

WONING- TRANSACTIES

Q1 2025



Marktoverzicht Groot-Amsterdam

Aalsmeer
Amstelveen
Amsterdam
Diemen
Edam-Volendam
Haarlemmermeer
Landsmeer
Oostzaan
Ouder-Amstel
Purmerend
Uithoorn
Waterland
Weesp



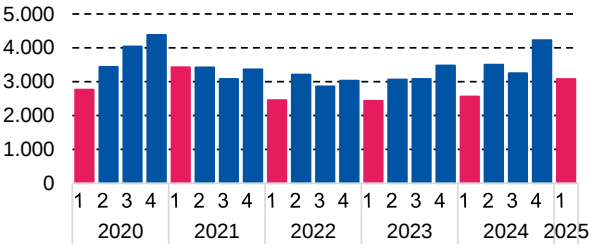


Aantal transacties

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	459	647	497	8%	-23%
Hoekwoning	200	300	203	1%	-32%
2-onder-1-kap	112	160	112	0%	-30%
Vrijstaand	98	122	104	6%	-15%
Appartement	1.694	3.001	2.163	28%	-28%
Totaal	2.563	4.230	3.079	20%	-27%

Aantal transacties

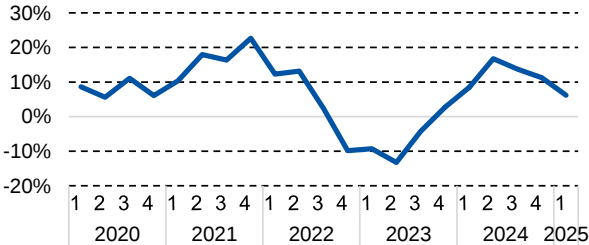


Transactieprijs

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	526	591	573	9,0%	-3,1%
Hoekwoning	551	638	603	9,3%	-5,5%
2-onder-1-kap	672	790	752	11,9%	-4,7%
Vrijstaand	783	913	931	18,9%	1,9%
Appartement	495	543	516	4,2%	-4,3%
Totaal	523	577	554	6,2%	-4,0%

Prijswontwikkeling t.o.v. jaar eerder

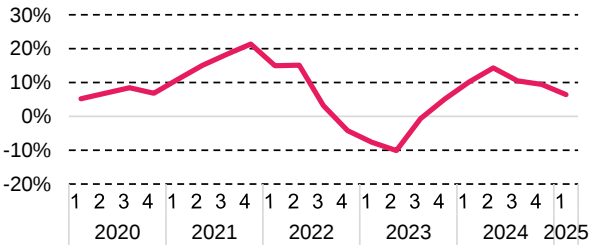


Transactieprijs per m²

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	4.584	5.139	5.001	9,1%	-2,7%
Hoekwoning	4.553	5.178	5.034	10,6%	-2,8%
2-onder-1-kap	4.839	5.408	5.087	5,1%	-5,9%
Vrijstaand	4.968	5.627	5.657	13,9%	0,5%
Appartement	7.395	8.171	7.778	5,0%	-3,5%
Totaal	6.465	7.317	6.979	6,4%	-3,3%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

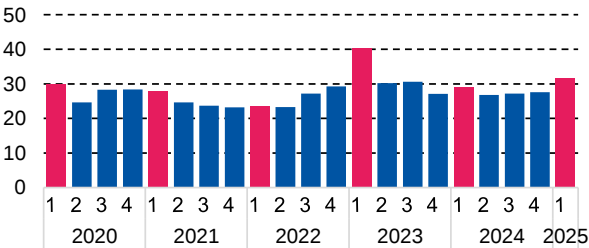


Verkooptijd

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	27	26	28
Hoekwoning	31	29	31
2-onder-1-kap	31	30	34
Vrijstaand	74	39	65
Appartement	27	27	31
Totaal	29	28	32

Verkooptijd in dagen



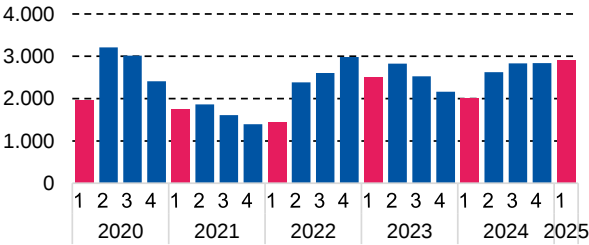


Aantal in aanbod

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	331	352	375	13%	7%
Hoekwoning	141	188	195	38%	4%
2-onder-1-kap	113	124	122	8%	-2%
Vrijstaand	234	278	266	14%	-4%
Appartement	1.179	1.895	1.942	65%	2%
Totaal	1.998	2.837	2.900	45%	2%

Aantal in aanbod

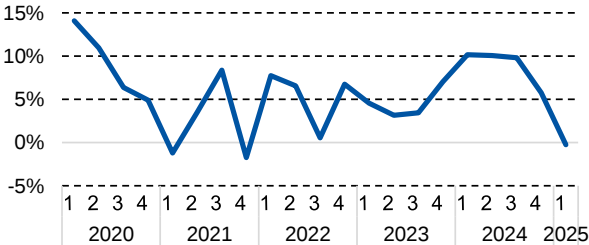


Vraagprijs

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	675	671	653	-3,3%	-2,8%
Hoekwoning	640	744	705	10,2%	-5,3%
2-onder-1-kap	758	809	807	6,5%	-0,2%
Vrijstaand	1.196	1.317	1.318	10,2%	0,1%
Appartement	605	618	583	-2,7%	-5,0%
Totaal	697	710	677	-0,3%	-4,0%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

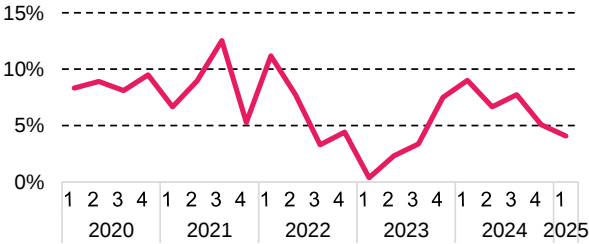


Vraagprijs per m²

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 m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.221	5.415	5.419	3,8%	0,1%
Hoekwoning	5.161	5.185	5.291	2,5%	2,0%
2-onder-1-kap	5.221	5.194	5.423	3,9%	4,4%
Vrijstaand	5.783	6.108	6.043	4,5%	-1,1%
Appartement	7.440	7.756	7.758	4,3%	0,3%
Totaal	6.592	7.022	7.034	4,1%	0,4%

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

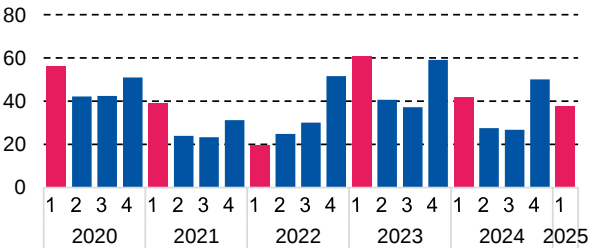


Looptijd aanbod

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	30	41	25
Hoekwoning	48	49	32
2-onder-1-kap	44	79	39
Vrijstaand	155	109	122
Appartement	22	41	29
Totaal	42	50	38

Looptijd aanbod in dagen



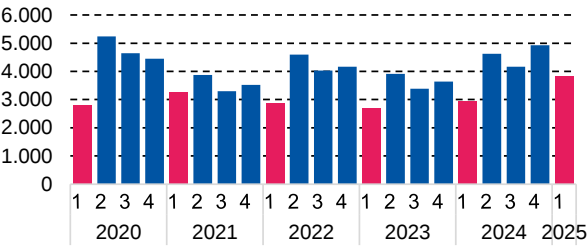


Aantal te koop gezet

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	516	714	587	14%	-18%
Hoekwoning	191	307	241	26%	-21%
2-onder-1-kap	134	161	146	9%	-9%
Vrijstaand	129	178	151	17%	-15%
Appartement	1.987	3.565	2.699	36%	-24%
Totaal	2.957	4.925	3.824	29%	-22%

Aantal te koop gezet

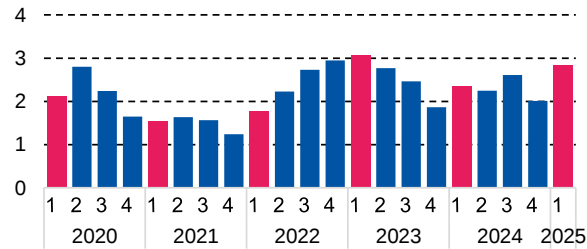


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

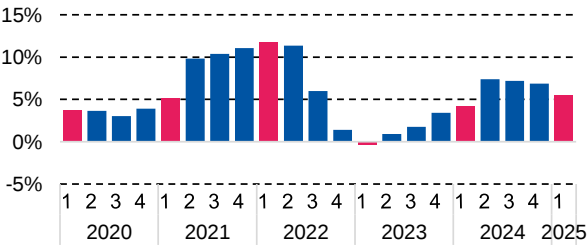


Vraag-verkooprijksverschil

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

Vraag-verkooprijksverschil



% 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	72%	80%	75%
Hoekwoning	61%	71%	64%
2-onder-1-kap	44%	56%	54%
Vrijstaand	31%	35%	30%
Appartement	74%	82%	76%
Totaal	70%	78%	73%

% boven de vraagprijs verkocht

