

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

Marktoverzicht

Amsterdam Centrum



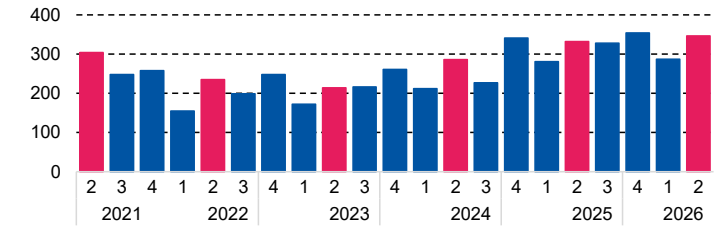


Aantal transacties

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	16	17	19	18%	11%
Hoekwoning	4	3	6	58%	111%
2-onder-1-kap			1		
Vrijstaand					
Appartement	312	267	320	3%	20%
Totaal	332	287	346	4%	21%

Aantal transacties

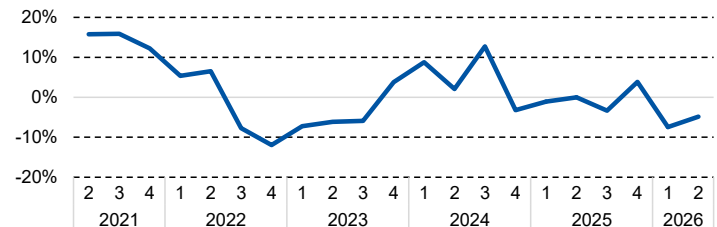


Transactieprijs

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	1.849	2.634	1.773	-4,1%	-32,7%
Hoekwoning	973	1.550	1.640	68,6%	5,8%
2-onder-1-kap			2.025		
Vrijstaand					
Appartement	661	581	624	-5,8%	7,4%
Totaal	722	713	709	-4,9%	4,6%

Prijsontwikkeling

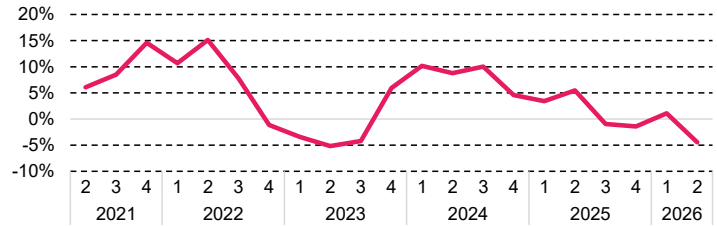


Transactieprijs per m²

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	10.260	9.549	7.131	-30,5%	-25,3%
Hoekwoning	9.322	12.222	9.903	6,2%	-19,0%
2-onder-1-kap			5.371		
Vrijstaand					
Appartement	10.015	9.432	9.728	-2,9%	3,4%
Totaal	10.019	9.468	9.578	-4,4%	1,1%

Transactieprijsontwikkeling per m²

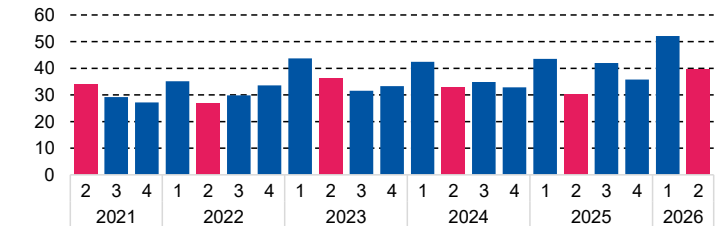


Verkooptijd

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	49	95	127
Hoekwoning	34	118	53
2-onder-1-kap			56
Vrijstaand			
Appartement	29	49	34
Totaal	30	52	39

Verkooptijd in dagen



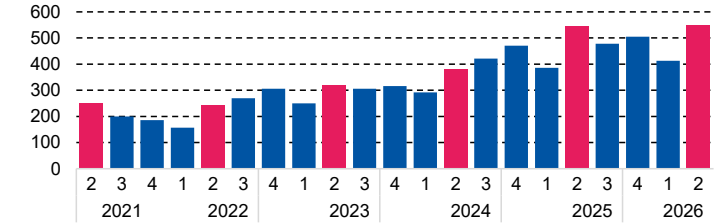


Aantal in aanbod

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	74	64	85	15%	33%
Hoekwoning	16	14	20	23%	41%
2-onder-1-kap	1	2	4	299%	100%
Vrijstaand	3	3	5	67%	67%
Appartement	451	330	436	-3%	32%
Totaal	545	413	550	1%	33%

Aantal in aanbod

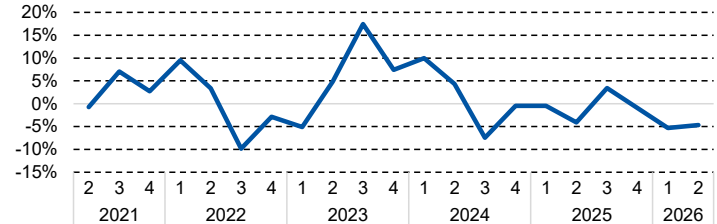


Vraagprijs

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	2.370	2.056	2.019	-14,8%	-1,8%
Hoekwoning	2.544	2.232	2.764	8,6%	23,8%
2-onder-1-kap	995	6.463	3.063	207,8%	-52,6%
Vrijstaand	1.295	1.885	2.100	62,2%	11,4%
Appartement	788	792	749	-4,3%	-4,8%
Totaal	1.058	1.072	1.047	-4,7%	-3,7%

Vraagprijsontwikkeling

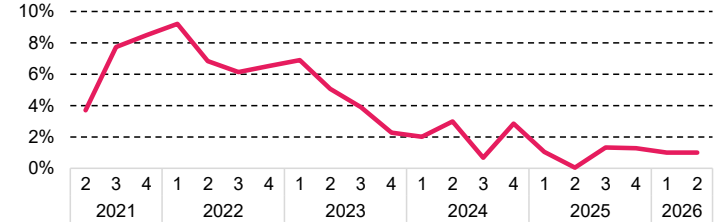


Vraagprijs per m²

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	9.369	8.579	9.570	2,1%	11,6%
Hoekwoning	8.811	10.090	10.675	21,2%	5,8%
2-onder-1-kap	9.755	13.956	10.293	5,5%	-26,2%
Vrijstaand	9.056	10.209	10.472	15,6%	2,6%
Appartement	9.221	9.249	9.211	-0,1%	-0,3%
Totaal	9.229	9.204	9.338	1,0%	1,5%

Vraagprijsontwikkeling per m2

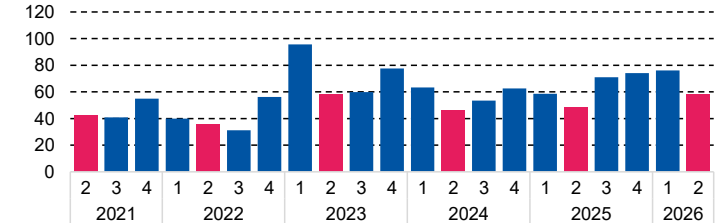


Looptijd aanbod

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	64	153	82
Hoekwoning	175	192	103
2-onder-1-kap	69	149	142
Vrijstaand	48	321	279
Appartement	41	54	48
Totaal	48	76	58

Looptijd aanbod in dagen



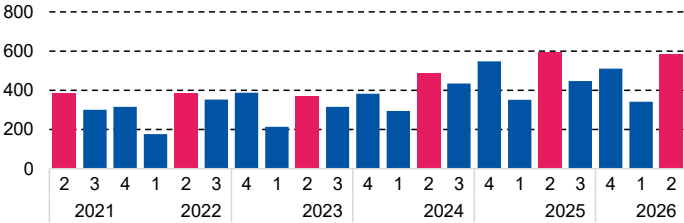


Aantal te koop gezet

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	57	24	54	-5%	125%
Hoekwoning	5	5	13	160%	160%
2-onder-1-kap	1		3	200%	
Vrijstaand	2		2	0%	
Appartement	528	312	510	-3%	63%
Totaal	593	341	582	-2%	71%

Aantal te koop gezet

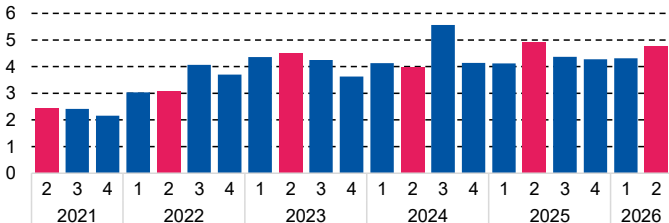


Krapte-indicator

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	13,9	11,3	13,6
Hoekwoning	12,0	14,0	9,3
2-onder-1-kap			11,9
Vrijstaand			
Appartement	4,3	3,7	4,1
Totaal	4,9	4,3	4,8

Krapte-indicator

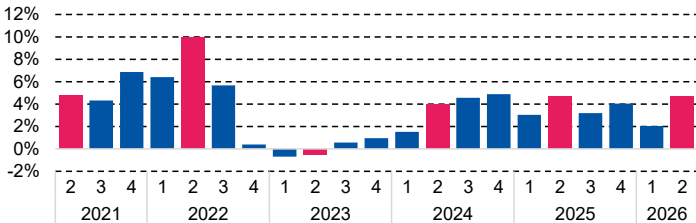


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	38%	12%	28%
Hoekwoning	100%		67%
2-onder-1-kap			100%
Vrijstaand			
Appartement	73%	63%	69%
Totaal	72%	60%	67%

% boven de vraagprijs verkocht

