

Woningmarktmonitor

Economisch Bureau | 16 januari 2025

Mike Langen

Samenvatting

- We verwachten dat de prijstrend doorzet en dat de huizenprijzen in 2025 met 7% zullen stijgen.
- De drijvende krachten blijven de stijgende lonen, de lagere hypotheekrentes en het aanbodtekort.
- Het aantal transacties zal in 2025 met 2,5% toenemen en in 2026 met 1%.
- Prijs- en de transactietoenames in 2026 zullen terugkeren naar langtermijntrend.

Terugkijkend was 2024 een sterk jaar met een duidelijke richting. De definitieve CBS statistieken voor december zijn nog niet binnen, maar november liet opnieuw een maand-op-maand prijsgroei zien van 0,9%. Daarmee geeft de 3-maandentrend een lichte vertraging aan. De markt voor 2024 was echter over het algemeen sterk, met een gemiddelde maandelijkse prijsgroei van 1%. De prijsstijging was stabiel. We verwachten dan ook dat de trend doorzet in december en dat de prijsgroei over 2024 uitkomt op 8,9%, iets hoger dan onze laatste voorspelling van 8,5%. In de eerste elf maanden van vorig jaar waren er in totaal 182.634 transacties. Omdat er in de maand december relatief veel transacties zijn (gemiddeld 11% van het jaartotaal), verwachten we dat 2024 zal eindigen met meer dan 200.000 transacties, in lijn met onze eerdere voorspellingen.

Voor 2025 verwachten we een prijsgroei van 7%. Met uitzondering van 2023 zijn de Nederlandse huizenprijzen sinds 2017 elk jaar met meer dan 7% gestegen. Dit is vooral door sterke fundamentele factoren zoals een hoge vraag en een stagnerend aanbod, maar ook aan gunstige kapitaalmarkten (lage rente, veel spaargeld). Op dit moment laten al deze indicatoren zien dat de huidige trend zich zal voortzetten. Waarschijnlijk is de enige factor waarmee rekening moet worden gehouden de recordhoge prijzen zelf, omdat betaalbaarheid op een moment een probleem kan worden. We verwachten echter dat dit hooguit kan leiden tot een lagere groei, maar niet tot dalende prijzen. De prijsstijging zal [hogere zijn in landelijke gebieden](#), als gevolg van lager geprijsde (betaalbare) woningen en vraagoverschotten. Voor 2026 verwachten we dat de prijzen met 3% zullen stijgen, dicht bij het langetermijngemiddelde, als gevolg van de normalisering van de inflatie en de lagere loongroei.

Transacties zullen naar verwachting hoog blijven, maar niet veel toenemen. We zagen dat in 2024 niet alleen de prijzen, maar ook het aantal transacties steeg, wat aangeeft dat er nog steeds veel liquiditeit in de markt is. Voor 2025 verwachten we dat de liquiditeit hoog blijft en het aantal transacties licht stijgt met 2,5%. Voor 2026 verwachten we dat het aantal transacties bijna constant blijft, wat resulteert in een stijging van slechts 1%. Ter verklaring verwachten we dat de drijvende krachten achter het aantal transacties in de loop van de tijd zullen veranderen. De hype op de huizenmarkt zal afzwakken naarmate de prijsniveaus stijgen en de inkomensgroei verzwakt. Tegelijkertijd verwachten we dat het aantal nieuwbouwprojecten zal toenemen, waardoor het aanbod zal toenemen. We nemen daarom aan dat de markten na verloop van tijd zullen normaliseren.

Hogere lonen blijven ook dit jaar de huizenprijzen opdrijven. De onderliggende factoren voor onze prognoses zijn de nog steeds stijgende huishoudensinkomen, de dalende [hypotheekrente](#) en het beperkte aanbod. We zien dat de dalende hypotheekrente en verruimde hypotheeknormen. De krappe arbeidsmarkt geeft werknemers nog steeds een sterke onderhandelingspositie, beter dan historisch gebruikelijk in Nederland. Dit resulteert in hogere huishoudinkomens op de korte termijn en dus een hogere vraag naar woningen. Ook de NHG-grens is in januari verhoogd, wat leidt tot een hogere leencapaciteit. Verder [verwachten we dat de hypotheekrente verder zal dalen](#), mede omdat de Europese inflatie is gedaald tot het streefniveau van 2%, waardoor de ECB haar monetaire beleid kan blijven verlagen. De depositorente zal naar verwachting verder dalen tot 1,5%. Dit zal

uiteindelijk ook leiden tot lagere hypotheekrentes. Het vooruitzicht op rentedalingen versterkt het vertrouwen in de huizenmarkt, hoewel de Nederlandse huizenmarkt minder gevoelig is voor rentewijzigingen, dankzij de voorkeur voor lange rentevaste periodes, de mogelijkheid om de hypotheek mee te nemen bij verhuizing en de hypotheekrenteaf trek.

Het woningaanbod blijft krap, maar er is een zilver randje. Aan de aanbodzijde zien we [enige tekenen van verbetering](#), maar over het geheel genomen is er nog steeds een tekort en dat zal op de korte termijn zo blijven. De overheid heeft marktpartijen onlangs uitgenodigd om nieuwe afspraken te maken over woningbouw. Ook al zijn deze er niet gekomen, het lijkt erop dat de stap in de goede richting gaat en investeerders weer meer vertrouwen krijgen. Verder heeft de overheid onlangs geld uitgetrokken om gemeenten te stimuleren snel bouwprojecten op te leveren. Ontwikkelaars ondervinden nog meer rugwind, aangezien de loonstijgingen en inflatie lijken te normaliseren, terwijl de rente daalt. We verwachten daarom dat de bouwproductie weer zal toenemen, maar door de lange bedrijfscycli zullen de resultaten waarschijnlijk pas volgend jaar zichtbaar zijn.

We verwachten dat het woningtekort in 2025 zal toenemen door het tekort aan kleine woningen. In onze huidige focuspublicatie kijken we naar de onderliggende redenen en het resultaat van het woningtekort. We vinden dat de belangrijkste reden de veranderende demografie in Nederland is. Huishoudens worden kleiner en vooral het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe. Dit fenomeen is niet alleen waarneembaar in de steden, maar ook op het platteland. En het is ook niet alleen een trend onder jongeren, want de meeste eenpersoonshuishoudens zijn van de babyboomgeneratie. Als we echter naar de aanbodzijde kijken, zien we dat Nederlandse woningen over het algemeen niet kleiner worden. Dit is vooral een probleem voor landelijke gebieden, waar woningen traditioneel groter worden gebouwd dan in stedelijke gebieden. Met stijgende prijzen per m² betekent dit dat huizen over het algemeen minder betaalbaar worden.

DISCLAIMER

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

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatie manager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden