

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht Flevoland

Almere
Dronten
Lelystad
Noordoostpolder
Urk
Zeewolde



brainbay

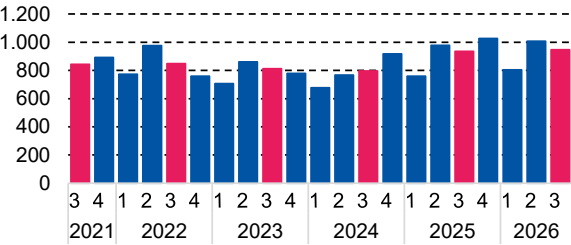


Aantal transacties

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	346	380	329	-5%	-13%
Hoekwoning	149	179	180	21%	0%
2-onder-1-kap	115	134	114	-1%	-15%
Vrijstaand	122	122	124	2%	2%
Appartement	203	191	199	-2%	4%
Totaal	935	1.006	947	1%	-6%

Aantal transacties

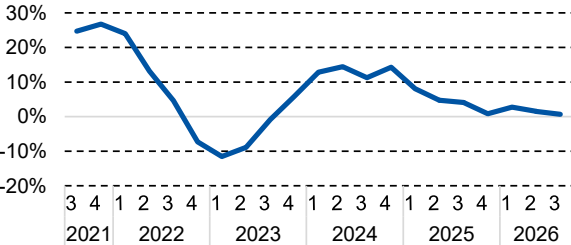


Transactieprijs

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	425	428	423	-0,4%	-1,0%
Hoekwoning	457	454	450	-1,5%	-0,9%
2-onder-1-kap	495	519	549	11,0%	5,7%
Vrijstaand	728	740	748	2,6%	1,1%
Appartement	362	360	353	-2,4%	-2,2%
Totaal	464	469	471	0,7%	-0,1%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

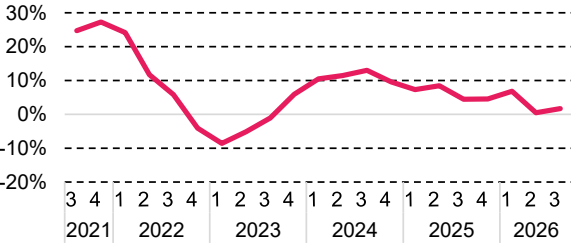


Transactieprijs per m²

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	3.834	3.801	3.846	0,3%	1,2%
Hoekwoning	3.969	3.899	3.891	-2,0%	-0,2%
2-onder-1-kap	3.703	3.932	3.892	5,1%	-1,0%
Vrijstaand	4.399	4.545	4.625	5,1%	1,8%
Appartement	4.806	4.781	4.949	3,0%	3,5%
Totaal	4.124	4.112	4.194	1,7%	1,2%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

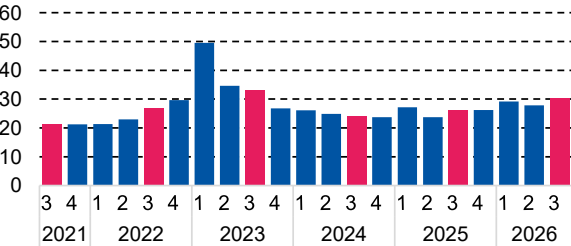


Verkooptijd

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	24	26	27
Hoekwoning	23	27	28
2-onder-1-kap	27	25	31
Vrijstaand	31	31	43
Appartement	28	32	31
Totaal	26	28	31

Verkooptijd in dagen



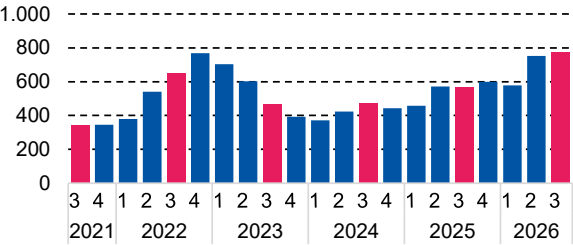


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	156	201	205	31%	2%
Hoekwoning	94	122	136	44%	11%
2-onder-1-kap	80	81	80	0%	-1%
Vrijstaand	119	160	154	29%	-4%
Appartement	115	188	200	74%	6%
Totaal	564	752	774	37%	3%

Aantal in aanbod

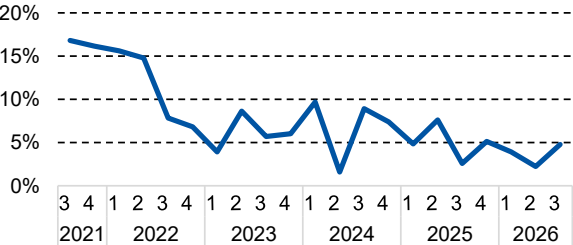


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	409	414	423	3,3%	2,0%
Hoekwoning	431	464	467	8,4%	0,5%
2-onder-1-kap	514	556	552	7,4%	-0,7%
Vrijstaand	807	840	861	6,7%	2,5%
Appartement	365	356	369	1,0%	4,0%
Totaal	503	514	517	4,8%	2,1%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

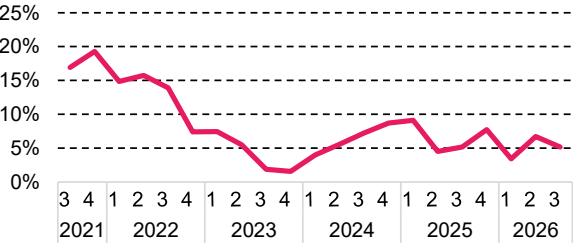


Vraagprijs per m²

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)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.617	3.634	3.739	3,4%	2,9%
Hoekwoning	3.570	3.888	3.917	9,7%	0,7%
2-onder-1-kap	3.659	3.976	3.829	4,6%	-3,7%
Vrijstaand	4.317	4.609	4.656	7,8%	1,0%
Appartement	4.505	4.871	4.601	2,1%	-5,6%
Totaal	3.944	4.229	4.184	5,2%	-0,8%

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

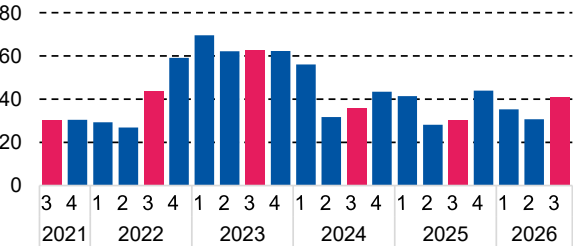


Looptijd aanbod

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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	19	24	26
Hoekwoning	18	31	25
2-onder-1-kap	19	32	26
Vrijstaand	66	50	83
Appartement	25	22	40
Totaal	30	31	41

Looptijd aanbod in dagen



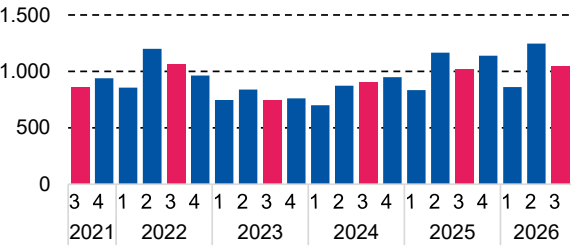


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	360	423	360	0%	-15%
Hoekwoning	179	224	196	9%	-13%
2-onder-1-kap	137	142	119	-13%	-16%
Vrijstaand	131	188	140	7%	-26%
Appartement	208	270	232	12%	-14%
Totaal	1.015	1.247	1.047	3%	-16%

Aantal te koop gezet

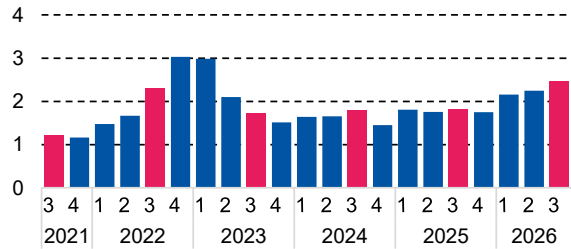


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

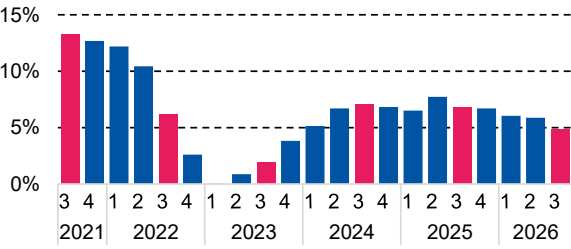


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	95%	92%	91%
Hoekwoning	89%	88%	86%
2-onder-1-kap	83%	90%	80%
Vrijstaand	61%	62%	49%
Appartement	83%	80%	76%
Totaal	85%	85%	80%

% boven de vraagprijs verkocht

