

WONING- TRANSACTIES

Q2 2025

Marktoverzicht

Amsterdam Noord



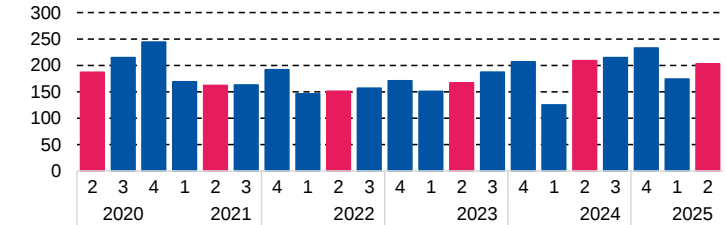


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	41	27	36	-11%	35%
Hoekwoning	15	4	14	-4%	259%
2-onder-1-kap	8	2	7	-13%	247%
Vrijstaand	10	9	10	1%	12%
Appartement	135	132	135	0%	2%
Totaal	209	174	203	-3%	16%

Aantal transacties

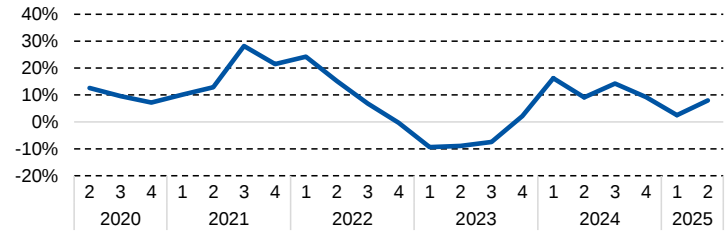


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	623	720	732	17,4%	1,7%
Hoekwoning	649	533	638	-1,7%	19,9%
2-onder-1-kap	811	885	904	11,5%	2,2%
Vrijstaand	1.180	1.372	1.344	14,0%	-2,0%
Appartement	436	453	462	5,9%	1,5%
Totaal	538	549	582	8,0%	2,2%

Prijsontwikkeling

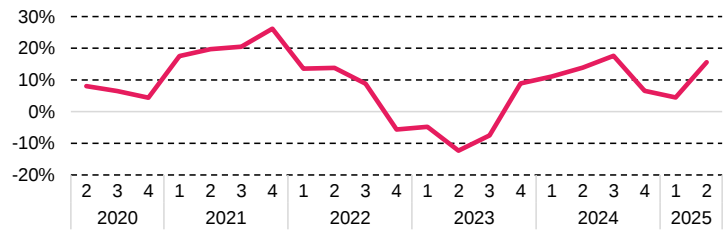


Transactieprijs per m²

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)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.050	7.107	7.057	16,6%	-0,7%
Hoekwoning	7.365	5.805	9.300	26,3%	60,2%
2-onder-1-kap	7.237	8.341	10.591	46,4%	27,0%
Vrijstaand	6.710	8.336	8.569	27,7%	2,8%
Appartement	6.179	6.221	6.806	11,9%	9,5%
Totaal	6.305	6.483	7.245	15,6%	9,8%

Transactieprijsontwikkeling per m²

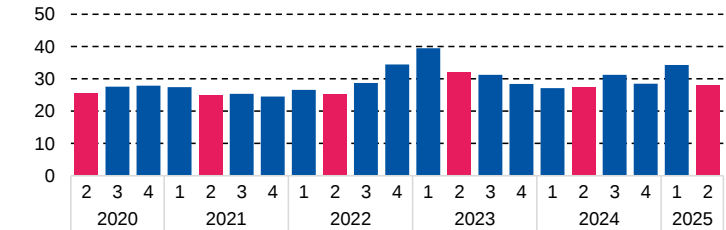


Verkooptijd

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	27	30	29
Hoekwoning	27	27	26
2-onder-1-kap	34	78	30
Vrijstaand	41	63	27
Appartement	26	33	28
Totaal	28	34	28

Verkooptijd in dagen



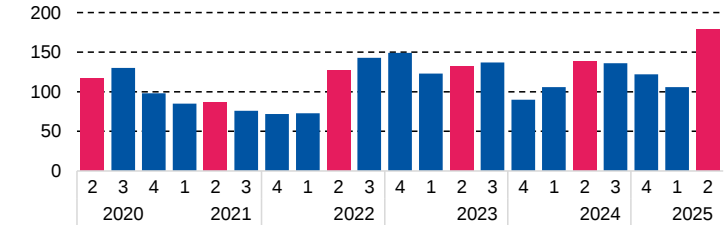


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	33	18	38	14%	109%
Hoekwoning	12	9	14	21%	61%
2-onder-1-kap	5	3	8	61%	169%
Vrijstaand	17	10	12	-30%	19%
Appartement	71	66	107	51%	62%
Totaal	138	106	179	30%	69%

Aantal in aanbod

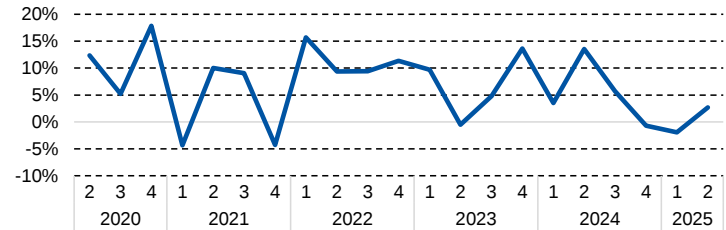


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	617	691	662	7,2%	-4,1%
Hoekwoning	666	643	755	13,4%	17,3%
2-onder-1-kap	1.050	850	1.395	32,9%	64,1%
Vrijstaand	1.128	1.469	1.591	41,1%	8,3%
Appartement	521	433	502	-7,3%	14,2%
Totaal	651	604	668	2,7%	11,7%

Vraagprijsontwikkeling

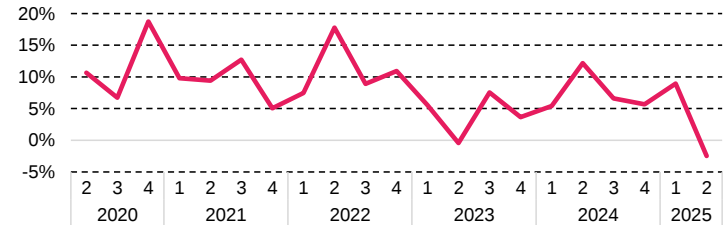


Vraagprijs per m²

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)	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.696	6.149	5.851	2,7%	-4,9%
Hoekwoning	6.798	6.800	6.159	-9,4%	-9,4%
2-onder-1-kap	8.750	6.589	6.481	-25,9%	-1,6%
Vrijstaand	7.601	8.483	7.533	-0,9%	-11,2%
Appartement	6.297	5.977	6.399	-1,7%	5,6%
Totaal	6.446	6.330	6.344	-2,5%	0,5%

Vraagprijsontwikkeling per m2

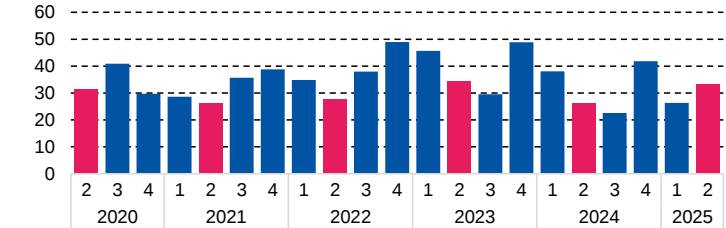


Looptijd aanbod

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	14	22	30
Hoekwoning	19	9	32
2-onder-1-kap	10	43	53
Vrijstaand	95	94	73
Appartement	18	19	29
Totaal	26	26	33

Looptijd aanbod in dagen



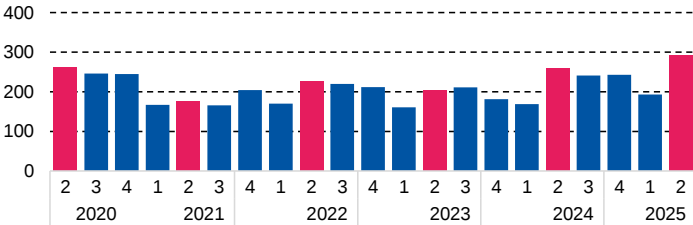


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2024-2	2025-1	2025-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	56	33	61	9%	85%
Hoekwoning	20	11	19	-5%	73%
2-onder-1-kap	12	6	13	8%	117%
Vrijstaand	16	8	14	-13%	75%
Appartement	154	135	185	20%	37%
Totaal	258	193	292	13%	51%

Aantal te koop gezet

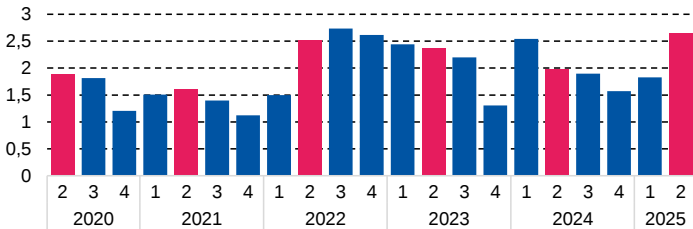


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

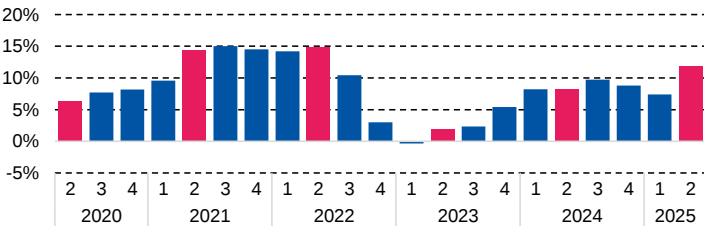


Vraag-verkoopprijsverschil

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-verkoopprijsverschil in %	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	9,6%	12,1%	14,6%
Hoekwoning	8,6%	9,4%	15,4%
2-onder-1-kap	9,4%	-0,5%	17,6%
Vrijstaand	-1,0%	2,1%	7,3%
Appartement	8,4%	6,8%	10,8%
Totaal	8,2%	7,4%	11,9%

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	2024-2	2025-1	2025-2
Tussenwoning	85%	89%	97%
Hoekwoning	87%	100%	79%
2-onder-1-kap	88%	50%	86%
Vrijstaand	30%	56%	80%
Appartement	84%	83%	95%
Totaal	82%	82%	93%

% boven de vraagprijs verkocht

