WONING-TRANSACTIES

Q1 2025

Regionale analyse

COROP-regio Midden-Noord-Brabant

NVM

brainbay

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Midden-Noord-Brabant	**812**	**12,6%**	**€ 473.000**	**12,9%**	**29**	**4,0%**	**69,3%**
Nederland	33.615	13,2%	€ 473.000	9,7%	30	4,4%	67,9%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e 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	**623**	**-2,2%**	**€ 559.000**	**8,5%**	**61**	**65,2%**	**2,3**
Nederland	25.973	14,5%	€ 575.000	6,5%	51	67,9%	**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 812. Dat is een stijging van 12,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 13,2 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	219	271	24%
Hoekwoning	120	124	3%
2-onder-1-kap	141	144	2%
Vrijstaand	119	130	9%
Appartement	122	143	17%
Totaal	**721**	**812**	**13%**

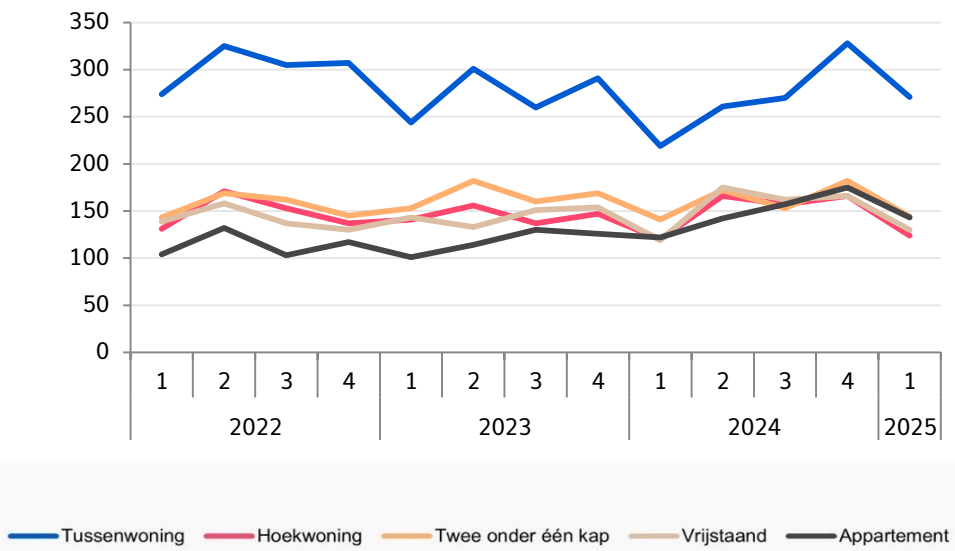
Totaal aantal verkochte woningen

812

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

12,6%

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 € 473.000. Dat is een stijging van 12,9 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,7 procent.

Transactieprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 352	€ 399	13%
Hoekwoning	€ 360	€ 450	25%
2-onder-1-kap	€ 481	€ 519	8%
Vrijstaand	€ 677	€ 749	11%
Appartement	€ 305	€ 337	9%
Totaal	**€ 424**	**€ 473**	**13%**

Transactieprijs verkochte woningen

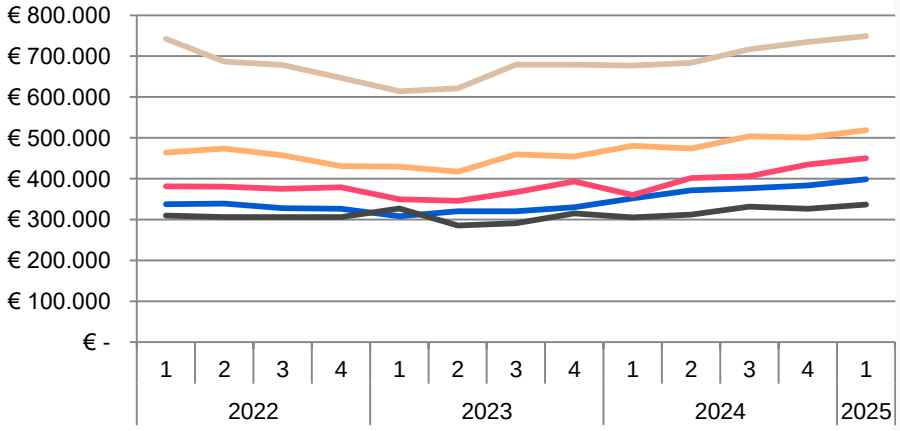
€ 473.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

12,9%

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 € 3.979. Dat is een stijging van 11,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 10 procent.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 3.325	€ 3.620	9%
Hoekwoning	€ 3.463	€ 3.893	12%
2-onder-1-kap	€ 3.596	€ 4.040	12%
Vrijstaand	€ 3.783	€ 4.300	14%
Appartement	€ 3.901	€ 4.382	11%
Totaal	**€ 3.574**	**€ 3.979**	**11%**

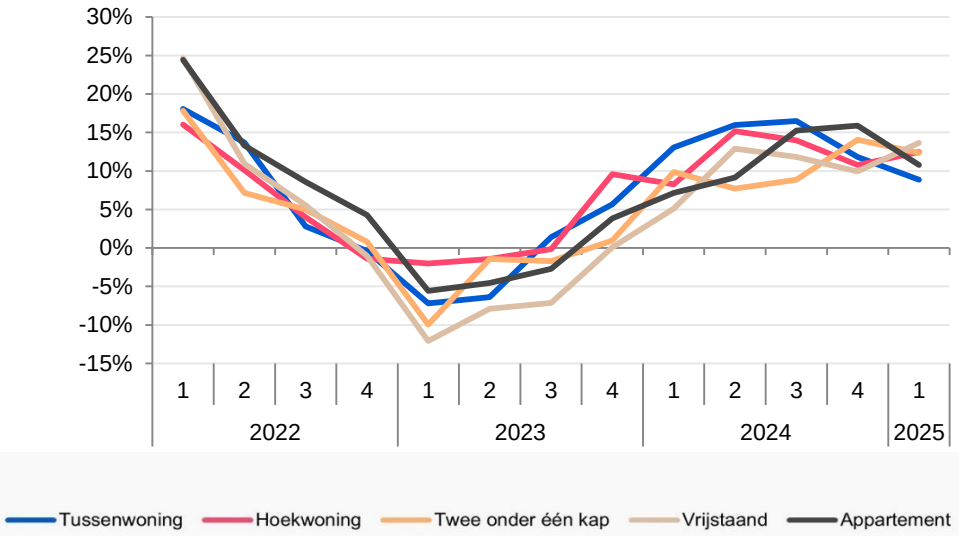
Transactieprijs per m² verkochte woningen

€ 3.979

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

11,2%

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 wordt er op dit moment gemiddeld een paar procent boven de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2025 werd in de regio Midden-Noord-Brabant voor een woning gemiddeld 4% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,4%.

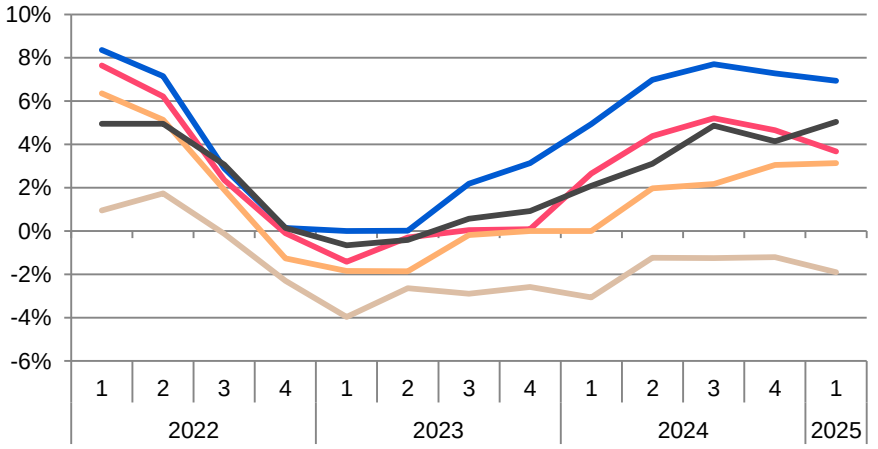
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	4,9%	6,9%
Hoekwoning	2,6%	3,7%
2-onder-1-kap	0,0%	3,1%
Vrijstaand	-3,1%	-1,9%
Appartement	2,1%	5,0%
Totaal	**1,8%**	**4,0%**

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?

4,0%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden en prijsverschillen

Verkooptijden

Woningen worden steeds sneller verkocht. Vergeleken met een jaar geleden duurt het een paar dagen minder om een koper te vinden. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Midden-Noord-Brabant werd dit kwartaal verkocht in 29 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 30 dagen.

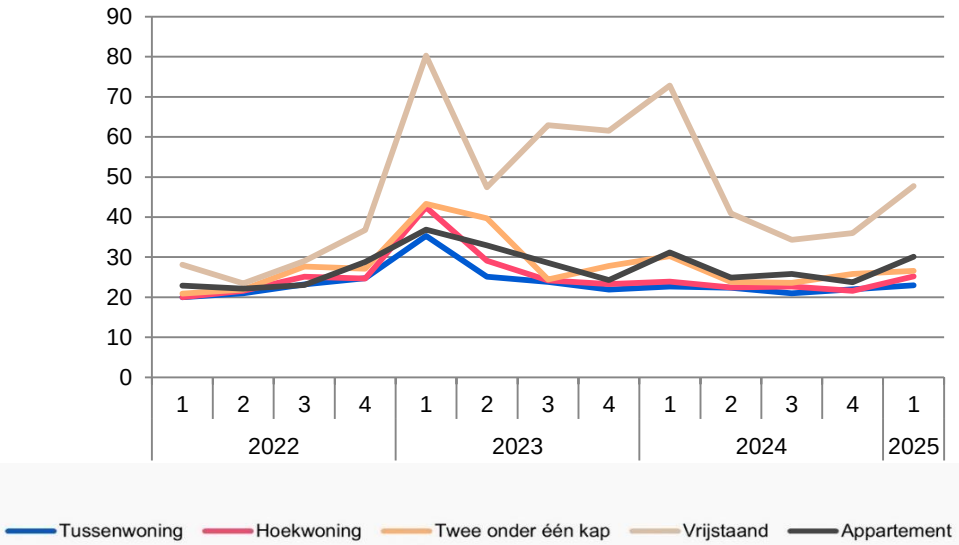
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	23	23
Hoekwoning	24	25
2-onder-1-kap	30	27
Vrijstaand	73	48
Appartement	31	30
Totaal	**34**	**29**

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?

29

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 5,2 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

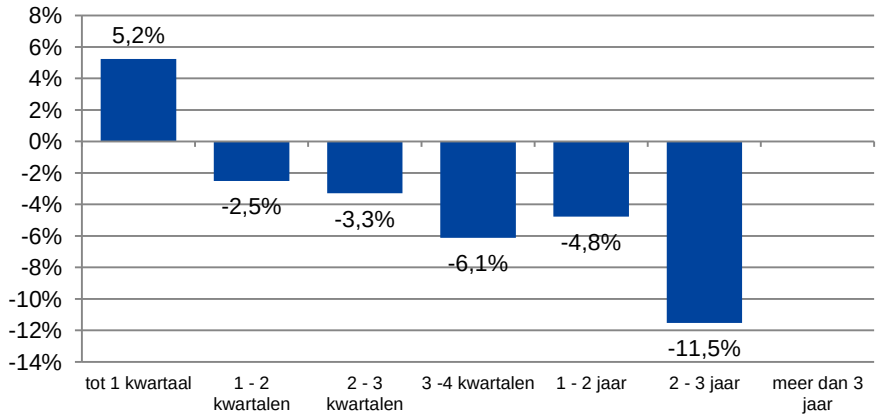
Verkocht binnen:	2024-1	2025-1
tot 1 kwartaal	3,0%	5,2%
1 - 2 kwartalen	-5,4%	-2,5%
2 - 3 kwartalen	-6,2%	-3,3%
3 -4 kwartalen	-9,5%	-6,1%
1 - 2 jaar	-10,4%	-4,8%
2 - 3 jaar		-11,5%
meer dan 3 jaar		

Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht

5,2%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Krapte en boven de vraagprijs

Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie 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.

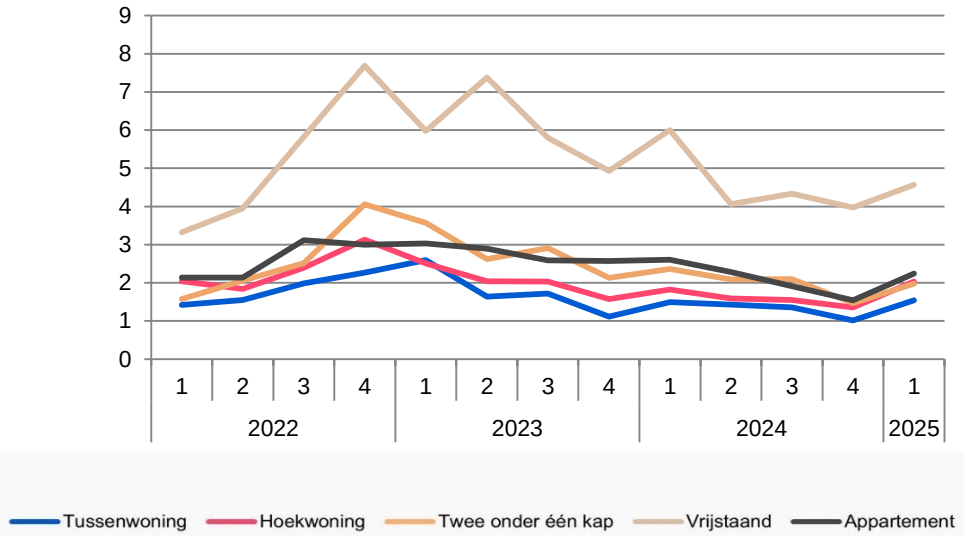
Hoe lager de krapte-indicator, des te minder woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe krapper de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,3. De landelijke krapte-indicator staat op hetzelfde niveau en noteert dit kwartaal een stand van 2,3.

Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	1,5	1,5
Hoekwoning	1,8	2,0
2-onder-1-kap	2,4	2,0
Vrijstaand	6,0	4,6
Appartement	2,6	2,2
Totaal	**2,7**	**2,3**

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?

2,3

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 1e kwartaal van 2025 werd 69,3 procent van de woningen in de regio Midden-Noord-Brabant verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 67,9 procent van de verkochte woningen.

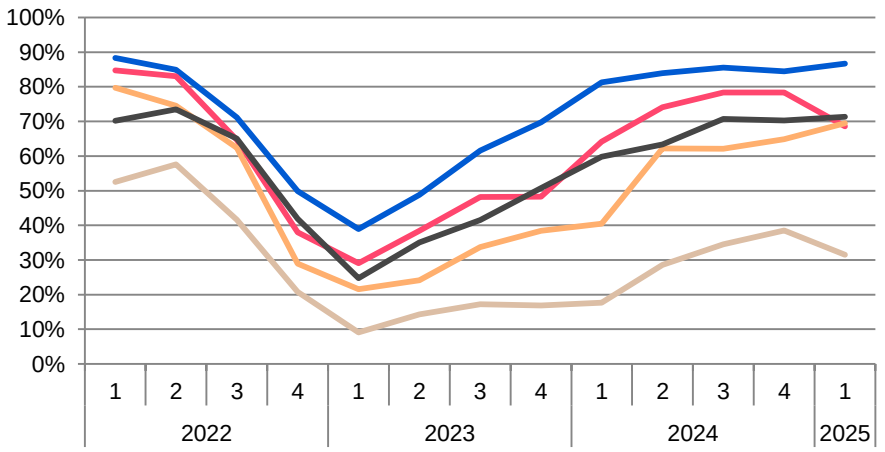
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	81%	87%
Hoekwoning	64%	69%
2-onder-1-kap	40%	69%
Vrijstaand	18%	32%
Appartement	60%	71%
Totaal	**56%**	**69%**

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt

69,3%

Boven de vraagprijs verkocht

in procenten



Aantal in aanbod en vraagprijzen

Aantal in aanbod

Ondanks het hoge aantal verkopen, is het aanbod redelijk stabiel gebleven. Dit komt doordat er veel woningen op de markt zijn gekomen. Het gaat dan voornamelijk om appartementen die eerder werden verhuurd en nu worden verkocht.

In de regio Midden-Noord-Brabant staan in het 1e kwartaal van 2025 623 woningen te koop. Dat is een daling van 2,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 14,5 procent in een jaar.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	109	139	28%
Hoekwoning	73	84	15%
2-onder-1-kap	111	95	-14%
Vrijstaand	238	198	-17%
Appartement	106	107	1%
Totaal	**637**	**623**	**-2%**

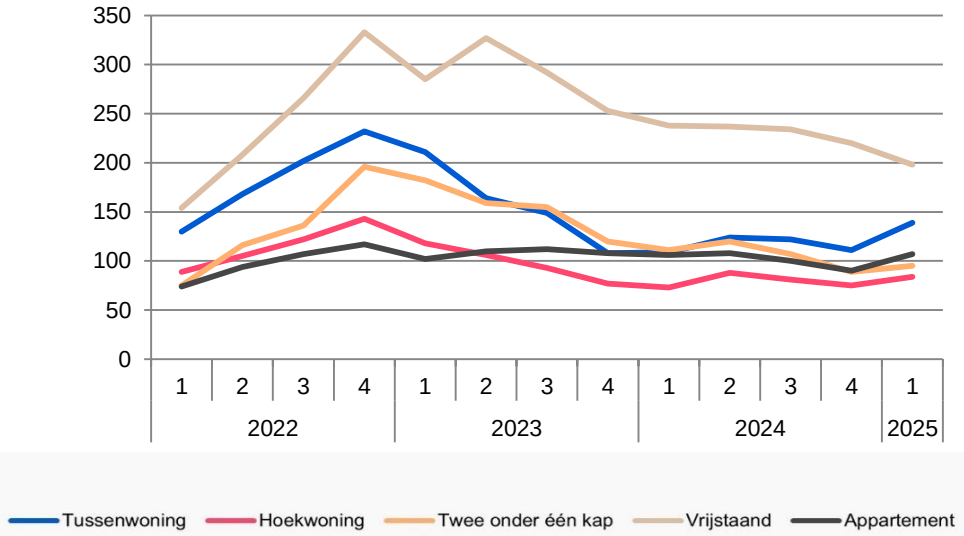
Totaal aantal woningen in aanbod

623

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

-2,2%

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 1e kwartaal van 2025 uit op € 559.000. Dat is een stijging van 8,5 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 6,5 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 352	€ 380	8%
Hoekwoning	€ 374	€ 410	9%
2-onder-1-kap	€ 464	€ 525	13%
Vrijstaand	€ 786	€ 867	10%
Appartement	€ 371	€ 371	0%
Totaal	**€ 539**	**€ 559**	**8%**

Vraagprijs van woningen in aanbod

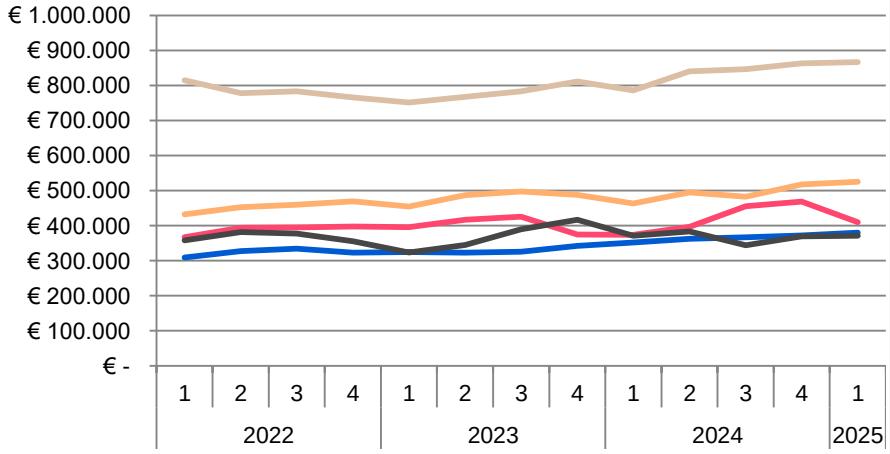
€ 559.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

8,5%

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 € 3.899. Dat is 6,2 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 9,1 procent.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 3.155	€ 3.367	7%
Hoekwoning	€ 3.383	€ 3.617	7%
2-onder-1-kap	€ 3.560	€ 3.866	9%
Vrijstaand	€ 4.077	€ 4.153	2%
Appartement	€ 3.928	€ 4.373	12%
Totaal	**€ 3.725**	**€ 3.899**	**6%**

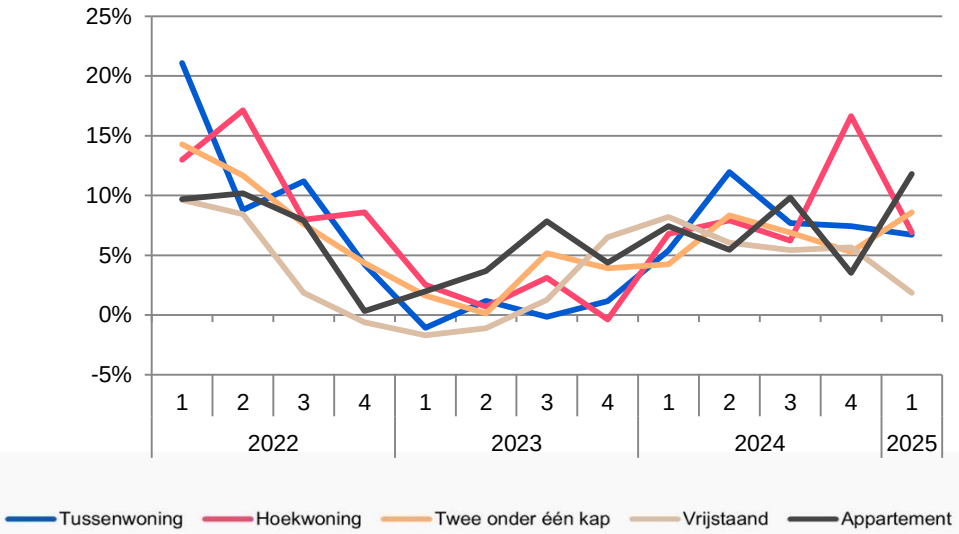
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod

€ 3.899

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

6,2%

Vraagprijsontwikkeling per m²



Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is de afgelopen kwartalen relatief 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 1e kwartaal van 2025 in totaal 907 woningen te koop gezet. Dat zijn er 15,8 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 22,2 procent.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	234	308	32%
Hoekwoning	129	139	8%
2-onder-1-kap	150	161	7%
Vrijstaand	129	131	2%
Appartement	141	168	19%
Totaal	**783**	**907**	**16%**

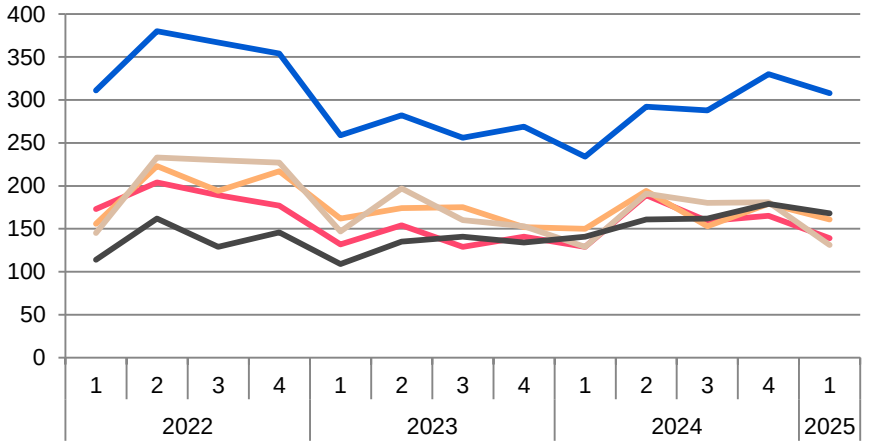
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen

907

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

15,8%

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 1e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 61 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 51 dagen.

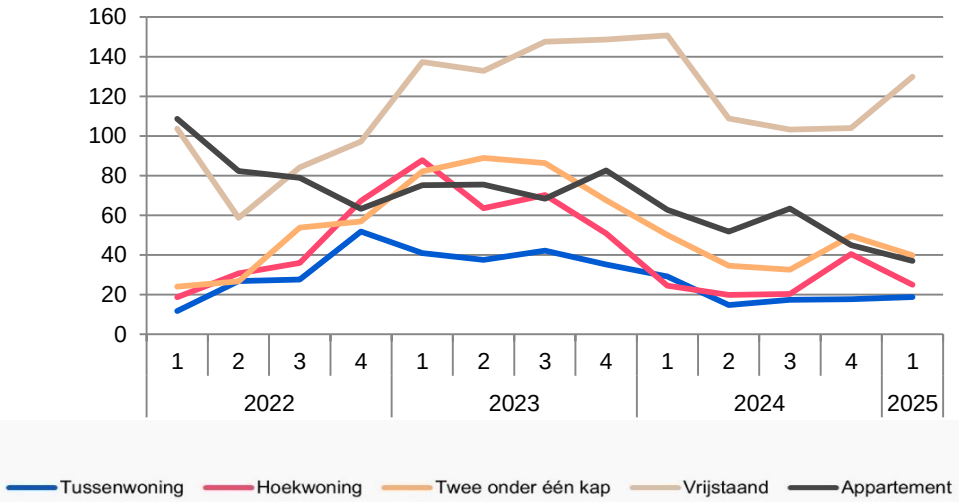
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	29	19
Hoekwoning	24	25
2-onder-1-kap	50	40
Vrijstaand	151	130
Appartement	63	37
Totaal	**83**	**61**

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?

61

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.

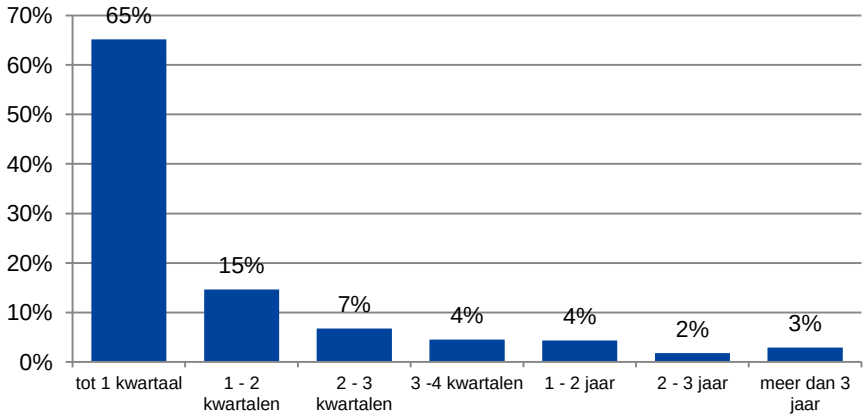
In de regio Midden-Noord-Brabant staat 65 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2024-1	2025-1
tot 1 kwartaal	55%	65%
1 - 2 kwartalen	15%	15%
2 - 3 kwartalen	8%	7%
3 -4 kwartalen	6%	4%
1 - 2 jaar	10%	4%
2 - 3 jaar	2%	2%
meer dan 3 jaar	4%	3%

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

65%

Aanbod naar looptijdklasse



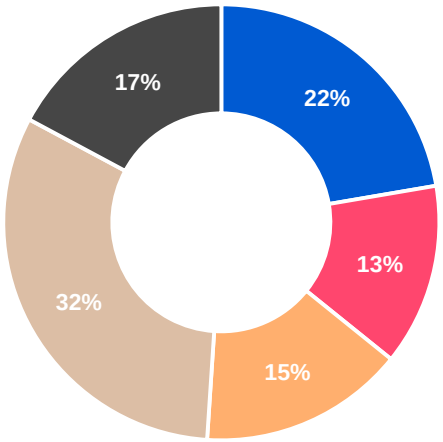
Verdeling en prijsontwikkeling

Aanbod vs transacties

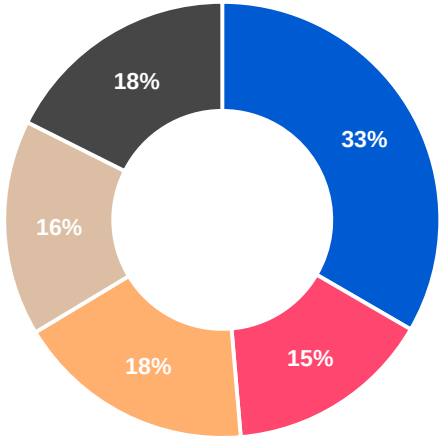
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

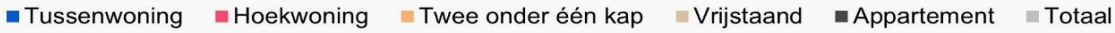
In de regio Midden-Noord-Brabant maken vrijstaande woningen 32 procent uit van het aanbod, versus 16 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 22 procent van het aanbod versus 33 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



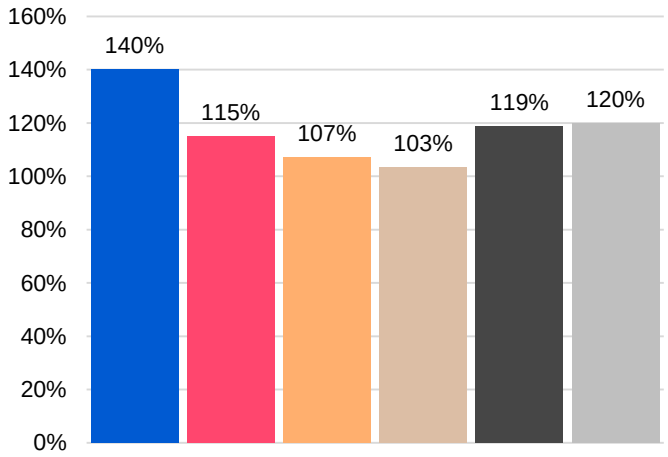


Prijsontwikkelingen

De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 133 procent gestegen. In de Midden-Noord-Brabant gaat het om een stijging van 120 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 187 procent gestegen. In de regio Midden-Noord-Brabant gaat het om een stijging van 177 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

