



Q4
2024

Marktoverzicht
Amsterdam Centrum



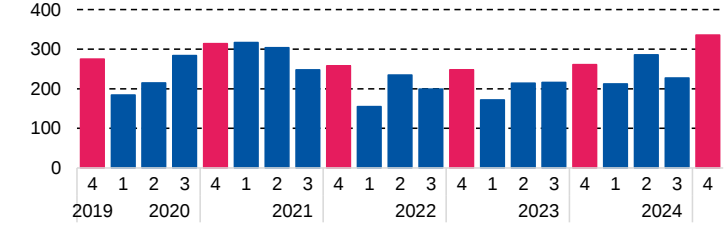


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	22	15	31	40%	105%
Hoekwoning	2	2	3	50%	50%
2-onder-1-kap	1	3	1	3%	-66%
Vrijstaand			2		
Appartement	236	207	299	27%	44%
Totaal	261	227	336	29%	48%

Aantal transacties

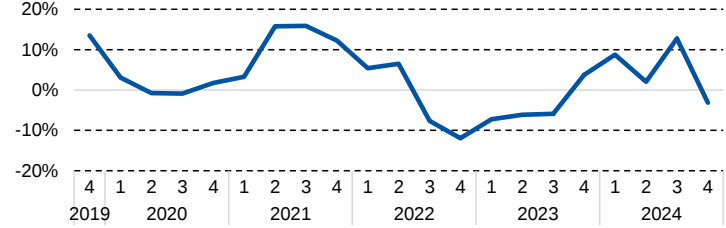


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.184	1.752	1.321	-39,5%	-24,6%
Hoekwoning	1.130	2.613	1.613	42,7%	-38,3%
2-onder-1-kap	6.725	6.550	1.850	-72,5%	-71,8%
Vrijstaand			2.875		
Appartement	612	627	622	1,6%	-0,4%
Totaal	772	797	712	-3,1%	-4,0%

Prijsontwikkeling

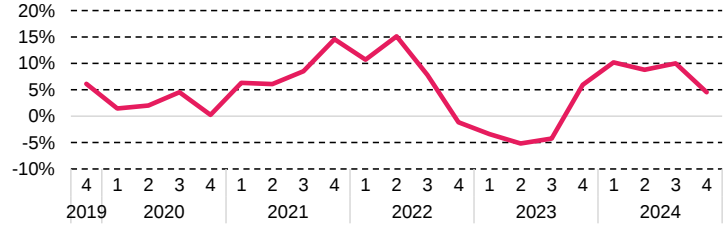


Transactieprijs per m²

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)	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9.246	9.348	8.763	-5,2%	-6,3%
Hoekwoning	10.299	7.002	11.711	13,7%	67,2%
2-onder-1-kap	15.603	14.364	6.607	-57,7%	-54,0%
Vrijstaand			13.039		
Appartement	9.135	9.699	9.659	5,8%	0,2%
Totaal	9.178	9.714	9.607	4,5%	-0,5%

Transactieprijsontwikkeling per m²

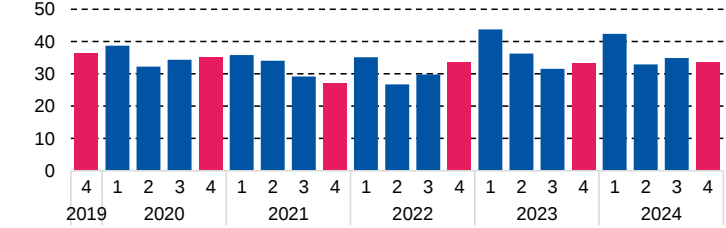


Verkooptijd

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	2023-4	2024-3	2024-4
Tussenwoning	78	50	64
Hoekwoning	24	120	135
2-onder-1-kap	0	160	176
Vrijstaand			30
Appartement	29	31	29
Totaal	33	35	34

Verkooptijd in dagen



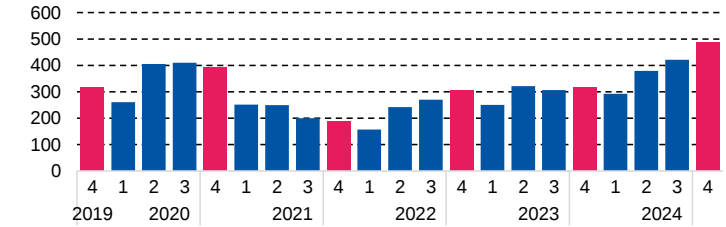


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	60	57	58	-3%	2%
Hoekwoning	12	9	13	9%	46%
2-onder-1-kap	1	1			
Vrijstaand	2	1	3	47%	193%
Appartement	241	353	411	71%	16%
Totaal	316	421	485	54%	15%

Aantal in aanbod

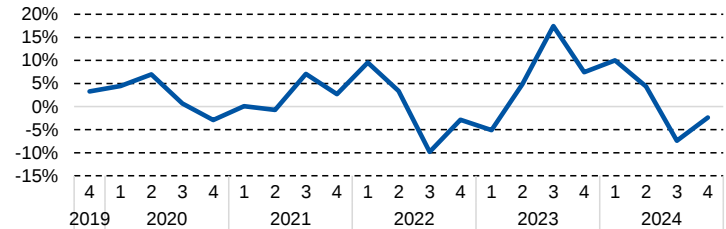


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.869	1.906	2.109	12,8%	10,6%
Hoekwoning	2.423	2.203	1.734	-28,4%	-21,3%
2-onder-1-kap	6.950	2.250			
Vrijstaand	2.350	11.250	2.950	25,5%	-73,8%
Appartement	807	819	778	-4,0%	-5,5%
Totaal	1.100	1.024	977	-2,4%	-4,6%

Vraagprijsontwikkeling

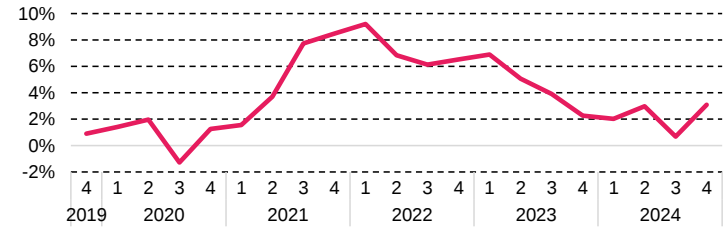


Vraagprijs per m²

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)	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.805	8.670	8.877	0,8%	2,4%
Hoekwoning	8.116	8.692	8.500	4,7%	-2,2%
2-onder-1-kap	15.241	8.036			
Vrijstaand	7.893	10.209	10.209	29,3%	0,0%
Appartement	8.910	9.164	9.214	3,3%	0,2%
Totaal	8.873	9.087	9.160	3,1%	0,4%

Vraagprijsontwikkeling per m2

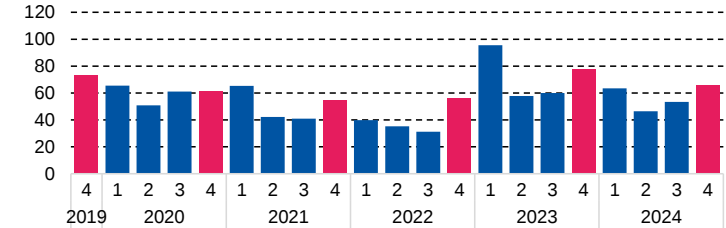


Looptijd aanbod

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	2023-4	2024-3	2024-4
Tussenwoning	121	116	80
Hoekwoning	53	40	75
2-onder-1-kap	213	108	
Vrijstaand	321	68	79
Appartement	65	43	64
Totaal	78	53	66

Looptijd aanbod in dagen

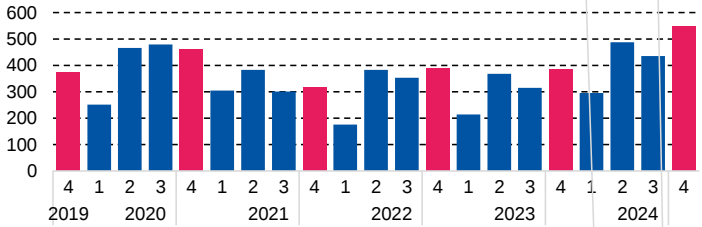


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	37	28	50	35%	79%
Hoekwoning	14	8	8	-43%	0%
2-onder-1-kap	1	1			
Vrijstaand		1	4		300%
Appartement	331	397	484	46%	22%
Totaal	383	435	546	43%	26%

Aantal te koop gezet

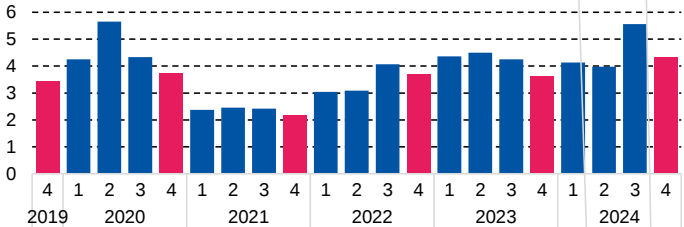


Krapte-indicator

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	2023-4	2024-3	2024-4
Tussenwoning	8,2	11,4	5,7
Hoekwoning	18,0	13,5	13,1
2-onder-1-kap	3,0	1,0	
Vrijstaand			4,3
Appartement	3,1	5,1	4,1
Totaal	3,6	5,6	4,3

Krapte-indicator

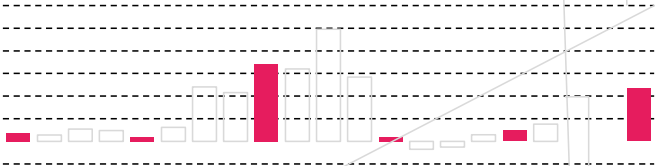


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2023-4	2024-3	2024-4
Tussenwoning	-4,1%	-1,3%	0,4%
Hoekwoning	9,8%	0,0%	-7,5%
2-onder-1-kap	-2,5%	-5,8%	-17,8%
Vrijstaand			0,0%
Appartement	1,4%	5,2%	5,3%
Totaal	1,0%	4,6%	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	2023-4	2024-3	2024-4
Tussenwoning	23%	33%	50%
Hoekwoning	100%		
2-onder-1-kap		33%	
Vrijstaand			
Appartement	56%	72%	73%
Totaal	53%	68%	69%

% boven de vraagprijs verkocht