

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

Marktoverzicht Groot-Amsterdam

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



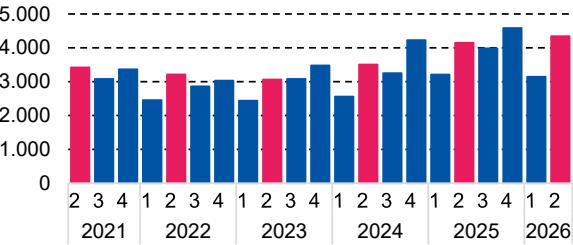


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	665	514	707	6%	38%
Hoekwoning	292	220	309	6%	41%
2-onder-1-kap	172	124	140	-19%	13%
Vrijstaand	141	89	126	-10%	42%
Appartement	2.880	2.197	3.061	6%	39%
Totaal	4.150	3.144	4.345	5%	38%

Aantal transacties

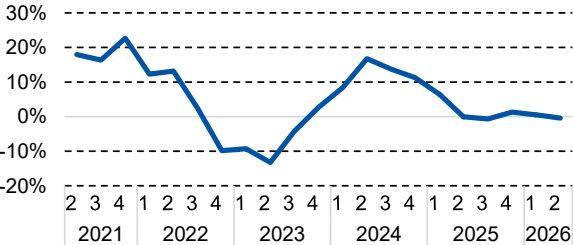


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	594	595	626	5,3%	5,2%
Hoekwoning	640	603	634	-1,0%	5,0%
2-onder-1-kap	746	765	765	2,6%	0,1%
Vrijstaand	975	997	978	0,3%	-2,0%
Appartement	545	518	534	-1,8%	2,7%
Totaal	582	560	577	-0,4%	3,1%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

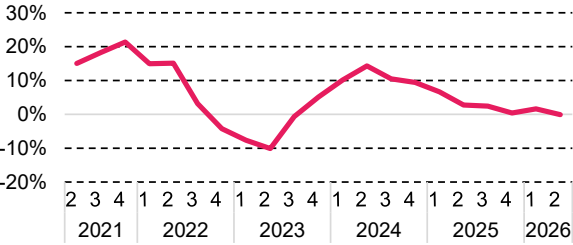


Transactieprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.329	5.114	5.336	0,1%	4,3%
Hoekwoning	5.266	5.194	5.168	-1,8%	-0,5%
2-onder-1-kap	5.284	5.116	5.322	0,7%	4,0%
Vrijstaand	5.876	5.577	6.049	3,0%	8,5%
Appartement	8.230	8.001	8.175	-0,1%	1,9%
Totaal	7.354	7.150	7.345	-0,1%	2,4%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

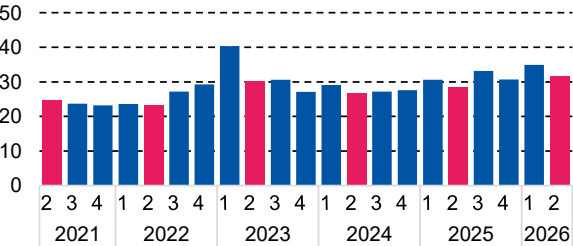


Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	27	33	31
Hoekwoning	27	33	31
2-onder-1-kap	29	34	35
Vrijstaand	45	90	42
Appartement	28	33	31
Totaal	28	35	32

Verkooptijd in dagen



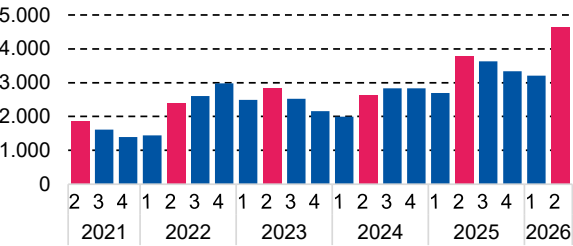


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	553	470	682	23%	45%
Hoekwoning	255	236	303	19%	28%
2-onder-1-kap	171	123	164	-4%	33%
Vrijstaand	336	248	320	-5%	29%
Appartement	2.465	2.127	3.172	29%	49%
Totaal	3.780	3.204	4.640	23%	45%

Aantal in aanbod

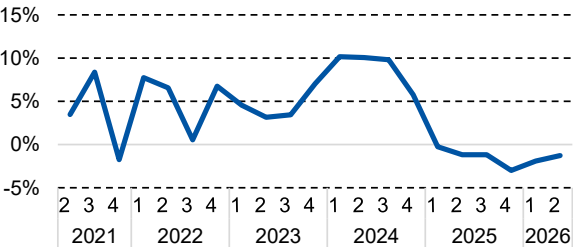


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	673	649	695	3,3%	7,1%
Hoekwoning	702	689	701	-0,1%	1,8%
2-onder-1-kap	847	786	845	-0,2%	7,5%
Vrijstaand	1.293	1.338	1.333	3,1%	-0,4%
Appartement	606	561	587	-2,9%	3,9%
Totaal	695	652	671	-1,3%	4,0%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

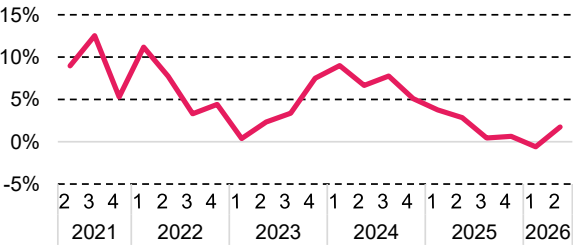


Vraagprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.466	5.465	5.493	0,5%	0,5%
Hoekwoning	5.480	5.176	5.783	5,5%	11,7%
2-onder-1-kap	5.459	5.198	5.622	3,0%	8,2%
Vrijstaand	6.251	6.191	6.455	3,3%	4,3%
Appartement	7.787	7.560	7.924	1,4%	3,8%
Totaal	7.050	6.880	7.244	1,8%	4,0%

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

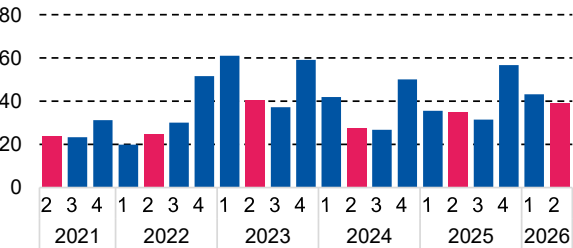


Looptijd aanbod

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	30	39	34
Hoekwoning	32	40	39
2-onder-1-kap	45	54	46
Vrijstaand	71	130	79
Appartement	31	34	36
Totaal	35	43	39

Looptijd aanbod in dagen



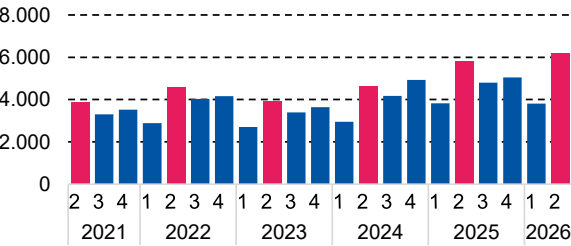


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	933	607	1.001	7%	65%
Hoekwoning	390	269	399	2%	48%
2-onder-1-kap	240	133	197	-18%	48%
Vrijstaand	252	132	228	-10%	73%
Appartement	3.989	2.666	4.343	9%	63%
Totaal	5.804	3.807	6.168	6%	62%

Aantal te koop gezet

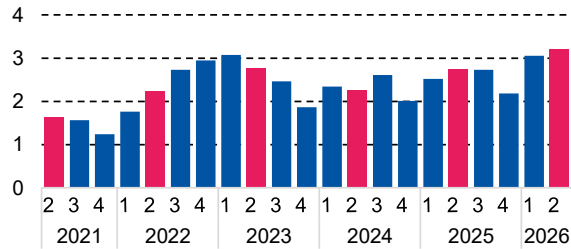


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

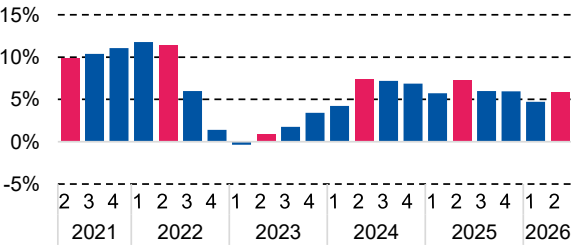


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	81%	70%	75%
Hoekwoning	77%	66%	69%
2-onder-1-kap	68%	53%	54%
Vrijstaand	48%	30%	37%
Appartement	83%	76%	78%
Totaal	81%	72%	75%

% boven de vraagprijs verkocht

