

WONING- TRANSACTIES

Q1 2025



Regionale analyse

COROP-regio Zuid-
Limburg





Transacties



Aantal
verko-
pen
1e kwartaal
2025



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Prijs
verko-
chte woning
1e kwartaal
2025



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Verkooptijd
(in dagen)
1e kwartaal
2025



Vershil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verko-
cht

Zuid-Limburg

703

23,3%

€ 337.000

8,6%

36

3,0%

60,5%

Nederland

33.615

13,2%

€ 473.000

9,7%

30

4,4%

67,9%



Aanbod



Aantal
in aan-
bod
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)

Zuid-Limburg

682

12,9%

€ 371.000

1,0%

43

64,7%

2,9

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

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 Zuid-Limburg dit kwartaal uit op 703. Dat is een stijging van 23,3 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	115	148	29%
Hoekwoning	102	84	-18%
2-onder-1-kap	143	208	45%
Vrijstaand	80	120	50%
Appartement	130	143	10%
Totaal	570	703	23%

Totaal aantal verkochte woningen



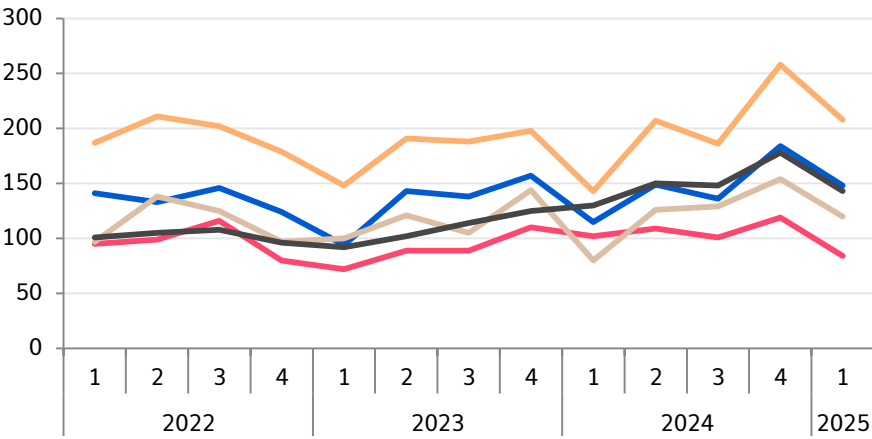
703

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



23,3%

Aantal transacties



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Transactieprizen

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 Zuid-Limburg komt dit kwartaal uit op € 337.000. Dat is een stijging van 8,6 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,7 procent.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 248	€ 266	7%
Hoekwoning	€ 303	€ 342	13%
2-onder-1-kap	€ 327	€ 351	7%
Vrijstaand	€ 475	€ 487	3%
Appartement	€ 230	€ 263	13%
Totaal	€ 305	€ 337	9%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 337.000

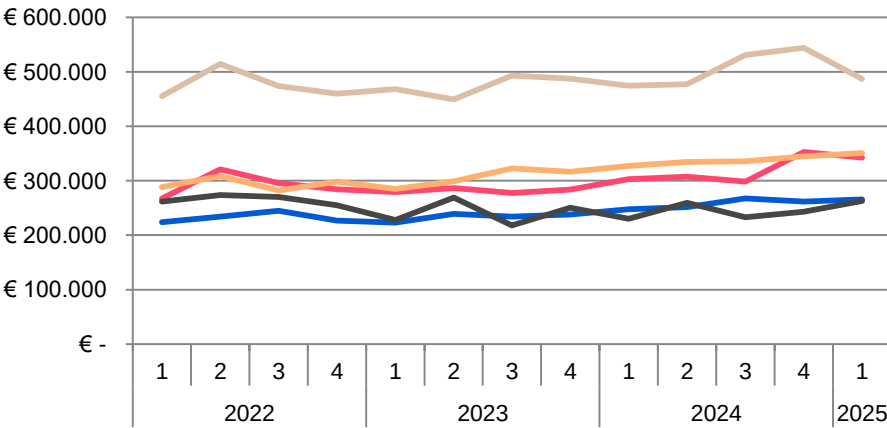
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



8,6%

Transactieprizen

in euro's



€ m² 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 € 2.889. Dat is een stijging van 8 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	€ 2.368	€ 2.498	5%
Hoekwoning	€ 2.546	€ 2.843	12%
2-onder-1-kap	€ 2.633	€ 2.839	8%
Vrijstaand	€ 2.983	€ 3.078	3%
Appartement	€ 2.860	€ 3.237	12%
Totaal	€ 2.665	€ 2.889	8%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



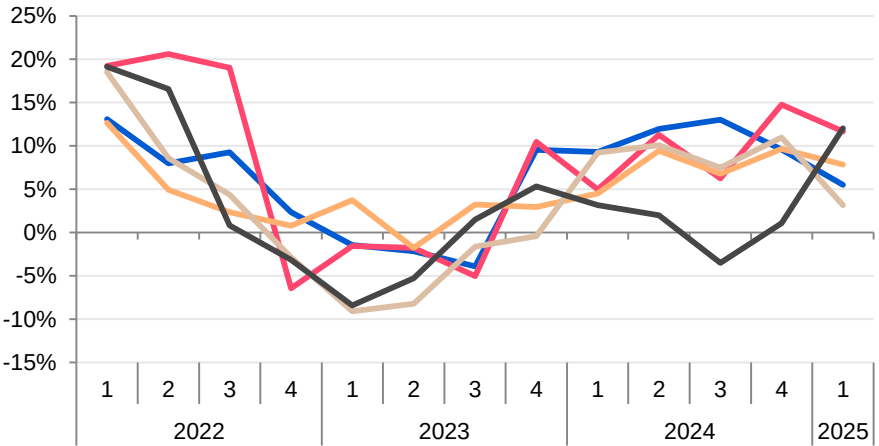
€ 2.889

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



8,0%

Transactieprijsontwikkeling per m²



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

?€! 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 Zuid-Limburg voor een woning gemiddeld 3% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,4%.

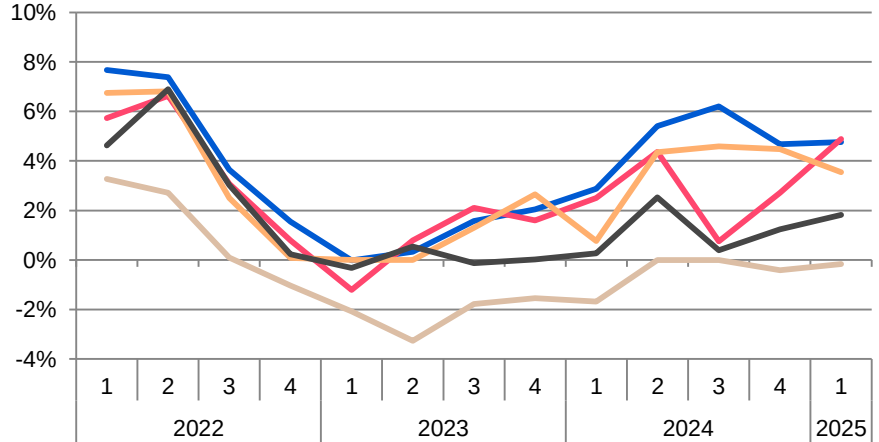
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	2,9%	4,8%
Hoekwoning	2,5%	4,9%
2-onder-1-kap	0,8%	3,6%
Vrijstaand	-1,7%	-0,2%
Appartement	0,3%	1,8%
Totaal	1,0%	3,0%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



3,0%

Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %





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 Zuid-Limburg werd dit kwartaal verkocht in 36 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 30 dagen.

Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	28	31
Hoekwoning	31	32
2-onder-1-kap	34	30
Vrijstaand	52	56
Appartement	42	37
Totaal	37	36

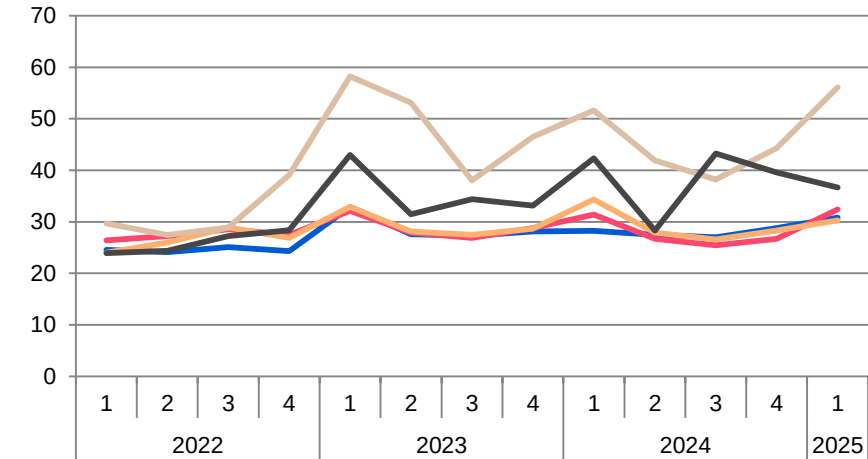
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



36

Verkooptijden

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



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 Zuid-Limburg wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 4,3 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

Verkocht binnen:	2024-1	2025-1
tot 1 kwartaal	2,4%	4,3%
1 - 2 kwartalen	-3,9%	-1,8%
2 - 3 kwartalen	-7,4%	-4,1%
3 - 4 kwartalen	-9,6%	-4,5%
1 - 2 jaar	-15,3%	-1,8%
2 - 3 jaar	-9,8%	-10,5%
meer dan 3 jaar		

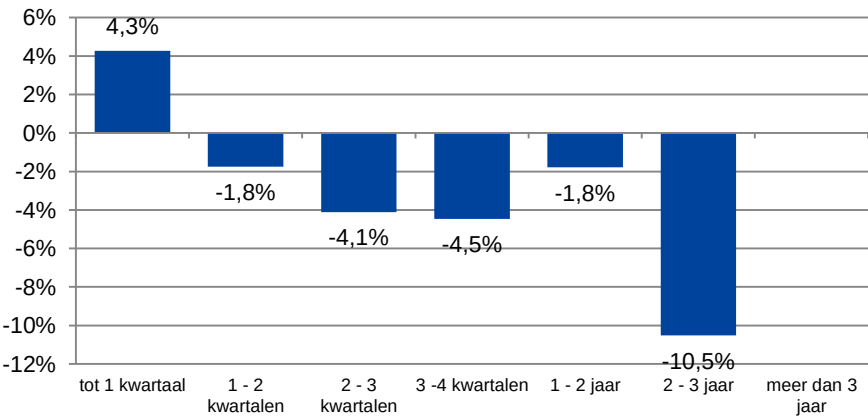
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



4,3%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %





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 krappere de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,9. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,3.

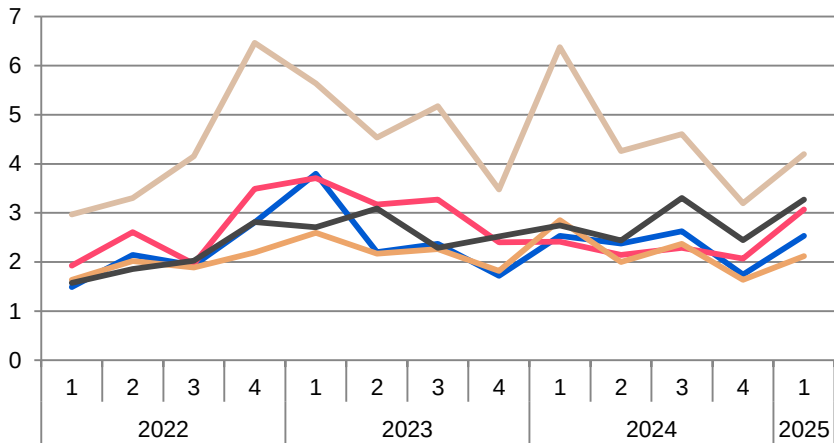
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	2,5	2,5
Hoekwoning	2,4	3,1
2-onder-1-kap	2,9	2,1
Vrijstaand	6,4	4,2
Appartement	2,7	3,3
Totaal	3,2	2,9

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,9

Krapte-indicator



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



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 60,5 procent van de woningen in de regio Zuid-Limburg verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 67,9 procent van de verkochte woningen.

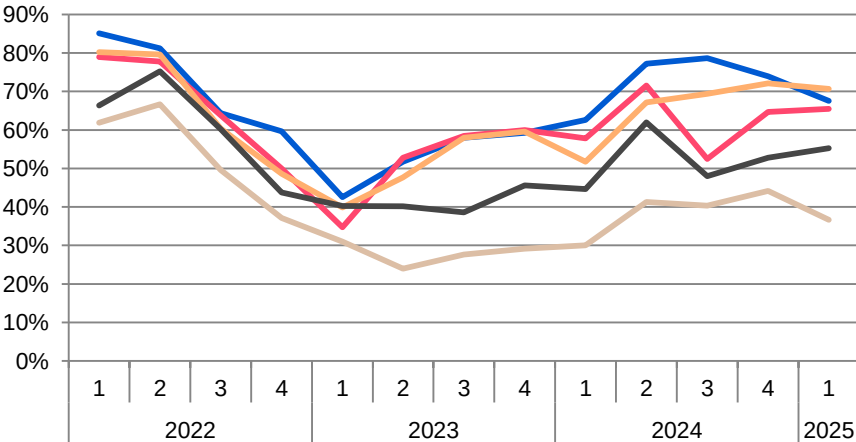
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	63%	68%
Hoekwoning	58%	65%
2-onder-1-kap	52%	71%
Vrijstaand	30%	37%
Appartement	45%	55%
Totaal	50%	60%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



60,5%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





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 Zuid-Limburg staan in het 1e kwartaal van 2025 682 woningen te koop. Dat is een stijging van 12,9 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	97	125	29%
Hoekwoning	82	86	5%
2-onder-1-kap	136	147	8%
Vrijstaand	170	168	-1%
Appartement	119	156	31%
Totaal	604	682	13%

Totaal aantal
woningen in aanbod



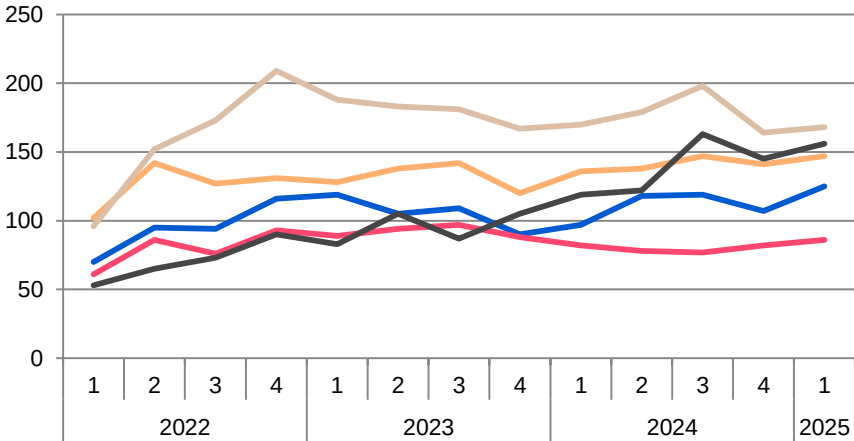
682

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



12,9%

Aantal in aanbod



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactieprizen, 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 € 371.000. Dat is een stijging van 1 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	€ 257	€ 283	10%
Hoekwoning	€ 316	€ 336	6%
2-onder-1-kap	€ 336	€ 326	-3%
Vrijstaand	€ 548	€ 588	7%
Appartement	€ 299	€ 270	-12%
Totaal	€ 373	€ 371	1%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



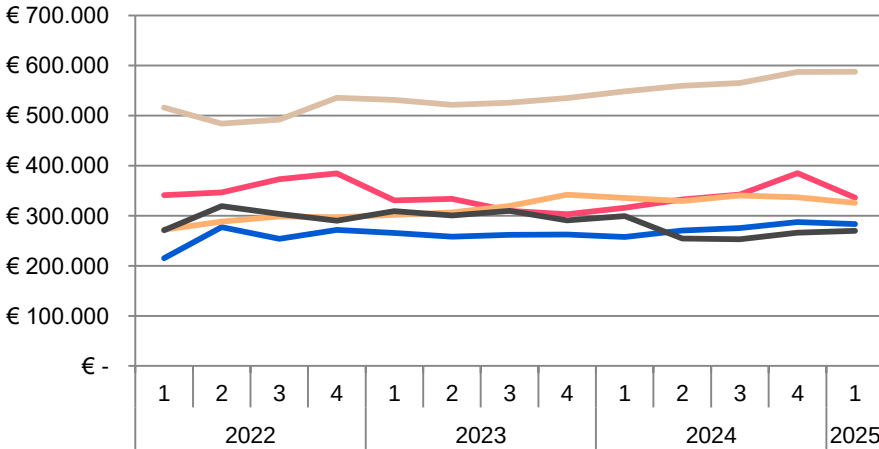
€ 371.000

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



1,0%

Vraagprijzen
in euro's



€m² 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 Zuid-Limburg bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 2.843. Dat is 7,7 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	€ 2.288	€ 2.486	9%
Hoekwoning	€ 2.361	€ 2.619	11%
2-onder-1-kap	€ 2.564	€ 2.715	6%
Vrijstaand	€ 2.757	€ 3.207	16%
Appartement	€ 3.042	€ 2.983	-3%
Totaal	€ 2.641	€ 2.843	8%

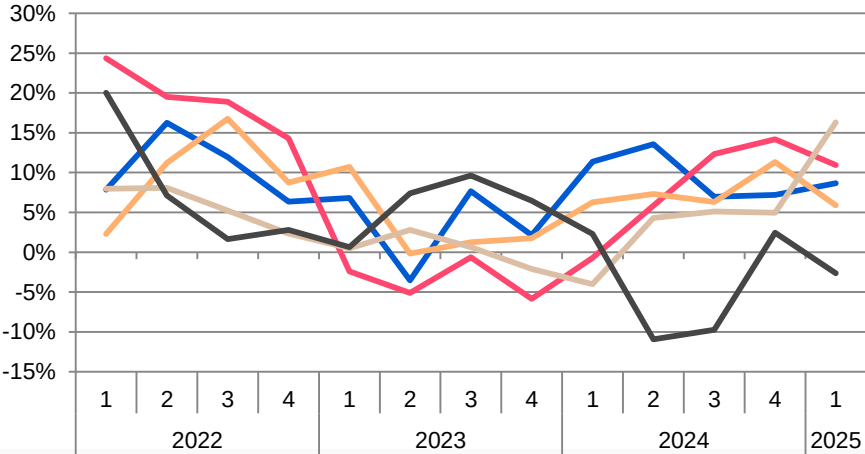
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Vraagprijsontwikkeling per m²



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

🏠 Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is de afgelopen kwartalen relatief hoog. De grootste groei zit door uitponen van voormalige huurwoningen bij appartementen, maar landelijke worden van alle woningtypen meer woningen te koop gezet.

In de regio Zuid-Limburg werden in het 1e kwartaal van 2025 in totaal 812 woningen te koop gezet. Dat zijn er 23,8 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	132	179	36%
Hoekwoning	101	98	-3%
2-onder-1-kap	170	220	29%
Vrijstaand	98	143	46%
Appartement	155	172	11%
Totaal	656	812	24%

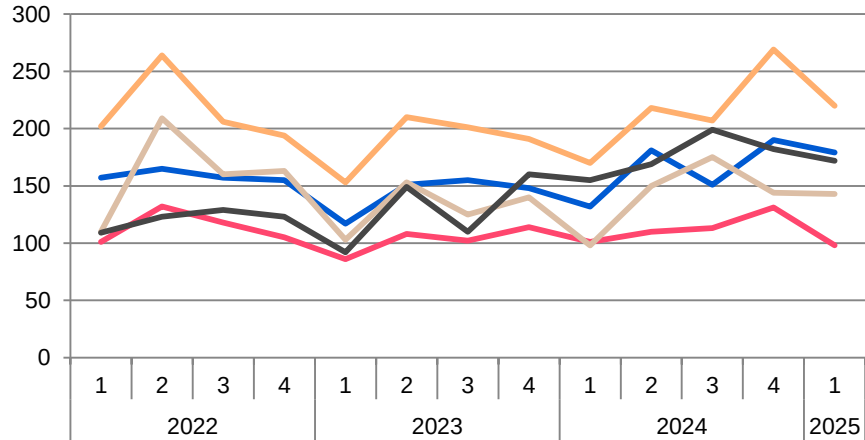
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Aantal te koop gezet





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 Zuid-Limburg staan de in het 1e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 43 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 51 dagen.

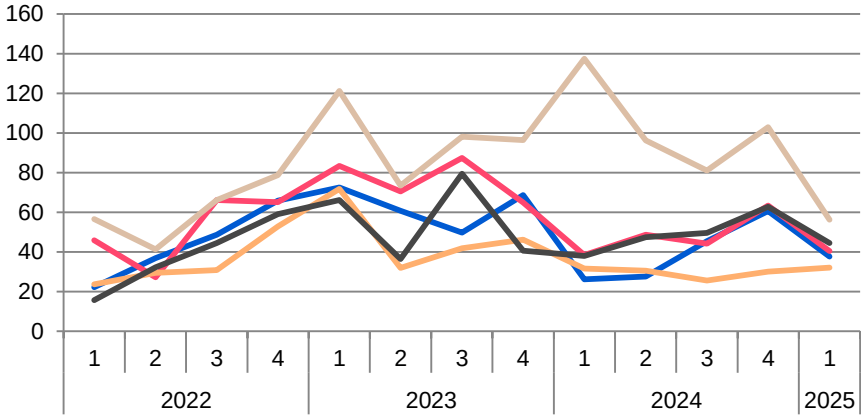
Woningtype	2024-1	2025-1
Tussenwoning	26	38
Hoekwoning	38	40
2-onder-1-kap	32	32
Vrijstaand	137	56
Appartement	38	44
Totaal	63	43

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



43

Looptijd van het aanbod in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



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 Zuid-Limburg staat 65 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

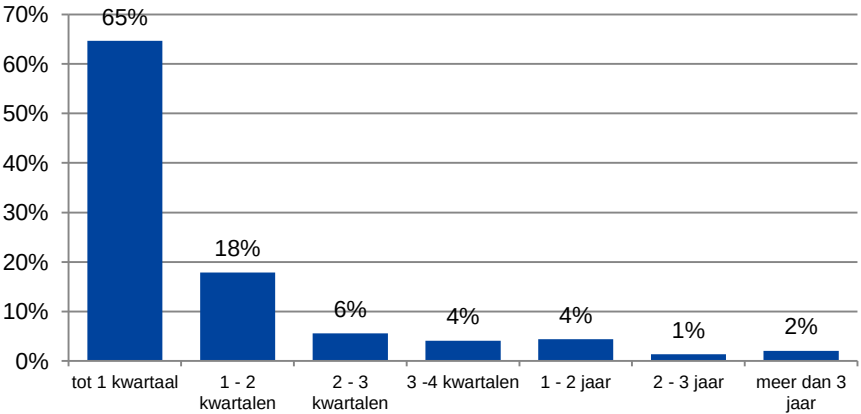
Staat al te koop:	2024-1	2025-1
tot 1 kwartaal	61%	65%
1 - 2 kwartalen	19%	18%
2 - 3 kwartalen	6%	6%
3 -4 kwartalen	4%	4%
1 - 2 jaar	7%	4%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	2%	2%

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



65%

Aanbod naar looptijdklasse



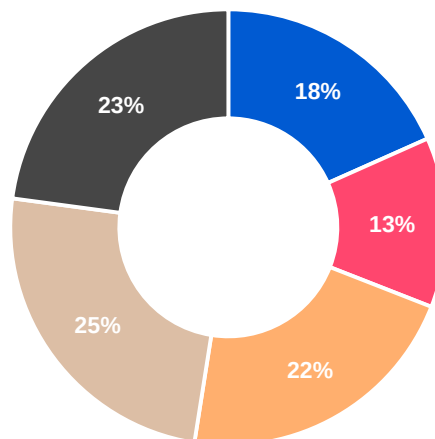


Aanbod vs transacties

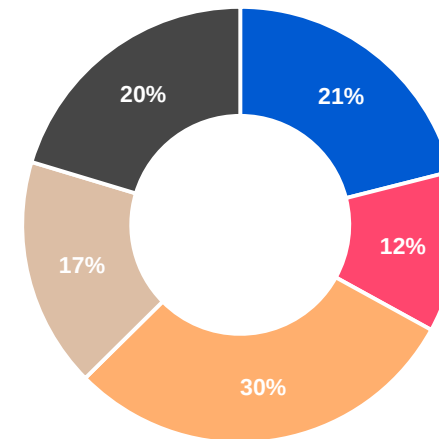
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Zuid-Limburg maken vrijstaande woningen 25 procent uit van het aanbod, versus 17 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 18 procent van het aanbod versus 21 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

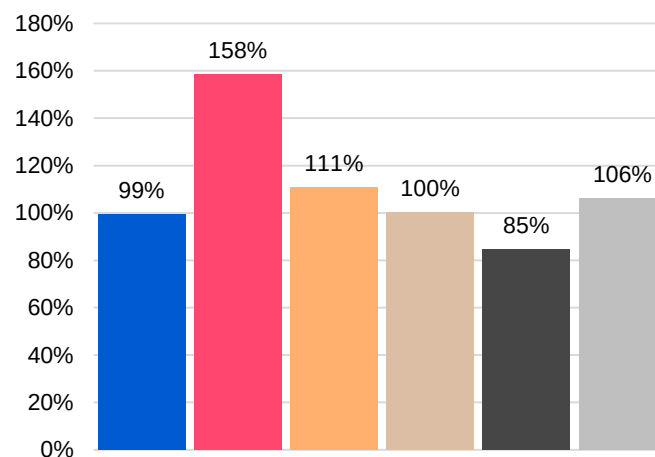


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 133 procent gestegen. In de Zuid-Limburg gaat het om een stijging van 106 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 187 procent gestegen. In de regio Zuid-Limburg gaat het om een stijging van 146 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in Zuid-Limburg sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

