WONING-TRANSACTIES

Q2 2025

Regionale analyse

COROP-regio Midden-Noord-Brabant

NVM

brainbay

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Midden-Noord-Brabant	**1.004**	**9,6%**	**€ 482.000**	**10,6%**	**26**	**5,2%**	**76,6%**
Nederland	42.104	14,7%	€ 495.000	6,2%	27	5,6%	73,8%

Aanbod

	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Midden-Noord-Brabant	**750**	**10,7%**	**€ 586.000**	**6,2%**	**42**	**73,3%**	**2,2**
Nederland	32.226	23,1%	€ 594.000	5,7%	40	76,2%	**2,3**

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

Aantal transacties en verkoopprijzen

Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Midden-Noord-Brabant dit kwartaal uit op 1004. Dat is een stijging van 9,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 14,7 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	261	325	25%
Hoekwoning	166	157	-5%
2-onder-1-kap	172	185	8%
Vrijstaand	175	165	-6%
Appartement	142	173	22%
Totaal	**916**	**1.004**	**10%**

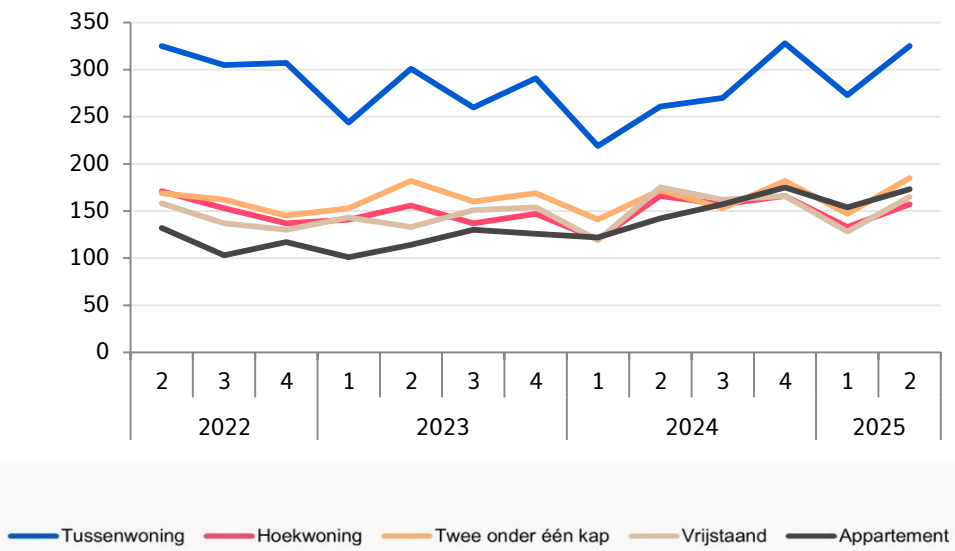
Totaal aantal verkochte woningen

1.004

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

9,6%

Aantal transacties



Transactieprijzen

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Midden-Noord-Brabant komt dit kwartaal uit op € 482.000. Dat is een stijging van 10,6 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 6,2 procent.

Transactieprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	€ 372	€ 405	9%
Hoekwoning	€ 402	€ 442	10%
2-onder-1-kap	€ 474	€ 528	12%
Vrijstaand	€ 684	€ 763	11%
Appartement	€ 312	€ 347	12%
Totaal	**€ 447**	**€ 482**	**11%**

Transactieprijs verkochte woningen

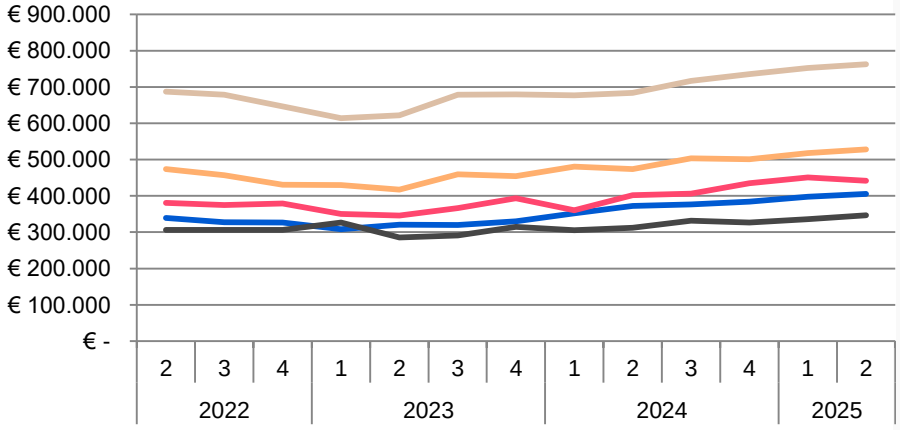
€ 482.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

10,6%

Transactieprijzen

in euro's



M²-prijzen en prijsverschillen

Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 4.117. Dat is een stijging van 9,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 7,3 procent.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.490	€ 3.813	9%
Hoekwoning	€ 3.708	€ 3.934	6%
2-onder-1-kap	€ 3.702	€ 4.105	11%
Vrijstaand	€ 4.187	€ 4.350	4%
Appartement	€ 4.053	€ 4.648	16%
Totaal	**€ 3.790**	**€ 4.117**	**9%**

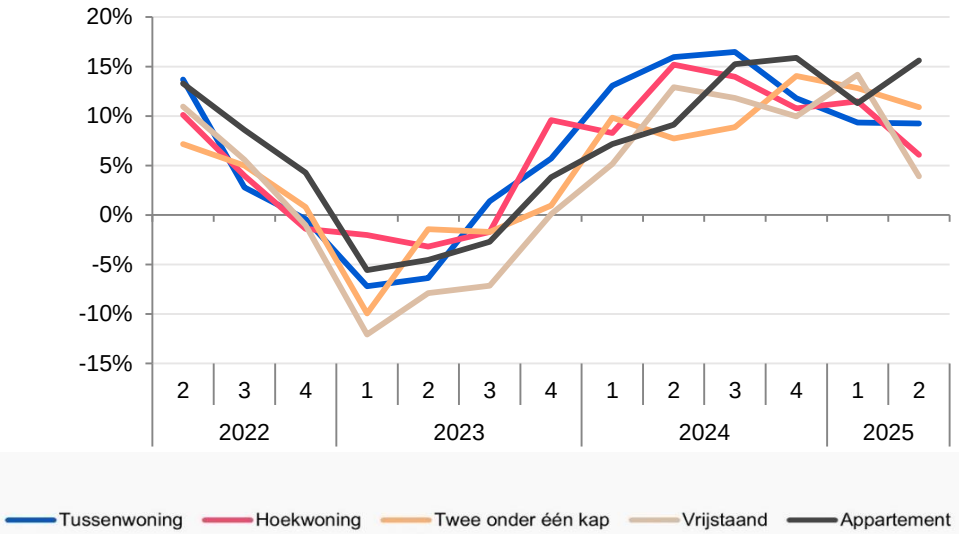
Transactieprijs per m² verkochte woningen

€ 4.117

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

9,1%

Transactieprijsontwikkeling per m²



Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's neemt dit verschil de laatste kwartalen gestaag toe. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2025 werd in de regio Midden-Noord-Brabant voor een woning gemiddeld 5,2% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 5,6%.

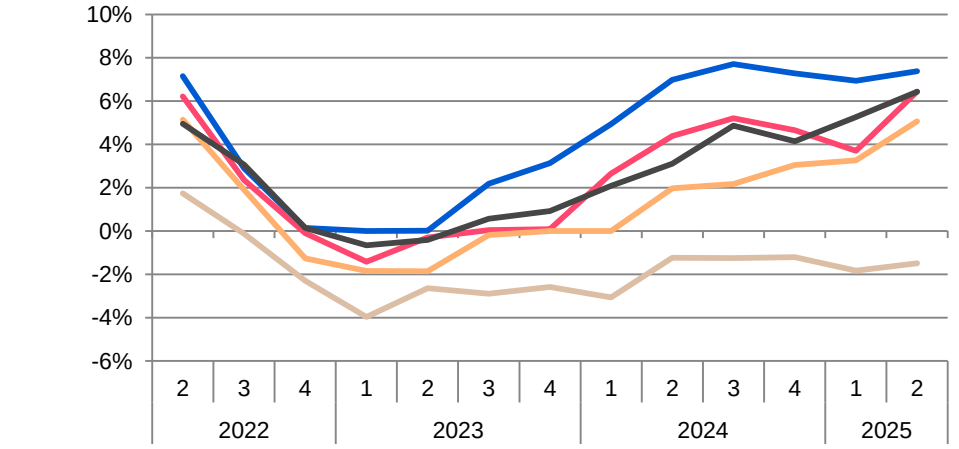
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	7,0%	7,4%
Hoekwoning	4,4%	6,4%
2-onder-1-kap	2,0%	5,1%
Vrijstaand	-1,2%	-1,5%
Appartement	3,1%	6,4%
Totaal	**3,4%**	**5,2%**

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?

5,2%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden en prijsverschillen

Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd stabiel rond de vier weken. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Midden-Noord-Brabant werd dit kwartaal verkocht in 26 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 27 dagen.

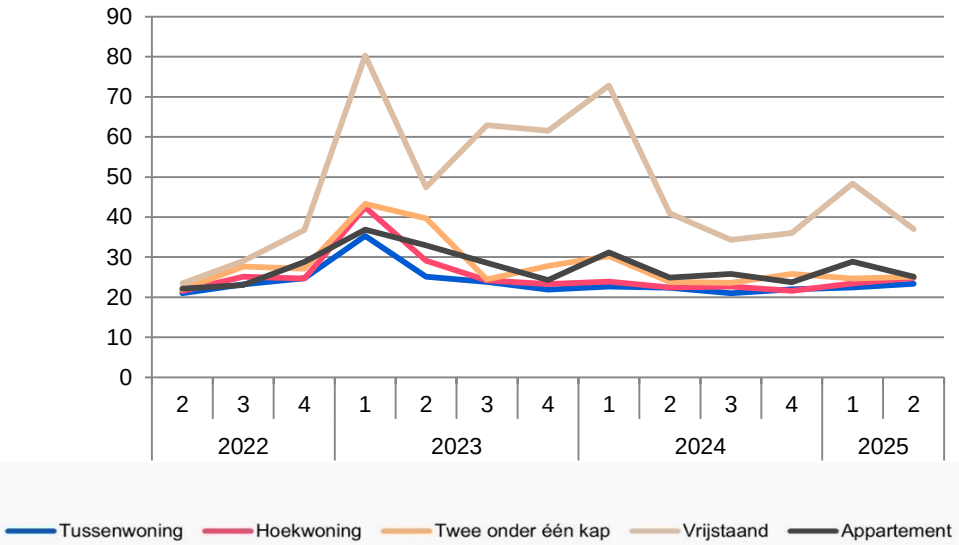
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	22	23
Hoekwoning	22	25
2-onder-1-kap	24	25
Vrijstaand	41	37
Appartement	25	25
Totaal	**27**	**26**

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?

26

Verkooptijden

in dagen



Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op de vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de regio Midden-Noord-Brabant wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 5,9 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 6,4 procent.

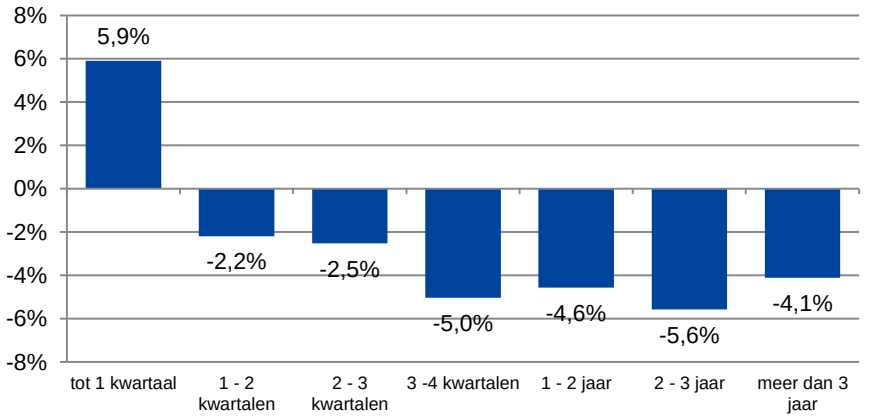
Verkocht binnen:	2024-2	2025-2
tot 1 kwartaal	4,6%	5,9%
1 - 2 kwartalen	-5,5%	-2,2%
2 - 3 kwartalen	-6,9%	-2,5%
3 -4 kwartalen	-6,3%	-5,0%
1 - 2 jaar	-12,1%	-4,6%
2 - 3 jaar		-5,6%
meer dan 3 jaar		-4,1%

Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht

5,9%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Krapte en boven de vraagprijs

Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie van hoeveel keuze een consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

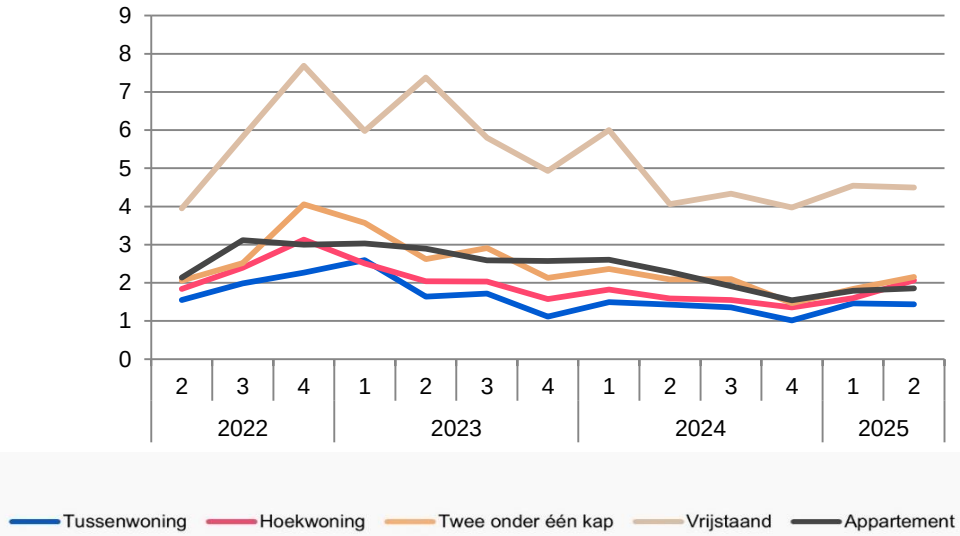
Hoe lager de krapte-indicator, des te minder woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe krapper de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,2. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,3.

Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	1,4	1,4
Hoekwoning	1,6	2,1
2-onder-1-kap	2,1	2,2
Vrijstaand	4,1	4,5
Appartement	2,3	1,9
Totaal	**2,2**	**2,2**

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?

2,2

Krapte-indicator



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt neemt het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs steeds verder toe. Alleen bij vrijstaande woningen ligt de overeengekomen prijs in meer dan de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2025 werd 76,6 procent van de woningen in de regio Midden-Noord-Brabant verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 73,8 procent van de verkochte woningen.

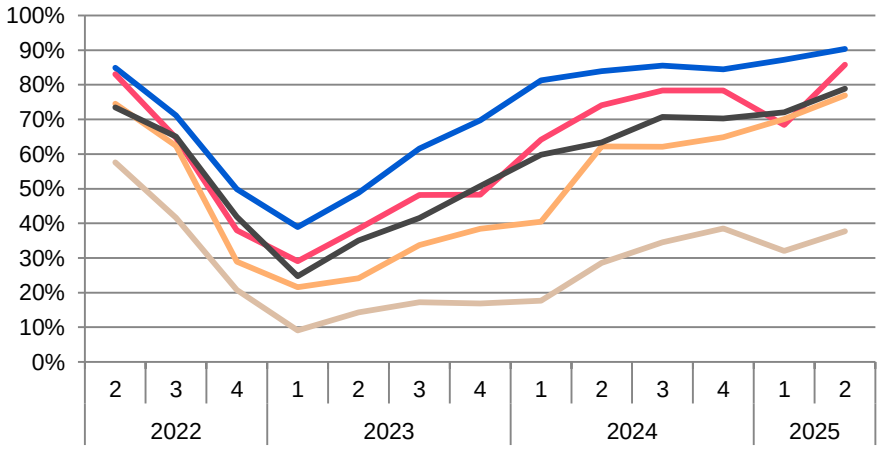
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	84%	90%
Hoekwoning	74%	86%
2-onder-1-kap	62%	77%
Vrijstaand	29%	38%
Appartement	63%	79%
Totaal	**64%**	**77%**

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt

76,6%

Boven de vraagprijs verkocht

in procenten



Aantal in aanbod en vraagprijzen

Aantal in aanbod

Het aanbod is dit kwartaal sterk gestegen, een normale ontwikkeling in het tweede kwartaal. Dit wordt in veel regio's veroozaakt door de vele woningen die te koop zijn gezet (zie volgende pagina).

In de regio Midden-Noord-Brabant staan in het 2e kwartaal van 2025 750 woningen te koop. Dat is een stijging van 10,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 23,1 procent in een jaar.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	124	155	25%
Hoekwoning	88	108	23%
2-onder-1-kap	120	132	10%
Vrijstaand	237	247	4%
Appartement	108	107	-1%
Totaal	**677**	**750**	**11%**

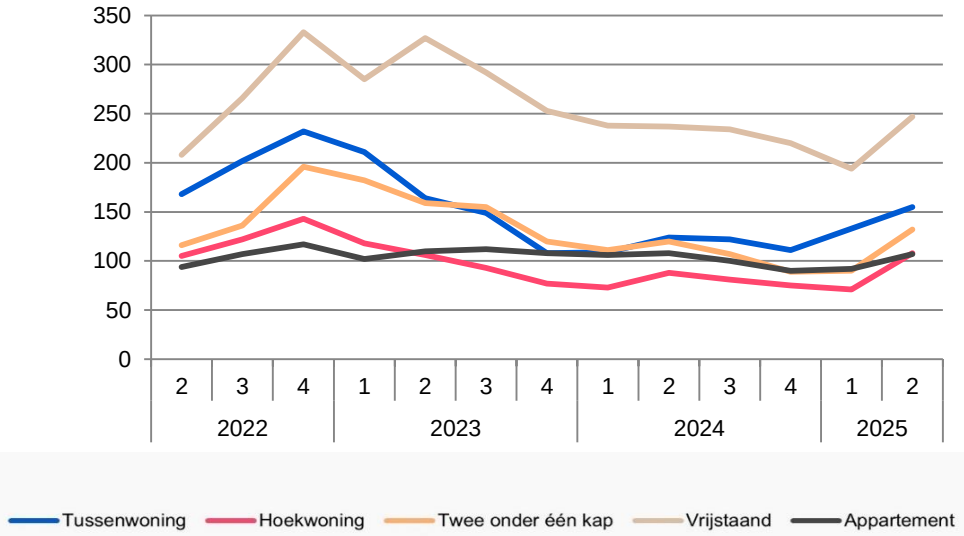
Totaal aantal woningen in aanbod

750

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

10,7%

Aantal in aanbod



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactieprijzen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 2e kwartaal van 2025 uit op € 586.000. Dat is een stijging van 6,2 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 5,7 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	€ 363	€ 394	9%
Hoekwoning	€ 397	€ 456	15%
2-onder-1-kap	€ 495	€ 525	6%
Vrijstaand	€ 841	€ 879	5%
Appartement	€ 384	€ 395	0%
Totaal	**€ 561**	**€ 586**	**6%**

Vraagprijs van woningen in aanbod

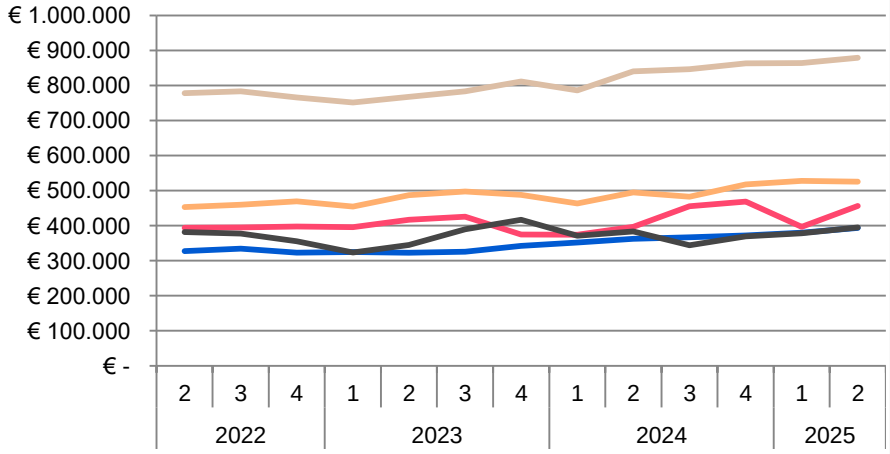
€ 586.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

6,2%

Vraagprijzen

in euro's



M²-prijzen en aantal te koop gezet

Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de regio Midden-Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3.988. Dat is 6,7 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 7,5 procent.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.282	€ 3.532	8%
Hoekwoning	€ 3.410	€ 3.688	8%
2-onder-1-kap	€ 3.672	€ 3.874	6%
Vrijstaand	€ 4.061	€ 4.213	4%
Appartement	€ 4.026	€ 4.575	13%
Totaal	**€ 3.759**	**€ 3.988**	**7%**

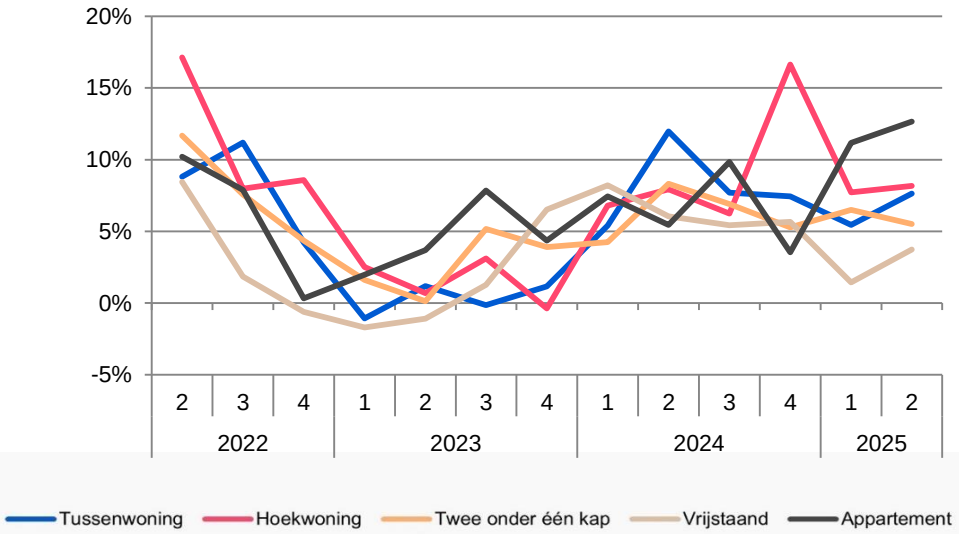
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod

€ 3.988

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

6,7%

Vraagprijsontwikkeling per m²



Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt is dit kwartaal opvallend hoog. De grootste groei zit door uitponden van voormalige huurwoningen bij appartementen, maar landelijke worden van alle woningtypen meer woningen te koop gezet.

In de regio Midden-Noord-Brabant werden in het 2e kwartaal van 2025 in totaal 1226 woningen te koop gezet. Dat zijn er 19,4 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 21,2 procent.

Woningtype	2024-2	2025-2	%-jr
Tussenwoning	292	366	25%
Hoekwoning	189	187	-1%
2-onder-1-kap	194	240	24%
Vrijstaand	191	238	25%
Appartement	161	195	21%
Totaal	**1.027**	**1.226**	**19%**

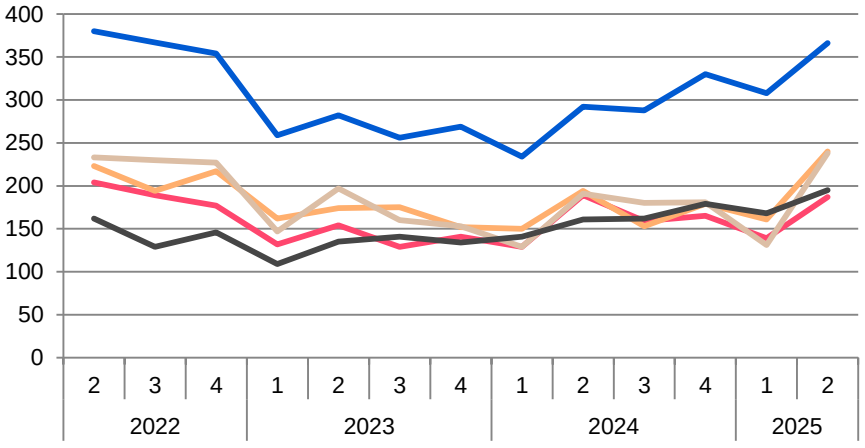
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen

1.226

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

19,4%

Aantal te koop gezet



Woningaanbod en looptijden

Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van de woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In de regio Midden-Noord-Brabant staan de in het 2e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 42 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 40 dagen.

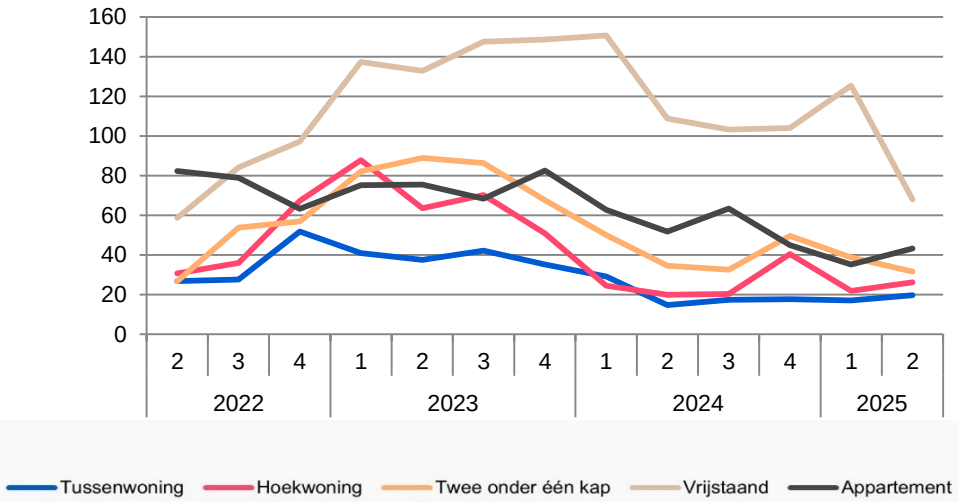
Woningtype	2024-2	2025-2
Tussenwoning	15	20
Hoekwoning	20	26
2-onder-1-kap	35	32
Vrijstaand	109	68
Appartement	52	43
Totaal	**58**	**42**

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?

42

Looptijd van het aanbod

in dagen



Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat korter dan 1 kwartaal te koop.

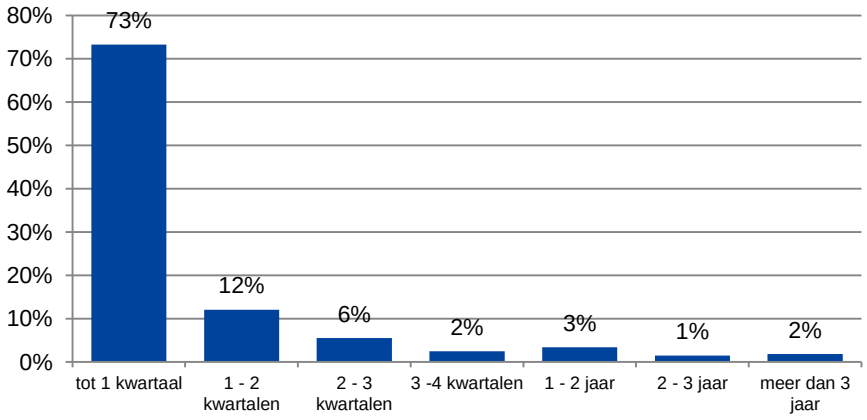
In de regio Midden-Noord-Brabant staat 73 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 76 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2024-2	2025-2
tot 1 kwartaal	65%	73%
1 - 2 kwartalen	12%	12%
2 - 3 kwartalen	6%	6%
3 -4 kwartalen	3%	2%
1 - 2 jaar	8%	3%
2 - 3 jaar	3%	1%
meer dan 3 jaar	4%	2%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?

73%

Aanbod naar looptijdklasse



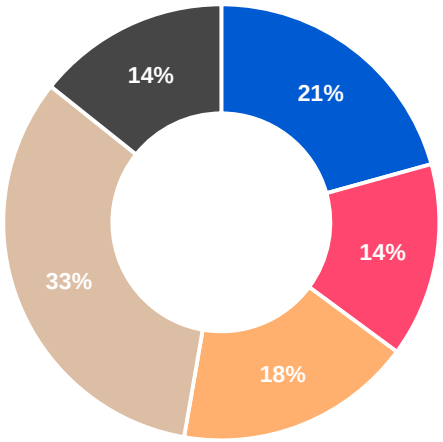
Verdeling en prijsontwikkeling

Aanbod vs transacties

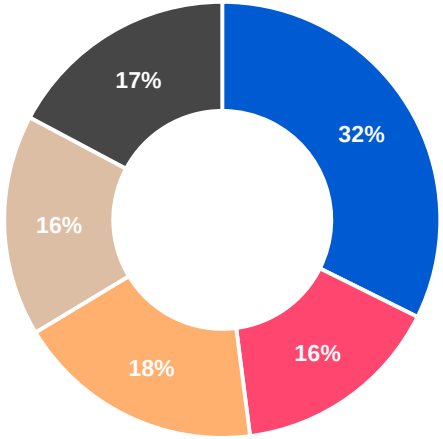
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

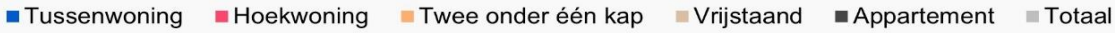
In de regio Midden-Noord-Brabant maken vrijstaande woningen 33 procent uit van het aanbod, versus 16 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 21 procent van het aanbod versus 32 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



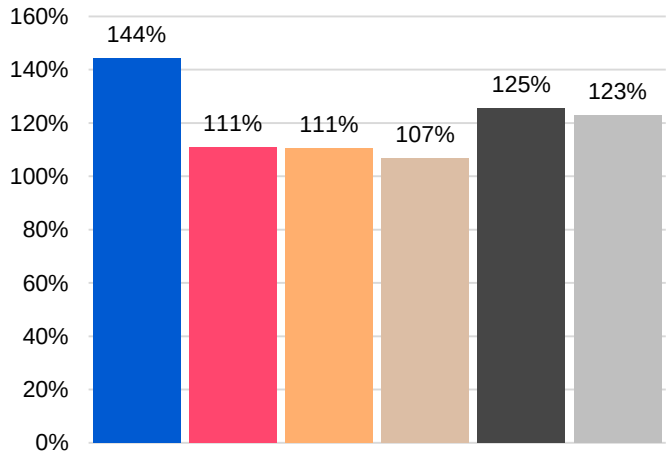


Prijsontwikkelingen

De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 143 procent gestegen. In de Midden-Noord-Brabant gaat het om een stijging van 123 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 199 procent gestegen. In de regio Midden-Noord-Brabant gaat het om een stijging van 181 procent. De prijzen van appartementen zijn in Midden-Noord-Brabant sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

