

**WONING-
TRANSACTIES**

Q4 2025

Regionale analyse
COROP-regio Utrecht





Transacties



Aantal
verkoop
4e kwartaal
2025



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Prijs
verkochte woning
4e kwartaal
2025



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Verkooptijd
(in dagen)
4e kwartaal
2025



Verschil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

Utrecht

4.560

10,6%

€ 572.000

2,4%

24

7,6%

80,5%

Nederland

47.619

11,1%

€ 502.000

3,9%

28

4,7%

71,7%



Aanbod



Aantal
in aanbod
4e kwartaal
2025



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Vraagprijzen
4e kwartaal
2025



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

Utrecht

2.070

26,4%

€ 699.000

4,8%

47

74,6%

1,4

Nederland

29.764

16,2%

€ 594.000

3,9%

57

68,4%

1,9

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.



Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal, met in het tweede en vierde kwartaal vaak de meeste transacties. Door de vele woningen die te koop komen, stijgt het aantal verkopen in Nederland nu al een aantal kwartalen op een rij.

Het aantal verkochte woningen (door NVM makelaars) komt in de regio Utrecht dit kwartaal uit op 4560. Dat is een stijging van 10,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 11,1 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	1.257	1.452	16%
Hoekwoning	573	641	12%
2-onder-1-kap	464	480	3%
Vrijstaand	328	300	-9%
Appartement	1.502	1.688	12%
Totaal	4.124	4.560	11%

Totaal aantal
verkochte woningen



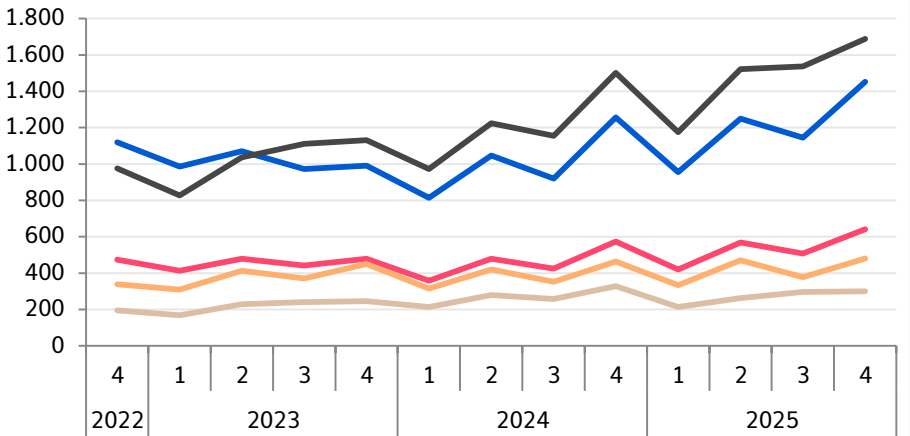
4.560

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



10,6%

Aantal transacties



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Transactieprizen

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Utrecht komt dit kwartaal uit op € 572.000. Dat is een stijging van 2,4 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 3,9 procent.

Transactieprizen in duizenden euro's			
Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 543	€ 555	2%
Hoekwoning	€ 580	€ 612	5%
2-onder-1-kap	€ 772	€ 784	2%
Vrijstaand	€ 1.079	€ 1.078	0%
Appartement	€ 413	€ 422	2%
Totaal	€ 569	€ 572	2%

Transactieprijs
verkochte woningen



€ 572.000

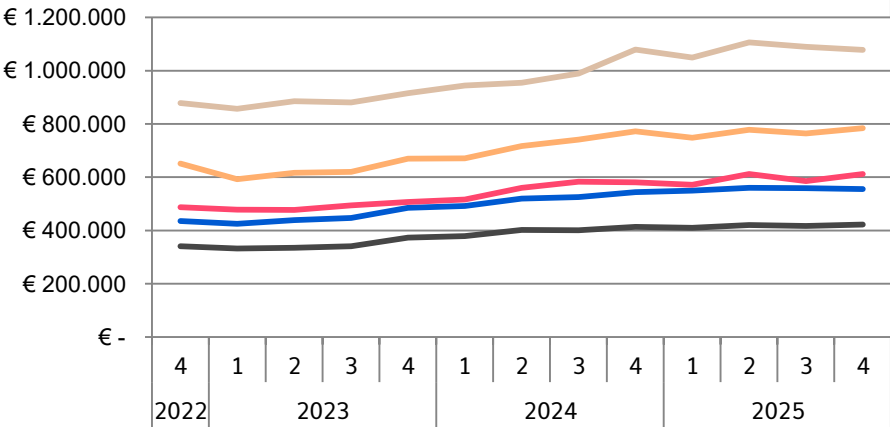
Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



2,4%

Transactieprizen

in euro's



€m² Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 5.550. Dat is een stijging van 3,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 4,3 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-j
Tussenwoning	€ 4.950	€ 5.075	3%
Hoekwoning	€ 4.903	€ 5.138	5%
2-onder-1-kap	€ 5.275	€ 5.511	4%
Vrijstaand	€ 5.883	€ 6.002	2%
Appartement	€ 5.784	€ 6.047	5%
Totaal	€ 5.358	€ 5.550	4%

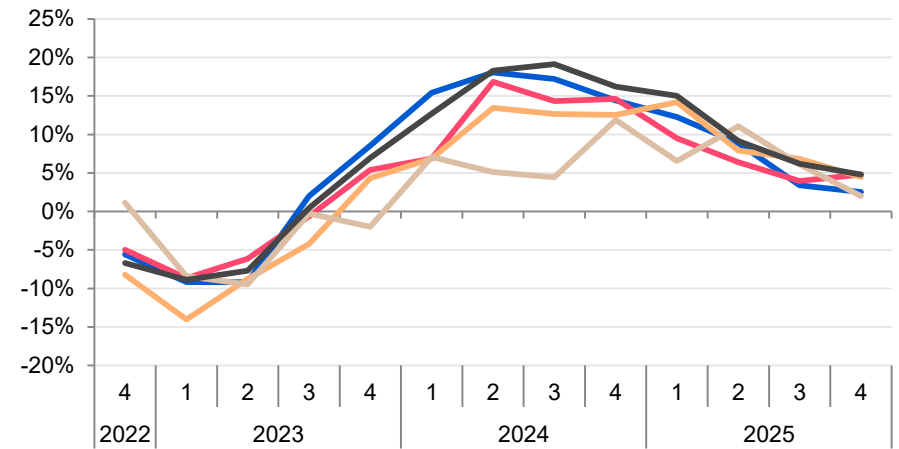
Transactieprijs per m²
verkochte woningen

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar

€ m²
€ 5.550

 3,8%

Transactieprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

!€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's is dit percentage op dit moment redelijk stabiel. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

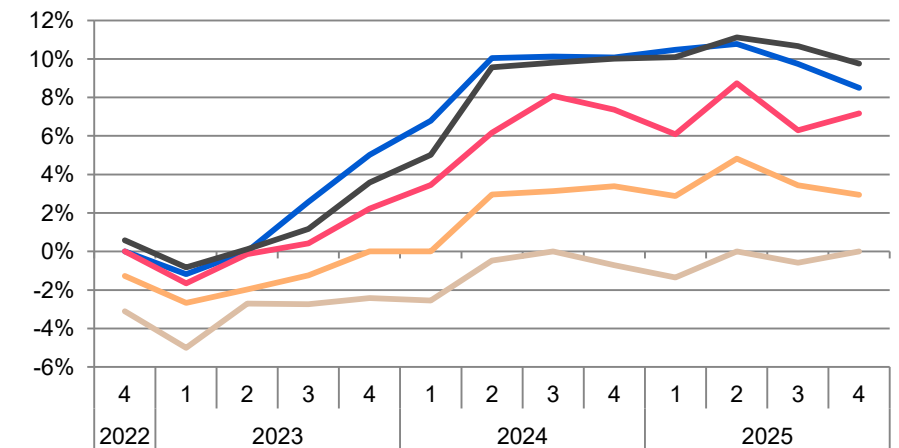
In het 4e kwartaal van 2025 werd in de regio Utrecht voor een woning gemiddeld 7,6% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,7%.

Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	10,1%	8,5%
Hoekwoning	7,4%	7,2%
2-onder-1-kap	3,4%	2,9%
Vrijstaand	-0,7%	0,0%
Appartement	10,0%	9,8%
Totaal	8.1%	7.6%

Hoeveel procent wordt gemiddeld
boven de vraagprijs betaald?

?€!
7,6%

Vraag-verkoopprijsverschil
verschil in %





Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd rond de vier weken. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Utrecht werd dit kwartaal verkocht in 24 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	21	23
Hoekwoning	22	23
2-onder-1-kap	22	26
Vrijstaand	35	35
Appartement	22	23
Totaal	23	24

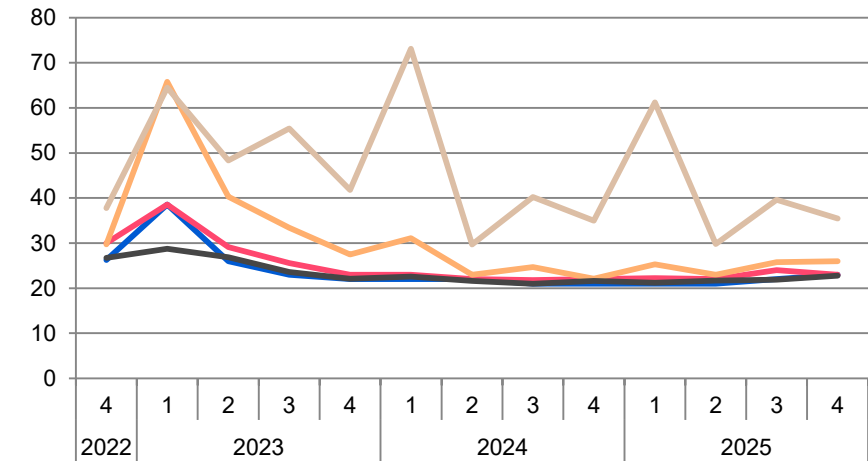
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



24

Verkooptijden

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op de vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de regio Utrecht wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 8,1 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,5 procent.

Verkocht binnen:	2024-4	2025-4
tot 1 kwartaal	8,5%	8,1%
1 - 2 kwartalen	-4,5%	-2,0%
2 - 3 kwartalen	-7,2%	-3,5%
3 - 4 kwartalen	-11,8%	-5,4%
1 - 2 jaar	-9,6%	-8,1%
2 - 3 jaar	-12,5%	
meer dan 3 jaar		-3,0%

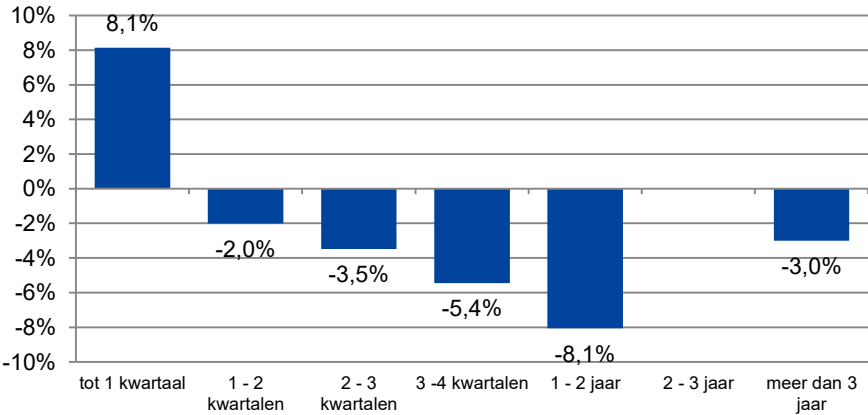
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



8,1%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %





Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie van hoeveel keuze een consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe lager de krapte-indicator, des te minder woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe krappere de markt. De krapte-indicator komt uit op 1,4. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 1,9.

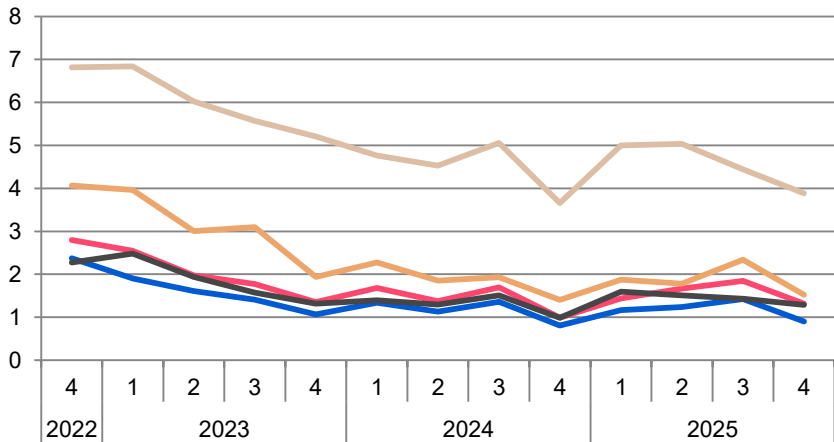
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	0,8	0,9
Hoekwoning	1,0	1,3
2-onder-1-kap	1,4	1,5
Vrijstaand	3,7	3,9
Appartement	1,0	1,3
Totaal	1,2	1,4

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



1,4

Krapte-indicator



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt is het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs erg hoog. Tussenwoningen worden het vaakst overboden. Bij vrijstaande woningen ligt de prijs in de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2025 werd 80,5 procent van de woningen in de regio Utrecht verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 71,7 procent van de verkochte woningen.

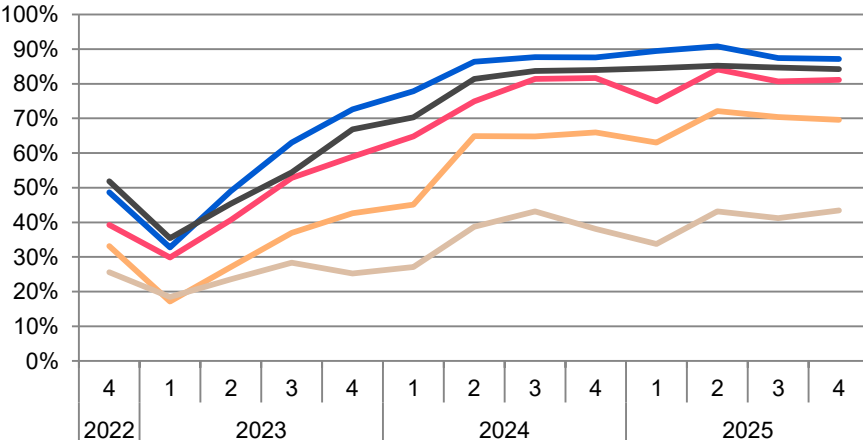
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	88%	87%
Hoekwoning	82%	81%
2-onder-1-kap	66%	70%
Vrijstaand	38%	43%
Appartement	84%	84%
Totaal	79%	80%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



80,5%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





Aantal in aanbod

Het aanbod blijft op een hoog niveau doordat er veel woningen op de markt komen. Dit wordt in veel regio's veroorzaakt door de vele uitgeponde woningen (zie volgende pagina). Een steeds groter deel van het aanbod bestaat hierdoor uit appartementen.

In de regio Utrecht staan in het 4e kwartaal van 2025 2070 woningen te koop. Dat is een stijging van 26,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 16,2 procent in een jaar.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	338	435	29%
Hoekwoning	189	281	49%
2-onder-1-kap	217	243	12%
Vrijstaand	400	388	-3%
Appartement	494	722	46%
Totaal	1.638	2.070	26%

Totaal aantal
woningen in aanbod



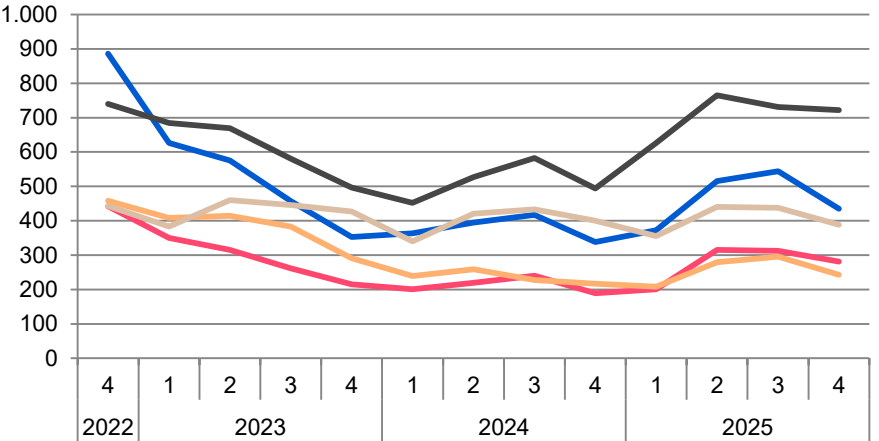
2.070

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



26,4%

Aantal in aanbod



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreizen, omdat er vaak meer duurdere en woningen in aanbod staan dan er worden verkocht.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 4e kwartaal van 2025 uit op € 699.000. Dat is een stijging van 4,8 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 3,9 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 500	€ 525	5%
Hoekwoning	€ 554	€ 569	3%
2-onder-1-kap	€ 752	€ 789	5%
Vrijstaand	€ 1.341	€ 1.452	8%
Appartement	€ 409	€ 419	3%
Totaal	€ 718	€ 699	5%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



€ 699.000

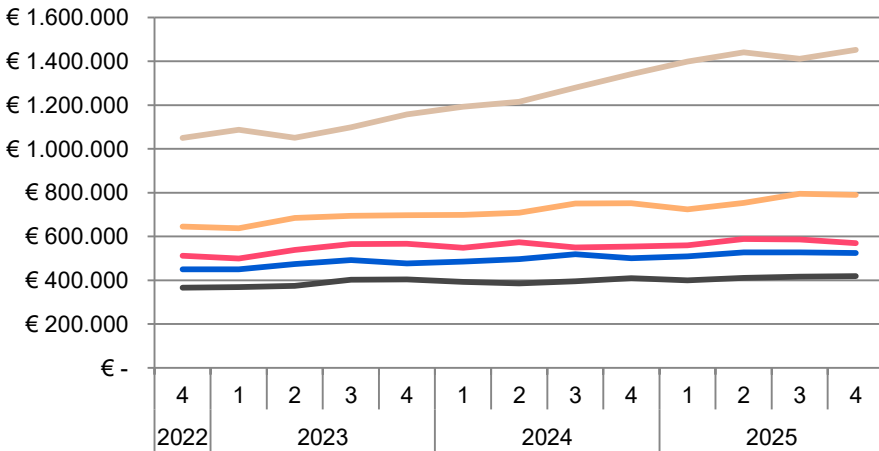
Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



4,8%

Vraagprijzen

in euro's



€m² Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de regio Utrecht bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 5.301. Dat is 3,1 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 4,9 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 4.608	€ 4.698	2%
Hoekwoning	€ 4.590	€ 4.837	5%
2-onder-1-kap	€ 5.158	€ 5.301	3%
Vrijstaand	€ 5.948	€ 6.044	2%
Appartement	€ 5.343	€ 5.445	4%
Totaal	€ 5.228	€ 5.301	3%

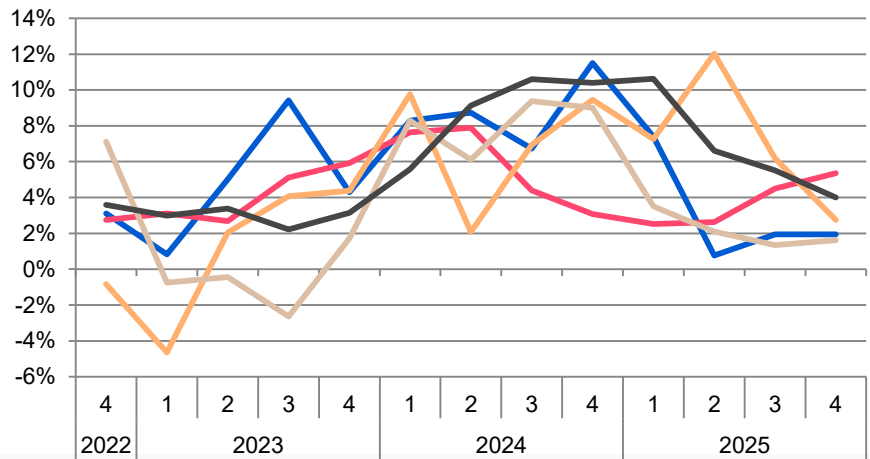
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Vraagprijsontwikkeling per m²



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

🏠 Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is net als vorig kwartaal opvallend hoog. De grootste groei zit door uitponen van voormalige huurwoningen bij appartementen, maar landelijke worden van alle woningtypen meer woningen te koop gezet.

In de regio Utrecht werden in het 4e kwartaal van 2025 in totaal 4660 woningen te koop gezet. Dat zijn er 12,3 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 9,7 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	1.232	1.414	15%
Hoekwoning	555	651	17%
2-onder-1-kap	480	466	-3%
Vrijstaand	360	316	-12%
Appartement	1.524	1.813	19%
Totaal	4.151	4.660	12%

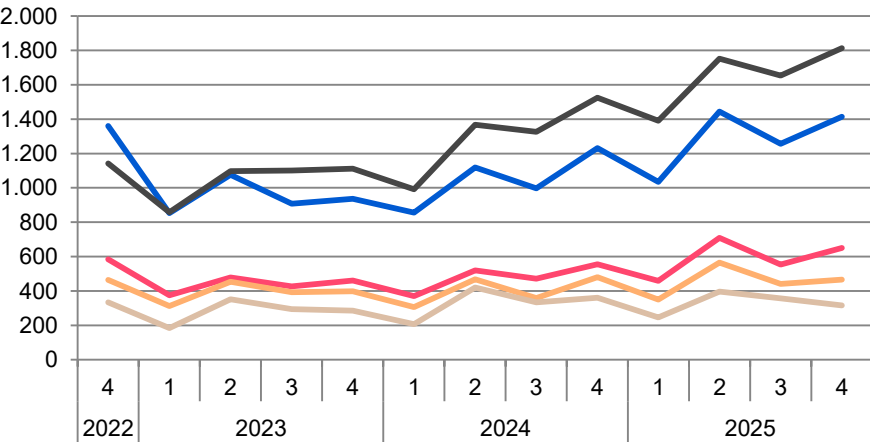
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Aantal te koop gezet





Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van de woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In de regio Utrecht staan de in het 4e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 47 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 57 dagen.

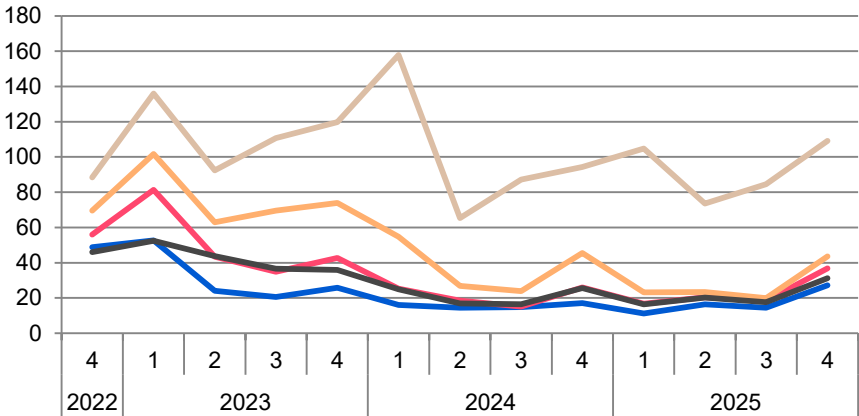
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	17	27
Hoekwoning	26	37
2-onder-1-kap	46	44
Vrijstaand	94	109
Appartement	26	31
Totaal	43	47

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



47

Looptijd van het aanbod in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat korter dan 1 kwartaal te koop. Bijna geen een woning staat nog langer dan een jaar te koop.

In de regio Utrecht staat 75 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

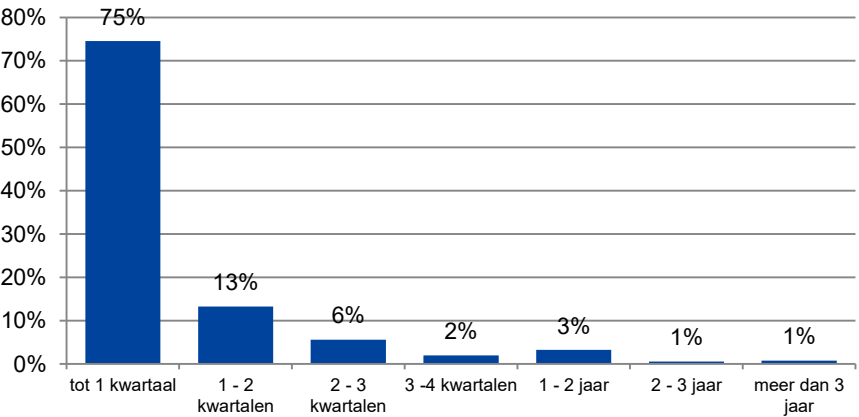
Staat al te koop:	2024-4	2025-4
tot 1 kwartaal	75%	75%
1 - 2 kwartalen	12%	13%
2 - 3 kwartalen	6%	6%
3 -4 kwartalen	1%	2%
1 - 2 jaar	3%	3%
2 - 3 jaar	2%	1%
meer dan 3 jaar	1%	1%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



75%

Aanbod naar looptijdklasse



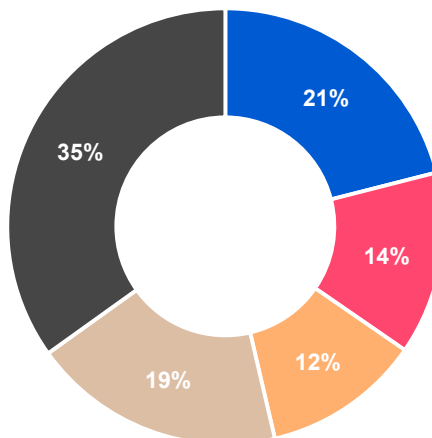


Aanbod vs transacties

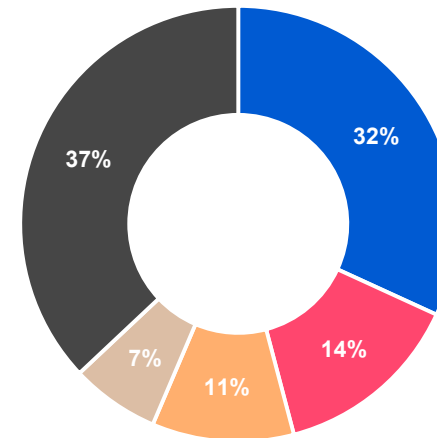
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Utrecht maken vrijstaande woningen 19 procent uit van het aanbod, versus 7 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 21 procent van het aanbod versus 32 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

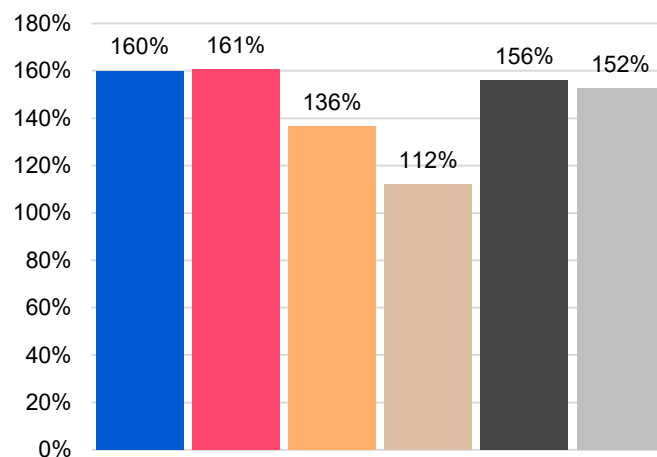


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 147 procent gestegen. In de Utrecht gaat het om een stijging van 152 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 204 procent gestegen. In de regio Utrecht gaat het om een stijging van 203 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in Utrecht sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

