



WONINGMARKT ANALYSE

REGIO ALKMAAR EN OMGEVING

Inhoud

01 Inleiding

03 Persbericht

09 Een blik vooruit

12 Huurmarkt

17 Regio agglomeratie Haarlem

19 Regio groot Amsterdam

21 Regio kop van Noord-
Holland

23 Conclusie

02 Team leygraaf

05 Overzichten gemeente Alkmaar
en omgeving

11 Woningzoekers

16 Regio Alkmaar en
omgeving

18 Regio IJmond

20 Regio Zaanstreek

22 Regio agglomeratie Leiden
en bollenstreek

24 Begrippenlijst

Inleiding

Beste lezer,

In deze woningmarktanalyse schetsen wij een beeld van de woningmarkt in regio Alkmaar en omgeving. In het rapport wordt uitgegaan van het afgelopen kwartaal in vergelijking met hetzelfde kwartaal van een jaar geleden.

Omdat de verhuisbewegingen steeds groter worden en consumenten vaker naar naastgelegen gemeenten verhuizen, analyseren wij ook de regio's Agglomeratie Haarlem, IJmond, Groot Amsterdam, Zaanstreek, Kop van Noord-Holland, Leiden en Bollenstreek. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de indeling van de COROP-gebieden. Dit is een regionale indeling waarbij elk gebied een centrale kern (stad) heeft met een omliggend verzorgingsgebied. Met deze indeling sluiten onze cijfers beter aan bij de door de overheden en marktpartijen gehanteerde regio indelingen.

Voor het opstellen van dit rapport is gebruik gemaakt van cijfers vanuit de NVM, Funda, de provincie Noord-Holland, ABN Amro, Rabo research, Pararius en het CBS.

Indien er vragen zijn over de analyse kan er contact worden opgenomen met LEYGRAAF Makelaars via 072-5114318 of informatie@leygraafmakelaars.nl.

Wij wensen u veel leesplezier!

Hartelijke groet,

Team Leygraaf Makelaars

Team Leygraaf



Ruben Zeeman



Eline de Vries



Joppe Meijer



Liam Blankendaal



Romy van de Leygraaf



Monique de Wilde



Puck Beermann



Fionnuala Dollé

Persbericht

Sterke prijsstijgingen, meer verkopen en blijvende krapte

De woningmarkt in de regio Alkmaar en omgeving bleef in het vierde kwartaal van 2025 duidelijk onder druk staan. Het aantal verkopen nam fors toe en de prijzen stegen aanzienlijk sneller dan landelijk gemiddeld. Ondanks een groei van het aanbod blijft de markt krap, met korte verkooptijden en een groot aandeel woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht. Deze ontwikkelingen blijken uit de regionale analyse van de NVM voor Alkmaar en omgeving.

Samenvatting woningmarkt Alkmaar en omgeving 4e kwartaal 2025 ten opzichte van het 4e kwartaal 2024



Gemiddelde transactieprijs met 9,4% gestegen naar € 513.000,-



Woningaanbod is met 20,6% gestegen ten opzichte van vorig jaar



De krapte-indicator komt uit op 2,2



62,1% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht



14,8% meer woningen verkocht

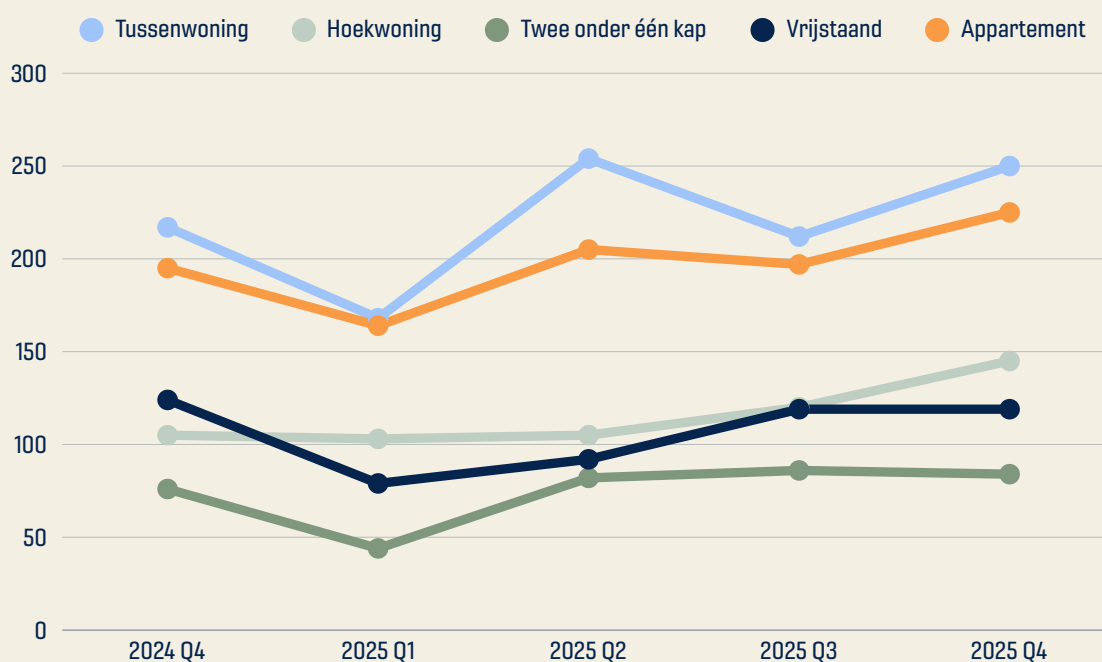
De gemiddelde verkoopprijs kwam dit kwartaal uit op € 513.000, een stijging van 9,4% op jaarbasis. Daarmee ligt de prijsstijging in de regio Alkmaar duidelijk boven het landelijke gemiddelde van 3,9%.

Persbericht

Transacties

In het vierde kwartaal van 2025 werden in Alkmaar en omgeving 823 bestaande koopwoningen verkocht via NVM-makelaars. Dat is een stijging van bijna 15% ten opzichte van een jaar eerder. Vooral tussenwoningen en appartementen zijn populair en zorgen voor een groot deel van het transactievolume. De stijging in de regio ligt hoger dan het landelijke gemiddelde (+11,1%).

Aantal transacties



Ook de prijs per vierkante meter nam fors toe. Met € 4.770 per m² betalen kopers gemiddeld ruim 8% meer dan een jaar geleden. Met name vrijstaande woningen en appartementen laten sterke prijsontwikkelingen zien.

Hoewel het percentage iets lager ligt dan landelijk, werd in 62,1% van de transacties boven de vraagprijs geboden. Gemiddeld betaalden kopers 2,7% meer dan de laatste vraagprijs. Tussenwoningen worden het vaakst overboden, terwijl vrijstaande woningen relatief vaker rond of onder de vraagprijs worden verkocht.

Overzicht gemeenten Alkmaar en omgeving

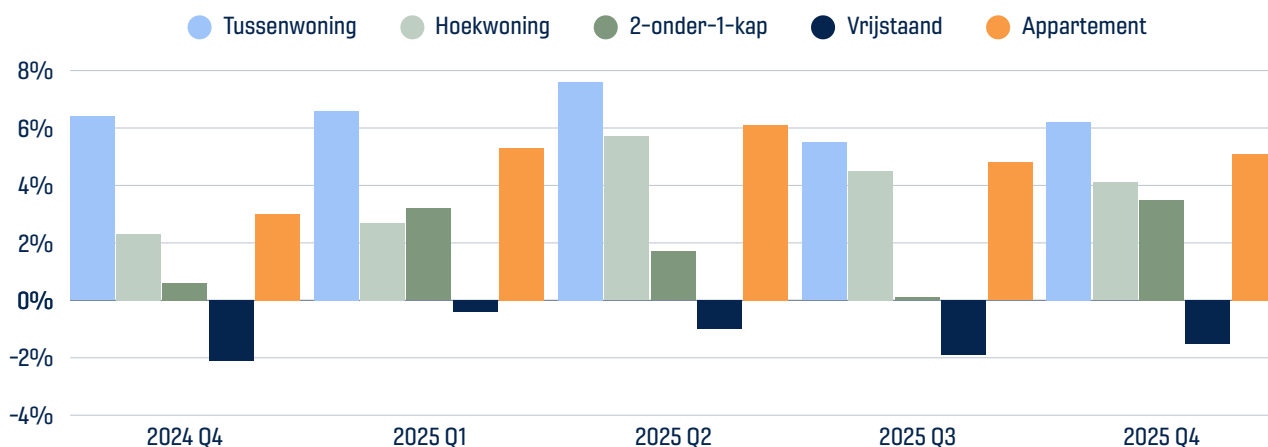
In de tabel hieronder staat een overzicht van het aantal verkochte woningen, de gemiddelde transactiepreizen en het verschil tussen de vraagprijs en transactieprijs per gemeente in de regio Alkmaar en omgeving. In de tabel wordt een vergelijking gemaakt tussen het 4e kwartaal van 2024 en het 4e kwartaal van 2025.

	Aantal verkochte woningen		Gemiddelde transactieprijs		Verschil vraagprijs en transactieprijs	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Alkmaar	319	392	€418.000	€457.000	4,1%	4,7%
Bergen (NH)	87	99	€652.000	€792.000	-1,1%	-2,3%
Castricum	138	137	€539.000	€566.000	3,6%	1,9%
Dijk en Waard	214	248	€455.000	€489.000	3,6%	3,0%
Heiloo	97	84	€586.000	€564.000	1,0%	0,2%

Bron: NVM * De getallen in de tabel kunnen afwijken van het aantal genoemd voor de regio Alkmaar en omgeving, omdat er meer plaatsen in bovenstaande grafiek zijn meegenomen.

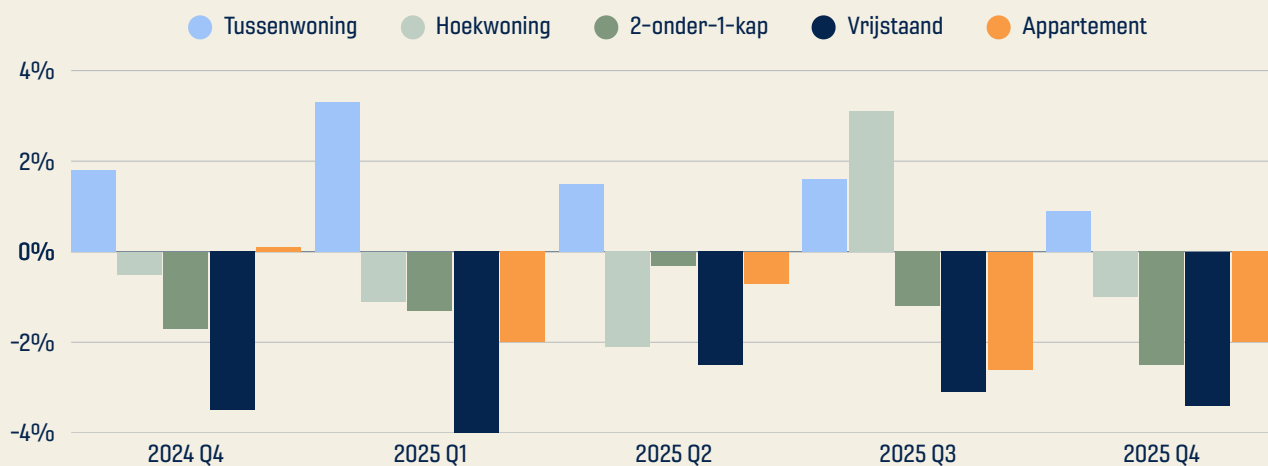
Overzicht gemeenten Alkmaar en omgeving

Alkmaar / vraag-verkooprijs verschil



In Alkmaar is in Q4 2025 te zien dat tussenwoningen (6,2%) en appartementen (5,1%) duidelijk het meest boven de vraagprijs worden verkocht. Vrijstaande woningen (-1,5%) wijken hier sterk van af doordat ze onder de vraagprijs worden verkocht, terwijl hoekwoningen (4,1%) en 2-onder-1-kapwoningen (3,5%) daar tussenin zitten

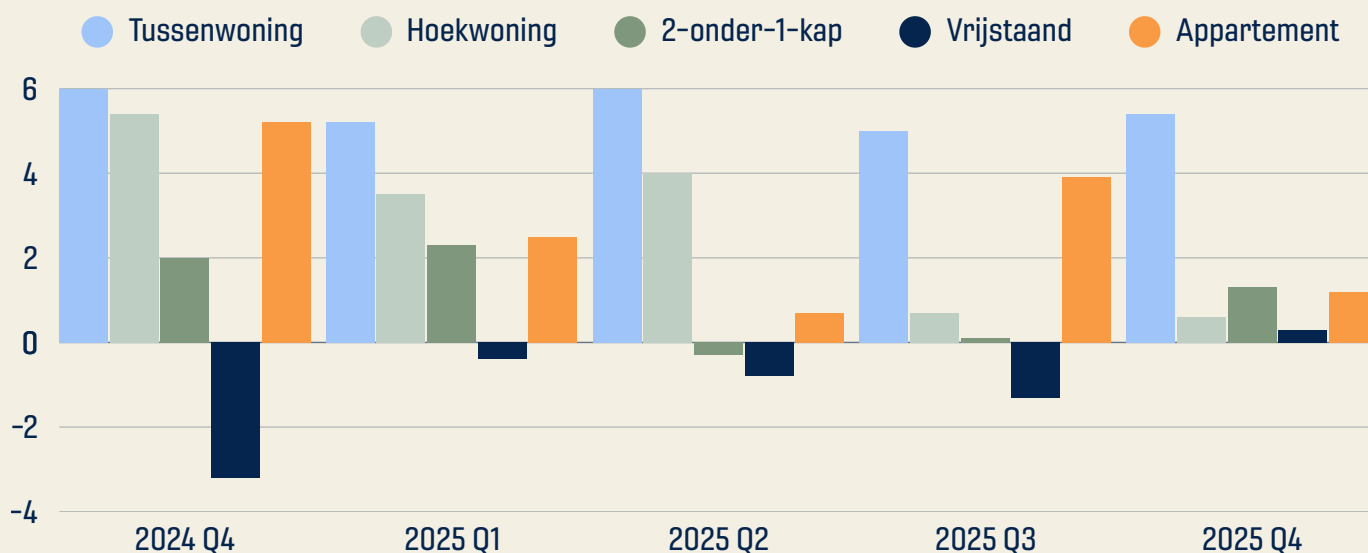
Bergen (NH) / vraag-verkooprijs verschil



In de gemeente Bergen (NH) is te zien dat tussenwoningen (+0,9%) als enige woningtype nog licht boven de vraagprijs worden verkocht. Hoekwoningen (-1,0%), 2-onder-1-kapwoningen (-2,5%), appartementen (-2,0%) en vooral vrijstaande woningen (-3,4%) worden juist onder de vraagprijs verkocht, wat wijst op duidelijke onderhandelingsruimte in deze segmenten

Overzicht gemeenten Alkmaar en omgeving

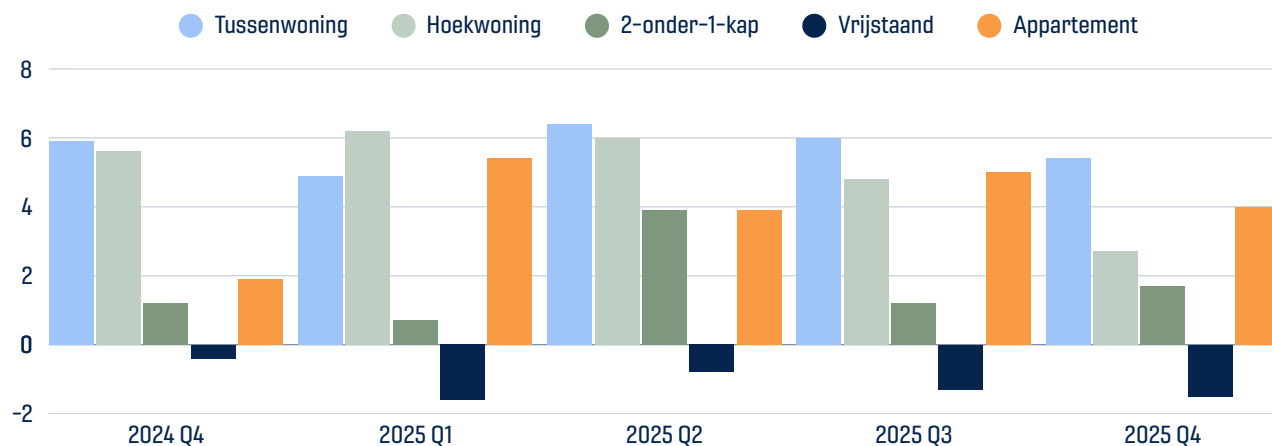
Castricum / vraag-verkoopprijs verschil



In Castricum is te zien dat tussenwoningen (5,4%) duidelijk het sterkst boven de vraagprijs worden verkocht. Hoekwoningen (0,6%), 2-onder-1-kapwoningen (1,3%) en appartementen (1,2%) laten een beperkte overbieding zien, terwijl vrijstaande woningen (0,3%) vrijwel rond de vraagprijs worden verkocht

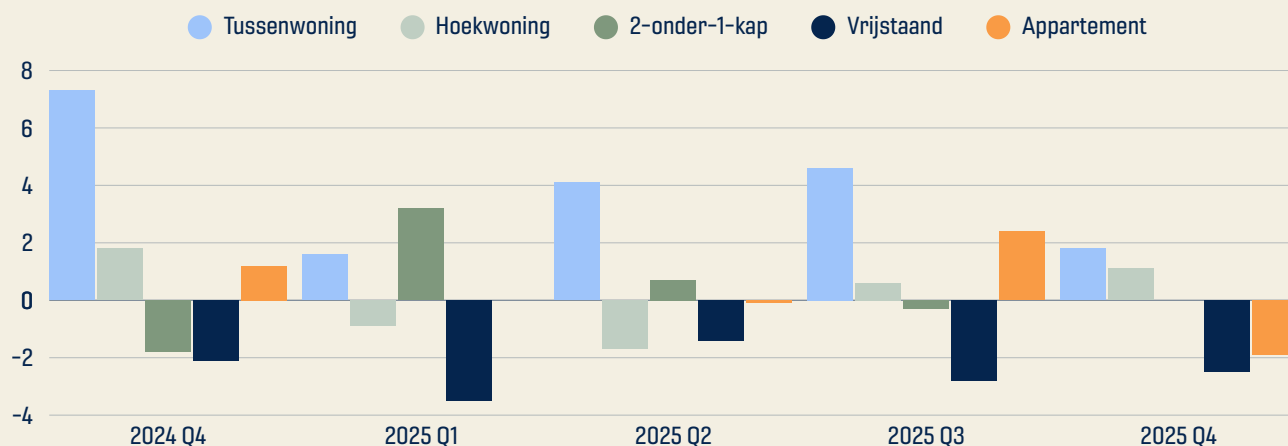
Overzicht gemeenten Alkmaar en omgeving

Dijk en Waard / vraag-verkoopprijs verschil



In Dijk en Waard is te zien dat tussenwoningen (5,4%) en appartementen (4,0%) duidelijk boven de vraagprijs worden verkocht. Hoekwoningen (2,7%) en 2-onder-1-kapwoningen (1,7%) laten een gematigde overbieding zien, terwijl vrijstaande woningen (-1,5%) onder de vraagprijs worden verkocht

Heiloo / vraag-verkoopprijs verschil



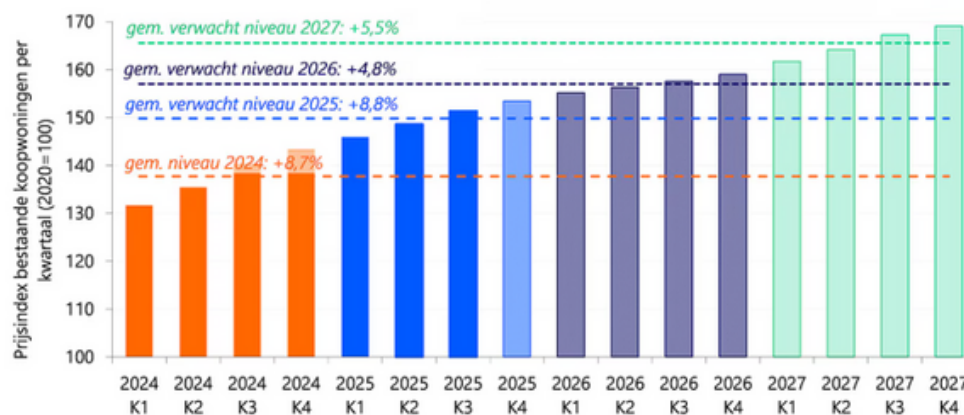
In Heiloo is te zien dat tussenwoningen (1,8%) en hoekwoningen (1,1%) nog licht boven de vraagprijs worden verkocht. Appartementen (-1,9%) en vrijstaande woningen (-2,5%) worden daarentegen onder de vraagprijs verkocht, terwijl 2-onder-1-kapwoningen (0,0%) precies rond de vraagprijs uitkomen

Een blik vooruit

Huizenprijzen stijgen naar verwachting door

In 2025 werden bestaande koopwoningen gemiddeld 8,8% duurder dan in 2024. Voor 2026 wordt een gematigder prijsstijging van 4,8% verwacht, mede door hogere werkloosheid en hogere kapitaalmarktrentes dan eerder voorzien. In de eerste helft van 2026 drukt het extra aanbod van voormalige huurwoningen de prijsontwikkeling. Naarmate deze uitpondgolf afzwakt en de woningbouw achterblijft, wordt de markt in de loop van 2026 weer krappere. Dit leidt in 2027 opnieuw tot een versnelling van de huizenprijsstijging, met een verwachte groei van 5,5%.

Figuur 5: Vanaf 2027 gaat huizenprijsgroei weer wat aantrekken

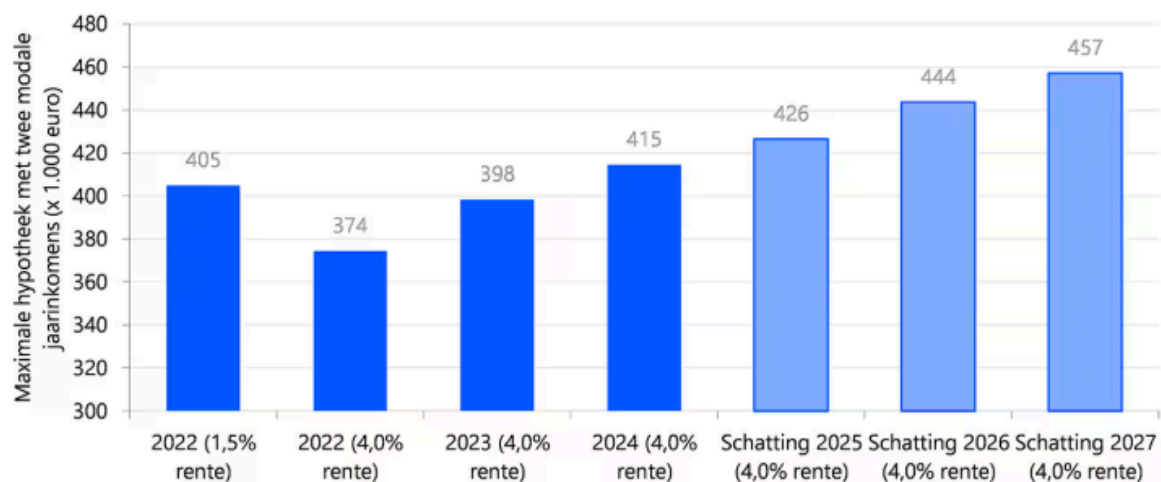


Bron: CBS/Kadaster, RaboResearch 2025

Licht oplopende werkloosheid, maar stijgende lonen ondersteunen koopkracht

De economische groei in Nederland neemt de komende jaren iets af en de werkloosheid loopt geleidelijk op, maar blijft historisch gezien laag. Tegelijkertijd blijven de lonen stijgen, zij het in een afnemend tempo naarmate de inflatie daalt. Hogere inkomens vergroten de leencapaciteit van huishoudens: bij een hypotheekrente van 4% kunnen huishoudens met twee modale inkomens in 2026 meer lenen dan dit jaar, met in 2027 opnieuw een verdere toename. Hierdoor blijft de financiële ruimte voor het kopen van een woning toenemen, ondanks de iets minder gunstige economische vooruitzichten.

Figuur 6: Hogere lonen, hogere maximale hypotheeklen



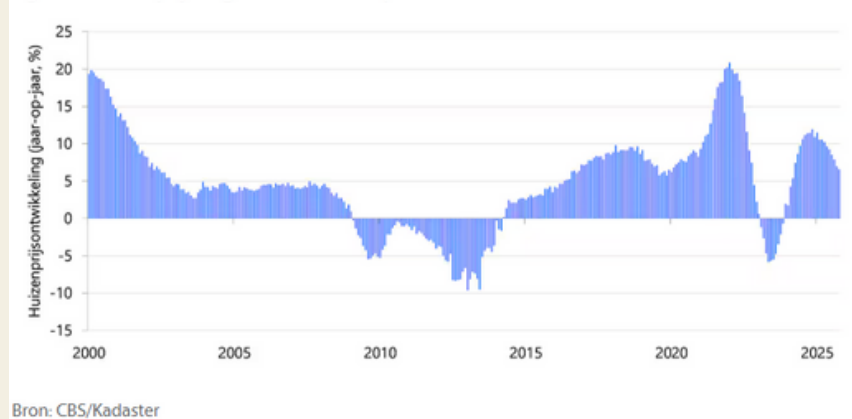
Bron: CPB, Nibud, RaboResearch 2025

Een blik vooruit

Verkoopgolf beleggers remt huizenprijsgroei, maar markt blijft krap

De invloed van de verkoopgolf van beleggers wordt steeds duidelijker zichtbaar op de woningmarkt. De huizenprijsgroei is het afgelopen jaar merkbaar afgezwakt: waar eerder nog sprake was van dubbele groeicijfers, lagen de prijzen in oktober 2025 6,6% hoger dan een jaar eerder.

Figuur 2: Huizenprijzen groeien minder rap



Deze afname hangt samen met het sterk toegenomen aanbod, doordat beleggers hun woningen verkopen. In de eerste drie kwartalen van 2025 kwamen hierdoor in Nederland circa 30.000 extra woningen te koop, een stijging van 19% ten opzichte van een jaar eerder.

Tegelijkertijd zijn er signalen dat de vraag iets afneemt, onder meer door verslechterde betaalbaarheid. De koopgeneigdheid en de koopintentie-index laten een dalende trend zien. Desondanks blijft de onderliggende vraag hoog: woningen worden nog steeds even snel verkocht en de markt blijft onverminderd krap. Van een echte afkoeling is daarom geen sprake.

Vertrouwen in woningmarkt blijft opvallend stabiel

De woningmarkt wordt sterk beïnvloed door vertrouwen in de toekomstige waardeontwikkeling van woningen. Ondanks geopolitieke en economische onzekerheden lijkt dit vertrouwen nauwelijks blijvend te worden aangetast. Hoewel het algemene consumentenvertrouwen laag blijft, ligt de marktindicator van Vereniging Eigen Huis vrijwel op neutraal. Dit is waarschijnlijk te danken aan de hoge loongroei en de krappe arbeidsmarkt, waardoor het vertrouwen van huishoudens in hun eigen financiële situatie op peil is gebleven.

Figuur 3: Stijgend vertrouwen woningmarkt



Woningzoekers

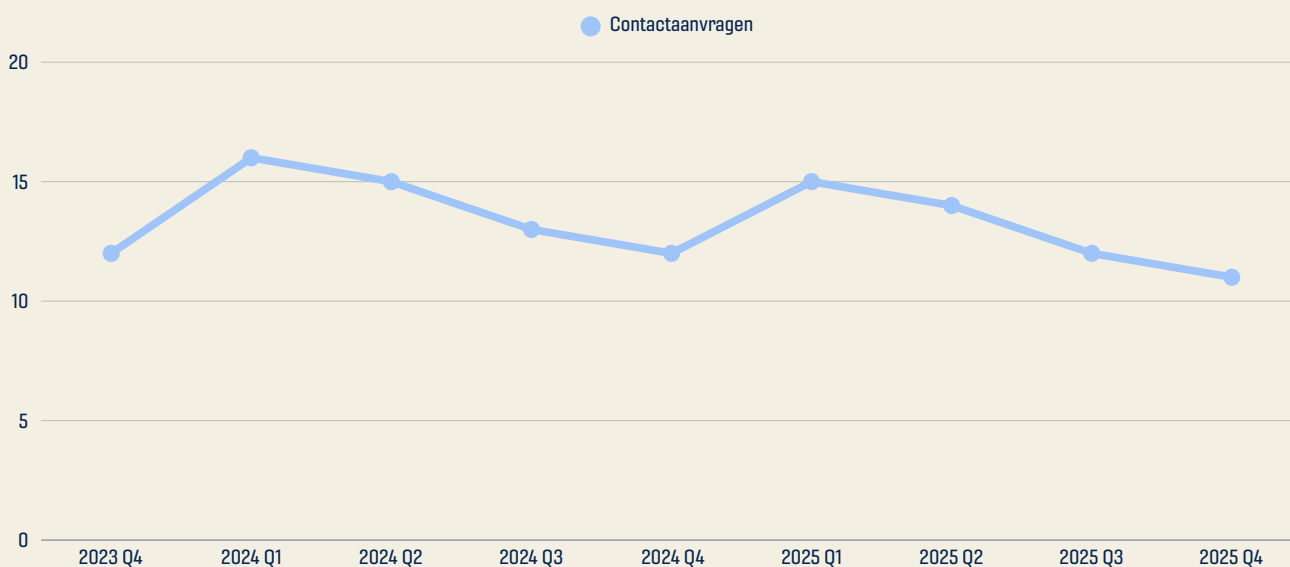
Stabiel beeld op de woningmarkt

In het vierde kwartaal van 2025 bleef het beeld op de woningmarkt grotendeels stabiel. Het verkoopvertrouwen onder woningbezitters is hoog, terwijl het koopvertrouwen onder woningzoekers laag blijft. Veel mensen ervaren woningen als te duur en vinden het beschikbare aanbod onvoldoende passend. Ondanks economische onzekerheden verandert dit beeld nauwelijks ten opzichte van eerdere kwartalen.

Interesse per woning en aanbod

Het gemiddelde aantal contactaanvragen per woning is licht gedaald ten opzichte van zowel het vorige kwartaal als een jaar eerder. Desondanks blijft de belangstelling per woning hoog. Het aanbod van koopwoningen ligt hoger dan een jaar geleden, mede door de verkoop van voormalige huurwoningen.

Gemiddeld aantal contactaanvragen per woning



Starters op de woningmarkt

Starters laten een opvallend beeld zien. Hoewel hun koopvertrouwen laag is, blijft hun koopintentie hoog. Starters zijn actief op de markt: ze volgen nieuw aanbod, plannen bezichtigingen en overwegen nieuwbouw. Daarbij zijn zij bereid concessies te doen, zoals het accepteren van een minder ideale locatie of het bieden boven de vraagprijs.

Huurmarkt

Stijgende huurlasten en huuraanbod dat weg blijft vloeien naar de koopmarkt

De vrije sector huurmarkt bleef in het vierde kwartaal van 2025 zeer krap. Hoewel het aantal reacties per woning iets lager lag dan in eerdere kwartalen, bleef de concurrentie tussen huurders groot. Een vrije sector huurwoning ontving gemiddeld 31 reacties en stond gemiddeld 18 dagen online.

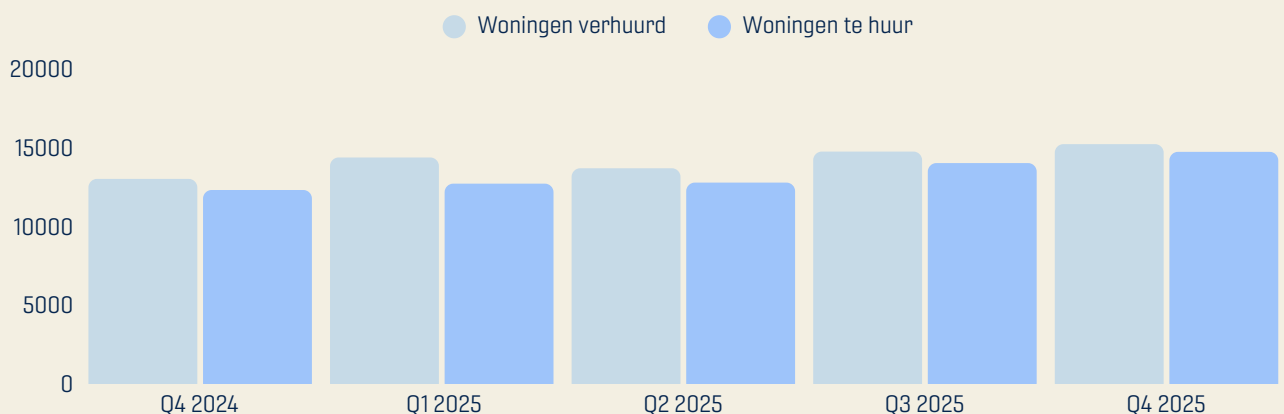
“Betaalbare huurwoningen verdwijnen van de markt”

De gemiddelde huurprijs in de vrije sector kwam in het vierde kwartaal van 2025 uit op €1.838 per maand. De vraag van woningzoekenden richt zich vooral op het betaalbare segment, terwijl het aanbod zich steeds meer verplaatst naar hogere prijsklassen. Hierdoor sluit het beschikbare aanbod steeds minder aan bij de inkomens van veel huishoudens, wat het vinden van een geschikte huurwoning verder bemoeilijkt.

Aantal vrijgekomen vrije sector huurwoningen

In het vierde kwartaal van 2025 kwamen 14.698 vrije sector huurwoningen nieuw op de markt. Tegelijkertijd werden 15.188 huurwoningen afgemeld. Hierdoor nam het aantal beschikbare huurwoningen per saldo opnieuw af, wat de krapte in de vrije sector verder vergrootte.

Verhuurde en aangeboden vrije sector huurwoningen



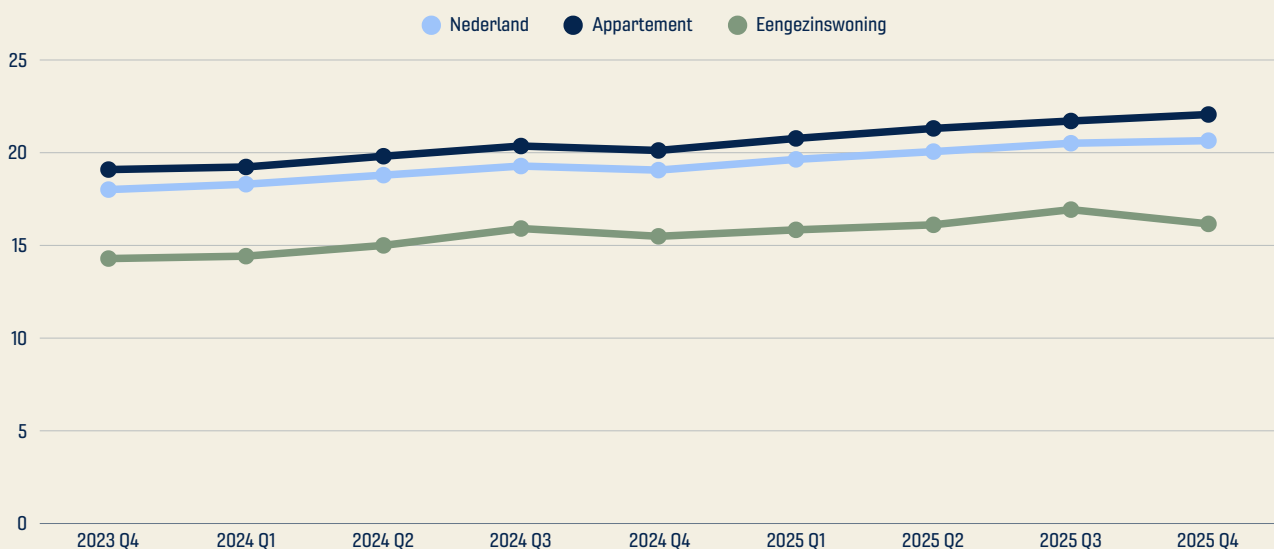
Huurmarkt

Vierkante meterprijs

Nieuwe huurders betaalden in het vierde kwartaal van 2025 opnieuw duidelijk hogere huren in de vrije sector dan een jaar eerder. De stijging was het sterkst bij appartementen, waar de gemiddelde huurprijs opliep tot €22,06 per vierkante meter. Dat is circa 10 procent meer dan in het vierde kwartaal van 2024. Ook eengezinswoningen werden duurder: hier steeg de gemiddelde vierkantemeterprijs met 4,8 procent tot €16,16.

Gemiddeld betaalden huurders in de vrije sector landelijk €20,65 per vierkante meter, een stijging van 8,3 procent op jaarbasis. Deze cijfers onderstrepen dat de prijsdruk in de vrije huursector hoog blijft en dat betaalbaarheid voor veel huishoudens verder onder druk staat, vooral voor wie nieuw een huurwoning zoekt.

Gemiddelde vierkante meterprijs in Nederland



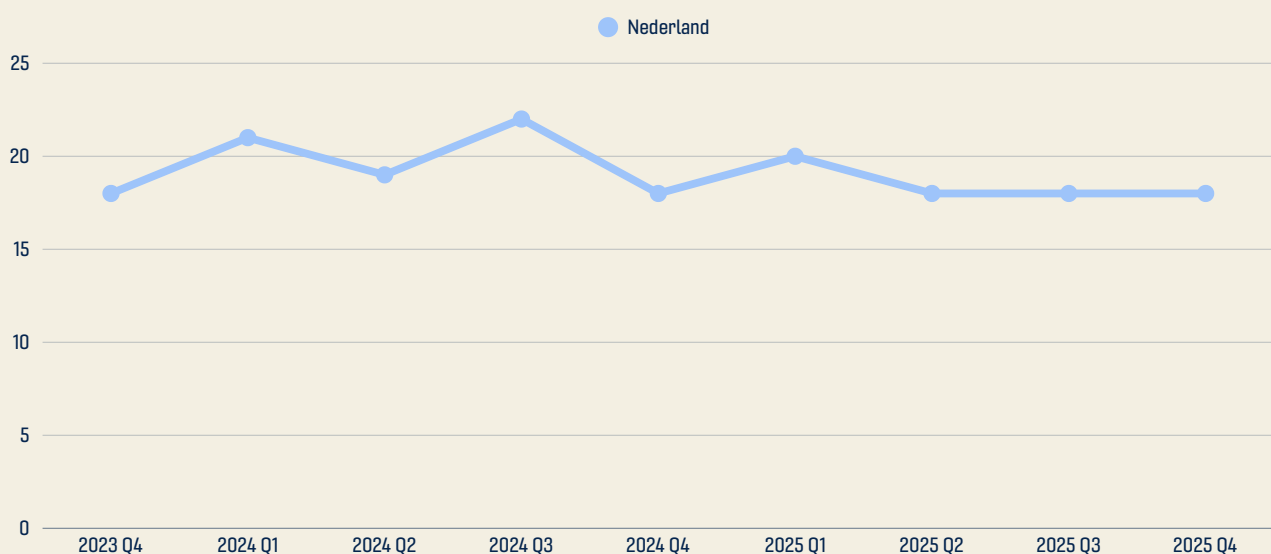
Huurmarkt

Aantal dagen online

Vrije sector huurwoningen verdwijnen nog steeds snel van de markt. In het vierde kwartaal van 2025 stond een woning gemiddeld 18 dagen te huur, één dag korter dan een jaar eerder. Daarmee blijft de beschikbaarheidstijd laag, een trend die al sinds het vierde kwartaal van 2021 zichtbaar is. Afgezien van enkele tijdelijke schommelingen blijven huurwoningen doorgaans maar kort online.

Deze schommelingen hangen samen met de periode rond de invoering van de Wet betaalbare huur in juli 2024. In aanloop naar en na deze wetswijziging veranderde de samenstelling van het aanbod: vooral kleinere, relatief betaalbare huurwoningen werden verkocht en verdwenen uit de verhuur. Hierdoor bleef een aanbod van grotere en duurdere woningen over, die gemiddeld langer online stonden. In 2025 is dit patroon grotendeels ongewijzigd gebleven.

Gemiddeld aantal dagen online



Huurmarkt

Verschuiving naar de koopmarkt

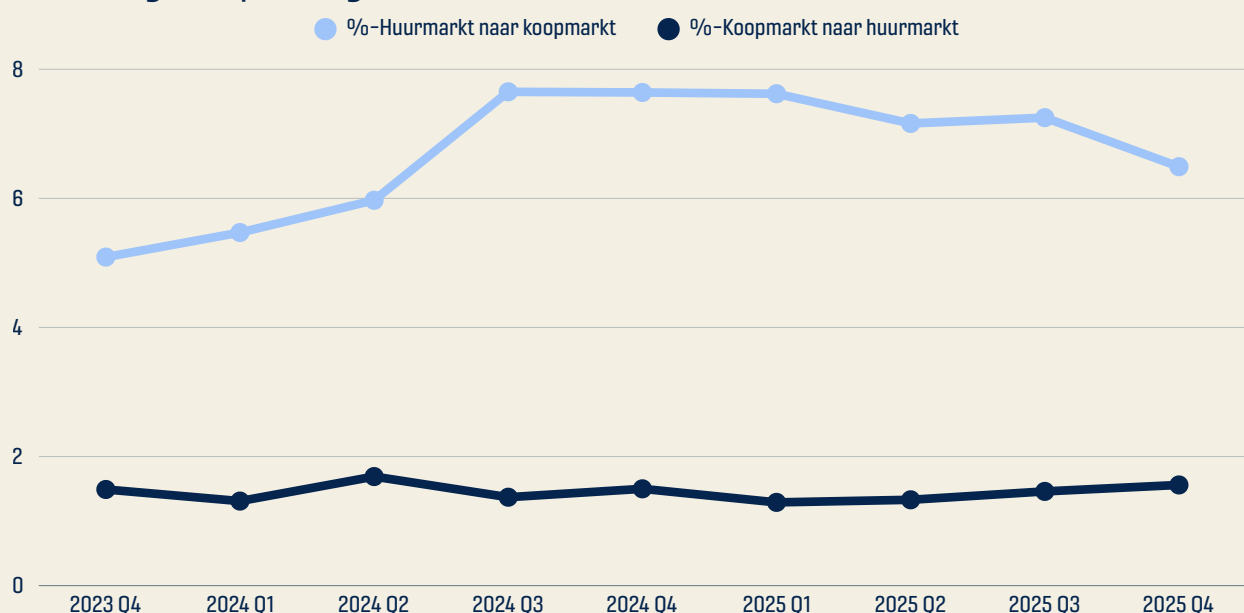
In het vierde kwartaal van 2025 bleef de verschuiving van huurwoningen naar de koopmarkt zichtbaar, al was deze minder sterk dan in de kwartalen daarvoor. Deze zogenoemde uitponding zorgde ervoor dat 6,5 procent van de koopadvertenties op Pararius betrekking had op woningen die eerder als vrije-sectorhuurwoning werden aangeboden.

Dit aandeel ligt lager dan in 2024 en begin 2025, toen het boven de 7 procent uitkwam, maar is nog altijd duidelijk hoger dan in de jaren vóór 2023.

De tegenovergestelde beweging blijft beperkt. Slechts 1,6 procent van het huuraanbod in het vierde kwartaal bestond uit woningen die eerder te koop stonden. Daarmee blijft de instroom vanuit de koopmarkt gering.

De verkoop van huurwoningen door beleggers en particuliere verhuurders is al sinds 2023 een herkenbare trend. Deze aanhoudende uitstroom verkleint het huuraanbod structureel en vergroot de concurrentie onder huurders, waardoor de druk op de vrije sector verder toeneemt.

Percentage koopwoningen dat vanuit de huurmarkt komt



Regio Alkmaar en omgeving

Alkmaar, Bergen (NH), Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk

Highlights

- Het aantal woningverkoop in Alkmaar en omgeving steeg in Q4 2025 naar 823 transacties, een toename van 14,8% ten opzichte van een jaar eerder.
- Woningen worden snel verkocht, gemiddeld binnen 32 dagen en in 62,1% van de gevallen boven de vraagprijs.



Aantal transacties

+14,8% / 823



Aanbod

+20,6% / 603



Transactiepreizen

+9,4% / €513.000,-



Vraagprijs

+3,0% / €667.000,-



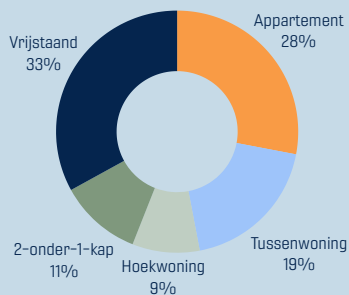
7.295 woningzoekenden voor een woonhuis



1.917 woningzoekenden voor een appartement

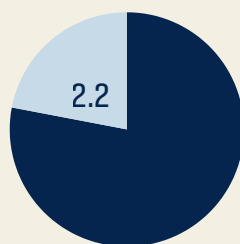
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



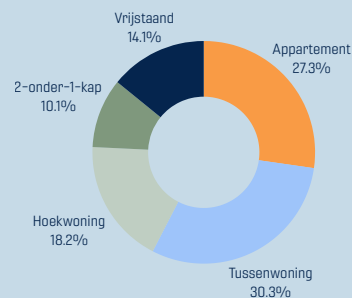
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 2,2 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht

62,1%

% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht

62,4%

Verkooptijd

32 dagen

Regio agglomeratie Haarlem

Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Zandvoort

Highlights

- In Agglomeratie Haarlem werden in Q4 2025 1.020 woningen verkocht, een stijging van 5,2% ten opzichte van een jaar eerder, terwijl de gemiddelde transactieprijs uitkwam op € 660.000 (+1,9%).
- De markt is zeer competitief, woningen werden gemiddeld binnen 25 dagen verkocht en 72,6% van de transacties vond plaats boven de vraagprijs.



Aantal transacties
+5,2% / 1020



Aanbod
+9,3% / 638



Transactiepreizen
+1,9% / €660.000,-



Vraagprijs
+6,9% / €813.000,-



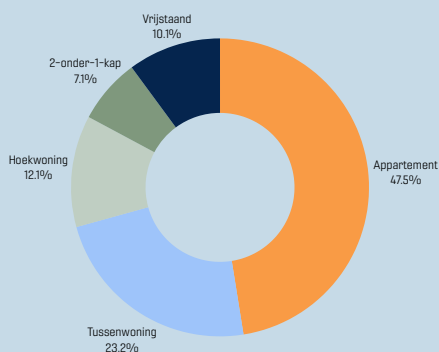
4.460 woningzoekenden voor een woonhuis



2.701 woningzoekenden voor een appartement

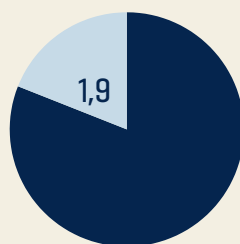
Verdeling aanbod

Welke type woning wordt het meest aangeboden?



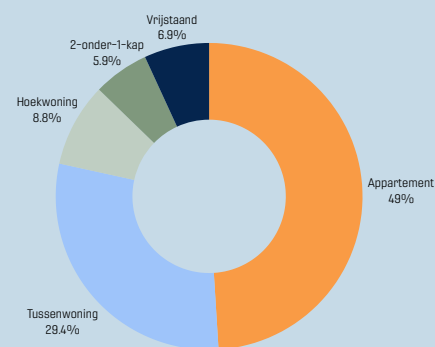
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 1,9 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welke type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Regio IJmond

Beverwijk, Castricum, Heemskerk, Uitgeest, Velsen

Highlights

- In de IJmond nam het aantal woningverkoop in het vierde kwartaal van 2025 toe tot 621 transacties (+8,2%), terwijl de gemiddelde verkoopprijs licht daalde naar € 506.000 (-0,7%).
- Deze ontwikkeling hangt waarschijnlijk samen met de verkoop van meer kleinere woningen, met name appartementen die uit de verhuur komen en een relatief lagere transactieprijs hebben.



Aantal transacties
+8,2% / 621



Aanbod
-15,2% / 259



Transactieprijsen
-0,7% / €506.000,-



Vraagprijs
+5,1% / €606.000,-



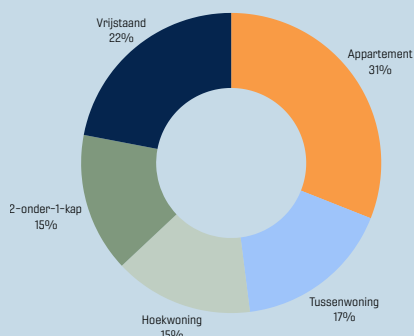
5.338 woningzoekenden
voor een woonhuis



1.909 woningzoekenden
voor een appartement

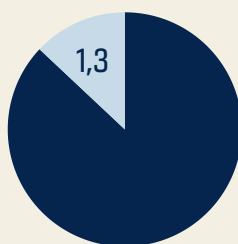
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



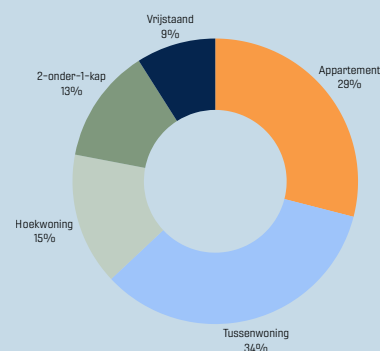
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 1,3 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Regio Groot Amsterdam

Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland

Highlights

- In Groot-Amsterdam steeg het aantal woningverkoop in Q4 2025 naar 4.641 transacties (+9,7%), terwijl de gemiddelde verkoopprijs beperkt toenam tot € 588.000 (+1,2%).
- Ondanks een sterke toename van het woningaanbod (+23,5%) werd 77% van de woningen boven de vraagprijs verkocht, Hiermee kent Regio Groot Amsterdam het grootste aandeel overbiedingen.



Aantal transacties
+9,7% / 4.641



Aanbod
+23,5% / 3.503



Transactieprijsen
+1,2% / €588.000,-



Vraagprijs
-3,7% / €670.000,-



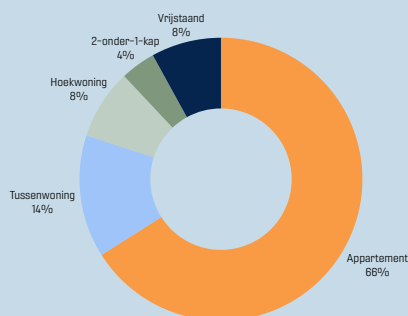
15.728 woningzoekenden voor een woonhuis



14.415 woningzoekenden voor een appartement

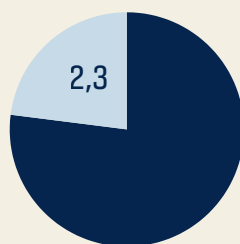
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



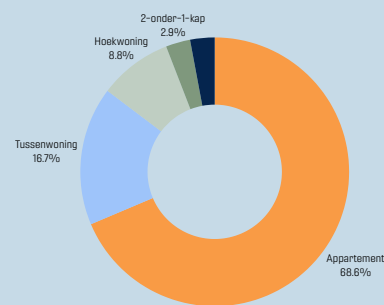
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 2,3 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Regio Zaanstreek

Wormerland, Zaanstad

Highlights

- In de Zaanstreek nam het aantal woningverkopten in Q4 2025 toe tot 522 transacties (+10,8%), terwijl de gemiddelde verkoopprijs uitkwam op € 458.000 (+2,4%).
- Tegelijkertijd steeg het woningaanbod sterk (+31,3%). Hiermee heeft de regio Zaanstreek de sterkste toename van het aanbod.



Aantal transacties
+10,8% / 522



Aanbod
+31,3% / 385



Transactieprijsen
+2,4% / €458.000,-



Vraagprijs
+0,7% / €482.000,-



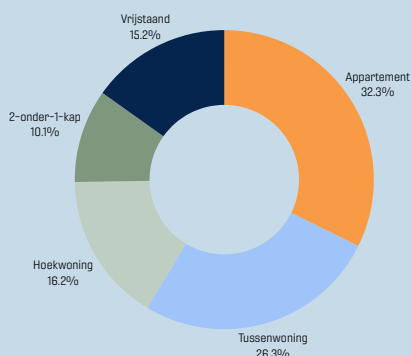
4.911 woningzoekenden voor een woonhuis



1.460 woningzoekenden voor een appartement

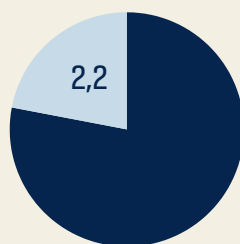
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



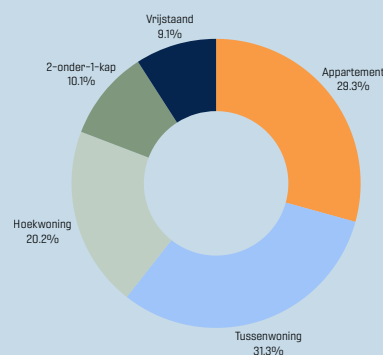
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 2,2 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Regio kop van Noord-Holland

Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Texel

Highlights

- In het 4e kwartaal van 2025 werden in de regio Kop van Noord-Holland 797 woningen verkocht (+9,6%), terwijl de gemiddelde transactieprijs steeg naar €470.000 (+8,1%), duidelijk sterker dan het landelijke gemiddelde.
- De woningmarkt blijft zeer krap en competitief, met een gemiddelde verkooptijd van 27 dagen en 70% van de woningen die boven de vraagprijs zijn verkocht



Aantal transacties
+9,6% / 797



Aanbod
+12,5% / 459



Transactieprijsen
+8,1% / €470.000,-



Vraagprijs
+2,8% / €562.000,-



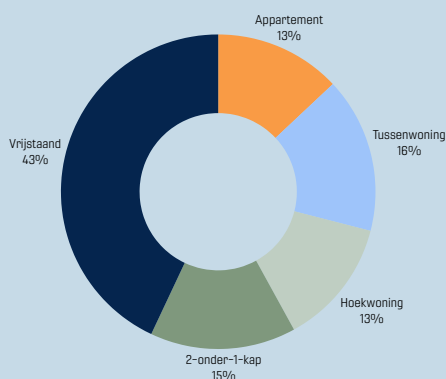
13.077 woningzoekenden voor een woonhuis



1.186 woningzoekenden voor een appartement

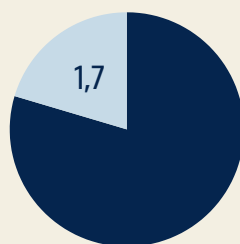
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



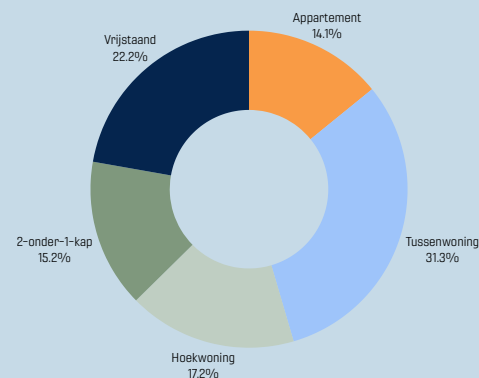
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 1,7 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Regio agglomeratie Leiden en bollenstreek

LEYGRAAF

Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude

Highlights

- In Agglomeratie Leiden en Bollenstreek steeg het aantal woningverkoppen in Q4 2025 naar 1.044 transacties (+8,7%), terwijl de gemiddelde verkoopprijs stevig opliep naar € 554.000 (+4,4%).
- De markt bleef krap en competitief: woningen werden gemiddeld binnen 28 dagen verkocht en 76,6% van de woningen ging boven de vraagprijs weg.



Aantal transacties

+8,7% / 1044



Aanbod

+10,0% / 592



Transactieprijsen

+4,4% / €554.000,-



Vraagprijs

+4,9% / €686.000,-



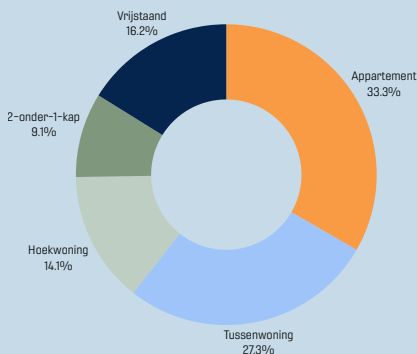
8.436 woningzoekenden voor een woonhuis



4.012 woningzoekenden voor een appartement

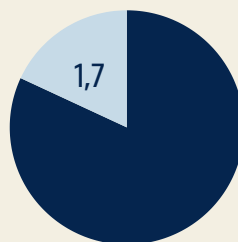
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



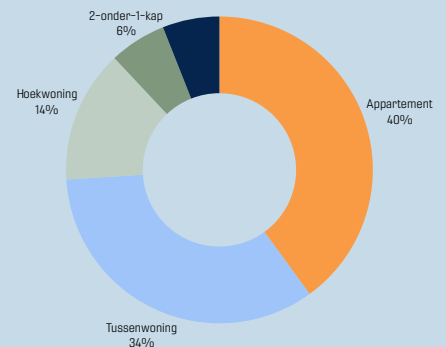
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 1,7 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Conclusie

In het vierde kwartaal van 2025 sprongen vooral Alkmaar en omgeving (+14,8%), Kop van Noord-Holland (+9,6%) en Groot-Amsterdam (+9,7%) eruit met de sterkste stijgingen in het aantal woningverkoppen. Deze toename laat zien dat het vertrouwen van kopers duidelijk is teruggekeerd. Door de combinatie van een ruimer aanbod en een stabielere rentebeeld durven meer huishoudens weer te bewegen. De markt is daardoor zichtbaar actiever geworden, zonder dat dit direct tot extreme prijsdruk heeft geleid.



De hoogste transactiepreizen werden in Q4 2025 opnieuw gerealiseerd in Groot-Amsterdam, met een gemiddelde verkoopprijs van circa €588.000. Ondanks dit hoge niveau bleef de prijsstijging met +1,2% op jaarbasis beperkt. Dit duidt op een volwassen markt waarin de vraag groot blijft, maar de prijsontwikkeling duidelijk is afgevlakt ten opzichte van omliggende regio's.



Aan de andere kant van het spectrum staat Kop van Noord-Holland, met de laagste gemiddelde transactieprijs van circa €470.000. Juist hier was de prijsontwikkeling opvallend sterk, met een stijging van 8,1% ten opzichte van een jaar eerder. De regio combineert relatief betaalbare instapprijzen met een groeiende populariteit, wat zorgt voor toenemende belangstelling van zowel doorstromers als starters die buiten de Randstad zoeken naar meer ruimte en betere betaalbaarheid.



Kijkend naar het absolute aantal transacties, dan voert Groot-Amsterdam de lijst aan met 4.641 verkochte woningen in Q4 2025. Dat is een stijging van 9,7% ten opzichte van een jaar eerder. Deze regio bevestigt daarmee haar rol als motor van de woningmarkt: een groot en divers woningaanbod, gecombineerd met structurele vraag, zorgt hier voor een constant hoog transactievolume.



De woningmarkt in Q4 2025 liet een betere balans zien tussen aanbod en vraag. Door extra aanbod, onder andere via uitpolding, bleef de markt actief terwijl de vraag stevig bleef. Woningen werden snel verkocht en prijzen stegen door, maar minder grillig dan in eerdere piekjaren.

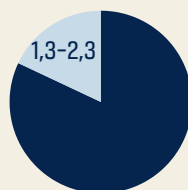


Ook het grootste woningaanbod was te vinden in Groot-Amsterdam, waar het aanbod met 23,5% toenam. Dit gaf kopers meer keuzemogelijkheden en zorgde voor een iets rustiger prijsvorming, terwijl de markt dynamisch bleef.

De hoogste verkoopsnelheid werd gemeten in de IJmond, waar woningen gemiddeld al binnen 25 dagen werden verkocht. Dit wijst op een zeer efficiënte markt waarin vraag en aanbod scherp op elkaar aansluiten. Ondanks een lichte prijsdaling bleef de aantrekkingskracht van deze regio groot, wat resulteerde in snelle transacties en een hoge omloopsnelheid.

Krapte-indicator

De laagste krapte-indicator werd gemeten in de IJmond (1,3), wat betekent dat kopers hier relatief weinig keuze hebben en de markt zeer krap is. De hoogste krapte-indicator kwam voor in Groot-Amsterdam (2,3). Echter blijft dit een zeer lage krapte indicator en is er dus veel concurrentie op de Noord-Hollandse woningmarkt.



Het hoogste percentage woningen dat boven de vraagprijs werd verkocht zien we in de Zaanstreek, waar maar liefst 75,3% van de woningen boven de vraagprijs van eigenaar wisselde. Dit laat zien dat de concurrentie hier bijzonder fel is. Vooral tussenwoningen zijn populair, waardoor biedingen structureel boven het vraagprijsniveau uitkomen.

Het vierde kwartaal van 2025 laat een woningmarkt zien die tegelijk actief, krap en volwassen is: meer aanbod zorgt voor beweging, maar de structurele vraag blijft de toon zetten in vrijwel alle regio's.

Begrippenlijst

Woningzoekenden:

Consumenten met een geregistreerd zoekprofiel bij Funda. Er vanuit gaande dat elke zoeker ongeveer drie zoekcriteria/gebieden heeft geregistreerd zijn de totale cijfers door drie gedeeld. De woningzoeker die niet geregistreerd staat bij Funda wordt hier niet in meegenomen.

De Vraagscan gebruikt data van de afgelopen 120 dagen (4 maanden dus). Het is dus niet zo dat gedrag van langer dan 120 dagen geleden mee wordt genomen in het algoritme. Los hiervan is het wel zo dat de vraag alleen kan bestaan als er aanbod is.

Transactieprijs:

De prijs waar de woning daadwerkelijk voor is verkocht.

Vraagprijs:

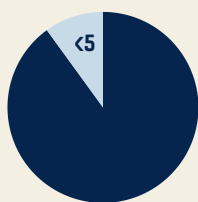
De prijs die door verkoper wordt bepaald wanneer hij zijn huis te koop zet.

Verkooptijd:

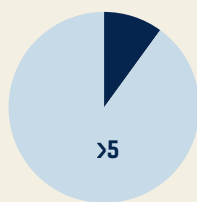
De verkooptijd is de gemiddelde tijd dat de woning in de verkoop heeft gestaan totdat het verkocht is.

Krapte indicator:

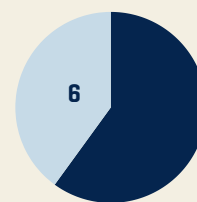
De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De indicator wordt berekend als het aanbod aan het begin van de maand gedeeld door het aantal transacties in die maand. Wanneer de NVM krapte-indicator onder de 5 komt, is sprake van een verkopersmarkt. Wanneer de NVM krapte-indicator tussen de 5 en 10 komt, is sprake van een evenwichtige markt. Wanneer de NVM krapte-indicator boven de 10 komt, is sprake van een kopersmarkt.



Krapte-indicator onder de 5 =
verkopersmarkt



Krapte-indicator boven de 10 =
kopersmarkt



Krapte-indicator tussen de 5 en 10 =
evenwichtige markt

KOPEN OF VERKOPEN?

*OF HEEFT U INTERESSE IN
NIEUWBOUW?*