

WONING- TRANSACTIES

2025

Q1

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid



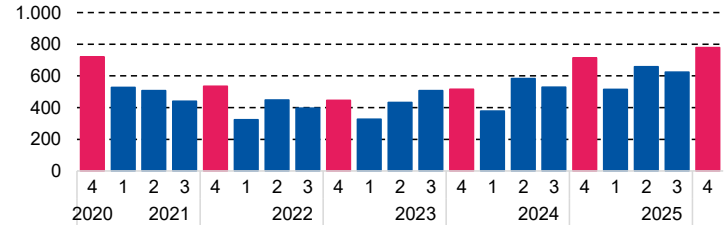


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	18	28	25	36%	-12%
Hoekwoning	7	2	7	5%	268%
2-onder-1-kap	5	5	1	-80%	-80%
Vrijstaand	1	4	6	504%	51%
Appartement	683	585	740	8%	27%
Totaal	714	624	779	9%	25%

Aantal transacties

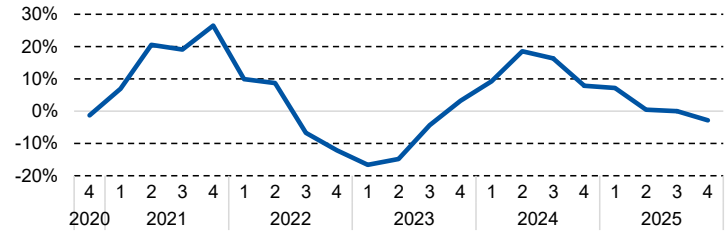


Transactieprijs

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	1.674	1.361	1.831	9,4%	34,5%
Hoekwoning	2.532	1.988	1.883	-25,6%	-5,2%
2-onder-1-kap	3.850	3.400	8.800	128,6%	158,8%
Vrijstaand	3.300	8.600	3.463	4,9%	-59,7%
Appartement	686	703	665	-3,3%	-5,6%
Totaal	754	809	746	-2,8%	-4,5%

Prijsontwikkeling

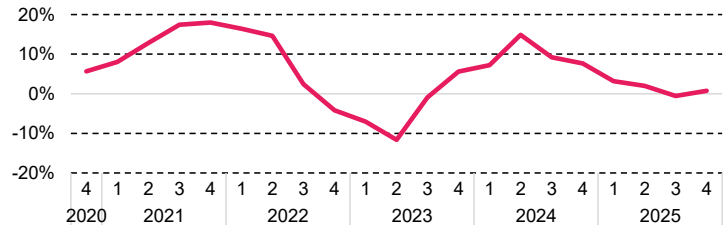


Transactieprijs per m²

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)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.511	7.457	8.097	-4,9%	8,6%
Hoekwoning	9.218	7.034	7.947	-13,8%	13,0%
2-onder-1-kap	13.509	13.835	16.296	20,6%	17,8%
Vrijstaand	8.312	14.407	10.139	22,0%	-29,6%
Appartement	9.422	9.390	9.529	0,9%	1,1%
Totaal	9.424	9.364	9.482	0,7%	1,3%

Transactieprijsontwikkeling per m²

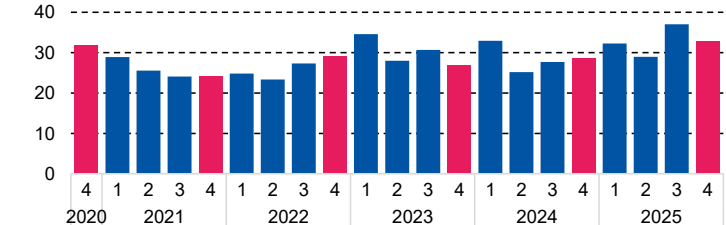


Verkooptijd

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	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	32	45	39
Hoekwoning	77	81	53
2-onder-1-kap	34	82	174
Vrijstaand	207	276	101
Appartement	28	34	32
Totaal	29	37	33

Verkooptijd in dagen



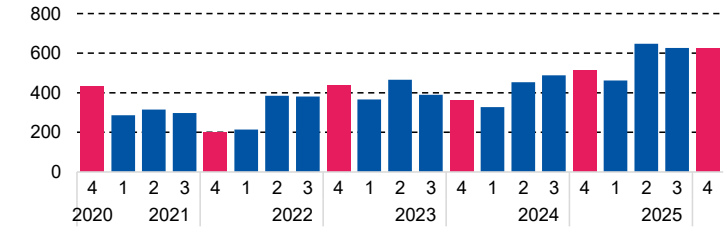


Aantal in aanbod

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	25	32	28	14%	-11%
Hoekwoning	10	15	13	27%	-15%
2-onder-1-kap	2	2	4	99%	99%
Vrijstaand	11	16	13	18%	-19%
Appartement	465	561	566	22%	1%
Totaal	513	626	624	22%	0%

Aantal in aanbod

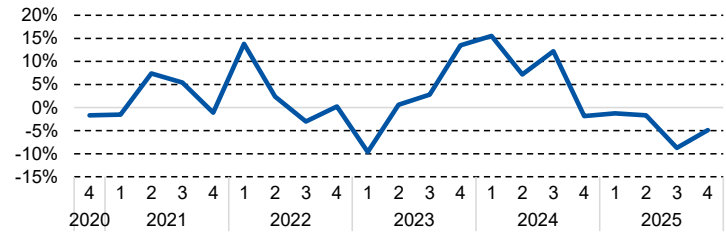


Vraagprijs

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	2.786	2.029	3.184	14,3%	56,9%
Hoekwoning	5.313	3.710	2.479	-53,3%	-33,2%
2-onder-1-kap	6.375	9.350	9.475	48,6%	1,3%
Vrijstaand	8.890	9.963	6.258	-29,6%	-37,2%
Appartement	792	736	747	-3,9%	2,5%
Totaal	1.172	1.137	1.064	-4,9%	2,5%

Vraagprijsontwikkeling

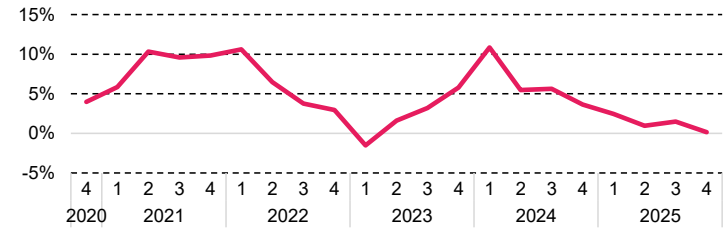


Vraagprijs per m²

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)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.957	8.764	10.075	12,5%	15,0%
Hoekwoning	15.558	12.823	9.216	-40,8%	-28,1%
2-onder-1-kap	15.952	18.056	19.007	19,2%	5,3%
Vrijstaand	18.529	20.481	15.303	-17,4%	-25,3%
Appartement	8.797	8.866	8.807	1,0%	-0,2%
Totaal	9.173	9.282	9.073	0,1%	-0,8%

Vraagprijsontwikkeling per m2

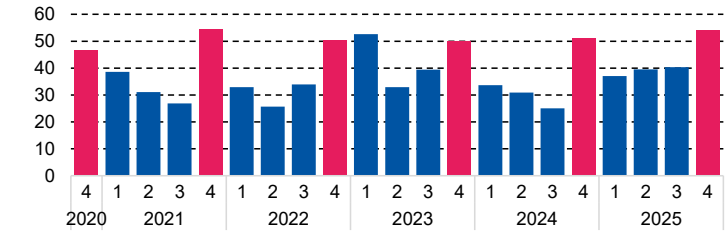


Looptijd aanbod

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	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	80	59	72
Hoekwoning	97	104	130
2-onder-1-kap	362	110	25
Vrijstaand	202	193	127
Appartement	44	33	50
Totaal	51	40	54

Looptijd aanbod in dagen



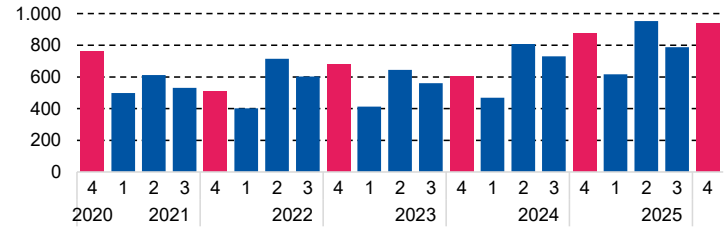


Aantal te koop gezet

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	26	29	28	8%	-3%
Hoekwoning	6	8	10	67%	25%
2-onder-1-kap	3	1	4	33%	300%
Vrijstaand	2	3	9	350%	200%
Appartement	838	746	887	6%	19%
Totaal	875	787	938	7%	19%

Aantal te koop gezet

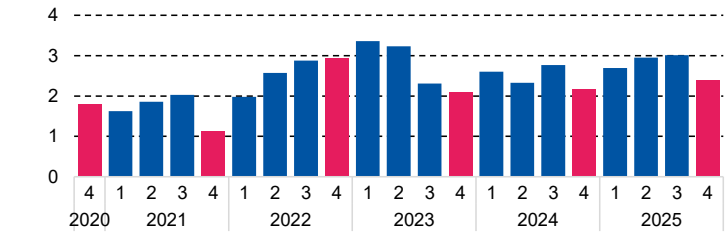


Krapte-indicator

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	4,2	3,4	3,5
Hoekwoning	4,3	22,5	5,2
2-onder-1-kap	1,2	1,2	11,7
Vrijstaand	33,0	12,0	6,4
Appartement	2,0	2,9	2,3
Totaal	2,2	3,0	2,4

Krapte-indicator

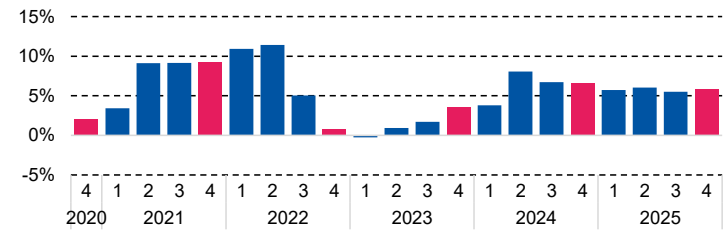


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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.

> vraagprijs verkocht in procenten	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	50%	46%	70%
Hoekwoning	43%		57%
2-onder-1-kap	20%	40%	100%
Vrijstaand			17%
Appartement	75%	75%	75%
Totaal	74%	73%	74%

% boven de vraagprijs verkocht

