

troostwijk  
by Fccumin

**Woningmarkt Nederland**  
**4<sup>e</sup> Kwartaal 2025**

# Woningmarkt Nederland – 4<sup>e</sup> kwartaal 2025

In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2025 was sprake van een marginale verruiming van de woningmarkt: het aanbod van bestaande woningen nam toe. Echter, ook de verkopen lieten een duidelijke stijging zien. Prijzen per m<sup>2</sup> zetten hun opwaartse trend voort en liggen bij bestaande bouw boven de vraagprijs, terwijl de mediane verkooptijd kort blijft. De huurmarkt blijft krap: het aantal transacties daalt licht, maar de gerealiseerde huren liggen duidelijk hoger dan een jaar eerder. Op de beleggingsmarkt veert het transactievolume scherp op, al blijven regulering en fiscale onzekerheid bepalend voor de selectie van product en de prijsvorming.

## Aanbod bestaande bouw

Per 1 oktober 2025 stonden er in totaal 32.355 bestaande koopwoningen in aanbod in Nederland. Dat is een stijging van 5,0% ten opzichte van 1 juli 2025. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is het aanbod gestegen met 16,7%.

- 21.593 eengezinswoningen; een beperkte stijging van 3,7% ten opzichte van 1 juli 2025.
- 10.762 meergezinswoningen (appartementen); een stijging van 7,7% ten opzichte van 1 juli 2025.

## Aanbod nieuwbouw

Per 1 oktober 2025 stonden er in totaal 16.294 nieuwbouwwoningen te koop. Dat is een beperkte daling van 3,7% ten opzichte van 1 juli 2025. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is het aanbod gestegen met 11,9%.

- 6.127 eengezinswoningen.
- 10.167 meergezinswoningen (appartementen).

Peildatum aanbod: 1 oktober 2025

## Verkopen bestaande bouw

In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2025 zijn er in totaal 47.584 bestaande koopwoningen verkocht. Ten opzichte van het vorige kwartaal is dit gestegen met 13,8%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is dit gestegen met 10,2%.

- 31.679 eengezinswoningen.
- 15.905 meergezinswoningen (appartementen).

De mediane transactieprijs bedraagt € 4.737 per m<sup>2</sup>, tegenover een mediane vraagprijs van € 4.490 per m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de mediane vraagprijs ligt de transactieprijs op (+5,5%). Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs gestegen met 1,5%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de prijs gestegen met 3,9%.

- Eengezinswoningen: transactie € 4.250 per m<sup>2</sup> vs vraag € 4.059 per m<sup>2</sup> (+4,7%). Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs gestegen met 1,5%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de prijs gestegen met 4,4%.
- Meergezinswoningen: transactie € 5.708 per m<sup>2</sup> vs vraag € 5.349 per m<sup>2</sup> (+6,7%). Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs gestegen met 1,4%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de prijs gestegen met 2,8%.

De mediane looptijd bedraagt 26,5 dagen. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de looptijd gedaald met 3,4%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de looptijd gestegen met 3,9%.

- Eengezinswoningen: 26,2 dagen. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de looptijd gedaald met 3,3%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de looptijd gestegen met 3,1%.
- Meergezinswoningen: 27,2 dagen. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de looptijd gedaald met 3,6%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de looptijd gestegen met 5,4%.

### **Verkopen nieuwbouw**

In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2025 zijn er in totaal 6.498 nieuwbouwwoningen verkocht. Ten opzichte van het vorige kwartaal is dit gedaald met 5,8%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is dit gedaald met 8,9%.

- 3.238 eengezinswoningen
- 3.260 meergezinswoningen (appartementen).

De mediane transactieprijs bedraagt € 5.103 per m<sup>2</sup>, tegenover een mediane vraagprijs van € 5.097 per m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de mediane vraagprijs ligt de transactieprijs op (+0,1%). Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs gestegen met 2,5%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de prijs gestegen met 5,0%.

- Eengezinswoningen: transactie € 4.390 per m<sup>2</sup>. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs gestegen met 5,1%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de prijs gestegen met 8,5%.
- Meergezinswoningen: transactie € 5.812 per m<sup>2</sup>. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de prijs gelijk gebleven. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de prijs gestegen met 1,5%.

### **Huurprijzen**

In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2025 zijn er 2.839 huurtransacties geregistreerd (bestaande bouw). Ten opzichte van het vorige kwartaal is dit gedaald met 1,3%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is dit gedaald met 2,3%.

De mediane transactieprijs (huur) bedraagt € 1.699. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de huurprijs gedaald met 0,5%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de huurprijs gestegen met 8,3%.

- Eengezinswoningen: € 1.877. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de huurprijs gedaald met 3,2%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de huurprijs gestegen met 6,1%.
- Meergezinswoningen: € 1.654. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de huurprijs gestegen met 0,2%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de huurprijs gestegen met 8,9%.

Bovenstaande analyse is gebaseerd op cijfers van NVM.

### **Beleggingsmarkt**

In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2025 is er voor € 2,7 miljard aan beleggingstransacties in de Nederlandse woningmarkt geregistreerd. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is dit gestegen met 76,3%. Ten opzichte van het vorige kwartaal is dit gestegen met 206,4%. De grootste transactie betrof 1.000 meergezinswoningen in de nieuwbouwwontwikkeling Cartesius in Utrecht, verluidt betaalde ABP circa € 350 miljoen.

In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2025 is het beleggingsvolume in Nederlandse woonruimte sterk gestegen ten opzichte van vorig jaar en ook sterk gestegen ten opzichte van vorig kwartaal, wat plausibel samenhangt met aanhoudende schaarste, een relatief defensief vraagprofiel en een hernieuwde bereidheid van kapitaalverschaffers om naar wonen te alloceren. Tegelijkertijd blijft het speelveld beïnvloed door regulering in het middenhuursegment en onzekerheid rond Box 3, waardoor de verkoopdruk bij particuliere beleggers in delen van de markt aanhoudt en portefeuilles selectief naar grotere partijen kunnen doorschuiven.

Family funds en institutionele beleggers lijken vooral te focussen op schaal, voorspelbaarheid en energieprestaties, terwijl financieringscondities weliswaar minder restrictief ogen maar nog steeds discipline afdwingen. Het BAR blijft daarmee vooral een contextindicator voor prijsdruk en risicoperceptie, zonder eenduidige richting voor alle segmenten.

### **Bruto aanvangsrendementen (BAR)**

Bruto aanvangsrendementen voor bestaande bouw varieerden in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2025 van 4,25% tot 6,00% voor woningen in gebieden met relatief grote krapte en van 6,00% tot 7,75% in gebieden waar de druk op de woningmarkt minder is.

Voor nieuwbouw geldt een bandbreedte van 3,75% tot 5,00% vrij op naam. Waarbij de laagste rendementen worden gerealiseerd in West- en Midden- en delen van Zuid-Nederland.

### **Vooruitblik**

De vooruitzichten voor woonbeleggingen blijven gedreven door structurele aanbodtekorten en een stevige onderliggende huurvraag, maar de mate waarin huurgroei kan worden gerealiseerd verschilt sterker per segment door regulering en indexatiekaders. In de vrije sector en in kwalitatief sterke nieuwbouw is de investeerbaarheid doorgaans beter te onderbouwen dan in delen van bestaand bezit met lagere energieprestaties of een minder efficiënte indeling, mede door hogere capex-eisen en mogelijk lagere verhuurbaarheid. Nieuwbouwproductie blijft naar verwachting wisselvallig door kosten, vergunningen en netcongestie, waardoor het tekort aan betaalbare huurwoningen in middenhuur en sociaal segment hardnekkig blijft. Hierdoor kan de spreiding tussen prime en non-prime toenemen, waarbij locatiekwaliteit, energielabel en exploitatierisico's zwaarder worden verdisconteerd.

De landelijke economische vooruitzichten worden getypeerd als gematigd met een verwachte lichte groei van de economie. In lijn met het beeld van onder meer DNB en de grootbanken blijft de rente- en inflatieomgeving bepalend voor financieringscondities, terwijl een relatief krappe arbeidsmarkt de huishoudensvorming en de huurvraag ondersteunt. Tegelijk kan onzekerheid bij consumenten en bedrijven de verhuisdynamiek temperen, wat de druk op huurwoningen in stedelijke regio's eerder bestendigt dan vermindert.

De komende periode ligt een verdere, maar meer selectieve toename van beleggersactiviteit voor de hand, waarbij volumes kunnen stabiliseren of licht stijgen als financieringsvoorwaarden geleidelijk verbeteren en product beschikbaar komt. Prijzen voor prime assets kunnen stabiliseren of licht stijgen, terwijl non-prime eerder onder druk blijft door capex, reguleringsrisico en exit-liquiditeit; het BAR kan daarbij per kwaliteitscluster uiteenlopen en in de breedte eerder stabiliseren dan scherp bewegen. Voor het komende halfjaar is het meest waarschijnlijke beeld een voortzetting van herstel in transacties, met een duidelijke voorkeur voor energiezuinig, schaalbaar en regulatorisch robuust product.