

WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4








Regionale analyse
COROP-regio Groot-
Amsterdam



 Transacties

							
	Aantal verkopen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2024	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Groot-Amsterdam	2.494	2,4%	€ 525.000	8,4%	30	4,0%	67,7%
Nederland	29.524	3,7%	€ 432.000	9,1%	34	1,8%	55,1%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Groot-Amsterdam	2.189	-12,2%	€ 683.000	9,1%	46	68,7%	2,6
Nederland	23.283	-24,2%	€ 553.000	7,9%	70	60,9%	2,4

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Groot-Amsterdam dit kwartaal uit op 2494. Dat is een stijging van 2,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 3,7 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	513	446	-13%
Hoekwoning	193	201	4%
2-onder-1-kap	107	106	-1%
Vrijstaand	73	102	40%
Appartement	1.550	1.639	6%
Totaal	2.436	2.494	2%

Totaal aantal verkochte woningen



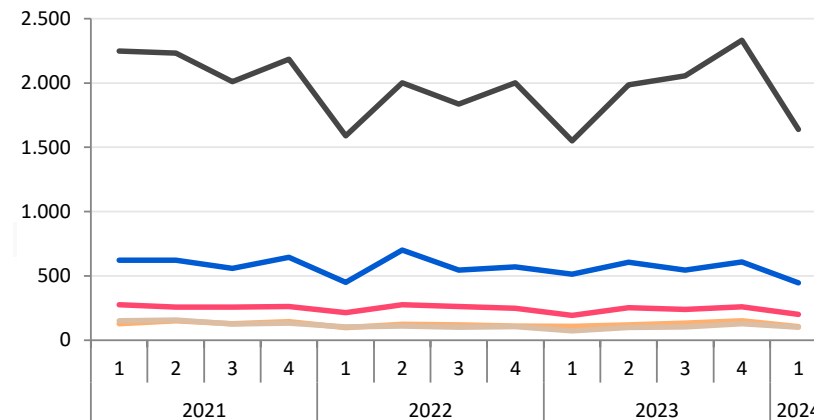
2.494

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



2,4%

Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Transactieprijs

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Groot-Amsterdam komt dit kwartaal uit op € 525.000. Dat is een stijging van 8,4 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 470	€ 526	12%
Hoekwoning	€ 509	€ 554	9%
2-onder-1-kap	€ 655	€ 673	3%
Vrijstaand	€ 821	€ 787	-4%
Appartement	€ 455	€ 496	8%
Totaal	€ 482	€ 525	8%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 525.000

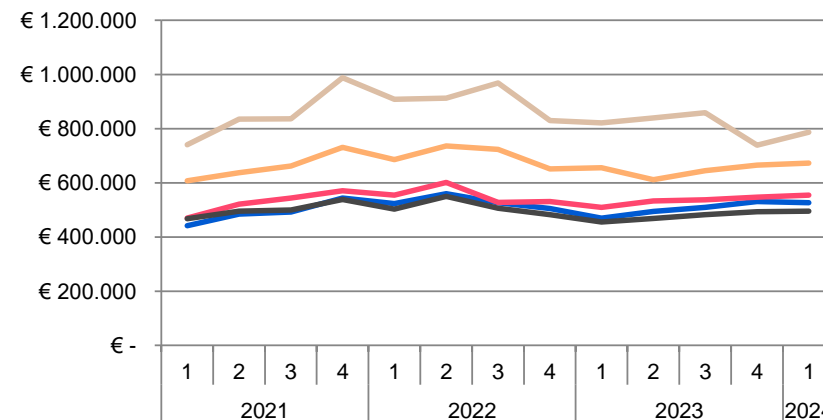
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



8,4%

Transactieprijs

in euro's



€ m² 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.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 6487. Dat is een stijging van 10,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 8,4 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 4.070	€ 4.573	12%
Hoekwoning	€ 4.354	€ 4.553	5%
2-onder-1-kap	€ 4.506	€ 4.850	8%
Vrijstaand	€ 5.064	€ 4.962	-2%
Appartement	€ 6.643	€ 7.445	11%
Totaal	€ 5.779	€ 6.487	10%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



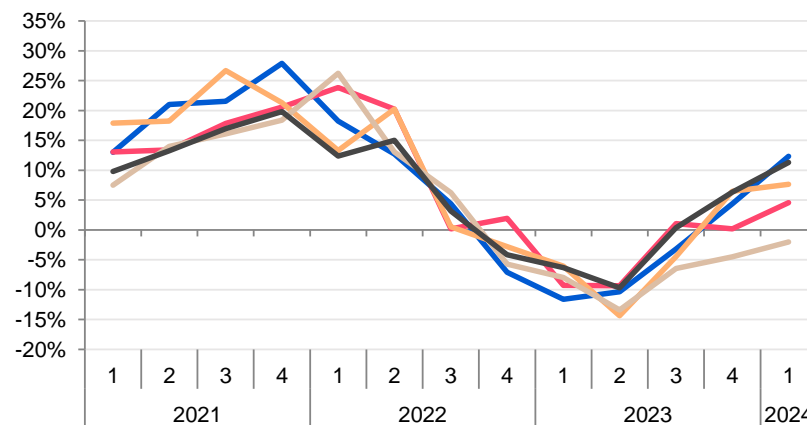
€ 6.487

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



10,3%

Transactieprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld ongeveer de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2024 werd in de regio Groot-Amsterdam voor een woning gemiddeld 4% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	-1,2%	3,8%
Hoekwoning	-1,0%	2,2%
2-onder-1-kap	-2,9%	-0,3%
Vrijstaand	-3,5%	-2,3%
Appartement	0,3%	4,9%
Totaal	-0,4%	4,0%

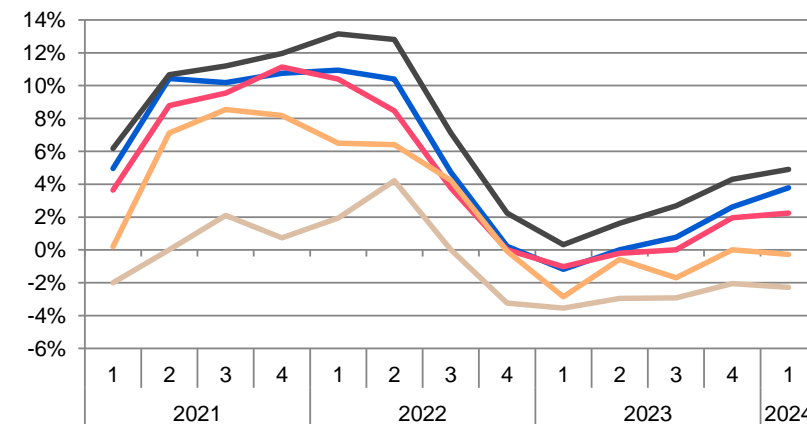
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



4,0%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden

Na een jaar van stijgende verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning weer af. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Groot-Amsterdam werd dit kwartaal verkocht in 30 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

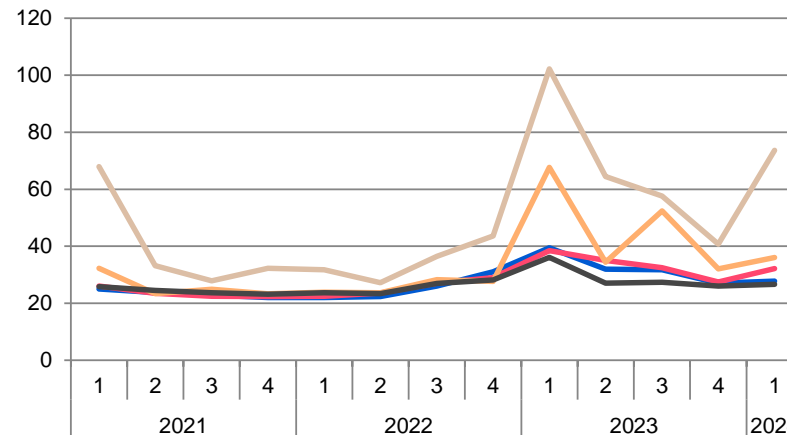
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	39	28
Hoekwoning	38	32
2-onder-1-kap	68	36
Vrijstaand	102	74
Appartement	36	27
Totaal	40	30

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



Verkooptijden

in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de regio Groot-Amsterdam wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 5 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

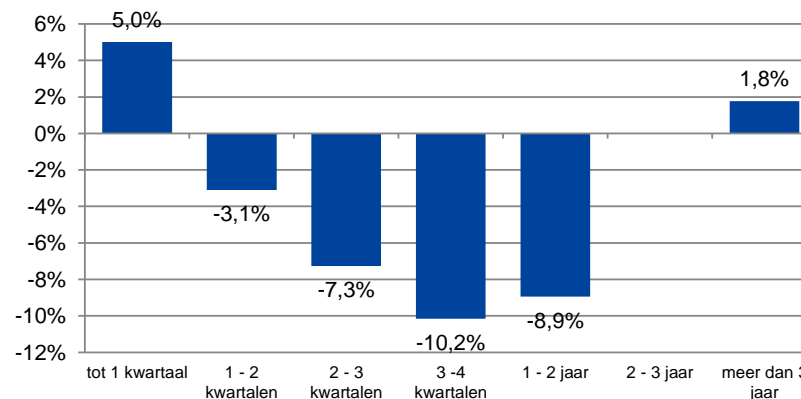
Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	0,2%	5,0%
1 - 2 kwartalen	-5,9%	-3,1%
2 - 3 kwartalen	-10,1%	-7,3%
3 - 4 kwartalen	-13,0%	-10,2%
1 - 2 jaar	-6,3%	-8,9%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		1,8%

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



Vraag-verkooprijksverschil

verschil in %



Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,6. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

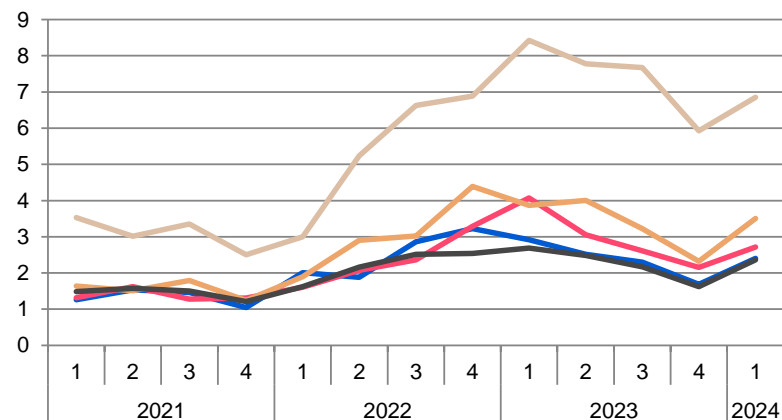
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	2,9	2,4
Hoekwoning	4,1	2,7
2-onder-1-kap	3,9	3,5
Vrijstaand	8,4	6,9
Appartement	2,7	2,4
Totaal	3,1	2,6

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,6

Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Boven de vraagprijs

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. De woningmarkt trekt weer aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2024 werd 67,7 procent van de woningen in de regio Groot-Amsterdam verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

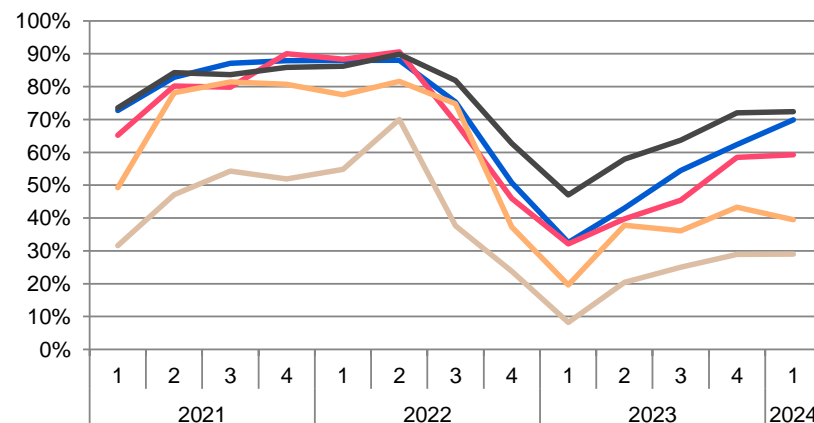
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	33%	70%
Hoekwoning	32%	59%
2-onder-1-kap	20%	39%
Vrijstaand	8%	29%
Appartement	47%	72%
Totaal	40%	68%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



67,7%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten



Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, steeg gedurende 2022. Dit jaar zagen we het aanbod weer dalen.

In de regio Groot-Amsterdam staan in het 1e kwartaal van 2024 2189 woningen te koop. Dat is een daling van 12,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 24,2 procent in een jaar.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	499	357	-28%
Hoekwoning	262	182	-31%
2-onder-1-kap	138	124	-10%
Vrijstaand	205	232	13%
Appartement	1389	1294	-7%
Totaal	2493	2189	-12%

Totaal aantal woningen in aanbod



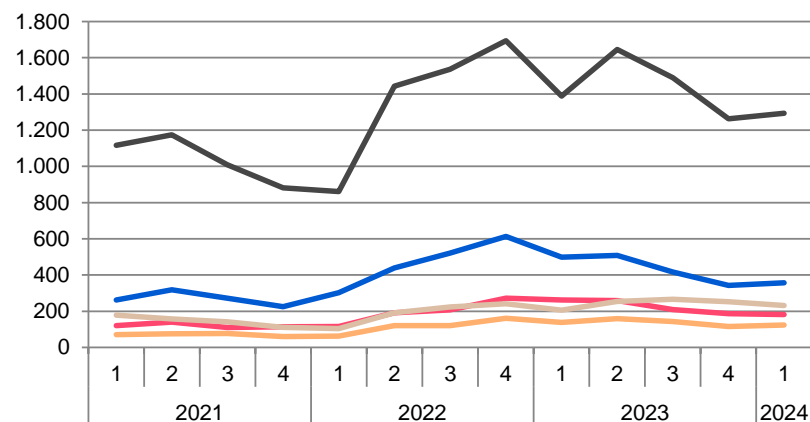
2.189

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



-12,2%

Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 1e kwartaal van 2024 uit op € 683.000. Dat is een stijging van 9,1 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 7,9 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 560	€ 674	20%
Hoekwoning	€ 628	€ 648	3%
2-onder-1-kap	€ 708	€ 743	5%
Vrijstaand	€ 1.064	€ 1.214	14%
Appartement	€ 549	€ 590	6%
Totaal	€ 611	€ 683	9%

Vraagprijs van woningen in aanbod



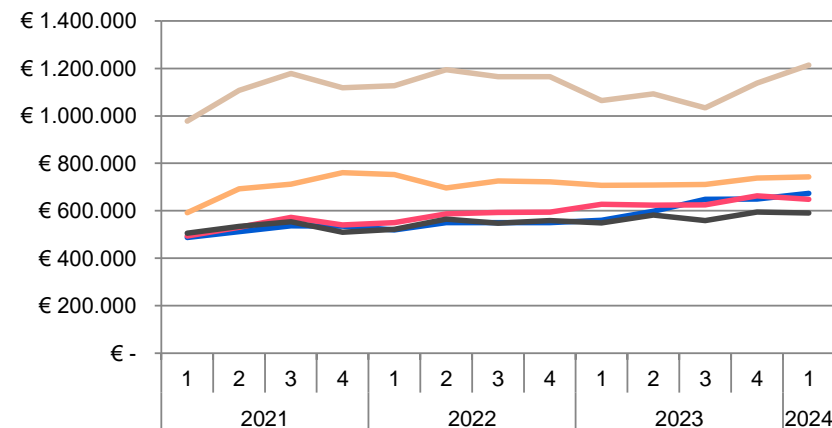
€ 683.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



9,1%

Vraagprijzen in euro's



€ m² 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.

In de regio Groot-Amsterdam bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 6583. Dat is 9,4 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 3,5 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 4.627	€ 5.272	14%
Hoekwoning	€ 4.895	€ 5.173	6%
2-onder-1-kap	€ 4.612	€ 5.175	12%
Vrijstaand	€ 5.505	€ 5.870	7%
Appartement	€ 6.758	€ 7.406	9%
Totaal	€ 5.914	€ 6.583	9%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



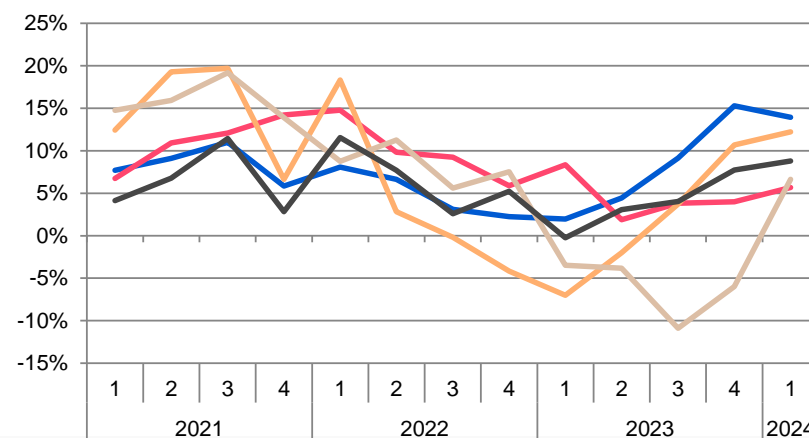
€ 6.583

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



9,4%

Vraagprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

🏠 Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat te koop staat, is het ook van belang om te weten hoeveel woningen er in een kwartaal op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de regio Groot-Amsterdam werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 2951 woningen te koop gezet. Dat zijn er 9 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 3,6 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	531	515	-3%
Hoekwoning	235	191	-19%
2-onder-1-kap	116	134	16%
Vrijstaand	83	128	54%
Appartement	1743	1983	14%
Totaal	2708	2951	9%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



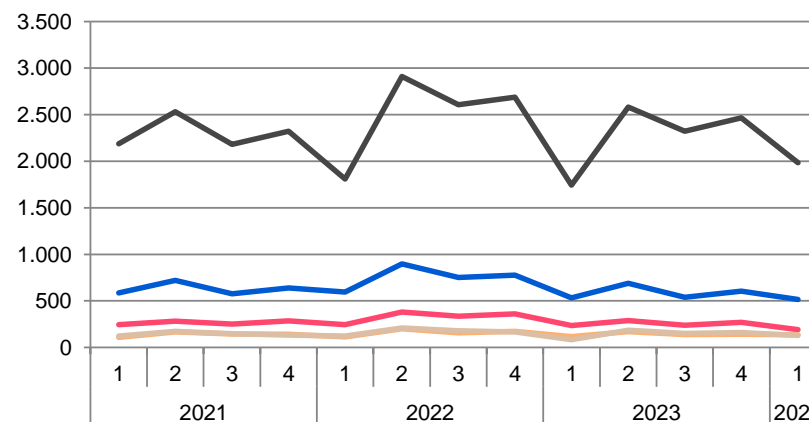
2.951

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



9,0%

Aantal te koop gezet



Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegevoegd op de vraagprijs.

In de regio Groot-Amsterdam staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 46 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	57	32
Hoekwoning	79	53
2-onder-1-kap	69	45
Vrijstaand	143	161
Appartement	46	28
Totaal	61	46

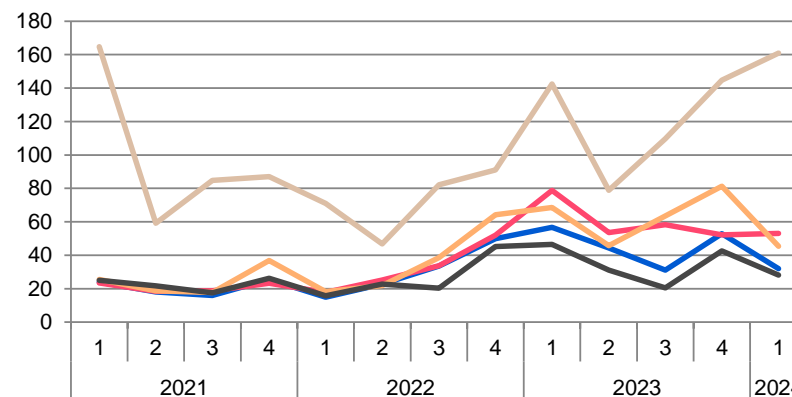
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



46

Looptijd van het aanbod

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de regio Groot-Amsterdam staat 69 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

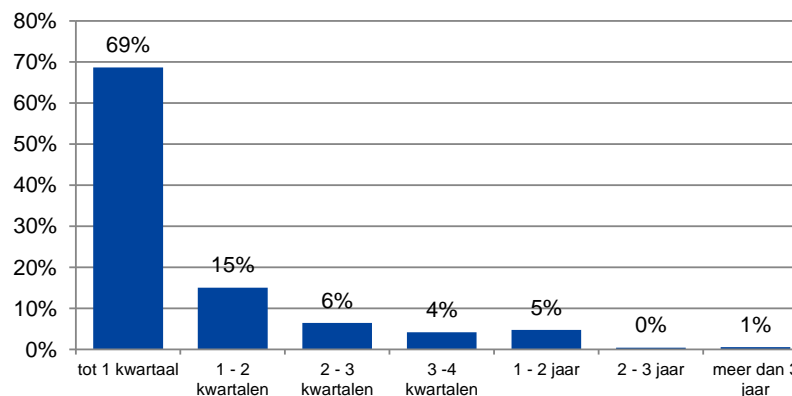
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	61%	69%
1 - 2 kwartalen	25%	15%
2 - 3 kwartalen	9%	6%
3 - 4 kwartalen	3%	4%
1 - 2 jaar	2%	5%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	1%	1%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



69%

Aanbod naar looptijdklasse

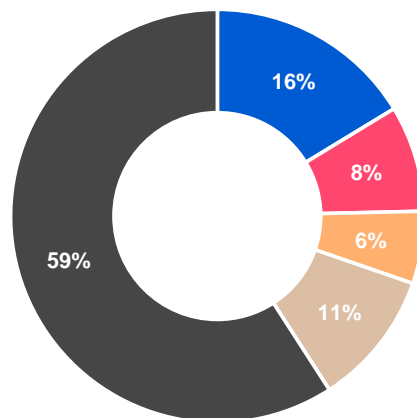


Aanbod vs transacties

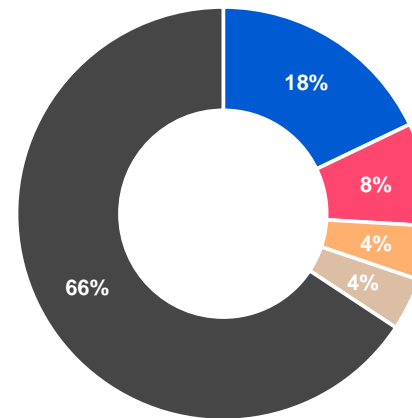
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Groot-Amsterdam maken vrijstaande woningen 11 procent uit van het aanbod, versus 4 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 16 procent van het aanbod versus 18 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



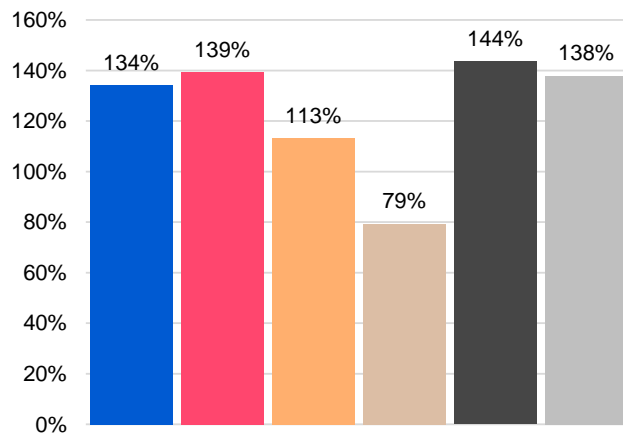
■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Groot-Amsterdam gaat het om een stijging van 138 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Groot-Amsterdam gaat het om een stijging van 182 procent. De prijzen van appartementen zijn in Groot-Amsterdam sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

