

Q1

Q2

Q3

Q4

2024

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid



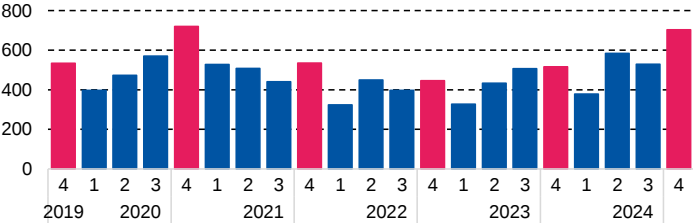


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	18	28	20	14%	-27%
Hoekwoning	6	9	7	17%	-22%
2-onder-1-kap	1	1	5	415%	415%
Vrijstaand	4	5	1	-74%	-79%
Appartement	487	486	670	37%	38%
Totaal	516	529	703	36%	33%

Aantal transacties

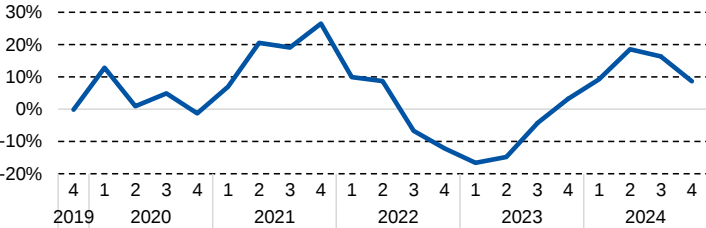


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.935	1.587	1.780	-8,0%	12,2%
Hoekwoning	1.335	1.958	2.532	89,6%	29,3%
2-onder-1-kap	2.350	2.000	3.850	63,8%	92,5%
Vrijstaand	3.175	5.222	3.300	3,9%	-36,8%
Appartement	637	701	689	8,3%	-1,6%
Totaal	713	814	766	8,6%	-0,6%

Prijsontwikkeling

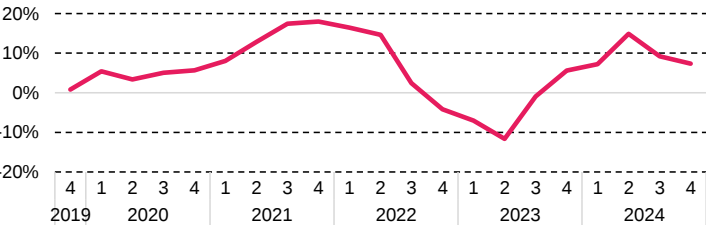


Transactieprijs per m²

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)	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.995	7.694	8.553	-4,9%	11,2%
Hoekwoning	8.273	9.888	9.218	11,4%	-6,8%
2-onder-1-kap	13.584	7.813	13.509	-0,6%	72,9%
Vrijstaand	10.134	9.707	8.312	-18,0%	-14,4%
Appartement	8.715	9.440	9.391	7,9%	-0,7%
Totaal	8.740	9.355	9.394	7,3%	-0,1%

Transactieprijsontwikkeling per m²

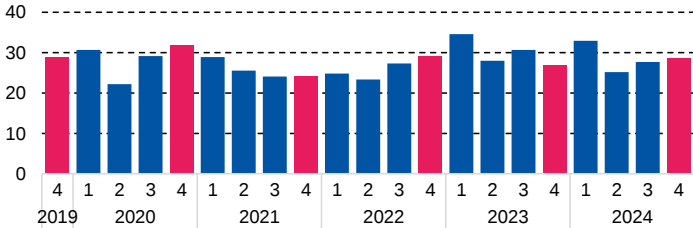


Verkooptijd

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	2023-4	2024-3	2024-4
Tussenwoning	42	36	30
Hoekwoning	30	58	78
2-onder-1-kap	18	47	33
Vrijstaand	70	69	218
Appartement	26	26	28
Totaal	27	28	29

Verkooptijd in dagen



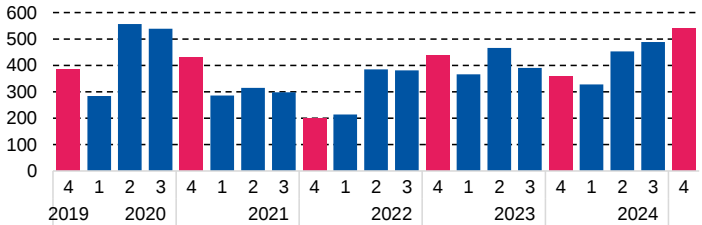


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	24	24	24	-2%	-2%
Hoekwoning	8	12	9	16%	-23%
2-onder-1-kap	6	4	2	-69%	-54%
Vrijstaand	8	10	11	37%	10%
Appartement	313	438	492	57%	12%
Totaal	359	488	538	50%	10%

Aantal in aanbod

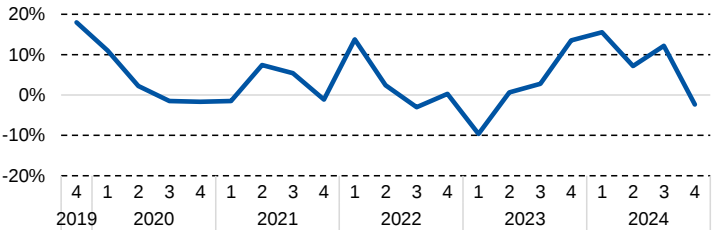


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.278	2.280	2.903	27,4%	27,3%
Hoekwoning	2.411	6.022	5.917	145,4%	-1,7%
2-onder-1-kap	4.240	8.375	6.375	50,4%	-23,9%
Vrijstaand	3.706	6.763	9.090	145,3%	34,4%
Appartement	856	809	785	-8,1%	-3,4%
Totaal	1.106	1.193	1.154	-2,3%	-1,6%

Vraagprijsontwikkeling

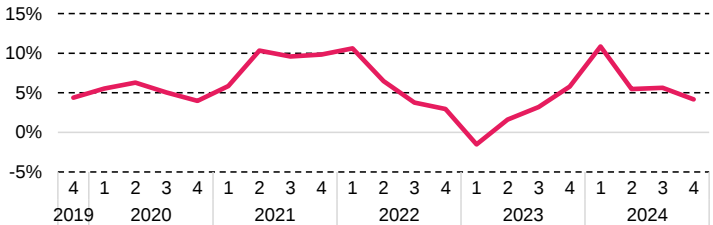


Vraagprijs per m²

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)	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9.002	8.392	8.824	-2,0%	5,1%
Hoekwoning	10.186	14.883	16.299	60,0%	9,5%
2-onder-1-kap	12.499	16.640	15.952	27,6%	-4,1%
Vrijstaand	11.974	15.954	18.529	54,7%	16,1%
Appartement	8.657	8.817	8.845	2,4%	0,7%
Totaal	8.852	9.155	9.195	4,2%	1,4%

Vraagprijsontwikkeling per m2

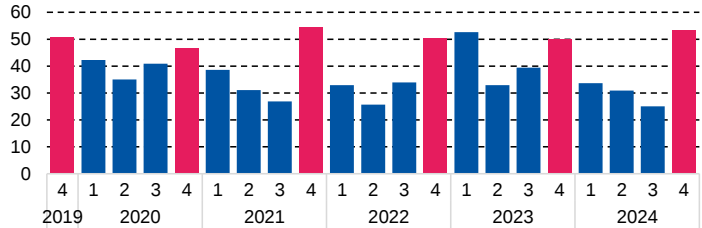


Looptijd aanbod

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	2023-4	2024-3	2024-4
Tussenwoning	79	73	92
Hoekwoning	68	59	96
2-onder-1-kap	159	55	362
Vrijstaand	99	125	202
Appartement	44	19	46
Totaal	50	25	53

Looptijd aanbod in dagen



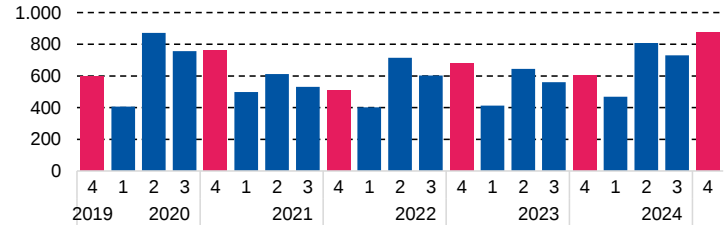


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	21	28	26	24%	-7%
Hoekwoning	11	9	6	-45%	-33%
2-onder-1-kap	3	4	3	0%	-25%
Vrijstaand	6	3	2	-67%	-33%
Appartement	565	686	836	48%	22%
Totaal	606	730	873	44%	20%

Aantal te koop gezet

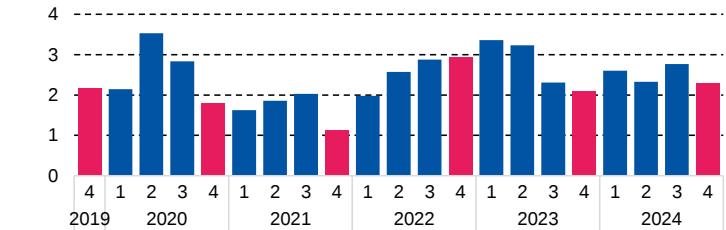


Krapte-indicator

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	2023-4	2024-3	2024-4
Tussenwoning	4,0	2,6	3,5
Hoekwoning	4,0	4,0	4,0
2-onder-1-kap	18,0	12,0	1,1
Vrijstaand	6,0	6,0	31,8
Appartement	1,9	2,7	2,2
Totaal	2,1	2,8	2,3

Krapte-indicator

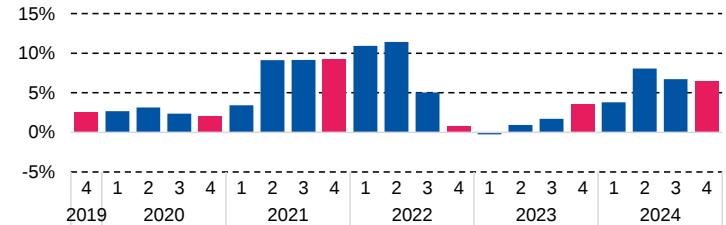


Vraag-verkooprijksverschil

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 %	2023-4	2024-3	2024-4
Tussenwoning	-1,0%	1,7%	0,7%
Hoekwoning	0,1%	-6,1%	-1,5%
2-onder-1-kap	0,0%	11,1%	-4,8%
Vrijstaand	-2,1%	-9,6%	-8,3%
Appartement	3,8%	7,4%	6,8%
Totaal	3,5%	6,7%	6,5%

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	2023-4	2024-3	2024-4
Tussenwoning	28%	61%	45%
Hoekwoning	67%	33%	43%
2-onder-1-kap		100%	20%
Vrijstaand	25%		
Appartement	69%	81%	74%
Totaal	67%	78%	73%

% boven de vraagrijksverschil

