

Wordt 2026 een weinig bijzonder jaar?

- We verwachten een stijging van de huizenprijzen van 3% in 2026 en 4% in 2027
- Inkomensgroei en laag aanbod wegen zwaarder dan een licht stijgende hypotheekrente
- Het aantal transacties op de huizenmarkt gaat in 2026 met 1% omlaag en in 2027 met 4% omlaag door minder uitponen.



Mike Langen
Senior econoom woningmarkt
mike.langen@nl.abnamro.com

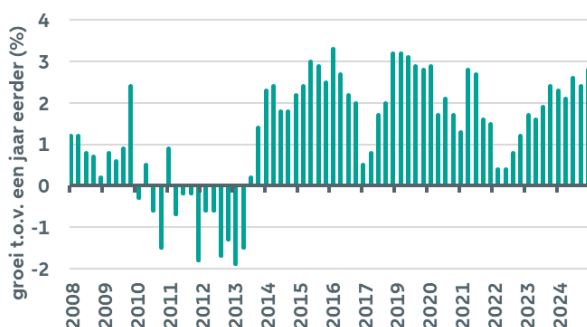
De Nederlandse woningmarkt verraste in 2025 met een sterke groei. Nu alleen de data voor december nog ontbreken, zijn we er vrij zeker van dat de huizenprijzen in 2025 met zo'n 8,6% zullen zijn gestegen. De prijsstijging in 2025 is dus bijna even hoog als in 2024, toen de stijging op 8,7% uitkwam. Voor het aantal transacties zien we een vergelijkbaar beeld: we verwachten een stijging van zo'n 16% of ongeveer 239.000 transacties in 2025, misschien wel het hoogste aantal transacties in de afgelopen 10 jaar (actueel recordjaar is 2020 met 235.511 transacties). Belangrijke oorzaken van de prijsstijging waren de relatief lage rente, de stabiele groei van het huishoudensinkomen en het woningtekort. Bovendien zorgde de verkoop van verhuurwoningen (uitponen) voor een tijdelijke stijging van het aantal transacties.

Voor 2026 verwachten we dat de huizenprijzen met 3% stijgen en voor 2027 verwachten we een stijging van 4%. De macro-economische omstandigheden zijn immers goed, ondanks de onzekerheid rondom invoerheffingen en de wereldhandel. We [verwachten](#) dat de Nederlandse economie in 2026 met 1,2% en in 2027 met 1,4% zal groeien, iets boven het EU-gemiddelde. Tegelijkertijd zal de Nederlandse inflatie, nu met 3% nog boven het eurozonegemiddelde, volgens ons dalen tot 2,4% in 2026 en 2,5% in 2027. Dit heeft gevolgen voor de Nederlandse woningmarkt, aangezien de economische situatie en de kosten van levensonderhoud belangrijke factoren zijn voor de groei van het inkomen gecorrigeerd voor inflatie. Bij een hoger reëel huishoudinkomen kunnen huishoudens meer geld besteden aan huisvesting en neemt de vraag naar woningen toe. In onze macro-economische prognoses gaan wij ervan uit dat het reële huishoudinkomen de komende twee jaar zal blijven groeien. Figuur 1, die de groei van het reële netto huishoudinkomen op kwartaalbasis toont, laat zien dat de inkomens in een steeds sneller tempo stijgen. Dit betekent dat de vraag naar woningen sterk blijft en dat de opwaartse druk op de huizenprijzen aanhoudt.

De rentetarieven wijzen op hogere financieringskosten in de toekomst. Hypotheekrentes zijn een andere belangrijke factor voor de vraag naar koopwoningen. Gedurende het grootste deel van 2025 waren de hypotheekrentes relatief constant. Zo [schommelde](#) de hypotheekrente voor een vaste looptijd van 5 tot 10 jaar sinds januari 2025 rond de 3,5%. Tegen het einde van 2025 kondigden de meeste banken echter een lichte verhoging van de hypotheekrentes aan. De verhogingen van de hypotheekrentes met een langere vaste rentevastlooptijd volgden op de stijging van de rente op langlopende staatsobligaties, die een belangrijke referentiemaatstaf vormen voor de hypotheekrente met een vergelijkbare looptijd. De rente op Nederlandse staatsobligaties is recentelijk [gestegen](#) onder andere als gevolg van de hogere overheidsschulden in de eurozone, waardoor de kredietrisico's hoger worden aangeslagen en de overheidsrentes oplopen. Tot een bepaald punt kunnen hypotheekverstrekkers een deel van deze stijging opvangen door een lagere rentemarge te accepteren, zoals velen in 2025 hebben gedaan. In figuur 2 zien we dat het verschil tussen hypotheekrentes en rente op staatsobligaties met een vergelijkbare renteperiode afneemt. Daardoor hebben kredietverstrekkers weinig ruimte om verdere stijgingen van de rente op staatsobligaties op te vangen. Aangezien veel eurolanden van plan zijn meer schulden aan te gaan, verwachten we dat de rente op staatsobligaties met een lange looptijd de komende twee jaar iets verder zal stijgen. Dit zal dan leiden tot hogere hypotheekrentes, waardoor uiteindelijk de vraag naar hypotheeklen, en daarmee woningen, iets zal afzwakken.

1. Het huishoudinkomen stijgt

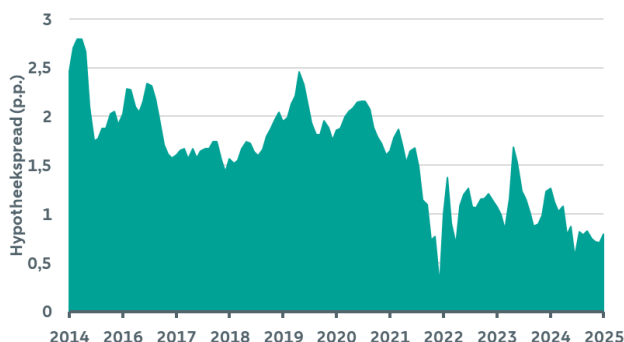
Reële netto-inkomensgroei van huishoudens, per kwartaal (tot q2 2025)



Bron: CBS

2. De hypotheekcrisicopremies kunnen niet veel kleiner

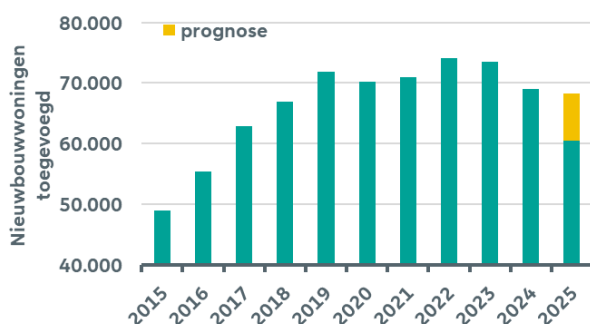
Spread hypotheekrente (5-10 jaar) en 10-jaars Nederlandse staatsobligaties



Bron: DNB, ECB, eigen berekeningen

3. In 2025 kwamen er minder woningen bij

Toevoeging van nieuwbouwwoningen per jaar (incl. prognose)



Bron: CBS, eigen berekeningen

Het aanbod wijst op een verdere prijsstijging. Een andere belangrijke factor die de huizenprijzen bepaalt, is het woningaanbod. Figuur 3 toont het aantal nieuwbouwwoningen dat op de markt is gekomen, inclusief onze prognose voor december 2025 waar nog geen gegevens voor beschikbaar zijn. In overeenstemming met de ramingen van het Rijk verwachten we dat er in 2025, ondanks alle schone voornemens van het demissionaire kabinet, opnieuw minder woningen bij zijn gekomen. Het aanbod van nieuwe woningen vertoont sinds 2023 een dalende trend, waardoor het tekort aan woningen alsmaar toeneemt. De oorzaken van het gebrek aan nieuwbouw zijn grofweg in twee categorieën te verdelen. Enerzijds zijn er praktische knelpunten, zoals gebrek aan werknemers in de bouw/ bij uitvoerende partijen, langdurige planningsprocessen, netcongestie en stikstofbeperkingen. Anderzijds zien veel investeerders de financiële haalbaarheid van projecten niet vanwege huurplafonds, onbevredigende belastingregels en hoge grondprijzen. Een lichtpuntje is wel dat we zien dat de pijplijn groeit, wat erop wijst dat het woningaanbod de komende jaren zou kunnen toenemen.¹ De doorlooptijden van nieuwe woningen zijn echter lang, gemiddeld 8-12 jaar van begin tot eind, en het woningtekort moet eerst worden afgebouwd. Daarom verwachten we niet dat het aanbod de komende twee jaar zal leiden tot lagere prijzen.

We verwachten dat het aantal woningtransacties in 2026 met 1% zal dalen en in 2027 met 4% zal dalen. Het gebrek aan nieuwbouw heeft een negatieve invloed op het aantal woningtransacties. Er zijn minder huizen om te verhuizen, wat betekent dat er minder transacties zijn. Hier komt bij dat het uitpanden van huurwoningen minder sterk zal bijdragen aan de groei van het aantal transacties. Het uitpanden zorgde in 2025 voor een sterke stijging van het aantal transacties. Veel van de verkochte appartementen waren echter kleiner en moesten worden gerenoveerd. Daardoor waren ze vaak ook goedkoper. In het derde kwartaal betaalden kopers gemiddeld 130.000 euro minder voor een appartement van een

¹ In de pijplijn voor bouwprojecten staan projecten waarvoor een bouwvergunning is gegeven of waarvoor is gemeld dat de bouw is [gestart](#).

belegger dan voor een appartement van een andere eigenaar. In 2026 verwachten we dat het uitponden in de eerste helft van het jaar doorzet. Appartementen verkopen namelijk doorgaans beter als ze leeg staan en we verwachten dat sommige beleggers nog wachten tot tijdelijke huurovereenkomsten aflopen. We denken wel dat het aantal transacties door uitponden minder zal zijn dan in 2025. Daarom verwachten we dat het totale aantal transacties in 2026 nog steeds hoog zal zijn, maar 1% minder dan in 2025. In 2027 verwachten we dat de effecten van uitponden volledig zullen verdwijnen, wat zal leiden tot een daling van het aantal transacties met 4%. Dit is niet in tegenspraak met onze prijsramingen. Ook in het verleden hebben we vaak jaren gezien waar transacties en prijzen verschillende kanten opgingen.

Er zijn ambitieuze plannen van de overheid, maar de uitvoering ervan zal tijd vergen. In de toekomst zouden nieuwe impulsen voor de woningmarkt kunnen komen van de nieuwe regering. Op het moment van schrijven is er nog geen nieuwe coalitie gevormd, maar D66 en CDA nemen het voortouw bij de vorming ervan. Als we kijken naar hun [visie](#) op de woningmarkt, zien we weliswaar grote plannen, maar weinig concrete details. De focus lijkt vooral te liggen op het vergroten van het woningaanbod, maar een concrete strategie ontbreekt, afgezien van de ambitie om meer te investeren. We gaan ervan uit dat dit deels een strategische keuze is om de opties voor de coalitievorming open te houden. Dit maakt het echter moeilijk om in te schatten wat de mogelijke effecten voor de woningmarkt kunnen zijn. Hoewel de genoemde partijen ook voorstander zijn van langzaam afbouwen van de hypotheekrenteaftrek (HRA), is hun visie op dit onderwerp minder uitgesproken dan tijdens de verkiezingscampagne. Ze stellen als voorwaarde dat huiseigenaren geen nadeel mogen ondervinden van de afschaffing van de HRA en eisen dat eerst een regeling voor mogelijke inkomstenbelastingvermindering (met behulp van de bespaarde subsidies) wordt uitgewerkt. Dit is echter complex en zal de nodige tijd kosten om te implementeren. Het bevestigt dan ook onze verwachting dat door de afschaffing van de HRA de nominale huizenprijzen niet zullen dalen, gezien de manier waarop dit zal worden doorgevoerd. We denken niet dat er in 2026 een nieuw beleid rond de HRA komt en hebben dit dus niet in onze voorspelling meegenomen. In onze prijsvoorspelling hebben we geen rekening gehouden met een mogelijk HRA-effect, omdat we niet verwachten dat dit een groot effect zal hebben en het twijfelachtig is of er voor eind 2027 een nieuw beleid zal worden ingevoerd.

De EU is van plan om de komende jaren betaalbare huisvesting aan te pakken. Nadat de EU heeft erkend dat er een woningcrisis is in Europa, heeft zij onlangs haar plan voor betaalbare huisvesting [gepresenteerd](#). In het algemeen streeft de EU ernaar het woningaanbod te vergroten door beperkingen te verminderen, regels tussen lidstaten gelijk te trekken en meer financieringsmogelijkheden te bieden. Het plan is op veel punten nog niet echt concreet, maar het idee is om in 2026 en 2027 een nieuwe wet en een pakket concrete maatregelen te introduceren. Wat nu al kan worden gezegd, is dat de EU meer grensoverschrijdende bouwactiviteiten wil stimuleren, die momenteel beperkt zijn door nationale regelgeving. Verder wil de EU de bouwvoorschriften vereenvoudigen, waardoor processen efficiënter en mogelijk goedkoper worden. Bovendien geeft het plan nationale overheden meer vrijheid om betaalbare woningen te financieren door eerdere ondersteuningslimieten op te heffen. Voor Nederland betekent dit dat het middenhuursegment kan worden ondersteund met meer subsidies, bijvoorbeeld door de activiteiten van woningcorporaties uit te breiden naar dit segment. Dit kan het voor projectontwikkelaars financieel aantrekkelijker maken, waardoor het aanbod toeneemt. Een ander aandachtspunt van het plan is het vaststellen van EU-brede regelgeving voor kortetermijnverhuur, zoals Airbnb. Aangezien de meeste grote steden in Nederland echter al lokale regelgeving hebben, verwachten we dat dit voor Nederland minder gevolgen zal hebben. Over het geheel genomen zou het plan interessante impulsen kunnen geven voor het woningaanbod in de komende jaren. In dit vroege stadium denken we niet dat de voorgestelde maatregelen invloed zullen hebben op de prijzen in 2026 en 2027 en hebben we ze niet meegenomen in onze voorspelling.

DISCLAIMER

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt uitsluitend aan u verstrekt voor uw informatie. Het is niet toegestaan dit document (geheel of deels) te kopiëren, distribueren, door te geven aan een derde of om het voor enig ander doel te gebruiken dan hier boven bedoeld. Dit document is informatief bedoeld en vormt geen aanbieding van effecten aan het publiek, of een uitnodiging om een aanbod te doen.

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeurs, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatiemanager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden