

**WONING-
TRANSACTIES**

Q4 2023

Marktoverzicht

Amsterdam Centrum



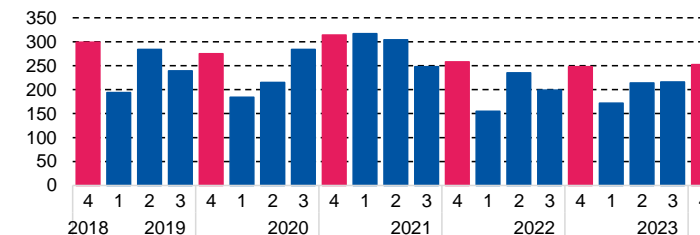


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	17	17	24	42%	42%
Hoekwoning	5	3	2	-60%	-33%
2-onder-1-kap			1		
Vrijstaand					
Appartement	226	196	225	0%	15%
Totaal	248	216	252	2%	17%

Aantal transacties

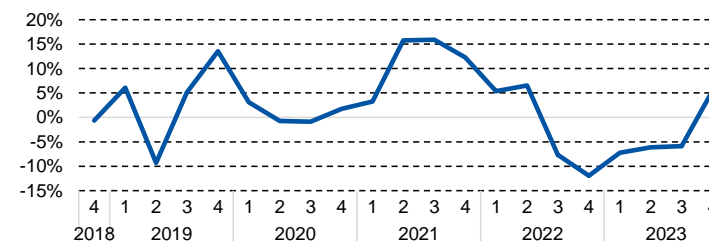


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.313	1.315	1.961	49,4%	49,1%
Hoekwoning	1.480	845	1.130	-23,6%	33,7%
2-onder-1-kap			6.725		
Vrijstaand					
Appartement	610	565	627	2,7%	10,1%
Totaal	676	628	783	5,4%	13,3%

Prijswontwikkeling

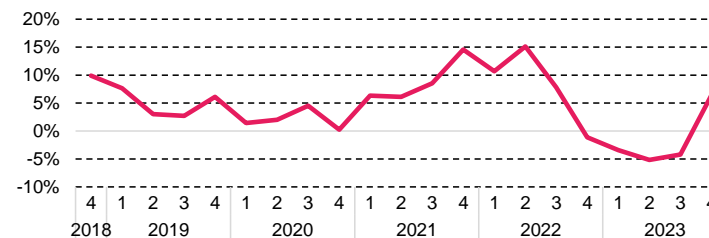


Transactieprijs per m²

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 m ² (euro/m ² gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9.290	8.198	9.167	-1,3%	11,8%
Hoekwoning	8.050	12.787	10.299	27,9%	-19,5%
2-onder-1-kap			15.603		
Vrijstaand					
Appartement	8.588	8.658	9.190	6,8%	5,1%
Totaal	8.625	8.679	9.222	6,4%	5,4%

Transactieprijsontwikkeling per m²

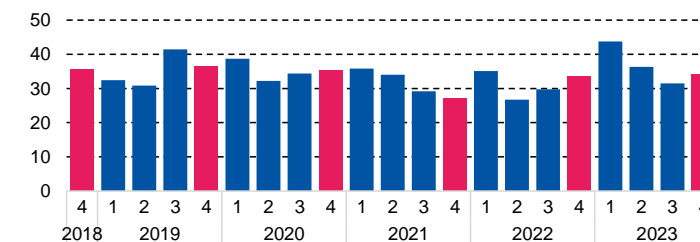


Verkooptijd

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	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	58	49	78
Hoekwoning	40	36	24
2-onder-1-kap			0
Vrijstaand			
Appartement	32	30	30
Totaal	34	32	34

Verkooptijd in dagen



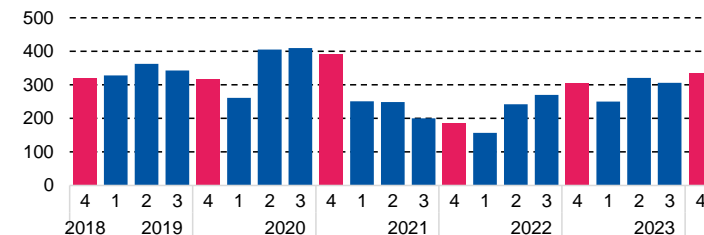


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	57	57	59	3%	3%
Hoekwoning	12	4	13	8%	225%
2-onder-1-kap	1	2	1	0%	-50%
Vrijstaand	1	2	2	100%	0%
Appartement	235	241	260	11%	8%
Totaal	306	306	335	9%	9%

Aantal in aanbod

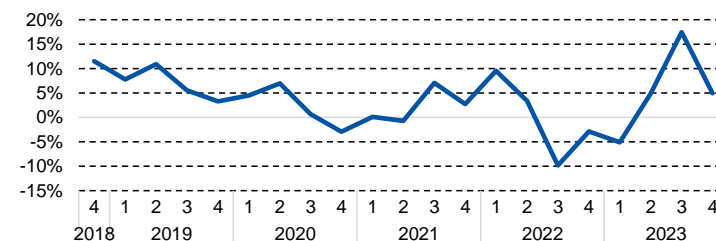


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.664	2.624	1.955	17,5%	-25,5%
Hoekwoning	1.971	2.720	2.478	25,7%	-8,9%
2-onder-1-kap	5.750	5.465	7.350	27,8%	34,5%
Vrijstaand	3.000	2.350	2.350	-21,7%	0,0%
Appartement	757	843	779	1,4%	-8,8%
Totaal	997	1.239	1.081	4,9%	-11,8%

Vraagprijsontwikkeling

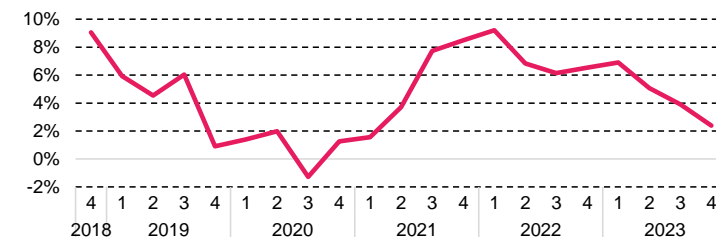


Vraagprijs per m²

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)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.466	9.349	9.011	6,4%	-3,6%
Hoekwoning	8.692	8.509	8.190	-5,8%	-3,8%
2-onder-1-kap	19.295	13.778	16.118	-16,5%	17,0%
Vrijstaand	9.146	7.893	7.893	-13,7%	0,0%
Appartement	8.656	8.940	8.865	2,1%	-1,1%
Totaal	8.658	9.035	8.880	2,4%	-1,6%

Vraagprijsontwikkeling per m2

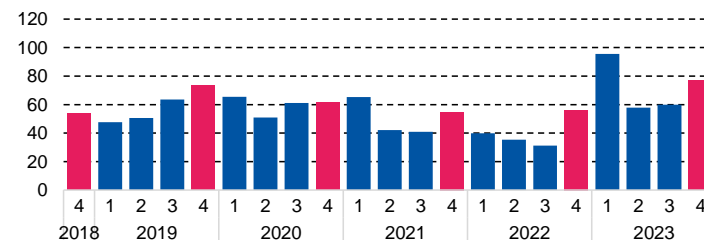


Looptijd aanbod

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	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	71	106	122
Hoekwoning	72	129	53
2-onder-1-kap	99	118	213
Vrijstaand	86	230	321
Appartement	52	46	66
Totaal	56	60	77

Looptijd aanbod in dagen



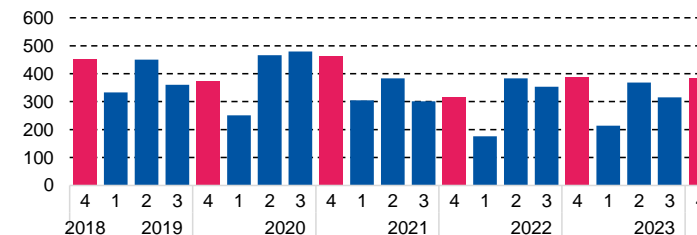


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	49	35	37	-24%	6%
Hoekwoning	12	3	14	17%	367%
2-onder-1-kap			1		
Vrijstaand	1				
Appartement	326	277	331	2%	19%
Totaal	388	315	383	-1%	22%

Aantal te koop gezet

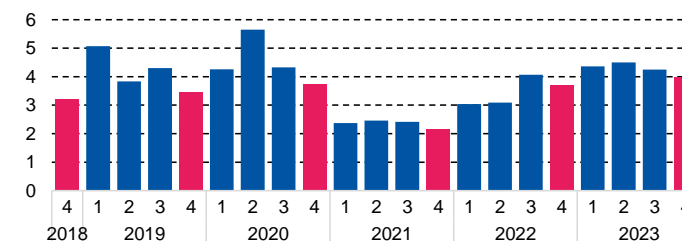


Krapte-indicator

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	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	10,1	10,1	7,3
Hoekwoning	7,2	4,0	19,5
2-onder-1-kap			3,0
Vrijstaand			
Appartement	3,1	3,7	3,5
Totaal	3,7	4,3	4,0

Krapte-indicator

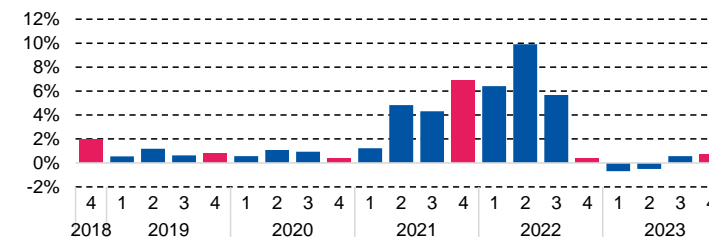


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	29%	29%	22%
Hoekwoning		33%	100%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	50%	53%	55%
Totaal	48%	51%	52%

% boven de vraagprijs verkocht

