

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht

Amsterdam

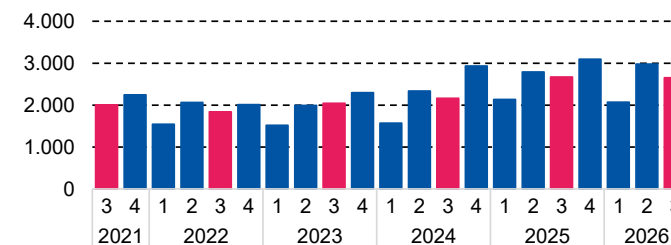


brainbay

**Aantal transacties**

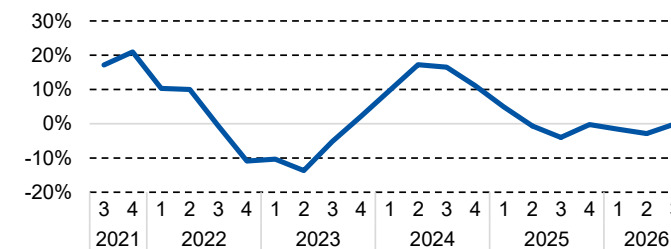
Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	208	229	167	-20%	-27%
Hoekwoning	57	60	61	7%	2%
2-onder-1-kap	22	17	19	-16%	9%
Vrijstaand	24	20	17	-29%	-15%
Appartement	2.359	2.652	2.388	1%	-10%
Totaal	2.670	2.978	2.652	-1%	-11%

Aantal transacties**Transactieprijs**

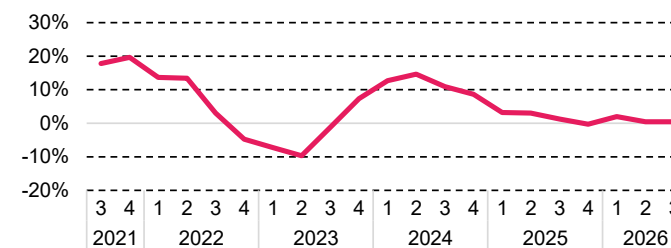
De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	742	784	766	3,3%	-2,2%
Hoekwoning	729	795	669	-8,3%	-15,8%
2-onder-1-kap	1.016	844	1.046	2,9%	23,9%
Vrijstaand	1.486	1.447	1.097	-26,2%	-24,2%
Appartement	561	558	562	0,2%	1,0%
Totaal	591	587	584	0,0%	0,3%

Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder**Transactieprijs per m²**

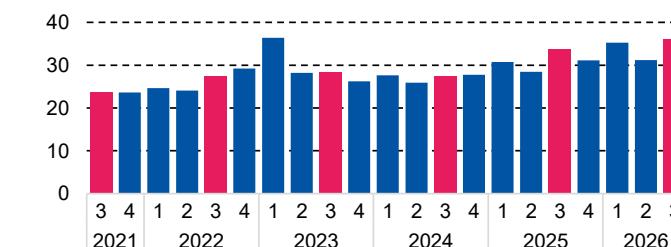
De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m ² (euro/m2 gbo wonen)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.452	6.672	6.496	0,7%	-2,6%
Hoekwoning	6.418	6.997	7.433	15,8%	6,2%
2-onder-1-kap	6.962	6.899	7.158	2,8%	3,7%
Vrijstaand	7.918	7.706	7.321	-7,5%	-5,0%
Appartement	8.697	8.824	8.714	0,2%	-1,2%
Totaal	8.452	8.603	8.525	0,5%	-1,1%

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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	37	33	37
Hoekwoning	32	34	43
2-onder-1-kap	40	38	45
Vrijstaand	44	59	71
Appartement	33	31	35
Totaal	34	31	36

Verkooptijd in dagen

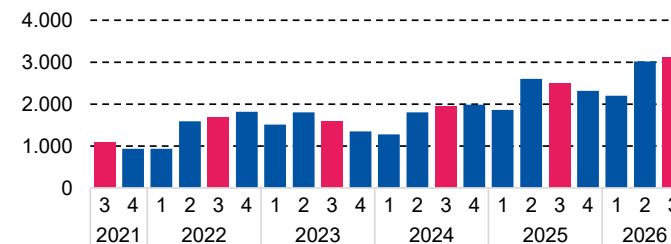


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	225	293	311	38%	6%
Hoekwoning	83	102	114	38%	12%
2-onder-1-kap	29	29	37	28%	28%
Vrijstaand	70	77	68	-3%	-12%
Appartement	2.091	2.513	2.582	23%	3%
Totaal	2.498	3.014	3.113	25%	3%

Aantal in aanbod

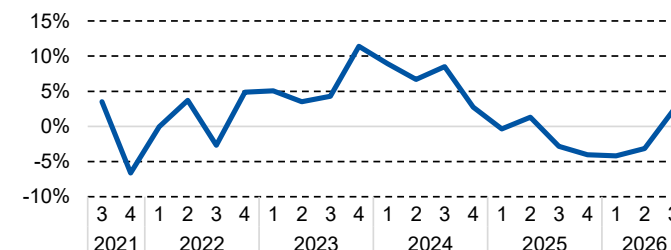


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.044	1.098	1.054	1,0%	-4,0%
Hoekwoning	914	971	919	0,6%	-5,4%
2-onder-1-kap	1.061	1.269	1.358	28,0%	7,0%
Vrijstaand	1.744	1.924	2.196	26,0%	14,1%
Appartement	613	608	615	1,5%	1,4%
Totaal	699	708	713	2,3%	1,0%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

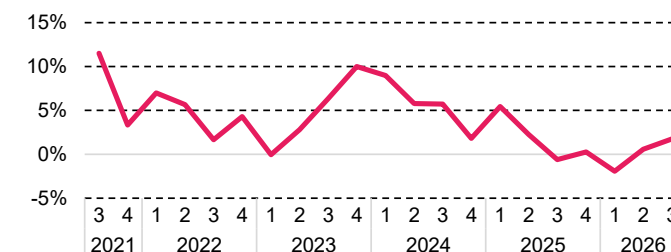


Vraagprijs per m²

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 m ² (euro/m2 gbo wonen)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.625	7.107	6.886	3,9%	-3,1%
Hoekwoning	6.467	7.370	6.725	4,0%	-8,7%
2-onder-1-kap	6.393	7.001	7.608	19,0%	8,7%
Vrijstaand	7.955	8.071	9.246	16,2%	14,6%
Appartement	8.113	8.130	8.072	0,8%	-0,1%
Totaal	7.900	7.992	7.924	1,7%	-0,3%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

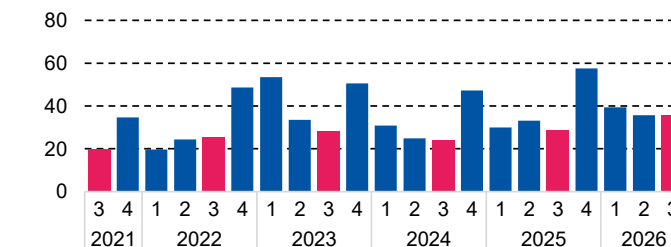


Looptijd aanbod

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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	37	41	57
Hoekwoning	76	49	34
2-onder-1-kap	19	58	53
Vrijstaand	115	79	138
Appartement	23	33	30
Totaal	29	36	36

Looptijd aanbod in dagen



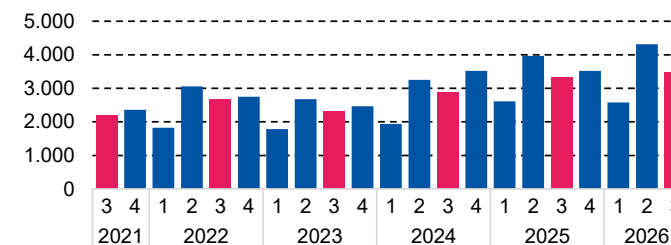


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	239	365	266	11%	-27%
Hoekwoning	76	106	90	18%	-15%
2-onder-1-kap	29	34	27	-7%	-21%
Vrijstaand	39	51	21	-46%	-59%
Appartement	2.942	3.755	3.058	4%	-19%
Totaal	3.325	4.311	3.462	4%	-20%

Aantal te koop gezet

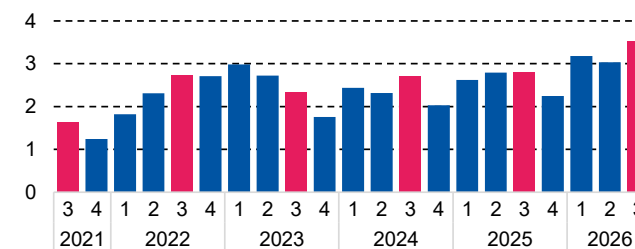


Krapte-indicator

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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	3,2	3,8	5,6
Hoekwoning	4,4	5,1	5,6
2-onder-1-kap	4,0	5,1	6,0
Vrijstaand	8,8	11,6	12,0
Appartement	2,7	2,8	3,2
Totaal	2,8	3,0	3,5

Krapte-indicator

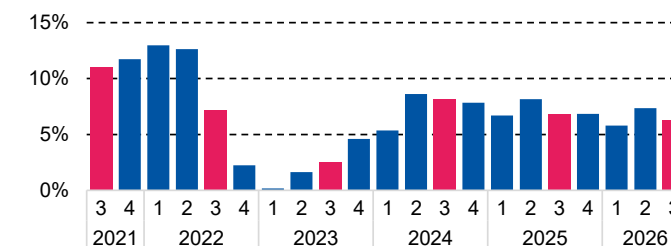


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	3,9%	5,1%	3,7%
Hoekwoning	4,7%	5,8%	4,4%
2-onder-1-kap	0,4%	1,9%	4,6%
Vrijstaand	-0,3%	0,1%	-4,4%
Appartement	7,3%	7,7%	6,6%
Totaal	6,8%	7,3%	6,3%

Vraag-verkoopprijs verschil



% Boven vraagprijs verkocht > vraagprijs verkocht in procenten

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.

% Boven vraagprijs verkocht > vraagprijs verkocht in procenten	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	68%	77%	68%
Hoekwoning	70%	78%	71%
2-onder-1-kap	50%	65%	72%
Vrijstaand	38%	45%	18%
Appartement	80%	81%	79%
Totaal	78%	80%	77%

% boven de vraagprijs verkocht

