



Delft University of Technology

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Boelhouwer, P. J., & Boumeester, H. J. F. M. (2025). *Monitor Koopwoningmarkt 1e kwartaal 2025*. Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

In case the licence states "Dutch Copyright Act (Article 25fa)", this publication was made available Green Open Access via the TU Delft Institutional Repository pursuant to Dutch Copyright Act (Article 25fa, the Taverne amendment). This provision does not affect copyright ownership.
Unless copyright is transferred by contract or statute, it remains with the copyright holder.

Sharing and reuse

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

This work is downloaded from Delft University of Technology.



Monitor Koopwoningmarkt

1^e kwartaal 2025

Expertisecentrum Woningwaarde
MBE - Management in the Built Environment
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

*Peter Boelhouwer
Harry Boumeester*

mei 2025

Deze publicatie komt tot stand op initiatief van de volgende organisaties:

TU Delft - MBE

Archidat

De Hypotheekshop

HDN (Hypotheken Data Netwerk)

Locatus

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

WoningbouwersNL

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Centraal Bureau voor de Statistiek

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Stichting BKR

Vereniging Eigen Huis

Meso Onderzoek

De rapportage en de daarin opgenomen analyses vallen onder de verantwoordelijkheid van MBE.

Nieuwe realiteit: starters kopen appartementen, eigenaar-bewoners verbouwen hun woning

Vanaf het eerste kwartaal van 2023 blijkt het animo onder de woonconsumenten voor het kopen van een nieuwbouwwoning zich te herstellen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen loopt op van bijna 3.300 naar circa 7.500 woningen in het vierde kwartaal van 2024, zo blijkt uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen. De laatste jaren wordt er in de woningbouwproductie echter een grotere nadruk gelegd op binnenstedelijk bouwen en het bouwen van appartementen. Meer recent moeten er ook nog meer betaalbare (en dus kleinere) woningen gerealiseerd worden. Door deze mix van kenmerken van nieuwbouw koopwoningen zullen deze woningen meer dan voorheen betrokken worden door jongere huishoudens en door starters op de koopwoningmarkt. Hierdoor zullen de verhuisketens in de bestaande voorraad korter worden dan voorheen. Het nieuwbouwaanbod zal juist minder aantrekkelijk worden om naar door te stromen voor eigenaar-bewoners (gezinnen) op middelbare leeftijd en zeker voor meer draagkrachtige oudere eigenaar-bewoners.

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, kennen natuurlijk een sterke samenhang. Sinds medio 2023 zit het aantal verleende bouwvergunningen daarom eveneens in een opwaartse trend; forse fluctuaties per kwartaal zijn volgens de deskundigen het gevolg van de introductie van de Omgevingswet in januari 2024. In de laatste vijf kwartalen is het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen met 70% gestegen tot bijna 9.700 vergunningen in het vierde kwartaal van 2024. Een vergelijkbare toename is ook te zien voor huurwoningen. De weg omhoog lijkt ingezet, maar dit aantal blijft natuurlijk nog ver verwijderd van de nieuwbouw ambities van de overheid.

Tegelijkertijd neemt in de tweede helft van 2024 het aantal woningen in 'harde plannen' (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) met 7% maar licht toe, zo blijkt uit de gegevens van Locatus. Het is daarom te verwachten dat het aantal bouwvergunningen de komende kwartalen ook beperkt zal oplopen. Daarbij blijkt in die plannen de focus ook gericht te zijn op binnenstedelijk bouwen (75%) en op kleinere woningen (65%).

In de Monitor Koopwoningen zijn met ingang van 2025 ook gegevens over de bouwkosten van nieuwe woningen (verzameld door Archidat) opgenomen. Daaruit blijkt dat de totale bouwkosten (exclusief grondprijs) gemiddeld over alle woningen met circa 31 % zijn gestegen ten opzichte van eind 2019. Vooral de materiaalkosten (+35 %) laten over de gehele periode flinke stijging zien, met name in 2021 en 2022. Dit werd met name veroorzaakt door de gevolgen van de pandemie en de energiecrisis. De loonkosten zijn in 2024 aan flinke stijgingen onderhevig door nieuwe CAO-afspraken.

Naast de hogere bouwkosten zijn ook de grondkosten per woning fors opgelopen sinds eind 2019, variërend van ongeveer 20 % in Overijssel tot maar liefst 80 % in Noord Brabant. De vierkante meterprijs voor bouwgrond fluctueert overigens niet alleen per provincie, maar daarbinnen ook sterk per specifieke locatie (binnenstedelijk of uitbreidingen aan de rand van de stad) en afhankelijk van de samenstelling naar woningtypen van het gerealiseerde nieuwbouwproject.

Het aantrekken van de verkopen op de nieuwbouwmarkt zal vooralsnog niet op een directe wijze leiden tot extra dynamiek in de bestaande woningvoorraad. De nieuwe woningen worden pas later daadwerkelijk opgeleverd en de eventuele doorstromers onder de kopers zullen hun huidige koopwoningen ook pas later te koop zetten. Toch registreert de NVM een redelijke stijging van het aantal verkopen gedurende 2024. De 144.300 door NVM makelaars verkochte woningen in 2024 betekent zelfs een stijging van 9,3% ten opzichte van het jaar 2023. Het eerste kwartaal van 2025 (33.600 verkochte woningen) springt er eveneens beter uit dan hetzelfde kwartaal van 2023 (+13,2%). Het gewijzigde aan- en verkoopgedrag van particuliere en bedrijfsmatige investeerders op de huurwoningmarkt (als gevolg van enkele ingrijpende beleids- en wetswijzigingen) is de belangrijkste oorzaak voor deze stijging van het aantal door de NVM geregistreerde verkopen. Volgens de NVM gaat het namelijk in circa 20% van de verkochte woningen om het uitpenden van huurwoningen, waar dit voor 2023 slechts 10% betrof. Zonder beleidsveranderingen zou het aantal verkochte woningen dan ook uitkomen op het niveau van 2022 en 2023; in feite een lichte daling ten opzichte van begin 2024.

De verkochte huurwoningen bestaan vaker uit (kleinere) appartementen en behoren veelal tot het minder dure prijssegment. Daardoor is de samenstelling van het te koop staand woningaanbod ook enigszins veranderd. Het aandeel van de appartementen in het totaal aantal door de NVM geregistreerde verkochte woningen blijkt te zijn opgelopen van 30% eind 2023 naar 34% in het eerste kwartaal van 2025. De kansen voor koopstarters in de tweede helft van 2024 en begin 2025 zijn hierbij (tijdelijk) duidelijk verbeterd, waar echter wel een geringer aanbod van woningen in de particuliere huursector tegenover staat. De verschillen in kansen op de woningmarkt binnen de groep potentiële starters zijn hierdoor wel verscherpt.

De toegenomen kansen voor de starters op de koopwoningmarkt (veelal jongere huishoudens) zijn ook te herkennen bij het aantal hypotheekaanvragen en toegekende hypotheken, zoals geregistreerd door HDN. Zo is de stijging van het aantal toegekende hypotheken gedurende het jaar 2024 sterker geweest bij de jongere huishoudens (+31%) dan voor de totale groep (+28%). In het eerste kwartaal van 2025 is echter weer een afname van het aandeel van de jongeren waar te nemen bij zowel de aanvragen, als de toekenningen. De toename van het totaal aantal hypotheekaanvragen en toegekende hypotheken in het eerste kwartaal van 2025 blijkt namelijk volledig toe te schrijven aan een extra vraag naar oversluiten en verhogen van bestaande hypotheken door eigenaar-bewoners op middelbare en oudere leeftijd. Een tekort aan passend aanbod van woningen in de bestaande woningvoorraad en vooral op de markt van nieuwbouw koopwoning, zorgt ervoor dat deze huishoudens niet kunnen doorstromen. En dat leidt tot verbouwen en verduurzamen!

Ondanks het uitpenden van huurwoningen is het totaal te koop staand woningaanbod in de bestaande woningvoorraad nog steeds historisch laag. In combinatie met een nog steeds grote vraag naar koopwoningen (door stabiliserende hypotheekrente en licht stijgende huishoudinkomens) blijft de krapte op de koopwoningmarkt groot, wat een voedingsbodemp is voor verdere prijsstijgingen op die koopwoningmarkt. In het eerste kwartaal van 2025 blijkt de mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) 9,7% hoger uit te komen dan in het zelfde kwartaal van 2023. Uitgedrukt in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) is er in het meest recente kwartaal een prijsstijging van 10,9% vastgesteld ten opzichte van het eerste kwartaal in 2024. Bij deze aanhoudende koopprijsstijging in de afgelopen kwartalen, blijkt de vierkante meterprijs voor

appartementen niet alleen hoger te liggen dan bij andere woningtypen, maar ook sterker te zijn opgelopen.

Dit blijkt uit de gegevens in de negenenveertigste Monitor Koopwoningmarkt (eerste kwartaal 2025).

Stabiele maar sterk veranderende nieuwbouwproductie

Zoals bekend is in de Nederlandse context de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen voor een deel afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt. Nieuwbouwwoningen zijn nog steeds relatief iets duurder en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaar-bewoners zijn en die daarmee de start vormen van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. Minder transacties op de nieuwbouwmarkt, resulteert dus met enige vertraging ook in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen.

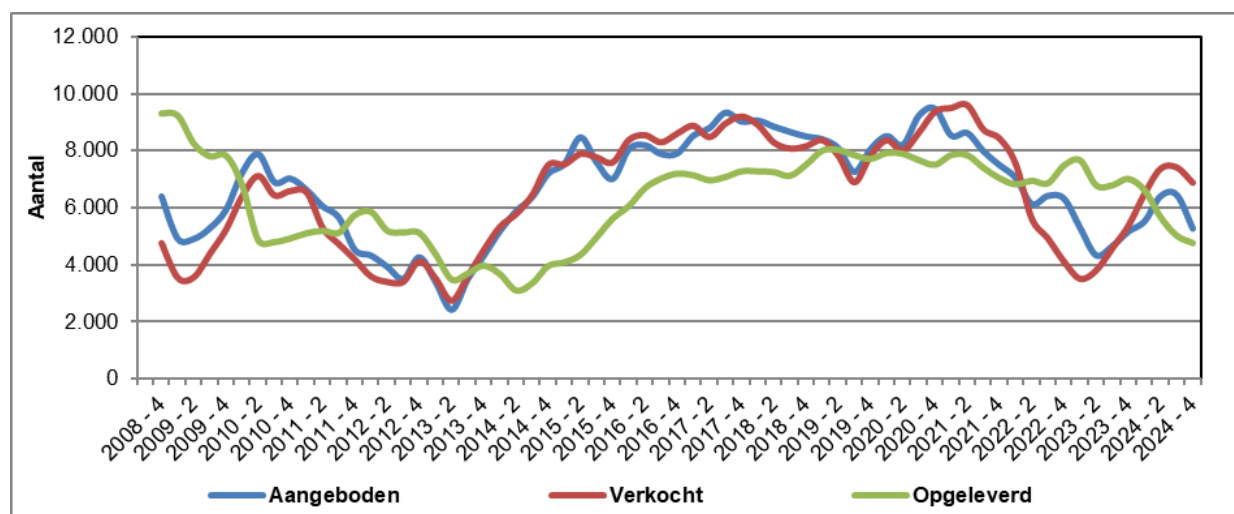
De laatste jaren wordt er in de woningbouwproductie echter een grotere nadruk gelegd op binnenstedelijk bouwen en op het bouwen van appartementen; en meer recent ook nog op meer betaalbare (en dus kleinere) woningen. Door deze mix van kenmerken van nieuwbouw koopwoningen zal de invloed van de nieuwbouwmarkt op de dynamiek in de bestaande woningvoorraad ook gaan wijzigen. Nieuwbouwoopwoningen zullen meer dan voorheen betrokken worden door jongere huishoudens en door starters op de koopwoningmarkt, waardoor de verhuisketens in de bestaande voorraad korter worden. Het nieuwbouwaanbod zal juist minder aantrekkelijk worden om naar door te stromen voor eigenaar-bewoners (gezinnen) op middelbare leeftijd en zeker voor meer draagkrachtige oudere eigenaar-bewoners.

Tot nu toe zette een onvoldoende productie van nieuwbouw (koop)woningen de doorstroming in de bestaande woningvoorraad onder druk. Een sterk gewijzigde samenstelling van de juist weer wat aantrekkende woningbouwproductie zal er aan bijdragen, dat minder potentiële doorstromers de huidige woning in de bestaande woningvoorraad te koop gaan zetten. Het tekort aan het juiste woningaanbod voor potentiële doorstromers blijft op deze manier groot en de woonruimteverdeling binnen de woningvoorraad zal minder efficiënt blijven.

Productie van nieuwbouw koopwoningen in opwaartse beweging

Het verkoop- en productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen neemt een behoorlijke tijd in beslag, waarin omstandigheden (snel) kunnen wijzigen. In dat proces worden de volgende vier fasen doorlopen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd.

Figuur 1 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2024



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2024

In figuur 1 is de ontwikkeling van het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwoopwoningen weergegeven. De ervaring leert dat de aantallen in de laatst gepresenteerde kwartalen nog bijgesteld worden door nameldingen in het registratiesysteem. Vanaf het eerste kwartaal van 2023 blijkt het animo onder de woonconsumenten voor het kopen van een nieuwbouwwoning zich te herstellen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen loopt op van bijna 3.300 woningen naar circa 7.500 woningen in het vierde kwartaal van 2024 (het laatst beschikbare kwartaal). Met het aantrekken van de verkopen komt met enige vertraging ook het aanbod van nieuwe projecten in de lift. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen loopt vanaf medio 2023 op van zo'n 4.500 woningen per kwartaal naar bijna 7.000 woningen in het vierde kwartaal van 2024. Daarmee is er duidelijk een einde gekomen aan de dalende trend, die sinds het derde kwartaal van 2020 optrad (zie figuur 1). Toch is dit aanbod van nieuwe koopwoningen historisch gezien nog laag en nog steeds ver verwijderd van de beleidsdoelstellingen om het woningtekort in te kunnen lopen.

Het aantal opgeleverde nieuwbouw koopwoningen zit nu al ruim een jaar in een dalende trend; dit correspondeert natuurlijk met de daling in het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in 2021 en 2022. Maar gezien het aantrekken van de verkochte nieuwbouwwoningen zal ook de trend in de opgeleverde woningen over een tot anderhalf jaar omgebogen gaan worden. Dat zou dan ook tot iets meer dynamiek in de bestaande woningvoorraad kunnen leiden.

Nieuwbouwproductie van koopwoningen wijzigt snel van samenstelling

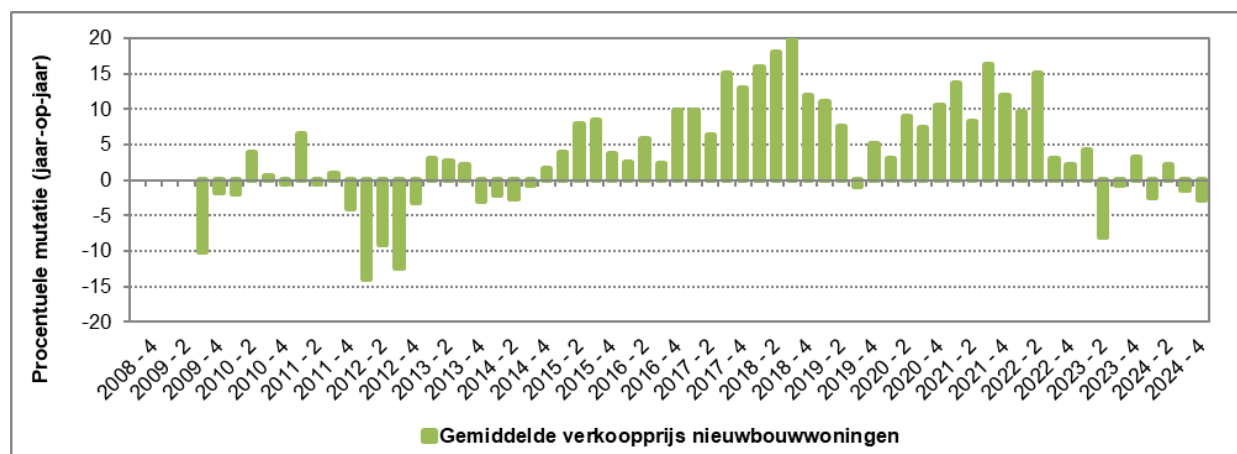
De NVM maakt in haar 'Analyse woningmarkt 1^e kwartaal 2025' (hier niet weergegeven) duidelijk dat de recent verkochte nieuwbouw al behoorlijk van samenstelling begint te veranderen. Zo is het aandeel appartementen in het totaal aantal transacties van nieuwbouwwoningen in het eerste kwartaal van 2025 fors hoger dan een jaar geleden (van 35% naar 46%) en blijkt daarbij ook het aandeel kleine woningen van maximaal 100 vierkante meter sterk opgelopen (van 32% naar 41%). Deze verschuiving is vooral ten koste gegaan van de goedkopere eengezinswoningen. De branchevereniging geeft daarbij aan dat de beleidsnadruk op binnenstedelijk bouwen en op betaalbare woningen hebben bijgedragen aan deze verschuiving naar met name kleinere appartementen. In iets mindere mate is deze verschuiving ook veroorzaakt, doordat in de afgelopen twee jaar oorspronkelijke huurprojecten omgezet werden naar koopappartementen. Investeerders toonden namelijk minder interesse in nieuwe projecten ten tijde van de discussie over en invoering van de Wet betaalbare huren.

Kleinere, goedkopere appartementen in binnenstedelijk gebied sluiten goed aan op de wensen en de financiële mogelijkheden van jongere huishoudens en starters op de koopwoningmarkt. Maar zoals eerder gezegd worden huishoudens (huurders en eigenaarbewoners) op middelbare leeftijd en zeker de veelal draagkrachtige oudere huishoudens in de koopsector hiermee minder goed bediend op de nieuwbouwmarkt. Dit laat zich niet goed rijmen met de beleidsdoelstelling om de doorstroming van empty nesters in de bestaande woningvoorraad te bevorderen.

Verkoopprijzen van nieuwbouw koopwoningen stabiliseren al enige tijd

De jaar-op-jaar verkoopprijsmutaties van nieuwbouwwoningen schommelen de laatste zes kwartalen. De gemiddelde verkoopprijs neemt daarbij veel minder sterk toe dan in de periode 2020-2022 (zie figuur 2). In het derde en vierde kwartaal van 2024 is er sprake van een prijsdaling met respectievelijk -1,3% en -2,8% ten opzichte van een jaar geleden. Daarin is de hiervoor gemelde verschuiving naar het bouwen van relatief meer kleinere koopappartementen te herkennen. Bovendien blijkt de verkoopprijzontwikkeling van appartementen in de tweede helft van 2024 iets minder gunstig te zijn geweest, dan bij de eengezinswoningen. Dit is mogelijk het gevolg van een verschuiving in de woningbouwproductie naar kleinere appartementen.

Figuur 2 De procentuele jaarmutatatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2024



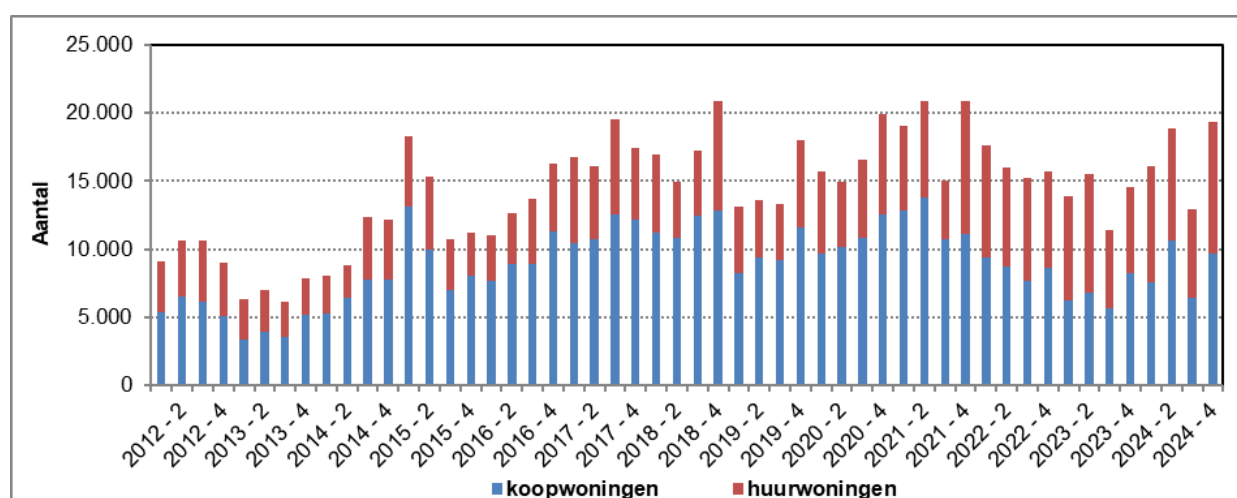
Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2023

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het vierde kwartaal van 2024 circa €487.500 en stijgt daarmee voor het eerst weer ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+0,7%). Dit kan er op wijzen dat een verdere kooprijdsdaling (per woningtype) op de nieuwbouwmarkt vooralsnog niet te verwachten is.

Aantal verleende bouwvergunningen voor koop- en huurwoningen in opwaartse trend

Het verlenen van bouwvergunningen voor koopwoningen zit in de praktijk dicht op het moment van de verkoop van de nieuwbouwwoningen; de vergunningaanvraag wordt pas ingediend wanneer er al een groot deel van het project daadwerkelijk verkocht is. De hiervoor geconstateerde stijging van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de tweede helft van 2023 en in 2024, is dan ook terug te zien in de ontwikkeling van het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen.

Figuur 3 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 4^e kwartaal 2024



Bron: CBS, Statline, 2024

Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, blijkt in het vierde kwartaal van 2024 (de meest recent beschikbare gegevens) fors op te lopen. De terugval in het derde kwartaal van 2024 blijkt inderdaad een kortstondige seizoensdip te zijn geweest, wat ook in eerdere jaren wel te herkennen is geweest (zie figuur 3). Wanneer deze dip buiten beschouwing wordt gehouden, is er sinds medio 2023 een opwaartse trend te zien in het aantal bouwvergunningen van bijna 11.400 vergunningen in het derde kwartaal van 2023 naar ruim 19.300 vergunningen in het vierde kwartaal van 2024 (stijging van 70% in een periode van zes kwartalen).

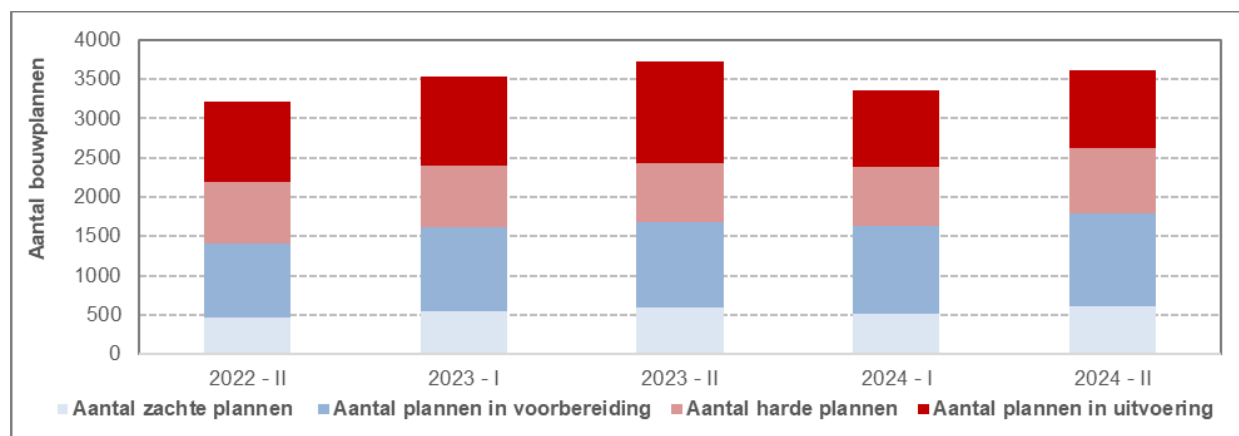
Bij het aantal nieuwbouwkooptoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, blijkt de dalende trend eveneens omgebogen te zijn vanaf medio 2023. Hoewel de kwartaalcijfers in het afgelopen anderhalf jaar enigszins fluctueren, is er een opwaartse ontwikkeling waar te nemen. In het vierde kwartaal van 2024 komt dit aantal uit op bijna 9.700 woningen en ligt daarmee weer terug op het niveau van begin 2022 (zie figuur 3). Het plotselinge en opmerkelijk hoge aantal bouwvergunningen (ruim 10.600 woningen) in het tweede kwartaal van 2024 wordt door deskundigen gekoppeld aan de introductie van de Omgevingswet in januari 2024.

Het totaal aantal vergunning voor nieuwbouwwoningen (koop en huur) komt over heel 2024 uit op circa 67.200 woningen. Dit is een stijging met bijna 11.900 woningen (of wel +21%) ten opzichte van het aantal vergunningen in 2023. Binnen de koopsector blijken er 28% meer vergunningen te zijn afgegeven in 2024 ten opzichte van 2023. Daarmee lijkt de weg omhoog heel voorzichtig te zijn ingezet, al is dit aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen op jaarbasis nog verre van voldoende om de komende twee jaar de gewenste woningbouwproductie ook echt te gaan realiseren.

Relatief minder geplande woningbouwprojecten in Nederland

Bestaande woningbouwplannen vormen de kraamkamer voor de toekomstige woningbouw. Sinds medio 2022 verzamelt Locatus gegevens per gemeente van alle bestaande bouwplannen voor minimaal 50 woningen; waarbij het kan gaan om eerste ideeën (zachte plannen) tot in uitvoering zijnde woningbouw. Uit deze gegevens blijkt het totaal aantal bouwplannen in Nederland in de tweede helft van 2024 licht te zijn toegenomen tot circa 3.600 plannen (zie figuur 4). Daarbij is wel een duidelijke verschuiving te zien in zowel absolute als relatieve zin naar meer zachte plannen en plannen in voorbereiding. Het aantal harde plannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) en plannen in uitvoering blijkt namelijk maar minimaal te zijn gestegen (+ 257 plannen, of wel +7,7%). Dit kan een indicatie zijn voor ook maar een beperkte stijging in het aantal bouwvergunningen in de komende anderhalf tot twee jaar.

Figuur 4 Het aantal nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar fase in de planvorming, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 2^e helft 2024

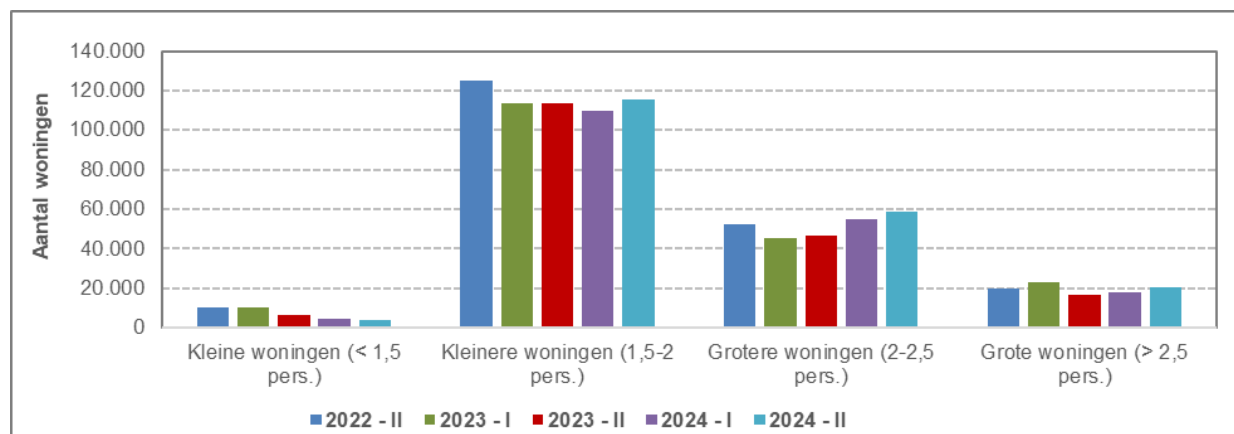


Bron: Locatus, 2025

In de eerste fasen van de planvorming voor woningbouw zijn specifieke gegevens en aantallen woningen veelal nog zeer fluïde. Om inzicht te krijgen in het aantal en type woningen dat over een jaar of drie à vier opgeleverd gaat worden, kan daarom het beste op de harde plannen ingezoomd worden. Het aantal woningen in harde plannen blijkt gedurende 2024 iets te zijn toegenomen tot bijna 198.800 in de tweede helft van 2024 (zie figuur 5). Het aandeel van de nieuwbouwproductie op binnenstedelijke locaties zou daarbij uitkomen op circa 75% van alle nieuw te bouwen woningen (niet gepresenteerd).

Verder blijkt uit de gegevens van Locatus dat 60% van de te bouwen nieuwbouwwoningen in de klasse 'kleinere woningen' (ingeschat op gebruik door 1,5 tot 2 personen) valt en nog eens 2% tot 5% behoort tot de 'kleine woningen'. Slechts 10% van alle woningen in de harde nieuwbouwplannen wordt gecategoriseerd als 'grote woningen' (meer dan 2,5 personen (zie figuur 5).

Figuur 5 Het aantal woningen in harde nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar woninggrootte, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 2^e helft 2024



Bron: Locatus, 2024

Ontwikkeling van de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen in Nederland nu ook in beeld

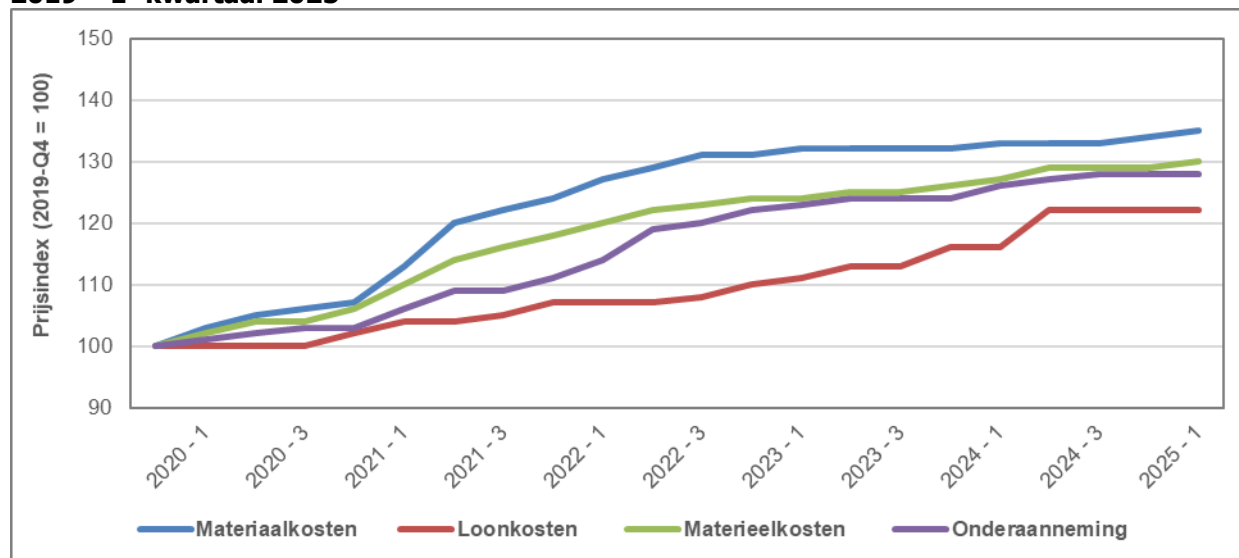
Met ingang van het eerste kwartaal van 2025 hebben we in de Monitor koopwoningmarkt ook de beschikking over de bouwkosten voor nieuwbouw eengezinswoningen in Nederland. Deze gegevens worden sinds eind 2019 verzameld door Archidat (nieuwe partner in de Monitor koopwoningmarkt) en nu ook beschikbaar gesteld. In deze editie zijn de grondgebonden woningen beschikbaar. Later dit jaar worden ook de woongebouwen/appartementengebouwen beschikbaar gesteld. Voor meer gedetailleerde definities en omschrijvingen van de diverse kostenposten van de bouwkosten wordt de lezer verwezen naar de website van Archidat.

In de afgelopen vijf jaar blijken de totale bouwkosten (exclusief de grondprijs) gemiddeld over alle woningen te zijn gestegen met 31%. Daarbij blijken vooral de materiaalkosten (+35%) in 2021 en 2022 flink te stijgen. Dit werd met name veroorzaakt door de gevolgen van de pandemie en de energiecrisis. Door de grote vraag naar goed personeel en nieuwe CAO-afspraken in het afgelopen jaar, blijken de loonkosten vooral in 2024 flink gestegen te zijn. In april 2025 is er een nieuwe CAO vastgesteld, waardoor de bouw ook in het komende jaar met flinke loonstijgingen te maken zal hebben.

De feitelijke bouwkosten per kostenpost verschillen natuurlijk wel per woningtype dat wordt gerealiseerd. Kijkend naar het meest gebouwde type grondgebonden woningen, de tussenwoning, blijkt de totale bouwkosten van een gemiddelde woning te zijn opgelopen van €180.700 in het eerste kwartaal van 2020

naar €233.400 in het eerste kwartaal van 2025 (zie figuur 7). Dat is een stijging van bijna 30% in vijf jaar, waarin de grondkosten nog niet zijn verdisconteerd.

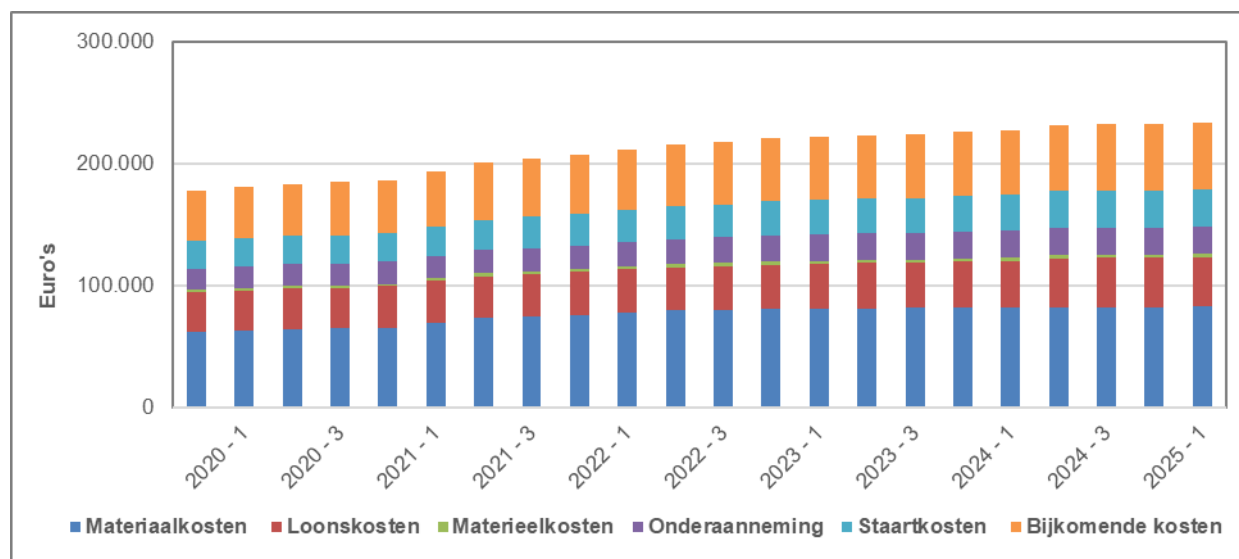
Figuur 6 Prijsindex van de bouwkosten voor nieuwbouw woningen (vierde kwartaal 2019 = 100), uitgesplitst naar diverse kostenposten¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2019 – 1^e kwartaal 2025



1: Grondkosten zijn hier buiten beschouwing gelaten.

Bron: Archidat, 2025

Figuur 7 De bouwkosten voor nieuwbouw tussenwoningen (in euro's), uitgesplitst naar diverse kostenposten¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2019 – 1^e kwartaal 2025



1: Grondkosten zijn hier buiten beschouwing gelaten; de staatkosten en bijkomende kosten zijn afgeleide posten van de overige kostenposten en zijn bovendien situationeel gevoelig.

Bron: Archidat, 2025

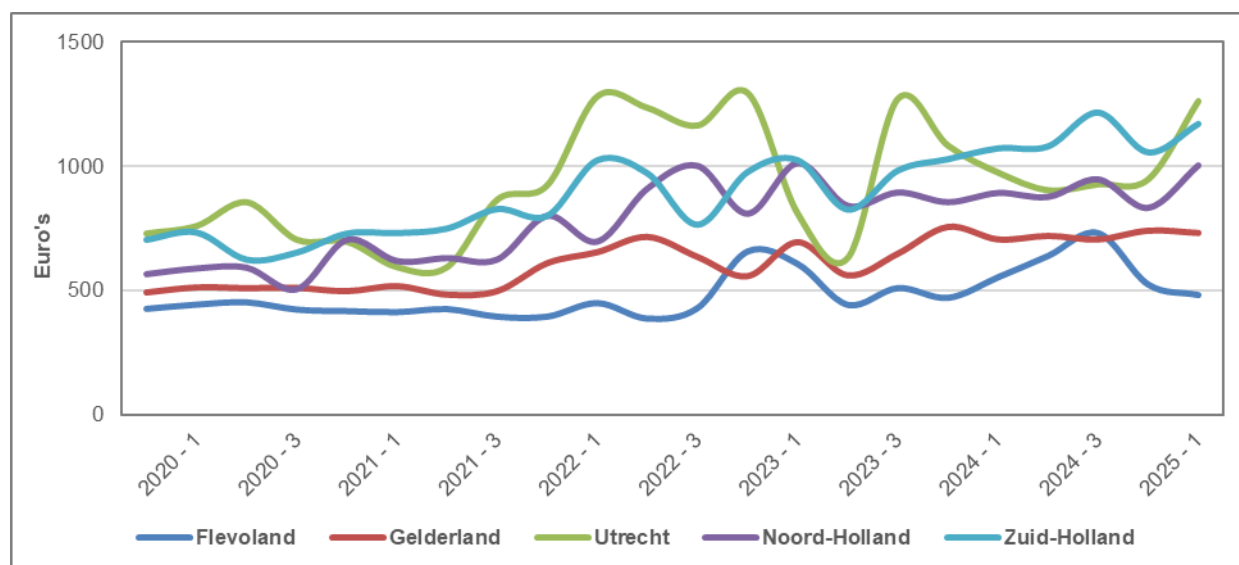
Zoals gezegd is in de hiervoor beschreven ontwikkeling van de bouwkosten voor nieuwe woningen nog geen rekening gehouden met de kosten voor de grond, waarop deze woningen gebouwd moeten worden.

Ook die grondprijs blijkt in de tijd te wijzigen, maar ook sterk te variëren naar regio. Bij het bestuderen van de grondkosten wordt daarom een onderscheid aangehouden per provincie. In figuur 8 is de ontwikkeling in de gemiddelde vierkante meterprijs voor de vijf meest dure provincies weergegeven. Daaruit komt naar voren dat in alle vijf de provincies de grondprijs in meer of mindere sterke mate is gestegen in de afgelopen vijf jaar. Deze stijging varieert van +23% in Flevoland tot 50% in Gelderland en Zuid-Holland. De stijging van de grondprijs blijkt overigens relatief het sterkst te zijn geweest in de provincies Noord-Brabant (+79%) en Zeeland (+82%). In absolute prijzen is de grondprijs in de provincie Utrecht en Zuid-Holland het hoogst met respectievelijk €1.262 en €1.173 per vierkante meter in het eerste kwartaal van 2025. Die prijs ligt dus ongeveer 2,6 keer zo hoog dan in Flevoland en maar liefst 3,8 keer hoger dan in Friesland (€335).

Tenslotte blijkt de gemiddelde vierkante meterprijs voor de grond binnen een provincie nog best wel te fluctueren, waarbij de provincie Utrecht het meest duidelijke voorbeeld is (zie figuur 8). Die fluctuaties kunnen veroorzaakt worden door de specifieke locatie (binnenstedelijk of uitleg) van de in het desbetreffende kwartaal gerealiseerde nieuwbouwprojecten en de samenstelling naar woningtype van die projecten.

Naast de gestegen bouwkosten voor nieuwbouwwoningen in de afgelopen vijf jaar (gemiddeld 31% over alle woningtypen en alle provincies), zijn dus ook de grondkosten per woning met zo'n 20% (in Overijssel) tot 80% (in Noord-Brabant) gestegen in de dezelfde periode. Daar staat tegenover dat de verkoopprijs van nieuwe koopwoningen met gemiddeld circa 27% is opgelopen in de afgelopen vijf jaar. Voor een gemiddelde nieuwbouwwoning moet in het vierde kwartaal van 2024 ongeveer €487.500 aan koopprijs betaald worden.

Figuur 8 De gemiddelde grondprijs per vierkante meter voor woningbouw, in enkele provincies, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2019 – 1^e kwartaal 2025



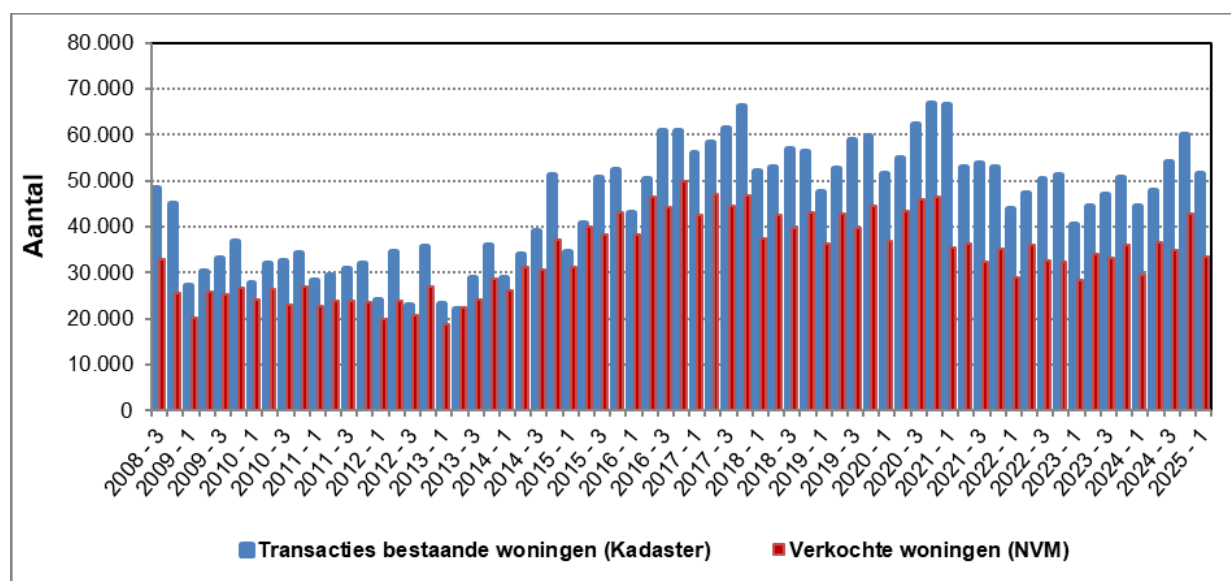
Bron: Archidat, 2025

Meer transacties van bestaande koopwoningen door met name uitponden van huurwoningen

In de vorige Monitor is al gemeld dat in het afgelopen jaren enkele ingrijpende beleids- en wetswijzigingen doorgevoerd zijn op aanpalende beleidsterreinen (de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%, de ingevoerde fiscale aanslag op tweede woningen in box 3, het verbod op tijdelijke huurcontracten en de Wet Betaalbare huur), die een deels onbedoeld neveneffect op de koopwoningmarkt hebben gehad. Door deze wijzigingen is het verhuren van woningen namelijk veel duurder geworden, waardoor veel investeerders en particuliere verhuurders hun panden zijn gaan verkopen. Gedurende het afgelopen jaar is daardoor het aantal te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad fors opgelopen, waardoor de licht dalende trend in het nieuw te koop gezet aanbod van bestaande woningen uit voorgaande jaren ineens is gekeerd.

Het hierboven benoemde gewijzigde aan- en verkoopgedrag (uitponden) van particuliere en bedrijfsmatige investeerders op de huurwoningmarkt is de belangrijkste (en wellicht de enige) oorzaak voor de enorme stijging van het aantal door de NVM geregistreerde verkopen gedurende 2024. De 144.300 verkochte woningen in 2024 betekent zelfs een stijging van 9,3% ten opzichte van het jaar 2023 (zie figuur 9). Een daling van het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2025 (33.600 woningen) past vervolgens in het normale seizoenspatroon. De daling is met -21,6% ten opzichte van het voorgaande kwartaal nog best omvangrijk te noemen, wat mede veroorzaakt wordt door het hoge aantal in het laatste kwartaal van 2024. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 is er echter sprake van een forse stijging (+13,2%). Volgens de NVM gaat het in circa 20% van de verkochte woningen om uitpounding, waar dit voor 2023 slechts 10% betrof. De sterkere dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen wordt dus volledig veroorzaakt door de extra verkochte huurwoningen. Zonder beleidsveranderingen zouden de verkopen uitkomen op het niveau van 2022 en 2023; een stabilisatie dus eigenlijk.

Figuur 9 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2025



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2025; NVM, Woningmarkt cijfers, 2025

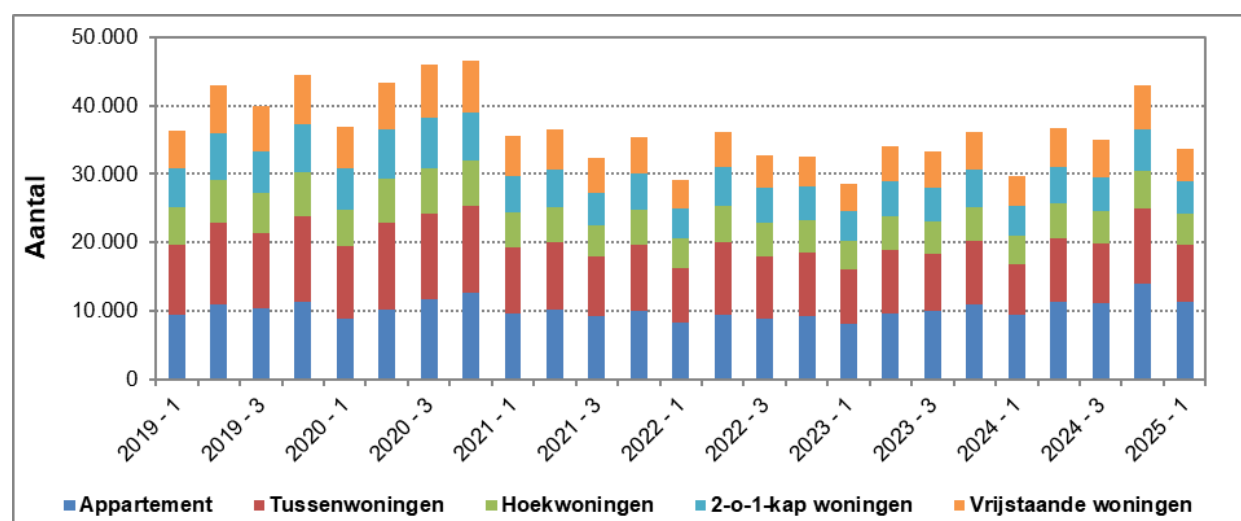
De transactie van een koopwoning, zoals geregistreerd door het Kadaster, volgt veelal met een zekere vertraging op de feitelijke verkoop/koopovereenkomst tussen de huidige en toekomstige eigenaren. De NVM registreert het aantal verkopen op basis van de verkoop/koopovereenkomst, waarmee de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder geïndiceerd kunnen worden. Normaal neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede en vierde kwartaal iets toe ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Het Kadaster registreert normaal gesproken door het jaar heen steeds iets meer transacties (veel transacties passeren nog snel voor het einde van het jaar, waardoor er een terugval is te zien in het aantal registraties in het eerste kwartaal van het erop volgende jaar).

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties ligt met name in de tweede helft van 2024 en in het eerste kwartaal van 2025 op een duidelijk hoger niveau dan in dezelfde kwartalen van het voorliggende jaar. In het eerste kwartaal van 2025 zijn er bijna 51.500 transacties geregistreerd (zie figuur 9), wat een stijging van 15,8% betekent ten opzichte van het jaar ervoor. Deze ontwikkeling van het aantal transacties past natuurlijk in het beeld van de sterk toegenomen verkochte koop- én huurwoningen vanaf het begin van 2024. Zoals in het vorige kwartaalrapportage is vermeld, komt het aantal transacties over 2024 als geheel (206.500 woningen) voor het eerst sinds drie jaar hoger uit dan in het voorliggende jaar.

Relatief meer appartementen en tussenwoningen verkocht in de bestaande voorraad

Naast een toename van het totaal aantal verkochte woningen is er ook een duidelijke verschuiving naar woningtypen te zien in de door de NVM geregistreerde verkopen in 2024 en het eerste kwartaal van 2025. Deze verschuiving lijkt ook terug te voeren op het verkoopgedrag van beleggers, omdat met name de verkoop van appartementen (en in mindere mate van tussenwoningen), zowel absoluut als relatief sterk is opgelopen; het woningtype dat oververtegenwoordigd is bij de verkochte huurwoningen. In 2024 hebben bijna 46.300 appartementen een nieuwe eigenaar gekregen, wat een toename is van 7.500 appartementen ten opzichte van 2023 (zie figuur 10). In het eerste kwartaal van 2025 is het aantal verkochte appartementen wederom met 20,4% gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024, terwijl het totaal aantal verkopen met 13,2% hoger uitkomt dan een jaar geleden. Dit is een aanwijzing dat beleggers en particuliere verhuurders nog steeds minder animo hebben om hun huurwoning aan te houden.

Figuur 10 Aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2019 – 1^e kwartaal 2025



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2025

Deze verschuiving naar woningtype is ook terug te zien in transactiegegevens van het Kadaster. Het aandeel van de appartementen in het totaal aantal transacties loopt namelijk op van 30% aan het eind van 2023 naar 35% eind 2024. In het eerste kwartaal van 2025 zijn er bijna 17.800 transacties van appartementen geregistreerd, wat een stijging van 30,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 betekent. Het totaal aantal transacties is in dezelfde periode met 'maar' 15,8% toegenomen. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2023 is de verschuiving in de richting van meer transacties van appartementen nog veel sterker: +70% versus +27%.

Door het beschikbaar komen van extra te koop aangeboden appartementen, blijken vooral de kansen van de starters op de koopwoningmarkt te zijn toegenomen. Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties waarbij het kopende huishouden jonger is dan 35 jaar, is namelijk opgelopen van circa 24.800 huishoudens in het eerste kwartaal van 2024 naar ruim 34.000 huishoudens in het laatste kwartaal van dat jaar (zie het Vastgoeddashboard van het Kadaster). Deze toename (+37,2%) is sterker dan bij het totaal aantal transacties (+34,8%). In het eerste kwartaal van 2025 blijken er wederom 15,6% meer jongere kopers te zijn dan in hetzelfde kwartaal van 2024.

Normaal gesproken vormt het toetreden van een starter op de koopwoningmarkt het begin van een verhuisketen met nog één à twee verhuizingen (doorstromers) in de bestaande voorraad van koopwoningen. Wanneer een starter een door een belegger te koop aangeboden huurwoning betreft, is daar natuurlijk geen sprake van. Dat betekent dus dat het effect van de opleving van het aantal transacties in de laatste drie kwartalen eerder zal wegebben dan onder normale woningmarktomstandigheden. Het aanbod van de beleggerswoningen zorgt dus niet tot nog meer dynamiek binnen de koopwoningvoorraad in de komende kwartalen. De versterkte verkoop van huurwoningen zal nog wel enkele kwartalen aanhouden, doordat woningen worden uitgepand op het moment dat huurders hun contract opzeggen, of op het moment dat tijdelijke huurcontracten aflopen.

Doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad blijft onder druk staan

De sterke stijging (+9,5%) van het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in 2024 (bijna 144.600 woningen) ten opzichte van het jaar 2023 (bijna 132.000 woningen) geeft dus een enigszins vertekend beeld van de omstandigheden op de markt van bestaande koopwoningen. Deze stijging wijst namelijk niet op een beter functionerende koopwoningmarkt met meer doorstroming en dus een betere afstemming van de woonruimteverdeling. Het is slechts het gevolg van een tijdelijke verruiming van het woningaanbod, met ook nog eens een specifieke samenstelling naar woningtype en woningkwaliteit. Daar staat wel een duidelijke (vooralsnog blijvende) afname van het aanbod van particuliere huurwoningen tegenover. De druk op zowel de huur- als de koopwoningmarkt zal naar verwachting ook de komende kwartalen groot blijven.

Doordat er voldoende vraag aan de onderkant van de koopwoningmarkt zal blijven bestaan, blijven de kansen voor potentiële doorstromers groot om hun huidige woning goed te verkopen. Deze potentiële doorstromers hebben in de voorliggende jaren met een lage hypotheekrentestand veelal hun bestaande hypotheek overgesloten, waardoor zij nu in een financieel gunstige uitgangspositie zitten om een eventuele volgende stap op de koopwoningmarkt te zetten. Het aanbod van het juiste woningaanbod aan de bovenkant van de koopwoningmarkt en vooral het 'passend' aanbod van nieuwbouw koopwoningen kunnen wel een struikelblok vormen om de plannen in daadwerkelijke stappen om te kunnen zetten.

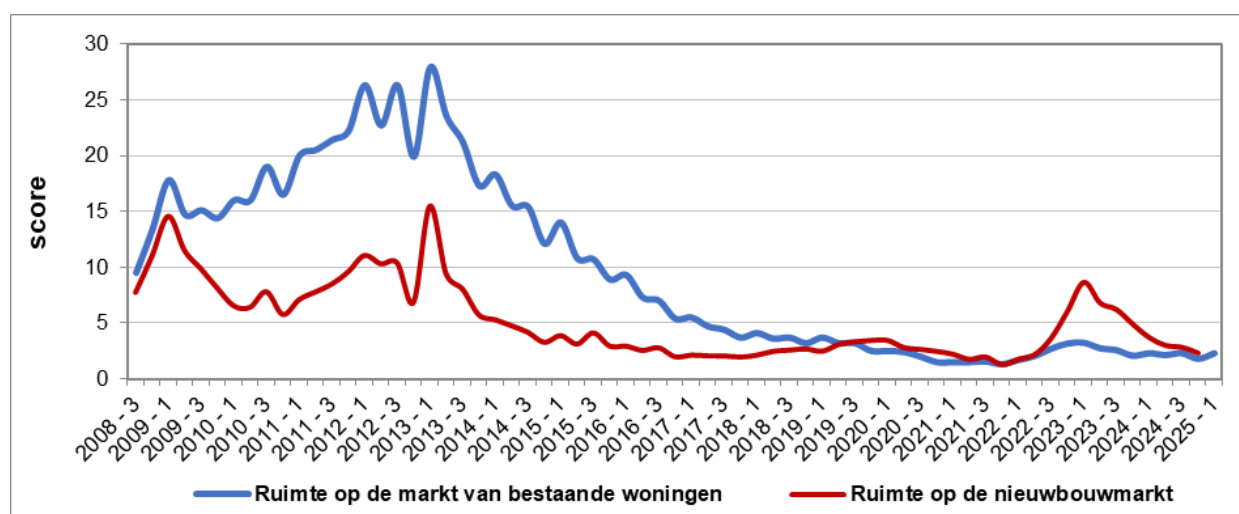
Krapte blijft ongekend hoog op de huidige markt van nieuwbouw en bestaande koopwoningen

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt laat vanaf begin 2023 een licht dalende trend zien; de markt wordt dus steeds krappere (zie figuur 11). Door het afnemend aanbod hebben de potentiële kopers minder te

kiezen en neemt de onderlinge concurrentie toe. De score op de krapte-indicator komt met een 2,3 in het eerste kwartaal van 2025 wel iets hoger uit dan in het voorliggende kwartaal (1,8) als gevolg van het iets groter aanbod te koop staande woningen. De huidige markt van bestaande koopwoningen blijft als zeer krap te definiëren, want een score tussen de 5 en 7 wordt als een indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

De krapte op de markt van nieuwbouw koopwoningen neemt vanaf begin 2023 eveneens en nog sterker toe. In de laatste zes kwartalen neemt het aantal verkopen sneller toe, dan het te koop staand aanbod. De score op krapte-indicator voor de nieuwbouwmarkt daalt daarbij snel van een '8,3' in het eerste kwartaal van 2023 naar '2,4' in het vierde kwartaal van 2024; de krapte op de nieuwbouwmarkt is daarmee weer op het niveau van medio 2022.

Figuur 11 De krapte-indicatoren voor de nieuwbouwmarkt en de bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2025



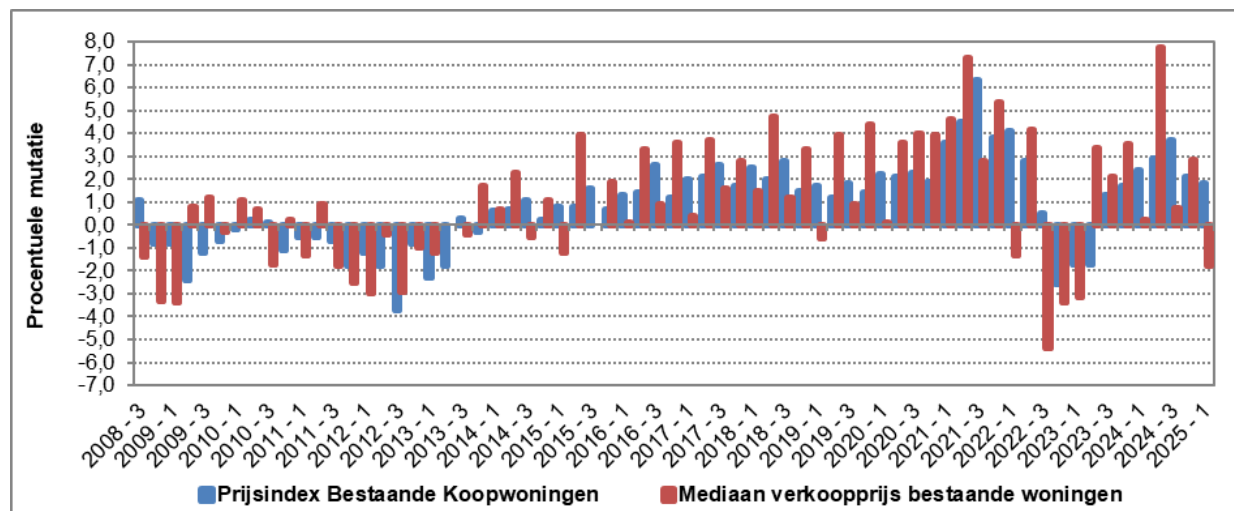
Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2025; WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE Monitor Nieuwe Woningen, 2025

Geringere stijging van de verkoopprijzen houdt aan

Volgens het normale seizoenspatroon in de kooprijismutaties kent de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) in het eerste en derde kwartaal steeds een iets gunstigere prijsontwikkeling, dan in het tweede en vierde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is dit tegengesteld patroon ten opzichte van de mediane verkoopprijs logisch te noemen.

De PBK (gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) komt in het eerste kwartaal van 2025 circa 1,8% hoger uit ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024 (zie figuur 12). Daarmee wijkt deze prijsstijging in het eerste kwartaal af van het normale seizoenspatroon, omdat deze kwartaalstijging lager is dan in vierde kwartaal van 2024. Ten opzichte van een jaar geleden komt de PBK nog wel fors hoger uit (+10,9%). Deze jaar-op-jaar mutatie wijst op een aanhoudende vraagdruk en hogere prijzen dan in het verleden. Omdat de PBK gecorrigeerd wordt voor veranderingen in de pakketsamenstelling van verkochte woningen, kan de geringere prijsstijging in het eerste kwartaal van 2025 niet worden toegeschreven aan het grotere aandeel appartementen in de transacties. De kwartaal-op-kwartaal mutatie lijkt toch eerder een voorzichtige bevestiging van een iets minder scherpe stijging van de verkoopprijzen van koopwoningen.

Figuur 12 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2025



Bron: CBS, Statline, 2025; NVM, Woningmarktcijfers, 2025

In de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) wordt eveneens grotendeels voor de wijziging in pakketsamenstelling van verkochte woningen gecorrigeerd. De mediane verkoopprijs heeft een directere relatie met de marktomstandigheden in het betreffende kwartaal, omdat het op de verkopen in dat kwartaal is gebaseerd. In het eerste kwartaal van 2025 blijkt de verkoopprijs voor het eerst sinds twee jaar te dalen (-1,8%) ten opzichte van het voorliggende kwartaal (zie figuur 12). De ervaring uit eerdere jaren leert dat de ontwikkeling van de mediane koopprijs in het eerste kwartaal van een jaar vrijwel altijd (veel) minder positief is, dan in het voorliggende en het erop volgende kwartaal. Maar een prijsdaling is ook binnen dat seizoenspatroon wel opvallend te noemen en zou ook een aanwijzing kunnen zijn voor een iets minder scherpe kooprijfstijging van woningen.

De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs is in het eerste kwartaal van 2025 (+9,7%) voor het derde opeenvolgende kwartaal weer iets minder hoog dan in het voorliggende kwartaal. Daaruit blijkt eveneens dat de prijsstijgingen in de tweede helft van 2024 en begin 2025 enigszins geremd worden, na een periode van ongekend snel oplopende prijzen. Per saldo bedraagt de mediane verkoopprijs € 473.000 in het eerste kwartaal van 2025. Dat is een geringe daling in vergelijking met het vierde kwartaal van het voorliggende jaar, wat past in het patroon van de vorige vier jaren. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de mediane verkoopprijs echter nog steeds 5,6% lager dan de vorige top in het tweede kwartaal van 2022.

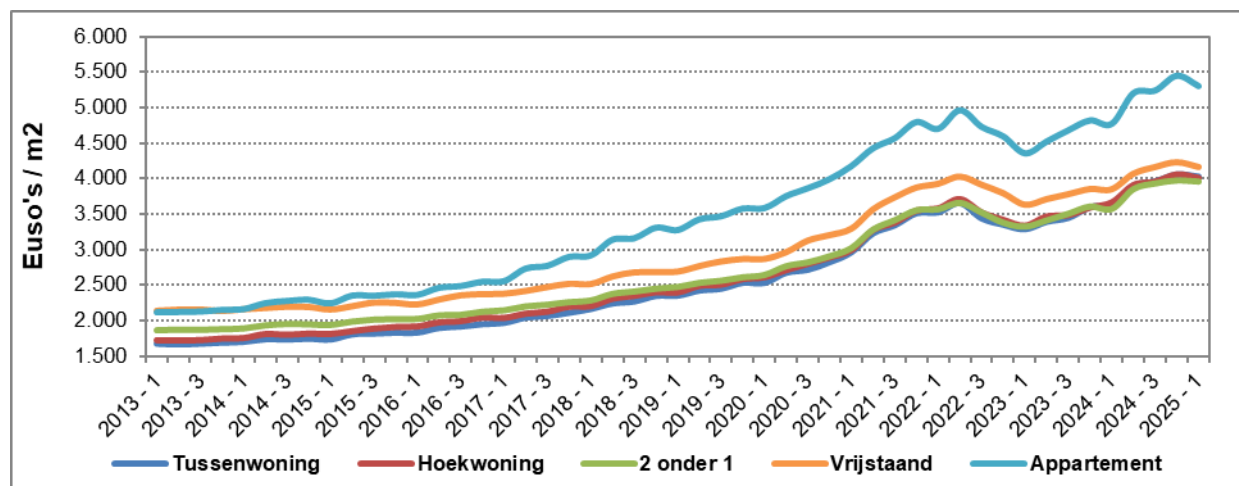
Grote concurrentie leidt tot minder gunstige prijskwaliteitsverhouding binnen marktsegment van appartementen

In de laatste drie kwartalen is de stijging van zowel de mediane verkoopprijs als de PBK, iets minder sterk geweest bij de appartementen dan bij de grondgebonden woningen, wat een breuk betekent ten opzichte van de voorliggende periode. Door het uitpopen van particuliere huurwoningen zijn zoals gezegd veel meer kleinere appartementen en tussenwoningen verkocht, wat ook enigszins doorwerkt in de gemiddelde prijsontwikkeling en prijsindex van deze marktsegmenten.

De koopprijs per vierkante meter blijkt gemiddeld genomen namelijk nog steeds het hoogst in het marktsegment van appartementen (zie figuur 13). Eigenlijk al vanaf 2017 is de vierkante meterprijs voor appartementen veel sneller gestegen dan binnen alle andere marktsegmenten. De overige marktsegmenten kennen niet alleen een veel lagere koopprijs per vierkant meter, maar vertonen ook een

vergelijkbare prijsontwikkeling in de tijd. De vraagdruk op het marktsegment van appartementen blijft onverminderd groot, ondanks het extra woningaanbod van verkochte huurwoningen. Koopstarters zijn snel op dit aanbod gesprongen en bereid en in staat geweest om de koopprijs te betalen.

Figuur 13 De mediane verkoopprijs per m2, naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 1^e kwartaal 2025

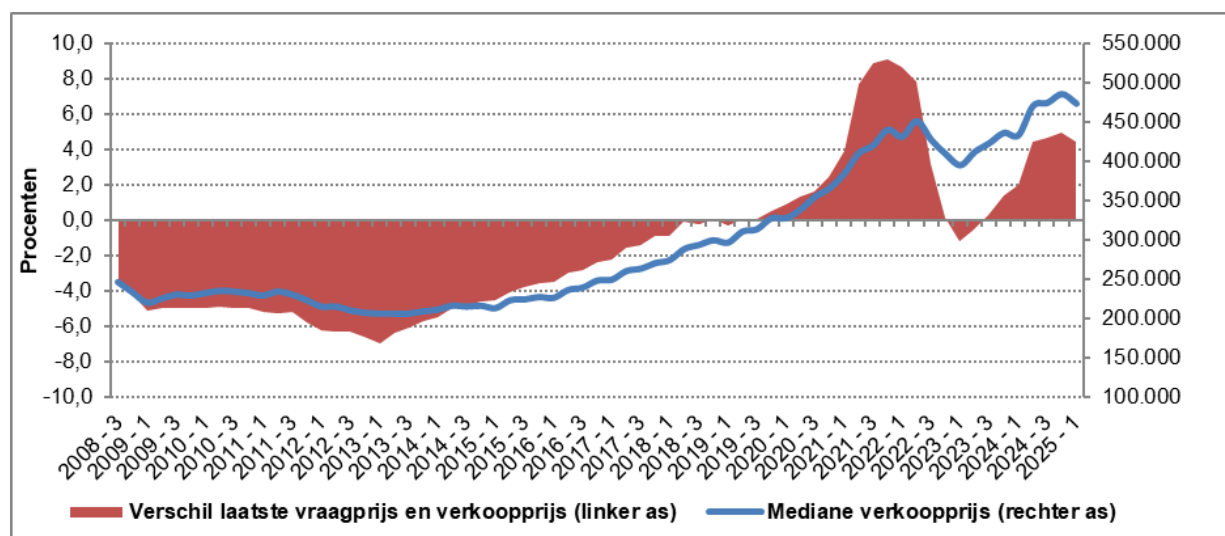


Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2025

Overbieden van de vraagprijs lijkt over de top

De grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de gunstige financieringsvoorwaarden, de grote concurrentie tussen potentiële kopers en het overeind blijvend vertrouwen in de koopwoningmarkt, houden het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt nog steeds in stand in de tweede helft van 2024 en het eerste kwartaal van 2025. Overbieden is de onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen meer dan de vraagprijs wordt betaald voor de koopwoning; een gegeven dat ook in de periode 2020-2022 duidelijk te herkennen is geweest (zie figuur 15).

Figuur 15 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2025



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2025

Gedurende het jaar 2024 is er wederom sprake van een stijging van de koopprijzen en een toename van het overbieden. Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, blijkt uit de informatie van de NVM te zijn opgelopen naar ongeveer 70% in het vierde kwartaal van 2024. In het meest recente kwartaal, het eerste kwartaal van 2025, blijkt dit aandeel voor het eerst weer ligt te dalen naar 65% (zie figuur 15). Daarbij is gemiddeld 4,4% boven de vraagprijs betaald, wat ook een lichte daling betekent ten opzichte van de gemiddelde overbieding in het voorliggende kwartaal (5,0%). Natuurlijk kent dit beeld nog wel verschillen per woningmarktregio en marktsegment. Zo blijkt er in de marktsegmenten met de grootste concurrentie tussen potentiële kopers, de tussenwoningen en appartementen, vaker (tot 80%) en meer tot 6,6%) overboden te worden, zo blijkt uit nadere informatie van de NVM.

Koopwoningen niet duurder dan in andere landen, maar wel minder bereikbaar voor lagere inkomensgroepen

Eind 2024 moet een huishouden (zonder eigen vermogen) al over 2,25x een modaal inkomen beschikken om een mediane woning te kunnen financieren. Toch is de conclusie uit een onderzoek van ABN Amro dat de koopprijzen van woningen in Nederland weliswaar zijn toegenomen, maar dat Nederland één van de beter betaalbare koopmarkten in de EU heeft. De koopprijsstijging blijkt in Europees verband redelijk gemiddeld, terwijl de inkomens van huishoudens in Nederland wel sterker zijn gestegen dan in vele andere Europese landen. Door de nog steeds lagere hypotheekrente en de hypotheekrenteaftrek zou de betaalbaarheid van koopwoningen gemiddeld genomen nauwelijks zijn verslechterd in de afgelopen 25 jaar. Terwijl de woningen gemiddeld genomen wel meer kwaliteit hebben, energiezuiger zijn en ruimer zijn dan in veel andere Europese landen (zie de Woningmarktmonitor van ANB Amro).

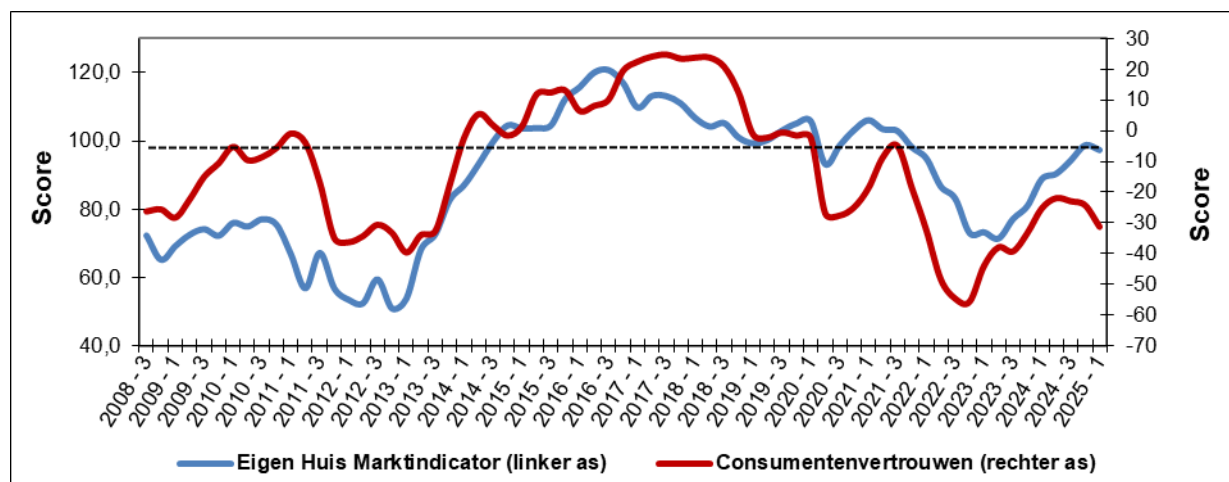
Achter deze bevindingen over de gemiddelde situatie schuilen natuurlijk wel (grote) verschillen per huishouden, per woningmarktsegment en per regio. Daarom blijft het overeind dat het voor (jongere) huishoudens met een bescheiden inkomen steeds lastiger is geworden om een koopwoning te bemachtigen. Tenminste, binnen de Nederlandse context en zonder veel in te leveren op die kwaliteit, ruimte en energiezuinigheid van de woning.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt daalt minder hard dan in de algemene economie

Een belangrijke pijler voor een aanhoudende vraag naar koopwoningen, vormt het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten. Dit vertrouwen blijkt in de afgelopen twee jaar steeds te zijn opgelopen (zie figuur 16). Daarbij neemt de score op de Eigen Huis Markindicator, waarmee dit vertrouwen gemeten wordt, toe van rond de '72' in het tweede kwartaal van 2023 naar '99' in het vierde kwartaal van 2024. Bij de neutrale waarde van '100' zijn er evenveel mensen positief als negatief gestemd. In het eerste kwartaal van 2025 komt de 'Markindicator met een score van '97' zo'n twee punten lager uit. De woonconsumenten blijken daarbij iets minder zeker zijn dan in het vorige kwartaal over de ontwikkeling van de koopprijzen en van de hypotheekrente in de komende twaalf maanden.

Het is wel duidelijk dat de woonconsumenten minder sceptisch blijven over de koopwoningmarkt dan over de economische conjunctuur, gemeten met het algemene consumentenvertrouwen door het CBS. Het vertrouwen in de economie daalt onder de huishoudens namelijk al vanaf medio 2024. Daarbij daalt het consumentenvertrouwen in het eerste kwartaal van 2025 zelfs met zeven punten ten opzichte van het voorliggende kwartaal (zie figuur 16). De grote onduidelijkheid over de mondiale economische ontwikkelingen in de nabije toekomst en het effect daarvan op de Nederlandse economie, stemmen de consumenten niet gerust.

Figuur 16 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2025



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2025; CBS, Statline, 2025

Verhoging en tweede hypotheek bepalen het beeld op de hypotheekmarkt

Aantal hypotheekaanvragen voor met name verbouwen neemt wederom fors toe

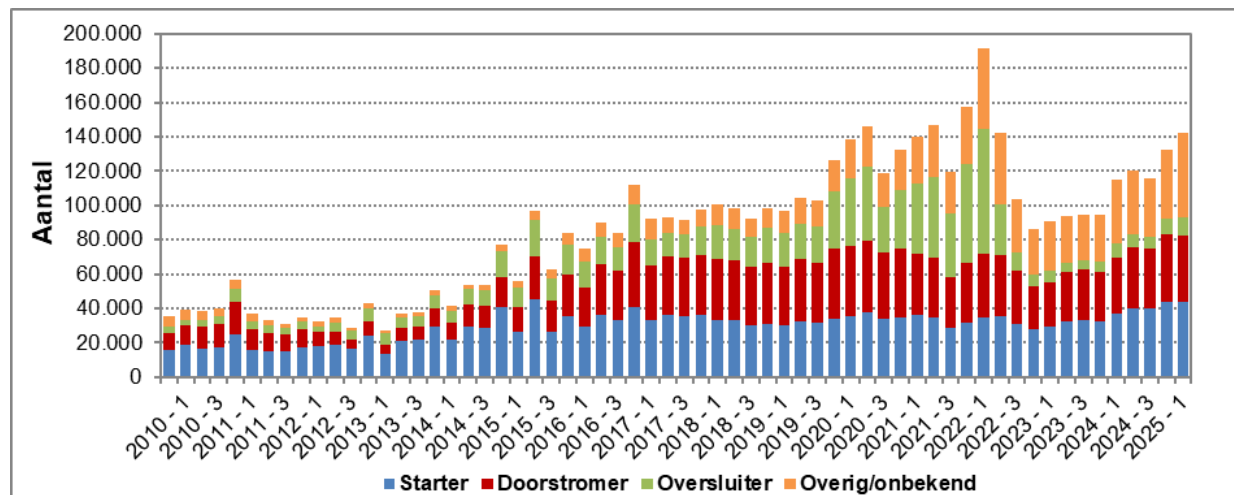
De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, al was dat verband gedurende de periode 2020-2021 minder goed zichtbaar. Een sterke toename van met name het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheek zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 17). Met het stijgen van de hypotheekrente in de eerste helft van 2022 en het temporiseren van de koopprijsstijging vanaf medio 2022 blijkt de hypotheekmarkt in dit opzicht weer genormaliseerd in 2023.

Gedurende het jaar 2024 en begin 2025 lijken beide markten toch weer iets minder aan elkaar gerelateerd. Het aantal hypotheekaanvragen neemt namelijk gestaag toe van circa 100.000 naar 140.000 aanvragen per kwartaal (zie figuur 17). Op jaarbasis betekent dit een toename van het aantal aanvragen met ruim 29,3% ten opzichte van het jaar 2023; een toename die veel sterker is dan bij het aantal verkochte woningen in 2024 (+9,5%). Een deel van deze toename is te verklaren doordat twee van de grootbanken sinds begin 2024 ook hun interne kantoren via het HDN platform laten verlopen. Maar ook na correctie voor deze verandering is de toename in het aantal hypotheekaanvragen ongeveer twee keer zo groot als bij het aantal verkopen. Gedeeltelijk blijkt deze ontwikkeling gekoppeld te kunnen worden aan het eerder vermelde tekort aan passend aanbod van woningen in de bestaande woningvoorraad en vooral op de markt van nieuwbouw koopwoning. Niet kunnen doorstromen leidt tot verbouwen (waaronder verduurzamen)!

In het eerste kwartaal van 2024 bleek 39% van de aanvragen bedoeld voor een verhoging van een bestaande hypotheek of een tweede hypotheek. Het aandeel van dit type aanvragen bedraagt in het eerste kwartaal van 2025 al circa 42%. In absolute aantallen betekent dit een verschuiving van ongeveer 45.000 naar circa 60.000 aanvragen per kwartaal voor een verhoging of een tweede hypotheek. Volgens zowel HDN als De Hypotheekshop worden deze verhogingen grotendeels aangevraagd om verbouwingen aan de woningen door te kunnen voeren. Door het genoemde beperkte aanbod van koopwoningen veranderen eigenaar-bewoners van strategie. De aantallen hypotheekaanvragen van zowel potentiële doorstromers als

starters in de koopsector blijken absoluut en relatief veel minder snel toe te nemen in de afgelopen kwartalen (zie figuur 17).

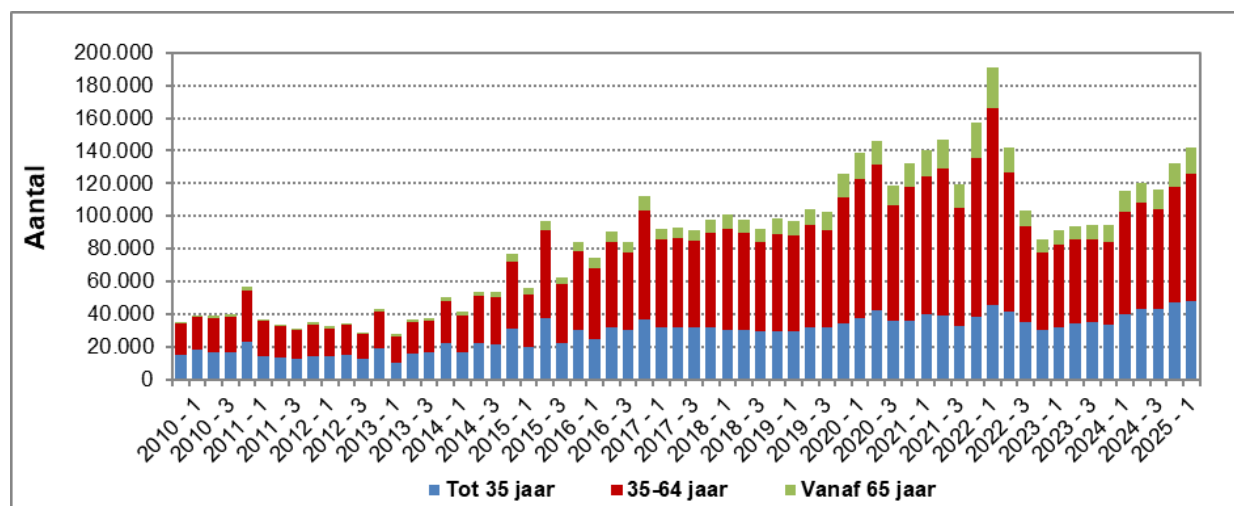
Figuur 17 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2025



Bron: HDN, 2025

In het eerste kwartaal van 2025 zijn er 142.100 hypotheekaanvragen geregistreerd door HDN; een stijging van 7,2% in vergelijking met het voorliggende kwartaal. Daarbij komt het aantal hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning (starters en doorstromers) uit op bijna 82.200 aanvragen, wat vergelijkbaar is met het aantal in het vierde kwartaal van 2024. De verhouding tussen starters en doorstromers onder de aanvragers blijft daarbij min of meer gelijk.

Figuur 18 Aantal hypotheekaanvragen naar leeftijdsklasse aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2025



Bron: HDN, 2025

Uit de verdeling van alle hypotheekoffertes naar leeftijd van de aanvrager blijkt, dat het aantal jongere huishoudens in 2024 weer groter is dan in 2023 (zie figuur 18). Dit strookt met de eerder geconstateerde lichte opmars van de koopstarters als gevolg van het versterkt te koop aanbieden van particuliere huurwoningen. In het eerste kwartaal van 2025 neemt het aandeel van jongere huishoudens in het totaal

aantal hypotheekaanvragen vooralsnog niet meer verder toe. Hoewel het aantal aanvragen van 65-plussers in absolute aantallen natuurlijk ver achter blijft bij de beide andere leeftijdscategorieën, is de relatieve toename in het eerste kwartaal van 2025 wel veel sterker geweest onder de 65-plussers (+11,2%) dan voor de totale groep (+7,2%).

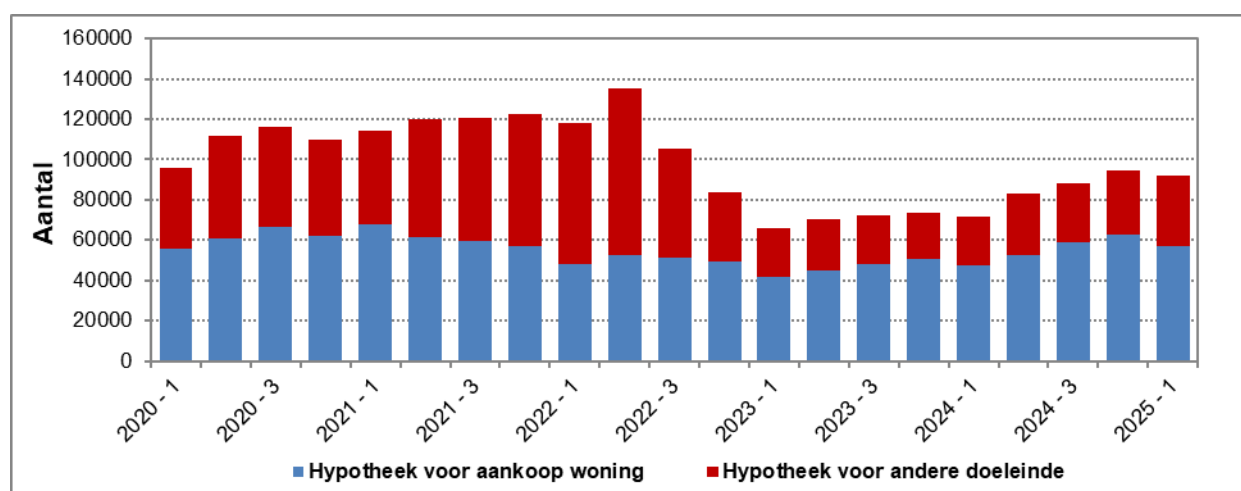
Aantal toegekende hypotheeken begin 2025 veel hoger dan een jaar geleden

Door de tijd heen is er met een vertraging van een kwartaal een duidelijke relatie tussen het aantal hypotheekaanvragen en het aantal feitelijk toegekende hypotheeken, die via het platform van HDN worden verwerkt. Het totaal aantal toegekende hypotheeken loopt gedurende 2024 fors op van circa 71.400 in het eerste kwartaal naar bijna 93.200 in het vierde kwartaal (zie ook figuur 19). De daling naar 92.200 hypotheeken in het eerste kwartaal van 2025 past in het normale seizoenspatroon en is deze keer zelfs minimaal te noemen. Dit verloop van het aantal toegekende hypotheeken in de afgelopen vijf kwartalen komt overeen met de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen in de periode vierde kwartaal 2023 – vierde kwartaal 2024. Het aantal toegekende hypotheeken op kwartaalbasis ligt in 2024 en begin 2025 zo'n 20% tot 30% hoger dan in het jaar ervoor.

Uit de informatie over de feitelijk afgesloten hypotheeken, zoals die via het platform van HDN zijn verwerkt, is eveneens het veranderende gedrag van consumenten op de koopwoningmarkt te herkennen. Het gebrek aan voldoende woningaanbod in de bestaande woningvoorraad en de nog steeds grote onderlinge concurrentie, doet eigenaar-bewoners in de eerste helft van 2024 besluiten om iets vaker te kiezen voor een verbouwing in plaats van een verhuizing. In de tweede helft van 2024 en in het eerste kwartaal van 2025 is er een duidelijke toename te zien van het aantal en aandeel toekenningen van hypotheeken voor andere doeleinden (lees verbouwingen).

Het aandeel toegekende hypotheeken voor andere doeleinden dan het kopen van een woning neemt toe van 33% in het derde kwartaal van 2024 naar 38% in het eerste kwartaal van 2025 (zie figuur 19). In absolute aantallen gaat het om een toename van circa 29.000 naar 34.900 toegekende hypotheeken voor andere doeleinden. Ten opzichte van een jaar geleden zijn er 39% meer hypotheeken voor verbouwingen (waaronder verduurzaming) toegekend in het eerste kwartaal van 2025.

Figuur 19 Aantal toegekende hypotheeken naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 1^e kwartaal 2025



Bron: HDN, 2025

Trends in hypotheekvoorwaarden in eerste kwartaal van 2025¹

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. Figuur 20 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het eerste kwartaal van 2025 weer.

Figuur 20 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, eerste kwartaal 2025

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	+0,4%	Behoort een bonus tot het toetsinkomen?	-1,8%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)
2.	+0,2%	Niet-NHG: is een hypotheek mogelijk voor een startend zelfstandig ondernemer, < 3 jaar actief?	-1,0%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?
3.	+0,2%	Hoe wordt een studieschuld bij DUO getoetst?	-0,6%	Is een Calcasa desktoptaxatie acceptabel?
4.	+0,2%	Explain: is mede hoofdelijk schuldenaarschap van de ouders mogelijk?	-0,3%	Is een woon- of werkhistorie in NL vereist?
5.	+0,2%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, auto, schenking, tweede woning).	-0,2%	Wordt de risicoklasse automatisch tussentijds aangepast na annuïtaire / lineaire of extra aflossing?

Bron: De Hypotheekshop, 2025

Toename starters

In het eerste kwartaal van 2025 bleef het druk op de hypotheekmarkt. Huizenkopers -vooral starters- en woningeigenaren die hun hypotheek verhoogden waren zeer actief, mede aangejaagd door hypotheekrenteverhogingen die veel consumenten ertoe aanzetten hun aanvraag te vervroegen. Door de toename van starters namen twee hypotheekvoorwaarden in populariteit toe: mede hoofdelijk schuldenaarschap van ouders en de toetsing van een studieschuld bij DUO.

Mede hoofdelijk schuldenaarschap van ouders kan leiden tot een verhoging van wel 30% van de leencapaciteit op inkomen, maar wordt bij slechts enkele partijen onder strikte voorwaarden toegestaan. Denk daarbij aan het kunnen aantonen van een toekomstige inkomensstijging van de aanvrager en voldoende financiële draagkracht van de ouders om het tekort naast hun eigen lasten op te vangen. In enkele gevallen wordt vereist dat het grootste deel van de lening op eigen inkomen gedragen kan worden of dat binnen een aantal jaren volledige zelfstandigheid bereikt wordt.

Bij de toetsing van een studieschuld bij DUO -een politiek gevoelig onderwerp- wordt doorgaans uitgegaan van het actuele termijnbedrag voor rente en aflossing zoals vermeld door DUO. Bevindt de consument zich in een aanloop- of aflosvrije periode, dan wordt het termijnbedrag berekend op basis van de actuele restschuld, rente en resterende looptijd. Het termijnbedrag wordt vervolgens verhoogd met een bruteringsfactor, afhankelijk van de hoogte van de hypotheekrente.

Huiseigenaren verhogen hun hypotheek

Lenen voor een consumptief bestedingsdoel, zoals een auto of een schenking aan de kinderen, is vaak mogelijk onder voorwaarden. Meestal moet het bedrag annuïtair of lineair worden afgelost en geldt een maximum ten opzichte van de woningwaarde. Sommige aanbieders staan alleen consumptief lenen toe als het doel duidelijk is en sluiten zakelijke of beleggingen uit. Er is een ontwikkeling gaande waarbij aanbieders het bestedingsdoel opvragen en bepaalde doelen, zoals het aanvullen van spaargeld, niet accepteren.

Afname belang hypotheekvoorwaarden voor doorstromers en daling hypotheekrente

Door de groei van starters en verhogers en de stijging van de hypotheekrente daalde het relatieve belang van bepaalde andere voorwaarden. Een modelmatige taxatie is vaak toegestaan bij bestaande bouw zonder erfpacht, mits de lening maximaal 90% van de marktwaarde is en de taxatie voldoende betrouwbaar. Bij nieuwbouw of bijzondere objecten kan dit meestal niet. De geldigheid van een renteaanbod en bindende offerte loopt meestal van enkele maanden tot een jaar, met mogelijkheden tot verlenging, soms gratis en soms tegen betaling. Bij annulering na verlenging kunnen kosten gelden; het is daarom belangrijk om de exacte voorwaarden goed door te nemen. Door de stijging van de hypotheekrente nam het belang van dagrente af. Dagrente houdt in dat de consument de laagste rente krijgt van het aanbod of de passeerdatum, maar dit geldt vaak alleen onder voorwaarden, zoals passeren binnen een termijn, na verlenging of tegen betaling van een opslag; anders blijft de rente uit het aanbod gelden.

Uitgelicht: seizoensinvloeden op hypotheekvoorwaarden

Ook het seizoen heeft invloed op de toename van bepaalde hypotheekvoorwaarden; zo zien we in het eerste kwartaal jaarlijks een stijging in aanvragen waarbij WOZ-waarden, bonussen en (startende) zelfstandigen een rol spelen. Een hypotheekverstrekking op basis van de WOZ-waarde is bij nieuwe aanvragen meestal niet toegestaan, behalve soms bij een lage verhouding tussen lening en woningwaarde, of in de beheerfase, bijvoorbeeld bij risicoklasse-aanpassingen. Bonussen mogen bij veel geldverstrekkers, en ook bij hypotheeken met NHG, alleen bij het toetsinkomen worden meegenomen, wanneer ze aantoonbaar structureel zijn en afhangen van een persoonlijke prestatie.

Startende zelfstandigen kunnen vaak al na 12 maanden ondernemerschap een hypotheekaanvraag doen. Veel ondernemers denken dat ze eerst volledige kalenderjaren moeten hebben gedraaid, maar dat is doorgaans geen harde eis van aanbieders. Het toetsinkomen wordt gebaseerd op een inkomensverklaring van een gespecialiseerde partij. Daarbij wordt vaak slechts een deel van het vastgestelde inkomen meegenomen, afhankelijk van de duur van het ondernemerschap, en wordt extra kritisch gekeken naar zaken als winstontwikkeling, arbeidsverleden en de continuïteit van de onderneming.

1 Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van Ingage-Aetos Franchise, met ruim 240 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt voor de kortere termijn hangen vooral van de volgende vijf aspecten af: het uitpondgedrag van particuliere verhuurders, de ontwikkeling van de nationale (en mondiale) economie, de maximale leencapaciteit, de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad en de omvang van de nieuwbouwproductie.

De belangrijkste gamechanger op de Nederlandse koopwoningmarkt is sinds vorig jaar ongetwijfeld de sterke groei van het aantal uitgeponte huurwoningen. Dit aantal is met de introductie van de Wet Betaalbare Huur per 1 juli 2024 fors opgelopen. Voor veel particuliere beleggers was dit de spreekwoordelijk druppel die de emmer deed overlopen. Naast de eerder al ingevoerde verhoging van de overdrachtsbelasting, de fictieve vermogensrendementsheffing in Box3, het verbod op tijdelijke huurcontracten en de verhoging van de leegwaarderatio is het rendement van particuliere beleggers vrijwel opgedroogd of zelfs negatief geworden. Het gevolg hiervan is dat sinds begin 2024 het aantal verkochte huurwoningen in een stroomversnelling is terecht gekomen en voor heel 2024 uitkwam op 38.000 woningen. Dat is ruim 18% van het totaal aantal verkochte koopwoningen in 2024 en verklaart volledig de stijging van het aantal woningtransacties van bestaande koopwoningen in dat jaar. Zonder deze omzettingen zou het aantal transactie in 2024 niet met 15% gestegen zijn, maar met 8% zijn gedaald.

De verwachting voor het komend jaar is dat deze stijging verder doorzet, waardoor ook het aantal woningtransacties het komende jaar verder kan oplopen. Ook het aantal starters op koopmarkt zal daardoor verder groeien en dan met name in de grote steden. Daar voerden de starters de boventoon, waarbij in de vier grote steden in Q1 van 2025 bijna tweederde deel van de woningen aan deze groep woningzoekenden werd verkocht. Ook voor het komende jaar lijkt de koopmarkt dus gedomineerd te gaan worden door de starters in de grote steden. Buiten de steden zullen vooral veel doorstromer actief zijn. Hierdoor is er sprake van een toenemende tweedeling naar stedelijkheid van de markt van koopwoningen. Omdat de uitgeponte woningen voornamelijk in het goedkope segment vallen, drukte de omzetting van huur- naar koopwoningen de stijging van de gemiddelde verkoopprijs en in mindere mate ook de mediane verkoopprijs van de NVM. De vrijwel volledig voor kwaliteitsverschillen gecorrigeerde PBK van het CBS, steeg daarentegen door.

Na 100 dagen beleid van de regering Trump zijn de stofwolken enigszins neergedaald. De aangekondigde importtarieven lijken voor de meeste landen deels uitgesteld te worden en de economische schade voor Europa en Nederland lijkt mee te vallen. Dit komt ook naar voren in de voor de hypotheekrente bepalende ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. Die is na een stijging met ongeveer 80 basispunten in de periode januari tot medio maart de laatste weken weer met 40 basispunten gedaald. Zelden was het onder de huidige economische onzekerheden zo lastig om de toekomst van de kapitaalmarktrente te voorspellen. Maar een verder stijging lijkt vooralsnog te zijn afgewend, waarbij op de middellange termijn een verdere daling het meest waarschijnlijk is. Dit zal een opwaartse druk geven op de koopprijsontwikkeling.

In 2023 en 2024 heeft Nederland een toenemende economische groei gekend, die gepaard ging met een inflatieniveau tussen de 3,3% en 3,8%. Daardoor zijn ook de huishoudinkomens gemiddeld genomen behoorlijk toegenomen in die periode. Het Centraal Planbureau verwacht voor 2025 echter een geringere toename van de economische groei en ook een meer bescheiden groei van de huishoudinkomens dan in de voorliggende jaren. Onder de consumenten neemt vanaf medio 2024 het vertrouwen in de algemene economie ook weer licht af, waarbij de daling in het eerste kwartaal van 2025 versterkt is. Ook de Eigen Huis Marktindicator neemt voor het eerst weer licht af, na de aanhoudende stijging vanaf medio 2023. Hierdoor zal de nog steeds grote vraag naar koopwoningen niet sterk aangewakkerd worden in de komende maanden.

De maximale leencapaciteit is gedurende 2023 en 2024 gemiddeld (flink) toegenomen voor met name huishoudens met een middelhoog of hoog inkomen. De forse stijging van de huishoudeninkomens is daarbij een ruimschootse compensatie gebleken voor het negatieve effect van een licht stijgende hypotheekrente

in 2023 en in de eerste maanden van 2025. Voor het komend jaar zal zoals gezegd, de inkomensstijging gemiddeld beperkter zijn dan in het afgelopen jaar en ligt een lichte daling van de hypotheekrente in de lijn der verwachting. Een bescheiden toename van de gemiddelde maximale leencapaciteit lijkt daarom een reëel scenario voor de komende kwartalen.

Veel eigenaar-bewoners hebben in de jaren 2020-2022, ten tijde van de historisch lage stand van de hypotheekrente, hun hypotheek 'overgesloten'. Nu het renteniveau is opgelopen, bevinden deze potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt zich in een relatief gunstige financieringspositie. Doordat zij de bestaande hypotheekvoorwaarden kunnen 'meenemen' in de financiering van een eventuele andere koopwoning, maakt dat, in combinatie met een toegenomen overwaarde, een volgende stap op de woningmarkt eerder aantrekkelijk. Deze positieverbetering kwam in het eerste kwartaal van 2025 al deels naar voren; sinds 2022 nam voor het eerst het aandeel doorstromers weer licht toe (+2%) tot 55% van het aantal woningtransacties en kochten zij 15% meer woningen dan een jaar geleden. Omdat ook het aantal koopstarters door de toename van het aantal uitpondingen verder oploopt, is de verwachting dat er de komende drie kwartalen weer wat meer verhuisketens kunnen ontstaan, waarbij ook de potentiële vraag naar nieuwbouw koopwoningen verder kan aantrekken. Doordat in de nieuwbouw ook steeds meer wordt ingezet op de bouw van appartementen en van minder dure, kleinere koopwoningen, zullen de verhuisketens in de woningvoorraad daarbij wel korter zijn dan voorheen. Ook zal door de daling van het aanbod van nieuwe eengezinswoningen, de spanning op dat deel van de markt verder oplopen.

De huidige bescheiden woningproductie van koopwoningen vormt dan ook nog steeds een grote bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt). Deze productie staat in de periode 2021-2023 sterk onder druk, waarbij het aantal in 2023 en 2024 verkochte nieuwbouwwoningen nog maar de helft bedraagt van het niveau uit 2020 en 2021. Ook weinig hoopgevend is dat de lichte opwaartse tendens op kwartaalbasis in 2023 en in de eerste helft van 2024, nog niet sterk doorzet in de laatste twee kwartalen van 2024. Ook de verleende bouwvergunningen komen in de eerste twee maanden van 2025 zo'n 25% onder het niveau van 2024 uit. Omdat over heel 2024 het aanbod van nieuwbouwkoopwoningen wel licht opliep, lijkt het dieptepunt in de woningbouwproductie voor het huidige jaar wel zo ongeveer bereikt. Maar één zwaluw maakt nog geen zomer en het is vooralsnog lastig om de trend juist in te schatten.

Wat wel de nieuwbouwproductie sterk kan beïnvloeden, is de in het Voorjaarsakkoord afgesproken huurbevriezing voor twee jaar in de sociale huursector. Corporaties hebben al aangegeven dat zonder substantiële compensatie, ongeveer een derde deel van hun geplande woningbouwproductie in gevaar komt. Het in december afgesloten Woonakkoord is hiermee eveneens van de baan. De mogelijke forse daling van het aantal nieuwbouwwoningen in de corporatiesector kan op de middellange termijn ook gevolgen hebben voor de productie van private huur- koopwoningen. Veel gebiedsontwikkelingen zijn immers mede afhankelijk van de afzet van voldoende sociale huurwoningen. Al was het maar door de eis, dat in de toekomst een derde deel van de woningproductie uit sociale huurwoningen zal moeten bestaan. Naast de negatieve invloed van de huurbevriezing, wordt ook de invloed van de stikstofproblematiek op de woningbouwproductie steeds groter, zeker in de provincies Gelderland en Noord-Brabant. De oplossing voor deze problematiek is door Minister Wiersma wederom opgeschoven tot na de zomervakantie, waarbij het steeds onzekerder wordt of het huidige Kabinet überhaupt wel met een voor de woningbouw bevredigende oplossing komt. Enig lichtpuntje in het woningbouwdossier is de prioriteit die de Raad van State heeft gegeven aan de verwerking van de woningbouwbezwaarschriften. Dit werpt nu zijn vruchten af, waarbij er een versnelling van de afhandeling optreedt.

Verwachte aantallen hypotheeklen en transacties in het komende kwartaal

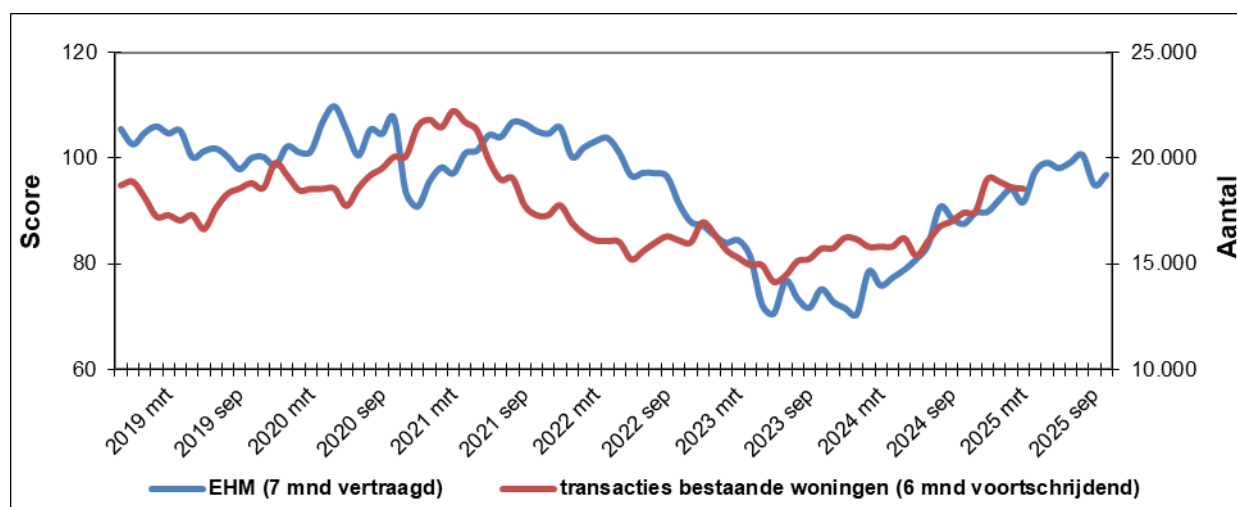
Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2025 hoger uitkomt dan in het eerste kwartaal van 2025. Gezien de sterke toename

van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het laatst kwartaal van 2024 en wederom in het eerste kwartaal van 2025, zal deze stijging deze keer sterker kunnen zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het tweede kwartaal van 2025 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 120.000 hypotheeken.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2025 hoger zal uitkomen dan in het eerste kwartaal van 2025. Door enerzijds de geringe stijging van het nieuwbouwaanbod en anderzijds het verruimde aanbod te koop staande woningen in de bestaande voorraad, zal deze stijging iets sterker zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2025 kan daarbij uitkomen op circa 40.000 à 42.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (de correlatiecoëfficiënt is 0.82; zie figuur 21). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gegeven het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een stijging te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het tweede kwartaal van 2025 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Deze stijging zal deze keer beperkt blijven door het minder omvangrijke aantal verkochte woningen in het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 54.000 à 55.000 transacties in de lijn der verwachting.

Figuur 21 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode november 2018 – oktober 2025



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2025; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2025

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een redelijk hoge correlatie (correlatiecoëfficiënt rond de 0,70). Deze samenhang wordt de laatste jaren echter wel verstoord door de bestaande problemen aan de aanbodkant van de nieuwbouwmarkt. Gegeven het normale seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties in het eerste en derde kwartaal lager uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met het licht stijgend aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2025 uit kunnen komen op circa 6.000 à 6.200 woningen.

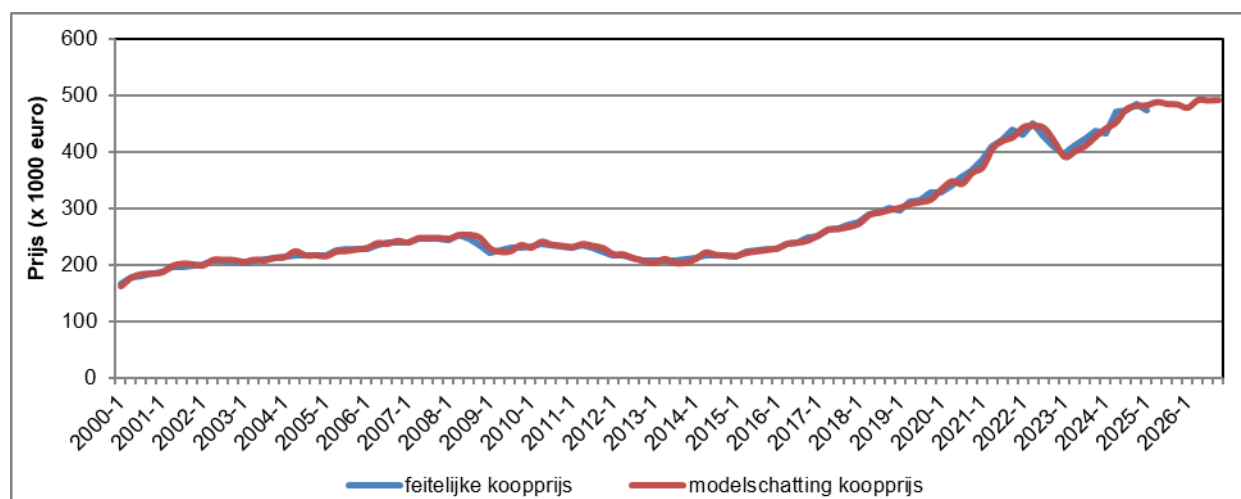
Gemiddelde koopprijs in Nederland stijgt verder in 2025

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – eerste kwartaal 2025, de te verwachten stabilisering van de hypotheekrente, de te verwachte geringe stijging van de huishoudeninkomens, de toch weer toegenomen gemiddelde overwaarde, de gunstige financieringspositie van eigenaar-bewoners, en het relatief beperkte woningaanbod in de bestaande woningvoorraad én op de nieuwbouwmarkt, verwachten we dat er een stijging van de gemiddelde nominale koopprijs (van circa 4% à 5% ten opzichte van een jaar geleden) zal zijn waar te nemen in het tweede en derde kwartaal van 2025 (zie figuur 22).

Veel hangt echter af van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de daar aan verbonden hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar onverwacht toch nog een procent verder zou oplopen, zou dat leiden tot een forse neerwaartse bijstelling van deze verwachte stijging van de koopprijzen voor woningen in 2025.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van circa +2,0% tot +3,0% voor het tweede kwartaal van 2025 ten opzichte van het voorliggende kwartaal ligt in de lijn der verwachting; de PBK kan naar verwachting 1,5% tot 2,0% oplopen in het komend kwartaal. Op jaarbasis komt de stijging van de PBK in het tweede kwartaal van 2025 dan ergens tussen de 8% en 10% uit.

Figuur 22 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2000 – 4^e kwartaal 2026



Bron: TU Delft-MBE, 2025

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl

