

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

Marktoverzicht

Amsterdam



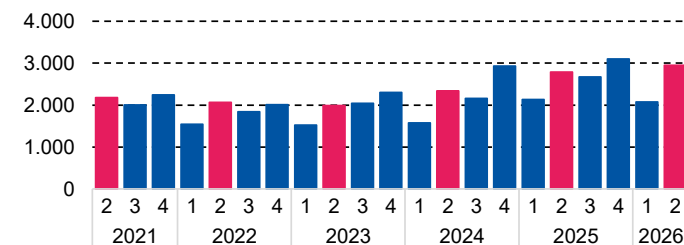


Aantal transacties

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	209	153	229	10%	50%
Hoekwoning	71	42	58	-19%	37%
2-onder-1-kap	18	14	18	1%	30%
Vrijstaand	23	7	21	-10%	197%
Appartement	2.467	1.856	2.624	6%	41%
Totaal	2.788	2.072	2.950	6%	42%

Aantal transacties

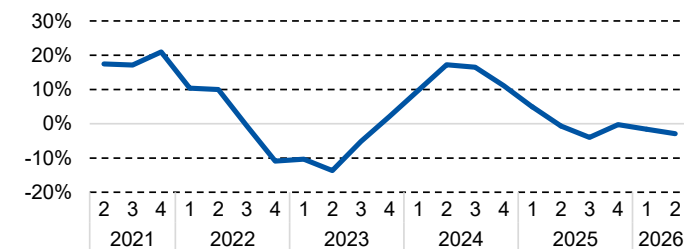


Transactieprijs

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	813	754	808	-0,7%	7,2%
Hoekwoning	723	686	793	9,7%	15,6%
2-onder-1-kap	908	909	827	-8,9%	-9,0%
Vrijstaand	1.486	1.269	1.433	-3,5%	12,9%
Appartement	574	540	556	-3,4%	2,5%
Totaal	605	564	588	-2,9%	3,1%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

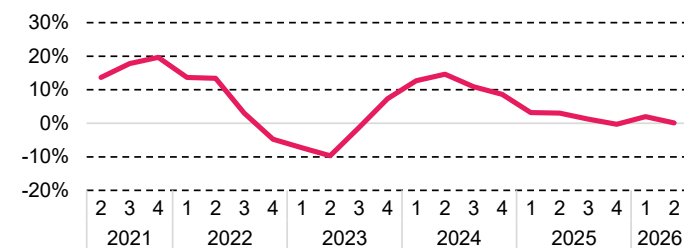


Transactieprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.563	6.564	6.593	0,5%	0,4%
Hoekwoning	6.096	5.979	6.821	11,9%	14,1%
2-onder-1-kap	7.191	7.438	6.820	-5,2%	-8,3%
Vrijstaand	8.468	7.469	7.757	-8,4%	3,9%
Appartement	8.827	8.565	8.799	-0,1%	2,7%
Totaal	8.574	8.353	8.570	0,1%	2,7%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

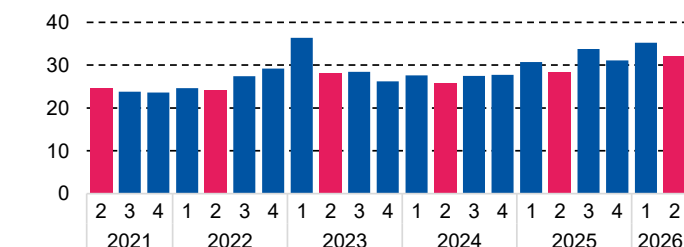


Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	30	37	34
Hoekwoning	27	41	35
2-onder-1-kap	31	52	41
Vrijstaand	40	82	59
Appartement	28	35	32
Totaal	28	35	32

Verkooptijd in dagen



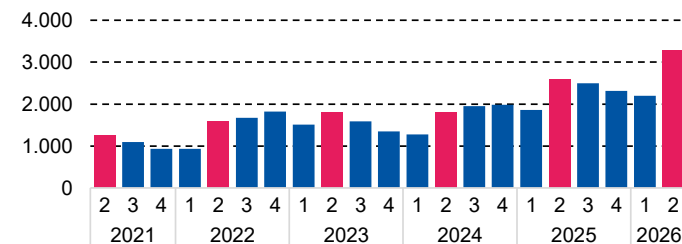


Aantal in aanbod

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	257	214	297	15%	39%
Hoekwoning	86	66	106	24%	61%
2-onder-1-kap	35	20	29	-18%	44%
Vrijstaand	71	55	77	9%	41%
Appartement	2.150	1.843	2.782	29%	51%
Totaal	2.599	2.198	3.291	27%	50%

Aantal in aanbod

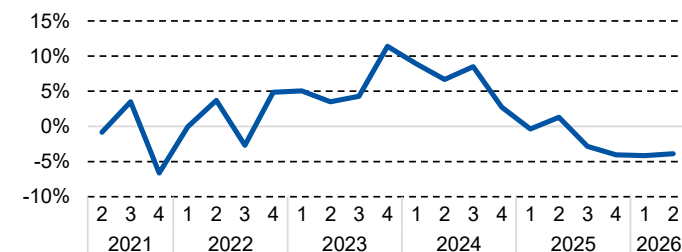


Vraagprijs

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	1.112	953	1.048	-5,7%	9,9%
Hoekwoning	1.017	889	923	-9,3%	3,8%
2-onder-1-kap	1.303	1.531	1.342	2,9%	-12,4%
Vrijstaand	2.012	1.726	1.962	-2,5%	13,7%
Appartement	633	579	609	-3,6%	4,5%
Totaal	740	662	697	-3,9%	5,0%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

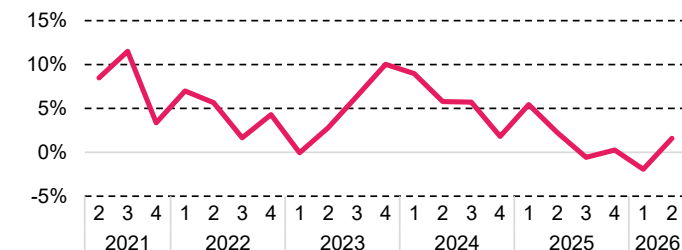


Vraagprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.937	6.818	7.188	3,6%	5,4%
Hoekwoning	6.460	6.420	7.376	14,2%	14,9%
2-onder-1-kap	7.010	7.326	7.001	-0,1%	-4,4%
Vrijstaand	8.548	8.130	8.233	-3,7%	1,3%
Appartement	8.154	7.961	8.264	1,1%	3,1%
Totaal	7.973	7.802	8.126	1,6%	3,5%

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

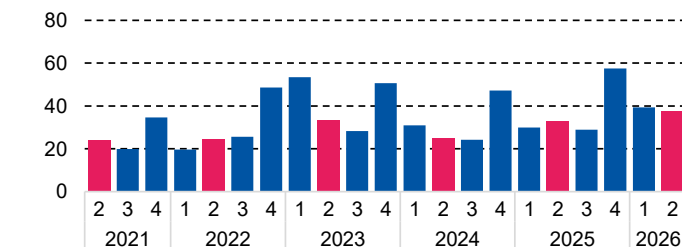


Looptijd aanbod

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	38	50	41
Hoekwoning	45	62	51
2-onder-1-kap	57	121	69
Vrijstaand	65	152	77
Appartement	31	33	35
Totaal	33	39	37

Looptijd aanbod in dagen



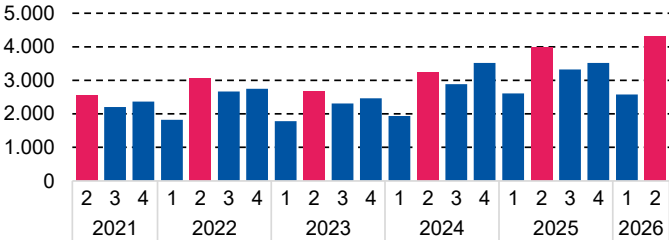


Aantal te koop gezet

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	333	208	362	9%	74%
Hoekwoning	99	58	105	6%	81%
2-onder-1-kap	42	11	34	-19%	209%
Vrijstaand	52	24	51	-2%	113%
Appartement	3.443	2.274	3.758	9%	65%
Totaal	3.969	2.575	4.310	9%	67%

Aantal te koop gezet

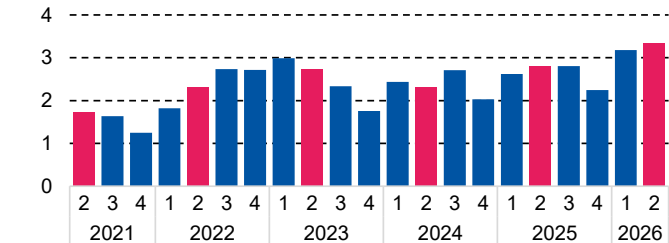


Krapte-indicator

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	3,7	4,2	3,9
Hoekwoning	3,6	4,7	5,5
2-onder-1-kap	5,8	4,3	4,8
Vrijstaand	9,3	23,6	11,2
Appartement	2,6	3,0	3,2
Totaal	2,8	3,2	3,3

Krapte-indicator

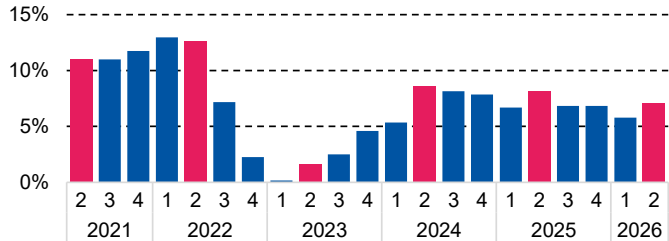


Vraag-verkoopprijsverschil

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

Vraag-verkoopprijs verschil



% 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 vraagprijs verkocht > vraagprijs verkocht in procenten	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	78%	68%	73%
Hoekwoning	77%	74%	73%
2-onder-1-kap	78%	79%	61%
Vrijstaand	43%	14%	45%
Appartement	84%	76%	79%
Totaal	83%	75%	78%

% boven de vraagprijs verkocht

