

WONING- TRANSACTIES

Q3 2025

Marktoverzicht

Amsterdam Noord



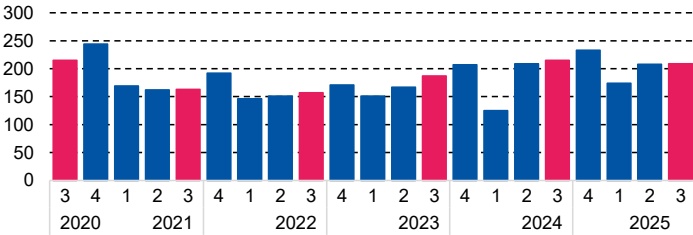


Aantal transacties

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	48	42	40	-16%	-4%
Hoekwoning	14	15	22	59%	48%
2-onder-1-kap	5	6	4	-12%	-26%
Vrijstaand	9	10	6	-31%	-38%
Appartement	139	135	136	-2%	1%
Totaal	215	208	209	-3%	0%

Aantal transacties

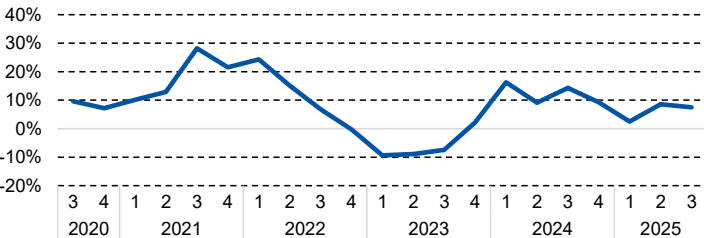


Transactieprijs

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	625	723	702	12,3%	-3,0%
Hoekwoning	615	666	720	17,2%	8,1%
2-onder-1-kap	930	881	1.140	22,6%	29,4%
Vrijstaand	1.152	1.344	1.086	-5,7%	-19,3%
Appartement	462	467	494	5,1%	6,5%
Totaal	548	587	589	7,5%	4,1%

Prijsontwikkeling

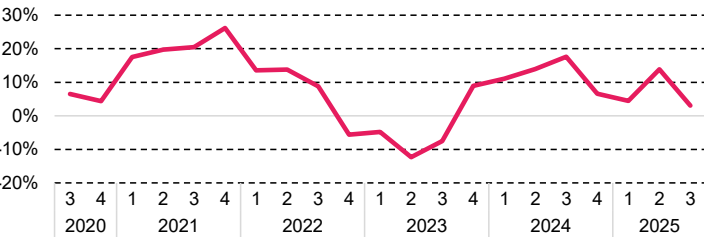


Transactieprijs per m²

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)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.530	6.814	6.583	0,8%	-3,4%
Hoekwoning	6.980	9.137	7.560	8,3%	-17,3%
2-onder-1-kap	8.152	10.354	7.106	-12,8%	-31,4%
Vrijstaand	7.033	8.569	7.915	12,5%	-7,6%
Appartement	6.357	6.750	6.685	3,2%	-1,4%
Totaal	6.506	7.126	6.804	3,1%	-4,5%

Transactieprijsontwikkeling per m²

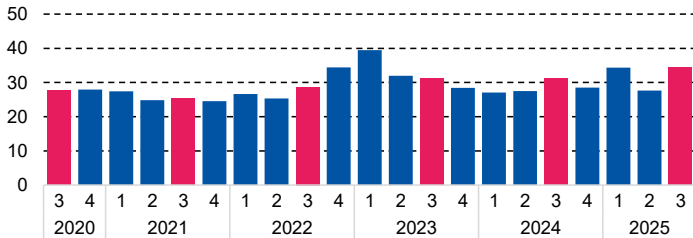


Verkooptijd

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	26	28	31
Hoekwoning	30	26	34
2-onder-1-kap	22	32	35
Vrijstaand	101	27	43
Appartement	29	28	35
Totaal	31	28	34

Verkooptijd in dagen



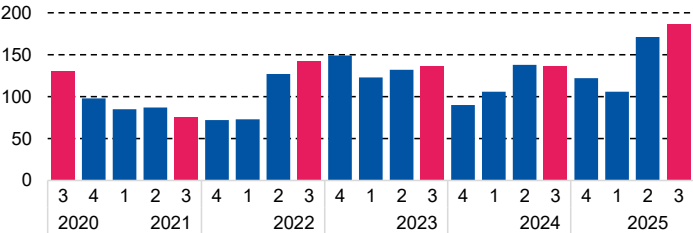


Aantal in aanbod

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	24	31	29	20%	-7%
Hoekwoning	11	13	8	-29%	-40%
2-onder-1-kap	11	9	9	-22%	-5%
Vrijstaand	16	12	19	18%	57%
Appartement	74	106	123	66%	16%
Totaal	136	171	187	38%	9%

Aantal in aanbod

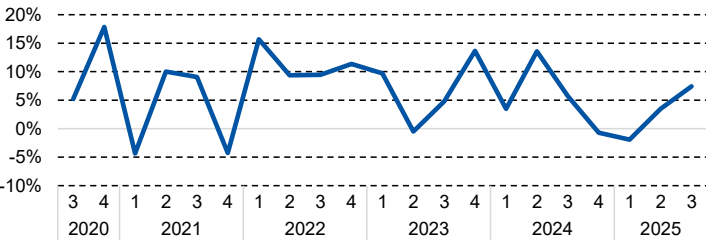


Vraagprijs

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	620	666	684	10,2%	2,6%
Hoekwoning	629	754	731	16,3%	-3,0%
2-onder-1-kap	1.165	1.443	1.423	22,1%	-1,4%
Vrijstaand	1.166	1.591	1.362	16,8%	-14,4%
Appartement	463	508	480	3,0%	-4,4%
Totaal	644	681	654	7,4%	-4,0%

Vraagprijsontwikkeling

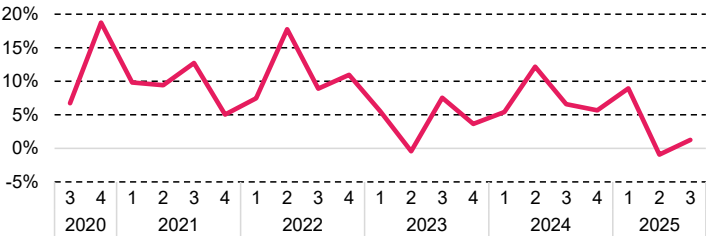


Vraagprijs per m²

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	5.595	5.923	6.245	11,6%	5,4%
Hoekwoning	7.370	6.067	6.222	-15,6%	2,6%
2-onder-1-kap	7.187	6.715	7.157	-0,4%	6,6%
Vrijstaand	7.336	7.533	7.373	0,5%	-2,1%
Appartement	6.644	6.568	6.659	0,7%	1,7%
Totaal	6.643	6.489	6.672	1,3%	2,2%

Vraagprijsontwikkeling per m2

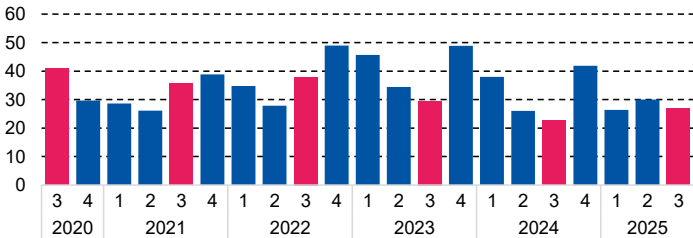


Looptijd aanbod

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	13	23	23
Hoekwoning	12	31	21
2-onder-1-kap	12	47	18
Vrijstaand	69	73	78
Appartement	19	26	21
Totaal	23	30	27

Looptijd aanbod in dagen



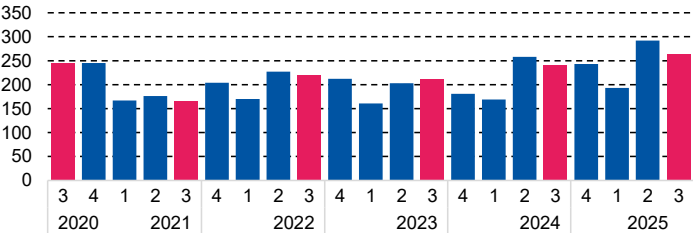


Aantal te koop gezet

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	44	61	42	-5%	-31%
Hoekwoning	17	19	21	24%	11%
2-onder-1-kap	12	13	7	-42%	-46%
Vrijstaand	12	14	16	33%	14%
Appartement	156	185	178	14%	-4%
Totaal	241	292	264	10%	-10%

Aantal te koop gezet

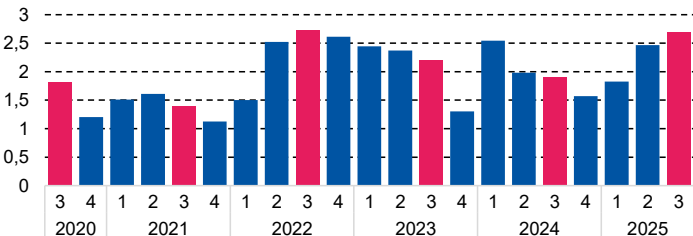


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

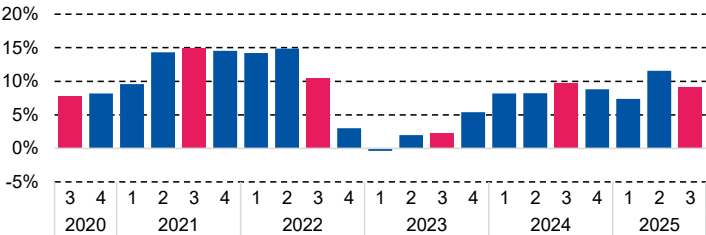


Vraag-verkoopprijsverschil

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	10,0%	13,2%	10,3%
Hoekwoning	7,6%	16,2%	10,8%
2-onder-1-kap	12,2%	17,4%	8,1%
Vrijstaand	-2,0%	7,3%	3,5%
Appartement	10,5%	10,6%	8,8%
Totaal	9,7%	11,6%	9,2%

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	83%	98%	84%
Hoekwoning	71%	80%	86%
2-onder-1-kap	80%	83%	75%
Vrijstaand	33%	80%	67%
Appartement	85%	98%	84%
Totaal	81%	95%	83%

% boven de vraagprijs verkocht

