

Woningmarktanalyse

maandoverzicht bestaande bouw

Nederland

1 december 2025

Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

inhoudsopgave, bron en vormgeving

1 december 2025

Inhoudsopgave

1	analyse totaal alle objecttypen	3
2a	analyse appartementen	10
2b	analyse tussenwoningen	12
2c	analyse hoekwoningen	14
2d	analyse twee-onder-één-kap	16
2e	analyse vrijstaand	18

bron: NVM/Brainbay
support@brainbay.nl
030-8504500
www.brainbay.nl



vormgeving: Eric de Graaf woningmarktanalyse
info@ericdegraaf.nl
06 30 133 603
www.ericdegraaf.nl



Dit overzicht is leverbaar in een veel uitgebreidere vorm met alle ontwikkelingen van transacties, aanbod en aanmeldingen voor ieder gewenst gebied in Nederland, per maand en/of per kwartaal en voor bestaande bouw, nieuwbouw en de huurmarkt. Ook personalisatie en maatwerk is mogelijk met b.v. eigen logo, kleurstelling en keuze van informatie. Uitgebreide analyses zijn mogelijk per objecttype, per oppervlakteklasse, per bouwperiode en per prijsklasse. Instructie hoe een overzicht te vervaardigen wordt altijd meegeleverd. **Ken jouw woningmarkt; meten is weten!**

Bel of mail Eric de Graaf voor de mogelijkheden en een voorbeeldexemplaar

Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 1. analyse totaal alle objecttypen

1 december 2025

Cijfers over alle door **NVM+Vastgoed NL** makelaars aangemelde woningen bestaande bouw, per maand over het lopende jaar alsmede de twee voorgaande kalenderjaren.

Over onderstaande kengetallen:

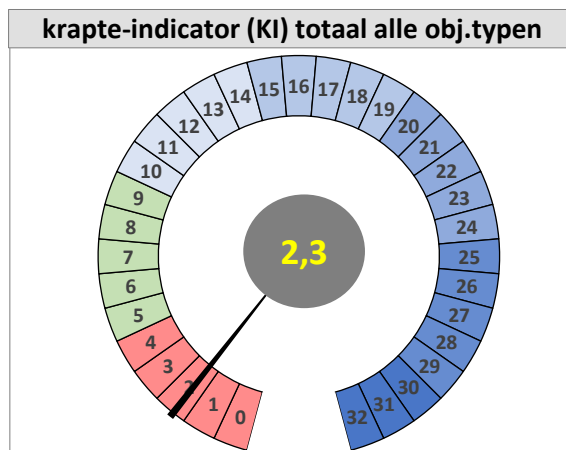
Voor de **lopende maand** wordt nog aan- en afgemeld waardoor het aantal transacties en aantal nieuwe aanmeldingen nog zal stijgen. Het aantal in aanbod zal juist dalen omdat een deel bestaat uit definitieve transacties uit de afgelopen maand die nog afgemeld moeten worden en nu dus ten onrechte worden meegeteld bij het aanbod. Dit alles geldt in mindere mate ook voor transacties, aanmeldingen en aanbod tot 3 maanden daarvoor.

Aantal transacties en aantal aanmeldingen zowel over de afgelopen maand als over het lopende jaar t/m de afgelopen maand. Als de datum van dit overzicht in januari ligt, dan gaan de cumulatieven over het vorige jaar; in alle andere maanden gaan ze over het lopende jaar.

Aantal in aanbod en looptijd van aanbod zijn gemeten op de 1^e dag van de vorige maand.

Krapte-indicator is het aantal in aanbod op de eerste dag van de vorige maand gedeeld door het aantal transacties van de vorige maand plus de 2 maanden daarvoor.

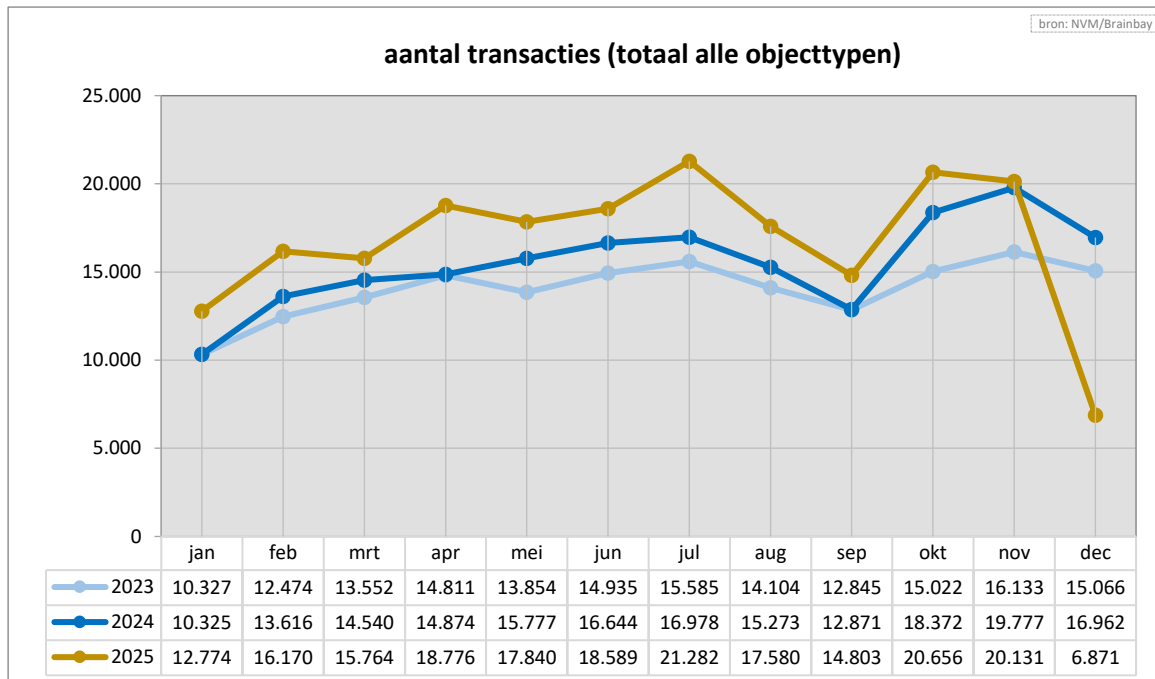
kengetallen - totaal alle objecttypen					bron: NVM/Brainbay
soort informatie	gemeten datum of periode	waarde nu	waarde vorig jr	procentueel verschil	
aantal transacties	nov 2025	20.131	19.777	1,8%	
	2025 cumulatief t/m nov	194.365	169.047	15,0%	
	2024 jan t/m dec	186.009	168.708	10,3%	
transactieprijs	nov 2025	€ 489.000	€ 474.000	3,2%	
transactieprijs per m ²	nov 2025	€ 4.621	€ 4.469	3,4%	
aantal nieuwe aanmeldingen	nov 2025	22.949	20.980	9,4%	
	2025 cumulatief t/m nov	221.659	186.910	18,6%	
aantal in aanbod	1 nov 2025	42.990	35.460	21,2%	
looptijd van aanbod	1 nov 2025	44	48	-7,7%	
krapte-indicator (KI)	nov 2025 + 2 mnd eerder	2,3	2,1	n.v.t.	



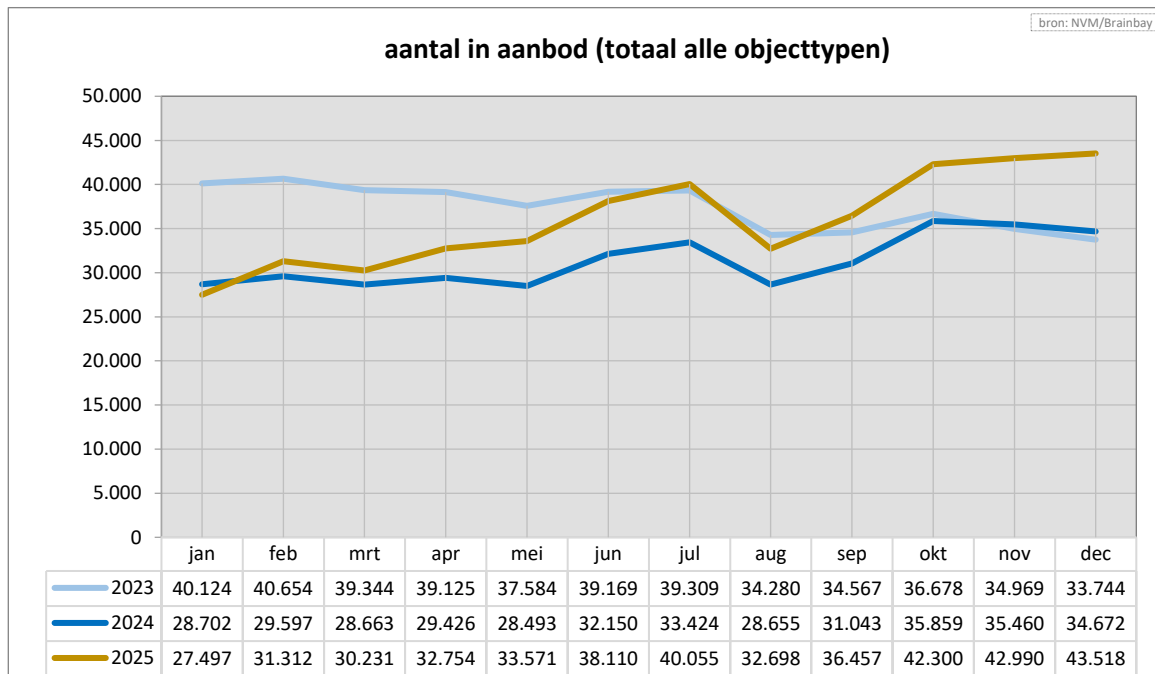
Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 1. analyse totaal alle objecttypen

1 december 2025



Aantal transacties van alle vijf objecttypen bij elkaar, per maand over het lopende jaar alsmede over de 2 voorgaande kalenderjaren. Voor de lopende maand zal het **aantal transacties nog stijgen** en dat geldt in mindere mate ook voor de 3 maanden daarvoor. Dat komt door late afmeldingen in Tiara. Cijfers zijn altijd 2 weken verschoven: cijfers van bv. feb zijn dus transacties 16 jan t/m 15 feb. Een transactie wordt gekenmerkt door een ingevulde "datum ondertekening akte"

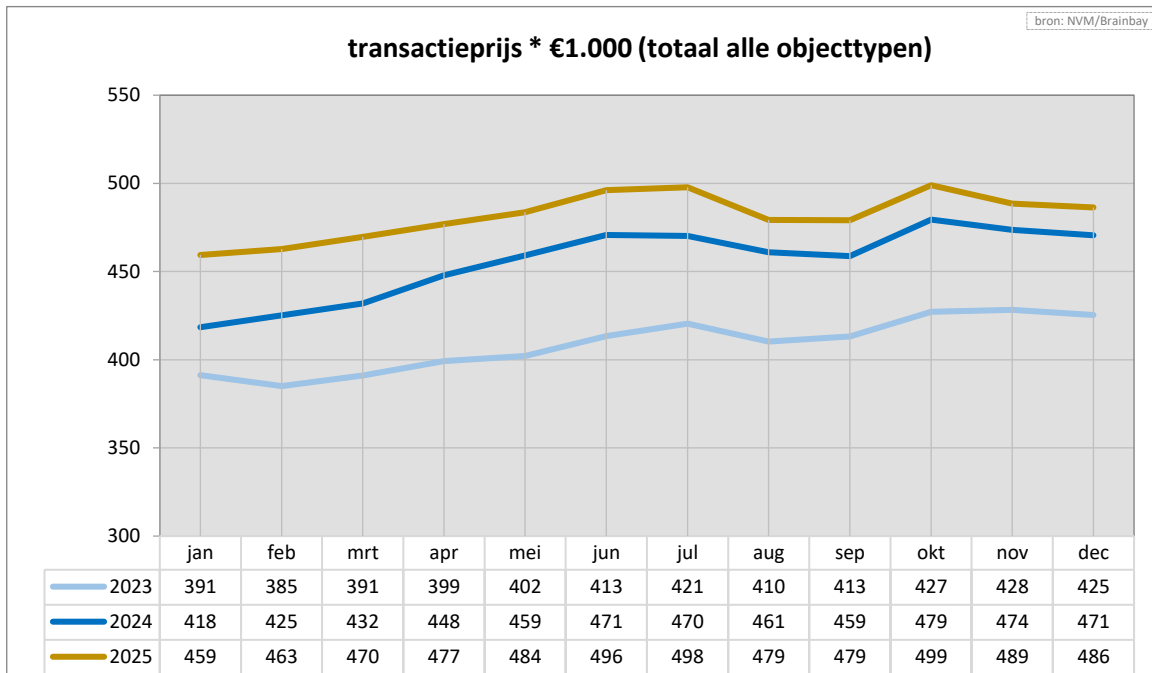


Aantal objecten in aanbod op de 1e dag van de maand. Veel van het aanbod van de huidige maand betreft panden die definitief verkocht zijn in voorgaande maand(en) maar pas in de lopende maand of nog later afgemeld worden. Daardoor zal het **aanbod van de lopende maand nog dalen**. Woningen die zijn verkocht onder voorbehoud worden meegeteld bij de transacties.

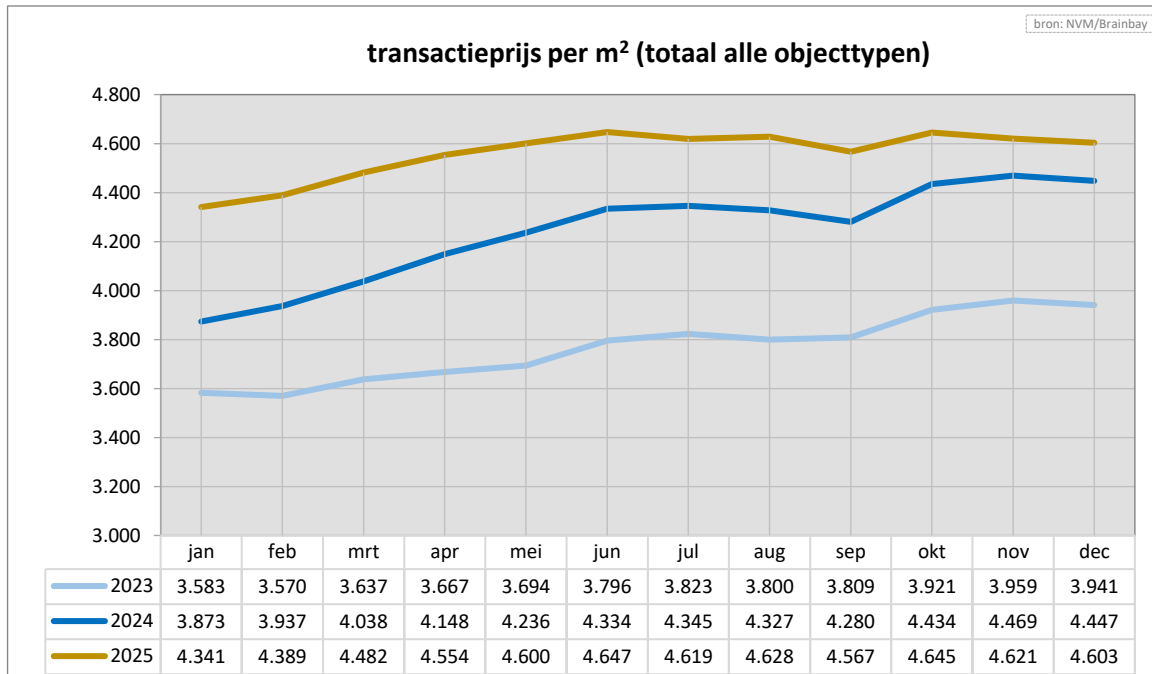
Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 1. analyse totaal alle objecttypen

1 december 2025



De mediane transactieprijs in duizenden euro's van alle objecttypen bij elkaar, per maand over het lopende jaar alsmede over de 2 voorgaande kalenderjaren. Op basis van het aantal transacties in de lopende maand is -indicatief- de transactieprijs van de lopende maand al weergegeven. Deze kan nog behoorlijk wijzigen; dat geldt in mindere mate ook voor de 3 maanden daarvoor.

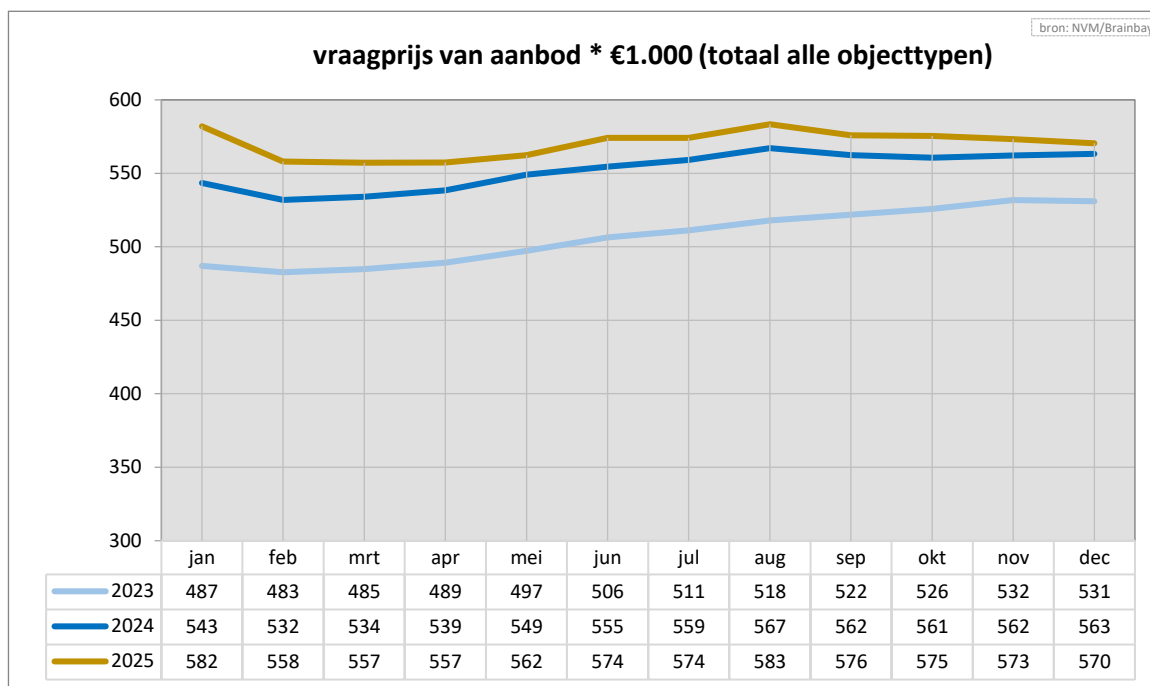


De mediane transactieprijs per m² in euro's van alle objecttypen bij elkaar, per maand over het lopende jaar alsmede over de 2 voorgaande kalenderjaren. Op basis van het aantal transacties in de lopende maand is -indicatief- de transactieprijs per m² van de lopende maand al weergegeven. Deze kan nog behoorlijk wijzigen; dat geldt in mindere mate ook voor de 3 maanden daarvoor.

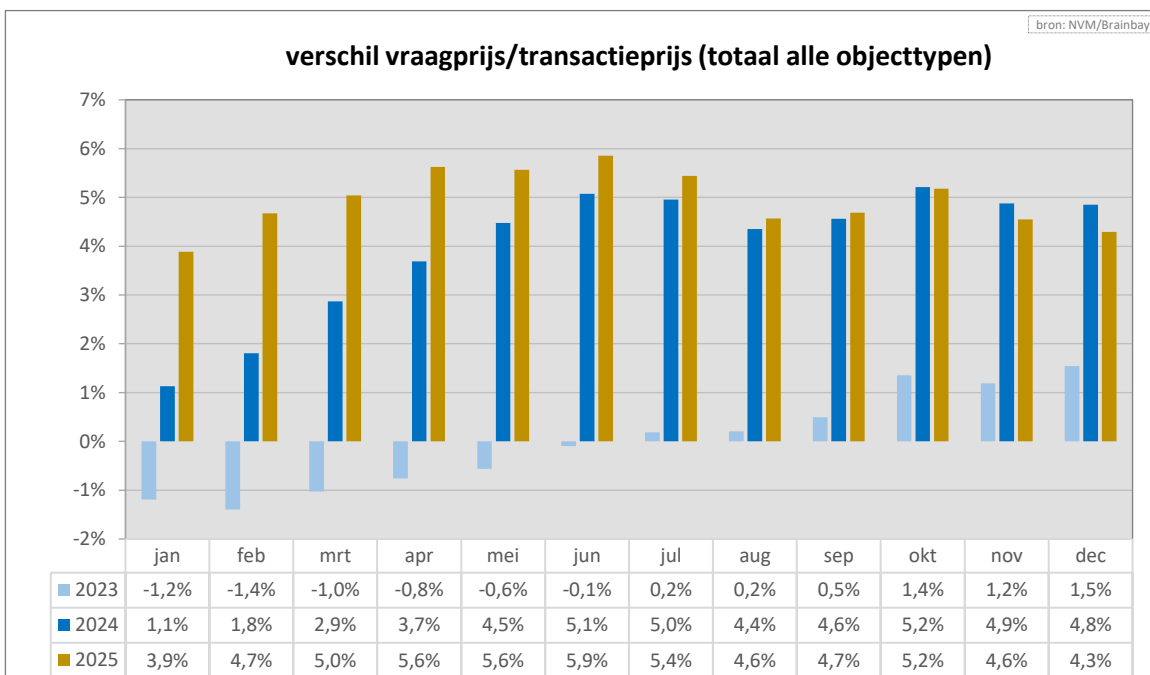
Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 1. analyse totaal alle objecttypen

1 december 2025



De mediane vraagprijzen in duizenden euro's van objecten die op de 1e dag van de betreffende maand tot het aanbod werden gerekend, van alle objecttypen bij elkaar, per maand over het lopende jaar alsmede over de 2 voorgaande kalenderjaren. Aanbod van m.n. de lopende maand daalt nog (zie bij aantal in aanbod) waardoor ook de vraagprijs nog bijgesteld wordt.

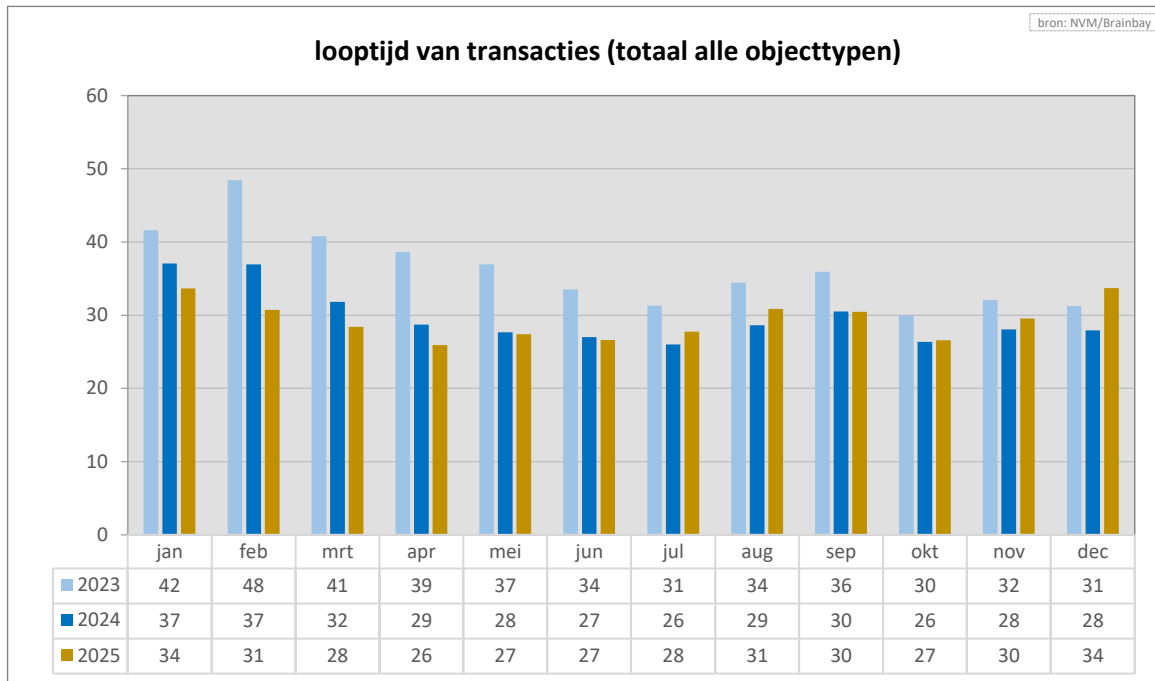


Het procentuele verschil tussen de (laatste) vraagprijs en de transactieprijs. Indien positief dan is de transactieprijs hoger dan de vraagprijs, bij negatief dus lager.

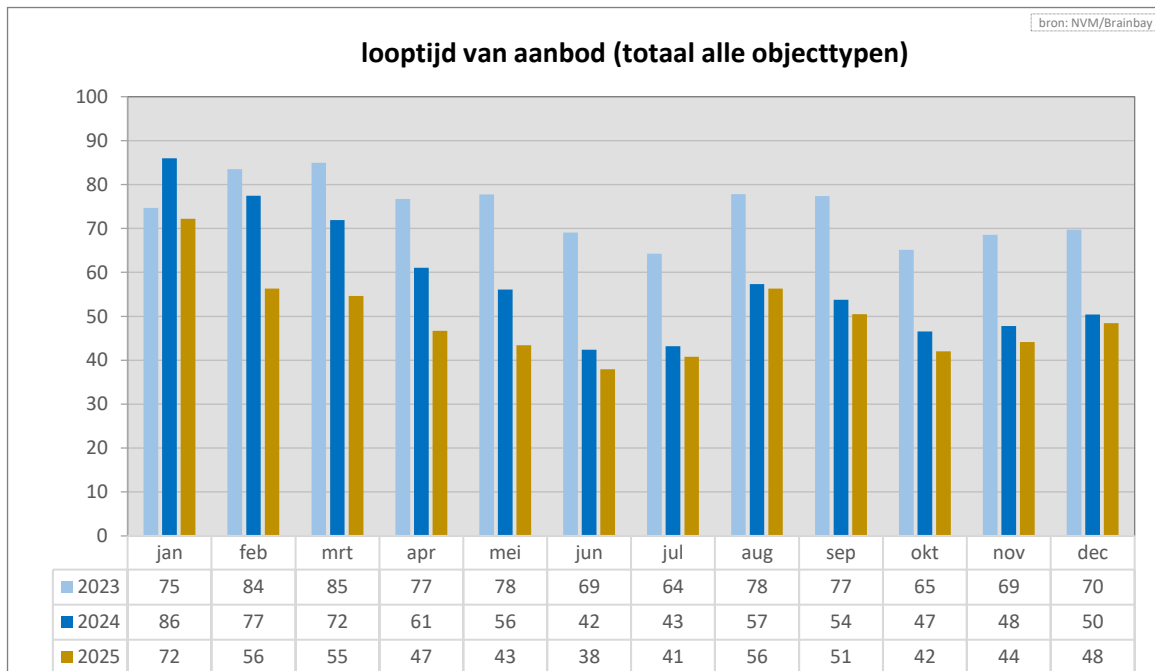
Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 1. analyse totaal alle objecttypen

1 december 2025



Ook wel verkooptijd genoemd. Grafiek met de mediane transactielooptijd van alle objecttypen bij elkaar, per maand over het lopende jaar alsmede over de 2 voorgaande kalenderjaren. Het gaat hier om de looptijd van reeds verkochte objecten, inclusief verkocht onder voorbehoud. De gemeten tijd begint bij de aanmelddatum en eindigt bij de datum koopakte (getekend door verkoper en koper).

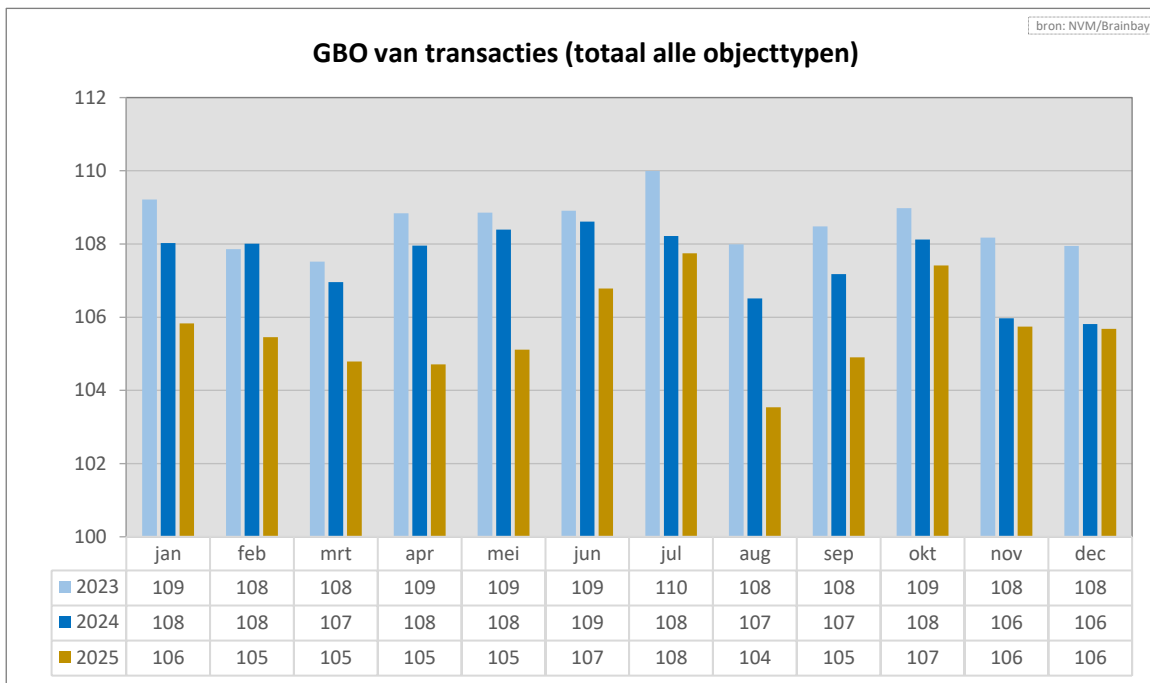


De mediane looptijd van het aanbod van alle objecttypen bij elkaar, per maand over het lopende jaar alsmede over de 2 voorgaande kalenderjaren. Het gaat hier om de looptijd van objecten die op de 1e dag van de betreffende maand tot het aanbod behoorden.

Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

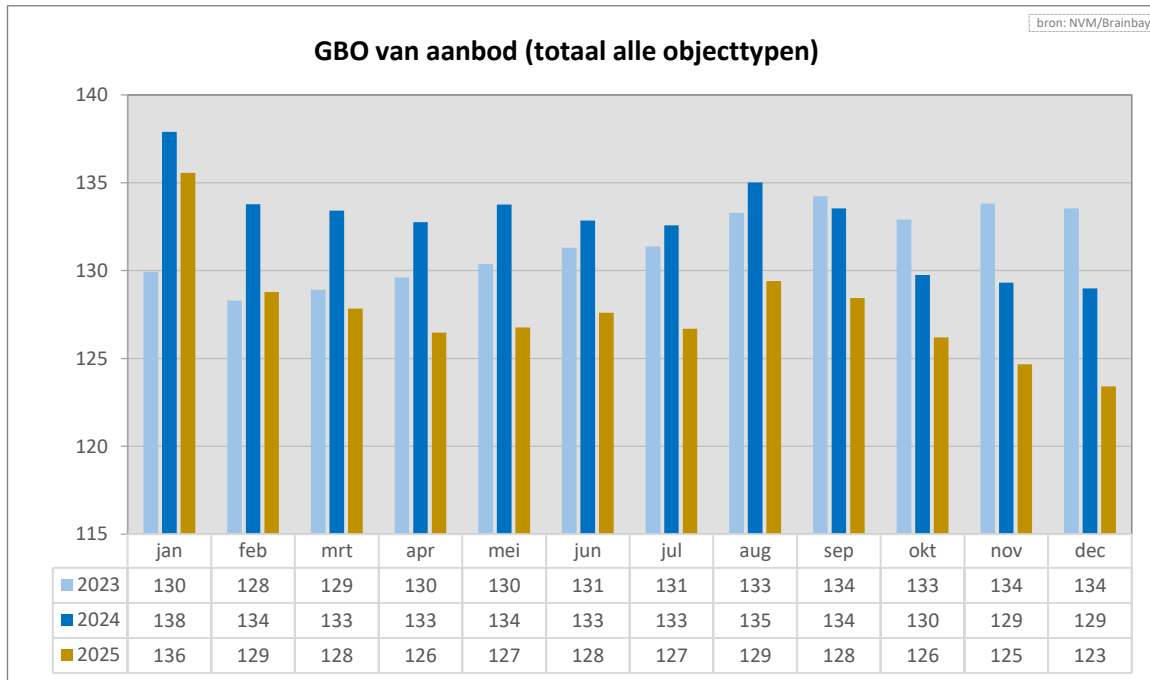
Nederland 1. analyse totaal alle objecttypen

1 december 2025



Gebruiksoppervlakte van de transacties, in vierkante meters van alle objecttypen bij elkaar, per maand over het lopende jaar alsmede over het voorgaande kalenderjaar. De GBO van transacties komt overeen met de transactieprijs gedeeld door de transactieprijs per m².

Deze grafiek is ideaal om zowel positieve als negatieve uitschieters in de transactieprijs te verklaren.



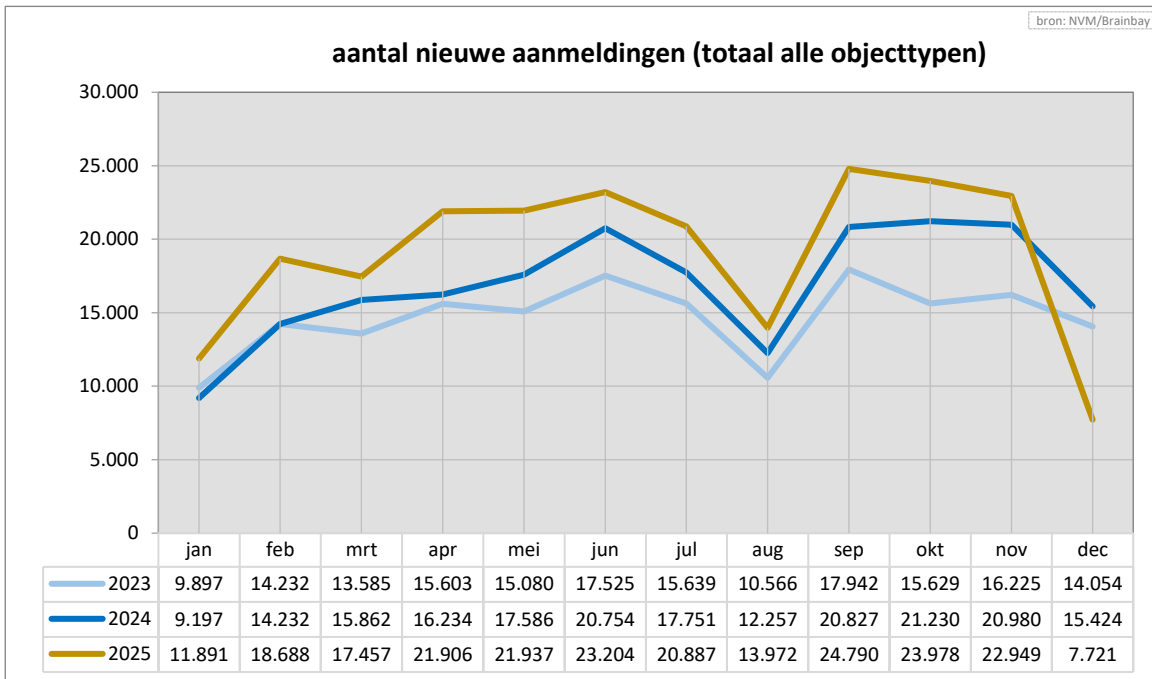
Gebruiksoppervlakte van het aanbod, in vierkante meters van alle objecttypen bij elkaar, per maand over het lopende jaar alsmede over het voorgaande kalenderjaar. De GBO van het aanbod komt overeen met de vraagprijs gedeeld door de vraagprijs per m².

Deze grafiek is ideaal om zowel positieve als negatieve uitschieters in de vraagprijs te verklaren, maar zegt mogelijk ook iets over de verhouding van de objecttypen in het aanbod.

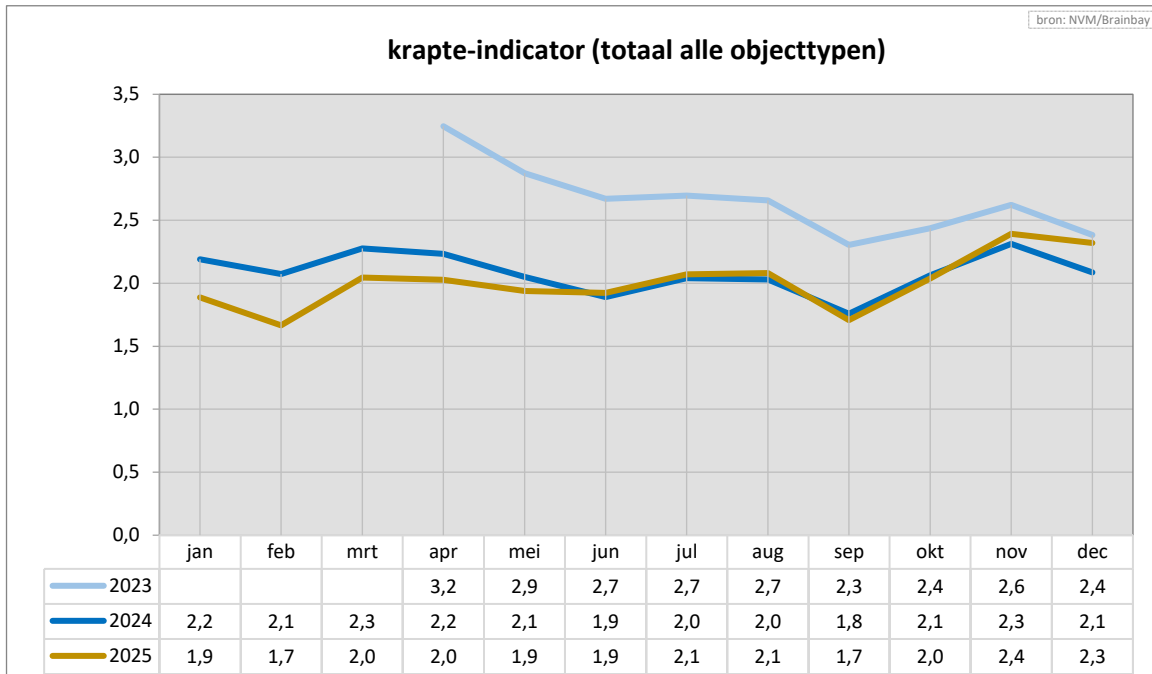
Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 1. analyse totaal alle objecttypen

1 december 2025



Totaal aantal nieuwe aanmeldingen (ongeacht of deze nog in aanbod, ingetrokken of reeds verkocht zijn) van alle objecten bij elkaar, per maand over het lopende jaar alsmede de 2 voorgaande kalenderjaren. Doorgaans is januari de maand met het laagste aantal nieuwe aanmeldingen.

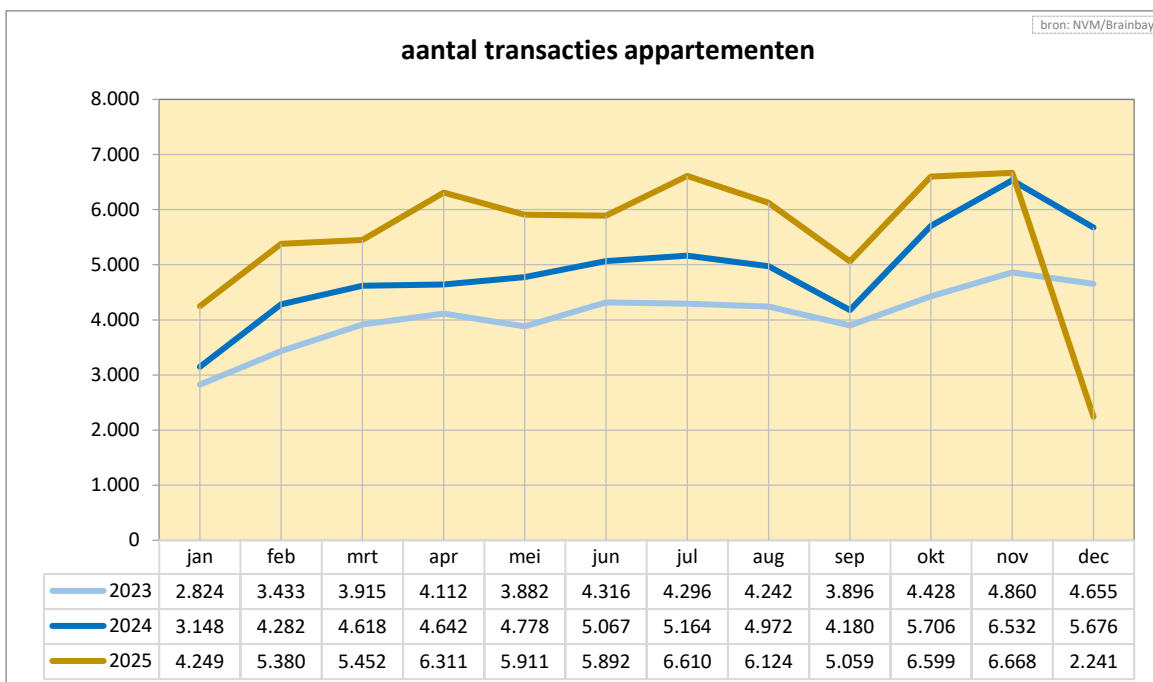


De per maand voortschrijdende krapte-indicator over het lopende jaar alsmede over de 2 voorgaande kalenderjaren. Bij het berekenen van de KI wordt het aanbod van de lopende maand niet betrokken om redenen beschreven bij "aantal in aanbod". De KI = 3 x aanbod van vorige maand / (aantal transacties van vorige maand + de 2 maanden daarvoor). Daarom start de KI in april van het oudste jaar; pas dan zijn er 3 voltooide maanden.

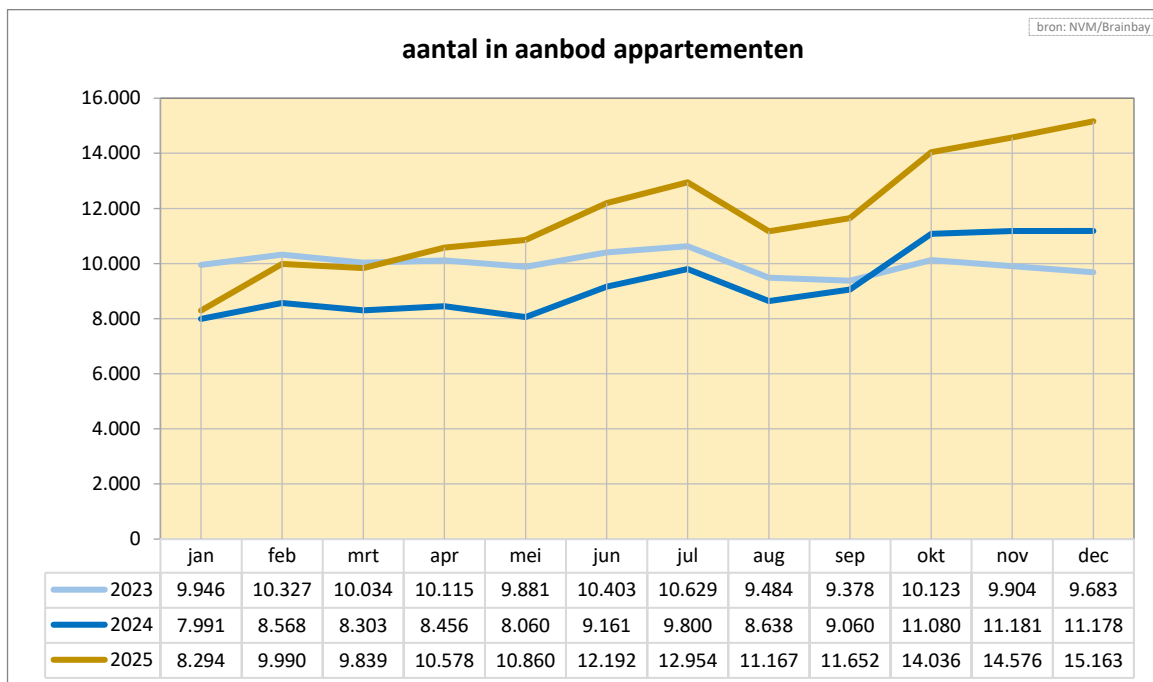
Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 2a. analyse appartementen

1 december 2025



Aantal transacties van appartementen, per maand over het lopende jaar alsmede over de 2 voorgaande kalenderjaren. Voor de lopende maand zal het aantal transacties nog stijgen en dat geldt in mindere mate ook voor de 3 maanden daarvoor. Dat komt door late afmeldingen in Tiara.

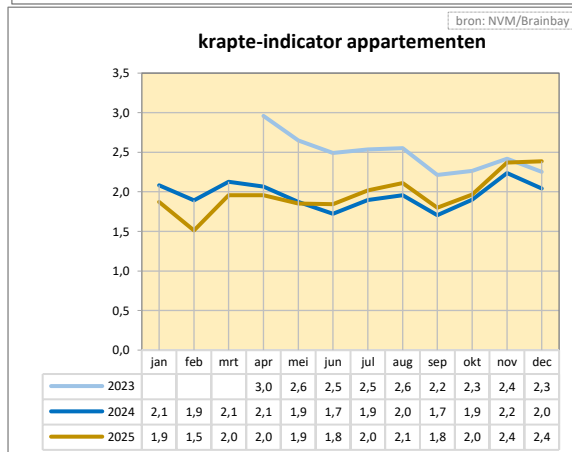
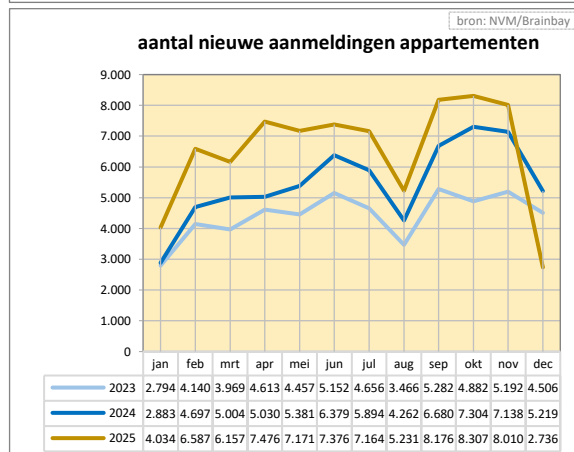
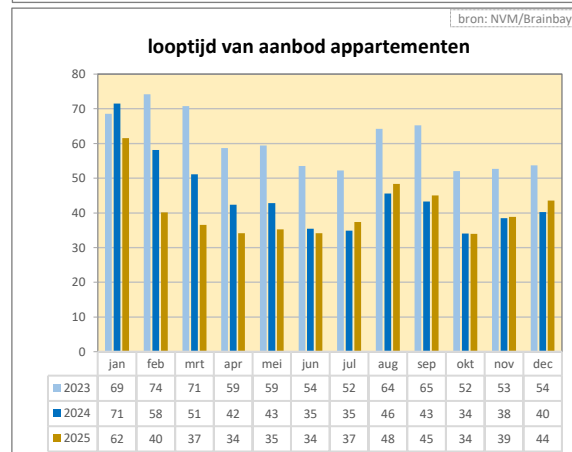
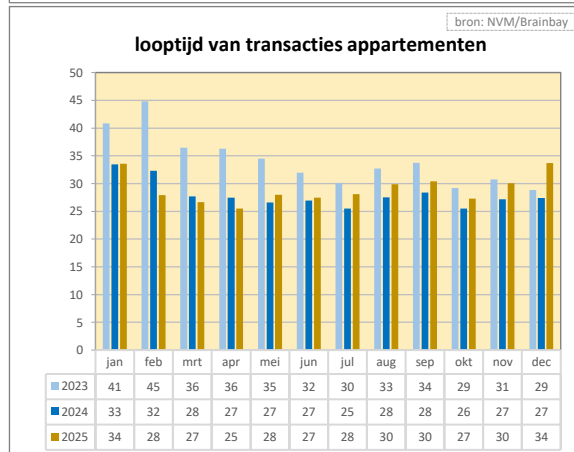
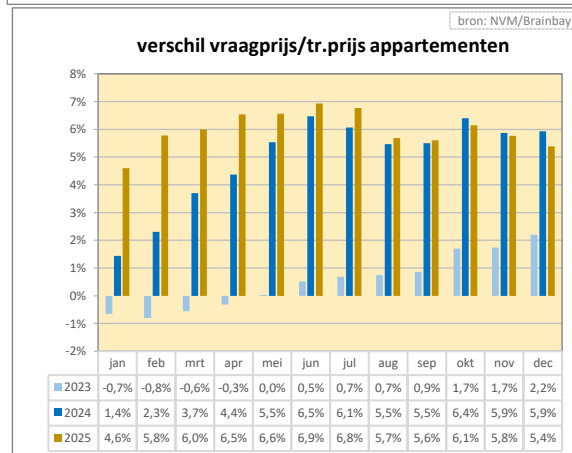
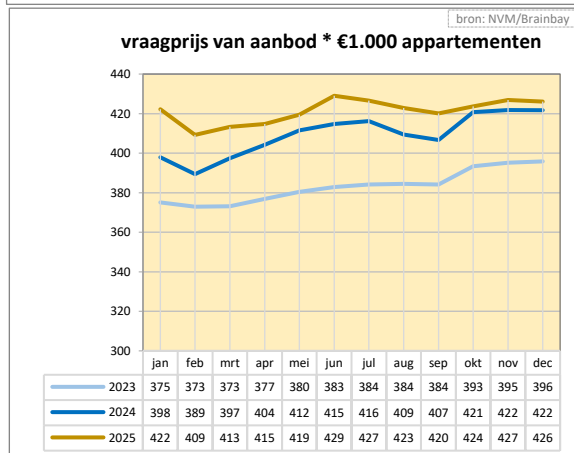
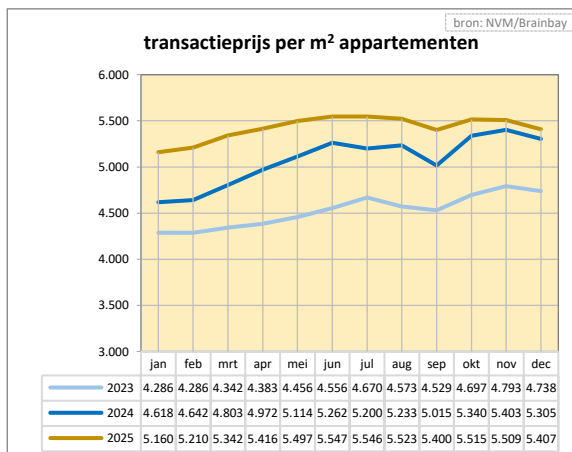
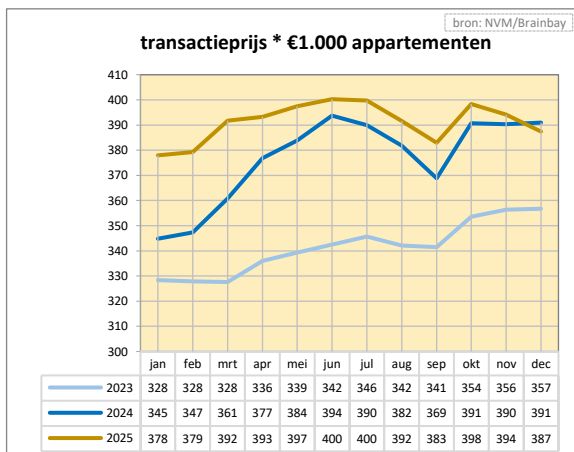


Aantal appartementen in aanbod op de 1e dag van de maand. Veel van het aanbod van de huidige maand betreft appartementen die definitief verkocht zijn in voorgaande maand(en) maar pas in de lopende maand of nog later afgemeld worden. Daardoor zal het aanbod van de lopende maand nog dalen. Woningen die zijn verkocht onder voorbehoud worden meegeteld bij de transacties, niet bij het aanbod.

Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 2a. analyse appartementen

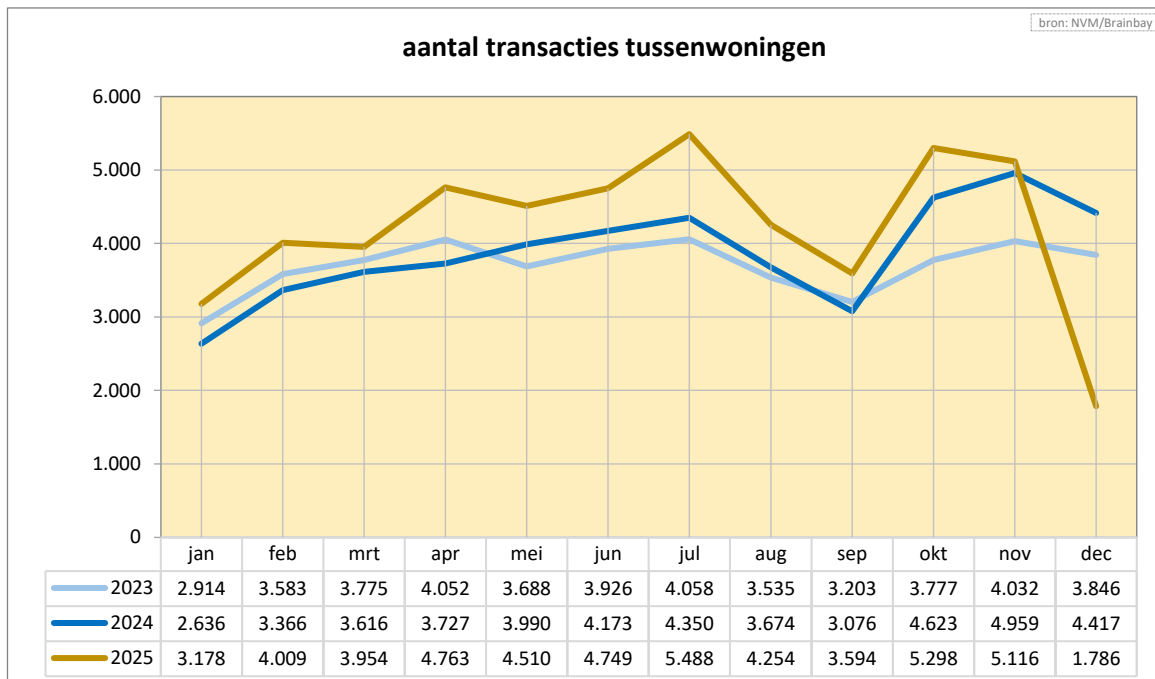
1 december 2025



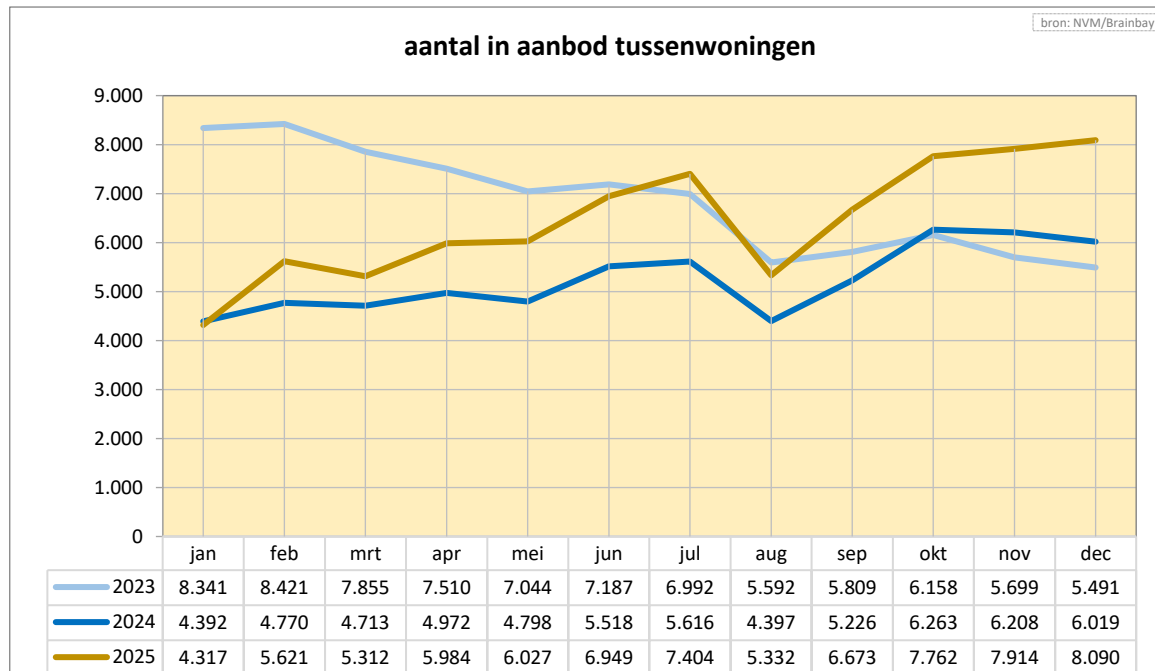
Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 2b. analyse tussenwoningen

1 december 2025



Aantal transacties van tussenwoningen, per maand over het lopende jaar alsmede over de 2 voorgaande kalenderjaren. Voor de lopende maand zal het aantal transacties nog stijgen en dat geldt in mindere mate ook voor de 3 maanden daarvoor. Dat komt door late afmeldingen in Tiara.

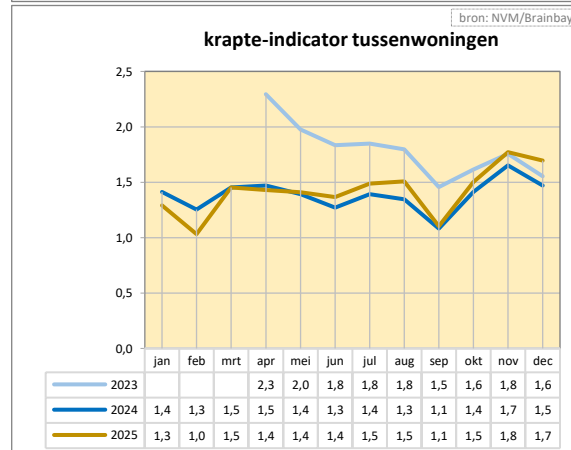
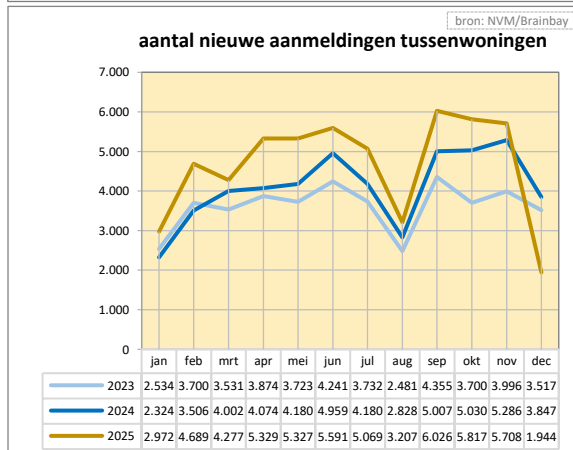
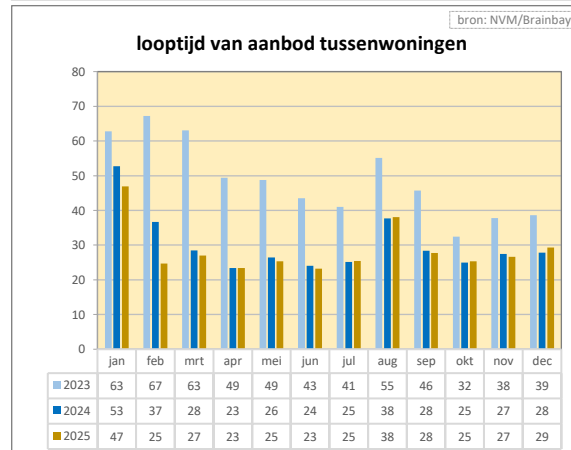
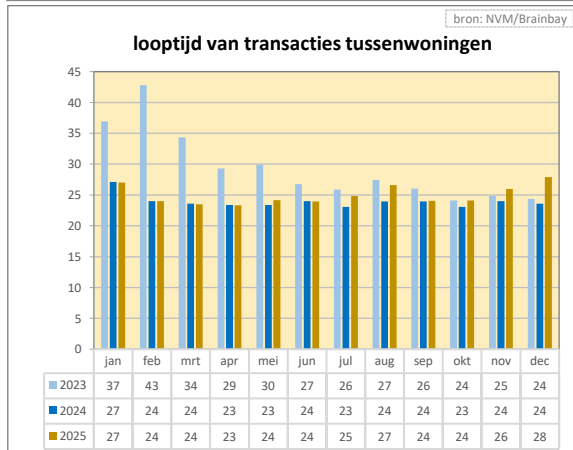
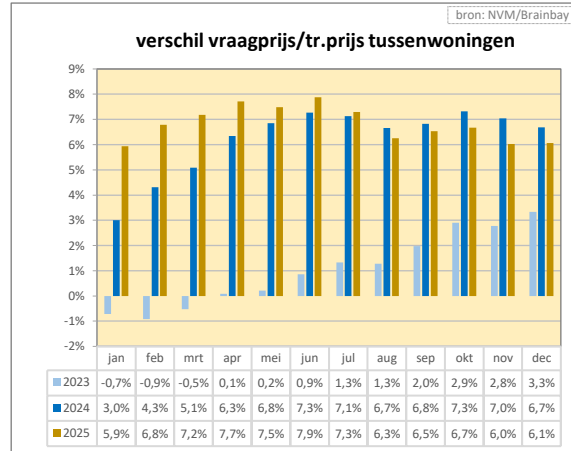
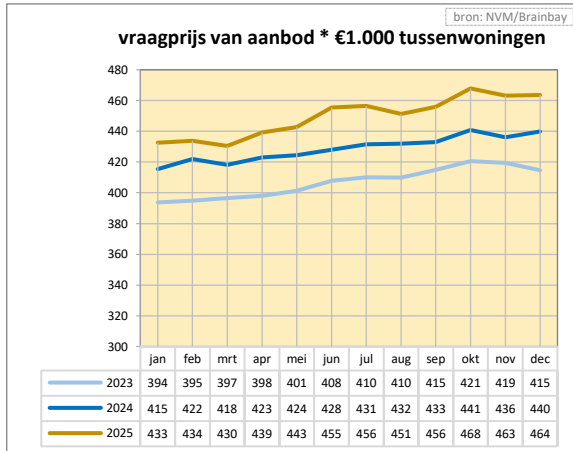
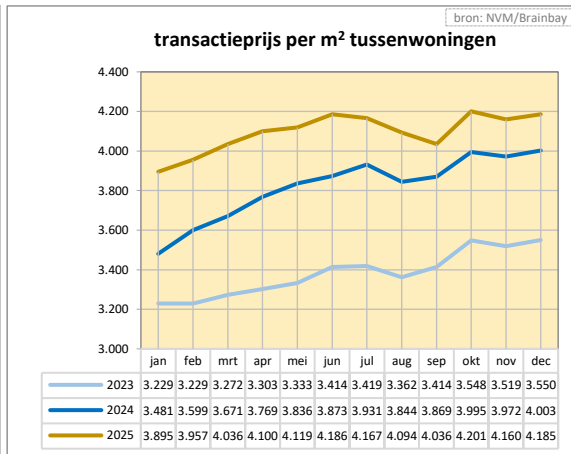
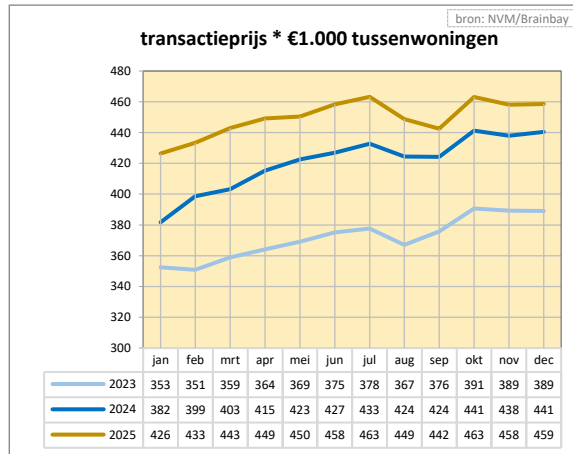


Aantal tussenwoningen in aanbod op de 1e dag van de maand. Veel van het aanbod van de huidige maand betreft tussenwoningen die definitief verkocht zijn in voorgaande maand(en) maar pas in de lopende maand of nog later afgemeld worden. Daardoor zal het aanbod van de lopende maand nog dalen. Woningen die zijn verkocht onder voorbehoud worden meegeteld bij de transacties, niet bij het aanbod.

Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 2b. analyse tussenwoningen

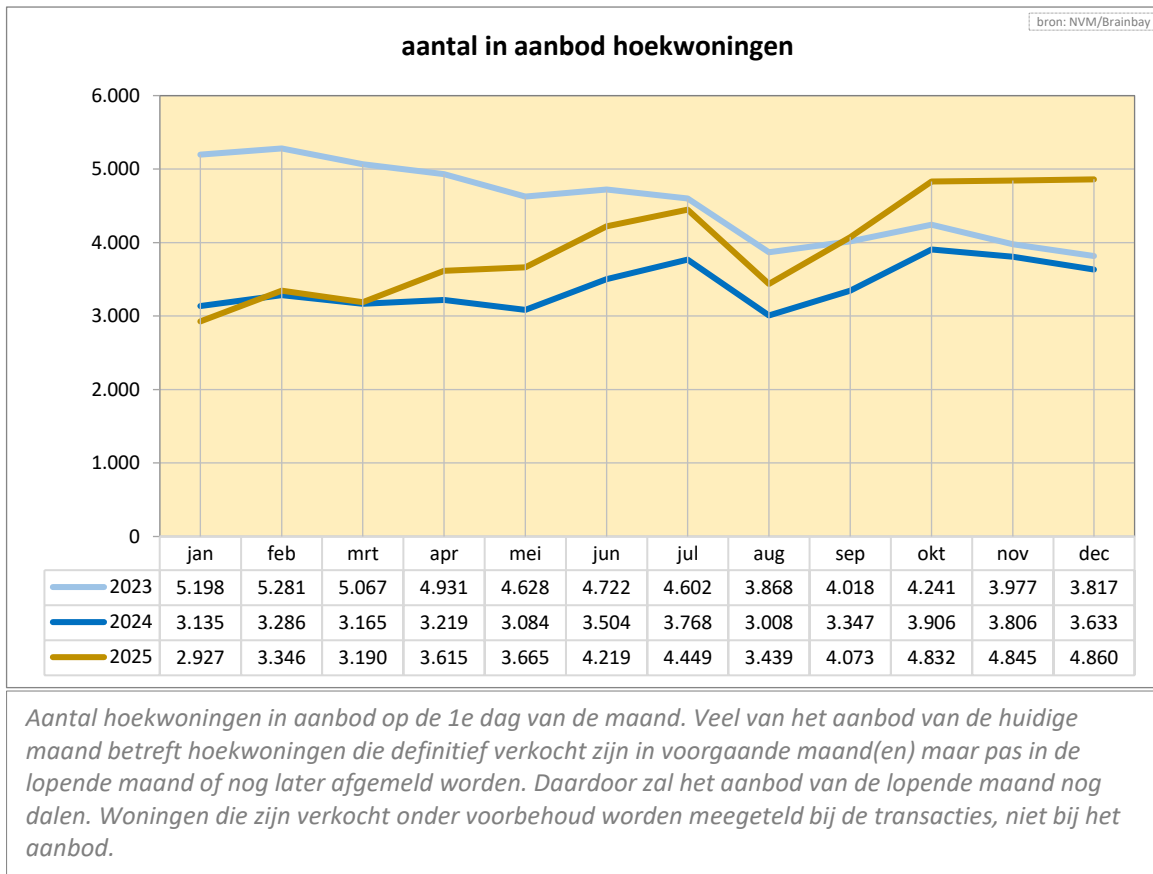
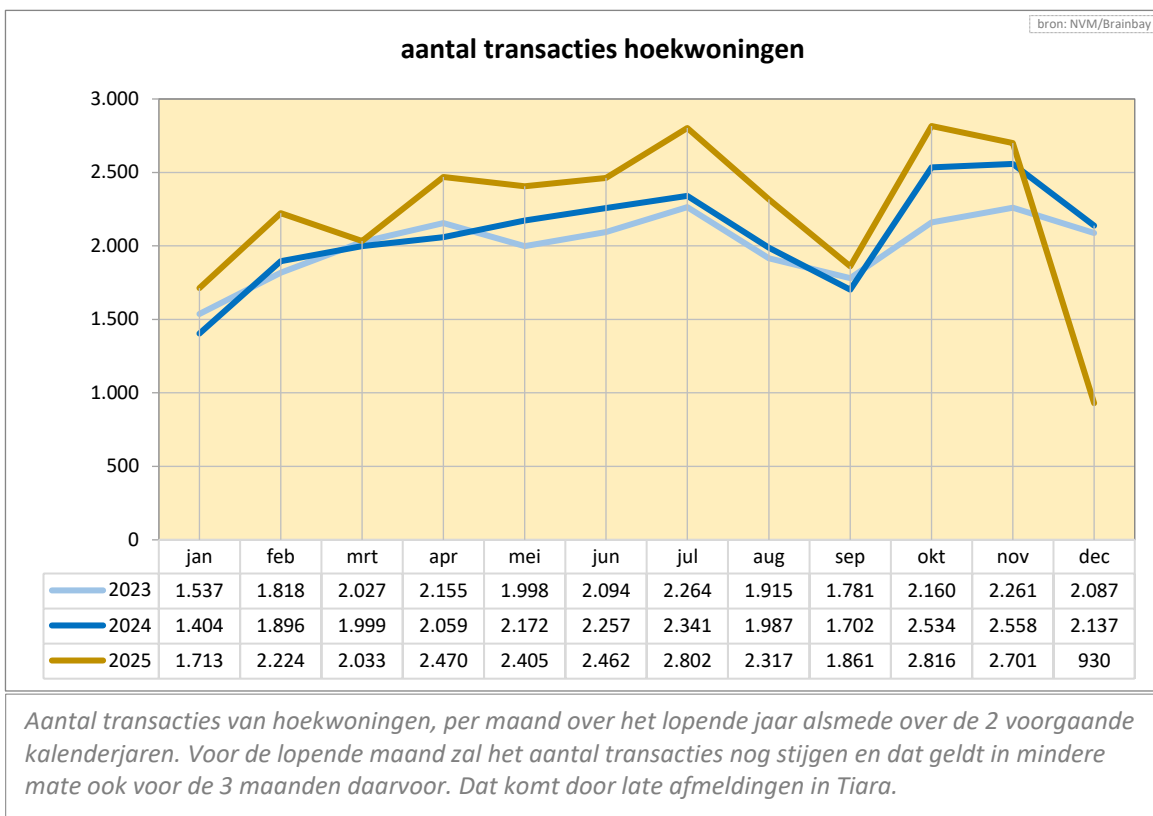
1 december 2025



Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 2c. analyse hoekwoningen

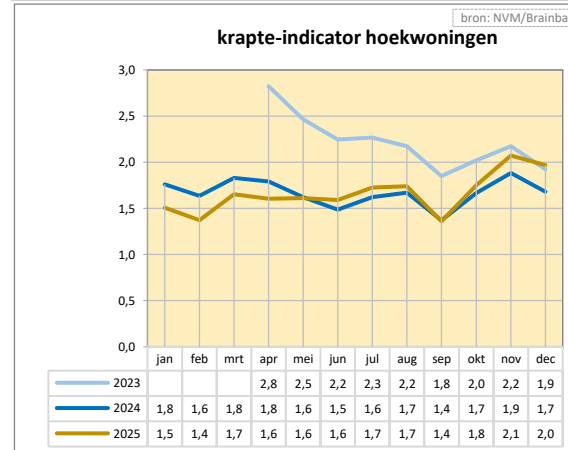
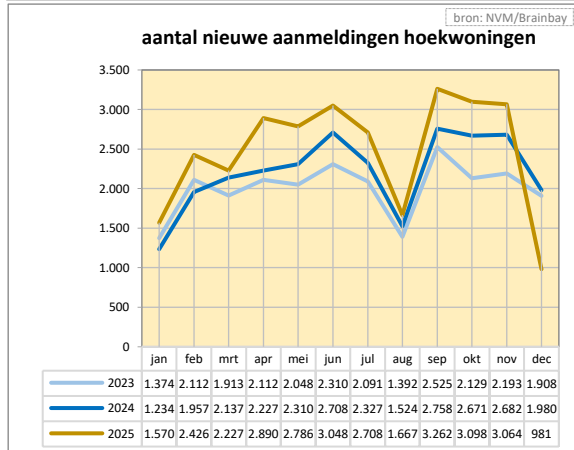
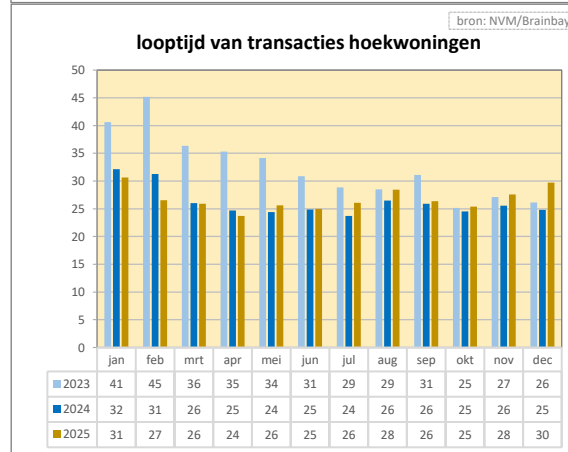
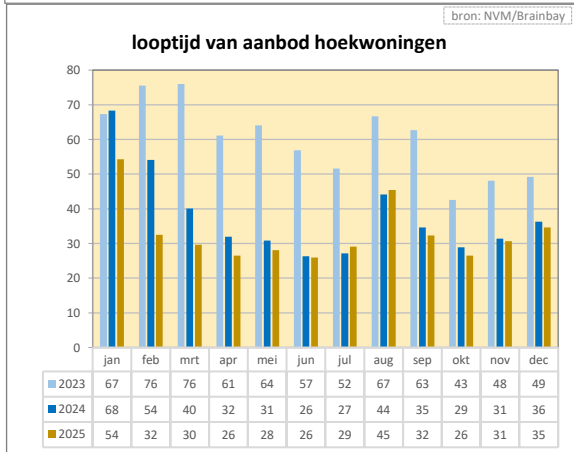
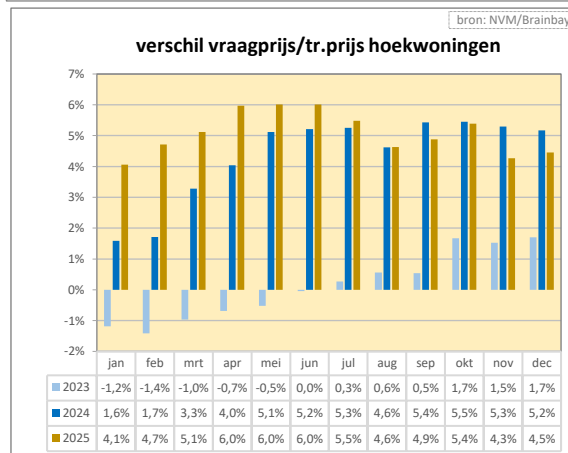
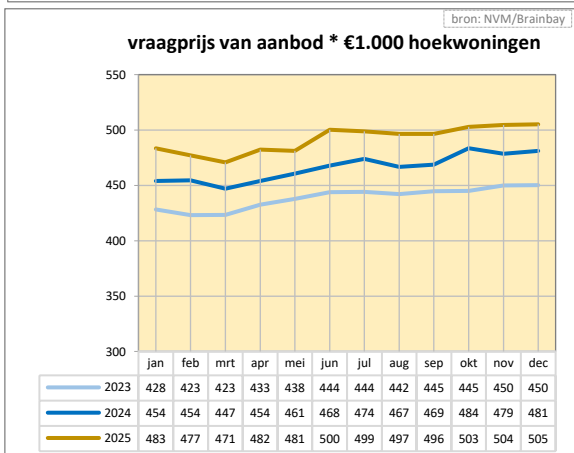
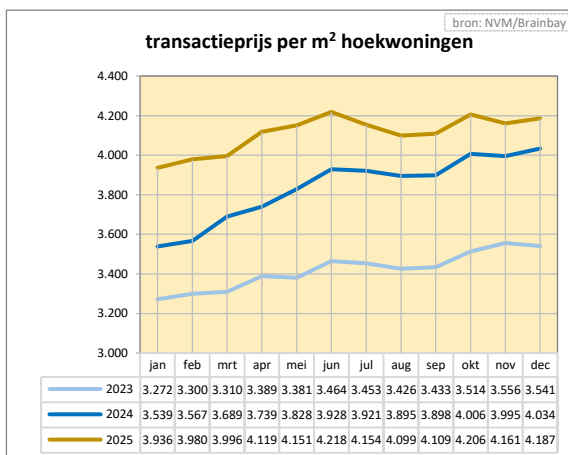
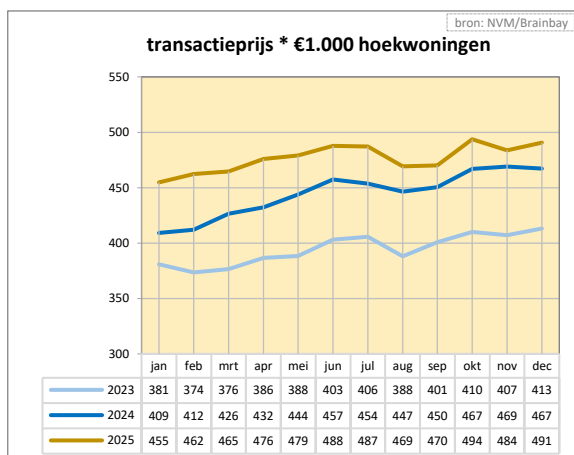
1 december 2025



Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 2c. analyse hoekwoningen

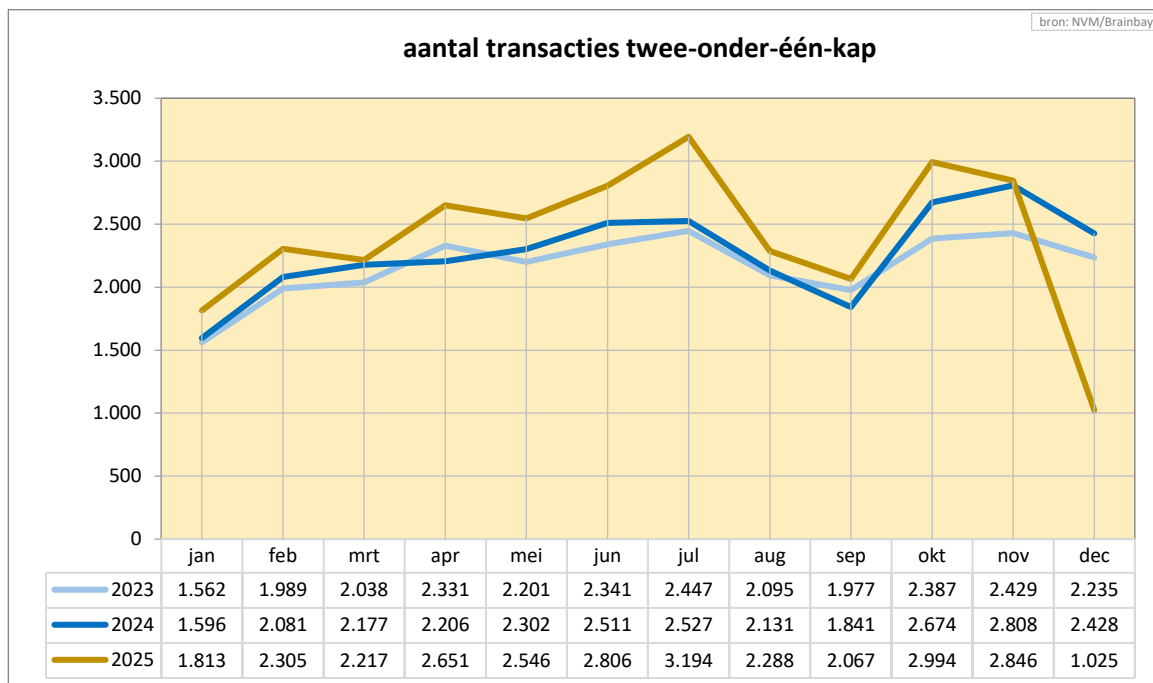
1 december 2025



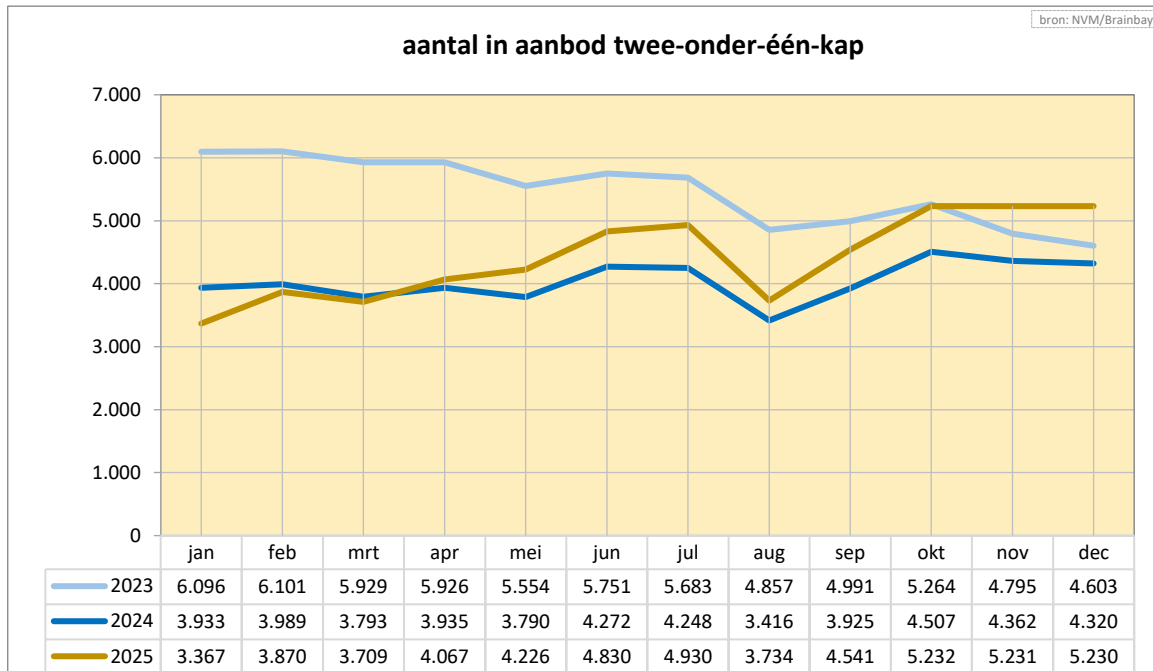
Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 2d. analyse twee-onder-één-kap

1 december 2025



Aantal transacties van twee-onder-één-kap woningen, per maand over het lopende jaar alsmede over de 2 voorgaande kalenderjaren. Voor de lopende maand zal het aantal transacties nog stijgen en dat geldt in mindere mate ook voor de 3 maanden daarvoor. Dat komt door late afmeldingen in Tiara.

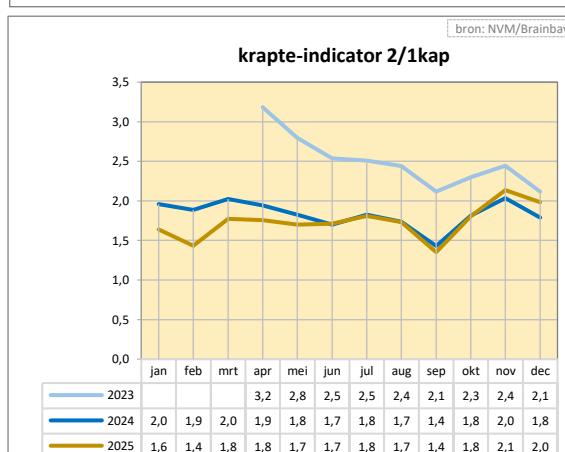
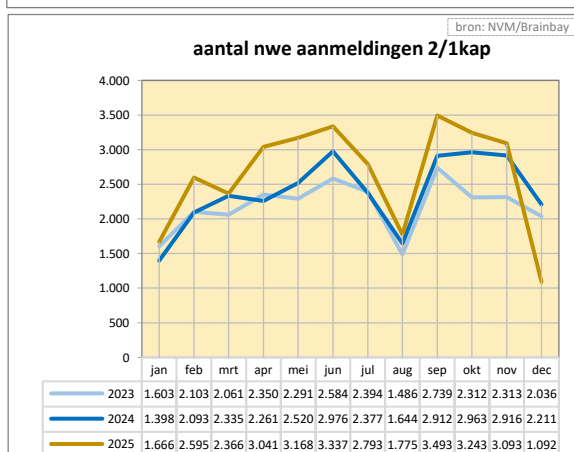
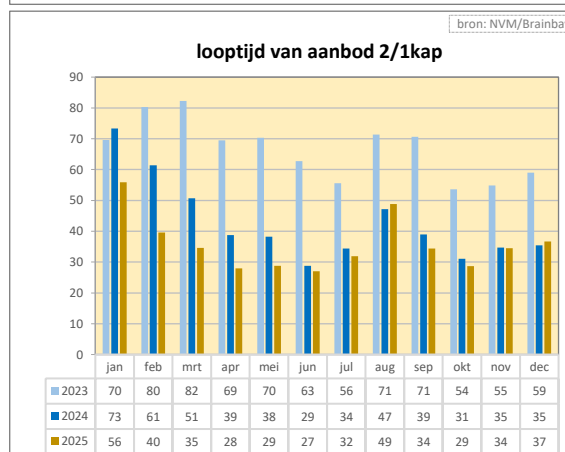
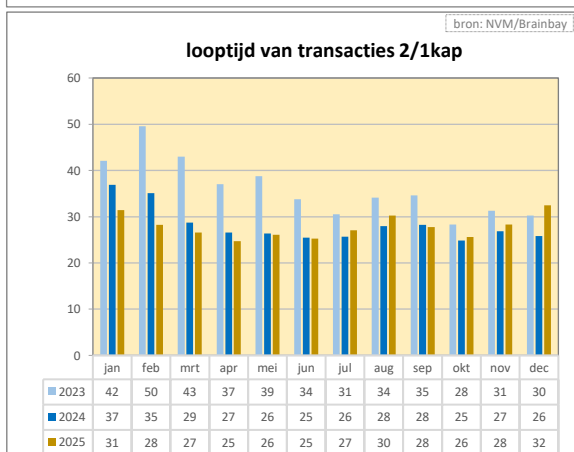
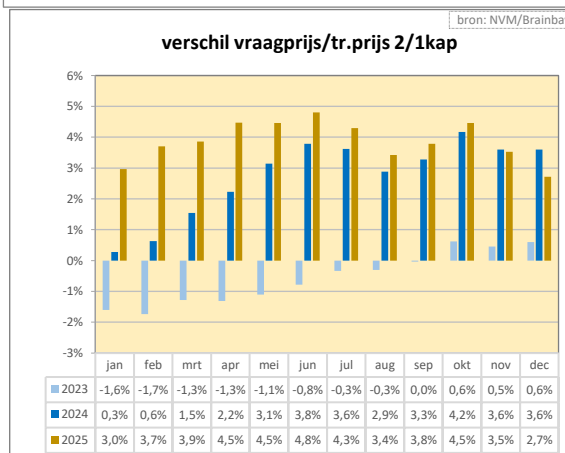
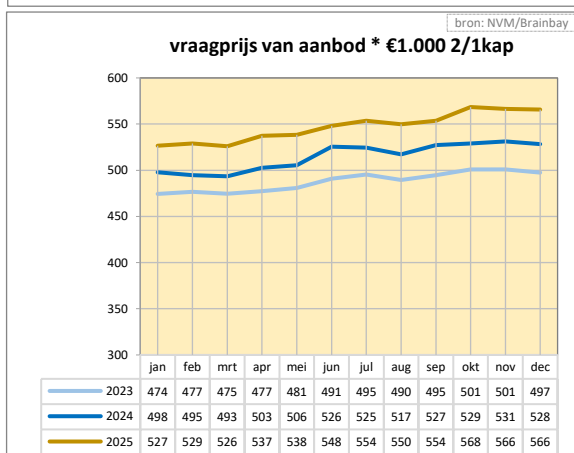
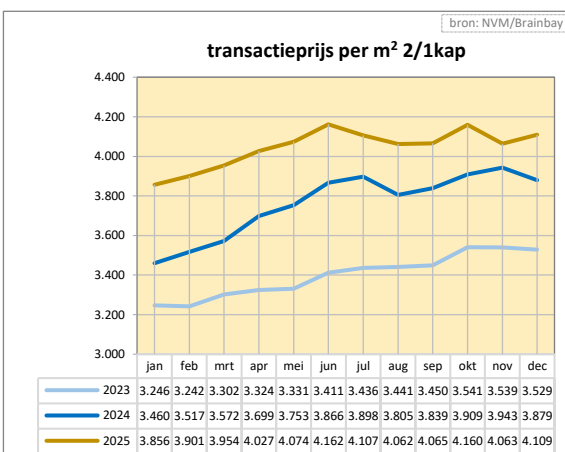
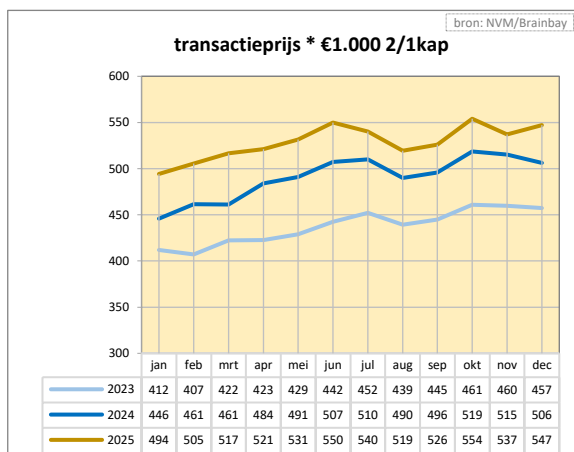


Aantal twee-onder-één-kap woningen in aanbod op de 1e dag van de maand. Veel van het aanbod van de huidige maand betreft twee-onder-één-kap woningen die definitief verkocht zijn in voorgaande maand(en) maar pas in de lopende maand of nog later afgemeld worden. Daardoor zal het aanbod van de lopende maand nog dalen. Woningen die zijn verkocht onder voorbehoud worden meegeteld bij de transacties, niet bij het aanbod.

Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 2d. analyse twee-onder-één-kap

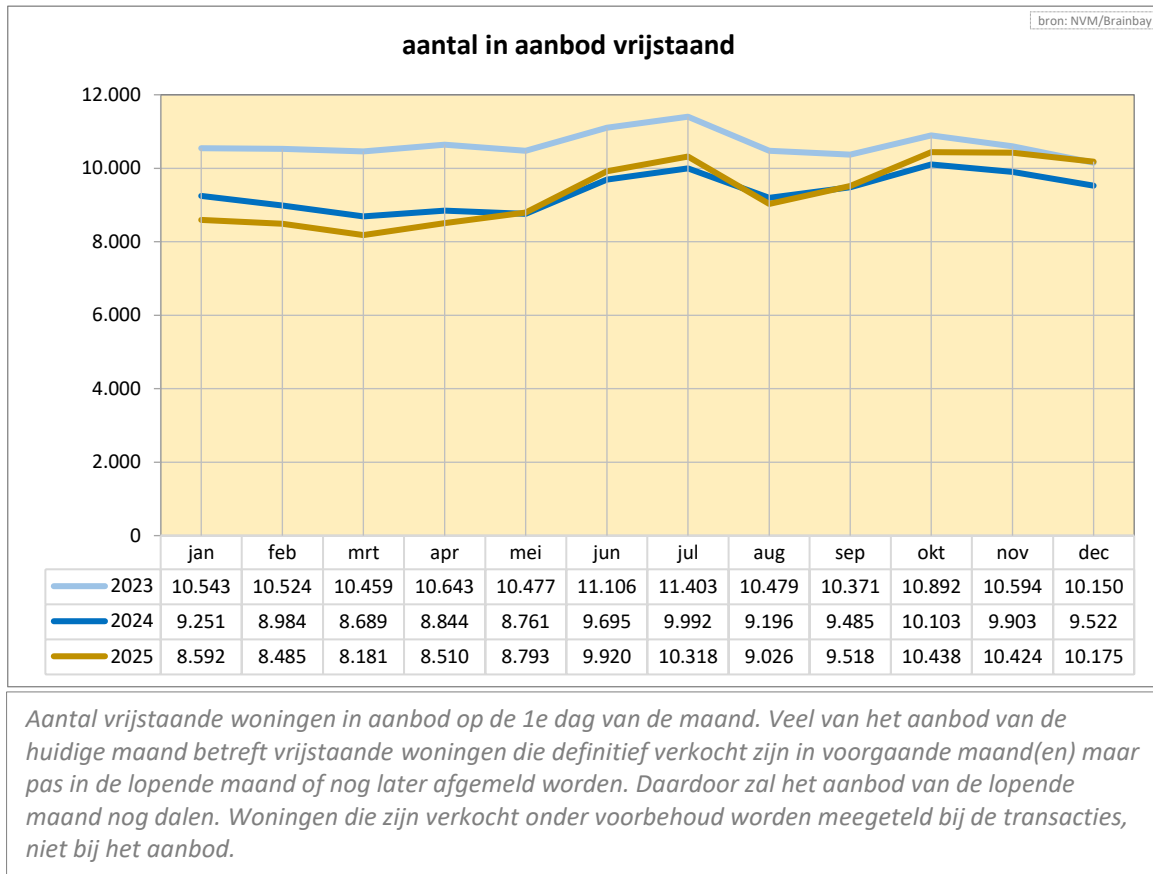
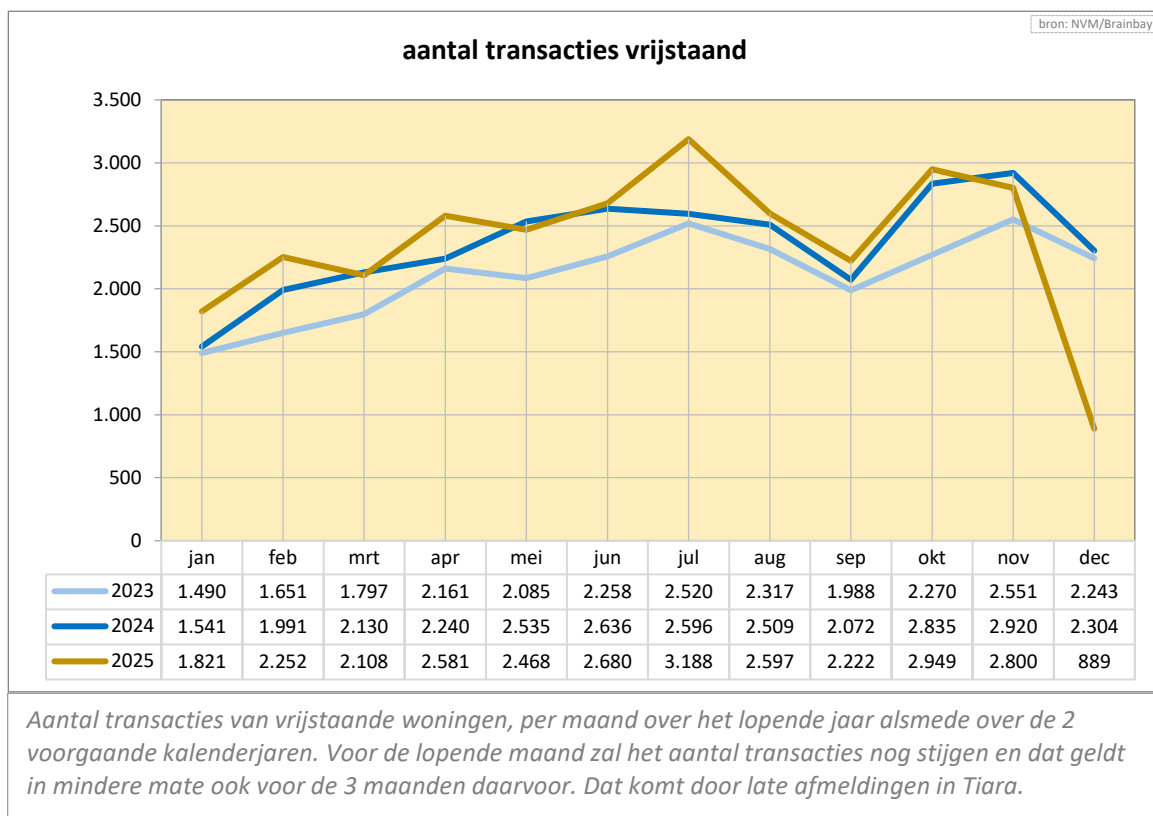
1 december 2025



Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 2e. analyse vrijstaand

1 december 2025



Woningmarktanalyse maandoverzicht bestaande bouw

Nederland 2e. analyse vrijstaand

1 december 2025

