

Huurstunt Huurindex

Statistische Onderbouwing

Q4 2025

1 Inleiding

De Huurstunt Huurindex is ontwikkeld om woningzoekenden en andere geïnteresseerden een inzicht te geven in de ontwikkelingen binnen de huurwoningmarkt. De statistieken in de Huurindex van Q4 2025 zijn gebaseerd op een dataset van 382.164 huurobjecten die na 1 januari 2022 op Huurstunt hebben gestaan. Dit betreft 247.276 appartementen, 58.569 huurwoningen, 54.512 kamers en 21.807 studio's.

Bij Huurstunt streven we ernaar een zo volledig mogelijk overzicht te bieden van de huurobjecten binnen de Nederlandse woningmarkt. Desondanks kan het voorkomen dat bepaalde makelaars of platforms niet in onze dataset zijn opgenomen. De gepresenteerde cijfers weerspiegelen daarom de ontwikkelingen binnen het deel van de huurmarkt dat via Huurstunt zichtbaar is, en hoeven niet volledig representatief te zijn voor de gehele Nederlandse huurmarkt.

2 Waar komt de data vandaan?

Het huuraanbod van Huurstunt is samengesteld uit het volledige aanbod van meer dan 50 Nederlandse makelaars en woningplatforms. Wanneer een object bij meerdere makelaars of woningplatforms aangeboden wordt, wordt deze door ons gecombineerd tot een enkel object; ieder object in het aanbod van Huurstunt is dus uniek. Op basis van diverse regels worden onder andere huurprijs, woonoppervlakte, plaats, tijdstip van aanbieden, tijdstip van verhuur, objecttype en opleveringsniveau bepaald.

Vanaf 1 januari 2022 hebben er op Huurstunt 440.572 van zulke objecten online gestaan. Om de invloed van uitschieters en mogelijk misvormde data op de statistieken te beperken, worden er enkele filters toegepast om uit deze objecten de uiteindelijke dataset te vormen:

- Voor het object moet een huurprijs, woonoppervlakte en plaats bekend zijn.
- Het object moet een huurwoning, appartement, studio of kamer zijn.
- Afhankelijk van het objecttype moeten huurprijs en woonoppervlakte binnen bepaalde grenzen liggen:
 - Huurwoning: prijs tussen €900 en €15.000 en oppervlakte tussen 60 m² en 600 m².
 - Appartement: prijs tussen €700 en €15.000 en oppervlakte tussen 30 m² en 300 m².
 - Studio: prijs tussen €400 en €2.500 en oppervlakte tussen 15 m² en 65 m².
 - Kamer: prijs tussen €200 en €1.500 en oppervlakte tussen 5 m² en 40 m².

- Om resterende uitschieters te voorkomen, moet de prijs per vierkante meter van het object binnen het 2,5^e en 97,5^e percentiel vallen van de prijzen per vierkante meter binnen dezelfde plaats. Als er in de betreffende plaats minder dan 50 objecten in de dataset voorkomen, worden in plaats daarvan het 2,5^e en 97,5^e percentiel van de prijzen per vierkante meter binnen de gemeente gebruikt. Komen er ook binnen de gemeente minder dan 50 objecten in de dataset voor, dan worden het 2,5^e en 97,5^e percentiel van de prijzen per vierkante meter binnen de gehele provincie gebruikt.

Na het toepassen van deze filters blijft de resterende dataset van 382.164 huurobjecten over. De filters en onderliggende data zijn continu in ontwikkeling, dus het kan zo zijn dat de statistieken niet exact overeenkomen tussen verschillende edities van de Huurindex doordat er andere filters toegepast worden.

3 Specifieke statistieken

In het onderstaande worden de specifieke statistieken in de Huurindex verantwoord. Deze statistieken worden vaak bepaald over een bepaalde selectie, hieronder aangeduid met S , van onze volledige dataset. Omdat veel van de statistieken per kwartaal weergegeven worden, betreft de selectie vaak alleen objecten uit een bepaald kwartaal. Als hierbij niet specifiek een ander filter aangegeven is, betreft de selectie ook *alle* objecten uit dat kwartaal. Selecties kunnen echter ook gefilterd worden op andere eigenschappen, zoals objecttype, opleveringsniveau, provincie en plaats. Voor iedere onderstaande statistiek waarvoor een selectie van de data wordt gebruikt, wordt deze expliciet benoemd.

3.1 Aanbod- en verhuurvolumen

Het aantal aangeboden en verhuurde objecten geeft een duidelijk beeld van de dynamiek op de huurmarkt door vraag en aanbod te kunnen vergelijken. Dit geeft inzicht in hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden en hoe actief de markt is in een bepaalde periode.

De grafiek "Aanbod- en verhuurvolumen" in de Huurindex illustreert dit. Voor ieder object in onze dataset wordt opgeslagen wanneer deze aangeboden werd, en wanneer deze verhuurd is (indien van toepassing). Het aantal verhuurde objecten in een kwartaal wordt gegeven door het aantal objecten waarvoor de verhuurdatum in het desbetreffende kwartaal valt. Het aantal aangeboden objecten in een kwartaal wordt gegeven door het aantal objecten waarvoor de aanbiedingsdatum in het desbetreffende kwartaal valt; hiervoor worden ook alle objecten meegenomen die nog niet verhuurd zijn.

In de selectie S nemen we alle objecttypes mee behalve kamers. Dit omdat kamers een sterk seizoensgebonden aanbodspatroom volgen en daardoor tot vertekende trends binnen de reguliere huurmarkt kunnen leiden.

3.2 Gemiddelde tijd tot verhuur

Naast het aantal aangeboden en verhuurde objecten biedt ook het aantal dagen dat een object beschikbaar is geweest een goede indicatie van de druk op de huurmarkt. In een markt met meer vraag dan aanbod worden objecten doorgaans sneller verhuurd, terwijl bij een overschot aan aanbod objecten gemiddeld langer beschikbaar blijven.

Voor ieder object i in onze dataset worden de dag a_i waarop deze aangeboden is en de dag r_i waarop deze verhuurd is opgeslagen. Het gemiddeld aantal dagen dat een object beschikbaar is geweest $\bar{t}(S)$ over alle objecten in een selectie S wordt gegeven door het totale aantal dagen dat de objecten beschikbaar zijn geweest, gedeeld door het aantal objecten:

$$\bar{t}(S) = \frac{\sum_{i \in S} (r_i - a_i)}{|S|}.$$

De grafiek “Gemiddelde tijd tot verhuur” in de Huurindex betreft het gemiddeld aantal dagen dat een object beschikbaar is geweest per kwartaal; voor ieder kwartaal bestaat de selectie S uit alle objecten die in dat kwartaal zijn **verhuurd**. Bij alle andere statistieken selecteren we objecten op het kwartaal waarin het object beschikbaar is geworden, maar in dit geval zou dat leiden tot een vertekening in de data. Immers hebben verhuurde objecten die eerder beschikbaar zijn geworden langer de tijd gehad om verhuurd te worden. Het gemiddeld aantal dagen dat een object beschikbaar is geweest zou in het laatste kwartaal daardoor systematisch meerdere dagen lager uitvallen dan eerdere kwartalen, zelfs wanneer de onderliggende marktdynamiek niet veranderd is.

Ook hier omvat de selectie S geen kamers, omdat deze ook een seizoensgebonden patroon volgen in de gemiddelde tijd tot verhuur. Zo worden vertekende trends tussen kwartalen vermeden.

3.3 Gemiddelde huurprijs

Om een beeld te krijgen van de prijsontwikkelingen binnen de huurmarkt is de gemiddelde huurprijs een vanzelfsprekende statistiek om te beschouwen.

Voor ieder object i in onze dataset wordt de laatst bekende huurprijs p_i opgeslagen. De gemiddelde huurprijs $\bar{p}(S)$ over alle objecten in een selectie S wordt gegeven door de totale prijs, gedeeld door het aantal objecten:

$$\bar{p}(S) = \frac{\sum_{i \in S} p_i}{|S|}.$$

De grafiek “Gemiddelde huurprijs” in de Huurindex betreft de gemiddelde huurprijs per kwartaal; voor ieder kwartaal bestaat de selectie S uit alle objecten die in dat kwartaal beschikbaar zijn geworden. Voor de uitsplitsing van de statistiek op basis van objecttype bestaat de selectie S voor ieder kwartaal uit alle objecten die in dat kwartaal beschikbaar zijn geworden en dat specifieke objecttype hebben.

Ook hier omvat de selectie S geen kamers, omdat deze ook een seizoensgebonden patroon volgen in de gemiddelde huurprijs. Zo worden vertekende trends tussen kwartalen vermeden.

3.4 Gemiddelde huurprijs per m²

Omdat voor grotere objecten doorgaans hogere huurprijzen gevraagd worden, is de gemiddelde huurprijs per vierkante meter naast de gemiddelde huurprijs een belangrijke statistiek om de prijsontwikkelingen binnen de huurmarkt in kaart te brengen. De gemiddelde prijs per vierkante meter corrigeert voor verschillen in woonoppervlakte, wat het mogelijk maakt om huurprijzen tussen uiteenlopende objecttypes en regio's beter met elkaar te vergelijken.

Voor ieder object i in onze dataset worden de laatst bekende huurprijs p_i en woonoppervlakte o_i opgeslagen. De gemiddelde prijs per vierkante meter $\overline{p_{m^2}}(S)$ over alle objecten in een selectie S wordt gegeven door de totale prijs, gedeeld door de totale oppervlakte:

$$\overline{p_{m^2}}(S) = \frac{\sum_{i \in S} p_i}{\sum_{i \in S} o_i}.$$

We middelen dus *niet* de prijzen per vierkante meter van afzonderlijke objecten; hoewel dat ook een valide aanpak zou zijn, zouden kleine objecten dan buitenproportioneel veel invloed hebben op het gemiddelde.

De grafiek "Gemiddelde huurprijs per m²" in de Huurindex betreft de gemiddelde prijs per vierkante meter per kwartaal; voor ieder kwartaal bestaat de selectie S uit alle objecten die in dat kwartaal beschikbaar zijn geworden. Voor de uitsplitsing van de statistiek op basis van objecttype bestaat de selectie S voor ieder kwartaal uit alle objecten die in dat kwartaal beschikbaar zijn geworden en dat specifieke objecttype hebben.

Ook hier omvat de selectie S geen kamers, omdat deze ook een seizoensgebonden patroon volgen in de gemiddelde huurprijs. Zo worden vertekende trends tussen kwartalen vermeden.

3.5 Gemiddelde huurprijs kamer

De kamermarkt vertoont doorgaans een seizoensgebonden patroon rondom de start van het academisch jaar. De gemiddelde huurprijs geeft een goede indicatie van hoe dit patroon zich door de jaren heen ontwikkelt. Voor studenten is de absolute huurprijs bovendien vaak relevanter dan de huurprijs per vierkante meter.

De grafiek "Gemiddelde huurprijs kamer" in de Huurindex betreft, net als de grafiek "Gemiddelde huurprijs", de gemiddelde huurprijs per kwartaal. In dit geval omvat de selectie S echter uitsluitend kamers.

3.6 Verborgene parels

Plaatsen met het grootste huuraanbod hebben vaak hoge huurprijzen, doordat de vraag er ook groot is. Voor woningzoekenden kan het daarom interessant zijn om te kijken naar andere, kleinere plaatsen in dezelfde provincie voor een voordeligere huurprijs. De statistiek "verborgene parels" brengt deze relatief betaalbare locaties binnen elke provincie in kaart.

Allereerst wordt per plaats de gemiddelde prijs per vierkante meter over het afgelopen jaar bepaald. Formeel wordt $\overline{p_{m^2}}(S)$ bepaald, waarbij de selectie S bestaat uit alle objecten die in de laatste 4 kwartalen in die plaats beschikbaar werden. Per plaats wordt ook het aanbod $|S|$ over de afgelopen vier kwartalen bepaald.

Per provincie zijn de verborgen parels de twee plaatsen met de laagste prijs per vierkante meter $\overline{p_{m^2}}(S)$ over het afgelopen jaar. Hiervoor worden alleen plaatsen meegenomen waarvoor het aanbod $|S|$ over het afgelopen jaar minstens 10 objecten betreft, en maximaal 30% van het aanbod van de plaats met het grootste aanbod in dezelfde provincie. De bovengrens van 30% zorgt ervoor dat de verborgen parels verschillen van de grote, reeds bij veel huurders bekende plaatsen. De ondergrens van 10 objecten waarborgt dat er genoeg datapunten zijn om een statistisch betekenisvol gemiddelde per plaats te kunnen berekenen.

De tabel "Verborgen parels" in de Huurindex bestaat uit de twee verborgen parels per provincie, waarbij ook het aanbod $|S|$ en de gemiddelde prijs per vierkante meter $\overline{p_{m^2}}(S)$ over het afgelopen jaar wordt getoond. Tot slot is bij iedere verborgen parel ook de gemiddelde prijs per vierkante meter $\overline{p_{m^2}}(S)$ over het afgelopen jaar van de gehele provincie opgenomen.

Ook hier omvat de selectie S geen kamers, om een betere indicatie te geven voor de reguliere woningzoekende.

3.7 Procentuele aanbodsontwikkeling per provincie

Om een beter inzicht te krijgen in de regionale verschillen binnen de huurmarkt, is het waardevol om de ontwikkelingen per provincie afzonderlijk te beschouwen. De aanbodsontwikkeling kan namelijk sterk variëren tussen stedelijke en meer landelijke gebieden.

De grafiek "Procentuele aanbodsontwikkeling per provincie" in de Huurindex betreft de jaar-op-jaar-verandering van het aanbod per provincie:

$$\Delta_{\text{YoY}}|S| = \frac{|S_0| - |S_{-1}|}{|S_{-1}|},$$

waarbij S_0 de selectie is die bestaat uit alle objecten die in het afgelopen kwartaal beschikbaar zijn geworden in de geselecteerde provincie, en S_{-1} de selectie is die bestaat uit alle objecten die vorig kalenderjaar in hetzelfde kwartaal beschikbaar werden in de geselecteerde provincie.

Net zoals bij de grafiek "Aanbod- en verhuurvolumen" nemen we in de selectie S alle huurobjecten mee behalve kamers.

3.8 Procentuele prijsontwikkeling per stad

Naast de aanbodsontwikkelingen geven de lokale prijsontwikkelingen ook een goed inzicht in de regionale verschillen binnen de huurmarkt.

De grafiek "Procentuele prijsontwikkeling per stad" in de Huurindex betreft de jaar-op-jaar-verandering van de gemiddelde prijs per vierkante meter per stad:

$$\Delta_{p_{m^2}, \text{YoY}}(S) = \frac{\overline{p_{m^2}}(S_0) - \overline{p_{m^2}}(S_{-1})}{\overline{p_{m^2}}(S_{-1})},$$

waarbij S_0 de selectie is die bestaat uit alle objecten die in het afgelopen kwartaal beschikbaar zijn geworden in de betreffende stad, en S_{-1} de selectie is die bestaat uit alle objecten die vorig kalenderjaar in hetzelfde kwartaal beschikbaar werden in de betreffende stad.

Net zoals bij de grafiek "Gemiddelde huurprijs per m²" nemen we in de selectie S alle huurobjecten mee behalve kamers.

De 20 steden met het grootste aanbod over het afgelopen kwartaal $|S_0|$ worden weergegeven in de grafiek.