

WONING- TRANSACTIES

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam

2023



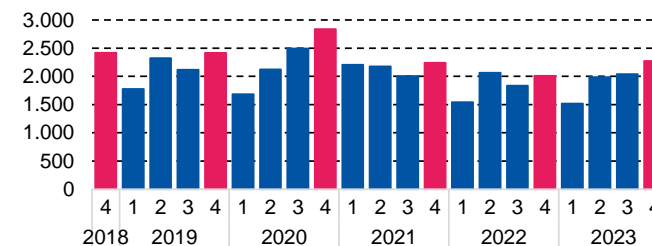


Aantal transacties

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	171	172	204	19%	19%
Hoekwoning	61	47	63	3%	33%
2-onder-1-kap	15	18	23	54%	29%
Vrijstaand	26	18	19	-26%	6%
Appartement	1.738	1.788	1.965	13%	10%
Totaal	2.011	2.043	2.274	13%	11%

Aantal transacties

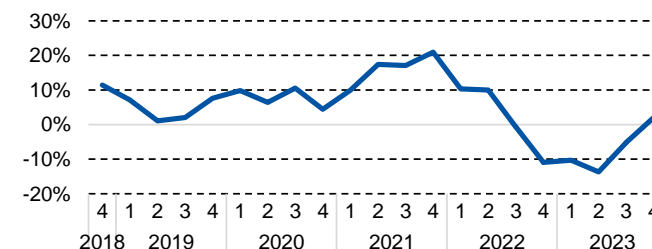


Transactieprijs

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	666	654	677	1,7%	3,7%
Hoekwoning	654	679	682	4,3%	0,4%
2-onder-1-kap	841	1.240	955	13,6%	-23,0%
Vrijstaand	980	1.094	1.097	12,0%	0,3%
Appartement	508	501	514	1,8%	3,0%
Totaal	534	530	543	2,0%	2,7%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

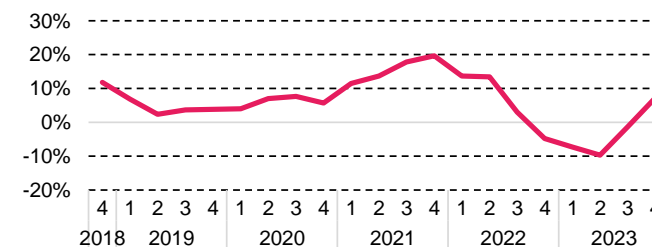


Transactieprijs per m²

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/m2 gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.384	5.363	5.718	6,2%	6,6%
Hoekwoning	5.352	5.601	5.726	7,0%	2,2%
2-onder-1-kap	6.367	6.865	7.449	17,0%	8,5%
Vrijstaand	6.927	7.511	6.708	-3,2%	-10,7%
Appartement	7.468	7.765	7.994	7,4%	3,2%
Totaal	7.211	7.503	7.711	7,3%	3,4%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

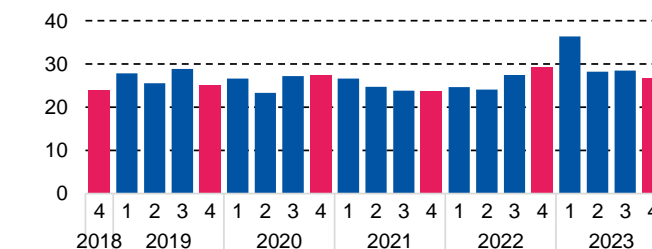


Verkooptijd

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	34	37	31
Hoekwoning	28	33	27
2-onder-1-kap	24	36	32
Vrijstaand	48	58	37
Appartement	28	27	26
Totaal	29	28	27

Verkooptijd in dagen



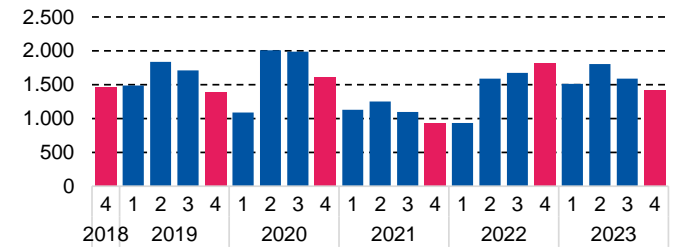


Aantal in aanbod

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	238	214	160	-33%	-25%
Hoekwoning	77	52	55	-29%	6%
2-onder-1-kap	23	20	19	-17%	-5%
Vrijstaand	37	40	41	11%	2%
Appartement	1.444	1.264	1.143	-21%	-10%
Totaal	1.819	1.590	1.419	-22%	-11%

Aantal in aanbod

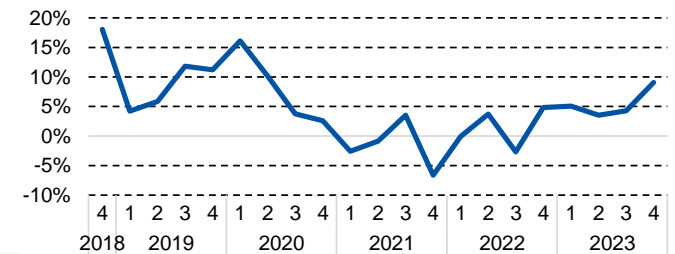


Vraagprijs

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	793	925	1.143	44,1%	23,6%
Hoekwoning	782	746	989	26,5%	32,6%
2-onder-1-kap	883	1.268	1.321	49,6%	4,2%
Vrijstaand	1.336	1.587	1.518	13,7%	-4,3%
Appartement	585	587	611	3,1%	3,1%
Totaal	640	671	722	9,1%	6,2%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

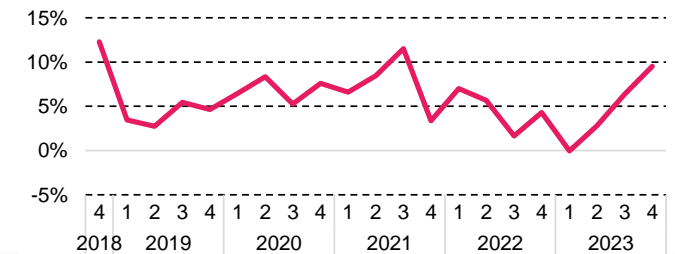


Vraagprijs per m²

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/m ² gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.668	6.371	6.631	17,0%	4,1%
Hoekwoning	5.778	5.437	6.529	13,0%	20,1%
2-onder-1-kap	6.022	7.848	8.734	45,1%	11,3%
Vrijstaand	7.144	7.575	7.755	8,6%	2,4%
Appartement	7.270	7.712	7.927	7,8%	2,2%
Totaal	6.979	7.455	7.732	9,5%	3,1%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

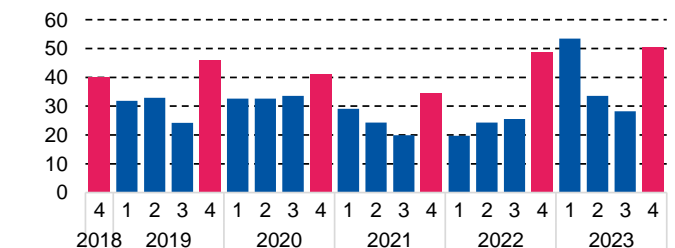


Looptijd aanbod

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	56	56	79
Hoekwoning	49	82	63
2-onder-1-kap	76	63	86
Vrijstaand	129	107	118
Appartement	45	18	43
Totaal	49	28	51

Looptijd aanbod in dagen

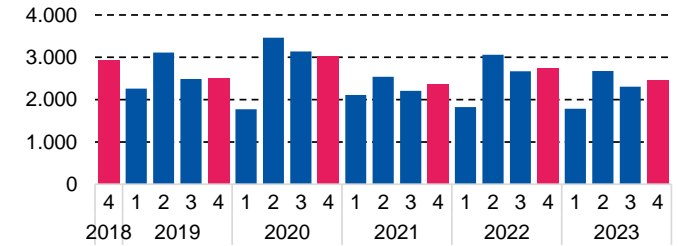


Aantal te koop gezet

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	270	211	186	-31%	-12%
Hoekwoning	105	46	75	-29%	63%
2-onder-1-kap	23	18	25	9%	39%
Vrijstaand	27	22	29	7%	32%
Appartement	2.325	2.009	2.143	-8%	7%
Totaal	2.750	2.306	2.458	-11%	7%

Aantal te koop gezet

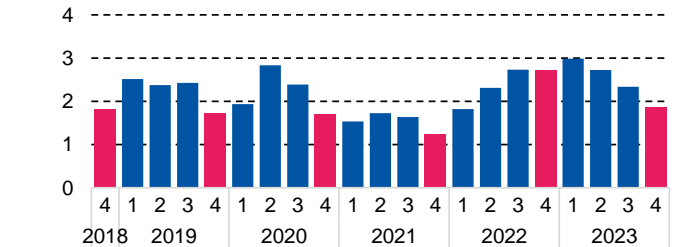


Krapte-indicator

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	4,2	3,7	2,4
Hoekwoning	3,8	3,3	2,6
2-onder-1-kap	4,6	3,3	2,5
Vrijstaand	4,3	6,7	6,4
Appartement	2,5	2,1	1,7
Totaal	2,7	2,3	1,9

Krapte-indicator

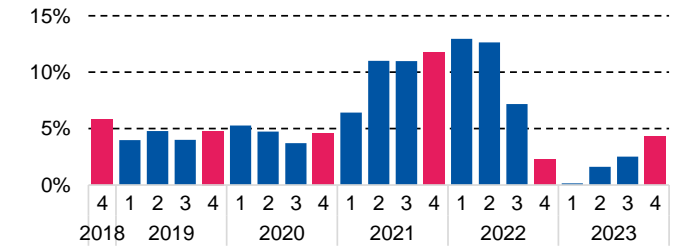


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	54%	49%	54%
Hoekwoning	62%	36%	66%
2-onder-1-kap	53%	39%	43%
Vrijstaand	23%	44%	42%
Appartement	64%	64%	73%
Totaal	62%	62%	70%

% boven de vraagprijs verkocht

