

# WONING- TRANSACTIES

# Q4<sup>2022</sup>

## Marktoverzicht

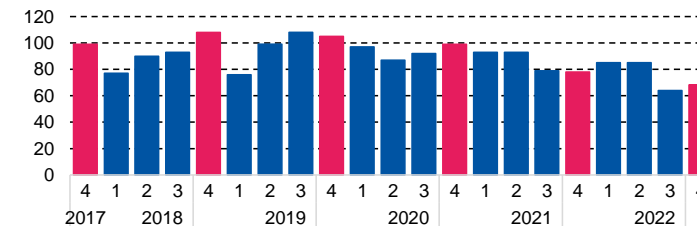
Amsterdam Zuidoost



**Aantal transacties**

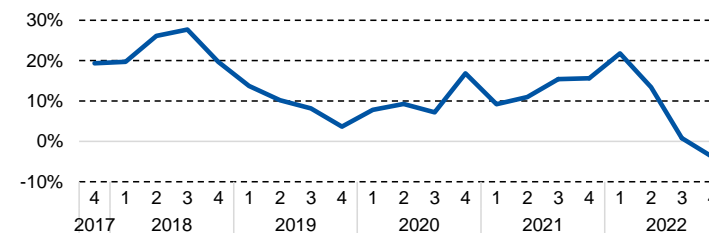
Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	14	10	14	3%	44%
Hoekwoning	5	5	7	49%	49%
2-onder-1-kap	1				
Vrijstaand		1	2		100%
Appartement	58	48	44	-23%	-8%
<b>Totaal</b>	<b>78</b>	<b>64</b>	<b>68</b>	<b>-13%</b>	<b>7%</b>

**Aantal transacties****Transactieprijs**

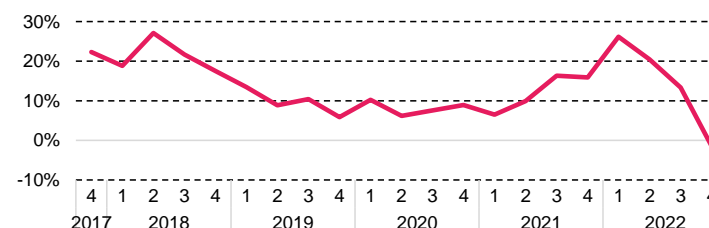
De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	488	475	449	-8,0%	-5,5%
Hoekwoning	521	420	450	-13,6%	7,1%
2-onder-1-kap	635				
Vrijstaand		910	778		-14,6%
Appartement	317	305	313	-1,5%	2,8%
<b>Totaal</b>	<b>365</b>	<b>350</b>	<b>370</b>	<b>-3,9%</b>	<b>1,2%</b>

**Prijsontwikkeling****Transactieprijs per m<sup>2</sup>**

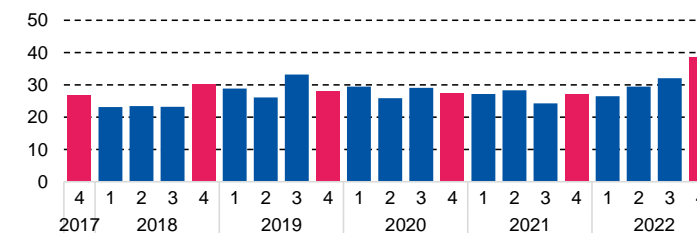
De transactieprijs per m<sup>2</sup> toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m <sup>2</sup> (euro/m2 gbo wonen)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.431	4.027	4.165	-6,0%	3,4%
Hoekwoning	4.281	4.261	4.313	0,7%	1,2%
2-onder-1-kap	4.635				
Vrijstaand		5.291	3.907		-26,2%
Appartement	4.084	4.888	4.120	-0,4%	-15,2%
<b>Totaal</b>	<b>4.166</b>	<b>4.711</b>	<b>4.144</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-10,9%</b>

**Transactieprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>****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	22	37	44
Hoekwoning	28	25	29
2-onder-1-kap	46		
Vrijstaand		21	93
Appartement	28	32	36
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	<b>32</b>	<b>38</b>

**Verkooptijd in dagen**

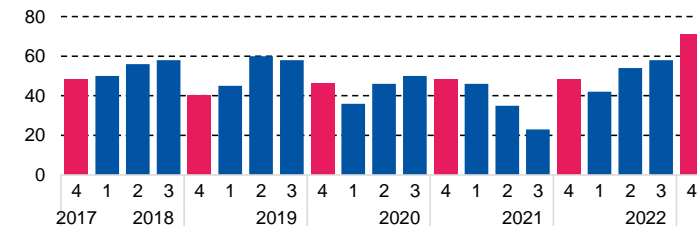


### Aantal in aanbod

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	13	13	111%	-3%
Hoekwoning	3	4	4	27%	-5%
2-onder-1-kap			3		
Vrijstaand		2	3		50%
Appartement	39	39	49	25%	25%
<b>Totaal</b>	<b>48</b>	<b>58</b>	<b>71</b>	<b>48%</b>	<b>23%</b>

Aantal in aanbod

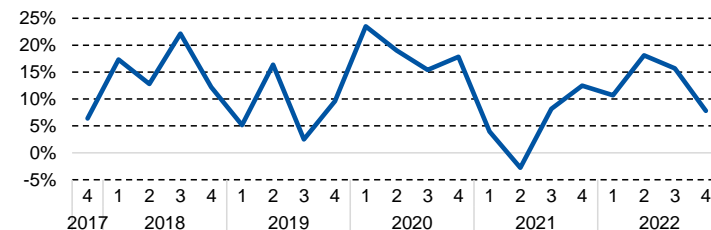


### Vraagprijs

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	397	461	465	17,0%	0,8%
Hoekwoning	545	397	423	-22,5%	6,4%
2-onder-1-kap			575		
Vrijstaand		1.650	1.250		-24,2%
Appartement	287	298	314	8,7%	5,0%
<b>Totaal</b>	<b>317</b>	<b>388</b>	<b>397</b>	<b>7,8%</b>	<b>2,9%</b>

Vraagprijsontwikkeling

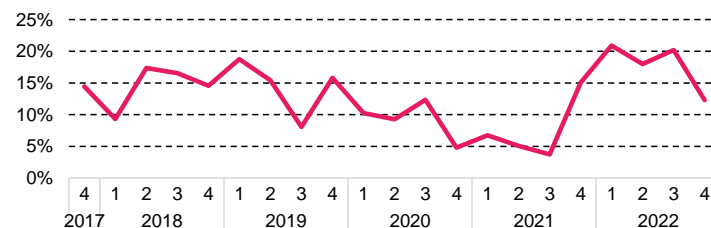


### Vraagprijs per m<sup>2</sup>

De vraagprijs per m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (euro/m2 gbo wonen)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.965	4.182	4.240	6,9%	1,4%
Hoekwoning	5.172	4.368	4.052	-21,7%	-7,2%
2-onder-1-kap			4.264		
Vrijstaand		4.625	6.250		35,1%
Appartement	3.716	4.183	4.344	16,8%	3,5%
<b>Totaal</b>	<b>3.838</b>	<b>4.211</b>	<b>4.387</b>	<b>12,3%</b>	<b>3,4%</b>

Vraagprijsontwikkeling per m2

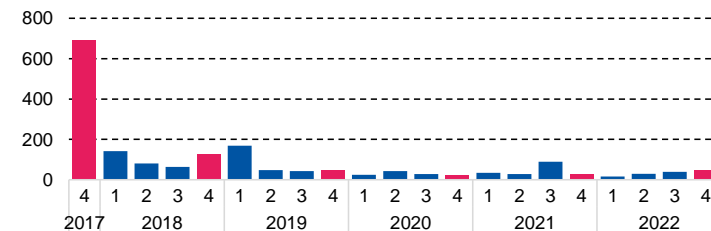


### Looptijd aanbod

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	10	32	53
Hoekwoning	71	43	32
2-onder-1-kap			77
Vrijstaand		125	87
Appartement	25	37	44
<b>Totaal</b>	<b>26</b>	<b>39</b>	<b>48</b>

Looptijd aanbod in dagen

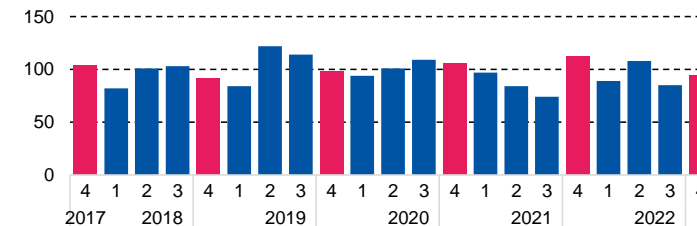


### Aantal te koop gezet

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	19	16	16	-16%	0%
Hoekwoning	9	6	8	-11%	33%
2-onder-1-kap			3		
Vrijstaand		1	3		200%
Appartement	84	62	64	-24%	3%
<b>Totaal</b>	<b>112</b>	<b>85</b>	<b>94</b>	<b>-16%</b>	<b>11%</b>

Aantal te koop gezet

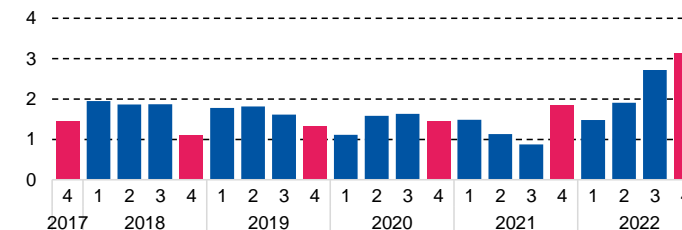


### Krachte-indicator

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

Krachte-indicator

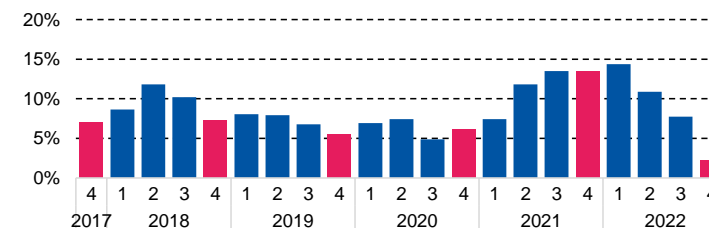


### Vraag-verkooprijverschil

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
Tussenwoning	20,3%	5,4%	2,4%
Hoekwoning	6,3%	5,1%	3,1%
2-onder-1-kap	0,0%		
Vrijstaand		1,1%	-4,2%
Appartement	12,6%	8,6%	2,3%
<b>Totaal</b>	<b>13,4%</b>	<b>7,7%</b>	<b>2,2%</b>

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	100%	70%	86%
Hoekwoning	100%	60%	71%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand		100%	
Appartement	78%	90%	58%
<b>Totaal</b>	<b>82%</b>	<b>84%</b>	<b>64%</b>

% boven de vraagprijs verkocht

