

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

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



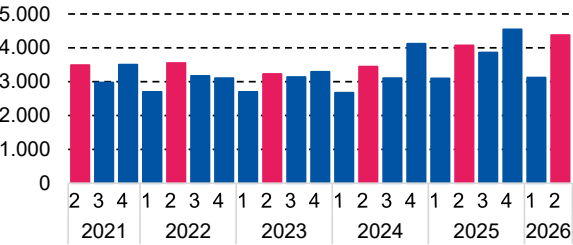


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.250	927	1.387	11%	50%
Hoekwoning	568	429	629	11%	47%
2-onder-1-kap	470	330	441	-6%	34%
Vrijstaand	262	174	299	14%	72%
Appartement	1.522	1.265	1.620	6%	28%
Totaal	4.072	3.125	4.377	7%	40%

Aantal transacties

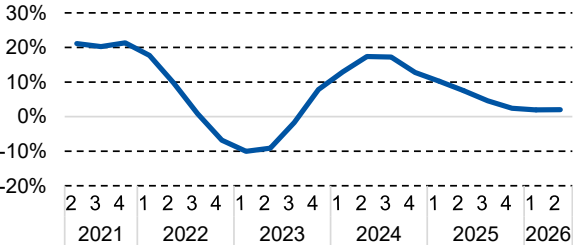


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	560	550	567	1,3%	3,2%
Hoekwoning	612	580	596	-2,6%	2,8%
2-onder-1-kap	778	773	806	3,7%	4,2%
Vrijstaand	1.106	1.126	1.134	2,5%	0,7%
Appartement	421	418	438	3,8%	4,1%
Totaal	575	556	586	2,0%	3,4%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

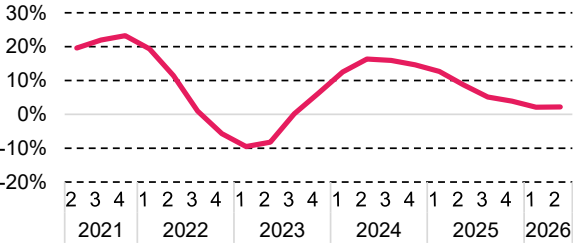


Transactieprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.088	5.006	5.168	1,6%	3,2%
Hoekwoning	5.140	5.163	5.259	2,3%	1,9%
2-onder-1-kap	5.529	5.462	5.711	3,3%	4,6%
Vrijstaand	6.030	6.066	6.154	2,0%	1,4%
Appartement	6.024	5.884	6.170	2,3%	4,2%
Totaal	5.556	5.490	5.674	2,2%	3,4%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

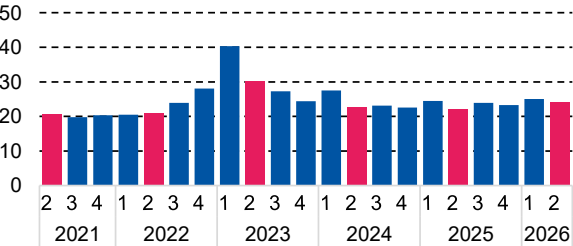


Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	21	23	23
Hoekwoning	22	24	25
2-onder-1-kap	23	29	25
Vrijstaand	30	47	31
Appartement	22	23	23
Totaal	22	25	24

Verkooptijd in dagen



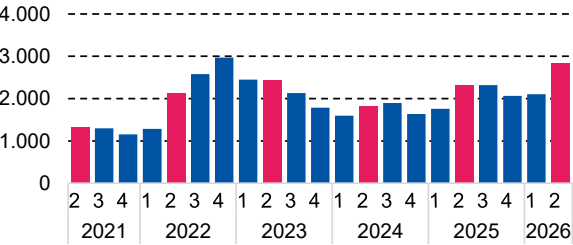


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	515	497	692	34%	39%
Hoekwoning	315	260	363	15%	39%
2-onder-1-kap	279	222	346	24%	56%
Vrijstaand	440	383	505	15%	32%
Appartement	765	739	919	20%	24%
Totaal	2.314	2.101	2.824	22%	34%

Aantal in aanbod

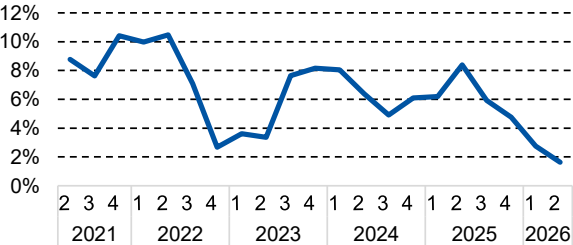


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	527	525	549	4,1%	4,5%
Hoekwoning	589	562	597	1,5%	6,3%
2-onder-1-kap	753	750	775	2,9%	3,4%
Vrijstaand	1.441	1.342	1.358	-5,8%	1,2%
Appartement	411	433	425	3,8%	-1,0%
Totaal	698	670	687	1,6%	2,1%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

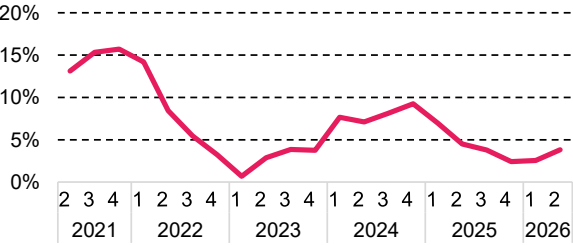


Vraagprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.561	4.719	4.791	5,0%	1,5%
Hoekwoning	4.673	4.852	4.920	5,3%	1,4%
2-onder-1-kap	5.360	5.263	5.397	0,7%	2,6%
Vrijstaand	5.917	6.011	6.234	5,4%	3,7%
Appartement	5.542	5.561	5.643	2,6%	1,6%
Totaal	5.255	5.324	5.417	3,8%	2,0%

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

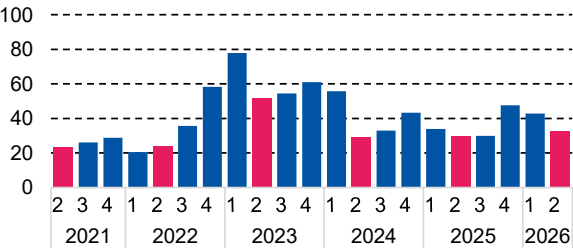


Looptijd aanbod

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	16	17	24
Hoekwoning	20	23	25
2-onder-1-kap	23	41	27
Vrijstaand	74	133	70
Appartement	20	21	24
Totaal	30	43	33

Looptijd aanbod in dagen



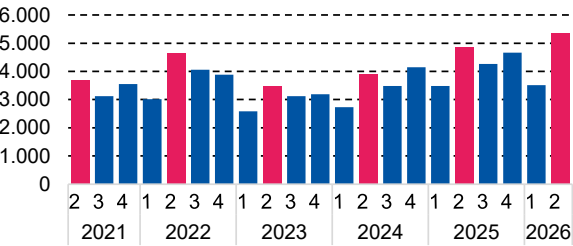


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.444	1.049	1.652	14%	57%
Hoekwoning	709	461	740	4%	61%
2-onder-1-kap	565	339	595	5%	76%
Vrijstaand	397	231	467	18%	102%
Appartement	1.752	1.428	1.898	8%	33%
Totaal	4.867	3.508	5.352	10%	53%

Aantal te koop gezet

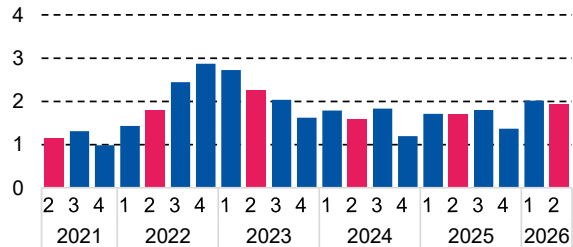


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

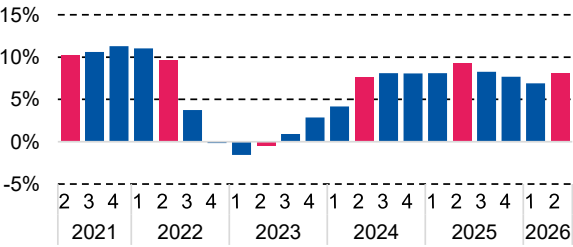


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	10,8%	7,5%	8,9%
Hoekwoning	8,7%	5,7%	6,1%
2-onder-1-kap	4,8%	2,2%	4,1%
Vrijstaand	0,0%	-0,9%	0,0%
Appartement	11,1%	9,1%	10,6%
Totaal	9,2%	6,9%	8,1%

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	91%	84%	87%
Hoekwoning	84%	77%	77%
2-onder-1-kap	72%	61%	68%
Vrijstaand	43%	41%	45%
Appartement	85%	82%	84%
Totaal	83%	77%	80%

% boven de vraagprijs verkocht

