WONING-
TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht Zuidwest-Gelderland

Buren
Culemborg
Maasdriel
Neder-Betuwe
Tiel
West Betuwe
West Maas en Waal
Zaltbommel

NVM

brainbay

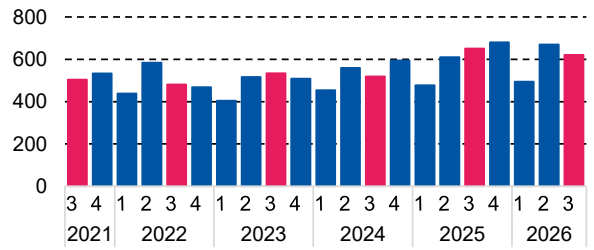
Transactiecijfers

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	162	174	**141**	-13%	-19%
Hoekwoning	84	107	**103**	23%	-4%
2-onder-1-kap	143	145	**144**	1%	-1%
Vrijstaand	185	173	**163**	-12%	-6%
Appartement	77	71	**71**	-8%	-1%
Totaal	**651**	**670**	**621**	**-5%**	**-7%**

Aantal transacties

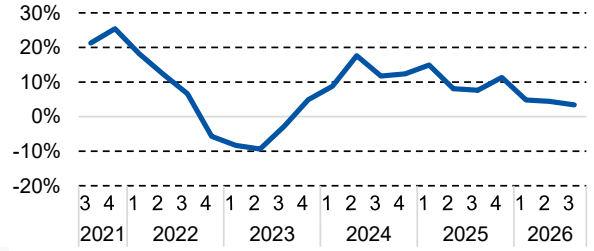


Transactieprijs

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	431	442	**437**	1,3%	-1,1%
Hoekwoning	466	499	**497**	6,6%	-0,4%
2-onder-1-kap	520	531	**530**	2,0%	-0,1%
Vrijstaand	735	736	**760**	3,5%	3,3%
Appartement	353	401	**372**	6,3%	-5,6%
Totaal	**532**	**542**	**546**	**3,4%**	**-0,2%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

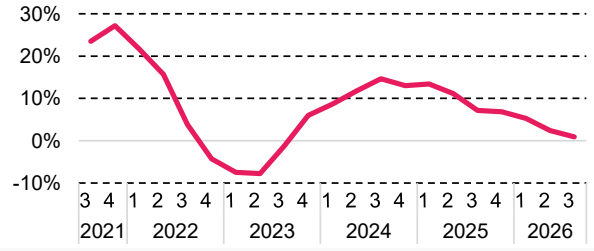


Transactieprijs per m²

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	4.106	4.228	**4.244**	3,3%	0,4%
Hoekwoning	4.219	4.258	**4.235**	0,4%	-0,5%
2-onder-1-kap	4.229	4.335	**4.344**	2,7%	0,2%
Vrijstaand	4.548	4.691	**4.435**	-2,5%	-5,5%
Appartement	5.129	5.061	**5.185**	1,5%	3,0%
Totaal	**4.394**	**4.464**	**4.422**	**0,9%**	**-1,1%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

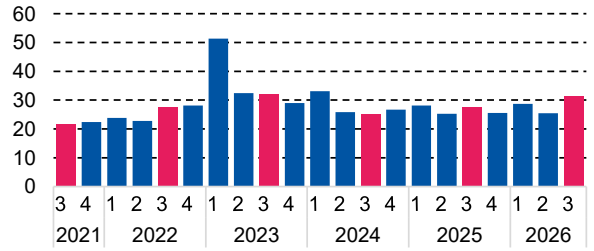


Verkooptijd

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	23	**26**
Hoekwoning	25	26	**31**
2-onder-1-kap	27	26	**26**
Vrijstaand	35	28	**42**
Appartement	23	23	**28**
Totaal	**28**	**25**	**31**

Verkooptijd in dagen

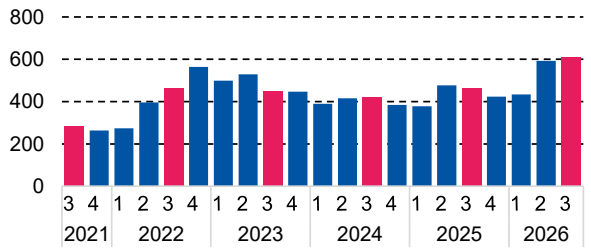


Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

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

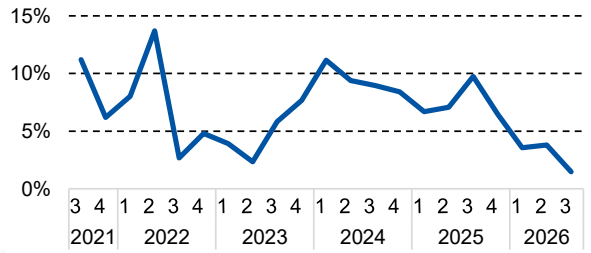
Aantal in aanbod	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	60	86	**96**	61%	12%
Hoekwoning	62	79	**74**	19%	-6%
2-onder-1-kap	99	124	**131**	32%	6%
Vrijstaand	181	237	**235**	30%	-1%
Appartement	60	66	**74**	24%	13%
Totaal	**462**	**592**	**611**	**32%**	**3%**



Vraagprijs

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

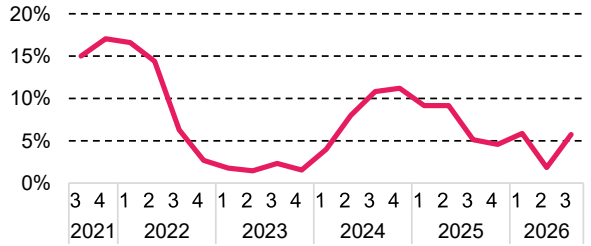
Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	426	432	**463**	8,7%	7,1%
Hoekwoning	472	495	**471**	-0,2%	-4,9%
2-onder-1-kap	549	542	**550**	0,2%	1,5%
Vrijstaand	844	838	**818**	-3,0%	-2,4%
Appartement	392	392	**421**	12,0%	7,5%
Totaal	**618**	**622**	**614**	**1,5%**	**0,6%**



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.

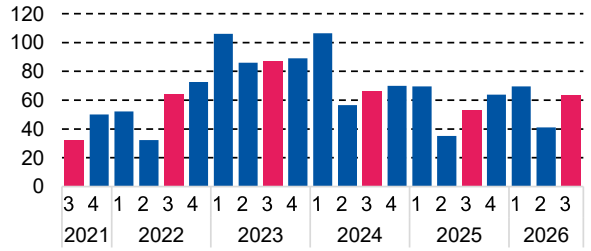
Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.859	4.085	**4.078**	5,7%	-0,2%
Hoekwoning	3.802	4.091	**4.165**	9,6%	1,8%
2-onder-1-kap	4.033	4.125	**4.250**	5,4%	3,0%
Vrijstaand	4.253	4.370	**4.474**	5,2%	2,4%
Appartement	4.748	4.752	**4.840**	4,4%	1,9%
Totaal	**4.159**	**4.283**	**4.371**	**5,8%**	**2,0%**



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	28	**24**
Hoekwoning	29	30	**28**
2-onder-1-kap	29	43	**50**
Vrijstaand	91	46	**99**
Appartement	39	53	**60**
Totaal	**53**	**41**	**63**

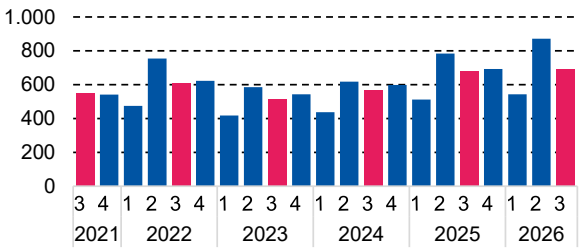


Marktindicatoren

Aantal te koop gezet

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

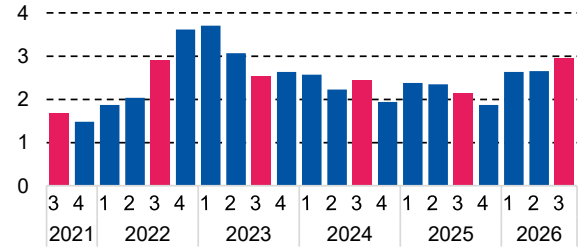
Aantal te koop gezet	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	163	189	**158**	-3%	-16%
Hoekwoning	95	139	**103**	8%	-26%
2-onder-1-kap	155	178	**170**	10%	-4%
Vrijstaand	171	269	**173**	1%	-36%
Appartement	95	96	**85**	-11%	-11%
Totaal	**679**	**871**	**689**	**1%**	**-21%**



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.

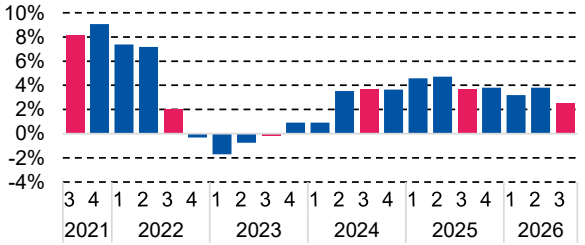
Krapte-indicator	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	1,1	1,5	**2,1**
Hoekwoning	2,2	2,2	**2,2**
2-onder-1-kap	2,1	2,6	**2,7**
Vrijstaand	2,9	4,1	**4,3**
Appartement	2,3	2,8	**3,2**
Totaal	**2,1**	**2,7**	**3,0**



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	6,1%	5,5%	**4,1%**
Hoekwoning	4,3%	3,4%	**2,8%**
2-onder-1-kap	4,8%	3,6%	**2,4%**
Vrijstaand	0,2%	1,5%	**0,0%**
Appartement	4,1%	6,2%	**4,8%**
Totaal	**3,7%**	**3,8%**	**2,5%**



% 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	83%	78%	**79%**
Hoekwoning	73%	71%	**62%**
2-onder-1-kap	74%	72%	**69%**
Vrijstaand	50%	55%	**47%**
Appartement	69%	85%	**69%**
Totaal	**69%**	**71%**	**64%**

