

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

Marktoverzicht Noord-Overijssel

Dalfsen
Hardenberg
Kampen
Ommen
Staphorst
Steenwijkerland
Zwartewaterland
Zwolle



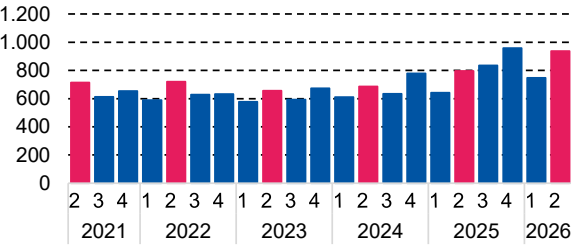


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	249	237	294	18%	24%
Hoekwoning	135	123	139	3%	13%
2-onder-1-kap	158	122	179	13%	47%
Vrijstaand	135	121	184	37%	52%
Appartement	119	145	141	18%	-3%
Totaal	796	748	937	18%	25%

Aantal transacties

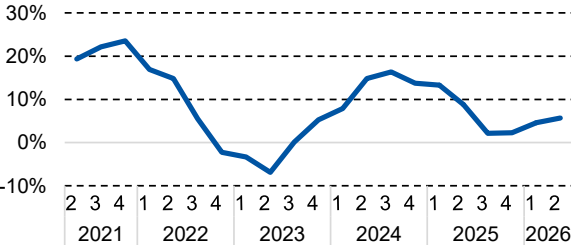


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	405	409	428	5,8%	4,7%
Hoekwoning	422	441	460	9,1%	4,3%
2-onder-1-kap	496	509	519	4,7%	2,1%
Vrijstaand	664	703	705	6,2%	0,3%
Appartement	344	334	353	2,6%	5,2%
Totaal	461	464	494	5,7%	3,4%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

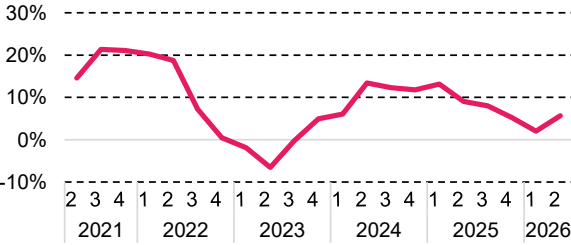


Transactieprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.823	3.860	4.157	8,8%	7,7%
Hoekwoning	3.814	3.896	4.085	7,1%	4,9%
2-onder-1-kap	3.581	3.652	3.781	5,6%	3,5%
Vrijstaand	4.249	4.036	4.215	-0,8%	4,4%
Appartement	4.442	4.498	4.729	6,1%	5,1%
Totaal	3.938	3.984	4.172	5,7%	5,5%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

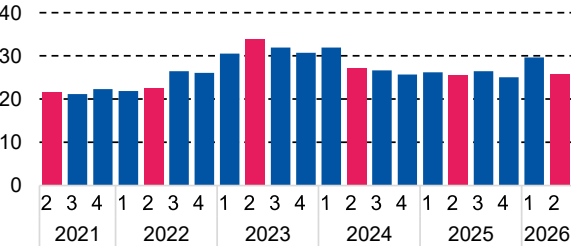


Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	23	23	23
Hoekwoning	22	25	25
2-onder-1-kap	25	24	25
Vrijstaand	36	48	30
Appartement	24	33	27
Totaal	26	30	26

Verkooptijd in dagen



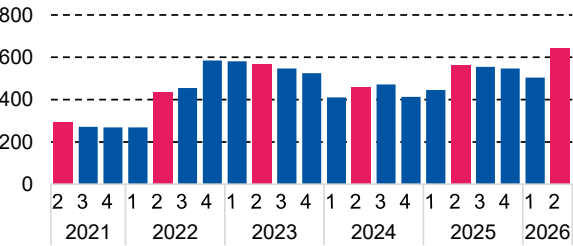


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	114	110	119	5%	8%
Hoekwoning	73	64	86	18%	34%
2-onder-1-kap	92	62	101	10%	63%
Vrijstaand	199	178	234	17%	31%
Appartement	82	90	105	28%	17%
Totaal	560	504	645	15%	28%

Aantal in aanbod

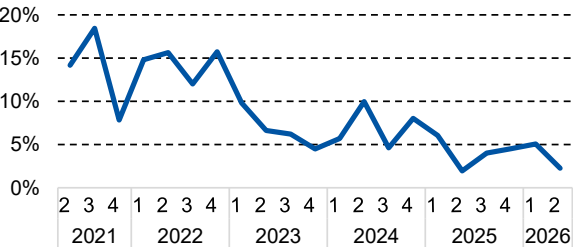


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	395	398	412	4,3%	3,7%
Hoekwoning	429	446	433	0,8%	-2,9%
2-onder-1-kap	477	472	495	3,7%	4,8%
Vrijstaand	791	844	845	6,8%	0,1%
Appartement	374	362	342	-9,9%	-3,7%
Totaal	551	564	573	2,3%	0,4%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

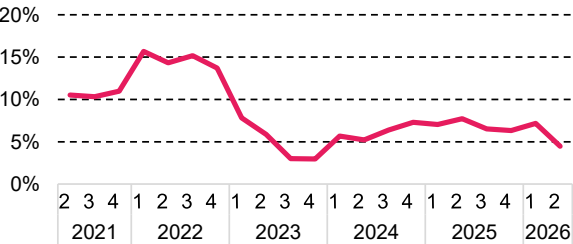


Vraagprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.616	3.801	3.802	5,1%	0,0%
Hoekwoning	3.604	4.039	3.903	8,3%	-3,3%
2-onder-1-kap	3.571	3.703	3.513	-1,6%	-5,1%
Vrijstaand	4.156	4.138	4.403	5,9%	6,4%
Appartement	4.351	4.492	4.523	3,4%	1,8%
Totaal	3.907	4.061	4.105	4,5%	1,3%

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

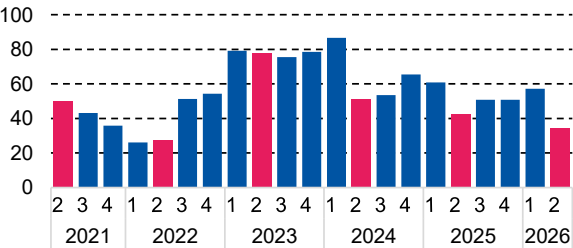


Looptijd aanbod

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	17	14	18
Hoekwoning	24	22	18
2-onder-1-kap	23	20	21
Vrijstaand	78	126	53
Appartement	30	27	37
Totaal	42	57	34

Looptijd aanbod in dagen



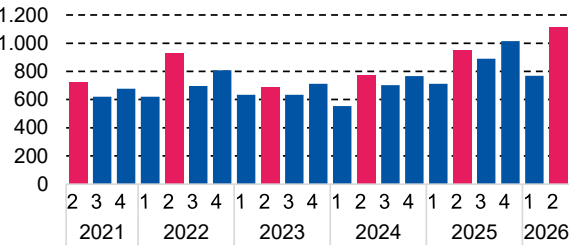


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	291	246	313	8%	27%
Hoekwoning	149	130	165	11%	27%
2-onder-1-kap	187	127	222	19%	75%
Vrijstaand	174	114	252	45%	121%
Appartement	148	151	164	11%	9%
Totaal	949	768	1.116	18%	45%

Aantal te koop gezet

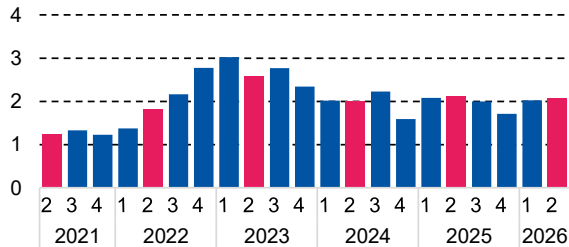


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

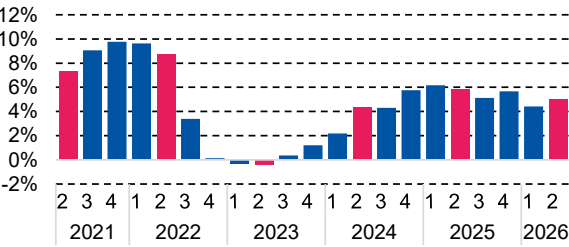


Vraag-verkoopprijsverschil

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

Vraag-verkoopprijs verschil



% 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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	86%	76%	90%
Hoekwoning	78%	72%	77%
2-onder-1-kap	82%	66%	78%
Vrijstaand	47%	40%	53%
Appartement	76%	70%	71%
Totaal	76%	67%	76%

% boven de vraagprijs verkocht

