

Update Nederlandse Woningmarkt - nu met prognose

Maandalert Nederlandse woningmarkt – november 2025



Introductie

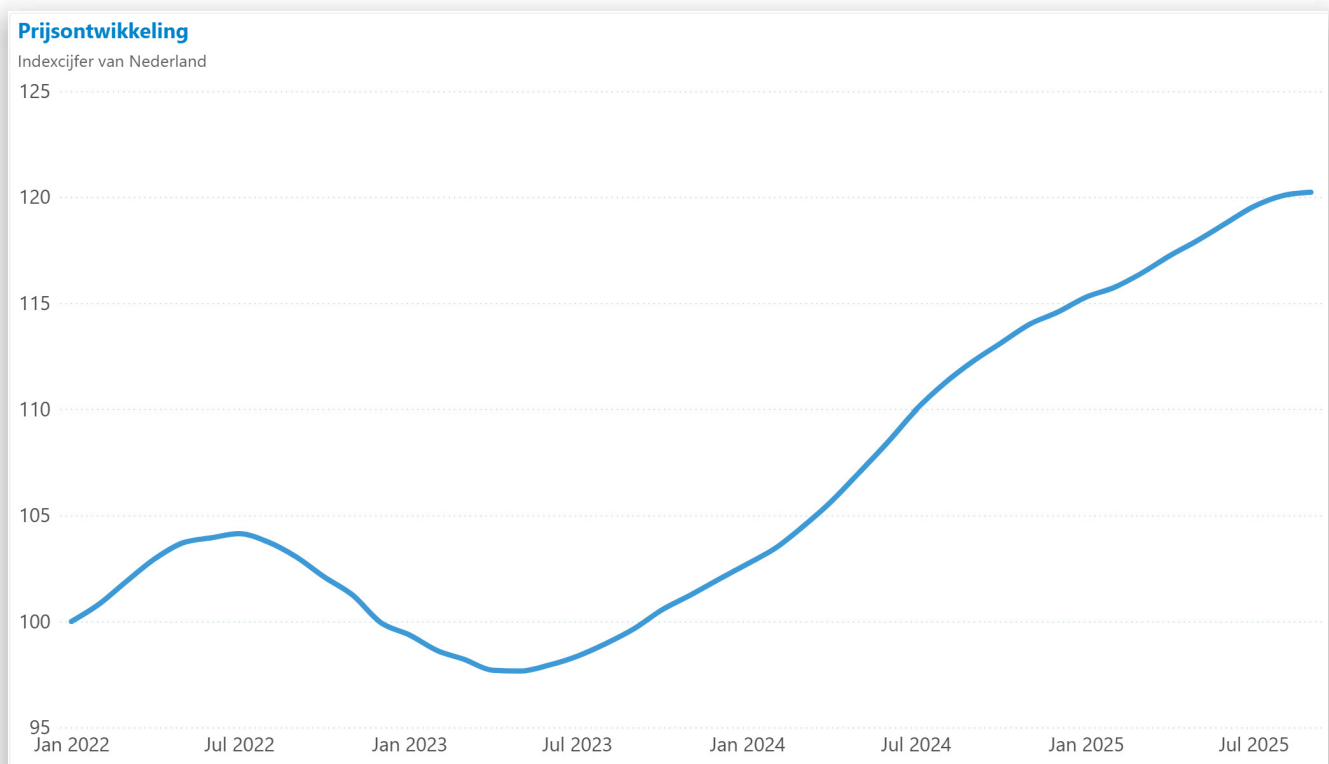
Deze maand betreft een update over de laatste ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt per november 2025.

De interactieve kaarten, exclusief beschikbaar in de webversie, bieden in één oogopslag inzicht in de situatie binnen elke regio. De analyses in deze publicatie zijn gebaseerd op transacties en vraagprijzen tot en met september.

Ontwikkeling in Nederland

Prijsontwikkeling

Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de huizenprijzen zien vanaf januari 2022 aan de hand van een prijsindex. De index heeft een basiswaarde van 100 in januari 2022. Ten opzichte van vorige maand is de gemiddelde huizenprijs **gestegen** met 0,14%. Hiermee komt de maandelijkse ontwikkeling van de huizenprijzen 0,25% lager uit dan in augustus. Dit brengt de jaar-op-jaar ontwikkeling in Nederland op 7,1% (gemeten van september 2024 tot september 2025).

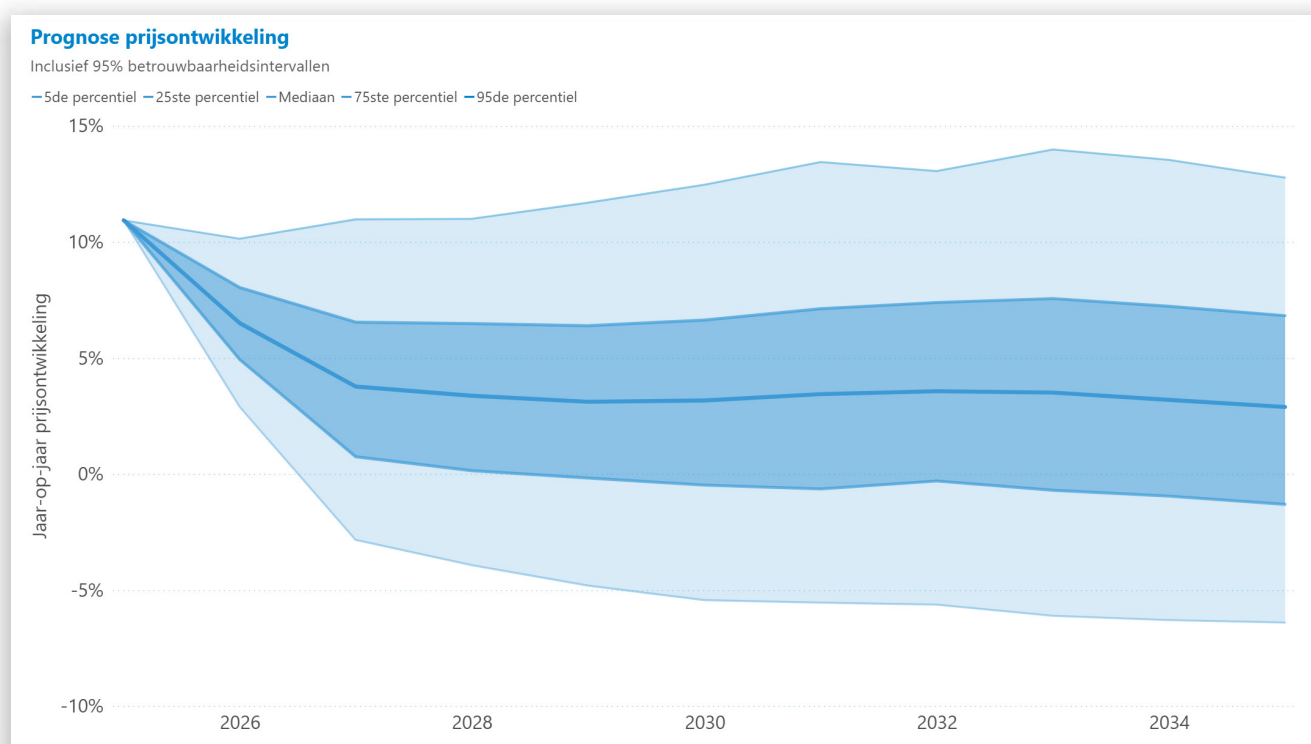


Prognose prijsontwikkeling

Onderstaande figuur toont de verwachte jaar-op-jaar ontwikkeling van huizenprijzen in Nederland volgens de [Ortec Finance Scenarioset \(OFS\)](#). Deze prognose wordt **elk kwartaal** geüpdatet. De huidige prognose is gebaseerd op data tot en met **juni 2025**. Deze verwachtingen zijn gebaseerd op onderliggende economische variabelen zoals inflatie, rente en bouwkosten. De OFS combineert actuele marktdata met meer dan 30 jaar scenariomodellervaring en vormt een betrouwbare basis voor financiële besluitvorming in onder andere de vastgoedsector.

De figuur toont het meest waarschijnlijke scenario met de donkerblauwe lijn (de mediaan). De twee lichtere lijnen geven de grenzen aan van het 25e en 75e percentiel, oftewel het gebied waarin de middelste 50% van onze inschattingen valt. Het lichtblauwe gekleurde gebied geeft het 90%-betrouwbaarheidsinterval weer (tussen het 5e en 95e percentiel), het gebied waarin de uitkomst met 90% zekerheid wordt verwacht te liggen.

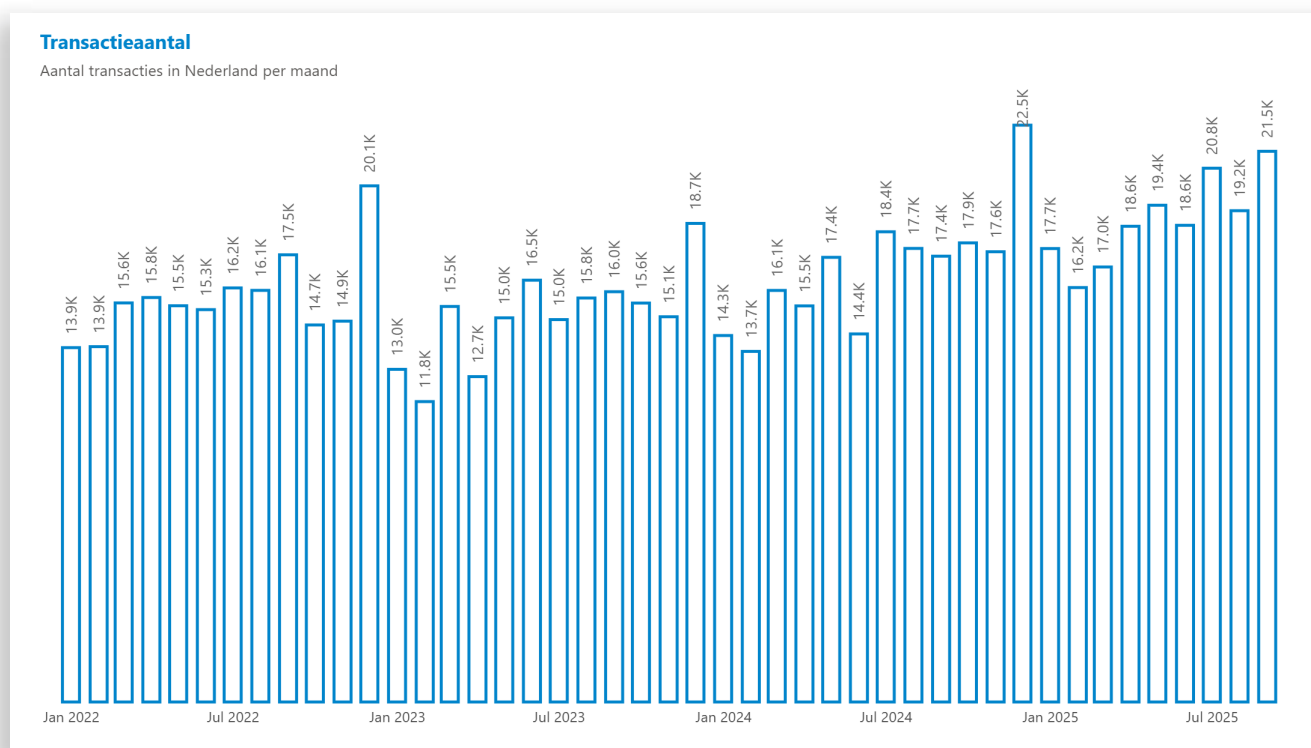
Na een stijging van de huizenprijzen met 10,9% in 2025 (gemeten van januari 2024 tot januari 2025), vlagt in de jaren daarna deze ontwikkeling naar verwachting geleidelijk af. Naarmate de horizon verder reikt, neemt de onzekerheid toe, wat zichtbaar is in de steeds bredere bandbreedte in de figuur.



Transactieaantallen

Onderstaande grafiek toont het aantal transacties van woningen per maand in Nederland vanaf januari 2022. Het gaat hier uitsluitend om woningtransacties waarbij de woningen in niet-verhuurde staat worden verkocht, en de koper een natuurlijke persoon is. Dit geeft naar onze inschatting een getrouw beeld van de marktconforme transacties.

In september zijn er 21.485 woningtransacties geregistreerd. Vorig jaar vonden er in dezelfde maand 17.415 transacties plaats. Van jaar-op-jaar is het aantal transacties in september daarmee **gestegen** met 23,37%.



Regionale ontwikkeling

Er zijn aanzienlijke regionale verschillen in de ontwikkeling van de huizenprijzen. In het volgende stuk van de Maandalert zal worden ingegaan op de regionale ontwikkelingen, zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau. Prijsontwikkeling, overbiedingen, mediane koopsom en transactieaantallen zullen aan bod komen.

Ontwikkeling per provincie

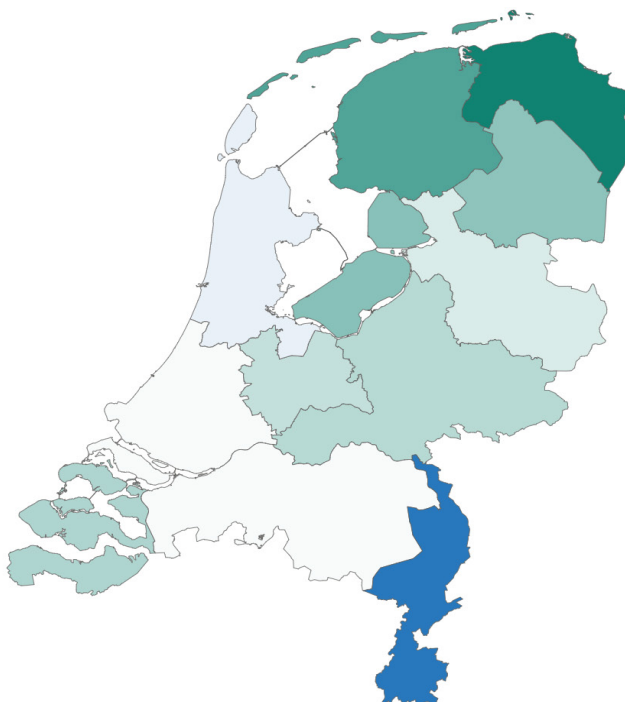
Prijsontwikkeling

De onderstaande kaart toont per provincie de ontwikkeling van de huizenprijzen in september ten opzichte van de vorige maand. Hoe groener de kleur, hoe groter de stijging. Hoe blauwer de kleur, hoe groter de daling.

De regionale verschillen zijn groot in september. Waar in Limburg de gemiddelde huizenprijs met -0,56% **daalde**, **steeg** de gemiddelde huizenprijs in Groningen met 1,13%. Ook de verhouding tussen de prijsontwikkeling van de verschillende woningcategorieën verschilde sterk per provincie. Voor meer duiding, zie de interactieve kaart.

Prijsontwikkeling

Per provincie, t.o.v. vorige maand



Onderhandelingen

De afgelopen jaren is in Nederland een duidelijke trend zichtbaar: woningen worden steeds vaker boven de vraagprijs verkocht, beter bekend als 'overbieden'. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de krapte op de woningmarkt. Hoeveel er gemiddeld wordt overboden, verschilt sterk per provincie.

De onderstaande kaart toont per provincie hoeveel procent van de transactieprijs per woningtype werd overboden in augustus. Hoe groener de kleur, des te meer er gemiddeld wordt overboden. Hoe blauwer de kleur, des te meer er gemiddeld wordt onderboden.

Er werd in september het meest overboden in Utrecht. Hier werd de vraagprijs gemiddelde met 6,82% **overboden**. Dit staat in contrast met Zeeland. In deze provincie lag de transactieprijs gemiddeld slechts 2,12% **hog**er dan de vraagprijs.

Overbiedingen

Per provincie t.o.v. vorige maand



Ontwikkeling per gemeente

Prijsontwikkeling

Waar de verschillen op provinciaal niveau al groot waren, zijn deze per gemeente nog duidelijker. De onderstaande kaart toont de ontwikkeling van de huizenprijzen per gemeente in september.

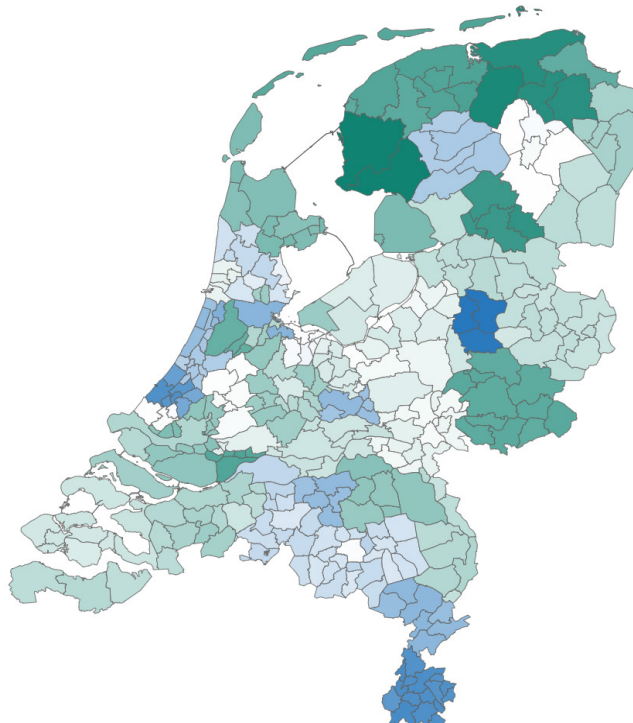
De hoogste **stijging** van de huizenprijzen in september werd waargenomen in gemeente Frykse Marren met 1,73%. In Olst-Wijhe was de ontwikkeling juist laag, met een **daling** van 1,31%. Klik op de kaart om de prijsontwikkelingen per gemeente te bekijken.

De onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de huizenprijzen van de vier grote steden in september weer. De rank geeft aan welke stad ten opzichte van de voorgaande maand de sterkste prijsontwikkeling laat zien.

Stad	Prijsontwikkeling	Rank
Rotterdam	0,49%	1
Utrecht	0,24%	2
Amsterdam	-0,66%	3
Den Haag	-0,98%	4

Prijsontwikkeling

Per gemeente, t.o.v. vorige maand



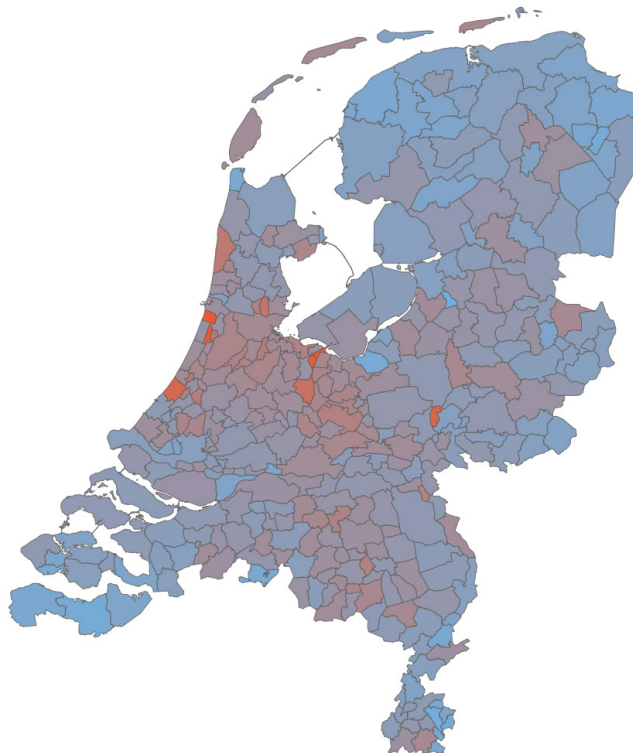
Mediane koopsom

De onderstaande kaart toont de mediane koopsom per gemeente. Deze mediane koopsom is bepaald op basis van het aantal transacties over de afgelopen maand, augustus, tevens weergegeven in de kaart. Hoe hoger de mediaan van de transactieprijs, des te roder de gemeente is gekleurd; hoe lager, des te blauwer.

De mediane koopsom verschilt sterk per gemeente. In september lag de mediane transactieprijs van een woning met € 1.050.000 het **hoogst** in Blaricum. Dit contrasteert met Hattem, hier bedroeg de mediane transactieprijs €170.600.

Mediane koopsom

Inclusief het aantal transacties



Maandalert Nederlandse Woningmarkt

Met de Maandalert Woningmarkt bieden wij elke maand een uitgebreide analyse van de woningmarkt in Nederland op basis van ons [Automated Valuation Model](#) (AVM). Dit model berekent de trends op de woningmarkt aan de hand van de verkopen die door het Kadaster geregistreerd en geleverd worden.

Ortec Finance AVM wordt erkend door toezichthouders en gebruikt door woningcorporaties, hypotheekverstrekkers, taxateurs en accountants voor het modelmatig bepalen van de marktwaarde (leegwaarde) en markthuur van woningen.

Wil je een reminder van deze maandelijkse update van de woningmarkt op detailniveau in je inbox ontvangen? [Meld je aan voor de Maandalert Woningmarkt.](#)

Meer informatie?

Mocht je nog vragen hebben, neem dan contact op met onderstaande contactpersonen.

Ook staat Ortec Finance voor je klaar als extra ondersteuning gewenst is.



Pieter ten Holter

Consultant

+31 20 700 97 59

Pieter.tenholter@ortec-finance.com

Disclaimer

Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste en de inhoud ervan zijn eigendom van Ortec Finance. beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie U mag, behalve met onze uitdrukkelijke schriftelijke bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is toestemming, de inhoud niet verspreiden of commercieel exploiteren. Op al onze diensten en activiteiten gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, die afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport is op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, tijdigheid en volledigheid van dergelijke informatie. Ortec Finance aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de consequenties van investeringsbeslissingen die zijn gebaseerd op de informatie in dit rapport. Dit rapport



contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York | Singapore