

WONING- TRANSACTIES

Q3 2025

Marktoverzicht

Amsterdam Oost



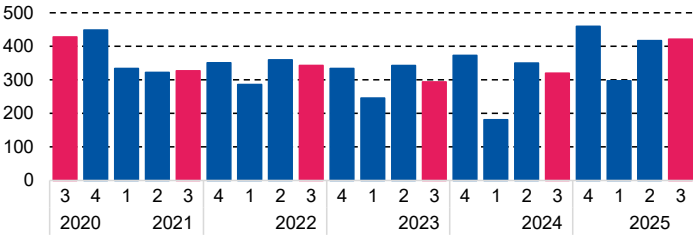


Aantal transacties

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	27	47	27	2%	-42%
Hoekwoning	7	7	6	-8%	-8%
2-onder-1-kap	1	1			
Vrijstaand	3	5	4	37%	-18%
Appartement	282	357	383	36%	7%
Totaal	320	417	421	32%	1%

Aantal transacties

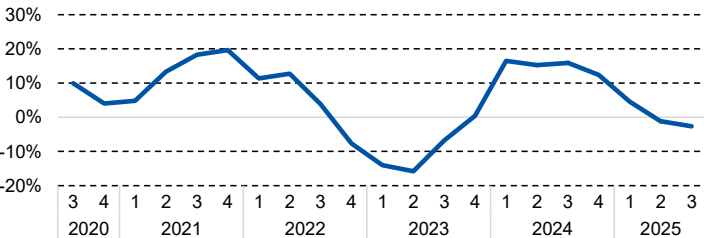


Transactieprijs

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	988	966	1.060	7,3%	9,8%
Hoekwoning	1.035	1.092	1.019	-1,5%	-6,6%
2-onder-1-kap	1.475	1.251			
Vrijstaand	1.319	1.418	1.788	35,6%	26,1%
Appartement	615	593	588	-3,8%	-0,8%
Totaal	665	655	637	-2,6%	0,3%

Prijsontwikkeling

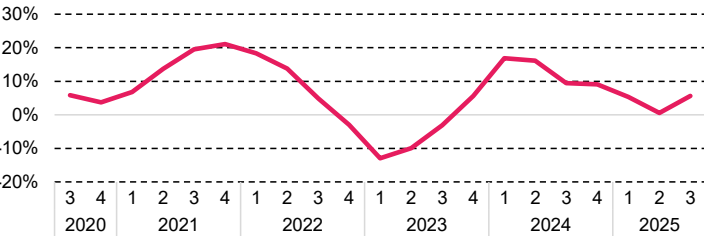


Transactieprijs per m²

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)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.742	6.642	7.480	10,9%	12,6%
Hoekwoning	6.702	5.995	6.269	-6,5%	4,6%
2-onder-1-kap	12.395	5.712			
Vrijstaand	8.089	8.438	8.405	3,9%	-0,4%
Appartement	8.391	8.898	8.915	5,5%	0,3%
Totaal	8.225	8.582	8.776	5,6%	1,4%

Transactieprijsontwikkeling per m²

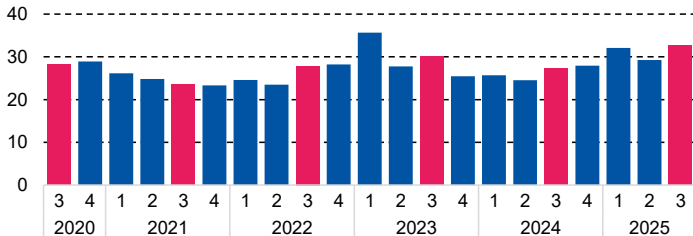


Verkooptijd

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	33	31	41
Hoekwoning	51	56	29
2-onder-1-kap	27	171	
Vrijstaand	41	54	33
Appartement	26	28	32
Totaal	27	29	33

Verkooptijd in dagen



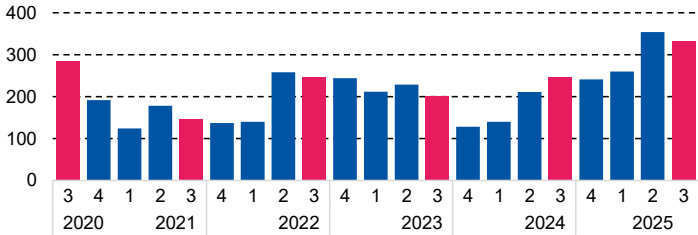


Aantal in aanbod

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	16	30	30	84%	-2%
Hoekwoning	11	9	6	-49%	-37%
2-onder-1-kap	1		1	0%	
Vrijstaand	5	14	11	118%	-22%
Appartement	214	301	287	34%	-5%
Totaal	247	354	334	35%	-6%

Aantal in aanbod

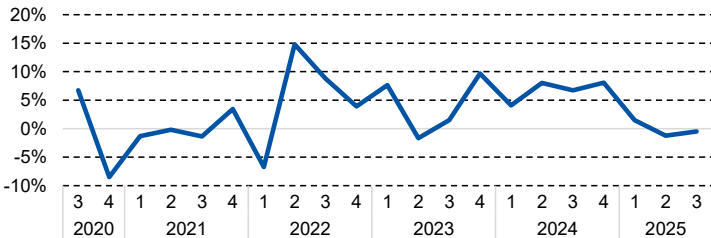


Vraagprijs

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	968	1.108	1.082	11,8%	-2,3%
Hoekwoning	935	1.292	1.298	38,8%	0,5%
2-onder-1-kap	600		925	54,2%	
Vrijstaand	2.685	1.845	1.548	-42,3%	-16,1%
Appartement	585	592	582	-1,1%	-1,8%
Totaal	668	703	671	-0,5%	-2,4%

Vraagprijsontwikkeling

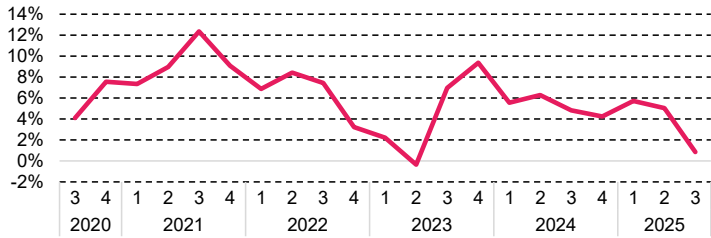


Vraagprijs per m²

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	6.535	7.062	6.733	3,0%	-4,7%
Hoekwoning	7.050	6.422	6.230	-11,6%	-3,0%
2-onder-1-kap	5.556		5.818	4,7%	
Vrijstaand	8.920	8.118	7.597	-14,8%	-6,4%
Appartement	7.903	7.955	8.004	1,6%	0,1%
Totaal	7.788	7.847	7.842	0,8%	-0,7%

Vraagprijsontwikkeling per m2

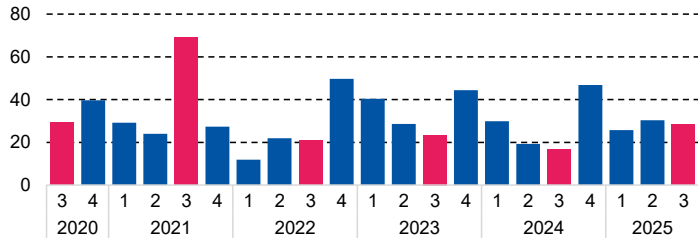


Looptijd aanbod

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	33	37	26
Hoekwoning	13	41	31
2-onder-1-kap	7		54
Vrijstaand	61	43	108
Appartement	15	29	25
Totaal	17	30	28

Looptijd aanbod in dagen



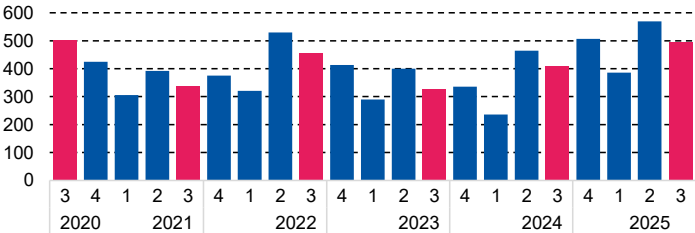


Aantal te koop gezet

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	26	52	33	27%	-37%
Hoekwoning	11	10	8	-27%	-20%
2-onder-1-kap	1		1	0%	
Vrijstaand	5	12	5	0%	-58%
Appartement	366	495	448	22%	-9%
Totaal	409	569	495	21%	-13%

Aantal te koop gezet

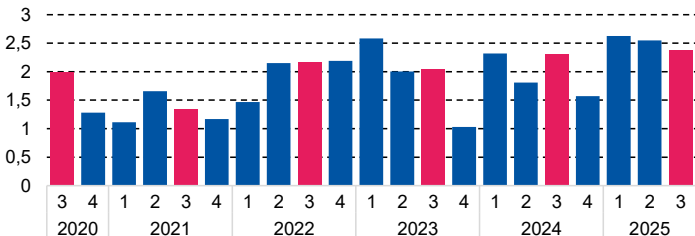


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

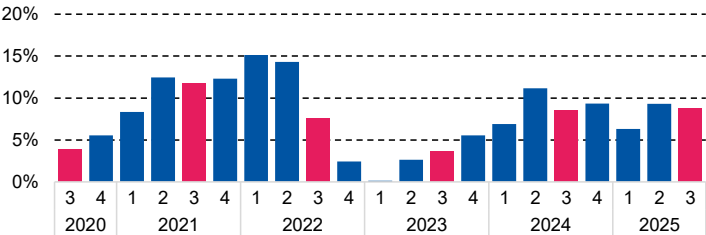


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	5,8%	5,8%	4,3%
Hoekwoning	1,2%	0,5%	4,9%
2-onder-1-kap	13,5%	-7,0%	
Vrijstaand	-1,9%	-0,9%	1,1%
Appartement	9,1%	10,1%	9,3%
Totaal	8,5%	9,3%	8,8%

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	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	70%	83%	77%
Hoekwoning	57%	43%	83%
2-onder-1-kap	100%		
Vrijstaand		20%	50%
Appartement	90%	85%	89%
Totaal	87%	83%	87%

% boven de vraagprijs verkocht

