

# WONING- TRANSACTIES

# Q3 2023

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid





## Aantal transacties

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

Aantal transacties	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	23	16	25	8%	55%
Hoekwoning	2	8	4	111%	-47%
2-onder-1-kap	1	1	6	524%	524%
Vrijstaand		1	4		306%
Appartement	371	407	480	29%	18%
<b>Totaal</b>	<b>397</b>	<b>433</b>	<b>519</b>	<b>31%</b>	<b>20%</b>



## Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.392	1.243	1.302	-6,5%	4,7%
Hoekwoning	5.011	1.606	1.325	-73,5%	-17,5%
2-onder-1-kap	6.600	2.075	4.100	-37,9%	97,6%
Vrijstaand		1.775	2.724		53,5%
Appartement	624	604	608	-3,3%	-0,1%
<b>Totaal</b>	<b>706</b>	<b>652</b>	<b>706</b>	<b>-4,6%</b>	<b>0,6%</b>



## 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)	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	7.063	6.649	7.964	12,8%	19,8%
Hoekwoning	14.259	8.046	9.476	-33,5%	17,8%
2-onder-1-kap	15.421	11.925	12.613	-18,2%	5,8%
Vrijstaand		9.543	8.541		-10,5%
Appartement	8.704	8.225	8.607	-1,0%	4,1%
<b>Totaal</b>	<b>8.654</b>	<b>8.175</b>	<b>8.631</b>	<b>-0,8%</b>	<b>4,8%</b>

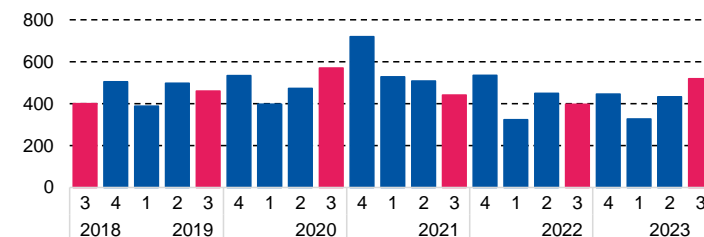


## Verkooptijd

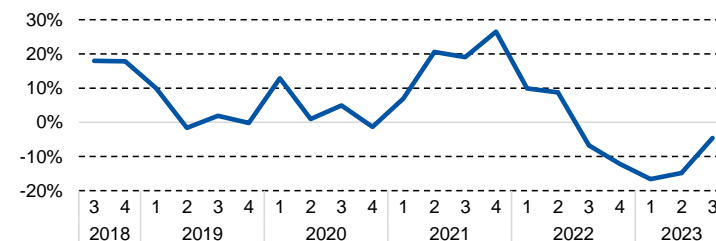
De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2022-3	2023-2	2023-3
Tussenwoning	38	36	47
Hoekwoning	22	41	51
2-onder-1-kap	15	21	51
Vrijstaand		27	90
Appartement	27	27	29
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>31</b>

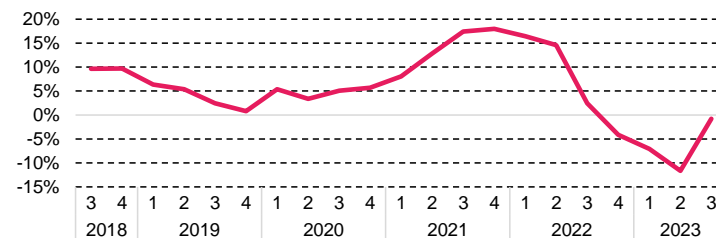
## Aantal transacties



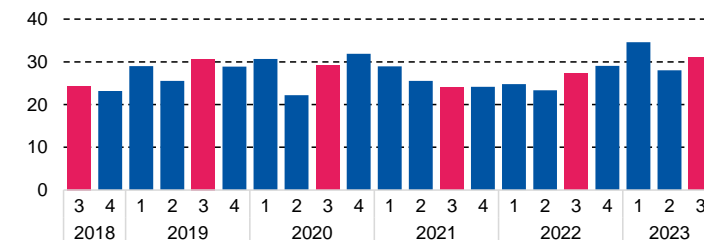
## Prijswontwikkeling



## Transactieprijsontwikkeling per m²



## Verkooptijd in dagen



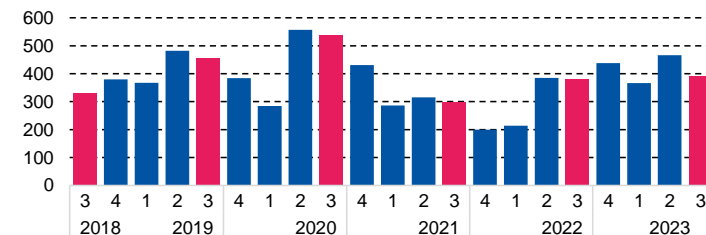


### Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	21	36	<b>29</b>	39%	-19%
Hoekwoning	4	8	<b>4</b>	-1%	-51%
2-onder-1-kap	1	7	<b>3</b>	176%	-61%
Vrijstaand	10	10	<b>10</b>	-1%	-1%
Appartement	345	405	<b>346</b>	0%	-14%
<b>Totaal</b>	<b>381</b>	<b>466</b>	<b>392</b>	<b>3%</b>	<b>-16%</b>

### Aantal in aanbod

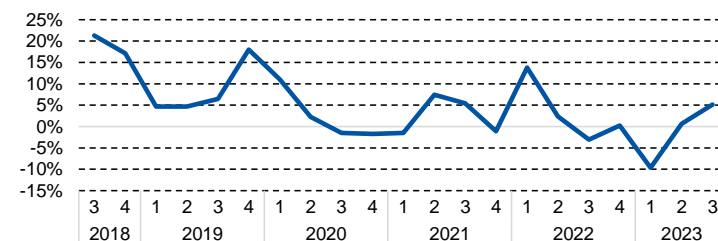


### Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.639	1.659	<b>2.364</b>	44,2%	42,5%
Hoekwoning	2.475	1.344	<b>1.422</b>	-42,5%	5,8%
2-onder-1-kap	1.495	3.647	<b>3.980</b>	166,2%	9,1%
Vrijstaand	5.850	4.088	<b>4.576</b>	-21,8%	12,0%
Appartement	738	814	<b>763</b>	3,8%	-5,7%
<b>Totaal</b>	<b>942</b>	<b>1.001</b>	<b>1.008</b>	<b>5,1%</b>	<b>-2,0%</b>

### Vraagprijsontwikkeling

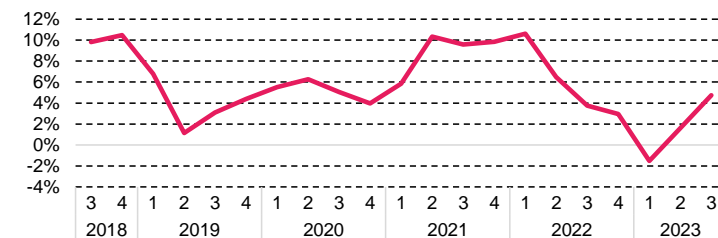


### Vraagprijs per m<sup>2</sup>

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)	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	7.519	8.096	<b>9.876</b>	31,3%	22,0%
Hoekwoning	7.456	7.214	<b>7.594</b>	1,8%	5,3%
2-onder-1-kap	8.214	10.192	<b>10.726</b>	30,6%	5,2%
Vrijstaand	17.141	10.635	<b>12.452</b>	-27,4%	17,1%
Appartement	8.153	8.628	<b>8.533</b>	4,0%	-1,4%
<b>Totaal</b>	<b>8.347</b>	<b>8.629</b>	<b>8.738</b>	<b>4,7%</b>	<b>0,7%</b>

### Vraagprijsontwikkeling per m2

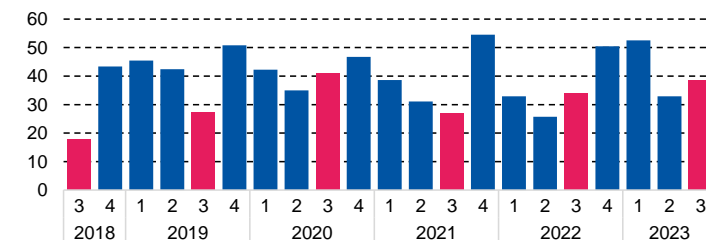


### Looptijd aanbod

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	2022-3	2023-2	2023-3
Tussenwoning	64	37	<b>48</b>
Hoekwoning	82	163	<b>158</b>
2-onder-1-kap	24	49	<b>167</b>
Vrijstaand	139	83	<b>145</b>
Appartement	29	28	<b>32</b>
<b>Totaal</b>	<b>34</b>	<b>33</b>	<b>39</b>

### Looptijd aanbod in dagen



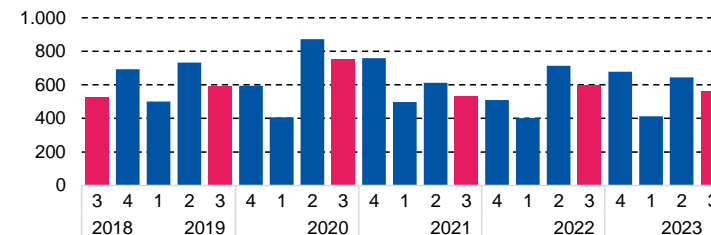


### Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	23	36	26	13%	-28%
Hoekwoning	3	6	3	0%	-50%
2-onder-1-kap	1	6	3	200%	-50%
Vrijstaand	1	7	4	300%	-43%
Appartement	574	589	526	-8%	-11%
<b>Totaal</b>	<b>602</b>	<b>644</b>	<b>562</b>	<b>-7%</b>	<b>-13%</b>

### Aantal te koop gezet

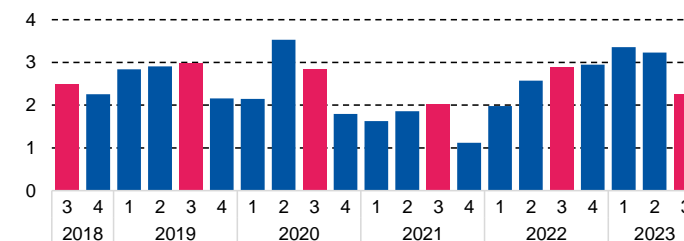


### Krapte-indicator

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	2022-3	2023-2	2023-3
Tussenwoning	2,7	6,8	3,5
Hoekwoning	6,0	3,0	2,8
2-onder-1-kap	3,0	21,0	1,3
Vrijstaand		30,0	7,4
Appartement	2,8	3,0	2,2
<b>Totaal</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>2,3</b>

### Krapte-indicator

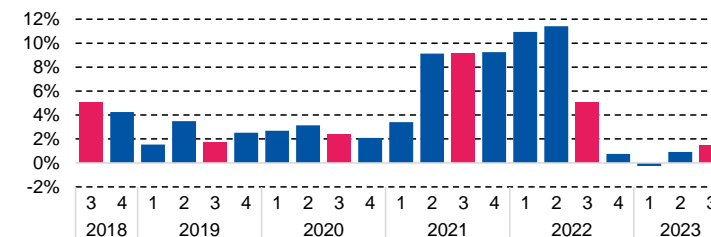


### Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2022-3	2023-2	2023-3
Tussenwoning	-0,2%	-1,7%	-1,7%
Hoekwoning	12,7%	0,9%	-0,7%
2-onder-1-kap	-2,2%	3,8%	-3,2%
Vrijstaand		-1,4%	-8,1%
Appartement	5,3%	1,0%	1,8%
<b>Totaal</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,9%</b>	<b>1,5%</b>

### 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	2022-3	2023-2	2023-3
Tussenwoning	43%	25%	33%
Hoekwoning	50%	50%	24%
2-onder-1-kap		100%	
Vrijstaand			25%
Appartement	77%	53%	58%
<b>Totaal</b>	<b>75%</b>	<b>52%</b>	<b>56%</b>

### % boven de vraagprijs verkocht

