

# WONING- TRANSACTIES

# Q4<sup>2023</sup>

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid



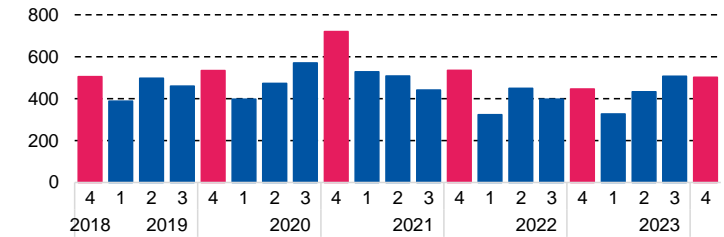


## Aantal transacties

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	21	24	19	-10%	-21%
Hoekwoning	3	4	5	68%	26%
2-onder-1-kap		5	1		-80%
Vrijstaand	4	3	4	0%	33%
Appartement	418	471	473	13%	0%
<b>Totaal</b>	<b>446</b>	<b>507</b>	<b>502</b>	<b>13%</b>	<b>-1%</b>

## Aantal transacties

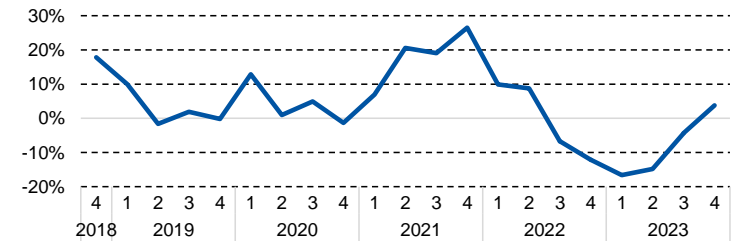


## Transactieprijs

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	1.492	1.279	2.311	54,9%	80,7%
Hoekwoning	1.195	1.325	1.300	8,8%	-1,9%
2-onder-1-kap		3.700	2.350		-36,5%
Vrijstaand	2.700	2.700	3.175	17,6%	17,6%
Appartement	630	610	634	1,8%	4,7%
<b>Totaal</b>	<b>693</b>	<b>690</b>	<b>728</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,8%</b>

## Prijswontwikkeling

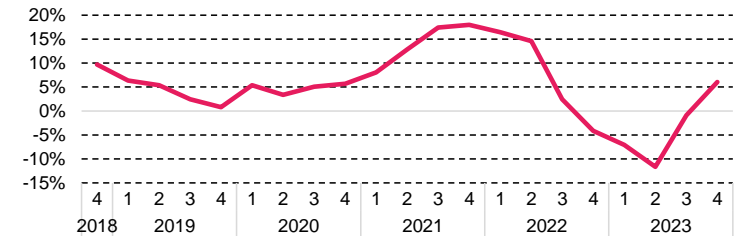


## Transactieprijs per m²

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)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	7.246	7.852	9.690	33,7%	23,4%
Hoekwoning	7.289	9.476	7.141	-2,0%	-24,6%
2-onder-1-kap		10.756	13.584		26,3%
Vrijstaand	12.754	8.219	10.134	-20,5%	23,3%
Appartement	8.335	8.614	8.726	5,3%	1,7%
<b>Totaal</b>	<b>8.316</b>	<b>8.604</b>	<b>8.767</b>	<b>6,1%</b>	<b>2,5%</b>

## Transactieprijsontwikkeling per m²

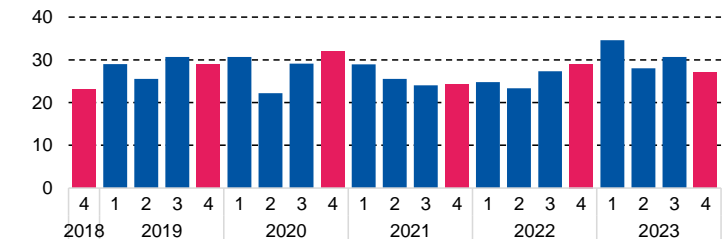


## Verkooptijd

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	42	46	46
Hoekwoning	15	51	27
2-onder-1-kap		58	18
Vrijstaand	40	114	74
Appartement	28	29	26
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>31</b>	<b>27</b>

## 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	29	30	24	-17%	-20%
Hoekwoning	10	4	9	-11%	124%
2-onder-1-kap	2	4	6	200%	50%
Vrijstaand	8	11	8	0%	-27%
Appartement	389	341	336	-14%	-1%
<b>Totaal</b>	<b>438</b>	<b>390</b>	<b>383</b>	<b>-13%</b>	<b>-2%</b>



## 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	1.756	2.332	1.862	6,0%	-20,1%
Hoekwoning	974	1.408	2.615	168,5%	85,8%
2-onder-1-kap	2.700	4.240	4.240	57,0%	0,0%
Vrijstaand	4.299	4.361	3.706	-13,8%	-15,0%
Appartement	765	747	838	7,8%	11,5%
<b>Totaal</b>	<b>909</b>	<b>1.013</b>	<b>1.057</b>	<b>9,9%</b>	<b>9,0%</b>



## 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)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.623	9.587	8.554	-0,8%	-10,8%
Hoekwoning	6.924	7.356	10.115	46,1%	37,5%
2-onder-1-kap	9.725	12.499	12.499	28,5%	0,0%
Vrijstaand	15.299	12.194	11.974	-21,7%	-1,8%
Appartement	8.113	8.403	8.591	4,4%	2,0%
<b>Totaal</b>	<b>8.258</b>	<b>8.632</b>	<b>8.756</b>	<b>4,5%</b>	<b>1,4%</b>

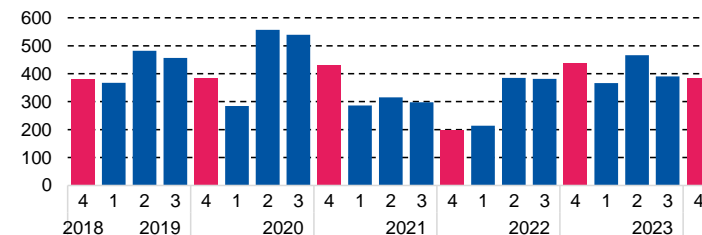


## Looptijd aanbod

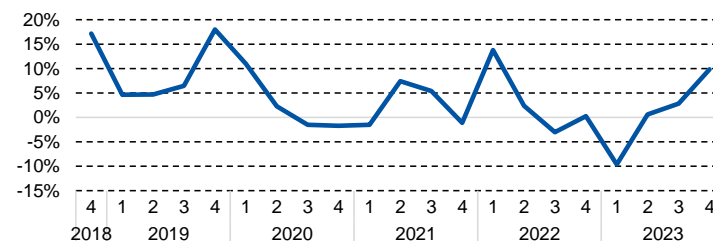
De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	35	49	73
Hoekwoning	42	158	72
2-onder-1-kap	98	148	159
Vrijstaand	228	143	99
Appartement	48	33	46
<b>Totaal</b>	<b>50</b>	<b>39</b>	<b>51</b>

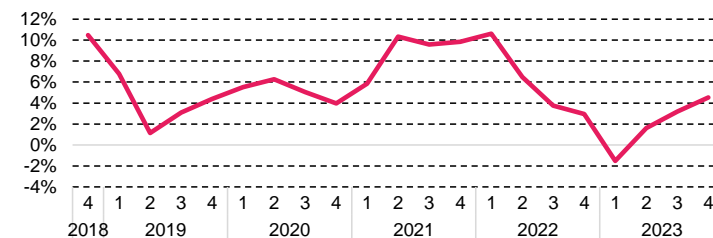
## Aantal in aanbod



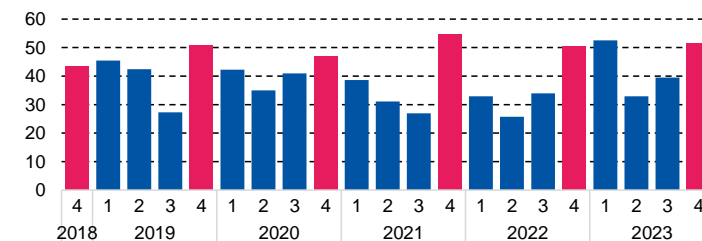
## Vraagprijsontwikkeling



## Vraagprijsontwikkeling per m2



## Looptijd aanbod in dagen



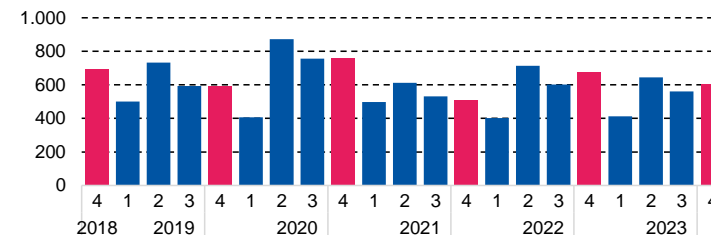


### Aantal te koop gezet

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	38	26	21	-45%	-19%
Hoekwoning	10	3	11	10%	267%
2-onder-1-kap	1	3	3	200%	0%
Vrijstaand	5	4	6	20%	50%
Appartement	624	525	565	-9%	8%
<b>Totaal</b>	<b>678</b>	<b>561</b>	<b>606</b>	<b>-11%</b>	<b>8%</b>

Aantal te koop gezet

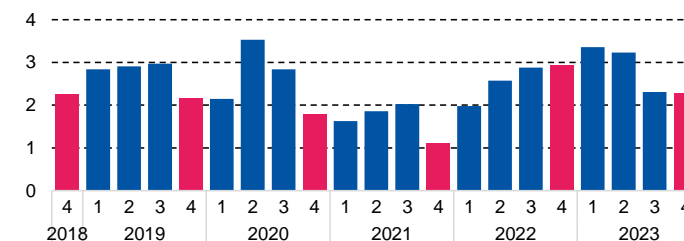


### Krapte-indicator

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	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	4,1	3,8	3,8
Hoekwoning	10,0	3,0	5,3
2-onder-1-kap		2,4	18,0
Vrijstaand	6,0	11,0	6,0
Appartement	2,8	2,2	2,1
<b>Totaal</b>	<b>2,9</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>

Krapte-indicator

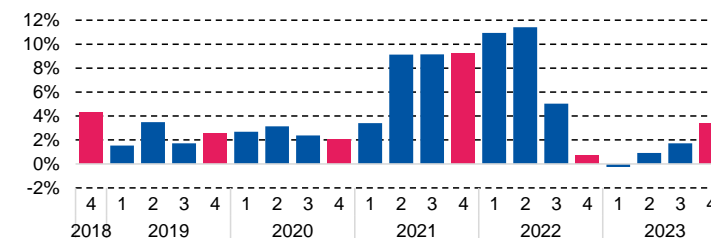


### Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	-2,3%	-1,1%	-0,6%
Hoekwoning	4,6%	-0,7%	0,0%
2-onder-1-kap		-6,3%	0,0%
Vrijstaand	-4,8%	-8,4%	-2,1%
Appartement	0,9%	2,0%	3,6%
<b>Totaal</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,7%</b>	<b>3,4%</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	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	29%	38%	28%
Hoekwoning	100%	25%	60%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand	25%		25%
Appartement	55%	59%	68%
<b>Totaal</b>	<b>53%</b>	<b>57%</b>	<b>66%</b>

% boven de vraagprijs verkocht

