WONING-
TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht Groot-Amsterdam

Aalsmeer
Amstelveen
Amsterdam
Diemen
Edam-Volendam
Haarlemmermeer
Landsmeer
Oostzaan
Ouder-Amstel
Purmerend
Uithoorn
Waterland

NVM

brainbay

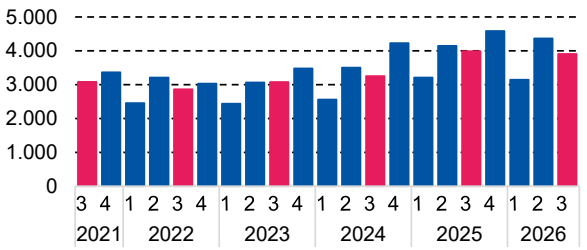
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	648	703	**600**	-7%	-15%
Hoekwoning	239	309	**273**	14%	-12%
2-onder-1-kap	163	145	**125**	-23%	-14%
Vrijstaand	161	121	**124**	-23%	3%
Appartement	2.777	3.087	**2.785**	0%	-10%
Totaal	**3.988**	**4.365**	**3.907**	**-2%**	**-10%**

Aantal transacties

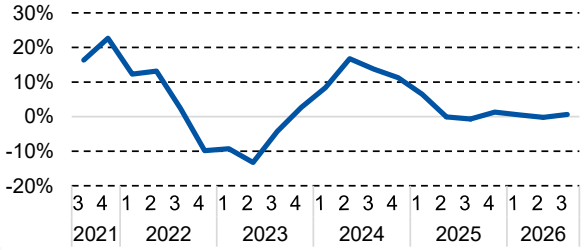


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	605	627	**590**	-2,5%	-5,9%
Hoekwoning	623	637	**641**	3,0%	0,6%
2-onder-1-kap	792	765	**821**	3,7%	7,3%
Vrijstaand	958	967	**1.019**	6,4%	5,4%
Appartement	534	536	**538**	0,7%	0,6%
Totaal	**579**	**577**	**578**	**0,6%**	**-0,1%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

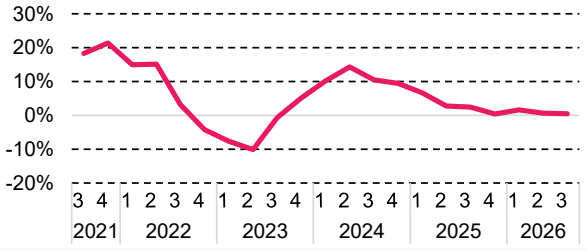


Transactieprijs per m²

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)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.192	5.346	**5.222**	0,6%	-2,3%
Hoekwoning	5.227	5.195	**5.415**	3,6%	4,2%
2-onder-1-kap	5.639	5.322	**5.541**	-1,7%	4,1%
Vrijstaand	6.001	6.010	**5.787**	-3,6%	-3,7%
Appartement	8.169	8.256	**8.221**	0,5%	-0,3%
Totaal	**7.318**	**7.411**	**7.401**	**0,5%**	**-0,3%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

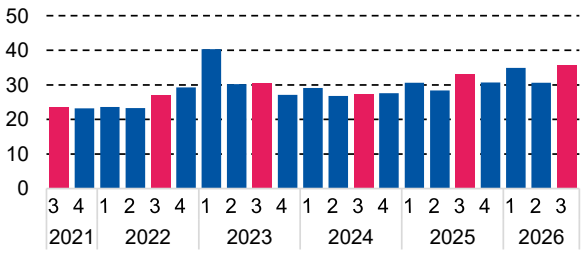


Verkooptijd

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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	30	29	**35**
Hoekwoning	31	30	**34**
2-onder-1-kap	40	35	**36**
Vrijstaand	51	42	**60**
Appartement	33	30	**35**
Totaal	**33**	**31**	**36**

Verkooptijd in dagen



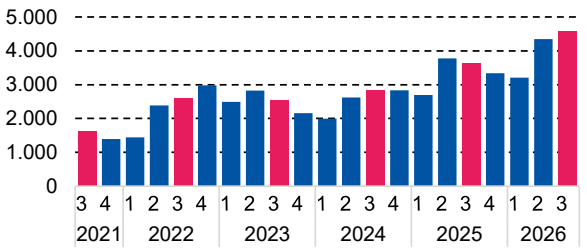
Aanbodcijfers

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	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	538	681	**731**	36%	7%
Hoekwoning	235	288	**328**	40%	14%
2-onder-1-kap	133	156	**200**	50%	28%
Vrijstaand	295	325	**318**	8%	-2%
Appartement	2.426	2.894	**2.994**	23%	3%
Totaal	**3.627**	**4.344**	**4.571**	**26%**	**5%**

Aantal in aanbod

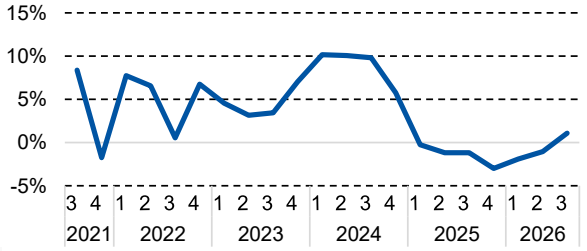


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	668	695	**695**	4,0%	0,0%
Hoekwoning	733	708	**703**	-4,0%	-0,6%
2-onder-1-kap	826	848	**850**	2,9%	0,3%
Vrijstaand	1.300	1.329	**1.387**	6,7%	4,3%
Appartement	591	584	**588**	0,2%	0,9%
Totaal	**678**	**675**	**681**	**1,1%**	**0,9%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

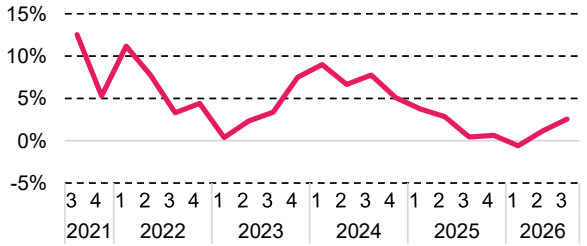


Vraagprijs per m²

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)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.337	5.486	**5.563**	4,2%	1,4%
Hoekwoning	5.300	5.768	**5.596**	5,6%	-3,0%
2-onder-1-kap	5.224	5.629	**5.531**	5,9%	-1,7%
Vrijstaand	6.316	6.468	**6.768**	7,2%	4,6%
Appartement	7.722	7.787	**7.712**	1,2%	-0,2%
Totaal	**7.005**	**7.116**	**7.056**	**2,6%**	**0,1%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

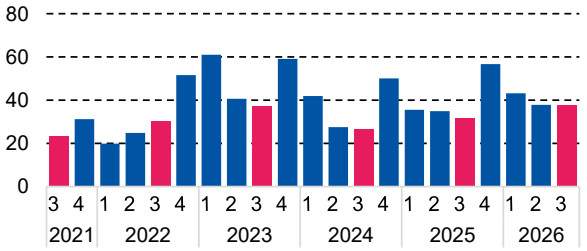


Looptijd aanbod

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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	21	34	**32**
Hoekwoning	38	39	**32**
2-onder-1-kap	28	42	**39**
Vrijstaand	114	77	**112**
Appartement	23	34	**32**
Totaal	**31**	**38**	**38**

Looptijd aanbod in dagen

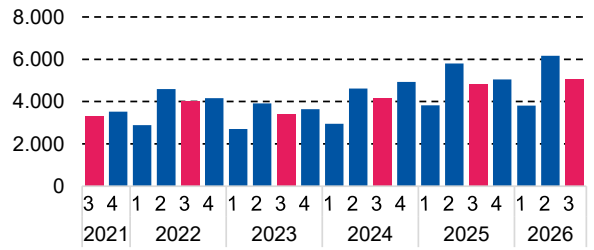


Marktindicatoren

Aantal te koop gezet

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

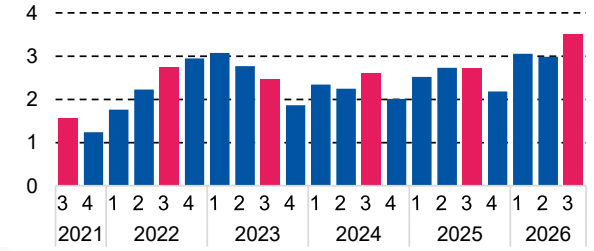
Aantal te koop gezet	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	740	1.005	**792**	7%	-21%
Hoekwoning	271	397	**348**	28%	-12%
2-onder-1-kap	159	198	**188**	18%	-5%
Vrijstaand	183	229	**169**	-8%	-26%
Appartement	3.443	4.340	**3.541**	3%	-18%
Totaal	**4.796**	**6.169**	**5.038**	**5%**	**-18%**



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.

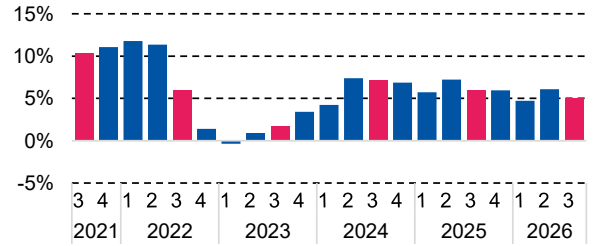
Krapte-indicator	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	2,5	2,9	**3,7**
Hoekwoning	2,9	2,8	**3,6**
2-onder-1-kap	2,4	3,2	**4,8**
Vrijstaand	5,5	8,1	**7,7**
Appartement	2,6	2,8	**3,2**
Totaal	**2,7**	**3,0**	**3,5**



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



% 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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	78%	77%	**69%**
Hoekwoning	77%	72%	**63%**
2-onder-1-kap	55%	53%	**52%**
Vrijstaand	38%	35%	**29%**
Appartement	80%	80%	**78%**
Totaal	**77%**	**77%**	**73%**

