

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

Marktoverzicht

Amsterdam Zuid



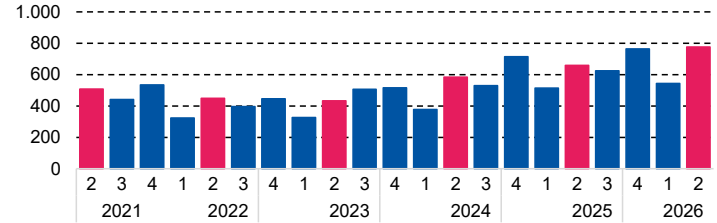


Aantal transacties

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	18	12	23	28%	92%
Hoekwoning	6	3	5	-12%	75%
2-onder-1-kap		1			
Vrijstaand	3		4	38%	
Appartement	632	528	744	18%	41%
Totaal	659	544	776	18%	43%

Aantal transacties

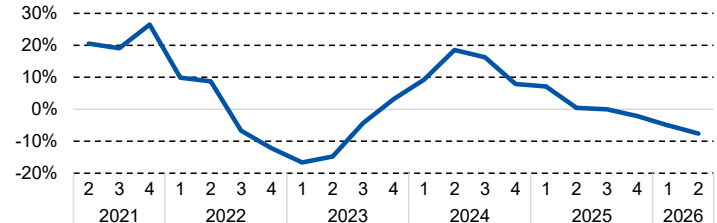


Transactieprijs

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	1.933	1.925	2.229	15,3%	15,8%
Hoekwoning	2.893	1.063	2.628	-9,2%	147,2%
2-onder-1-kap		4.526			
Vrijstaand	2.368		2.050	-13,4%	
Appartement	699	634	649	-8,2%	1,6%
Totaal	760	672	716	-7,6%	2,5%

Prijsontwikkeling

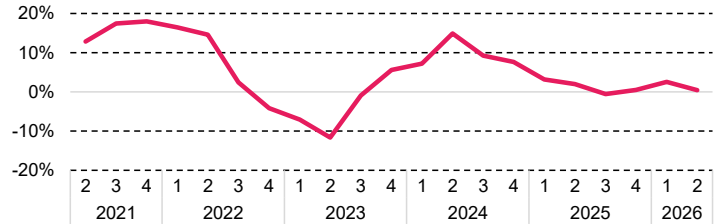


Transactieprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.590	8.017	10.411	21,2%	29,9%
Hoekwoning	11.586	9.548	11.684	0,8%	22,4%
2-onder-1-kap		13.757			
Vrijstaand	12.362		8.457	-31,6%	
Appartement	9.498	9.343	9.657	0,1%	3,5%
Totaal	9.505	9.323	9.687	0,5%	4,2%

Transactieprijsontwikkeling per m²

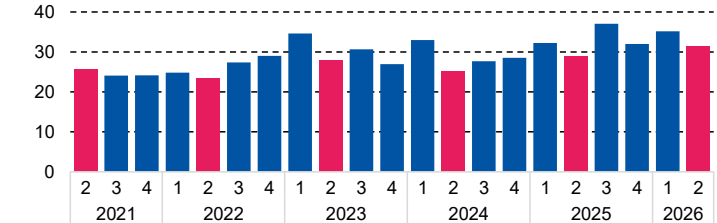


Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	37	57	43
Hoekwoning	40	48	47
2-onder-1-kap		35	
Vrijstaand	113		66
Appartement	28	35	31
Totaal	29	35	31

Verkooptijd in dagen



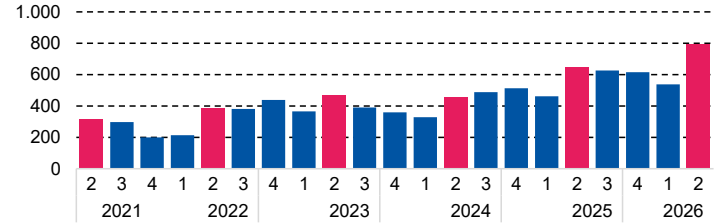


Aantal in aanbod

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	40	22	41	2%	86%
Hoekwoning	16	11	19	17%	70%
2-onder-1-kap	8	3	2	-75%	-33%
Vrijstaand	21	14	12	-44%	-15%
Appartement	563	488	723	28%	48%
Totaal	648	538	797	23%	48%

Aantal in aanbod

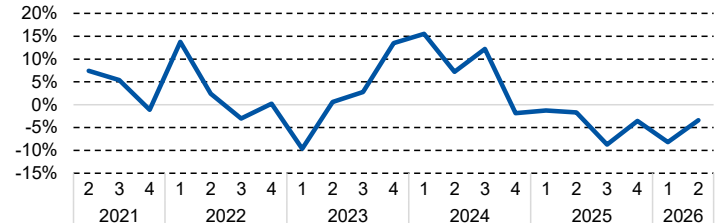


Vraagprijs

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	2.287	3.365	2.932	28,2%	-12,9%
Hoekwoning	3.550	3.872	3.879	9,3%	0,2%
2-onder-1-kap	5.758	9.450	8.740	51,8%	-7,5%
Vrijstaand	10.272	4.763	6.186	-39,8%	29,9%
Appartement	787	712	736	-4,6%	4,0%
Totaal	1.317	1.039	1.024	-3,4%	3,5%

Vraagprijsontwikkeling

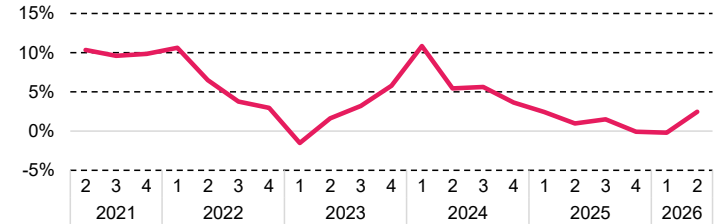


Vraagprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9.510	12.056	10.403	9,4%	-13,7%
Hoekwoning	13.140	10.929	12.167	-7,4%	11,3%
2-onder-1-kap	15.748	18.900	20.020	27,1%	5,9%
Vrijstaand	18.714	13.525	14.850	-20,7%	9,8%
Appartement	8.807	8.915	8.965	2,8%	0,6%
Totaal	9.364	9.260	9.230	2,5%	0,3%

Vraagprijsontwikkeling per m2

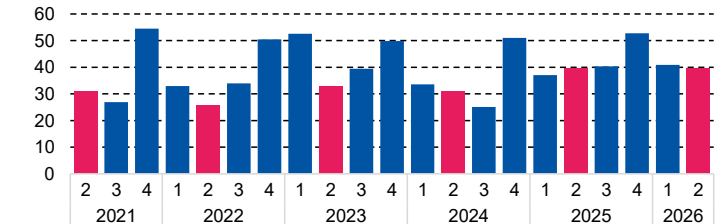


Looptijd aanbod

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	38	97	40
Hoekwoning	115	155	92
2-onder-1-kap	58	114	204
Vrijstaand	110	124	126
Appartement	35	33	36
Totaal	39	41	39

Looptijd aanbod in dagen



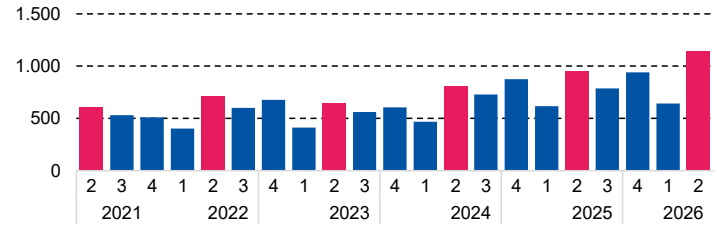


Aantal te koop gezet

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	40	15	54	35%	260%
Hoekwoning	12	6	13	8%	117%
2-onder-1-kap	5		1	-80%	
Vrijstaand	10	6	5	-50%	-17%
Appartement	885	616	1.073	21%	74%
Totaal	952	643	1.146	20%	78%

Aantal te koop gezet

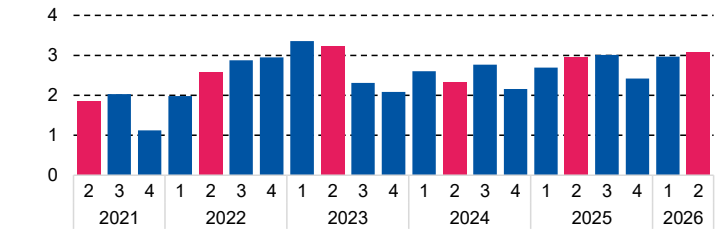


Krapte-indicator

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	6,7	5,5	5,3
Hoekwoning	8,0	11,0	10,7
2-onder-1-kap		9,0	
Vrijstaand	21,0		8,6
Appartement	2,7	2,8	2,9
Totaal	2,9	3,0	3,1

Krapte-indicator

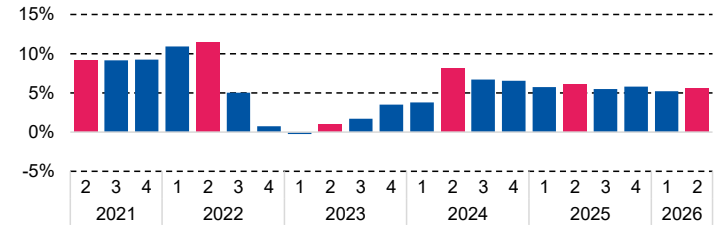


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	50%	17%	36%
Hoekwoning	50%	67%	20%
2-onder-1-kap		100%	
Vrijstaand			
Appartement	78%	70%	69%
Totaal	77%	69%	68%

% boven de vraagprijs verkocht

