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	451	-17,5%	€ 579.000	7,7%	80	58,7%	2,9
Nederland	23.283	-24,2%	€ 553.000	7,9%	70	60,9%	2,4

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 473. Dat is een stijging van 1,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 3,7 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	159	127	-20%
Hoekwoning	81	75	-7%
2-onder-1-kap	55	59	7%
Vrijstaand	67	83	24%
Appartement	106	131	24%
<b>Totaal</b>	<b>468</b>	<b>473</b>	<b>1%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



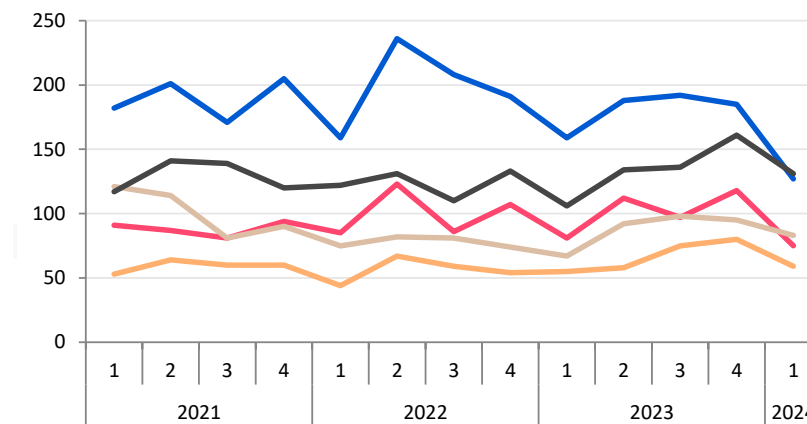
**473**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**1,2%**

## 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 Alkmaar en omgeving komt dit kwartaal uit op € 452.000. Dat is een stijging van 7,7 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 344	€ 391	14%
Hoekwoning	€ 389	€ 431	11%
2-onder-1-kap	€ 516	€ 554	7%
Vrijstaand	€ 672	€ 688	2%
Appartement	€ 318	€ 326	2%
<b>Totaal</b>	<b>€ 413</b>	<b>€ 452</b>	<b>8%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



**€ 452.000**

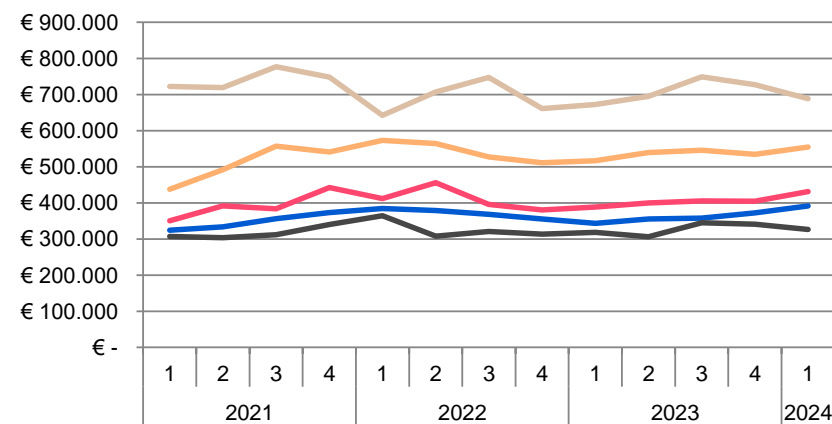
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**7,7%**

## Transactieprijs

in euro's



## € m<sup>2</sup> Transactieprijs per m<sup>2</sup>

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 € 4155. Dat is een stijging van 6,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 8,4 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 3.211	€ 3.713	16%
Hoekwoning	€ 3.471	€ 3.714	7%
2-onder-1-kap	€ 3.855	€ 4.135	7%
Vrijstaand	€ 5.171	€ 4.567	-12%
Appartement	€ 4.193	€ 4.586	9%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.835</b>	<b>€ 4.155</b>	<b>7%</b>

Transactieprijs per m<sup>2</sup> verkochte woningen



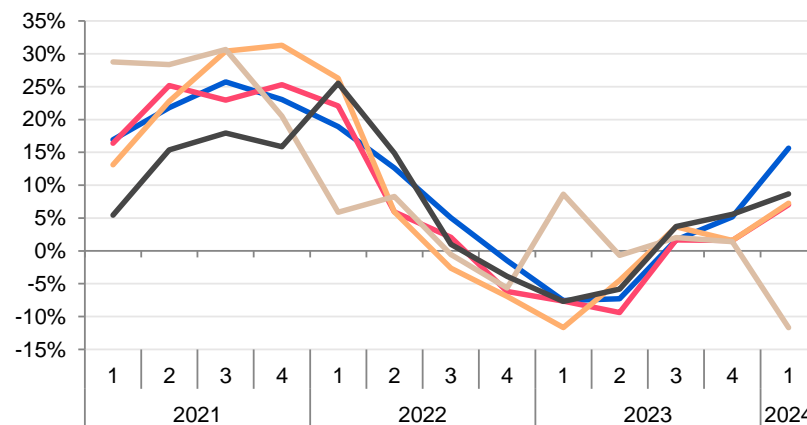
€ 4.155

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



6,7%

## Transactieprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— 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 ongeveer 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 2024 werd in de regio Alkmaar en omgeving voor een woning gemiddeld 0,4% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	-1,5%	2,6%
Hoekwoning	-2,6%	0,1%
2-onder-1-kap	-2,2%	-1,3%
Vrijstaand	-4,0%	-2,7%
Appartement	-1,2%	1,0%
<b>Totaal</b>	<b>-2,0%</b>	<b>0,4%</b>

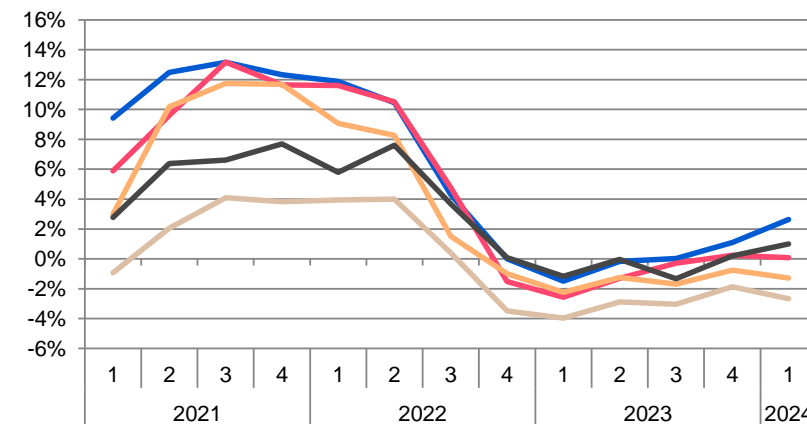
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



0,4%

## Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



## Verkooptijden

Na een jaar van stijgende verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning weer af. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Alkmaar en omgeving werd dit kwartaal verkocht in 40 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	52	23
Hoekwoning	45	27
2-onder-1-kap	46	51
Vrijstaand	68	88
Appartement	40	30
<b>Totaal</b>	<b>49</b>	<b>40</b>

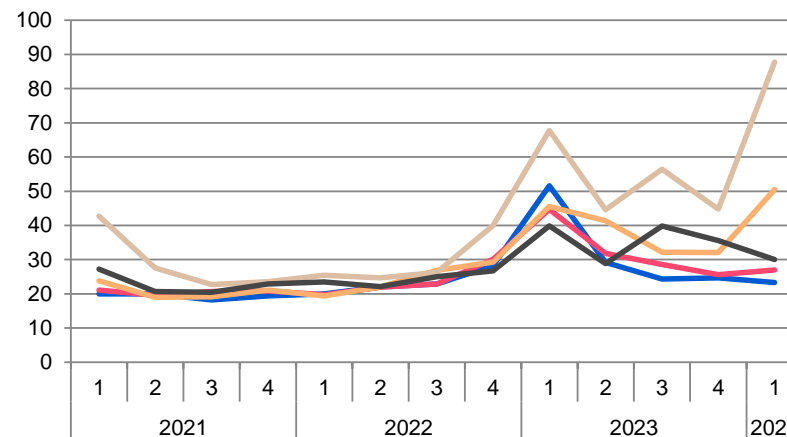
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



40

## 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 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 woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 2,1 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	-1,3%	2,1%
1 - 2 kwartalen	-7,6%	-7,1%
2 - 3 kwartalen	-13,5%	-10,6%
3 - 4 kwartalen	-12,2%	-9,2%
1 - 2 jaar	-26,2%	-14,7%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

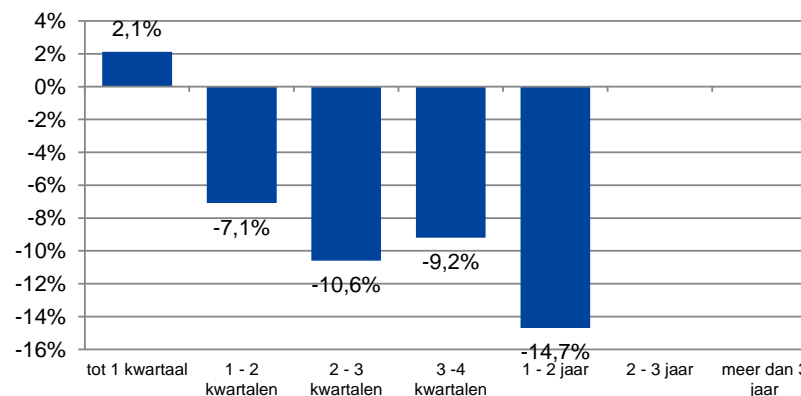
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



2,1%

## Vraag-verkooprijverschil

verschil in %



## Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,9. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

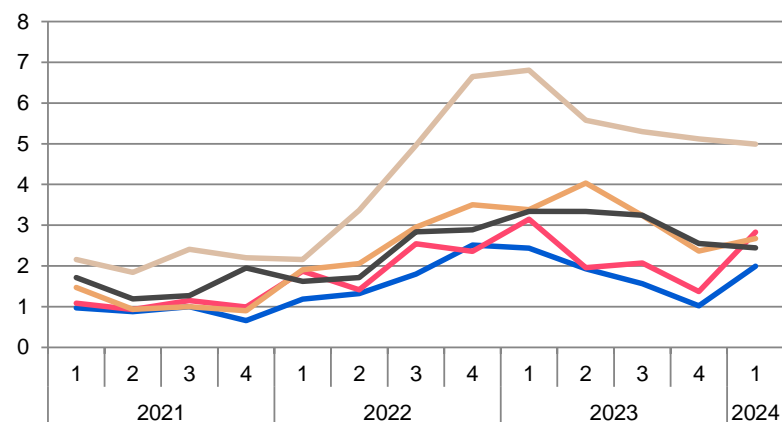
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	2,4	2,0
Hoekwoning	3,1	2,8
2-onder-1-kap	3,4	2,7
Vrijstaand	6,8	5,0
Appartement	3,3	2,4
<b>Totaal</b>	<b>3,5</b>	<b>2,9</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



**2,9**

Krapte-indicator



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

## Boven de vraagprijs

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. De woningmarkt trekt weer aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2024 werd 44,8 procent van de woningen in de regio Alkmaar en omgeving verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

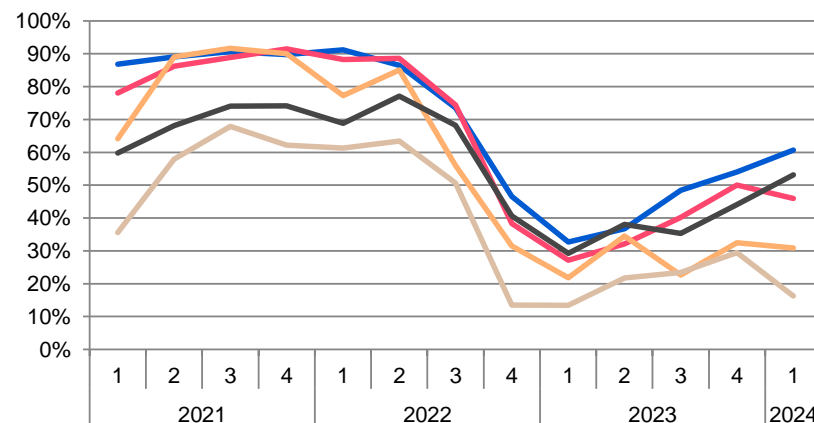
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	33%	61%
Hoekwoning	27%	46%
2-onder-1-kap	22%	31%
Vrijstaand	13%	16%
Appartement	29%	53%
<b>Totaal</b>	<b>27%</b>	<b>45%</b>

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



**44,8%**

Boven de vraagprijs verkocht in procenten



## Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, steeg gedurende 2022. Dit jaar zagen we het aanbod weer dalen.

In de regio Alkmaar en omgeving staan in het 1e kwartaal van 2024 451 woningen te koop. Dat is een daling van 17,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 24,2 procent in een jaar.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	129	84	-35%
Hoekwoning	85	70	-18%
2-onder-1-kap	62	52	-16%
Vrijstaand	152	137	-10%
Appartement	118	106	-10%
<b>Totaal</b>	<b>546</b>	<b>451</b>	<b>-17%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



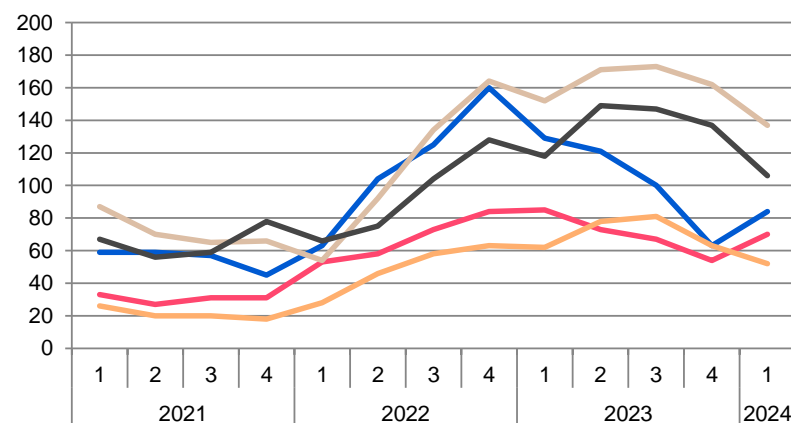
**451**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**-17,5%**

## 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 1e kwartaal van 2024 uit op € 579.000. Dat is een stijging van 7,7 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 7,9 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 392	€ 418	7%
Hoekwoning	€ 450	€ 444	-1%
2-onder-1-kap	€ 534	€ 585	10%
Vrijstaand	€ 827	€ 862	4%
Appartement	€ 351	€ 427	20%
<b>Totaal</b>	<b>€ 529</b>	<b>€ 579</b>	<b>8%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



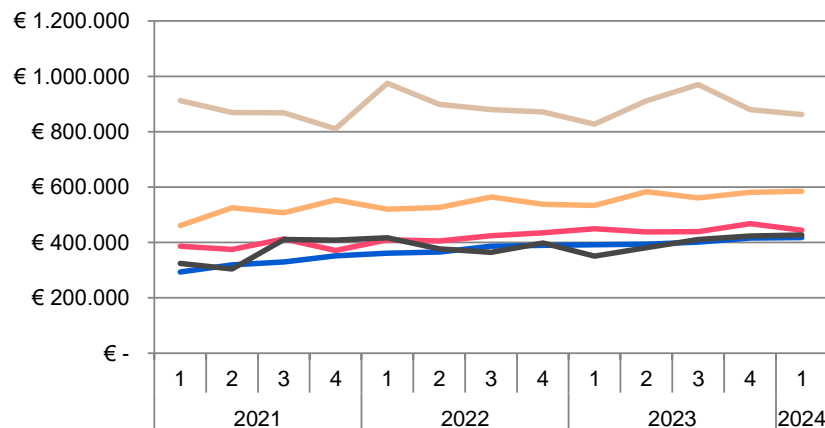
**€ 579.000**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**7,7%**

## Vraagprijzen in euro's



## € m<sup>2</sup> Vraagprijs per m<sup>2</sup>

De vraagprijs per m<sup>2</sup> 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 € 4661. Dat is 7 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m<sup>2</sup> komt uit op 3,5 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 3.571	€ 3.744	5%
Hoekwoning	€ 3.861	€ 3.768	-2%
2-onder-1-kap	€ 3.998	€ 4.494	12%
Vrijstaand	€ 5.197	€ 5.491	6%
Appartement	€ 4.311	€ 4.989	15%
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.277</b>	<b>€ 4.661</b>	<b>7%</b>

Vraagprijs per m<sup>2</sup> van woningen in aanbod



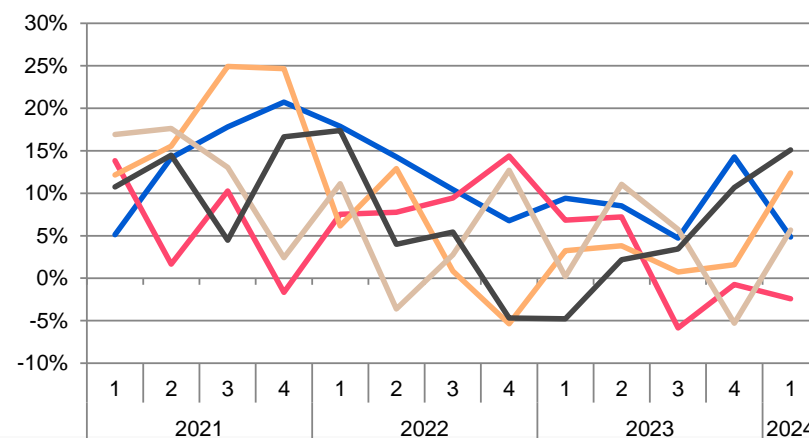
€ 4.661

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



7,0%

## Vraagprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



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

## Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat te koop staat, is het ook van belang om te weten hoeveel woningen er in een kwartaal op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de regio Alkmaar en omgeving werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 507 woningen te koop gezet. Dat zijn er 2,2 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 3,6 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	142	149	5%
Hoekwoning	88	91	3%
2-onder-1-kap	60	58	-3%
Vrijstaand	84	84	0%
Appartement	122	125	2%
<b>Totaal</b>	<b>496</b>	<b>507</b>	<b>2%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



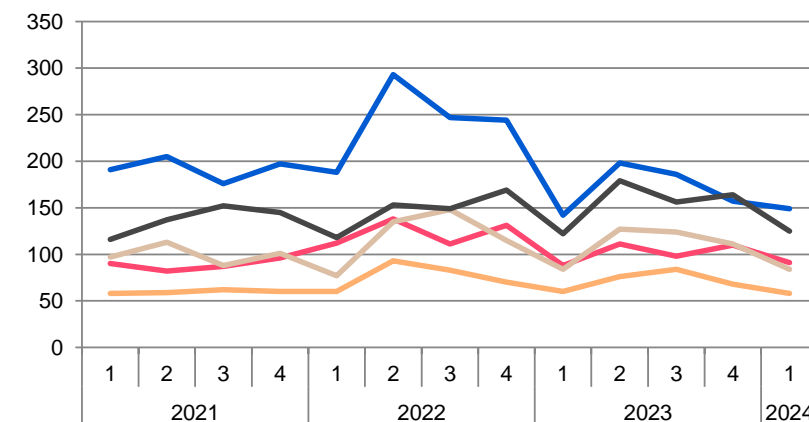
507

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



2,2%

## Aantal te koop gezet





## Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van 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 2024 te koop staande woningen gemiddeld 80 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	56	22
Hoekwoning	63	23
2-onder-1-kap	77	43
Vrijstaand	124	139
Appartement	64	105
<b>Totaal</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

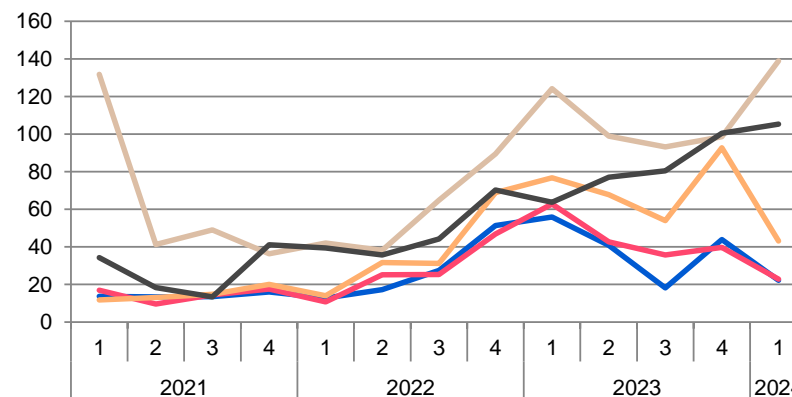
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



**80**

## 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 nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de regio Alkmaar en omgeving staat 59 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

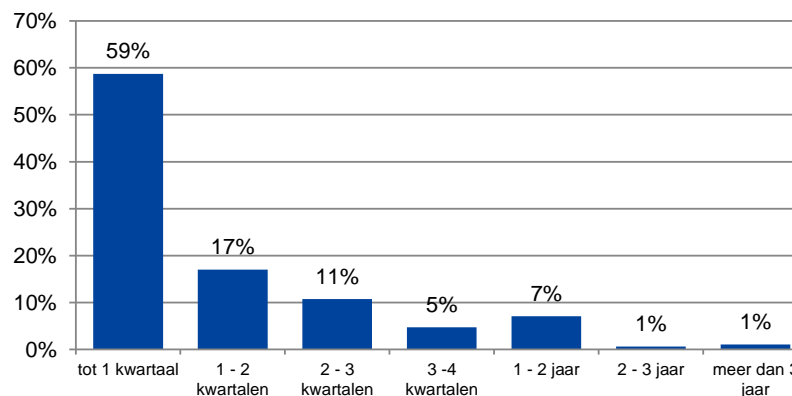
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	53%	59%
1 - 2 kwartalen	28%	17%
2 - 3 kwartalen	12%	11%
3 - 4 kwartalen	5%	5%
1 - 2 jaar	1%	7%
2 - 3 jaar	0%	1%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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



**59%**

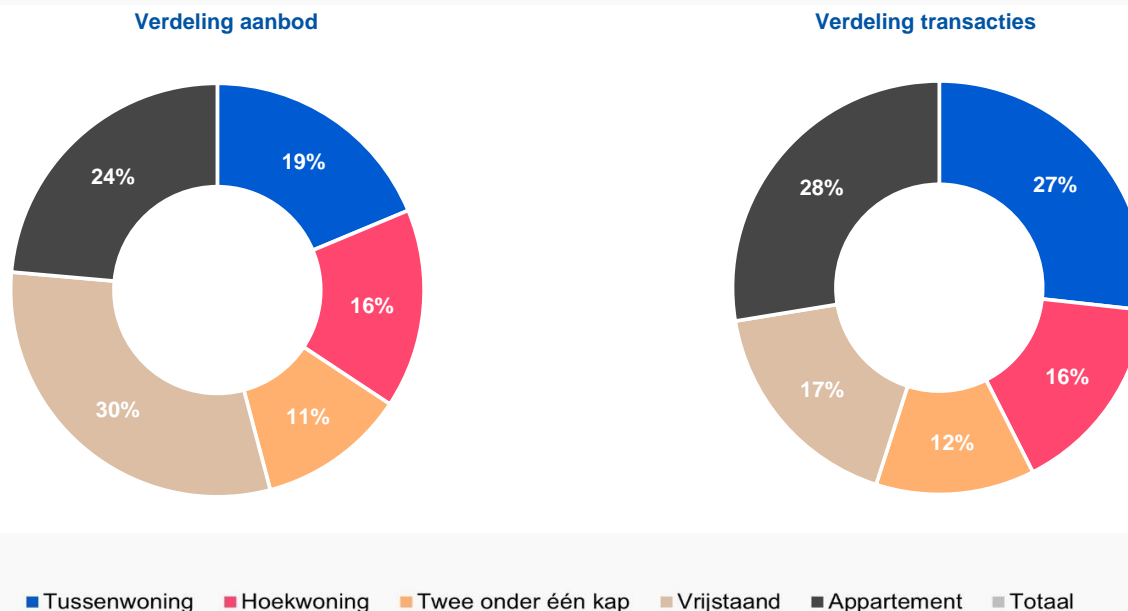
## Aanbod naar looptijdklasse



## 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 30 procent uit van het aanbod, versus 18 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 19 procent van het aanbod versus 27 procent van de transacties.



## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Alkmaar en omgeving gaat het om een stijging van 114 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Alkmaar en omgeving gaat het om een stijging van 167 procent. De prijzen van appartementen zijn in Alkmaar en omgeving sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

