

# Woningmarktmonitor

- We verwachten een groei van de huizenprijzen van 8% in 2025 (was 7%)
- De prijsgroei wordt vooral gedreven door inkomensgroei en aanbodtekort
- Woningtransacties stijgen met 12,5% in 2025 (was 5%)
- De verkoop van beleggingswoningen stimuleert woningtransacties



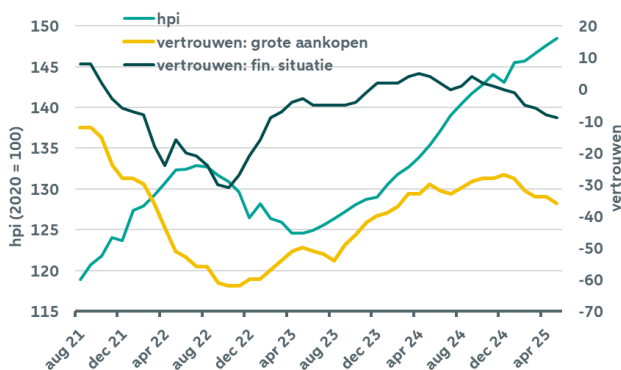
**Mike Langen**  
Senior woningmarkt econoom  
[mike.langen@nl.abnamro.com](mailto:mike.langen@nl.abnamro.com)

**De Nederlandse woningmarkt toont veerkracht bij wereldwijde onzekerheid.** Ook in het tweede kwartaal van dit jaar heeft de stijging van de woningprijzen doorgezet. De drijvende factoren achter de stijging blijven het stijgende inkomen van huishoudens (meer vraag) en het lage aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen (laag aanbod). Daarnaast zagen we een lichte daling van de hypotheekrente, waardoor woningaankopen goedkoper te financieren zijn. Verrassend genoeg lijkt de wereldwijde economische onzekerheid rond conflicten en handelstarieven een kleinere rol te spelen dan verwacht. Hoewel [het consumentenvertrouwen laag is](#), suggereert de huizenprijsgroei dat de relatie tussen de twee verzwakt. De huizenprijzen zijn over de eerste vijf maanden met 6,6% gestegen ten opzichte van het gemiddelde prijsniveau van 2024. In verband met deze sterke stijging stellen we onze prijsprognose opwaarts bij naar 8% voor 2025 (was 7%). Hierbij gaan wij ervan uit dat de prijzen de rest van het jaar met gemiddeld met 0,25% per maand zullen blijven stijgen. Voor 2026 houden we onze prognose constant op 3% prijsgroei. De lagere groei komt door lagere loonstijgingen en het feit dat de hypotheekrente in 2026 niet nog verder zal dalen.

**Het aantal transacties ligt bijna op recordhoogte, vooral dankzij de verkoop door investeerders.** Het aantal transacties stijgt zelfs sterker dan de prijzen, wat aantoont dat er veel liquiditeit in de markt is. In de eerste vijf maanden lag het aantal transacties 15,8% hoger dan in dezelfde periode van 2024. In totaal waren er 90.000 transacties. Dit is het op twee na hoogste aantal van de afgelopen 10 jaar. Alleen in 2021 (101.707) en in 2017 (92.595) zagen we meer transacties in de eerste vijf maanden van het jaar. De jaren 2021 en 2017 staan ook in de top 3 van het totale aantal transacties per jaar. Dit laat echt zien dat de markt actief is. De belangrijkste reden hiervoor is dat veel [beleggers](#) hun vastgoedbeleggingen verkopen vanwege de nieuwe belastingregels en markthuurplafonds (wet betaalbaar huur). We verwachten dat deze trend doorzet en stellen onze transactieprognose voor 2025 opwaarts bij van 5% naar 12,5%. Voor 2026 houden we onze prognose op 1%. We verwachten dat de verkoop van huurwoningen door beleggers aanhoudt tot begin 2026. Vanaf dan zal de verkoop van voormalige huurwoningen geen stimulans meer verlenen aan het aantal woningtransacties,

## 1. Huizenprijzen en consumentenvertrouwen

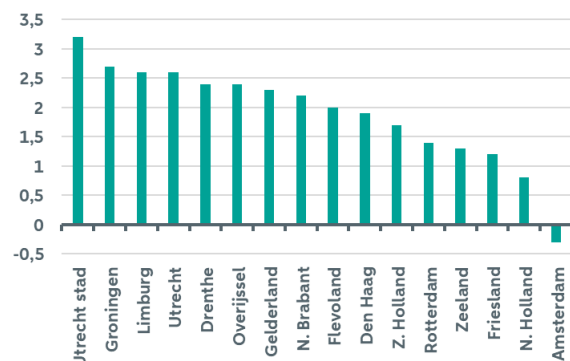
Huizenprijsindex en consumentenvertrouwen



Bron: CBS

## 2. Regionale huizenprijsgroei

Huizenprijsgroei 2025q1 vs 2024q4 (%)



Bron: CBS

**Hogere inkomens, lage rentetarieven en aanbodtekorten drijven de prijzen op.** Zoals hierboven vermeld, zijn de belangrijkste drijfveren voor huizenprijsgroei de stijgende inkomens van huishoudens, de lagere rentetarieven en het aanbodtekort. In het eerste kwartaal van 2025 steeg het reëel beschikbaar inkomen van huishoudens met [2,2%](#) ten opzichte

van het eerste kwartaal van 2024. Voor de zomer worden nog veel (onderhandelde) loonsverhogingen verwacht. Naast een stijging van het [hypotheekvolume](#) zien we ook dat mensen meer sparen en investeren. Dat laatste wijst erop dat huishoudens een buffer aan het opbouwen zijn. Deze kan uiteindelijk ook in de huizenmarkt terecht komen door kopen of leningen in de familie. Ook de hypotheekrente is aan het begin van het jaar licht gedaald en we verwachten dat deze tegen het einde van 2025 nog iets verder zal dalen. Al deze factoren vergroten de vraag. Aan de aanbodzijde is het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in het eerste kwartaal van 2025 [gelijk gebleven](#) ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Dit suggereert dat de jaarlijkse doelstelling van 100.000 nieuwe woningen erbij opnieuw niet wordt gehaald en het aanbodtekort verder toeneemt.

**De prijsstijging is het hoogst in landelijke gebieden.** Als we naar het onderliggende sentiment kijken, zien we dat hoekwoningen (2,4%), twee-onder-een kap (2,1%) en rijtjeshuizen (2,0%) het meest in prijs zijn gestegen in het eerste kwartaal van 2025. Appartementen (1,6%) en vrijstaande woningen (1,4%) groeiden het minst hard. Kijkend naar de grote vier steden en provincies, laat de stad Utrecht de hoogste prijsgroei zien (3,2%), gevolgd door de landelijke provincies Groningen (2,7%) en Limburg (2,6%). Amsterdam is hekkensluiter met een gemiddelde prijsdaling van 0,3%.

## DISCLAIMER

*Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het is uitsluitend bedoeld om financiële en algemene informatie over de economie te verstrekken. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt u uitsluitend ter informatie aangeboden. Het is u niet toegestaan dit document (geheel of gedeeltelijk) te kopiëren, te verspreiden, door te geven aan derden of te gebruiken voor enig ander doel dan hierboven genoemd. Dit document is bedoeld als informatief document en vormt geen aanbod van effecten aan het publiek, of een uitnodiging tot het doen van een aanbod.*

*U dient om geen enkele reden te vertrouwen op de informatie, meningen, schattingen en veronderstellingen in dit document, noch dat deze volledig, accuraat of waar zijn. Er wordt door of namens ABN AMRO, haar directeurs, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde ondernemingen, groepsmaatschappijen of werknemers geen enkele uitdrukkelijke of stilzwijgende garantie gegeven met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enig verlies dat direct of indirect voortvloeit uit het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen in dit document kunnen te allen tijde worden gewijzigd en ABN AMRO is niet verplicht de informatie in dit document na de datum van dit document te herzien.*

*Voordat u in een product van ABN AMRO belegt, dient u zich op de hoogte te stellen van de verschillende financiële en andere risico's en mogelijke beperkingen voor u en uw beleggingen als gevolg van toepasselijke wet- en regelgeving. Als u na het lezen van dit document overweegt om in een product te beleggen, raadt ABN AMRO u aan om dit met uw relatiebeheerder of persoonlijk adviseur te bespreken om nader te overwegen of het betreffende product - rekening houdend met alle mogelijke risico's - geschikt is voor uw beleggingen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in dit materiaal.*

*Alle rechten voorbehouden*