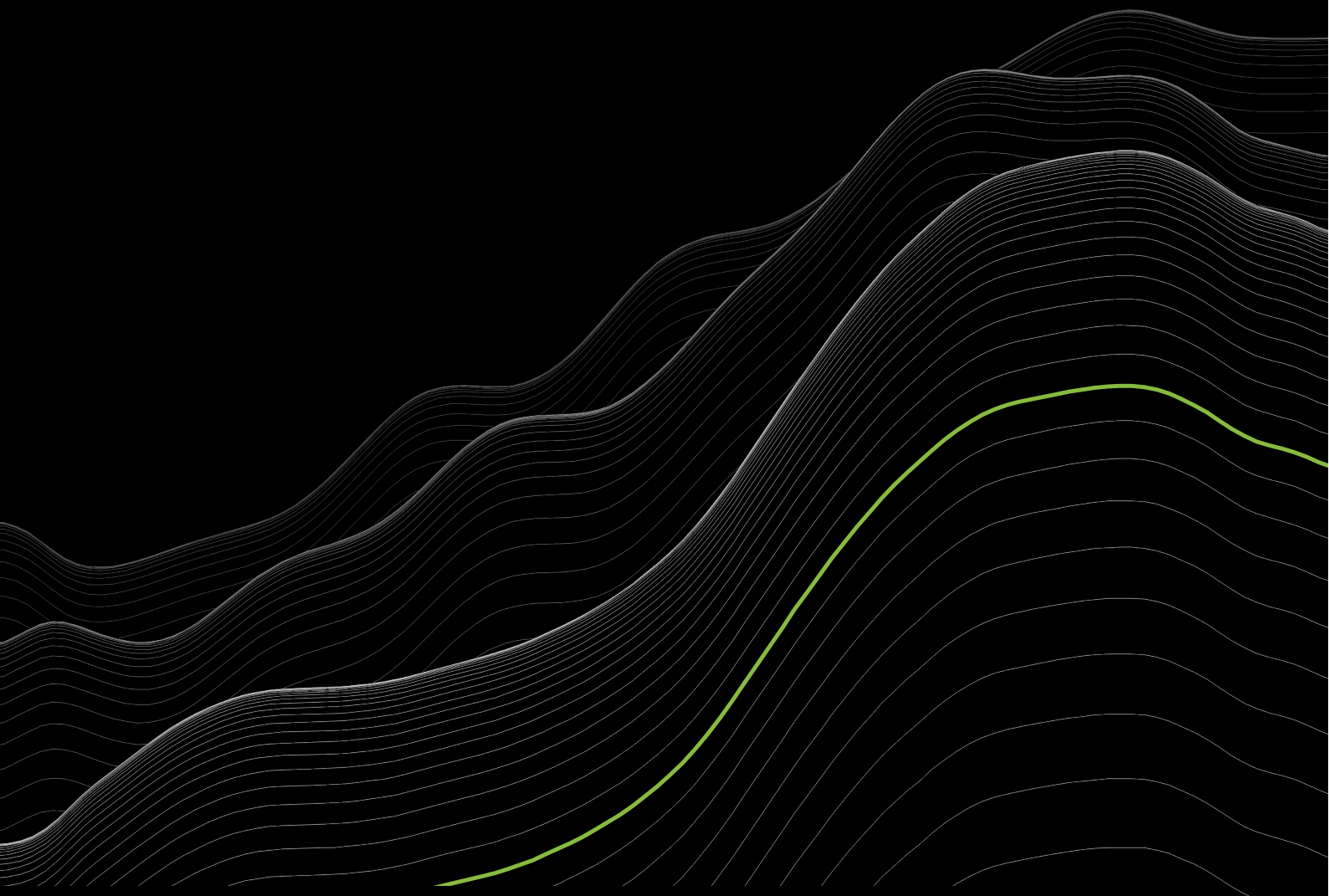
Gevarieerde prijsontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt

Maandalert Nederlandse Woningmarkt – oktober 2026



30 October 2026

ORTEC FINANCE

Introductie

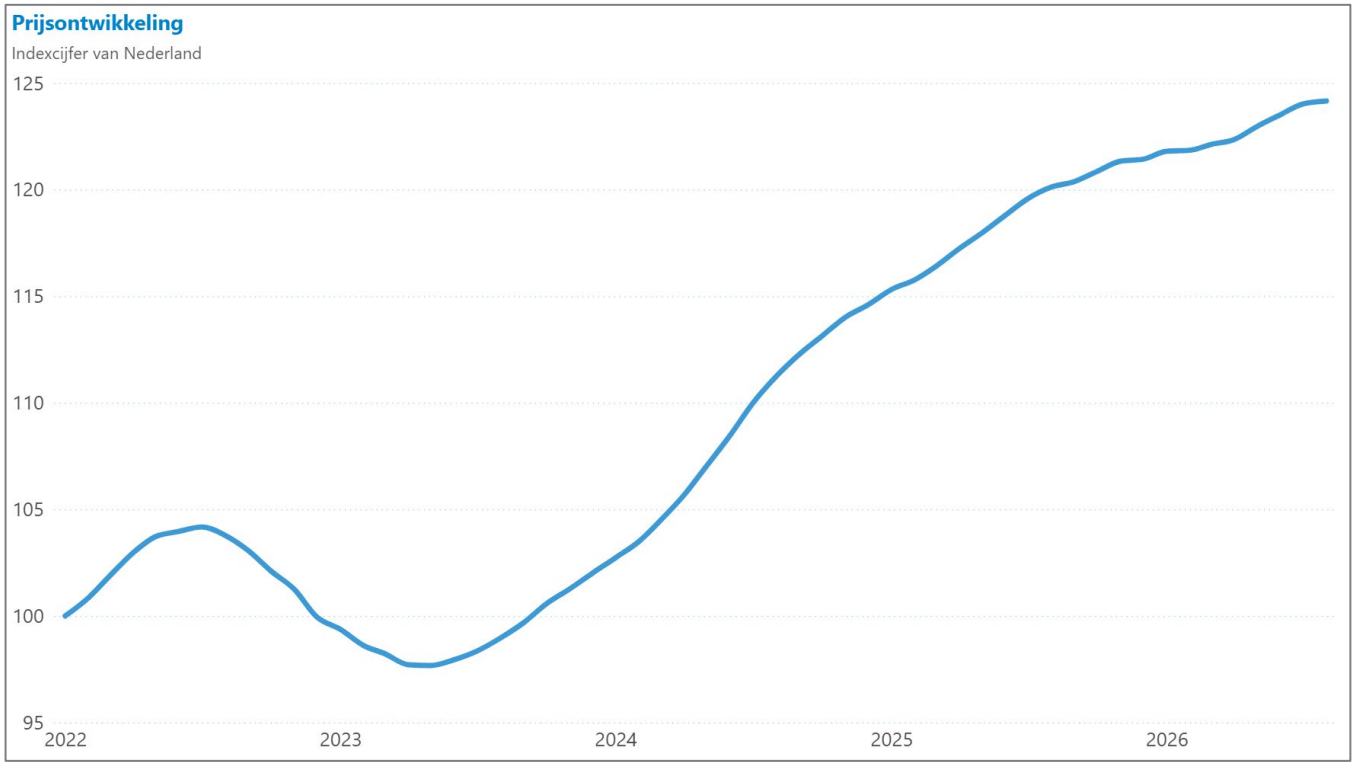
Deze maand volgt een update over de laatste ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt per oktober 2026.

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 **augustus**.

Ontwikkeling in Nederland

Prijsontwikkeling

Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de transactieprijzen 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 transactieprijs nagenoeg gelijk gebleven, met een **lichte stijging** van 0,11%. Op jaarbasis is de prijsontwikkeling in Nederland 3,37% (gemeten van augustus 2025 tot augustus 2026).

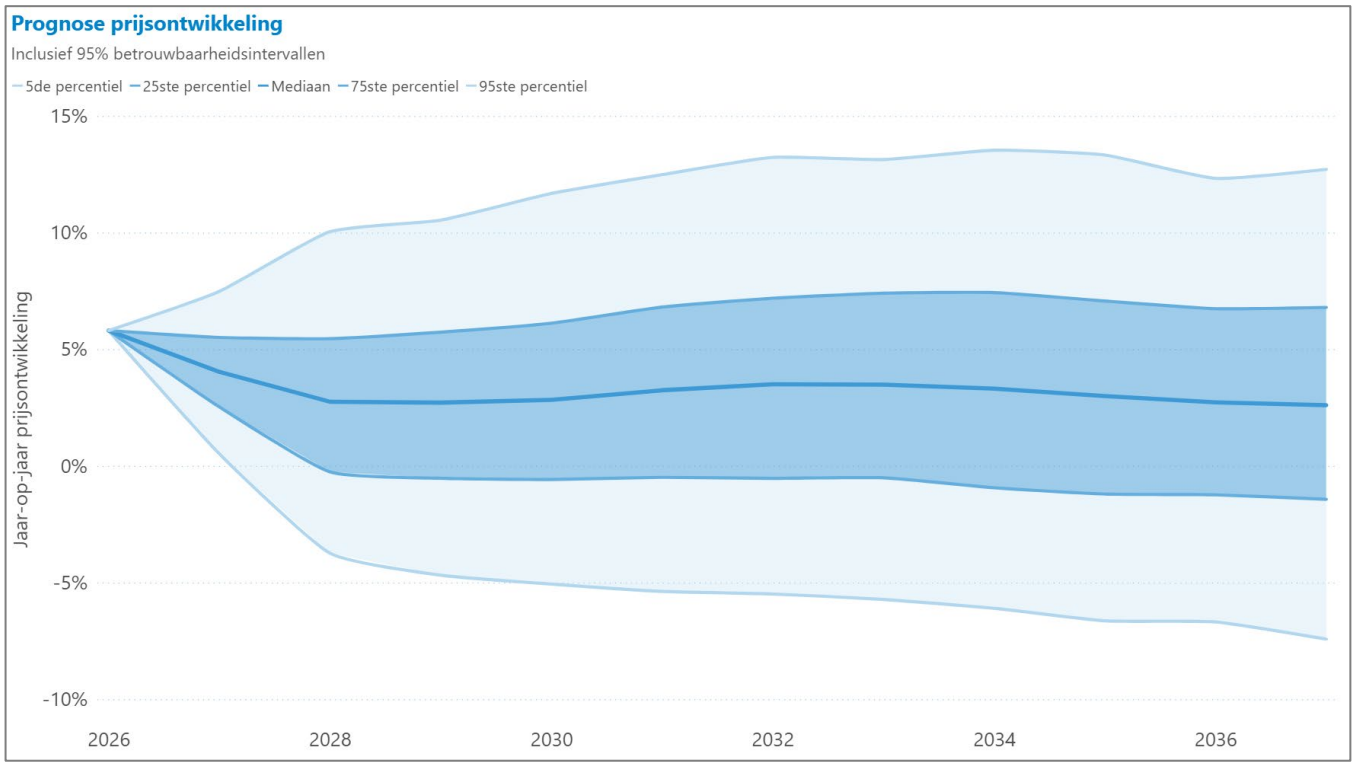


Prognose prijsontwikkeling

Onderstaande figuur toont de verwachte jaar-op-jaar ontwikkeling van transactieprijzen 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 **2026**. Deze verwachtingen zijn gebaseerd op onderliggende economische variabelen zoals inflatie, rente en bouwkosten. De OFS combineert actuele marktdata met meer dan 30 jaar scenariomodelervaring en vormt een betrouwbare basis voor financiële besluitvorming in onder andere de vastgoedsector.

De grafiek 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), de verwachting is dat de uitkomst met 90% zekerheid binnen dit gebied zal vallen.

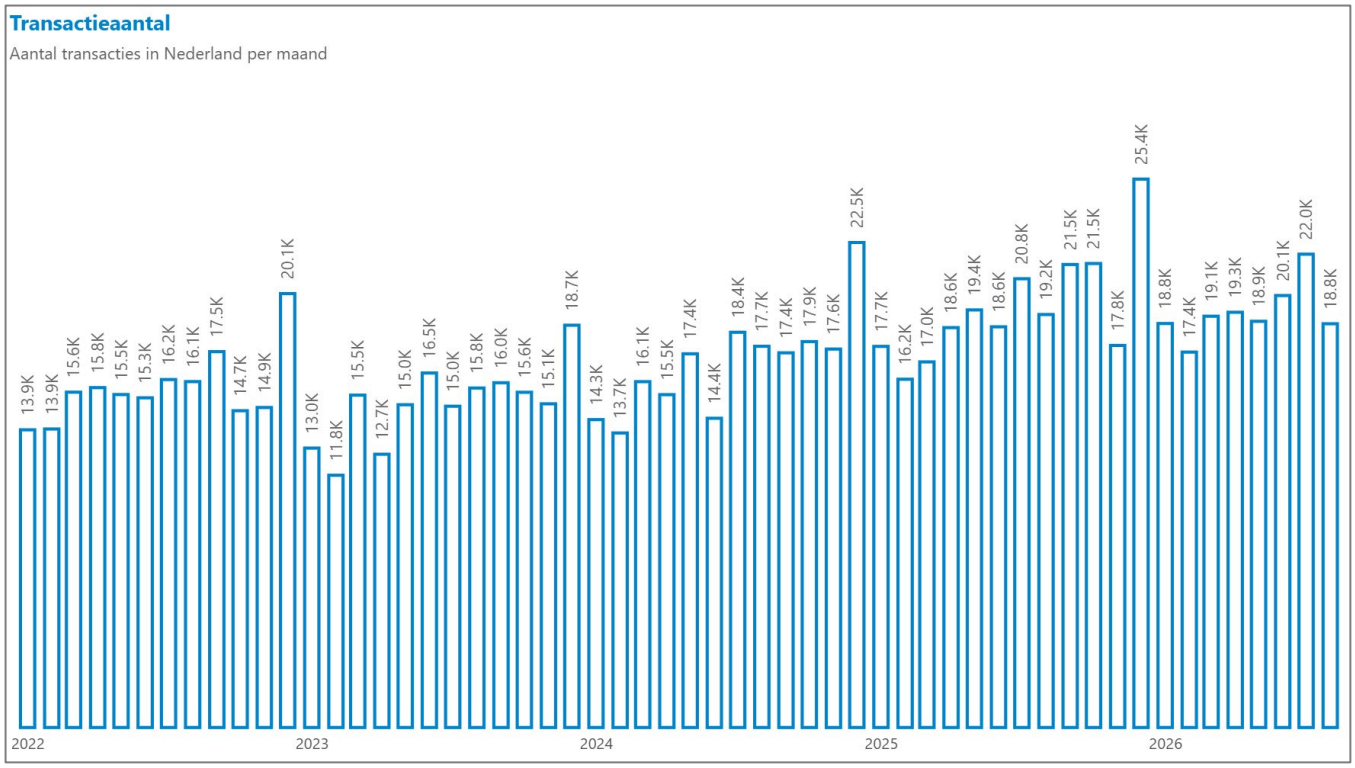
Na een stijging van de transactieprijzen met 5,8% in 2026 (gemeten van juni 2025 tot en met juni 2026 en gebaseerd op de dan beschikbare CBS-data over verkoopprijzen), vlakt de verwachte prijsontwikkeling in de jaren daarna geleidelijk af. Naarmate de horizon verder reikt, neemt de onzekerheid toe, wat zichtbaar is in de steeds bredere bandbreedte in het 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 augustus zijn er 18.754 woningtransacties geregistreerd. Vorig jaar vonden er in dezelfde maand 19.180 transacties plaats. Van jaar-op-jaar is het aantal transacties in augustus daarmee **gestegen** met 2,3%.



Regionale ontwikkelingen

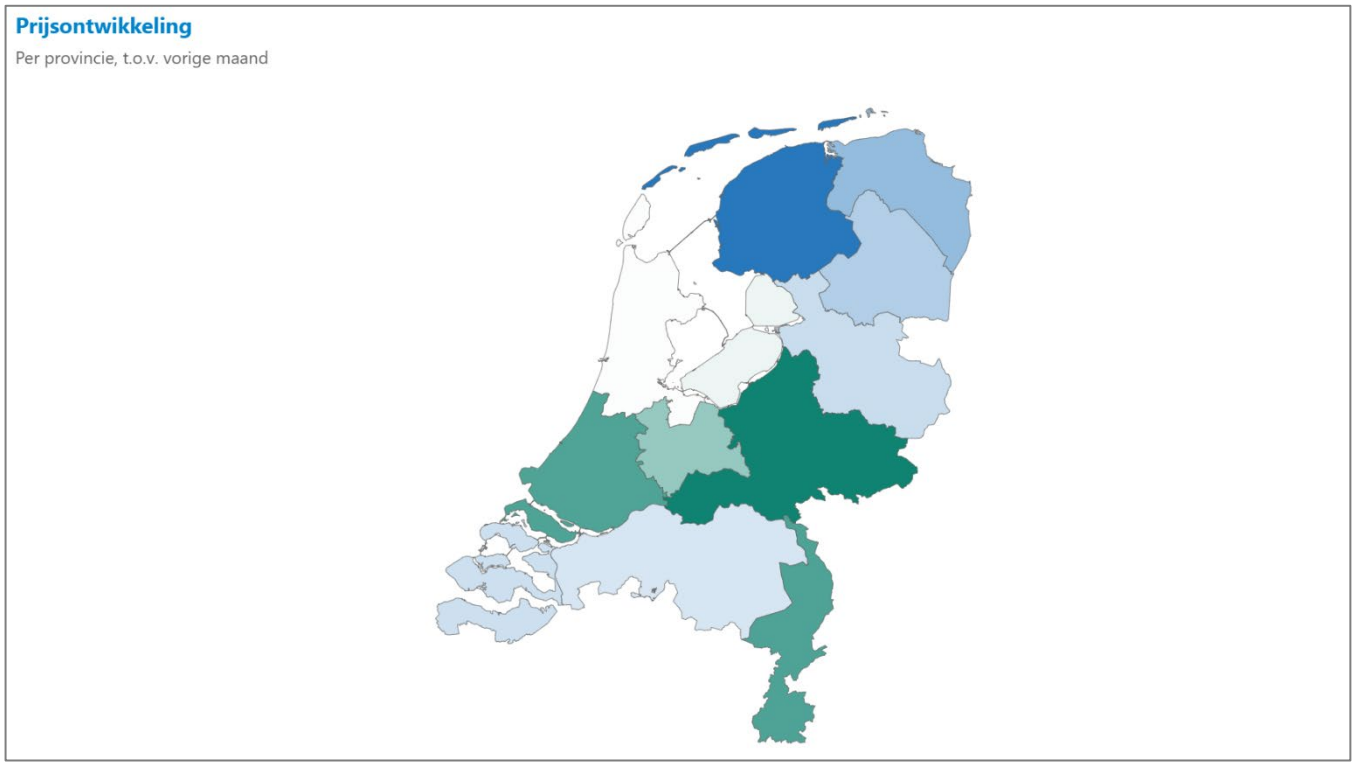
Er zijn aanzienlijke regionale verschillen in de ontwikkeling van de transactieprijzen. In het volgende stuk van de Maandalert zal worden ingegaan worden de regionale ontwikkelingen, zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau. Prijsontwikkeling, overbiedingen, mediane transactieprijs en transactieaantallen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

Ontwikkelingen per provincie

Prijsontwikkeling

De onderstaande kaart toont per provincie de ontwikkeling van de transactieprijzen in augustus 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 augustus. Waar in Friesland de gemiddelde transactieprijs met 0,57% **daalde**, **steeg** de gemiddelde transactieprijs in Gelderland met 0,52%. Ook de verhouding tussen de prijsontwikkeling van de verschillende woningcategorieën verschilde sterk per provincie.

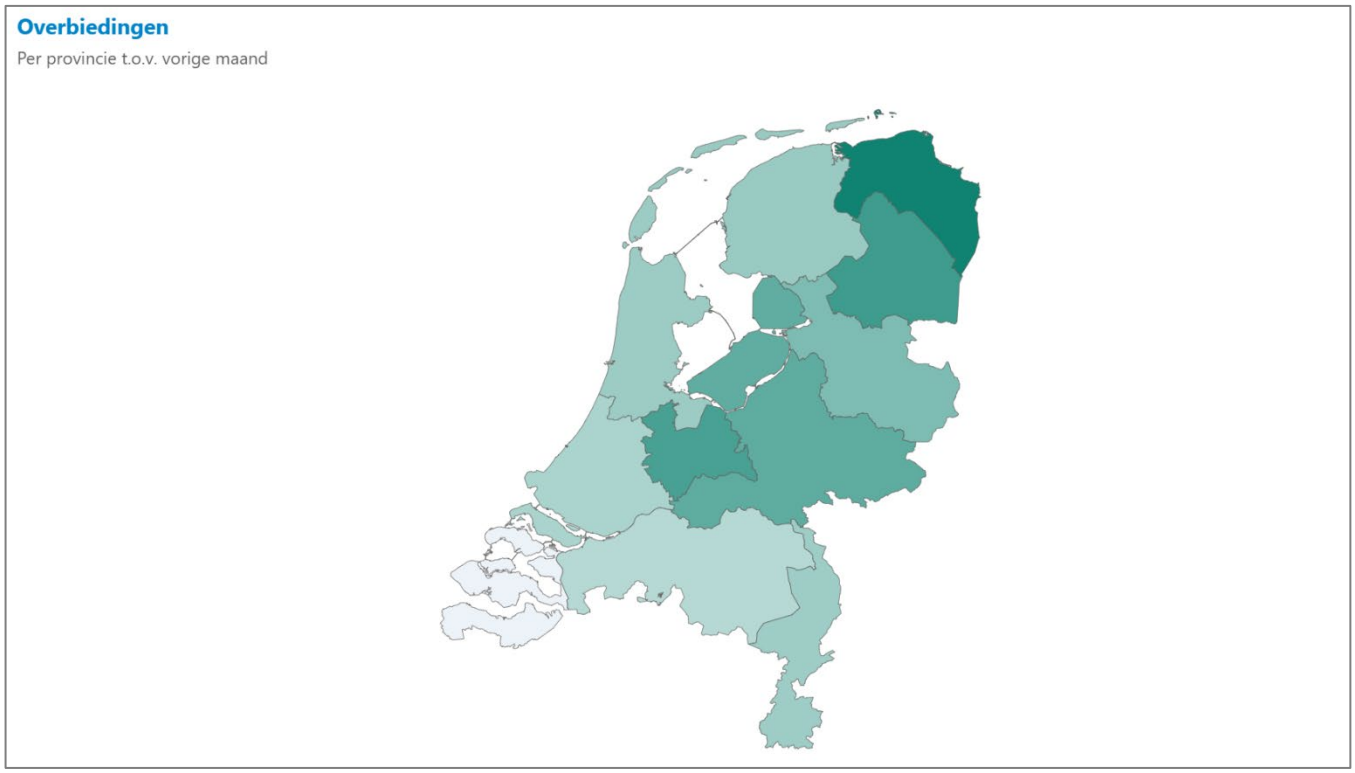


Onderhandelingen

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 de transactieprijs boven de vraagprijs lag per woningtype 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 augustus het meest overboden in Groningen. Hier werd gemiddeld 8,7% **boven** de vraagprijs geboden. Dit staat in contrast met Zeeland. In deze provincie lag de transactieprijs gemiddeld slechts 0,7% **hoger** dan de vraagprijs.



Ontwikkelingen per gemeente

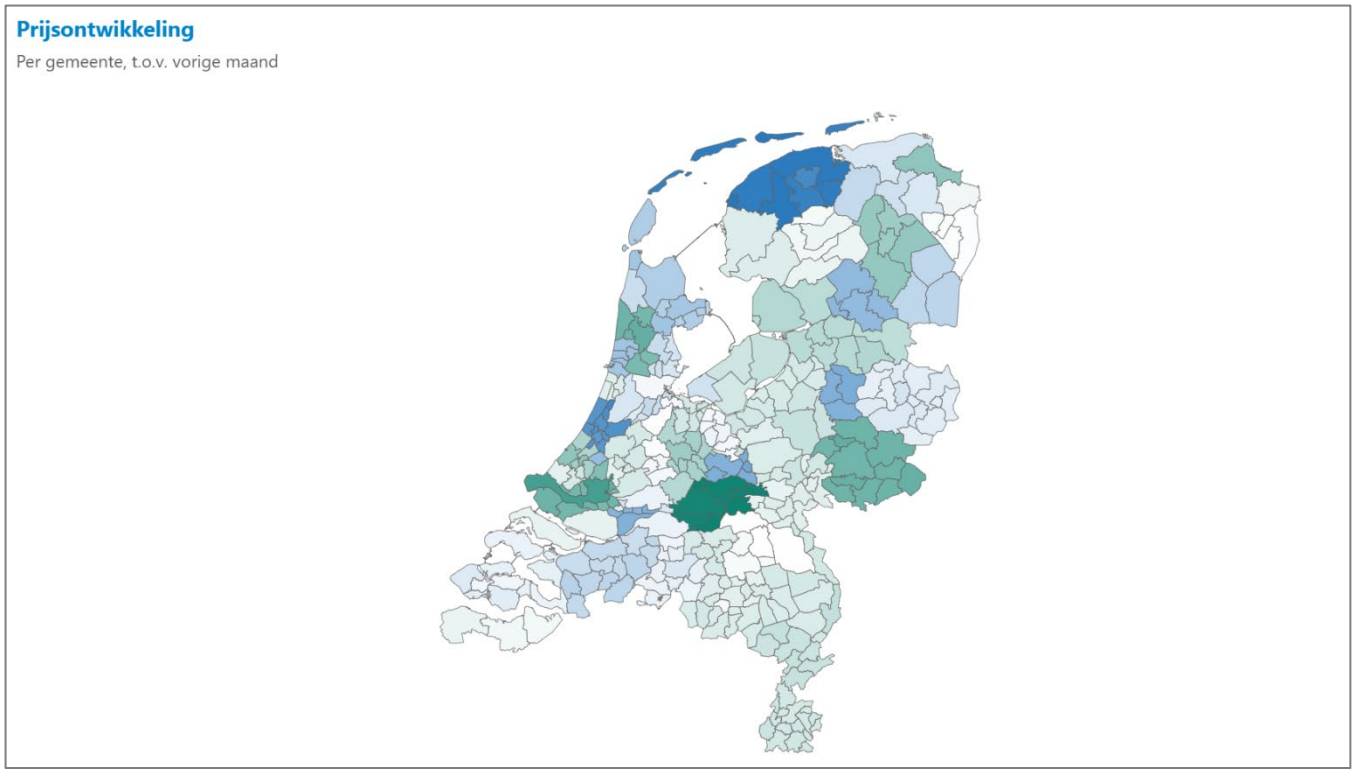
Prijsontwikkeling

Waar de verschillen op provinciaal niveau al aanzienlijk waren, komen ze per gemeente nog sterker naar voren. De onderstaande kaart toont de ontwikkeling van de transactieprijzen per gemeente in augustus.

De hoogste **stijging** van de transactieprijzen in augustus zagen we in West Maas en Waal (Gelderland) met 1,5%. In Harlingen (Friesland) was de ontwikkeling het laagst, met een **daling** van -1,4%. Klik op de kaart om de prijsontwikkelingen per gemeente te bekijken.

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

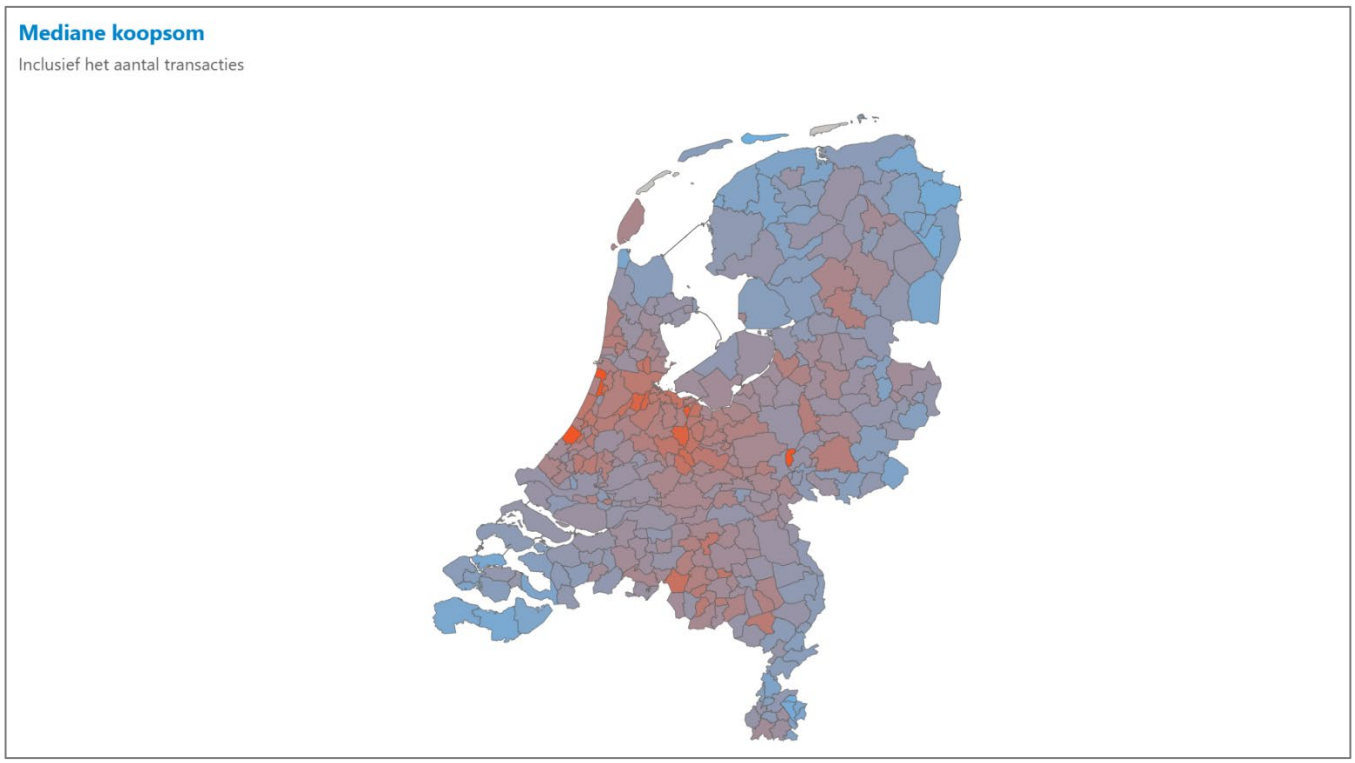
Stad	**Prijsontwikkeling**	**Rank**
Rotterdam	1,16%	1
Den Haag	0,70%	2
Utrecht	0,61%	3
Amsterdam	-0,07%	4



Mediane transactieprijs

De onderstaande kaart toont de mediane transactieprijs per gemeente. Deze mediane transactieprijs is bepaald op basis van het aantal transacties over de afgelopen maand, dit aantal zien we ook terug in de kaart. Hogere mediane transactieprijzen zijn weergegeven met een rode kleur, lagere transactieprijzen met een blauwe kleur.

De mediane transactieprijs verschilt sterk per gemeente. In augustus lag de mediane transactieprijs van een woning met €875.000 het **hoogst** in Wassenaar (Zuid-Holland). Dit contrasteert met Ameland (Friesland), hier bedroeg de mediane transactieprijs €175.000.



Maandalert Nederlandse woningmarkt

Met de Maandalert Woningmarkt bieden wij elke maand een uitgebreide analyse van de woningmarkt 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

Business Developer

+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.

ORTEC FINANCE

About us

We are a leading provider of technology and solutions for risk and return management. It is our purpose to enable people to **manage the complexity of investment decisions** themselves.

This is accomplished via the delivery of technologies and solutions for investment decision-making to financial institutions, wealth managers & advisors, and real estate companies around the world. Our strength lies in an effective combination of advanced modeling, innovative technology, and in-depth market knowledge. This supports investment professionals in achieving better risk-return ratios, leading to better results.

600+
Customers

96%
Retention rate

20+
Countries represented

14+
Trillion euros in assets managed by our clients

Headquartered in Rotterdam, The Netherlands, we have offices in Amsterdam, London, Zurich, Toronto, New York, Melbourne and Singapore.

contact@ortecfinance.com www.ortecfinance.com