

WONING- TRANSACTIES

Q2 2025

Marktoverzicht

Amsterdam Centrum



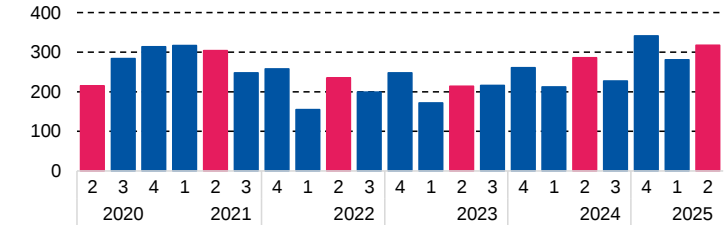


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	22	18	16	-29%	-13%
Hoekwoning	2	3	4	103%	35%
2-onder-1-kap	1	0	0	0%	0%
Vrijstaand	1	2	0	0%	0%
Appartement	260	258	298	15%	15%
Totaal	286	281	318	11%	13%

Aantal transacties

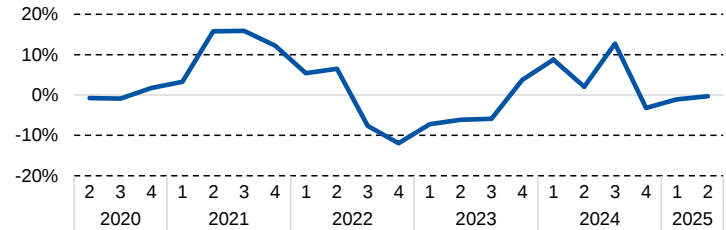


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.310	2.156	2.267	73,0%	5,1%
Hoekwoning	1.533	925	973	-36,5%	5,2%
2-onder-1-kap	1.160	0	0	0,0%	0,0%
Vrijstaand	2.100	2.700	0	0,0%	0,0%
Appartement	681	643	648	-3,5%	1,1%
Totaal	742	757	732	-0,3%	1,4%

Prijsontwikkeling

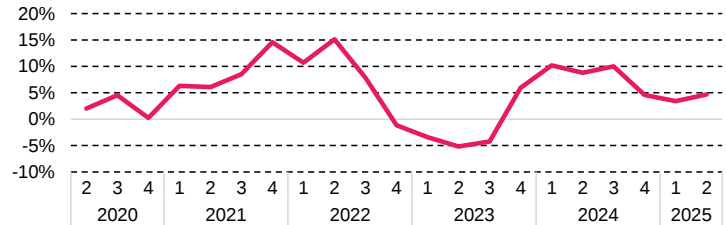


Transactieprijs per m²

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)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9.654	9.472	10.153	5,2%	7,2%
Hoekwoning	7.737	12.335	9.322	20,5%	-24,4%
2-onder-1-kap	11.717	0	0	0,0%	0,0%
Vrijstaand	6.402	10.010	0	0,0%	0,0%
Appartement	9.481	9.324	9.949	4,5%	6,4%
Totaal	9.479	9.371	9.951	4,7%	6,0%

Transactieprijsontwikkeling per m²

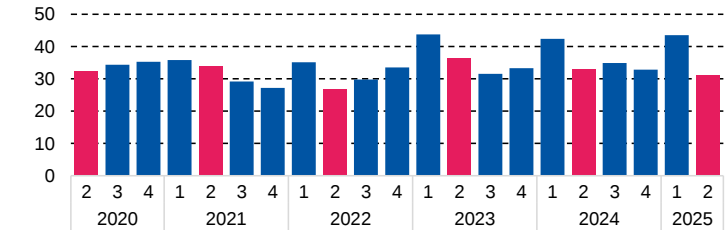


Verkooptijd

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	82	104	49
Hoekwoning	83	35	34
2-onder-1-kap	28	0	0
Vrijstaand	549	94	0
Appartement	26	39	30
Totaal	33	44	31

Verkooptijd in dagen



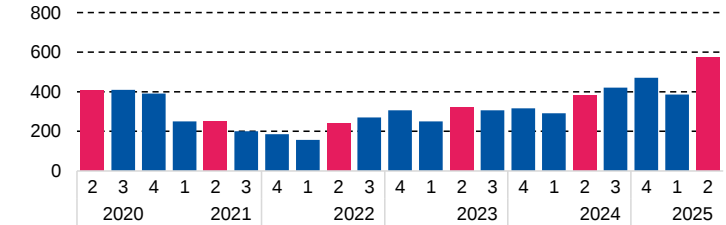


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	66	48	75	14%	57%
Hoekwoning	9	16	17	90%	7%
2-onder-1-kap	3	0	1	-67%	0%
Vrijstaand	2	2	4	100%	100%
Appartement	299	320	475	59%	48%
Totaal	379	386	573	51%	48%

Aantal in aanbod

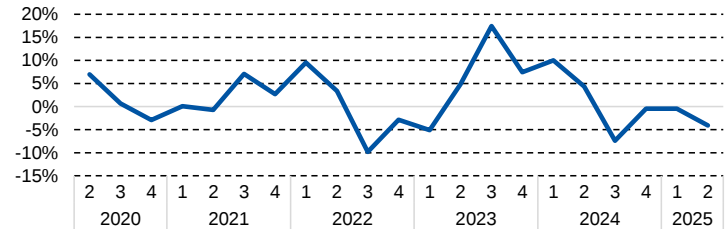


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.495	2.428	2.235	-10,4%	-7,9%
Hoekwoning	2.833	1.716	2.537	-10,5%	47,8%
2-onder-1-kap	6.950	0	995	-85,7%	0,0%
Vrijstaand	7.340	6.568	1.590	-78,3%	-75,8%
Appartement	805	828	793	-0,6%	-2,9%
Totaal	1.231	1.094	1.041	-4,1%	-3,0%

Vraagprijsontwikkeling

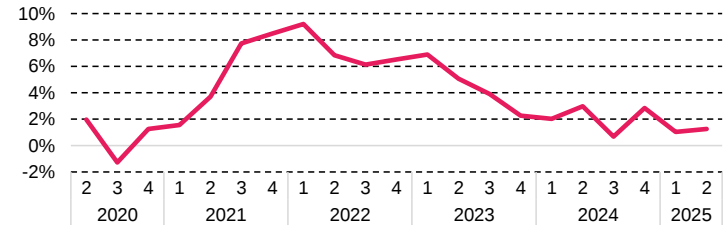


Vraagprijs per m²

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)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9.383	8.967	9.521	1,5%	6,2%
Hoekwoning	9.188	8.436	8.951	-2,6%	6,1%
2-onder-1-kap	15.241	0	9.755	-36,0%	0,0%
Vrijstaand	10.937	10.340	9.632	-11,9%	-6,8%
Appartement	9.176	9.145	9.323	1,7%	2,2%
Totaal	9.270	9.100	9.341	1,3%	2,8%

Vraagprijsontwikkeling per m2

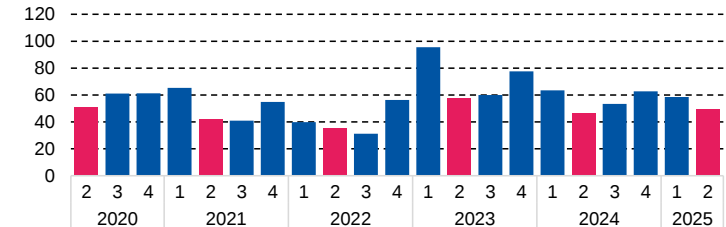


Looptijd aanbod

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	58	94	67
Hoekwoning	42	85	167
2-onder-1-kap	107	0	69
Vrijstaand	91	133	78
Appartement	43	51	43
Totaal	46	59	50

Looptijd aanbod in dagen



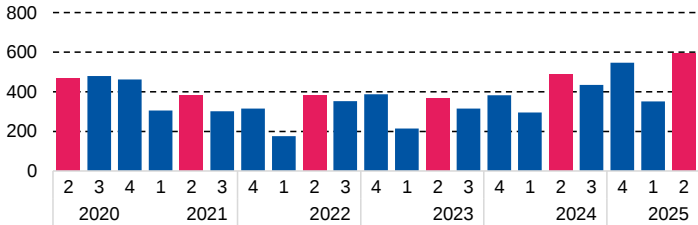


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	58	27	57	-2%	111%
Hoekwoning	9	9	5	-44%	-44%
2-onder-1-kap	2	0	1	-50%	0%
Vrijstaand	1	1	2	100%	100%
Appartement	418	314	529	27%	68%
Totaal	488	351	594	22%	69%

Aantal te koop gezet

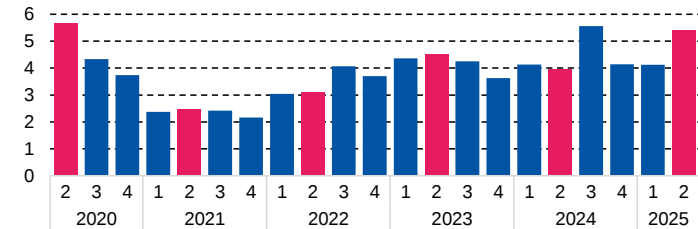


Krapte-indicator

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	9,0	8,0	14,5
Hoekwoning	13,5	16,0	12,7
2-onder-1-kap	9,0	0,0	0,0
Vrijstaand	6,0	3,0	0,0
Appartement	3,5	3,7	4,8
Totaal	4,0	4,1	5,4

Krapte-indicator

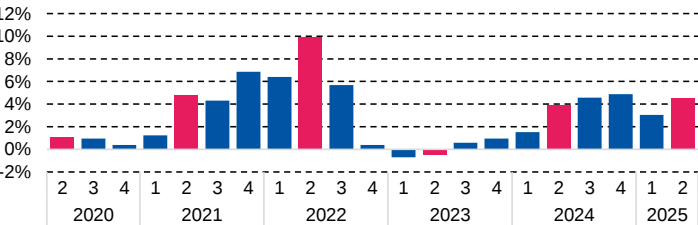


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	-2,2%	-4,1%	-4,3%
Hoekwoning	-5,4%	5,9%	5,2%
2-onder-1-kap	19,0%	0,0%	0,0%
Vrijstaand	-20,8%	4,5%	0,0%
Appartement	4,6%	3,5%	4,9%
Totaal	3,9%	3,0%	4,5%

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	32%	22%	27%
Hoekwoning	0%	67%	100%
2-onder-1-kap	100%	0%	0%
Vrijstaand	0%	50%	0%
Appartement	68%	69%	72%
Totaal	65%	66%	71%

% boven de vraagprijs verkocht

