

WONING- TRANSACTIES

Q1 2025

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid



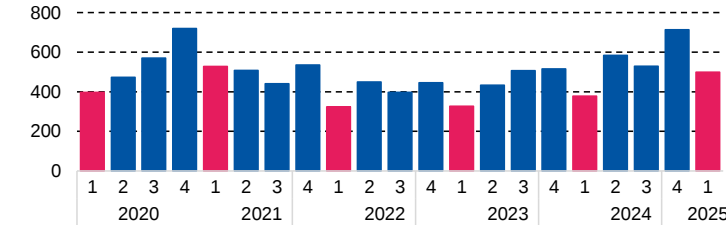


Aantal transacties

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	12	18	16	33%	-11%
Hoekwoning	4	7	5	25%	-29%
2-onder-1-kap	2	5			
Vrijstaand	1	1			
Appartement	359	683	478	33%	-30%
Totaal	378	714	499	32%	-30%

Aantal transacties

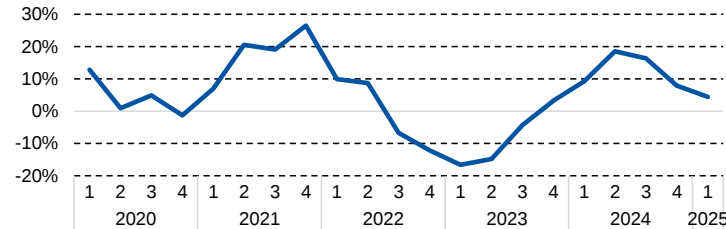


Transactieprijs

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	1.468	1.674	1.954	33,1%	16,7%
Hoekwoning	1.113	2.532	1.800	61,8%	-28,9%
2-onder-1-kap	3.350	3.850			
Vrijstaand	1.920	3.300			
Appartement	623	686	642	3,1%	-6,0%
Totaal	673	754	695	4,4%	-5,7%

Prijsontwikkeling

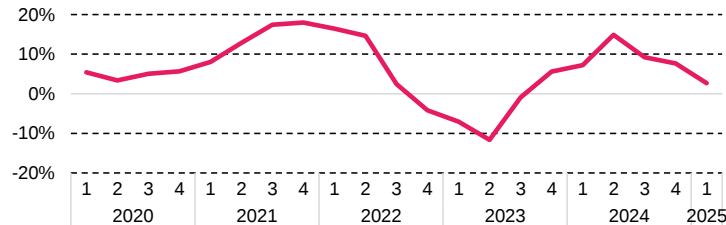


Transactieprijs per m²

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	7.891	8.511	7.056	-10,6%	-17,1%
Hoekwoning	7.599	9.218	9.521	25,3%	3,3%
2-onder-1-kap	9.106	13.509			
Vrijstaand	13.617	8.312			
Appartement	8.721	9.422	8.971	2,9%	-3,8%
Totaal	8.698	9.424	8.915	2,7%	-4,1%

Transactieprijsontwikkeling per m²

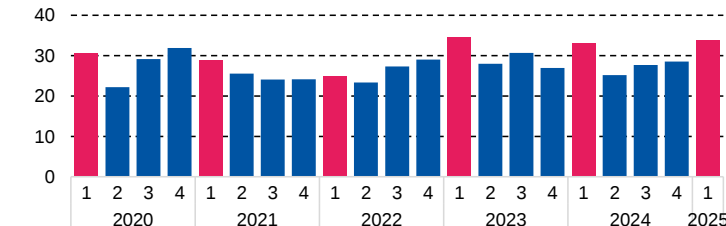


Verkooptijd

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	78	32	60
Hoekwoning	100	77	91
2-onder-1-kap	336	34	
Vrijstaand	0	207	
Appartement	29	28	32
Totaal	33	29	34

Verkooptijd in dagen



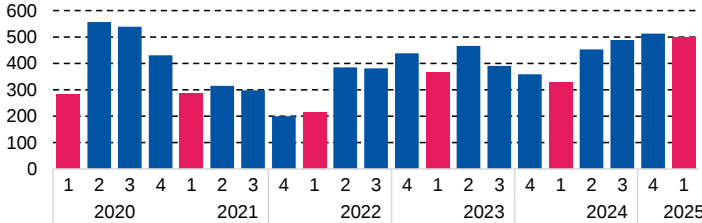


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	27	25	23	-15%	-8%
Hoekwoning	8	10	10	25%	0%
2-onder-1-kap	4	2	3	-25%	50%
Vrijstaand	9	11	15	67%	36%
Appartement	280	465	447	60%	-4%
Totaal	328	513	498	52%	-3%

Aantal in aanbod

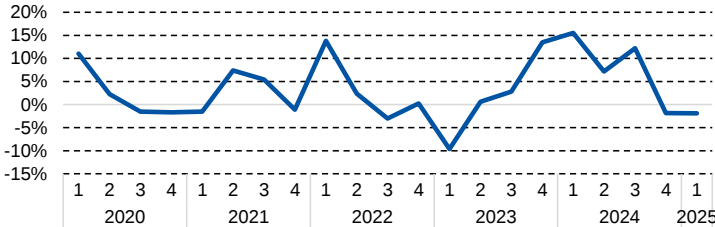


Vraagprijs

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	2.342	2.786	2.849	21,7%	2,3%
Hoekwoning	4.069	5.313	5.313	30,6%	0,0%
2-onder-1-kap	9.675	6.375	4.950	-48,8%	-22,4%
Vrijstaand	5.133	8.890	9.321	81,6%	4,9%
Appartement	826	792	766	-5,4%	-2,2%
Totaal	1.256	1.172	1.237	-1,9%	-1,9%

Vraagprijsontwikkeling

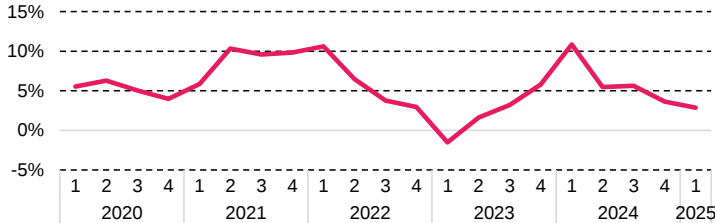


Vraagprijs per m²

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	8.852	8.957	9.720	9,8%	8,5%
Hoekwoning	11.363	15.558	15.539	36,7%	-0,1%
2-onder-1-kap	16.887	15.952	14.348	-15,0%	-10,1%
Vrijstaand	16.420	18.529	17.978	9,5%	-3,0%
Appartement	8.924	8.797	8.947	1,7%	2,2%
Totaal	9.281	9.173	9.420	2,9%	2,2%

Vraagprijsontwikkeling per m2

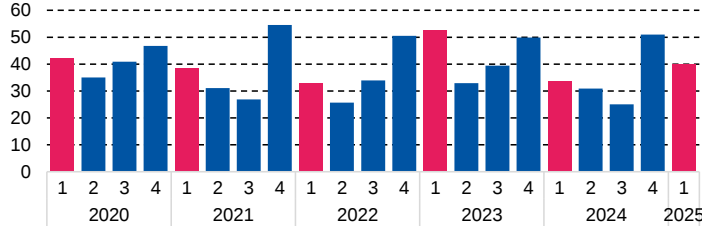


Looptijd aanbod

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	38	80	49
Hoekwoning	106	97	162
2-onder-1-kap	39	362	51
Vrijstaand	100	202	207
Appartement	29	44	31
Totaal	34	51	40

Looptijd aanbod in dagen



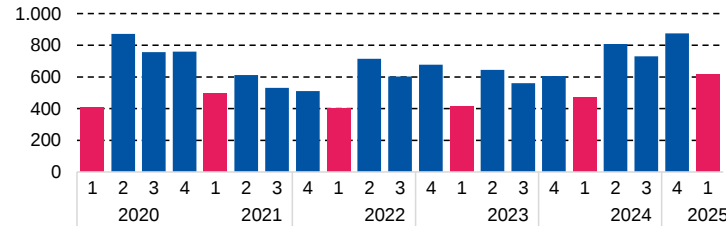


Aantal te koop gezet

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	22	26	21	-5%	-19%
Hoekwoning	5	6	6	20%	0%
2-onder-1-kap	3	3	2	-33%	-33%
Vrijstaand	6	2	6	0%	200%
Appartement	432	838	582	35%	-31%
Totaal	468	875	617	32%	-29%

Aantal te koop gezet

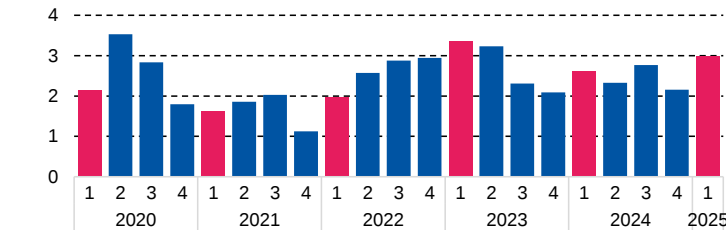


Krapte-indicator

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	6,8	4,2	4,3
Hoekwoning	6,0	4,3	6,0
2-onder-1-kap	6,0	1,2	
Vrijstaand	27,0	33,0	
Appartement	2,3	2,0	2,8
Totaal	2,6	2,2	3,0

Krapte-indicator

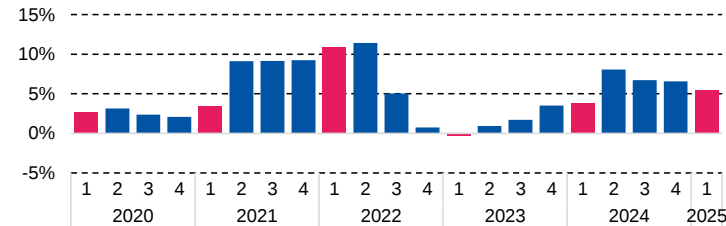


Vraag-verkoopprijsverschil

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

Vraag-verkoopprijsverschil



% 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	67%	50%	56%
Hoekwoning	50%	43%	20%
2-onder-1-kap		20%	
Vrijstaand	100%		
Appartement	70%	75%	72%
Totaal	69%	74%	71%

% boven de vraagprijs verkocht

