WONING-
TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht Noord-Overijssel

Dalfsen
Hardenberg
Kampen
Ommen
Staphorst
Steenwijkerland
Zwartewaterland
Zwolle

NVM

brainbay

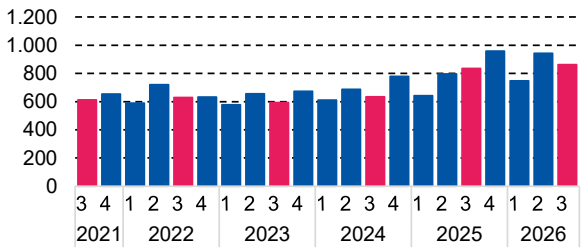
Transactiecijfers

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	249	295	**238**	-4%	-19%
Hoekwoning	132	139	**171**	30%	23%
2-onder-1-kap	160	181	**164**	3%	-9%
Vrijstaand	137	187	**156**	14%	-16%
Appartement	157	141	**132**	-16%	-6%
Totaal	**835**	**943**	**862**	**3%**	**-9%**

Aantal transacties

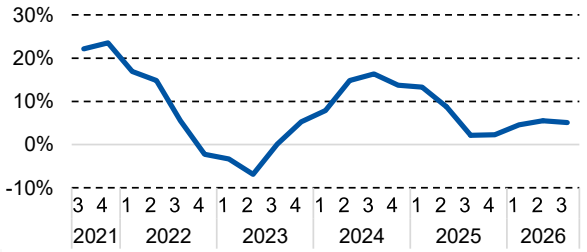


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	404	429	**420**	3,9%	-2,0%
Hoekwoning	442	469	**457**	3,3%	-2,4%
2-onder-1-kap	476	514	**492**	3,3%	-4,4%
Vrijstaand	652	694	**742**	13,9%	7,0%
Appartement	326	352	**337**	2,4%	-3,5%
Totaal	**450**	**492**	**487**	**5,1%**	**-1,1%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

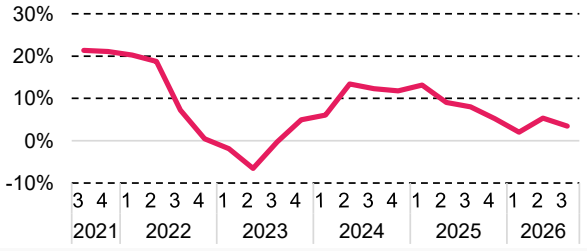


Transactieprijs per m²

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.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.808	4.160	**3.874**	1,7%	-6,9%
Hoekwoning	3.925	4.070	**4.180**	6,5%	2,7%
2-onder-1-kap	3.644	3.766	**3.759**	3,2%	-0,2%
Vrijstaand	4.226	4.185	**4.379**	3,6%	4,6%
Appartement	4.545	4.714	**4.720**	3,5%	0,5%
Totaal	**4.002**	**4.159**	**4.134**	**3,5%**	**-0,7%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

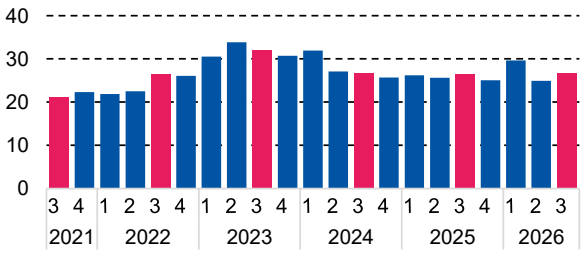


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	23	22	**22**
Hoekwoning	23	25	**24**
2-onder-1-kap	27	24	**27**
Vrijstaand	34	29	**36**
Appartement	28	26	**27**
Totaal	**26**	**25**	**27**

Verkooptijd in dagen

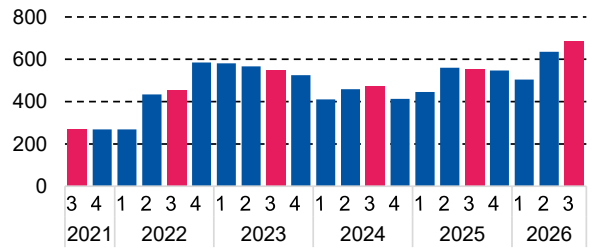


Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

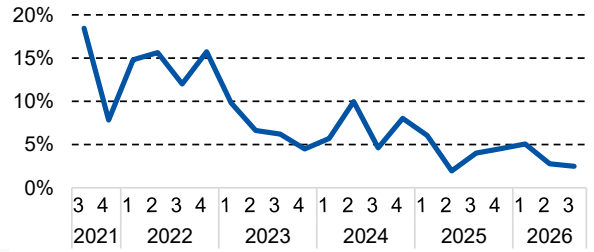
Aantal in aanbod	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	111	117	**131**	18%	12%
Hoekwoning	65	87	**80**	23%	-8%
2-onder-1-kap	83	99	**106**	27%	7%
Vrijstaand	207	228	**262**	26%	15%
Appartement	89	105	**109**	22%	3%
Totaal	**555**	**636**	**687**	**24%**	**8%**



Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

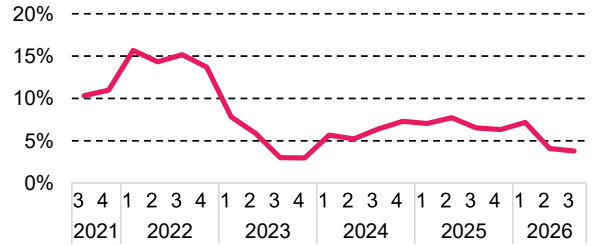
Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	403	415	**408**	1,2%	-1,6%
Hoekwoning	415	427	**439**	5,8%	3,0%
2-onder-1-kap	499	506	**483**	-3,3%	-4,6%
Vrijstaand	821	849	**832**	1,3%	-2,0%
Appartement	347	346	**388**	10,5%	13,3%
Totaal	**566**	**575**	**581**	**2,5%**	**0,6%**



Vraagprijs per m^2

De vraagprijs per m^2 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.

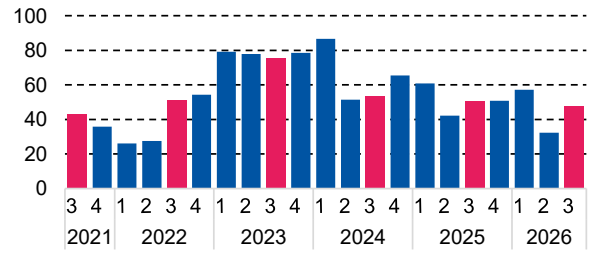
Vraagprijs per m^2 (euro/m2 gbo wonen)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.624	3.786	**3.677**	1,5%	-2,9%
Hoekwoning	3.671	3.920	**4.041**	10,1%	3,1%
2-onder-1-kap	3.571	3.469	**3.575**	0,1%	3,1%
Vrijstaand	4.150	4.388	**4.454**	7,3%	1,5%
Appartement	4.415	4.530	**4.347**	-2,2%	-4,1%
Totaal	**3.945**	**4.094**	**4.106**	**3,8%**	**0,2%**



Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	17	17	**19**
Hoekwoning	19	17	**22**
2-onder-1-kap	19	19	**22**
Vrijstaand	102	51	**84**
Appartement	27	34	**40**
Totaal	**51**	**32**	**48**

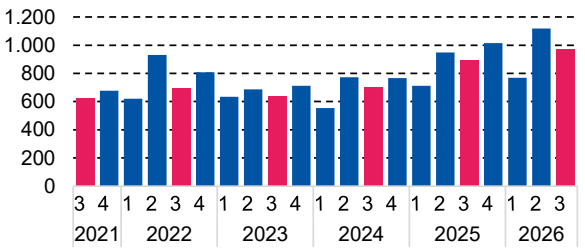


Marktindicatoren

Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

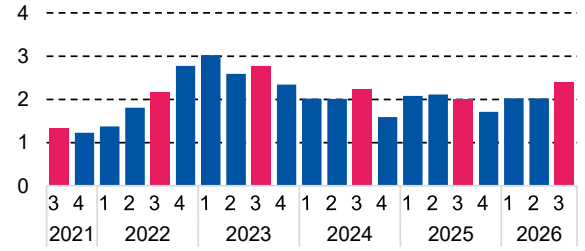
Aantal te koop gezet	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	260	313	**265**	2%	-15%
Hoekwoning	131	166	**167**	27%	1%
2-onder-1-kap	154	222	**179**	16%	-19%
Vrijstaand	171	252	**214**	25%	-15%
Appartement	174	165	**146**	-16%	-12%
Totaal	**890**	**1.118**	**971**	**9%**	**-13%**



Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

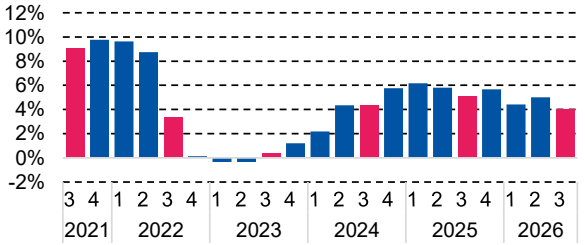
Krapte-indicator	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	1,3	1,2	**1,7**
Hoekwoning	1,5	1,9	**1,4**
2-onder-1-kap	1,6	1,6	**1,9**
Vrijstaand	4,5	3,7	**5,0**
Appartement	1,7	2,2	**2,5**
Totaal	**2,0**	**2,0**	**2,4**



Vraag-verkoopprijsverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs. Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

Vraag-verkoopprijs verschil in %	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	8,1%	8,3%	**6,3%**
Hoekwoning	6,6%	4,8%	**5,2%**
2-onder-1-kap	4,9%	5,2%	**2,6%**
Vrijstaand	0,0%	0,2%	**0,0%**
Appartement	4,0%	4,4%	**4,7%**
Totaal	**5,1%**	**5,0%**	**4,0%**



% Boven vraagprijs verkocht

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.

> vraagprijs verkocht in procenten	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	84%	90%	**84%**
Hoekwoning	77%	76%	**75%**
2-onder-1-kap	72%	77%	**67%**
Vrijstaand	44%	52%	**43%**
Appartement	67%	72%	**74%**
Totaal	**71%**	**75%**	**70%**

