

WONING- TRANSACTIES

Q1 2026

Q2

Q3

Q4

Regionale analyse

COROP-regio Noord-
Overijssel





Transacties



Aantal
verkopten
1e kwartaal
2026

749

34.579



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

16,7%

0,3%



Prijs
verkochte woning
1e kwartaal
2026

€ 464.000

€ 485.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

4,3%

2,7%



Verkooptijd
(in dagen)
1e kwartaal
2026

30

32



Verskil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs

4,6%

3,7%



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

66,9%

66,6%

Noord-Overijssel

Nederland



Aanbod



Aantal
in aanbod
1e kwartaal
2026

507

29.922



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

13,9%

20,6%



Vraagprijzen
1e kwartaal
2026

€ 562.000

€ 577.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

5,4%

3,1%



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat

56

54



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop

67,4%

65,7%



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

2,0

2,6

Noord-Overijssel

Nederland

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, met in het tweede en vierde kwartaal vaak de meeste transacties. Door de vele woningen die te koop komen, stijgt het aantal verkopen in Nederland nu al een aantal kwartalen op een rij.

Het aantal verkochte woningen (door NVM makelaars) komt in de regio Noord-Overijssel dit kwartaal uit op 749. Dat is een stijging van 16,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 0,3 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	202	236	17%
Hoekwoning	108	122	13%
2-onder-1-kap	118	121	3%
Vrijstaand	120	126	5%
Appartement	94	144	53%
Totaal	642	749	17%

Totaal aantal verkochte woningen



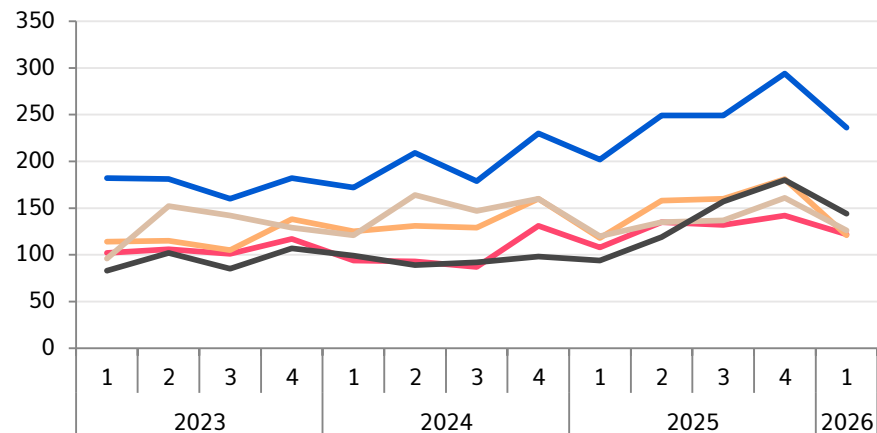
749

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



16,7%

Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Transactiepreizen

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 Noord-Overijssel komt dit kwartaal uit op € 464.000. Dat is een stijging van 4,3 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 2,7 procent.

Transactiepreizen in duizenden euro's

Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	€ 407	€ 408	0%
Hoekwoning	€ 421	€ 437	4%
2-onder-1-kap	€ 475	€ 509	7%
Vrijstaand	€ 609	€ 699	15%
Appartement	€ 334	€ 335	-1%
Totaal	€ 449	€ 464	4%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 464.000

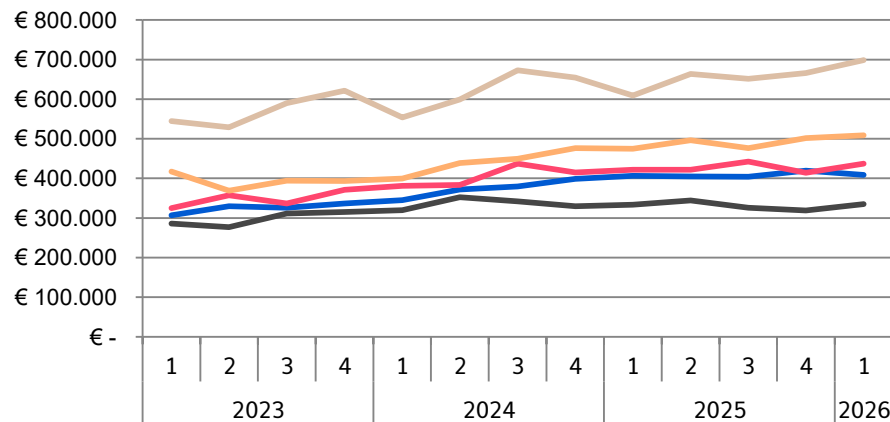
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



4,3%

Transactiepreizen

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 € 3.978. Dat is een stijging van 1,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 3,6 procent.

Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	€ 3.792	€ 3.855	2%
Hoekwoning	€ 3.669	€ 3.886	6%
2-onder-1-kap	€ 3.621	€ 3.652	1%
Vrijstaand	€ 3.918	€ 4.028	3%
Appartement	€ 4.532	€ 4.489	-2%
Totaal	€ 3.872	€ 3.978	2%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



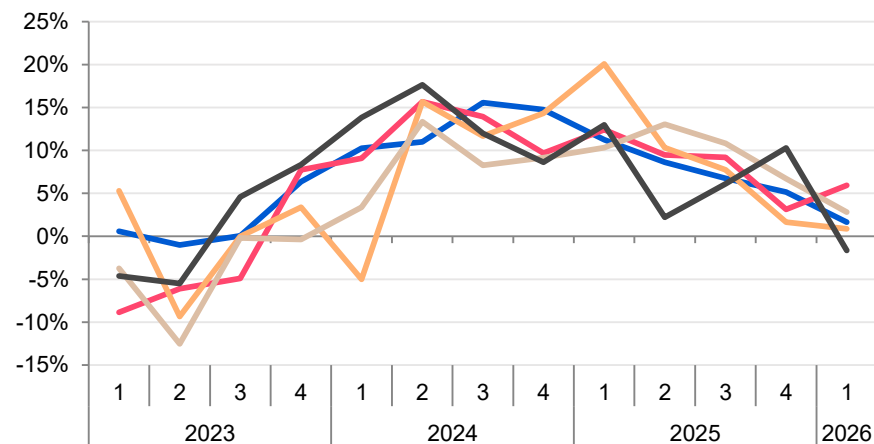
€ 3.978

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



1,8%

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 is dit percentage op dit moment licht dalend. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2026 werd in de regio Noord-Overijssel voor een woning gemiddeld 4,6% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 3,7%.

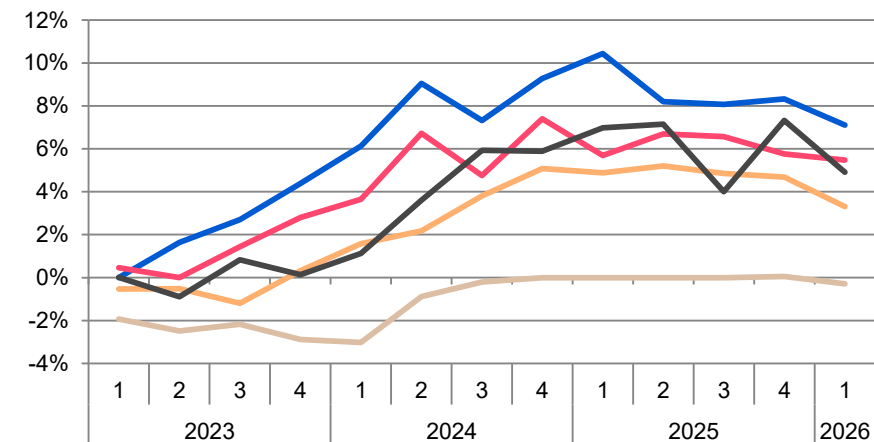
Woningtype	2025-1	2026-1
Tussenwoning	10,4%	7,1%
Hoekwoning	5,7%	5,5%
2-onder-1-kap	4,9%	3,3%
Vrijstaand	0,0%	-0,3%
Appartement	7,0%	4,9%
Totaal	6,2%	4,6%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



4,6%

Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd rond de vier weken. In het eerste kwartaal verkopen woningen altijd iets minder snel. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

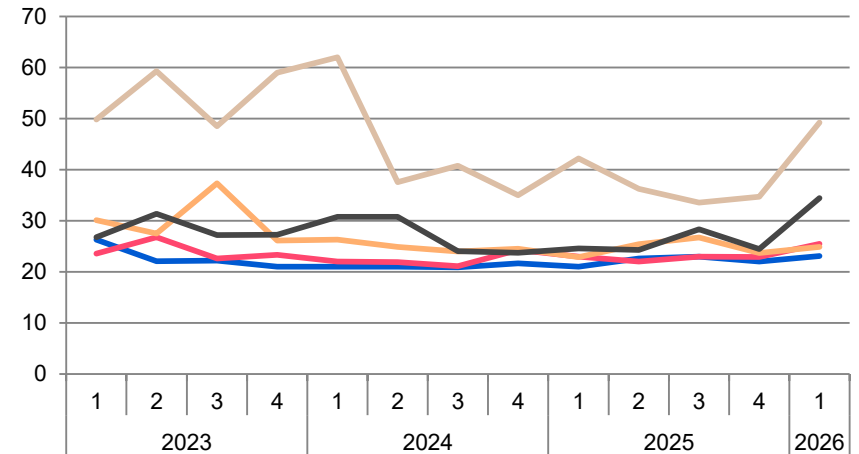
De gemiddelde woning in Noord-Overijssel werd dit kwartaal verkocht in 30 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 32 dagen.

Woningtype	2025-1	2026-1
Tussenwoning	21	23
Hoekwoning	23	26
2-onder-1-kap	23	25
Vrijstaand	42	49
Appartement	25	34
Totaal	26	30

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



Verkooptijden in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

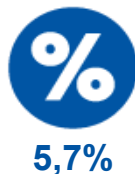
Verkooptijdklassen

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.

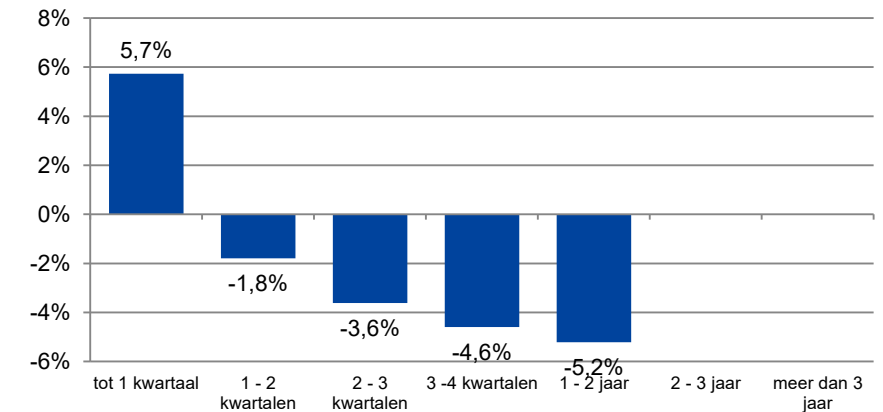
In de regio Noord-Overijssel wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 5,7 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 4,9 procent.

Verkocht binnen:	2025-1	2026-1
tot 1 kwartaal	7,0%	5,7%
1 - 2 kwartalen	-3,6%	-1,8%
2 - 3 kwartalen	-9,0%	-3,6%
3 - 4 kwartalen	-8,5%	-4,6%
1 - 2 jaar	-11,8%	-5,2%
2 - 3 jaar	-2,2%	
meer dan 3 jaar		

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



Vraag-verkoopprijsverschil





Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie van 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. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,6.

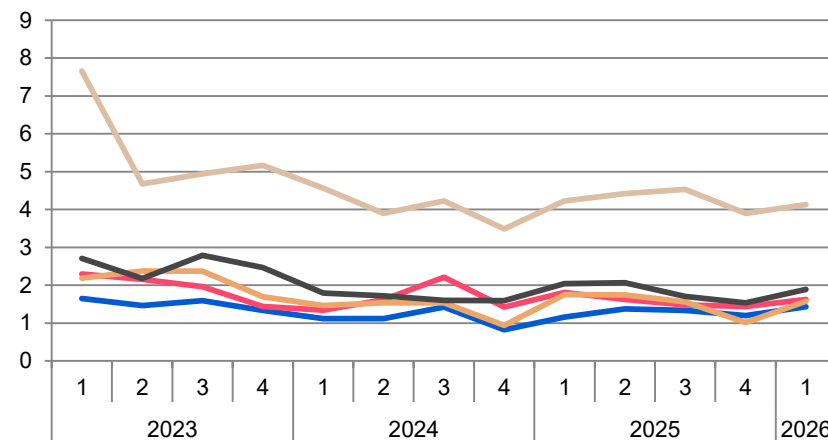
Woningtype	2025-1	2026-1
Tussenwoning	1,2	1,4
Hoekwoning	1,8	1,6
2-onder-1-kap	1,8	1,6
Vrijstaand	4,2	4,1
Appartement	2,0	1,9
Totaal	2,1	2,0

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,0

Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt is het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs erg hoog. Tussenwoningen worden het vaakst overboden. Bij vrijstaande woningen ligt de prijs in meer dan de helft van de gevallen onder de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2026 werd 66,9 procent van de woningen in de regio Noord-Overijssel verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 66,6 procent van de verkochte woningen.

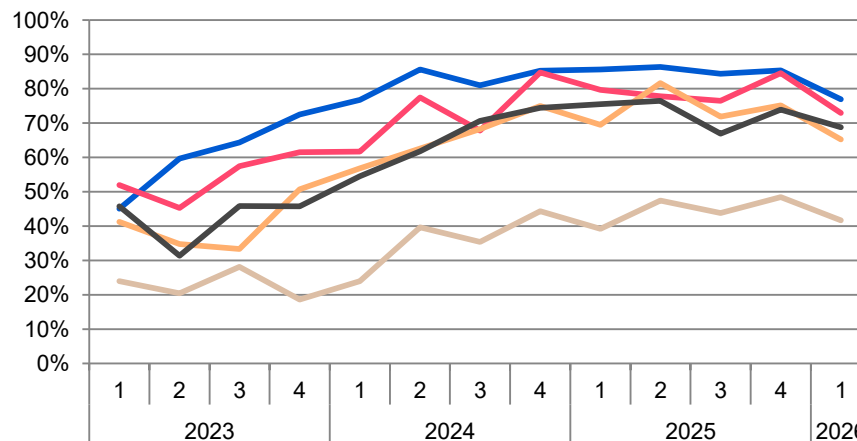
Woningtype	2025-1	2026-1
Tussenwoning	86%	77%
Hoekwoning	80%	73%
2-onder-1-kap	69%	65%
Vrijstaand	39%	42%
Appartement	76%	69%
Totaal	71%	67%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



66,9%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





Aantal in aanbod

Het aanbod blijft op een hoog niveau doordat er veel woningen op de markt komen. Dit wordt in veel regio's veroorzaakt door de vele uitgepode woningen (zie volgende pagina). Een steeds groter deel van het aanbod bestaat hierdoor uit appartementen.

In de regio Noord-Overijssel staan in het 1e kwartaal van 2026 507 woningen te koop. Dat is een stijging van 13,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 20,6 procent in een jaar.

Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	78	112	44%
Hoekwoning	65	66	2%
2-onder-1-kap	69	64	-7%
Vrijstaand	169	174	3%
Appartement	64	91	42%
Totaal	445	507	14%

Totaal aantal woningen in aanbod



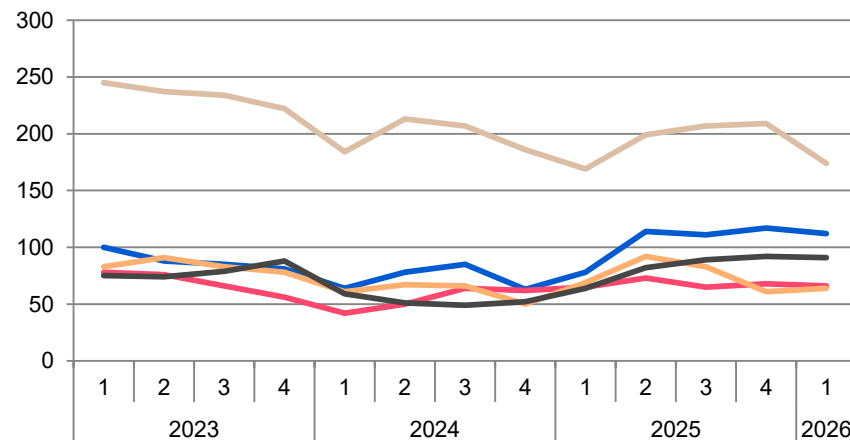
507

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



13,9%

Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs vlakkt net als de verkoopprijs af. Wel ligt de gemiddelde (laatste) vraagprijs van het aanbod hoger dan de verkoopprijs, omdat er vaak meer duurdere en woningen in aanbod staan dan er worden verkocht.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 1e kwartaal van 2026 uit op € 562.000. Dat is een stijging van 5,4 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 3,1 procent.

Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	€ 379	€ 398	5%
Hoekwoning	€ 419	€ 448	7%
2-onder-1-kap	€ 456	€ 471	3%
Vrijstaand	€ 780	€ 849	9%
Appartement	€ 365	€ 364	-1%
Totaal	€ 547	€ 562	5%

Vraagprijs van woningen in aanbod



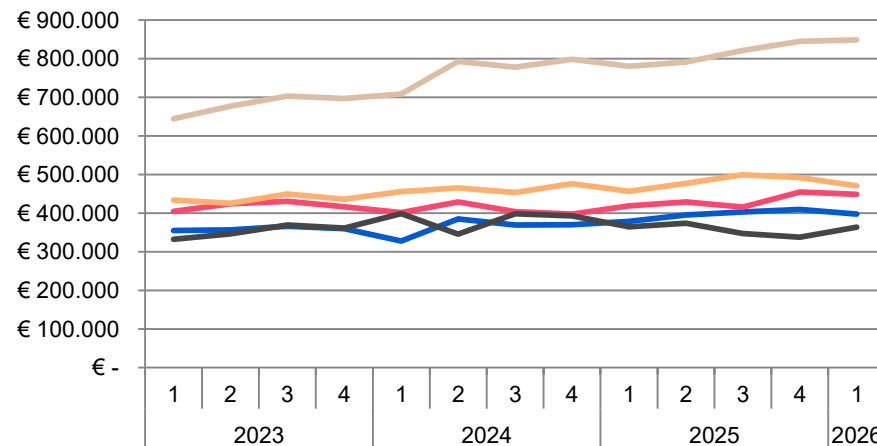
€ 562.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



5,4%

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 Noord-Overijssel bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4.075. Dat is 7,7 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 4,3 procent.



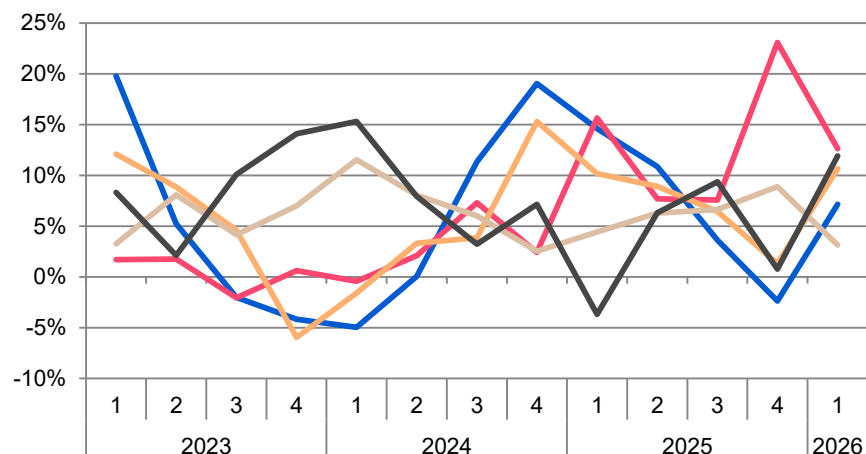
Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	€ 3.538	€ 3.791	7%
Hoekwoning	€ 3.637	€ 4.096	13%
2-onder-1-kap	€ 3.384	€ 3.745	11%
Vrijstaand	€ 4.010	€ 4.135	3%
Appartement	€ 4.044	€ 4.526	12%
Totaal	€ 3.781	€ 4.075	8%

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 op dit moment zeer hoog. Dit komt vooral door uitponden van voormalige huurwoningen. Landelijk worden van bijna alle woningtypen meer woningen te koop gezet. Alleen bij vrijstaande woningen is er sprake van een daling.

In de regio Noord-Overijssel werden in het 1e kwartaal van 2026 in totaal 768 woningen te koop gezet. Dat zijn er 7,7 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 3,9 procent.



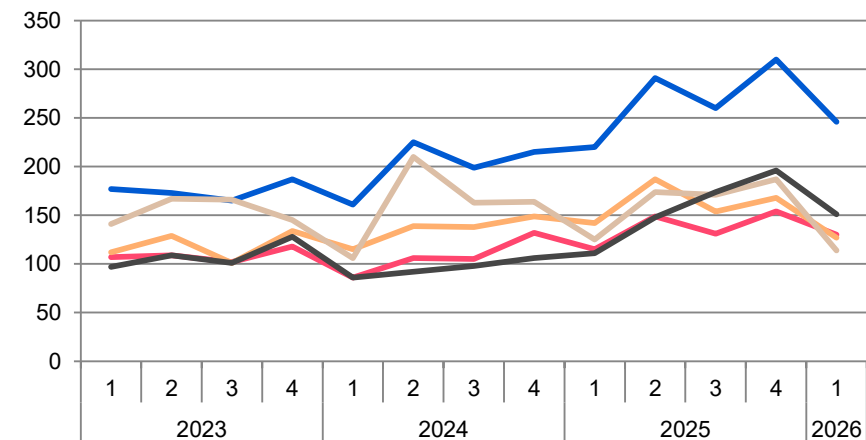
Woningtype	2025-1	2026-1	%-jr
Tussenwoning	220	246	12%
Hoekwoning	115	130	13%
2-onder-1-kap	142	127	-11%
Vrijstaand	125	114	-9%
Appartement	111	151	36%
Totaal	713	768	8%

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 toegevoegd op de vraagprijs.

In de regio Noord-Overijssel staan de in het 1e kwartaal van 2026 te koop staande woningen gemiddeld 56 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 54 dagen.

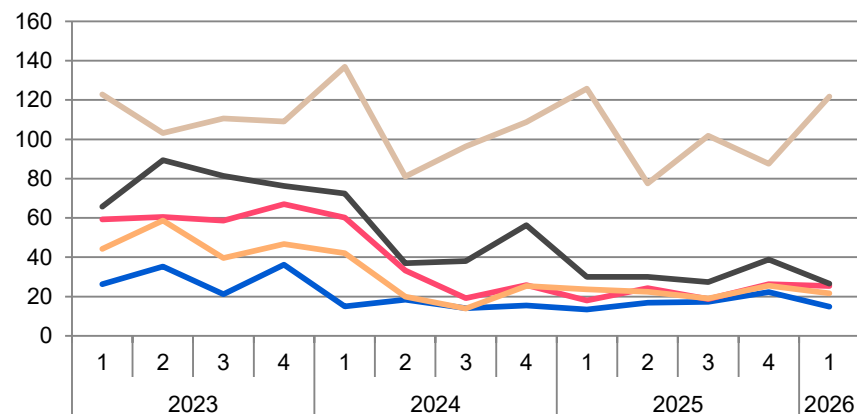
Woningtype	2025-1	2026-1
Tussenwoning	13	15
Hoekwoning	18	25
2-onder-1-kap	24	22
Vrijstaand	126	122
Appartement	30	27
Totaal	61	56

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



56

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. Bijna geen een woning staat nog langer dan een jaar te koop.

In de regio Noord-Overijssel staat 67 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 66 procent van het woningaanbod.

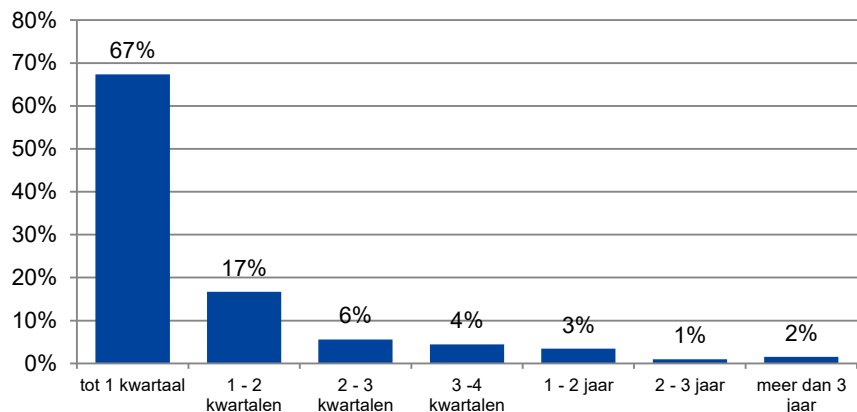
Staat al te koop:	2025-1	2026-1
tot 1 kwartaal	65%	67%
1 - 2 kwartalen	14%	17%
2 - 3 kwartalen	7%	6%
3 -4 kwartalen	4%	4%
1 - 2 jaar	5%	3%
2 - 3 jaar	3%	1%
meer dan 3 jaar	1%	2%

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



67%

Aanbod naar looptijdklasse



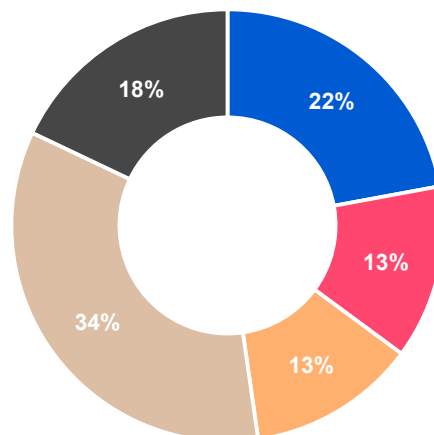


Aanbod vs transacties

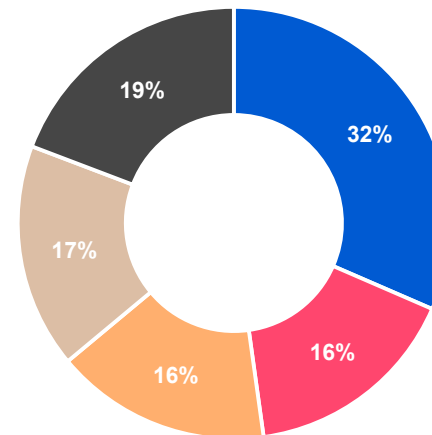
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Noord-Overijssel maken vrijstaande woningen 34 procent uit van het aanbod, versus 17 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 22 procent van het aanbod versus 32 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

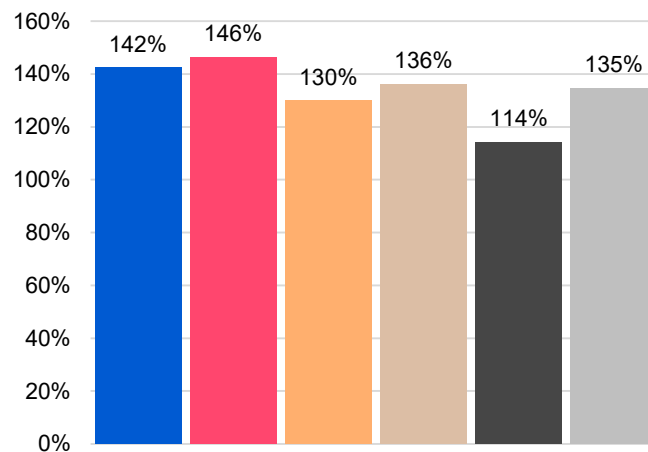


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 141 procent gestegen. In de Noord-Overijssel gaat het om een stijging van 135 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 196 procent gestegen. In de regio Noord-Overijssel gaat het om een stijging van 204 procent. De prijzen van appartementen zijn in Noord-Overijssel sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

