WONING-TRANSACTIES

Q3 2026

Regionale analyse

COROP-regio Groot-Amsterdam

NVM

brainbay

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Groot-Amsterdam	**3.907**	**-2,0%**	**€ 578.000**	**0,6%**	**36**	**5,0%**	**72,9%**
Nederland	41.732	0,6%	€ 503.000	1,8%	31	3,3%	65,9%

Aanbod

	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2026	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	**4.571**	**26,0%**	**€ 681.000**	**1,1%**	**38**	**69,6%**	**3,5**
Nederland	39.001	23,8%	€ 595.000	2,0%	49	67,9%	**2,8**

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 en verkoopprijzen

Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal, met in het tweede en vierde kwartaal vaak de meeste transacties. Door de vele woningen die te koop komen, stijgt het aantal verkopen in Nederland nu al een aantal kwartalen op een rij.

Het aantal verkochte woningen (door NVM makelaars) komt in de regio Groot-Amsterdam dit kwartaal uit op 3907. Dat is een daling van 2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 0,6 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	648	600	-7%
Hoekwoning	239	273	14%
2-onder-1-kap	163	125	-23%
Vrijstaand	161	124	-23%
Appartement	2.777	2.785	0%
Totaal	**3.988**	**3.907**	**-2%**

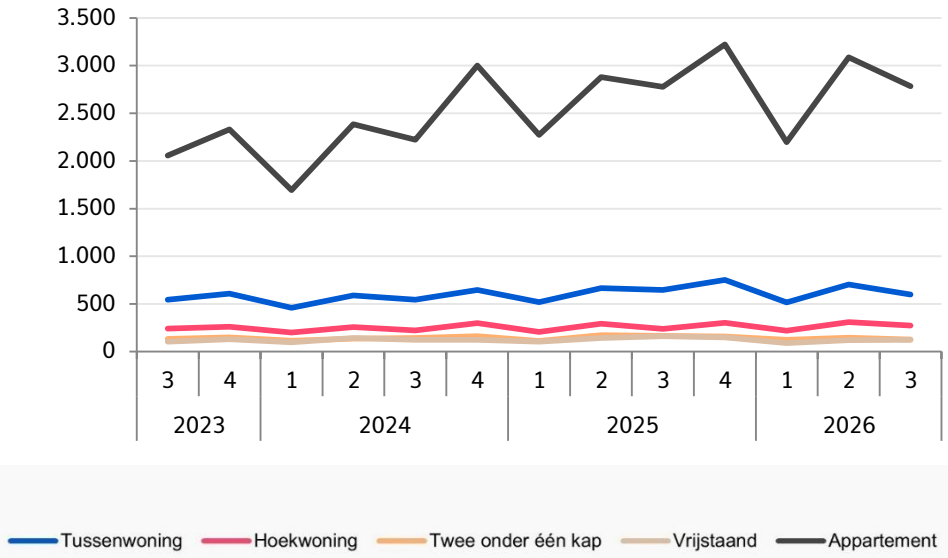
Totaal aantal verkochte woningen

3.907

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

-2,0%

Aantal transacties



Transactieprijzen

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 € 578.000. Dat is een stijging van 0,6 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 1,8 procent.

Transactieprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 605	€ 590	-3%
Hoekwoning	€ 623	€ 641	3%
2-onder-1-kap	€ 792	€ 821	4%
Vrijstaand	€ 958	€ 1.019	6%
Appartement	€ 534	€ 538	1%
Totaal	**€ 579**	**€ 578**	**1%**

Transactieprijs verkochte woningen

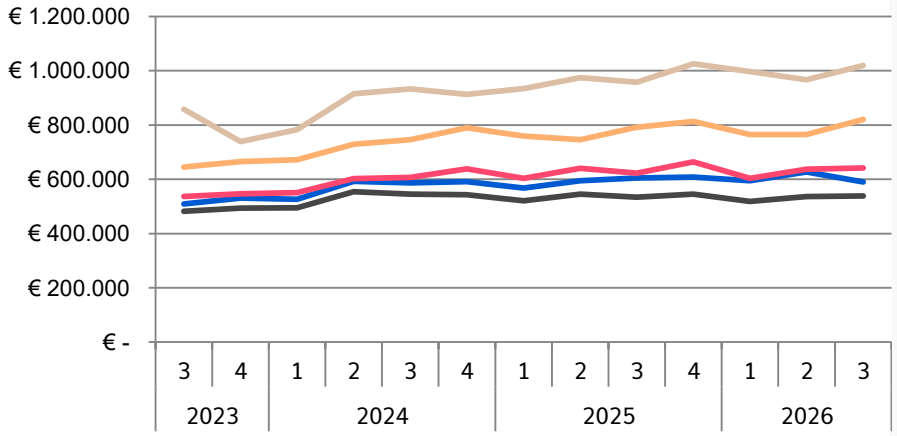
€ 578.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

0,6%

Transactieprijzen

in euro's



M²-prijzen en prijsverschillen

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 € 7.401. Dat is een stijging van 0,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 1,7 procent.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 5.192	€ 5.222	1%
Hoekwoning	€ 5.227	€ 5.415	4%
2-onder-1-kap	€ 5.639	€ 5.541	-2%
Vrijstaand	€ 6.001	€ 5.787	-4%
Appartement	€ 8.169	€ 8.221	0%
Totaal	**€ 7.318**	**€ 7.401**	**0%**

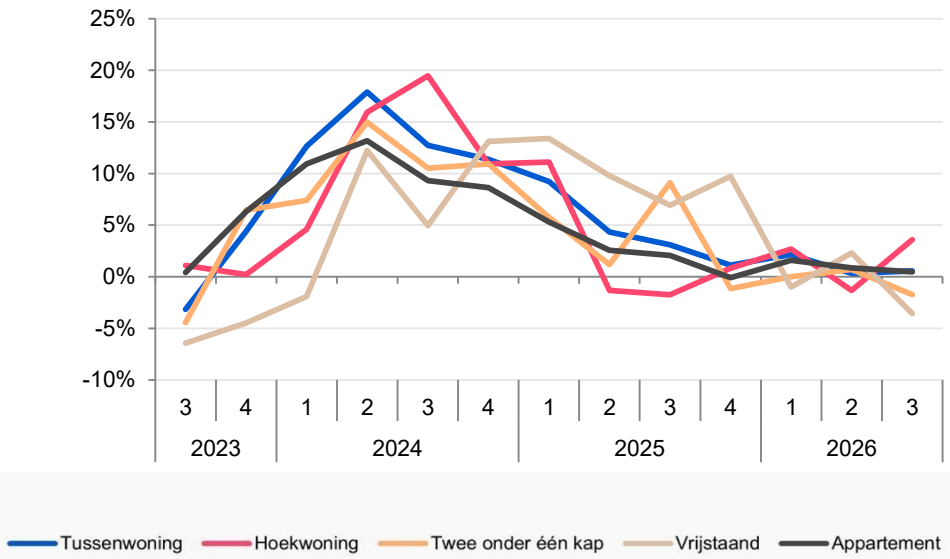
Transactieprijs per m² verkochte woningen

€ 7.401

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

0,5%

Transactieprijsontwikkeling per m²



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 is dit percentage op dit moment licht dalend. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2026 werd in de regio Groot-Amsterdam voor een woning gemiddeld 5% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 3,3%.

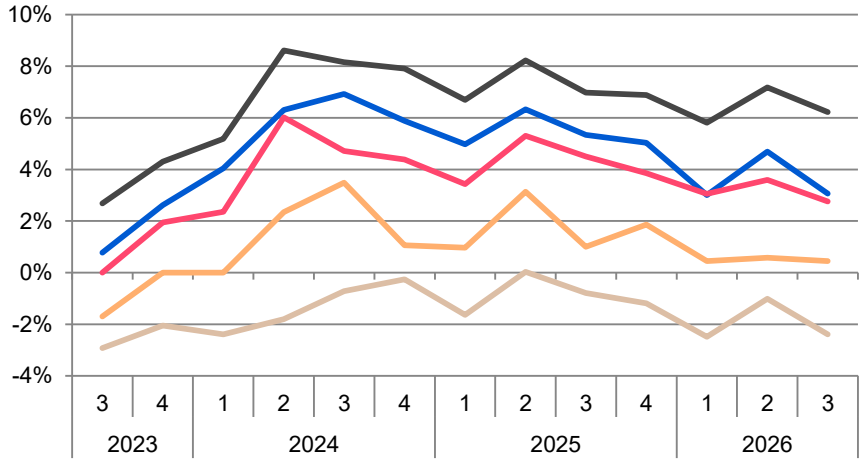
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	5,3%	3,1%
Hoekwoning	4,5%	2,8%
2-onder-1-kap	1,0%	0,4%
Vrijstaand	-0,8%	-2,4%
Appartement	7,0%	6,2%
Totaal	**6,0%**	**5,0%**

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?

5,0%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden en prijsverschillen

Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd rond de vier weken. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Groot-Amsterdam werd dit kwartaal verkocht in 36 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 31 dagen.

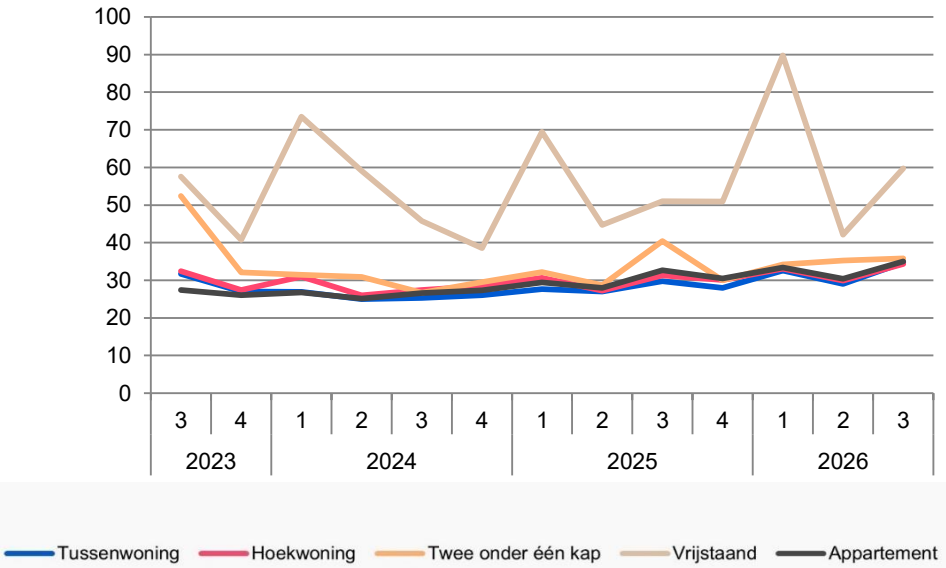
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	30	35
Hoekwoning	31	34
2-onder-1-kap	40	36
Vrijstaand	51	60
Appartement	33	35
Totaal	**33**	**36**

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?

36

Verkooptijden

in dagen



Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op de 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 een woning die binnen een kwartaal is verkocht 5,9 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 4,2 procent.

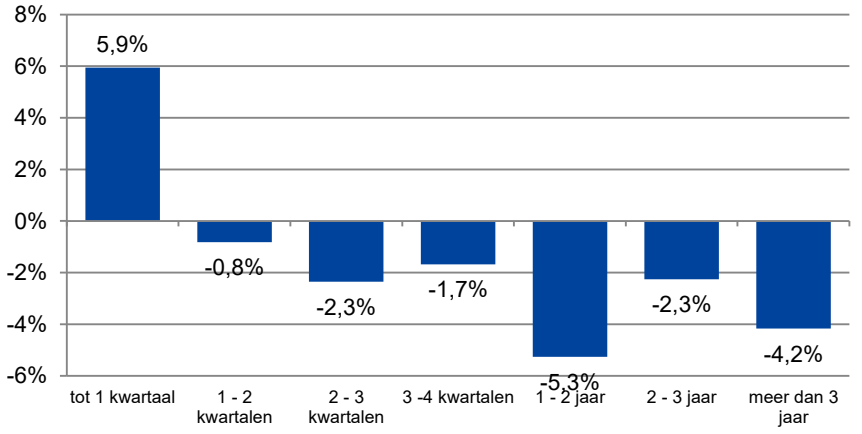
Verkocht binnen:	2025-3	2026-3
tot 1 kwartaal	6,6%	5,9%
1 - 2 kwartalen	-3,3%	-0,8%
2 - 3 kwartalen	-7,4%	-2,3%
3 -4 kwartalen	-9,6%	-1,7%
1 - 2 jaar	-11,1%	-5,3%
2 - 3 jaar	-7,1%	-2,3%
meer dan 3 jaar		-4,2%

Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht

5,9%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Krapte en boven de vraagprijs

Krapte-indicator

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

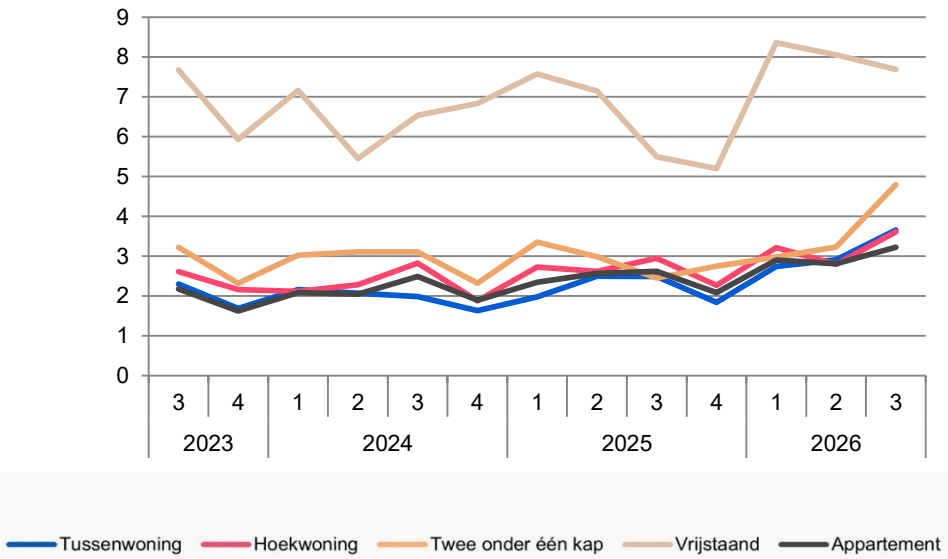
Hoe lager de krapte-indicator, hoe krapper de markt. De krapte-indicator in regio Groot-Amsterdam komt uit op 3,5. De landelijke krapte-indicator staat noteert dit kwartaal een stand van 2,8.

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

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?

3,5

Krapte-indicator



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt is het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs erg hoog. Tussenwoningen worden het vaakst overboden. Bij vrijstaande woningen ligt de prijs landelijk in meer dan de helft van de gevallen onder de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2026 werd 72,9 procent van de woningen in de regio Groot-Amsterdam verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 65,9 procent van de verkochte woningen.

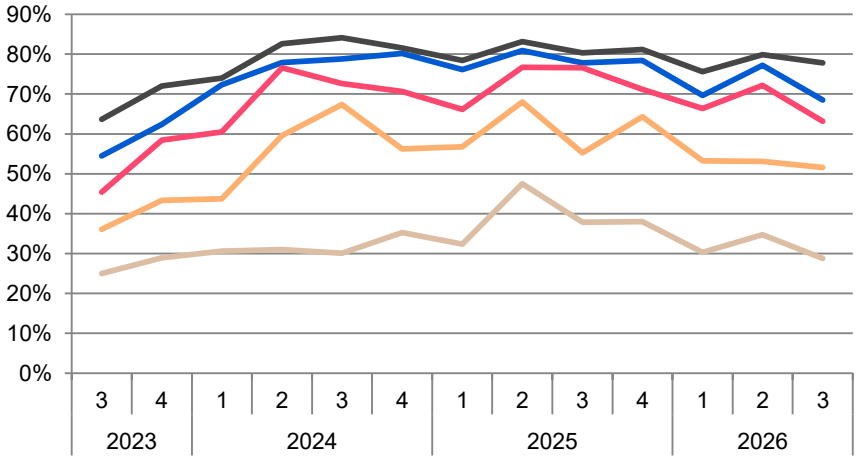
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	78%	69%
Hoekwoning	77%	63%
2-onder-1-kap	55%	52%
Vrijstaand	38%	29%
Appartement	80%	78%
Totaal	**77%**	**73%**

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt

72,9%

Boven de vraagprijs verkocht

in procenten



Aantal in aanbod en vraagprijzen

Aantal in aanbod

Het aanbod blijft op een hoog niveau doordat er veel woningen op de markt komen. Dit wordt in veel regio's veroorzaakt door de vele uitgeponde woningen (zie volgende pagina). Een steeds groter deel van het aanbod bestaat hierdoor uit appartementen.

In de regio Groot-Amsterdam staan in het 3e kwartaal van 2026 4571 woningen te koop. Dat is een stijging van 26 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 23,8 procent in een jaar.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	538	731	36%
Hoekwoning	235	328	40%
2-onder-1-kap	133	200	50%
Vrijstaand	295	318	8%
Appartement	2.426	2.994	23%
Totaal	**3.627**	**4.571**	**26%**

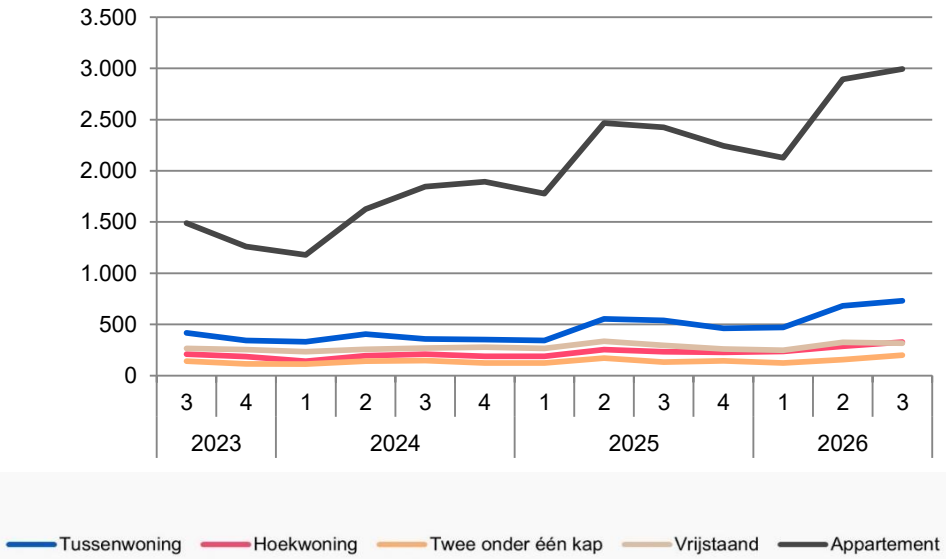
Totaal aantal woningen in aanbod

4.571

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

26,0%

Aantal in aanbod



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs vlakt net als de verkooprijs af. Wel ligt de gemiddelde (laatste) vraagprijs van het aanbod hoger dan de verkooprijs, omdat er vaak meer duurdere woningen in aanbod staan dan er worden verkocht.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 3e kwartaal van 2026 uit op € 681.000. Dat is een stijging van 1,1 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 2 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 668	€ 695	4%
Hoekwoning	€ 733	€ 703	-4%
2-onder-1-kap	€ 826	€ 850	3%
Vrijstaand	€ 1.300	€ 1.387	7%
Appartement	€ 591	€ 588	0%
Totaal	**€ 678**	**€ 681**	**1%**

Vraagprijs van woningen in aanbod

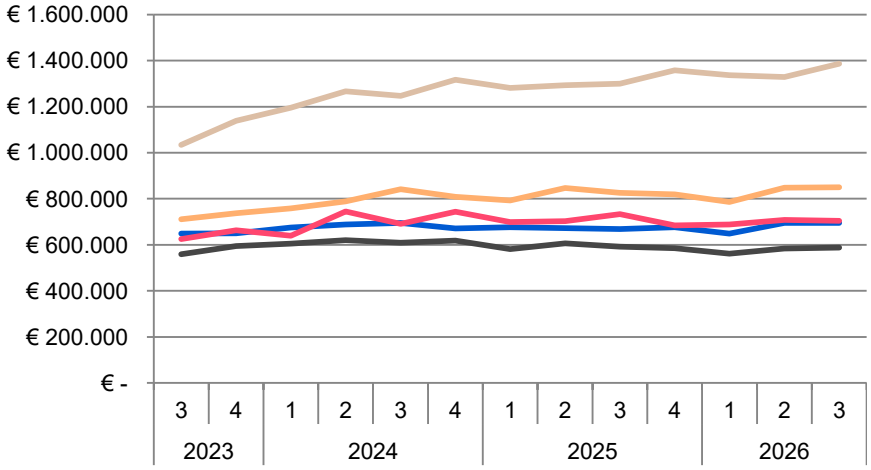
€ 681.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

1,1%

Vraagprijzen

in euro's



M²-prijzen en aantal te koop gezet

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 € 7.056. Dat is 2,6 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 3,6 procent.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 5.337	€ 5.563	4%
Hoekwoning	€ 5.300	€ 5.596	6%
2-onder-1-kap	€ 5.224	€ 5.531	6%
Vrijstaand	€ 6.316	€ 6.768	7%
Appartement	€ 7.722	€ 7.712	1%
Totaal	**€ 7.005**	**€ 7.056**	**3%**

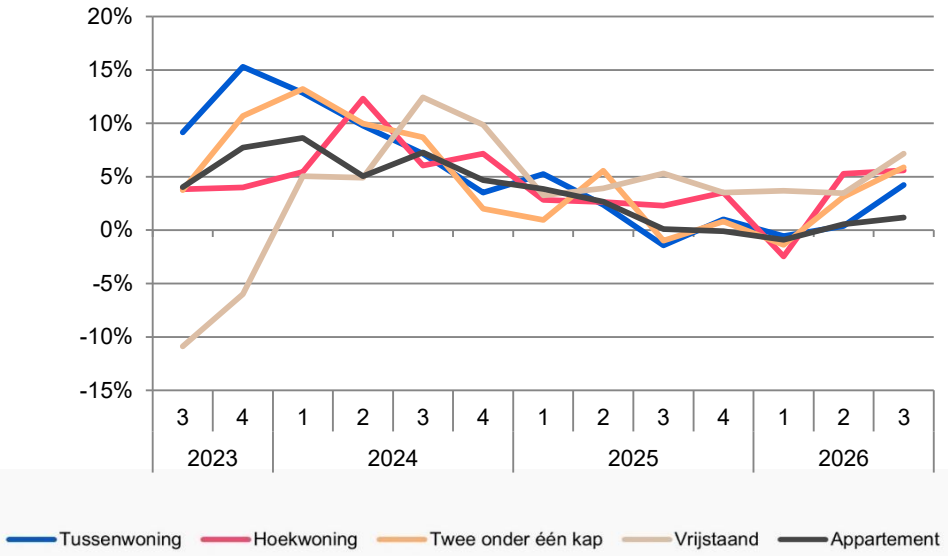
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod

€ 7.056

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

2,6%

Vraagprijsontwikkeling per m²



Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is op dit moment zeer hoog. Dit komt vooral door uitponden van voormalige huurwoningen. Landelijk worden van bijna alle woningtypen meer woningen te koop gezet.

In de regio Groot-Amsterdam werden in het 3e kwartaal van 2026 in totaal 5038 woningen te koop gezet. Dat zijn er 5 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 4,9 procent.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	740	792	7%
Hoekwoning	271	348	28%
2-onder-1-kap	159	188	18%
Vrijstaand	183	169	-8%
Appartement	3.443	3.541	3%
Totaal	**4.796**	**5.038**	**5%**

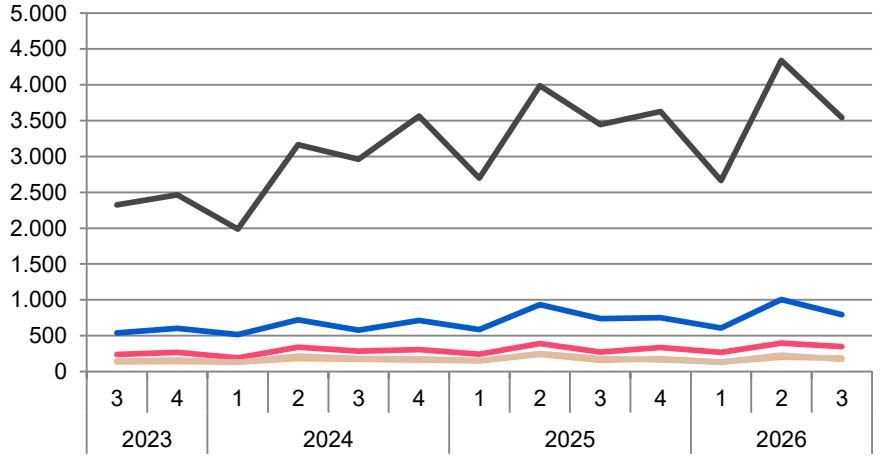
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen

5.038

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

5,0%

Aantal te koop gezet



Woningaanbod en looptijden

Looptijden aanbod

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

In de regio Groot-Amsterdam staan de in het 3e kwartaal van 2026 te koop staande woningen gemiddeld 38 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 49 dagen.

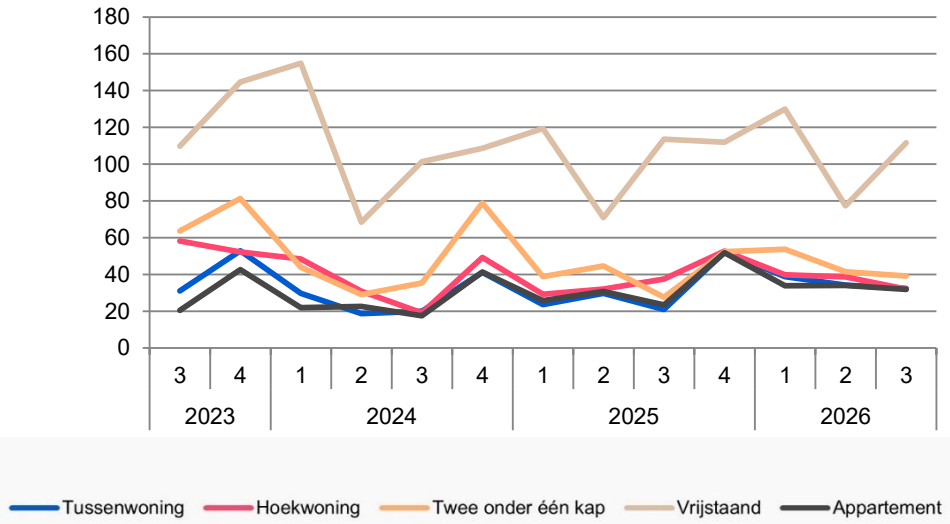
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	21	32
Hoekwoning	38	32
2-onder-1-kap	28	39
Vrijstaand	114	112
Appartement	23	32
Totaal	**31**	**38**

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?

38

Looptijd van het aanbod

in dagen



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 korter dan 1 kwartaal te koop. Bijna geen een woning staat nog langer dan een jaar te koop.

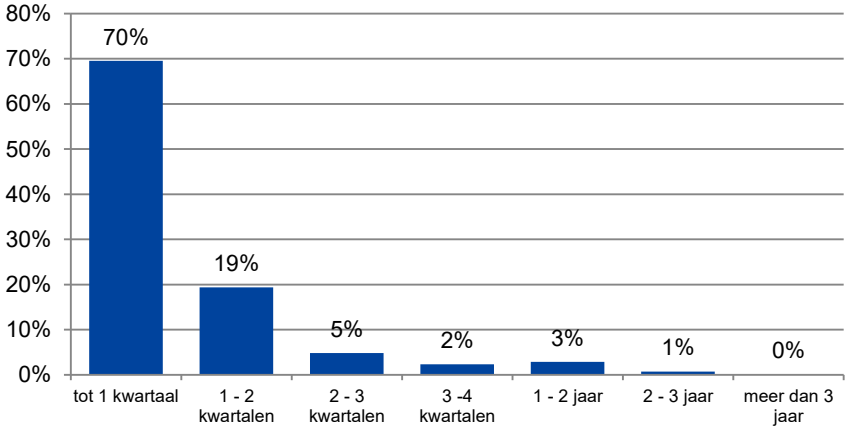
In de regio Groot-Amsterdam staat 70 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2025-3	2026-3
tot 1 kwartaal	73%	70%
1 - 2 kwartalen	16%	19%
2 - 3 kwartalen	5%	5%
3 -4 kwartalen	3%	2%
1 - 2 jaar	3%	3%
2 - 3 jaar	0%	1%
meer dan 3 jaar	0%	0%

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

70%

Aanbod naar looptijdklasse



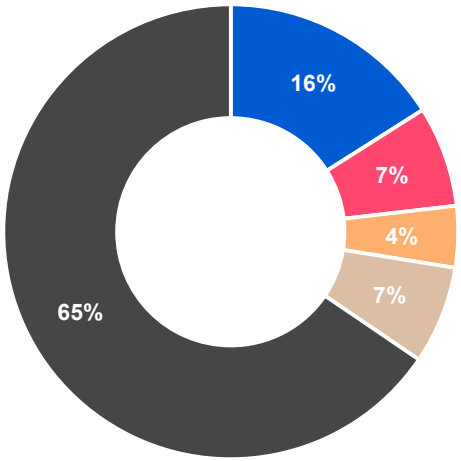
Verdeling en prijsontwikkeling

Aanbod vs transacties

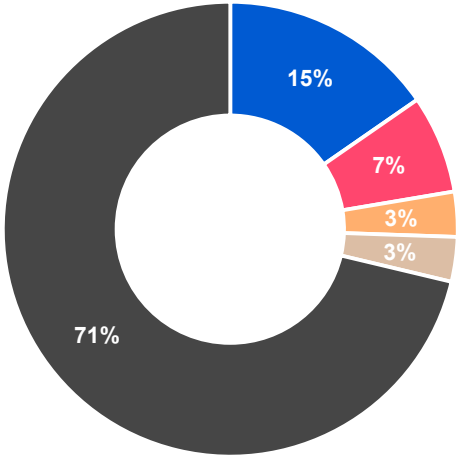
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

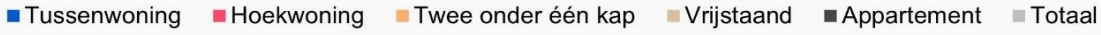
In de regio Groot-Amsterdam maken vrijstaande woningen 7 procent uit van het aanbod, versus 3 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 16 procent van het aanbod versus 15 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



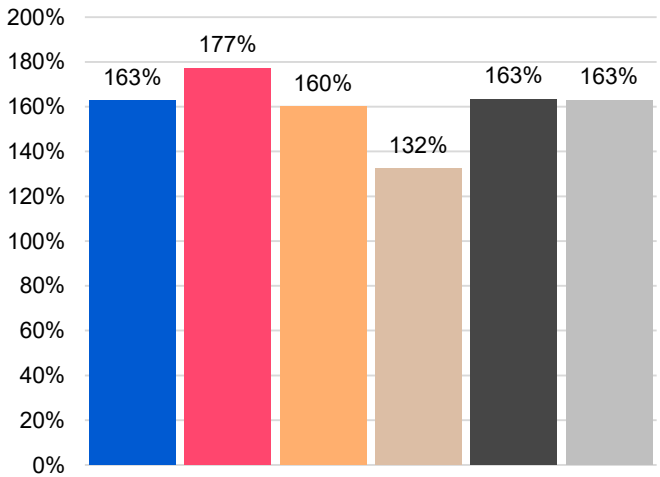


Prijsontwikkelingen

De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 147 procent gestegen. In de Groot-Amsterdam gaat het om een stijging van 163 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 204 procent gestegen. In de regio Groot-Amsterdam gaat het om een stijging van 215 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

