

WONING- TRANSACTIES

Q2 2025

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid



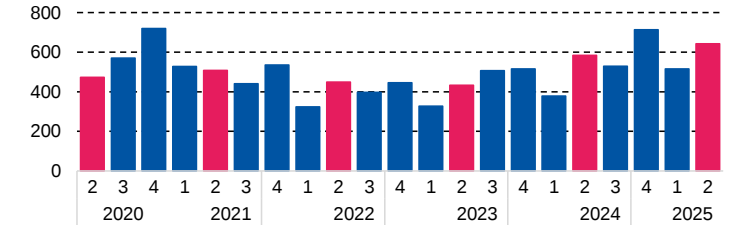


Aantal transacties

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	29	15	18	-39%	18%
Hoekwoning	5	4	6	23%	54%
2-onder-1-kap	3	0	0	0%	0%
Vrijstaand	1	0	2	102%	0%
Appartement	546	496	617	13%	24%
Totaal	584	515	643	10%	25%

Aantal transacties

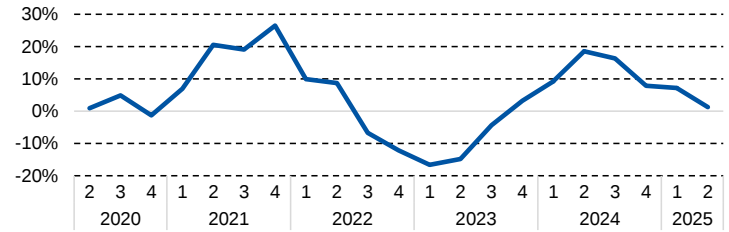


Transactieprijs

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	1.924	1.911	1.836	-4,5%	-3,9%
Hoekwoning	1.721	1.564	2.893	68,1%	85,0%
2-onder-1-kap	3.915	0	0	0,0%	0,0%
Vrijstaand	4.725	0	3.208	-32,1%	0,0%
Appartement	709	662	707	1,1%	6,5%
Totaal	801	705	767	1,3%	6,7%

Prijsontwikkeling

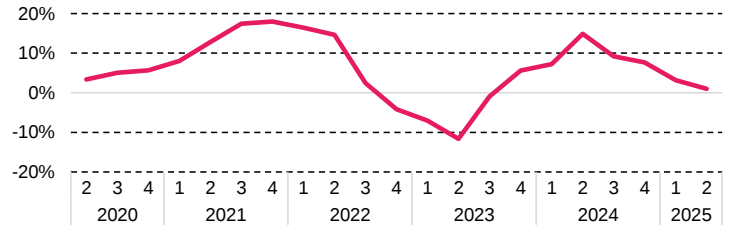


Transactieprijs per m²

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)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.774	6.982	8.313	-5,2%	19,1%
Hoekwoning	8.146	9.893	11.586	42,2%	17,1%
2-onder-1-kap	13.182	0	0	0,0%	0,0%
Vrijstaand	16.126	0	13.324	-17,4%	0,0%
Appartement	9.490	9.006	9.425	1,0%	4,5%
Totaal	9.473	8.954	9.428	1,0%	5,0%

Transactieprijsontwikkeling per m²

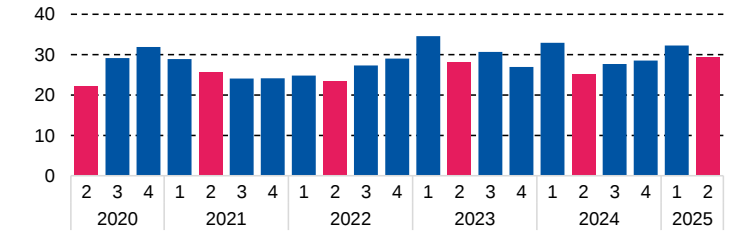


Verkooptijd

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	29	60	39
Hoekwoning	26	132	40
2-onder-1-kap	36	0	0
Vrijstaand	27	0	110
Appartement	25	31	29
Totaal	25	32	29

Verkooptijd in dagen



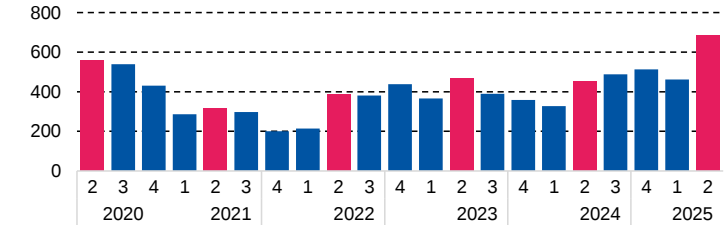


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	32	22	42	32%	92%
Hoekwoning	16	11	16	-1%	44%
2-onder-1-kap	4	3	8	100%	167%
Vrijstaand	14	15	21	50%	40%
Appartement	387	411	598	55%	46%
Totaal	453	462	685	51%	48%

Aantal in aanbod

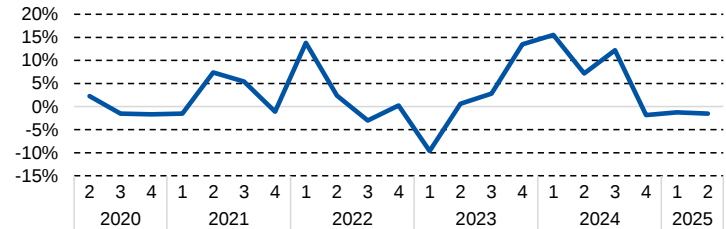


Vraagprijs

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	2.017	2.868	2.413	19,7%	-15,8%
Hoekwoning	3.897	4.650	3.643	-6,5%	-21,7%
2-onder-1-kap	9.675	4.950	5.758	-40,5%	16,3%
Vrijstaand	6.492	9.321	10.272	58,2%	10,2%
Appartement	813	775	784	-3,8%	0,5%
Totaal	1.261	1.272	1.299	-1,5%	-0,6%

Vraagprijsontwikkeling

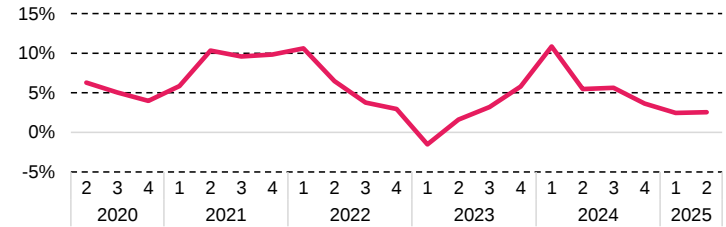


Vraagprijs per m²

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)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.330	9.686	9.879	18,6%	2,0%
Hoekwoning	11.682	14.712	13.666	17,0%	-7,1%
2-onder-1-kap	16.913	14.348	15.748	-6,9%	9,8%
Vrijstaand	15.189	17.615	18.192	19,8%	3,3%
Appartement	8.883	8.927	8.915	0,6%	-0,5%
Totaal	9.208	9.418	9.448	2,6%	-0,3%

Vraagprijsontwikkeling per m2

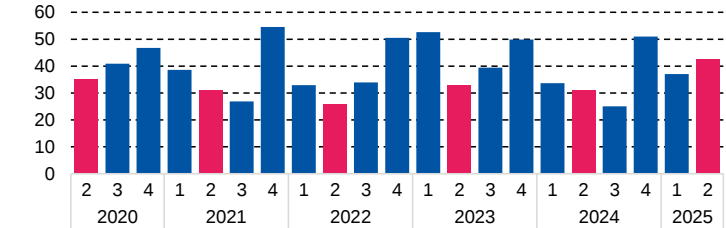


Looptijd aanbod

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	54	44	40
Hoekwoning	42	140	115
2-onder-1-kap	131	51	58
Vrijstaand	52	207	144
Appartement	27	28	37
Totaal	31	37	42

Looptijd aanbod in dagen



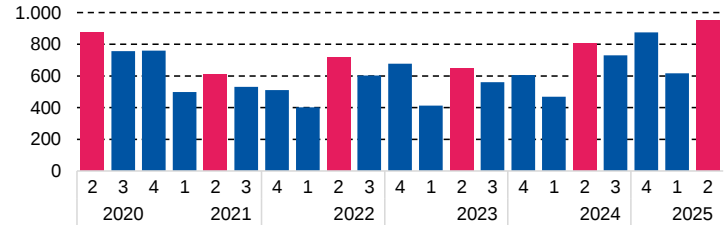


Aantal te koop gezet

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	40	21	40	0%	90%
Hoekwoning	16	6	12	-25%	100%
2-onder-1-kap	4	2	5	25%	150%
Vrijstaand	10	6	9	-10%	50%
Appartement	738	582	885	20%	52%
Totaal	808	617	951	18%	54%

Aantal te koop gezet

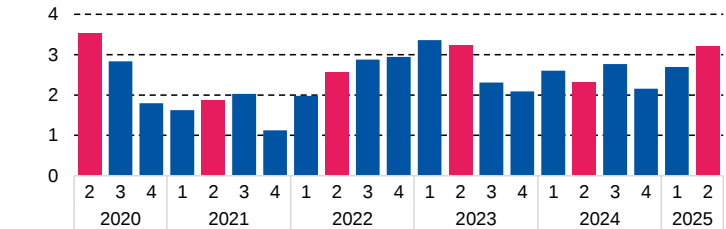


Krapte-indicator

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	3,3	4,4	7,2
Hoekwoning	9,6	8,3	7,7
2-onder-1-kap	4,0	0,0	0,0
Vrijstaand	42,0	0,0	31,2
Appartement	2,1	2,5	2,9
Totaal	2,3	2,7	3,2

Krapte-indicator

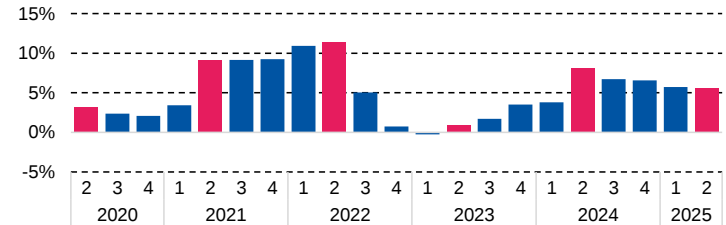


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	62%	60%	47%
Hoekwoning	60%	25%	50%
2-onder-1-kap	33%	0%	0%
Vrijstaand	0%	0%	0%
Appartement	81%	74%	76%
Totaal	79%	73%	75%

% boven de vraagprijs verkocht

