

**WONING-
TRANSACTIES**

Q4 2025

Regionale analyse

COROP-regio Zuidoost-
Friesland



 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
Zuidoost-Friesland	505	-9,4%	€ 412.000	0,8%	23	4,1%	68,8%
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)
Zuidoost-Friesland	239	-5,8%	€ 486.000	-1,8%	51	70,1%	1,4
Nederland	29.764	16,2%	€ 594.000	3,9%	57	68,4%	1,9

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, 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 regio Zuidoost-Friesland dit kwartaal uit op 505. Dat is een daling van 9,4 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	100	102	2%
Hoekwoning	54	55	2%
2-onder-1-kap	115	109	-5%
Vrijstaand	222	178	-20%
Appartement	66	60	-9%
Totaal	557	505	-9%

Totaal aantal verkochte woningen



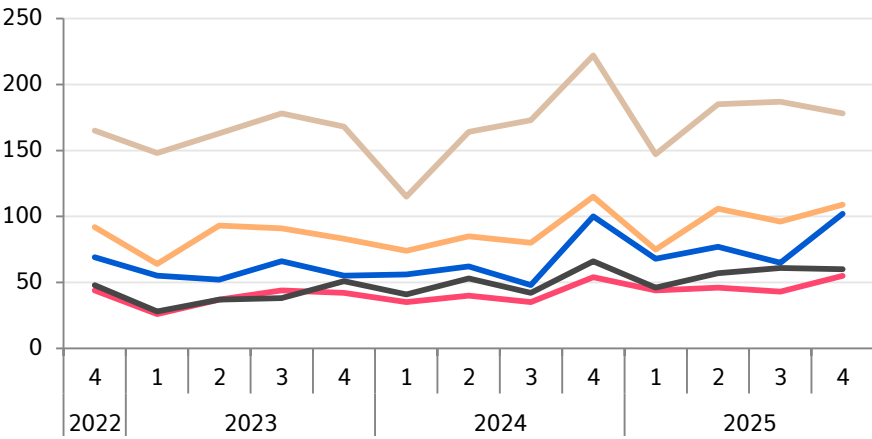
505

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-9,4%

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 Zuidoost-Friesland komt dit kwartaal uit op € 412.000. Dat is een stijging van 0,8 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 3,9 procent.

Transactieprizen in duizenden euro's			
Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 292	€ 316	8%
Hoekwoning	€ 313	€ 331	6%
2-onder-1-kap	€ 383	€ 388	1%
Vrijstaand	€ 553	€ 552	0%
Appartement	€ 317	€ 275	-12%
Totaal	€ 420	€ 412	1%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 412.000

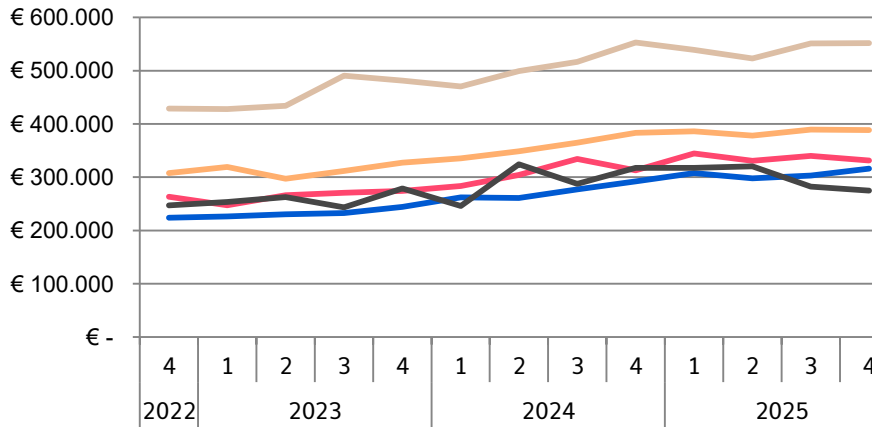
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



0,8%

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 € 3.395. Dat is een stijging van 6,1 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	€ 2.707	€ 2.955	9%
Hoekwoning	€ 2.940	€ 3.092	5%
2-onder-1-kap	€ 3.219	€ 3.336	4%
Vrijstaand	€ 3.455	€ 3.741	8%
Appartement	€ 3.586	€ 3.503	0%
Totaal	€ 3.238	€ 3.395	6%

Transactieprijs per m²
verkochte woningen



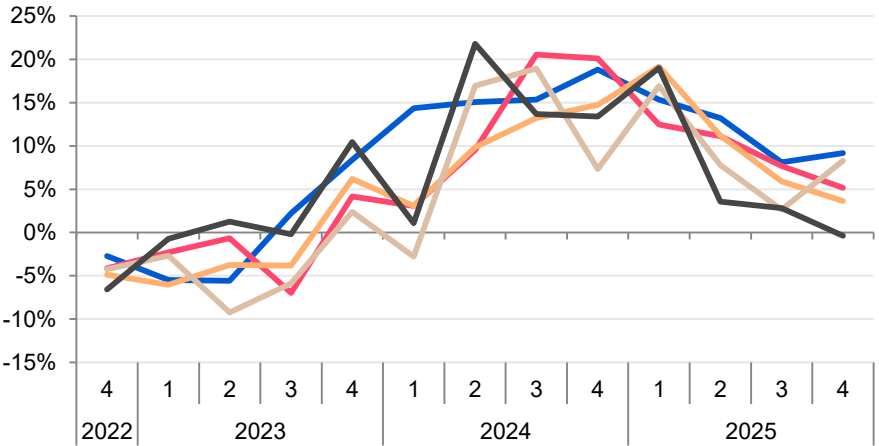
€ 3.395

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



6,1%

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 vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2025 werd in de regio Zuidoost-Friesland voor een woning gemiddeld 4,1% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,7%.

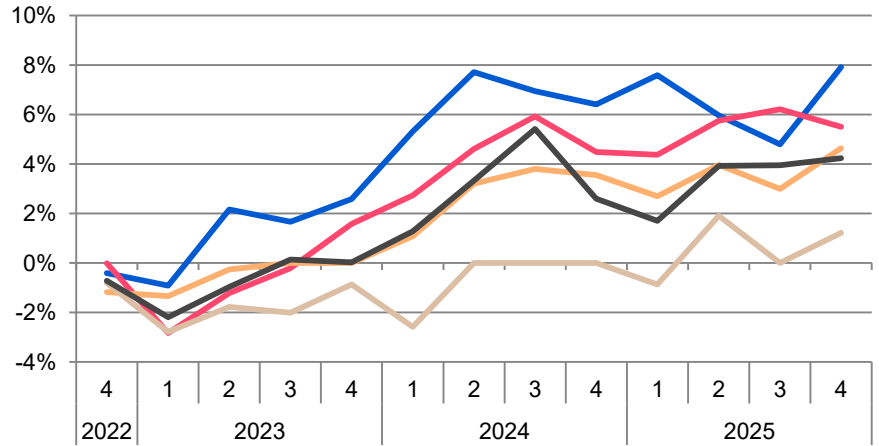
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	6,4%	7,9%
Hoekwoning	4,5%	5,5%
2-onder-1-kap	3,6%	4,6%
Vrijstaand	0,0%	1,2%
Appartement	2,6%	4,2%
Totaal	2,6%	4,1%

Hoeveel procent wordt gemiddeld
boven de vraagprijs betaald?



4,1%

Vraag-verkoopprijsverschil
verschil in %





Verkooptijden

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

De gemiddelde woning in Zuidoost-Friesland werd dit kwartaal verkocht in 23 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

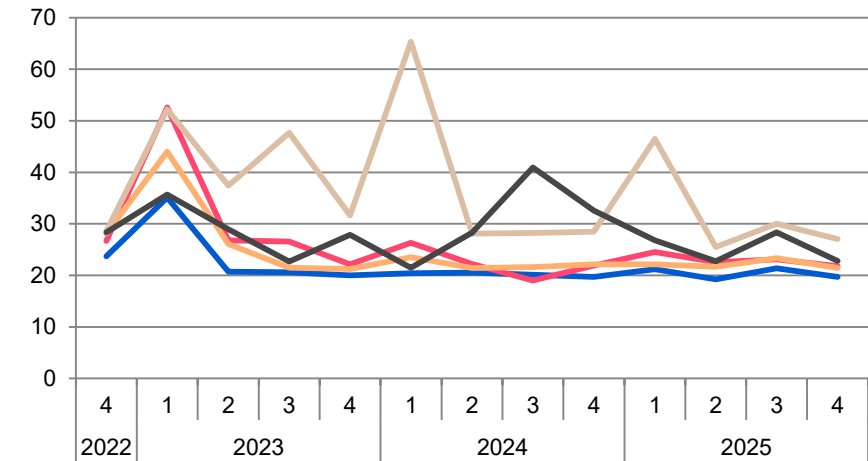
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	20	20
Hoekwoning	22	22
2-onder-1-kap	22	21
Vrijstaand	28	27
Appartement	33	23
Totaal	25	23

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



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 Zuidoost-Friesland wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 5,1 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,5 procent.

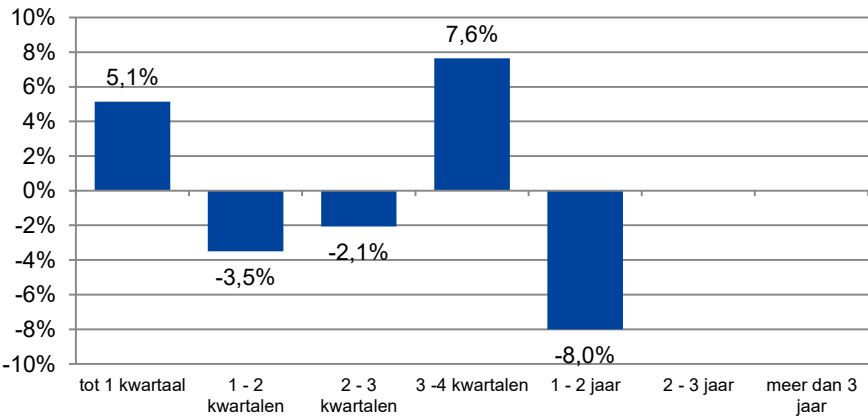
Verkocht binnen:	2024-4	2025-4
tot 1 kwartaal	3,9%	5,1%
1 - 2 kwartalen	-5,3%	-3,5%
2 - 3 kwartalen	-7,8%	-2,1%
3 -4 kwartalen	-2,5%	7,6%
1 - 2 jaar	-8,0%	-8,0%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



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 1,4. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 1,9.

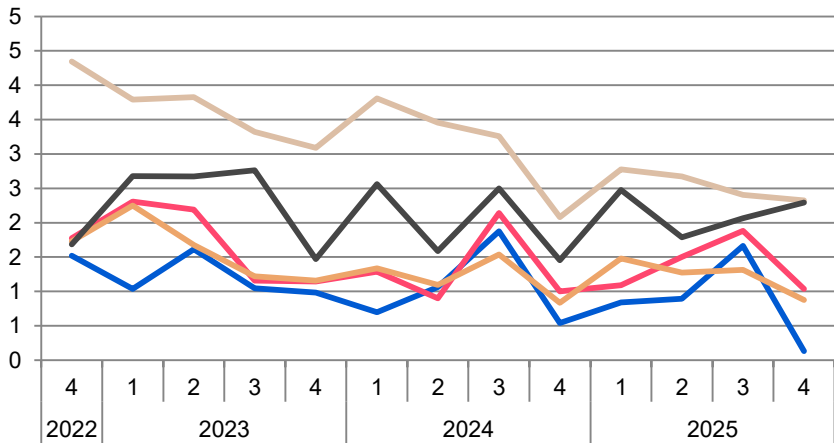
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	0,5	0,1
Hoekwoning	1,0	1,0
2-onder-1-kap	0,8	0,9
Vrijstaand	2,1	2,3
Appartement	1,5	2,3
Totaal	1,4	1,4

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



1,4

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 68,8 procent van de woningen in de regio Zuidoost-Friesland verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 71,7 procent van de verkochte woningen.

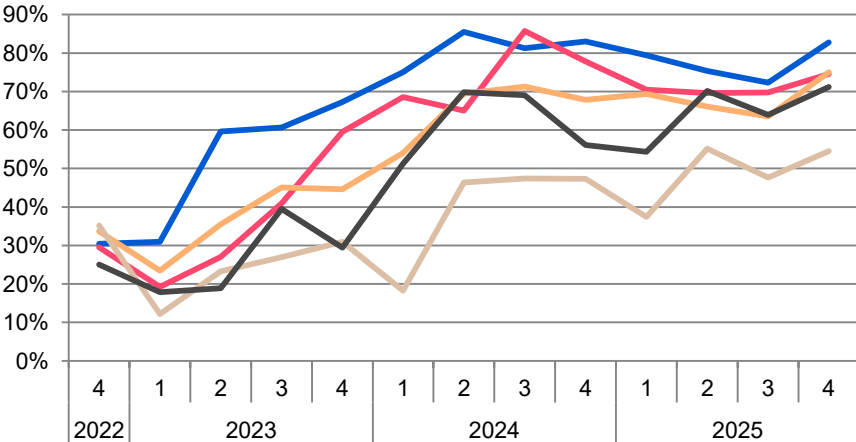
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	83%	83%
Hoekwoning	78%	75%
2-onder-1-kap	68%	75%
Vrijstaand	47%	54%
Appartement	56%	71%
Totaal	62%	69%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



68,8%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





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 uitgeponde woningen (zie volgende pagina). Een steeds groter deel van het aanbod bestaat hierdoor uit appartementen.

In de regio Zuidoost-Friesland staan in het 4e kwartaal van 2025 239 woningen te koop. Dat is een daling van 5,8 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	18	5	-72%
Hoekwoning	18	19	6%
2-onder-1-kap	32	32	0%
Vrijstaand	154	138	-10%
Appartement	32	46	44%
Totaal	254	239	-6%

Totaal aantal
woningen in aanbod



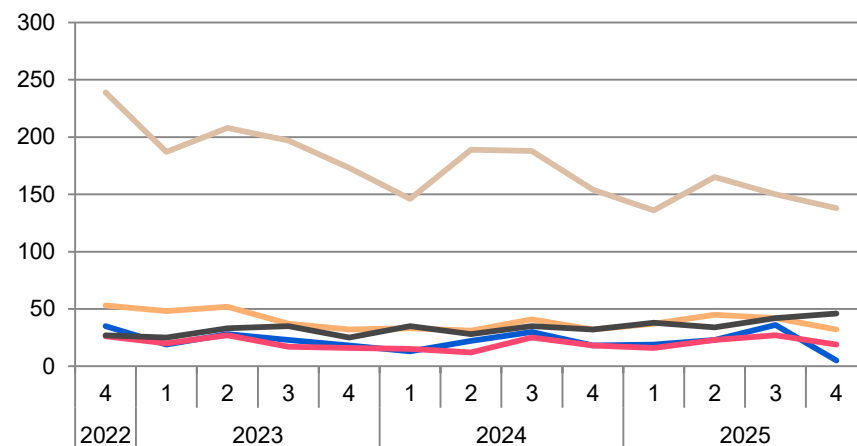
239

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



-5,8%

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 transactieprizen, 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 € 486.000. Dat is een daling van 1,8 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			
Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 310	€ 295	-5%
Hoekwoning	€ 350	€ 329	-6%
2-onder-1-kap	€ 385	€ 396	3%
Vrijstaand	€ 587	€ 597	2%
Appartement	€ 353	€ 302	-15%
Totaal	€ 496	€ 486	-2%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



€ 486,000

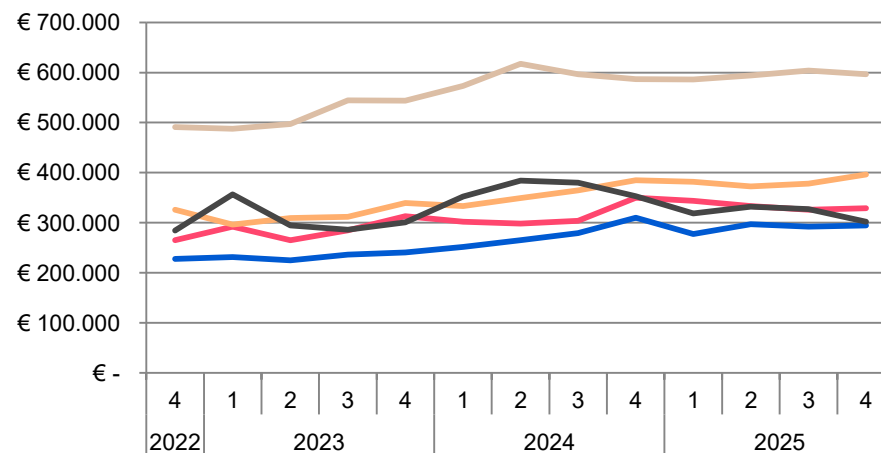
Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



-1,8%

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 Zuidoost-Friesland bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3.452. Dat is 1,5 procent minder 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	€ 2.875	€ 2.665	-7%
Hoekwoning	€ 2.945	€ 2.610	-11%
2-onder-1-kap	€ 3.214	€ 3.339	4%
Vrijstaand	€ 3.610	€ 3.667	2%
Appartement	€ 3.597	€ 3.313	-10%
Totaal	€ 3.459	€ 3.452	-1%

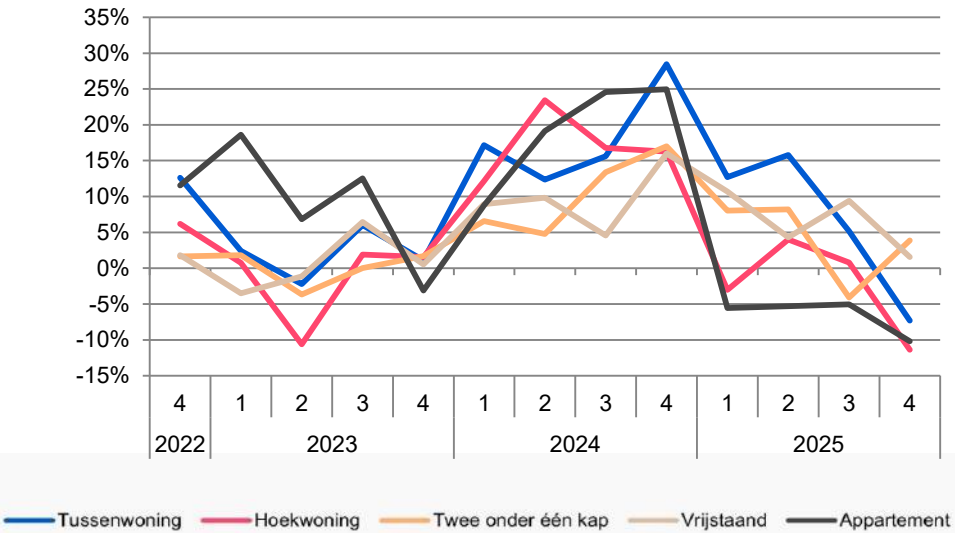
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Vraagprijsontwikkeling per m²



🏠 Aantal te koop gezet

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

In de regio Zuidoost-Friesland werden in het 4e kwartaal van 2025 in totaal 470 woningen te koop gezet. Dat zijn er 8,9 procent minder 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	88	73	-17%
Hoekwoning	49	48	-2%
2-onder-1-kap	109	107	-2%
Vrijstaand	206	176	-15%
Appartement	64	66	3%
Totaal	516	470	-9%

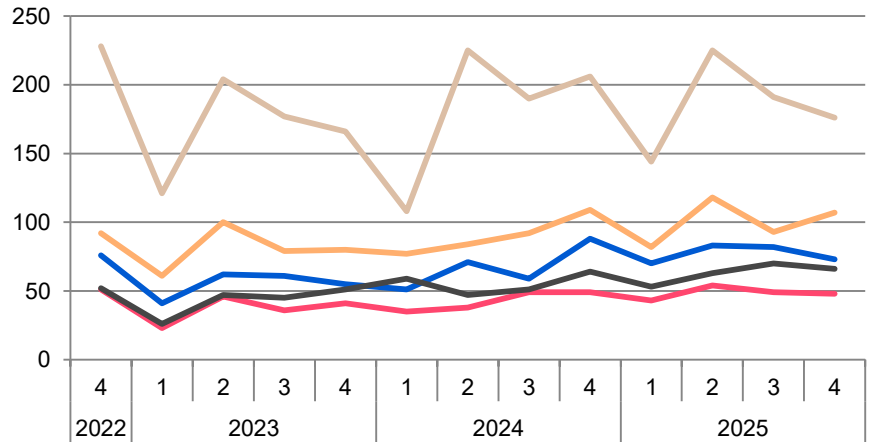
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



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 Zuidoost-Friesland staan de in het 4e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 51 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 57 dagen.

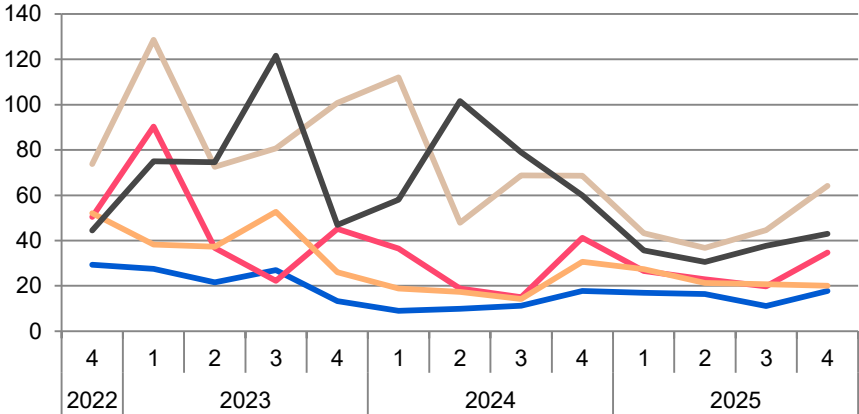
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	18	18
Hoekwoning	41	35
2-onder-1-kap	31	20
Vrijstaand	69	64
Appartement	60	43
Totaal	57	51

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



51

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 regio Zuidoost-Friesland staat 70 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

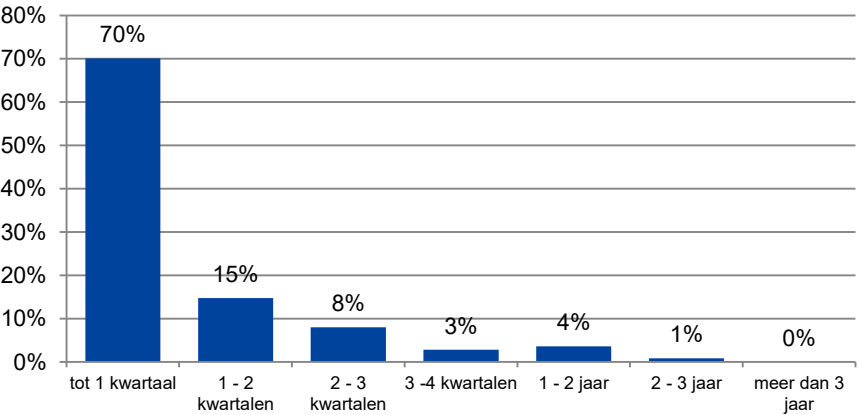
Staat al te koop:	2024-4	2025-4
tot 1 kwartaal	69%	70%
1 - 2 kwartalen	14%	15%
2 - 3 kwartalen	8%	8%
3 -4 kwartalen	1%	3%
1 - 2 jaar	7%	4%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	0%	0%

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



70%

Aanbod naar looptijdklasse



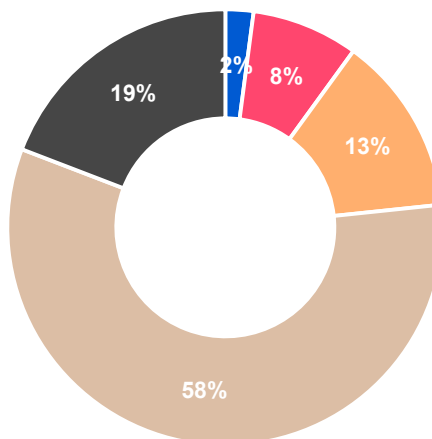


Aanbod vs transacties

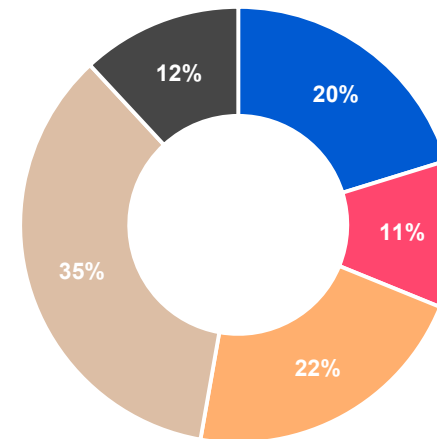
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Zuidoost-Friesland maken vrijstaande woningen 58 procent uit van het aanbod, versus 35 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 2 procent van het aanbod versus 20 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

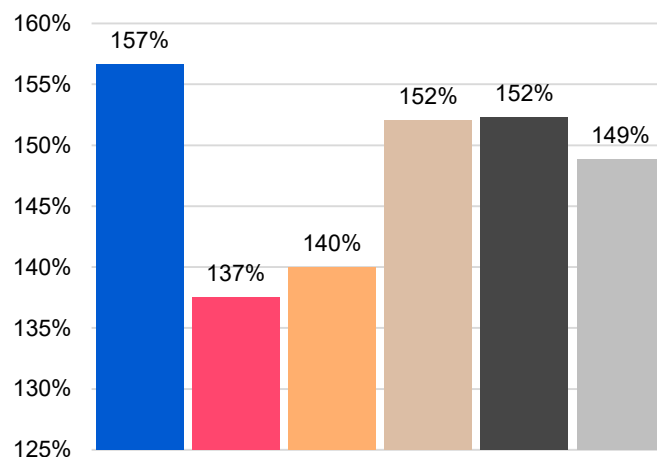


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 147 procent gestegen. In de Zuidoost-Friesland gaat het om een stijging van 149 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 204 procent gestegen. In de regio Zuidoost-Friesland gaat het om een stijging van 209 procent. De prijzen van appartementen zijn in Zuidoost-Friesland sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

