

WONING- TRANSACTIES

Q1 2025

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam



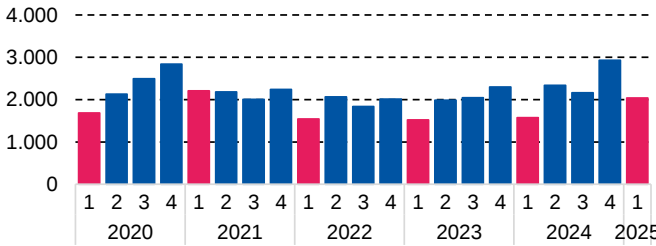


Aantal transacties

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	132	213	147	11%	-31%
Hoekwoning	47	78	39	-17%	-50%
2-onder-1-kap	8	37	12	50%	-68%
Vrijstaand	10	16	17	70%	6%
Appartement	1.376	2.586	1.823	32%	-30%
Totaal	1.573	2.930	2.038	30%	-30%

Aantal transacties

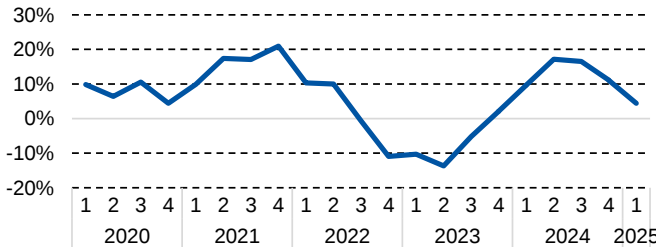


Transactieprijs

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	692	790	771	11,5%	-2,4%
Hoekwoning	724	722	795	9,8%	10,0%
2-onder-1-kap	963	1.010	898	-6,7%	-11,1%
Vrijstaand	1.274	1.281	1.369	7,4%	6,9%
Appartement	523	571	542	3,7%	-4,7%
Totaal	551	601	572	4,4%	-4,2%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

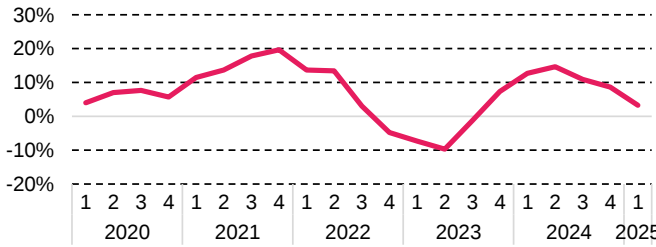


Transactieprijs per m²

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	5.878	6.308	6.432	9,4%	2,0%
Hoekwoning	5.599	6.458	6.586	17,6%	2,0%
2-onder-1-kap	6.925	6.713	6.524	-5,8%	-2,8%
Vrijstaand	9.008	7.624	7.209	-20,0%	-5,4%
Appartement	8.123	8.728	8.329	2,7%	-3,9%
Totaal	7.859	8.460	8.139	3,3%	-3,3%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

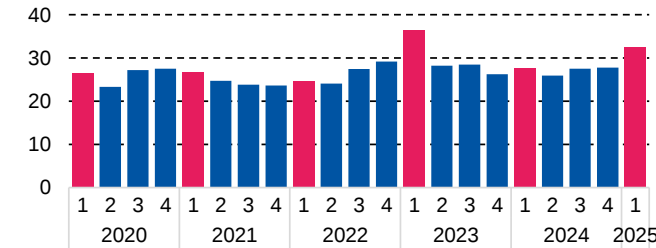


Verkooptijd

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	29	29	36
Hoekwoning	30	30	36
2-onder-1-kap	77	33	45
Vrijstaand	79	47	82
Appartement	27	27	32
Totaal	28	28	32

Verkooptijd in dagen



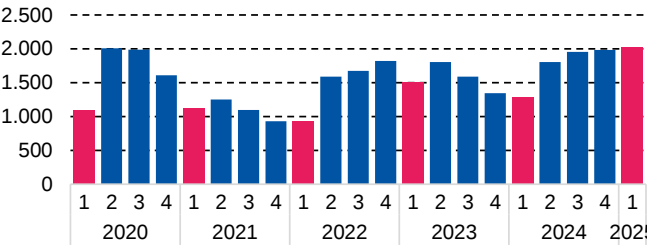


Aantal in aanbod

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	164	177	180	10%	2%
Hoekwoning	49	59	74	51%	25%
2-onder-1-kap	23	18	14	-39%	-22%
Vrijstaand	44	57	50	14%	-12%
Appartement	999	1.673	1.704	71%	2%
Totaal	1.279	1.984	2.022	58%	2%

Aantal in aanbod

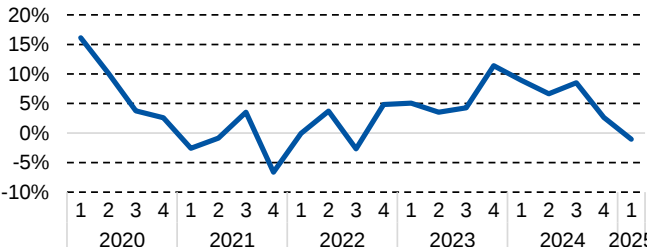


Vraagprijs

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	918	1.122	1.046	14,0%	-6,8%
Hoekwoning	703	958	854	21,4%	-10,9%
2-onder-1-kap	1.059	1.054	1.112	5,0%	5,5%
Vrijstaand	1.553	1.834	2.097	35,0%	14,3%
Appartement	640	643	603	-4,8%	-5,7%
Totaal	717	733	692	-1,1%	-5,4%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

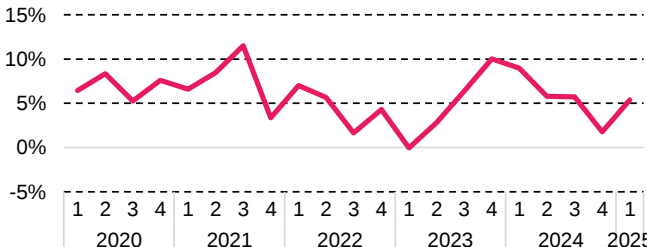


Vraagprijs per m²

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	6.481	6.816	7.078	9,2%	3,8%
Hoekwoning	5.562	6.180	6.127	10,2%	-0,9%
2-onder-1-kap	7.830	6.522	7.031	-10,2%	7,8%
Vrijstaand	7.225	8.020	9.364	29,6%	16,8%
Appartement	7.876	8.127	8.157	4,2%	0,6%
Totaal	7.585	7.935	8.009	5,4%	1,3%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

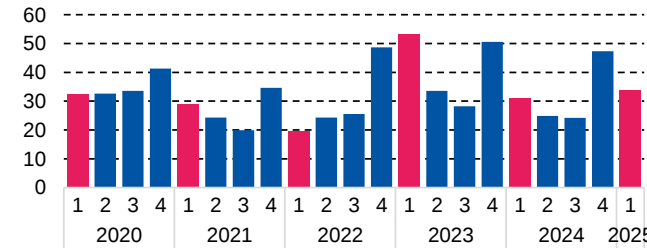


Looptijd aanbod

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	47	61	47
Hoekwoning	71	78	49
2-onder-1-kap	32	80	41
Vrijstaand	135	115	128
Appartement	22	42	29
Totaal	31	47	34

Looptijd aanbod in dagen



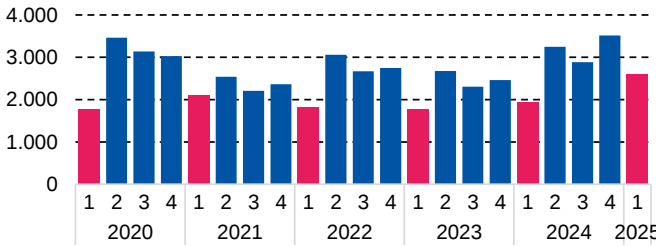


Aantal te koop gezet

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	180	259	191	6%	-26%
Hoekwoning	54	75	63	17%	-16%
2-onder-1-kap	22	24	19	-14%	-21%
Vrijstaand	25	32	25	0%	-22%
Appartement	1.654	3.127	2.312	40%	-26%
Totaal	1.935	3.517	2.610	35%	-26%

Aantal te koop gezet

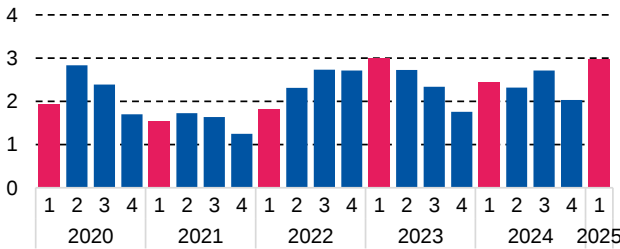


Krapte-indicator

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	3,7	2,5	3,7
Hoekwoning	3,1	2,3	5,7
2-onder-1-kap	8,6	1,5	3,5
Vrijstaand	13,2	10,7	8,8
Appartement	2,2	1,9	2,8
Totaal	2,4	2,0	3,0

Krapte-indicator

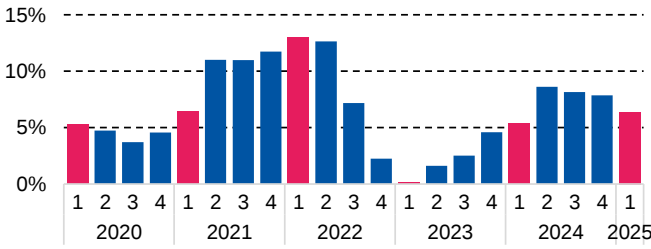


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	66%	71%	65%
Hoekwoning	62%	76%	67%
2-onder-1-kap	50%	57%	50%
Vrijstaand	40%	31%	29%
Appartement	75%	82%	77%
Totaal	73%	80%	75%

% boven de vraagprijs verkocht

