

Analyse nieuwbouw 1e kwartaal 2025

Appartementen domineren de nieuwbouwmarkt

De verkoop van nieuwbouwwoningen stabiliseert in het 1^e kwartaal van 2025, na een periode van groei. Hoewel het aantal transacties vergelijkbaar is met een jaar eerder, verandert de samenstelling sterk. Het aanbod van appartementen neemt toe, terwijl grondgebonden woningen steeds schaarser worden. De markt wordt beïnvloed door de focus op betaalbaarheid en binnenstedelijk bouwen. Ondanks een piek in het aantal aanmeldingen van nieuwbouwprojecten, neemt alleen het aanbod van appartementen toe.

Aantal verkopen stabiel na periode van stijging

Over het algemeen wordt in het 1^e kwartaal van het jaar minder nieuwbouw verkocht dan in het kwartaal ervoor. 2025 is daarop geen uitzondering. In totaal zijn er 6.740 woningen verkocht. Dat zijn er 700 minder dan in het kwartaal ervoor, en ongeveer evenveel als in dezelfde periode een jaar eerder. Met deze stabilisatie komt er een einde aan de voortdurende jaar-op-jaar stijgingen die halverwege 2023 begonnen.

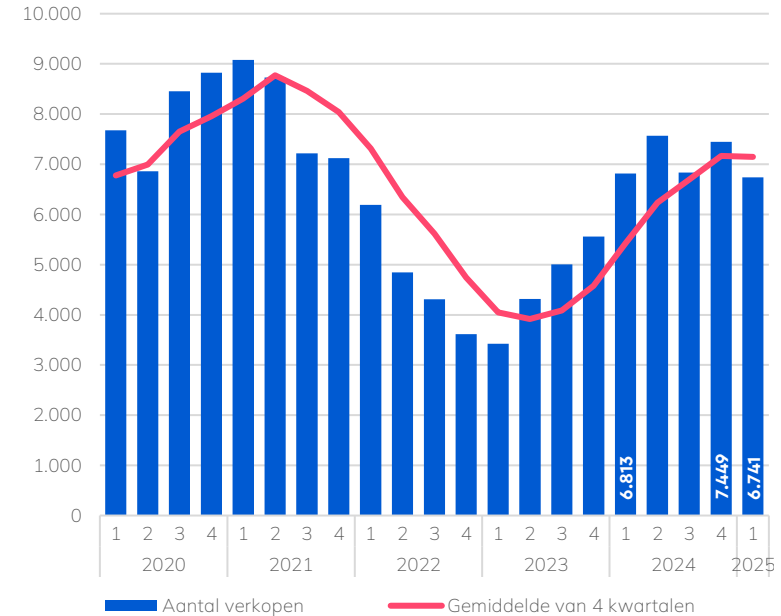
Het sentiment op de nieuwbouwmakelaar blijft positief. NVM-makelaars beoordelen de verkoopbaarheid van grondgebonden woningen met een 8,5 en geven een 7,9 voor appartementen. Een jaar geleden was dat nog respectievelijk 8,0 en 7,4. Ook melden makelaars dat er meer inschrijvingen zijn.

Waarom de verkoop stabiliseert

Er zijn meerdere redenen voor de stabilisatie van de verkopen op jaarbasis. Ten eerste was er minder aanbod aan het begin van het kwartaal. In januari 2025 stonden er 15.000 nieuwbouwwoningen te koop. Een jaar eerder waren dat er nog 17.800. Ten tweede bestaat het aanbod voor een steeds groter deel uit appartementen, en deze verkopen minder snel dan grondgebonden woningen. Van de appartementen die in 2024 beschikbaar kwamen werd slechts 36% binnen drie maanden verkocht. Ter vergelijking: bij tussenwoningen was dat 62%, bij hoekwoningen 59% en bij twee-onder-een-kapwoningen 52%. Alleen bij vrijstaande woningen is dit vergelijkbaar aan appartementen (35%).

Aantal nieuwbouwwoningen verkocht

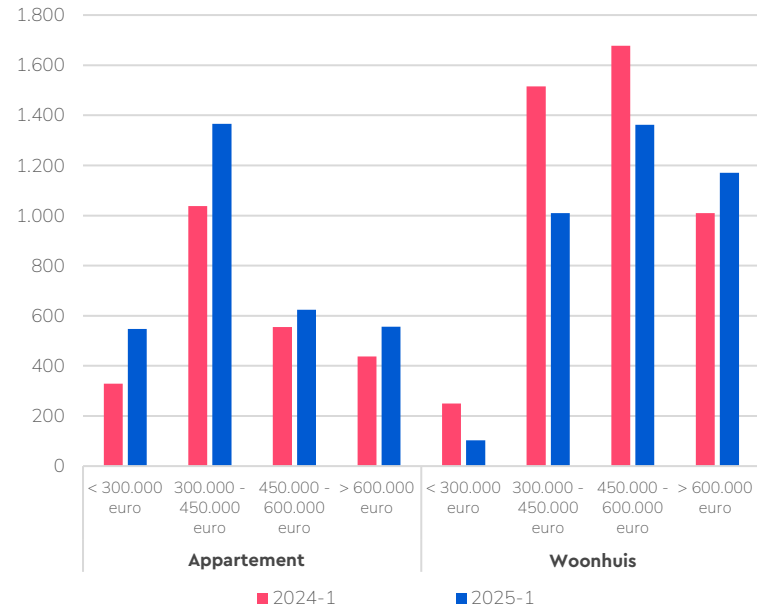
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Aantal verkopen in 1^e kwartaal naar type en prijsklassen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Meer appartementen, minder woonhuizen

Ondanks dat het aantal verkopen ongeveer gelijk is aan het 1^e kwartaal van 2024, is het soort woningen dat wordt verkocht veranderd. Op dit moment is 46% van de verkochte woningen een appartement. Een jaar geleden was dat nog 35%. Tussen 2016 en 2019 lag dat percentage zelfs tussen de 20 en 25%.

In dit kwartaal zijn er 3.100 nieuwbouwappartementen verkocht. Vorig jaar waren dat er 2.360. Deze stijging komt doordat er meer nieuwe appartementen op de markt zijn gekomen. Eerdere onderzoeken van de NVM lieten al zien dat er vooral appartementen worden ontwikkeld. Dat zie je nu terug in de verkoopcijfers.

Verkoop woonhuizen in lagere prijsklassen valt terug

Terwijl de verkoop van appartementen stijgt, worden er minder grondgebonden woningen verkocht. Vergeleken met vorig jaar daalde de verkoop van woonhuizen van 4.450 naar 3.650. Vooral in de lagere prijsklassen is de verkoop afgenomen. Alleen in de hogere prijsklasse (boven de 600.000 euro) zijn iets meer woonhuizen verkocht.

Een jaar geleden werden er nog 1.770 woonhuizen verkocht onder de 450.000 euro. Nu zijn dat er nog maar 1.110. Deze afname is geen gevolg van vraaguitval, maar van een gebrek aan aanbod.

Lange bouwtijd vormt obstakel voor kopers

Vaak duurt het lang voordat een nieuwbouwwoning klaar is. Vooral bij appartementen op complexere binnenstedelijke locaties, of bij woontorens met een parkeergarage, kan de bouwtijd oplopen tot 2 à 3 jaar. Volgens makelaars zijn de lange bouwtijd en de hoge overbruggingskosten op dit moment de belangrijkste redenen waarom niet meer consumenten voor nieuwbouw kiezen.

Doorstromers hebben last van overbruggingskosten

Mensen die al een huis hebben (doorstromers), krijgen tijdens de bouw te maken met dubbele maandlasten en moeten vaak hun overwaarde voorfinancieren. Deze overbruggingskosten bedragen vaak tienduizenden euro's⁵. Hoe langer de bouw duurt, hoe hoger deze kosten. Dit vormt op dit moment het grootste obstakel voor doorstromers om voor nieuwbouw te kiezen.

Starters haken af door lange bouwtijd

Starters hebben minder last van overbruggingskosten, maar wél van de lange bouwtijd. Soms duurt het 2 tot 3 jaar voordat ze de sleutel krijgen. In die tijd kan er veel veranderen, zoals werk, relatie of gezinsplannen. Starters weten daarom vaak niet of de woning bij oplevering nog passend is voor hun situatie. Een bestaande woning geeft dan meer zekerheid dan nieuwbouw.

⁵ NVM, Tussen aankoop en oplevering nieuwbouwwoning (mei 2024)



Gemiddelde prijs nieuwbouw stijgt weer

De verkoopprijs van nieuwbouwwoningen was lange tijd stabiel, rond de 475.000 euro. Dit kwam door de focus op betaalbare nieuwbouw, waardoor het gemiddelde laag bleef. Maar in het 1^e kwartaal van 2025 is het gemiddelde gestegen naar 492.000 euro. Dat komt doordat er nu meer duurdere woningen zijn verkocht. Deze nieuwe gemiddelde prijs is de hoogste sinds de zomer van 2022.

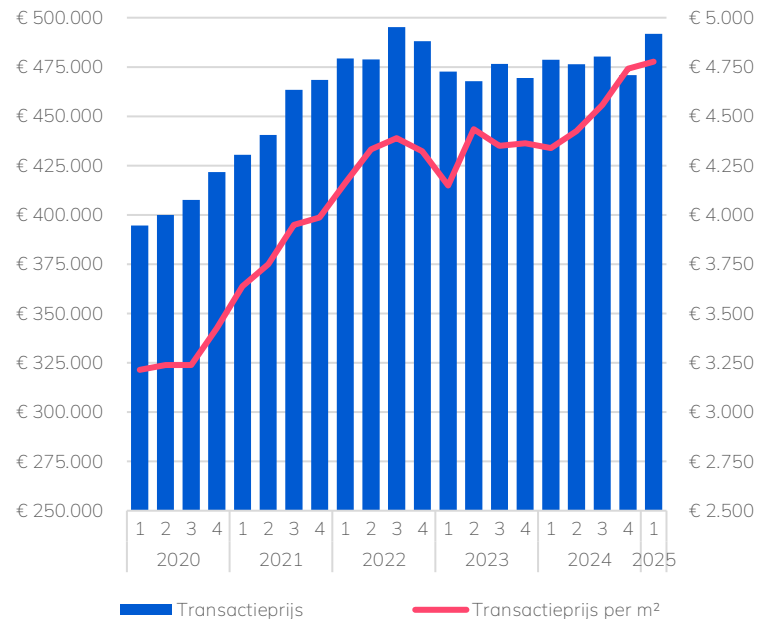
De prijs per vierkante meter stijgt al sinds begin 2024. Die ging van 4.340 euro een jaar geleden naar 4.780 euro nu. Dit komt doordat betaalbare nieuwbouwwoningen vaak kleiner zijn. De totale prijs blijft dan wel laag, maar per vierkante meter wordt het juist duurder.

Stijging niet onverwacht

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw schommelt vaker. Vorig kwartaal daalde de prijs nog met 10.000 euro. Toch komt de huidige toename niet onverwachts, makelaars zagen al eerder dat het aankomend nieuwbouwaanbod duurder werd. Ook steeg in 2024 de vraagprijs al, maar dat was toen nog niet terug te zien in de gemiddelde verkoopprijs. Het is voor nu nog te vroeg om te oordelen of er sprake is van een eenmalige toename of dat de stijging doorzet.

Mediane transactieprijs nieuwbouwwoningen

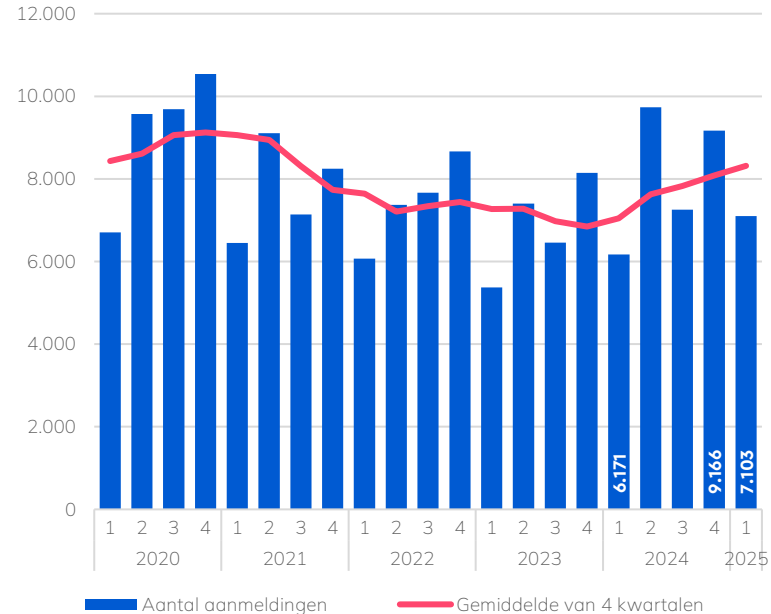
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet

Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Niet eerder zo veel nieuw aanbod in het 1^e kwartaal

In het 1^e kwartaal van 2025 zijn circa 7.100 nieuwbouwwoningen te koop gezet. Dat is het hoogste aantal in een 1e kwartaal sinds de start van deze registratie in 2010. Hiermee is de vorige piek van 6.950 aanmeldingen in 2019 overtroffen. De stijging is vooral sterk vergeleken met voorgaande jaren: het zijn 1.000 woningen meer dan in het 1e kwartaal van 2024 en zelfs 1.700 meer dan in 2023.

Zwaartepunt meestal later in het jaar

Het positief dat er al vijf kwartalen op rij meer nieuwbouw wordt aangemeld en dit is een sterke start van het jaar. Maar traditiegetrouw is het 1^e kwartaal wat rustiger, en komt het grootste deel van het nieuwbouwaanbod pas in het 2^e, 3^e en 4^e kwartaal op de markt. Een sterk 1^e kwartaal is dus geen garantie dat we het niveau van de topjaren 2017-2020 gaan evenaren.

Alleen de bouwvergunningen bieden weinig perspectief. In 2024 zijn er 34.000 vergunningen uitgegeven voor koopwoningen. Dat is meer dan in 2023, maar nog altijd veel minder dan in 2017 en 2018, toen dat aantal rond de 45.000 lag.

Toename komt volledig door appartementen

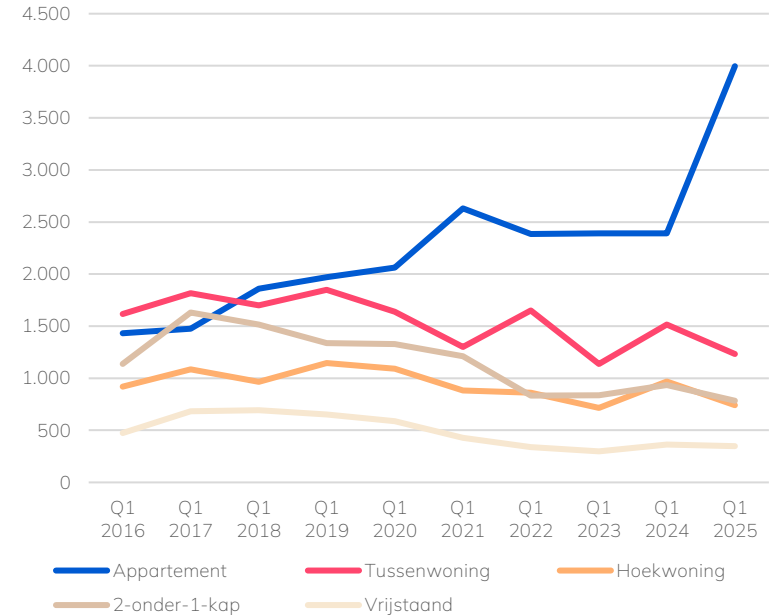
Hoewel er dit kwartaal veel nieuwbouwwoningen te koop zijn gezet, is de volledige stijging toe te schrijven aan appartementen. Er zijn zo'n 4.000 appartementen op de markt gekomen. Dat zijn er zelfs fors meer dan de vorige piek in een 1^e kwartaal, namelijk 2.600 appartementen in 2021. Deze nieuwe piek sluit aan bij het beeld dat we al heel 2024 zagen: er komen zeer veel appartementen op de markt.

Weinig nieuwe woonhuizen beschikbaar

Tegelijkertijd is het aantal nieuwe grondgebonden woningen juist erg laag: slechts 3.100. Zo'n laag aantal zagen we eerder alleen tijdens de nieuwbouwdip van 2023 en tijdens de kredietcrisis tussen 2010 en 2013. De lage aanwas van woonhuizen staat niet op zichzelf, maar is het resultaat van een dalende trend die al sinds 2019 zichtbaar is.

Door dit verschil verandert de woningmarkt. Appartementen worden dankzij het extra aanbod goed verkocht, maar mensen die op zoek zijn naar een nieuwbouw woonhuis vinden steeds moeilijker iets passends.

Aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet in 1^e kwartaal naar type
Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Waarom het aanbod vooral uit appartementen bestaat

De sterke toename van appartementen in het nieuwbouwaanbod komt vooral door drie ontwikkelingen. Ten eerste door de focus op betaalbaar bouwen. Om woningen betaalbaar te houden, worden ze vaak kleiner gemaakt. Door deze focus komen er meer appartementen in plaats van woonhuizen.

Ten tweede is er vooral ingezet veel binnenstedelijk gebouwd. Omdat er minder ruimte is en meer woningen moeten worden gebouwd om complexere locaties rendabel te maken, worden er veel woontorens en geen grondgeboden woningen ontwikkeld. Dat zorgt opnieuw voor meer appartementen.

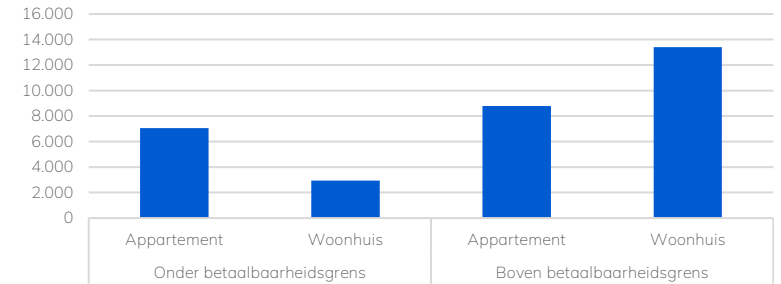
Tot slot is er door regelgeving minder interesse van investeerders in huurwoningen. Projecten die eerst bedoeld waren voor verhuur, worden door het gebrek aan een investeerder alsnog omgezet naar koopappartementen. Dit is lastig te zien in cijfers, omdat deze woningen nooit te huur zijn aangeboden. Wel merken makelaars dit in de praktijk en is het te zien in de bouwvergunningen. Al sinds begin 2024 stijgt het aantal vergunningen voor koopwoningen, terwijl die voor huur pas sinds het laatste kwartaal weer iets toenemen. Dat past bij het beeld dat de interesse van investeerders langzaam terugkomt.





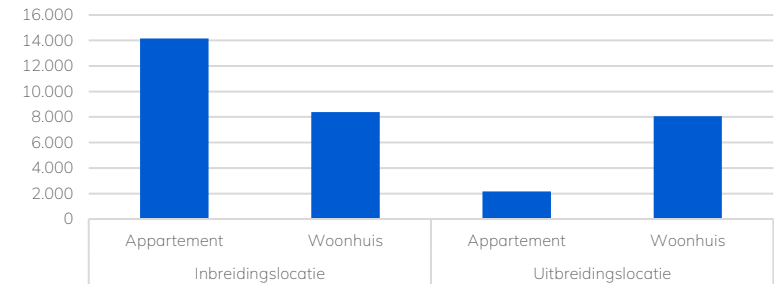
Vooral appartementen onder de betaalbaarheidsgrens

Aantal woningen te koop gezet door een NVM-makelaars in de afgelopen 12 maanden



Vooral appartementen op binnenstedelijke locaties

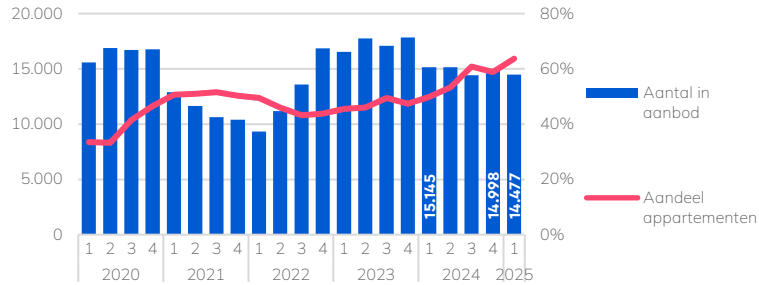
Aantal woningen te koop gezet door een NVM-makelaars in de afgelopen 12 maanden



Bron: NVM / brainbay

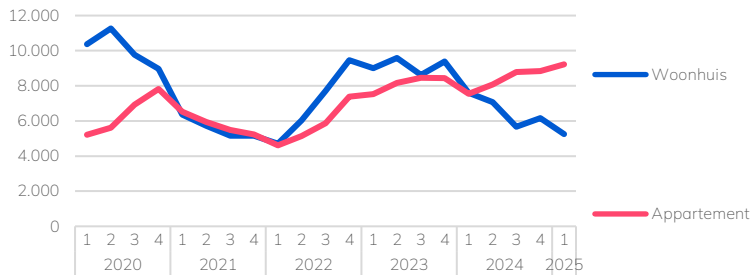
Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod

In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie



Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod naar woningtype

In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie



Bron: NVM / brainbay

Aanbod daalt licht, vooral appartementen beschikbaar

Ondanks dat er meer nieuwbouwwoningen op de markt kwamen, is het totale aanbod dit kwartaal iets gedaald. De meeste woningen worden snel verkocht: 55% van de nieuwbouw die in het 4^e kwartaal van 2024 werd aangeboden, was binnen drie maanden verkocht. Momenteel staan er nog zo'n 14.500 nieuwbouwwoningen te koop bij NVM-makelaars.

2 op de 3 beschikbare woningen is een appartement

Het aanbod verandert wel sterk. In één jaar tijd steeg het aantal beschikbare appartementen van 7.550 naar 9.200. Tegelijkertijd daalde het aantal woonhuizen van 7.600 naar 5.250. Volgens makelaars worden woonhuizen juist goed verkocht en is er veel vraag naar. Toch komt er steeds minder nieuw aanbod van dit type woningen. Daardoor wordt het aanbod van grondgebonden woningen steeds kleiner.

De verandering blijkt ook duidelijk uit het aandeel appartementen in het aanbod. Een jaar geleden was dit 50%, nu is dat 64%. De huidige situatie staat vooral in schril contrast met vijf jaar geleden, toen dit nog maar 33% was. Sindsdien is het aandeel dus verdubbeld: van 1 op de 3 naar 2 op de 3 woningen.

Nieuwbouwmarkt verandert: meer appartementen, minder woonhuizen

De nieuwbouwmarkt laat begin 2025 een gemengd beeld zien. Na een periode van stijgende verkopen is het aantal transacties nu gestabiliseerd. Die stabilisatie komt vooral door een afname in het aanbod, niet door verminderde vraag. Makelaars geven aan dat nieuwbouwwoningen nog steeds zeer goed verkopen.

Er is wel een duidelijke verandering gaande. Er worden vooral appartementen gebouwd en verkocht, terwijl het aantal grondgebonden woningen juist daalt. Dit is het gevolg van de focus op betaalbaar en binnenstedelijk bouwen, gecombineerd met het wegvallen van investeerders in huurwoningen. Deze appartementen verkopen minder snel dan grondgebonden woningen. De lange bouwtijd - die vooral gepaard gaat met woontorens - wordt momenteel ervaren als het grootste obstakel voor kopers om voor nieuwbouw te kiezen. Ook blijven de hoge overbruggingskosten voor doorstromers een groot probleem.

Hoewel er in het 1^e kwartaal van 2025 veel nieuwe woningen op de markt kwamen, zijn er zorgen over de langere termijn. Dat komt vooral door het lage aantal nieuwe bouwvergunningen en het steeds kleinere aanbod van grondgebonden woningen. Daarmee blijft de balans tussen aanbod, betaalbaarheid en behoefte een belangrijk knelpunt.



Bijlagen

FAQ woningmarktcijfers

Elk kwartaal biedt de NVM gedetailleerd inzicht in de woningmarktontwikkelingen. Dit overzicht geeft antwoord op de meest gestelde vragen over de toegepaste rekenmethoden.

Aantallen

Dekken de cijfers de totale koopwoningmarkt?

Nee, de kwartaalcijfers zijn gebaseerd op woningen die door NVM-makelaars worden aangeboden, wat ongeveer 70% van het totale aantal woningverkopten vertegenwoordigt.

Hanteert de NVM kalenderkwartalen?

Nee, voor de kwartaalcijfers worden verschoven kwartalen gebruikt. Een kwartaal begint op de 16e van de maand vóór het kwartaal en eindigt op de 15e van de laatste maand van het kwartaal. Bijvoorbeeld, het 1e kwartaal loopt van 16 december tot en met 15 maart.

Kunnen de gepresenteerde aantallen later nog wijzigingen?

Ja, de recentste cijfers zijn voorlopig. Voor de bestaande bouw zijn de cijfers van het laatste kwartaal voorlopig, terwijl alle voorgaande kwartalen definitief zijn. Voor nieuwbouw zijn de vier meest recente kwartalen voorlopig, terwijl de kwartalen daarvoor definitief zijn. Om de volgende redenen worden voorlopige cijfers gebruikt:

- Na afloop van het kwartaal worden nog transacties met vertraging gemeld.
- Woningen verkocht onder voorbehoud worden ook meegeteld. Voorlopige cijfers worden later gecorrigeerd voor verkopen die niet doorgaan.

Wanneer registreert de NVM woningverkopten?

De NVM registreert verkopen op het moment van ondertekening van de koopakte bij de makelaar. Dit verschilt van het Kadaster en CBS, die het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris registreren. Hierdoor lopen de NVM-cijfers ongeveer 3 à 4 maanden voor.

Tellen woningen die onder bod of onder optie zijn mee als aanbod?

Ja, zolang er nog geen koopovereenkomst is ondertekend beschouwen we de woning als aanbod.

Tellen verkopen ook al mee als ze nog onder voorbehoud zijn?

Ja, in kwartalen met voorlopige cijfers worden verkopen onder voorbehoud als verkocht beschouwd. Dit komt doordat we de ondertekening van de verkoopakte - oftewel het startmoment van het voorbehoud - aanhouden als de peildatum. In de definitieve cijfers tellen alleen de verkopen mee die niet meer onder voorbehoud zijn.

Waarom staan op Funda meer woningen te koop dan in het door NVM getoonde aanbod?

- Wanneer een woning onder voorbehoud is verkocht, is deze woning op Funda nog steeds zichtbaar als aanbod. De NVM beschouwt dit als een verkochte woning.
- Funda toont naast woonhuizen en appartementen ook overig onroerend goed. Denk aan parkeerplaatsen, parkeergarages en bouwkelevs.
- Funda toont ook aanbod van makelaars die geen NVM-lid zijn.
- Funda toont ook nieuwbouwwoningen.

Het overige verschil zit in filtering door NVM en het meetmoment

Definities

Wat is de NVM krapte-indicator?

De NVM krapte-indicator biedt een benadering van de druk op de woningmarkt voor potentiële kopers. Het wordt berekend door het aanbod aan het einde van het kwartaal te vermenigvuldigd met 3 (om te compenseren voor het gebruik van kwartaalcijfers in plaats van maandelijkse aantallen) en vervolgens te delen door het aantal transacties in het kwartaal.

- Bij een krapte-indicator onder de 5 is sprake van een verkopers-/krappe markt.
- Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is sprake van een evenwichtige markt.
- Bij een krapte-indicator boven de 10 is sprake van een kopers-/ruime markt.

Verkooprijzen

Gemiddelde of mediaan?

Voor de leesbaarheid wordt gesproken over het gemiddelde, maar in werkelijkheid gaat het om een gewogen gemiddelde van de mediaan. De NVM berekent initieel per woningtype en regio een mediane transactieprijs. Vervolgens wordt voor het landelijke cijfer een gewogen gemiddelde van deze medianen bepaald, waarbij het aantal transacties als wegingsfactor geldt.

Het percentage waarmee de prijzen landelijk zijn gestegen/gedaald is anders dan wanneer ik zelf de prijzen van beide perioden met elkaar vergelijk, hoe kan dit?

Het verschil in samenstelling van verkochte woningen tussen beide kwartalen heeft invloed op het waargenomen beeld van de prijsontwikkeling. Als bijvoorbeeld in het ene kwartaal voornamelijk vrijstaande woningen worden verkocht en in het andere kwartaal juist meer appartementen, ontstaat er een vertekend beeld.

Dit doet geen recht aan de werkelijke prijsontwikkeling. Daarom deelt de NVM de verkochte woningen in in mandjes, op basis van woningtype en regio. Per mandje wordt vervolgens bepaald met welk percentage de prijs is veranderd. De prijsontwikkeling voor Nederland wordt berekend door een gewogen gemiddelde te nemen van deze percentages, rekening houdend met het aantal transacties per categorie.

Ter verduidelijking staat in de tabel een versimpeld rekenvoorbeeld. Boven de streep staan de mandjes met transacties voor twee verschillende perioden. Ondanks de verschillende samenstelling van deze mandjes, is de prijsontwikkeling voor beide mandjes 0%. Onder de streep worden de gewogen gemiddelde mediane transactieprijsen weergegeven, berekend zoals in de NVM-cijfers. Wanneer het prijsverschil wordt berekend als het verschil tussen deze twee bedragen, zien we een prijsdaling van 6,7%. Echter, dit weerspiegelt niet de werkelijkheid. Door het prijsverschil te berekenen als het gewogen gemiddelde van het percentage per mandje wordt dit gecorrigeerd. Hierdoor komt de totale prijsontwikkeling tussen de twee perioden uit op 0%. Dit is de methodologie die wordt toegepast in de kwartaalcijfers van de NVM.

Versimpeld rekenvoorbeeld prijsontwikkeling

Periode 1		Periode 2		Prijsontwikkeling
Woningtype 1		Woningtype 1		
Transactie 1	€ 200.000	Transactie 1	€ 200.000	0,0%
		Transactie 2	€ 200.000	
Woningtype 2		Woningtype 2		
Transactie 1	€ 300.000	Transactie 1	€ 300.000	0,0%
Gewogen gemiddelde mediane prijs		€ 250.000	€ 233.333	-6,7%
Gewogen gemiddelde prijsontwikkeling (zoals gepresenteerd door NVM)				0,0%

Waarom is de prijsstijging/-daling anders voor de verkoopprijzen dan bij de prijs per vierkante meter?

Wanneer in een kwartaal verhoudingsgewijs meer grote woningen worden verkocht dan in het voorgaande kwartaal, resulteert dit in een hogere gemiddelde transactieprijs. Grote woningen zijn over het algemeen nu eenmaal duurder dan kleinere woningen. De prijs per vierkante meter houdt beter rekening met een verschil in samenstelling van de verkochte woningen, doordat deze is gecorrigeerd voor de grootte van de verkochte woningen.

De NVM gebruikt de verandering van de prijs per vierkante meter regelmatig in haar persberichten en publicaties, omdat door de correctie op de grootte van de woningen een zorgvuldiger beeld geschetst kan worden.

Wat is het verschil tussen woningprijzen van het Kadaster/CBS en NVM?

Het CBS presenteert de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), waarvan de ontwikkelingspercentages redelijk vergelijkbaar zijn met de prijsontwikkeling van de gemiddeld verkochte woning volgens de NVM.

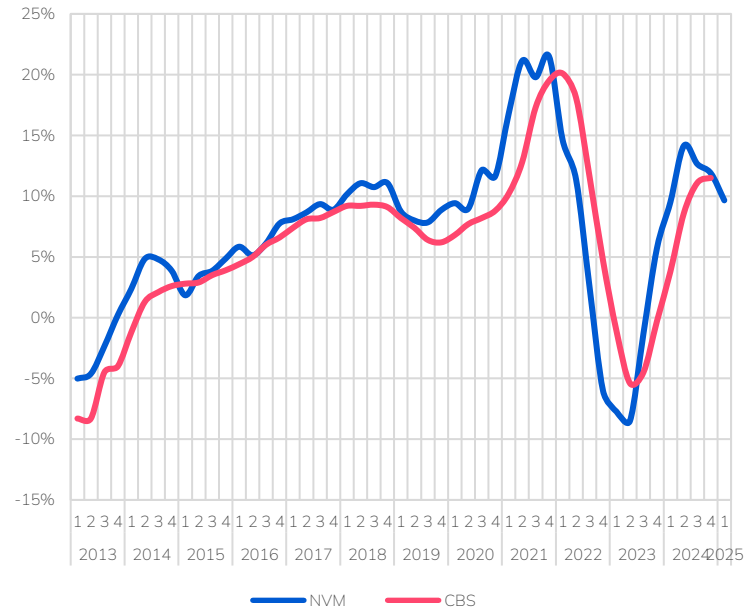
Belangrijk verschil ontstaat door het verschil in registratiemoment van de woningverkoop. De NVM registreert de transactie op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst, het Kadaster en het CBS registreren de transactie op het moment van passeren bij de notaris. Hierdoor registreert de NVM een transactie gemiddeld 3 á 4 maanden eerder.

Naast het verschil in registratiemoment zijn er nog twee belangrijke verschillen:

- Het CBS/Kadaster gebruikt gegevens met betrekking tot alle woningverkoop bestaande bouw, de NVM alleen die van haar NVM-leden (huidig marktaandeel is ongeveer 70% van de totale markt).
- Het CBS/Kadaster weegt op basis van de verhouding in de koopwoningvoorraad, de NVM weegt op basis van de verhouding in het aantal verkopen. Het woningtype appartementen en stedelijke regio's kennen een groter aandeel verkopen t.o.v. voorraad, waardoor deze typen en regio's bij NVM een grotere invloed hebben op de prijsontwikkeling dan bij het CBS/Kadaster.

Prijsontwikkeling bestaande bouw in procenten NVM versus CBS

Verskil ten opzichte van een jaar eerder



Bron: NVM / CBS

NVM in coproductie
met brainbay

(030) 608 51 85
info@nvm.nl

