

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht

Amsterdam Nieuw-West



brainbay

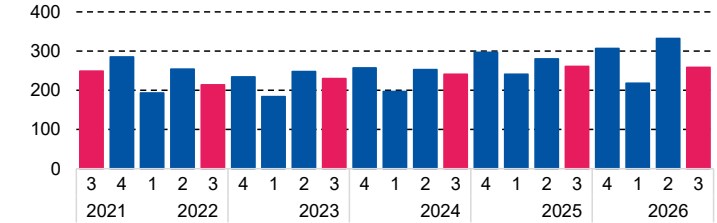


Aantal transacties

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	41	54	27	-34%	-50%
Hoekwoning	10	17	15	48%	-13%
2-onder-1-kap	3	2	3	4%	56%
Vrijstaand	4	2	4	-1%	98%
Appartement	203	257	210	3%	-18%
Totaal	261	332	259	-1%	-22%

Aantal transacties

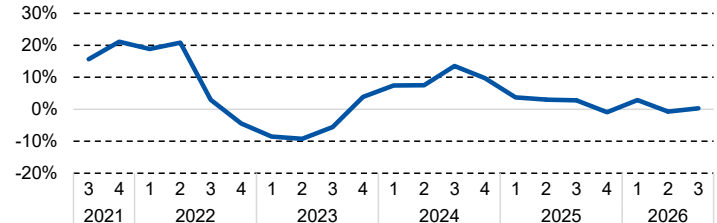


Transactieprijs

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	604	613	660	9,2%	7,6%
Hoekwoning	610	743	634	4,0%	-14,7%
2-onder-1-kap	980	725	863	-11,9%	19,0%
Vrijstaand	1.200	1.130	1.000	-16,7%	-11,5%
Appartement	491	471	495	-0,8%	2,9%
Totaal	530	514	533	0,3%	2,5%

Prijsontwikkeling

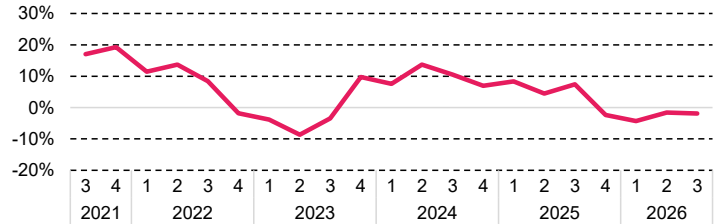


Transactieprijs per m²

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	5.466	5.937	6.102	11,6%	2,8%
Hoekwoning	6.367	5.744	5.957	-6,4%	3,7%
2-onder-1-kap	6.447	5.455	5.980	-7,2%	9,6%
Vrijstaand	7.966	7.646	7.203	-9,6%	-5,8%
Appartement	6.565	6.027	6.386	-3,4%	4,3%
Totaal	6.405	6.005	6.339	-1,9%	4,0%

Transactieprijsontwikkeling per m²

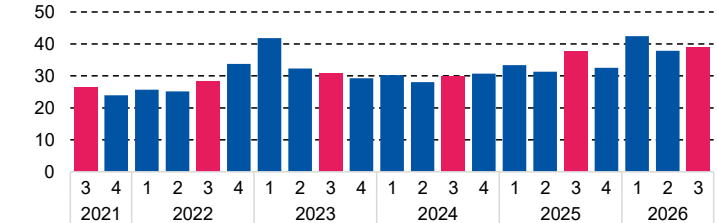


Verkooptijd

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	41	34	36
Hoekwoning	29	37	46
2-onder-1-kap	71	65	107
Vrijstaand	101	239	72
Appartement	36	37	37
Totaal	38	38	39

Verkooptijd in dagen



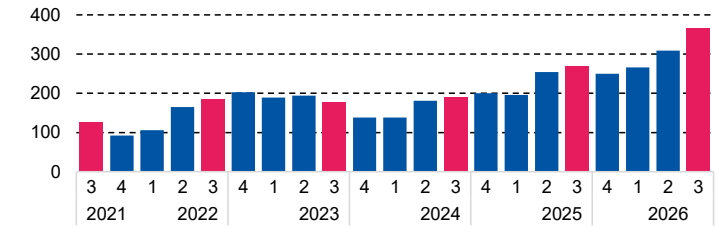


Aantal in aanbod

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	33	38	46	39%	21%
Hoekwoning	17	15	25	49%	69%
2-onder-1-kap	11	5	7	-38%	37%
Vrijstaand	9	14	10	11%	-28%
Appartement	199	237	277	39%	17%
Totaal	269	309	366	36%	18%

Aantal in aanbod

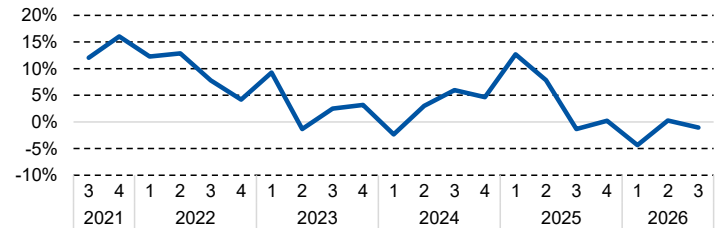


Vraagprijs

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	668	678	681	2,0%	0,4%
Hoekwoning	701	680	691	-1,4%	1,7%
2-onder-1-kap	737	1.090	940	27,5%	-13,8%
Vrijstaand	1.398	1.215	1.335	-4,5%	9,9%
Appartement	490	479	456	-2,3%	-1,9%
Totaal	565	557	533	-1,1%	-1,3%

Vraagprijsontwikkeling

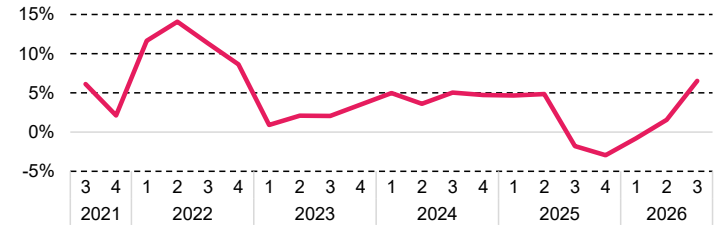


Vraagprijs per m²

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	5.005	5.451	5.464	9,2%	0,2%
Hoekwoning	5.713	5.377	5.566	-2,6%	3,5%
2-onder-1-kap	5.153	6.330	6.305	22,4%	-0,4%
Vrijstaand	6.379	6.623	7.182	12,6%	8,4%
Appartement	5.588	5.755	5.706	6,1%	1,7%
Totaal	5.533	5.748	5.717	6,5%	1,8%

Vraagprijsontwikkeling per m2

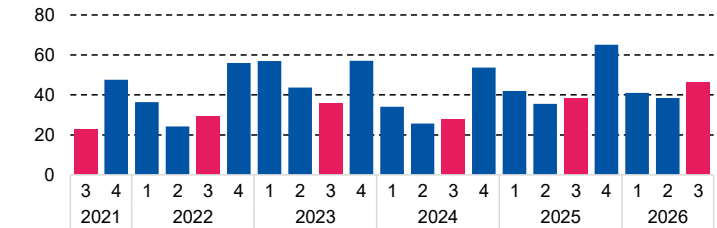


Looptijd aanbod

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	38	40	33
Hoekwoning	73	40	27
2-onder-1-kap	63	83	42
Vrijstaand	120	63	118
Appartement	30	36	48
Totaal	38	38	46

Looptijd aanbod in dagen



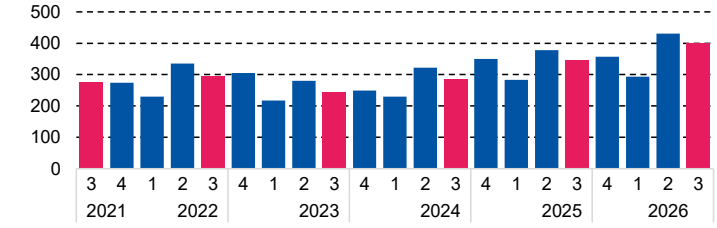


Aantal te koop gezet

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	43	61	49	14%	-20%
Hoekwoning	14	18	26	86%	44%
2-onder-1-kap	8	3	5	-38%	67%
Vrijstaand	2	10	4	100%	-60%
Appartement	279	339	317	14%	-6%
Totaal	346	431	401	16%	-7%

Aantal te koop gezet

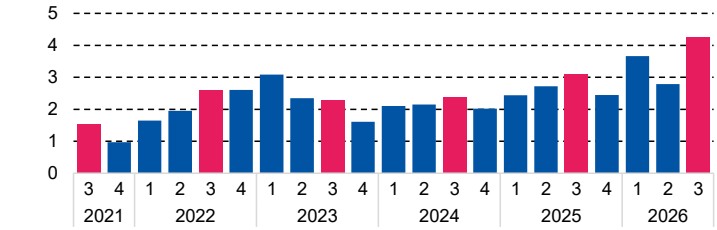


Krapte-indicator

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	2,4	2,1	5,1
Hoekwoning	5,1	2,6	5,1
2-onder-1-kap	11,0	7,5	6,6
Vrijstaand	6,8	21,0	7,6
Appartement	2,9	2,8	4,0
Totaal	3,1	2,8	4,2

Krapte-indicator

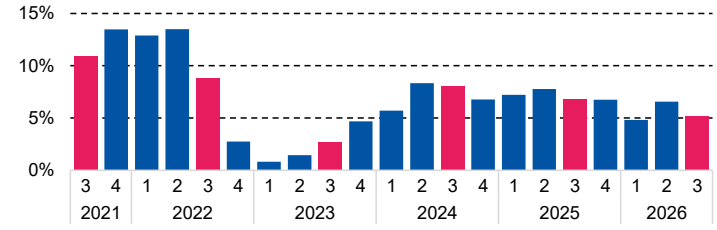


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	66%	85%	77%
Hoekwoning	70%	76%	72%
2-onder-1-kap	33%	50%	67%
Vrijstaand		50%	25%
Appartement	83%	84%	77%
Totaal	78%	83%	75%

% boven de vraagprijs verkocht

