

WONING- TRANSACTIES

Q3 2025

Marktoverzicht Groot-Amsterdam

Aalsmeer
Amstelveen
Amsterdam
Diemen
Edam-Volendam
Haarlemmermeer
Landsmeer
Oostzaan
Ouder-Amstel
Purmerend
Uithoorn
Waterland
Weesp



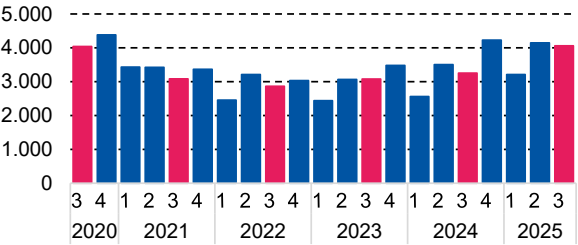


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	543	665	642	18%	-3%
Hoekwoning	223	292	241	8%	-18%
2-onder-1-kap	141	172	176	25%	2%
Vrijstaand	123	141	164	33%	16%
Appartement	2.223	2.880	2.837	28%	-1%
Totaal	3.253	4.150	4.059	25%	-2%

Aantal transacties

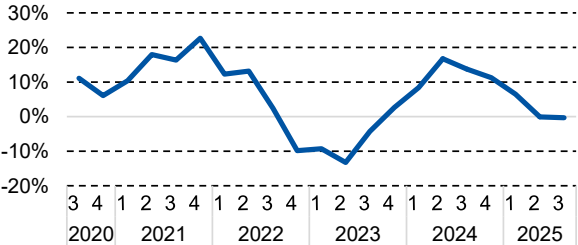


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	587	594	606	3,3%	2,0%
Hoekwoning	607	640	629	3,5%	-1,8%
2-onder-1-kap	746	746	787	5,4%	5,4%
Vrijstaand	933	975	960	2,9%	-1,6%
Appartement	545	545	537	-2,0%	-1,2%
Totaal	580	582	581	-0,3%	-0,5%

Prijswontwikkeling t.o.v. jaar eerder

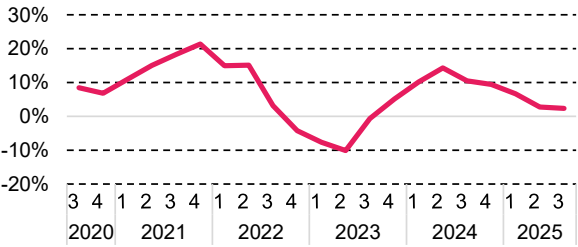


Transactieprijs per m²

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 m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.037	5.329	5.200	3,2%	-2,4%
Hoekwoning	5.320	5.266	5.248	-1,4%	-0,3%
2-onder-1-kap	5.168	5.284	5.646	9,3%	6,9%
Vrijstaand	5.613	5.876	6.005	7,0%	2,2%
Appartement	7.939	8.230	8.152	1,9%	-0,1%
Totaal	7.067	7.354	7.318	2,4%	-0,2%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

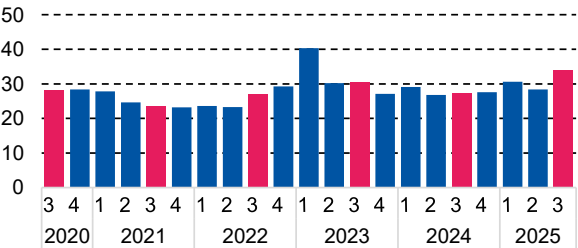


Verkooptijd

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	25	27	31
Hoekwoning	27	27	32
2-onder-1-kap	27	29	41
Vrijstaand	46	45	50
Appartement	27	28	33
Totaal	27	28	34

Verkooptijd in dagen



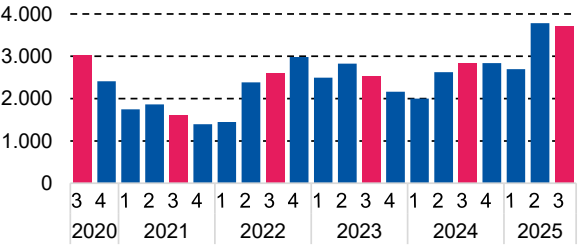


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	359	553	559	56%	1%
Hoekwoning	210	255	251	20%	-1%
2-onder-1-kap	146	171	133	-9%	-22%
Vrijstaand	268	336	297	11%	-11%
Appartement	1.847	2.465	2.462	33%	0%
Totaal	2.830	3.780	3.704	31%	-2%

Aantal in aanbod

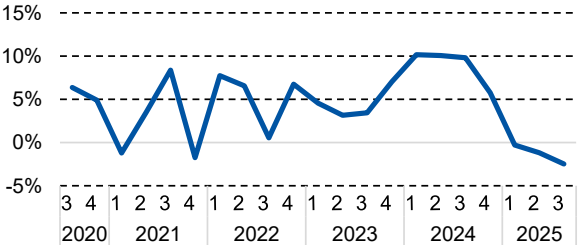


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	694	673	657	-5,3%	-2,3%
Hoekwoning	691	702	714	3,3%	1,6%
2-onder-1-kap	841	847	830	-1,3%	-2,0%
Vrijstaand	1.247	1.293	1.316	5,5%	1,7%
Appartement	609	606	582	-3,5%	-3,7%
Totaal	698	695	670	-2,5%	-2,6%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

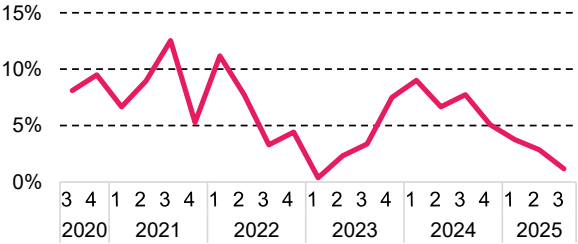


Vraagprijs per m²

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 m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.415	5.466	5.340	-1,4%	-2,3%
Hoekwoning	5.181	5.480	5.287	2,0%	-3,5%
2-onder-1-kap	5.275	5.459	5.280	0,1%	-3,3%
Vrijstaand	5.997	6.251	6.355	6,0%	1,7%
Appartement	7.763	7.787	7.814	1,1%	0,2%
Totaal	6.978	7.050	7.061	1,2%	-0,4%

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

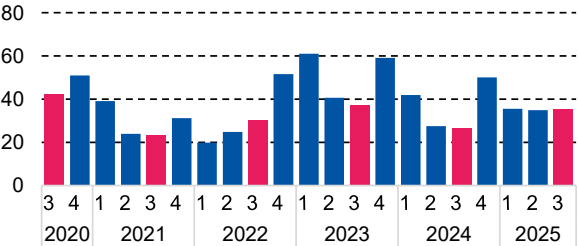


Looptijd aanbod

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	20	30	25
Hoekwoning	19	32	43
2-onder-1-kap	35	45	31
Vrijstaand	101	71	117
Appartement	18	31	28
Totaal	27	35	36

Looptijd aanbod in dagen



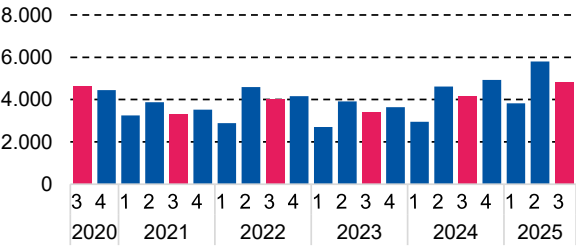


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	577	933	740	28%	-21%
Hoekwoning	283	390	271	-4%	-31%
2-onder-1-kap	169	240	159	-6%	-34%
Vrijstaand	181	252	184	2%	-27%
Appartement	2.960	3.989	3.442	16%	-14%
Totaal	4.170	5.804	4.796	15%	-17%

Aantal te koop gezet

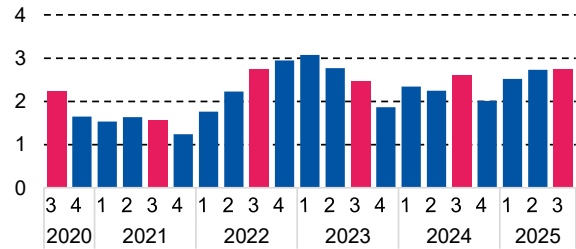


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

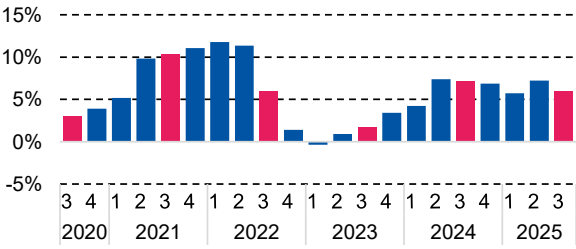


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	79%	81%	77%
Hoekwoning	73%	77%	75%
2-onder-1-kap	67%	68%	53%
Vrijstaand	30%	48%	38%
Appartement	84%	83%	80%
Totaal	80%	81%	76%

% boven de vraagprijs verkocht

