WONING-
TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht
Zuid-Limburg

Beek
Beekdaelen
Brunssum
Eijsden-Margraten
Gulpen-Wittem
Heerlen
Kerkrade
Landgraaf
Maastricht
Meerssen
Simpelveld
Sittard-Geleen
Stein
Vaals
Valkenburg aan de Geul
Voerendaal

NVM

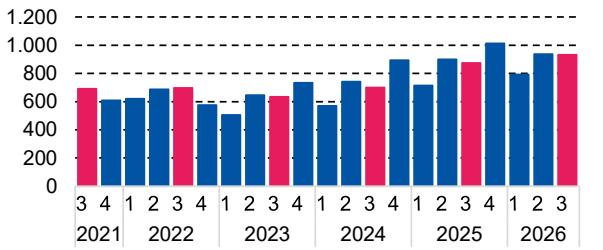
brainbay

Transactiecijfers

Aantal transacties

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

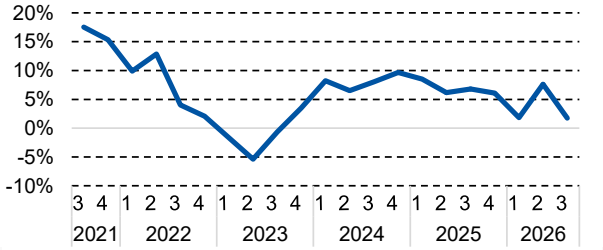
Aantal transacties	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	162	195	**172**	6%	-12%
Hoekwoning	119	120	**138**	16%	15%
2-onder-1-kap	238	254	**237**	0%	-7%
Vrijstaand	164	159	**152**	-7%	-4%
Appartement	191	209	**233**	22%	11%
Totaal	**874**	**937**	**932**	**7%**	**-1%**



Transactieprijs

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

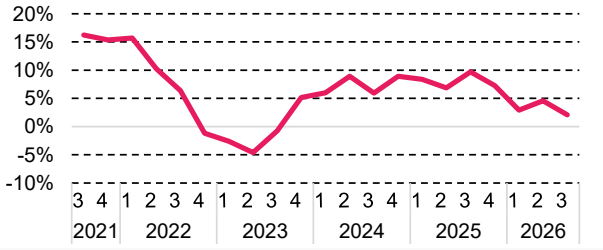
Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	278	302	**306**	10,0%	1,2%
Hoekwoning	294	332	**330**	12,5%	-0,3%
2-onder-1-kap	363	376	**365**	0,4%	-3,1%
Vrijstaand	557	619	**546**	-2,1%	-11,8%
Appartement	270	271	**256**	-6,0%	-5,1%
Totaal	**354**	**373**	**351**	**1,7%**	**-3,9%**



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.

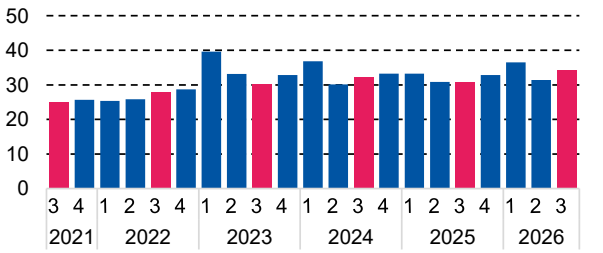
Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.638	2.628	**2.806**	6,4%	6,8%
Hoekwoning	2.753	2.995	**2.912**	5,8%	-2,8%
2-onder-1-kap	2.972	3.178	**3.049**	2,6%	-4,1%
Vrijstaand	3.241	3.490	**3.357**	3,6%	-3,8%
Appartement	3.501	3.322	**3.354**	-4,8%	1,4%
Totaal	**3.046**	**3.125**	**3.110**	**2,1%**	**-0,5%**



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	29	29	**28**
Hoekwoning	31	30	**32**
2-onder-1-kap	29	29	**32**
Vrijstaand	36	33	**46**
Appartement	30	36	**35**
Totaal	**31**	**31**	**34**

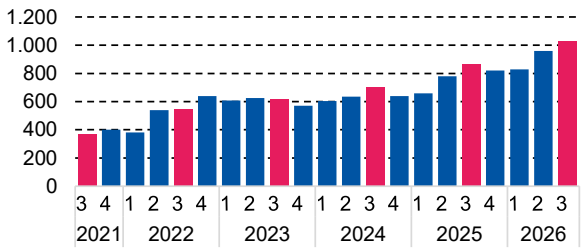


Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

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

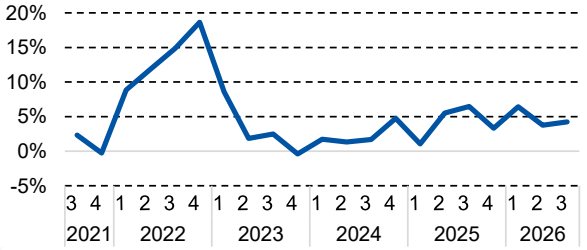
Aantal in aanbod	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	157	143	**164**	4%	14%
Hoekwoning	98	128	**133**	36%	4%
2-onder-1-kap	175	212	**218**	25%	3%
Vrijstaand	203	233	**245**	21%	5%
Appartement	230	243	**266**	16%	10%
Totaal	**863**	**959**	**1.026**	**19%**	**7%**



Vraagprijs

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

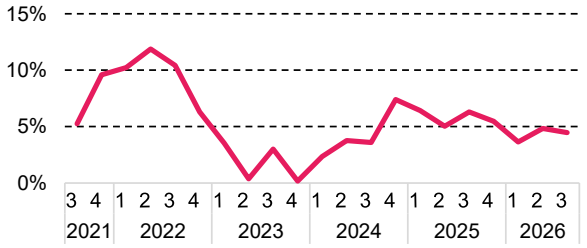
Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	293	321	**317**	8,4%	-1,2%
Hoekwoning	381	379	**391**	2,7%	3,1%
2-onder-1-kap	352	370	**363**	3,1%	-2,0%
Vrijstaand	607	584	**629**	3,6%	7,7%
Appartement	277	268	**286**	3,7%	6,9%
Totaal	**384**	**390**	**403**	**4,2%**	**3,3%**



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.

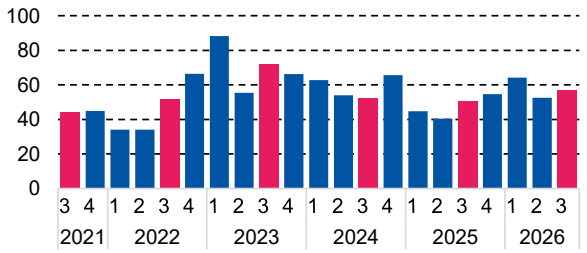
Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.432	2.674	**2.629**	8,1%	-1,7%
Hoekwoning	2.732	2.662	**2.902**	6,2%	9,0%
2-onder-1-kap	2.843	2.838	**2.812**	-1,1%	-0,9%
Vrijstaand	3.046	3.284	**3.296**	8,2%	0,4%
Appartement	3.221	3.089	**3.289**	2,7%	6,9%
Totaal	**2.904**	**2.962**	**3.034**	**4,5%**	**2,5%**



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	35	41	**37**
Hoekwoning	53	56	**53**
2-onder-1-kap	29	40	**28**
Vrijstaand	75	60	**88**
Appartement	55	61	**67**
Totaal	**51**	**52**	**57**



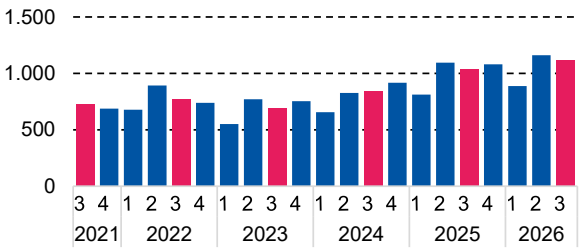
Marktindicatoren

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	204	221	**212**	4%	-4%
Hoekwoning	123	147	**157**	28%	7%
2-onder-1-kap	262	315	**261**	0%	-17%
Vrijstaand	188	217	**193**	3%	-11%
Appartement	256	261	**292**	14%	12%
Totaal	**1.033**	**1.161**	**1.115**	**8%**	**-4%**

Aantal te koop gezet

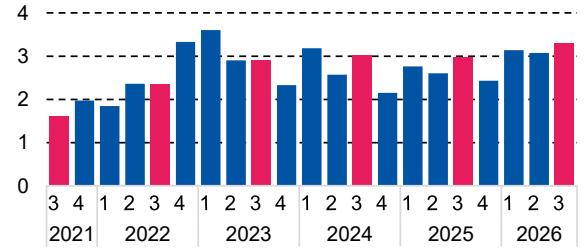


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

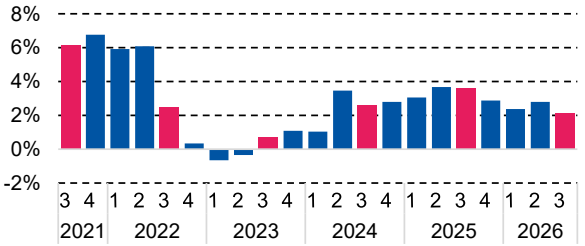


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	75%	69%	**71%**
Hoekwoning	68%	70%	**60%**
2-onder-1-kap	70%	72%	**62%**
Vrijstaand	51%	54%	**41%**
Appartement	75%	63%	**63%**
Totaal	**68%**	**66%**	**60%**

% boven de vraagprijs verkocht

