

WONING- TRANSACTIES

Q2 2025

Marktoverzicht

Amsterdam Oost



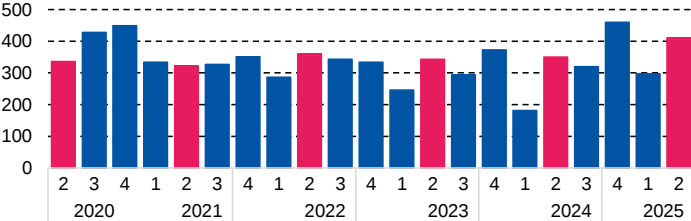


Aantal transacties

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	32	20	48	50%	140%
Hoekwoning	8	6	7	-12%	17%
2-onder-1-kap	1	2	1	-1%	-50%
Vrijstaand	2	0	6	203%	0%
Appartement	307	269	349	14%	30%
Totaal	350	297	411	17%	38%

Aantal transacties

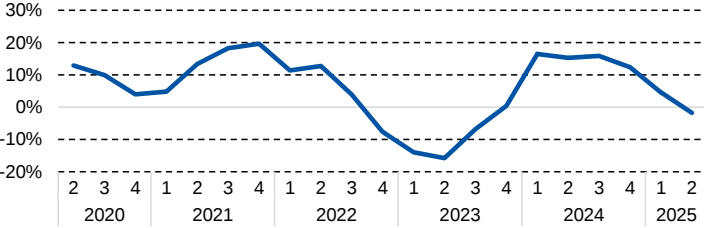


Transactieprijs

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	1.012	999	961	-5,0%	-3,8%
Hoekwoning	1.188	1.313	1.092	-8,1%	-16,8%
2-onder-1-kap	1.225	1.008	1.251	2,1%	24,1%
Vrijstaand	2.595	0	1.402	-46,0%	0,0%
Appartement	596	578	589	-0,5%	2,0%
Totaal	660	624	655	-1,7%	1,1%

Prijsontwikkeling

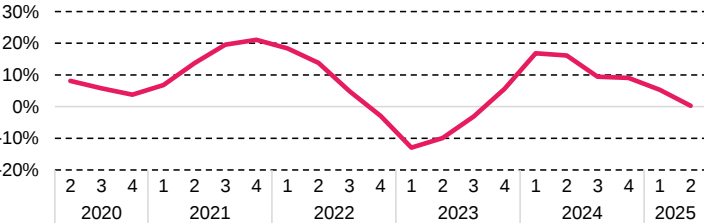


Transactieprijs per m²

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	7.221	7.101	6.704	-7,2%	-5,6%
Hoekwoning	6.522	7.793	5.996	-8,1%	-23,1%
2-onder-1-kap	7.335	6.866	5.712	-22,1%	-16,8%
Vrijstaand	8.002	0	7.947	-0,7%	0,0%
Appartement	8.688	8.597	8.882	1,5%	3,1%
Totaal	8.497	8.469	8.557	0,2%	1,6%

Transactieprijsontwikkeling per m²

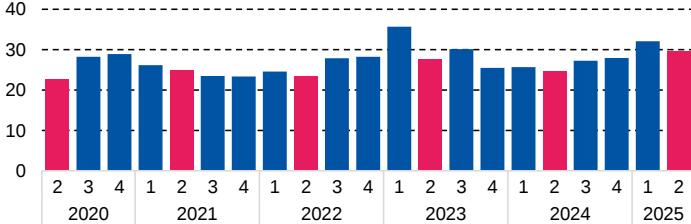


Verkooptijd

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	23	45	33
Hoekwoning	24	73	59
2-onder-1-kap	16	100	171
Vrijstaand	113	0	52
Appartement	24	30	28
Totaal	25	32	30

Verkooptijd in dagen



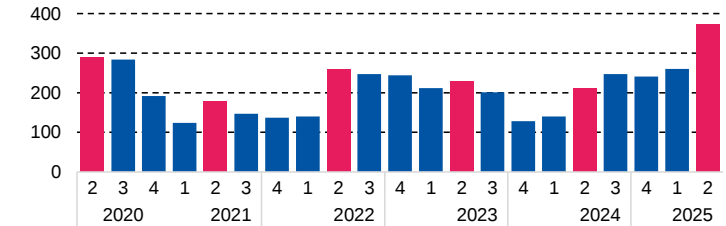


Aantal in aanbod

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	21	28	30	43%	7%
Hoekwoning	8	9	9	15%	3%
2-onder-1-kap	1	1	0	0%	0%
Vrijstaand	4	7	13	224%	85%
Appartement	177	215	319	80%	49%
Totaal	211	260	372	76%	43%

Aantal in aanbod

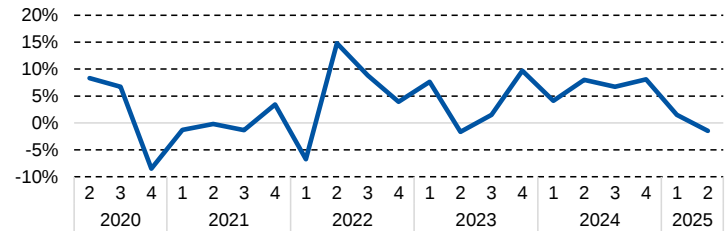


Vraagprijs

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	1.077	954	1.072	-0,5%	12,3%
Hoekwoning	950	1.015	1.292	36,0%	27,3%
2-onder-1-kap	1.300	1.345	0	0,0%	0,0%
Vrijstaand	1.613	1.790	1.917	18,9%	7,1%
Appartement	613	588	593	-3,3%	0,8%
Totaal	694	678	695	-1,5%	2,7%

Vraagprijsontwikkeling

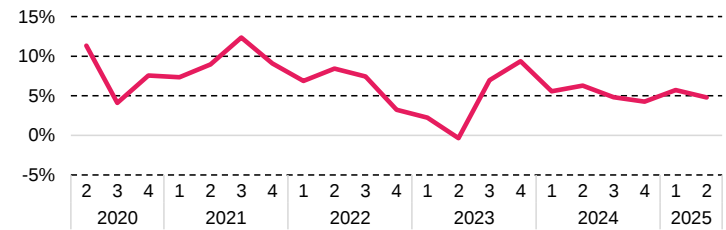


Vraagprijs per m²

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	6.851	6.820	6.856	0,1%	0,5%
Hoekwoning	6.391	5.715	6.422	0,5%	12,4%
2-onder-1-kap	10.924	6.142	0	0,0%	0,0%
Vrijstaand	8.402	8.939	8.530	1,5%	-4,6%
Appartement	7.523	7.931	7.927	5,6%	0,6%
Totaal	7.446	7.755	7.824	4,8%	0,7%

Vraagprijsontwikkeling per m2

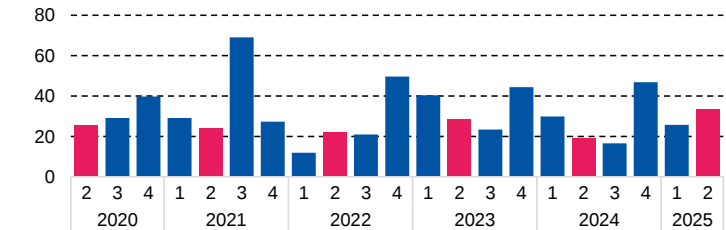


Looptijd aanbod

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	22	23	35
Hoekwoning	50	88	41
2-onder-1-kap	16	155	0
Vrijstaand	38	91	40
Appartement	17	21	33
Totaal	19	26	33

Looptijd aanbod in dagen



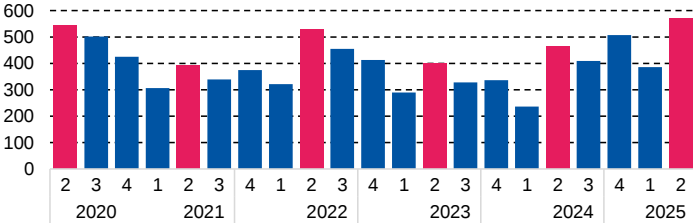


Aantal te koop gezet

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	46	37	52	13%	41%
Hoekwoning	14	5	10	-29%	100%
2-onder-1-kap	2	0	0	0%	0%
Vrijstaand	4	4	12	200%	200%
Appartement	398	340	495	24%	46%
Totaal	464	386	569	23%	47%

Aantal te koop gezet

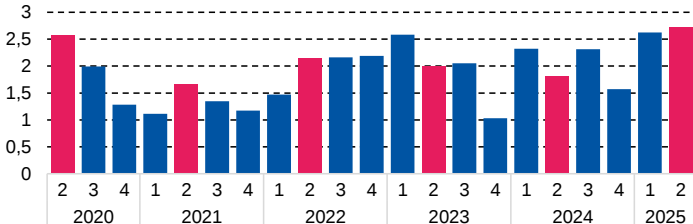


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

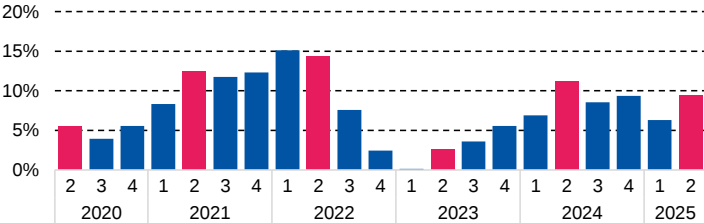


Vraag-verkoopprijsverschil

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-verkoopprijsverschil in %	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	8,0%	4,0%	6,5%
Hoekwoning	4,1%	-0,6%	0,5%
2-onder-1-kap	6,5%	-5,6%	-7,0%
Vrijstaand	0,7%	0,0%	-0,7%
Appartement	11,8%	6,7%	10,2%
Totaal	11,2%	6,3%	9,4%

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	84%	70%	83%
Hoekwoning	75%	33%	42%
2-onder-1-kap	100%	0%	0%
Vrijstaand	50%	0%	17%
Appartement	90%	78%	84%
Totaal	89%	76%	82%

% boven de vraagprijs verkocht

