

WONING- TRANSACTIES

Q2 2025

Marktoverzicht

Amsterdam



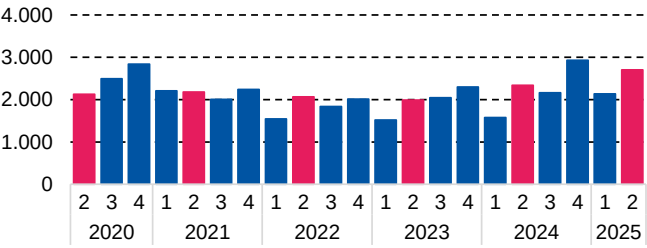


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	202	150	201	0%	34%
Hoekwoning	66	40	64	-3%	59%
2-onder-1-kap	23	12	19	-18%	58%
Vrijstaand	21	16	23	11%	45%
Appartement	2.026	1.916	2.396	18%	25%
Totaal	2.338	2.134	2.703	16%	27%

Aantal transacties

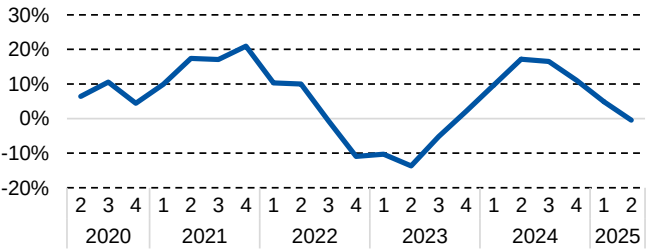


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	771	757	846	9,7%	11,7%
Hoekwoning	703	734	717	2,0%	-2,4%
2-onder-1-kap	902	898	844	-6,4%	-5,9%
Vrijstaand	1.338	1.439	1.414	5,6%	-1,7%
Appartement	586	547	574	-1,4%	4,5%
Totaal	615	574	607	-0,4%	4,7%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

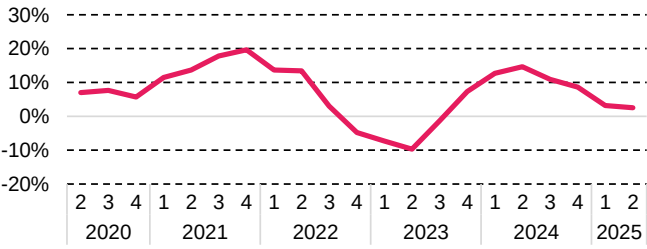


Transactieprijs per m²

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)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.227	6.344	6.646	6,7%	4,8%
Hoekwoning	6.161	6.206	6.026	-2,2%	-2,9%
2-onder-1-kap	6.772	6.688	6.862	1,3%	2,6%
Vrijstaand	6.761	7.778	8.403	24,3%	8,0%
Appartement	8.618	8.353	8.779	2,1%	4,2%
Totaal	8.308	8.158	8.539	2,5%	4,1%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

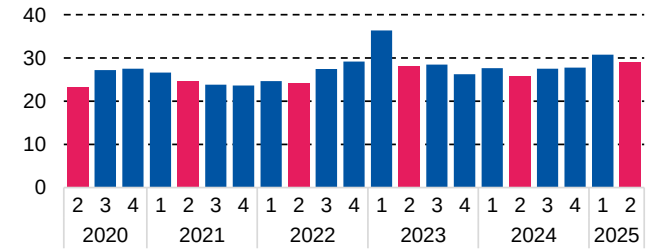


Verkooptijd

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	27	34	31
Hoekwoning	26	33	29
2-onder-1-kap	31	44	32
Vrijstaand	84	81	40
Appartement	25	30	29
Totaal	26	31	29

Verkooptijd in dagen



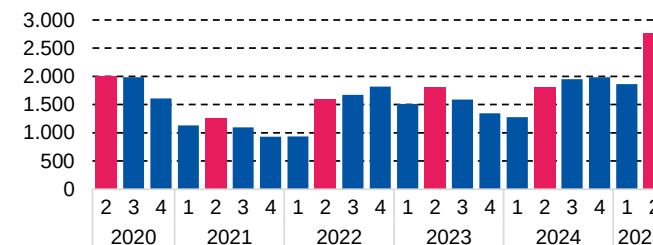


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	210	169	273	30%	61%
Hoekwoning	78	73	98	26%	34%
2-onder-1-kap	28	14	35	26%	151%
Vrijstaand	56	49	71	27%	45%
Appartement	1.434	1.559	2.286	59%	47%
Totaal	1.806	1.864	2.763	53%	48%

Aantal in aanbod

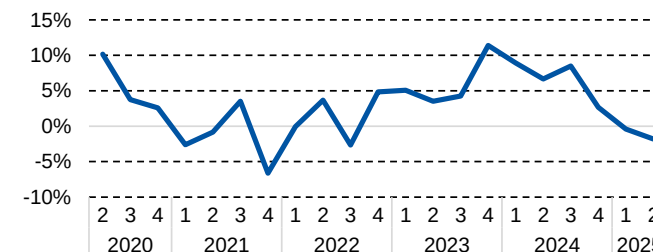


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.016	1.064	1.073	5,6%	0,9%
Hoekwoning	870	886	909	4,5%	2,6%
2-onder-1-kap	1.068	1.091	1.318	23,4%	20,9%
Vrijstaand	1.601	2.094	2.016	25,9%	-3,7%
Appartement	645	605	614	-4,2%	1,6%
Totaal	734	700	715	-1,8%	1,6%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

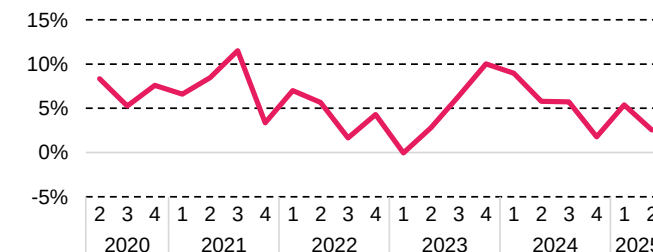


Vraagprijs per m²

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)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.666	7.260	6.743	1,2%	-7,1%
Hoekwoning	6.430	6.318	6.506	1,2%	3,0%
2-onder-1-kap	7.961	6.932	7.172	-9,9%	3,5%
Vrijstaand	8.018	9.455	8.674	8,2%	-8,3%
Appartement	8.008	8.111	8.202	2,9%	1,4%
Totaal	7.783	7.990	7.997	2,6%	0,4%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

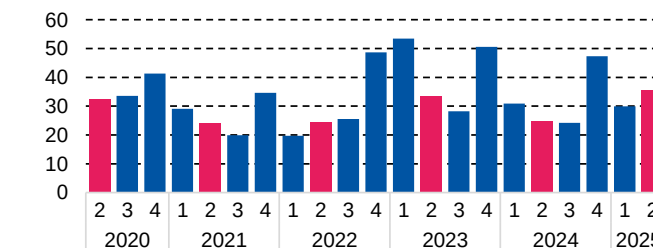


Looptijd aanbod

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	33	44	39
Hoekwoning	26	49	42
2-onder-1-kap	34	41	60
Vrijstaand	55	123	69
Appartement	22	24	34
Totaal	25	30	36

Looptijd aanbod in dagen



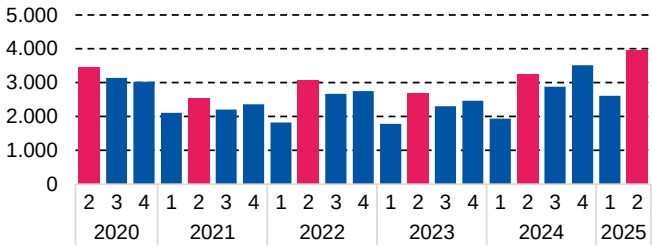


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	290	191	333	15%	74%
Hoekwoning	111	63	99	-11%	57%
2-onder-1-kap	37	19	42	14%	121%
Vrijstaand	46	25	51	11%	104%
Appartement	2.765	2.312	3.443	25%	49%
Totaal	3.249	2.610	3.968	22%	52%

Aantal te koop gezet

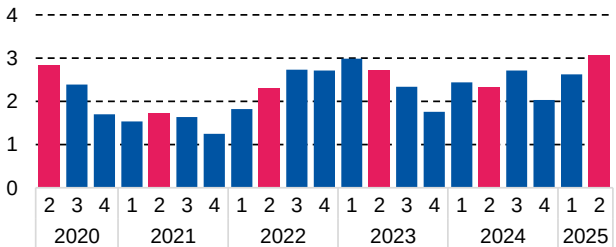


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

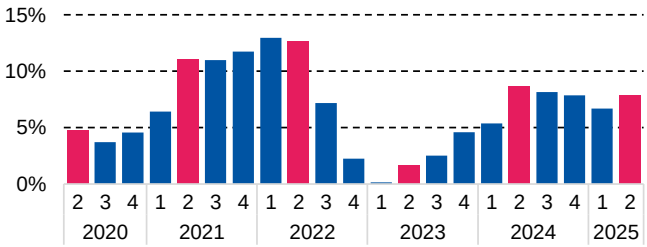


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	71%	69%	73%
Hoekwoning	76%	65%	73%
2-onder-1-kap	65%	50%	68%
Vrijstaand	29%	38%	44%
Appartement	84%	79%	82%
Totaal	82%	77%	80%

% boven de vraagprijs verkocht

