

WONING- TRANSACTIES

2025

Q1

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam Nieuw-West



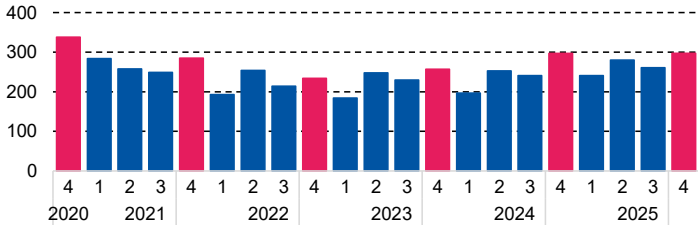


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	43	41	40	-8%	-4%
Hoekwoning	20	10	15	-26%	47%
2-onder-1-kap	8	3	5	-36%	70%
Vrijstaand	2	4	2	1%	-50%
Appartement	224	203	236	5%	16%
Totaal	297	261	297	0%	14%

Aantal transacties

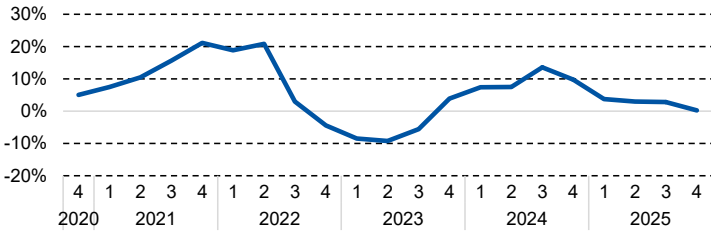


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	613	604	627	2,3%	3,8%
Hoekwoning	628	610	685	9,0%	12,3%
2-onder-1-kap	725	980	790	9,0%	-19,4%
Vrijstaand	1.278	1.200	1.415	10,7%	17,9%
Appartement	477	491	485	-1,1%	-1,0%
Totaal	519	530	525	0,2%	0,2%

Prijsontwikkeling

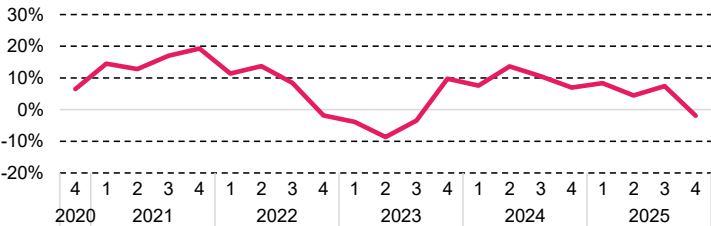


Transactieprijs per m²

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)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.358	5.466	5.790	8,1%	5,9%
Hoekwoning	5.305	6.367	6.258	18,0%	-1,7%
2-onder-1-kap	5.849	6.447	5.671	-3,1%	-12,0%
Vrijstaand	5.490	7.966	7.447	35,7%	-6,5%
Appartement	6.289	6.565	6.096	-5,2%	-6,3%
Totaal	6.071	6.405	6.065	-1,9%	-4,5%

Transactieprijsontwikkeling per m²

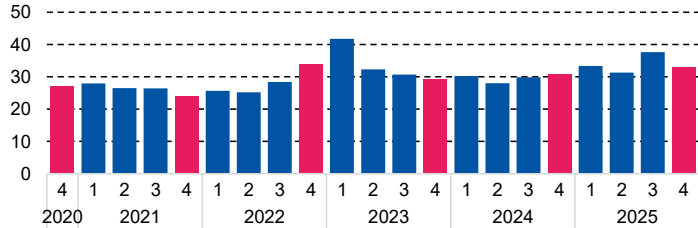


Verkooptijd

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	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	33	41	33
Hoekwoning	32	29	33
2-onder-1-kap	52	71	56
Vrijstaand	124	101	66
Appartement	29	36	32
Totaal	31	38	33

Verkooptijd in dagen



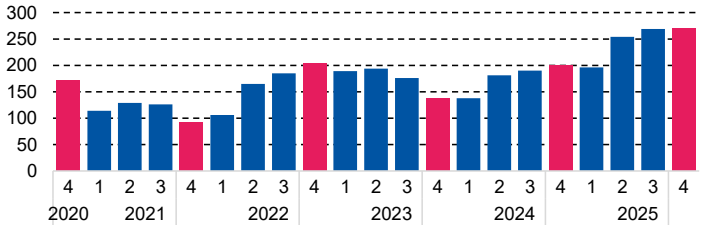


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	28	33	35	27%	8%
Hoekwoning	14	17	14	4%	-15%
2-onder-1-kap	6	11	8	32%	-28%
Vrijstaand	15	9	9	-40%	0%
Appartement	137	199	202	48%	2%
Totaal	200	269	269	35%	0%

Aantal in aanbod

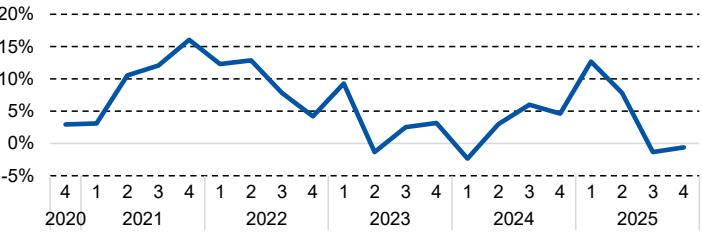


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	620	668	664	7,2%	-0,5%
Hoekwoning	740	701	704	-4,9%	0,3%
2-onder-1-kap	847	737	769	-9,2%	4,3%
Vrijstaand	1.493	1.398	1.150	-23,0%	-17,8%
Appartement	460	490	470	0,5%	-2,5%
Totaal	591	565	540	-0,6%	-2,4%

Vraagprijsontwikkeling

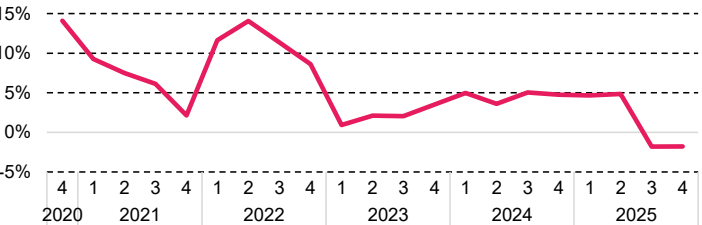


Vraagprijs per m²

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 m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.071	5.005	5.222	3,0%	4,3%
Hoekwoning	4.839	5.713	5.541	14,5%	-3,0%
2-onder-1-kap	5.645	5.153	4.888	-13,4%	-5,1%
Vrijstaand	6.316	6.379	6.350	0,5%	-0,4%
Appartement	5.602	5.588	5.483	-3,6%	-0,7%
Totaal	5.529	5.533	5.463	-1,8%	-0,3%

Vraagprijsontwikkeling per m2

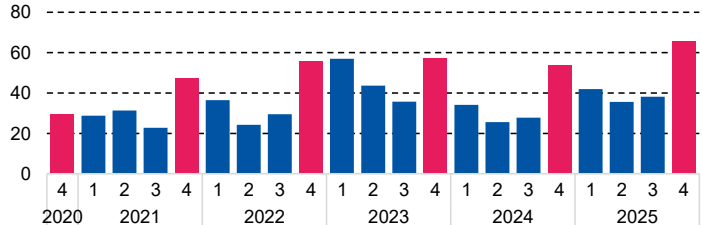


Looptijd aanbod

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	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	59	38	63
Hoekwoning	83	73	85
2-onder-1-kap	75	63	164
Vrijstaand	147	120	137
Appartement	39	30	58
Totaal	54	38	66

Looptijd aanbod in dagen



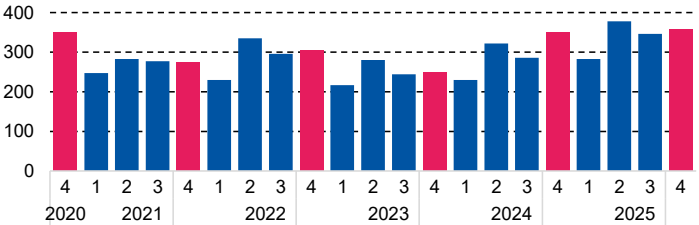


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	41	43	46	12%	7%
Hoekwoning	20	14	16	-20%	14%
2-onder-1-kap	5	8	4	-20%	-50%
Vrijstaand	7	2	5	-29%	150%
Appartement	277	279	286	3%	3%
Totaal	350	346	357	2%	3%

Aantal te koop gezet

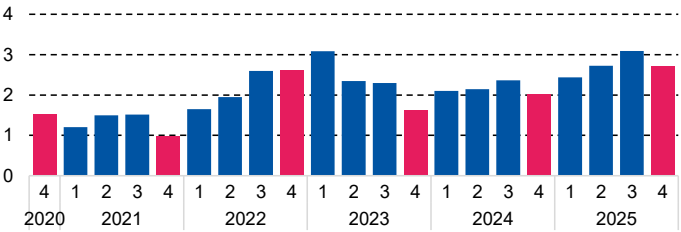


Krapte-indicator

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	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	2,0	2,4	2,7
Hoekwoning	2,1	5,1	3,0
2-onder-1-kap	2,3	11,0	4,7
Vrijstaand	22,5	6,8	13,4
Appartement	1,8	2,9	2,6
Totaal	2,0	3,1	2,7

Krapte-indicator

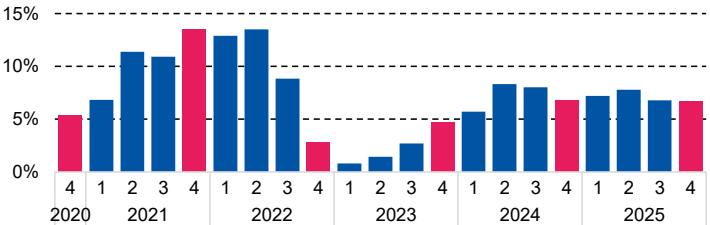


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	5,9%	3,5%	6,0%
Hoekwoning	6,9%	4,2%	4,8%
2-onder-1-kap	3,4%	-2,0%	1,9%
Vrijstaand	-4,5%	-6,0%	-2,7%
Appartement	7,2%	8,0%	7,1%
Totaal	6,8%	6,8%	6,7%

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	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	77%	66%	86%
Hoekwoning	80%	70%	71%
2-onder-1-kap	75%	33%	80%
Vrijstaand			
Appartement	79%	83%	86%
Totaal	78%	78%	84%

% boven de vraagprijs verkocht

