Hans Janssen
Makelaars



Kwartaalanalyse
Q3 2026

WIJ HEBBEN DE KENNIS IN HUIS

In deze kwartaalupdate delen we onze nieuwste inzichten op basis van de woningmarktcijfers van het afgelopen kwartaal.

Met onze eigen woningmarktconsultant Lysette volgen we de cijfers op de voet, duiken we in de trends en vertalen we data naar inzichten die ertoe doen. Geen standaardverhaal, maar concrete kennis die we actief met jou delen.

WONINGMARKTCONSULTANT LYSETTE AAN HET WOORD:

Landelijk - Nieuwbouw
De nieuwbouwmarkt koelt qua verkoopvolume af, terwijl het aanbod verder groeit. De markt reageert vooral door kleiner en meer gestapeld te bouwen, maar dat vertaalt zich nog niet in lagere absolute prijsniveaus. Voor nieuwe gebiedsontwikkelingen vergroot dit het belang van scherpe product-marktcombinaties en samenwerking met corporaties en (institutionele) beleggers: compact waar het kan, grondgebonden waar aantoonbare vraag is en vooral sturen op betaalbare maandlasten in plaats van uitsluitend op prijs per m².

Landelijk – Bestaande bouw
De Nederlandse woningmarkt laat een verdere verschuiving zien naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod. Het aantal transacties neemt op kwartaalbasis af, terwijl het beschikbare aanbod groeit en de prijsstijging afvlakt. Kopers krijgen meer keuze en bieden minder vaak boven de vraagprijs, maar met een krapte-indicator van 2,8 blijft de markt relatief krap. De woningmarkt beweegt daarmee geleidelijk van een uitgesproken verkopersmarkt naar een markt waarin prijsstelling, woningkwaliteit en presentatie steeds bepalender worden voor het verkoopsucces.

Regio Nijmegen – Bestaande bouw
De bestaande woningmarkt in Nijmegen laat een lichte afkoeling zien, maar blijft duidelijk krapper dan de landelijke markt. Het aantal verkopen daalt en het woningaanbod groeit, waardoor kopers iets meer keuze krijgen. Tegelijkertijd blijven appartementen een belangrijk deel van de markt vormen en stijgt de prijs per m² verder. Ondanks de afnemende prijsstijging wordt nog altijd 80% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Nijmegen blijft daarmee een markt met een sterke vraag, waarin het aanbod nog onvoldoende ruimte biedt voor een structureel evenwicht tussen vraag en aanbod.



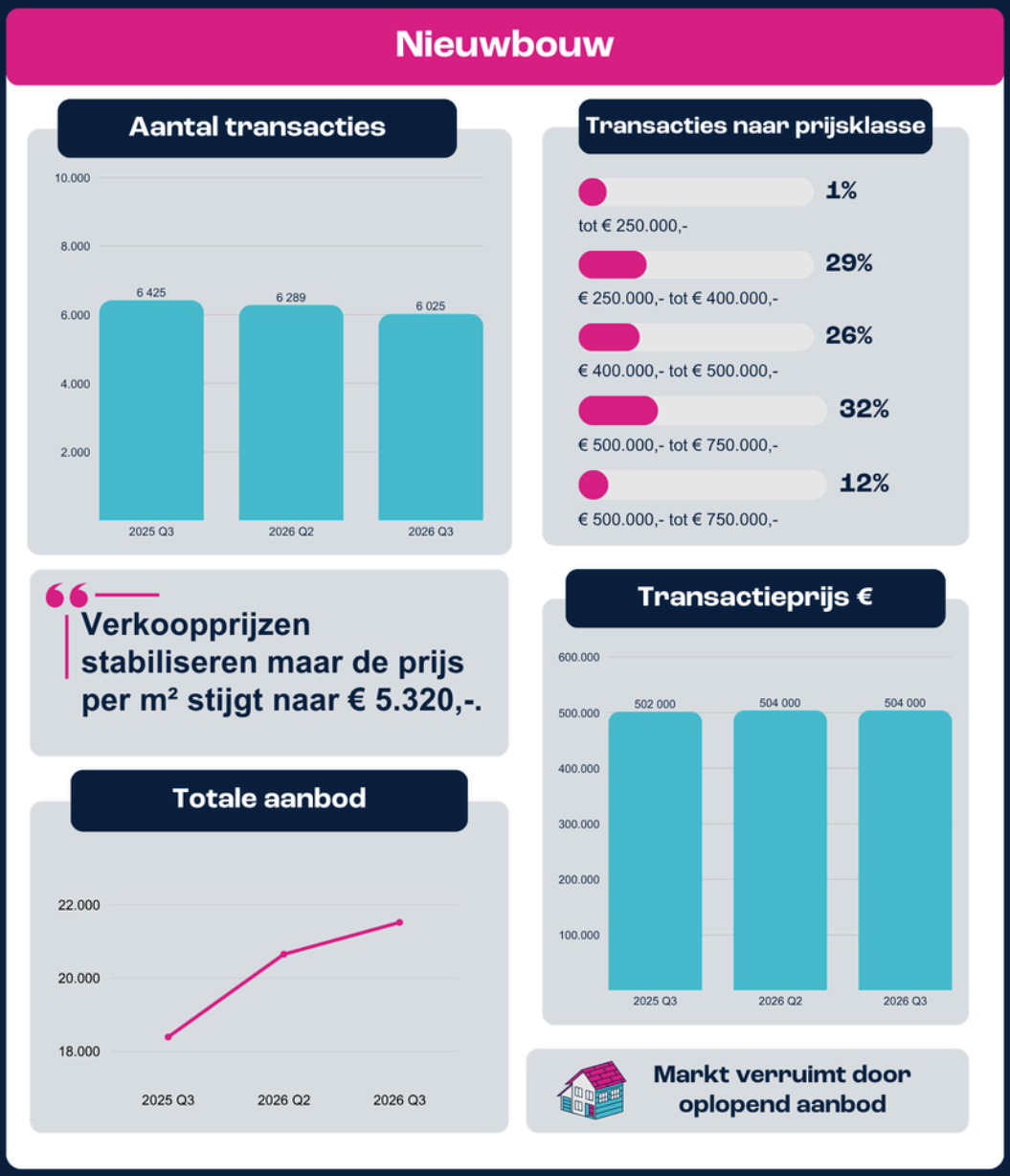
WONINGMARKTCONSULTANT

Lysette Bosch
Als woningmarktconsultant denk je mee over de opzet van nieuwe woningbouwlocaties, over de keus van de te bouwen woningen en over de invulling van herbestemmings- en stadsvernieuwingsprojecten.

Meer weten over de woningmarkt in regio Nijmegen?

Neem contact op met Lysette via l.bosch@livwonen.nl of lysette.bosch@hansjanssen.nl

ANALYSE NIEUWBOUW



LANDELIJK Q3 2026

- **Nieuwbouwverkopen nemen verder af**
  In het derde kwartaal zijn 6.025 nieuwbouwwoningen verkocht, 4% minder dan in Q2 en 6% minder dan een jaar geleden.
- **Verkoopprijzen stabiliseren, maar prijs per m² stijgt**
  De mediane transactieprijs bedraagt €504.000, gelijk aan vorig kwartaal en slechts 1,3% hoger dan een jaar geleden. Tegelijkertijd stijgt de mediane prijs per m² met 4,8% op jaarbasis naar €5.320 per m².
- **Markt verruimt door oplopend aanbod**
  Het beschikbare nieuwbouwaanbod loopt op naar 21.517 woningen, een stijging van 17% ten opzichte van vorig jaar en 4% ten opzichte van Q2. Vooral het aanbod appartementen groeit sterk (+25% jaar-op-jaar) en vormt inmiddels 63% van het totale nieuwbouwaanbod.
- **Vraagprijzen lopen verder weg van transactieprijzen**
  De mediane vraagprijs stijgt naar €544.000, 8% hoger dan een jaar geleden, terwijl de gerealiseerde transactieprijs slechts 1,3% stijgt. Het verschil tussen vraag- en transactieprijs wijst erop dat het prijsniveau van nieuw aanbod sneller oploopt dan wat daadwerkelijk wordt verkocht.
- **Betaalbaarheid blijft het belangrijkste spanningsveld**
  Slechts 30% van de transacties vindt plaats onder €400.000, terwijl dit in 2022 nog 35% was; woningen onder €250.000 zijn met 1% vrijwel uit de nieuwbouwmarkt verdwenen. Tegelijkertijd zit 44% van de verkopen boven €500.000, waardoor de markt steeds sterker balanceert tussen kleinere woningen enerzijds en hoge absolute prijsniveaus anderzijds.

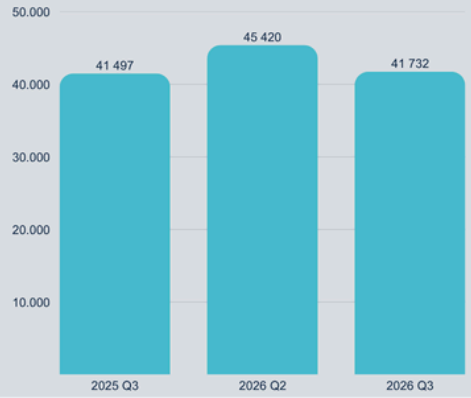
LANDELIJK Q3 2026

- **Woningverkopen dalen na sterk tweede kwartaal**
  In het derde kwartaal zijn 41.732 bestaande woningen verkocht, 8% minder dan vorig kwartaal, maar 1% meer dan een jaar geleden.
- **Prijsstijging vlakt verder af**
  De mediane transactieprijs bedraagt €503.000, een daling van 1,3% ten opzichte van vorig kwartaal, maar nog altijd 1,8% hoger dan een jaar geleden. Ook de mediane prijs per m² daalt op kwartaalbasis met 1,1% naar €4.771, wat wijst op een verdere afkoeling van de prijsontwikkeling.
- **Woningaanbod groeit fors**
  Het beschikbare woningaanbod stijgt naar 39.001 woningen, een toename van 24% op jaarbasis en 6% ten opzichte van vorig kwartaal.
- **Verkooptijden lopen verder op**
  De gemiddelde verkooptijd loopt op van 27 naar 31 dagen, tegenover 29 dagen een jaar geleden.
- **Meer keuze voor woningkopers**
  De krapte-indicator stijgt van 2,4 naar 2,8, tegenover 2,3 een jaar geleden, wat wijst op een geleidelijke verruiming van de woningmarkt.
- **Overbieden neemt verder af**
  Steeds minder woningen worden boven de vraagprijs verkocht. Dit aandeel daalt van 72% naar 66%. Ook wordt er minder overboden: gemiddeld 3,3% boven de vraagprijs, tegenover 4,6% vorig kwartaal.

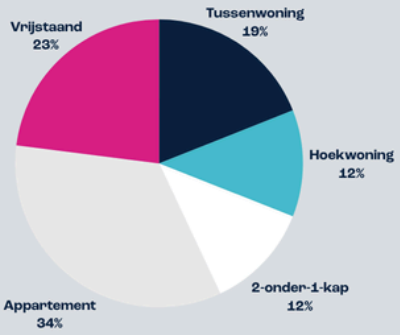
ANALYSE BESTAANDE BOUW

Bestaande bouw

Aantal transacties



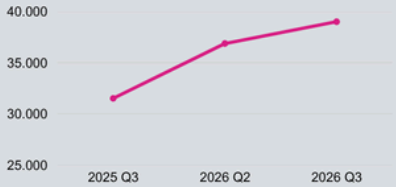
Aanbod naar woningtype



Verkooptijd in dagen

Verkooptijden lopen op,
een woning staat gemiddeld 31 dagen te koop

Totale aanbod



Transactieprijs €



Prijsstijging vlakt verder af

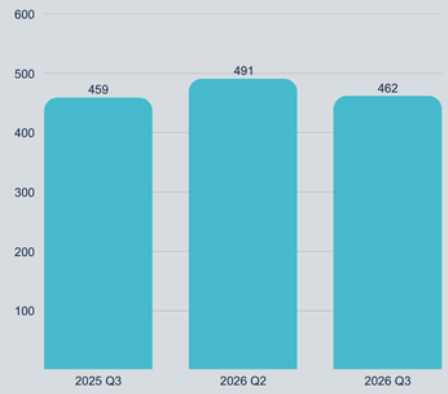
De mediane verkoopprijs is ten opzichte van het vorige kwartaal gedaald met **1,3 %**

REGIO NIJMEGEN Q3 2026

- **Woningverkopen nemen af**
  In het derde kwartaal zijn 462 bestaande woningen verkocht, 6% minder dan vorig kwartaal, maar 1% meer dan een jaar geleden.
- **Woningaanbod groeit verder**
  Het beschikbare woningaanbod stijgt naar 340 woningen, een toename van 20% op jaarbasis en 7% ten opzichte van vorig kwartaal waardoor woningzoekenden meer keuze krijgen.
- **Overbieden blijft de norm**
  Net als vorig kwartaal wordt 80% van de woningen boven de vraagprijs verkocht, aanzienlijk meer dan het landelijke gemiddelde van 66%. Wel neemt de mate van overbieden af: gemiddeld wordt 7,1% boven de vraagprijs betaald, tegenover 8,8% vorig kwartaal.
- **Woningmarkt blijft krap ondanks ruimer aanbod**
  De krapte-indicator stijgt van 1,9 naar 2,2, waardoor kopers iets meer keuzemogelijkheden krijgen. Nijmegen blijft daarmee duidelijk krapper dan de landelijke woningmarkt, waar de krapte-indicator 2,8 bedraagt.
- **Woningprijzen dalen, maar prijs per m² stijgt**
  De mediane transactieprijs daalt met 2,2% naar €470.000, maar ligt nog altijd 1,7% boven het niveau van vorig jaar. Tegelijkertijd stijgt de mediane prijs per m² naar €5.360 (+4,8% op jaarbasis), wat wijst op een verschuiving naar kleinere woningen en een aanhoudend hoog prijsniveau per m².

Bestaande bouw regio Nijmegen

Aantal transacties



De krapte-indicator steeg van 1,9 in Q3 2025 licht in Q3 2026 naar



2,2

Woningmarkt in regio Nijmegen blijft krap ondanks ruimer aanbod

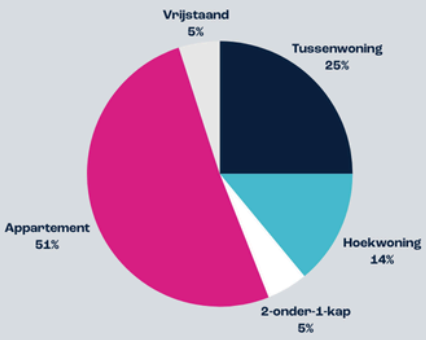
Boven vraagprijs verkocht



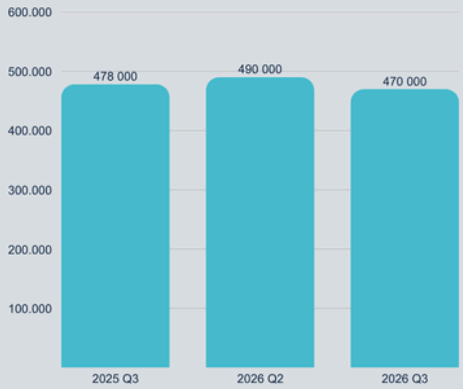
Verkooptijd in dagen

De verkooptijd in regio Nijmegen steeg licht naar 27 dagen, tegenover 26 dagen in Q3 2025.

Aanbod naar woningtype



Transactieprijs €



BESTAANDE BOUW ANALYSE



Hans Janssen Makelaars
024 - 3 244 244
hansjanssen.nl