

Woning transacties

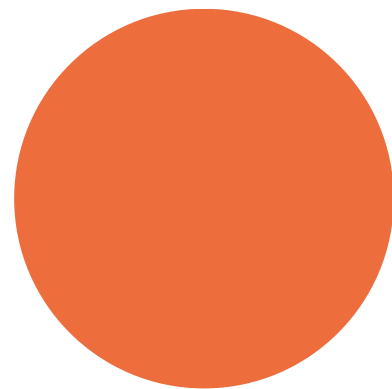
Regionale analyse

Gemeente Alkmaar

Kwartaalrapportage
4e kwartaal 2025



Samenvatting



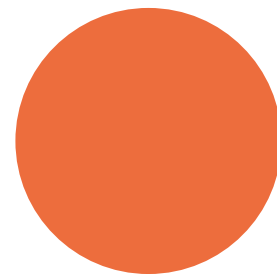
De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

 Transacties	 Aantal verkopen 4e kwartaal 2025	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2025	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2025	 Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	 Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Alkmaar	392	22,9%	€ 457.000	8,5%	26	4,7%	72,5%
Nederland	47.619	11,1%	€ 502.000	3,9%	28	4,7%	71,7%

 Aanbod	 Aantal in aanbod 4e kwartaal 2025	 Verandering t.o.v. jaar eerder	 Vraagprijzen 4e 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)
Gemeente Alkmaar	221	21,9%	€ 513.000	6,1%	53	70,2%	1,7
Nederland	29.764	16,2%	€ 594.000	3,9%	57	68,4%	1,9



Aantal transacties en verkoopprijzen



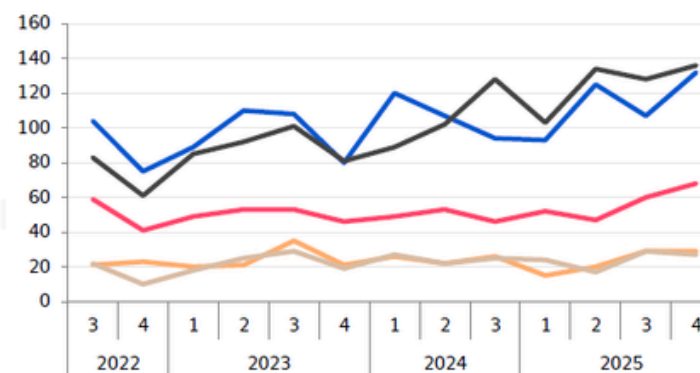
Aantal transacties

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 gemeente Alkmaar dit kwartaal uit op 392. Dat is een stijging van 22,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 11,1 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	94	132	40%
Hoekwoning	46	68	48%
2-onder-1-kap	26	29	12%
Vrijstaand	25	27	8%
Appartement	128	136	6%
Totaal	319	392	23%

Aantal transacties



Totaal aantal verkochte woningen



392

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



22,9%

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

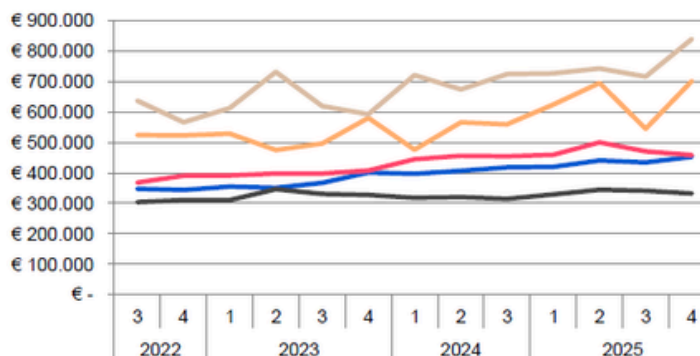
Transactieprijs

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 gemeente Alkmaar komt dit kwartaal uit op € 457.000. Dat is een stijging van 8,5 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 3,9 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 419	€ 453	8%
Hoekwoning	€ 455	€ 459	1%
2-onder-1-kap	€ 560	€ 703	25%
Vrijstaand	€ 725	€ 841	16%
Appartement	€ 315	€ 332	7%
Totaal	€ 418	€ 457	8%

Transactieprijs in euro's



Transactieprijs verkochte woningen



€ 457.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



8,5%



M2-prijzen en prijsverschillen

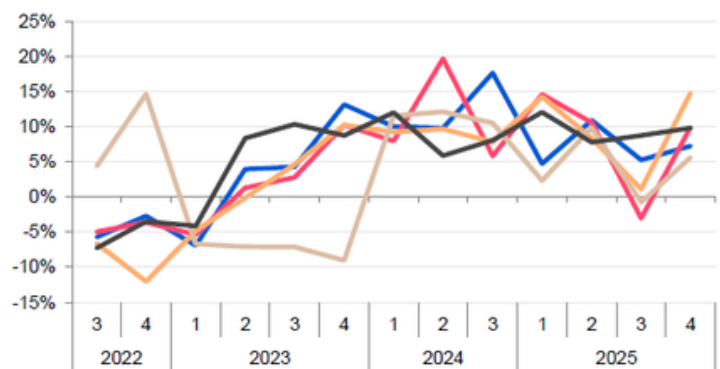
Transactieprijs per m2

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 €4.802. Dat is een stijging van 9,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 4,3 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 4.153	€ 4.454	7%
Hoekwoning	€ 3.903	€ 4.290	10%
2-onder-1-kap	€ 4.336	€ 4.977	15%
Vrijstaand	€ 4.631	€ 4.891	6%
Appartement	€ 4.865	€ 5.341	10%
Totaal	€ 4.455	€ 4.802	9%

Transactieprijsontwikkeling per m²



Transactieprijs per m² verkochte woningen



€ 4.802

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



9,1%

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

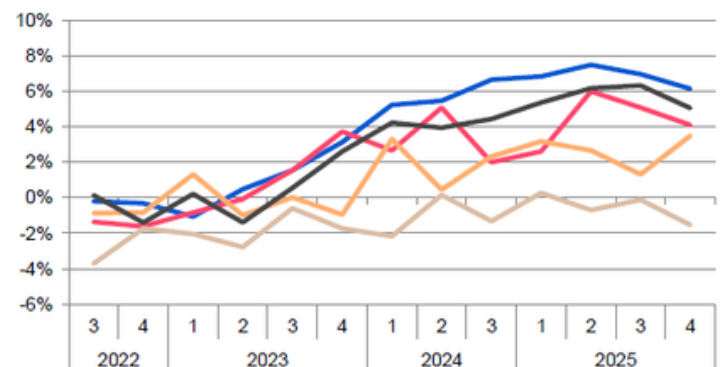
Prijsverschillen

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 redelijk stabiel. Een positief vraagverkooprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2025 werd in de gemeente Alkmaar voor een woning gemiddeld 4,7% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,7%.

Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	6,7%	6,2%
Hoekwoning	2,0%	4,1%
2-onder-1-kap	2,3%	3,5%
Vrijstaand	-1,3%	-1,5%
Appartement	4,4%	5,1%
Totaal	4,1%	4,7%

Vraag-verkooprijsverschil
verschil in %



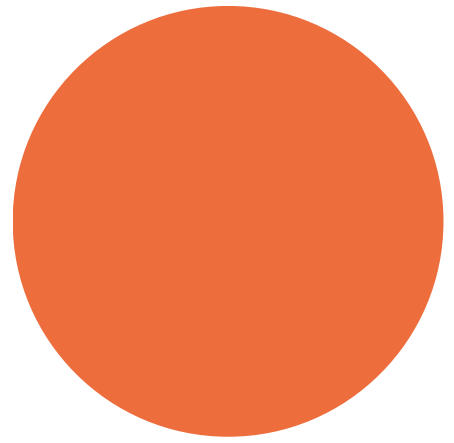
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



4,7%



Verkooptijden en prijsverschillen



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 de gemeente Alkmaar werd dit kwartaal verkocht in 26 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

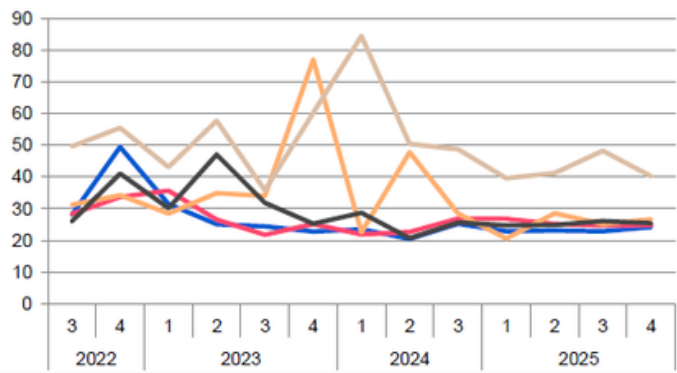
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	25	24
Hoekwoning	27	25
2-onder-1-kap	29	27
Vrijstaand	49	40
Appartement	26	25
Totaal	28	26

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



26

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 gemeente Alkmaar wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 5,3 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

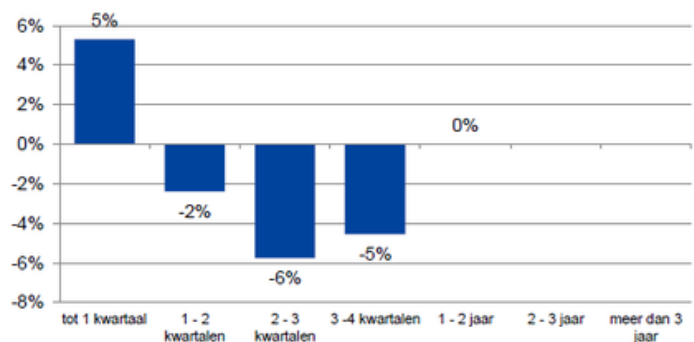
Verkocht binnen:	2024-4	2025-4
tot 1 kwartaal	5%	5%
1 - 2 kwartalen	-3%	-2%
2 - 3 kwartalen	-8%	-6%
3 - 4 kwartalen	-11%	-5%
1 - 2 jaar	-8%	0%
2 - 3 jaar	-15%	
meer dan 3 jaar		

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



5,3%

Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



Krapte en boven de vraagprijs

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 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 1,7. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 1,9.

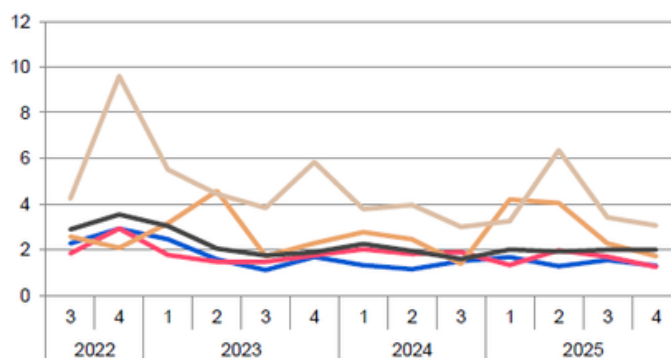
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	1,5	1,3
Hoekwoning	1,9	1,2
2-onder-1-kap	1,4	1,7
Vrijstaand	3,0	3,1
Appartement	1,6	2,0
Totaal	1,7	1,7

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



1,7

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 de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2025 werd 72,5 procent van de woningen in de gemeente Alkmaar verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 71,7 procent van de verkochte woningen.

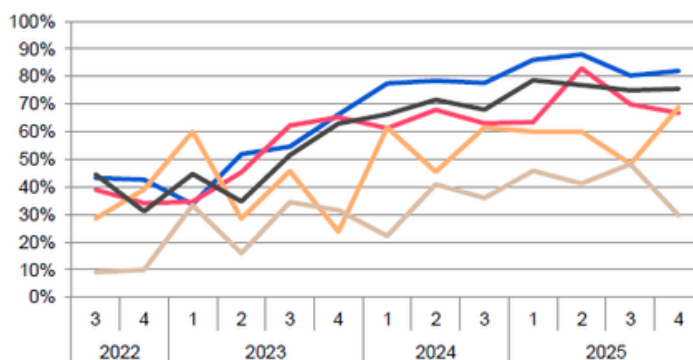
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	78%	82%
Hoekwoning	63%	67%
2-onder-1-kap	62%	69%
Vrijstaand	36%	30%
Appartement	68%	76%
Totaal	67%	73%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt

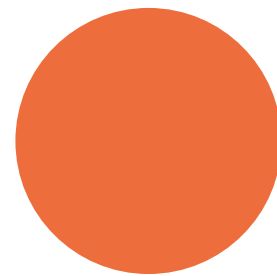


72,5%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten



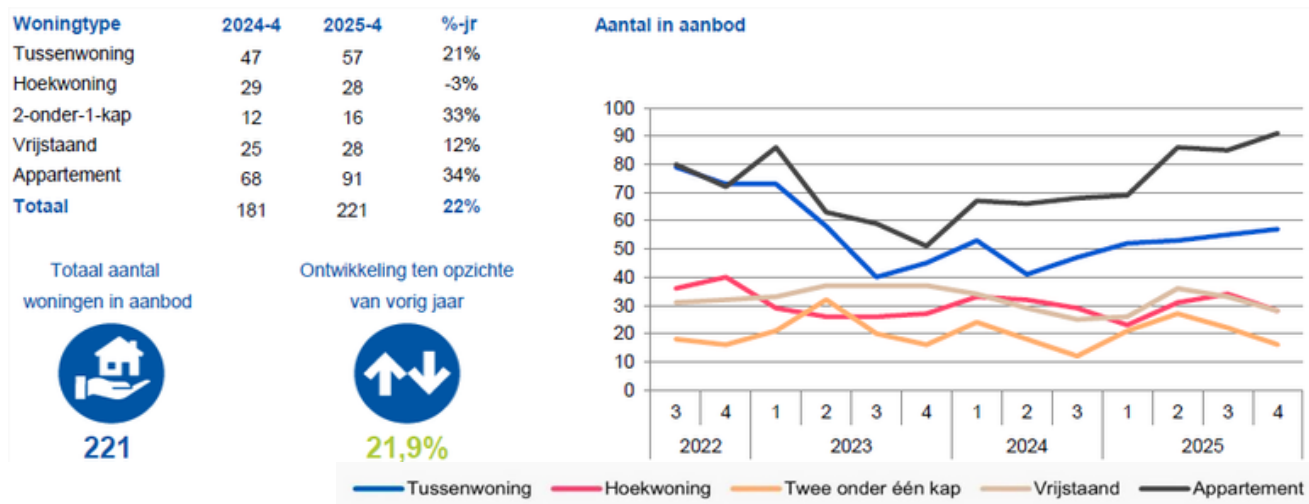
Aantal in aanbod en vraagprijzen



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.

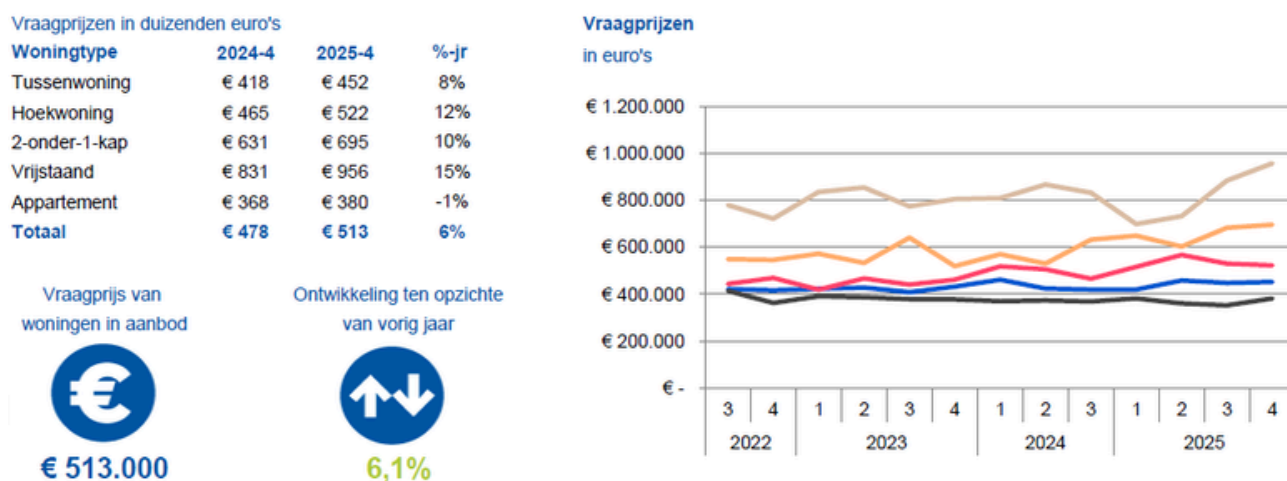
In de gemeente Alkmaar staan in het 4e kwartaal van 2025 221 woningen te koop. Dat is een stijging van 21,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 16,2 procent in een jaar.



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 en woningen in aanbod staan dan er worden verkocht.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 4e kwartaal van 2025 uit op € 513.000. Dat is een stijging van 6,1 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 3,9 procent.



M2-prijzen en aantal te koop gezet

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 gemeente Alkmaar bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4935. Dat is 7 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 4,9 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 3.955	€ 4.447	12%
Hoekwoning	€ 4.061	€ 4.423	9%
2-onder-1-kap	€ 4.140	€ 4.809	16%
Vrijstaand	€ 5.167	€ 5.740	11%
Appartement	€ 5.302	€ 5.179	0%
Totaal	€ 4.658	€ 4.935	7%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



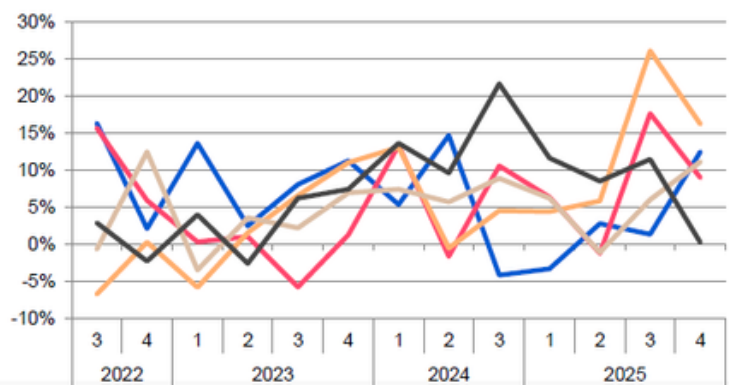
€ 4.935

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



7,0%

Vraagprijsontwikkeling per m²



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

Aantal te koop gezet

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

In de gemeente Alkmaar werden in het 4e kwartaal van 2025 in totaal 420 woningen te koop gezet. Dat zijn er 24,3 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 9,7 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	103	140	36%
Hoekwoning	45	69	53%
2-onder-1-kap	22	25	14%
Vrijstaand	25	26	4%
Appartement	143	160	12%
Totaal	338	420	24%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



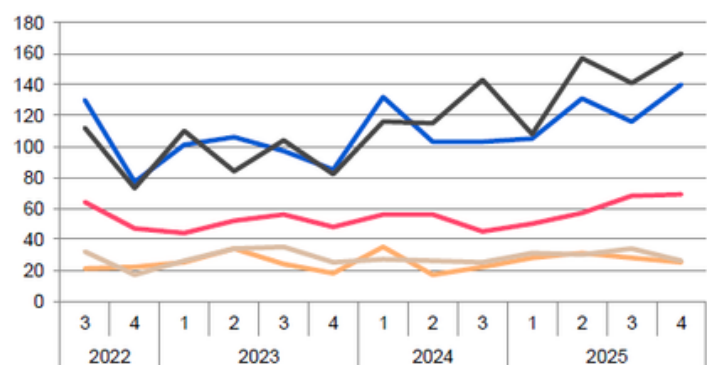
420

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

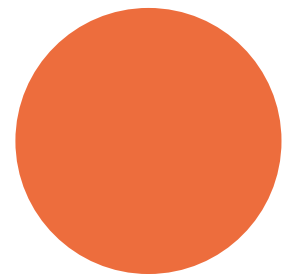


24,3%

Aantal te koop gezet



Woningaanbod en looptijden



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 gemeente Alkmaar staan de in het 4e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 53 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 57 dagen.

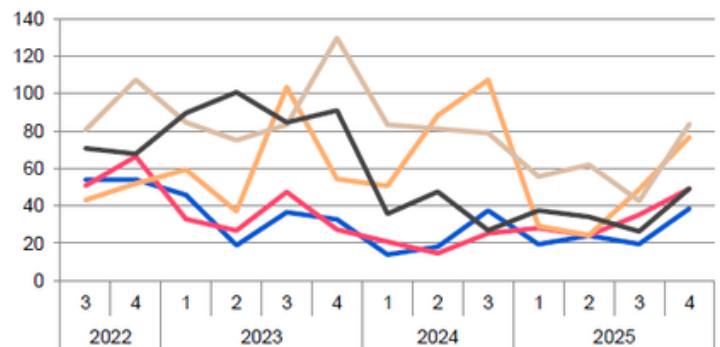
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	38	39
Hoekwoning	25	49
2-onder-1-kap	107	77
Vrijstaand	79	84
Appartement	27	49
Totaal	42	53

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



53

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 gemeente Alkmaar staat 70 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

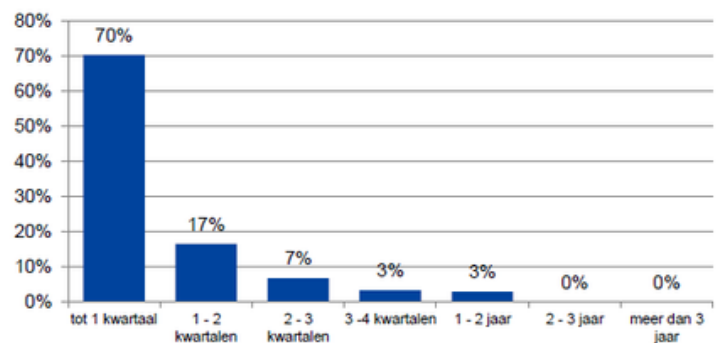
Staat al te koop:	2024-4	2025-4
tot 1 kwartaal	75%	70%
1 - 2 kwartalen	10%	17%
2 - 3 kwartalen	7%	7%
3 - 4 kwartalen	4%	3%
1 - 2 jaar	3%	3%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	2%	0%

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



70%

Aanbod naar looptijdklasse

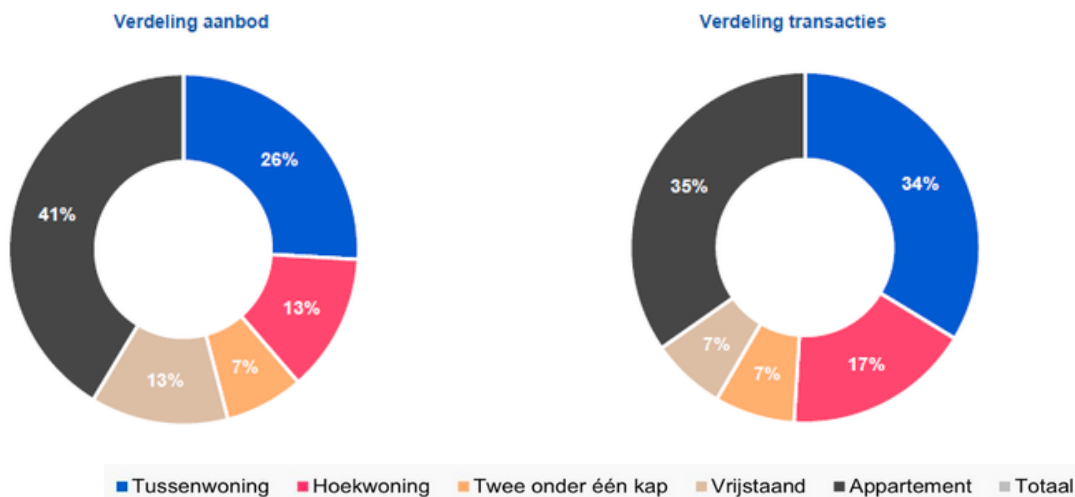


Verdeling en prijsontwikkeling

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.

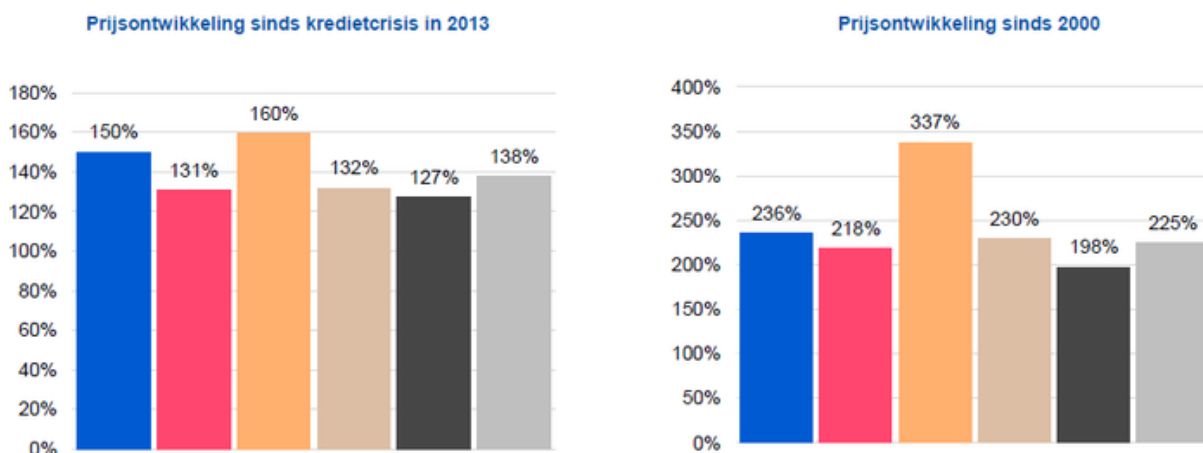
In de gemeente Alkmaar maken vrijstaande woningen 13 procent uit van het aanbod, versus 7 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 26 procent van het aanbod versus 34 procent van de transacties.



Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 147 procent gestegen. In de gemeente Alkmaar gaat het om een stijging van 138 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 204 procent gestegen. In de gemeente Alkmaar gaat het om een stijging van 225 procent. De prijzen van 2-onder-1-kapwoningen zijn in de gemeente Alkmaar sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.



Woning transacties

Regionale analyse

Gemeente Dijk en Waard

Kwartaalrapportage
4e kwartaal 2025



Samenvatting

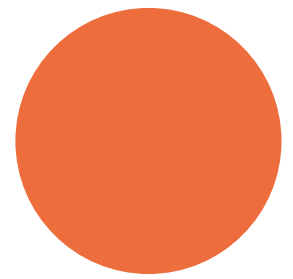
De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

Transacties							
	Aantal verkopen 4e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2025	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Dijk en Waard	248	15,8%	€ 498.000	10,4%	29	3,0%	69,9%
Nederland	47.619	11,1%	€ 502.000	3,9%	28	4,7%	71,7%

Aanbod							
	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e 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)
Gemeente Dijk en Waard	132	46,3%	€ 608.000	6,2%	53	77,5%	1,6
Nederland	29.764	16,2%	€ 594.000	3,9%	57	68,4%	1,9



Aantal transacties en verkoopprijzen



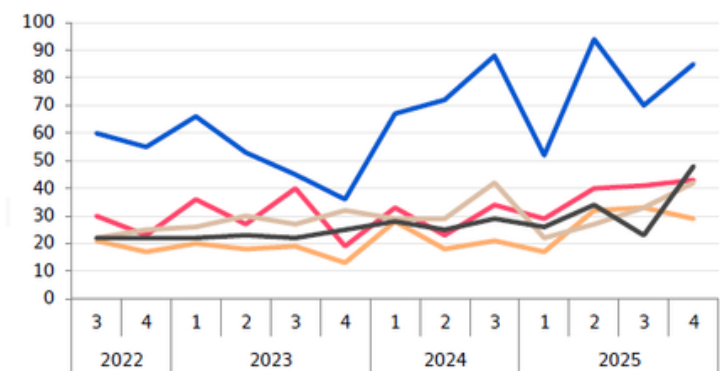
Aantal transacties

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 gemeente Dijk en Waard dit kwartaal uit op 248. Dat is een stijging van 15,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 11,1 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	88	85	-3%
Hoekwoning	34	43	26%
2-onder-1-kap	21	29	38%
Vrijstaand	42	42	0%
Appartement	29	48	66%
Totaal	214	248	16%

Aantal transacties



Totaal aantal verkochte woningen



248

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



15,8%

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

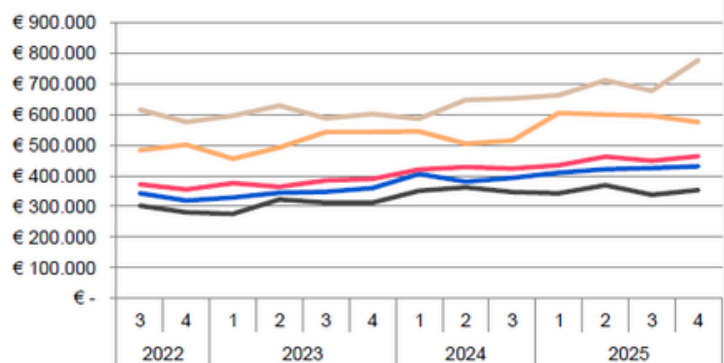
Transactiepreizen

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 gemeente Dijk en Waard komt dit kwartaal uit op € 498.000. Dat is een stijging van 10,4 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 3,9 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 393	€ 432	10%
Hoekwoning	€ 425	€ 464	9%
2-onder-1-kap	€ 515	€ 575	12%
Vrijstaand	€ 653	€ 779	19%
Appartement	€ 348	€ 353	3%
Totaal	€ 455	€ 498	10%

Transactiepreizen in euro's



Transactieprijs verkochte woningen



€ 498.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



10,4%



M2-prijzen en prijsverschillen

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 €4.263. Dat is een stijging van 6,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 4,3 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 3.609	€ 3.866	7%
Hoekwoning	€ 3.805	€ 3.875	2%
2-onder-1-kap	€ 4.054	€ 4.318	7%
Vrijstaand	€ 4.296	€ 5.021	17%
Appartement	€ 4.743	€ 4.617	-2%
Totaal	€ 3.973	€ 4.263	6%

Transactieprijs per m²
verkochte woningen



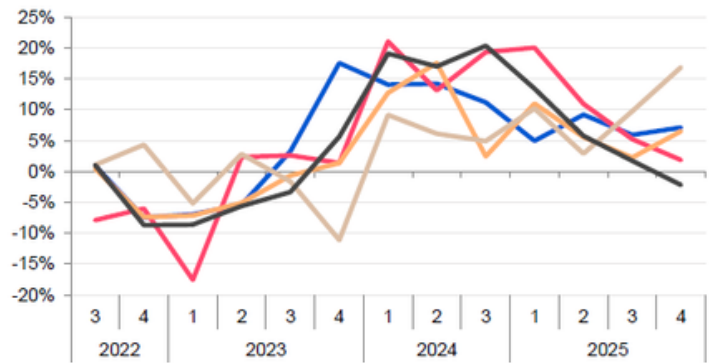
€ 4.263

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



6,3%

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 redelijk stabiel. Een positief vraagverkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2025 werd in de gemeente Dijk en Waard voor een woning gemiddeld 3% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,7%.

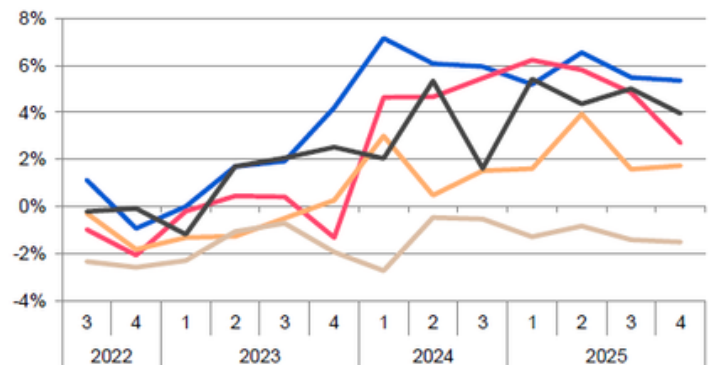
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	6,0%	5,4%
Hoekwoning	5,5%	2,7%
2-onder-1-kap	1,5%	1,7%
Vrijstaand	-0,5%	-1,5%
Appartement	1,6%	4,0%
Totaal	3,6%	3,0%

Hoeveel procent wordt gemiddeld
boven de vraagprijs betaald?

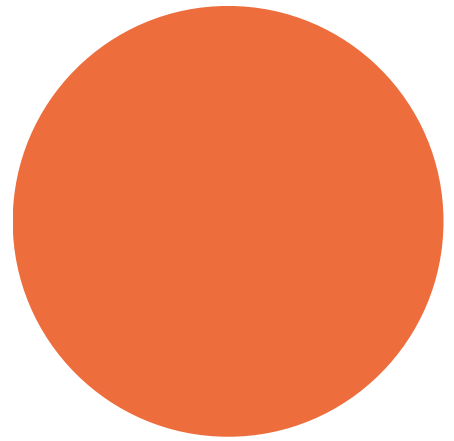


3,0%

Vraag-verkoopprijsverschil
verschil in %



Verkooptijden en prijsverschillen



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 de gemeente Dijk en Waard werd dit kwartaal verkocht in 29 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

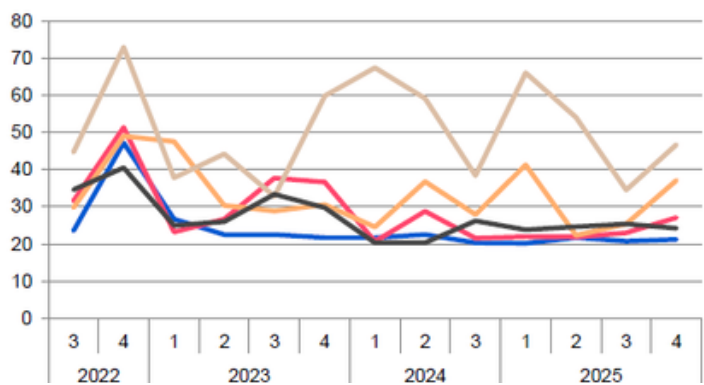
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	20	21
Hoekwoning	22	27
2-onder-1-kap	28	37
Vrijstaand	38	47
Appartement	26	24
Totaal	26	29

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



29

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 gemeente Dijk en Waard wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 3,6 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

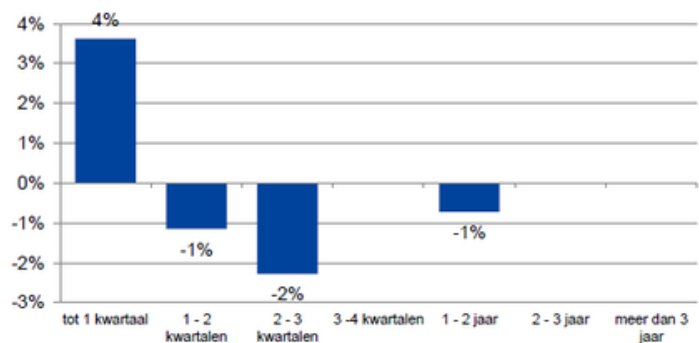
Verkocht binnen:	2024-4	2025-4
tot 1 kwartaal	4%	4%
1 - 2 kwartalen	-6%	-1%
2 - 3 kwartalen	-7%	-2%
3 - 4 kwartalen		
1 - 2 jaar	-12%	-1%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



3,6%

Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



Krapte en boven de vraagprijs

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 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 1,6. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 1,9.

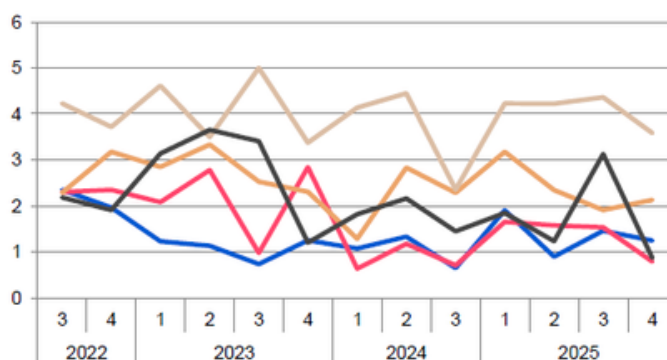
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	0,6	1,2
Hoekwoning	0,7	0,8
2-onder-1-kap	2,3	2,1
Vrijstaand	2,4	3,6
Appartement	1,4	0,9
Totaal	1,3	1,6

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



1,6

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 de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2025 werd 69,9 procent van de woningen in de gemeente Dijk en Waard verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 71,7 procent van de verkochte woningen.

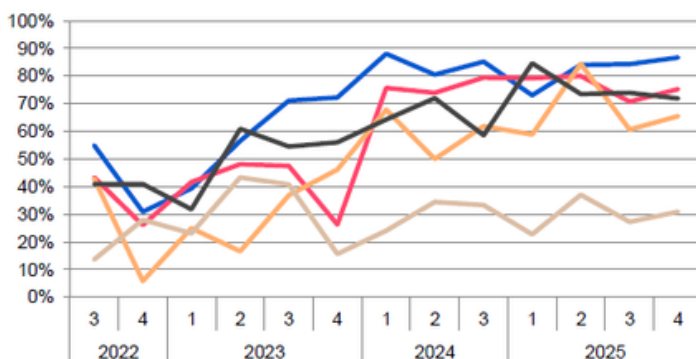
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	85%	87%
Hoekwoning	79%	75%
2-onder-1-kap	62%	66%
Vrijstaand	33%	31%
Appartement	59%	72%
Totaal	68%	70%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt

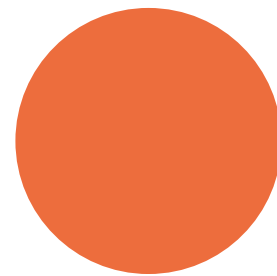


69,9%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten



Aantal in aanbod en vraagprijzen



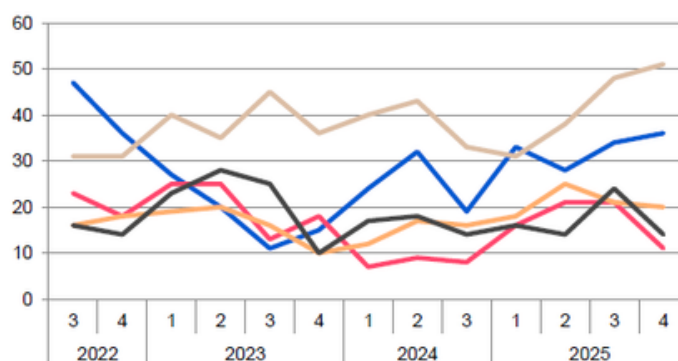
Aantal in aanbod

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 gemeente Dijk en Waard staan in het 4e kwartaal van 2025 132 woningen te koop. Dat is een stijging van 46,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 16,2 procent in een jaar.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	19	36	89%
Hoekwoning	8	11	38%
2-onder-1-kap	16	20	25%
Vrijstaand	33	51	55%
Appartement	14	14	0%
Totaal	90	132	47%

Aantal in aanbod



Totaal aantal woningen in aanbod



132

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



46,3%

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

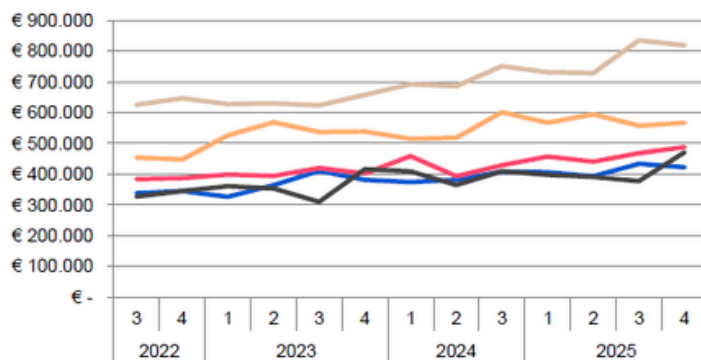
Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactieprijzen, 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 4e kwartaal van 2025 uit op € 608.000. Dat is een stijging van 6,2 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 3,9 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 408	€ 422	3%
Hoekwoning	€ 429	€ 488	14%
2-onder-1-kap	€ 601	€ 567	-6%
Vrijstaand	€ 751	€ 818	9%
Appartement	€ 409	€ 471	16%
Totaal	€ 570	€ 608	6%

Vraagprijzen in euro's



Vraagprijs van woningen in aanbod



€ 608.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



6,2%



M2-prijzen en aantal te koop gezet

Vraagprijs per m2

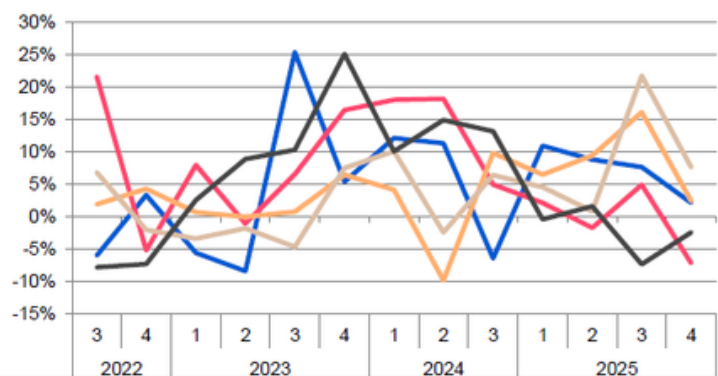
De vraagprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de gemeente Dijk en Waard bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4166. Dat is 2,7 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 4,9 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 3.495	€ 3.567	2%
Hoekwoning	€ 3.718	€ 3.449	-7%
2-onder-1-kap	€ 4.093	€ 4.190	2%
Vrijstaand	€ 4.328	€ 4.656	8%
Appartement	€ 4.615	€ 4.458	-2%
Totaal	€ 4.101	€ 4.166	3%

Vraagprijs per m ² van woningen in aanbod	Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar
	
€ 4.166	2,7%

Vraagprijsontwikkeling per m²





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

Aantal te koop gezet

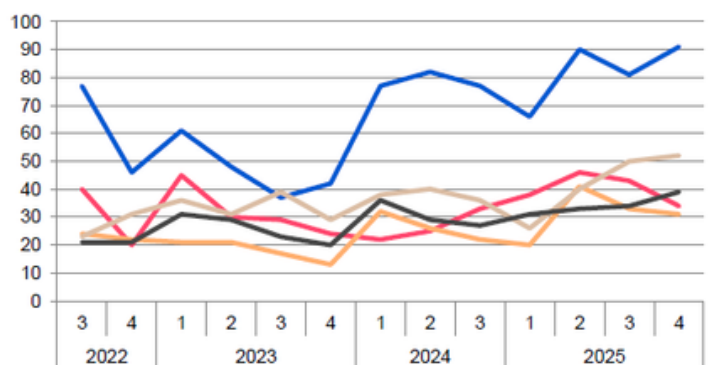
Het aantal woningen dat op de markt komt is net als vorig kwartaal opvallend hoog. De grootste groei zit door uitpanden van voormalige huurwoningen bij appartementen, maar landelijke worden van alle woningtypen meer woningen te koop gezet.

In de gemeente Dijk en Waard werden in het 4e kwartaal van 2025 in totaal 247 woningen te koop gezet. Dat zijn er 26,7 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 9,7 procent.

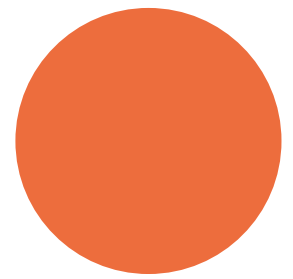
Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	77	91	18%
Hoekwoning	33	34	3%
2-onder-1-kap	22	31	41%
Vrijstaand	36	52	44%
Appartement	27	39	44%
Totaal	195	247	27%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen	Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar
	
247	26,7%

Aantal te koop gezet



Woningaanbod en looptijden



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 gemeente Dijk en Waard staan de in het 4e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 53 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 57 dagen.

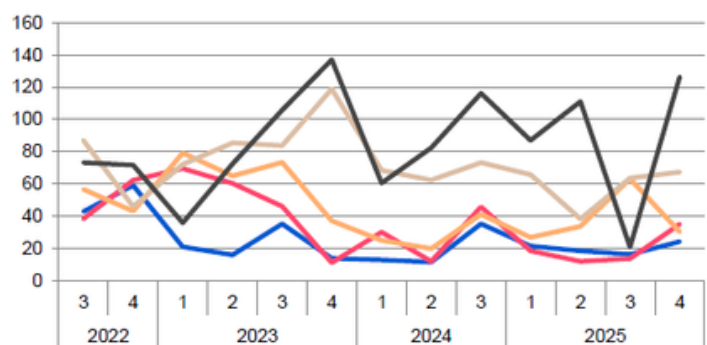
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	35	24
Hoekwoning	46	35
2-onder-1-kap	41	30
Vrijstaand	73	67
Appartement	116	126
Totaal	64	53

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



53

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 gemeente Dijk en Waard staat 78 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

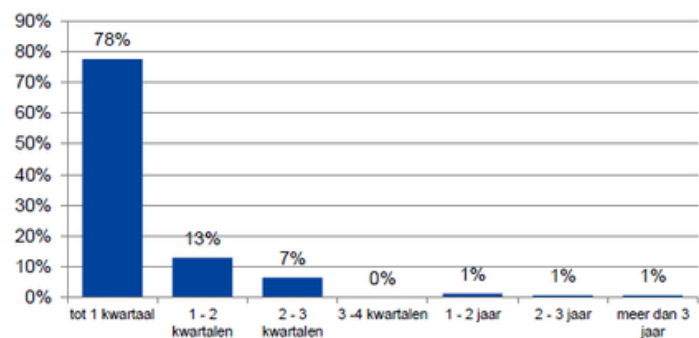
Staat al te koop:	2024-4	2025-4
tot 1 kwartaal	73%	78%
1 - 2 kwartalen	18%	13%
2 - 3 kwartalen	6%	7%
3 - 4 kwartalen	0%	0%
1 - 2 jaar	1%	1%
2 - 3 jaar	2%	1%
meer dan 3 jaar	0%	1%

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



78%

Aanbod naar looptijdklasse

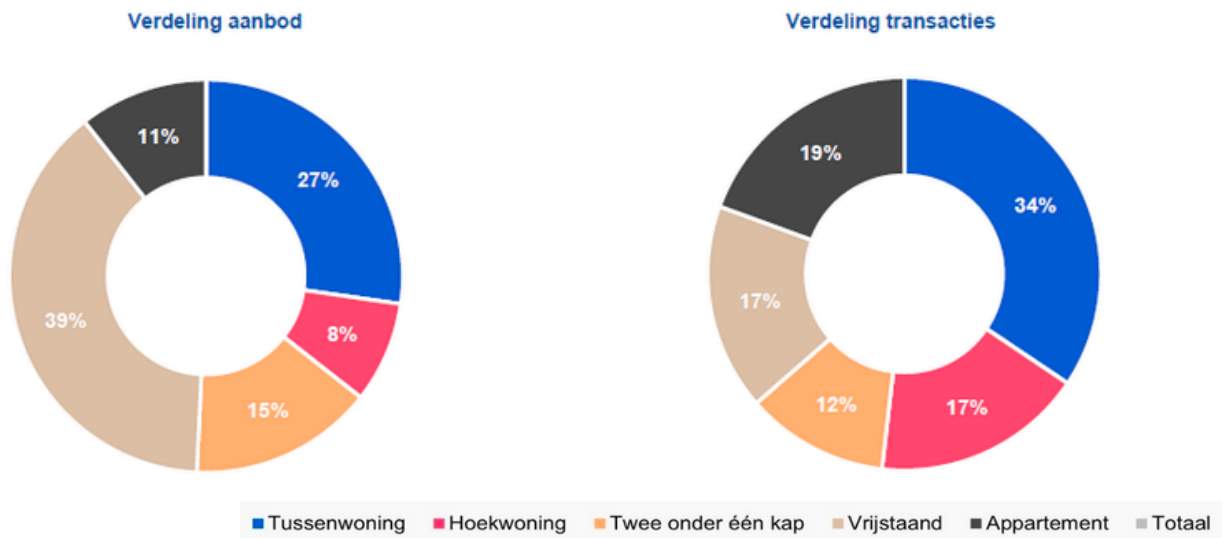


Verdeling en prijsontwikkeling

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 gemeente Dijk en Waard maken vrijstaande woningen 32 procent uit van het aanbod, versus 18 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 23 procent van het aanbod versus 34 procent van de transacties.



Prijsontwikkelingen

De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 147 procent gestegen. In de gemeente Dijk en Waard gaat het om een stijging van 157 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 204 procent gestegen. In de gemeente Dijk en Waard gaat het om een stijging van 200 procent. De prijzen van appartementen zijn in de gemeente Dijk en Waard sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

