WONING-TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht

Waterland

NVM

brainbay

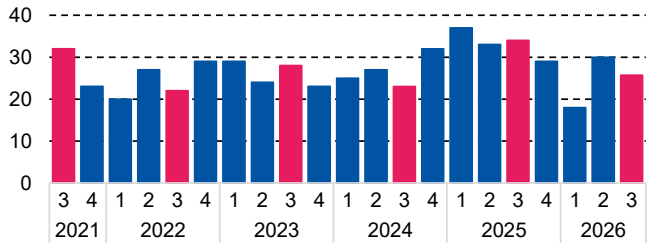
Transactiecijfers

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	11	15	**10**	-5%	-30%
Hoekwoning	8	5	**5**	-35%	5%
2-onder-1-kap	5	3	**1**	-79%	-65%
Vrijstaand	7	3	**8**	13%	165%
Appartement	3	4	**1**	-65%	-74%
Totaal	**34**	**30**	**26**	**-24%**	**-14%**

Aantal transacties

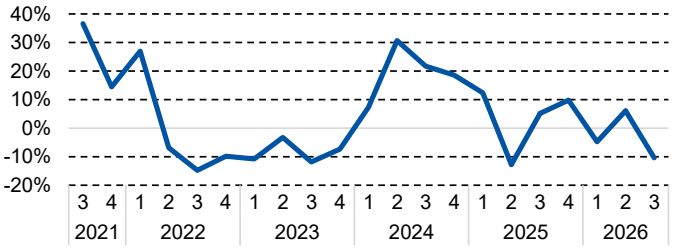


Transactieprijs

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	575	477	**528**	-8,2%	10,6%
Hoekwoning	504	580	**435**	-13,8%	-25,0%
2-onder-1-kap	610	861	**400**	-34,4%	-53,5%
Vrijstaand	978	625	**956**	-2,3%	53,0%
Appartement	383	289	**395**	3,3%	45,2%
Totaal	**630**	**522**	**631**	**-10,4%**	**4,4%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

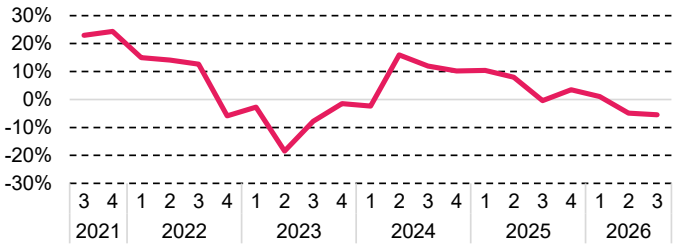


Transactieprijs per m²

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	4.646	4.503	**4.588**	-1,2%	1,9%
Hoekwoning	5.048	5.050	**4.888**	-3,2%	-3,2%
2-onder-1-kap	7.171	4.930	**4.255**	-40,7%	-13,7%
Vrijstaand	6.358	5.786	**6.461**	1,6%	11,7%
Appartement	4.500	5.597	**4.817**	7,0%	-11,5%
Totaal	**5.452**	**4.911**	**5.223**	**-5,4%**	**0,7%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

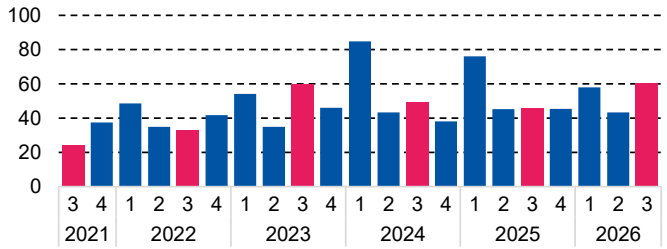


Verkooptijd

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	40	30	**36**
Hoekwoning	37	41	**82**
2-onder-1-kap	56	31	**172**
Vrijstaand	56	125	**68**
Appartement	52	43	**27**
Totaal	**46**	**43**	**60**

Verkooptijd in dagen



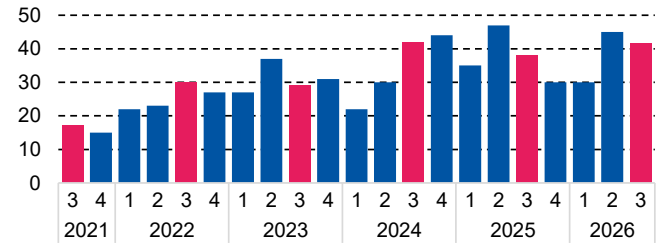
Aanbodcijfers

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	8	10	**8**	-5%	-24%
Hoekwoning	5	9	**10**	102%	12%
2-onder-1-kap	2	3	**2**	-2%	-35%
Vrijstaand	17	20	**19**	12%	-5%
Appartement	6	3	**3**	-51%	-2%
Totaal	**38**	**45**	**42**	**10%**	**-7%**

Aantal in aanbod

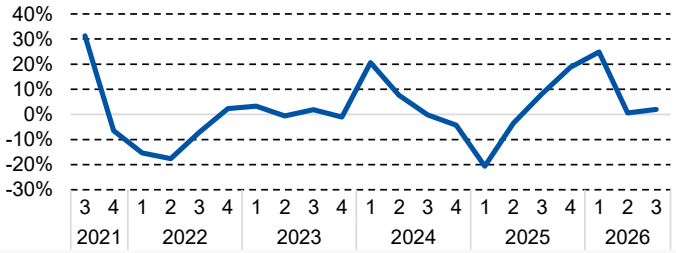


Vraagprijs

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	495	545	**521**	5,3%	-4,4%
Hoekwoning	775	498	**539**	-30,5%	8,1%
2-onder-1-kap	598	450	**610**	2,1%	35,6%
Vrijstaand	1.176	1.136	**1.252**	6,4%	10,2%
Appartement	300	488	**491**	63,2%	0,4%
Totaal	**811**	**788**	**862**	**1,9%**	**7,3%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

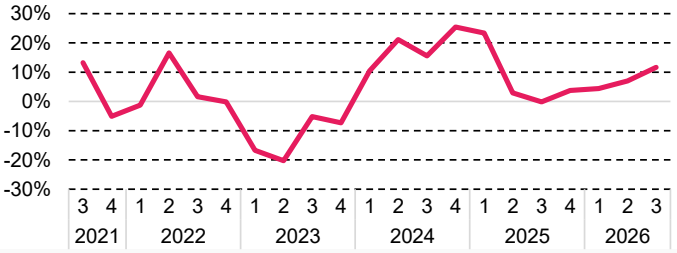


Vraagprijs per m²

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	4.042	4.716	**4.236**	4,8%	-10,2%
Hoekwoning	4.669	4.612	**4.493**	-3,8%	-2,6%
2-onder-1-kap	5.143	5.408	**6.024**	17,1%	11,4%
Vrijstaand	6.502	7.275	**7.914**	21,7%	8,8%
Appartement	5.250	5.676	**6.034**	10,2%	2,0%
Totaal	**5.474**	**5.943**	**6.193**	**11,6%**	**1,8%**

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

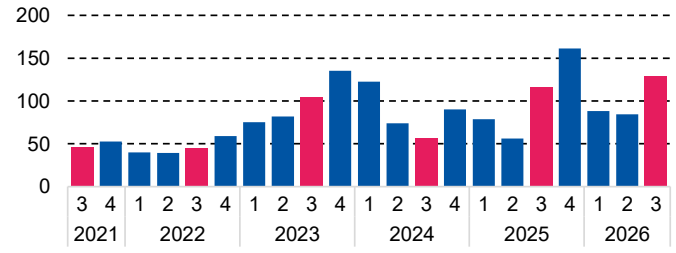


Looptijd aanbod

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	70	38	**65**
Hoekwoning	426	136	**154**
2-onder-1-kap	220	94	**437**
Vrijstaand	67	54	**117**
Appartement	23	279	**79**
Totaal	**116**	**85**	**129**

Looptijd aanbod in dagen



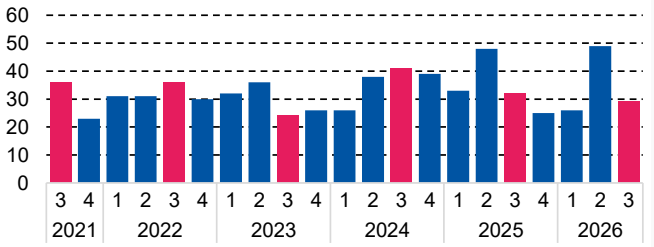
Marktindicatoren

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	10	19	**10**	0%	-47%
Hoekwoning	3	9	**6**	100%	-33%
2-onder-1-kap	3	3			
Vrijstaand	10	15	**10**	0%	-33%
Appartement	6	3	**3**	-50%	0%
Totaal	**32**	**49**	**29**	**-9%**	**-41%**

Aantal te koop gezet

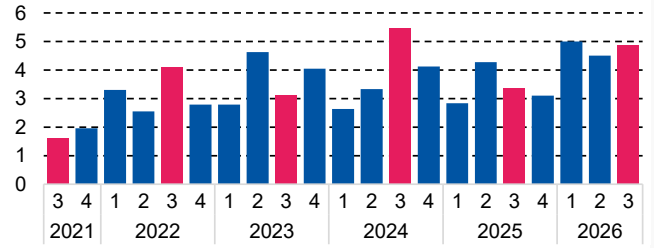


Krapte-indicator

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	2,2	2,0	**2,2**
Hoekwoning	1,9	5,4	**5,8**
2-onder-1-kap	1,2	3,0	**5,6**
Vrijstaand	7,3	20,0	**7,2**
Appartement	6,0	2,3	**8,3**
Totaal	**3,4**	**4,5**	**4,9**

Krapte-indicator

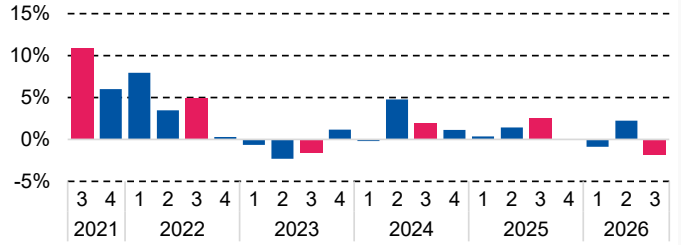


Vraag-verkoopprijsverschil

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	2,7%	2,8%	**1,5%**
Hoekwoning	7,4%	0,0%	**-3,3%**
2-onder-1-kap	2,7%	8,3%	**-11,1%**
Vrijstaand	-2,5%	-4,7%	**-4,4%**
Appartement	0,6%	3,5%	**0,0%**
Totaal	**2,5%**	**2,2%**	**-1,9%**

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	64%	60%	**60%**
Hoekwoning	75%	40%	**20%**
2-onder-1-kap	80%	67%	
Vrijstaand	14%		**25%**
Appartement	67%	50%	
Totaal	**59%**	**50%**	**36%**

% boven de vraagprijs verkocht

