

WONING- TRANSACTIES

Q3 2022

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid

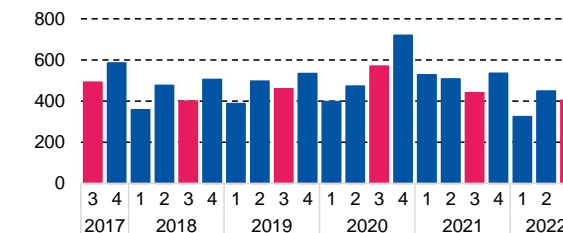


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2021-3	2022-2	2022-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	25	24	23	-7%	-3%
Hoekwoning	4	7	2	-49%	-71%
2-onder-1-kap	1	3	1	4%	-65%
Vrijstaand	2	1	0	0%	0%
Appartement	409	414	377	-8%	-9%
Totaal	441	449	404	-8%	-10%

Aantal transacties

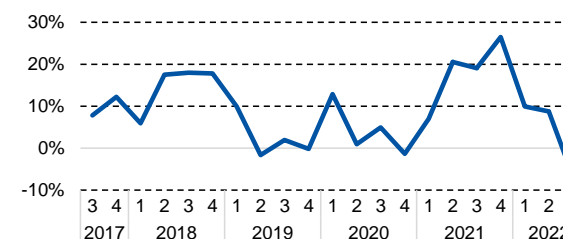


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2021-3	2022-2	2022-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.873	1.256	1.397	-25,4%	11,2%
Hoekwoning	1.512	1.800	5.011	231,5%	178,4%
2-onder-1-kap	6.250	4.750	6.600	5,6%	38,9%
Vrijstaand	2.477	2.075	0	0,0%	0,0%
Appartement	668	715	624	-6,4%	-12,2%
Totaal	764	790	706	-6,7%	-9,8%

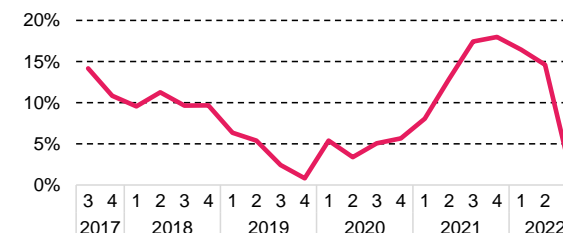
Prijsontwikkeling



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 m ² (euro/m2 gbo wonen)	2021-3	2022-2	2022-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.694	8.012	7.090	-18,5%	-11,5%
Hoekwoning	9.021	9.569	14.259	58,1%	49,0%
2-onder-1-kap	14.603	18.701	15.421	5,6%	-17,5%
Vrijstaand	11.180	8.367	0	0,0%	0,0%
Appartement	8.332	9.293	8.686	3,4%	-6,7%
Totaal	8.386	9.290	8.639	2,3%	-6,6%

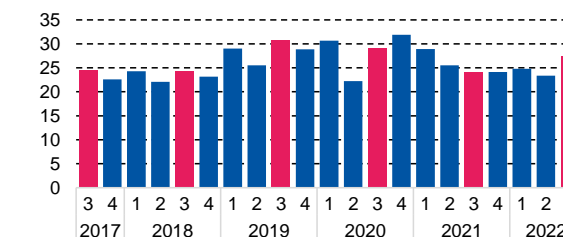
Transactieprijsontwikkeling per m²

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	2021-3	2022-2	2022-3
Tussenwoning	26	27	38
Hoekwoning	27	26	22
2-onder-1-kap	306	15	15
Vrijstaand	19	27	0
Appartement	23	23	27
Totaal	24	23	27

Verkooptijd in dagen



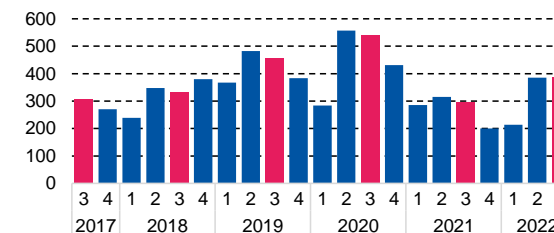


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2021-3	2022-2	2022-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	25	30	21	-17%	-31%
Hoekwoning	6	5	4	-34%	-21%
2-onder-1-kap	3	1	1	-68%	-4%
Vrijstaand	7	10	10	43%	0%
Appartement	257	339	354	38%	4%
Totaal	298	385	389	31%	1%

Aantal in aanbod

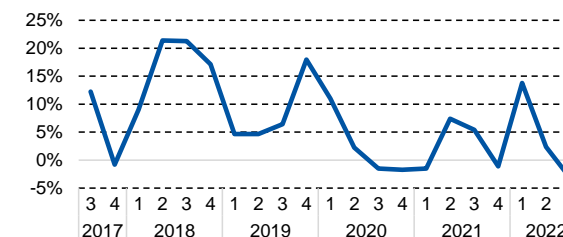


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2021-3	2022-2	2022-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.368	1.614	1.661	-29,8%	2,9%
Hoekwoning	2.250	3.000	2.323	3,2%	-22,6%
2-onder-1-kap	4.400	6.750	1.595	-63,8%	-76,4%
Vrijstaand	3.917	7.925	5.850	49,4%	-26,2%
Appartement	740	776	736	-1,5%	-5,2%
Totaal	1.018	1.072	934	-3,2%	-5,8%

Vraagprijsontwikkeling

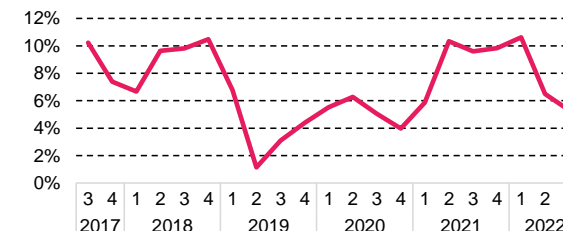


Vraagprijs per m²

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 m ² (euro/m2 gbo wonen)	2021-3	2022-2	2022-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.109	7.588	7.664	-5,5%	1,0%
Hoekwoning	10.045	9.410	7.909	-21,3%	-15,9%
2-onder-1-kap	17.174	15.771	8.764	-49,0%	-44,4%
Vrijstaand	9.572	18.774	18.012	88,2%	-4,1%
Appartement	7.796	8.343	8.258	5,4%	-0,3%
Totaal	8.003	8.589	8.475	5,3%	-0,7%

Vraagprijsontwikkeling per m2

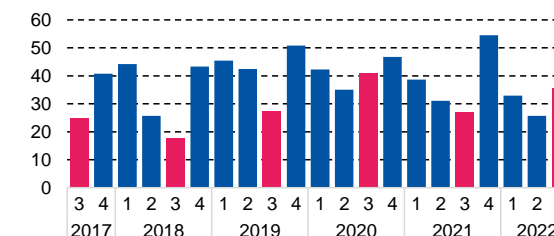


Looptijd aanbod

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	2021-3	2022-2	2022-3
Tussenwoning	31	27	64
Hoekwoning	269	26	82
2-onder-1-kap	14	1	24
Vrijstaand	43	71	139
Appartement	21	24	31
Totaal	27	26	36

Looptijd aanbod in dagen

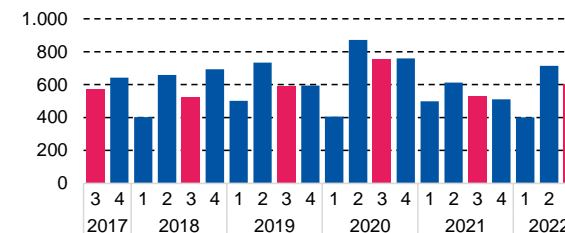


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2021-3	2022-2	2022-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	34	40	23	-32%	-43%
Hoekwoning	5	11	3	-40%	-73%
2-onder-1-kap	3	4	1	-67%	-75%
Vrijstaand	6	6	1	-83%	-83%
Appartement	483	653	574	19%	-12%
Totaal	531	714	602	13%	-16%

Aantal te koop gezet

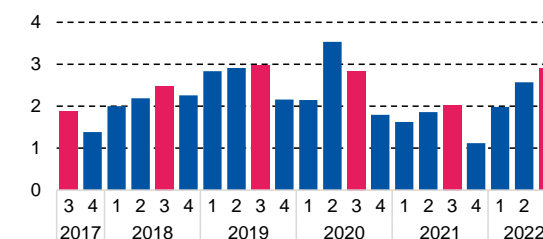


Krachte-indicator

De krachte-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.

Krachte-indicator	2021-3	2022-2	2022-3
Tussenwoning	3,0	3,8	2,7
Hoekwoning	4,5	2,1	5,8
2-onder-1-kap	9,0	1,0	2,7
Vrijstaand	10,5	30,0	0,0
Appartement	1,9	2,5	2,8
Totaal	2,0	2,6	2,9

Krachte-indicator

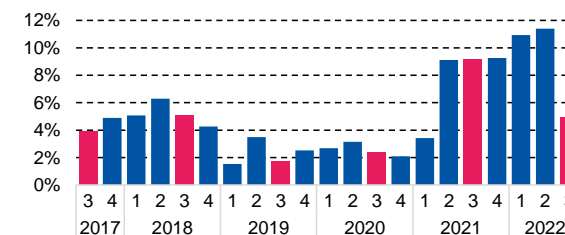


Vraag-verkoopprijsverschil

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-verkoopprijsverschil in %	2021-3	2022-2	2022-3
Tussenwoning	1,8%	5,7%	0,0%
Hoekwoning	10,4%	9,9%	12,7%
2-onder-1-kap	-7,4%	2,2%	-2,2%
Vrijstaand	5,0%	9,2%	0,0%
Appartement	9,6%	11,8%	5,2%
Totaal	9,1%	11,4%	5,0%

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	2021-3	2022-2	2022-3
Tussenwoning	56%	67%	43%
Hoekwoning	75%	86%	50%
2-onder-1-kap	0%	67%	0%
Vrijstaand	100%	100%	0%
Appartement	82%	86%	75%
Totaal	80%	85%	73%

% boven de vraagprijs verkocht

