

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

Marktoverzicht

Amsterdam Zuidoost



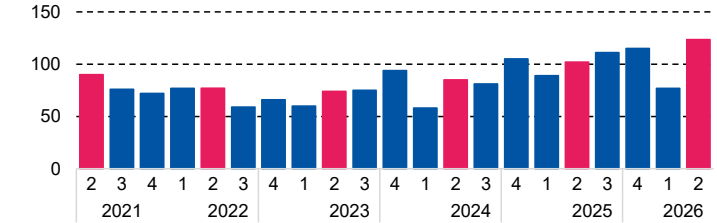


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	13	10	13	-3%	26%
Hoekwoning	4	9	4	5%	-53%
2-onder-1-kap	1		1	1%	
Vrijstaand					
Appartement	84	58	106	26%	82%
Totaal	102	77	124	21%	60%

Aantal transacties

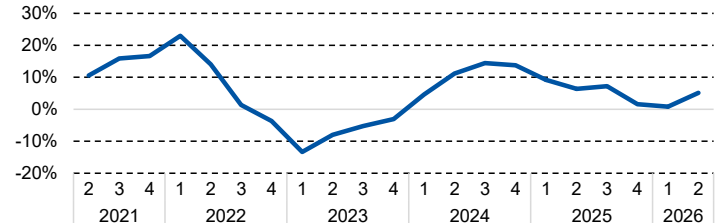


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	575	537	520	-9,7%	-3,2%
Hoekwoning	613	569	780	27,3%	37,2%
2-onder-1-kap	625		725	16,0%	
Vrijstaand					
Appartement	341	330	363	6,3%	10,0%
Totaal	385	385	396	5,1%	10,0%

Prijsontwikkeling

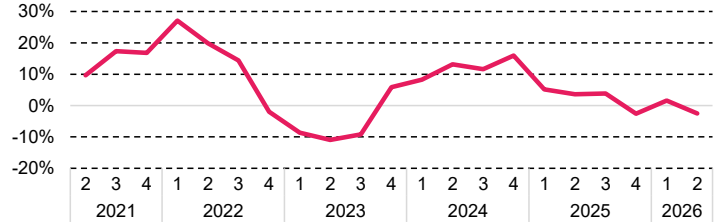


Transactieprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.841	4.858	4.878	0,8%	0,4%
Hoekwoning	5.007	5.508	5.778	15,4%	4,9%
2-onder-1-kap	4.771		4.265	-10,6%	
Vrijstaand					
Appartement	4.805	4.835	4.662	-3,6%	-3,7%
Totaal	4.817	4.916	4.719	-2,5%	-2,7%

Transactieprijsontwikkeling per m²

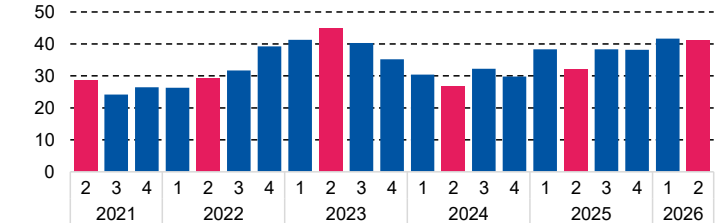


Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	29	41	44
Hoekwoning	19	38	27
2-onder-1-kap	35		28
Vrijstaand			
Appartement	33	42	41
Totaal	32	42	41

Verkooptijd in dagen



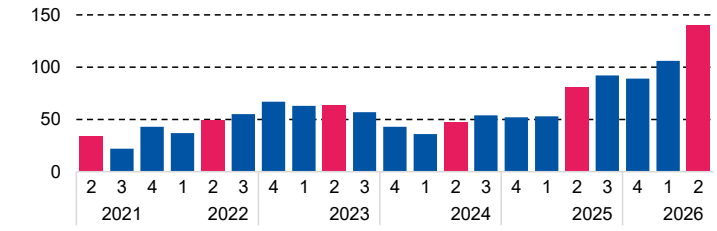


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	10	9	13	34%	49%
Hoekwoning	5	4	7	36%	70%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	66	93	120	82%	29%
Totaal	81	106	140	73%	33%

Aantal in aanbod

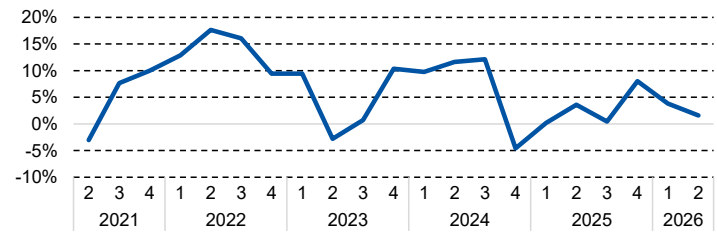


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	527	512	535	1,4%	4,5%
Hoekwoning	650	470	472	-27,4%	0,4%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	334	348	347	3,8%	-0,3%
Totaal	377	367	371	1,6%	0,2%

Vraagprijsontwikkeling

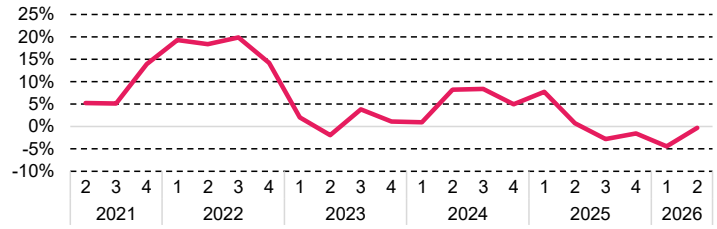


Vraagprijs per m²

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 m² (euro/m2 gbo wonen)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.756	4.575	4.718	-0,8%	3,1%
Hoekwoning	4.828	4.845	4.705	-2,5%	-2,9%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	4.377	4.194	4.378	-0,1%	4,4%
Totaal	4.451	4.251	4.426	-0,3%	4,0%

Vraagprijsontwikkeling per m2

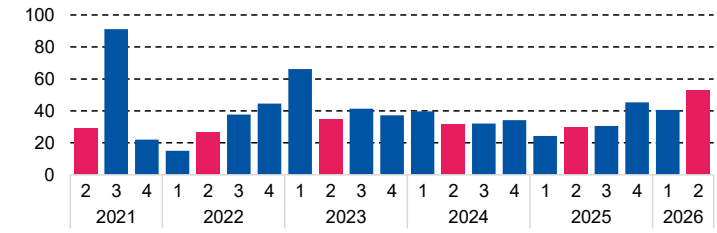


Looptijd aanbod

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	31	37	32
Hoekwoning	48	131	98
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	29	37	53
Totaal	30	41	53

Looptijd aanbod in dagen



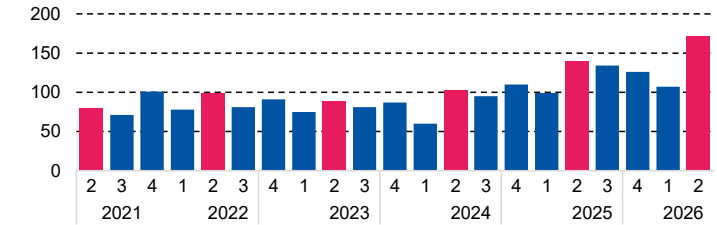


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	20	14	18	-10%	29%
Hoekwoning	6	7	7	17%	0%
2-onder-1-kap	1		1	0%	
Vrijstaand					
Appartement	112	86	145	29%	69%
Totaal	139	107	171	23%	60%

Aantal te koop gezet

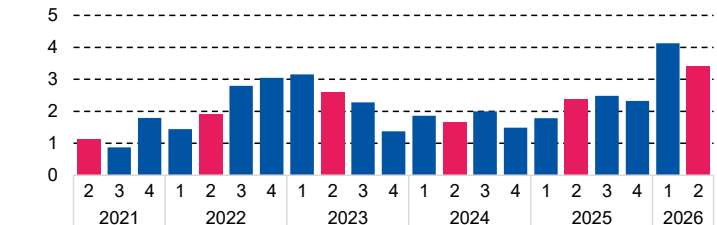


Krapte-indicator

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	2,3	2,7	3,2
Hoekwoning	3,8	1,3	4,8
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	2,4	4,8	3,4
Totaal	2,4	4,1	3,4

Krapte-indicator

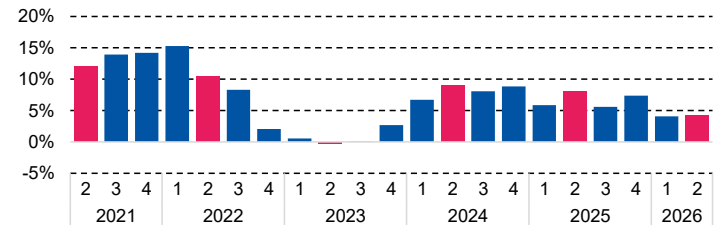


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	7,7%	6,0%	3,5%
Hoekwoning	7,4%	6,6%	13,3%
2-onder-1-kap	5,0%		0,0%
Vrijstaand			
Appartement	8,2%	3,4%	4,0%
Totaal	8,1%	4,1%	4,2%

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	77%	70%	75%
Hoekwoning	100%	89%	75%
2-onder-1-kap	100%		
Vrijstaand			
Appartement	86%	71%	73%
Totaal	85%	73%	73%

% boven de vraagprijs verkocht

