

WONING- TRANSACTIES

Q4²⁰²²

Marktoverzicht

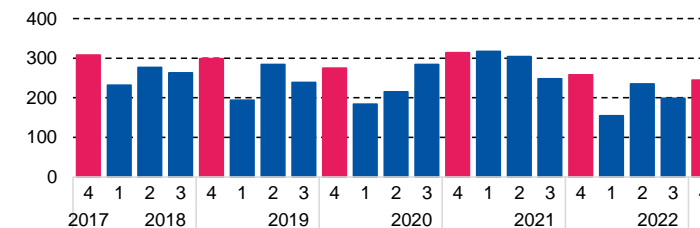
Amsterdam Centrum



**Aantal transacties**

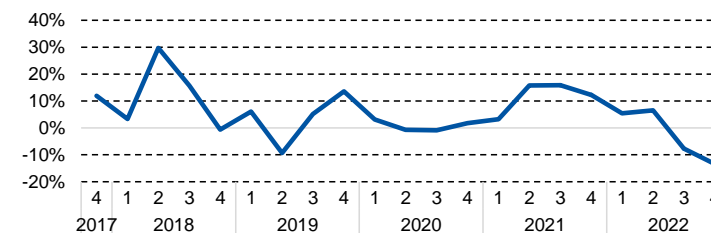
Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	32	17	16	-49%	-3%
Hoekwoning	2	3	4	114%	43%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand	1				
Appartement	223	179	224	0%	25%
Totaal	258	199	245	-5%	23%

Aantal transacties**Transactieprijs**

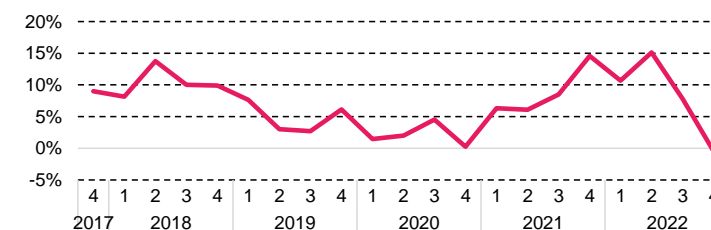
De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.667	1.632	1.317	-21,0%	-19,3%
Hoekwoning	875	1.775	1.603	83,1%	-9,7%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand	4.750				
Appartement	695	586	599	-13,5%	1,8%
Totaal	833	693	665	-13,4%	-0,2%

Prijsontwikkeling**Transactieprijs per m²**

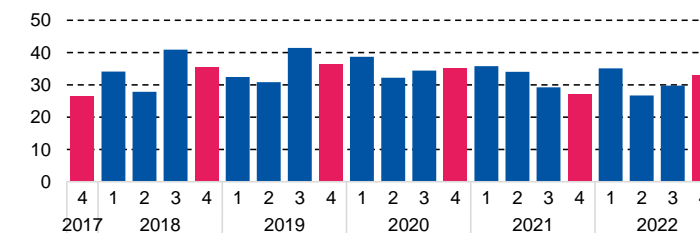
De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m ² (euro/m ² gbo wonen)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.806	8.892	9.372	6,4%	5,4%
Hoekwoning	6.579	7.169	8.172	24,2%	14,0%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand	8.684				
Appartement	8.784	9.157	8.654	-1,5%	-5,6%
Totaal	8.770	9.105	8.693	-0,5%	-4,6%

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.

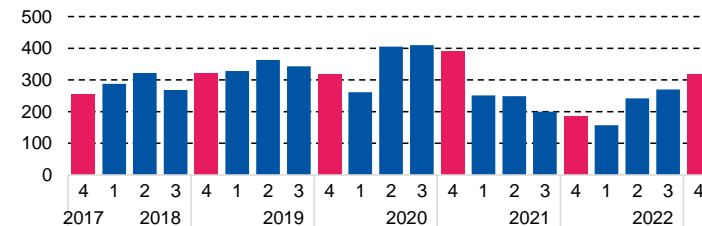
Verkooptijd in dagen	2021-4	2022-3	2022-4
Tussenwoning	41	40	56
Hoekwoning	57	172	37
2-onder-1-kap			
Vrijstaand	17		
Appartement	25	26	31
Totaal	27	30	33

Verkooptijd in dagen

**Aantal in aanbod**

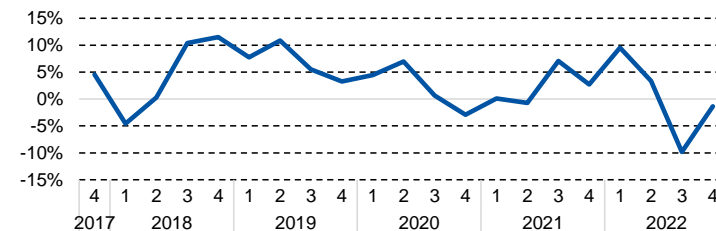
Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	34	44	59	72%	33%
Hoekwoning	5	7	13	154%	82%
2-onder-1-kap		1	1		0%
Vrijstaand			1		
Appartement	147	218	243	65%	11%
Totaal	186	270	316	70%	17%

Aantal in aanbod**Vraagprijs**

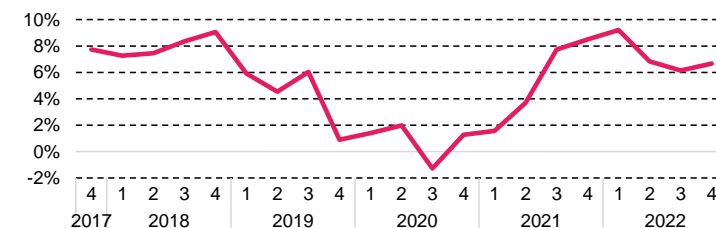
De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.667	1.997	1.649	-1,0%	-17,4%
Hoekwoning	1.265	1.417	1.870	47,8%	32,0%
2-onder-1-kap		5.950	5.950		0,0%
Vrijstaand			3.250		
Appartement	791	741	775	-3,2%	7,0%
Totaal	964	983	1.005	-1,4%	2,9%

Vraagprijsontwikkeling**Vraagprijs per m²**

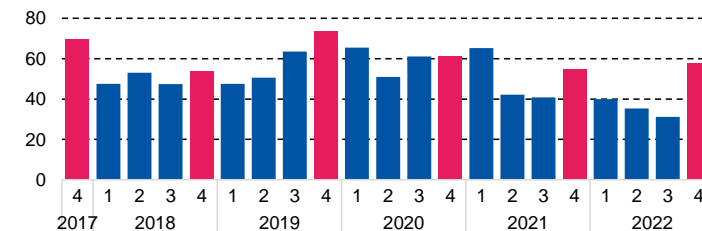
De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m ² (euro/m2 gbo wonen)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.758	8.617	8.493	-3,0%	-1,4%
Hoekwoning	6.354	7.669	8.623	35,7%	12,4%
2-onder-1-kap		19.966	19.966		0,0%
Vrijstaand			9.909		
Appartement	8.056	8.667	8.657	7,9%	-0,2%
Totaal	8.138	8.675	8.665	6,7%	0,0%

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	2021-4	2022-3	2022-4
Tussenwoning	66	86	74
Hoekwoning	57	33	72
2-onder-1-kap		8	99
Vrijstaand			86
Appartement	52	20	53
Totaal	55	31	58

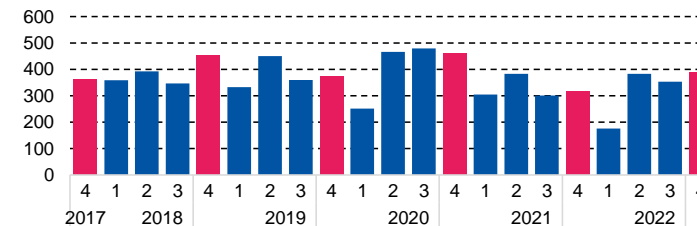
Looptijd aanbod in dagen

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	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	43	32	49	14%	53%
Hoekwoning	6	6	12	100%	100%
2-onder-1-kap		1			
Vrijstaand	1		1	0%	
Appartement	265	314	326	23%	4%
Totaal	315	353	388	23%	10%

Aantal te koop gezet

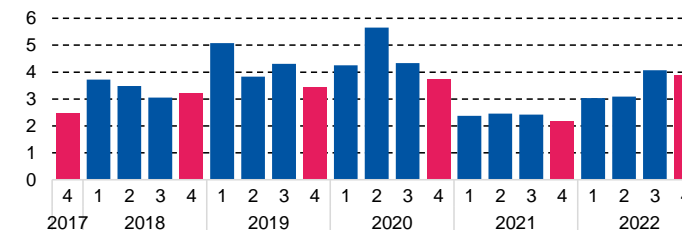


Krachte-indicator

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

Krachte-indicator

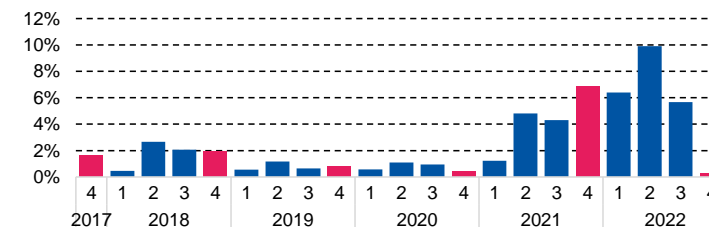


Vraag-verkooprijverschil

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-verkooprijverschil	2021-4	2022-3	2022-4
verschil in %			
Tussenwoning	-1,3%	1,7%	-3,2%
Hoekwoning	-1,1%	-4,4%	-3,0%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand	5,6%		
Appartement	8,1%	6,2%	0,6%
Totaal	6,9%	5,7%	0,3%

Vraag-verkooprijverschil



% 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	2021-4	2022-3	2022-4
Tussenwoning	34%	53%	25%
Hoekwoning			
2-onder-1-kap			
Vrijstaand	100%		
Appartement	76%	72%	50%
Totaal	70%	69%	47%

% boven de vraagprijs verkocht

