

WONING- TRANSACTIES

Q2 2025

Marktoverzicht

Amsterdam Zuidoost



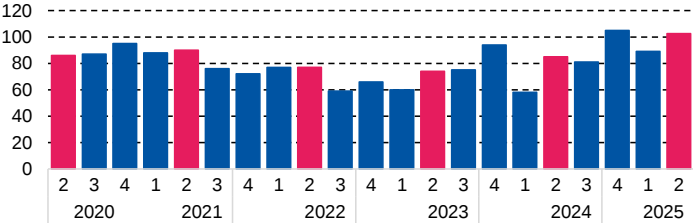


Aantal transacties

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	15	14	11	-24%	-18%
Hoekwoning	6	2	4	-31%	106%
2-onder-1-kap	0	0	1	0%	0%
Vrijstaand	0	0	0	0%	0%
Appartement	64	73	86	34%	18%
Totaal	85	89	103	21%	15%

Aantal transacties

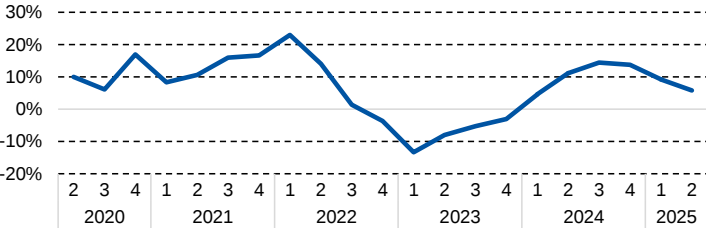


Transactieprijs

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	507	488	555	9,5%	13,7%
Hoekwoning	573	613	613	6,8%	-0,1%
2-onder-1-kap	0	0	625	0,0%	0,0%
Vrijstaand	0	0	0	0,0%	0,0%
Appartement	324	331	341	5,1%	3,3%
Totaal	374	362	379	5,8%	4,5%

Prijsontwikkeling

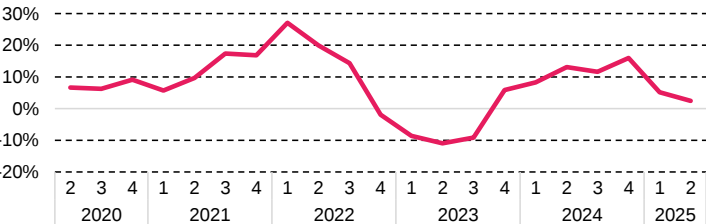


Transactieprijs per m²

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	4.586	5.106	4.799	4,6%	-6,0%
Hoekwoning	5.119	4.801	5.028	-1,8%	4,7%
2-onder-1-kap	0	0	4.771	0,0%	0,0%
Vrijstaand	0	0	0	0,0%	0,0%
Appartement	4.569	4.739	4.740	2,4%	0,2%
Totaal	4.611	4.798	4.759	2,5%	-0,5%

Transactieprijsontwikkeling per m²

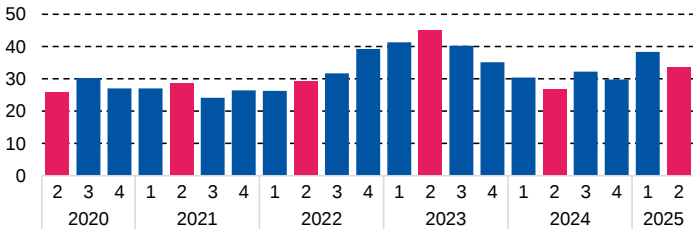


Verkooptijd

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	28	44	32
Hoekwoning	27	66	19
2-onder-1-kap	0	0	38
Vrijstaand	0	0	0
Appartement	27	37	34
Totaal	27	38	33

Verkooptijd in dagen



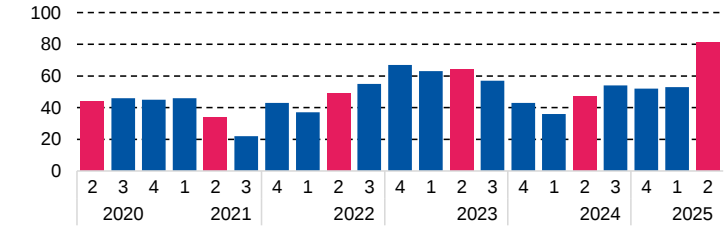


Aantal in aanbod

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	8	4	12	44%	188%
Hoekwoning	3	4	5	63%	22%
2-onder-1-kap	0	0	0	0%	0%
Vrijstaand	0	0	0	0%	0%
Appartement	36	45	65	81%	44%
Totaal	47	53	81	73%	54%

Aantal in aanbod

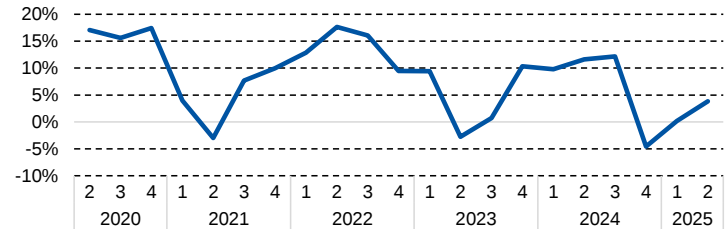


Vraagprijs

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	526	525	541	2,8%	3,0%
Hoekwoning	675	625	650	-3,7%	4,0%
2-onder-1-kap	0	0	0	0,0%	0,0%
Vrijstaand	0	0	0	0,0%	0,0%
Appartement	319	327	333	4,7%	2,0%
Totaal	377	364	382	3,8%	2,2%

Vraagprijsontwikkeling

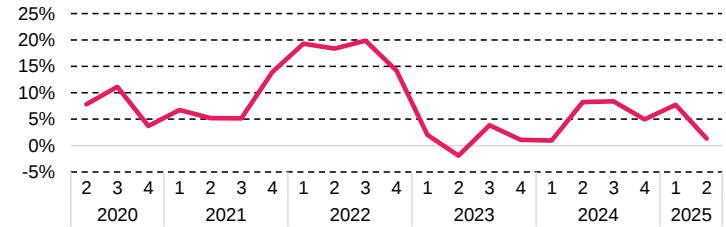


Vraagprijs per m²

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	4.735	4.688	4.753	0,4%	1,4%
Hoekwoning	4.623	4.236	4.828	4,4%	14,0%
2-onder-1-kap	0	0	0	0,0%	0,0%
Vrijstaand	0	0	0	0,0%	0,0%
Appartement	4.365	4.441	4.415	1,3%	-0,5%
Totaal	4.445	4.444	4.488	1,3%	0,6%

Vraagprijsontwikkeling per m2

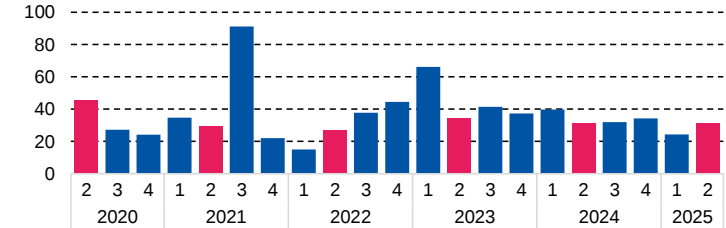


Looptijd aanbod

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	59	22	38
Hoekwoning	73	38	48
2-onder-1-kap	0	0	0
Vrijstaand	0	0	0
Appartement	22	23	29
Totaal	31	24	31

Looptijd aanbod in dagen



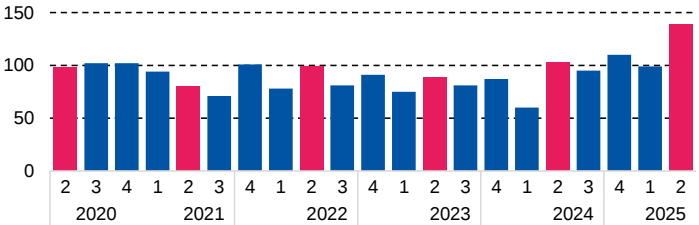


Aantal te koop gezet

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	15	13	20	33%	54%
Hoekwoning	8	3	6	-25%	100%
2-onder-1-kap	0	0	1	0%	0%
Vrijstaand	0	0	0	0%	0%
Appartement	80	83	112	40%	35%
Totaal	103	99	139	35%	40%

Aantal te koop gezet

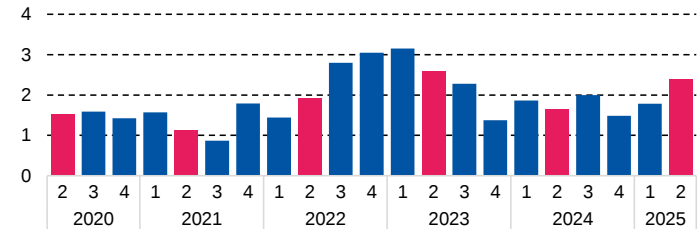


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

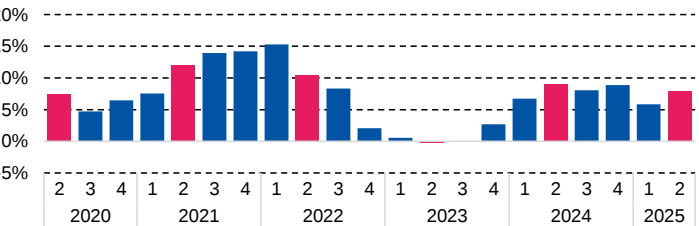


Vraag-verkooprijksverschil

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

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	87%	64%	73%
Hoekwoning	83%	50%	100%
2-onder-1-kap	0%	0%	100%
Vrijstaand	0%	0%	0%
Appartement	89%	79%	85%
Totaal	88%	76%	85%

% boven de vraagrijksverschil

