

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid



brainbay

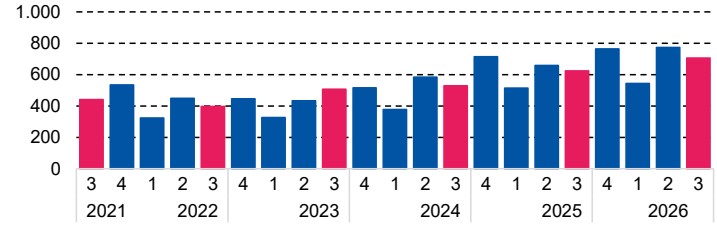


Aantal transacties

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	28	22	10	-63%	-53%
Hoekwoning	2	7	5	153%	-28%
2-onder-1-kap	5				
Vrijstaand	4	4	2	-50%	-50%
Appartement	585	740	688	18%	-7%
Totaal	624	773	706	13%	-9%

Aantal transacties

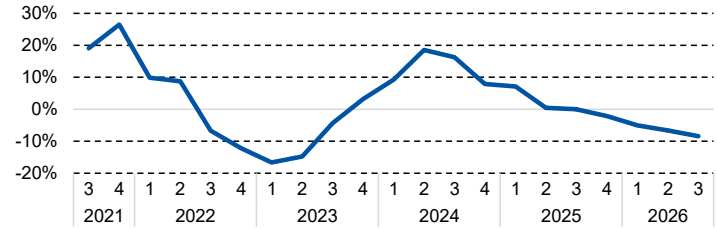


Transactieprijs

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	1.361	2.149	1.637	20,3%	-23,8%
Hoekwoning	1.988	2.093	1.655	-16,7%	-20,9%
2-onder-1-kap	3.400				
Vrijstaand	8.600	2.150	5.745	-33,2%	167,2%
Appartement	703	659	637	-9,0%	-1,9%
Totaal	809	722	674	-8,4%	-2,2%

Prijsontwikkeling

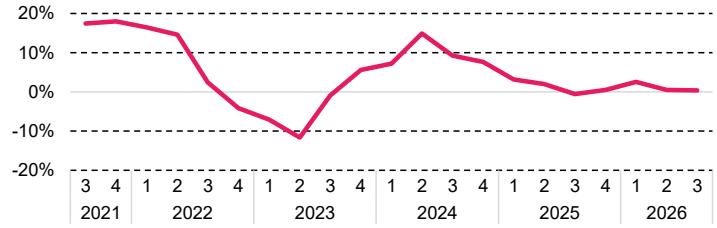


Transactieprijs per m²

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	7.457	10.143	8.291	11,2%	-18,3%
Hoekwoning	7.034	10.395	8.361	18,9%	-19,6%
2-onder-1-kap	13.835				
Vrijstaand	14.407	8.996	11.898	-17,4%	32,3%
Appartement	9.390	9.686	9.360	0,1%	-2,7%
Totaal	9.364	9.702	9.344	0,4%	-3,1%

Transactieprijsontwikkeling per m²

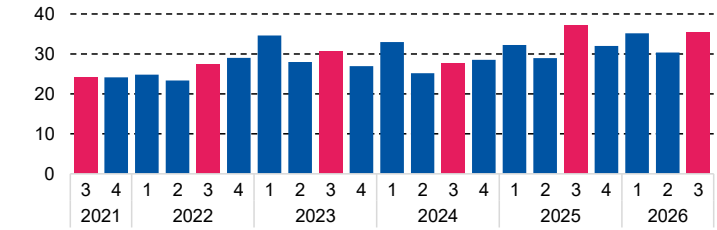


Verkooptijd

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	45	37	49
Hoekwoning	81	37	112
2-onder-1-kap	82		
Vrijstaand	276	66	33
Appartement	34	30	35
Totaal	37	30	35

Verkooptijd in dagen



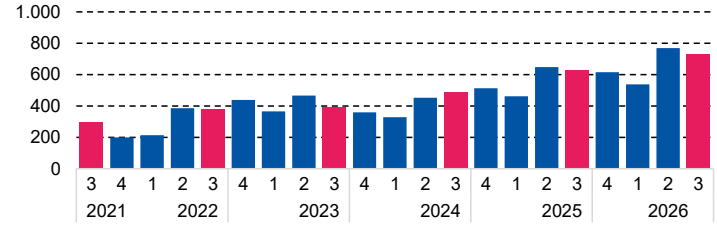


Aantal in aanbod

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	32	42	51	58%	20%
Hoekwoning	15	17	16	7%	-5%
2-onder-1-kap	2	2	5	150%	150%
Vrijstaand	16	12	14	-12%	17%
Appartement	561	696	643	15%	-8%
Totaal	626	769	728	16%	-5%

Aantal in aanbod

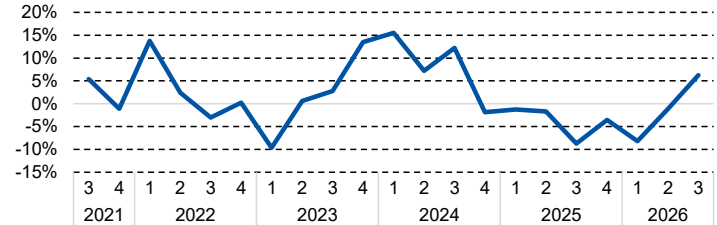


Vraagprijs

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	2.029	2.902	2.579	27,1%	-11,1%
Hoekwoning	3.710	4.577	4.671	25,9%	2,1%
2-onder-1-kap	9.350	8.740	7.500	-19,8%	-14,2%
Vrijstaand	9.963	6.186	5.430	-45,5%	-12,2%
Appartement	736	753	783	6,4%	2,7%
Totaal	1.137	1.060	1.130	6,2%	1,4%

Vraagprijsontwikkeling

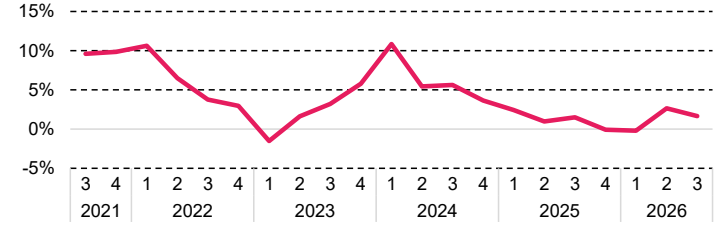


Vraagprijs per m²

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	8.764	10.601	10.465	19,4%	-1,3%
Hoekwoning	12.823	13.569	12.365	-3,6%	-8,9%
2-onder-1-kap	18.056	20.020	17.857	-1,1%	-10,8%
Vrijstaand	20.481	14.850	13.575	-33,7%	-8,6%
Appartement	8.866	8.940	9.032	1,8%	0,6%
Totaal	9.282	9.254	9.354	1,7%	0,0%

Vraagprijsontwikkeling per m2

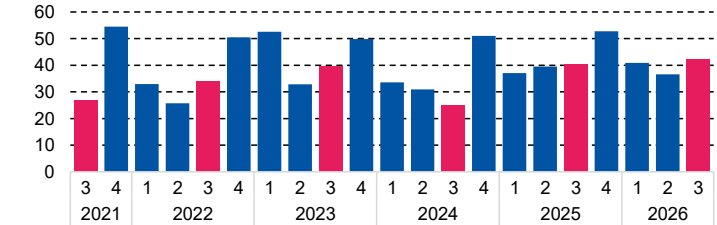


Looptijd aanbod

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	59	41	94
Hoekwoning	104	100	164
2-onder-1-kap	110	204	84
Vrijstaand	193	126	161
Appartement	33	33	32
Totaal	40	37	42

Looptijd aanbod in dagen



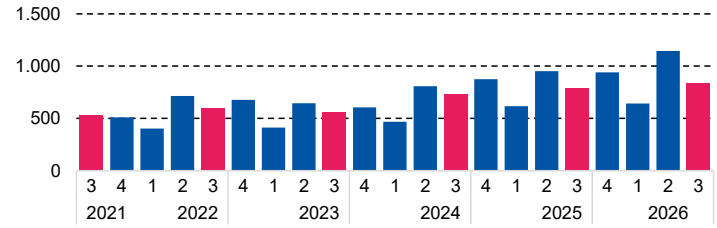


Aantal te koop gezet

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	29	54	31	7%	-43%
Hoekwoning	8	13	8	0%	-38%
2-onder-1-kap	1	1	3	200%	200%
Vrijstaand	3	5	5	67%	0%
Appartement	746	1.072	793	6%	-26%
Totaal	787	1.145	840	7%	-27%

Aantal te koop gezet

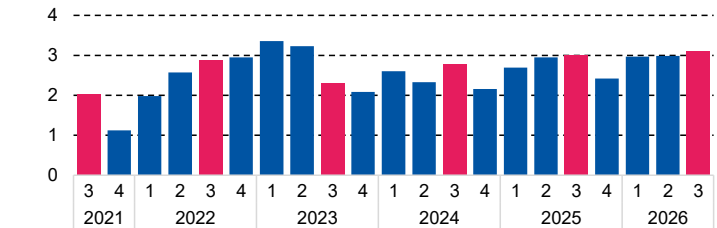


Krapte-indicator

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	5,7	14,5
Hoekwoning	22,5	7,3	9,6
2-onder-1-kap	1,2		
Vrijstaand	12,0	9,0	21,2
Appartement	2,9	2,8	2,8
Totaal	3,0	3,0	3,1

Krapte-indicator

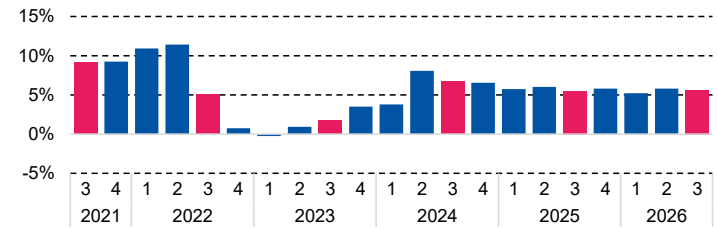


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	46%	45%	40%
Hoekwoning		57%	40%
2-onder-1-kap	40%		
Vrijstaand			
Appartement	75%	71%	76%
Totaal	73%	70%	75%

% boven de vraagprijs verkocht

