

WONING- TRANSACTIES

Q1 2026

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid



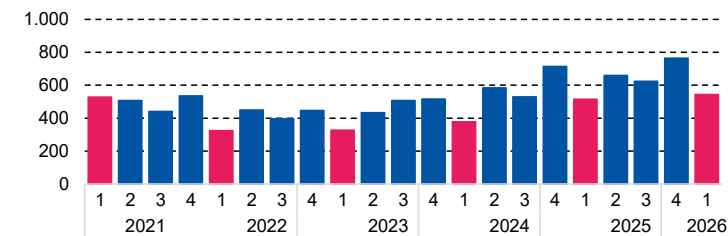


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	15	24	11	-26%	-54%
Hoekwoning	4	7	2	-47%	-70%
2-onder-1-kap		1	1		0%
Vrijstaand		7			
Appartement	496	725	529	7%	-27%
Totaal	515	764	544	6%	-29%

Aantal transacties

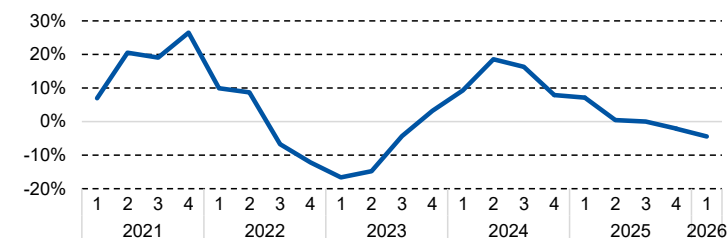


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.911	1.998	2.101	9,9%	5,1%
Hoekwoning	1.564	1.883	1.388	-11,3%	-26,3%
2-onder-1-kap		8.800	4.526		-48,6%
Vrijstaand		3.564			
Appartement	662	667	637	-4,7%	-4,6%
Totaal	705	758	677	-4,4%	-4,6%

Prijontwikkeling

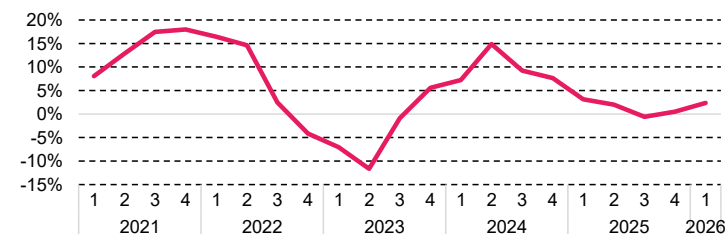


Transactieprijs per m²

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)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.982	8.199	8.412	20,5%	2,6%
Hoekwoning	9.893	7.947	7.508	-24,1%	-5,5%
2-onder-1-kap		16.296	13.757		-15,6%
Vrijstaand		10.610			
Appartement	9.006	9.479	9.321	2,1%	-1,8%
Totaal	8.954	9.444	9.303	2,3%	-1,7%

Transactieprijsontwikkeling per m²

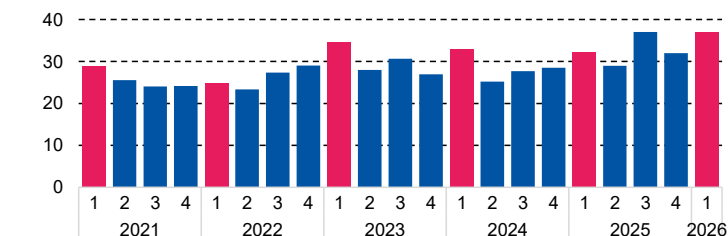


Verkooptijd

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	60	37	50
Hoekwoning	132	53	154
2-onder-1-kap		174	35
Vrijstaand		132	
Appartement	31	30	36
Totaal	32	32	37

Verkooptijd in dagen



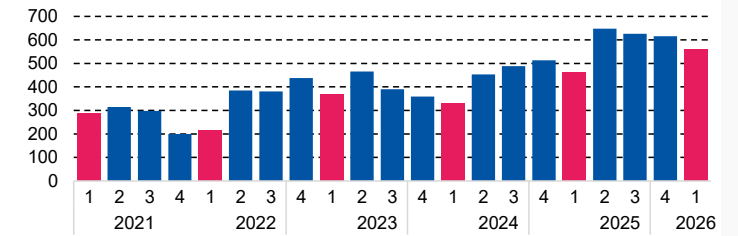


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	22	31	23	4%	-26%
Hoekwoning	11	13	12	8%	-9%
2-onder-1-kap	3	4	3	0%	-25%
Vrijstaand	15	12	14	-7%	17%
Appartement	411	556	509	24%	-8%
Totaal	462	616	560	21%	-9%

Aantal in aanbod

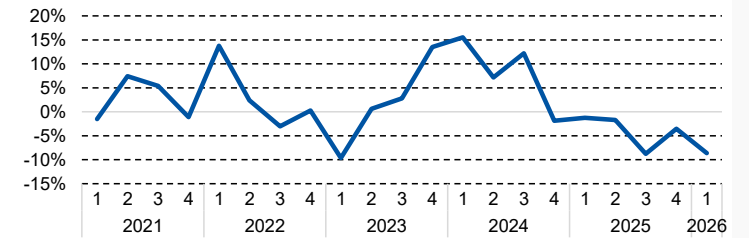


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.868	2.974	2.794	-2,6%	-6,1%
Hoekwoning	4.650	2.479	3.437	-26,1%	38,6%
2-onder-1-kap	4.950	8.475	9.450	90,9%	11,5%
Vrijstaand	9.321	5.279	4.845	-48,0%	-8,2%
Appartement	775	766	715	-7,2%	-6,8%
Totaal	1.272	1.051	1.007	-8,6%	-5,9%

Vraagprijsontwikkeling

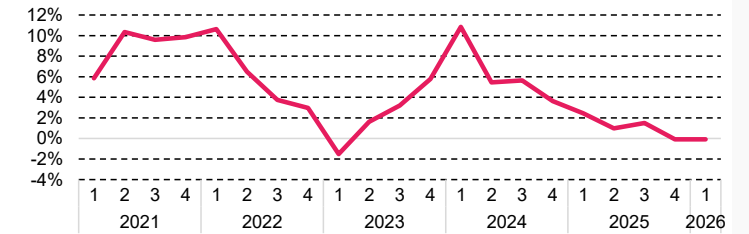


Vraagprijs per m²

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)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9.686	9.786	11.091	14,5%	13,3%
Hoekwoning	14.712	9.153	10.622	-27,8%	16,1%
2-onder-1-kap	14.348	16.995	18.900	31,7%	11,2%
Vrijstaand	17.615	14.254	13.525	-23,2%	-5,1%
Appartement	8.927	8.834	8.974	0,7%	1,4%
Totaal	9.418	9.047	9.262	-0,1%	2,1%

Vraagprijsontwikkeling per m2

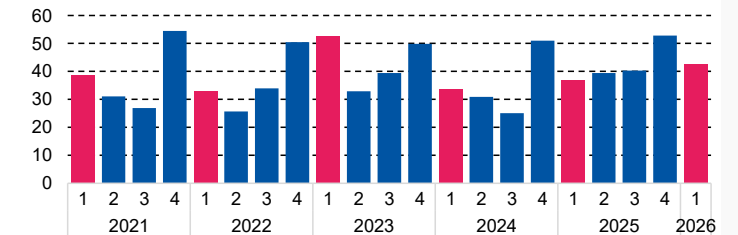


Looptijd aanbod

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	44	75	95
Hoekwoning	140	130	135
2-onder-1-kap	51	25	114
Vrijstaand	207	115	124
Appartement	28	49	36
Totaal	37	53	43

Looptijd aanbod in dagen



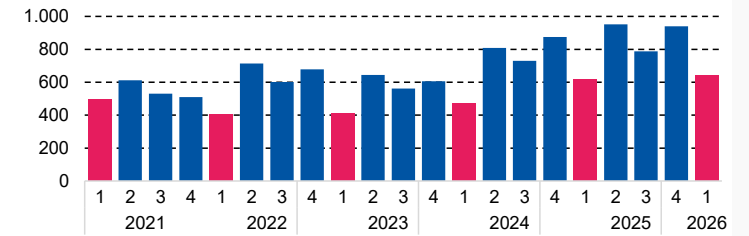


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	21	30	15	-29%	-50%
Hoekwoning	6	10	6	0%	-40%
2-onder-1-kap	2	4			
Vrijstaand	6	9	6	0%	-33%
Appartement	582	887	615	6%	-31%
Totaal	617	940	642	4%	-32%

Aantal te koop gezet

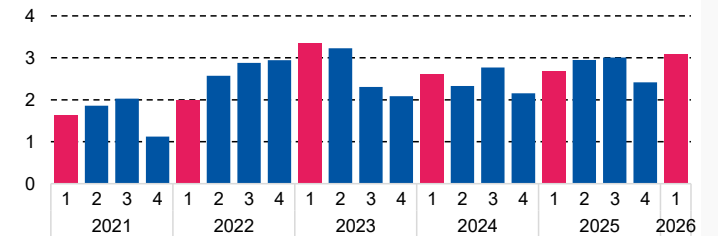


Krapte-indicator

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	4,4	3,9	6,2
Hoekwoning	8,3	5,6	16,7
2-onder-1-kap		12,0	9,0
Vrijstaand		5,1	
Appartement	2,5	2,3	2,9
Totaal	2,7	2,4	3,1

Krapte-indicator

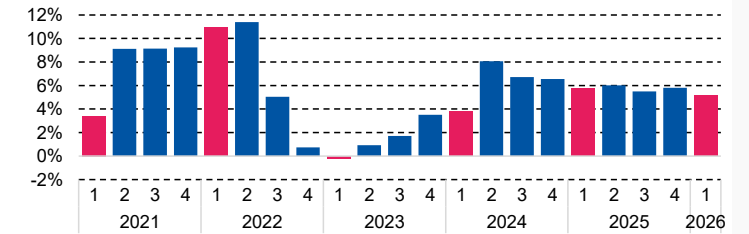


Vraag-verkoopprijsverschil

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-verkoopprijsverschil in %	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	1,3%	3,0%	-3,8%
Hoekwoning	-0,9%	1,5%	-1,0%
2-onder-1-kap		1,1%	1,7%
Vrijstaand		-5,5%	
Appartement	5,9%	6,0%	5,3%
Totaal	5,7%	5,8%	5,1%

Vraag-verkoopprijsverschil



% 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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	60%	71%	18%
Hoekwoning	25%	57%	50%
2-onder-1-kap		100%	100%
Vrijstaand		14%	
Appartement	74%	76%	68%
Totaal	73%	75%	67%

% boven de vraagprijs verkocht

