

WONING- TRANSACTIES

2025

Q1

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam West



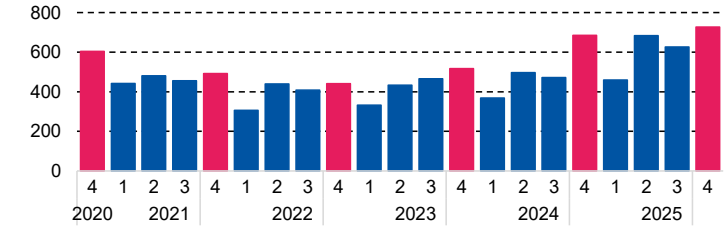


Aantal transacties

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	7	7	11	53%	53%
Hoekwoning		1	3		213%
2-onder-1-kap	2				
Vrijstaand					
Appartement	676	618	713	5%	15%
Totaal	685	626	727	6%	16%

Aantal transacties

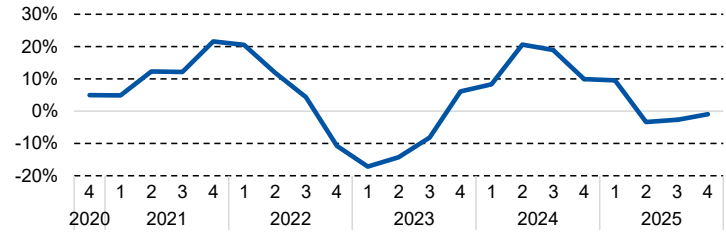


Transactieprijs

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	1.324	1.618	1.584	19,7%	-2,1%
Hoekwoning		4.725	1.410		-70,2%
2-onder-1-kap	1.500				
Vrijstaand					
Appartement	550	537	545	-1,2%	1,6%
Totaal	561	556	564	-1,0%	1,2%

Prijsontwikkeling

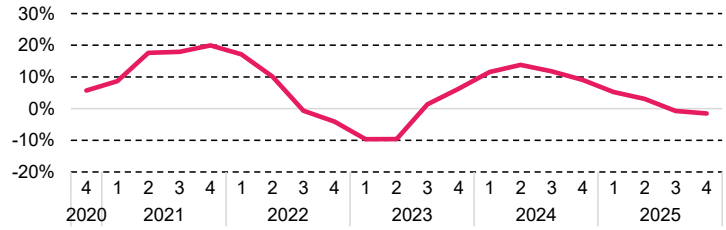


Transactieprijs per m²

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	8.205	7.127	6.985	-14,9%	-2,0%
Hoekwoning		10.272	9.135		-11,1%
2-onder-1-kap	7.108				
Vrijstaand					
Appartement	9.459	9.303	9.352	-1,3%	0,3%
Totaal	9.439	9.280	9.316	-1,5%	0,2%

Transactieprijsontwikkeling per m²

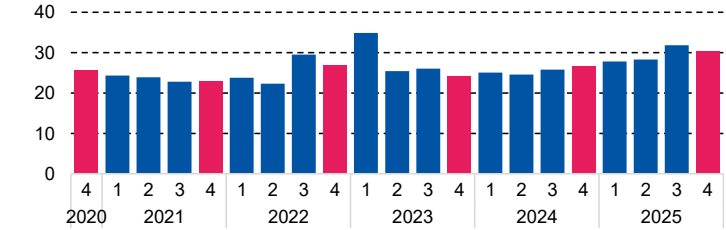


Verkooptijd

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	43	44	38
Hoekwoning		69	29
2-onder-1-kap	58		
Vrijstaand			
Appartement	26	32	30
Totaal	27	32	30

Verkooptijd in dagen



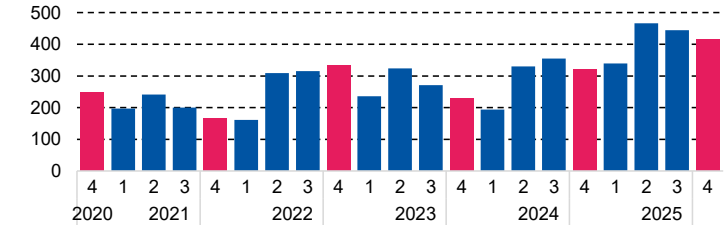


Aantal in aanbod

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	8	8	3	-59%	-59%
Hoekwoning					
2-onder-1-kap		1	1		0%
Vrijstaand	1	1	1	0%	0%
Appartement	310	434	411	33%	-5%
Totaal	319	444	416	30%	-6%

Aantal in aanbod

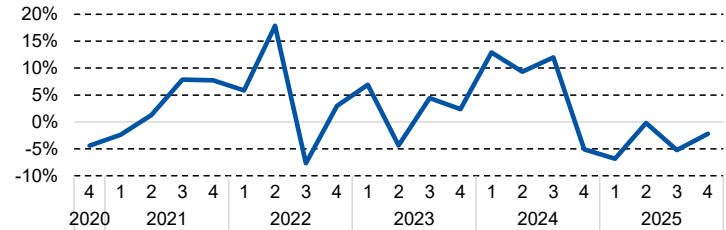


Vraagprijs

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	1.959	1.684	823	-58,0%	-51,2%
Hoekwoning					
2-onder-1-kap		1.700	1.700		0,0%
Vrijstaand	10.500	9.000	9.000	-14,3%	0,0%
Appartement	526	542	528	-0,9%	-2,6%
Totaal	593	584	553	-2,2%	-3,4%

Vraagprijsontwikkeling

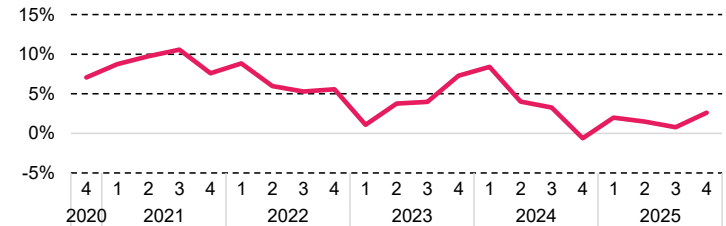


Vraagprijs per m²

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	7.668	6.652	6.874	-10,4%	3,3%
Hoekwoning					
2-onder-1-kap		8.629	8.629		0,0%
Vrijstaand	26.854	23.018	23.018	-14,3%	0,0%
Appartement	8.336	8.474	8.563	2,9%	1,1%
Totaal	8.377	8.474	8.584	2,6%	1,1%

Vraagprijsontwikkeling per m2

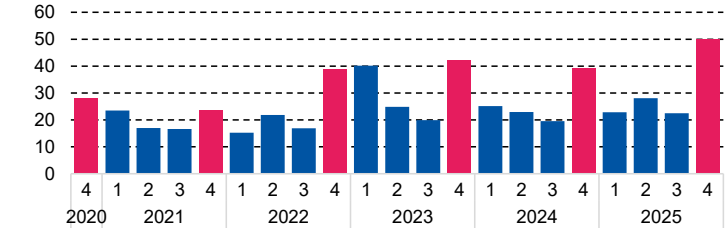


Looptijd aanbod

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	69	108	65
Hoekwoning			
2-onder-1-kap		24	115
Vrijstaand	569	843	934
Appartement	37	19	48
Totaal	39	23	50

Looptijd aanbod in dagen



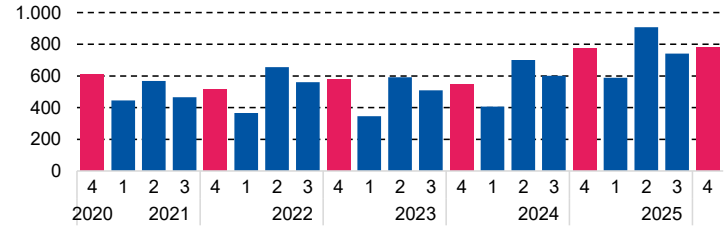


Aantal te koop gezet

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	11	6	8	-27%	33%
Hoekwoning			3		
2-onder-1-kap		1			
Vrijstaand					
Appartement	761	734	769	1%	5%
Totaal	772	741	780	1%	5%

Aantal te koop gezet

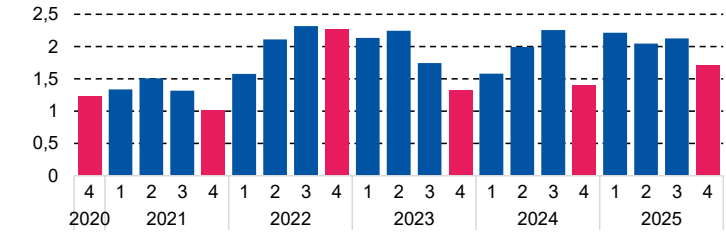


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

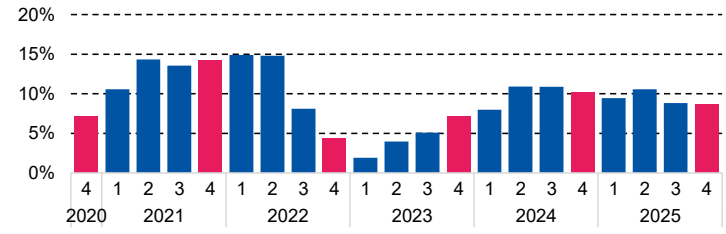


Vraag-verkooprijksverschil

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-verkooprijksverschil in %	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	-0,5%	2,6%	4,3%
Hoekwoning		-5,5%	4,0%
2-onder-1-kap	-4,2%		
Vrijstaand			
Appartement	10,4%	8,9%	8,7%
Totaal	10,2%	8,8%	8,6%

Vraag-verkooprijksverschil



% Boven vraagrijks verkocht

Het percentage boven de vraagrijks verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkooprijks verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagrijks.

> vraagrijks verkocht in procenten	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	43%	57%	70%
Hoekwoning			100%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	91%	87%	87%
Totaal	90%	86%	87%

% boven de vraagrijks verkocht

