

WONING- TRANSACTIES

Q1 2025

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam Centrum



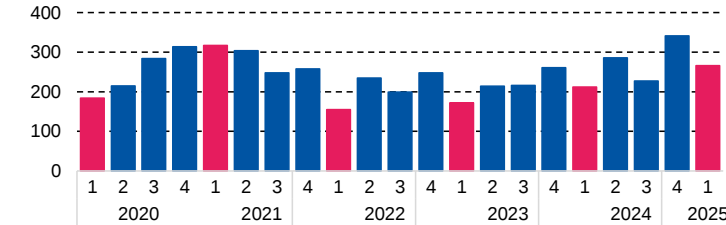


Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	14	31	16	14%	-48%
Hoekwoning	6	3	5	-17%	67%
2-onder-1-kap		1			
Vrijstaand		2	2		0%
Appartement	192	304	243	27%	-20%
Totaal	212	341	266	25%	-22%

Aantal transacties

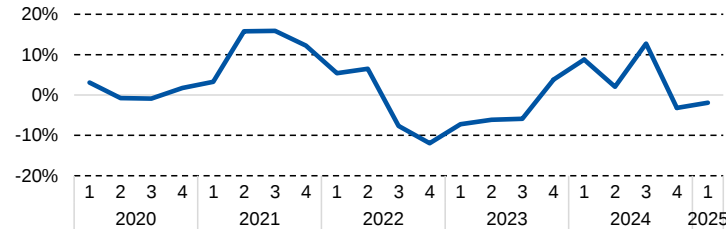


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.549	1.236	2.133	37,7%	72,6%
Hoekwoning	1.400	1.613	925	-33,9%	-42,6%
2-onder-1-kap		2.265			
Vrijstaand		2.875	2.700		-6,1%
Appartement	663	625	639	-3,2%	2,2%
Totaal	742	707	749	-1,9%	5,6%

Prijsontwikkeling

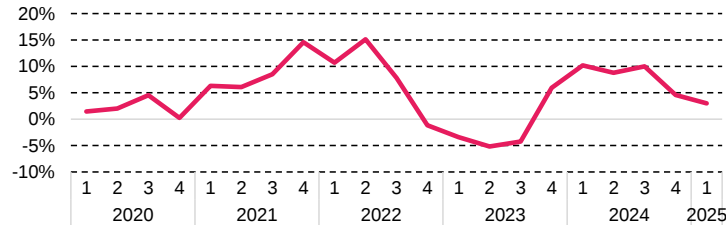


Transactieprijs per m²

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)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.564	8.486	9.322	8,8%	9,9%
Hoekwoning	8.030	11.711	11.000	37,0%	-6,1%
2-onder-1-kap		8.090			
Vrijstaand		13.039	10.010		-23,2%
Appartement	9.111	9.694	9.290	1,9%	-4,6%
Totaal	9.044	9.617	9.329	3,0%	-3,7%

Transactieprijsontwikkeling per m²

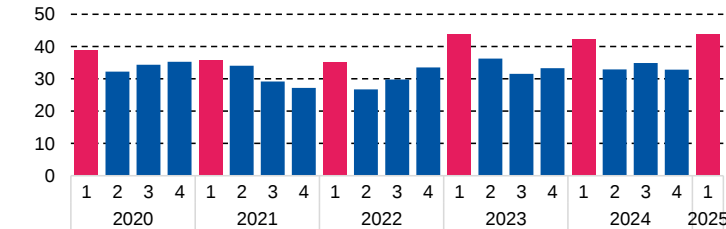


Verkooptijd

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	167	63	95
Hoekwoning	65	135	35
2-onder-1-kap		176	
Vrijstaand		30	94
Appartement	33	28	40
Totaal	42	33	44

Verkooptijd in dagen



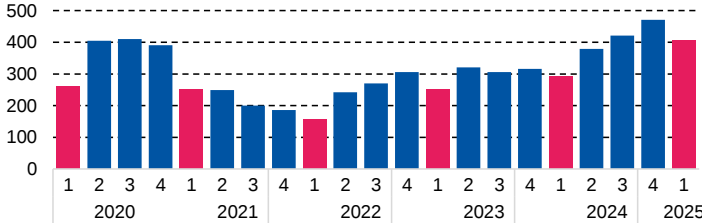


Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	50	58	52	4%	-10%
Hoekwoning	5	12	14	180%	17%
2-onder-1-kap	3				
Vrijstaand	3	3	2	-33%	-33%
Appartement	231	398	339	47%	-15%
Totaal	292	471	407	39%	-14%

Aantal in aanbod

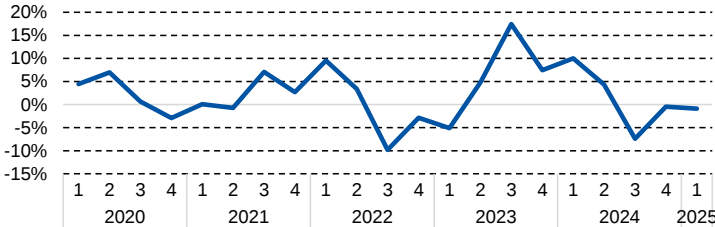


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.044	2.146	2.443	19,5%	13,9%
Hoekwoning	2.590	1.753	1.908	-26,3%	8,8%
2-onder-1-kap	6.950				
Vrijstaand	2.650	2.950	6.618	149,7%	124,3%
Appartement	854	792	817	-4,0%	3,0%
Totaal	1.168	997	1.091	-0,9%	4,9%

Vraagprijsontwikkeling

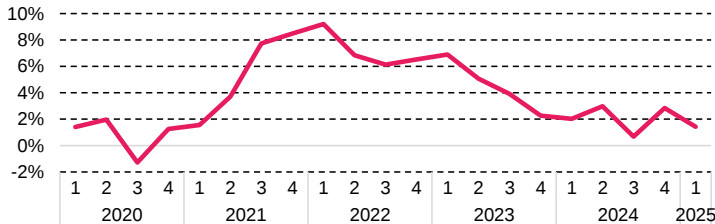


Vraagprijs per m²

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)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9.202	8.766	9.165	-0,4%	4,6%
Hoekwoning	8.179	8.469	8.350	2,1%	-1,4%
2-onder-1-kap	15.241				
Vrijstaand	8.079	10.209	10.618	31,4%	4,0%
Appartement	9.011	9.202	9.158	1,5%	-0,5%
Totaal	9.084	9.136	9.138	1,4%	0,1%

Vraagprijsontwikkeling per m2

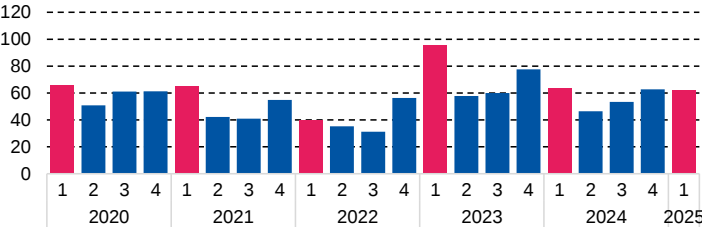


Looptijd aanbod

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	146	81	113
Hoekwoning	122	70	93
2-onder-1-kap	52		
Vrijstaand	86	79	133
Appartement	44	60	52
Totaal	63	63	62

Looptijd aanbod in dagen



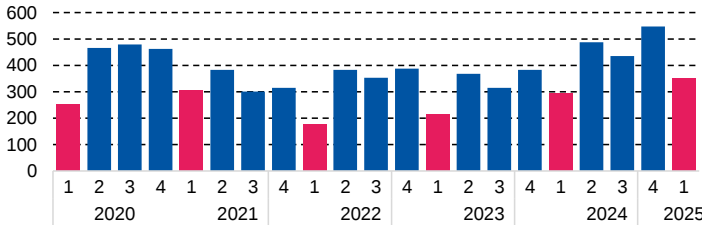


Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

Aantal te koop gezet	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	27	50	27	0%	-46%
Hoekwoning	2	8	9	350%	13%
2-onder-1-kap	2				
Vrijstaand	2	4	1	-50%	-75%
Appartement	262	485	314	20%	-35%
Totaal	295	547	351	19%	-36%

Aantal te koop gezet

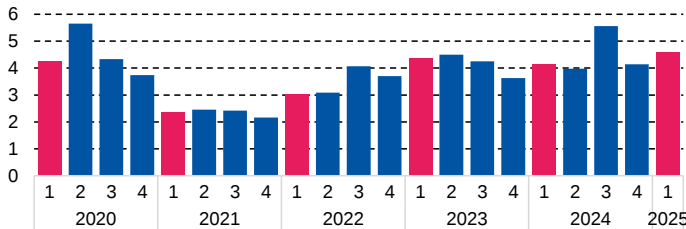


Krapte-indicator

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	10,7	5,6	9,8
Hoekwoning	2,5	12,0	8,4
2-onder-1-kap			
Vrijstaand		4,5	3,0
Appartement	3,6	3,9	4,2
Totaal	4,1	4,1	4,6

Krapte-indicator

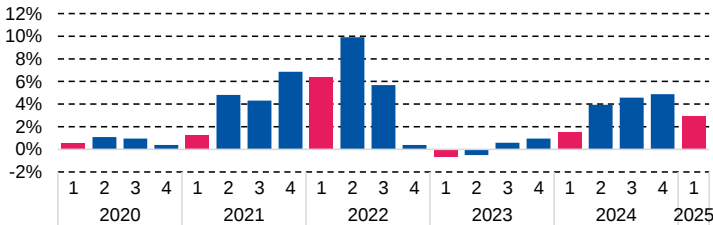


Vraag-verkooprijksverschil

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-verkooprijksverschil in %	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	-1,6%	-0,4%	-4,3%
Hoekwoning	0,0%	-7,5%	5,9%
2-onder-1-kap		0,7%	
Vrijstaand		0,0%	4,5%
Appartement	1,8%	5,6%	3,3%
Totaal	1,5%	4,9%	2,9%

Vraag-verkooprijksverschil



% Boven vraagprijs verkocht

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkooprijksverschil is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.

> vraagrijksverschil in procenten	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	21%	45%	13%
Hoekwoning	33%		80%
2-onder-1-kap		100%	
Vrijstaand			50%
Appartement	55%	74%	68%
Totaal	52%	71%	65%

% boven de vraagrijksverschil

