

Delft, 12 februari 2026

## **Koopwoningmarkt en hypotheekmarkt normaliseren enigszins**

**Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad bereikt in 2025 weer het niveau van voor de Coronacrisis, waarbij de verkoopprijzen meer gematigd stijgen zoals in de periode voor 2020. Hoewel de nieuwbouwmarkt in aanbod, verkoop en opleveringen nog onder het niveau van voor 2020 presteert, is er sinds tweeënhalf jaar wel een duidelijke opwaartse trend waar te nemen. Daaraan gekoppeld herstelt de hypotheekmarkt zich snel (meer offertes en meer toegekende hypotheeken) en normaliseert deze (relatief meer hypotheeken voor aankoop woning). Dit blijkt uit de gegevens in de tweeënvijftigste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2025).**

### **Aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad stijgt door**

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen komt met ruim 47.600 woningen in het vierde kwartaal van 2025 hoger uit dan in hetzelfde kwartaal van 2024. Dit geldt voor het vierde opeenvolgende kwartaal, waardoor het totaal aantal verkochte woningen in 2025 (ruim 166.000 woningen) respectievelijk 15,1% en 25,8% hoger ligt dan in 2024 en 2023. De opwaartse trend op de koopwoningmarkt blijft goed zichtbaar; mede door de sterke toename van verkochte huurwoningen in de afgelopen twee jaar. Inmiddels bereikt de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen weer het niveau van kort voor de Coronapandemie in 2020.

### **Relatief meer appartementen krijgen een andere eigenaar**

Door het uitpenden van huurwoningen worden meer kleine, kwalitatief mindere eengezinswoningen en vooral appartementen aan de koopmarkt toegevoegd. In de door de NVM geregistreerde verkopen vertaalt dit zich in een verschuiving richting het woningtype appartementen. In 2025 blijken ruim 55.500 appartementen te zijn verkocht; duidelijk meer dan in de twee voorliggende jaren. Ruim een derde van alle verkochte woningen in 2025 is een appartement, terwijl dat aandeel in 2023 nog maar op 30% uitkwam.

### **Koopprijzen nemen iets minder hard toe**

Er zijn in het afgelopen jaar dus relatief meer woningen van iets mindere kwaliteit (kleinere woningen, woningen met lagere energielabels, minder instapklare woningen) verkocht. Door het extra woningaanbod wordt de vraag-aanbodverhouding tijdelijk toch beïnvloed, waardoor er ook iets meer ruimte ontstaat voor prijsonderhandeling (minder overbieden). Dit heeft geleid tot een meer gematigde stijging van de mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS).

Door een nog steeds grote vraag naar koopwoningen blijkt de mediane verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2025 nog 3,9% hoger uit te komen dan in hetzelfde kwartaal van 2024. Uitgedrukt in de PBK is er in het meest recente kwartaal een prijsstijging van 6,2% vastgesteld ten opzichte van het vierde kwartaal in 2024. Deze jaar-op-jaar koopprijsstijging is veel geringer dan in de tweede helft van 2024 en begin 2025.

### **Aandeel hypotheekaanvragen voor aankoop woning loopt weer op**

Het aantal hypotheekaanvragen is in de laatste twee jaar fors toegenomen tot een recordtotaal van 563.600 aanvragen in 2025, zo blijkt uit de gegevens van HDN. Het aantal hypotheekaanvragen komt daarbij ruim drie keer hoger uit, dan het aantal verkopen in deze jaren.

In de laatste drie kwartalen van 2025 vindt er toch weer een lichte verschuiving plaats richting meer hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een (andere) koopwoning. Het aandeel van dit type aanvragen loopt op van 58% naar 62%. Daarbinnen neemt het aandeel van de potentiële doorstromers ook weer iets toe (van 47% naar 49%) ten koste van het aandeel potentiële starters. Eigenaar-bewoners zien ook weer meer kansen om een stap te maken op de koopwoningmarkt. Ook de hypotheekmarkt lijkt dus weer enigszins te normaliseren.

### **Aanbod en verkochte woningen op nieuwbouwmakrt in een opwaartse trend**

Het animo onder de woonconsumenten voor het kopen van een nieuwbouwwoning herstelt zich vanaf het eerste kwartaal van 2023. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen loopt daarbij op van bijna 3.300 woningen naar circa 7.700 woningen in het vierde kwartaal van 2024. In de eerste drie kwartalen van 2025 is er vervolgens een zekere stabilisatie waar te nemen in het aantal verkochte nieuwbouwoopwoningen, zoals blijkt uit de Monitor Nieuwe Koopwoningen van WoningbouwersNL en de TU Delft.

Met het aantrekken van de verkopen neemt met enige vertraging ook het aanbod van nieuwe projecten weer toe. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen loopt op van zo'n 4.500 woningen in het tweede kwartaal van 2023 naar bijna 8.200 woningen in het vierde kwartaal van 2024. Het aantal aangeboden koopwoningen lijkt ook in de eerste drie kwartalen van 2025 te gaan uitkomen op 8.000 tot 8.200 woningen per kwartaal. Een voorzichtige conclusie is dan ook dat het aanbod op de nieuwbouwmakrt in een opwaartse beweging zit.

### **Woningbouwproductie heeft inmiddels een constante basis**

Het aantal verleende bouwvergunningen, gepubliceerd door het CBS, schommelt sinds het vierde kwartaal van 2023 tussen de 20.000 en 24.000 woningen per kwartaal, met flinke uitschieter in het vierde kwartaal van 2024 en het eerste kwartaal van 2025. Gedurende het jaar blijkt het aantal verleende bouwvergunningen in de laatste drie kwartalen van 2025 toch weer op te lopen. Het totaal aantal verleende bouwvergunningen in het jaar 2025 komt daarbij uit op 85.957 vergunningen, wat nog wel een daling van -8,5% betekent in vergelijking met het jaar 2024. Er is dus een constante basis voor de bouw van nieuwe woningen in de komende jaren. Alleen wanneer de 'pijplijn' van nog op te leveren verkochte woningen kan worden leeg getrokken, kan de productie van koopwoningen pas echt stijgen in de komende jaren.

### **Weer meer woningbouwplannen en sterke nadruk op kleiner en binnenstedelijk bouwen**

Het totaal aantal bouwplannen (voor minimaal 50 woningen) in Nederland is in de tweede helft van 2025 wederom licht toegenomen tot bijna 4.230 plannen, zo blijkt uit de gegevens van Locatus. Dat is een stijging van 26% ten opzichte van het begin van 2024. In zowel absolute als relatieve zin is een verschuiving te zien naar meer zachte plannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure nog moet worden doorlopen) en minder plannen in uitvoering (bouwproject al gestart). Het aantal harde plannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure al wel is doorlopen, maar de bouw nog niet is gestart) blijkt in het laatste half jaar min of meer te stabiliseren. Bovenstaande ontwikkelingen in de woningbouwplannen kunnen een indicatie zijn voor een te verwachten beperkte stijging in het aantal bouwvergunningen in de komende anderhalf tot twee jaar. De informatie uit de harde bouwplannen lijken daarbij wel een voorbode voor een verdere verschuiving in de nieuwbouwproductie naar meer kleinere woningen en veel woningen op binnenstedelijke locaties in de komende jaren.

## Meer informatie

U kunt de [kwartaalrapportage van het vierde kwartaal in 2025](#) hier downloaden. Meer nieuwsitems, publicaties en informatie kunt u vinden op de website [Monitor Koopwoningmarkt](#). Het dashboard met alle onderliggende gegevensreeksen is ook te bereiken via de link naar het [Dashboard Woningmarkt in vogelvlucht](#).

De **Monitor Koopwoningmarkt** is het resultaat van een samenwerking tussen Archidat, Centraal Bureau voor de Statistiek, De Hypotheekshop, Hypotheken Data Netwerk, Locatus, Nationale Hypotheek Garantie, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, Vereniging Eigen Huis en WoningbouwersNL. De Monitor Koopwoningmarkt wordt beheerd vanuit het Expertisecentrum Woningwaarde van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft.

De **RTL Z Huizenindex** is gebaseerd op de Kwartaalrapportage Monitor Koopwoningmarkt, samengesteld door het Expertisecentrum Woningwaarde, en combineert bestaande statistieken over de woningmarkt en de hypotheekmarkt.

Deze totaalindicator geeft in één oogopslag de stemming op de huizenmarkt weer. Daarmee proberen de TU Delft en RTL Z helderheid te verschaffen voor consumenten én deskundigen die nu maandelijks te maken hebben met een grote hoeveelheid aan deeltcijfers.

---

### ***Noot voor de redactie***

*Voor meer informatie over de Monitor Koopwoningmarkt kunt u contact opnemen met Peter Boelhauer, (015) 278 1908, [p.j.boelhauer@tudelft.nl](mailto:p.j.boelhauer@tudelft.nl). Voor algemene informatie neemt u contact op met Bart Haagsma, Communicatieadviseur Faculteit Bouwkunde TU Delft, 06 24778245, [communicatie-bk@tudelft.nl](mailto:communicatie-bk@tudelft.nl).*

*Wilt u geen persberichten van MBE meer ontvangen? Stuur een mail naar [mbe-bk@tudelft.nl](mailto:mbe-bk@tudelft.nl).*