

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht

Amsterdam Centrum



brainbay

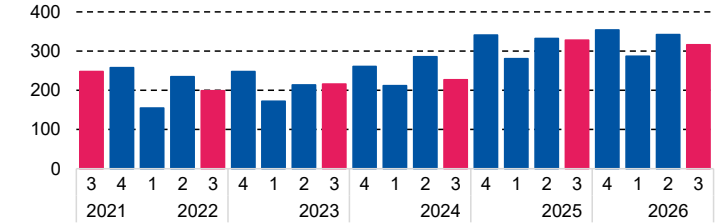


Aantal transacties

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	21	17	18	-16%	4%
Hoekwoning	3	6	4	33%	-33%
2-onder-1-kap	1	1			
Vrijstaand			1		
Appartement	303	318	294	-3%	-8%
Totaal	328	342	316	-4%	-8%

Aantal transacties

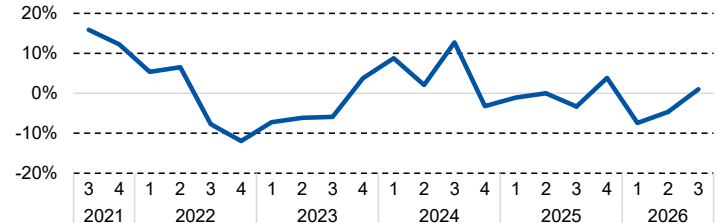


Transactieprijs

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	1.386	1.613	1.613	16,4%	0,0%
Hoekwoning	1.250	1.640	1.575	26,0%	-4,0%
2-onder-1-kap	918	2.025			
Vrijstaand			2.450		
Appartement	627	629	623	-0,2%	-0,7%
Totaal	682	699	696	1,0%	-0,8%

Prijsontwikkeling

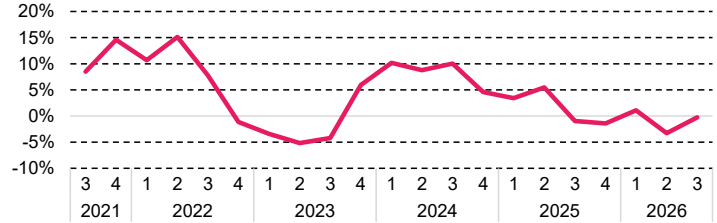


Transactieprijs per m²

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	9.416	7.655	7.979	-15,3%	4,2%
Hoekwoning	7.121	9.903	8.473	19,0%	-14,4%
2-onder-1-kap	8.995	5.371			
Vrijstaand			12.694		
Appartement	9.585	9.794	9.678	0,6%	-0,9%
Totaal	9.550	9.676	9.577	-0,3%	-0,9%

Transactieprijsontwikkeling per m²

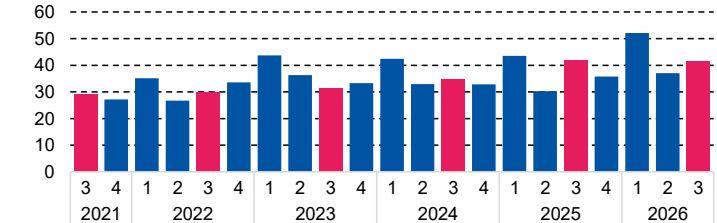


Verkooptijd

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	65	108	78
Hoekwoning	29	53	84
2-onder-1-kap	95	56	
Vrijstaand			53
Appartement	40	33	39
Totaal	42	37	42

Verkooptijd in dagen



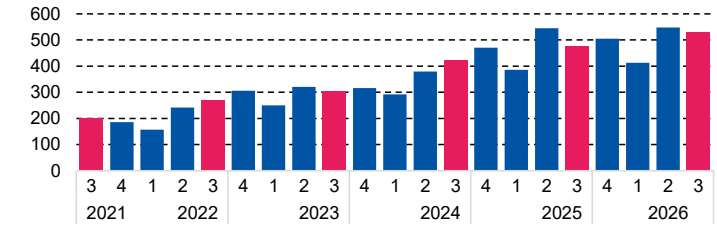


Aantal in aanbod

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	62	86	77	25%	-10%
Hoekwoning	15	20	16	7%	-20%
2-onder-1-kap		4	4		0%
Vrijstaand	4	5	4	0%	-20%
Appartement	397	433	429	8%	-1%
Totaal	478	548	531	11%	-3%

Aantal in aanbod

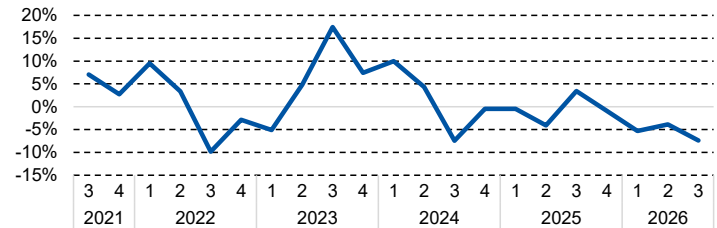


Vraagprijs

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	2.245	2.113	2.298	2,4%	8,8%
Hoekwoning	2.199	2.739	2.516	14,4%	-8,1%
2-onder-1-kap		2.988	4.063		36,0%
Vrijstaand	1.590	2.100	1.743	9,6%	-17,0%
Appartement	846	751	755	-9,8%	0,9%
Totaal	1.076	1.066	1.066	-7,4%	1,8%

Vraagprijsontwikkeling

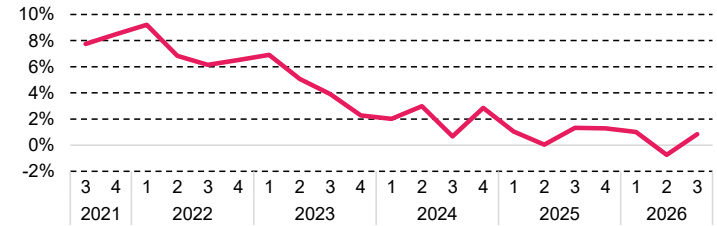


Vraagprijs per m²

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	9.025	9.286	9.822	8,8%	5,8%
Hoekwoning	9.923	10.594	9.835	-0,9%	-7,2%
2-onder-1-kap		10.022	13.337		33,1%
Vrijstaand	9.632	10.472	10.340	7,4%	-1,3%
Appartement	9.221	9.067	9.165	-0,4%	1,2%
Totaal	9.221	9.177	9.321	0,8%	1,8%

Vraagprijsontwikkeling per m2

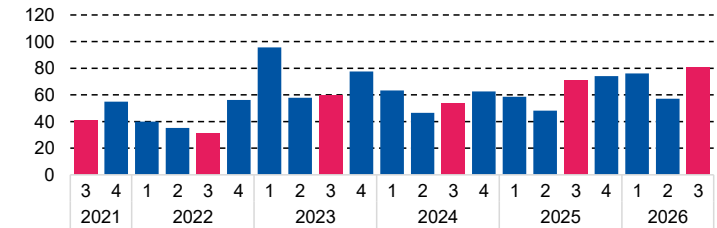


Looptijd aanbod

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	110	82	113
Hoekwoning	206	91	148
2-onder-1-kap		142	234
Vrijstaand	132	279	257
Appartement	59	47	69
Totaal	71	57	80

Looptijd aanbod in dagen



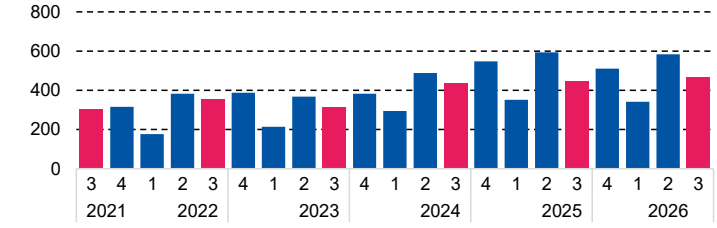


Aantal te koop gezet

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	34	55	35	3%	-36%
Hoekwoning	6	14	4	-33%	-71%
2-onder-1-kap		3	1		-67%
Vrijstaand	1	2	2	100%	0%
Appartement	406	509	426	5%	-16%
Totaal	447	583	468	5%	-20%

Aantal te koop gezet

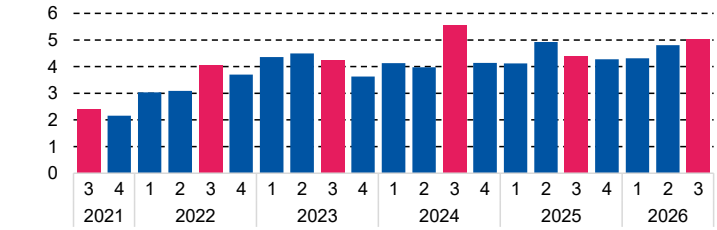


Krapte-indicator

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	8,9	15,2	13,1
Hoekwoning	15,0	10,0	12,1
2-onder-1-kap		12,0	
Vrijstaand			12,1
Appartement	3,9	4,1	4,4
Totaal	4,4	4,8	5,0

Krapte-indicator

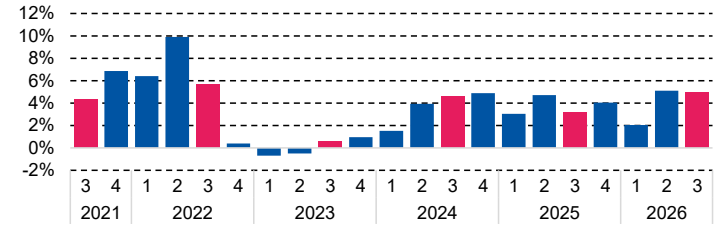


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	29%	29%	24%
Hoekwoning		67%	51%
2-onder-1-kap		100%	
Vrijstaand			
Appartement	66%	72%	73%
Totaal	63%	70%	70%

% boven de vraagprijs verkocht

