

WONING- TRANSACTIES

Q3 2025

Marktoverzicht

Amsterdam Zuidoost



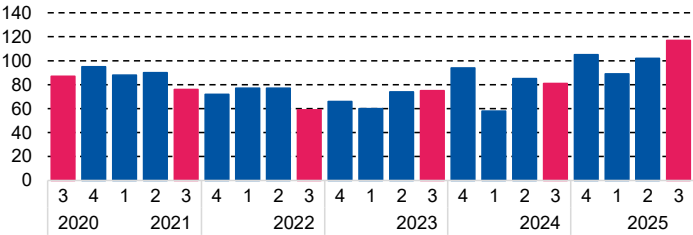


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	16	13	20	25%	54%
Hoekwoning	1	4	4	323%	6%
2-onder-1-kap		1			
Vrijstaand					
Appartement	64	84	93	45%	10%
Totaal	81	102	117	44%	15%

Aantal transacties

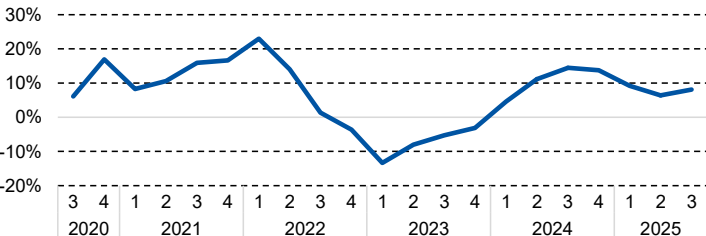


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	510	575	552	8,3%	-4,1%
Hoekwoning	611	613	640	4,7%	4,5%
2-onder-1-kap		625			
Vrijstaand					
Appartement	328	341	355	8,2%	4,0%
Totaal	368	385	399	8,1%	2,7%

Prijswontwikkeling

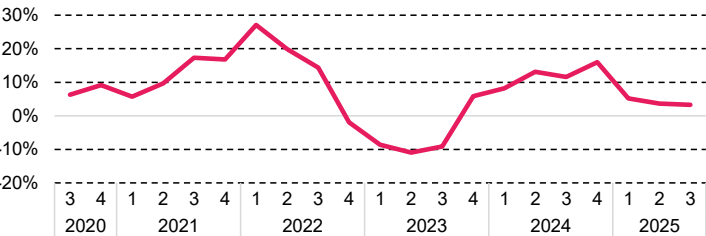


Transactieprijs per m²

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)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.821	4.841	5.002	3,7%	3,3%
Hoekwoning	4.888	5.007	5.339	9,2%	6,6%
2-onder-1-kap		4.771			
Vrijstaand					
Appartement	4.722	4.805	4.805	3,0%	0,3%
Totaal	4.743	4.817	4.858	3,3%	1,0%

Transactieprijsontwikkeling per m²

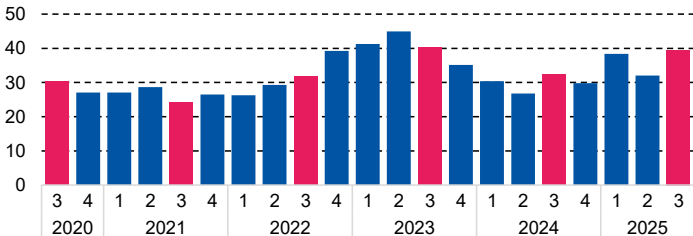


Verkooptijd

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	26	29	36
Hoekwoning	24	19	47
2-onder-1-kap		35	
Vrijstaand			
Appartement	34	33	40
Totaal	32	32	39

Verkooptijd in dagen



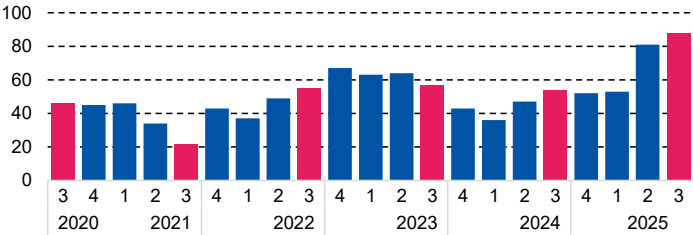


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6	10	10	66%	0%
Hoekwoning	3	5	11	259%	115%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	45	66	67	50%	2%
Totaal	54	81	88	63%	9%

Aantal in aanbod

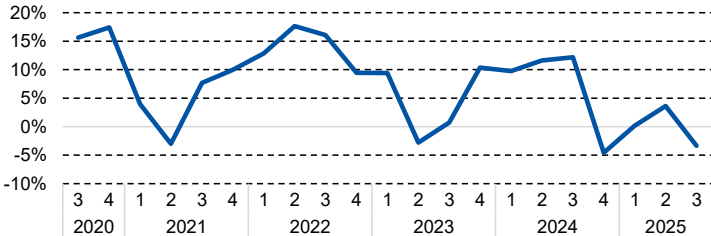


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	500	527	525	5,0%	-0,4%
Hoekwoning	675	650	607	-10,1%	-6,6%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	331	334	319	-3,6%	-4,5%
Totaal	369	377	377	-3,3%	-4,2%

Vraagprijsontwikkeling

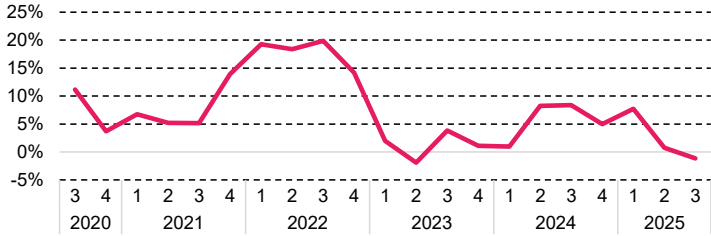


Vraagprijs per m²

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)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.581	4.756	4.630	1,1%	-2,6%
Hoekwoning	4.881	4.828	4.818	-1,3%	-0,2%
2-onder-1-kap					
Vrijstaand					
Appartement	4.700	4.377	4.638	-1,4%	4,5%
Totaal	4.697	4.451	4.659	-1,1%	3,2%

Vraagprijsontwikkeling per m2

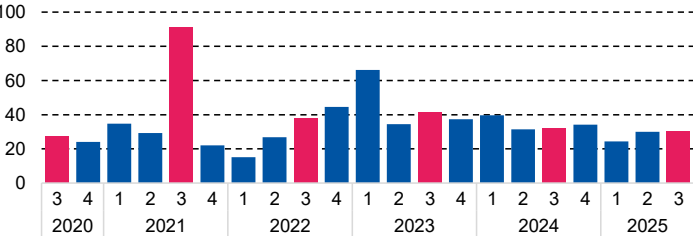


Looptijd aanbod

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	48	31	14
Hoekwoning	165	48	57
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	21	29	28
Totaal	32	30	30

Looptijd aanbod in dagen



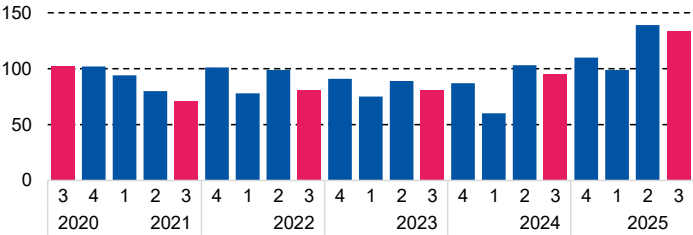


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	15	20	21	40%	5%
Hoekwoning	1	6	10	900%	67%
2-onder-1-kap		1			
Vrijstaand					
Appartement	79	112	103	30%	-8%
Totaal	95	139	134	41%	-4%

Aantal te koop gezet

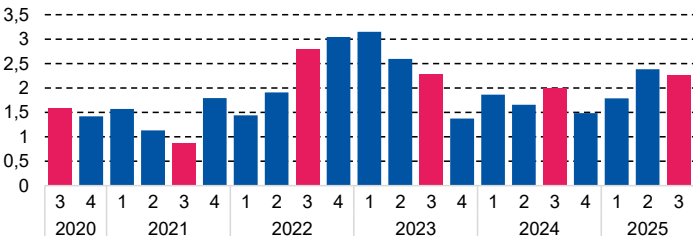


Krapte-indicator

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	1,1	2,3	1,5
Hoekwoning	9,0	3,8	7,6
2-onder-1-kap			
Vrijstaand			
Appartement	2,1	2,4	2,2
Totaal	2,0	2,4	2,3

Krapte-indicator

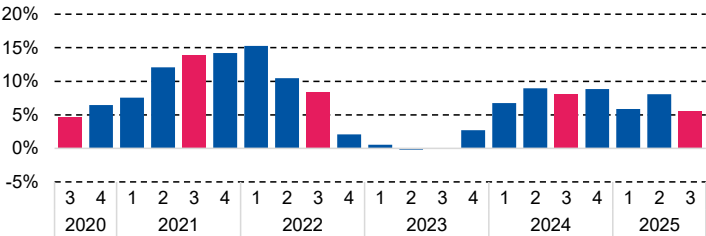


Vraag-verkooprijksverschil

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-verkooprijksverschil	2024-3	2025-2	2025-3
verschil in %			
Tussenwoning	10,5%	7,7%	6,6%
Hoekwoning	14,2%	7,4%	7,9%
2-onder-1-kap		5,0%	
Vrijstaand			
Appartement	7,4%	8,2%	5,1%
Totaal	8,1%	8,1%	5,5%

Vraag-verkooprijksverschil



% Boven vraagrijks verkocht

Het percentage boven de vraagrijks verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkooprijks verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagrijks.

> vraagrijks verkocht	2024-3	2025-2	2025-3
in procenten			
Tussenwoning	75%	77%	89%
Hoekwoning	100%	100%	75%
2-onder-1-kap		100%	
Vrijstaand			
Appartement	75%	86%	72%
Totaal	75%	85%	75%

% boven de vraagrijks verkocht

