

Internationals op de woningmarkt

Marktoverzicht in opdracht van NVM, november 2026

Internationals op de woningmarkt

Internationals spelen een belangrijke rol op de Nederlandse vastgoedmarkt. Op de huurmarkt wordt al jarenlang een aanzienlijk deel van de woningen aan internationals verhuurd. De laatste jaren neemt ook op de koopmarkt het aantal woningen dat zij kopen steeds verder toe.

De aanwezigheid van internationals verschilt echter sterk per gebied. In sommige lokale markten is hun aandeel zeer groot, terwijl in andere regio's nauwelijks internationals actief zijn.

Ook dit jaar brengt brainbay voor de NVM in kaart wat het aandeel van internationals is, welke woningen worden gehuurd en gekocht, wat internationals gemiddeld betalen en waar zij zich het vaakst vestigen.





Inhoud

- Registratie in de uitwisseling
- Positie internationals op de huurwoningmarkt
- Positie internationals op de koopwoningmarkt
- Gebruik van de aankoopmakelaar

Registratie in de uitwisseling

Data & definitie

Definitie:
In deze publicatie verstaan we onder internationals alle anderstaligen die zich tijdelijk of voor langere tijd in Nederland vestigen en via een NVM-makelaar een woning huren of kopen. Dat kan een eerste woning in Nederland zijn, maar men kan ook al in Nederland gevestigd zijn. Het betreft onder andere expats, buitenlandse studenten, arbeidsmigranten en andere buitenlanders, zoals ondernemers.

Databron:
NVM uitwisselingssysteem Tiara/Midas, transacties door NVM-makelaars. Alleen data waarvan de informatie over de verkrijger (huurder, koper, expat) betrouwbaar is ingevuld, zijn meegenomen in de analyses. De analyses zijn gemaakt op basis van het ‘teken’-moment van de koopakte/ het huurcontract.

Enquête:
Een deel van de input in deze rapportage is gebaseerd op een enquête die is voltooid door ruim 70 NVM-makelaars, in de periode eind augustus tot en met begin september 2026.



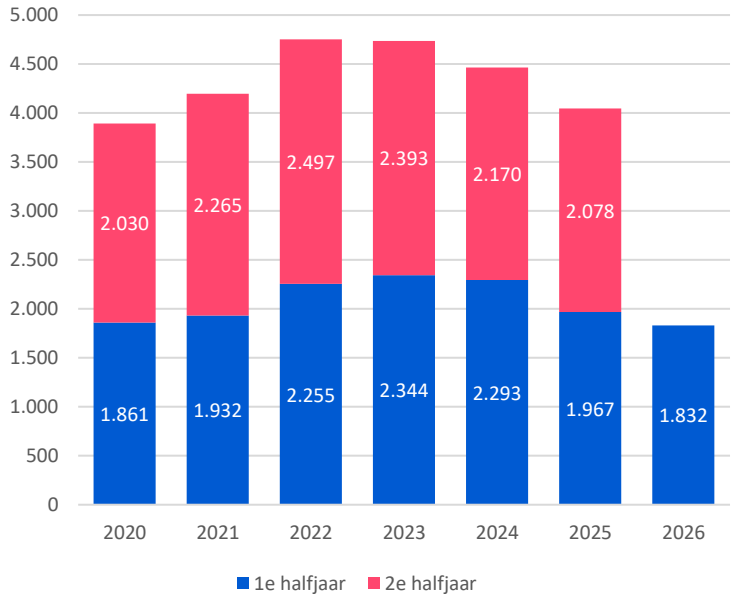
Registratie van internationals

Het aantal geregistreerde internationals op de koop- en huurwoningmarkt samengenomen is de afgelopen twee jaar gedaald. Ook in het eerste halfjaar van 2026 werden er minder internationals geregistreerd bij de afmelding van een woning. Het gaat met 1.832 registraties om het laagste aantal in de afgelopen 6 jaar.

NVM-makelaars hebben het meest te maken met kennismigranten en expats via internationale organisaties. Ondernemers en buitenlandse studenten vormen juist een minderheid onder de totale groep internationals waar NVM-makelaars mee werken.

De meeste internationals waar NVM-makelaars aan verkopen of verhuren komen uit India. Naar schatting komt 16% van alle internationals uit dit land. Daarna volgen de Verenigde Staten (11%) en China (8%). Europese landen als Italië, Spanje en Oekraïne staan in de top tien, evenals landen als Brazilië, Rusland en Turkije.

Aantal geregistreerde internationals als koper/huurder



Bron: NVM / Brainbay

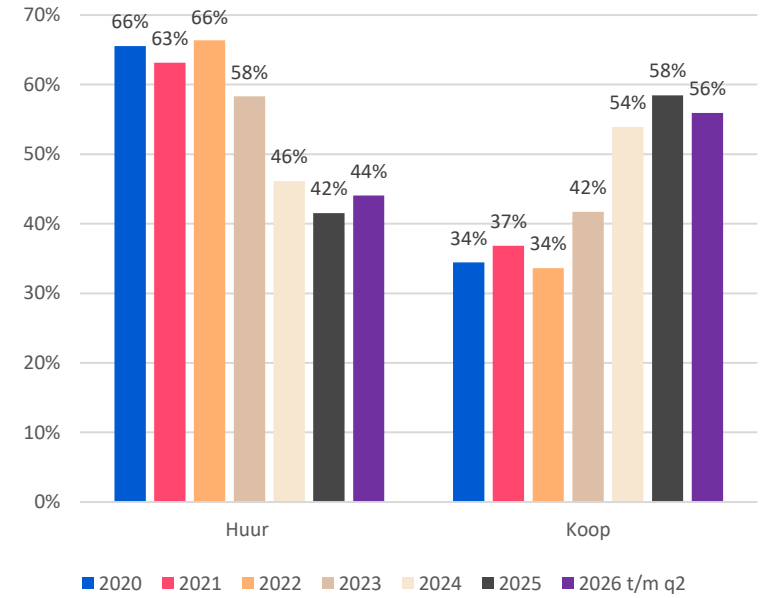
Verdeling huur en koop

Tussen 2020 en 2022 lag het aantal geregistreerde internationals op de huurmarkt veel hoger dan op de koopmarkt. In deze periode betrof twee derde van de registraties een hurende international.

Inmiddels is het aandeel geregistreerde internationals op de huurmarkt flink gedaald, en is het aandeel op de koopmarkt gestegen naar meer dan de helft van alle registraties.

Ter vergelijking: In de totale markt is de afgelopen jaren ongeveer 9% van alle registraties een huurtransactie en de rest koop. Internationals zijn dus relatief veel sterker vertegenwoordigd op de huurmarkt.

Aandeel huur versus koop



Bron: NVM / Brainbay

Verdeling huur en koop

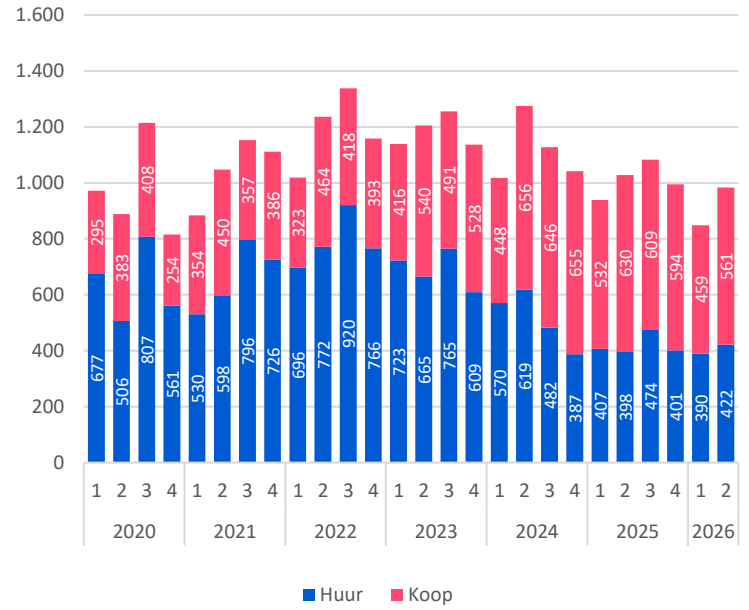
Ook in deze grafiek is te zien dat het aantal geregistreerde internationals op de huurmarkt in 2023 en 2024 flink is gedaald. Daarna is hun aantal gestabiliseerd. Het aantal registraties van internationals op de koopmarkt is door de jaren heen juist hard gestegen. Deze piekte in 2024, daarna is een lichte afname te zien.

Het lijkt er dus op dat internationals die op zoek zijn naar woonruimte in Nederland zich de laatste jaren steeds vaker op een koopwoning richten. Er is op de koopmarkt veel woningaanbod beschikbaar gekomen, terwijl de huurmarkt juist kampt met teruglopende verhuuraantallen, grote krapte en hoge prijzen.

Dat blijkt ook uit de enquête onder NVM-makelaars. Ruim de helft van de makelaars geeft aan dat internationals een voorkeur voor een koopwoning hebben, een derde heeft een voorkeur voor een huurwoning en 15% heeft geen voorkeur. Meer dan 80% van de makelaars geeft aan dat internationals (ook) zoeken naar een koopwoning, terwijl ze eigenlijk liever zouden willen huren.

Ook de verblijfsduur is bepalend voor de voorkeur voor een huur- of koopwoning. Ruim de helft van de hurende internationals blijft naar verwachting 1 tot 3 jaar in Nederland. Huren geeft dan meer flexibiliteit. Wanneer men langer blijft, wordt vaak de stap naar een koopwoning gezet. Men blijft dan voor een periode langer dan 5 jaar in Nederland. Als andere reden om te kopen wordt nog genoemd dat het een goede investering is en zorgt voor vermogensopbouw.

Aantal internationals in huur/koop per kwartaal



Bron: NVM / Brainbay

Positie internationals op de huurmarkt

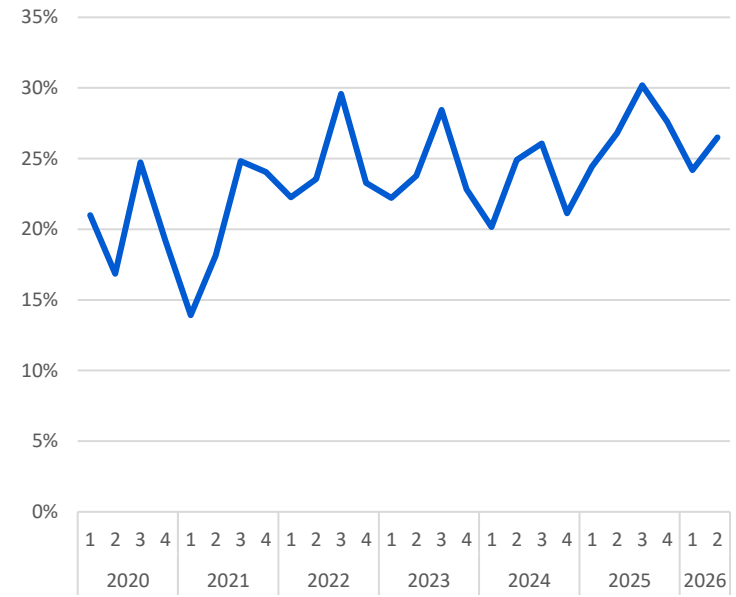
1 op de 4 huurders is een international

Gemiddeld is bijna een kwart van alle huurders een international. Begin 2021 nam hun aandeel vanwege corona sterk af, slechts 1 op de 7 huurders was een international.

Sindsdien is het aandeel weer gestegen naar gemiddeld 25%. Overigens worden in een 3e kwartaal, wanneer het nieuwe studiejaar begint, traditiegetrouw altijd wat meer internationals geregistreerd.

De meeste makelaars verwachten dat het aantal internationals op de huurmarkt de komende 12 maanden ongeveer gelijk zal blijven. Ruim een op de drie makelaars denkt dat hun aantal juist iets zal afnemen. De belangrijkste reden is niet per se dat Nederland minder interessant wordt voor internationals, hoewel economische ontwikkelingen en een slechter vestigingsklimaat de instroom kunnen beperken. Als het aantal zou afnemen is de belangrijkste reden het tekort aan huurwoningen en de stijgende huurprijzen.

Aandeel internationals op de huurwoningmarkt



Bron: NVM / Brainbay

Aandeel internationals op de huurmarkt*

Gemeente	2024	2025	2026 t/m q2
Wassenaar	73%	75%	74%
Amstelveen	43%	48%	64%
Diemen	19%	44%	61%
Amsterdam	52%	59%	60%
Leiden	25%	29%	52%
Den Haag	62%	62%	46%
Hilversum	24%	43%	41%
Leidschendam-Voorburg	69%	62%	39%
Haarlem	29%	41%	38%
Rotterdam	23%	29%	29%

Bron: NVM / Brainbay

Gemeenten met veel internationals

De gemeenten met het hoogste aandeel internationals op de huurmarkt zijn allemaal te vinden in de Randstad, veelal in en rondom Amsterdam en Den Haag. Wassenaar is de gemeente met het hoogste aandeel, bijna driekwart van alle door NVM-makelaars verhuurde woningen ging naar een international.

In Amstelveen, Diemen en Leiden stijgt het aandeel internationals het hardst. In Den Haag en Leidschendam-Voorburg is juist een teruggang te zien.

De belangrijkste voorzieningen bij het kiezen van de woonlocatie zijn de nabijheid van een internationele school en een goede OV-bereikbaarheid. Daarna volgen zaken als nabijheid van een stadscentrum met winkels en cultuur, een rustige en veilige wijk en wonen in de buurt van het werk. Wonen in de buurt van landgenoten wordt ook genoemd, maar is minder belangrijk dan de andere punten.

* Gerangschikt op basis van het aandeel internationals op de huurmarkt in 2026. Minimaal 10 huurtransacties in 2026 als ondergrens.

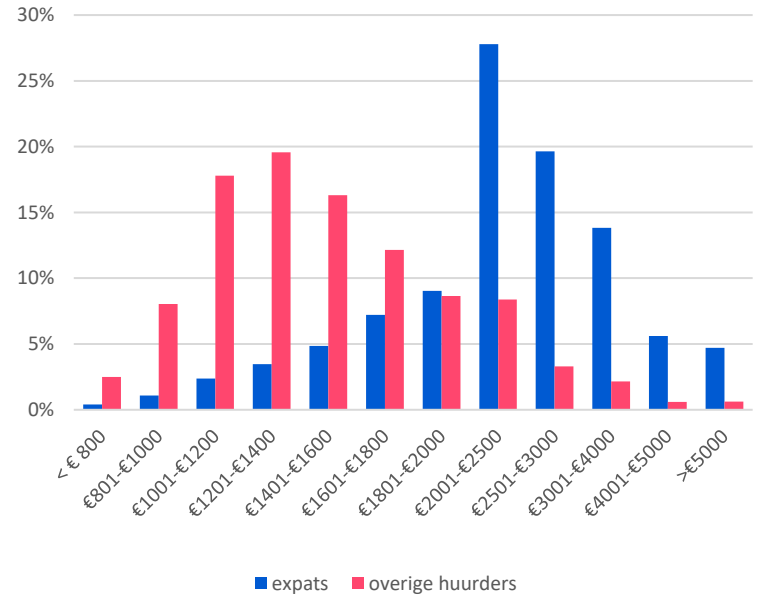
Verdeling naar huurprijsklasse

Internationals betalen gemiddeld veel meer huur dan reguliere huurders. Bijna driekwart betaalt meer dan 2.000 euro huur per maand. Reguliere huurders betalen juist in 85% van de gevallen mínder dan 2.000 euro per maand.

De verschillen zijn deels verklaarbaar doordat internationals veelal in de duurdere regio's van de woningmarkt huren, wat de gemiddelde huurprijs omhoog trekt. Ook huren internationals vaker een gemeubileerde of gestoffeerde woning, die over het algemeen een hogere prijs hebben.

Verdeling transacties naar huurprijsklasse

Huurtransacties tussen 2025 en 2026-Q2



Bron: NVM / Brainbay

Wat betalen internationals t.o.v. overige huurders

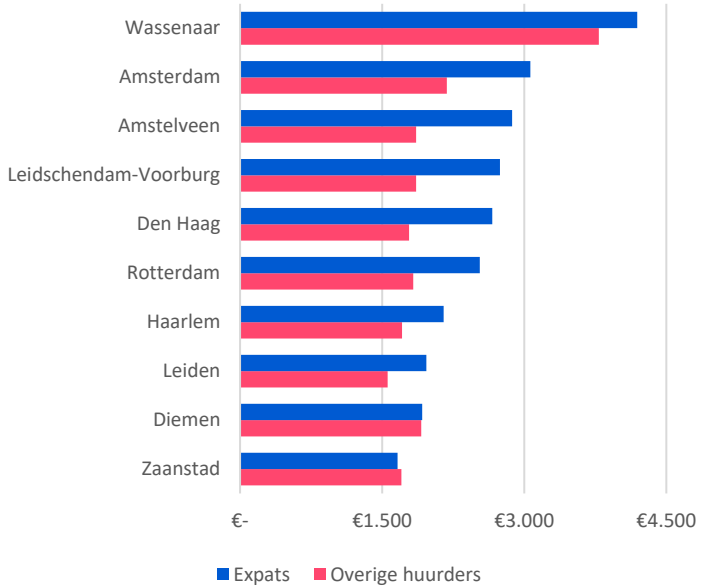
Internationals betalen gemiddeld in de meeste gemeenten hogere prijzen dan de overige huurders. In Wassenaar ligt de gemiddelde huurprijs die expats betalen met bijna 4.200 euro per maand het hoogst van Nederland. Overige huurders betalen hier gemiddeld 3.800 euro per maand.

In Amstelveen is het verschil in huurprijs die expats betalen in vergelijking met overige huurders het grootst. Expats betalen hier 55% meer huur dan overige huurders. In Zaanstad is de gemiddelde huurprijs voor expats en overige huurders ongeveer even hoog.

Dat expats gemiddeld een hogere huurprijs betalen komt waarschijnlijk omdat ze gemiddeld meer verdienen dan overige huurders. Maar het segment waarin ze een woning huren speelt ook mee, evenals dat ze vaker in de duurdere wijken binnen een gemeente huren.

Wat betalen internationals t.o.v. overige huurders

Huurtransacties tussen 2025 en 2026-Q2



Bron: NVM / Brainbay

Positie internationals op de koopmarkt

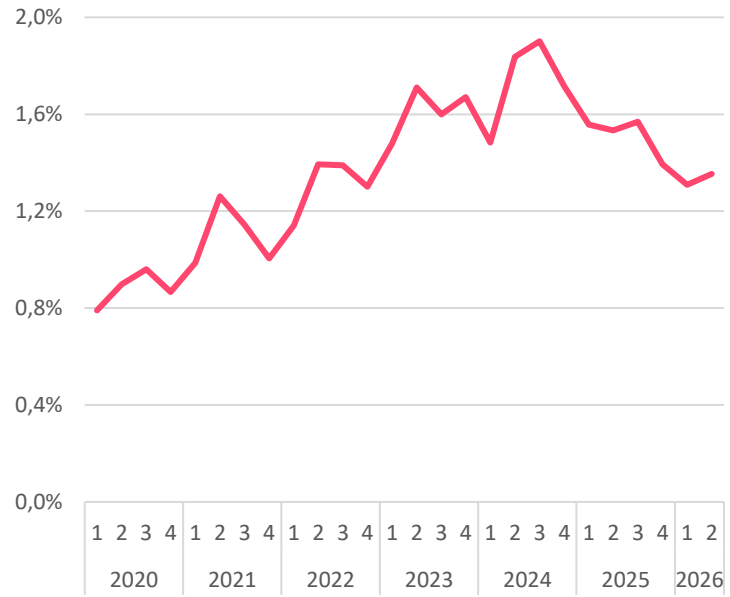
Aandeel internationals

Op de koopwoningmarkt is de rol van internationals beperkt. Nog geen twee procent van alle woningen wordt gekocht door een international.

Wel is hun aandeel de afgelopen jaren meer dan verdubbeld. Op het dieptepunt tijdens de start van de coronacrisis in 2020 was het aandeel internationals op de koopmarkt 0,8%. Eind 2024 piekte dat aandeel op 1,9%. In 2025 en 2026 daalde het aandeel expats, naar 1,4% medio 2026.

Veruit de meeste makelaars verwachten dat het aantal internationals op de koopmarkt de komende 12 maanden gelijk zal blijven. Economische onzekerheid, reorganisaties en een slechter vestigingsklimaat kunnen de instroom afremmen. Daar staat tegenover dat door het krimpende huuraanbod en de hoge huren mogelijk meer internationals kiezen voor een koopwoning.

Aandeel internationals in de koopwoningmarkt



Bron: NVM / Brainbay

Gemeenten met veel internationals

In bijna alle gemeenten is het aandeel internationals gedaald ten opzichte van eerdere jaren. Dat wil niet zeggen dat er minder internationals een woning kopen. In **aantal** blijft het redelijk constant. Maar omdat het totaal aantal verkochte woningen de afgelopen jaren flink omhoog is gegaan, neemt het **aandeel** internationals iets af.

Amsterdam en Den Haag en omliggende steden zijn populair vanwege de vele internationale instituties die er gevestigd zijn. In Eindhoven wonen veel internationals die werkzaam zijn bij ASML.

Aandeel internationals op de koopmarkt*

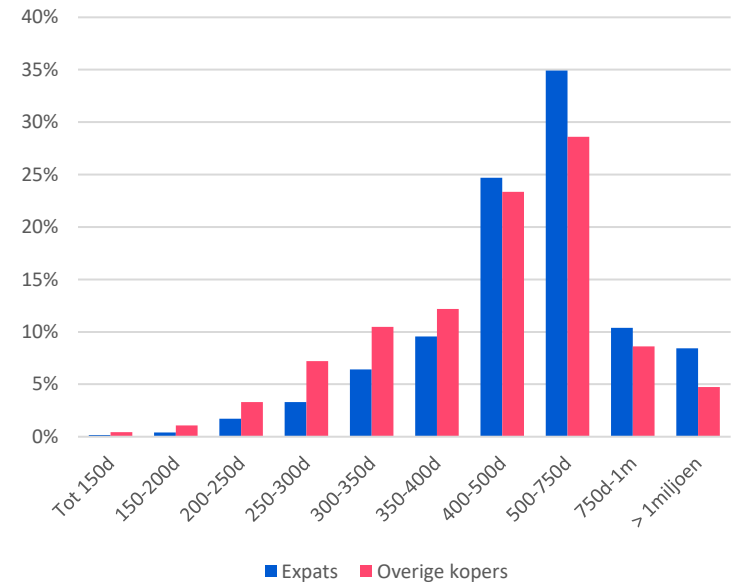
Gemeente	2024	2025	2026 t/m q2
Amstelveen	21%	20%	17%
Amsterdam	12%	9%	8%
Eindhoven	13%	10%	8%
Haarlemmermeer	9%	8%	5%
Den Haag	4%	4%	5%
Leiden	4%	2%	4%
Almere	4%	3%	3%
Purmerend	3%	3%	3%
Zaanstad	4%	4%	2%
Hilversum	3%	3%	2%

Bron: NVM / Brainbay

* Gerangschikt op basis van het aandeel internationals op de koopmarkt in 2026. Minimaal 10 kooptransacties in 2026 als ondergrens.

Verdeling transacties naar koopprijsklasse

Kooptransacties tussen 2025 en 2026-Q2



Bron: NVM / Brainbay

Verdeling transacties naar kooprijsklasse

Internationals zijn sterker vertegenwoordigd in de hogere prijsklassen vanaf 400.000 euro. Ruim driekwart van de aankopen door internationals ligt boven de 4 ton. Voor de overige kopers is dat twee derde van de gekochte woningen. De verschillen zijn deels verklaarbaar doordat internationals veelal in de duurdere regio's van Nederland een woning kopen.

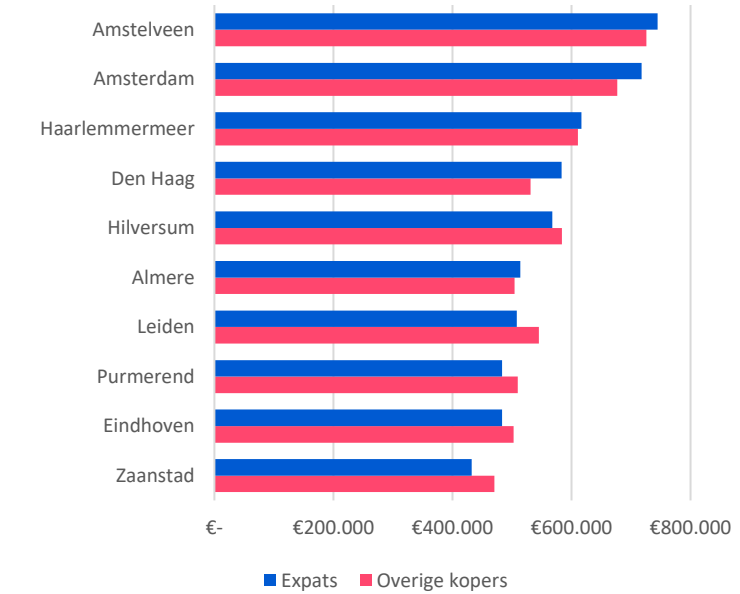
Een aantal factoren is bepalend in de woningkeuze van internationals. Naast de locatie zijn dat vooral de woningkwaliteit en het energielabel. Makelaars geven aan dat een instapklare woning voor internationals erg belangrijks is, evenals de duurzaamheid van de woning. Dit laatste punt lijkt onder internationals nog belangrijker dan onder Nederlandse woningkopers. Zaken als een eigen parkeerplek of de aanwezigheid van een buitenruimte of tuin lijken veel minder van belang.

Wat betalen internationals t.o.v. overige kopers

Waar op de huurmarkt duidelijk naar voren kwam dat expats gemiddeld hogere huurprijzen betalen dan andere huurders, zijn de verschillen op de koopmarkt veel kleiner. Nabij Amsterdam en Den Haag betalen internationals gemiddeld meer dan andere kopers. In andere regio's betalen internationals gemiddeld juist iets minder dan andere kopers.

Wat betalen internationals t.o.v. overige kopers

Kooptransacties tussen 2025 en 2026-Q2



Bron: NVM / Brainbay

Gebruik aankoopmakelaar

NVM

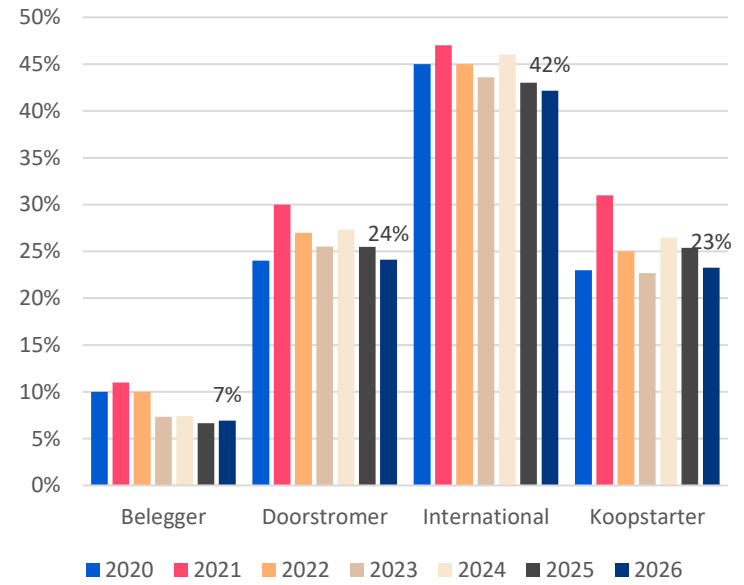
Aankoopmakelaar vaak ingeschakeld

Internationals schakelen in 42% van de gevallen een aankoopmakelaar in. Dat is een stuk hoger dan bij andere doelgroepen als starters, doorstromers of beleggers. Een international heeft minder kennis van de Nederlandse woningmarkt en doet daarom vaker een beroep op de aankoopmakelaar. Het gebruik van de aankoopmakelaar is in 2026 bij alle doelgroepen licht gedaald.

Makelaars krijgen veel vragen van internationals, zowel over het verkoopproces als over de woning en de buurt. Veel vragen gaan over het energielabel, dubbel glas en verduurzaming. Ook is er aandacht voor de bouwkundige staat, onderhoud, asbest en verborgen gebreken. Wat betreft de buurt zijn zaken als veiligheid, voorzieningenniveau en bereikbaarheid met het OV belangrijk. Tot slot vragen internationals aan makelaars vaak om uitleg over het verkoopproces, biedproces, deadlines en de gewenste prijs.

* Er is hier deels sprake van een registratie-effect. In gebieden waar expats actief zijn, wordt de aankoopmakelaar in zijn algemeenheid veel beter geregistreerd door makelaars.

Hoe vaak wordt een aankoopmakelaar ingeschakeld*



Bron: NVM / Brainbay

NVM in coproductie
met brainbay

(030) 608 51 85
info@nvm.nl

NVM brainbay

