

WONING- TRANSACTIES

Q1 2026

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam Zuidoost



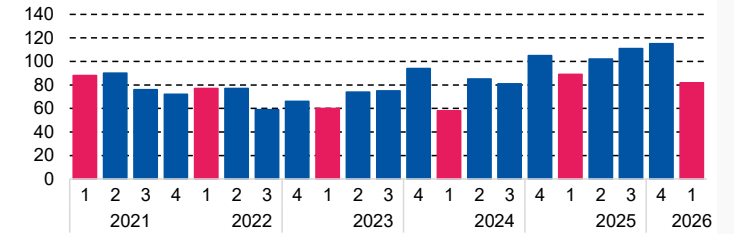


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	14	19	11	-20%	-41%
Hoekwoning	2	4	11	429%	164%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	73	92	60	-18%	-35%
Totaal	89	115	82	-8%	-29%

Aantal transacties

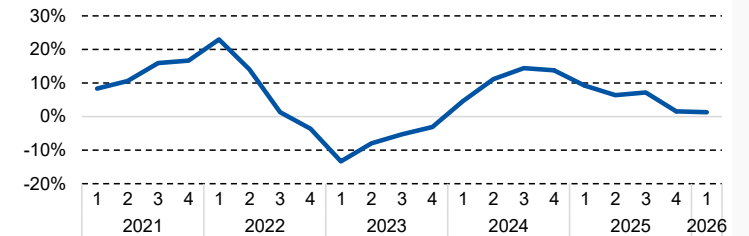


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	488	532	531	8,6%	-0,3%
Hoekwoning	613	693	552	-10,0%	-20,4%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	331	345	334	1,1%	-3,1%
Totaal	362	388	389	1,3%	-4,1%

Prijontwikkeling

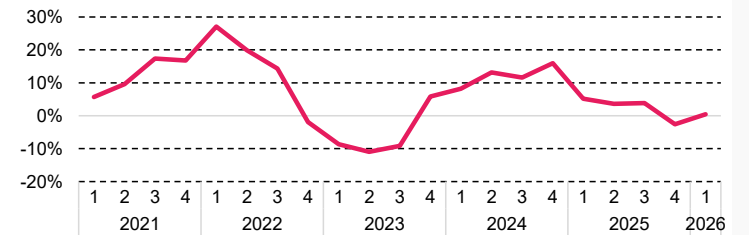


Transactieprijs per m²

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)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.106	4.927	4.761	-6,8%	-3,4%
Hoekwoning	4.801	4.707	5.150	7,3%	9,4%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	4.739	4.961	4.808	1,2%	-3,0%
Totaal	4.798	4.946	4.846	0,4%	-2,2%

Transactieprijsontwikkeling per m²

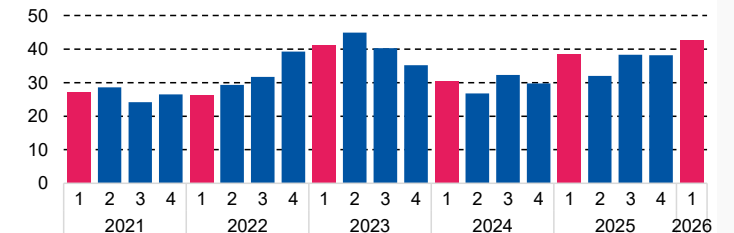


Verkooptijd

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	44	37	43
Hoekwoning	66	78	40
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	37	37	43
Totaal	38	38	43

Verkooptijd in dagen



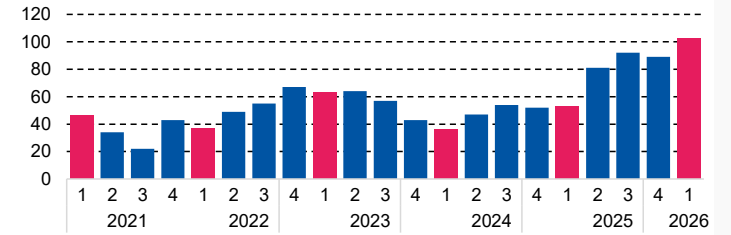


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4	6	9	121%	48%
Hoekwoning	4	7	2	-39%	-65%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	45	76	91	102%	20%
Totaal	53	89	102	93%	15%

Aantal in aanbod

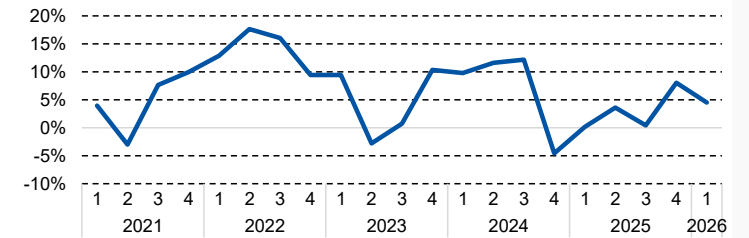


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	525	537	533	1,6%	-0,7%
Hoekwoning	625	520	483	-22,8%	-7,2%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	327	346	348	6,3%	0,5%
Totaal	364	372	367	4,5%	0,0%

Vraagprijsontwikkeling

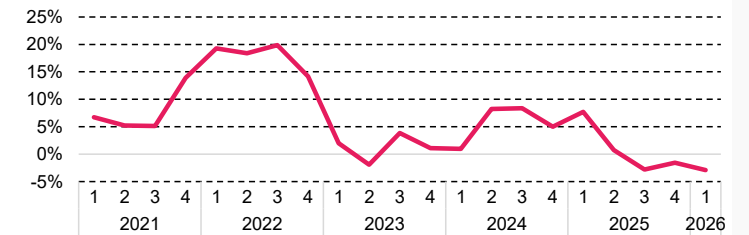


Vraagprijs per m²

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 m ² (euro/m2 gbo wonen)	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.688	4.752	4.818	2,8%	1,4%
Hoekwoning	4.236	4.680	5.173	22,1%	10,5%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	4.441	4.357	4.242	-4,5%	-2,2%
Totaal	4.444	4.409	4.314	-2,9%	-1,4%

Vraagprijsontwikkeling per m2

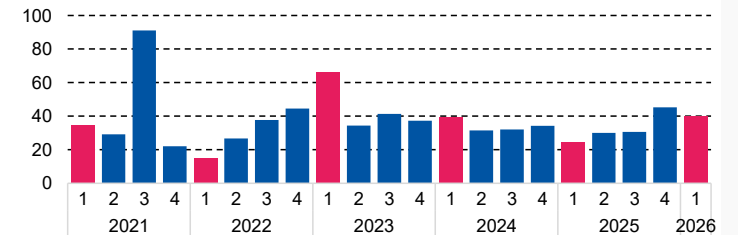


Looptijd aanbod

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	22	44	39
Hoekwoning	38	106	74
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	23	40	39
Totaal	24	45	40

Looptijd aanbod in dagen

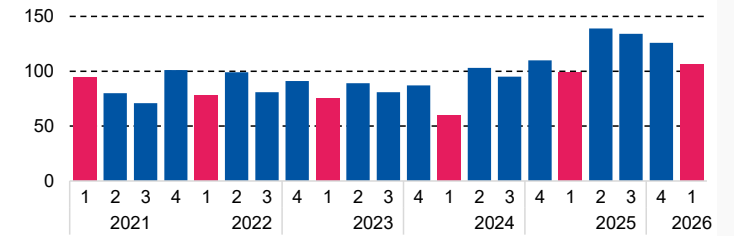


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-1	2025-4	2026-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	13	15	14	8%	-7%
Hoekwoning	3	4	7	133%	75%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	83	107	85	2%	-21%
Totaal	99	126	106	7%	-16%

Aantal te koop gezet

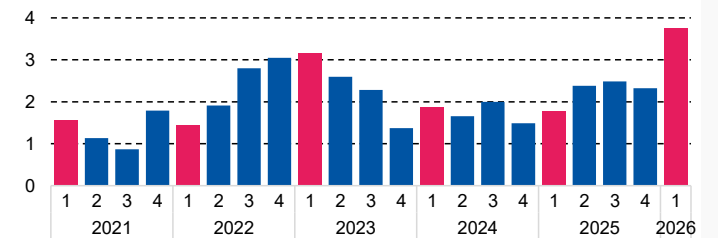


Krapte-indicator

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	0,9	0,9	2,4
Hoekwoning	6,0	5,3	0,7
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	1,8	2,5	4,5
Totaal	1,8	2,3	3,8

Krapte-indicator

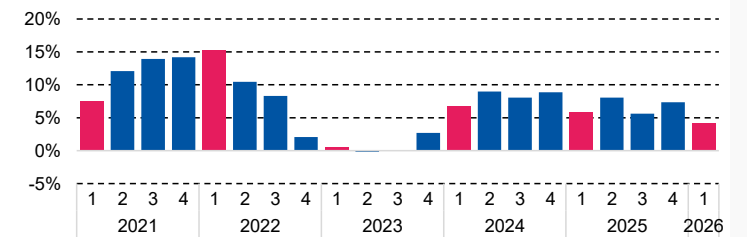


Vraag-verkoopprijsverschil

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-verkoopprijsverschil in %	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	3,8%	7,6%	4,0%
Hoekwoning	5,4%	3,1%	5,1%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	6,3%	7,5%	4,0%
Totaal	5,9%	7,4%	4,1%

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	2025-1	2025-4	2026-1
Tussenwoning	64%	89%	64%
Hoekwoning	50%	50%	80%
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	79%	85%	72%
Totaal	76%	84%	72%

% boven de vraagprijs verkocht

