

WONING- TRANSACTIES

Q4²⁰²²

Marktoverzicht

Amsterdam Oost

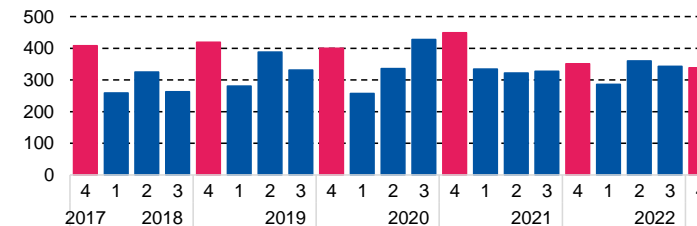


Aantal transacties

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	23	31	-4%	34%
Hoekwoning	6	8	10	59%	19%
2-onder-1-kap	3	1	2	-32%	104%
Vrijstaand	4	3	2	-50%	-33%
Appartement	306	308	294	-4%	-5%
Totaal	351	343	338	-4%	-1%

Aantal transacties

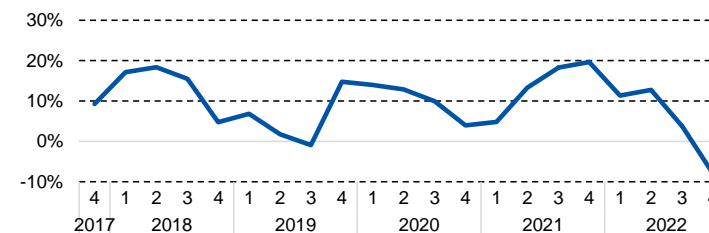


Transactieprijs

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	881	965	882	0,1%	-8,6%
Hoekwoning	811	895	993	22,5%	11,0%
2-onder-1-kap	1.325	1.271	990	-25,3%	-22,1%
Vrijstaand	1.183	2.100	1.313	11,0%	-37,5%
Appartement	590	560	533	-9,4%	-5,0%
Totaal	633	611	585	-7,9%	-5,3%

Prijswontwikkeling

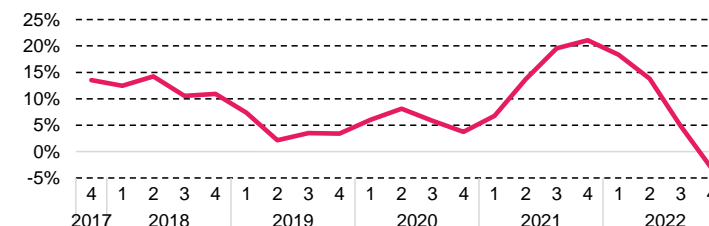


Transactieprijs per m²

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	6.481	6.803	6.100	-5,9%	-10,3%
Hoekwoning	6.238	6.749	6.607	5,9%	-2,1%
2-onder-1-kap	7.444	9.278	6.878	-7,6%	-25,9%
Vrijstaand	6.558	8.268	6.561	0,0%	-20,6%
Appartement	7.662	7.904	7.484	-3,1%	-5,1%
Totaal	7.515	7.810	7.324	-3,2%	-5,7%

Transactieprijsontwikkeling per m²

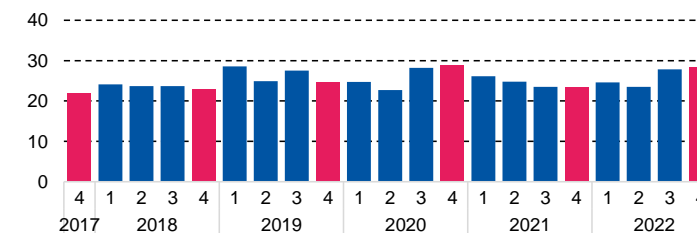


Verkooptijd

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	24	26	27
Hoekwoning	24	27	37
2-onder-1-kap	19	36	51
Vrijstaand	28	22	37
Appartement	23	28	28
Totaal	23	28	28

Verkooptijd in dagen



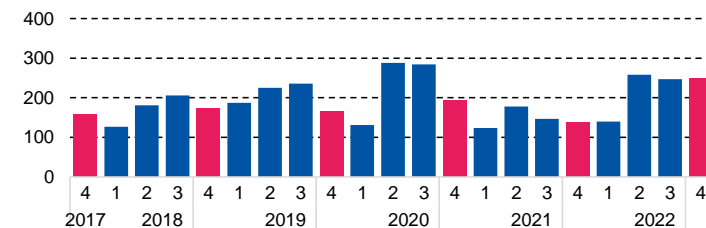


Aantal in aanbod

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	6	34	23	287%	-32%
Hoekwoning	6	11	12	96%	7%
2-onder-1-kap	2	2	4	98%	98%
Vrijstaand		2	2		0%
Appartement	123	198	208	69%	5%
Totaal	137	247	249	82%	1%

Aantal in aanbod

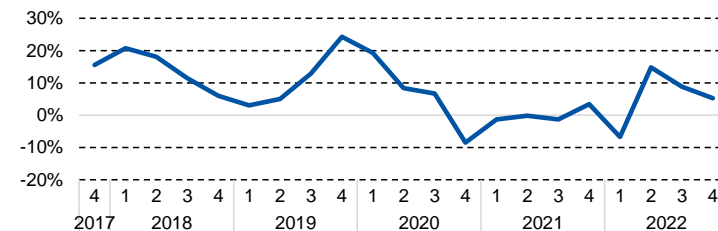


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	993	926	912	-8,2%	-1,6%
Hoekwoning	874	1.104	1.052	20,4%	-4,7%
2-onder-1-kap	955	975	925	-3,2%	-5,1%
Vrijstaand			900		
Appartement	495	534	524	5,9%	-1,7%
Totaal	540	613	595	5,2%	-1,9%

Vraagprijsontwikkeling

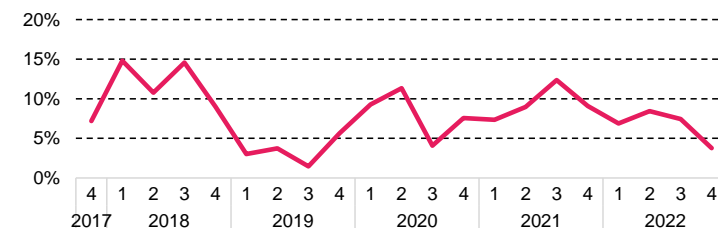


Vraagprijs per m²

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	5.892	5.718	5.704	-3,2%	-0,3%
Hoekwoning	6.037	6.166	5.623	-6,8%	-8,8%
2-onder-1-kap	6.244	6.732	6.030	-3,4%	-10,4%
Vrijstaand			6.164		
Appartement	6.653	7.085	7.098	5,1%	-0,5%
Totaal	6.587	6.796	6.874	3,8%	-1,0%

Vraagprijsontwikkeling per m2

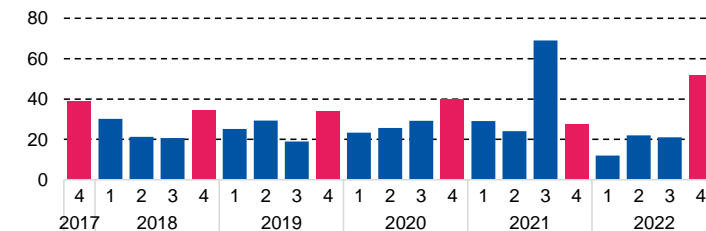


Looptijd aanbod

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	14	20	76
Hoekwoning	73	44	73
2-onder-1-kap	17	8	44
Vrijstaand		189	154
Appartement	26	18	47
Totaal	27	21	52

Looptijd aanbod in dagen

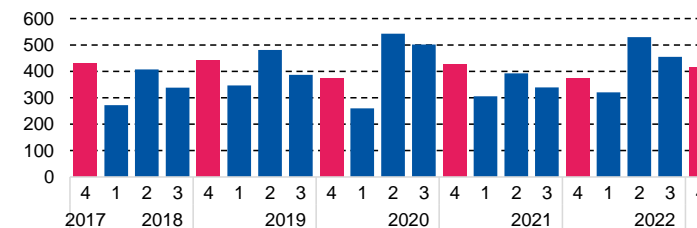


Aantal te koop gezet

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	28	45	33	18%	-27%
Hoekwoning	8	16	11	38%	-31%
2-onder-1-kap	4	3	4	0%	33%
Vrijstaand	4	1	3	-25%	200%
Appartement	331	390	363	10%	-7%
Totaal	375	455	414	10%	-9%

Aantal te koop gezet

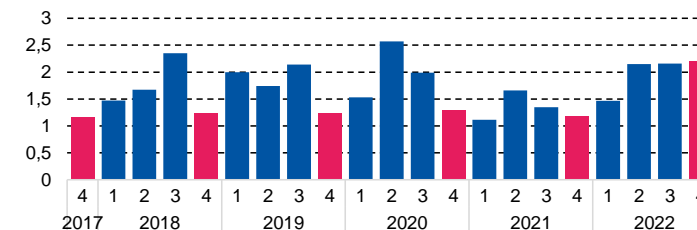


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

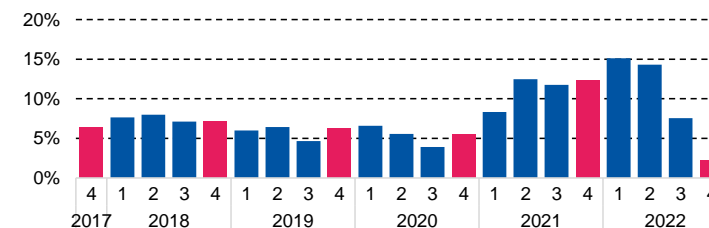


Vraag-verkoopprijsverschil

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	10,8%	6,9%	2,6%
Hoekwoning	14,8%	11,0%	-5,0%
2-onder-1-kap	10,5%	15,6%	3,3%
Vrijstaand	7,8%	2,5%	-4,2%
Appartement	12,5%	7,6%	2,5%
Totaal	12,3%	7,6%	2,2%

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	88%	78%	57%
Hoekwoning	83%	75%	22%
2-onder-1-kap	100%	100%	50%
Vrijstaand	75%	67%	
Appartement	85%	82%	65%
Totaal	85%	82%	62%

% boven de vraagprijs verkocht

