

Update Nederlandse Woningmarkt - vernieuwde stijl

Maandalert Nederlandse woningmarkt – april 2025



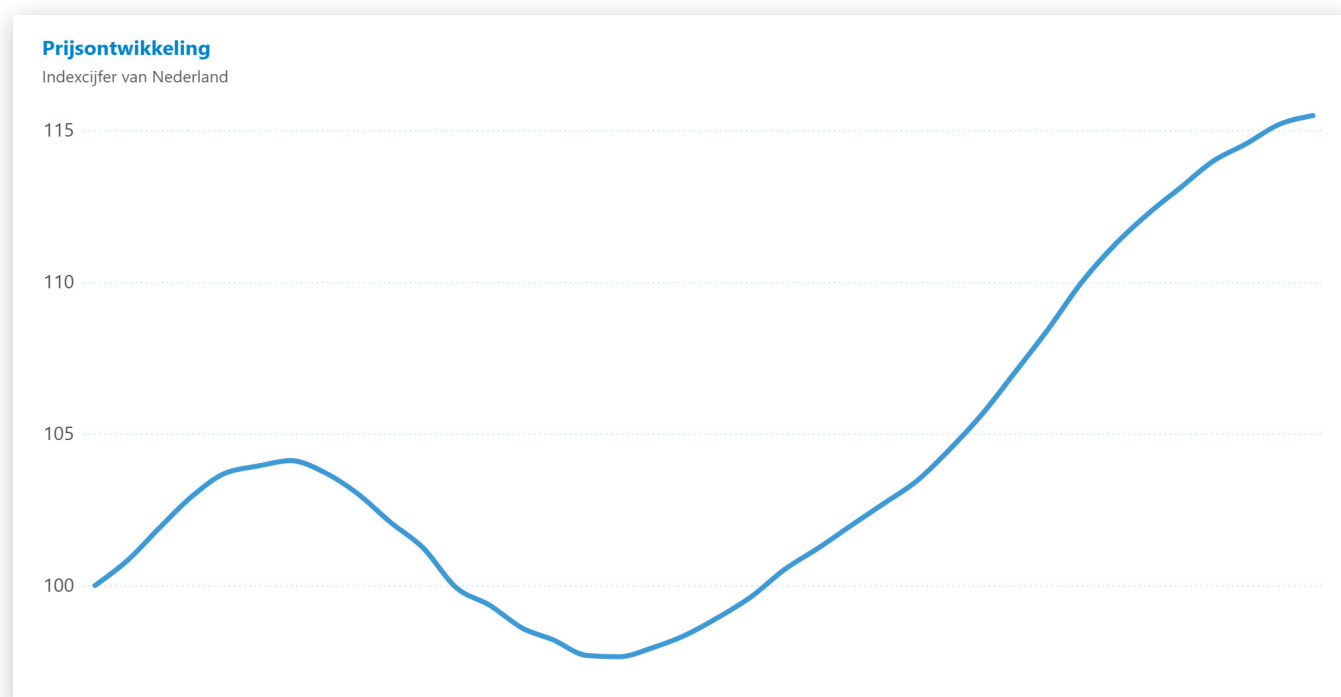
Introductie

Deze maand een update van de reguliere ontwikkelingen in de Nederlandse woningmarkt maar wel in een nieuw jasje. Met wat meer toelichting en vernieuwde kaarten geven we jullie iets meer informatie en inzicht. 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 februari.

Ontwikkeling in Nederland

Prijsontwikkeling

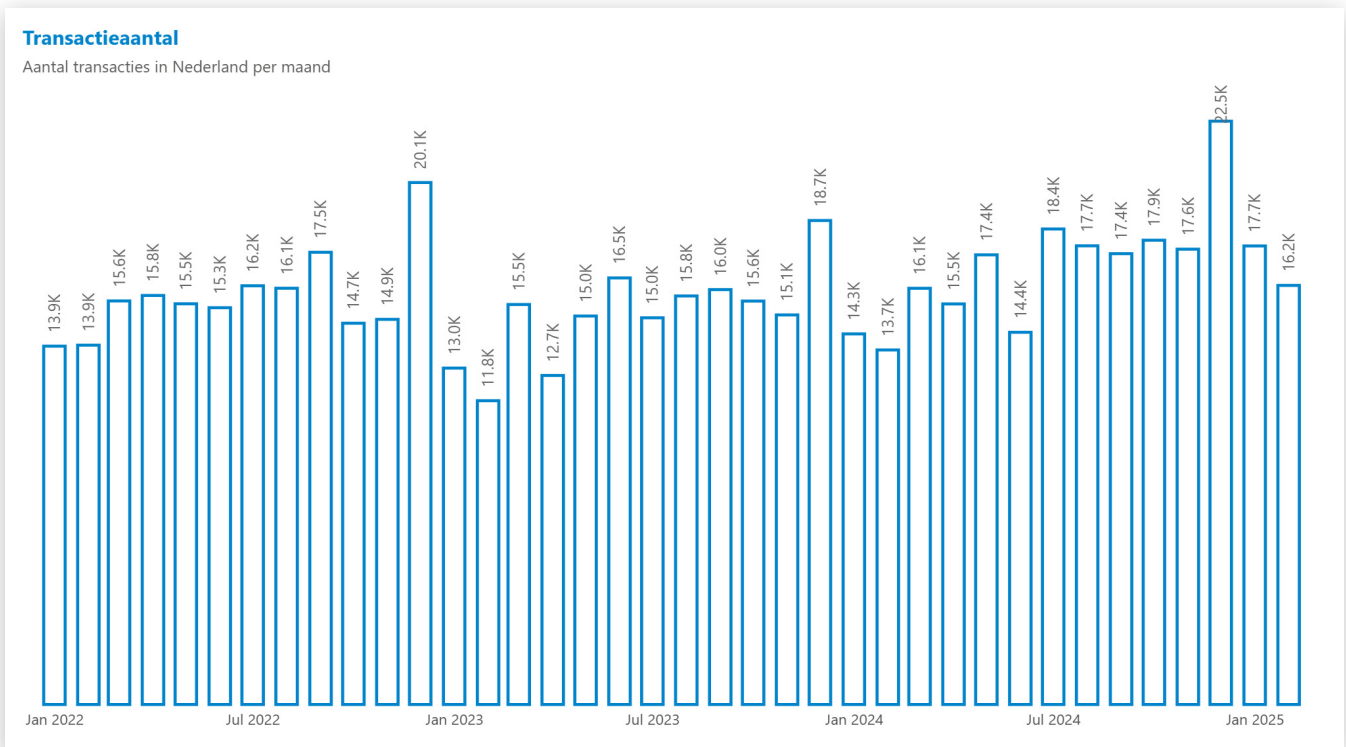
Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de huizenprijzen zien vanaf januari 2022 aan de hand van een prijsindex. De index heeft een basiswaarde van 100 in januari 2022. Ten opzichte van vorige maand is de gemiddelde huizenprijs gestegen met 0,25%. Dit brengt de jaar-op-jaar ontwikkeling in Nederland op 11,63% (gemeten van februari 2024 tot februari 2025).



Transactieaantallen

Onderstaande grafiek toont het aantal transacties van woningen per maand in Nederland vanaf januari 2022. Het gaat hier uitsluitend om woningtransacties door natuurlijke personen in niet-verhuurde staat, dit geeft naar onze inschatting een getrouw beeld van de marktconforme transacties.

In februari zijn er 16.197 woningtransacties geregistreerd. Vorig jaar vonden er in dezelfde maand 13.720 plaats. Van jaar-op-jaar is het aantal transacties in februari dus gestegen 18,05%.



Regionale ontwikkeling

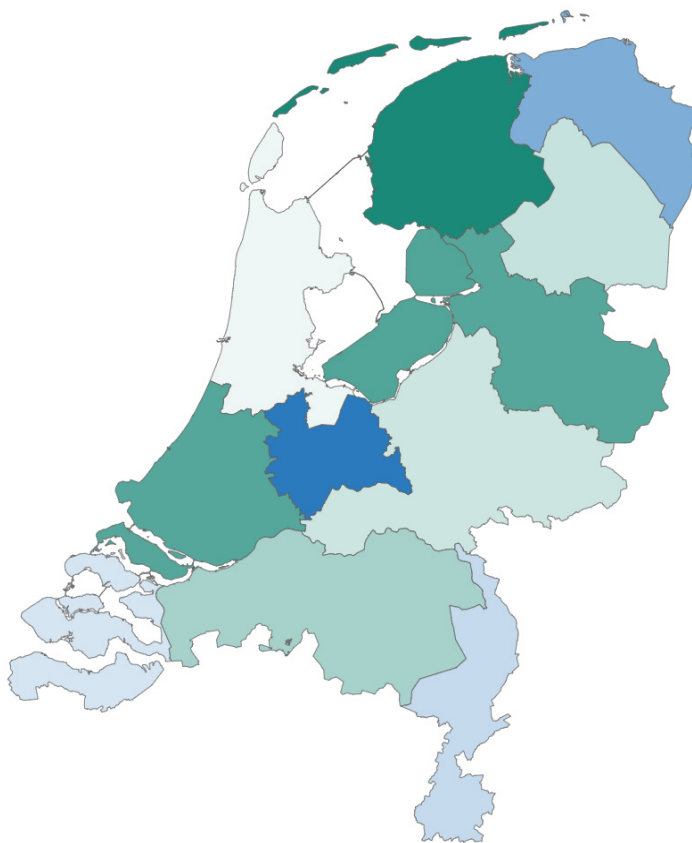
Er zijn aanzienlijke regionale verschillen in de ontwikkeling van de huizenprijzen. In het volgende deel van de Maandalert zal worden ingegaan worden de regionale ontwikkelingen, zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau. Prijsontwikkeling, overbiedingen, mediane koopsom en transactie aantallen zullen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

Ontwikkeling per provincie

Prijsontwikkeling

De onderstaande kaart toont per provincie de ontwikkeling van de huizenprijzen in februari 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 februari. Waar in Utrecht de gemiddelde huizenprijs met 0,25% daalde, steeg de gemiddelde huizenprijs in Friesland met 0,76%. Ook de verhouding tussen de prijsontwikkeling van de verschillende woningcategorieën verschilde sterk per provincie.



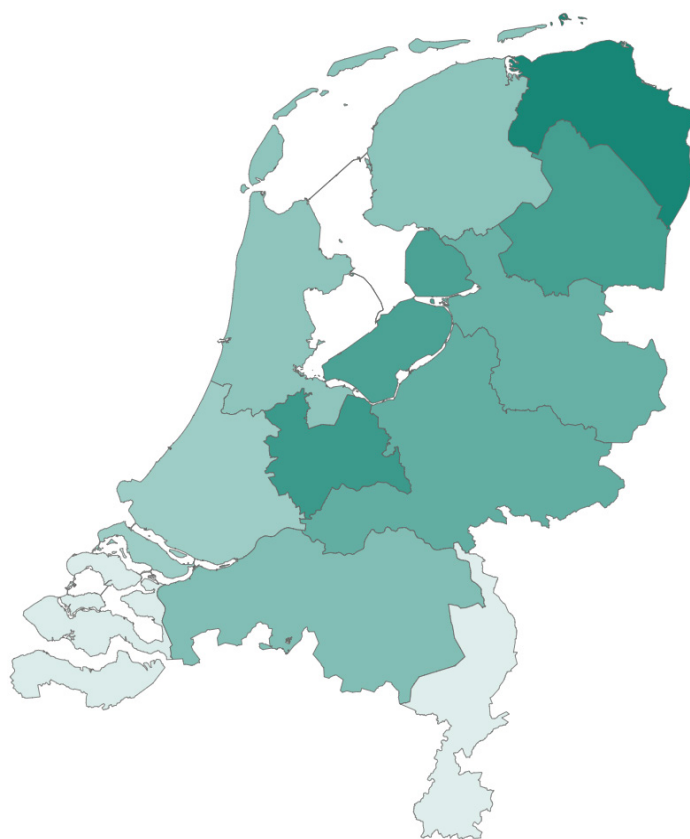


Overbiedingen

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 werd overboden in februari. 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 februari gemiddeld het meest overboden in Groningen. Hier werd de vraagprijs gemiddelde met 7,74% overboden. Dit staat in contrast met Limburg. In deze provincie lag de transactieprijs gemiddeld slechts 1,07% hoger dan de vraagprijs.



Ontwikkeling per gemeente

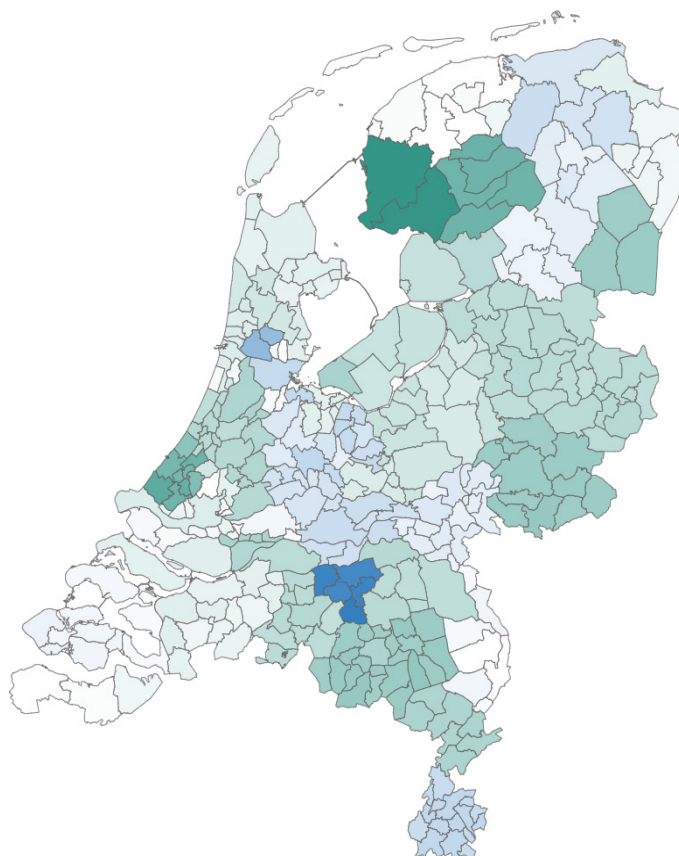
Prijsontwikkeling

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 februari.

De hoogste stijging van de huizenprijzen in februari werd waargenomen in Sudwest-Fryslan met 1,70%. In Boxtel was de ontwikkeling aanmerkelijk lager, met een daling van 1,41%.

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

Stad	Prijsontwikkeling	Rank
Den Haag	1,15%	1
Rotterdam	1,30%	2
Amsterdam	-0,40%	3
Utrecht	-0,42%	4

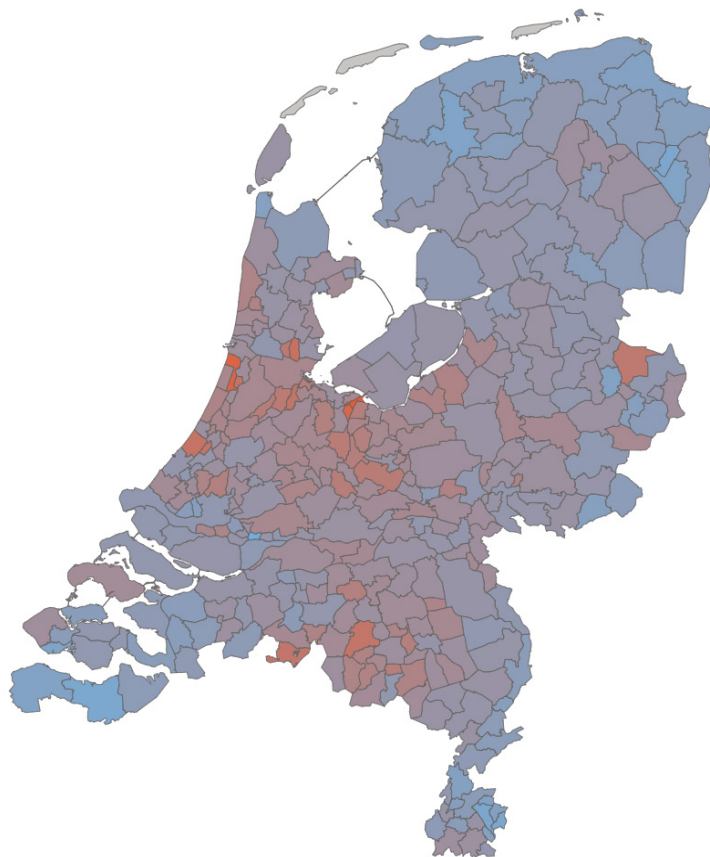




Mediane koopsom

De onderstaande kaart toont de mediane koopsom per gemeente. Deze mediane koopsom is bepaald op basis van het aantal transacties over de afgelopen maand, februari, 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 februari lag de mediane transactieprijs van een woning met €951.250 het hoogst in Blaricum. Dit contrasteert met Papendrecht, hier bedroeg de mediane transactieprijs €105.605.





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 beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt 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 en de inhoud ervan zijn eigendom van Ortec Finance. U mag, behalve met onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming, de inhoud niet verspreiden of commercieel exploiteren. Op al onze diensten en activiteiten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, die op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.



contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

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