

Huurmarkt Zwolle

Gemeente Zwolle, provincie Overijssel • nieuw aangeboden huurwoningen • 457 woningen

Huurprijs Zwolle daalt 11,3% op jaarbasis: gemiddeld nu € 740 per maand.

Gemiddelde huurprijs	Huurprijs per m ²	Gemiddelde woninggrootte	Nieuw aanbod
€ 740	€ 24,73	50 m²	457
↓ -11,3% jaar	↑ +3,8% jaar	-2,7% jaar	↑ +16,3% jaar
↓ -24,3% kwartaal	↓ -3,4% kwartaal	-8,1% kwartaal	↑ +14,8% kwartaal
			↑ +61,5% t.o.v. Q3 2024

Jaar: t.o.v. Q3 2025 • kwartaal: t.o.v. Q2 2026 • groen = gunstig voor huurders (lagere huur, meer aanbod), rood = ongunstig.

Wat de cijfers laten zien

De gemiddelde huurprijs in Zwolle daalde met 11,3% ten opzichte van Q3 2025 en kwam uit op € 740 per maand.

Ten opzichte van het vorige kwartaal (Q2 2026) daalde de gemiddelde huur met 24,3%.

De gemiddelde huurprijs per m² steeg met 3,8% ten opzichte van Q3 2025, van € 23,82 naar € 24,73; twee jaar eerder (Q3 2024) was dat € 22,50 (+9,9%).

Het aantal nieuw aangeboden huurwoningen groeide met 16,3% ten opzichte van Q3 2025, tot 457 woningen.

Daarmee ligt het aanbod 61,5% boven het niveau van twee jaar eerder (Q3 2024: 283 woningen).

Het is het grootste kwartaalaanbod sinds het begin van de metingen (Q2 2024).

Met € 24,73 per m² ligt de huur 8,5% onder het gemiddelde van Nederland (€ 27,03).

Met € 24,73 per m² ligt de huur 8,0% boven het gemiddelde van de provincie Overijssel (€ 22,89).

Het aanbod groeide het sterkst in de sociale huur (+33,8% t.o.v. Q3 2025); vrije sector +6,8%, middenhuur -19,5%.

76,0% van het aanbod viel in de sociale huur of gereguleerde middenhuur (tot € 1.228,07), tegen 73,8% een jaar eerder.

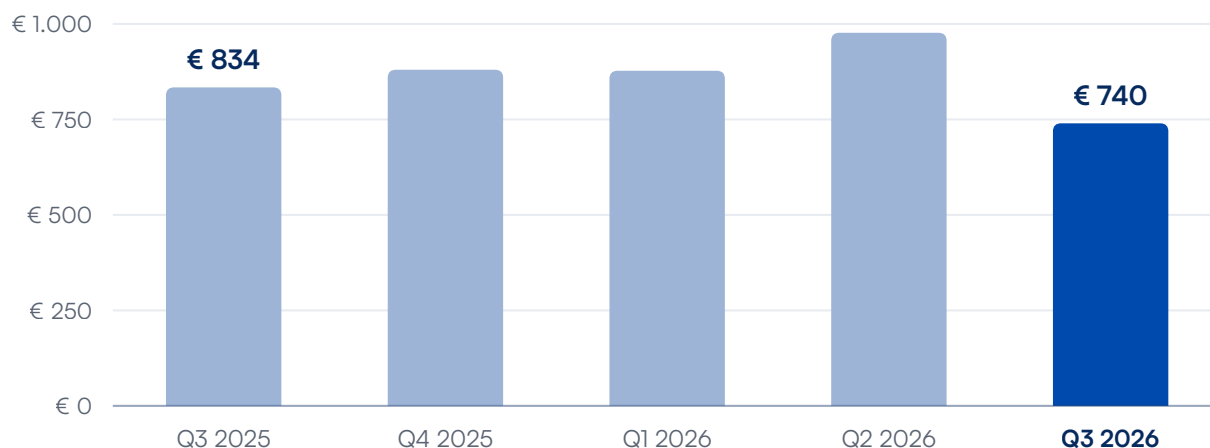
Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur (1 juli 2024) is de verdeling over de segmenten nauwelijks veranderd: de vrije sector ging van 22,9% in Q2 2024 naar 24,1% van het aanbod.

Gemiddelde huurprijs Zwolle

Per kwartaal, nieuw aangeboden huurwoningen, € per maand



↓ -11,3% t.o.v. Q3 2025



Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

Huurprijs per m² Zwolle

Gemiddelde vraaghuur per m² per maand, sinds Q2 2024



↑ +3,8% t.o.v. Q3 2025

■ Q3 2026 ■ Q3 eerdere jaren ■ Overige kwartalen



Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

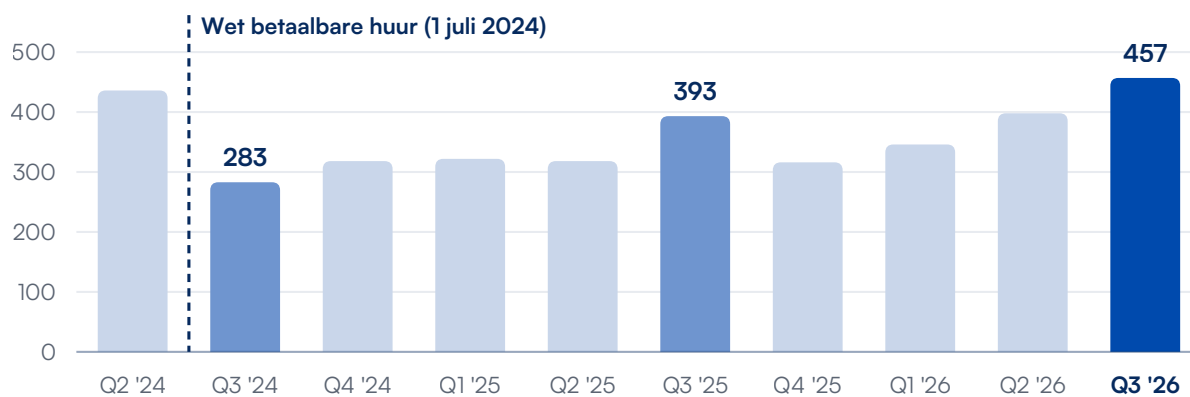
Nieuw huuraanbod Zwolle per kwartaal



Aantal nieuw aangeboden huurwoningen sinds Q2 2024

↑ +61,5% t.o.v. Q3 2024

■ Q3 2026 ■ Q3 eerdere jaren ■ Overige kwartalen



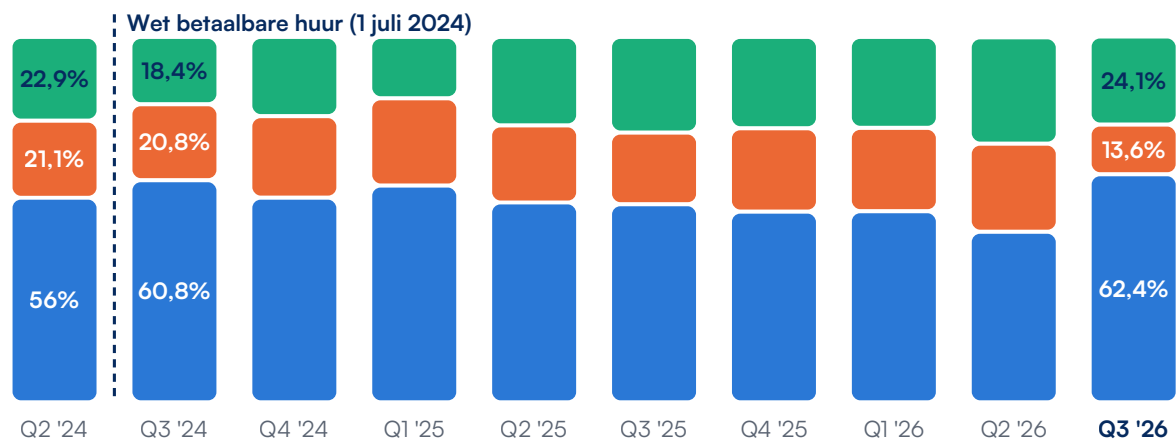
Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

Huuraanbod Zwolle per segment



Aandeel van het nieuwe aanbod per kwartaal • WWS-huurgrenzen van het betreffende jaar

■ Sociale huur ■ Middenhuur ■ Vrije sector



Bron: Rent.nl Huurindex • CC BY 4.0 • rent.nl/huurindex

Segmenten (WWS-huurprijsgrenzen 2026)

Segment	Huurprijs	Aanbod	Aandeel	Aandeel t.o.v. Q3 2025	Aanbod t.o.v. Q3 2025	Aandeel sinds Q2 2024	Gemiddelde huur
Sociale huur	t/m € 932,93	285	62,4%	↑ +8,2 pp	↑ +33,8%	56,0% → ↑ +6,4 pp	€ 620
Middenhuur	€ 932,93 — € 1.228,07	62	13,6%	↓ -6,0 pp	↓ -19,5%	21,1% → ↓ -7,5 pp	€ 1.091
Vrije sector	vanaf € 1.228,07	110	24,1%	↓ -2,1 pp	↑ +6,8%	22,9% → ↑ +1,2 pp	€ 1.532

Indeling naar vraaghuur met de maximale huurprijsgrenzen bij 143 en 186 WWS-punten van het betreffende jaar; geen puntentelling per woning. "Sinds" vergelijkt met het laatste kwartaal vóór de Wet betaalbare huur (1 juli 2024).

In de regio

	Aanbod	Gemiddelde huur	Per m²	Gemiddelde huur t.o.v. vorig jaar
Zwolle	457	€ 740	€ 24,73	↓ -11,3%
Provincie Overijssel	1.757	€ 857	€ 22,89	↑ +7,9%
Nederland	37.892	€ 1.300	€ 27,03	↑ +4,2%

Het aantal nieuw aangeboden huurwoningen groeide met 16,6% ten opzichte van Q3 2025, tot 1.757 woningen.

Ondanks de groei ligt het aanbod nog 16,9% onder het niveau van twee jaar eerder (Q3 2024: 2.115 woningen).

De gemiddelde huurprijs per m² bleef vrijwel gelijk (-0,6%) ten opzichte van Q3 2025, van € 23,02 naar € 22,89; twee jaar eerder (Q3 2024) was dat € 18,07 (+26,7%).

De gemiddelde huurprijs in Overijssel steeg met 7,9% ten opzichte van Q3 2025 en kwam uit op € 857 per maand.

Ten opzichte van het vorige kwartaal (Q2 2026) bleef de gemiddelde huur vrijwel gelijk (+0,8%).

Dat de gemiddelde huur harder stijgt dan de prijs per m², komt doordat de aangeboden woningen groter zijn: gemiddeld 59,4 m² tegen 52,7 m² in Q3 2025 (+12,7%).

Met € 22,89 per m² ligt de huur 15,3% onder het gemiddelde van Nederland (€ 27,03).

Het aanbod groeide het sterkst in de middenhuur (+36,0% t.o.v. Q3 2025); vrije sector +20,2%, sociale huur +9,3%.

74,6% van het aanbod viel in de sociale huur of gereguleerde middenhuur (tot € 1.228,07), tegen 75,4% een jaar eerder.

Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur (1 juli 2024) is het aanbod verschoven naar de vrije sector: het aandeel steeg van 15,3% in Q2 2024 naar 25,4%, terwijl de middenhuur van 16,6% naar 20,0% ging.

Van de onderzochte gemeenten in Overijssel is Enschede het duurst (€ 27,86 per m²) en Zwolle het goedkoopst (€ 24,73 per m²).

Data en grafieken

Pagina met alle cijfers, grafieken (SVG/PNG) en embedcodes	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/zwolle/
Alle woningen (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/objecten/gemeente-zwolle.csv
Cijfers Zwolle (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/data/gemeente-zwolle.csv
Cijfers Zwolle (JSON, met tijdreeks)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/data/gemeente-zwolle.json
Alle gebieden (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/bestanden/data/alles.csv
Alle woningen sinds 2024, per kwartaal en jaar (CSV)	https://www.rent.nl/huurindex/pers/2026-q3/#alle-data

Cijfers en grafieken: [CC BY 4.0](#), vrij te gebruiken met bronvermelding "Bron: Rent.nl Huurindex (rent.nl/huurindex)". Woningdata: geen CC-licentie (advertenties van derden), gebruik met bronvermelding "Bron: Rent.nl".

Methode

Rent.nl verzamelt doorlopend het huuraanbod van verhuursites in heel Nederland. De cijfers gaan over woningen die in het kwartaal nieuw te huur werden aangeboden (vraaghuur), niet over lopende huurcontracten. De huurprijzen gaan over woningen met een huur tussen € 100 en € 10.000 per maand; de prijs per m² over woningen met een opgegeven oppervlakte. Dubbele advertenties worden samengevoegd. Met de gemiddelde huurprijs bedoelen we in deze Huurindex de middelste huurprijs: zet je alle aangeboden woningen op een rij van goedkoop naar duur, dan is het de prijs van de woning in het midden. De helft van de woningen is goedkoper, de helft duurder. Statistici noemen dit de mediaan. We gebruiken die omdat een paar extreem dure woningen het gewone rekenkundige gemiddelde flink kunnen optrekken; de mediaan laat beter zien wat een doorsnee woning kost. In de downloadbare data staan beide (kolommen mediaan_huurprijs en rekenkundig_gemiddelde_huurprijs). De prijs per m² is wel een rekenkundig gemiddelde. Segmenten volgen de maximale huurprijsgrenzen bij 143 en 186 WWS-punten van het betreffende jaar (2024: € 879,66 en € 1.157,95; 2025: € 900,07 en € 1.184,82; 2026: € 932,93 en € 1.228,07), ingedeeld naar vraaghuur; het is geen puntentelling per woning. De Wet betaalbare huur geldt sinds 1 juli 2024; Q2 2024 is het enige gemeten kwartaal daarvoor. De cijfers laten zien hoe de verdeling veranderde, niet waardoor. Bij minder dan 30 woningen in een periode publiceren we geen prijzen of veranderingen. De metingen beginnen in Q2 2024; aanbod en prijs per m² vergelijken we daarom met hetzelfde kwartaal één en twee jaar eerder (zonder seizoenseffect). Gebieden volgen de gemeentegrenzen; Nederland omvat alle woningen met een bekende gemeente.

Perscontact: bart@rent.nl • Gegenereerd 1 oktober 2026