

# WONING- TRANSACTIES

# Q1 2023

# Q2




# Q3

# Q4








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



 Transacties

							
	Aantal verkopen 1e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2023	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Groot-Amsterdam	2.363	-2,0%	€ 482.000	-9,3%	40	-0,6%	39,6%
Nederland	28.379	-2,4%	€ 394.000	-8,2%	42	-1,3%	30,5%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2023	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	2.500	78,3%	€ 617.000	5,0%	63	59,8%	3,2
Nederland	31.149	89,1%	€ 506.000	6,0%	84	52,8%	3,3

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 2363. Dat is een daling van 2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 2,4 procent minder woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	432	492	14%
Hoekwoning	206	181	-12%
2-onder-1-kap	96	102	6%
Vrijstaand	103	74	-28%
Appartement	1.574	1.515	-4%
<b>Totaal</b>	<b>2.411</b>	<b>2.363</b>	<b>-2%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



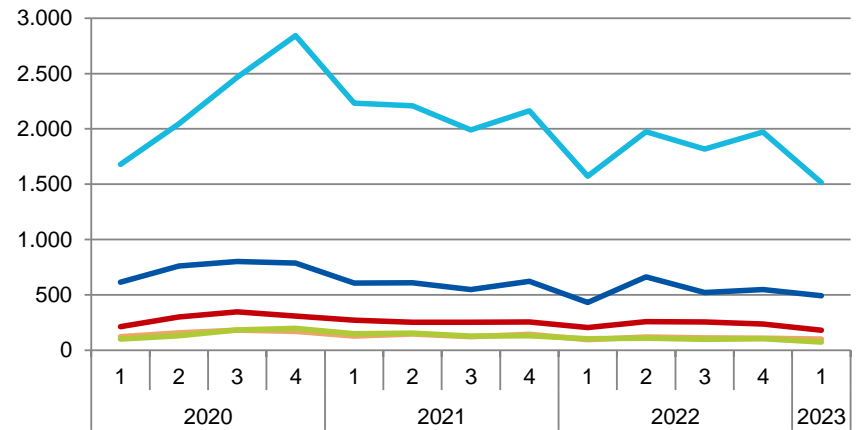
**2.363**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**-2,0%**

## Aantal transacties



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

## Transactieprijsen

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 € 482.000. Dat is een daling van 9,3 procent op jaarbasis. Landelijk daalde de transactieprijs in een jaar tijd met 8,2 procent.

Transactieprijsen in duizenden euro's

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	€ 521	€ 472	-9%
Hoekwoning	€ 553	€ 492	-11%
2-onder-1-kap	€ 686	€ 646	-6%
Vrijstaand	€ 904	€ 775	-14%
Appartement	€ 504	€ 458	-9%
<b>Totaal</b>	<b>€ 536</b>	<b>€ 482</b>	<b>-9%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



**€ 482.000**

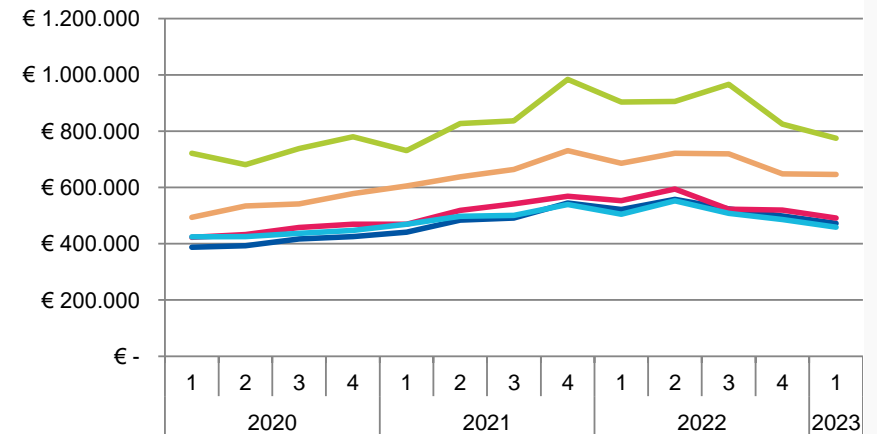
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**-9,3%**

## Transactieprijsen

in euro's



## € m<sup>2</sup> 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.

De transactieprijs per m<sup>2</sup> van verkochte woningen komt uit op € 5796. Dat is een daling van 7,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 7,2 procent.

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	€ 4.566	€ 4.040	-12%
Hoekwoning	€ 4.794	€ 4.292	-10%
2-onder-1-kap	€ 4.797	€ 4.455	-7%
Vrijstaand	€ 5.497	€ 4.890	-11%
Appartement	€ 7.162	€ 6.679	-6%
<b>Totaal</b>	<b>€ 6.329</b>	<b>€ 5.796</b>	<b>-8%</b>

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



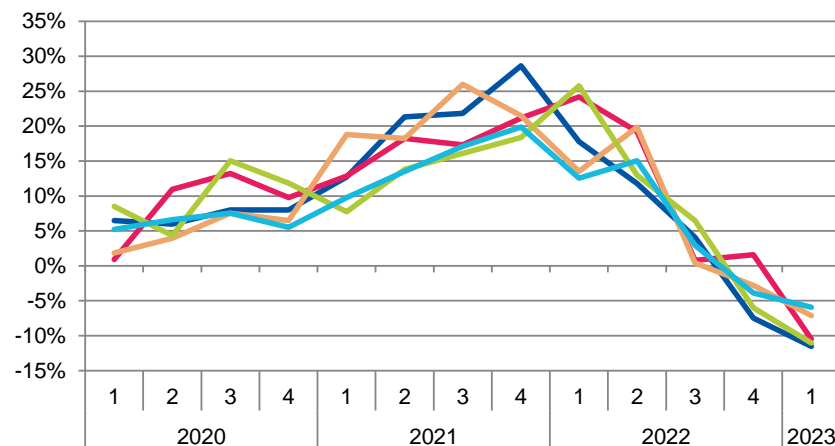
€ 5.796

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-7,6%

## 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 meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld minder dan de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2023 werd in de regio Groot-Amsterdam voor een woning gemiddeld 0,6% minder betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,3%.

Woningtype	2022-1	2023-1
Tussenwoning	11,1%	-1,3%
Hoekwoning	10,9%	-1,3%
2-onder-1-kap	6,7%	-2,9%
Vrijstaand	1,8%	-3,4%
Appartement	13,2%	0,1%
<b>Totaal</b>	<b>11,9%</b>	<b>-0,6%</b>

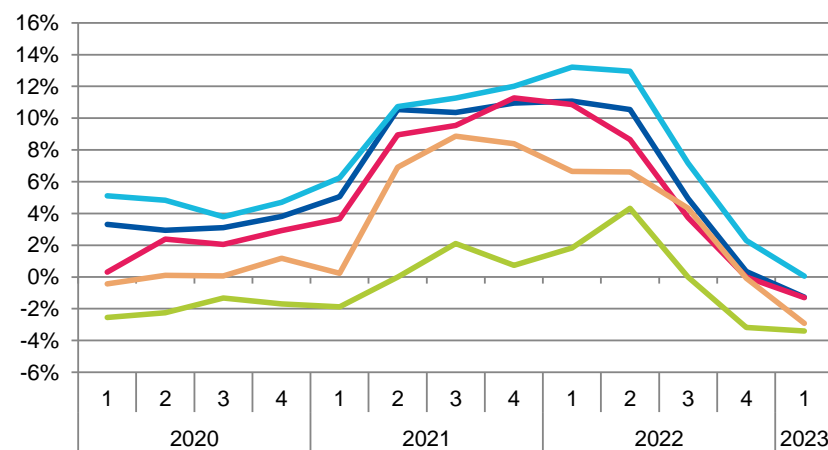
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



-0,6%

## Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



## Verkooptijden

Na een lange periode van korte verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning sinds halverwege 2022 weer toe. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

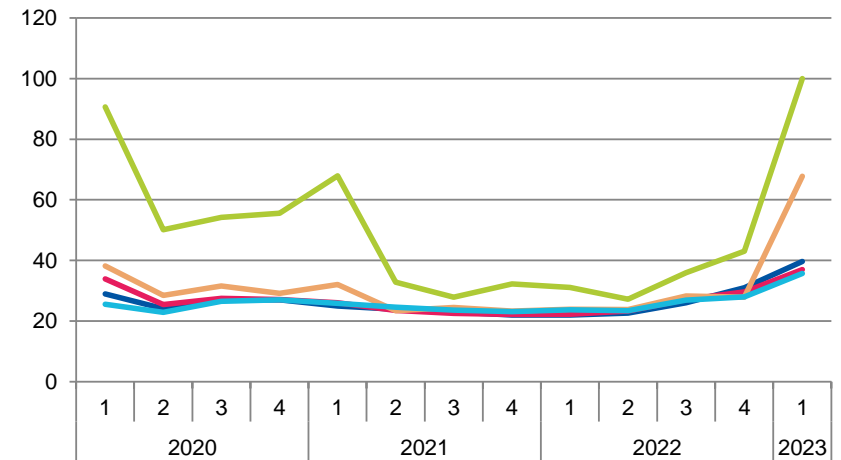
De gemiddelde woning in Groot-Amsterdam werd dit kwartaal verkocht in 40 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 42 dagen.

Woningtype	2022-1	2023-1
Tussenwoning	22	40
Hoekwoning	22	37
2-onder-1-kap	24	68
Vrijstaand	31	100
Appartement	24	36
<b>Totaal</b>	<b>24</b>	<b>40</b>

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



## 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 meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

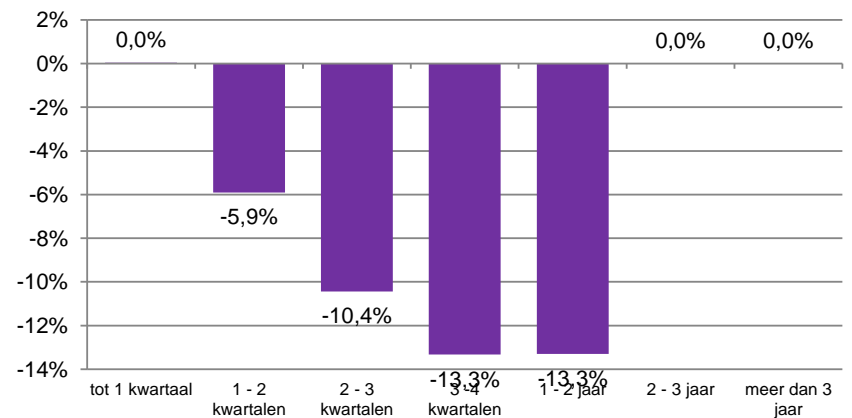
In de regio Groot-Amsterdam wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 0 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 0,5 procent.

Verkocht binnen:	2020-4	2023-1
tot 1 kwartaal	5%	0%
1 - 2 kwartalen	-4%	-6%
2 - 3 kwartalen	-6%	-10%
3 - 4 kwartalen	-9%	-13%
1 - 2 jaar	-10%	-13%
2 - 3 jaar	-13%	0%
meer dan 3 jaar	-7%	0%

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



## Vraag-verkooprijverschil 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.

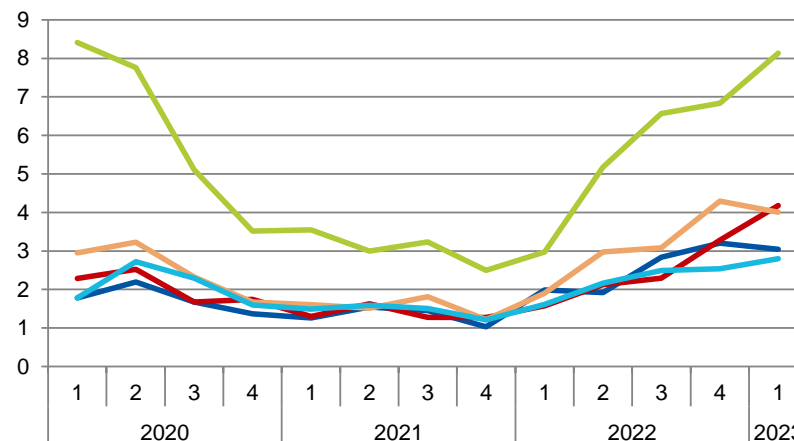
Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 3,2. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 3,3.

Woningtype	2022-1	2023-1
Tussenwoning	2,0	3,0
Hoekwoning	1,6	4,2
2-onder-1-kap	1,9	4,0
Vrijstaand	3,0	8,1
Appartement	1,6	2,8
<b>Totaal</b>	<b>1,7</b>	<b>3,2</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



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.

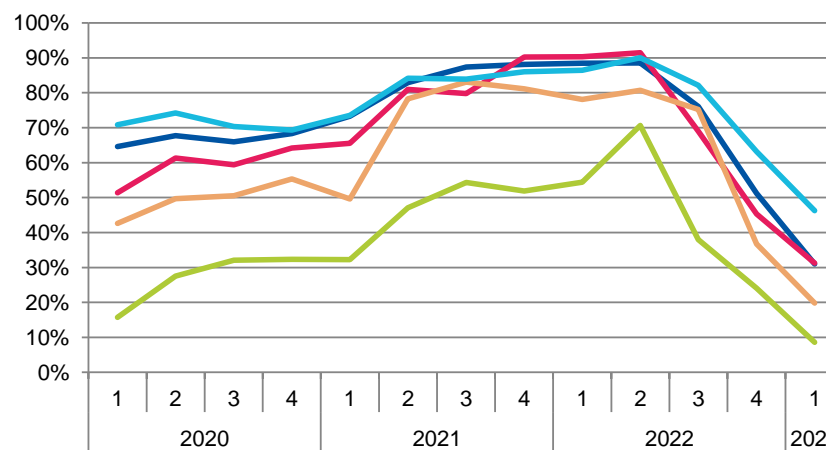
In het 1e kwartaal van 2023 werd 39,6 procent van de woningen in de regio Groot-Amsterdam verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 30,5 procent van de verkochte woingen.

Woningtype	2022-1	2023-1
Tussenwoning	88%	31%
Hoekwoning	90%	31%
2-onder-1-kap	78%	20%
Vrijstaand	54%	9%
Appartement	86%	46%
<b>Totaal</b>	<b>85%</b>	<b>40%</b>

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



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 1e kwartaal van 2023 2500 woningen te koop. Dat is een stijging van 78,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 89,1 procent in een jaar.

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	286	499	74%
Hoekwoning	108	251	132%
2-onder-1-kap	61	136	123%
Vrijstaand	102	199	95%
Appartement	845	1414	67%
<b>Totaal</b>	<b>1402</b>	<b>2500</b>	<b>78%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



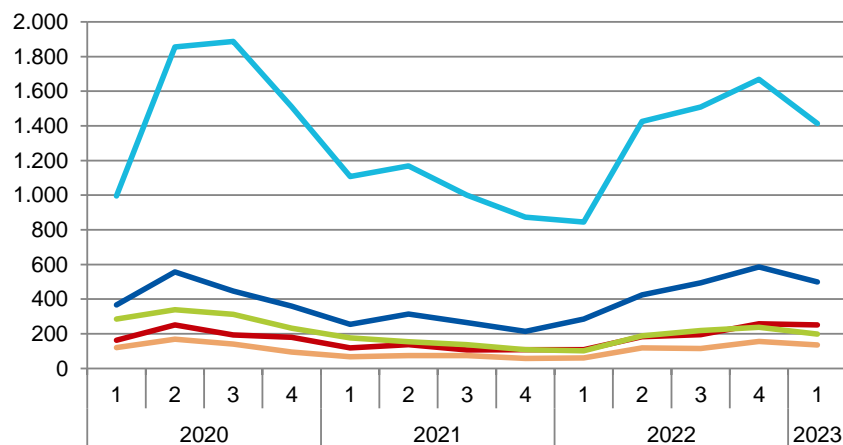
**2.500**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**78,3%**

## Aantal in aanbod



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



## Vraagprijzen

De vraagprijs van het te koop staande aanbod blijft stijgen, ondanks dat de transactieprijzen dalen. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactieprijzen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 1e kwartaal van 2023 uit op € 617.000. Dat is een stijging van 5 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 6 procent.

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	€ 516	€ 562	9%
Hoekwoning	€ 549	€ 648	18%
2-onder-1-kap	€ 748	€ 732	-2%
Vrijstaand	€ 1.117	€ 1.134	2%
Appartement	€ 528	€ 547	3%
<b>Totaal</b>	<b>€ 580</b>	<b>€ 617</b>	<b>5%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



**€ 617.000**

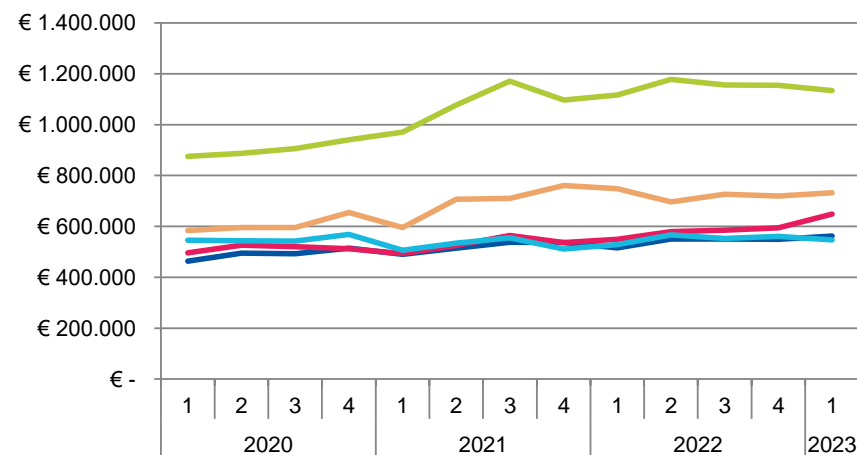
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**5,0%**

## 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 € 6013. Dat is 1,5 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m<sup>2</sup> komt uit op 4,7 procent.

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	€ 4.468	€ 4.668	4%
Hoekwoning	€ 4.419	€ 4.944	12%
2-onder-1-kap	€ 4.933	€ 4.680	-5%
Vrijstaand	€ 5.686	€ 5.625	-1%
Appartement	€ 6.765	€ 6.860	0%
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.957</b>	<b>€ 6.013</b>	<b>2%</b>

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



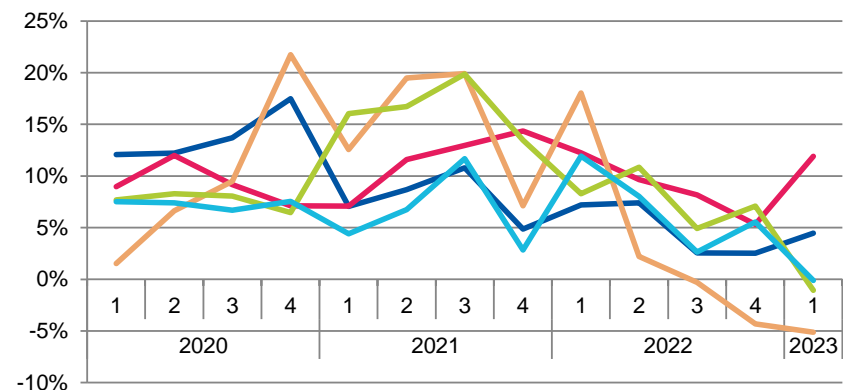
**€ 6.013**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**1,5%**

## 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 1e kwartaal van 2023 in totaal 2642 woningen te koop gezet. Dat zijn er 6,2 procent minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de daling in vergelijking met een jaar geleden 9 procent.

Woningtype	2022-1	2023-1	%-jr
Tussenwoning	567	516	-9%
Hoekwoning	232	219	-6%
2-onder-1-kap	112	110	-2%
Vrijstaand	120	81	-33%
Appartement	1785	1716	-4%
<b>Totaal</b>	<b>2816</b>	<b>2642</b>	<b>-6%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



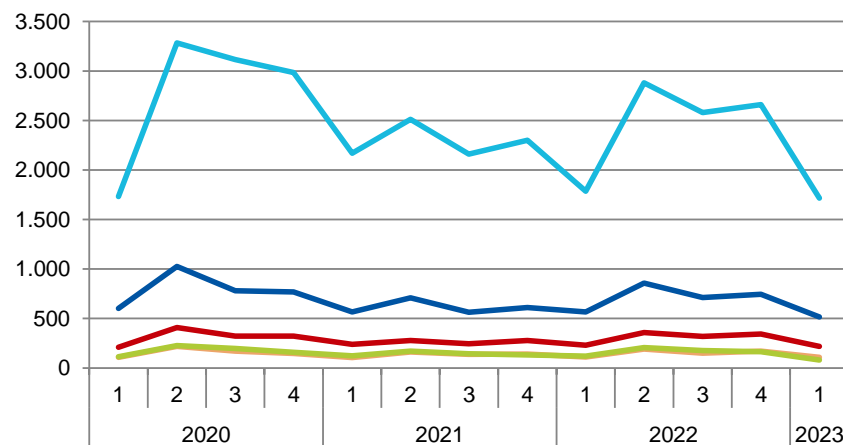
**2.642**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**-6,2%**

## 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.

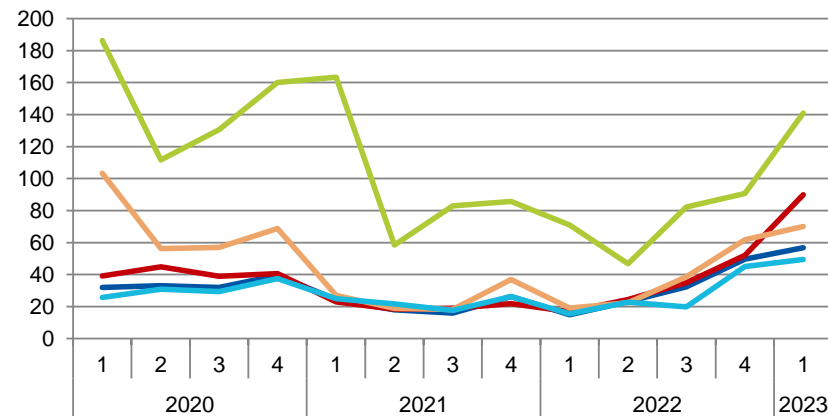
In de regio Groot-Amsterdam staan de in het 1e kwartaal van 2023 te koop staande woningen gemiddeld 63 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 84 dagen.

Woningtype	2022-1	2023-1
Tussenwoning	15	57
Hoekwoning	17	90
2-onder-1-kap	19	70
Vrijstaand	71	141
Appartement	15	49
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>63</b>

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



## 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. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

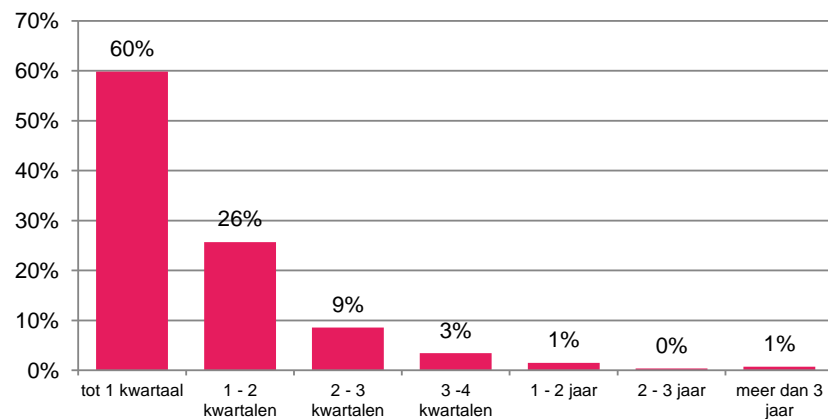
In de regio Groot-Amsterdam staat 60 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 53 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2022-1	2023-1
tot 1 kwartaal	70%	60%
1 - 2 kwartalen	15%	26%
2 - 3 kwartalen	6%	9%
3 - 4 kwartalen	3%	3%
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?



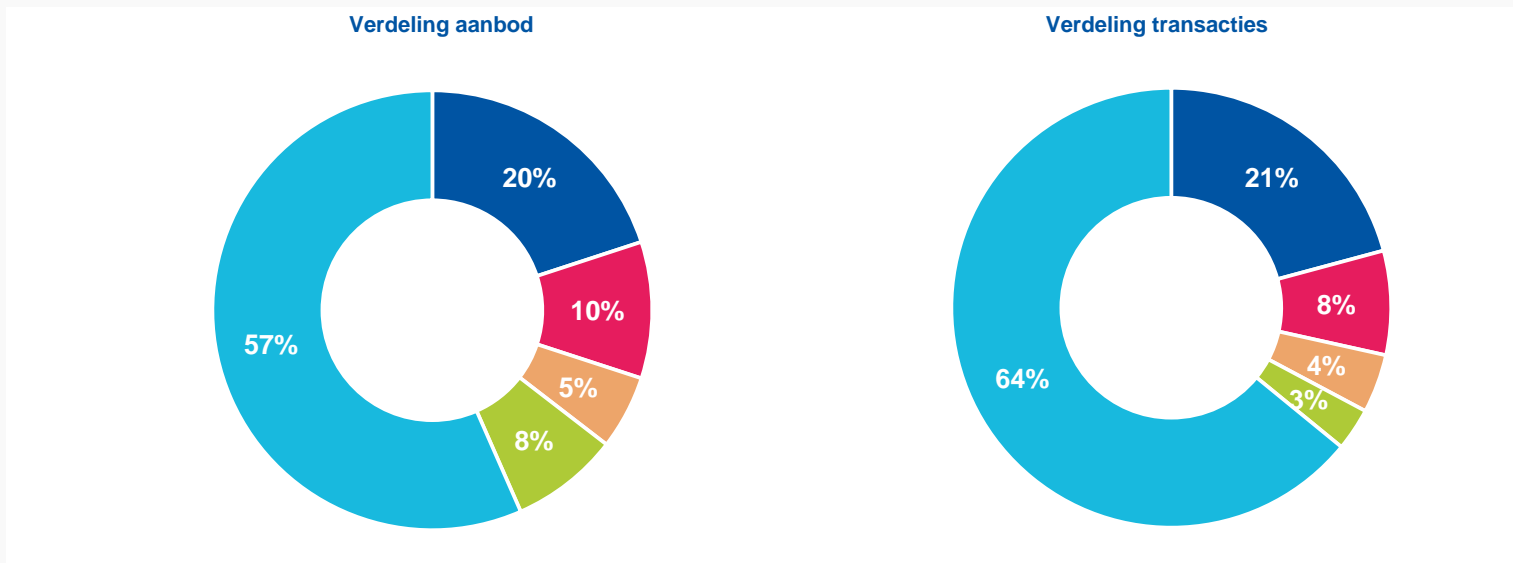
## Aanbod naar looptijdklasse



## Aanbod vs transacties

De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. 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 21 procent van de transacties.



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

## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 93 procent gestegen. In de Groot-Amsterdam gaat het om een stijging van 119 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 136 procent gestegen. In de regio Groot-Amsterdam gaat het om een stijging van 158 procent. De prijzen van appartementen zijn in Groot-Amsterdam sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

