WONING-TRANSACTIES

Q1 2026

Marktoverzicht Noordoost-Noord-Brabant

Den Bosch
Bernheze
Boekel
Boxtel
Heusden
Land van Cuijk
Maashorst
Meierijstad
Oss
Sint-Michielsgestel
Vught

NVM

brainbay

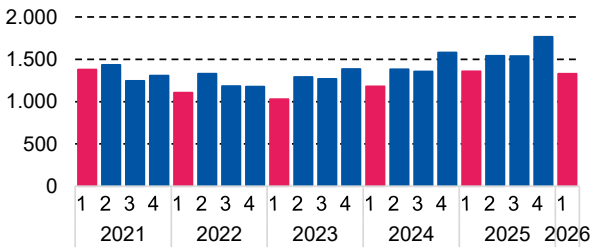
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	306	416	**306**	0%	-26%
Hoekwoning	213	236	**197**	-7%	-16%
2-onder-1-kap	263	359	**268**	2%	-25%
Vrijstaand	260	342	**218**	-16%	-36%
Appartement	316	412	**340**	8%	-18%
Totaal	**1.358**	**1.765**	**1.329**	**-2%**	**-25%**

Aantal transacties

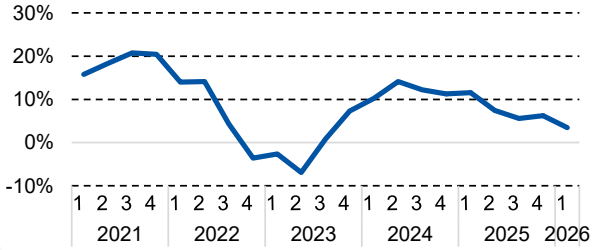


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	433	444	**454**	4,9%	2,2%
Hoekwoning	471	503	**486**	3,2%	-3,4%
2-onder-1-kap	541	562	**567**	4,8%	0,8%
Vrijstaand	740	808	**777**	5,1%	-3,9%
Appartement	393	388	**393**	0,1%	1,2%
Totaal	**509**	**533**	**519**	**3,4%**	**-0,2%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

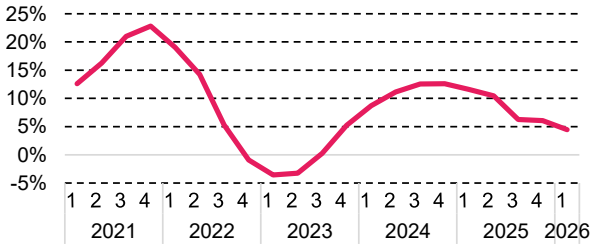


Transactieprijs per m²

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)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.809	4.080	**3.963**	4,0%	-2,9%
Hoekwoning	3.838	4.206	**4.048**	5,5%	-3,7%
2-onder-1-kap	4.040	4.157	**4.126**	2,1%	-0,8%
Vrijstaand	4.021	4.297	**4.406**	9,6%	2,5%
Appartement	5.065	5.187	**5.181**	2,5%	0,4%
Totaal	**4.191**	**4.413**	**4.392**	**4,5%**	**-0,8%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

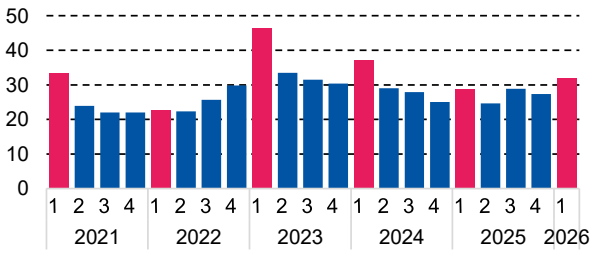


Verkooptijd

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	23	23	**27**
Hoekwoning	26	24	**29**
2-onder-1-kap	26	25	**29**
Vrijstaand	44	39	**43**
Appartement	26	26	**34**
Totaal	**29**	**27**	**32**

Verkooptijd in dagen



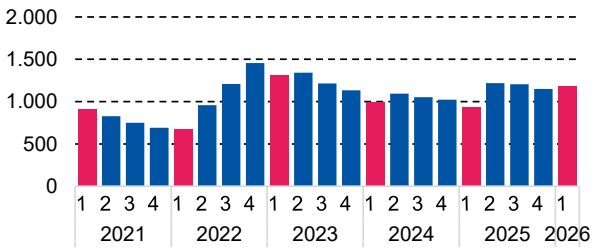
Aanbodcijfers

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	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	138	188	**216**	56%	15%
Hoekwoning	104	139	**139**	33%	0%
2-onder-1-kap	177	202	**237**	34%	17%
Vrijstaand	319	365	**340**	7%	-7%
Appartement	191	254	**254**	33%	0%
Totaal	**929**	**1.148**	**1.186**	**28%**	**3%**

Aantal in aanbod

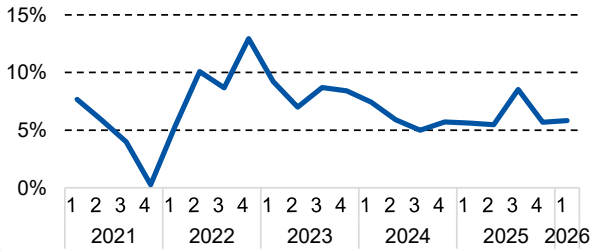


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	434	452	**447**	3,0%	-1,0%
Hoekwoning	449	526	**507**	12,9%	-3,7%
2-onder-1-kap	530	552	**569**	7,4%	3,1%
Vrijstaand	836	891	**855**	2,2%	-4,1%
Appartement	397	418	**425**	8,4%	1,5%
Totaal	**584**	**611**	**591**	**5,8%**	**-1,0%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

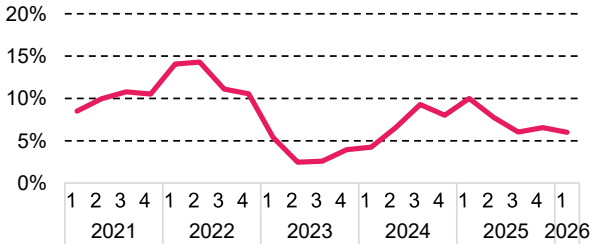


Vraagprijs per m²

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)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.766	3.798	**3.878**	3,0%	2,1%
Hoekwoning	3.828	4.017	**4.004**	4,6%	-0,3%
2-onder-1-kap	3.828	4.070	**4.090**	6,9%	0,5%
Vrijstaand	4.070	4.328	**4.428**	8,8%	2,3%
Appartement	4.805	4.894	**4.999**	4,4%	1,9%
Totaal	**4.103**	**4.283**	**4.333**	**6,0%**	**1,5%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

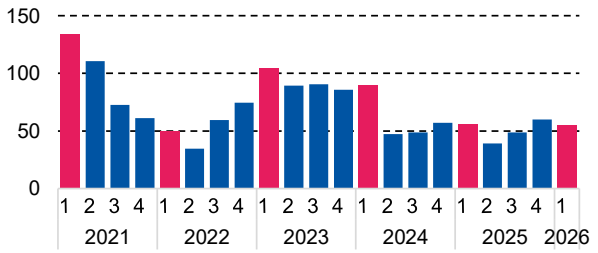


Looptijd aanbod

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	17	38	**20**
Hoekwoning	25	40	**24**
2-onder-1-kap	28	56	**37**
Vrijstaand	111	90	**112**
Appartement	32	47	**40**
Totaal	**56**	**60**	**55**

Looptijd aanbod in dagen

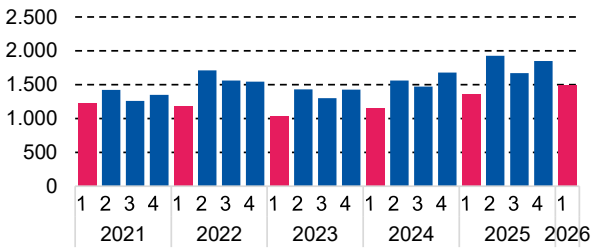


Marktindicatoren

Aantal te koop gezet

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

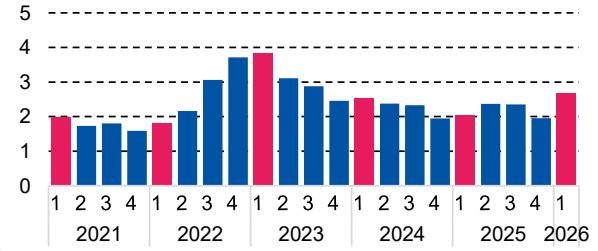
Aantal te koop gezet	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	303	436	**357**	18%	-18%
Hoekwoning	192	257	**213**	11%	-17%
2-onder-1-kap	273	372	**323**	18%	-13%
Vrijstaand	248	350	**234**	-6%	-33%
Appartement	340	434	**359**	6%	-17%
Totaal	**1.356**	**1.849**	**1.486**	**10%**	**-20%**



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.

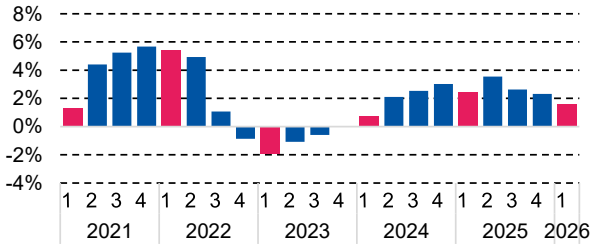
Krapte-indicator	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	1,4	1,4	**2,1**
Hoekwoning	1,5	1,8	**2,1**
2-onder-1-kap	2,0	1,7	**2,7**
Vrijstaand	3,7	3,2	**4,7**
Appartement	1,8	1,8	**2,2**
Totaal	**2,1**	**2,0**	**2,7**



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



% 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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	79%	79%	**71%**
Hoekwoning	63%	67%	**55%**
2-onder-1-kap	59%	62%	**55%**
Vrijstaand	33%	35%	**40%**
Appartement	68%	66%	**58%**
Totaal	**61%**	**62%**	**57%**

