

WONING- TRANSACTIES

Q3 2025

Marktoverzicht

Amsterdam Centrum



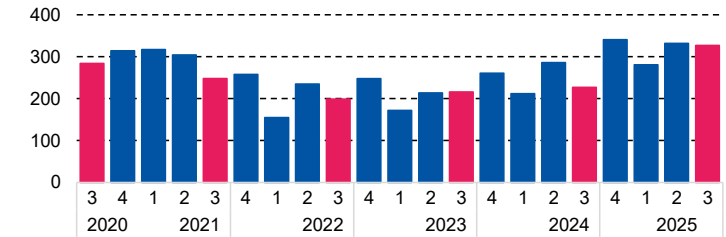


Aantal transacties

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	15	16	22	48%	39%
Hoekwoning	2	4	3	62%	-19%
2-onder-1-kap	3		1	-63%	
Vrijstaand					
Appartement	207	312	300	45%	-4%
Totaal	227	332	327	44%	-2%

Aantal transacties

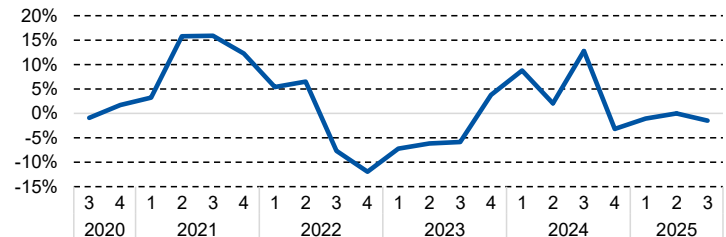


Transactieprijs

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	1.752	1.849	1.474	-15,9%	-20,3%
Hoekwoning	2.613	973	1.250	-52,2%	28,5%
2-onder-1-kap	6.550		918	-86,0%	
Vrijstaand					
Appartement	627	661	638	2,0%	-3,6%
Totaal	797	722	702	-1,5%	-4,4%

Prijsontwikkeling

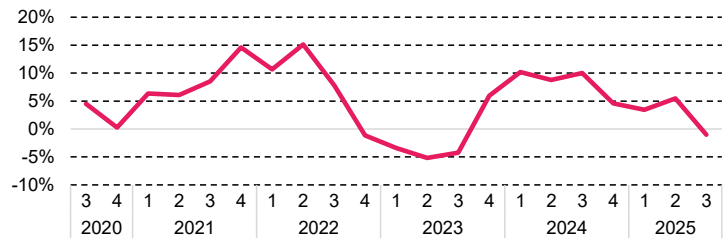


Transactieprijs per m²

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)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9.348	10.260	9.568	2,4%	-6,7%
Hoekwoning	7.002	9.322	7.121	1,7%	-23,6%
2-onder-1-kap	14.364		8.995	-37,4%	
Vrijstaand					
Appartement	9.699	10.015	9.568	-0,9%	-3,9%
Totaal	9.714	10.019	9.542	-1,0%	-4,3%

Transactieprijsontwikkeling per m²

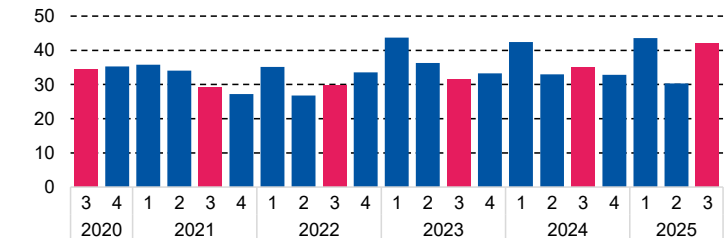


Verkooptijd

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	50	49	59
Hoekwoning	120	34	29
2-onder-1-kap	160		95
Vrijstaand			
Appartement	31	29	41
Totaal	35	30	42

Verkooptijd in dagen



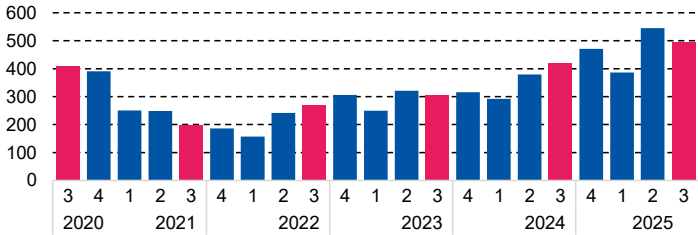


Aantal in aanbod

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	57	74	62	8%	-16%
Hoekwoning	9	16	16	76%	-1%
2-onder-1-kap	1	1			
Vrijstaand	1	3	4	300%	33%
Appartement	353	451	415	17%	-8%
Totaal	421	545	496	18%	-9%

Aantal in aanbod

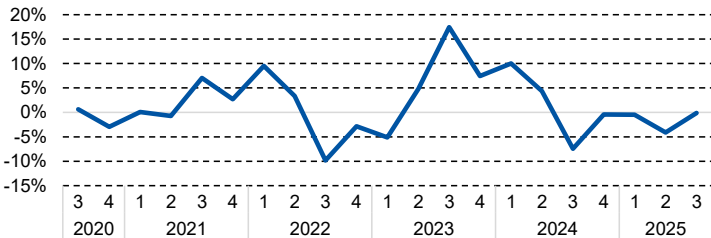


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.906	2.370	2.314	21,4%	-2,3%
Hoekwoning	2.203	2.544	2.121	-3,7%	-16,6%
2-onder-1-kap	2.250	995			
Vrijstaand	11.250	1.295	1.590	-85,9%	22,8%
Appartement	819	788	809	-1,7%	2,3%
Totaal	1.024	1.058	1.044	-0,1%	1,1%

Vraagprijsontwikkeling

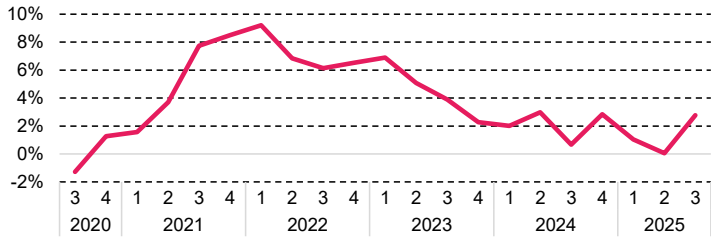


Vraagprijs per m²

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)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.670	9.369	9.163	5,7%	-2,2%
Hoekwoning	8.692	8.811	9.848	13,3%	11,8%
2-onder-1-kap	8.036	9.755			
Vrijstaand	10.209	9.056	9.632	-5,6%	6,4%
Appartement	9.164	9.221	9.361	2,1%	1,5%
Totaal	9.087	9.229	9.354	2,8%	1,3%

Vraagprijsontwikkeling per m2

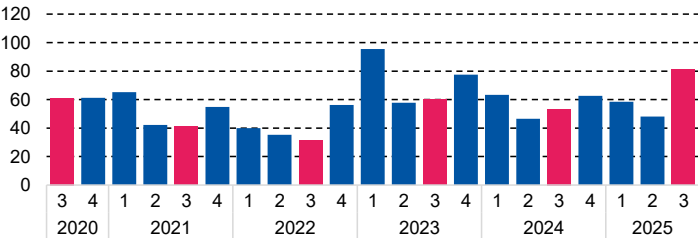


Looptijd aanbod

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	116	64	119
Hoekwoning	40	175	223
2-onder-1-kap	108	69	
Vrijstaand	68	48	132
Appartement	43	41	69
Totaal	53	48	81

Looptijd aanbod in dagen



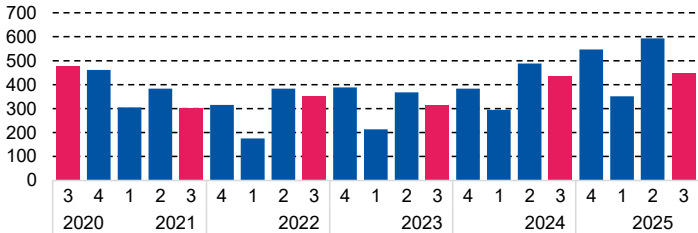


Aantal te koop gezet

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	28	57	34	21%	-40%
Hoekwoning	8	5	6	-25%	20%
2-onder-1-kap	1	1			
Vrijstaand	1	2	1	0%	-50%
Appartement	397	528	406	2%	-23%
Totaal	435	593	447	3%	-25%

Aantal te koop gezet

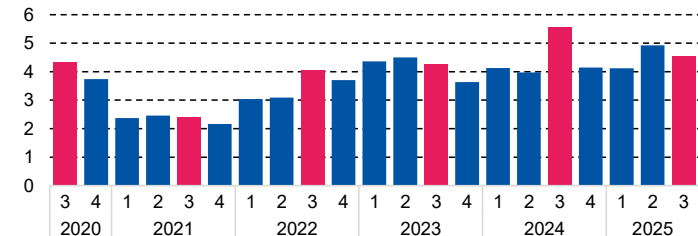


Krapte-indicator

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	11,4	13,9	8,4
Hoekwoning	13,5	12,0	14,6
2-onder-1-kap	1,0		
Vrijstaand			
Appartement	5,1	4,3	4,1
Totaal	5,6	4,9	4,6

Krapte-indicator

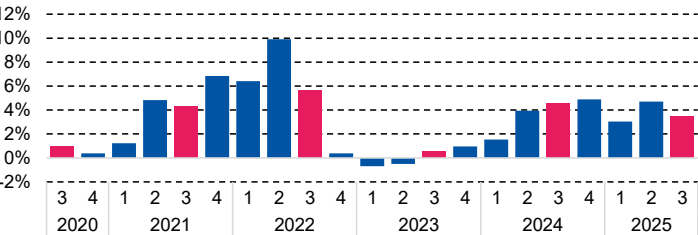


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	33%	38%	24%
Hoekwoning		100%	
2-onder-1-kap	33%		
Vrijstaand			
Appartement	72%	73%	66%
Totaal	68%	72%	63%

% boven de vraagprijs verkocht

