

WONING- TRANSACTIES

Q1 2025

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam Noord



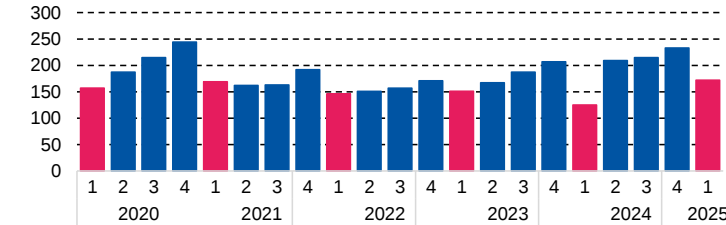


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	28	45	31	11%	-31%
Hoekwoning	10	18	4	-60%	-78%
2-onder-1-kap	1	11	2	100%	-82%
Vrijstaand	4	7	9	125%	29%
Appartement	82	152	126	54%	-17%
Totaal	125	233	172	38%	-26%

Aantal transacties

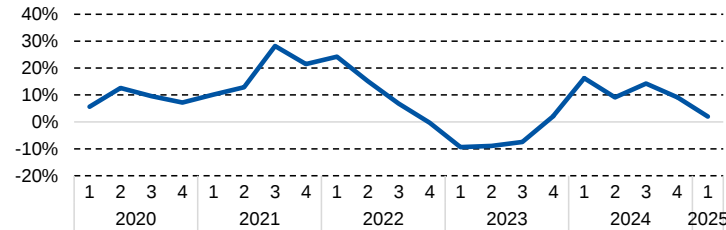


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	687	658	732	6,6%	11,2%
Hoekwoning	593	698	533	-10,2%	-23,7%
2-onder-1-kap	985	1.108	885	-10,2%	-20,1%
Vrijstaand	1.149	1.069	1.309	13,9%	22,4%
Appartement	450	446	451	1,1%	0,0%
Totaal	541	557	554	2,0%	0,6%

Prijsontwikkeling

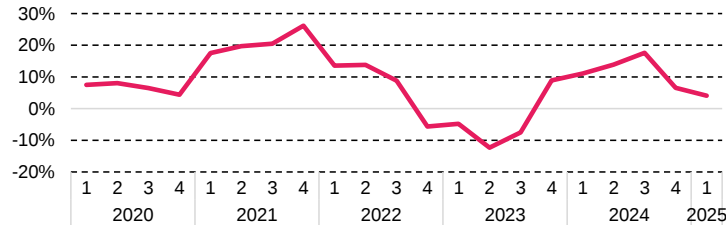


Transactieprijs per m²

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)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.135	6.340	7.300	19,0%	15,1%
Hoekwoning	7.235	7.824	5.805	-19,8%	-25,8%
2-onder-1-kap	6.567	6.982	8.341	27,0%	19,5%
Vrijstaand	8.905	7.418	7.981	-10,4%	7,6%
Appartement	6.040	6.288	6.170	2,6%	-2,8%
Totaal	6.253	6.483	6.485	4,1%	-0,1%

Transactieprijsontwikkeling per m²

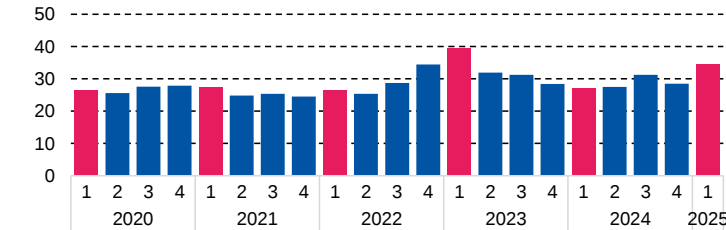


Verkooptijd

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	27	28	30
Hoekwoning	28	28	27
2-onder-1-kap	23	32	78
Vrijstaand	50	33	63
Appartement	26	28	33
Totaal	27	28	34

Verkooptijd in dagen



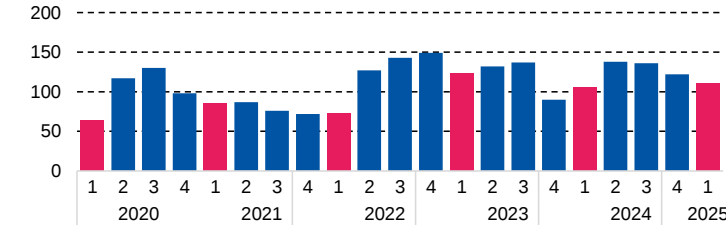


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	19	16	14	-26%	-13%
Hoekwoning	8	2	9	13%	350%
2-onder-1-kap	5	5	3	-40%	-40%
Vrijstaand	15	15	10	-33%	-33%
Appartement	59	84	75	27%	-11%
Totaal	106	122	111	5%	-9%

Aantal in aanbod

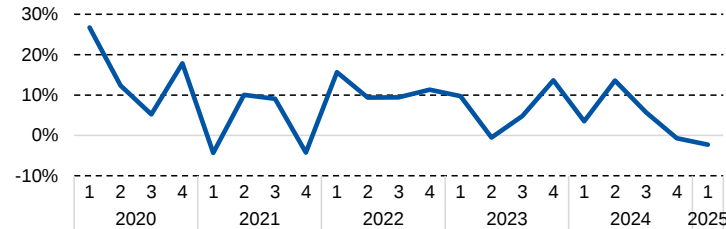


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	629	643	676	7,5%	5,1%
Hoekwoning	651	623	643	-1,2%	3,3%
2-onder-1-kap	950	1.589	850	-10,5%	-46,5%
Vrijstaand	1.146	1.387	1.469	28,1%	5,9%
Appartement	476	472	432	-8,9%	-6,9%
Totaal	634	655	584	-2,3%	-5,4%

Vraagprijsontwikkeling

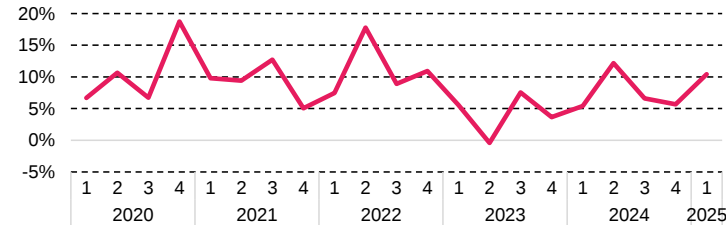


Vraagprijs per m²

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)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.302	6.226	6.029	13,7%	-3,2%
Hoekwoning	5.582	5.163	6.800	21,8%	31,7%
2-onder-1-kap	6.552	6.892	6.589	0,6%	-4,4%
Vrijstaand	7.234	7.976	8.483	17,3%	6,4%
Appartement	5.682	6.168	6.108	7,7%	1,3%
Totaal	5.867	6.411	6.381	10,4%	2,3%

Vraagprijsontwikkeling per m2

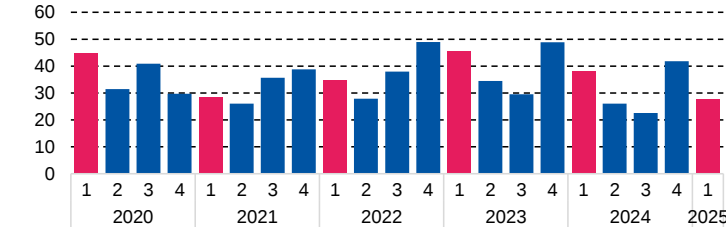


Looptijd aanbod

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	22	23	22
Hoekwoning	46	33	9
2-onder-1-kap	16	93	43
Vrijstaand	154	92	94
Appartement	14	34	21
Totaal	38	42	28

Looptijd aanbod in dagen



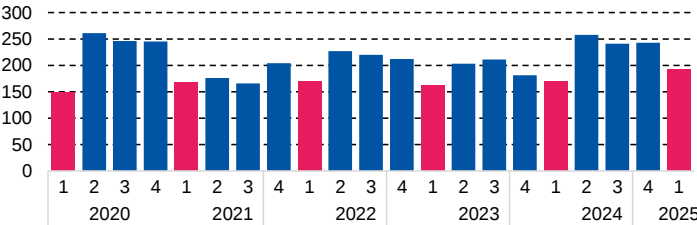


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	34	41	33	-3%	-20%
Hoekwoning	12	9	11	-8%	22%
2-onder-1-kap	6	5	6	0%	20%
Vrijstaand	7	11	8	14%	-27%
Appartement	110	177	135	23%	-24%
Totaal	169	243	193	14%	-21%

Aantal te koop gezet

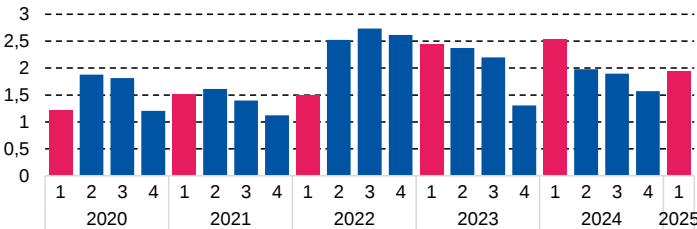


Krapte-indicator

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	2,0	1,1	1,4
Hoekwoning	2,4	0,3	6,8
2-onder-1-kap	15,0	1,4	4,5
Vrijstaand	11,3	6,4	3,3
Appartement	2,2	1,7	1,8
Totaal	2,5	1,6	1,9

Krapte-indicator

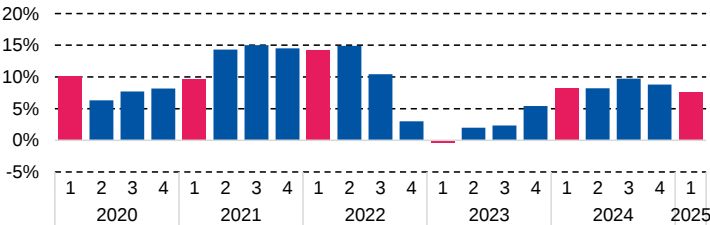


Vraag-verkoopprijsverschil

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-verkoopprijsverschil in %	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	9,0%	10,5%	12,1%
Hoekwoning	9,7%	9,4%	9,4%
2-onder-1-kap	-6,2%	2,8%	-0,5%
Vrijstaand	-2,0%	3,0%	-0,3%
Appartement	8,4%	8,9%	7,1%
Totaal	8,2%	8,8%	7,6%

Vraag-verkoopprijsverschil



% 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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	86%	87%	87%
Hoekwoning	90%	83%	100%
2-onder-1-kap		73%	50%
Vrijstaand	25%	43%	44%
Appartement	80%	85%	83%
Totaal	80%	83%	81%

% boven de vraagprijs verkocht

