

WONING- TRANSACTIES

Q4²⁰²³

Marktoverzicht

Amsterdam Zuidoost



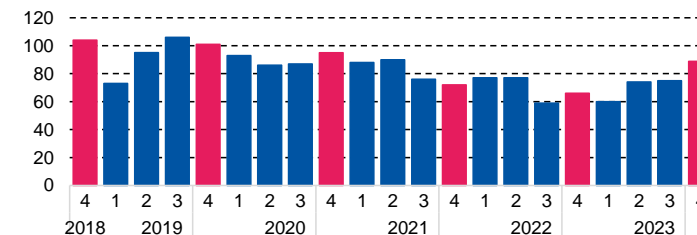


Aantal transacties

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	12	20	17	40%	-16%
Hoekwoning	7	2	7	1%	253%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand	1		2	100%	
Appartement	46	53	63	37%	19%
Totaal	66	75	89	35%	18%

Aantal transacties

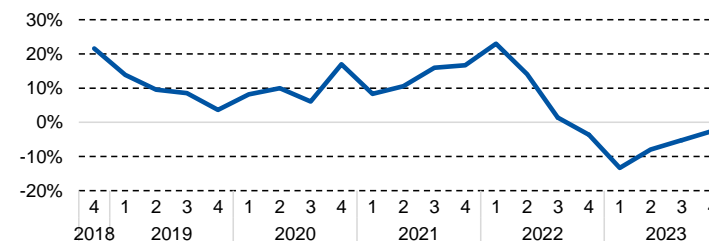


Transactieprijs

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	458	406	470	2,6%	15,7%
Hoekwoning	439	400	475	8,3%	18,8%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand	755		825	9,3%	
Appartement	320	297	300	-5,5%	1,0%
Totaal	364	329	358	-2,5%	5,2%

Prijswontwikkeling

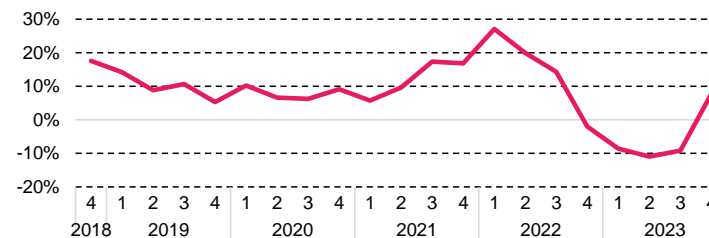


Transactieprijs per m²

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	4.165	4.284	4.266	2,4%	-0,4%
Hoekwoning	4.418	3.926	4.612	4,4%	17,5%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand	3.647		4.335	18,9%	
Appartement	4.122	4.239	4.390	9,3%	5,0%
Totaal	4.154	4.242	4.383	7,7%	4,4%

Transactieprijsontwikkeling per m²

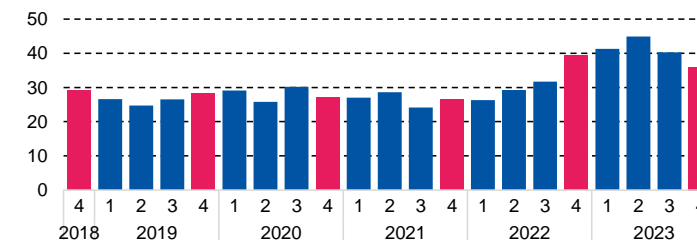


Verkooptijd

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	43	50	37
Hoekwoning	52	31	25
2-onder-1-kap			
Vrijstaand	22		193
Appartement	37	37	32
Totaal	39	40	36

Verkooptijd in dagen



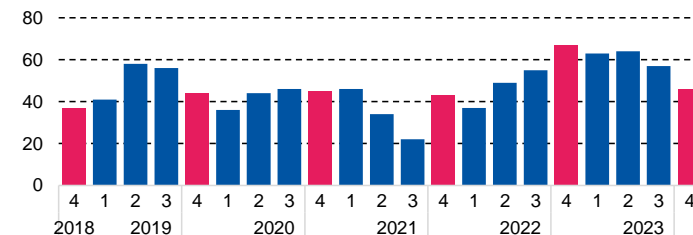


Aantal in aanbod

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	12	11	8	-32%	-26%
Hoekwoning	3	3	1	-67%	-67%
2-onder-1-kap	3				
Vrijstaand	2	2			
Appartement	47	41	37	-21%	-10%
Totaal	67	57	46	-31%	-19%

Aantal in aanbod

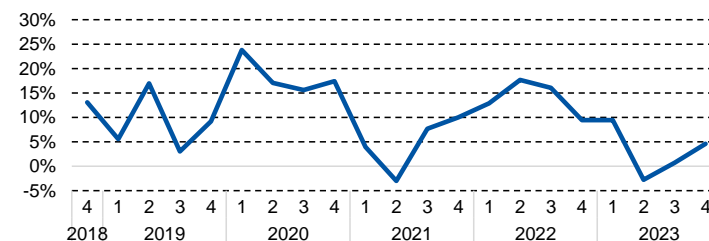


Vraagprijs

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	486	492	565	16,2%	14,9%
Hoekwoning	425	449	625	47,1%	39,2%
2-onder-1-kap	575				
Vrijstaand	1.250	923			
Appartement	306	294	306	0,3%	4,2%
Totaal	384	363	359	4,6%	7,4%

Vraagprijsontwikkeling

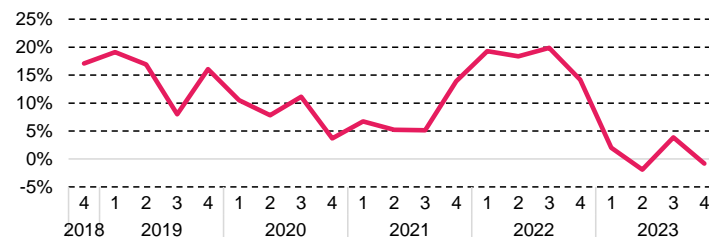


Vraagprijs per m²

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	4.193	4.315	4.553	8,6%	5,5%
Hoekwoning	3.728	4.412	4.195	12,5%	-4,9%
2-onder-1-kap	4.264				
Vrijstaand	6.250	4.823			
Appartement	4.296	4.275	4.144	-3,6%	-4,2%
Totaal	4.309	4.309	4.217	-0,8%	-2,4%

Vraagprijsontwikkeling per m2

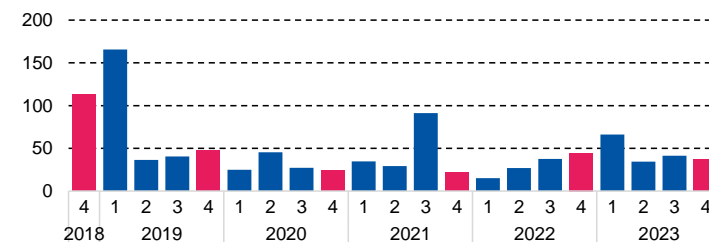


Looptijd aanbod

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	54	62	55
Hoekwoning	15	21	77
2-onder-1-kap	77		
Vrijstaand	86	183	
Appartement	40	30	32
Totaal	44	41	37

Looptijd aanbod in dagen



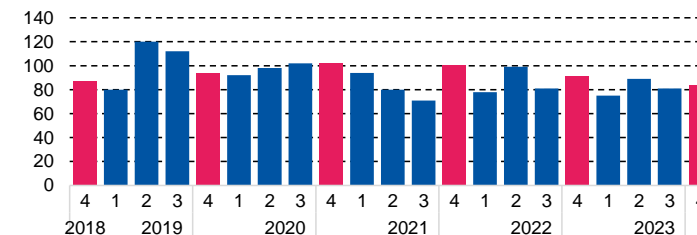


Aantal te koop gezet

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	14	14	15	7%	7%
Hoekwoning	7	3	5	-29%	67%
2-onder-1-kap	3				
Vrijstaand	3	1			
Appartement	64	63	64	0%	2%
Totaal	91	81	84	-8%	4%

Aantal te koop gezet

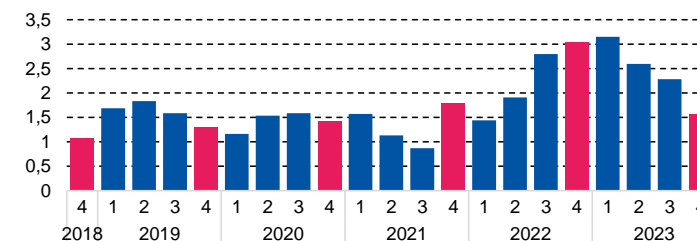


Krapte-indicator

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	3,0	1,7	1,5
Hoekwoning	1,3	4,5	0,4
2-onder-1-kap			
Vrijstaand	6,0		
Appartement	3,1	2,3	1,8
Totaal	3,0	2,3	1,6

Krapte-indicator

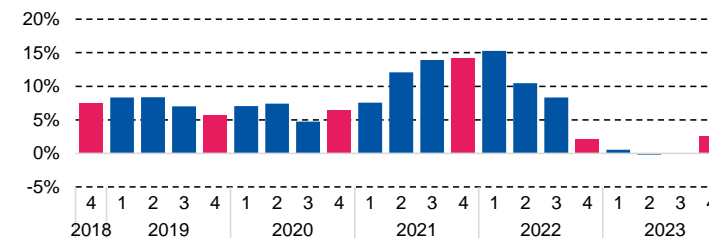


Vraag-verkooprijverschil

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

Vraag-verkooprijverschil



% 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	83%	45%	56%
Hoekwoning	71%		86%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	61%	53%	73%
Totaal	65%	49%	69%

% boven de vraagprijs verkocht

