

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht

Amsterdam Noord



brainbay

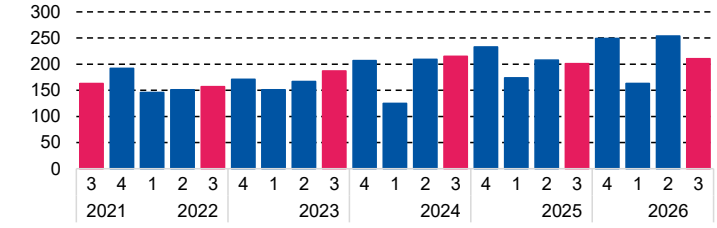


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	39	52	35	-9%	-32%
Hoekwoning	20	14	17	-15%	22%
2-onder-1-kap	4	6	6	56%	4%
Vrijstaand	7	6	6	-15%	-1%
Appartement	131	176	146	11%	-17%
Totaal	201	254	210	5%	-17%

Aantal transacties

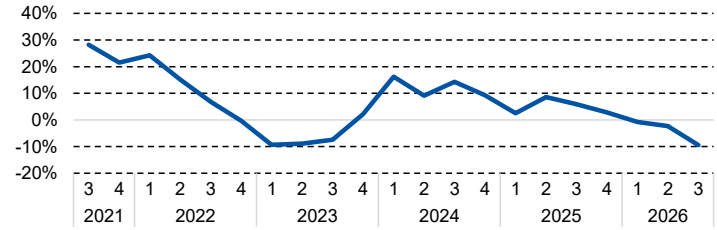


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	696	711	651	-6,5%	-8,5%
Hoekwoning	730	712	593	-18,8%	-16,7%
2-onder-1-kap	1.140	762	971	-14,9%	27,3%
Vrijstaand	1.270	1.369	960	-24,4%	-29,9%
Appartement	478	444	442	-7,9%	-1,6%
Totaal	586	543	519	-9,4%	-4,2%

Prijsontwikkeling

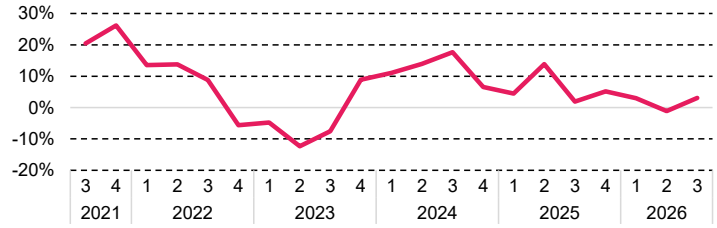


Transactieprijs per m²

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)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.526	7.796	6.810	4,4%	-12,6%
Hoekwoning	7.431	7.544	8.259	11,1%	9,5%
2-onder-1-kap	7.106	6.726	7.146	0,6%	6,2%
Vrijstaand	7.603	6.984	5.995	-21,2%	-14,2%
Appartement	6.633	6.613	6.898	3,1%	1,3%
Totaal	6.735	6.918	6.975	3,1%	-1,3%

Transactieprijsontwikkeling per m²

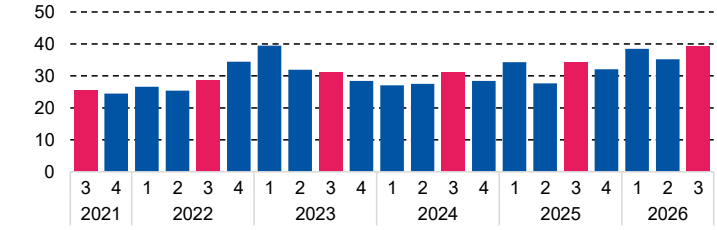


Verkooptijd

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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	31	31	32
Hoekwoning	34	31	40
2-onder-1-kap	35	37	43
Vrijstaand	44	41	139
Appartement	35	37	37
Totaal	34	35	39

Verkooptijd in dagen



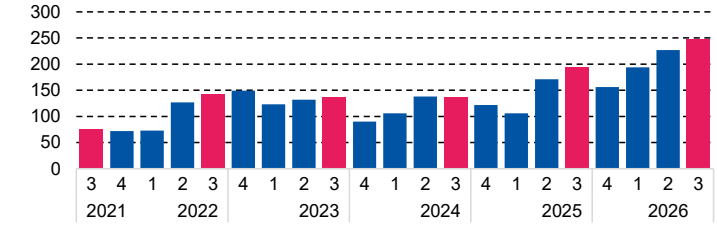


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	30	38	38	25%	-1%
Hoekwoning	11	21	14	27%	-33%
2-onder-1-kap	8	6	10	22%	62%
Vrijstaand	18	23	17	-5%	-26%
Appartement	127	139	169	33%	22%
Totaal	194	227	248	28%	9%

Aantal in aanbod

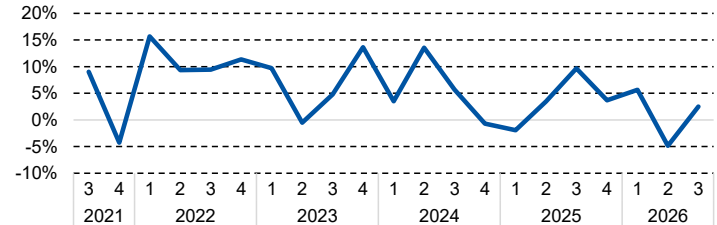


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	695	704	740	6,4%	5,0%
Hoekwoning	715	683	643	-10,0%	-5,9%
2-onder-1-kap	1.354	1.010	1.180	-12,8%	16,8%
Vrijstaand	1.310	1.334	1.765	34,7%	32,3%
Appartement	502	490	500	0,5%	3,1%
Totaal	654	643	659	2,5%	5,4%

Vraagprijsontwikkeling

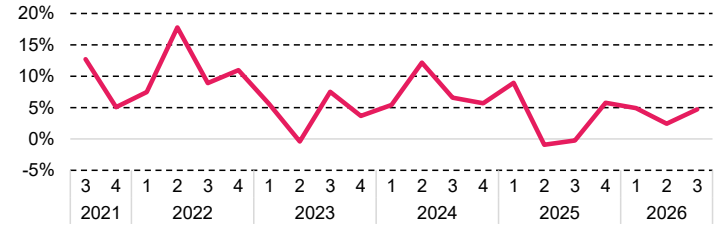


Vraagprijs per m²

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)	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.202	6.440	6.529	5,3%	1,4%
Hoekwoning	6.143	6.780	6.534	6,4%	-3,6%
2-onder-1-kap	6.618	6.626	7.365	11,3%	11,1%
Vrijstaand	7.458	7.209	8.233	10,4%	14,2%
Appartement	6.541	6.634	6.775	3,4%	3,4%
Totaal	6.554	6.673	6.848	4,7%	3,7%

Vraagprijsontwikkeling per m2

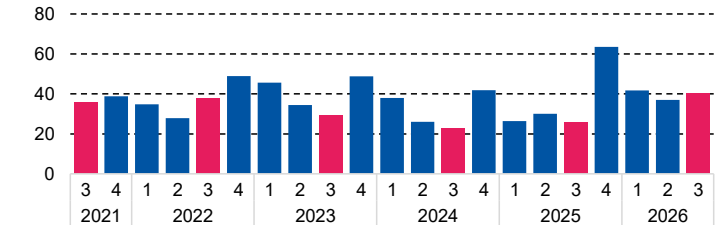


Looptijd aanbod

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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	23	29	25
Hoekwoning	31	23	31
2-onder-1-kap	16	117	39
Vrijstaand	79	72	122
Appartement	19	32	37
Totaal	26	37	41

Looptijd aanbod in dagen



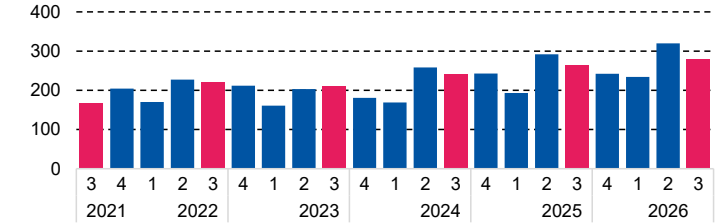


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	42	62	43	2%	-31%
Hoekwoning	21	28	16	-24%	-43%
2-onder-1-kap	7	9	10	43%	11%
Vrijstaand	16	17	6	-63%	-65%
Appartement	178	204	205	15%	0%
Totaal	264	320	280	6%	-13%

Aantal te koop gezet

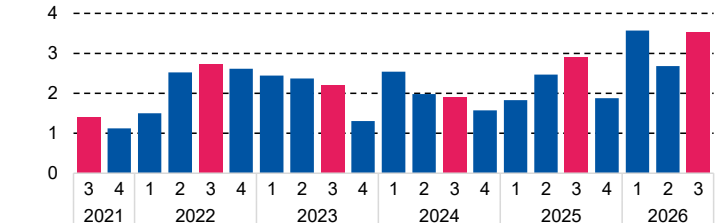


Krapte-indicator

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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	2,3	2,2	3,2
Hoekwoning	1,7	4,5	2,5
2-onder-1-kap	6,0	3,0	4,7
Vrijstaand	7,7	11,5	8,6
Appartement	2,9	2,4	3,5
Totaal	2,9	2,7	3,5

Krapte-indicator

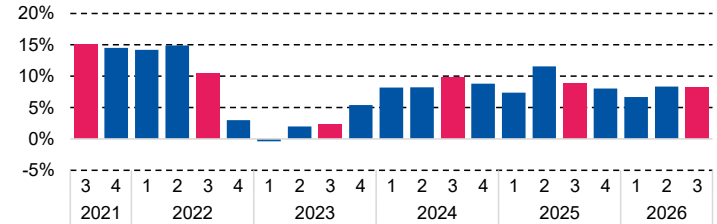


Vraag-verkooprijverschil

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-verkooprijverschil	2025-3	2026-2	2026-3
verschil in %			
Tussenwoning	9,7%	9,0%	7,6%
Hoekwoning	10,0%	8,9%	12,3%
2-onder-1-kap	8,1%	3,0%	4,4%
Vrijstaand	3,6%	6,8%	-11,5%
Appartement	8,6%	8,3%	8,8%
Totaal	8,8%	8,3%	8,1%

Vraag-verkooprijverschil



% 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	2025-3	2026-2	2026-3
in procenten			
Tussenwoning	85%	96%	82%
Hoekwoning	85%	86%	88%
2-onder-1-kap	75%	67%	83%
Vrijstaand	71%	83%	33%
Appartement	82%	84%	86%
Totaal	82%	86%	84%

% boven de vraagprijs verkocht

