

Belangrijke ontwikkelingen

- Gemiddelde woningwaarde stijgt met 0,4 % ten opzichte van vorige kwartaal
- Gemiddelde prijs van appartementen daalt voor het eerst sinds 2023
- Stad Groningen grootste stijger in de top 15 gemeentes
- Stijging aantal woningverkopten zet voort

In deze WOX

Belangrijke ontwikkelingen	1
Woningwaardeontwikkelingen	2
Segment analyses	3
Thema	4
Prijsontwikkeling naar regio	6
Betaalbaarheid	8
Woningverkoppen	10
Marktliquiditeit	12
Hypotheekmarkt	15
Nieuwbouwwoningen	16

Sterke stijging woningprijs verschuift van grote stad naar platteland

Medio 2023 bereikte de Nederlandse woningmarkt het laagste punt van de prijsdaling die in 2022 was ingezet. De gemiddelde woningwaarde kwam toen uit op €434.000. Sindsdien is de markt stevig hersteld. Inmiddels bedraagt de gemiddelde woningwaarde €537.000, een stijging van bijna 24 %. Opvallend is dat dit herstel niet overal hetzelfde verliep. Waar de prijsstijgingen direct na het dieptepunt vooral zichtbaar waren in en rond de grote steden, zijn het daarna juist meer landelijke en perifere gemeenten die de sterkste stijgingen laten zien. Lees meer in het themabericht op pagina 4.

CALCASA WOX 2025 K4

Calcasa Woningprijsindex (WOX) (1995=100) ⁱ	549
--	-----

Calcasa WOX Top 15 Gemeentes Index (1995=100)	623
---	-----

Prijsverandering

J-O-J prijsverandering WOX	5,6 %
----------------------------	-------

K-O-K prijsverandering WOX	0,4 %
----------------------------	-------

J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	2,7 %
---	-------

Woningprijsvoorspelling

Voorspelling J-O-J 2026 K1	4,9 %
----------------------------	-------

Voorspelling K-O-K 2026 K1	0,5 %
----------------------------	-------

Betaalbaarheid wonen

Betaalbaarheidsindex	24,2 %
----------------------	--------

Verbetering betaalbaarheid J-O-J	0,8 %
----------------------------------	-------

Verbetering betaalbaarheid K-O-K	0,0 %
----------------------------------	-------

Woningverkoppen

Aantal woningverkoppen op jaarbasis (x 1.000)	282
---	-----

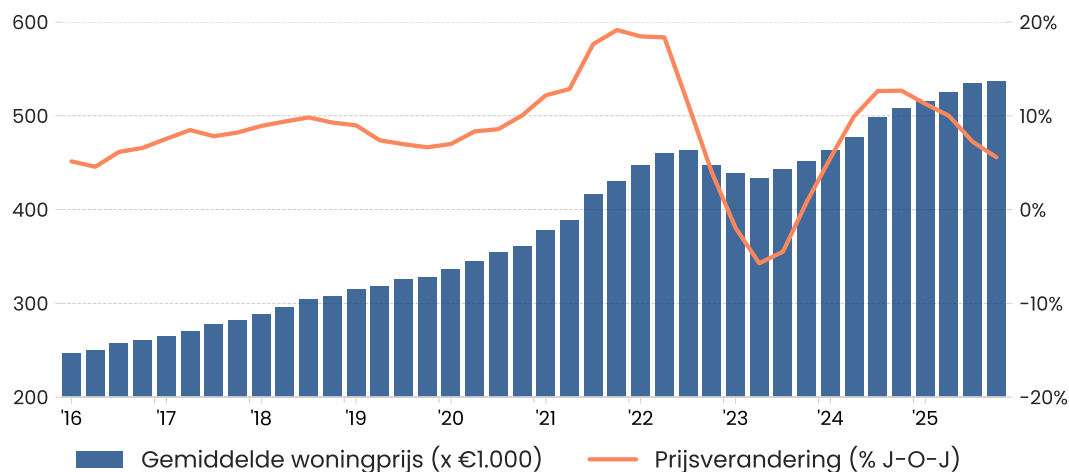
J-O-J verandering aantal woningverkoppen	15,1 %
--	--------

K-O-K verandering aantal woningverkoppen	2,7 %
--	-------

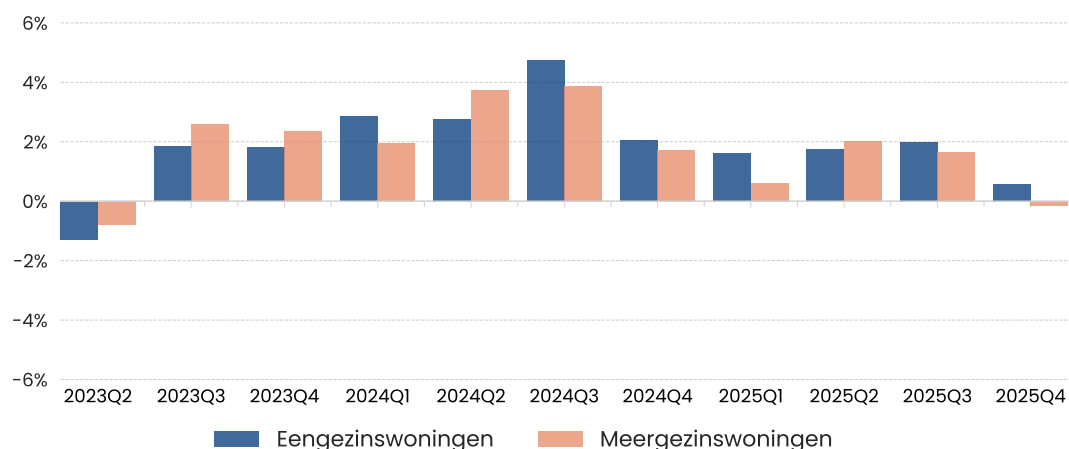
ⁱ woningvoorraad 1 januari 2025, gemeentelijke indeling 2024

Gemiddelde woningwaarde koopwoningen stijgt naar €537.000

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 549 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: €537.000.
 - K-O-K prijsverandering: 0,4 %.
 - J-O-J prijsverandering: 5,5 %.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: €568.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: 0,6 %.
 - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: 6,0 %.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: €452.000.
 - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: -0,2 %.
 - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: 4,2 %.



Figuur 1: Gemiddelde woningprijs (x €1.000) en J-O-J prijsverandering in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa



Figuur 2: K-O-K prijsverandering van één- en meergezinswoningen in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Hoogste procentuele waardestijging van woningen in de prijsklasse €150.000 tot €250.000

- Het afgelopen jaar is de waarde het hardst gestegen in de prijsklasse minder dan €150.000 tot €250.000; de waarde steeg voor deze woningen met 7,5 %.
- De meeste woningen vallen binnen de prijsklasse €350.000 tot €500.000. De waarde van deze koopwoningen stegen met 5,1 % in het afgelopen jaar.

Tabel 1: J-O-J prijsontwikkelingen naar prijsklasse in Nederland

Bron: Calcasa

Prijsklasse	J-O-J prijsontwikkeling
Minder dan €150.000	7,4 %
€150.000 tot €250.000	7,5 %
€250.000 tot €350.000	6,8 %
€350.000 tot €500.000	5,1 %
Meer dan €500.000	5,1 %
Alle woningen	5,6 %

Grootste waardestijging voor (half-)vrijstaande woningen

- De gemiddelde waarde van (half-)vrijstaande woningen is op jaarbasis met 6,4 % toegenomen.
- Appartementen met een bouwjaar tot 1944 stegen met 2,9 % het afgelopen jaar het minst in waarde.

Tabel 2: J-O-J prijsontwikkelingen naar woningtype en bouwjaar in Nederland

Bron: Calcasa

J-O-J prijsontwikkeling	Bouwjaar				
	tot 1944	1945-1979	1980-2000	na 2000	Totaal
(Half-)Vrijstaand	5,6 %	7,1 %	6,7 %	5,6 %	6,4 %
Hoek/Rijwoning	5,5 %	6,2 %	5,9 %	5,4 %	5,8 %
Appartement	2,9 %	5,3 %	5,2 %	4,2 %	4,2 %
Totaal	4,1 %	6,0 %	5,8 %	4,9 %	5,6 %

Voorspellingen voor het eerste kwartaal 2026

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2026K1 t.o.v. 2025K4) WOX:

- alle woningen: +0,5 %
- alle eengezinswoningen: +0,5 %
- alle meergezinswoningen: +0,6 %

Voorspelling woningprijsontwikkeling J-O-J (2025K1 t.o.v. 2024K1) WOX:

- alle woningen: +4,9 %
- alle eengezinswoningen: +5,1 %
- alle meergezinswoningen: +4,4 %

Sterke stijging woningprijs verschuift van grote stad naar platteland

Medio 2023 bereikte de Nederlandse woningmarkt het laagste punt van de prijsdaling die in 2022 was ingezet. De gemiddelde woningwaarde kwam toen uit op €434.000. Sindsdien is de markt stevig hersteld. Inmiddels bedraagt de gemiddelde woningwaarde €537.000, een stijging van bijna 24 %. Opvallend is dat dit herstel niet overal hetzelfde verliep. Waar de prijsstijgingen direct na het dieptepunt vooral zichtbaar waren in en rond de grote steden, zijn het daarna juist meer landelijke en perifere gemeenten die de sterkste stijgingen laten zien.

Herstel begon in de stedelijke regio's

Na de prijsdalingen in 2022 en begin 2023 gingen de woningprijzen vanaf de zomer van 2023 weer omhoog. In het eerste herstelkwartaal, het derde kwartaal van 2023, waren de sterkste prijsstijgingen vooral te vinden in de stedelijke regio's. Groot-Amsterdam noteerde in dat kwartaal met 4,5 % de grootste stijging van alle COROP-regio's. Ook de regio's Alkmaar en Het Gooi en Vechtstreek behoorden tot de snelste stijgers. Op gemeentelijk niveau was hetzelfde patroon zichtbaar. Amsterdam voerde de lijst aan, gevolgd door gemeenten als Amstelveen, Purmerend, Diemen en Haarlemmermeer.

Die eerste ervaring past in het beeld dat duurdere en meer gespannen woningmarkten in de Randstad vaak sneller reageren op veranderende marktomstandigheden. Juist in de stedelijke regio's was de prijsdaling in 2022 en begin 2023 relatief stevig, waardoor er ook ruimte was voor een sneller eerste herstel. In regio's als Zuidwest-Overijssel en Noord-Friesland was in het derde kwartaal van 2023 zelfs nog sprake van een lichte daling ten opzichte van het kwartaal ervoor.

Sterkste prijsstijgingen inmiddels buiten de grote steden

Kijkend naar de hele herstelperiode sinds het derde kwartaal van 2023 is het beeld duidelijk verschoven. De gemiddelde woningwaarde in Nederland steeg in deze periode met bijna 24 %, maar de grote steden behoren inmiddels niet meer tot de kopgroep. Sterker nog, Amsterdam is van alle gemeenten, de gemeente met de kleinste prijsstijging sinds de zomer van 2023. De gemiddelde woningwaarde steeg daar met "slechts" 15 % over de gehele periode en daalde in het afgelopen kwartaal met 0,7 %. Ook Rotterdam blijft met bijna 19 % duidelijk achter bij het landelijk gemiddelde en liet het afgelopen kwartaal een kleine daling van 0,1 % zien.

Daartegenover staan gemeenten als Midden-Drenthe, Noordenveld, Pekela en Tynaarlo. Hier stegen de prijzen het afgelopen kwartaal met meer dan 2 %. Sinds het dieptepunt in het tweede kwartaal van 2023 bedraagt de totale prijsstijging daar bijna 30 %. Daarmee ligt de prijsontwikkeling in deze gemeenten flink hoger dan in de grote steden in het westen van het land.

Op regionaal niveau is dezelfde verschuiving zichtbaar. Groot-Amsterdam laat over de hele herstelperiode de kleinste stijging zien van alle COROP-regio's: ruim 17 %. Daartegenover staat de regio Utrecht met een stijging van bijna 29 %, gevolgd door Noord-Drenthe en Oost-Groningen met stijgingen van bijna 28 %.

Tweede hersteljaar sterker dan het eerste

In ruim 62 % van de 342 gemeenten was de prijsstijging in het tweede hersteljaar na het dieptepunt groter dan in het eerste jaar. In de overige 38 % van de gemeenten was juist het eerste hersteljaar sterker. De ervaring was dus in de meeste gemeenten niet direct volledig zichtbaar, maar zette juist later sterker door. In het eerste hersteljaar

waren het vooral Utrecht en de omliggende gemeenten die opvielen. Utrecht zelf steeg in dat eerste jaar met ruim 17 %, terwijl ook Nieuwegein, Amersfoort, Veenendaal, Baarn en Soest zeer sterk presteerden. In het tweede hersteljaar verschoof het zwaartepunt verder naar gemeenten buiten de grote stedelijke kern. Gemeenten als Culemborg, Tiel, Borger-Odoorn, Aa en Hunze, Buren en West Betuwe voerden toen de ranglijst aan. Ook veel Groningse en Drentse gemeenten stegen in die periode sterk.

Groningen en Drenthe vallen extra op

Opvallende regio's van het herstel zijn de sterke prijsontwikkelingen in Groningen en Drenthe. In de eerste herstelmaanden behoorden verschillende regio's in de provincie Groningen al tot de kopgroep van regio's waar de prijzen weer aantrokken. Daarna zette deze ontwikkeling door. In 2025 lagen de sterkste kwartaalstijgingen veelvuldig in Oost-Groningen, Delfzijl en delen van Drenthe. De gemeente Groningen noteerde in de periode een prijsstijging van ruim 28 %. Assen had ook een prijsstijging van ruim 28 % en was daarmee de grootste stijger in Drenthe. Deze ontwikkeling zien we veel minder terug in andere randgebieden, zoals Zeeland en Zuid-Limburg. Hoewel daar ook sprake was van herstel, bleef het tempo duidelijk lager. In Zeeuwsch-Vlaanderen en Overig Zeeland was de prijsstijging sinds medio 2023 met respectievelijk 18 % en 20 % juist relatief beperkt.

Utrecht springt eruit

Binnen de grote steden valt vooral Utrecht op als uitzondering. Amsterdam kende na de prijsdaling weliswaar een snel eerste herstel, maar bleef daarna duidelijk achter. Utrecht laat juist het tegenovergestelde beeld zien. De stad kende na de dip met name in 2024 een zeer krachtig herstel en is met afstand de sterkste stijger onder de grote gemeenten. Tabel 3 laat de prijsontwikkeling van de 4 grote steden en 4 meer perifere gemeenten zien in de periode medio 2023 tot en met eind 2025.

Tabel 3: Prijsontwikkeling van de 4 grote steden en 4 meer perifere gemeenten

Bron: Calcasa

Gemeente	2023 K3	2025 K4	2023 K3 – 2025 K3
Amsterdam	4,7 %	-0,7 %	15 %
Rotterdam	1,1 %	-0,1 %	19 %
Utrecht	3,9 %	0,2 %	32 %
's-Gravenhage	2,5 %	-0,6 %	24 %
Noardeast-Fryslân	-0,6 %	2,5 %	24 %
Midden-Drenthe	0,7 %	2,5 %	28 %
Tytsjerksteradiel	-0,8 %	2,2 %	24 %
Westerveld	0,3 %	2,4 %	26 %

Conclusie

Sinds de dip in het tweede kwartaal van 2023 is de gemiddelde woningwaarde in Nederland met bijna 24 % gestegen, van €434.000 naar €537.000. Het herstel begon zichtbaar in en rond de grote steden, met name in de regio Amsterdam. In de periode daarna is het zwaartepunt verschoven. Inmiddels zijn het vooral Utrecht, Groningen, Drenthe en diverse meer landelijke gemeenten die de sterkste prijsstijgingen laten zien, terwijl Amsterdam en Rotterdam achterblijven. De recente prijsontwikkeling laat daarmee zien dat het herstel van de woningmarkt weliswaar grootstedelijk begon, maar zich daarna vooral heeft verplaatst naar de rest van Nederland.

Woningwaardes stijgen het hardst in provincie Groningen

- De gemiddelde woningwaarde van alle koopwoningen stijgen het hardst in de provincie Groningen met 10,1% op jaarbasis.
- De kleinste waardestijging vond plaats in de provincies Noord-Holland (3,2%) en Utrecht (4,9%).
- De gemiddelde waarde van eengezinswoningen is het hoogst in Utrecht met €782.000 en de gemiddelde waarde van meergezinswoningen is het hoogst in Noord-Holland met €587.000.

Tabel 4: Gemiddelde prijs en J-O-J prijsverandering per provincie in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

4e Kwartaal 2025	Gemiddelde prijs eengezinswoningen	Gemiddelde prijs meergezinswoningen	Prijsverandering alle woningen (J-O-J)
Drenthe	€510.000	€341.000	8,4 %
Flevoland	€412.000	€323.000	6,3 %
Fryslân	€446.000	€372.000	8,0 %
Gelderland	€580.000	€400.000	6,8 %
Groningen	€426.000	€358.000	10,1 %
Limburg	€420.000	€325.000	6,3 %
Noord-Brabant	€577.000	€420.000	6,9 %
Noord-Holland	€699.000	€587.000	3,2 %
Overijssel	€478.000	€464.000	5,9 %
Utrecht	€782.000	€516.000	4,9 %
Zeeland	€392.000	€373.000	5,4 %
Zuid-Holland	€620.000	€426.000	5,1 %
Nederland	€571.000	€452.000	5,6 %

Woningwaarde stijgt het hardst in regio Overig Groningen

- Grootste stijger is de COROP-regio Overig Groningen. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 10,3 % het afgelopen jaar.
- Op de tweede plek staat de regio Delfzijl en Omgeving met een jaar-op-jaar ontwikkeling van 9,7 %.
- De COROP regio's met de minste waardestijging zijn Groot-Amsterdam en IJmond met 2,1% en 2,9% respectievelijk.
- De gemiddelde woningwaarde van appartementen daalde in 20 van de 40 COROP-regios ten opzichte van een kwartaal geleden.
- Van alle COROP-regio's steeg de woningwaarde van appartementen het hardst in Overig Groningen met 10,9 % jaar-op-jaar.
- In Groot-Amsterdam steeg de woningwaarde van appartementen het minst met 1,1 % jaar-op-jaar.

Stad Groningen grootste stijger in de top 15 gemeentes index

Tabel 5 toont de top 15 gemeentes index, geselecteerd naar het grootste aantal koopwoningen. 20 % van alle koopwoningen in Nederland staat in deze 15 gemeentes.

- De top 15 gemeentes index is het afgelopen jaar gestegen met 4,7 %.
- In de rest van Nederland is de woningwaarde gemiddeld met 6,3 % gestegen.

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

- Groningen met 10,4 % in het afgelopen jaar
- Groningen met 24 % in de afgelopen drie jaar
- Almere met 55,7 % in de afgelopen vijf jaar
- Rotterdam met 145,9 % in de afgelopen tien jaar

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

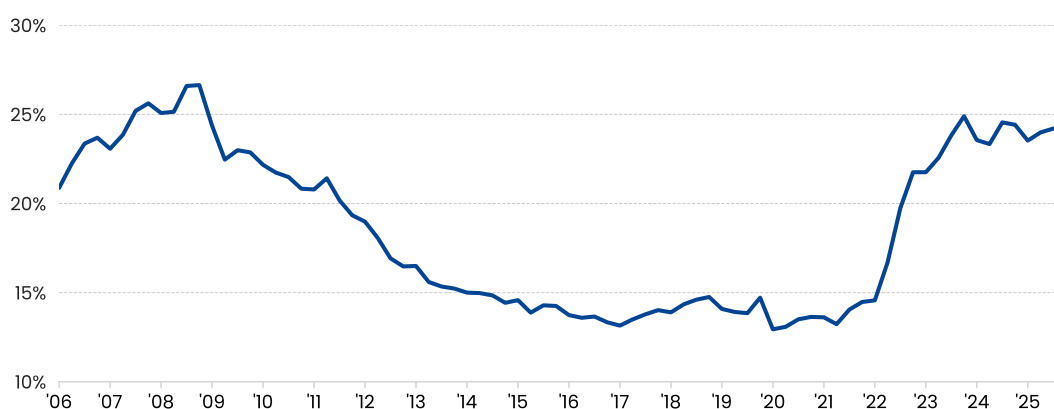
- Amsterdam met 1,0 % in het afgelopen jaar
- Amsterdam met 11,6 % in de afgelopen drie jaar
- Amsterdam met 31,1 % in de afgelopen vijf jaar
- Amsterdam met 98,3 % in de afgelopen tien jaar

Tabel 5: Prijsontwikkeling Nederland en Top 15 gemeentes per periode
Bron: WOX Monitor Calcasa

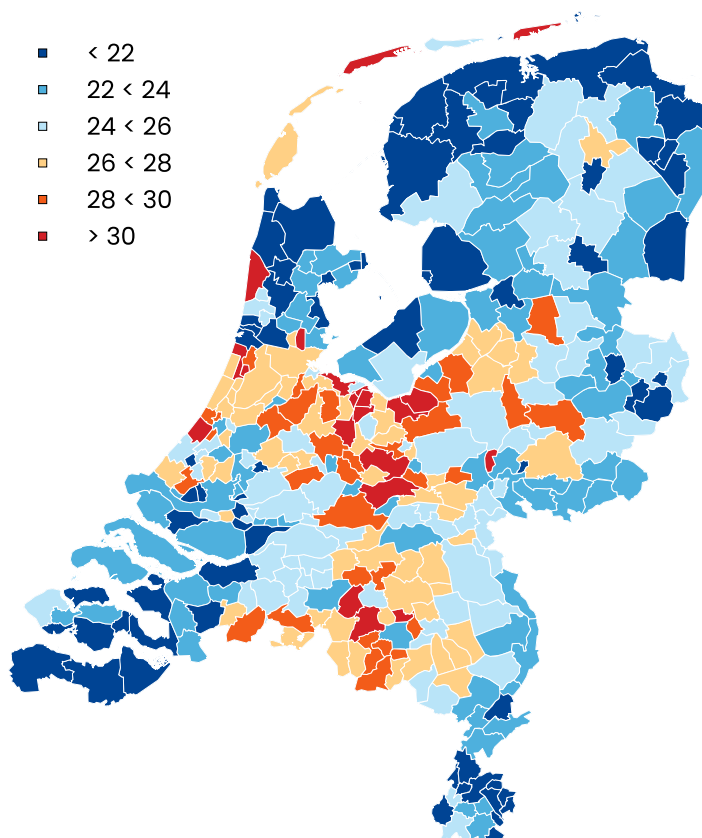
Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	5,6 %	19,9 %	48,6 %	119,7 %
Top 15 Gemeentes Index	4,7 %	18,5 %	45,4 %	124,1 %
Nederland zonder Top 15 Gemeentes	6,3 %	21,1 %	51,6 %	118,3 %
Amsterdam	1,0 %	11,6 %	31,1 %	98,3 %
's-Gravenhage	4,2 %	18,3 %	43,8 %	129,8 %
Rotterdam	2,8 %	15,1 %	44,2 %	145,9 %
Utrecht	4,6 %	23,8 %	47,8 %	139,4 %
Almere	6,3 %	21,4 %	55,7 %	128,6 %
Tilburg	7,1 %	20,9 %	52,3 %	128,7 %
Eindhoven	6,3 %	22,2 %	52,5 %	124,0 %
Groningen	10,4 %	24,0 %	52,1 %	119,2 %
Breda	6,9 %	22,2 %	52,0 %	119,2 %
Apeldoorn	6,1 %	21,4 %	54,5 %	125,1 %
Haarlemmermeer	3,8 %	15,0 %	39,9 %	116,8 %
Haarlem	4,6 %	16,7 %	36,9 %	123,6 %
Amersfoort	5,0 %	21,7 %	49,4 %	126,2 %
's-Hertogenbosch	6,8 %	22,9 %	54,0 %	119,1 %
Zaandstad	3,5 %	15,8 %	42,3 %	119,9 %

Betaalbaarheid woningen blijft hetzelfde t.o.v. vorig kwartaal

- In het vierde kwartaal werd gemiddeld in Nederland 24,2% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
 - K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: 0,0 %
 - J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: -0,8 %



Figuur 3: Betaalbaarheidsindexⁱⁱ Nederland (in %).
Bron: WOX Monitor Calcasa

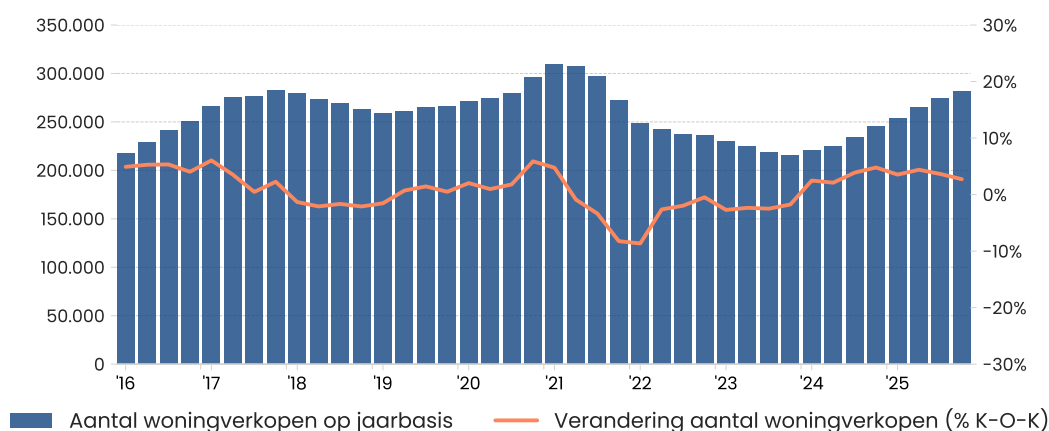


Figuur 4: Betaalbaarheidsindexⁱⁱ per gemeente Nederland (in %).
Bron: WOX Monitor Calcasa

ⁱⁱ 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 woningverkoppen zet voort

- Het totale aantal woningverkoppen op jaarbasis komt dit kwartaal afgerond uit op 281.000. Dit is een verandering van 15,1% ten opzichte van een jaar geleden.
- Sinds het vierde kwartaal van 2023 stijgt het aantal woningverkoppen.
- J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: 15,1%.
- K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: 2,7%.



Figuur 5: Aantal woningverkoppen op jaarbasisⁱⁱⁱ en K-O-K verandering aantal woningverkoppen op jaarbasis in Nederland

Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

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

Dit kwartaal toename van verkoop van hoekwoningen

- De verkoop van hoekwoningen stijgt op jaarbasis met 10,9 %.
- De verkoop van appartementen stijgt met 23,1% ten opzichte van vorig jaar. De verkoop van vrijstaande woningen met 9,4 %.
- De sterke toename van appartementenverkoppen, zichtbaar sinds het vierde kwartaal van 2024, zwakt iets af in het vierde kwartaal van 2025.

Tabel 6: Jaar-op-jaar verandering aantal woningverkoppen naar periode en woningtype in Nederland

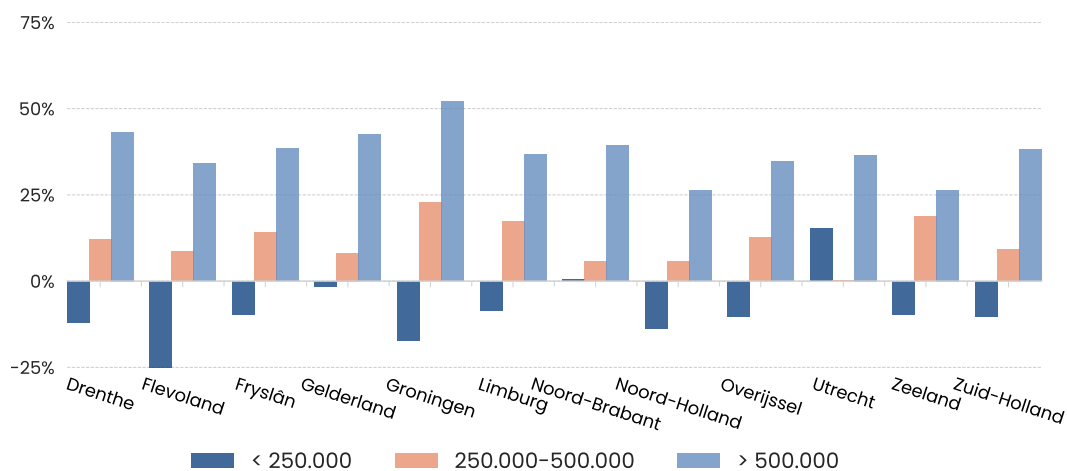
Bron: WOX Monitor Calcasa

Transactie-ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2024K4	2025K1	2025K2	2025K3	2025K4
Vrijstaand	14,4 %	14,7 %	15,3 %	12,7 %	9,4 %
Semi-vrijstaand	6,9 %	7,0 %	9,0 %	10,2 %	10,6 %
Hoekwoning	4,7 %	5,6 %	9,2 %	9,3 %	10,9 %
Tussenwoning	5,2 %	7,6 %	12,2 %	13,5 %	12,7 %
Appartement	29,8 %	30,1 %	30,9 %	29,3 %	23,1 %
Totaal	13,9 %	15,1 %	17,7 %	17,4 %	15,1 %

Woningverkoop laagste prijsklasse daalt

- De verkoop van woningen in de laagste prijsklasse is gedaald in het afgelopen jaar. De prijsklasse van minder dan €250.000 veranderde met -8,7%.
- Gemiddeld is het aantal transacties in de prijsklasse €250.000–500.000 gestegen met 9,2%.
- In het hoogste segment steeg het aantal transacties ten opzichte van vorig jaar met gemiddeld 35,5%. De provincie Groningen was hierin de koploper.

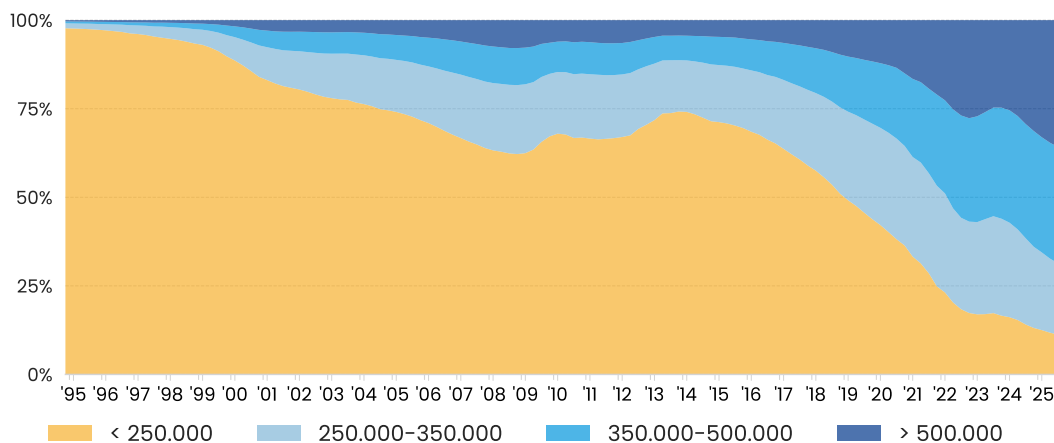


Figuur 6: Ontwikkeling van het aandeel woningverkoop naar prijsklasse per provincie in Nederland in K4 2025 ten opzichte van K4 2024.

Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aandeel van transacties in hogere prijsklassen blijft stijgen

- Het percentage transacties in de prijsklasse vanaf €500.000 was dit kwartaal 37,7%.
- Het percentage transacties in de prijsklasse tot €250.000 is in vijf jaar tijd terug gelopen van 40% naar 9,6%.



Figuur 7: Verdeling transacties naar prijsklasse op jaarbasis in Nederland.

Bron: WOX Monitor Calcasa

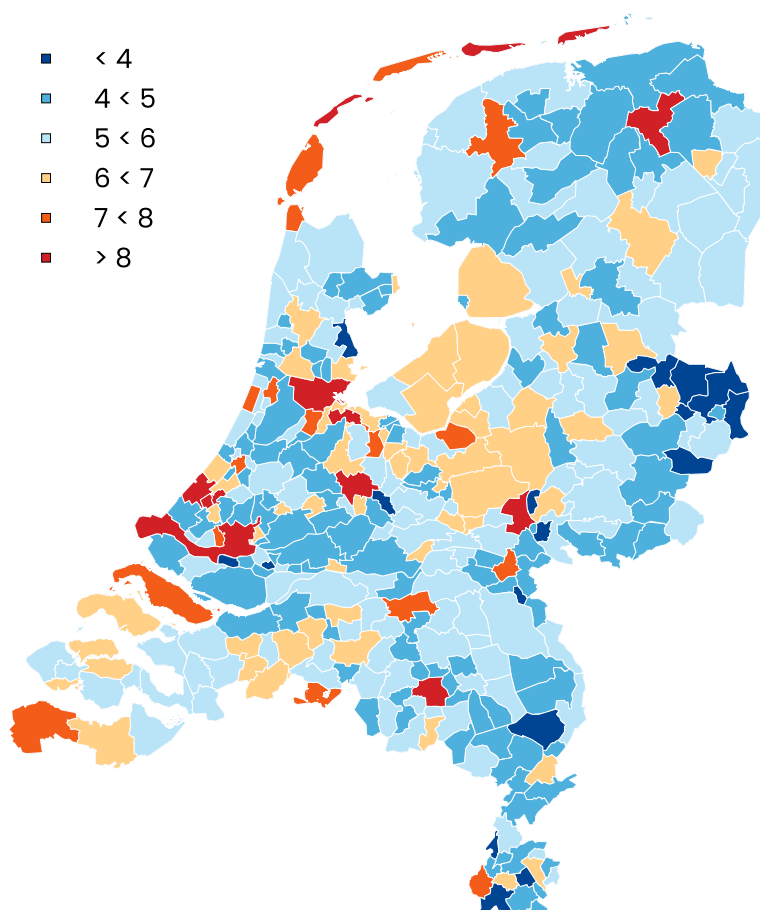
Hoogste marktliquiditeit in regio Groot-Amsterdam

- In COROP-regio Groot-Amsterdam is met 8,3% het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede en derde plek staan regio Den Haag (7,1%) en regio Haarlem (6,8%).
- Het COROP-regio Noord-Limburg heeft met 4,8% de laagste marktliquiditeit in het afgelopen jaar.

Tabel 7: Top 10 COROP-regios met het hoogste en laagste percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar

Bron: WOX Monitor Calcasa

COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar	COROP-gebied	Percentage koopvoorraad verkocht per jaar
Groot-Amsterdam	8,3 %	Noord-Limburg	4,8 %
Agglomeratie 's-Gravenhage	7,1 %	Delfzijl en omgeving	4,9 %
Agglomeratie Haarlem	6,8 %	Midden-Limburg	5,0 %
Overig Groningen	6,7 %	Achterhoek	5,0 %
Zeeuwsch-Vlaanderen	6,6 %	Twente	5,1 %
Zaanstreek	6,4 %	Zuidoost-Zuid-Holland	5,1 %
Groot-Rijnmond	6,3 %	IJmond	5,2 %
Het Gooi en Vechtstreek	6,3 %	Zuidoost-Friesland	5,3 %
Utrecht	6,2 %	Zuidwest-Friesland	5,3 %
Arnhem/Nijmegen	6,2 %	Noord-Drenthe	5,4 %



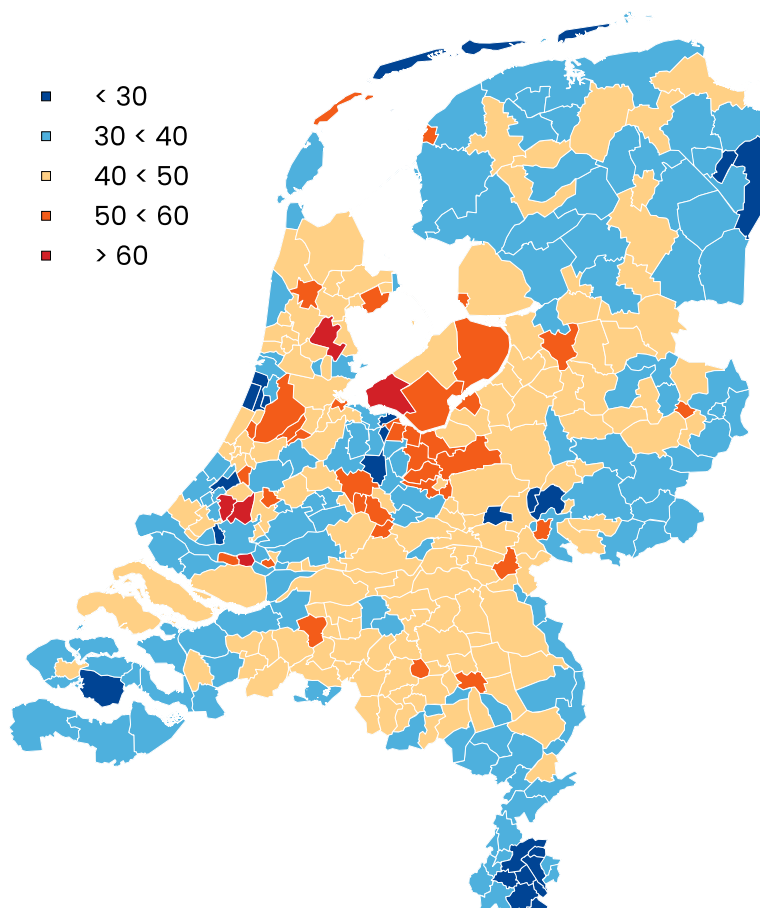
Figuur 8: Percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland.
Bron: WOX Monitor Calcasa

In gemeente Amsterdam is 11,3 % van de koopwoningen verkocht in het afgelopen jaar

- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 6 % voor heel Nederland.
 - Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 5,7 %.
 - Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 6,6 %.
- Het aandeel bestaande koopwoningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is het hoogst in de gemeenten Vlieland, Amsterdam en Utrecht met respectievelijk 11,8 %, 11,3 % en 9,0 %.
- In alle drie de gemeentes werd er een groter deel van de koopvoorraad aan appartementen verkocht dan aan eengezinswoningen.
- Het kleinste aandeel aan verkochte koopwoningen was het afgelopen jaar in de gemeente Rozendaal met 3,2 %, gevolgd door de gemeentes Tubbergen en Voerendaal met beiden 3,5 %.

Vooraf in randgemeentes minder woningen met energielabel A

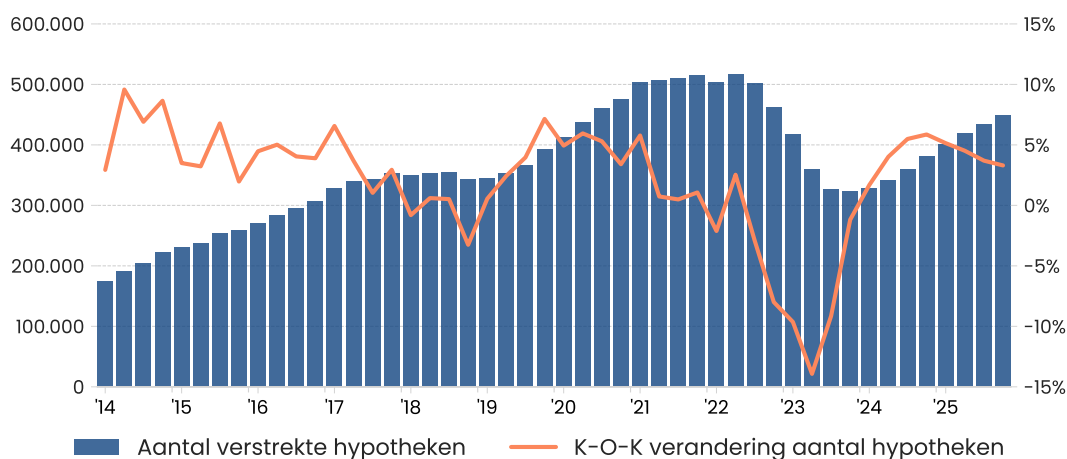
- 42,4 % van de totale woningvoorraad in Nederland heeft een energielabel A. Dit percentage is met 9,3 % toegenomen in het afgelopen jaar.
- In 42 van de gemeentes in Nederland heeft meer dan 50 % van de woningen een energielabel A. Vooral in de randgemeentes van Nederland zijn er minder woningen met energielabel A.
- De gemeente Almere heeft met een percentage van 73,1 % de meeste woningen met een energielabel A, waarbij van respectievelijk de eengezinswoningen en appartementen 71,8 % en 75,3 % energielabel A heeft.
- De gemeente Westerwolde heeft de minste woningen met een energielabel A (23,3 %). Slechts 21,5 % van de eengezinswoningen en 32,7 % van de appartementen heeft in de gemeente Westerwolde energielabel A.



Figuur 9: Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland.
Bron: RVO, bewerking Calcasa

Aantal verstrekte hypotheek blijft stijgen

- Aantal verstrekte hypotheek op jaarbasis: 448.000 (afgerond op duizendtallen)
 - J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 17,7%.
 - K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheek: 3,3%.

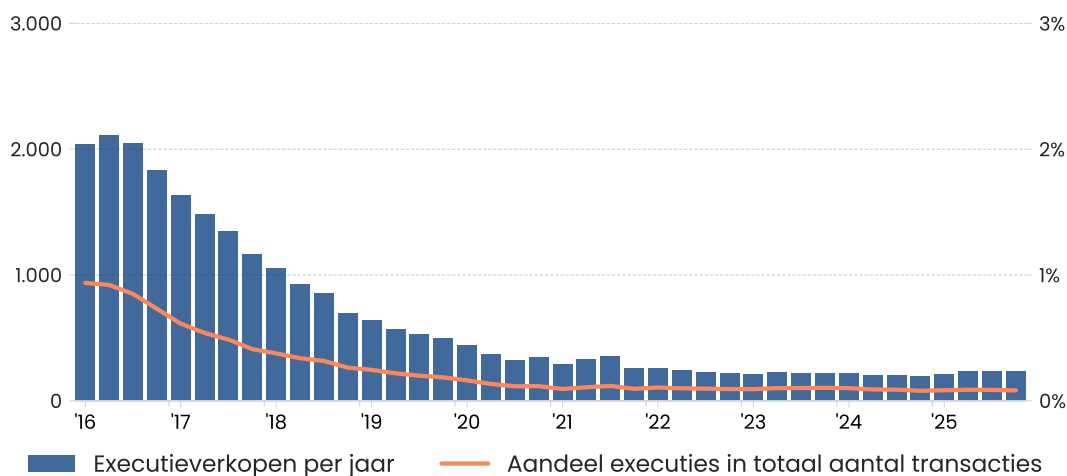


Figuur 10: Aantal verstrekte hypotheek en K-O-K verandering aantal hypotheek op jaarbasis in Nederland.

Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen daalt licht dit kwartaal

- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 232
 - J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: 16,4%.
 - K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: -2,1%.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,1%.

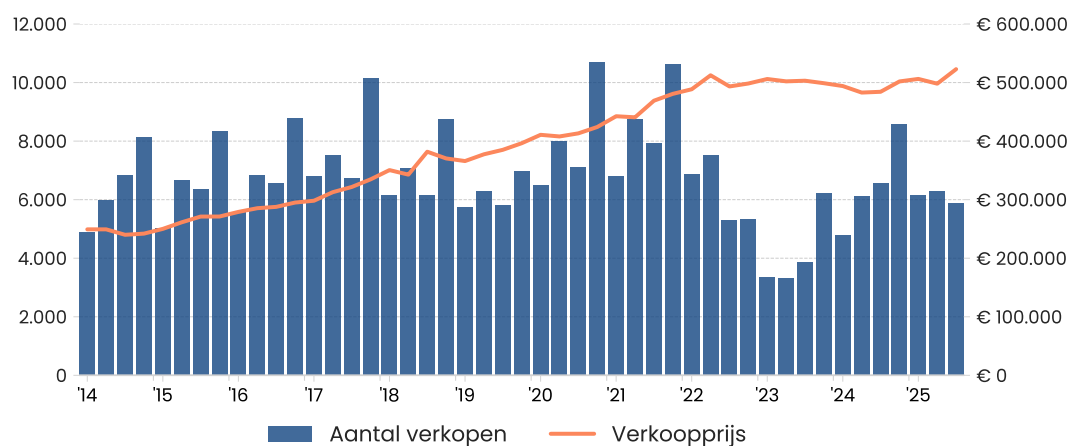


Figuur 11: Aantal executieverkopen op jaarbasis en aandeel executieverkopen in het totale aantal woningverkopen in Nederland.

Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Gemiddelde verkoopprijs nieuwbouwwoningen neemt af

- In het derde kwartaal van 2025 werden er 5.868 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een afname van -12,7% ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op afgerond €523.000. Dit is een toename ten opzichte van het kwartaal ervoor.



Figuur 12: Het aantal nieuwbouwverkoppen en de gemiddelde verkoopprijs per kwartaal per jaar in Nederland.
Bron: CBS

Bijlagen

Tabel 8: Top 10 hoogste en laagste gemiddelde woningwaarde (x €1.000) per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland

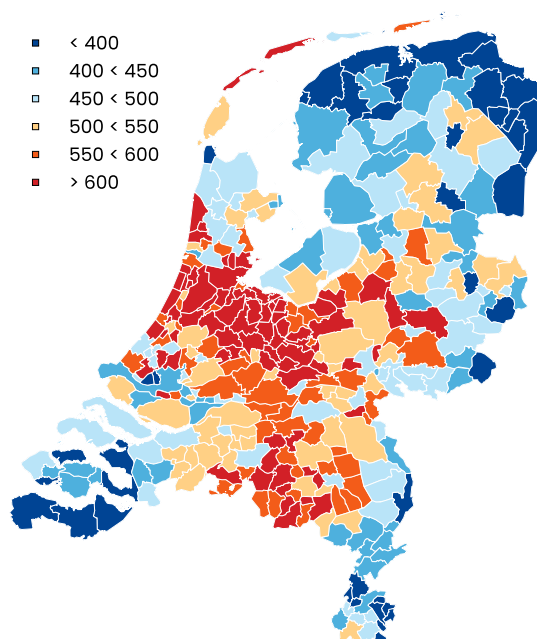
Bron: Calcasa

Gemeente	Hoogste gemiddelde woningwaarde (x 1.000)	Gemeente	Laagste gemiddelde woningwaarde (x 1.000)
Bloemendaal	1.297	Pekela	306
Blaricum	1.262	Heerlen	308
Laren (NH.)	1.205	Kerkrade	311
Wassenaar	1.066	Brunssum	314
Heemstede	971	Terneuzen	316
Rozendaal	936	Eemsdelta	327
De Bilt	859	Oldambt	331
Gooise Meren	847	Den Helder	340
Zeist	801	Veendam	342
Utrechtse Heuvelrug	785	Leeuwarden	347

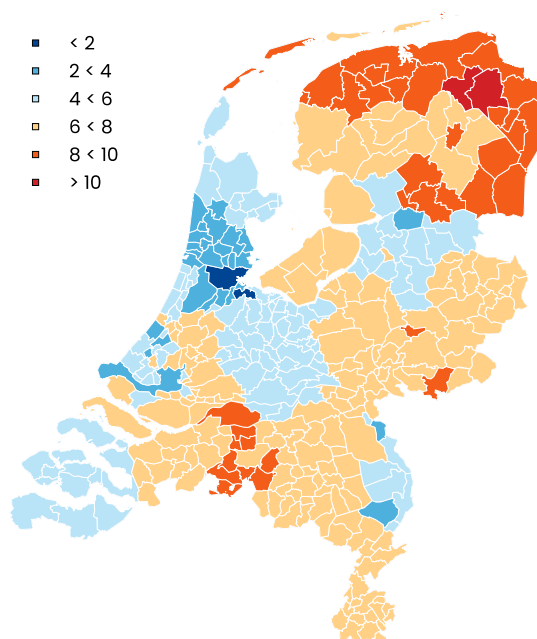
Tabel 9: Top 10 hoogste en laagste prijsontwikkeling (in %) per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland

Bron: Calcasa

Gemeente	Hoogste ontwikkeling laatste jaar	Gemeente	Laagste ontwikkeling laatste jaar
Midden-Groningen	10,4 %	Amsterdam	1,0 %
Groningen	10,4 %	Uitgeest	2,5 %
Westerkwartier	10,0 %	Velsen	2,8 %
Het Hogeland	9,9 %	Rotterdam	2,8 %
Westerwolde	9,9 %	Castricum	2,9 %
Eemsdelta	9,7 %	Beverwijk	2,9 %
Pekela	9,6 %	Heemskerk	3,0 %
Vlieland	9,4 %	Diemen	3,4 %
Terschelling	9,4 %	Zaanstad	3,5 %
Stadskanaal	9,2 %	Amstelveen	3,5 %



Figuur 13: Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2025 (x €1.000)
Bron: Calcasa



Figuur 14: Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het vierde kwartaal van 2025 t.o.v. hetzelfde kwartaal vorig jaar (in %)
Bron: Calcasa

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 dekingsgraad 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 toezicht-houders 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 in Europa zijn Accumin Intelligence (Spanje), Arvio (Slovenië), Cerved Property Services (Griekenland), CRIF (Italië), Eiendomsverdi (Noorwegen), Geowox (Ierland), Hometrack (Verenigd Koninkrijk), On-Geo (Duitsland), Värderingsdata (Zweden).