

WONING- TRANSACTIES

2025

Q1

Q2

Q3

Q4

Marktoverzicht

Amsterdam Noord



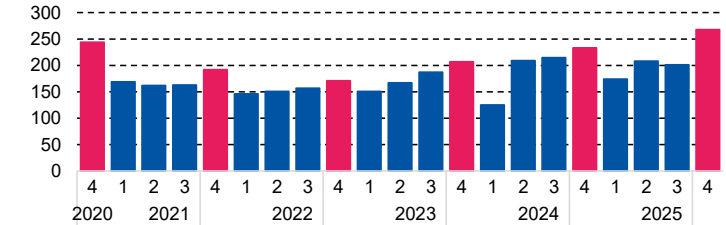


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	45	39	51	14%	31%
Hoekwoning	18	20	12	-36%	-42%
2-onder-1-kap	11	4	4	-63%	2%
Vrijstaand	7	7	9	29%	29%
Appartement	152	131	192	26%	46%
Totaal	233	201	268	15%	33%

Aantal transacties

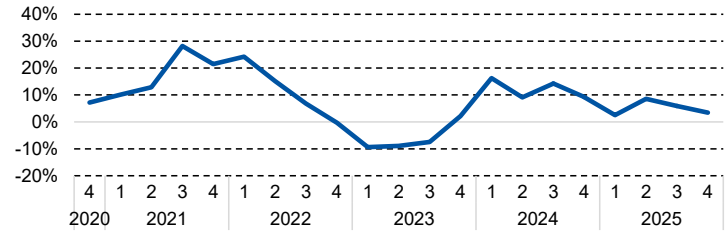


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	658	696	678	3,0%	-2,6%
Hoekwoning	698	730	675	-3,4%	-7,6%
2-onder-1-kap	1.108	1.140	923	-16,7%	-19,0%
Vrijstaand	1.069	1.270	1.227	14,8%	-3,4%
Appartement	446	478	482	4,7%	-0,8%
Totaal	557	586	560	3,4%	-2,0%

Prijsontwikkeling

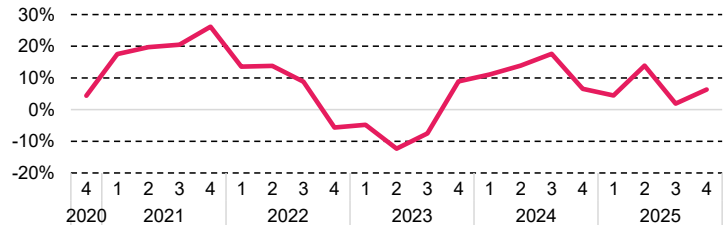


Transactieprijs per m²

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)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.340	6.526	7.136	12,5%	9,3%
Hoekwoning	7.824	7.431	7.277	-7,0%	-2,1%
2-onder-1-kap	6.982	7.106	7.690	10,1%	8,2%
Vrijstaand	7.418	7.603	8.146	9,8%	7,1%
Appartement	6.288	6.633	6.858	5,5%	1,6%
Totaal	6.483	6.735	6.986	6,3%	3,1%

Transactieprijsontwikkeling per m²

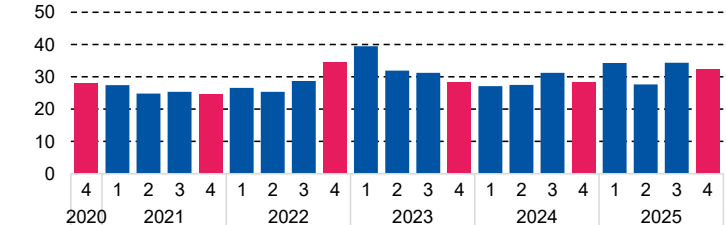


Verkooptijd

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	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	28	31	28
Hoekwoning	28	34	34
2-onder-1-kap	32	35	32
Vrijstaand	33	44	41
Appartement	28	35	33
Totaal	28	34	33

Verkooptijd in dagen



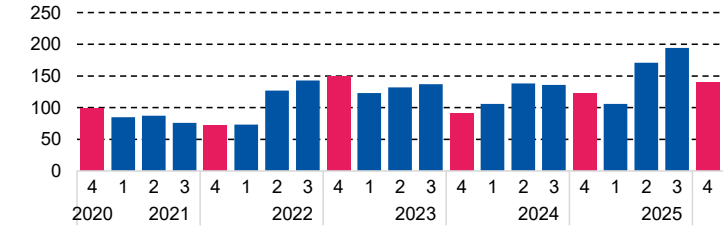


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	16	30	17	5%	-44%
Hoekwoning	2	11	8	280%	-31%
2-onder-1-kap	5	8	9	78%	12%
Vrijstaand	15	18	15	0%	-17%
Appartement	84	127	91	9%	-28%
Totaal	122	194	139	14%	-28%

Aantal in aanbod

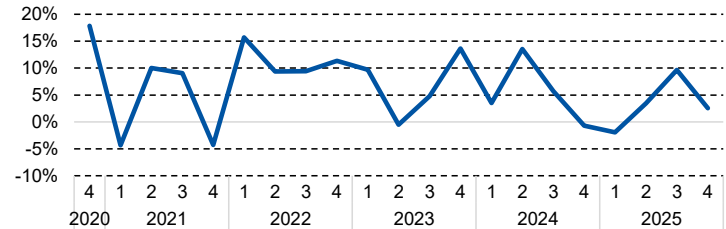


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	643	695	669	4,0%	-3,8%
Hoekwoning	623	715	685	10,0%	-4,2%
2-onder-1-kap	1.589	1.354	1.298	-18,3%	-4,1%
Vrijstaand	1.387	1.310	1.445	4,2%	10,3%
Appartement	472	502	484	3,5%	-2,1%
Totaal	655	654	673	2,6%	-1,4%

Vraagprijsontwikkeling

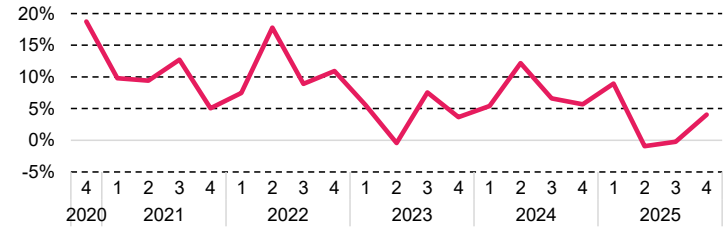


Vraagprijs per m²

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)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.226	6.202	6.505	4,5%	4,9%
Hoekwoning	5.163	6.143	5.940	15,1%	-3,3%
2-onder-1-kap	6.892	6.618	7.466	8,3%	12,8%
Vrijstaand	7.976	7.458	7.223	-9,4%	-3,2%
Appartement	6.168	6.541	6.402	5,5%	-1,3%
Totaal	6.411	6.554	6.545	4,0%	0,0%

Vraagprijsontwikkeling per m2

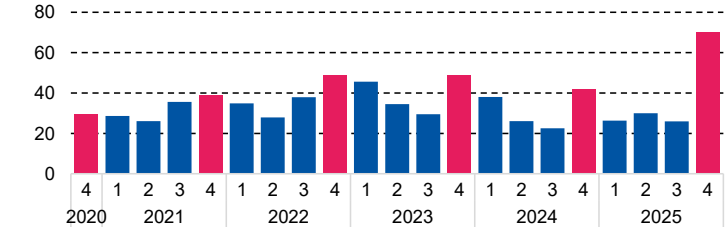


Looptijd aanbod

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	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	23	23	69
Hoekwoning	33	31	89
2-onder-1-kap	93	16	87
Vrijstaand	92	79	113
Appartement	34	19	60
Totaal	42	26	70

Looptijd aanbod in dagen



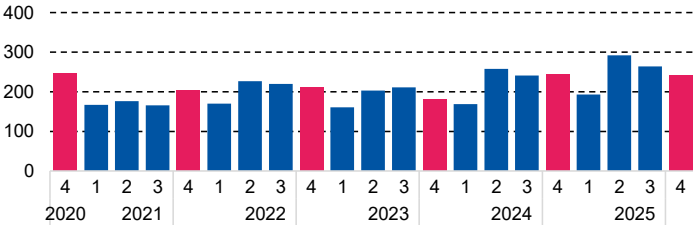


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	41	42	42	2%	0%
Hoekwoning	9	21	11	22%	-48%
2-onder-1-kap	5	7	6	20%	-14%
Vrijstaand	11	16	9	-18%	-44%
Appartement	177	178	174	-2%	-2%
Totaal	243	264	242	0%	-8%

Aantal te koop gezet

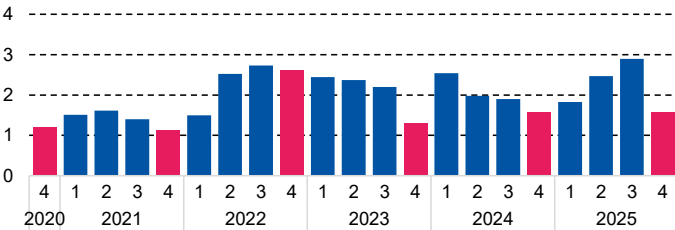


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

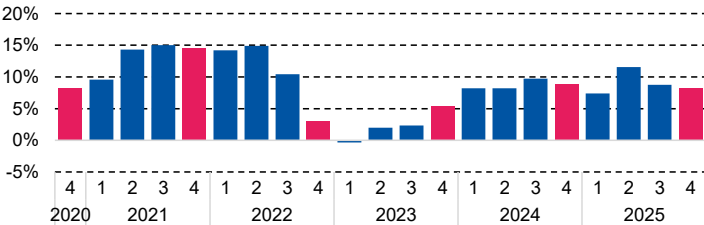


Vraag-verkooprijksverschil

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-verkooprijksverschil verschil in %	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	10,5%	9,7%	11,0%
Hoekwoning	9,4%	10,0%	7,1%
2-onder-1-kap	2,8%	8,1%	7,5%
Vrijstaand	3,0%	3,6%	1,8%
Appartement	8,9%	8,6%	7,8%
Totaal	8,8%	8,8%	8,2%

Vraag-verkooprijksverschil



% Boven vraagrijks verkocht

Het percentage boven de vraagrijks verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkooprijks verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagrijks.

> vraagrijks verkocht in procenten	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	87%	85%	85%
Hoekwoning	83%	85%	100%
2-onder-1-kap	73%	75%	75%
Vrijstaand	43%	71%	56%
Appartement	85%	82%	81%
Totaal	83%	82%	82%

% boven de vraagrijks verkocht

