

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

Marktoverzicht

Amsterdam Noord



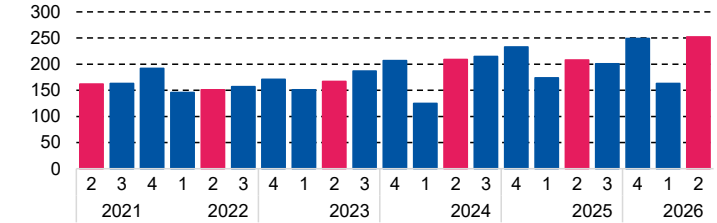


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	42	27	49	17%	82%
Hoekwoning	15	9	15	-2%	64%
2-onder-1-kap	6	6	6	1%	1%
Vrijstaand	10	4	5	-48%	29%
Appartement	135	117	177	31%	51%
Totaal	208	163	252	21%	55%

Aantal transacties

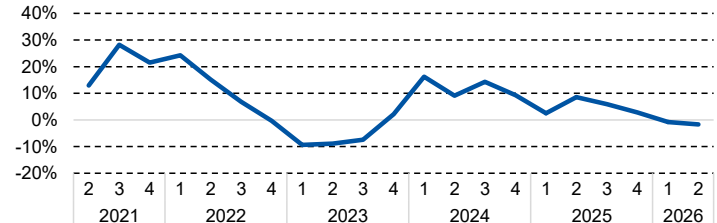


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	723	699	731	1,0%	4,5%
Hoekwoning	666	712	754	13,2%	5,9%
2-onder-1-kap	881	1.026	762	-13,5%	-25,7%
Vrijstaand	1.344	1.358	1.363	1,3%	0,4%
Appartement	467	444	443	-3,4%	1,2%
Totaal	587	545	544	-1,7%	1,1%

Prijsontwikkeling

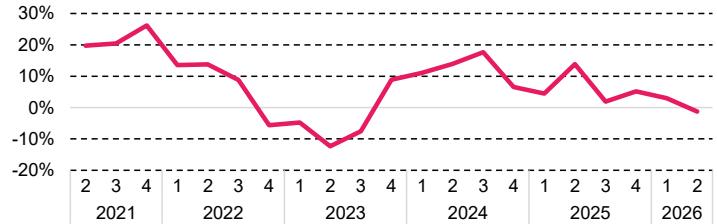


Transactieprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.814	7.014	7.587	11,3%	8,2%
Hoekwoning	9.137	8.156	7.179	-21,4%	-12,0%
2-onder-1-kap	10.354	7.811	6.726	-35,0%	-13,9%
Vrijstaand	8.569	7.913	8.015	-6,5%	1,3%
Appartement	6.750	6.434	6.656	-0,8%	4,7%
Totaal	7.126	6.712	6.898	-1,3%	3,6%

Transactieprijsontwikkeling per m²

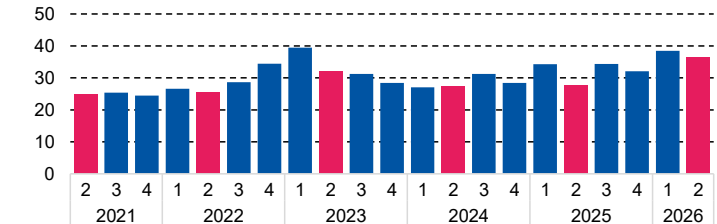


Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	28	30	34
Hoekwoning	26	48	31
2-onder-1-kap	32	76	40
Vrijstaand	27	92	41
Appartement	28	36	37
Totaal	28	38	36

Verkooptijd in dagen



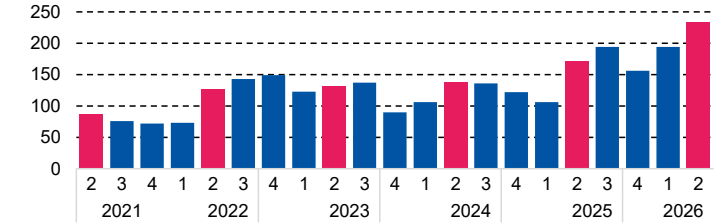


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	31	34	42	35%	23%
Hoekwoning	13	10	21	64%	113%
2-onder-1-kap	9	7	7	-23%	-1%
Vrijstaand	12	14	24	99%	70%
Appartement	106	129	139	31%	8%
Totaal	171	194	233	36%	20%

Aantal in aanbod

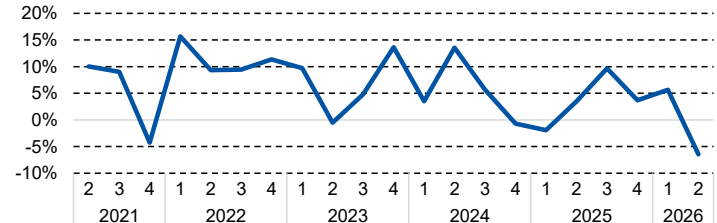


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	666	666	654	-1,9%	-1,8%
Hoekwoning	754	786	668	-11,5%	-15,1%
2-onder-1-kap	1.443	1.028	1.135	-21,4%	10,4%
Vrijstaand	1.591	1.361	1.346	-15,4%	-1,1%
Appartement	508	462	483	-4,6%	1,7%
Totaal	681	600	638	-6,4%	-0,2%

Vraagprijsontwikkeling

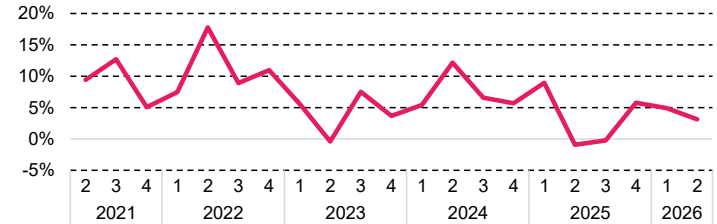


Vraagprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.923	7.095	6.676	12,7%	-5,9%
Hoekwoning	6.067	5.781	6.785	11,8%	17,4%
2-onder-1-kap	6.715	6.158	6.415	-4,5%	4,2%
Vrijstaand	7.533	6.850	7.123	-5,4%	4,0%
Appartement	6.568	6.423	6.642	1,1%	0,0%
Totaal	6.489	6.529	6.704	3,1%	0,6%

Vraagprijsontwikkeling per m2

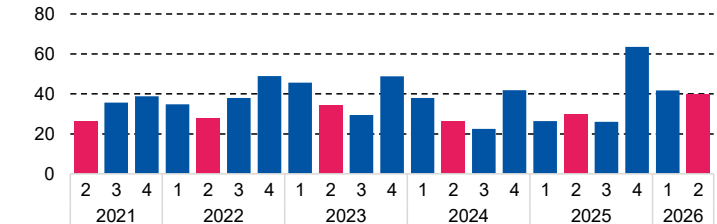


Looptijd aanbod

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	23	24	29
Hoekwoning	31	36	26
2-onder-1-kap	47	127	172
Vrijstaand	73	144	69
Appartement	26	31	33
Totaal	30	42	40

Looptijd aanbod in dagen



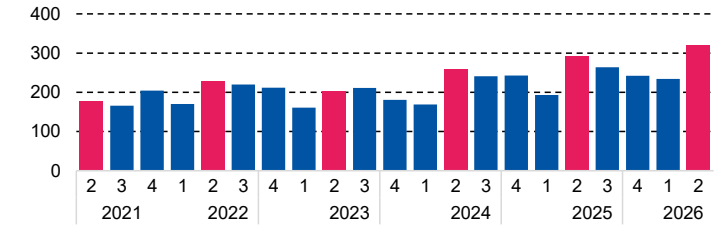


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	61	43	62	2%	44%
Hoekwoning	19	12	28	47%	133%
2-onder-1-kap	13	3	9	-31%	200%
Vrijstaand	14	6	17	21%	183%
Appartement	185	170	204	10%	20%
Totaal	292	234	320	10%	37%

Aantal te koop gezet

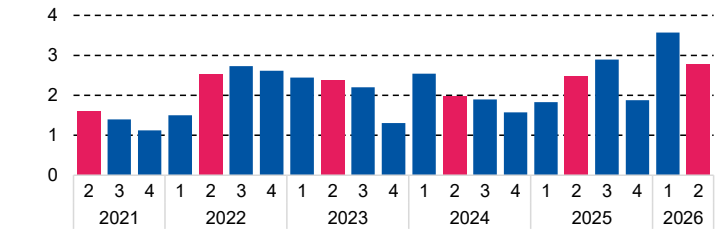


Krapte-indicator

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	2,2	3,8	2,5
Hoekwoning	2,6	3,3	4,3
2-onder-1-kap	4,5	3,5	3,4
Vrijstaand	3,6	10,5	13,8
Appartement	2,4	3,3	2,4
Totaal	2,5	3,6	2,8

Krapte-indicator

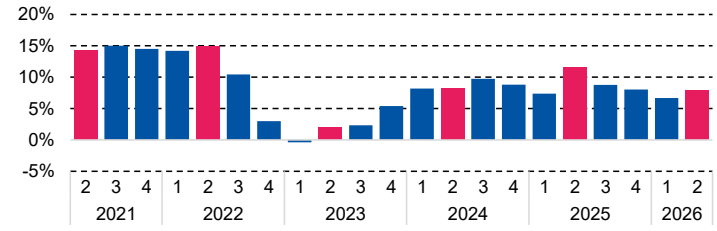


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	13,2%	9,2%	8,6%
Hoekwoning	16,2%	6,8%	6,7%
2-onder-1-kap	17,4%	2,7%	3,0%
Vrijstaand	7,3%	-4,8%	4,3%
Appartement	10,6%	6,7%	8,1%
Totaal	11,6%	6,7%	7,9%

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	98%	96%	94%
Hoekwoning	80%	100%	79%
2-onder-1-kap	83%	83%	67%
Vrijstaand	80%	25%	80%
Appartement	98%	84%	82%
Totaal	95%	85%	84%

% boven de vraagprijs verkocht

