

troostwijk
by Fccumin

Woningmarkt Nederland
2^e Kwartaal 2025

Woningmarkt Nederland 2^e Kwartaal 2025

NVM - Analyse woningmarkt 2e kwartaal 2025

Verkopen bestaande bouw

In het tweede kwartaal van 2025 zijn ruim 42.000 bestaande woningen verkocht, een stijging van circa 22% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2025. Ten opzichte van het tweede kwartaal in 2024 is dit een stijging van bijna 15%.

Appartementen

Er werden bijna 14.000 appartementen verkocht in het tweede kwartaal. Een stijging van 19% ten opzichte van het eerste kwartaal en 23% ten opzichte van een jaar eerder. De stijging is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de uitpondgolf van beleggers.

Eengezinswoningen

Ook het aantal verkochte eengezinswoningen liet kwartaal op kwartaal een sterke stijging zien van bijna 24%. In totaal werden er ruim 28.150 eengezinswoningen verkocht. Vooral het aantal verkochte tussenwoningen laat een sterke stijging zien.

Aanbod bestaande bouw

Het aantal te koop staande woningen groeide sterk in het tweede kwartaal. Er stonden bij NVM-makelaars ruim 32.200 woningen te koop, een stijging van 23% ten opzichte van het tweede kwartaal in 2024. Er kwamen ruim 52.000 woningen nieuw in aanbod, waarvan circa 48% appartementen. Het merendeel van de woningen nieuw in aanbod wordt binnen 3 maanden verkocht.

Appartementen

Het aanbod steeg nadrukkelijk doordat veel kleinere appartementen in de markt kwamen via uitpondingen. In totaal stonden er aan het einde van het tweede kwartaal ruim 10.300 appartementen te koop in het tweede kwartaal, een stijging van 25% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en 36% ten opzichte van een jaar eerder.

Eengezinswoningen

Ook het aanbod van eengezinswoningen nam sterk toe in het tweede kwartaal. In totaal stonden er aan het einde van het tweede kwartaal bijna 22.000 eengezinswoningen te koop, een stijging van 32% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en van 18% ten opzichte van een jaar eerder.

Verkoopprijzen

De gemiddelde verkoopprijs over alle woningtypen bedroeg circa € 495.000, wat 4% hoger is dan in het eerste kwartaal en 6,2% hoger in vergelijking met het tweede kwartaal in 2024. De gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning bedroeg € 540.000, een stijging van 4,6% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en van 7,1% ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs van een appartement was € 404.000. De stijging kwartaal op kwartaal (+3%) en jaar op jaar (+2,8%) ligt aanzienlijk lager dan bij eengezinswoningen. Dit kan voor een belangrijk deel verklaard worden doordat een groot deel van de verkochte appartementen bestond uit kleinere en (in sommige gevallen) kwalitatief mindere uitpondwoningen.

Als gevolg van de krapte op de woningmarkt wordt er nog altijd overboden bij de aankoop van een woning. Per woningtype verschilt het overbieden:

- Appartementen: circa 6,5% boven de vraagprijs
- Tussenwoningen: circa 7,7 % boven de vraagprijs
- Vrijstaande woningen: circa 0,6 % boven de vraagprijs

Hoewel de prijsstijgingen nog altijd aanzienlijk zijn, zijn ze minder explosief dan in 2024 (destijds 14 % per jaar). De afvlakking komt deels door extra aanbod—met name van kleinere woningen—en het uitponden van beleggers

Huurmarkt

De huurmarkt komt steeds verder op slot te zitten. Door wet- en regelgeving trek de particuliere belegger zich terug uit de markt. Hierdoor zijn er steeds minder woningen voor verhuur beschikbaar.

Pararius meldt dat de gemiddelde huurprijs voor een vrije sector woning in het tweede kwartaal is gestegen tot € 20,06 per m² per maand. Dit is een stijging van 1,7% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en bijna 8% op jaarbasis. De gemiddelde huurprijs per m² voor een appartement lag op € 21,31 per m² per maand en voor een eengezinswoning op € 16,11 per m² per maand.

Voor zittende huurders geldt nog dat de maximale huurprijsstijging in 2025 gemaximeerd is:

- Vrijesector: maximaal +4,1% per 1-1-2025
- Middenhuur: maximaal +7,7% per 1-1-2025
- Sociaal: maximaal +5% per 1-7-2025

Nieuwbouw

In het tweede kwartaal van 2025 is de verkoop van nieuwbouwwoningen licht gedaald, waarmee een einde lijkt te komen aan de eerdere groei. Ondanks dat de belangstelling voor nieuwbouw groot blijft, loopt het aanbod steeds minder goed in de pas met de vraag. Vooral het aandeel kleinere appartementen neemt sterk toe, wat invloed heeft op zowel de samenstelling van het aanbod als de gemiddelde prijs per vierkante meter. Tegelijkertijd blijft de aanwas van nieuw aanbod stijgen, vooral door de bouw van dit soort appartementen. Ontwikkelaars worden echter nog steeds geremd door knelpunten zoals stijgende bouwkosten en een tekort aan vergunningen.

Vooruitblik

De vooruitzichten vanuit het perspectief van verkopers blijft onverminderd positief. De krapte op de markt houdt aan, de rentes dalen en de lonen stijgen. Tegelijkertijd blijven structurele uitdagingen zoals het beperkte woningaanbod, hoge bouwkosten en trage nieuwbouwproductie een rem zetten een verbetering van de markt voor kopers. Starters profiteren van het beschikbaar komen van uitpondwoningen, maar dit geldt vooral in de grote steden.

Bronnen: NVM, Pararius, bewerking Troostwijk Research

Troostwijk – landelijke cijfers Troostwijk

In het tweede kwartaal van 2025 werd voor € 583 miljoen aan beleggingstransacties in de Nederlandse woningmarkt geregistreerd. Dit is vrijwel gelijk aan het eerste kwartaal toen het beleggingsvolume uitkwam op € 570 miljoen. Echter, vergeleken met een jaar eerder, € 925 miljoen, lagen de investeringen in het tweede kwartaal ruim lager. De grootste transactie in het tweede kwartaal betrof de aangekondigde verkoop van een portefeuille door het Canadese Eres (afronding van de deal verwacht in het derde kwartaal). Het betreft de verkoop van 1.446 woningen voor ruim € 337 miljoen, bijna 60% van het totale beleggingsvolume in het tweede kwartaal.

Vooraf in het tweede halfjaar van 2024 leek er sprake van enig herstel op de woningbeleggingsmarkt. Maar dit werd voor een belangrijk deel gedreven doordat enkele grote buitenlandse investeerders zich terugtrekken uit de Nederlandse woningmarkt. De toenemende regulering en beperkingen maken de Nederlandse markt steeds minder aantrekkelijk voor buitenlandse investeerders. Hoewel het risico zeer laag is, geldt dat ook voor het rendement en de potentiële huurgroei. Buitenlandse investeerders zien veel meer potentieel in markten waar het rendement op hun investering hoger is.

Bij particuliere beleggers zien we een tweedeling tussen grote *family funds* en kleine particuliere beleggers. De grote *family funds* springen in het gat dat buitenlandse investeerders achterlaten. Zij kunnen tegen relatief gunstige voorwaarden grote portefeuilles verwerven. Ook zijn deze partijen vaak de kopers van portefeuilles met oudere woningen (meestal met bouwjaar voor 2000) van Nederlandse institutionele partijen die hun portefeuilles aan het verjongen zijn. De kleine(re) particuliere beleggers trekken zich juist terug uit de markt. De belastingdruk in Box 3 en de regulering van het middenhuursegment zijn belangrijke redenen voor het afstoten van woningen door kleine particuliere beleggers.

Institutionele beleggers zijn vooral geïnteresseerd in nieuwbouw. Maar ook zij lopen tegen problemen aan. Door de sterk gestegen bouwkosten zijn veel nieuwbouwprojecten niet meer rendabel, mede door de steeds verdere regulering van de huurmarkten en de toenemende eisen wat betreft de verdeling van het type woningen: vrije sector/middenhuur/sociaal. Hierdoor staat het rendement op nieuwbouwwoningen onder druk.

Bruto aanvangsrendementen

Gedurende 2024, vooral in het tweede halfjaar, zagen we een lichte aanscherping van de bruto aanvangsrendementen. In het eerste halfjaar van 2025 zien we geen verder aanscherping, ondanks dat de rentes verder zijn gedaald. Bruto aanvangsrendementen hebben zich gestabiliseerd op het niveau van eind 2024 en liggen voor bestaande woningen grotendeels tussen 4,25% en 7,5% (kosten koper). Voor nieuwbouwwoningen geldt een bandbreedte van 3,75% tot 5% (vrij op naam).

Vooruitblik

Voor het tweede halfjaar van 2025 verwachten wij geen grote wijzigingen in het huidige marktbeeld. De investeringen in de woningmarkt zullen op een relatief laag niveau blijven. Het afstoten van woningen door buitenlandse partijen kan tot incidentele pieken leiden. Bruto aanvangsrendementen blijven stabiel, door de beperkte vraag, beperkende wet- en regelgeving en hoge bouwkosten is er weinig ruimte voor aanscherping voor zowel bestaande woningen als nieuwbouw.