

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht

Amsterdam West



brainbay

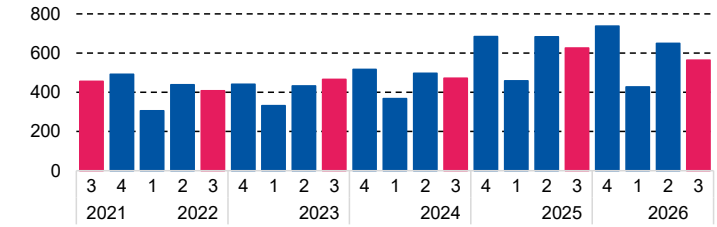


Aantal transacties

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	7	14	5	-26%	-63%
Hoekwoning	1		2	104%	
2-onder-1-kap		1			
Vrijstaand					
Appartement	618	635	557	-10%	-12%
Totaal	626	650	564	-10%	-13%

Aantal transacties

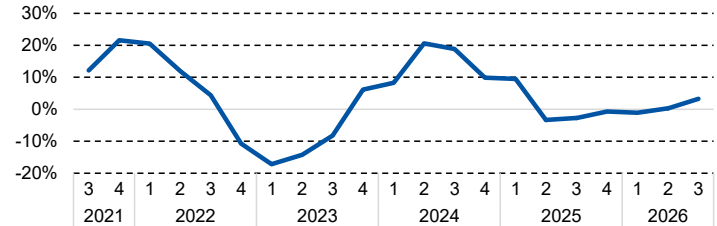


Transactieprijs

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	1.618	1.309	1.384	-14,5%	5,7%
Hoekwoning	4.725		1.138	-75,9%	
2-onder-1-kap		4.150			
Vrijstaand					
Appartement	537	552	554	3,9%	0,6%
Totaal	556	573	564	3,3%	0,7%

Prijsontwikkeling

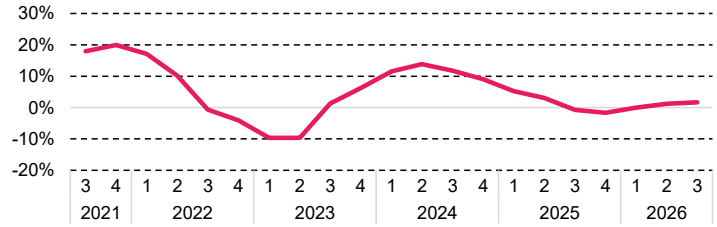


Transactieprijs per m²

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	7.127	8.134	7.486	5,0%	-8,0%
Hoekwoning	10.272		9.088	-11,5%	
2-onder-1-kap		17.811			
Vrijstaand					
Appartement	9.303	9.673	9.473	1,7%	-2,1%
Totaal	9.280	9.652	9.453	1,7%	-2,2%

Transactieprijsontwikkeling per m²

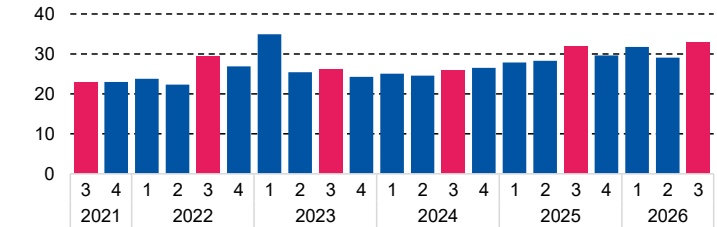


Verkooptijd

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	44	41	32
Hoekwoning	69		31
2-onder-1-kap		76	
Vrijstaand			
Appartement	32	29	33
Totaal	32	29	33

Verkooptijd in dagen



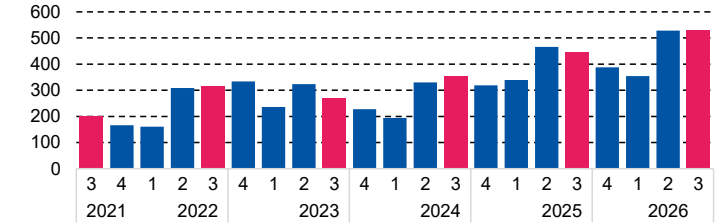


Aantal in aanbod

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	8	10	8	-3%	-22%
Hoekwoning		2	1		-48%
2-onder-1-kap	1				
Vrijstaand	1	3	4	300%	33%
Appartement	434	513	517	19%	1%
Totaal	444	528	530	19%	0%

Aantal in aanbod

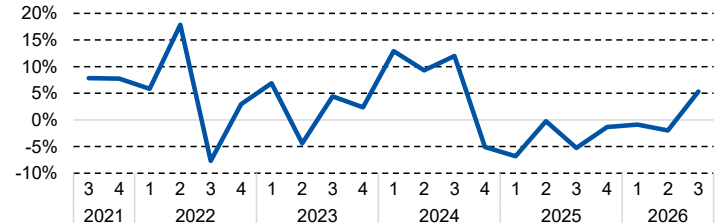


Vraagprijs

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	1.684	1.683	1.824	8,3%	8,4%
Hoekwoning		1.613	1.575		-2,3%
2-onder-1-kap	1.700				
Vrijstaand	9.000	1.895	4.198	-53,4%	121,5%
Appartement	542	553	573	5,7%	2,5%
Totaal	584	586	620	5,3%	3,1%

Vraagprijsontwikkeling

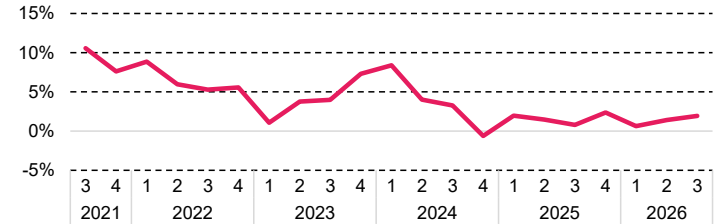


Vraagprijs per m²

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	6.652	8.784	9.621	44,6%	9,5%
Hoekwoning		8.250	7.995		-3,1%
2-onder-1-kap	8.629				
Vrijstaand	23.018	14.690	18.854	-18,1%	28,3%
Appartement	8.474	8.568	8.593	1,5%	0,3%
Totaal	8.474	8.605	8.684	1,9%	0,6%

Vraagprijsontwikkeling per m2

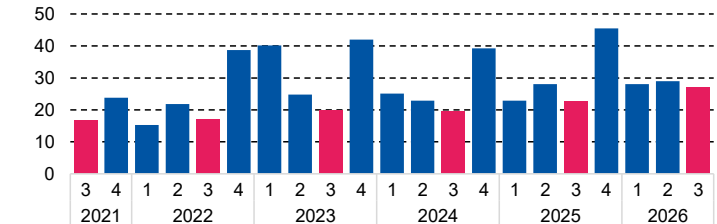


Looptijd aanbod

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	108	44	138
Hoekwoning		58	183
2-onder-1-kap	24		
Vrijstaand	843	69	153
Appartement	19	28	24
Totaal	23	29	27

Looptijd aanbod in dagen



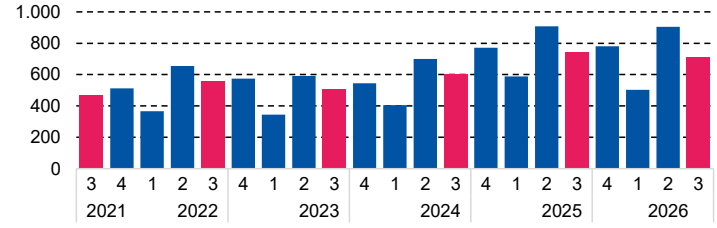


Aantal te koop gezet

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	6	16	5	-17%	-69%
Hoekwoning		3	1		-67%
2-onder-1-kap	1				
Vrijstaand		2	1		-50%
Appartement	734	884	705	-4%	-20%
Totaal	741	905	712	-4%	-21%

Aantal te koop gezet

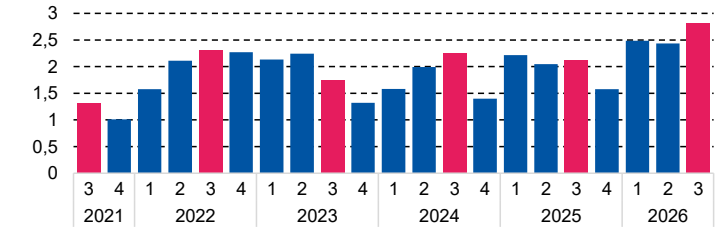


Krapte-indicator

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	3,4	2,1	4,5
Hoekwoning			1,5
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	2,1	2,4	2,8
Totaal	2,1	2,4	2,8

Krapte-indicator

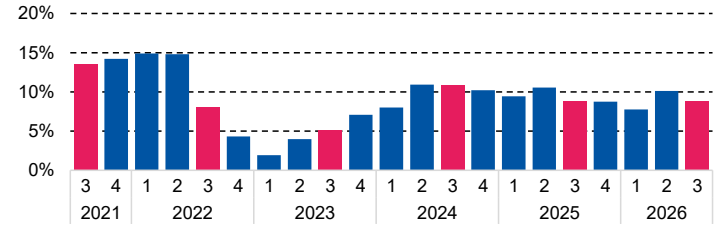


Vraag-verkoopprijsverschil

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	2,6%	4,2%	4,3%
Hoekwoning	-5,5%		10,2%
2-onder-1-kap		-2,4%	
Vrijstaand			
Appartement	8,9%	10,3%	8,8%
Totaal	8,8%	10,1%	8,8%

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	57%	71%	60%
Hoekwoning			100%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	87%	91%	85%
Totaal	86%	90%	85%

% boven de vraagprijs verkocht

