

**WONING-
TRANSACTIES**

Q4 2022

Marktoverzicht

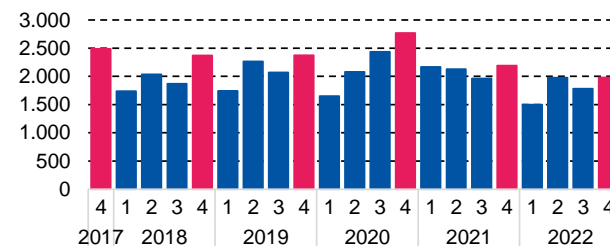
Gemeente Amsterdam



**Aantal transacties**

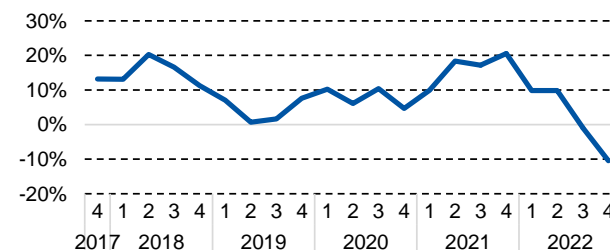
Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	197	156	153	-22%	-2%
Hoekwoning	53	45	50	-6%	11%
2-onder-1-kap	20	13	13	-34%	2%
Vrijstaand	28	13	23	-18%	77%
Appartement	1.893	1.556	1.741	-8%	12%
Totaal	2.191	1.783	1.980	-10%	11%

Aantal transacties**Transactieprijs**

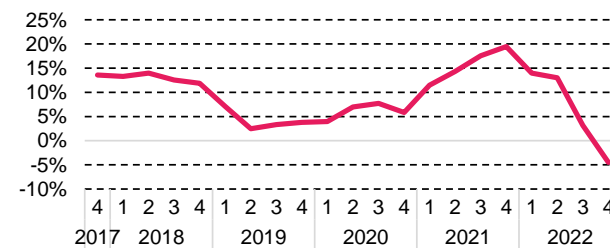
De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	769	693	688	-10,4%	-0,7%
Hoekwoning	689	677	689	-0,1%	1,7%
2-onder-1-kap	981	937	801	-18,3%	-14,5%
Vrijstaand	1.362	1.346	1.014	-25,6%	-24,7%
Appartement	568	533	512	-10,4%	-4,0%
Totaal	603	560	538	-10,4%	-3,9%

Prijzontwikkeling**Transactieprijs per m²**

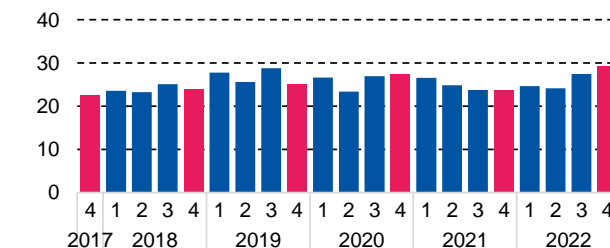
De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m ² (euro/m2 gbo wonen)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.043	6.148	5.473	-9,4%	-11,0%
Hoekwoning	6.144	5.945	5.560	-9,5%	-6,5%
2-onder-1-kap	6.587	7.686	6.195	-6,0%	-19,4%
Vrijstaand	8.111	8.384	6.792	-16,3%	-19,0%
Appartement	7.767	7.841	7.544	-3,7%	-3,6%
Totaal	7.567	7.648	7.316	-4,5%	-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	25	28	35
Hoekwoning	25	30	32
2-onder-1-kap	23	25	25
Vrijstaand	35	29	53
Appartement	23	27	28
Totaal	24	27	29

Verkooptijd in dagen

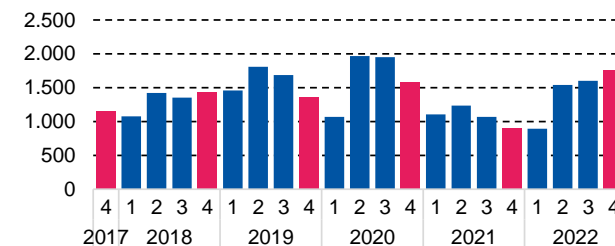


Aantal in aanbod

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	94	188	213	127%	13%
Hoekwoning	29	40	64	120%	59%
2-onder-1-kap	9	12	19	109%	56%
Vrijstaand	20	42	35	75%	-17%
Appartement	750	1.318	1.421	89%	8%
Totaal	902	1.600	1.752	94%	9%

Aantal in aanbod

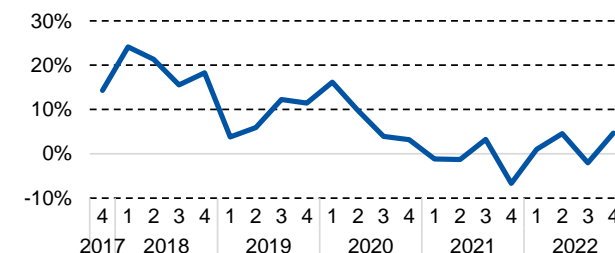


Vraagprijs

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	1.000	830	829	-17,1%	-0,2%
Hoekwoning	683	892	809	18,4%	-9,3%
2-onder-1-kap	827	1.098	929	12,3%	-15,4%
Vrijstaand	1.865	1.362	1.358	-27,2%	-0,3%
Appartement	542	578	592	8,5%	2,5%
Totaal	626	640	647	4,7%	1,5%

Vraagprijsontwikkeling

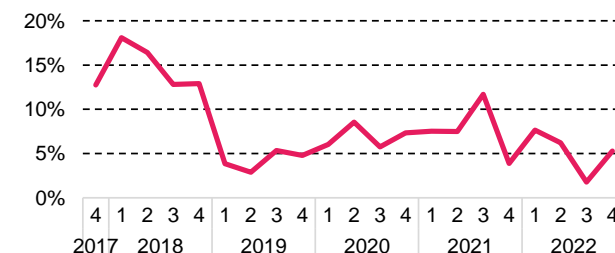


Vraagprijs per m²

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	6.843	5.698	5.921	-13,5%	3,9%
Hoekwoning	5.458	5.838	5.978	9,5%	2,4%
2-onder-1-kap	5.796	7.767	6.861	18,4%	-11,7%
Vrijstaand	7.321	7.331	7.413	1,3%	1,1%
Appartement	6.833	7.341	7.383	8,0%	0,8%
Totaal	6.790	7.114	7.149	5,3%	1,1%

Vraagprijsontwikkeling per m2

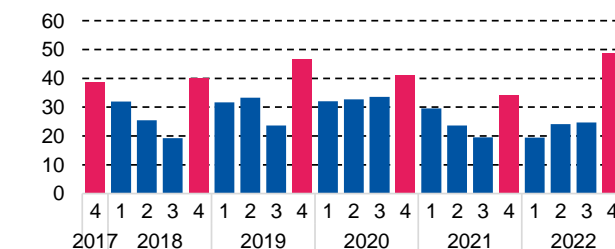


Looptijd aanbod

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	54	39	56
Hoekwoning	42	48	47
2-onder-1-kap	28	14	67
Vrijstaand	155	111	116
Appartement	28	19	46
Totaal	34	25	49

Looptijd aanbod in dagen

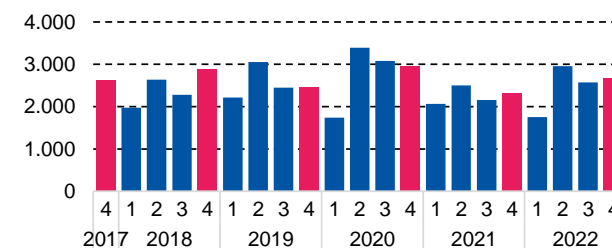


Aantal te koop gezet

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	196	224	240	22%	7%
Hoekwoning	61	57	86	41%	51%
2-onder-1-kap	22	21	21	-5%	0%
Vrijstaand	27	26	25	-7%	-4%
Appartement	1.998	2.246	2.296	15%	2%
Totaal	2.304	2.574	2.668	16%	4%

Aantal te koop gezet

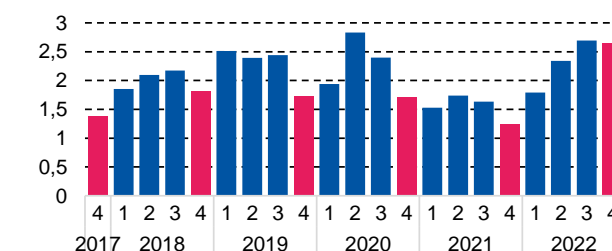


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

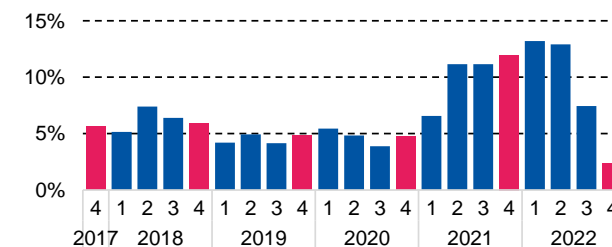


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2021-4	2022-3	2022-4
Tussenwoning	10,0%	6,9%	1,4%
Hoekwoning	14,3%	7,5%	2,9%
2-onder-1-kap	6,8%	11,8%	0,8%
Vrijstaand	2,5%	1,7%	-3,0%
Appartement	12,3%	7,5%	2,5%
Totaal	12,0%	7,4%	2,3%

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	2021-4	2022-3	2022-4
Tussenwoning	79%	77%	56%
Hoekwoning	91%	69%	60%
2-onder-1-kap	70%	92%	54%
Vrijstaand	54%	62%	26%
Appartement	86%	83%	64%
Totaal	85%	82%	63%

% boven de vraagprijs verkocht

