WONING-
TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht Utrecht

Amersfoort
Baarn
Bunnik
Bunschoten
De Bilt
De Ronde Venen
Eemnes
Houten
IJsselstein
Leusden
Lopik
Montfoort
Nieuwegein
Oudewater
Renswoude
Rhenen
Soest
Stichtse Vecht
Utrecht
Utrechtse Heuvelrug
Veenendaal
Vijfheerenlanden
Wijk bij Duurstede
Woerden
Woudenberg
Zeist

NVM

brainbay

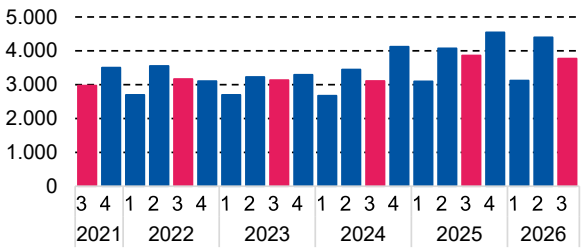
Transactiecijfers

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	1.145	1.377	**1.190**	4%	-14%
Hoekwoning	507	635	**467**	-8%	-26%
2-onder-1-kap	378	441	**404**	7%	-8%
Vrijstaand	296	312	**254**	-14%	-18%
Appartement	1.536	1.630	**1.455**	-5%	-11%
Totaal	**3.862**	**4.395**	**3.771**	**-2%**	**-14%**

Aantal transacties

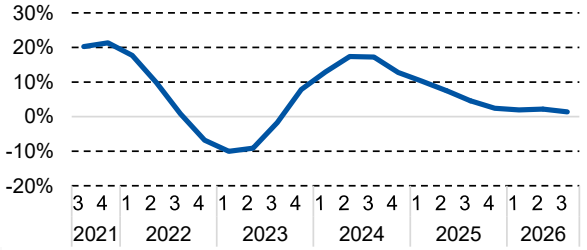


Transactieprijs

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	559	570	**555**	-0,7%	-2,7%
Hoekwoning	585	598	**592**	1,2%	-0,9%
2-onder-1-kap	764	809	**775**	1,3%	-4,2%
Vrijstaand	1.090	1.143	**1.102**	1,2%	-3,6%
Appartement	417	437	**429**	3,1%	-1,3%
Totaal	**567**	**589**	**571**	**1,4%**	**-2,1%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

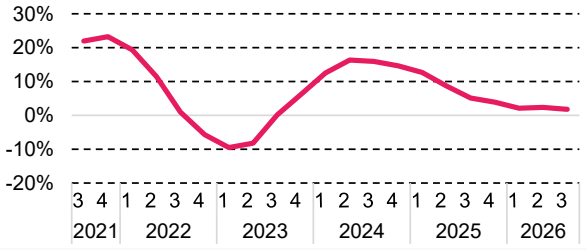


Transactieprijs per m²

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	5.005	5.175	**5.049**	0,9%	-2,4%
Hoekwoning	5.034	5.270	**5.194**	3,2%	-1,4%
2-onder-1-kap	5.549	5.749	**5.524**	-0,4%	-3,9%
Vrijstaand	5.914	6.168	**6.192**	4,7%	0,4%
Appartement	6.051	6.184	**6.135**	2,2%	0,0%
Totaal	**5.548**	**5.691**	**5.614**	**1,8%**	**-1,4%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

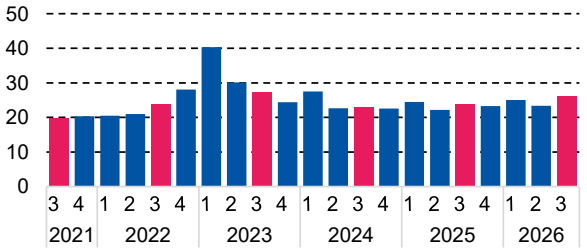


Verkooptijd

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	22	22	**24**
Hoekwoning	24	23	**27**
2-onder-1-kap	26	25	**28**
Vrijstaand	40	31	**46**
Appartement	22	23	**23**
Totaal	**24**	**23**	**26**

Verkooptijd in dagen



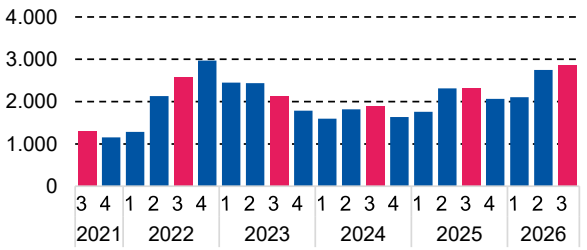
Aanbodcijfers

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	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	544	697	**704**	29%	1%
Hoekwoning	312	328	**365**	17%	11%
2-onder-1-kap	295	345	**350**	19%	2%
Vrijstaand	438	488	**490**	12%	0%
Appartement	731	889	**960**	31%	8%
Totaal	**2.320**	**2.747**	**2.868**	**24%**	**4%**

Aantal in aanbod

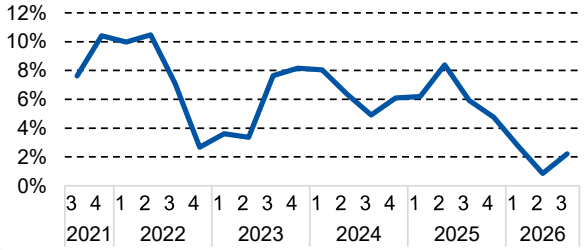


Vraagprijs

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	527	537	**550**	4,3%	2,5%
Hoekwoning	586	595	**596**	1,8%	0,3%
2-onder-1-kap	795	762	**795**	0,0%	4,3%
Vrijstaand	1.412	1.319	**1.395**	-1,2%	5,8%
Appartement	417	433	**429**	3,6%	-0,8%
Totaal	**701**	**677**	**689**	**2,2%**	**1,9%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

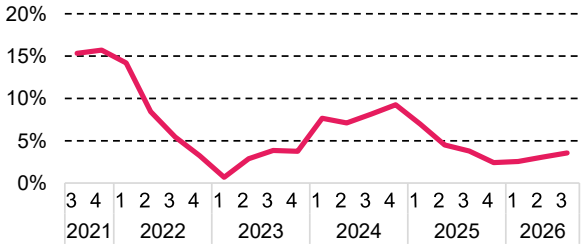


Vraagprijs per m²

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	4.691	4.763	**4.818**	2,7%	1,2%
Hoekwoning	4.749	4.878	**4.926**	3,7%	1,0%
2-onder-1-kap	5.304	5.355	**5.441**	2,6%	1,6%
Vrijstaand	5.954	6.149	**6.321**	6,2%	2,8%
Appartement	5.553	5.611	**5.671**	3,1%	1,1%
Totaal	**5.287**	**5.372**	**5.450**	**3,6%**	**1,4%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

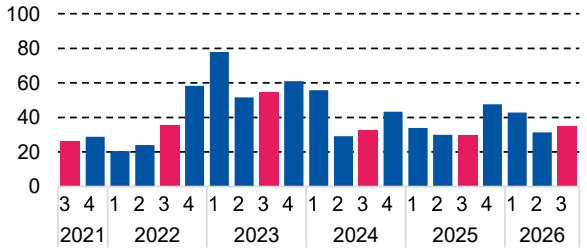


Looptijd aanbod

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	14	20	**18**
Hoekwoning	19	25	**21**
2-onder-1-kap	20	28	**23**
Vrijstaand	85	69	**103**
Appartement	18	23	**24**
Totaal	**30**	**31**	**35**

Looptijd aanbod in dagen

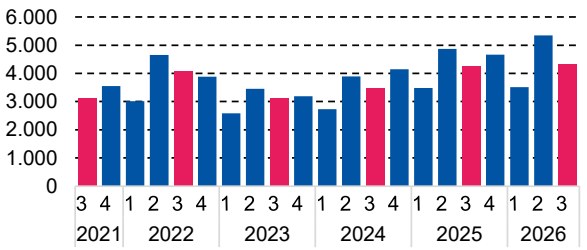


Marktindicatoren

Aantal te koop gezet

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

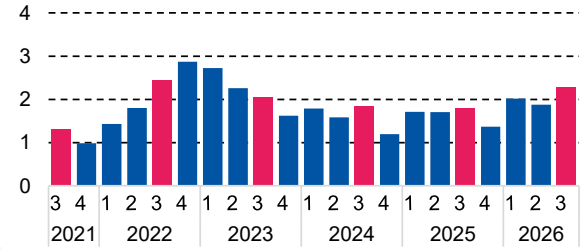
Aantal te koop gezet	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.257	1.652	**1.298**	3%	-21%
Hoekwoning	553	740	**555**	0%	-25%
2-onder-1-kap	441	596	**449**	2%	-25%
Vrijstaand	357	466	**320**	-10%	-31%
Appartement	1.653	1.891	**1.713**	4%	-9%
Totaal	**4.261**	**5.345**	**4.335**	**2%**	**-19%**



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.

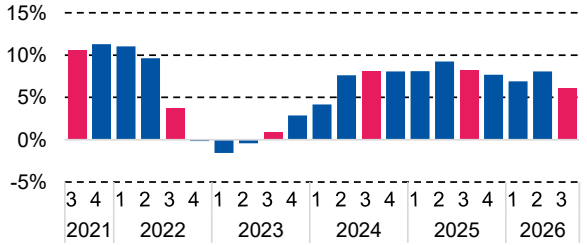
Krapte-indicator	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	1,4	1,5	**1,8**
Hoekwoning	1,8	1,5	**2,3**
2-onder-1-kap	2,3	2,3	**2,6**
Vrijstaand	4,4	4,7	**5,8**
Appartement	1,4	1,6	**2,0**
Totaal	**1,8**	**1,9**	**2,3**



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	9,7%	8,9%	**7,1%**
Hoekwoning	6,3%	6,0%	**4,1%**
2-onder-1-kap	3,4%	4,0%	**2,0%**
Vrijstaand	-0,6%	0,0%	**-1,1%**
Appartement	10,7%	10,8%	**8,3%**
Totaal	**8,3%**	**8,1%**	**6,1%**



% 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	87%	87%	**83%**
Hoekwoning	81%	77%	**74%**
2-onder-1-kap	70%	68%	**59%**
Vrijstaand	41%	45%	**39%**
Appartement	85%	84%	**81%**
Totaal	**80%**	**80%**	**76%**

