

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

Marktoverzicht

Amsterdam Oost



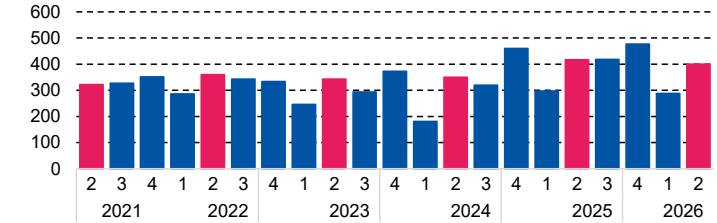


Aantal transacties

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	47	25	25	-47%	1%
Hoekwoning	7	3	3	-55%	5%
2-onder-1-kap	1		1	1%	
Vrijstaand	5		5	3%	
Appartement	357	260	366	2%	41%
Totaal	417	288	400	-4%	39%

Aantal transacties

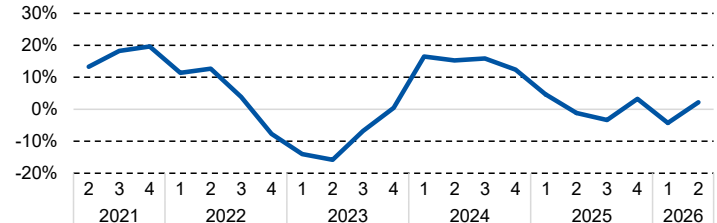


Transactieprijs

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	966	960	1.023	5,9%	6,5%
Hoekwoning	1.092	750	962	-11,9%	28,3%
2-onder-1-kap	1.251		1.426	14,0%	
Vrijstaand	1.418		1.600	12,9%	
Appartement	593	559	606	1,9%	8,4%
Totaal	655	596	650	2,2%	8,4%

Prijsontwikkeling

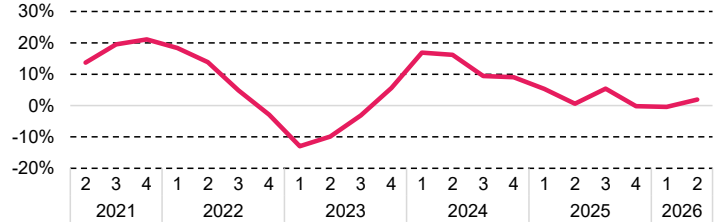


Transactieprijs per m²

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	6.642	6.517	6.565	-1,2%	0,7%
Hoekwoning	5.995	6.667	7.500	25,1%	12,5%
2-onder-1-kap	5.712		7.427	30,0%	
Vrijstaand	8.438		8.122	-3,7%	
Appartement	8.898	8.554	8.994	1,9%	4,8%
Totaal	8.582	8.358	8.815	1,9%	4,6%

Transactieprijsontwikkeling per m²

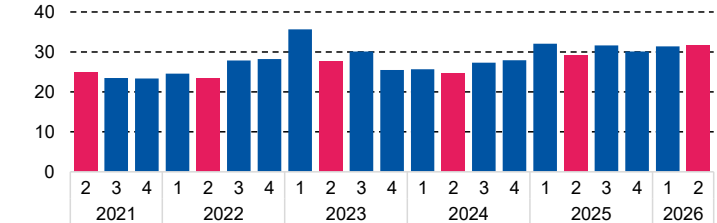


Verkooptijd

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	31	42	30
Hoekwoning	56	36	28
2-onder-1-kap	171		37
Vrijstaand	54		53
Appartement	28	30	31
Totaal	29	31	32

Verkooptijd in dagen



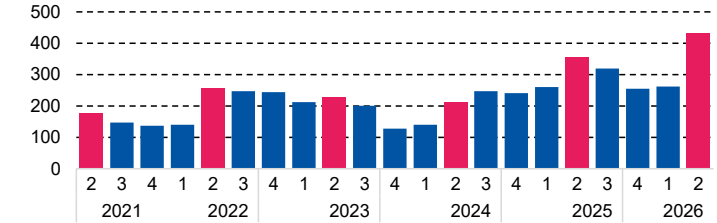


Aantal in aanbod

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	30	17	45	50%	164%
Hoekwoning	9	4	12	32%	196%
2-onder-1-kap			6		
Vrijstaand	14	9	12	-16%	31%
Appartement	301	232	356	18%	54%
Totaal	354	262	431	22%	64%

Aantal in aanbod

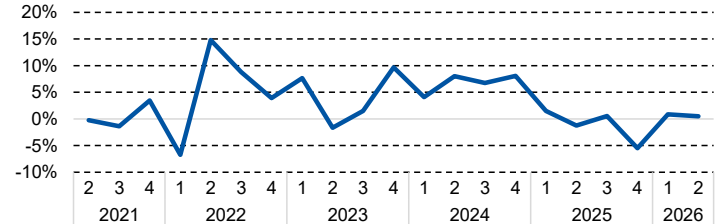


Vraagprijs

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	1.108	1.187	1.040	-6,1%	-12,3%
Hoekwoning	1.292	737	858	-33,5%	16,5%
2-onder-1-kap			1.413		
Vrijstaand	1.845	1.968	2.367	28,3%	20,3%
Appartement	592	583	603	1,6%	3,6%
Totaal	703	672	715	0,5%	2,8%

Vraagprijsontwikkeling

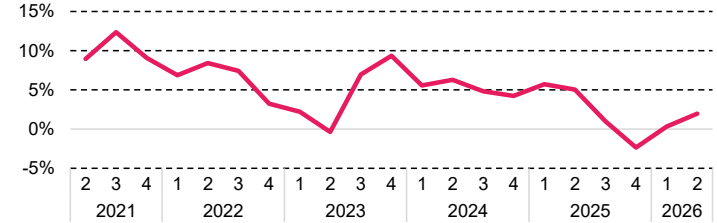


Vraagprijs per m²

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	7.062	6.334	6.579	-6,8%	3,9%
Hoekwoning	6.422	5.725	7.062	10,0%	23,3%
2-onder-1-kap			7.805		
Vrijstaand	8.118	9.033	9.650	18,9%	6,8%
Appartement	7.955	8.014	8.206	2,2%	1,9%
Totaal	7.847	7.905	8.039	2,0%	2,7%

Vraagprijsontwikkeling per m2

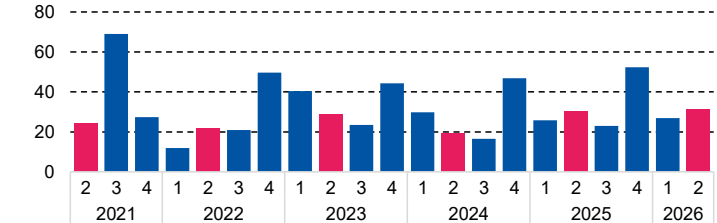


Looptijd aanbod

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	37	41	30
Hoekwoning	41	131	53
2-onder-1-kap			16
Vrijstaand	43	57	65
Appartement	29	23	30
Totaal	30	27	31

Looptijd aanbod in dagen



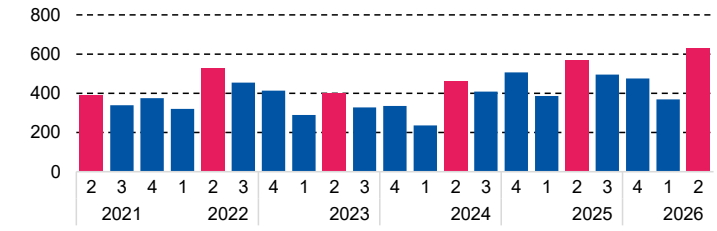


Aantal te koop gezet

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	52	23	60	15%	161%
Hoekwoning	10	3	11	10%	267%
2-onder-1-kap			7		
Vrijstaand	12	6	9	-25%	50%
Appartement	495	337	543	10%	61%
Totaal	569	369	630	11%	71%

Aantal te koop gezet

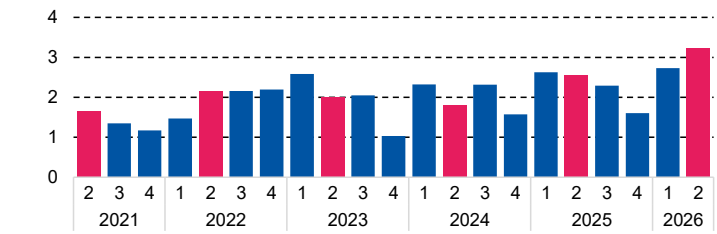


Krapte-indicator

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	1,9	2,0	5,4
Hoekwoning	3,9	4,0	11,2
2-onder-1-kap			17,8
Vrijstaand	8,4		6,9
Appartement	2,5	2,7	2,9
Totaal	2,5	2,7	3,2

Krapte-indicator

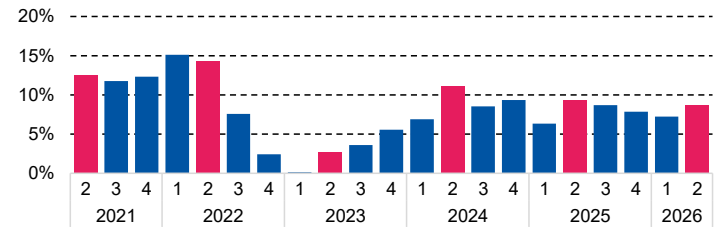


Vraag-verkoopprijsverschil

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	5,8%	2,2%	5,3%
Hoekwoning	0,5%	6,7%	9,9%
2-onder-1-kap	-7,0%		3,0%
Vrijstaand	-0,9%		0,3%
Appartement	10,1%	7,7%	9,1%
Totaal	9,3%	7,2%	8,7%

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	83%	68%	79%
Hoekwoning	43%	67%	100%
2-onder-1-kap			100%
Vrijstaand	20%		60%
Appartement	85%	83%	88%
Totaal	83%	82%	87%

% boven de vraagprijs verkocht

