

Woningmarktmonitor

Economisch Bureau | 03 april 2025

Mike Langen

Samenvatting

- We houden vast aan onze prijsraming, met +7% prijsgroei in 2025 en +3% in 2026.
- We verhogen onze transactieraming voor 2025 naar +5% (was +2,5%).
- De drijvende krachten blijven de stijgende lonen, de lagere hypotheekrente en het aanbodtekort.

2024 liet een robuuste prijsgroei zien. Na een zwak jaar in 2023 groeiden de huizenprijzen weer sterk in 2024, met een gemiddelde prijsstijging van 8,7%. De prijzen bereikten daarmee nieuwe recordniveaus. De belangrijkste drijfveren waren de dalende hypotheekrente, het aanbodtekort en de hogere inkomens van huishoudens. [De lonen stegen met ongeveer 7,3%](#), wat leidde tot een stijging van 3% van het reëel beschikbare inkomen, het inkomen dat huishoudens het meest voelen. Het lijkt erop dat veel van het extra inkomen uit de voorgaande jaren is geïnvesteerd in woningen, aangezien de totale Nederlandse hypotheekschuld tot 2024 is gestegen met 35,7 miljard euro. Maar als percentage van het bbp daalde de hypotheekschuld en bereikte het laagste niveau in meer dan 20 jaar. Een van de redenen is dat veel woningen minder met schulden zijn gefinancierd dan vroeger. Het wordt gedreven door strengere leennormen (lagere LTV-norm, minder aflossingsvrije hypotheek), wat leidt tot een betere financiële situatie van huiseigenaren. Daarom zien we geen tekenen dat de hoge woningprijzen leiden tot financiële problemen bij (nieuwe) eigenaren.

De liquiditeit steeg vooral voor appartementen. Niet alleen de prijzen stegen, maar ook de liquiditeit. Het aantal transacties kwam voor het eerst sinds 2022 boven de 200.000 uit. Dit laat zien dat kopers graag wilden kopen en verkopers graag weer wilden verkopen. Onder de verkopers waren ook [veel particuliere beleggers die besloten hun huurwoningen](#) te verkopen, als gevolg van nieuwe belastingregels en de wet betaalbare huur (uitponden). Figuur 1 toont de prijsontwikkeling en figuur 2 de transactieontwikkeling per kwartaal per type woning sinds 2022. In figuur 1 zien we enkele verschillen in de prijsontwikkeling van de woningtypes, hoewel ze niet erg groot zijn. Tussenwoningen lieten de hoogste prijsgroei zien, terwijl vrijstaande woningen de laagste prijsgroei lieten zien. Als we naar figuur 2 kijken, zien we een duidelijk verschil voor appartementen, die in 2024 een sterke transactiegroei laten zien. Appartemententransacties in het vierde kwartaal van 2024 waren 60% meer dan in het eerste kwartaal van 2022.

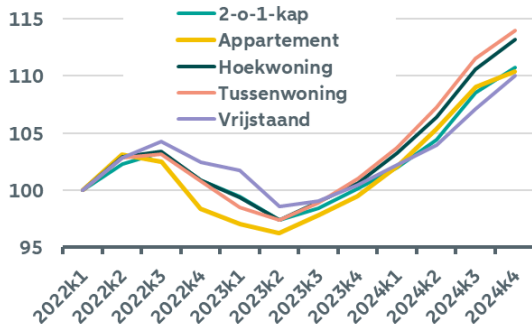
Onze prijsramingen blijven ongewijzigd, maar we verwachten iets meer transacties in 2025. Met een robuust jaar achter de rug en trends die nauwelijks zijn veranderd, verwachten we dat de prijsgroei in 2025 zal aanhouden. We houden daarom vast aan onze laatste prognose van +7% prijsgroei voor 2025 en +3% voor 2026. We verwachten dat de prijsgroei vooral zal worden gedreven door de [regio Utrecht](#) en landelijke gebieden. Daarentegen verwachten we dat de prijsgroei in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag net onder het verwachte gemiddelde zal liggen. We verhogen echter onze transactieraming voor 2025 en verwachten een stijging van +5% (was +2,5%). We zien nog steeds een hoge liquiditeit in de markt en verwachten dat de verkoop door particuliere beleggers (uitponden) zal doorgaan tot eind 2025. Vanaf 2026 verwachten we dat de golf van uitponden voorbij is. Daarom laten we onze transactiegroei-raming voor 2026 ongewijzigd op +1%.

Trends suggereren dat de vraag naar woningen stabiel blijft. We zien een stijging van het huishoudinkomen in 2024. Dit steunt onze verwachtingen voor meer vraag in 2025, omdat we meestal een vertraging zien tussen inkomensstijgingen en prijzen. De krapte op de arbeidsmarkt en de cao-afspraken duiden erop dat het huishoudinkomen ook in 2025 zal blijven stijgen. Verder verwachten we dat de hypotheekrente zal dalen, ook al is de bodem nabij. De Europese Centrale Bank (ECB) zal haar depositorente, die een benchmark is voor de

hypotheekrente, naar verwachting verder verlagen. De risicopremies stijgen echter langzaam, dus kredietverstrekkers zullen moeite hebben om alle renteverlagingen van de ECB door te geven. Wij verwachten daarom dat de hypotheekrente eind 2025, begin 2026 zijn bodem zal bereiken.

1. Prijsgroei per woningtype sinds 2022

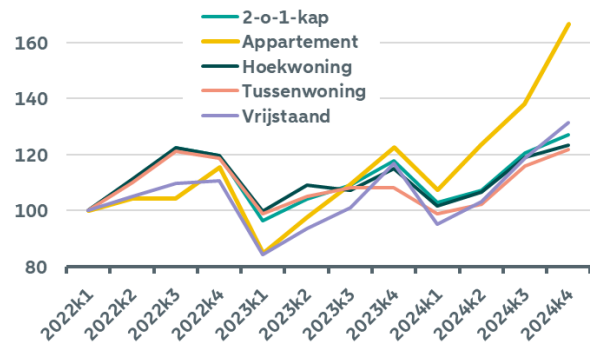
Prijsindex woningtype (q1 2022 = 100)



Bron: CBS, eigen berekening

2. Transactiegroei per woningtype sinds 2022

Transactie index woningtype (q1 2022 = 100)



Bron: CBS, eigen berekening

Aan de aanbodkant zien we weinig tekenen van verbeteringen voor 2025. De laatste tijd zien we een opleving in de bouwactiviteiten, wat een goed teken is. We denken echter niet dat het voldoende is om de prijzen in 2025 te drukken. Over het algemeen liggen de huidige bouwactiviteiten onder het niveau dat nodig is om het aanbodtekort te verminderen. Eind 2024 nodigde minister Keijzer uit voor een woningbouwtop om verbeterideeën te bespreken en bouwafspraken te maken, maar tot nu toe zijn er weinig tot geen concrete acties gevolgd. Wij denken dat tussen alle knelpunten, zoals uitbreidingen van het energienet en stikstof, het grootste probleem de ontbrekende investeerders zijn om een duurzame pijplijn te vullen. Het lijkt erop dat investeerders vooral de stabiliteit van de planning missen. [Een recent voorstel om de wet betaalbare huur terug te draaien](#) werd dan ook bekritiseerd omdat het investeerders opnieuw met onzekerheid over de koers van de overheid zou opzadelen. We verwachten daarom geen prijsschokken als gevolg van het aanbod.

Ondanks een turbulente start in 2025 verwachten we nog geen grote trendwijzigingen. Tot slot willen we de tekenen van tegenwind in de woningmarkt aan het begin van 2025 niet negeren. De hypotheekrente steeg licht en de maandelijkse prijsgroei kwam in februari bijna tot stilstand. De stijging van de hypotheekrente kan echter deels worden verklaard door de versoepeling van de Duitse schuldenrem en het groene licht voor bijna 1 biljoen euro aan nieuwe schulden. Dit voegt risico's toe aan de eurozone, waardoor de hypotheekrente licht stijgt. Maar een deel van de recente stijging kan ook worden verklaard door de onzekerheid over de tariefplannen van president Trump voor goederen uit de EU.¹ We schatten de impact op de Nederlandse huizenmarkt echter als klein in en verwachten dat het lang zal duren voordat de economische effecten (als die er al zijn) zichtbaar worden. Daarom handhaven we onze verwachting ondanks deze ontwikkelingen.

¹ Op het moment van schrijven (eind maart) waren de "Liberation day" tarieven nog niet bekend.

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 directeurs, 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 relatiemanager 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