

WONING- TRANSACTIES

Q4²⁰²²

Marktoverzicht

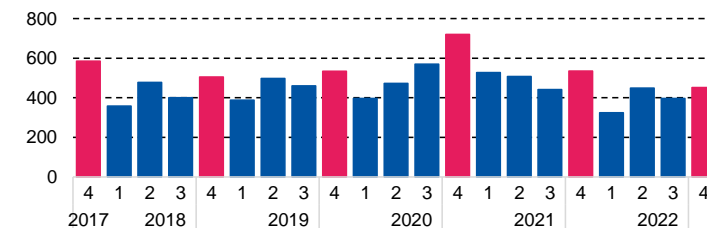
Amsterdam Zuid



**Aantal transacties**

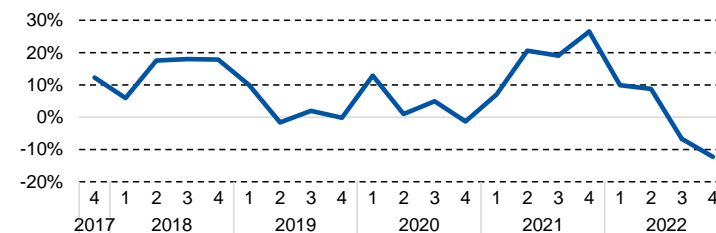
Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	27	23	22	-20%	-6%
Hoekwoning	6	2	3	-47%	60%
2-onder-1-kap	2	1			
Vrijstaand	7		4	-43%	
Appartement	493	371	423	-14%	14%
Totaal	535	397	452	-16%	14%

Aantal transacties**Transactieprijs**

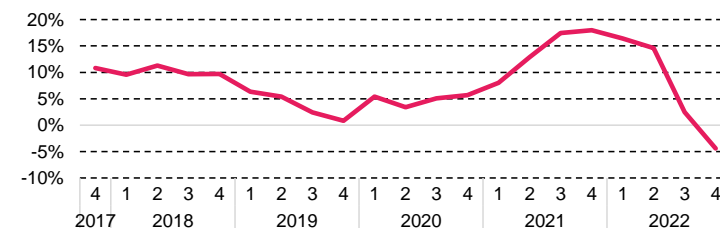
De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.309	1.392	1.466	-36,5%	5,3%
Hoekwoning	2.653	5.011	1.195	-54,9%	-76,2%
2-onder-1-kap	6.025	6.600			
Vrijstaand	2.355		2.700	14,6%	
Appartement	692	624	630	-10,5%	-0,3%
Totaal	837	706	692	-12,3%	-0,9%

Prijsontwikkeling**Transactieprijs per m²**

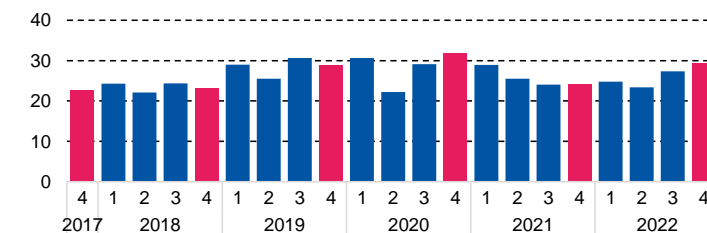
De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m ² (euro/m ² gbo wonen)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.164	7.063	7.246	-11,2%	2,6%
Hoekwoning	10.450	14.259	7.289	-30,2%	-48,9%
2-onder-1-kap	15.135	15.421			
Vrijstaand	9.369		12.754	36,1%	
Appartement	8.565	8.704	8.314	-4,1%	-4,9%
Totaal	8.601	8.654	8.295	-4,4%	-4,9%

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	30	38	48
Hoekwoning	24	22	28
2-onder-1-kap	27	15	
Vrijstaand	39		40
Appartement	24	27	28
Totaal	24	27	29

Verkooptijd in dagen

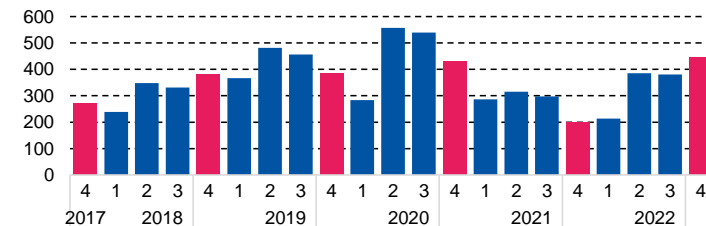


Aantal in aanbod

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	16	21	28	78%	35%
Hoekwoning	3	4	10	226%	145%
2-onder-1-kap	1	1	2	100%	100%
Vrijstaand	6	10	8	33%	-20%
Appartement	174	345	396	128%	15%
Totaal	200	381	444	122%	17%

Aantal in aanbod

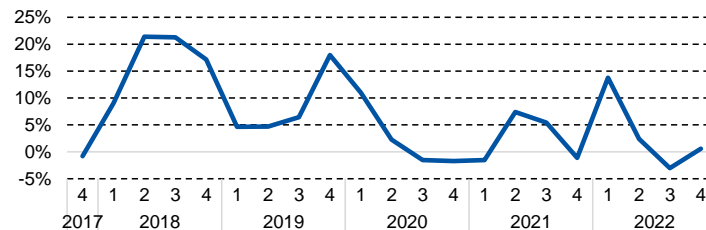


Vraagprijs

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	2.956	1.639	1.781	-39,8%	8,7%
Hoekwoning	2.112	2.475	986	-53,3%	-60,2%
2-onder-1-kap	3.950	1.495	2.723	-31,1%	82,1%
Vrijstaand	4.500	5.850	4.361	-3,1%	-25,4%
Appartement	749	738	765	6,8%	5,0%
Totaal	1.075	942	909	0,6%	3,0%

Vraagprijsontwikkeling

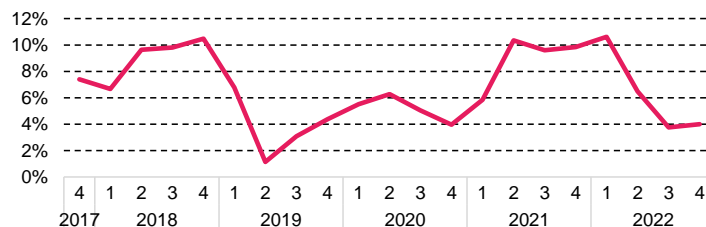


Vraagprijs per m²

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	8.451	7.519	8.564	1,3%	13,9%
Hoekwoning	8.322	7.456	6.924	-16,8%	-7,1%
2-onder-1-kap	17.174	8.214	9.848	-42,7%	19,9%
Vrijstaand	16.304	17.141	15.501	-4,9%	-9,6%
Appartement	7.876	8.153	8.196	5,3%	1,0%
Totaal	8.228	8.347	8.330	4,0%	1,4%

Vraagprijsontwikkeling per m2

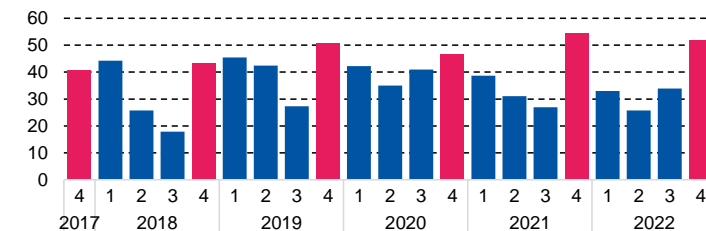


Looptijd aanbod

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	81	64	35
Hoekwoning	600	82	42
2-onder-1-kap	97	24	98
Vrijstaand	102	139	228
Appartement	41	29	50
Totaal	55	34	52

Looptijd aanbod in dagen

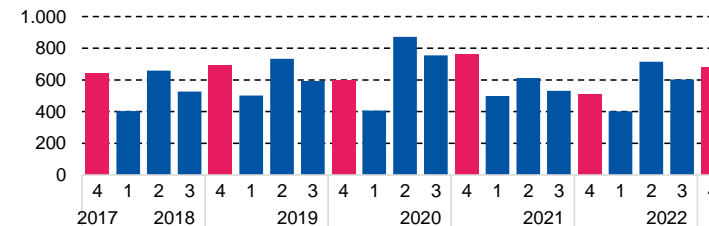


Aantal te koop gezet

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	22	23	38	73%	65%
Hoekwoning	4	3	10	150%	233%
2-onder-1-kap	2	1	1	-50%	0%
Vrijstaand	6	1	5	-17%	400%
Appartement	476	574	625	31%	9%
Totaal	510	602	679	33%	13%

Aantal te koop gezet

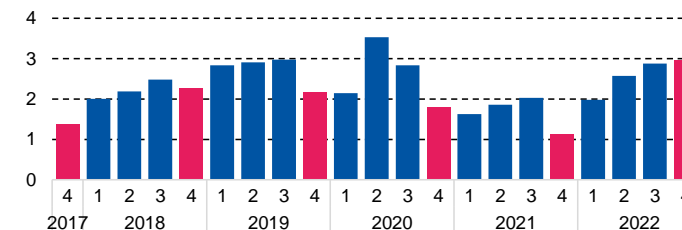


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

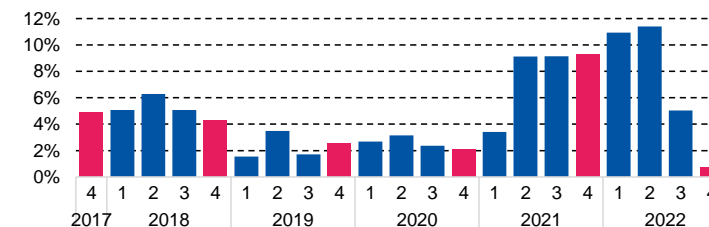


Vraag-verkoopprijsverschil

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	2,7%	-0,2%	-3,2%
Hoekwoning	16,1%	12,7%	4,6%
2-onder-1-kap	-0,4%	-2,2%	
Vrijstaand	2,2%		-4,8%
Appartement	9,7%	5,3%	0,9%
Totaal	9,3%	5,0%	0,7%

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	59%	43%	29%
Hoekwoning	83%	50%	100%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand	57%		25%
Appartement	82%	77%	55%
Totaal	80%	75%	54%

% boven de vraagprijs verkocht

