CALCASA®

Member of the European AVM Alliance

Het WOX® Kwartaalbericht K3 2026

Belangrijke ontwikkelingen

- Gemiddelde woningwaarde stijgt met 1,6 % ten opzichte van het vorige kwartaal
- 6,2 % meer woningen verkocht ten opzichte van vorig jaar
- Totale overwaarde in de woningmarkt opnieuw gestegen
- Gemiddelde woningwaarde steeg het afgelopen jaar harder buiten de grootste gemeentes

In deze WOX

Belangrijke ontwikkelingen	1
Woningwaardeontwikkelingen	2
Segment analyses	3
Thema	4
Prijsontwikkeling naar regio	8
Betaalbaarheid	10
Woningverkopen	12
Marktliquiditeit	14
Hypotheekmarkt	17
Nieuwbouwwoningen	18

Totale overwaarde in de woningmarkt opnieuw gestegen

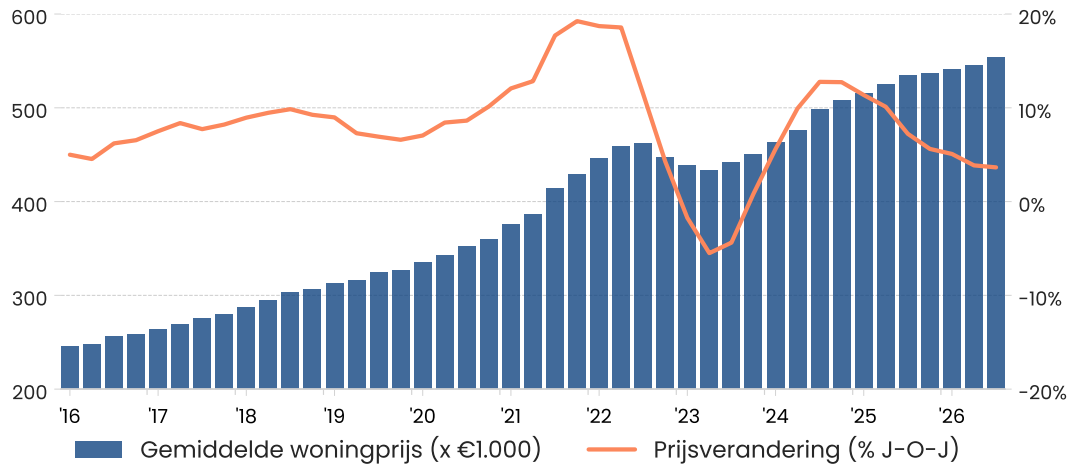
De totale overwaarde van de Nederlandse koopwoningen is de afgelopen jaren verder gestegen en bedraagt inmiddels bijna 694 miljard euro. Dit is 31 miljard hoger dan medio 2024, de vorige keer dat Calcasa dit onderzocht. De gemiddelde overwaarde per koopwoning bedraagt € 220.000. Dat is gelijk aan twee jaar geleden, toen dit bedrag ook op € 220.000 lag, maar nog altijd fors hoger dan in 2022 (€ 175.000). Een groot deel van de woningmarkt heeft daarmee nog steeds een aanzienlijke buffer tegen eventuele prijsdalingen. Lees meer in het themabericht op pagina 4.

CALCASA WOX 2026 K3	
Calcasa WOningprijsindeX (WOX) (1995=100)[i]	568
Calcasa WOX Top 15 Gemeentes Index (1995=100)	641
Prijsverandering	
J-O-J prijsverandering WOX	+3,6 %
K-O-K prijsverandering WOX	+1,6 %
J-O-J prijsverandering WOX gecorrigeerd voor inflatie	+0,3 %
Woningprijsvoorspelling	
Voorspelling J-O-J 2026 K4	+3,9 %
Voorspelling K-O-K 2026 K4	+1,1 %
Betaalbaarheid wonen	
Betaalbaarheidsindex	25,3 %
Ontwikkeling betaalbaarheid J-O-J	-6,1 %
Ontwikkeling betaalbaarheid K-O-K	-4,8 %
Woningverkopen	
Aantal woningverkopen op jaarbasis (x 1.000)	291
J-O-J verandering aantal woningverkopen	+6,2 %
K-O-K verandering aantal woningverkopen	+0,0 %

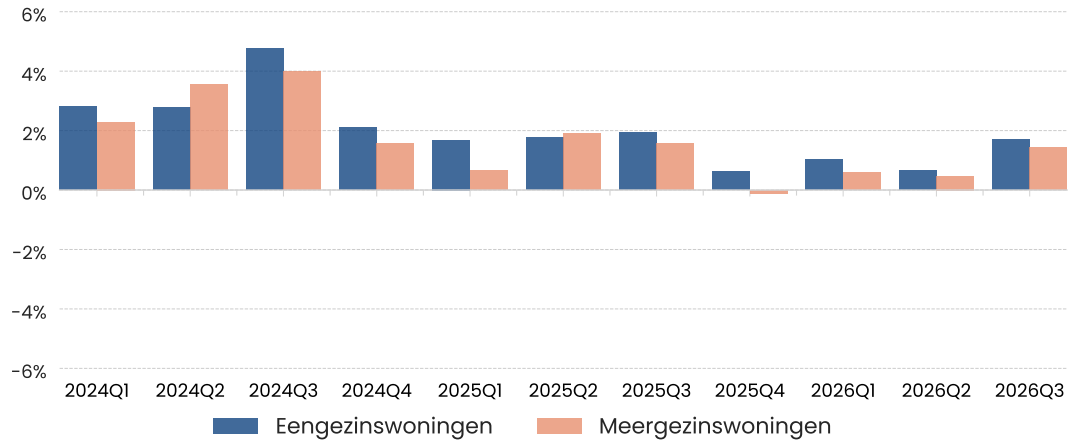
[i] woningvoorraad 1 januari 2026, gemeentelijke indeling 2025

Gemiddelde woningwaarde koopwoningen stijgt naar € 554,000

- De WOX (1995 = 100) noteert een stand van 568 punten.
- Gemiddelde woningwaarde: € 554,000.
  - K-O-K prijsverandering: +1,6 %.
  - J-O-J prijsverandering: +3,6 %.
- Gemiddelde prijs eengezinswoningen: € 590,000.
  - K-O-K prijsontwikkeling eengezinswoningen: +1,7 %.
  - J-O-J prijsontwikkeling eengezinswoningen: +4,1 %.
- Gemiddelde prijs meergezinswoningen: € 463,000.
  - K-O-K prijsontwikkeling meergezinswoningen: +1,4 %.
  - J-O-J prijsontwikkeling meergezinswoningen: +2,4 %.



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 '€ 150.000 tot € 250.000'; de waarde steeg voor deze woningen met 6,2 %.
- De meeste woningen vallen binnen de prijsklasse € 350.000 tot € 500.000. De waarde van deze koopwoningen stegen met 3,3 % 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	+5,3 %
€ 150.000 tot € 250.000	+6,2 %
€ 250.000 tot € 350.000	+4,2 %
€ 350.000 tot € 500.000	+3,3 %
Meer dan € 500.000	+3,4 %
Alle woningen	**+3,6 %**

Grootste waardestijging voor (half-)vrijstaande woningen

- De gemiddelde waarde van (half-)vrijstaande woningen is op jaarbasis met 4,7 % toegenomen, dit is de hoogste stijging voor woningtypes in het afgelopen kwartaal.
- Appartementen met een bouwjaar tot 1944 stegen met 2,1 % 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				
Woningtype	**tot 1944**	**1945-1979**	**1980-2000**	**na 2000**	**Totaal**
(Half-)Vrijstaand	+4,3 %	+4,8 %	+5,4 %	+4,4 %	+4,7 %
Hoek/Rijwoning	+4,7 %	+3,6 %	+3,5 %	+2,9 %	+3,7 %
Appartement	+2,1 %	+2,3 %	+2,8 %	+2,6 %	+2,4 %
Totaal	**+3,2 %**	**+3,3 %**	**+3,7 %**	**+3,1 %**	**+3,6 %**

Voorspellingen voor het vierde kwartaal 2026

Voorspelling woningprijsontwikkeling K-O-K (2026K4 t.o.v. 2026K3) WOX:

- alle woningen: +1,1 %
- alle eengezinswoningen: +1,3 %
- alle meergezinswoningen: +0,9 %

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

- alle woningen: +3,9 %
- alle eengezinswoningen: +4,3 %
- alle meergezinswoningen: +3,1 %

Totale overwaarde in de woningmarkt opnieuw gestegen

De totale overwaarde van de Nederlandse koopwoningen is de afgelopen jaren verder gestegen en bedraagt inmiddels bijna 694 miljard euro. Dit is 31 miljard hoger dan medio 2024, de vorige keer dat Calcasa dit onderzocht. De gemiddelde overwaarde per koopwoning bedraagt € 220.000. Dat is gelijk aan twee jaar geleden, toen dit bedrag ook op € 220.000 lag, maar nog altijd fors hoger dan in 2022 (€ 175.000). Een groot deel van de woningmarkt heeft daarmee nog steeds een aanzienlijke buffer tegen eventuele prijsdalingen.

Hoe wordt de overwaarde vastgesteld?

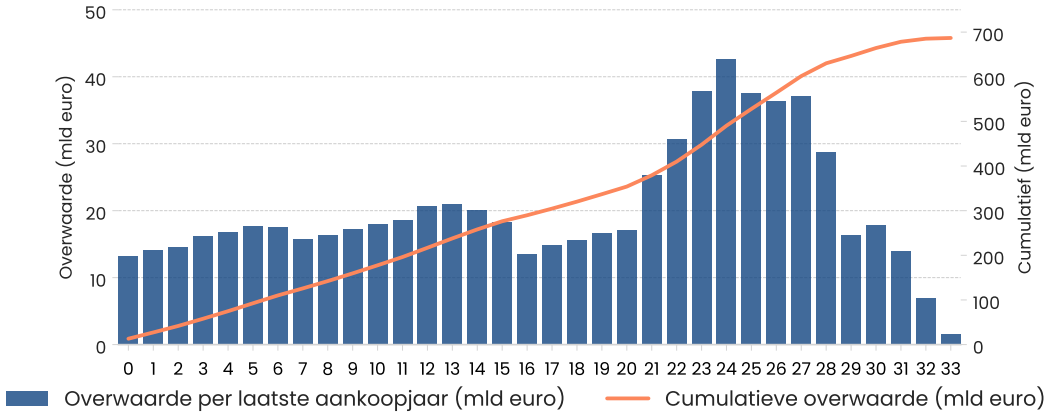
Nederland telde aan het einde van het derde kwartaal van 2026 bijna 8,6 miljoen woningen met een totale woningwaarde van ruim 4,2 biljoen euro. Voor de berekening van de overwaarde keek Calcasa naar bestaande koopwoningen die sinds 1 januari 1993 minimaal één verkooptransactie hebben gehad. Dit zijn in totaal bijna 3,2 miljoen woningen met een gezamenlijke huidige waarde van ruim 1,7 biljoen euro.
De berekende overwaarde is het verschil tussen de huidige marktwaarde en de laatste historische aankoopprijs. Dit komt neer op gemiddeld € 220,000 per woning, ofwel 67 % van de historische koopsom. In 2024 bedroeg dit percentage nog 75 %. Uitgedrukt als aandeel van de huidige waarde van de onderzochte woningen bedraagt de overwaarde ruim 40 %. De berekening houdt geen rekening met hypotheekaflossingen of eventuele aanvullende financieringen. Ook woningen die vóór 1993 voor het laatst zijn verkocht, vallen buiten het onderzoek. De berekende overwaarde is daardoor niet gelijk aan het daadwerkelijke eigen vermogen van alle Nederlandse woningeigenaren. Dit maakt de inschatting van de overwaarde conservatief.

Tabel 3: Aantal woningen, totale overwaarde en gemiddelde overwaarde per peildatum
Bron: Calcasa

Peildatum	Aantal woningen	Totale overwaarde	Gem. overwaarde
2022 K3	2.800.000	492 miljard euro	€ 175.000
2024 K3	3.000.000	662 miljard euro	€ 220.000
2026 K3	3.150.000	694 miljard euro	€ 220.000

Ongeveer 694 miljard euro aan overwaarde in Nederland

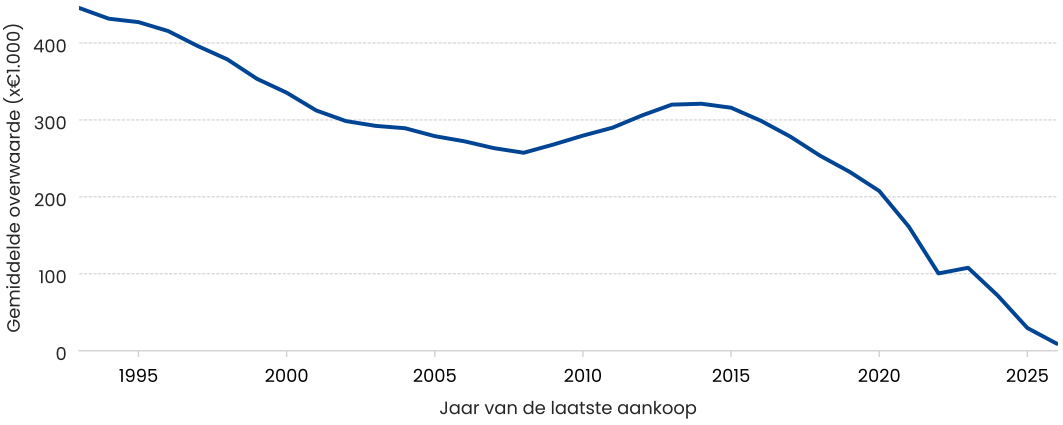
De bijna 3,2 miljoen onderzochte woningen hebben gezamenlijk 694 miljard euro aan overwaarde. Twee jaar geleden bedroeg dit nog ruim 662 miljard euro. De totale overwaarde is daarmee met ruim 31 miljard euro toegenomen, terwijl de gemiddelde overwaarde per woning gelijk is gebleven op € 220,000. Dit verschil komt doordat het aantal woningen dat een woningtransactie heeft ondergaan is gegroeid en recent aangekochte woningen doorgaans minder overwaarde hebben opgebouwd.
Kijkend naar het jaar waarin woningen voor het laatst zijn verkocht, springt vooral 2017 eruit. De ruim 154.000 woningen die in dat jaar voor het laatst zijn gekocht, hebben samen ruim 43 miljard euro aan overwaarde. Ook de aankoopjaren 2016, 2018 en 2020 vertegenwoordigen elk meer dan 37 miljard euro. In deze jaren zijn relatief veel woningen verkocht, waarna de woningprijzen een forse stijging ondergingen.



Figuur 3: Overwaarde per laatste aankoopjaar
Bron: Calcasa

Hogere overwaarde naarmate woning langer in bezit is

Woningen die in 1993 voor het laatst zijn verkocht, hebben gemiddeld bijna € 446,000 aan overwaarde. Voor woningen die in 2008 zijn gekocht, ligt dit bedrag op € 258,000. Bij recent aangekochte woningen is de overwaarde logischerwijs een stuk lager. Toch hebben woningen die in 2024 voor het laatst zijn gekocht, inmiddels al gemiddeld € 73,000 aan overwaarde opgebouwd. Voor woningen die in 2025 zijn gekocht, bedraagt dit € 31,000. Zelfs woningen die in de eerste drie kwartalen van 2026 zijn gekocht, hebben gemiddeld al € 11,000 aan overwaarde.



Figuur 4: Gemidelde overwaarde woning per jaar van de laatste aankoop
Bron: Calcasa

Amsterdam hoogste totale overwaarde, Haarlem en Utrecht hoger gemiddeld

Amsterdam is de gemeente met het grootste aantal woningen dat sinds 1993 minimaal één keer is verkocht, bijna 126.000 woningen. Deze woningen hebben gemiddeld € 226,000 aan overwaarde, wat neerkomt op een totale overwaarde van 28,5 miljard euro. Den Haag, Rotterdam en Utrecht volgen met respectievelijk 22,4, 17,8 en 17,4 miljard euro. In Utrecht ligt de gemiddelde overwaarde per woning met € 277,000 duidelijk hoger dan in de drie andere grote steden. Haarlem komt met € 278,000 op een vergelijkbaar niveau uit. De hoogste gemiddelde overwaarde is te vinden in gemeenten met relatief dure woningen. Bloemendaal voert de lijst aan

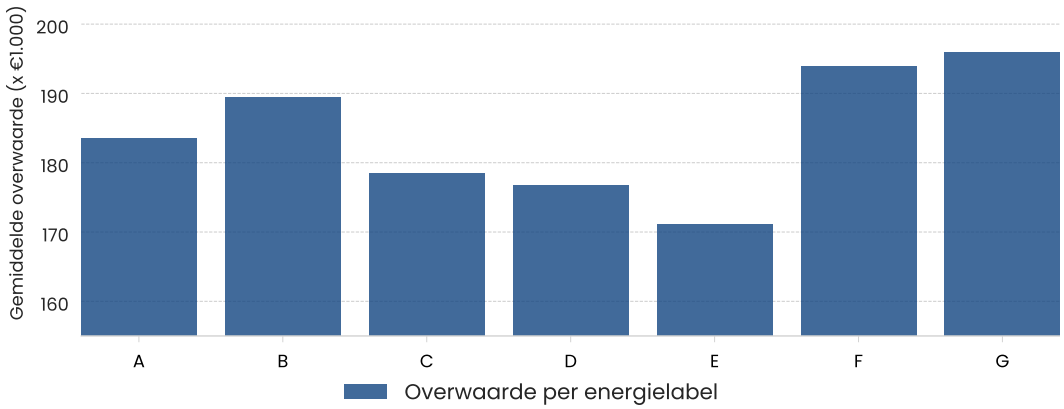
met gemiddeld € 476,000 per woning, gevolgd door Blaricum (€ 473,000) en Laren (€ 447,000).

Tabel 4: Top 10 gemeenten met de hoogste totale overwaarde. Aantal woningen met minimaal 1 transactie sinds 1993.
Bron: Calcasa

Gemeente	Aantal woningen	Gem. overwaarde	Totale overwaarde
Amsterdam	126.000	€ 226.000	28,5 miljard euro
Den Haag	104.000	€ 215.000	22,4 miljard euro
Rotterdam	93.000	€ 190.000	17,8 miljard euro
Utrecht	63.000	€ 277.000	17,4 miljard euro
Eindhoven	41.000	€ 232.000	9,5 miljard euro
Haarlem	34.000	€ 278.000	9,3 miljard euro
Breda	37.000	€ 238.000	8,7 miljard euro
Almere	39.000	€ 213.000	8,4 miljard euro
Groningen	44.000	€ 190.000	8,4 miljard euro
Amersfoort	30.000	€ 270.000	8,1 miljard euro

Woningen met een slecht energielabel hebben relatief veel overwaarde

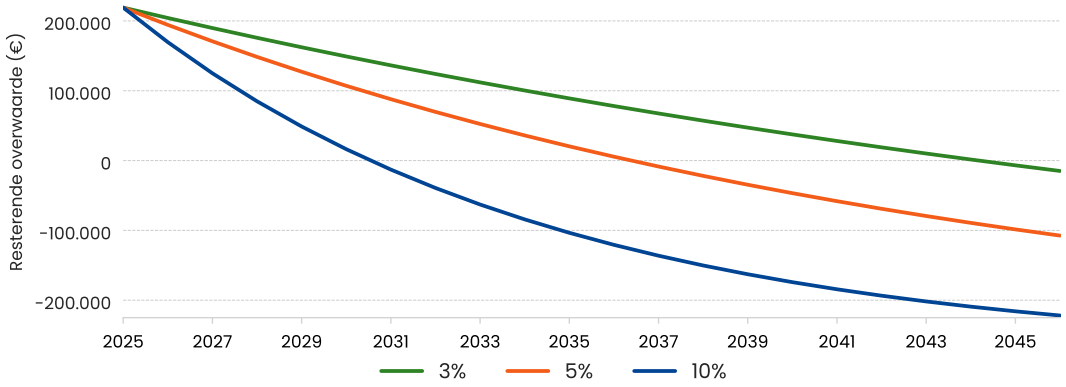
Van de bijna 3,2 miljoen onderzochte woningen hebben 2,25 miljoen een geregistreerd energielabel. Het is ruim 71% van de onderzochte woningen. Woningen met een A-label, (inclusief de verschillende plusklassen), hebben gemiddeld ongeveer € 184,000 aan overwaarde. Bij woningen met een B-label bedraagt dit € 189,000. Woningen met een C-, D- of E-label hebben gemiddeld tussen de € 178,000 en € 171,000 overwaarde.
Opvallend genoeg hebben woningen met een G-label met bijna € 196,000 gemiddeld de meeste overwaarde. F-labelwoningen volgen met ruim € 194,000. De belangrijkste verklaring is dat deze groep relatief veel oudere woningen omvat die langer geleden zijn gekocht en daardoor meer tijd hebben gehad om in waarde te stijgen. De woningen met een slecht energielabel én veel overwaarde zijn zeer geschikt voor de verduurzamingsslag die Nederland probeert te slaan. Onderstaande figuur laat dit zien.



Figuur 5: Gemiddelde overwaarde per energielabel
Bron: Calcasa

Overwaarde zou bij 10 % prijsdaling per jaar in 2031 verdampen

Hoe bestand is de Nederlandse woningvoorraad tegen een mogelijke prijsdaling? Calcasa onderzocht dit aan de hand van drie (stress-)scenario's met jaarlijkse prijsdalingen van 3 %, 5 % en 10 %.
Bij een prijsdaling van 10 % per jaar zou de gemiddelde overwaarde na vijf jaar, in 2031, volledig zijn verdampt. Bij een jaarlijkse daling van 5 % is dit na elf jaar, in 2037, en bij een daling van 3 % zelfs pas na negentien jaar, in 2045.
Naast deze scenarioanalyse keek Calcasa naar het effect van een prijsdaling zoals tijdens de kredietcrisis. Tussen 2008 en 2013 daalden de Nederlandse woningprijzen met circa 17 %. Als de gemiddelde woningwaarde nu opnieuw met 17 % zou dalen, neemt de berekende overwaarde af met circa € 85.000. Dat is ruim 38 % van de huidige overwaarde, waardoor gemiddeld nog ongeveer € 135.000 overblijft. Belangrijk is dat het hierbij om het gemiddelde gaat: recent gekochte woningen hebben een veel kleinere buffer en zullen bij prijsdalingen eerder met een tekort aan overwaarde te maken krijgen.



Figuur 6: Resterende overwaarde bij prijsdalingen scenarios
Bron: Calcasa

Woningwaardes stijgen het hardst in provincie Fryslân

- De gemiddelde woningwaarde van alle koopwoningen stijgt het hardst in de provincie Fryslân met 6,5 % op jaarbasis.
- De kleinste waardestijging vond plaats in de provincie Noord-Holland met (1,7 %). Noord-Holland heeft wel de hoogste gemiddelde prijs van meergezinswoningen.
- De gemiddelde waarde van eengezinswoningen is het laagst in Zeeland met € 402.000 en de gemiddelde waarde van meergezinswoningen is het laagst in Overijssel en Limburg met € 333.000 en € 334.000 respectievelijk.

Tabel 5: Gemiddelde prijs en J-O-J prijsverandering per provincie in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

3e Kwartaal 2026	Gemiddelde prijs eengezinswoningen	Gemiddelde prijs meergezins-woningen	Prijsverandering alle woningen (J-O-J)
Drenthe	€ 499.000	€ 479.000	+4,8 %
Flevoland	€ 466.000	€ 382.000	+4,5 %
Fryslân	€ 527.000	€ 354.000	+6,5 %
Gelderland	€ 602.000	€ 415.000	+5,1 %
Groningen	€ 439.000	€ 379.000	+3,6 %
Limburg	€ 442.000	€ 334.000	+5,5 %
Noord-Brabant	€ 596.000	€ 430.000	+4,0 %
Noord-Holland	€ 714.000	€ 595.000	+1,7 %
Overijssel	€ 431.000	€ 333.000	+6,0 %
Utrecht	€ 803.000	€ 531.000	+3,2 %
Zeeland	€ 402.000	€ 398.000	+3,3 %
Zuid-Holland	€ 643.000	€ 438.000	+3,2 %
Nederland	**€ 590.000**	**€ 463.000**	**+3,6 %**

Woningwaarde stijgt het hardst in regios Noord-Friesland en Zuidoost-Friesland

- Grootste stijgers zijn de COROP-regios Noord-Friesland en Zuidoost-Friesland. Daar steeg de gemiddelde woningwaarde met 6,5 % het afgelopen jaar.
- Op de tweede plek staat de regio Zuidwest-Friesland met een jaar-op-jaar ontwikkeling van +6,4 %.
- De COROP regio met de minste waardestijging is Agglomeratie Haarlem met +1,2 %.
- Van alle COROP-regio's steeg de woningwaarde van appartementen het hardst in regio Arnhem/Nijmegen met 8,3 % jaar-op-jaar.
- De gemiddelde woningwaarde van appartementen daalde in 5 van de 40 COROP-regios ten opzichte van een kwartaal geleden.
- In de regio Agglomeratie Haarlem daalde de woningwaarde van appartementen het meest, deze veranderde met -1,6 % ten opzichte van vorig kwartaal.

Tilburg en 's-Hertogenbosch grootste stijgers in de top 15 gemeentes index

Tabel 6 toont de WOX-prijsontwikkeing voor de 15 gemeentes met het grootste aantal koopwoningen. Ca. 20 % van alle koopwoningen in Nederland staat in deze 15 gemeentes.

- De top 15 gemeentes index is het afgelopen jaar gestegen met 2,8 %.
- In de rest van Nederland is de woningwaarde gemiddeld met 4,2 % gestegen.

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

- Tilburg en 's-Hertogenbosch met +4,6 % in het afgelopen jaar
- Utrecht met +32,0 % in de afgelopen drie jaar
- 's-Hertogenbosch met +40,0 % in de afgelopen vijf jaar
- Rotterdam met +133,3 % in de afgelopen tien jaar

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

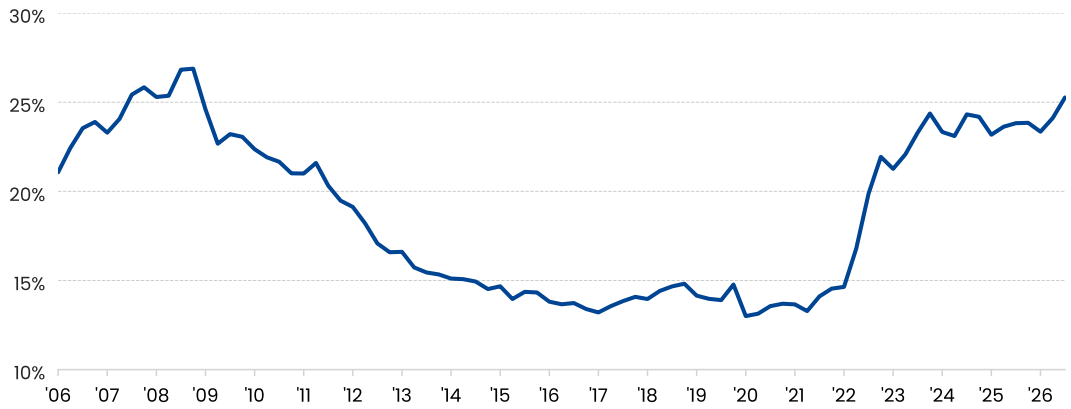
- Haarlem met +0,8 % in het afgelopen jaar
- Amsterdam met +11,7 % in de afgelopen drie jaar
- Amsterdam met +15,1 % in de afgelopen vijf jaar
- Amsterdam met +83,5 % in de afgelopen tien jaar

Tabel 6: Prijsontwikkeling Nederland en Top 15 gemeentes per periode
Bron: WOX Monitor Calcasa

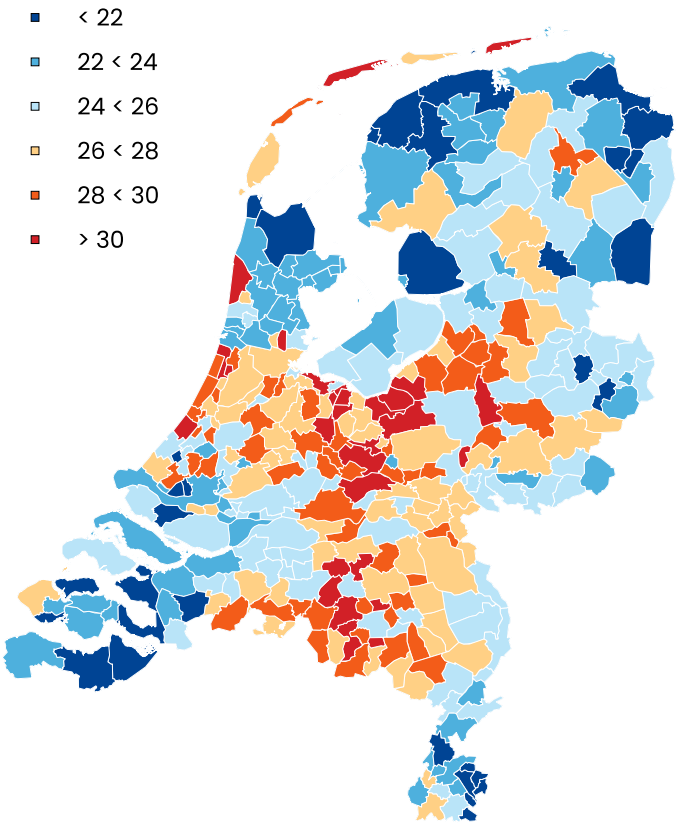
Gebied	1 jaar	3 jaar	5 jaar	10 jaar
Nederland	**+3,6 %**	**+25,3 %**	**+33,6 %**	**+116,1 %**
Top 15 Gemeentes Index	**+2,8 %**	**+23,3 %**	**+29,3 %**	**+116,2 %**
Nederland zonder Top 15 Gemeentes	**+4,2 %**	**+26,8 %**	**+37,2 %**	**+117,5 %**
Amsterdam	+1,0 %	+11,7 %	+15,1 %	+83,5 %
's-Gravenhage	+2,1 %	+24,0 %	+26,7 %	+125,2 %
Rotterdam	+3,3 %	+21,8 %	+27,3 %	+133,3 %
Utrecht	+4,4 %	+32,0 %	+29,2 %	+127,1 %
Almere	+4,2 %	+26,1 %	+37,5 %	+128,7 %
Tilburg	+4,6 %	+29,6 %	+39,9 %	+126,5 %
Eindhoven	+2,9 %	+26,1 %	+37,5 %	+119,5 %
Groningen	+4,0 %	+27,8 %	+34,5 %	+116,3 %
Breda	+3,3 %	+25,7 %	+38,2 %	+114,3 %
Apeldoorn	+4,1 %	+28,7 %	+39,2 %	+124,0 %
Haarlemmermeer	+1,8 %	+20,4 %	+26,3 %	+108,6 %
Haarlem	+0,8 %	+19,8 %	+21,3 %	+107,0 %
Amersfoort	+2,7 %	+28,0 %	+34,3 %	+121,2 %
's-Hertogenbosch	+4,6 %	+27,8 %	+40,0 %	+118,7 %
Zaanstad	+1,5 %	+19,3 %	+24,9 %	+109,8 %

Betaalbaarheid woningen verslechtert t.o.v. vorig kwartaal

- In het derde kwartaal van dit jaar werd gemiddeld in Nederland 25,3 % van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten.
- De ontwikkeling van de betaalbaarheid:
  - K-O-K ontwikkeling van de netto woonlasten: +4,8 %
  - J-O-J ontwikkeling van de netto woonlasten: +6,1 %



Figuur 7: Betaalbaarheidsindex[ii] Nederland (in %).
Bron: WOX Monitor Calcasa

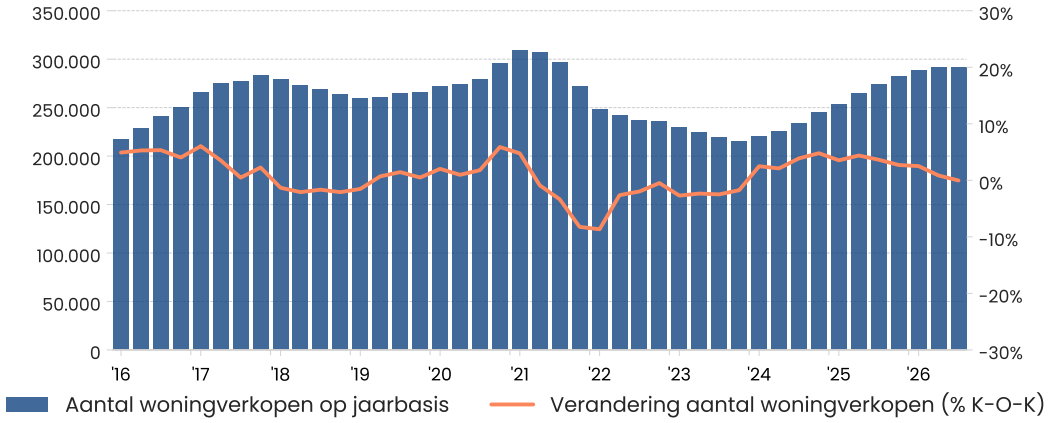


Figuur 8: Betaalbaarheidsindex[ii] per gemeente Nederland (in %).
Bron: WOX Monitor Calcasa

[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.

Daling aantal woningverkopen zet voort

- Het totale aantal woningverkopen op jaarbasis komt dit kwartaal afgerond uit op 291.000.
- Sinds het vierde kwartaal van 2023 steeg het aantal woningverkopen.
- J-O-J ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: +6,2 %.
- K-O-K ontwikkeling aantal jaarlijkse verkopen: -0,02 %.



Figuur 9: Aantal woningverkopen op jaarbasis[iii] en K-O-K verandering aantal woningverkopen op jaarbasis in Nederland
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

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

Toename van appartementenverkopen zwakt verder af

- De sterke toename van appartementenverkopen, zichtbaar sinds het vierde kwartaal van 2024, zwakt verder af in 2026.
- Het aantal verkochte appartementen stijgt met 7,0 % ten opzichte van vorig jaar, een forse vermindering t.o.v. de 30 % in het derde kwartaal van 2025.
- Het aantal verkochte tussenwoningen stijgt op jaarbasis met 7,2 %. De verkoop van vrijstaande woningen met 2,6 %.

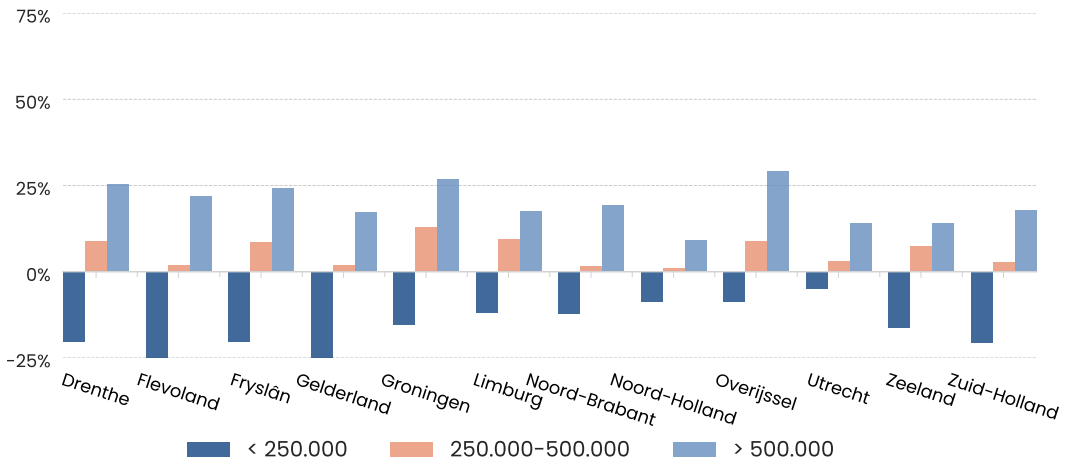
Tabel 7: Jaar-op-jaar verandering aantal woningverkopen naar periode en woningtype in Nederland
Bron: WOX Monitor Calcasa

Transactie-ontwikkeling (J-O-J)

Transacties per woningtype	2025K3	2025K4	2026K1	2026K2	2026K3
Vrijstaand	+12,5 %	+9,3 %	+8,2 %	+5,2 %	+2,6 %
Semi-vrijstaand	+10,1 %	+10,5 %	+10,2 %	+8,6 %	+4,7 %
Hoekwoning	+9,3 %	+10,9 %	+12,7 %	+10,5 %	+8,0 %
Tussenwoning	+13,6 %	+12,7 %	+13,4 %	+10,7 %	+7,2 %
Appartement	+29,4 %	+23,2 %	+18,9 %	+12,3 %	+7,0 %
Totaal	**17,4 %**	**15,0 %**	**13,9 %**	**10,1 %**	**6,2 %**

In alle provincies steeds meer duurdere woningen verkocht

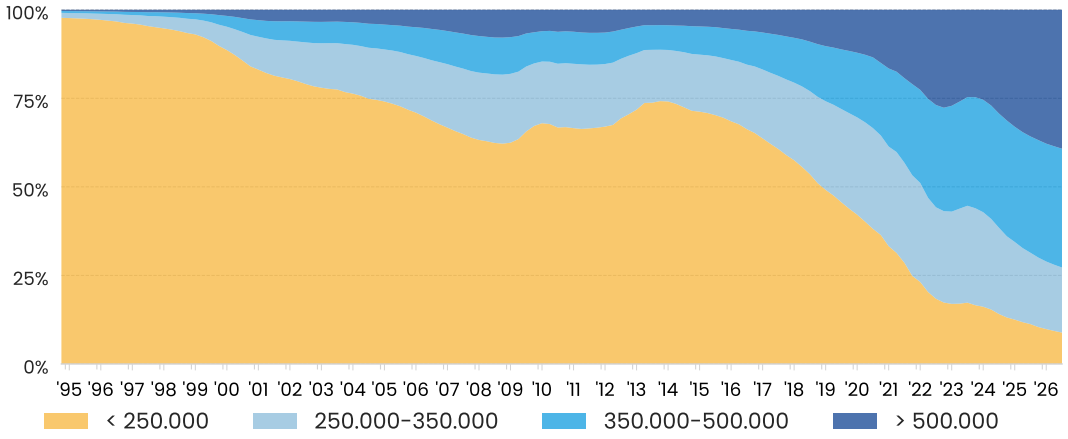
- De verkoop van woningen in de laagste prijsklasse is in heel Nederland gedaald in het afgelopen jaar.
- In Overijssel steeg het aantal verkopen van woningen in de hoogste prijsklasse het meest.
- In Groningen was dit zo voor het middensegment.



Figuur 10: Ontwikkeling van het aandeel woningverkopen naar prijsklasse per provincie in Nederland in K3 2026 ten opzichte van K3 2025.
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aandeel van transacties in hogere prijsklasses blijft stijgen

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



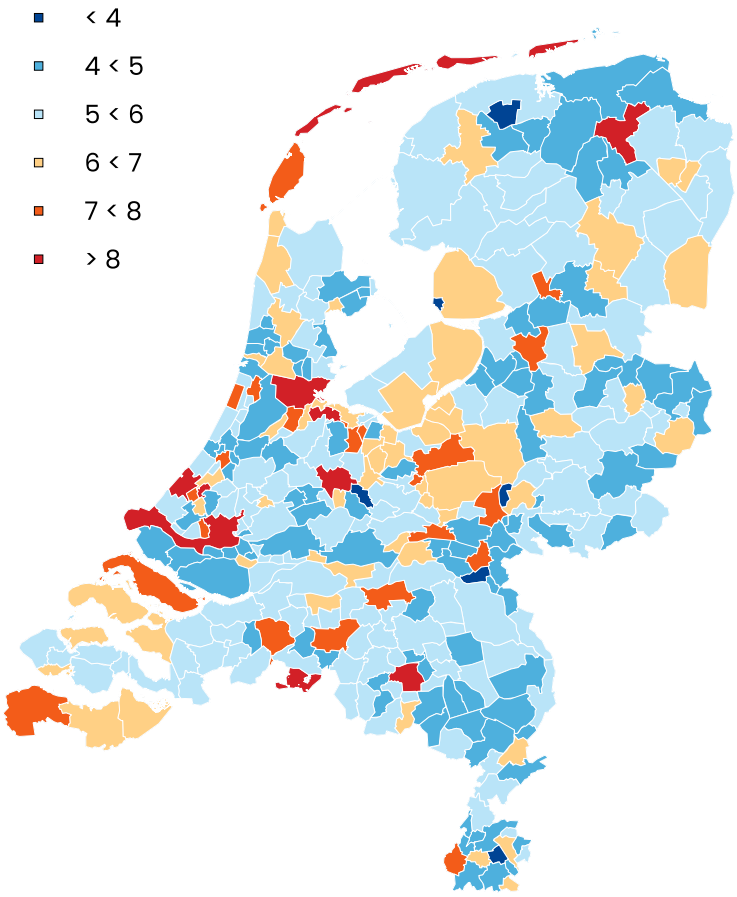
Figuur 11: Verdeling transacties naar prijsklasse op jaarbasis in Nederland.
Bron: WOX Monitor Calcasa

Hoogste marktliquiditeit in regio Groot-Amsterdam

- In COROP-regio Groot-Amsterdam is met 8,2 % het hoogste percentage van de koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar. Op de tweede plek staat regio Den Haag (7,0 %).
- De COROP-regios 'Delfzijl en omgeving' en de COROP-regio IJmond hebben met 4,8 % en 5,0 % de laagste marktliquiditeit in het afgelopen jaar.

Tabel 8: 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	8,2 %	Delfzijl en omgeving	4,8 %
Agglomeratie 's-Gravenhage	7,0 %	IJmond	5,0 %
Overig Groningen	7,0 %	Noord-Limburg	5,0 %
Agglomeratie Haarlem	6,7 %	Achterhoek	5,2 %
Het Gooi en Vechtstreek	6,6 %	Midden-Limburg	5,2 %
Zeeuwsch-Vlaanderen	6,5 %	Noord-Drenthe	5,3 %
Utrecht	6,3 %	Zuidoost-Zuid-Holland	5,5 %
Groot-Rijnmond	6,3 %	Zuidoost-Friesland	5,5 %
Zuidwest-Drenthe	6,1 %	Twente	5,5 %
Midden-Noord-Brabant	6,1 %	Zuidwest-Friesland	5,6 %



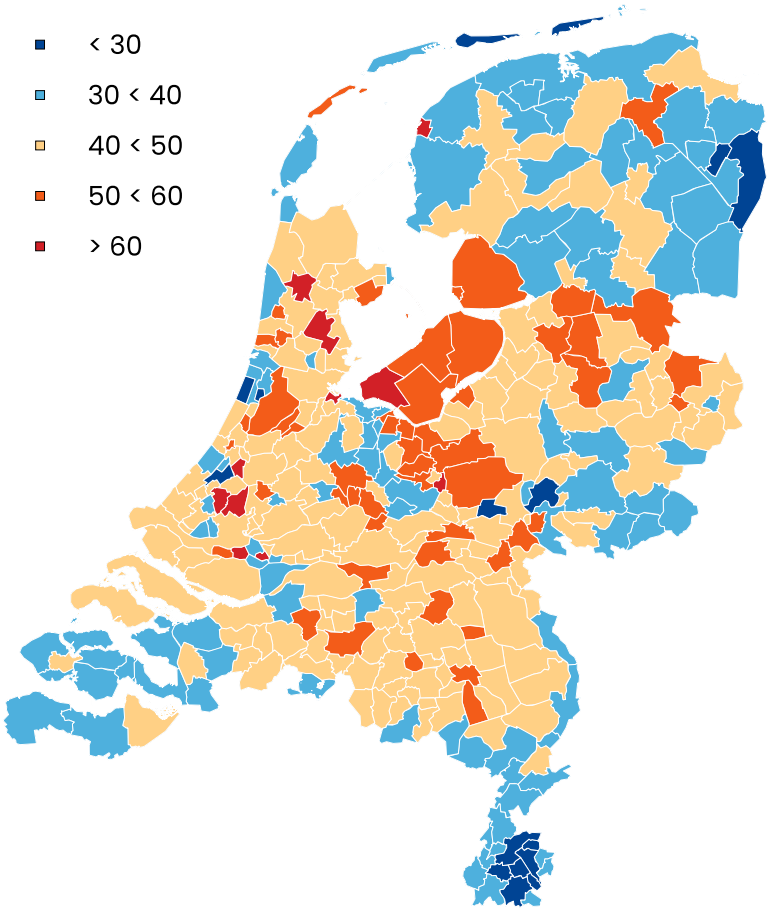
Figuur 12: Percentage koopvoorraad verkocht in het afgelopen jaar per gemeente in Nederland.
Bron: WOX Monitor Calcasa

Bij drie van de Waddeneilanden meer dan 10 % van woningen afgelopen jaar verkocht

- Het percentage van de koopwoningvoorraad dat afgelopen jaar is verkocht bedraagt 6,2 % voor heel Nederland.
  - Het percentage eengezinswoningen verkocht afgelopen jaar: 5,9 %.
  - Het percentage appartementen verkocht afgelopen jaar: 6,7 %.
- Het aandeel bestaande koopwoningen dat het afgelopen jaar is verkocht, is (na de Waddeneilanden) het hoogst in de gemeenten Amsterdam, Groningen en Utrecht met respectievelijk 10,9 %, 9,3 % en 8,8 %.
- In alle drie van deze 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 Voerendaal met 3,5 %.
- In kwartaal 3 van 2026 werd er in 11 gemeentes meer dan 2 % van de woningvoorraad verkocht.

Vooral in randgemeentes minder woningen met energielabel A

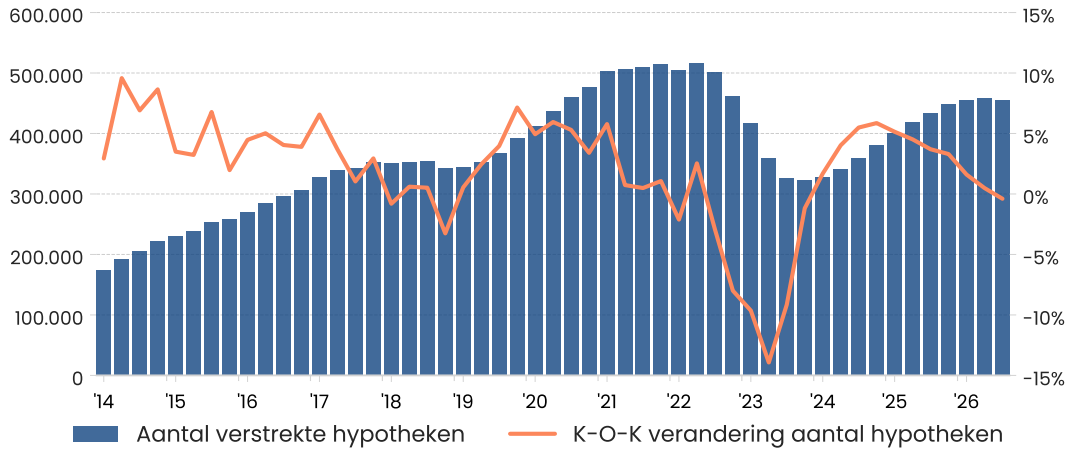
- 44,9 % van de totale woningvoorraad in Nederland heeft een energielabel A. Dit percentage is met 8,2 % toegenomen in het afgelopen jaar.
- In 64 van de gemeentes in Nederland heeft meer dan 50 % van de woningen een energielabel A. Dit zijn er acht meer ten opzichte van vorig kwartaal. Vooral in de randgemeentes van Nederland zijn er minder woningen met energielabel A.
- De gemeente Almere heeft met een percentage van 75,6 % de meeste woningen met een energielabel A, waarbij van respectievelijk de eengezinswoningen en appartementen 74,3 % en 77,7 % energielabel A heeft.
- De gemeente Ameland heeft de minste woningen met een energielabel A (24,3 %), gevolgd door de gemeente Westerwolde met 24,2 %.



Figuur 13: Percentage van de woningvoorraad met energielabel A per gemeente in Nederland.
Bron: RVO, bewerking Calcasa

Toename aantal verstrekte hypotheken neemt af

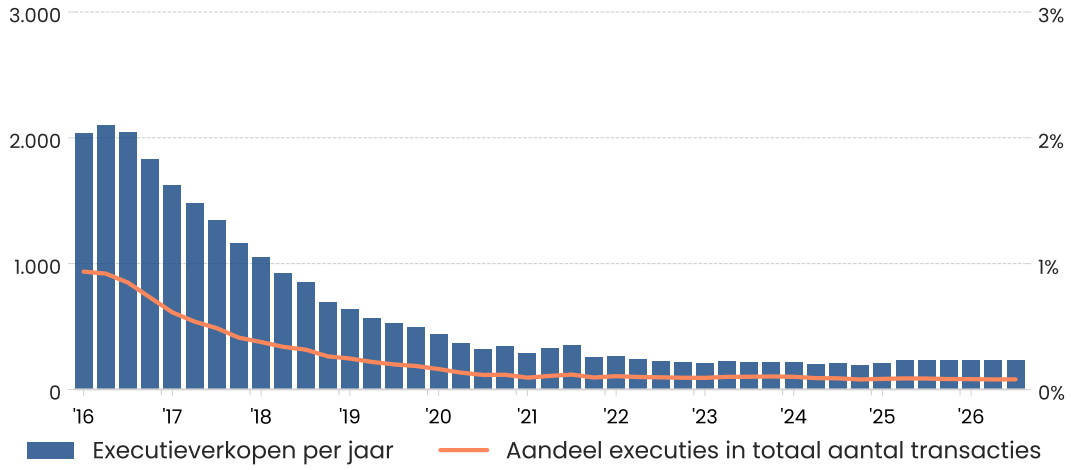
- Aantal verstrekte hypotheken op jaarbasis: 456.000 (afgerond op duizendtallen)
  - J-O-J ontwikkeling aantal verstrekte hypotheken: +5,1 %.
  - K-O-K ontwikkeling aantal verstrekte hypotheken: -0,4 %.



Figuur 14: Aantal verstrekte hypotheken en K-O-K verandering aantal hypotheken op jaarbasis in Nederland.
Bron: CBS, Kadaster en bewerking Calcasa

Aantal executieverkopen neemt licht af op jaarbasis

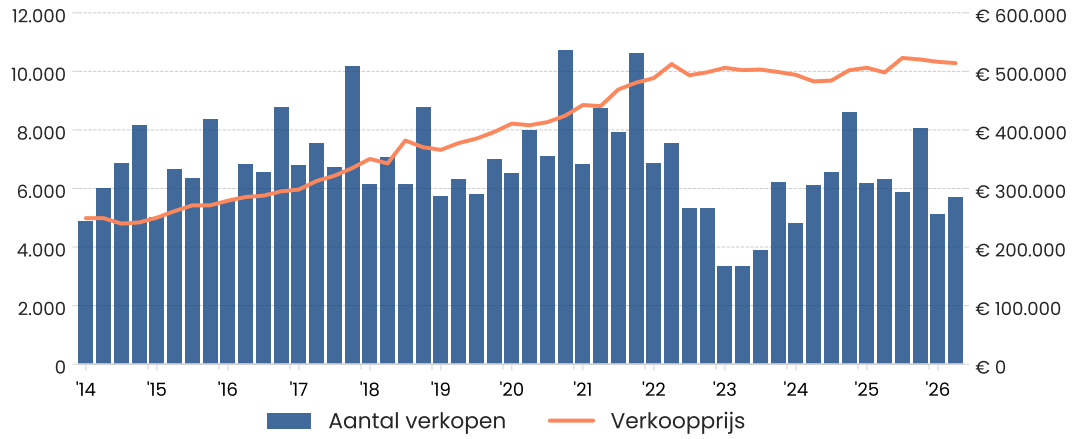
- Aantal executieverkopen op jaarbasis: 233
  - J-O-J ontwikkeling aantal executieverkopen: -1,7 %.
  - K-O-K ontwikkeling aantal executieverkopen: +0,9 %.
- Het aandeel executieverkopen in het totaal aantal verkopen is 0,1 %.



Figuur 15: 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 tweede kwartaal van 2026 werden er 5.684 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is een afname ten opzichte van het voorafgaande jaar.
- De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen komt uit op afgerond € 514.000. Dit is een afname ten opzichte van het kwartaal ervoor.



Figuur 16: Het aantal nieuwbouwverkopen en de gemiddelde verkoopprijs per kwartaal per jaar in Nederland.
Bron: CBS

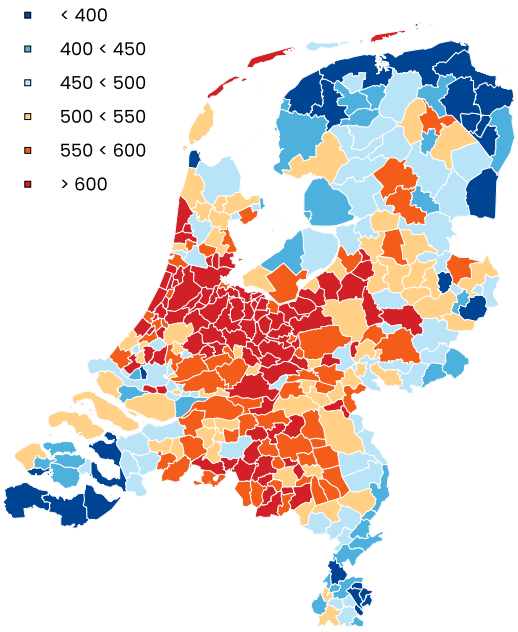
Bijlagen

Tabel 9: Top 10 hoogste en laagste gemiddelde woningwaarde (x € 1.000) per gemeente met meer dan 5.000 koopwoningen in Nederland
Bron: Calcasa

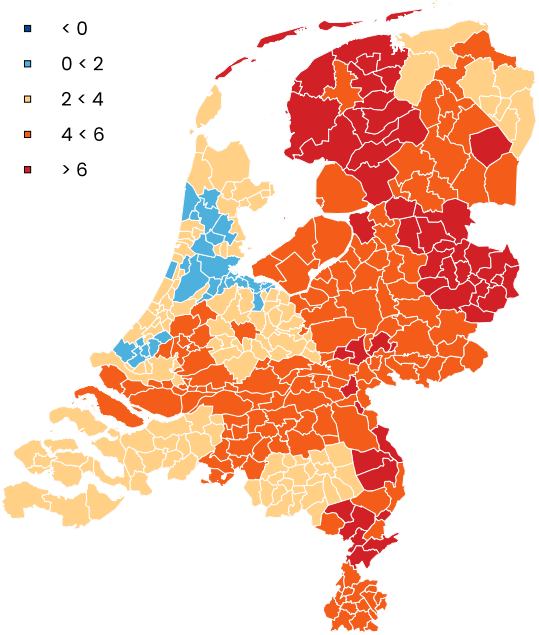
Gemeente	Hoogste gemiddelde woningwaarde (x 1.000)	Gemeente	Laagste gemiddelde woningwaarde (x 1.000)
Bloemendaal	1.324	Pekela	318
Blaricum	1.309	Heerlen	321
Laren (NH.)	1.236	Kerkrade	324
Wassenaar	1.098	Terneuzen	325
Heemstede	983	Brunssum	327
Rozendaal	977	Eemsdelta	340
De Bilt	877	Oldambt	344
Gooise Meren	862	Den Helder	349
Zeist	819	Veendam	354
Utrechtse Heuvelrug	801	Vlissingen	363

Tabel 10: 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
Dantumadiel	+8,2 %	Haarlem	+0,8 %
Achtkarspelen	+7,4 %	Amsterdam	+1,0 %
Terschelling	+7,3 %	Zandvoort	+1,2 %
Noardeast-Fryslân	+7,3 %	Zaanstad	+1,5 %
Tytsjerksteradiel	+7,3 %	Dijk en Waard	+1,5 %
Ameland	+7,3 %	Alkmaar	+1,5 %
Waadhoeke	+7,3 %	Heiloo	+1,5 %
Vlieland	+7,0 %	Wormerland	+1,6 %
Schiermonnikoog	+7,0 %	Bergen (NH.)	+1,6 %
Bergen (L.)	+7,0 %	Huizen	+1,7 %



Figuur 17: Gemiddelde woningprijs per gemeente in Nederland in het derde kwartaal van 2026 (x € 1.000)
Bron: Calcasa



Figuur 18: Woningprijsontwikkeling per gemeente in Nederland in het derde kwartaal van 2026 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 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 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).