

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht Veluwe

Apeldoorn
Barneveld
Ede
Elburg
Epe
Ermelo
Harderwijk
Hattem
Heerde
Nijkerk
Nunspeet
Oldebroek
Putten
Scherpenzeel
Voorst
Wageningen



brainbay

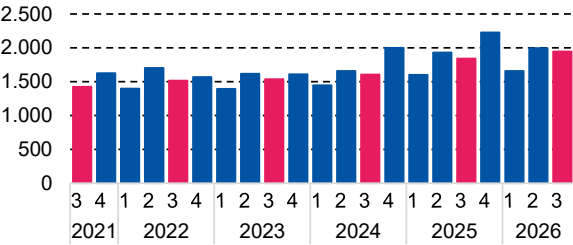


Aantal transacties

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	477	515	504	6%	-2%
Hoekwoning	264	309	264	0%	-15%
2-onder-1-kap	266	311	320	20%	3%
Vrijstaand	406	410	420	4%	3%
Appartement	429	451	438	2%	-3%
Totaal	1.842	1.996	1.946	6%	-3%

Aantal transacties

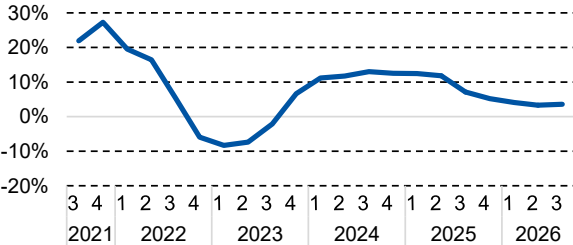


Transactieprijs

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	450	471	468	3,9%	-0,6%
Hoekwoning	494	525	515	4,3%	-1,9%
2-onder-1-kap	594	641	619	4,1%	-3,5%
Vrijstaand	822	843	843	2,6%	0,1%
Appartement	343	355	355	3,3%	-0,4%
Totaal	534	556	555	3,6%	-1,1%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

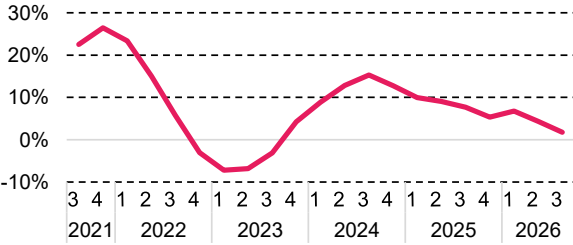


Transactieprijs per m²

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	4.044	4.241	4.170	3,1%	-1,7%
Hoekwoning	4.283	4.518	4.388	2,5%	-2,9%
2-onder-1-kap	4.602	4.804	4.745	3,1%	-1,2%
Vrijstaand	5.160	5.403	5.218	1,1%	-3,4%
Appartement	4.970	4.884	4.959	-0,4%	1,2%
Totaal	4.620	4.756	4.698	1,8%	-1,5%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

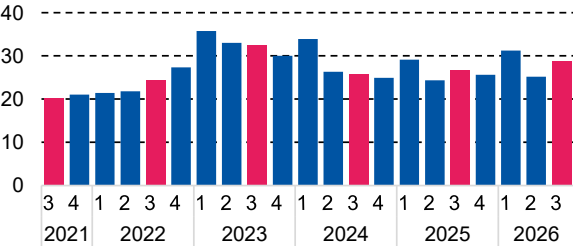


Verkooptijd

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	22
Hoekwoning	24	23	26
2-onder-1-kap	24	24	27
Vrijstaand	38	31	41
Appartement	24	26	28
Totaal	27	25	29

Verkooptijd in dagen



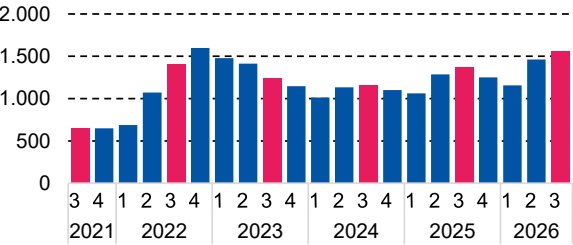


Aantal in aanbod

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	189	208	233	23%	12%
Hoekwoning	139	177	212	52%	20%
2-onder-1-kap	180	211	183	1%	-13%
Vrijstaand	597	582	594	-1%	2%
Appartement	267	285	341	28%	20%
Totaal	1.372	1.463	1.563	14%	7%

Aantal in aanbod

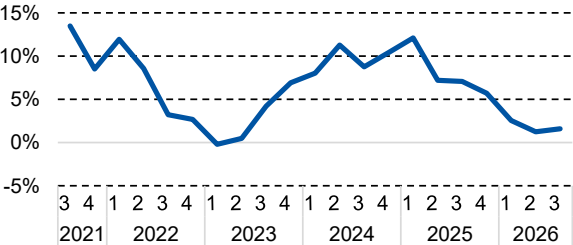


Vraagprijs

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	427	449	452	5,8%	0,8%
Hoekwoning	515	512	501	-2,8%	-2,3%
2-onder-1-kap	574	614	643	11,9%	4,6%
Vrijstaand	981	927	945	-3,7%	1,9%
Appartement	357	396	379	6,2%	-4,2%
Totaal	683	660	652	1,6%	0,2%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

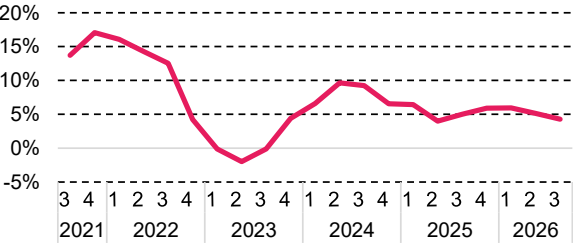


Vraagprijs per m²

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	3.760	3.991	3.998	6,3%	0,2%
Hoekwoning	4.118	4.318	4.214	2,3%	-2,4%
2-onder-1-kap	4.428	4.637	4.703	6,2%	1,4%
Vrijstaand	5.180	5.173	5.368	3,6%	3,8%
Appartement	4.489	4.650	4.664	4,1%	-0,1%
Totaal	4.644	4.722	4.775	4,3%	1,3%

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

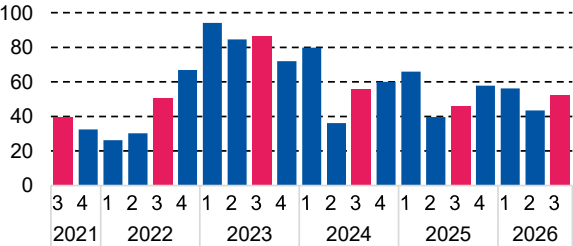


Looptijd aanbod

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	13	18	18
Hoekwoning	20	36	23
2-onder-1-kap	19	27	28
Vrijstaand	79	59	92
Appartement	26	47	39
Totaal	46	43	52

Looptijd aanbod in dagen



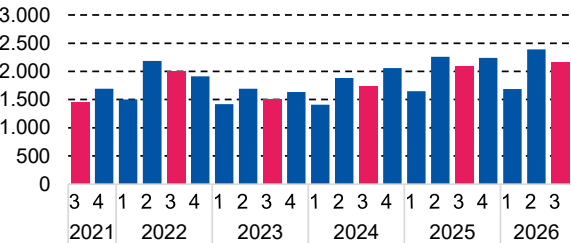


Aantal te koop gezet

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	500	566	547	9%	-3%
Hoekwoning	278	356	298	7%	-16%
2-onder-1-kap	294	381	312	6%	-18%
Vrijstaand	526	588	484	-8%	-18%
Appartement	492	497	519	5%	4%
Totaal	2.090	2.388	2.160	3%	-10%

Aantal te koop gezet

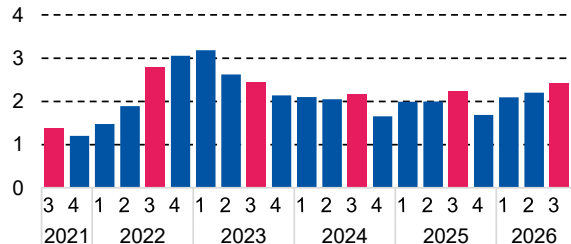


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

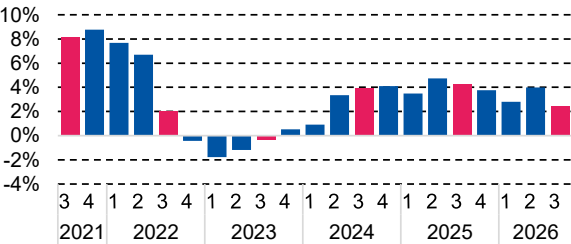


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	84%	85%	81%
Hoekwoning	77%	78%	67%
2-onder-1-kap	72%	74%	62%
Vrijstaand	41%	43%	36%
Appartement	73%	73%	65%
Totaal	69%	71%	63%

% boven de vraagprijs verkocht

