

WONING- TRANSACTIES

Q1 2025

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam Oost



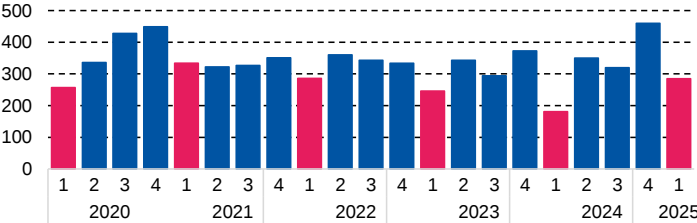


Aantal transacties

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	10	30	20	100%	-33%
Hoekwoning	5	11	6	20%	-45%
2-onder-1-kap		2	2		0%
Vrijstaand		4			
Appartement	166	413	257	55%	-38%
Totaal	181	460	285	57%	-38%

Aantal transacties

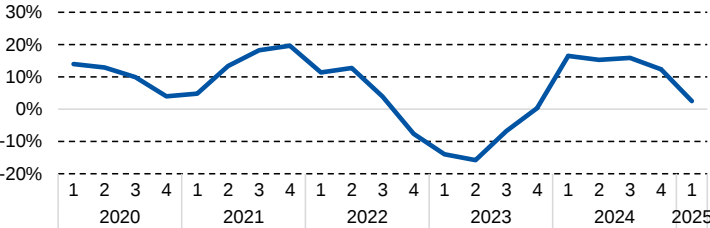


Transactieprijs

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	1.086	1.005	968	-10,8%	-3,6%
Hoekwoning	888	972	1.313	47,8%	35,0%
2-onder-1-kap		1.190	1.008		-15,3%
Vrijstaand		1.255			
Appartement	557	602	566	2,5%	-6,1%
Totaal	595	645	613	2,5%	-5,2%

Prijsontwikkeling

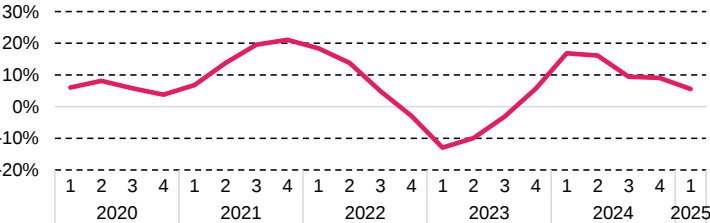


Transactieprijs per m²

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	6.439	6.945	7.051	9,5%	1,5%
Hoekwoning	5.120	7.589	7.793	52,2%	2,7%
2-onder-1-kap		5.943	6.866		15,5%
Vrijstaand		7.596			
Appartement	8.206	8.721	8.617	4,2%	-1,0%
Totaal	8.023	8.556	8.477	5,5%	-0,7%

Transactieprijsontwikkeling per m²

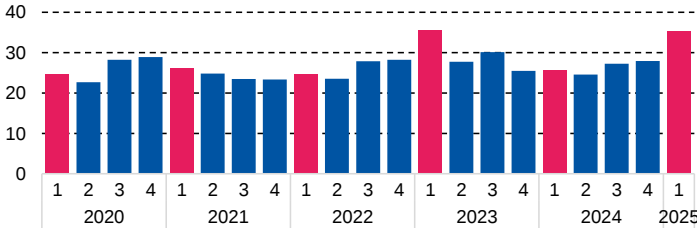


Verkooptijd

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	34	30	45
Hoekwoning	32	31	73
2-onder-1-kap		37	100
Vrijstaand		61	
Appartement	25	27	33
Totaal	26	28	35

Verkooptijd in dagen



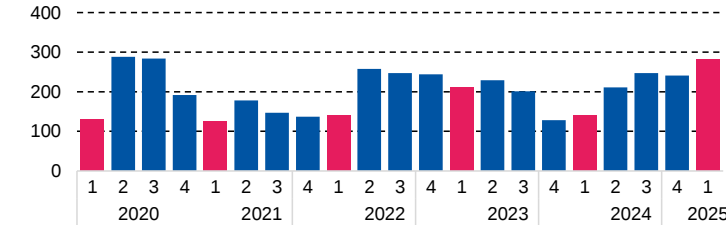


Aantal in aanbod

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	11	16	30	173%	88%
Hoekwoning	4	12	9	125%	-25%
2-onder-1-kap		3	1		-67%
Vrijstaand	2	4	7	250%	75%
Appartement	123	206	235	91%	14%
Totaal	140	241	282	101%	17%

Aantal in aanbod

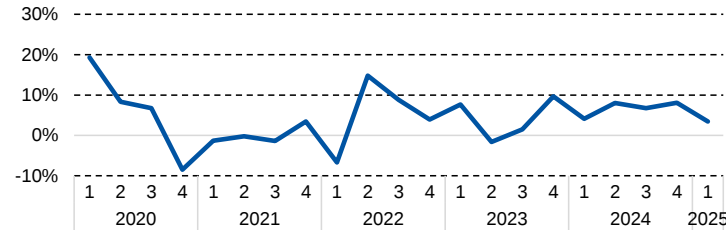


Vraagprijs

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	904	1.167	1.009	11,6%	-13,6%
Hoekwoning	1.000	1.104	1.015	1,5%	-8,1%
2-onder-1-kap		1.345	1.345		0,0%
Vrijstaand	2.573	2.723	1.790	-30,4%	-34,3%
Appartement	581	603	598	3,6%	-1,4%
Totaal	647	710	687	3,4%	-3,6%

Vraagprijsontwikkeling

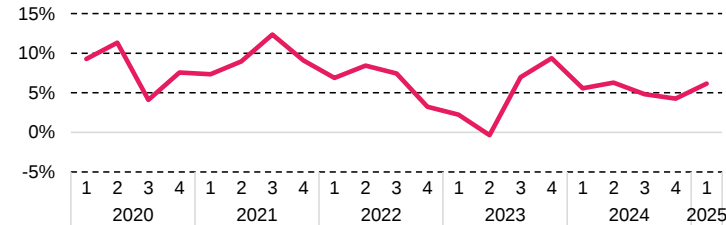


Vraagprijs per m²

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)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.824	7.098	6.913	1,3%	-2,6%
Hoekwoning	6.591	6.549	5.715	-13,3%	-12,7%
2-onder-1-kap		6.142	6.142		0,0%
Vrijstaand	7.940	9.772	8.939	12,6%	-8,5%
Appartement	7.319	7.857	7.947	7,3%	1,3%
Totaal	7.268	7.752	7.784	6,2%	0,1%

Vraagprijsontwikkeling per m2

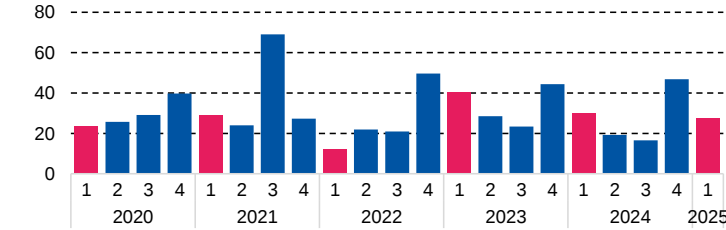


Looptijd aanbod

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	41	55	27
Hoekwoning	277	66	88
2-onder-1-kap		80	155
Vrijstaand	84	84	91
Appartement	20	44	23
Totaal	30	47	27

Looptijd aanbod in dagen



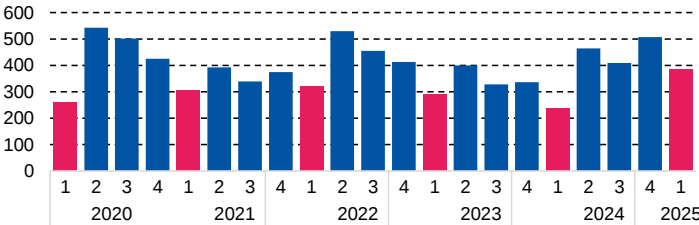


Aantal te koop gezet

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	14	36	37	164%	3%
Hoekwoning	5	13	5	0%	-62%
2-onder-1-kap		4			
Vrijstaand	2	4	4	100%	0%
Appartement	215	450	340	58%	-24%
Totaal	236	507	386	64%	-24%

Aantal te koop gezet

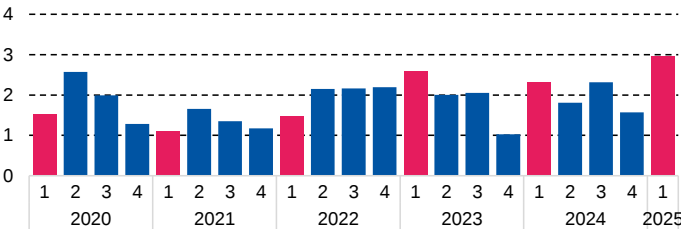


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

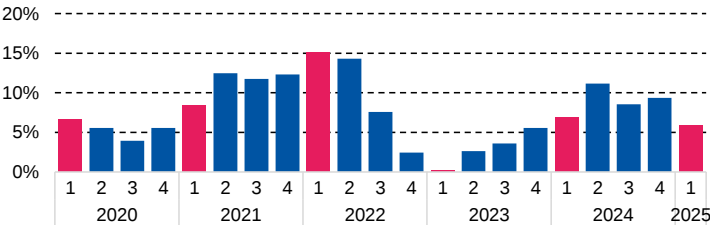


Vraag-verkooprijksverschil

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	2,9%	4,4%	4,2%
Hoekwoning	6,2%	4,3%	-0,6%
2-onder-1-kap		-1,3%	-5,6%
Vrijstaand		-1,2%	
Appartement	7,2%	10,0%	6,2%
Totaal	6,9%	9,3%	5,8%

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	60%	67%	70%
Hoekwoning	100%	82%	33%
2-onder-1-kap		50%	
Vrijstaand		50%	
Appartement	87%	87%	75%
Totaal	86%	85%	73%

% boven de vraagrijksverschil

