

WONING- TRANSACTIES

Q1 2025

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam Nieuw-West



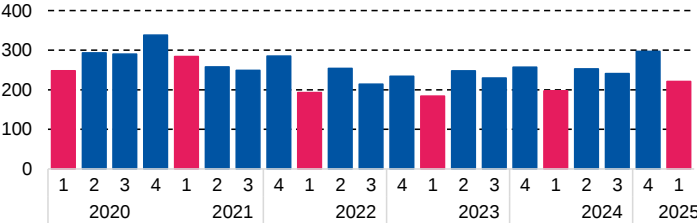


Aantal transacties

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	40	43	28	-30%	-35%
Hoekwoning	10	20	9	-10%	-55%
2-onder-1-kap	4	8	5	25%	-38%
Vrijstaand	2	2	4	100%	100%
Appartement	141	224	175	24%	-22%
Totaal	197	297	221	12%	-26%

Aantal transacties

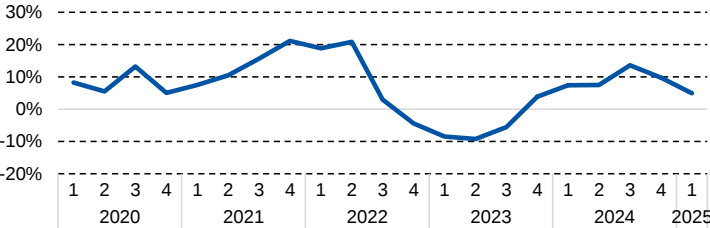


Transactieprijs

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	526	613	648	23,2%	5,7%
Hoekwoning	569	628	626	10,0%	-0,4%
2-onder-1-kap	805	725	913	13,3%	25,9%
Vrijstaand	868	1.278	1.400	61,3%	9,6%
Appartement	447	477	452	0,0%	-7,8%
Totaal	481	519	511	4,9%	-4,7%

Prijsontwikkeling

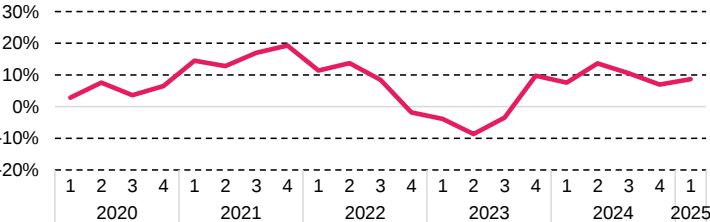


Transactieprijs per m²

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	5.066	5.358	5.737	13,2%	7,1%
Hoekwoning	4.722	5.305	5.691	20,5%	7,3%
2-onder-1-kap	6.694	5.849	6.483	-3,1%	10,8%
Vrijstaand	6.538	5.490	6.219	-4,9%	13,3%
Appartement	5.817	6.289	6.074	7,6%	-4,2%
Totaal	5.634	6.071	6.028	8,6%	-1,6%

Transactieprijsontwikkeling per m²

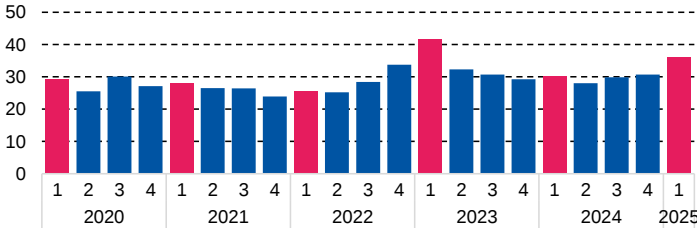


Verkooptijd

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	36	33	36
Hoekwoning	31	32	29
2-onder-1-kap	25	52	26
Vrijstaand	99	124	195
Appartement	28	29	33
Totaal	30	31	36

Verkooptijd in dagen



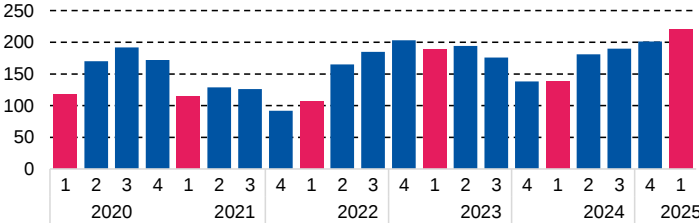


Aantal in aanbod

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	31	28	25	-19%	-11%
Hoekwoning	15	14	18	20%	29%
2-onder-1-kap	5	6	4	-20%	-33%
Vrijstaand	11	15	9	-18%	-40%
Appartement	76	138	164	116%	19%
Totaal	138	201	220	59%	9%

Aantal in aanbod

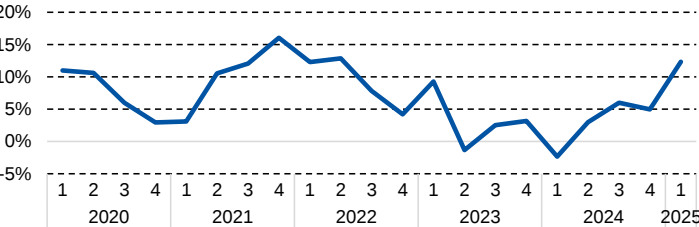


Vraagprijs

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	549	620	595	8,4%	-4,0%
Hoekwoning	579	740	718	24,0%	-2,9%
2-onder-1-kap	950	847	812	-14,5%	-4,1%
Vrijstaand	1.158	1.493	1.650	42,5%	10,5%
Appartement	423	463	479	10,7%	4,0%
Totaal	546	593	566	12,3%	2,5%

Vraagprijsontwikkeling

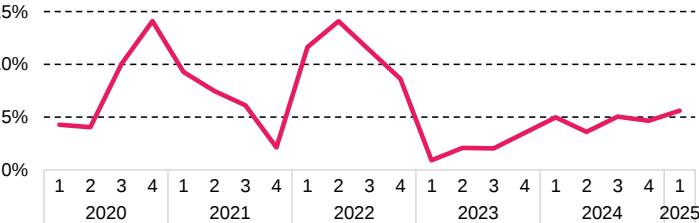


Vraagprijs per m²

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	4.944	5.071	5.174	4,7%	2,0%
Hoekwoning	4.898	4.839	4.932	0,7%	1,9%
2-onder-1-kap	5.576	5.645	6.825	22,4%	20,9%
Vrijstaand	5.183	6.316	6.530	26,0%	3,4%
Appartement	5.296	5.594	5.706	4,4%	-1,3%
Totaal	5.175	5.524	5.636	5,6%	0,1%

Vraagprijsontwikkeling per m2

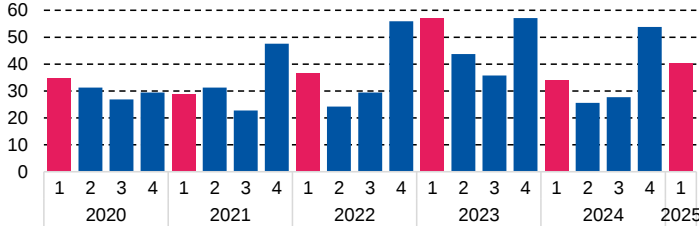


Looptijd aanbod

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	21	59	56
Hoekwoning	59	83	67
2-onder-1-kap	38	75	20
Vrijstaand	137	147	161
Appartement	19	39	29
Totaal	34	54	40

Looptijd aanbod in dagen



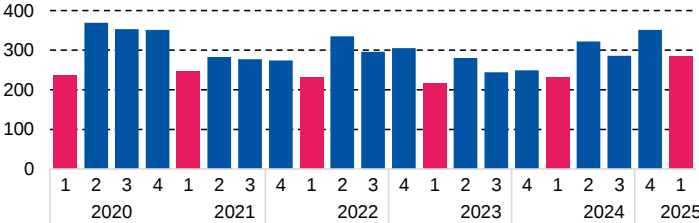


Aantal te koop gezet

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	52	41	30	-42%	-27%
Hoekwoning	16	20	16	0%	-20%
2-onder-1-kap	6	5	6	0%	20%
Vrijstaand	6	7	2	-67%	-71%
Appartement	150	278	230	53%	-17%
Totaal	230	351	284	23%	-19%

Aantal te koop gezet

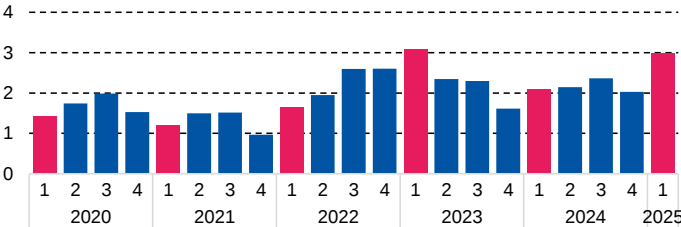


Krapte-indicator

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	2,3	2,0	2,7
Hoekwoning	4,5	2,1	6,0
2-onder-1-kap	3,8	2,3	2,4
Vrijstaand	16,5	22,5	6,8
Appartement	1,6	1,8	2,8
Totaal	2,1	2,0	3,0

Krapte-indicator

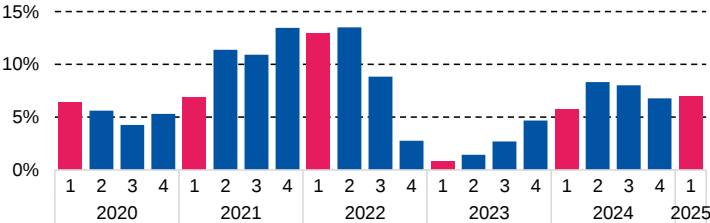


Vraag-verkooprijksverschil

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	1,5%	5,9%	3,6%
Hoekwoning	1,9%	6,9%	6,1%
2-onder-1-kap	6,5%	3,4%	9,5%
Vrijstaand	0,3%	-4,5%	-2,4%
Appartement	7,2%	7,2%	7,7%
Totaal	5,7%	6,8%	7,0%

Vraag-verkooprijksverschil



% 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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	58%	77%	68%
Hoekwoning	60%	80%	78%
2-onder-1-kap	75%	75%	80%
Vrijstaand	50%		
Appartement	85%	79%	86%
Totaal	78%	78%	82%

% boven de vraagprijs verkocht

