

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht

Amsterdam Oost



brainbay

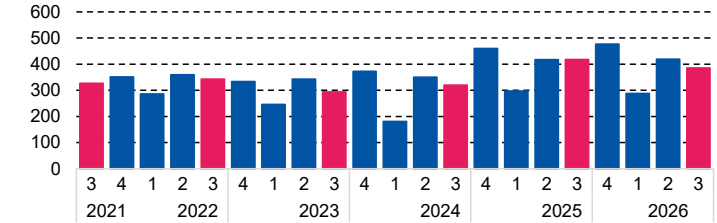


Aantal transacties

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	26	26	29	12%	12%
Hoekwoning	6	4	8	40%	111%
2-onder-1-kap		1	5		422%
Vrijstaand	5	4	1	-80%	-75%
Appartement	381	384	342	-10%	-11%
Totaal	418	419	386	-8%	-8%

Aantal transacties

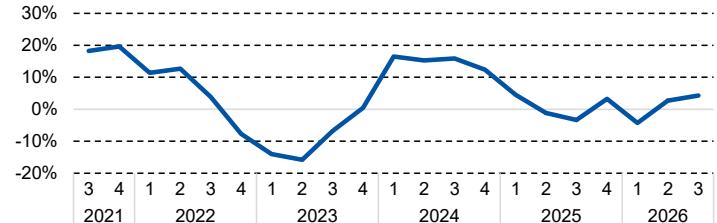


Transactieprijs

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	1.055	1.000	967	-8,4%	-3,3%
Hoekwoning	1.019	866	1.095	7,4%	26,4%
2-onder-1-kap		1.426	1.338		-6,2%
Vrijstaand	1.575	1.245	1.440	-8,6%	15,7%
Appartement	585	614	617	5,4%	0,6%
Totaal	632	648	665	4,3%	0,7%

Prijsontwikkeling

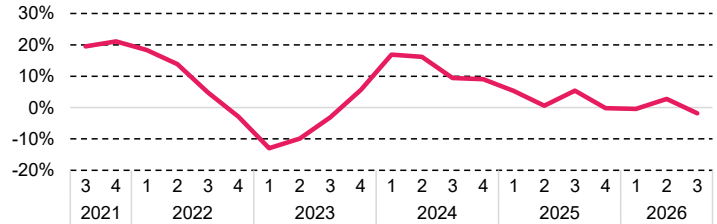


Transactieprijs per m²

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	7.480	6.592	6.661	-10,9%	1,0%
Hoekwoning	6.269	9.330	7.741	23,5%	-17,0%
2-onder-1-kap		7.427	6.894		-7,2%
Vrijstaand	8.289	7.643	6.825	-17,7%	-10,7%
Appartement	8.885	9.065	8.796	-1,4%	-3,8%
Totaal	8.753	8.896	8.580	-1,8%	-3,8%

Transactieprijsontwikkeling per m²

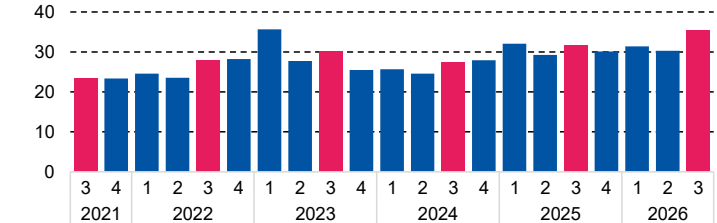


Verkooptijd

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	31	45
Hoekwoning	29	33	44
2-onder-1-kap		37	25
Vrijstaand	40	70	83
Appartement	31	30	34
Totaal	32	30	35

Verkooptijd in dagen



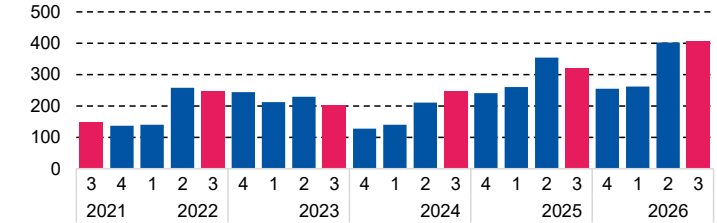


Aantal in aanbod

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	30	44	49	63%	11%
Hoekwoning	6	11	11	86%	2%
2-onder-1-kap	1	6	6	479%	-4%
Vrijstaand	9	13	13	45%	0%
Appartement	273	328	327	20%	0%
Totaal	319	402	406	27%	1%

Aantal in aanbod

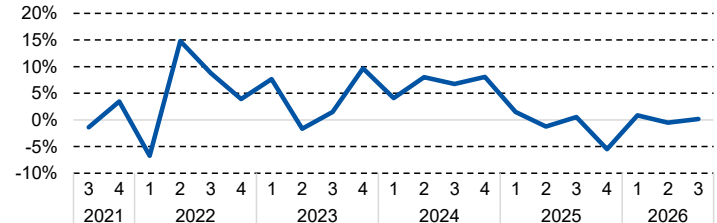


Vraagprijs

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	1.059	1.042	1.029	-2,8%	-1,3%
Hoekwoning	1.298	900	949	-26,9%	5,4%
2-onder-1-kap	875	1.388	1.499	71,3%	8,1%
Vrijstaand	1.898	2.331	2.394	26,1%	2,7%
Appartement	585	595	584	0,0%	-1,7%
Totaal	681	720	718	0,2%	-1,2%

Vraagprijsontwikkeling

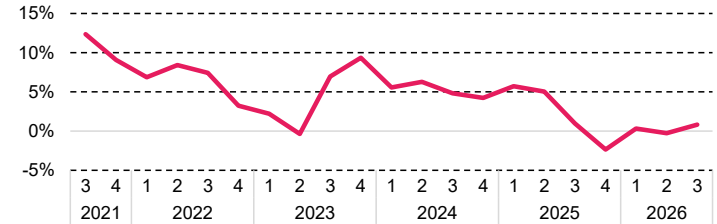


Vraagprijs per m²

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	6.767	6.443	6.451	-4,7%	0,1%
Hoekwoning	6.230	6.948	6.624	6,3%	-4,7%
2-onder-1-kap	5.503	7.662	7.771	41,2%	1,4%
Vrijstaand	8.159	9.347	9.769	19,7%	4,5%
Appartement	8.006	8.006	8.041	0,4%	0,5%
Totaal	7.852	7.844	7.862	0,8%	0,4%

Vraagprijsontwikkeling per m2

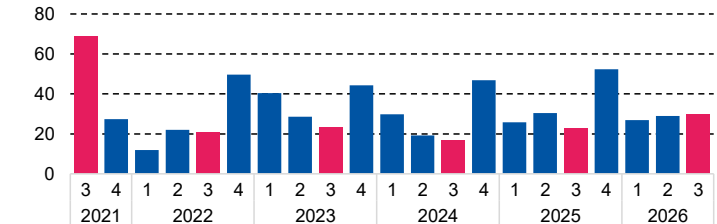


Looptijd aanbod

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	20	27	42
Hoekwoning	31	55	18
2-onder-1-kap	54	16	33
Vrijstaand	95	66	158
Appartement	21	27	23
Totaal	23	29	30

Looptijd aanbod in dagen



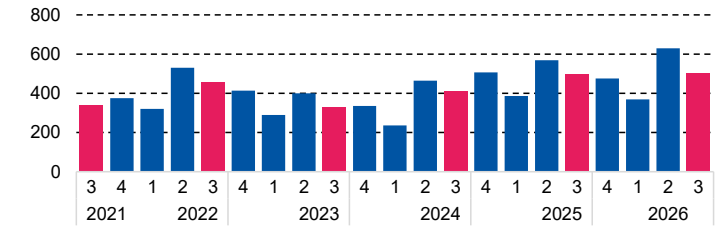


Aantal te koop gezet

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	33	61	42	27%	-31%
Hoekwoning	8	11	11	38%	0%
2-onder-1-kap	1	7	5	400%	-29%
Vrijstaand	5	9	1	-80%	-89%
Appartement	448	542	445	-1%	-18%
Totaal	495	630	504	2%	-20%

Aantal te koop gezet

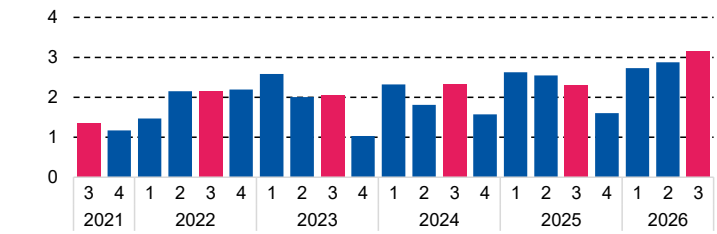


Krapte-indicator

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	3,5	5,1	5,0
Hoekwoning	3,0	8,3	4,0
2-onder-1-kap		18,0	3,3
Vrijstaand	5,4	9,8	39,3
Appartement	2,1	2,6	2,9
Totaal	2,3	2,9	3,2

Krapte-indicator

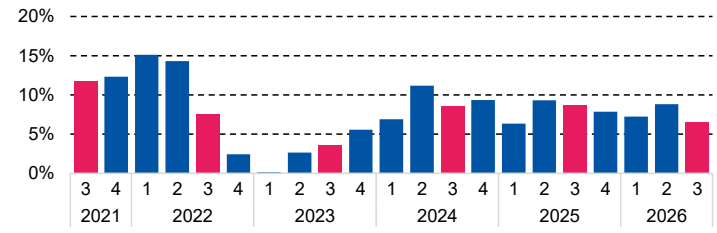


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	77%	85%	75%
Hoekwoning	83%	100%	62%
2-onder-1-kap		100%	40%
Vrijstaand	60%	50%	
Appartement	89%	88%	84%
Totaal	88%	88%	82%

% boven de vraagprijs verkocht

