

Ontwikkelingen Nederlandse koopwoningmarkt

NVM: Flink meer verkopen in 1^e kwartaal 2025 met prijsdemping door veel 'uitpondwoningen'

Met bijna 34.000 verkopen in het 1^e kwartaal, zit er flink vaart in de huizenmarkt. Dit is veel meer dan in dezelfde periode in drie voorgaande jaren. De gemiddelde transactieprijs komt uit op 473.000 euro. Dit is een kleine prijsdaling van 1,8% ten opzichte van het vorige kwartaal, maar dit gebeurt vaker in een 1^e kwartaal. Op jaarbasis is de prijsstijging nog altijd bijna 10%. Opvallend is dat 1 op de 5 verkopen een voormalige huurwoning is, waarvan tweederde appartementen. In de G4-gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht samen is dit zelfs bij 2 op de 5 het geval. Deze 'uitpondwoningen' zijn vaak wat kleiner en eenvoudiger, waardoor ze de verkoopprijzen dempen.

Voorzitter Lana Goutsmits-Gerssen van NVM-vakgroep Wonen: 'Het is bemoedigend om te zien dat de woningmarkt aantrekt met meer verkopen en een breder aanbod. Een flink deel daarvan zijn betaalbare voormalige huurwoningen, die met name voor starters ruimte bieden om de koopwoningmarkt te betreden. Voor starters op de huurwoningmarkt wordt de situatie daarentegen steeds schrijnender. Tegelijkertijd moeten we zorgen dat ook nieuwbouw weer beter haalbaar én betaalbaar wordt. En daar is slimmer, eenvoudiger en sneller ontwikkelen voor nodig. De eerste terugkoppeling van de adviesgroep STOER geeft minister Mona Keijzer een uitstekend startpunt om nu echt tempo te maken. Veel voorstellen zijn snel uitvoerbaar, binnen bestaande wet- en regelgeving. Schrappen van overbodige regels, ruimte geven voor lokaal maatwerk en zorgen voor duidelijkheid in procedures – het kan allemaal zonder kwaliteitsverlies. Als deze lijn wordt doorgezet, komt de ambitie van 100.000 nieuwe woningen per jaar een forse stap dichterbij en helpt het om de druk op de woningmarkt te verlichten.'

Bestaande bouw

Meer woningen verkocht dan jaar geleden

In vergelijking met vorig jaar zijn er dit kwartaal veel meer woningen verkocht: bijna 34 duizend woningen, ruim 13% meer dan in het 1e kwartaal van 2024. Er zijn vooral meer appartementen verkocht. Die stijging is grotendeels veroorzaakt door de sterke toename van het aantal uitpondingen.

Kleine prijsdaling, op jaarbasis wel stijging

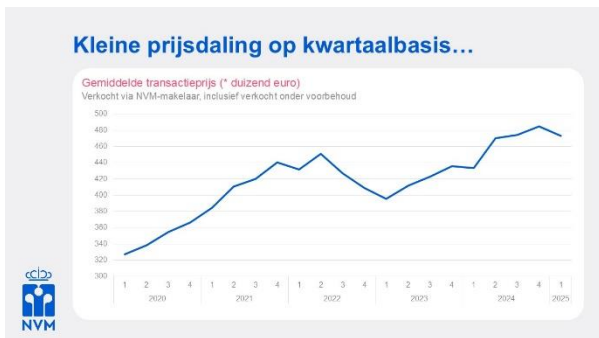
De gemiddelde huizenprijs in Nederland laat dit kwartaal een kleine daling zien van 1,8%. De transactieprijs daalt daarmee van 485.000 euro naar 473.000 euro. Dit is niet ongebruikelijk voor een 1^e kwartaal. In de afgelopen 5 jaar noteerden we 4 keer een kwartaal met een kleine prijsdaling. Op jaarbasis stijgen de prijzen met 9,7%. Hier is te



zien dat de prijsstijging bij appartementen iets lager is dan bij de overige woningtypen. Het grotere aanbod aan uitpandwoningen, vaak goedkopere appartementen, drukt deze prijsontwikkeling.

Uitpandingen drukken de verkoopprijzen

Landelijk is de gemiddelde transactieprijs van bestaande woningen nu 473.000 euro. Voor alleen uitpandwoningen is dat 404.000 euro. Die uitpandingen trekken de prijs dus omlaag. Zonder uitpandingen was de gemiddelde transactieprijs landelijk 9 duizend euro hoger uitgekomen op 482.000 euro. Het neerwaartse prijseffect van uitpandingen is daarmee landelijk -1,9%.

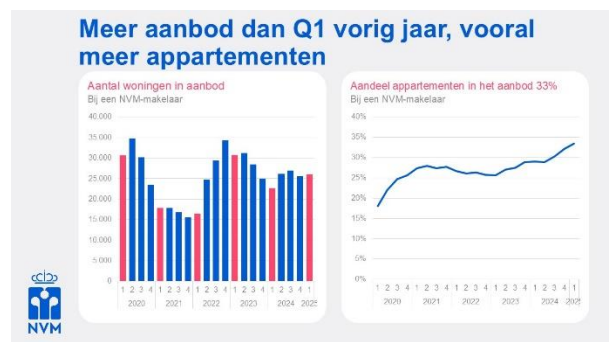


Gemiddeld 4,4% boven de vraagprijs betaald

Voor alle verkochte woningen in Nederland geldt dat er afgelopen kwartaal gemiddeld 4,4% boven de vraagprijs werd betaald. Voor tussenwoningen is het vraag-verkoopprijsverschil met 6,6% het grootst. Bij vrijstaande woningen is de markt wat ruimer, waardoor gemiddeld 0,6% onder de vraagprijs is betaald. Nog steeds werd bij ruim tweederde (68%) van alle woningverkoop overboden op de woning. Bij tussenwoningen lag dit aandeel zelfs op 80%.

Meer aanbod, vooral meer appartementen

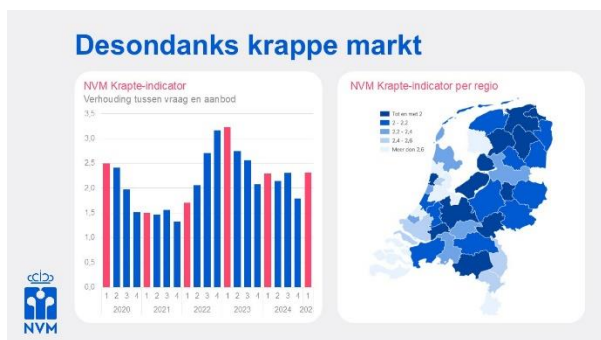
Het aanbod van bestaande koopwoningen via NVM-makelaars steeg in het 1^e



kwartaal 2025 met 15% naar bijna 26 duizend woningen. Het aandeel appartementen in het totale aanbod neemt hard toe. Vijf jaar geleden lag dat aandeel nog onder de 20%. Dit kwartaal stijgt het naar meer dan 33%. Dat komt – zoals aangegeven – omdat het aantal uitpandingen hard toeneemt en een groot deel van die uitgepandde woningen een appartement is.

Woningmarkt blijft krap

De krapte-indicator komt uit op 2,3 – dezelfde stand als een jaar geleden. Dit betekent dat een woningzoekende gemiddeld 2,3 mogelijk geschikte woningen heeft om uit te kiezen. De markt voor tussenwoningen is het krapst, de indicator staat op 1,7. Voor vrijstaande woningen staat de indicator op 4,3. Op enkele uitzondering na is dit kwartaal te zien dat de krapste regio's de gebieden in het oosten van het land zijn. Dat is bijzonder: de afgelopen jaren was het vaak zo dat de woningmarkt in de Randstad-gemeenten het meest oververhit was. Dat is nu niet meer het geval, mede door de toename van het aantal uitpandingen neemt het aanbod toe. De gebieden in de rest van het land



maken een inhaalslag, waarmee de krapte in die regio's toeneemt.

Vraagprijzen stijgen bijna 6,5% op jaarbasis

De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen ligt 6,5% hoger dan een jaar geleden. Toen 554.000 euro, nu 575.000 euro. Voor alle woningtypen geldt dat de vraagprijs hoger ligt dan een jaar geleden, maar vooral bij vrijstaande woningen is de ontwikkeling hard gegaan: een vraagprijstijging van bijna 12%. Vorig jaar lag de vraagprijs nog net boven de 8 ton, inmiddels is dat 9 ton.

Thema

Uitponding voormalige huurwoningen

NVM-datadochter brainbay onderzocht de markt van uitpondwoningen. Dit zijn voormalige huurwoningen van particuliere en bedrijfsmatige verhuurders die in de verkoop zijn gegaan vanwege onder meer de hoge box 3 heffing, de Wet Betaalbare Huur en de afschaffing van tijdelijke huurcontracten per 1 juli 2024. Uit de analyse van het Kadaster en eigen cijfers blijkt dat in het laatste kwartaal van 2024 20% van alle huizenverkoop een uitpondwoning is. Het aandeel in de G4-gemeenten ligt zelfs op het dubbele: 40%. In heel 2024 zijn 37.000 uitpondwoningen verkocht. NVM-makelaars verwachten in 2025/2026 dit nog toeneemt.

Aandeel uitpondingen per gemeente

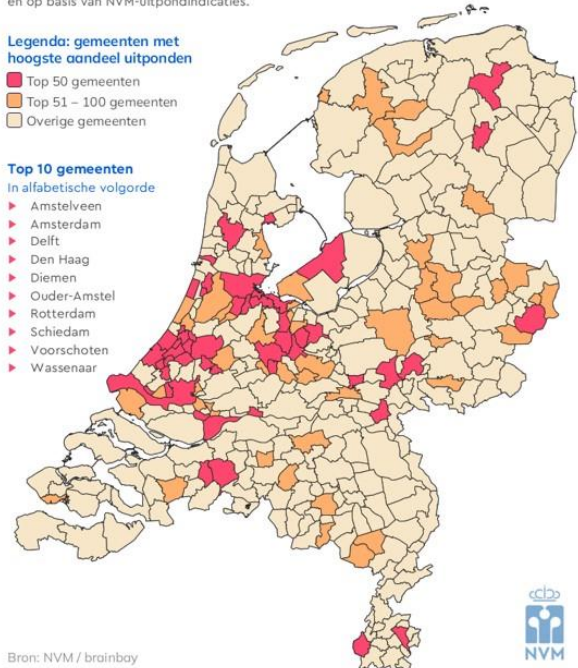
Als aandeel van alle in de afgelopen 12 maanden door NVM-makelaars verkochte woningen en op basis van NVM-uitpondindicaties.

Legenda: gemeenten met hoogste aandeel uitponden

- Top 50 gemeenten
- Top 51 - 100 gemeenten
- Overige gemeenten

Top 10 gemeenten
In alfabetische volgorde

- Amstelveen
- Amsterdam
- Delft
- Den Haag
- Diemen
- Ouder-Amstel
- Rotterdam
- Schiedam
- Voorschoten
- Wassenaar

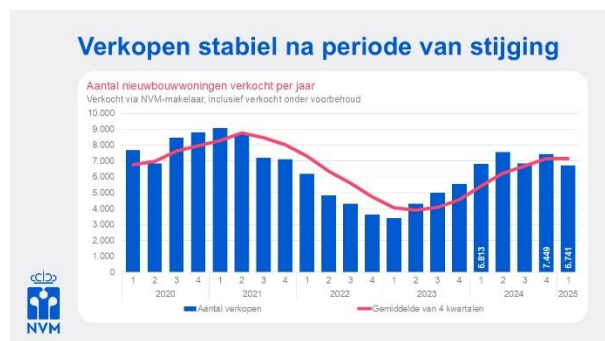


Bron: NVM / brainbay



Nieuwbouw

Verkoop stabiliseert



In het 1e kwartaal van 2025 zijn 6.740 nieuwbouwwoningen verkocht, vergelijkbaar met dezelfde periode een jaar eerder. De groei van het afgelopen jaar vlt daarmee af. Wel is het sentiment onder makelaars zeer positief over de verkoopbaarheid van nieuwbouwwoningen. Ondanks het hoge aantal transacties dit kwartaal, zijn er wel zorgen over de lange termijn: 'Er worden

weinig bouwvergunningen afgegeven en het aanbod aan grondgebonden woningen blijft dalen. Dit leidt tot onbalans tussen aanbod, betaalbaarheid en behoefte van de kopers' aldus vakgroepvoorzitter Gerssen, 'Ondertussen neemt het aantal inschrijvingen op nieuwbouwprojecten toe, waaruit blijkt dat veel consumenten belangstelling hebben voor een nieuwbouwwoning.'

Meer appartementen verkocht

De verkoop van nieuwbouw vlakt af door een gebrek aan aanbod van met name woonhuizen. Begin van het kwartaal stonden minder nieuwbouwwoningen te koop dan een jaar eerder. Daarbij is bijna de helft van de verkochte nieuwbouwwoningen nu een appartement, terwijl dit vroeger veel lager lag en deze verkopen over het algemeen minder snel. Van de appartementen die in 2024 te koop kwamen werd slechts 36% binnen drie maanden verkocht. Ter vergelijking: bij tussenwoningen was dat 62%.

Gemiddelde verkoopprijs stijgt

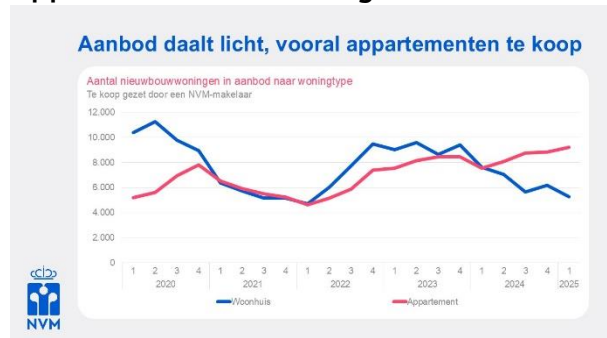
De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning is gestegen naar 492.000 euro, vooral doordat er minder grondgebonden woningen in de lagere prijssegmenten werden verkocht. De prijs per vierkante meter van een nieuwbouwwoning loopt al langer op, doordat nieuwe woningen kleiner worden door de focus op betaalbaar en binnenstedelijk bouwen.

De prijs ging van 4.340 euro in het 1^e kwartaal een jaar geleden naar 4.780 euro nu.

Gemiddelde prijs nieuwbouw stijgt weer



Appartementen vormen groter deel van nieuwbouwaanbod



Het op peil blijven van het nieuwbouwaanbod komt vooral door het ruime aanbod van appartementen. De aanwas van nieuwe woonhuizen blijft laag en volgt een dalende trend. Dit aanbod is in vijf jaar van ruim 10.000 gehalveerd naar circa 5.000 in dit kwartaal. Inmiddels is 2 op de 3 beschikbare nieuwbouwwoningen een appartement, vijf jaar geleden was dit

nog 1 op de 3. De toename van het aandeel appartementen in aanbod komt enerzijds door de focus op betaalbaar en binnenstedelijk bouwen en anderzijds door het wegvallen van investeerders in huurcomplexen, waardoor projecten worden omgezet naar koopappartementen.

Noot voor de redactie

Over het gemiddelde: Voor de leesbaarheid wordt gesproken over het gemiddelde, maar in werkelijkheid gaat het om een gewogen gemiddelde van de mediaan. NVM berekent initieel per woningtype en regio een mediane transactieprijs. Vervolgens wordt voor het landelijke cijfer een gewogen gemiddelde van deze medianen bepaald, waarbij het aantal transacties als wegingsfactor geldt. Dit gebeurt op basis van jarenlange ervaring met data-analyse en modellen om te komen tot de meest verantwoorde, betrouwbare en representatieve maatstaf voor het actuele gemiddelde prijspeil en afgeleide prijsontwikkelingen.

Voor meer informatie kun je contact opnemen met René Loman, woordvoerder NVM via de perslijn: 06 – 21 47 76 27 of via email: r.loman@nvm.nl