

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht

Amsterdam Zuidoost



brainbay

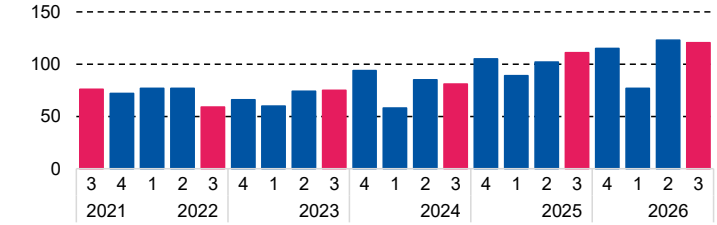


Aantal transacties

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	18	12	17	-7%	39%
Hoekwoning	5	5	2	-57%	-57%
2-onder-1-kap		1			
Vrijstaand					
Appartement	88	105	102	16%	-3%
Totaal	111	123	121	9%	-2%

Aantal transacties

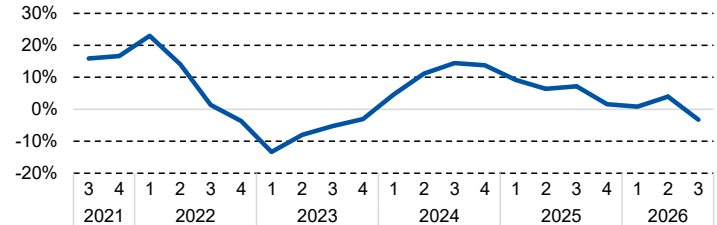


Transactieprijs

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	552	524	491	-11,0%	-6,2%
Hoekwoning	612	758	609	-0,5%	-19,6%
2-onder-1-kap		725			
Vrijstaand					
Appartement	352	358	346	-1,9%	-3,1%
Totaal	396	393	370	-3,3%	-4,0%

Prijsontwikkeling

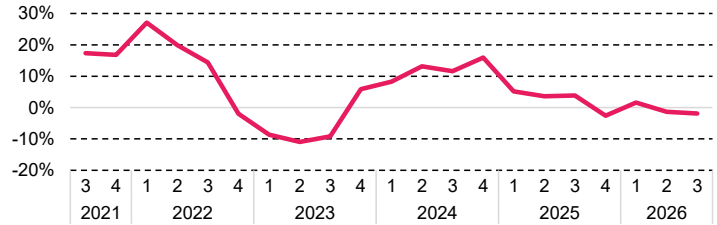


Transactieprijs per m²

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	5.002	5.019	5.172	3,4%	3,1%
Hoekwoning	5.605	5.520	5.076	-9,4%	-8,1%
2-onder-1-kap		4.265			
Vrijstaand					
Appartement	4.830	4.720	4.706	-2,6%	0,5%
Totaal	4.893	4.778	4.777	-1,9%	0,5%

Transactieprijsontwikkeling per m²

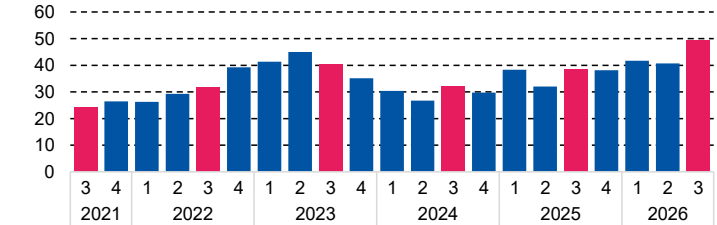


Verkooptijd

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	36	50	45
Hoekwoning	28	26	270
2-onder-1-kap		28	
Vrijstaand			
Appartement	39	40	45
Totaal	38	41	49

Verkooptijd in dagen



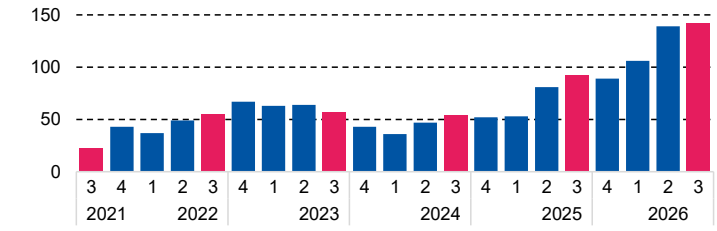


Aantal in aanbod

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	12	14	18	53%	31%
Hoekwoning	10	5	8	-21%	57%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand			1		
Appartement	70	120	115	65%	-4%
Totaal	92	139	142	55%	2%

Aantal in aanbod

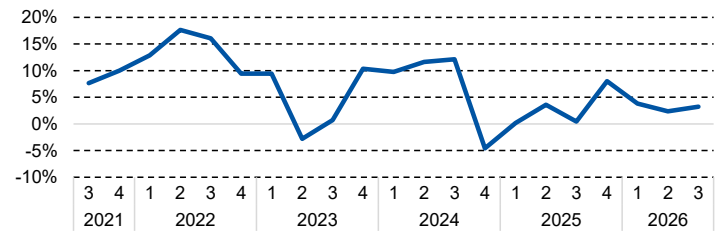


Vraagprijs

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	509	536	573	12,5%	6,9%
Hoekwoning	599	495	495	-17,3%	0,0%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand			998		
Appartement	336	348	349	4,0%	0,2%
Totaal	387	372	391	3,2%	1,0%

Vraagprijsontwikkeling

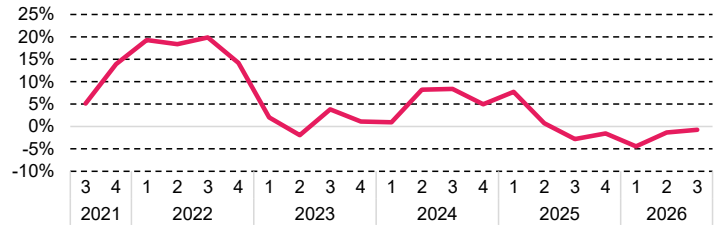


Vraagprijs per m²

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	4.583	4.662	4.794	4,6%	2,8%
Hoekwoning	4.515	4.691	4.691	3,9%	0,0%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand			6.883		
Appartement	4.573	4.329	4.465	-2,0%	2,7%
Totaal	4.568	4.375	4.537	-0,8%	2,6%

Vraagprijsontwikkeling per m2

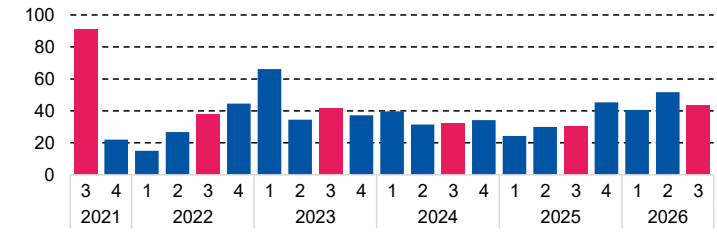


Looptijd aanbod

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	22	32	24
Hoekwoning	63	83	34
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			12
Appartement	28	53	48
Totaal	31	52	44

Looptijd aanbod in dagen



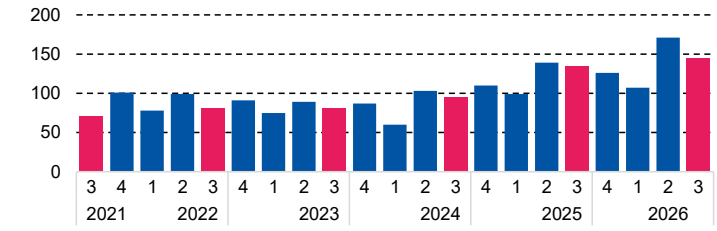


Aantal te koop gezet

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	21	18	25	19%	39%
Hoekwoning	10	7	6	-40%	-14%
2-onder-1-kap		1			
Vrijstaand			1		
Appartement	103	145	113	10%	-22%
Totaal	134	171	145	8%	-15%

Aantal te koop gezet

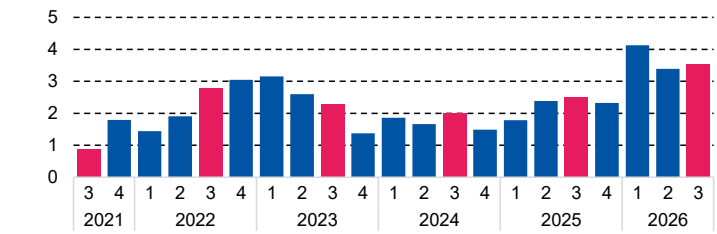


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

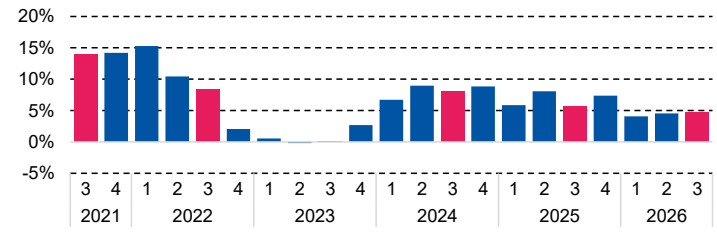


Vraag-verkoopprijsverschil

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	6,9%	5,0%	5,2%
Hoekwoning	9,4%	13,1%	2,7%
2-onder-1-kap		0,0%	
Vrijstaand			
Appartement	5,1%	4,1%	4,7%
Totaal	5,6%	4,5%	4,7%

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	94%	83%	81%
Hoekwoning	80%	80%	100%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	73%	75%	66%
Totaal	77%	76%	68%

% boven de vraagprijs verkocht

