

WONING- TRANSACTIES

Q1 2026

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam



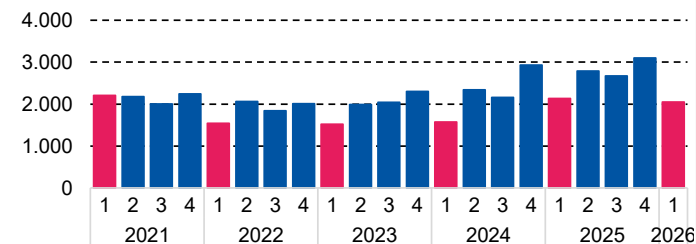


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	150	225	156	4%	-31%
Hoekwoning	40	68	42	6%	-38%
2-onder-1-kap	12	20	15	26%	-25%
Vrijstaand	16	30	8	-48%	-72%
Appartement	1.916	2.754	1.828	-5%	-34%
Totaal	2.134	3.097	2.050	-4%	-34%

Aantal transacties

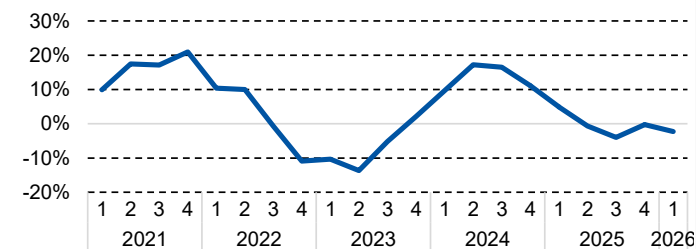


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	757	829	750	-1,0%	-9,6%
Hoekwoning	734	820	690	-6,1%	-15,9%
2-onder-1-kap	898	1.074	993	10,7%	-7,5%
Vrijstaand	1.439	1.313	1.193	-17,1%	-9,1%
Appartement	547	569	537	-2,3%	-5,1%
Totaal	574	604	562	-2,3%	-5,8%

Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

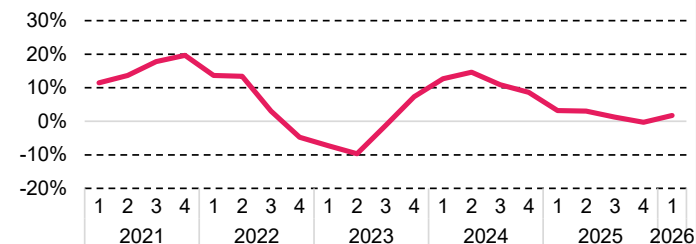


Transactieprijs per m²

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)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.344	6.631	6.447	1,6%	-2,8%
Hoekwoning	6.206	6.811	5.692	-8,3%	-16,4%
2-onder-1-kap	6.688	6.997	7.248	8,4%	3,6%
Vrijstaand	7.778	7.825	7.254	-6,7%	-7,3%
Appartement	8.353	8.698	8.581	2,0%	-0,8%
Totaal	8.158	8.487	8.344	1,8%	-1,3%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

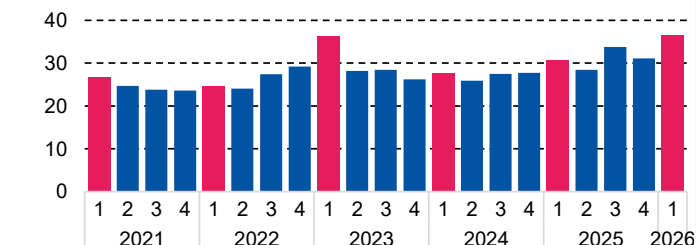


Verkooptijd

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	34	30	38
Hoekwoning	33	34	46
2-onder-1-kap	44	28	69
Vrijstaand	81	65	91
Appartement	30	31	36
Totaal	31	31	36

Verkooptijd in dagen



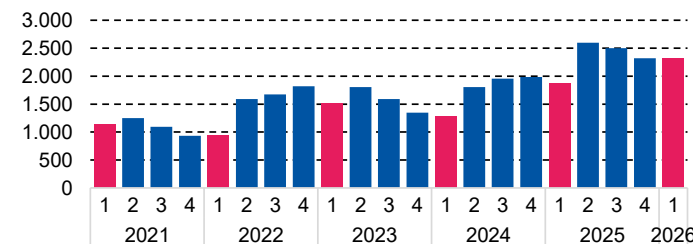


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	169	208	217	28%	4%
Hoekwoning	73	69	67	-8%	-2%
2-onder-1-kap	14	32	20	43%	-38%
Vrijstaand	49	53	54	10%	2%
Appartement	1.558	1.956	1.960	26%	0%
Totaal	1.863	2.318	2.318	24%	0%

Aantal in aanbod

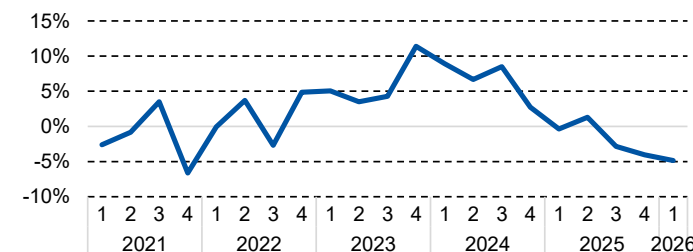


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.064	1.140	940	-11,6%	-17,5%
Hoekwoning	886	1.013	860	-3,0%	-15,1%
2-onder-1-kap	1.091	1.254	1.463	34,1%	16,7%
Vrijstaand	2.094	1.865	1.771	-15,4%	-5,0%
Appartement	605	604	576	-4,1%	-4,2%
Totaal	701	702	654	-4,8%	-5,7%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

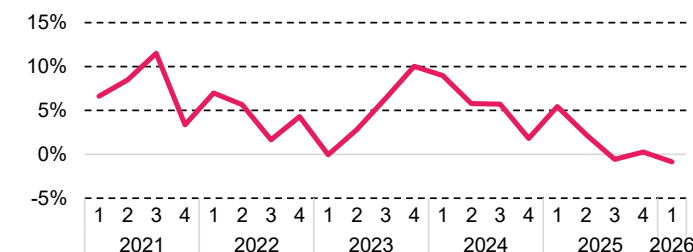


Vraagprijs per m²

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 m ² (euro/m2 gbo wonen)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	7.260	6.986	6.936	-4,5%	-0,7%
Hoekwoning	6.318	6.672	6.614	4,7%	-0,9%
2-onder-1-kap	6.932	7.347	7.538	8,7%	2,6%
Vrijstaand	9.455	7.883	8.500	-10,1%	7,8%
Appartement	8.114	8.077	8.023	-0,5%	0,0%
Totaal	7.992	7.922	7.888	-0,9%	0,1%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

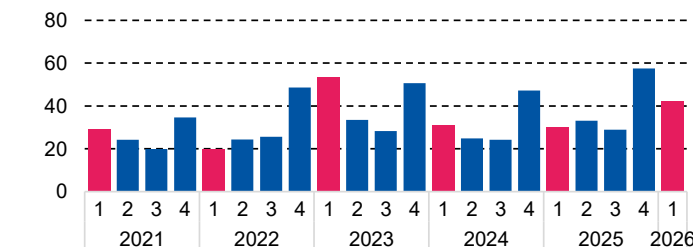


Looptijd aanbod

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	44	76	52
Hoekwoning	49	90	53
2-onder-1-kap	41	95	119
Vrijstaand	123	127	148
Appartement	24	52	37
Totaal	30	57	42

Looptijd aanbod in dagen

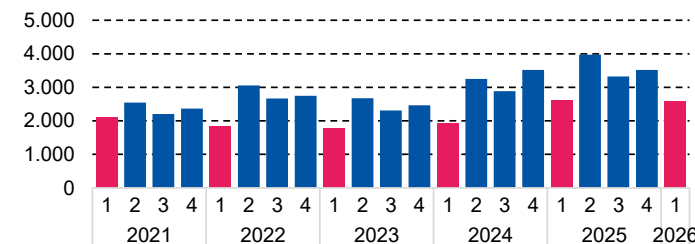


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	191	244	208	9%	-15%
Hoekwoning	63	74	58	-8%	-22%
2-onder-1-kap	19	25	11	-42%	-56%
Vrijstaand	25	29	24	-4%	-17%
Appartement	2.311	3.149	2.272	-2%	-28%
Totaal	2.609	3.521	2.573	-1%	-27%

Aantal te koop gezet

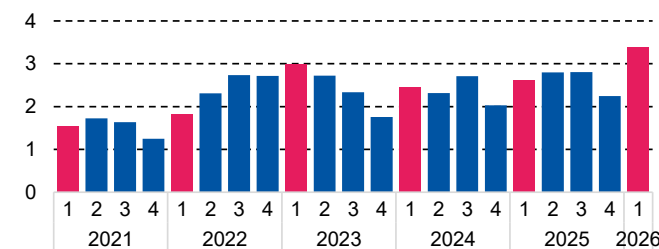


Krapte-indicator

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	3,4	2,8	4,2
Hoekwoning	5,5	3,0	4,8
2-onder-1-kap	3,5	4,8	4,0
Vrijstaand	9,2	5,3	19,6
Appartement	2,4	2,1	3,2
Totaal	2,6	2,2	3,4

Krapte-indicator

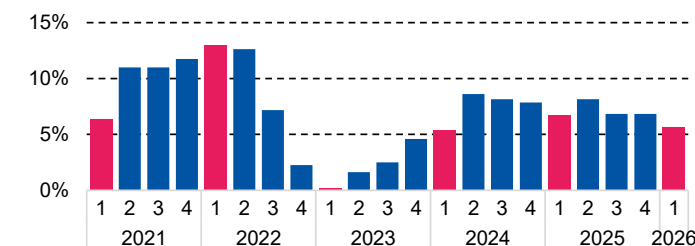


Vraag-verkooprijverschil

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

Vraag-verkooprijverschil



% Boven vraagprijs verkocht > vraagprijs verkocht in procenten

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 de vraagprijs verkocht	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	69%	77%	65%
Hoekwoning	65%	71%	65%
2-onder-1-kap	50%	85%	73%
Vrijstaand	38%	37%	25%
Appartement	79%	81%	75%
Totaal	77%	80%	74%

% boven de vraagprijs verkocht

