

WONING- TRANSACTIES

Q4 2025

Marktoverzicht

Amsterdam



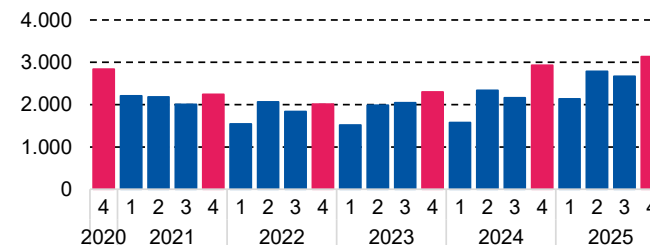


Aantal transacties

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	213	208	239	12%	15%
Hoekwoning	78	57	63	-19%	10%
2-onder-1-kap	37	22	22	-42%	-2%
Vrijstaand	16	24	29	83%	22%
Appartement	2.586	2.359	2.782	8%	18%
Totaal	2.930	2.670	3.134	7%	17%

Aantal transacties

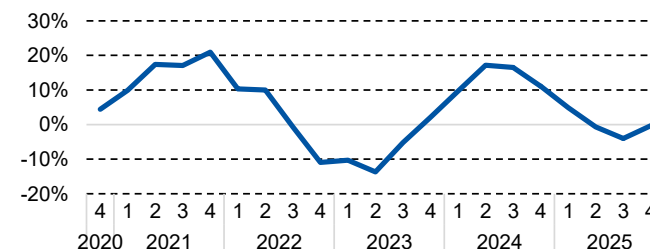


Transactieprijs

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	790	742	837	6,0%	12,8%
Hoekwoning	722	729	820	13,5%	12,4%
2-onder-1-kap	1.010	1.016	1.073	6,3%	5,6%
Vrijstaand	1.281	1.486	1.308	2,1%	-12,0%
Appartement	571	561	568	-1,3%	0,8%
Totaal	601	591	604	-0,3%	1,8%

Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

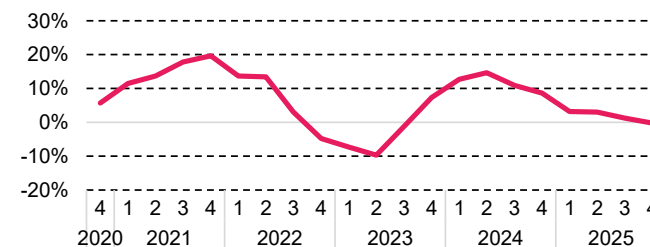


Transactieprijs per m²

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)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.308	6.452	6.682	5,9%	3,6%
Hoekwoning	6.458	6.418	6.968	7,9%	8,6%
2-onder-1-kap	6.713	6.962	6.945	3,5%	-0,2%
Vrijstaand	7.624	7.918	7.825	2,6%	-1,2%
Appartement	8.728	8.697	8.710	-1,0%	-0,6%
Totaal	8.460	8.452	8.500	-0,2%	-0,1%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

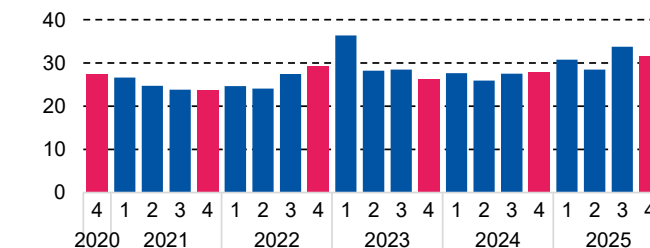


Verkooptijd

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	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	29	37	32
Hoekwoning	30	32	34
2-onder-1-kap	33	40	32
Vrijstaand	47	44	62
Appartement	27	33	31
Totaal	28	34	32

Verkooptijd in dagen



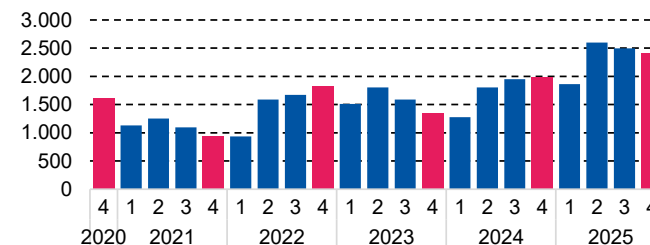


Aantal in aanbod

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	177	225	211	19%	-6%
Hoekwoning	59	83	87	47%	4%
2-onder-1-kap	18	29	29	59%	-1%
Vrijstaand	57	70	54	-6%	-23%
Appartement	1.672	2.091	2.033	22%	-3%
Totaal	1.983	2.498	2.413	22%	-3%

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	1.122	1.044	1.116	-0,5%	6,9%
Hoekwoning	958	914	938	-2,1%	2,6%
2-onder-1-kap	1.054	1.061	1.274	21,0%	20,1%
Vrijstaand	1.834	1.744	1.905	3,9%	9,3%
Appartement	643	613	605	-5,4%	-0,9%
Totaal	733	699	698	-4,4%	0,4%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

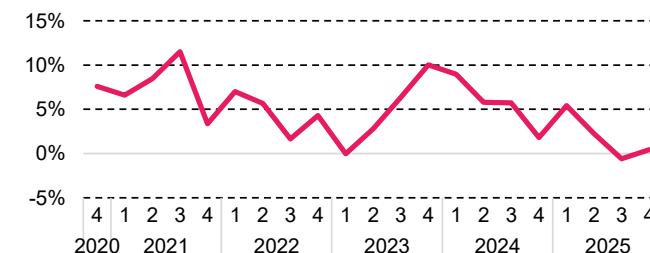


Vraagprijs per m²

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)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.816	6.625	6.893	1,1%	4,0%
Hoekwoning	6.180	6.467	6.463	4,6%	-0,1%
2-onder-1-kap	6.522	6.393	7.403	13,5%	15,8%
Vrijstaand	8.020	7.955	8.113	1,2%	2,0%
Appartement	8.129	8.113	8.107	0,0%	0,0%
Totaal	7.936	7.900	7.933	0,4%	0,5%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

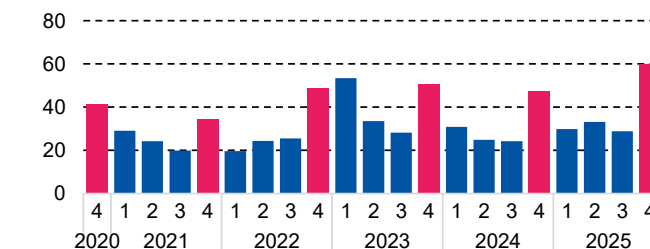


Looptijd aanbod

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	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	61	37	76
Hoekwoning	78	76	85
2-onder-1-kap	80	19	98
Vrijstaand	115	115	132
Appartement	42	23	55
Totaal	47	29	60

Looptijd aanbod in dagen



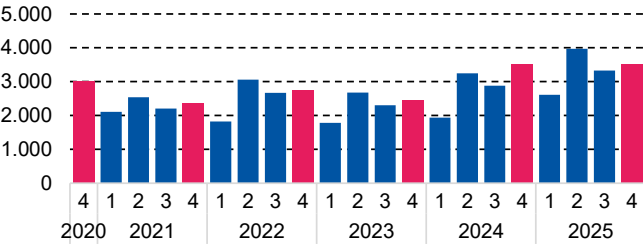


Aantal te koop gezet

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	259	239	242	-7%	1%
Hoekwoning	75	76	74	-1%	-3%
2-onder-1-kap	24	29	25	4%	-14%
Vrijstaand	32	39	29	-9%	-26%
Appartement	3.126	2.942	3.147	1%	7%
Totaal	3.516	3.325	3.517	0%	6%

Aantal te koop gezet

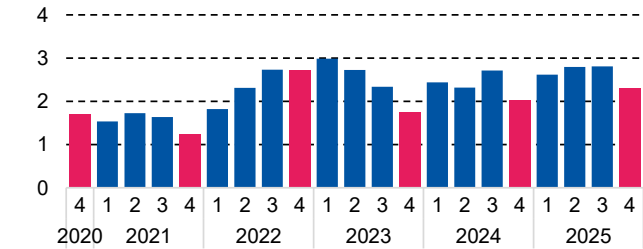


Krapte-indicator

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	2,5	3,2	2,7
Hoekwoning	2,3	4,4	4,1
2-onder-1-kap	1,5	4,0	4,0
Vrijstaand	10,7	8,8	5,5
Appartement	1,9	2,7	2,2
Totaal	2,0	2,8	2,3

Krapte-indicator

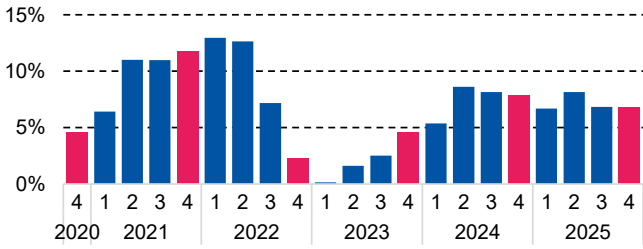


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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.

% Boven vraagprijs verkocht in procenten	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	71%	68%	75%
Hoekwoning	76%	70%	72%
2-onder-1-kap	57%	50%	76%
Vrijstaand	31%	38%	35%
Appartement	82%	80%	80%
Totaal	80%	78%	79%

% boven de vraagprijs verkocht

