




**WONING-  
TRANSACTIES**

**Q4** 2022







**Regionale analyse**  
COROP-regio Groot-  
Amsterdam



 Transacties

							
	Aantal verkopen 4e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2022	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Groot-Amsterdam	2.999	-9,6%	€ 511.000	-9,6%	30	1,4%	56,5%
Nederland	32.537	-7,9%	€ 407.000	-6,4%	30	0,1%	44,6%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2022	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Groot-Amsterdam	2.942	115,9%	€ 615.000	6,4%	52	73,6%	2,9
Nederland	34.756	123,3%	€ 507.000	8,2%	64	66,5%	3,2

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

## Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Groot-Amsterdam dit kwartaal uit op 2999. Dat is een daling van 9,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 7,9 procent minder woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	623	555	-11%
Hoekwoning	257	240	-7%
2-onder-1-kap	143	110	-23%
Vrijstaand	131	99	-24%
Appartement	2.163	1.995	-8%
<b>Totaal</b>	<b>3.317</b>	<b>2.999</b>	<b>-10%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



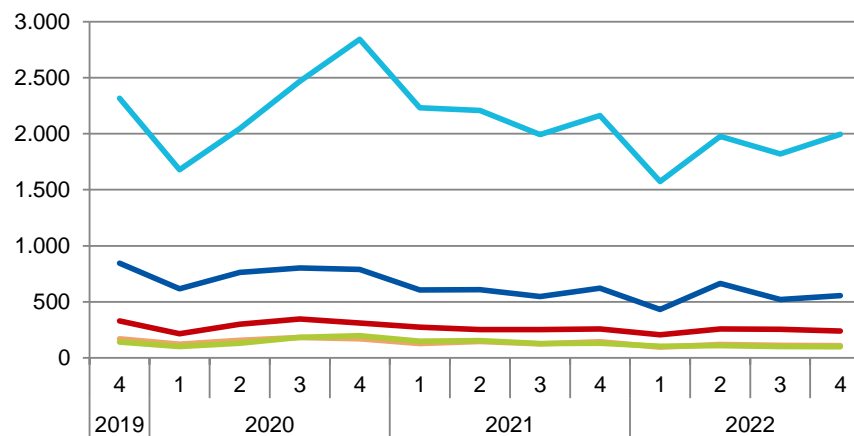
**2.999**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**-9,6%**

## Aantal transacties



Tussenwoning Hoekwoning 2-onder-1-kap Vrijstaand Appartement

## Transactiepreizen

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Groot-Amsterdam komt dit kwartaal uit op € 511.000. Dat is een daling van 9,6 procent op jaarbasis. Landelijk daalde de transactieprijs in een jaar tijd met 6,4 procent.

Transactiepreizen in duizenden euro's

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	€ 544	€ 504	-7%
Hoekwoning	€ 569	€ 526	-7%
2-onder-1-kap	€ 731	€ 655	-10%
Vrijstaand	€ 984	€ 830	-16%
Appartement	€ 539	€ 487	-10%
<b>Totaal</b>	<b>€ 568</b>	<b>€ 511</b>	<b>-10%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



**€ 511.000**

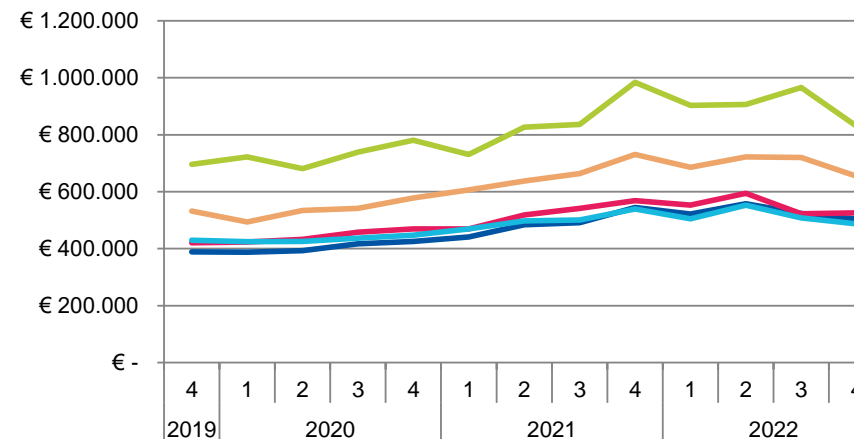
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**-9,6%**

## Transactiepreizen

in euro's



## €m<sup>2</sup> Transactieprijs per m<sup>2</sup>

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.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 6267. Dat is een daling van 4,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 4,1 procent.

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	€ 4.747	€ 4.398	-7%
Hoekwoning	€ 4.572	€ 4.659	2%
2-onder-1-kap	€ 4.696	€ 4.596	-2%
Vrijstaand	€ 5.525	€ 5.192	-6%
Appartement	€ 7.342	€ 7.126	-4%
<b>Totaal</b>	<b>€ 6.454</b>	<b>€ 6.267</b>	<b>-4%</b>

Transactieprijs per m<sup>2</sup> verkochte woningen



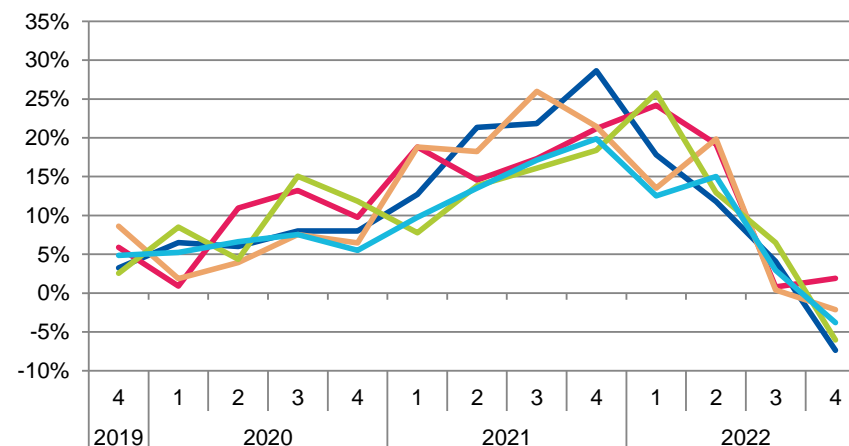
€ 6.267

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-4,1%

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



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## ?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de huidige overspannen markt wordt vaak overboden op de woningen. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2022 werd in de regio Groot-Amsterdam voor een woning gemiddeld 1,4% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 0,1%.

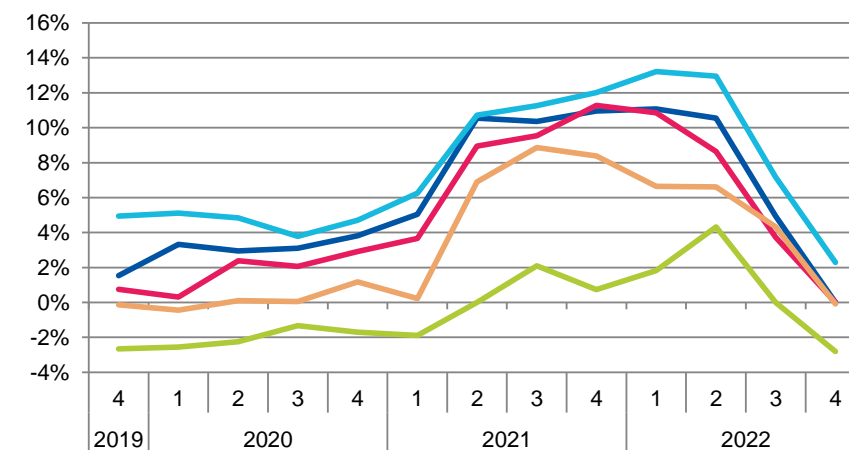
Woningtype	2021-4	2022-4
Tussenwoning	11,0%	0,0%
Hoekwoning	11,3%	0,0%
2-onder-1-kap	8,4%	-0,1%
Vrijstaand	0,7%	-2,8%
Appartement	12,0%	2,3%
<b>Totaal</b>	<b>11,2%</b>	<b>1,4%</b>

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



1,4%

## Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



## Verkooptijden

Sinds het einde van de kredietcrisis in 2013 is er landelijk een flinke daling van de verkooptijden zichtbaar. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Groot-Amsterdam werd dit kwartaal verkocht in 30 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 30 dagen.

Woningtype	2021-4	2022-4
Tussenwoning	22	31
Hoekwoning	22	31
2-onder-1-kap	23	29
Vrijstaand	32	44
Appartement	23	28
<b>Totaal</b>	<b>23</b>	<b>30</b>

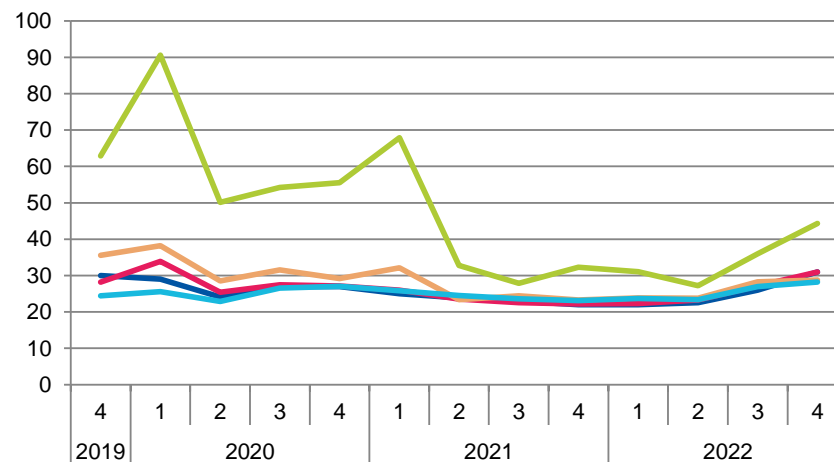
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



30

## Verkooptijden

in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe sneller er onder de vraagprijs verkocht wordt. Wanneer een woning binnen een kwartaal wordt verkocht, ligt de transactieprijs in de meeste regio's boven de vraagprijs.

In de regio Groot-Amsterdam wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 1,5 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 0,4 procent.

Verkocht binnen:	2020-4	2022-4
tot 1 kwartaal	5%	1%
1 - 2 kwartalen	-4%	-6%
2 - 3 kwartalen	-6%	-7%
3 -4 kwartalen	-9%	-8%
1 - 2 jaar	-10%	-14%
2 - 3 jaar	-13%	-27%
meer dan 3 jaar	-7%	0%

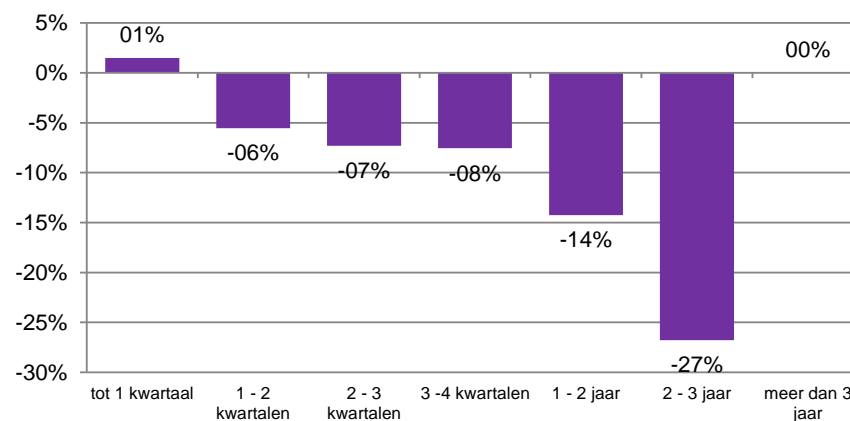
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



1,5%

## Vraag-verkooprijsverschil

verschil in %



## Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,9. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 3,2.

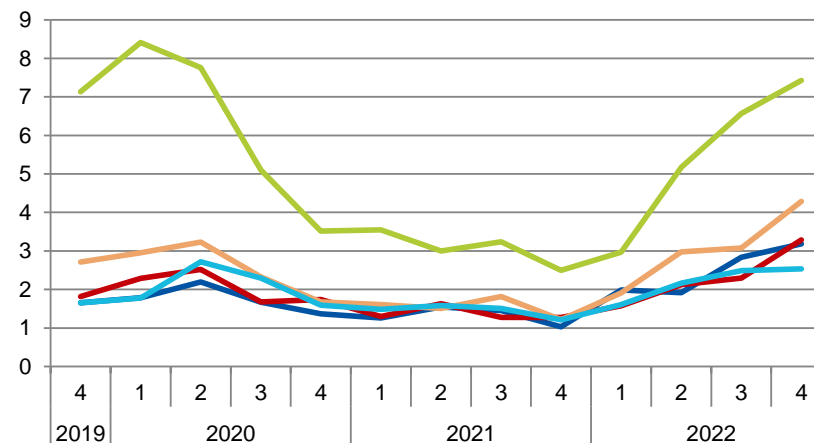
Woningtype	2021-4	2022-4
Tussenwoning	1,0	3,2
Hoekwoning	1,3	3,3
2-onder-1-kap	1,2	4,3
Vrijstaand	2,5	7,4
Appartement	1,2	2,5
<b>Totaal</b>	<b>1,2</b>	<b>2,9</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



**2,9**

Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Boven de vraagprijs

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. Door de afkoeling van de woningmarkt is overbieden steeds minder de norm.

In het 4e kwartaal van 2022 werd 56,5 procent van de woningen in de regio Groot-Amsterdam verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 44,6 procent van de verkochte woingen.

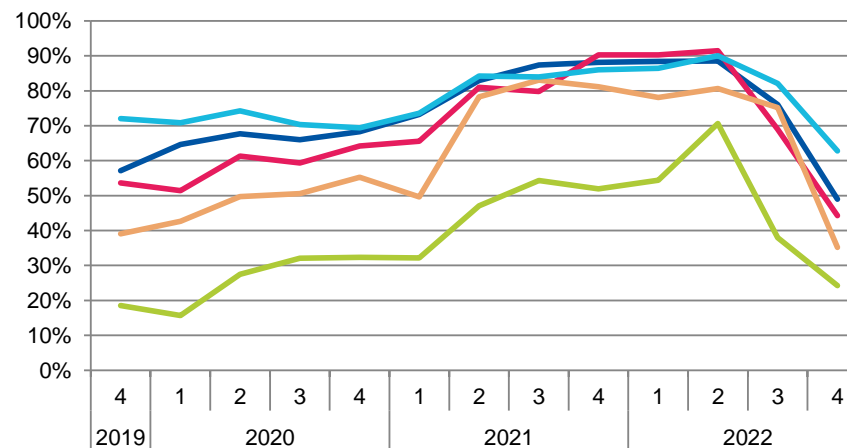
Woningtype	2021-4	2022-4
Tussenwoning	88%	49%
Hoekwoning	90%	44%
2-onder-1-kap	81%	35%
Vrijstaand	52%	24%
Appartement	86%	63%
<b>Totaal</b>	<b>85%</b>	<b>56%</b>

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



**56,5%**

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





## Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, is sinds het dal in Q4 2021 sterk gestegen.

In de regio Groot-Amsterdam staan in het 4e kwartaal van 2022 2942 woningen te koop. Dat is een stijging van 115,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 123,3 procent in een jaar.

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	214	589	175%
Hoekwoning	109	263	141%
2-onder-1-kap	58	157	171%
Vrijstaand	109	245	125%
Appartement	873	1688	93%
<b>Totaal</b>	<b>1363</b>	<b>2942</b>	<b>116%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



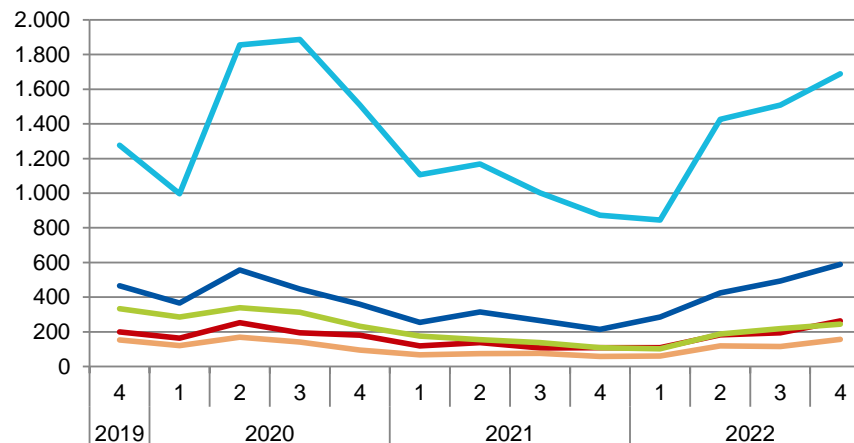
**2.942**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**115,9%**

## Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement



## Vraagprijzen

De vraagprijzen van het te koop staande aanbod stijgen al jaren. Het gaat hier om de laatste vraagkoopprijs. Deze liggen hoger dan de gemiddelde transactiepreisen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 4e kwartaal van 2022 uit op € 615.000. Dat is een stijging van 6,4 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 8,2 procent.

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	€ 537	€ 549	2%
Hoekwoning	€ 537	€ 592	10%
2-onder-1-kap	€ 761	€ 725	-5%
Vrijstaand	€ 1.097	€ 1.134	3%
Appartement	€ 511	€ 556	9%
<b>Totaal</b>	<b>€ 575</b>	<b>€ 615</b>	<b>6%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



**€ 615.000**

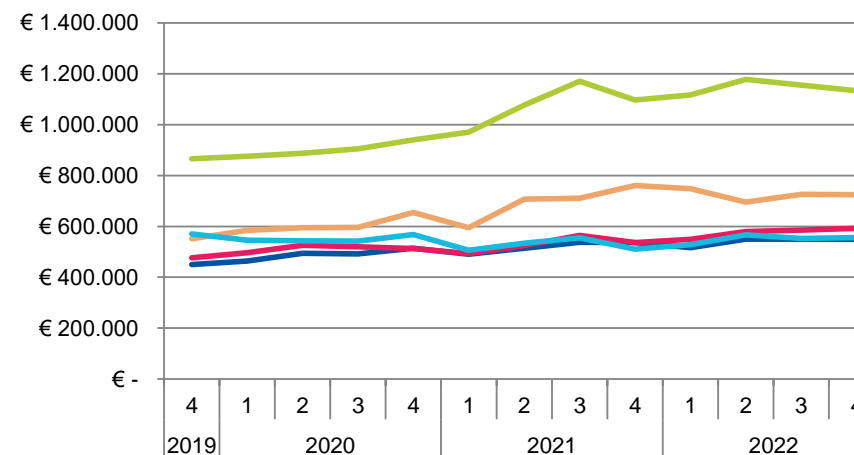
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**6,4%**

## Vraagprijzen

in euro's



## € m<sup>2</sup> 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.

In de regio Groot-Amsterdam bedraagt de gemiddelde vraagprijs vierkante meterprijs € 5986. Dat is 5,1 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m<sup>2</sup> komt uit op 8 procent.

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	€ 4.420	€ 4.529	2%
Hoekwoning	€ 4.382	€ 4.642	6%
2-onder-1-kap	€ 4.800	€ 4.616	-4%
Vrijstaand	€ 5.499	€ 5.882	7%
Appartement	€ 6.451	€ 6.847	6%
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.820</b>	<b>€ 5.986</b>	<b>5%</b>

Vraagprijs per m<sup>2</sup> van woningen in aanbod



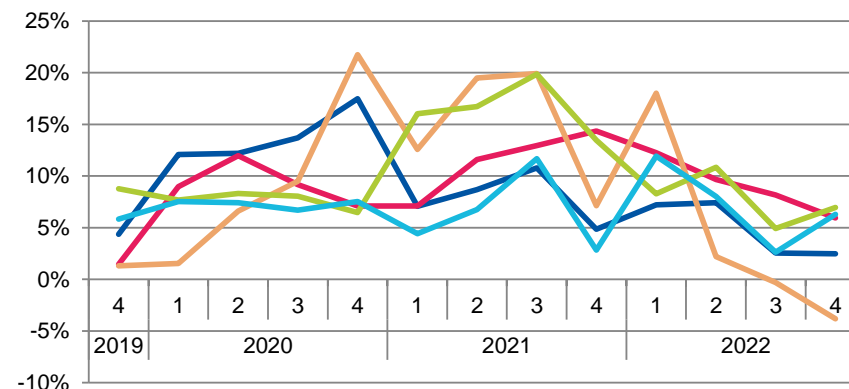
€ 5.986

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



5,1%

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



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## 🏠 Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat in totaal te koop staat is het ook van belang te weten hoeveel woningen er in een kwartaal nieuw op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk vaak sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de regio Groot-Amsterdam werden in het 4e kwartaal van 2022 in totaal 4085 woningen te koop gezet. Dat zijn er 18,1 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 14 procent.

Woningtype	2021-4	2022-4	%-jr
Tussenwoning	610	747	22%
Hoekwoning	278	342	23%
2-onder-1-kap	140	170	21%
Vrijstaand	132	165	25%
Appartement	2300	2661	16%
<b>Totaal</b>	<b>3460</b>	<b>4085</b>	<b>18%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



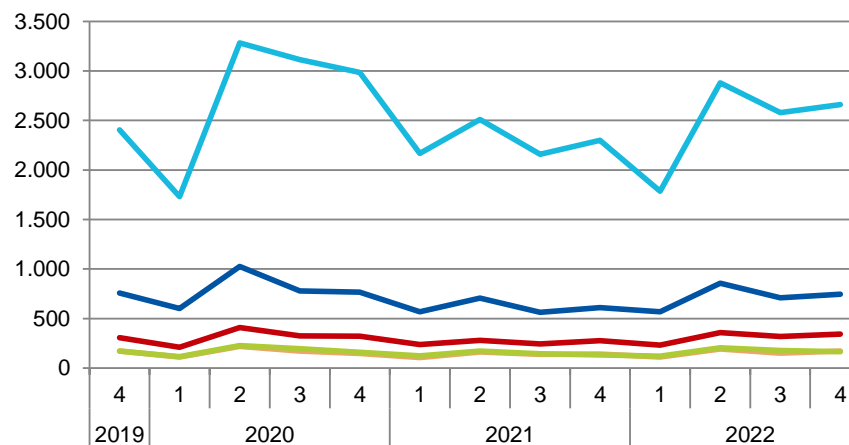
4.085

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



18,1%

## Aantal te koop gezet





## Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in de deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In de regio Groot-Amsterdam staan de in het 4e kwartaal van 2022 te koop staande woningen gemiddeld 52 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 64 dagen.

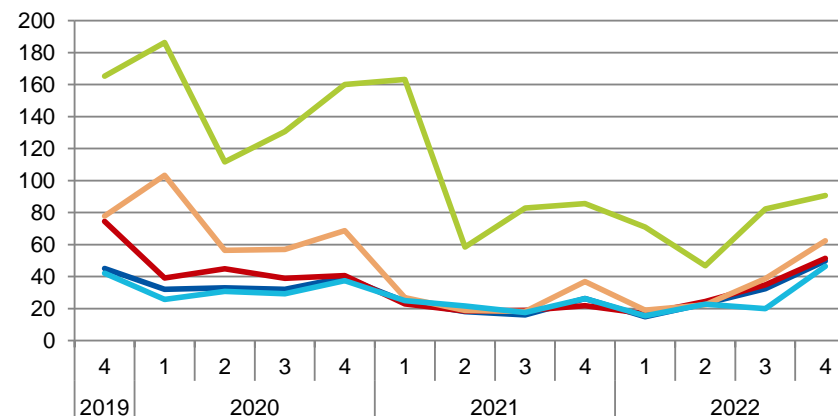
Woningtype	2021-4	2022-4
Tussenwoning	26	50
Hoekwoning	22	51
2-onder-1-kap	37	62
Vrijstaand	86	91
Appartement	26	46
<b>Totaal</b>	<b>31</b>	<b>52</b>

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



**52**

## Looptijd van het aanbod in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — 2-onder-1-kap — Vrijstaand — Appartement

## Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Een steeds groter deel van het woningaanbod staat korter dan 1 kwartaal te koop.

In de regio Groot-Amsterdam staat 74 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 66 procent van het woningaanbod.

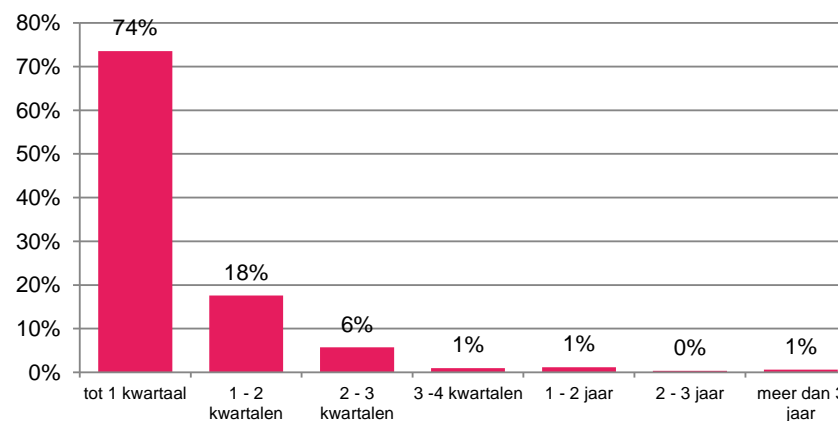
Staat al te koop:	2021-4	2022-4
tot 1 kwartaal	70%	74%
1 - 2 kwartalen	15%	18%
2 - 3 kwartalen	6%	6%
3 -4 kwartalen	3%	1%
1 - 2 jaar	3%	1%
2 - 3 jaar	1%	0%
meer dan 3 jaar	1%	1%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



**74%**

## Aanbod naar looptijdklasse



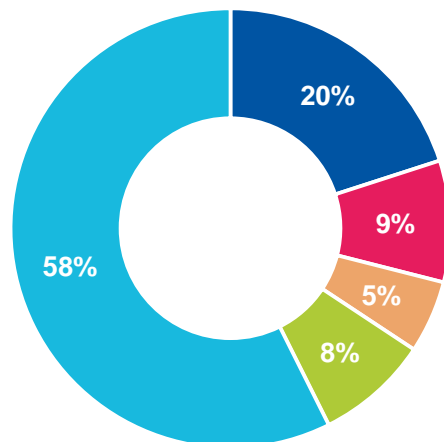


## Aanbod vs transacties

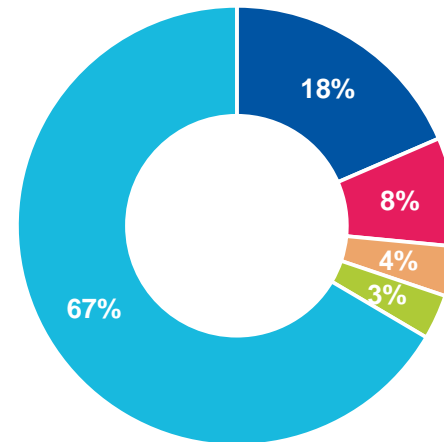
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's meer vrijstaande woningen in het aanbod, en meer tussenwoningen in de verkopen. Dat verklaart onder andere verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Groot-Amsterdam maken vrijstaande woningen 8 procent uit van het aanbod, versus 3 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 20 procent van het aanbod versus 19 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

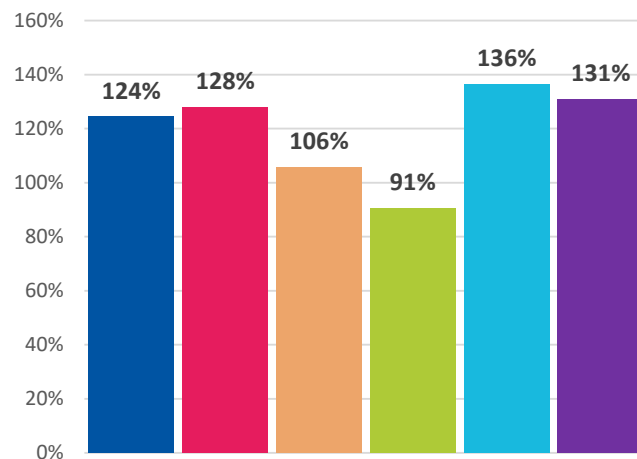


## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 99 procent gestegen. In de Groot-Amsterdam gaat het om een stijging van 131 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 145 procent gestegen. In de regio Groot-Amsterdam gaat het om een stijging van 173 procent. De prijzen van appartementen zijn in Groot-Amsterdam sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

