

WONING- TRANSACTIES

2025

Q1

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam Zuidoost



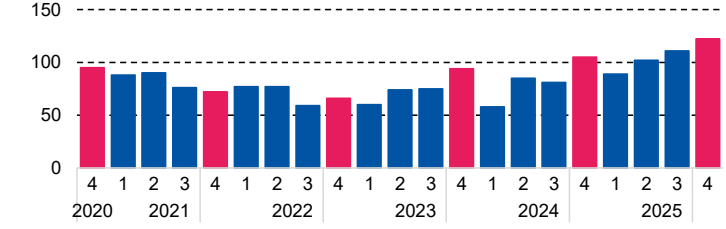


Aantal transacties

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	13	18	21	64%	19%
Hoekwoning	5	5	3	-37%	-37%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	87	88	98	12%	11%
Totaal	105	111	122	16%	10%

Aantal transacties

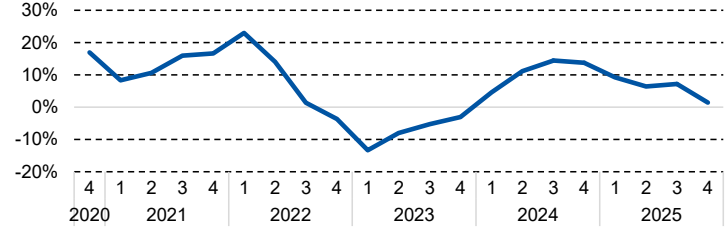


Transactieprijs

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	525	552	529	0,8%	-4,1%
Hoekwoning	530	612	695	31,1%	13,6%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	343	352	345	0,4%	-2,2%
Totaal	374	396	386	1,4%	-2,0%

Prijsontwikkeling

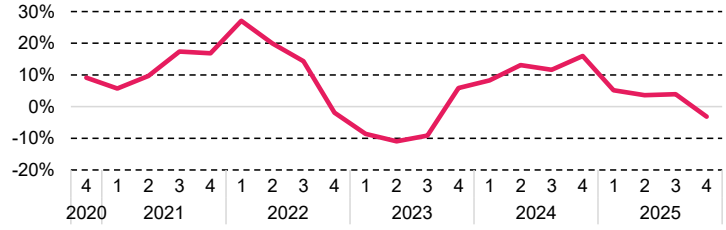


Transactieprijs per m²

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	5.124	5.002	4.878	-4,8%	-2,5%
Hoekwoning	4.962	5.605	4.633	-6,6%	-17,3%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	5.061	4.830	4.941	-2,7%	1,4%
Totaal	5.064	4.893	4.922	-3,1%	0,0%

Transactieprijsontwikkeling per m²

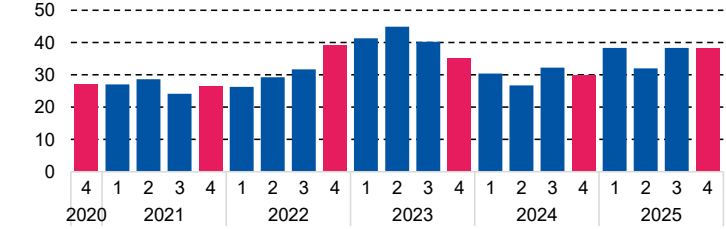


Verkooptijd

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	24	36	38
Hoekwoning	30	28	61
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	31	39	37
Totaal	30	38	38

Verkooptijd in dagen



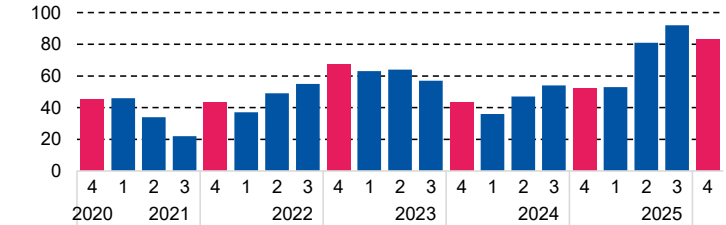


Aantal in aanbod

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	12	4	-55%	-70%
Hoekwoning	3	10	8	163%	-21%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	41	70	71	74%	2%
Totaal	52	92	83	59%	-10%

Aantal in aanbod

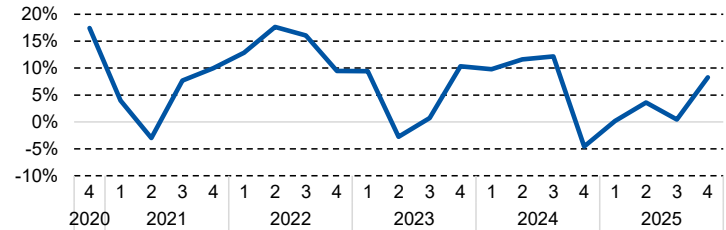


Vraagprijs

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	531	509	525	-1,2%	3,1%
Hoekwoning	525	599	526	0,2%	-12,1%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	316	336	347	10,2%	3,3%
Totaal	361	387	372	8,3%	1,6%

Vraagprijsontwikkeling

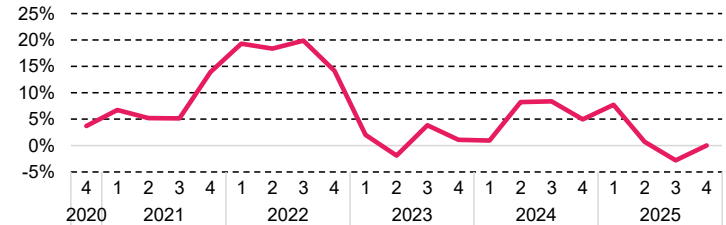


Vraagprijs per m²

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	4.600	4.583	4.730	2,8%	3,2%
Hoekwoning	4.363	4.515	4.705	7,8%	4,2%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	4.464	4.573	4.441	-1,0%	-2,6%
Totaal	4.479	4.568	4.479	0,0%	-1,4%

Vraagprijsontwikkeling per m2

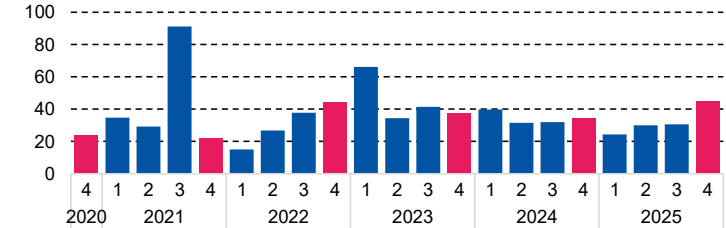


Looptijd aanbod

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	25	22	41
Hoekwoning	25	63	106
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	37	28	39
Totaal	34	31	45

Looptijd aanbod in dagen



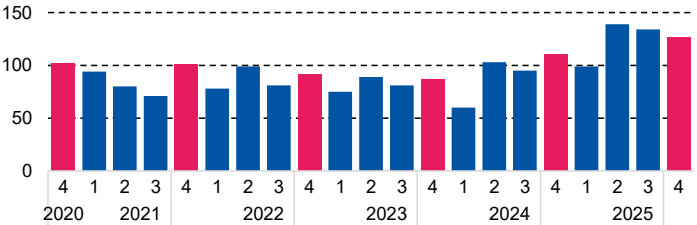


Aantal te koop gezet

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	16	21	15	-6%	-29%
Hoekwoning	8	10	4	-50%	-60%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	86	103	107	24%	4%
Totaal	110	134	126	15%	-6%

Aantal te koop gezet

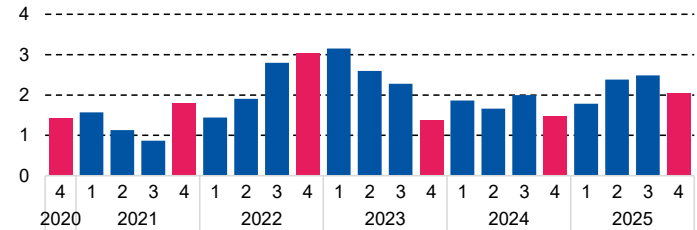


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

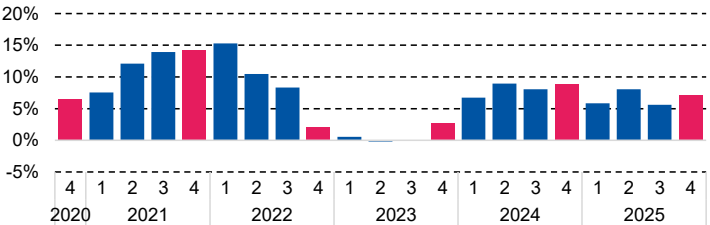


Vraag-verkoopprijsverschil

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

Vraag-verkoopprijsverschil



% 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	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	100%	94%	85%
Hoekwoning	80%	80%	66%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	82%	73%	83%
Totaal	84%	77%	83%

% boven de vraagprijs verkocht

