

WONING- TRANSACTIES

Q3 2025

Marktoverzicht

Amsterdam



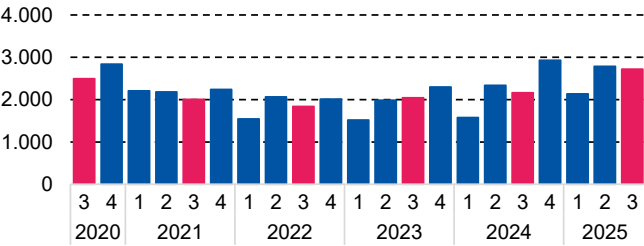


Aantal transacties

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	190	209	200	5%	-4%
Hoekwoning	57	71	62	9%	-12%
2-onder-1-kap	20	18	24	19%	32%
Vrijstaand	22	23	24	9%	4%
Appartement	1.873	2.467	2.409	29%	-2%
Totaal	2.162	2.788	2.719	26%	-2%

Aantal transacties

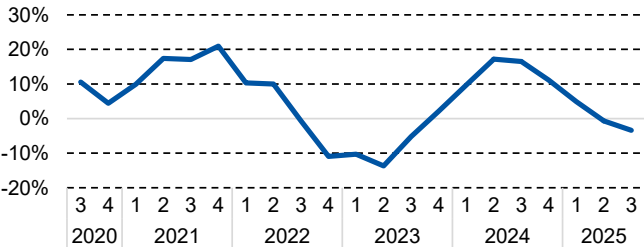


Transactieprijs

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	761	813	750	-1,4%	-7,8%
Hoekwoning	760	723	750	-1,3%	3,8%
2-onder-1-kap	1.009	908	1.016	0,7%	12,0%
Vrijstaand	1.401	1.486	1.491	6,4%	0,4%
Appartement	583	574	564	-3,8%	-1,8%
Totaal	615	605	594	-3,4%	-2,0%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

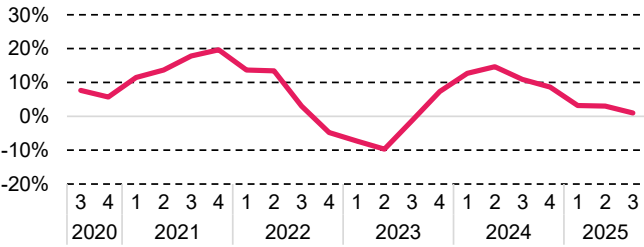


Transactieprijs per m²

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)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.377	6.563	6.565	2,9%	0,0%
Hoekwoning	6.412	6.096	6.429	0,3%	5,5%
2-onder-1-kap	7.082	7.191	6.962	-1,7%	-3,2%
Vrijstaand	7.726	8.468	8.033	4,0%	-5,1%
Appartement	8.513	8.827	8.665	0,8%	-1,7%
Totaal	8.249	8.574	8.439	1,0%	-1,4%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

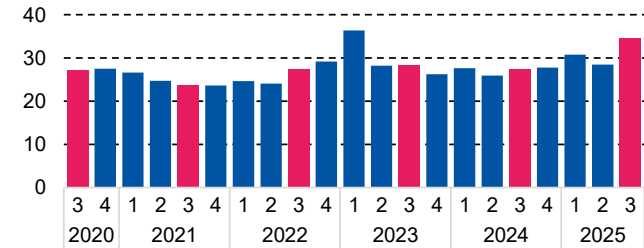


Verkooptijd

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	28	30	37
Hoekwoning	29	27	37
2-onder-1-kap	31	31	41
Vrijstaand	69	40	46
Appartement	27	28	34
Totaal	27	28	35

Verkooptijd in dagen



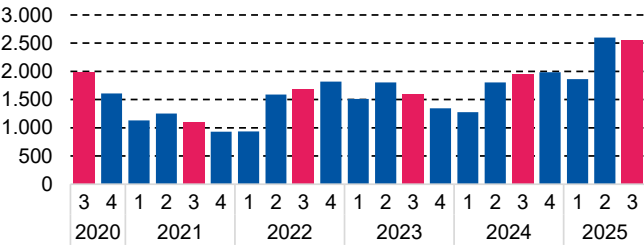


Aantal in aanbod

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	177	257	240	36%	-7%
Hoekwoning	75	86	82	9%	-5%
2-onder-1-kap	32	35	30	-6%	-14%
Vrijstaand	52	71	71	37%	0%
Appartement	1.617	2.150	2.131	32%	-1%
Totaal	1.953	2.599	2.554	31%	-2%

Aantal in aanbod

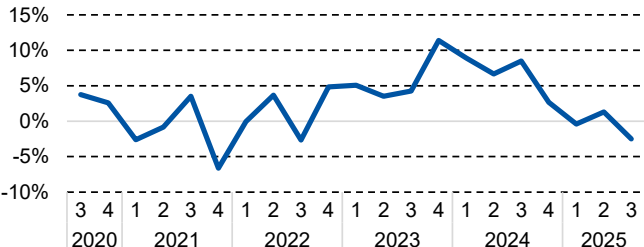


Vraagprijs

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	987	1.112	1.075	8,9%	-3,3%
Hoekwoning	887	1.017	939	5,8%	-7,7%
2-onder-1-kap	1.016	1.303	1.081	6,4%	-17,1%
Vrijstaand	1.807	2.012	1.730	-4,3%	-14,1%
Appartement	639	633	612	-4,1%	-3,4%
Totaal	718	740	703	-2,5%	-4,1%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

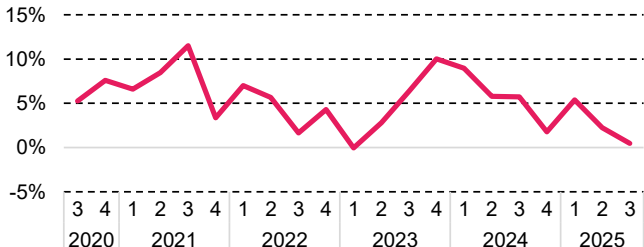


Vraagprijs per m²

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)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.579	6.937	6.562	-0,3%	-5,4%
Hoekwoning	6.428	6.460	6.584	2,4%	1,9%
2-onder-1-kap	6.490	7.010	6.441	-0,8%	-8,1%
Vrijstaand	7.635	8.548	7.810	2,3%	-8,6%
Appartement	8.195	8.154	8.224	0,4%	0,6%
Totaal	7.938	7.973	7.982	0,5%	-0,3%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

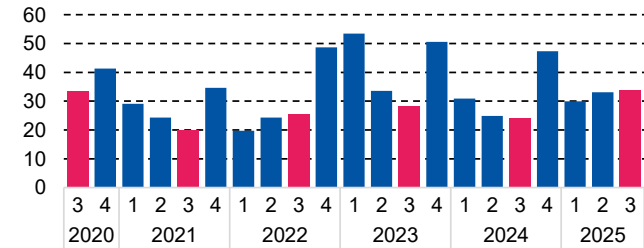


Looptijd aanbod

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	65	38	50
Hoekwoning	16	45	75
2-onder-1-kap	15	57	23
Vrijstaand	109	65	118
Appartement	18	31	28
Totaal	24	33	34

Looptijd aanbod in dagen



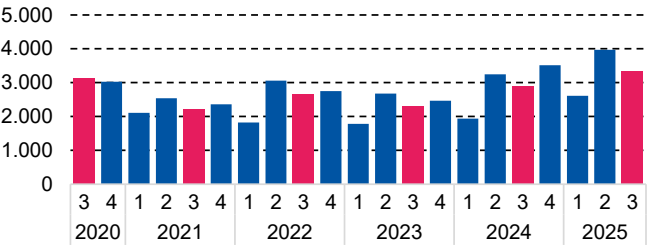


Aantal te koop gezet

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	204	333	239	17%	-28%
Hoekwoning	76	99	76	0%	-23%
2-onder-1-kap	34	42	29	-15%	-31%
Vrijstaand	30	52	39	30%	-25%
Appartement	2.541	3.443	2.941	16%	-15%
Totaal	2.885	3.969	3.324	15%	-16%

Aantal te koop gezet

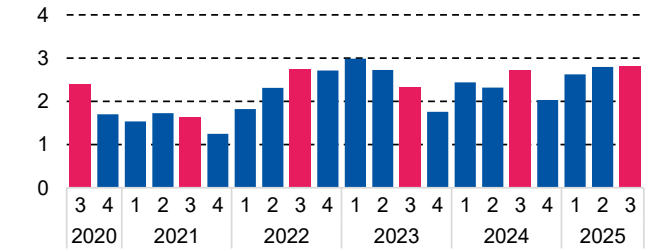


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

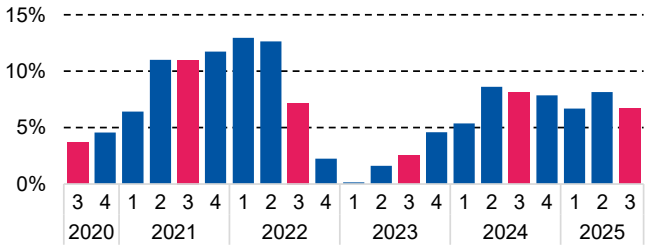


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	69%	78%	65%
Hoekwoning	63%	77%	66%
2-onder-1-kap	65%	78%	50%
Vrijstaand	14%	43%	30%
Appartement	84%	84%	80%
Totaal	82%	83%	78%

% boven de vraagprijs verkocht

