

WONING- TRANSACTIES

Q2 2023

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid



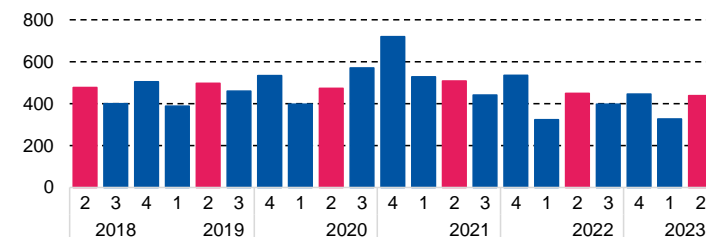


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2022-2	2023-1	2023-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	24	11	15	-35%	41%
Hoekwoning	7	5	8	18%	65%
2-onder-1-kap	3		1	-65%	
Vrijstaand	1		1	1%	
Appartement	414	311	412	0%	33%
Totaal	449	327	438	-2%	34%

Aantal transacties

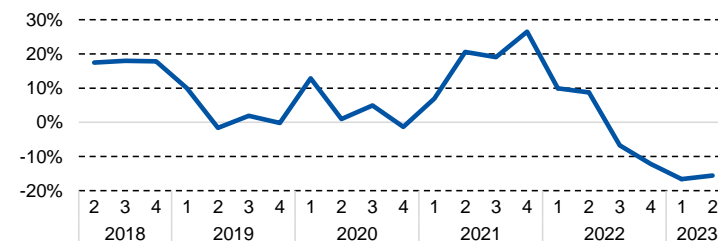


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-2	2023-1	2023-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.256	2.125	1.287	2,5%	-39,4%
Hoekwoning	1.800	825	1.606	-10,8%	94,7%
2-onder-1-kap	4.750		2.075	-56,3%	
Vrijstaand	2.075		1.550	-25,3%	
Appartement	715	558	598	-16,2%	5,8%
Totaal	790	615	647	-15,6%	4,9%

Prijswontwikkeling

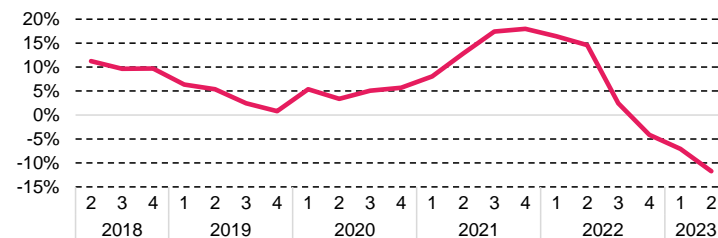


Transactieprijs per m²

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 m² (euro/m2 gbo wonen)	2022-2	2023-1	2023-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.012	10.273	6.763	-15,6%	-34,2%
Hoekwoning	9.569	7.371	8.046	-15,9%	9,2%
2-onder-1-kap	18.701		11.925	-36,2%	
Vrijstaand	8.367		8.333	-0,4%	
Appartement	9.293	7.979	8.230	-11,3%	2,3%
Totaal	9.290	8.047	8.184	-11,7%	0,9%

Transactieprijsontwikkeling per m²

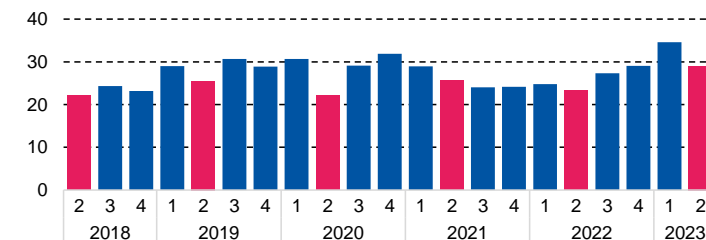


Verkooptijd

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	2022-2	2023-1	2023-2
Tussenwoning	27	51	40
Hoekwoning	26	24	41
2-onder-1-kap	15		21
Vrijstaand	27		27
Appartement	23	34	28
Totaal	23	35	29

Verkooptijd in dagen



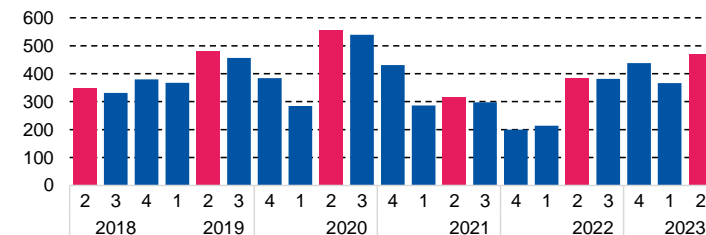


Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2022-2	2023-1	2023-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	30	26	36	18%	37%
Hoekwoning	5	10	8	58%	-21%
2-onder-1-kap	1	3	7	596%	132%
Vrijstaand	10	7	9	-10%	28%
Appartement	339	320	410	21%	28%
Totaal	385	366	469	22%	28%

Aantal in aanbod

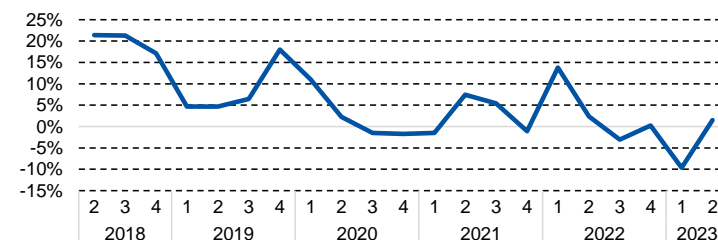


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2022-2	2023-1	2023-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.614	1.365	1.651	2,3%	21,0%
Hoekwoning	3.000	1.496	1.344	-55,2%	-10,2%
2-onder-1-kap	6.750	3.950	3.647	-46,0%	-7,7%
Vrijstaand	7.925	4.332	4.158	-47,5%	-4,0%
Appartement	776	764	821	5,3%	8,2%
Totaal	1.072	921	999	1,5%	8,2%

Vraagprijsontwikkeling

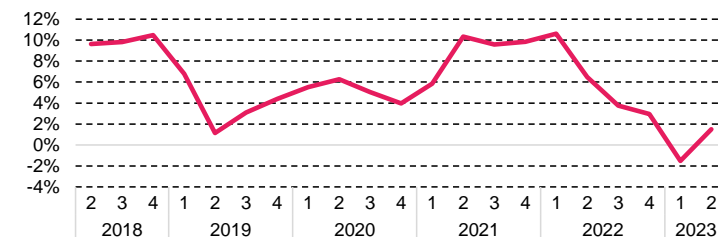


Vraagprijs per m²

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)	2022-2	2023-1	2023-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	7.588	7.237	7.893	4,0%	9,1%
Hoekwoning	9.410	6.949	7.214	-23,3%	3,8%
2-onder-1-kap	15.771	10.529	10.192	-35,4%	-3,2%
Vrijstaand	18.774	15.327	10.951	-41,7%	-28,5%
Appartement	8.343	8.215	8.611	3,7%	5,3%
Totaal	8.589	8.266	8.601	1,5%	4,6%

Vraagprijsontwikkeling per m2

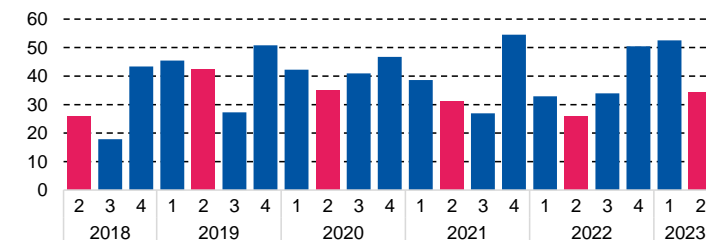


Looptijd aanbod

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	2022-2	2023-1	2023-2
Tussenwoning	27	86	36
Hoekwoning	26	99	163
2-onder-1-kap	1	170	49
Vrijstaand	71	278	75
Appartement	24	42	31
Totaal	26	53	34

Looptijd aanbod in dagen



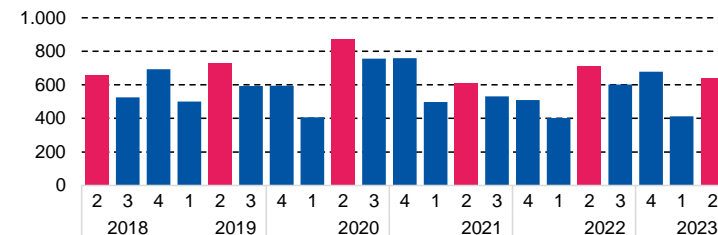


Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

Aantal te koop gezet	2022-2	2023-1	2023-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	40	15	36	-10%	140%
Hoekwoning	11	7	6	-45%	-14%
2-onder-1-kap	4	1	6	50%	500%
Vrijstaand	6	1	7	17%	600%
Appartement	653	389	588	-10%	51%
Totaal	714	413	643	-10%	56%

Aantal te koop gezet

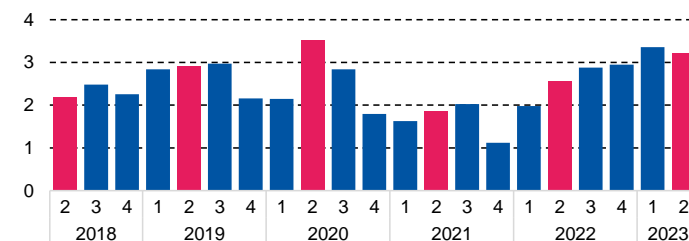


Krapte-indicator

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	2022-2	2023-1	2023-2
Tussenwoning	3,8	7,1	6,9
Hoekwoning	2,1	6,0	2,9
2-onder-1-kap	1,0	20,1	20,1
Vrijstaand	30,0	26,6	26,6
Appartement	2,5	3,1	3,0
Totaal	2,6	3,4	3,2

Krapte-indicator

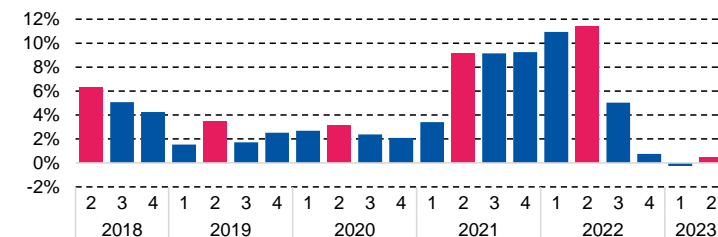


Vraag-verkoopprijsverschil

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-verkoopprijsverschil in %	2022-2	2023-1	2023-2
Tussenwoning	5,7%	-5,4%	-1,6%
Hoekwoning	9,9%	10,3%	0,9%
2-onder-1-kap	2,2%	3,8%	3,8%
Vrijstaand	9,2%	-13,9%	-13,9%
Appartement	11,8%	-0,2%	0,6%
Totaal	11,4%	-0,3%	0,5%

Vraag-verkoopprijsverschil



% 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	2022-2	2023-1	2023-2
Tussenwoning	67%	9%	27%
Hoekwoning	86%	60%	49%
2-onder-1-kap	67%	100%	100%
Vrijstaand	100%	51%	51%
Appartement	86%	44%	51%
Totaal	85%	43%	50%

% boven de vraagprijs verkocht

