

Belangrijkste ontwikkelingen afgelopen kwartaal

- In de provincie Drenthe stijgen de woningprijzen jaarlijks het hardst van heel Nederland met 13,4%.
- De betaalbaarheidsindex toont een verslechtering, op kwartaalbasis nemen de netto woonlasten toe met 1,9%.
- Stijging van aantal woningverkopten zet voort. J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen op 18%.
- Verkoop van appartementen stijgt met 31% op jaarbasis.
- In Amsterdam is het afgelopen jaar 11% van de koopwoningvoorraad verkocht.

Bijna een kwart van de woningen binnen vijf jaar weer verkocht

De doorstroming op de Nederlandse woningmarkt is een veelgenoemde uitdaging. Calcasa onderzocht hoeveel tijd er tussen twee woningtransacties zit. Kijkend naar de transacties die recent hebben plaatsgevonden, dan zien we dat in 2025 ongeveer 22% van de woningeigenaren de woning korter dan vijf jaar in bezit heeft gehad. Dit is een forse stijging ten opzichte van 2016, toen nog slechts 14% van de woningen binnen vijf jaar opnieuw werd verkocht. Aan de andere kant is het aantal woningeigenaren dat langer dan 20 jaar in een woning woont ook toegenomen in de afgelopen tien jaar. Het zorgt voor een interessante dynamiek, waarbij het vooral de appartementen zijn die een hoge doorloopsnelheid hebben. Lees meer in het themabericht op pagina 4.

CALCASA WOX 2025 K2

Calcasa Woningprijsindex (WOX) (1995=100)*	537
Calcasa WOX Top 15 Steden Index (1995=100)	613

Prijsverandering

J-O-J prijsverandering WOX	10,0%
K-O-K prijsverandering WOX	1,8%
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	5,9%

Woningprijsvoorspelling

Voorspelling J-O-J 2025 K3	7,2%
Voorspelling K-O-K 2025 K3	2,0%

Betaalbaarheid wonen

Betaalbaarheidsindex	23,8%
Verbetering betaalbaarheid J-O-J	-2,8%
Verbetering betaalbaarheid K-O-K	-1,9%

Woningverkoppen

Aantal woningverkoppen op jaarbasis (x 1.000)	265
J-O-J verandering aantal woningverkoppen	17,7%
K-O-K verandering aantal woningverkoppen	4,4%

In deze WOX:

Belangrijkste ontwikkelingen	1
Woningwaarde en prijsontwikkelingen	2
Segment analyses en voorspelling	3
Thema	4
Prijsontwikkeling naar regio	9
Betaalbaarheid	11
Woningverkoppen	12
Marktliquiditeit	14
Hypotheekmarkt	16
Executieverkoppen	16
Nieuwbouwwoningen	17
Bijlagen	18

Tabel 1

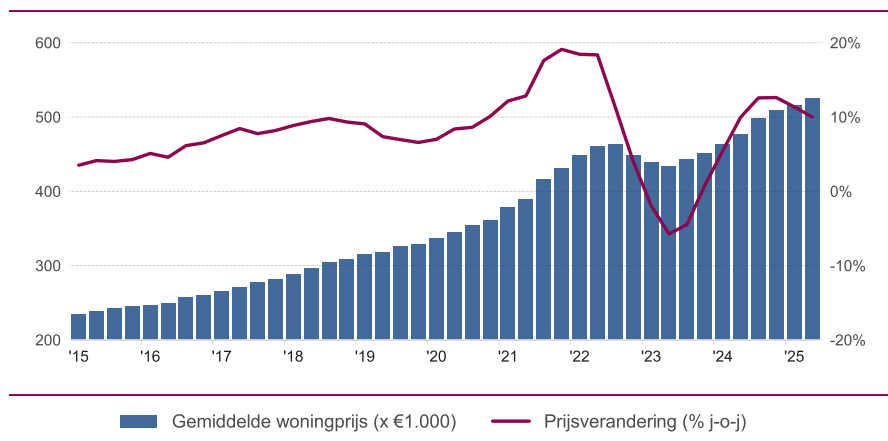
Calcasa kengetallen 2025 K2
Bron: WOX Monitor Calcasa

* woningvoorraad 1 januari 2025, gemeentelijke indeling 2024

Gemiddelde woningwaarde stijgt naar €525.000

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 537 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: €525.000.
 - K-O-K prijsverandering: 1,8%.
 - J-O-J prijsverandering: 10,0%.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: €557.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: 1,7%.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: 10,5%.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: €445.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: 2,1%.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: 8,5%.

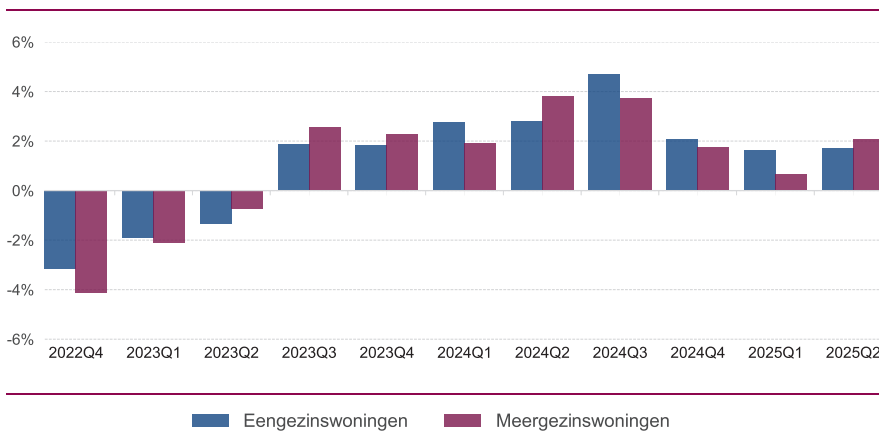
Gemiddelde woningprijs Nederland (x €1.000)



Figuur 1

Gemiddelde woningprijs (x €1.000) en J-O-J prijsverandering in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Prijsverandering per kwartaal (in %)



Figuur 2

K-O-K prijsverandering van één- en meergezinswoningen in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Hoogste stijging prijsklasse €150.000 tot €250.000

- Het afgelopen jaar is de waarde het hardst gestegen in de prijsklasse €150.000 tot €250.000; de waarde steeg voor deze woningen met 12,4%.
- De meeste woningen vallen binnen de prijsklasse €350.000 tot €500.000. De waarde van deze koopwoningen stegen met 10% in het afgelopen jaar.

Prijsklasse	j-o-j prijsontwikkeling
Minder dan 150.000	8,4%
150.000 tot 250.000	12,4%
250.000 tot 350.000	11,1%
350.000 tot 500.000	10,0%
Meer dan 500.000	9,0%
Alle woningen	10,0%

Grootste waardestijging voor hoek/rijwoningen

- De gemiddelde waarde van hoek/rijwoningen is op jaarbasis met 10,8% toegenomen. Hoek/rijwoningen met een bouwjaar tussen 1945 en 1979 zijn met een prijsontwikkeling van 11,2% het meest in waarde gestegen.
- Appartementen met een bouwjaar tot 1944 stegen met 7,3% het afgelopen jaar het minst in waarde.

J-O-J prijsontwikkeling	Bouwjaar				
Woningtype	tot 1944	1945-1979	1980-2000	na 2000	Totaal
(Half-)Vrijstaand	9,7%	10,6%	9,8%	9,9%	10,1%
Hoek/Rijwoning	10,1%	11,2%	10,7%	10,7%	10,8%
Appartement	7,3%	10,8%	7,3%	8,1%	8,5%
Totaal	8,5%	10,9%	9,3%	9,3%	10,0%

Voorspellingen voor het derde kwartaal 2025

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2025K3 t.o.v. 2025K2) WOX:

- alle woningen: +2,0%
- alle eengezinswoningen: +1,9%
- alle meergezinswoningen: +2,2%

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2025K3 t.o.v. 2024K3) WOX:

- alle woningen: +7,2%
- alle eengezinswoningen: +7,4%
- alle meergezinswoningen: +6,6%

Tabel 2

Prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland
Bron: Calcasa

Tabel 3

J-O-J prijsontwikkelingen naar bouwjaar en woningtype in Nederland
Bron: Calcasa

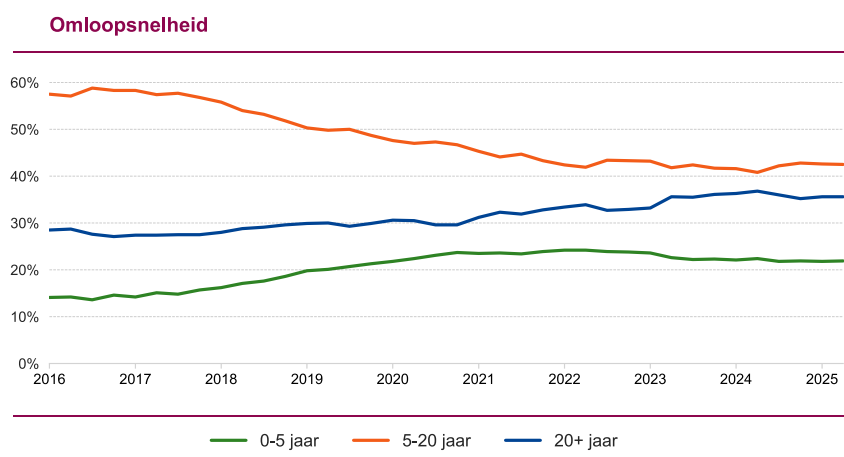
Bijna een kwart van de woningen binnen vijf jaar weer verkocht

De doorstroming op de Nederlandse woningmarkt is een veelgenoemde uitdaging. Calcasa onderzocht hoeveel tijd tussen twee woningtransacties zit. Kijkend naar de transacties die recent hebben plaatsgevonden, dan zien we dat in 2025 ongeveer 22% van de woningeigenaren de woning korter dan vijf jaar in bezit heeft gehad. Dit is een forse stijging ten opzichte van 2016, toen nog slechts 14% van de woningen binnen vijf jaar opnieuw werd verkocht. Aan de andere kant is het aantal woningeigenaren dat langer dan 20 jaar in een woning woont ook toegenomen in de afgelopen tien jaar. Het zorgt voor een interessante dynamiek, waarbij het vooral de appartementen zijn die een hoge doorloopsnelheid hebben.

Kwart van de woningen binnen vijf jaar weer verkocht

Het aantal woningtransacties zit sinds het tweede kwartaal van 2023 in de lift. Waar in het eerste kwartaal van 2023 ruim 40.000 woningen van eigenaar wisselden, ligt het aantal transacties per kwartaal al een aantal kwartalen op rij boven de 50.000. Daarmee is het aantal transacties op dit moment dus relatief hoog. Hierbij valt op dat het aantal transacties waarbij een woning binnen vijf jaar van eigenaar wisselt, ook flink aan het stijgen is. Tien jaar geleden werd ruim 14% van de koopwoningen binnen vijf jaar verkocht. Dit staat in schril contrast met de huidige doorloopsnelheid. In het afgelopen jaar werd ongeveer 22% van de woningen binnen vijf jaar verkocht. Het aandeel woningverkoop binnen vijf jaar is daarmee met ruim 55% gestegen sinds 2016.

Naast het sterk toegenomen aantal woningen dat binnen vijf jaar wordt verkocht, is anderzijds ook een stijging te zien van het aantal woningeigenaren dat langer dan twintig jaar in een woning blijft wonen. Tien jaar geleden was dit nog ongeveer 28% van de woningtransacties, tegenwoordig ruim 35%. Het geeft aan dat de uitersten zijn toegenomen. Het gevolg daarvan is dat de groep woningeigenaren die de woning vijf tot twintig jaar in bezit heeft, flink is afgenomen. Was dit tien jaar geleden bijna 60% van de transacties, tegenwoordig zit dit percentage rond de 40%. Onderstaande figuur laat deze ontwikkeling zien.



Figuur 3

De ontwikkeling van de omloopsnelheid door de jaren heen.

Bron: Calcasa

Flevoland heeft hoogste omloopsnelheid binnen vijf jaar, Limburg het meest honkvast

De doorstroom op de koopwoningmarkt verschilt flink per provincie. Flevoland is koploper: daar wordt 26% van de woningen binnen vijf jaar alweer doorverkocht en zelfs 52% binnen tien jaar. Aan de andere kant is Limburg het meest honkvast: slechts 20% verkoopt binnen vijf jaar en bijna de helft (45%) pas na twintig jaar of langer. In Noord-Holland ligt de korte woontijd eveneens hoog met 49% binnen tien jaar, terwijl de meeste andere provincies rond 45–47% schommelen. De midden categorieën (10 tot 20 jaar) zijn opvallend stabiel door het land heen, met doorgaans 17% tot 19% van de transacties. Onderstaande tabel geeft een verdere duiding.

Provincie	0-5 jaar	5-10 jaar	10-15 jaar	15-20 jaar	20+ jaar
Drenthe	22%	23%	8%	10%	37%
Flevoland	26%	26%	8%	11%	29%
Fryslân	21%	24%	7%	10%	38%
Gelderland	21%	24%	8%	9%	37%
Groningen	24%	24%	8%	10%	34%
Limburg	20%	20%	7%	9%	45%
Noord-Brabant	22%	24%	8%	9%	37%
Noord-Holland	23%	26%	10%	10%	32%
Overijssel	22%	24%	8%	10%	36%
Utrecht	21%	26%	10%	10%	33%
Zeeland	22%	23%	9%	9%	37%
Zuid-Holland	22%	25%	9%	10%	35%

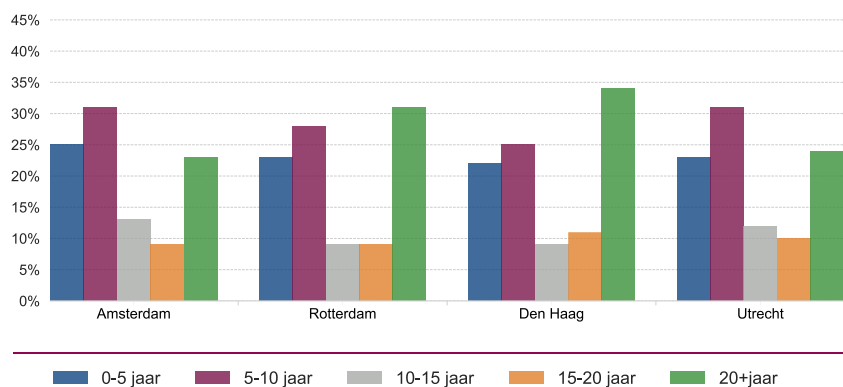
Tabel 4

Omloopsnelheid per provincie
Bron: Calcasa

Woningeigenaren blijven langer zitten in Rotterdam en Den Haag dan in Amsterdam en Utrecht

In de vier grote steden loopt de doorstroom flink uiteen. In Amsterdam wordt 56% van de woningen binnen tien jaar verkocht. Utrecht laat met 55% een vergelijkbaar beeld zien. In Rotterdam (51%) en Den Haag (47%) is dit een stuk lager. In deze steden blijven woningeigenaren juist langer zitten. Ruim een derde van de woningen in Den Haag wordt pas na twintig jaar of langer verkocht. In Rotterdam blijft 31% van de woningeigenaren ruim 20 jaar in de woning zitten. In Utrecht (24%) en Amsterdam (23%) is dit een stuk lager. De grafiek op de volgende pagina laat dit zien.

Omloopsnelheid grote steden (in %)

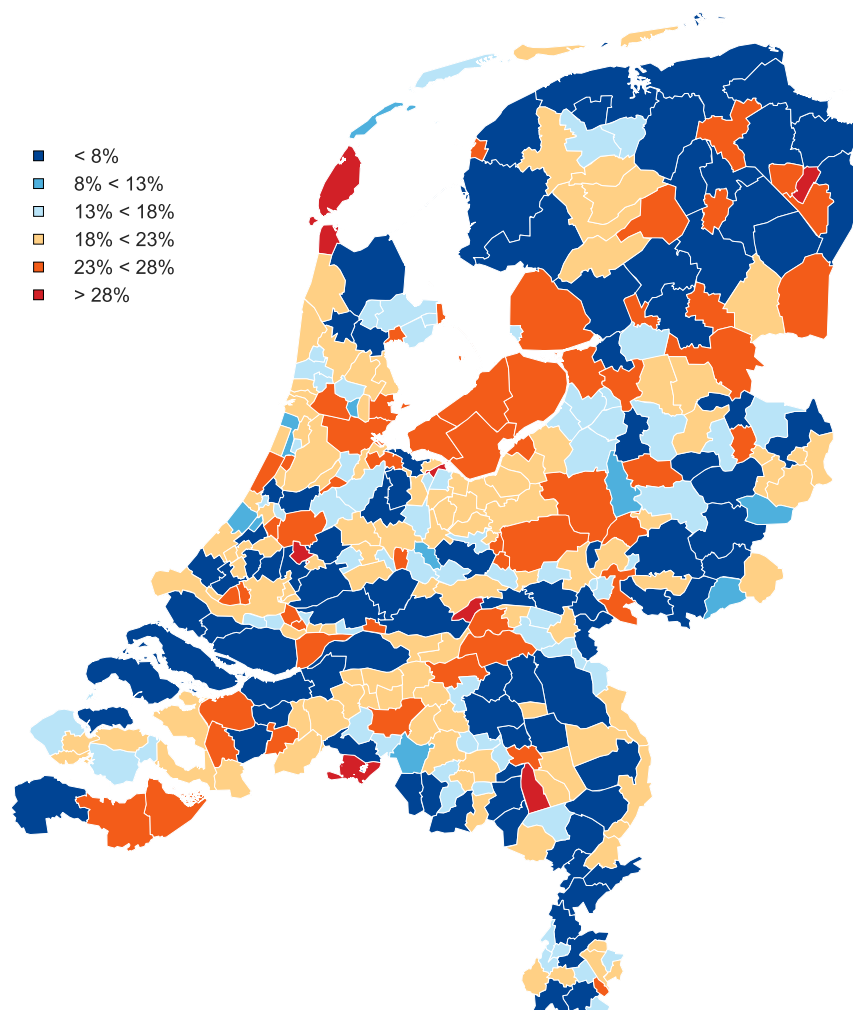


Figuur 4

De huidige omloopsnelheid in de grote vier steden.

Bron: Calcasa

Onderstaande kaart toont het percentage woningtransacties binnen vijf jaar per gemeente.



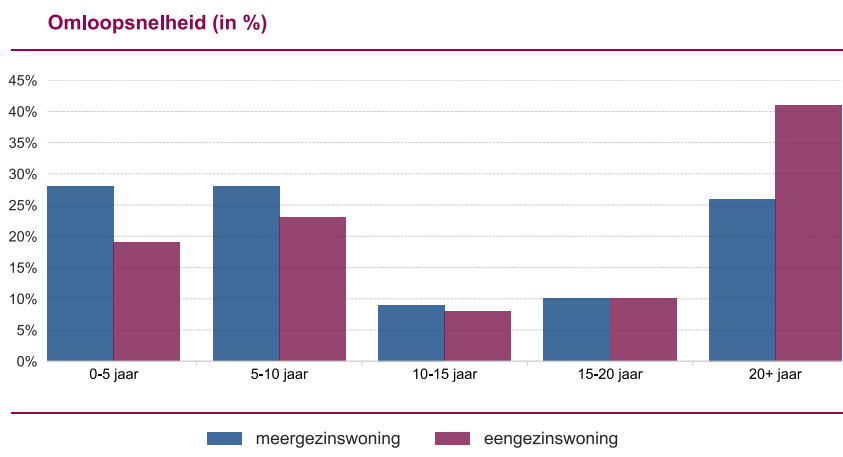
Figuur 5

Het percentage woningtransacties binnen vijf jaar per gemeente.

Bron: Calcasa

Appartementen verkopen sneller dan eengezinswoningen

Kijkend naar de verschillende woningtypen, dan is te zien dat appartementen een hogere doorloopsnelheid hebben dan eengezinswoningen. Ongeveer 28% van de appartementen wordt binnen vijf jaar weer verkocht. Voor eengezinswoningen ligt dit met 19% een stuk lager. Van de woningtransacties zit de grootste groep eengezinswoningen in de periode langer dan 20 jaar. Ongeveer 41% van dit type woningen heeft langer dan 20 jaar dezelfde woningeigenaar gehad. Bij appartementen ligt dit op 26%.

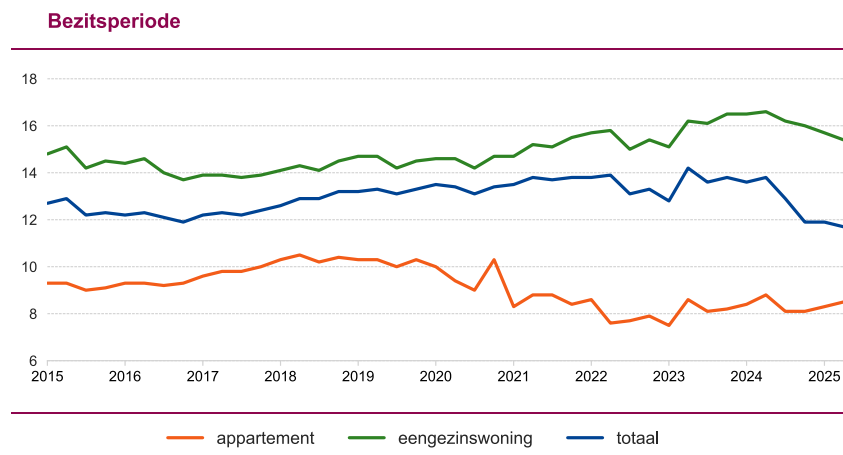


Figuur 6

De huidige omloopsnelheid per woningtype.
Bron: Calcasa

Bezitsperiode neemt de laatste jaren af

De mediane bezitsperiode is de laatste jaren flink aan het afnemen. Halverwege 2023 was de bezitsperiode 13,8 jaar, om vervolgens terug te vallen naar 11,1 jaar op dit moment. Hiermee is het laagste niveau van het decennium bereikt. De mediane bezitsperiode is met ruim 8,5 jaar voor appartementen ongeveer gelijk gebleven in de afgelopen tien jaar. Voor eengezinswoningen is deze periode gestegen van 13,7 jaar naar 14,8 jaar. De mediane bezitsduur van appartementen lag daarmee gemiddeld over de periode ongeveer 5 jaar lager dan die van eengezinswoningen in de afgelopen tien jaar. De huidige uitpondgolf, waarbij beleggers huurwoningen, vooral stedelijke appartementen, versneld



Figuur 7

Bezitsperiode per woningtype door de jaren heen.
Bron: Calcasa

verkoopen, drukt de gemiddelde bezitsduur omlaag. Veel van deze panden zijn tijdens de investeringspiek van 2016–2021 gekocht en komen nu na relatief korte tijd weer in de verkoop.

Meeste woningen zijn één keer verkocht in de afgelopen 20 jaar

Van de woningen die een woningtransactie hebben ondergaan in de afgelopen twintig jaar, zijn de meeste woningen éénmaal verkocht. Ruim twee derde van de eengezinswoningen en ruim de helft van de appartementen die zijn verkocht, hebben één transactie gehad in die periode. Bijna 30% van de appartementen heeft twee transactiemomenten gehad en ruim 13% zelfs drie. Voor eengezinswoningen liggen deze percentages met respectievelijk 23% en 6% een stuk lager. Tenslotte is er een aantal appartementen dat veelvuldig van eigenaar is gewisseld: ongeveer 0,2% heeft zes of meer eigenaren gehad in de afgelopen twintig jaar.

Woningsoort	1	2	3	4	5	6+
Meergezinswoning	52,1	28,9	13,2	4,5	1,1	0,2
Eengezinswoning	69,3	23,1	6,1	1,3	0,2	0,0

Tabel 5

Aantal transacties per woning.
Bron: Calcasa

Woningprijzen stijgen het hardst in provincie Drenthe

- De woningprijzen van alle woningen stijgen het hardst in de provincie Drenthe met 13,4% op jaarbasis.
- De kleinste waardeinstijging vond plaats in de provincies Zeeland (8,1%) en Noord-Holland (6,6%).

2e Kwartaal 2025	Gemiddelde prijs eengezinswoningen	Gemiddelde prijs meergezinswoningen	Prijsverandering alle woningen (jaar-op-jaar)
Drenthe	404.000	313.000	13,4%
Flevoland	489.000	334.000	11,3%
Fryslân	464.000	443.000	10,1%
Gelderland	564.000	381.000	12,1%
Groningen	411.000	347.000	13,1%
Limburg	409.000	315.000	8,6%
Noord-Brabant	562.000	406.000	10,2%
Noord-Holland	684.000	586.000	6,6%
Overijssel	436.000	366.000	11,6%
Utrecht	766.000	510.000	11,3%
Zeeland	382.000	369.000	8,1%
Zuid-Holland	605.000	421.000	10,7%
Nederland	557.000	445.000	10,0%

Tabel 6

Gemiddelde prijs en J-O-J prijsverandering in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Woningwaarde stijgt het hardst in regio Zuidwest-Gelderland

- Grootste stijger is de COROP-regio Zuidwest-Gelderland. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 14,2% het afgelopen jaar. De gemiddelde woningwaarde in deze regio is €532.000.
- Op de tweede plek staat de regio Zuidoost-Drenthe met een jaar-op-jaar ontwikkeling van 13,6% en een gemiddelde woningwaarde van €384.000.
- De COROP regio met de minste waardeinstijging is IJmond en Groot-Amsterdam met 7,2% en 5,1% respectievelijk.
- Van alle COROP-regio's steeg de woningwaarde van appartementen het hardst in Den Haag met 13,6% jaar-op-jaar.
- In 24 van de 40 COROP-regio's steeg de gemiddelde woningwaarde met meer dan 10%.

Den Haag grootste stijger in de top 15 steden index

Onderstaande tabel toont de top 15 steden index, geselecteerd naar het aantal koopwoningen. 20% van alle koopwoningen staat in deze 15 steden.

- De top 15 steden index is het afgelopen jaar gestegen met 9,3%.
- In de rest van Nederland is de woningprijs met 10,5% gestegen.

De hoogste prijsontwikkeling voor de top 15 steden index per periode:

- Den Haag met 12,9% in het afgelopen jaar
- Den Bosch met 17,6% in de afgelopen drie jaar
- Almere met 59,3% in de afgelopen vijf jaar
- Utrecht met 150,0 in de afgelopen tien jaar

De laagste prijsontwikkeling voor de top 15 steden index per periode:

- Amsterdam met 3,3% in het afgelopen jaar
- Amsterdam met 5,2% in de afgelopen drie jaar
- Amsterdam met 32,7% in de afgelopen vijf jaar
- Amsterdam met 112,9% in de afgelopen tien jaar

Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	10,0%	14,0%	52,3%	119,9%
Top 15 Steden Index	9,3%	12,3%	48,9%	126,6%
Nederland zonder Top 15 Steden	10,5%	15,4%	55,2%	116,5%
Amsterdam	3,3%	5,2%	32,7%	112,9%
's-Gravenhage	12,9%	11,6%	47,0%	133,3%
Rotterdam	8,4%	10,9%	46,9%	143,6%
Utrecht	12,0%	16,4%	53,4%	150,0%
Almere	11,3%	14,9%	59,3%	125,6%
Tilburg	9,1%	17,5%	57,7%	124,1%
Eindhoven	9,7%	17,0%	56,1%	120,0%
Groningen	12,8%	12,1%	54,5%	115,4%
Breda	9,8%	17,3%	53,4%	116,5%
Apeldoorn	10,5%	14,9%	58,7%	120,5%
Haarlemmermeer	8,0%	10,0%	47,4%	122,7%
Haarlem	8,2%	8,3%	42,6%	124,6%
Amersfoort	11,0%	14,4%	55,2%	128,9%
's-Hertogenbosch	11,4%	17,6%	56,3%	118,2%
Zaanstad	7,2%	10,3%	45,3%	124,8%

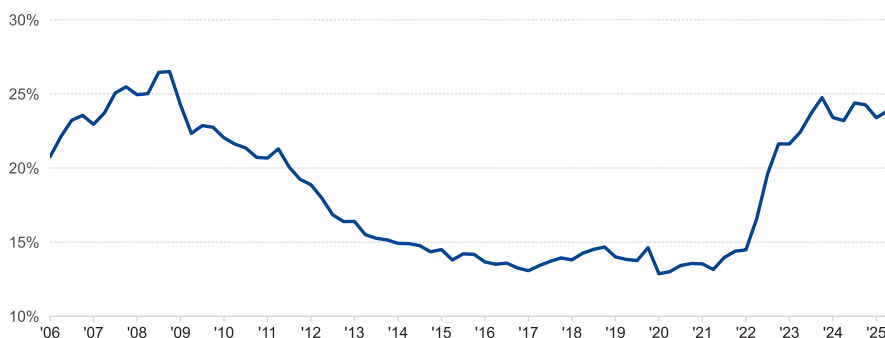
Tabel 7

Prijsontwikkeling Top 15 Steden en Nederland per periode
Bron: WOX Monitor Calcasa

Verslechtering betaalbaarheid woningen

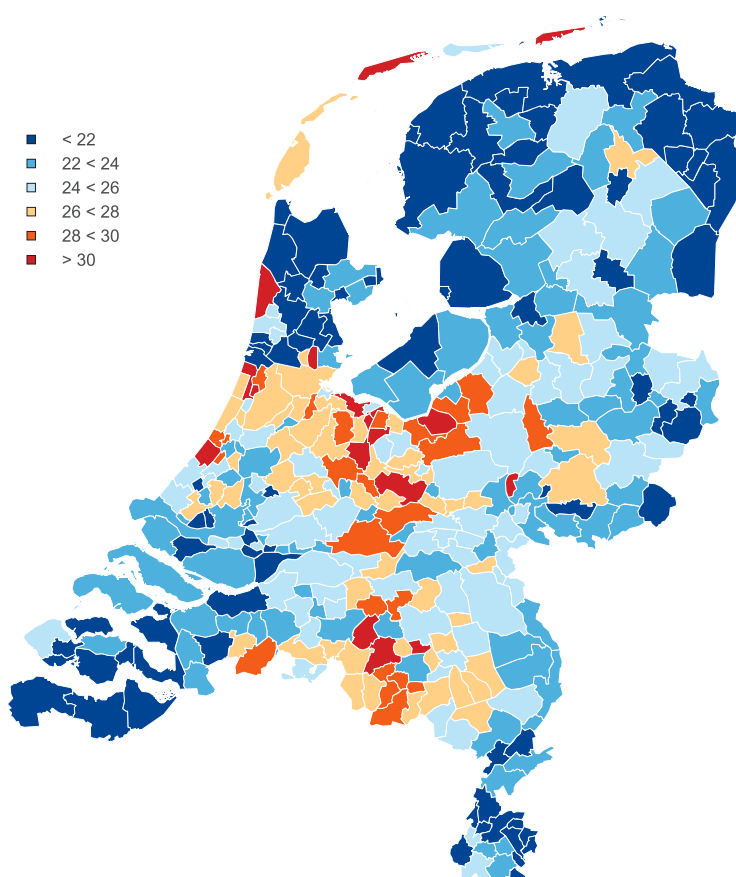
- In het tweede kwartaal werd gemiddeld 23,8% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
 - o J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: 2,8%.
 - o K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: 1,9%.

Betaalbaarheidsindex Nederland (in %)



Figuur 8

Betaalbaarheidsindex* Nederland (in %).
Bron: WOX Monitor Calcasa



Figuur 9

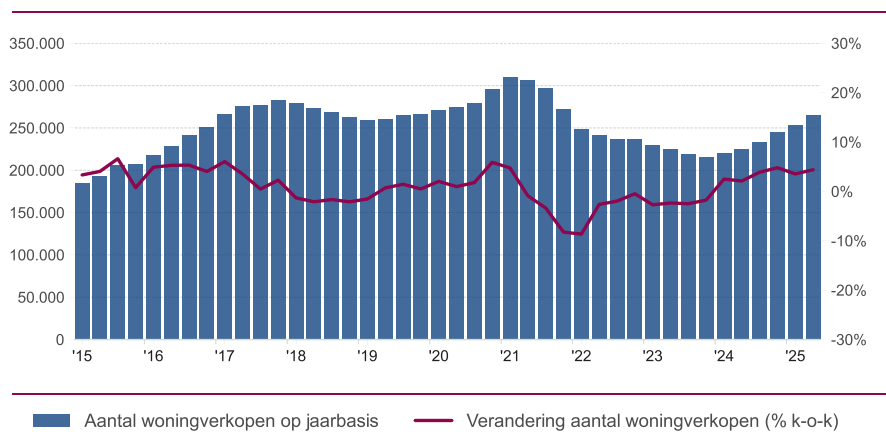
Betaalbaarheidsindex* (in %) per gemeente
in Nederland.
Bron: WOX Monitor Calcasa

* De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen in de betreffende periode. In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid van woningen.

Stijging aantal woningverkoop zet voort

- Het aantal woningverkoop op jaarbasis komt dit kwartaal afgerond uit op 265.000. Dit is een verandering van 18% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.
- Sinds het vierde kwartaal van 2023 stijgt het aantal woningverkoop.
- Het laatste kwartaal met een stijging van meer dan 15% was in 2017.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkoop: 17,7%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkoop: 4,4%.

Aantal woningverkoop en veranderingen



Figuur 10

Aantal woningverkoop op jaarbasis* en K-O-K verandering aantal woningverkoop op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

* Calcasa toont het aantal woningverkoop op jaarbasis om de lange termijn trend (gecorrigeerd voor seizoenseffecten) te tonen.

Verkoop van appartementen stijgt met 31% op jaarbasis

- De verkoop van tussenwoningen stijgt met 12,1%.
- De verkoop van appartementen stijgt met 31,0%. Ook de verkoop van vrijstaande woningen neemt behoorlijk toe met 15,4%.

Transactie-ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2024K2	2024K3	2024K4	2025K1	2025K2
Vrijstaand	0,1%	8,4%	14,4%	14,7%	15,4%
Semi-vrijstaand	-2,4%	2,5%	6,7%	6,8%	9,0%
Hoekwoning	-5,0%	1,3%	4,7%	5,6%	9,3%
Tussenwoning	-6,8%	-1,4%	5,3%	7,7%	12,1%
Appartement	11,6%	18,7%	29,9%	30,2%	31,0%
Totaal	0,3%	6,8%	14,0%	15,1%	17,7%

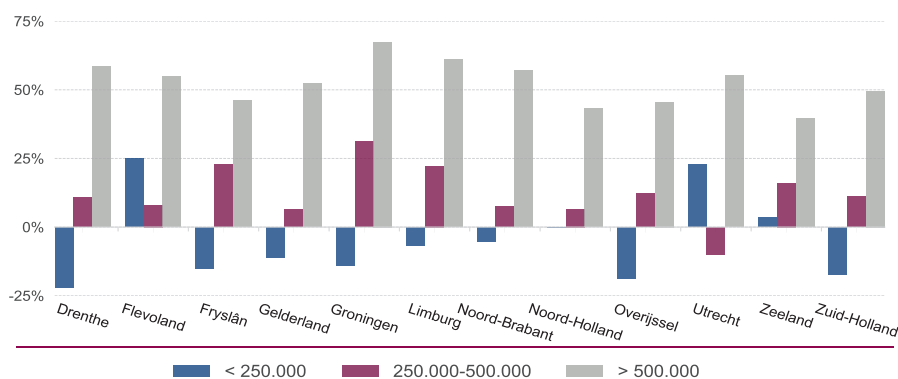
Tabel 8

Jaar-op-jaar transactie-ontwikkelingen naar periode en woningtype in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Woningverkoop hoogste prijsklasse stijgt

- De verkoop van woningen in de hoogste prijsklasse is gestegen in het afgelopen jaar. De prijsklasse van meer dan €500.000 steeg met 50%.
- In de provincie Groningen zijn vooral meer woningen in de prijsklasse meer dan €500.000 verkocht (67,4%). In Zeeland is het segment meer dan €500.000 het minst gestegen met 39,5%.
- Gemiddeld is het aantal transacties in de prijsklasse €250.000-€500.000 gestegen met 9,6%. Enkel in de provincie Utrecht daalde het aantal transacties in dit segment met 10%.

Groei cijfer aandeel transacties naar prijsklasse per provincie (%)



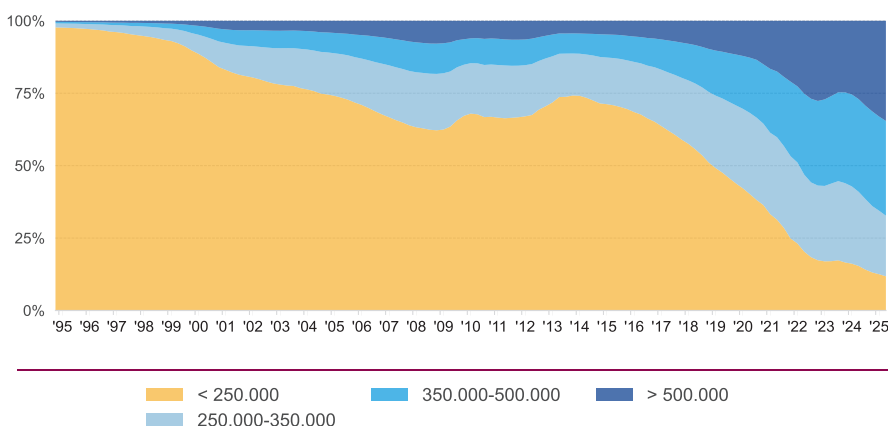
Figuur 11

Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per provincie in Nederland in K2 2025 ten opzichte van K2 2024
Bron: WOX Monitor Calcasa

35% van transacties valt in klasse meer dan €500.000

- Het percentage transacties in de prijsklasse tot €250.000 is in vijf jaar tijd terug gelopen van 40% naar 12%.
- Het segment €350.000 tot €500.000 is in vijf jaar toegenomen van 19% naar 33%.
- 35% van de transacties in het afgelopen jaar valt in de prijsklasse meer dan €500.000. Vijf jaar geleden was dit 13%.

Verdeling transacties naar prijsklasse



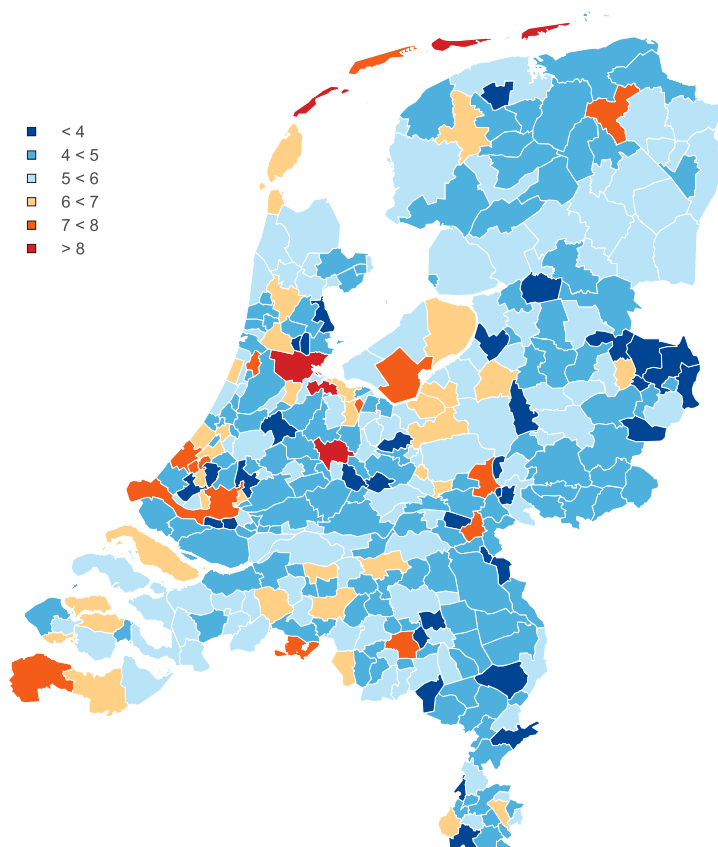
Figuur 12

Verdeling transacties naar prijsklasse op jaarbasis in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Hoogste marktliquiditeit in regio Groot-Amsterdam

- In COROP-gebied Groot-Amsterdam is met 7,8% het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede en derde plek staan regio Haarlem (6,7%) en regio Den Haag (6,6%).
- Het COROP-gebied Noord-Limburg heeft met 4,6% de laagste marktliquiditeit in het afgelopen jaar.

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	7,8%	Noord-Limburg	4,6%
Agglomeratie Haarlem	6,7%	Achterhoek	4,7%
Agglomeratie 's-Gravenhage	6,6%	Midden-Limburg	4,7%
Zeeuwsch-Vlaanderen	6,4%	Delfzijl en omgeving	4,7%
Overig Groningen	6,3%	Twente	4,8%
Het Gooi en Vechtstreek	6,1%	Delft en Westland	4,9%
Zaanstreek	6,0%	IJmond	4,9%
Groot-Rijnmond	5,9%	Oost-Zuid-Holland	4,9%
Utrecht	5,7%	Zuidwest-Gelderland	5,0%
Overig Zeeland	5,7%	Zuidoost-Friesland	5,0%



Tabel 9

Marktliquiditeit: top 10 hoogste en laagste percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar
Bron: WOX Monitor Calcasa

Figuur 13

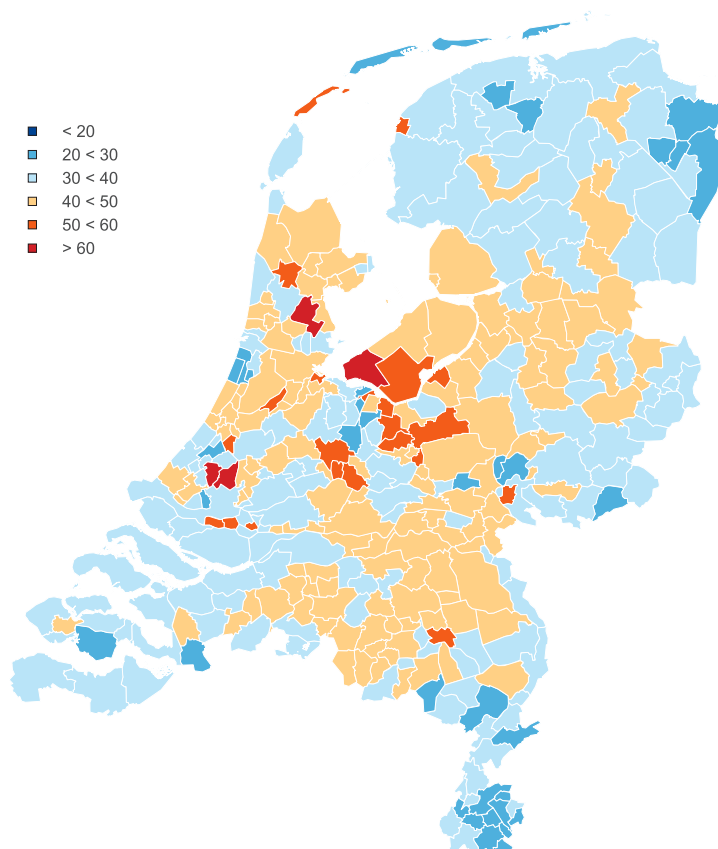
Marktliquiditeit: percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

In Amsterdam is 11% van de woningvoorraad verkocht

- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 5,7% voor heel Nederland.
 - o Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 5,4%.
 - o Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 6,1%.
- Het aandeel bestaande koopwoningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeenten Vlieland, Schiermonnikoog en Amsterdam met respectievelijk 12,2%, 10,8% en 10,7%.
- Dit aandeel was het afgelopen jaar het laagst in de gemeente Tubbergen waar 3,0% van de bestaande voorraad koopwoningen van eigenaar is veranderd.

Meeste woningen met energielabel A in Almere

- 40,5% van de totale woningvoorraad heeft een energielabel A.
- De gemeente Almere heeft met een percentage van 71% de meeste woningen met een energielabel A.
- De gemeente Westerwolde heeft de minste woningen met een energielabel A (21%).



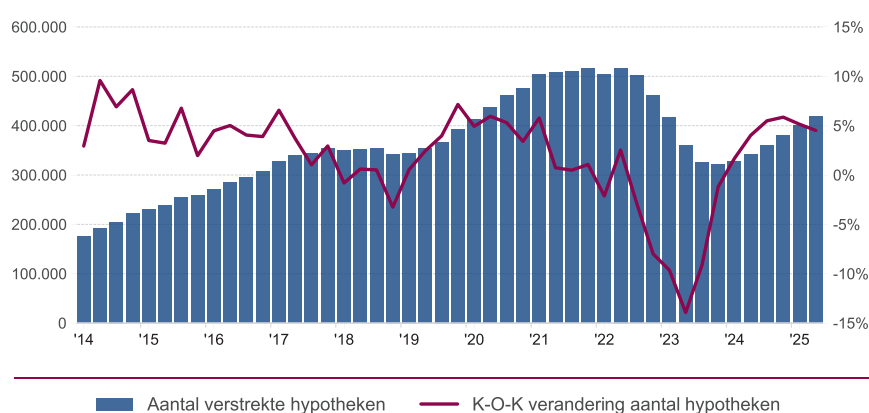
Figuur 14

Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Aantal verstrekte hypotheek blijft stijgen

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 419.000.
 - » J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 22,7%.
 - » K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 4,5%.

Aantal hypotheek en verandering

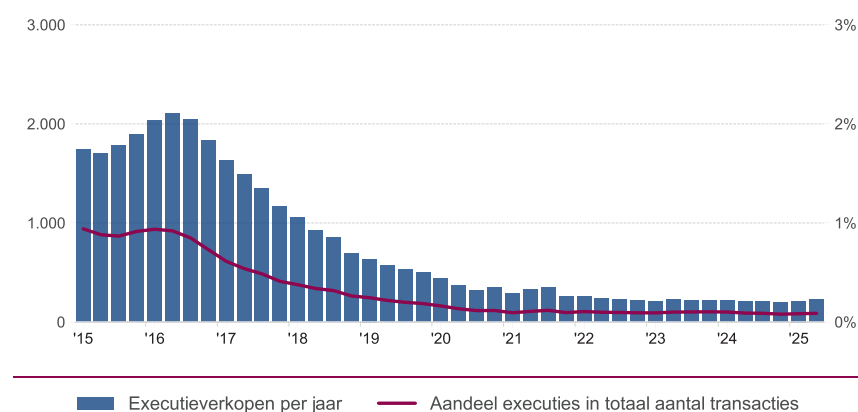


Aantal executieverkopen neemt toe

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 232.
 - o J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: 14,3%.
 - o K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: 9,4%.
- Het aandeel executieverkopen in het totale aantal verkopen is 0,1%.

Gedwongen onderhandse verkopen via veiling nemen de laatste jaren af, maar tegelijkertijd nemen de gedwongen verkopen via de makelaar toe. Op een gedwongen veiling levert een huis minder op dan bij een normale verkoop.

Aantal executieverkopen



Figuur 15

Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland

Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Voor woningen gekocht met NHG garantie kan beroep op kwijtschelding van de restschuld worden gedaan bij de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Door de toename van het aantal executieverkopen na de crisis is de NHG met verscherpte regelgeving gekomen. Als de verkoopprijs van een woning tot 5% onder de marktwaarde ligt, dan mag deze niet op de veiling verkocht worden.

Figuur 16

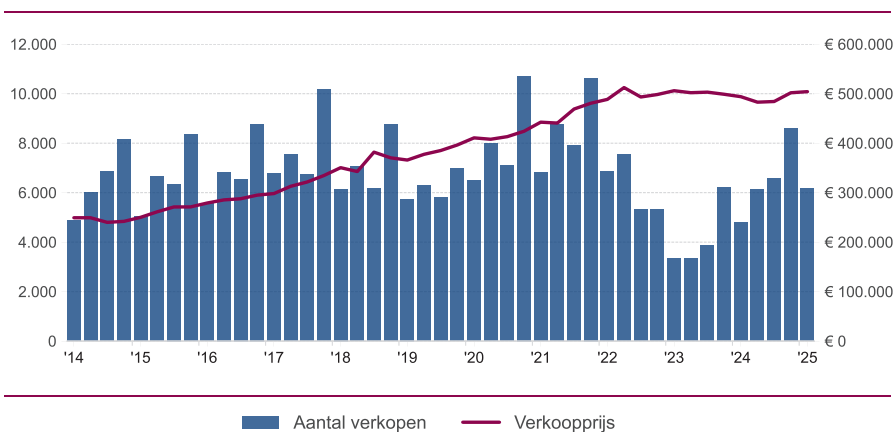
Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland

Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Gemiddelde verkoopprijs nieuwbouwwoningen neemt af

- In het eerste kwartaal van 2025 werden er 6.200 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een toename van 28,4% ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op €504.000 voor het eerste kwartaal van 2025.

Verkoopprijs en aantal nieuwbouwverkoppen in Nederland



Figuur 17

Het aantal nieuwbouwverkoppen en de gemiddelde verkoopprijs per kwartaal per jaar in Nederland
Bron: CBS, NEPROM

Bijlagen

Gemeente	Hoogste woningwaarde (x 1.000)	Gemeente	Laagste woningwaarde (x 1.000)
Bloemendaal	1.274	Pekela	293
Blaricum	1.231	Heerlen	299
Laren (NH.)	1.181	Kerkrade	301
Wassenaar	1.037	Brunssum	304
Heemstede	957	Terneuzen	305
Rozendaal	907	Eemsdelta	313
De Bilt	835	Oldambt	317
Gooise Meren	830	Veendam	328
Zeist	781	Den Helder	331
Wijdmeren	765	Leeuwarden	334

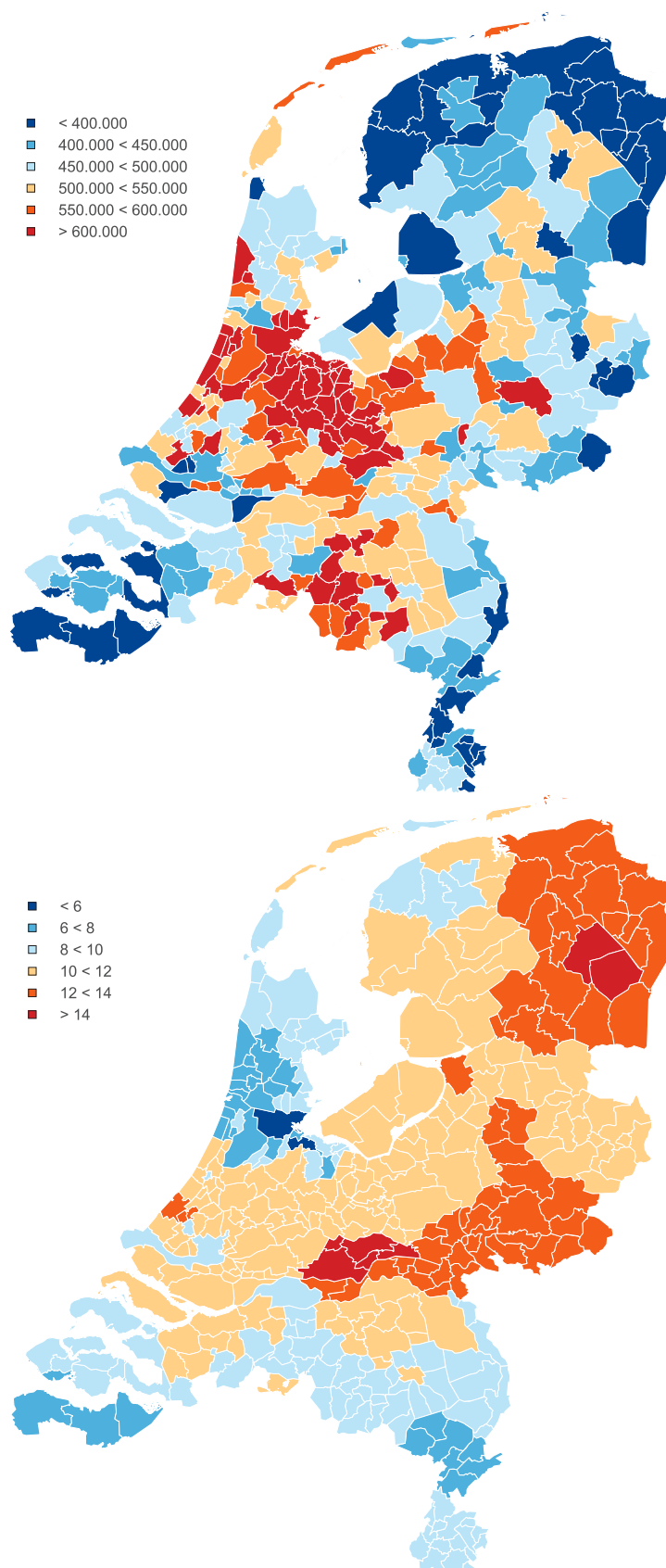
Gemeente	Hoogste ontwikkeling laatste jaar	Gemeente	Laagste ontwikkeling laatste jaar
Culemborg	14,5%	Amsterdam	3,3%
Tiel	14,5%	Beverwijk	6,8%
Borger-Odoorn	14,4%	Bloemendaal	6,9%
Aa en Hunze	14,3%	Roermond	7,0%
Buren	14,2%	Heemskerk	7,1%
West Betuwe	14,1%	Terneuzen	7,1%
Neder-Betuwe	14,1%	Hulst	7,2%
Westerwolde	13,9%	Echt-Susteren	7,2%
Zaltbommel	13,9%	Maasgouw	7,2%
Tynaarlo	13,8%	Zaandam	7,2%

Tabel 10

Top 10 hoogste en laagste woningwaarde per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland (x €1.000)
Bron: Calcasa

Tabel 11

Top 10 hoogste en laagste prijsontwikkeling per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland (in %)
Bron: Calcasa



Figuur 18

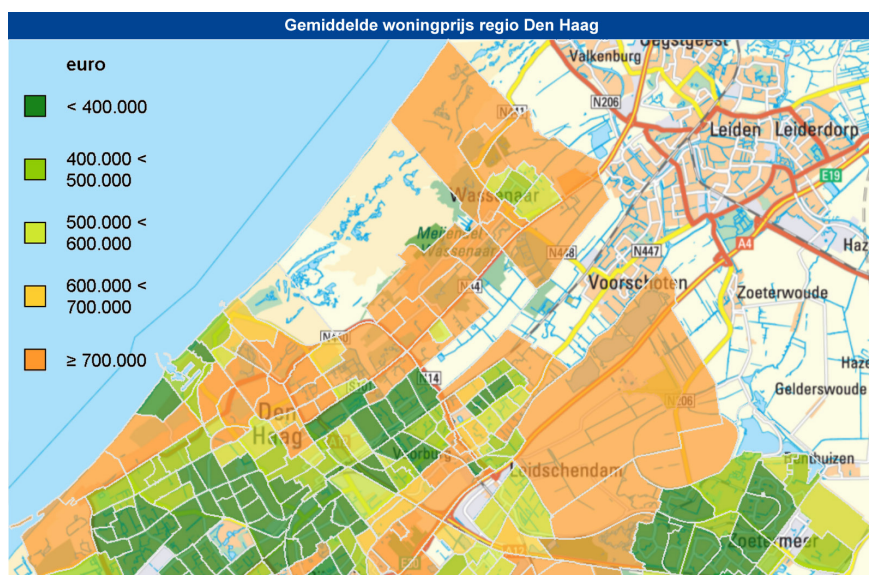
Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het tweede kwartaal van 2025 (in euro's)
Bron: Calcasa

Figuur 19

Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het tweede kwartaal van 2025 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)
Bron: Calcasa

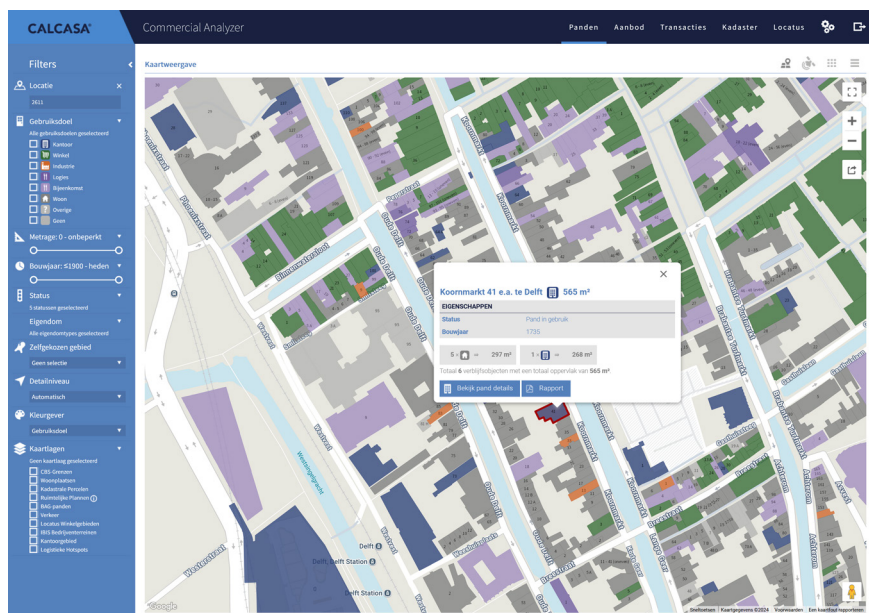
De WOX Monitor: woningmarktcijfers tot op buurtniveau

Meer informatie over o.a. transacties, marktliquideit, betaalbaarheid, prijzen en prijsontwikkelingen op diverse regionale schaalniveaus is op elk moment van de dag raadpleegbaar via de WOX monitor. Meer dan 1000 variabelen zijn opgenomen. Vraag een demo aan via: info@calcasa.nl



Calcasa Commercial Analyzer

Het analyseren van de commercieel vastgoedmarkt is mogelijk middels de Calcasa Commercial Analyzer ("CCA"). CCA is een online applicatie waarmee informatie over de kantoren-, winkel- en bedrijfsruimte markten op eenvoudige wijze toegankelijk wordt gemaakt. Hiermee wordt de transparantie op de vastgoedmarkt vergroot. Vraag een demo-versie aan via: info@calcasa.nl



Bezoek calcasa.nl voor meer informatie

Over Calcasa

Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de statistische analyse en waardering van onroerend goed. Het Calcasa Automated Valuation Model (AVM) voor de waardering van individuele woningen is uniek door zijn hoge dekkingsgraad en nauwkeurigheid. Het wordt internationaal erkend door de drie grote kredietbeoordelaars en de toezichthouders. Hypotheekverstrekkers, investeerders, intermediairs, validatie-instituten, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, vastgoedbedrijven, makelaarsorganisaties, overheidsinstellingen en toezichthouders vertrouwen dagelijks op de oplossingen van Calcasa. Zie: www.calcasa.nl

Calcasa WOX: Een betrouwbare huisprijsindex

Calcasa WOX is aantoonbaar de meest betrouwbare woningprijsindex van Nederland. Calcasa berekent elk kwartaal een betrouwbare woningprijsindex voor iedere provincie, gemeente, wijk en buurt in Nederland. De woningprijsindex wordt berekend op basis van de landelijke transactiegegevens vanaf 1993 en de overige woning- en locatiegegevens uit de database. De brongegevens worden modelmatig getoetst op integriteit, zodat niet-representatieve gegevens worden weggelaten bij de indexberekening. In de ontwikkelde methodiek wordt rekening gehouden met onder- of oververtegenwoordiging van de verkochte woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad in het gebied. In tegenstelling tot de meeste huisprijsindexen brengt de Calcasa WOX dus niet simpelweg de toevallige ontwikkeling van de verkoopprijzen in kaart, maar de prijsontwikkeling van de totale voorraad koopwoningen.

European AVM Alliance (EAA)

Calcasa is een stichtend lid van de EAA dat werd gelanceerd als een pan-Europees initiatief eind 2012. De missie is het bevorderen en het standaardiseren van het gebruik van AVMs resulterend in een consistente benadering van geautomatiseerde waardebepalingen in Europa. De andere leden zijn Hometrack (UK), Eiendomsverdi (Noorwegen), Värderingsdata (Zweden), CRIF (Italië), Tinsa (Spanje), On-Geo (Duitsland) en On-Geo (Oostenrijk).