

WONING- TRANSACTIES

Q4²⁰²³

Marktoverzicht

Amsterdam Noord



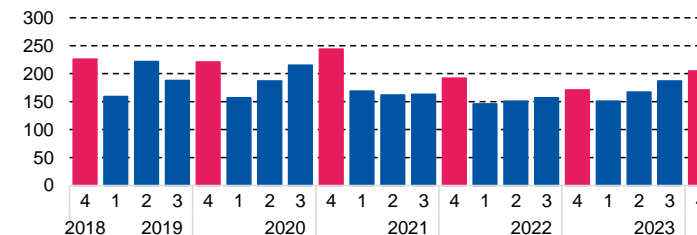


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	34	24	38	11%	58%
Hoekwoning	12	15	20	68%	35%
2-onder-1-kap	7	2	14	100%	600%
Vrijstaand	9	11	9	0%	-18%
Appartement	109	135	124	14%	-8%
Totaal	171	187	205	20%	10%

Aantal transacties

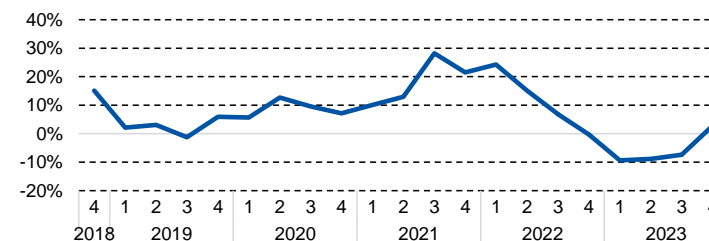


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	581	557	579	-0,3%	4,0%
Hoekwoning	616	652	719	16,7%	10,3%
2-onder-1-kap	904	1.282	891	-1,4%	-30,5%
Vrijstaand	914	984	912	-0,2%	-7,3%
Appartement	409	391	418	2,5%	6,3%
Totaal	505	478	531	2,7%	3,7%

Prijswontwikkeling

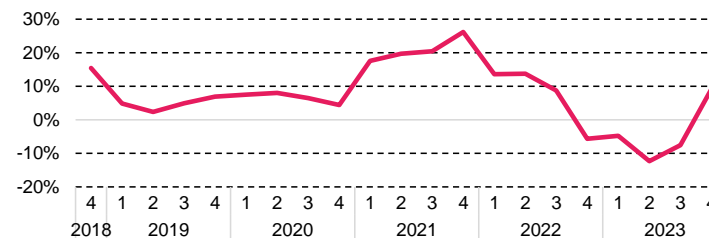


Transactieprijs per m²

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 m ² (euro/m2 gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.701	5.798	6.253	9,7%	7,8%
Hoekwoning	5.881	5.747	6.160	4,7%	7,2%
2-onder-1-kap	7.780	8.770	7.500	-3,6%	-14,5%
Vrijstaand	7.626	7.539	6.425	-15,7%	-14,8%
Appartement	5.202	5.238	5.992	13,0%	12,8%
Totaal	5.582	5.524	6.179	9,1%	8,7%

Transactieprijsontwikkeling per m²

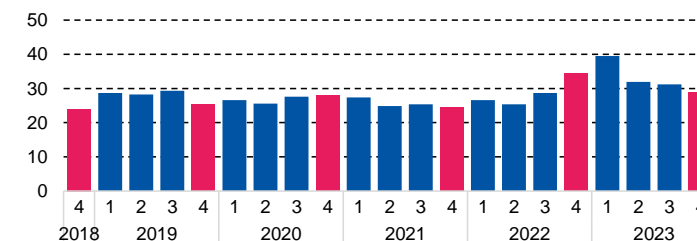


Verkooptijd

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	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	33	28	27
Hoekwoning	37	33	28
2-onder-1-kap	26	21	29
Vrijstaand	61	44	33
Appartement	33	31	29
Totaal	34	31	29

Verkooptijd in dagen



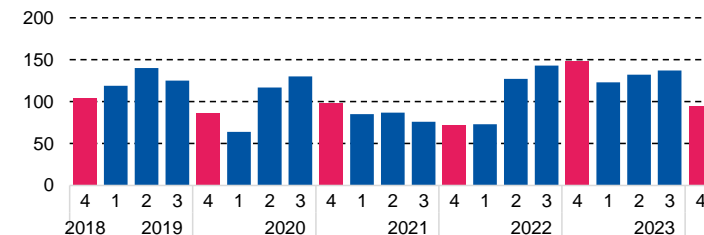


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	30	20	17	-43%	-14%
Hoekwoning	9	16	9	0%	-44%
2-onder-1-kap	5	9	2	-60%	-78%
Vrijstaand	14	16	15	7%	-6%
Appartement	91	76	51	-44%	-33%
Totaal	149	137	94	-37%	-31%

Aantal in aanbod

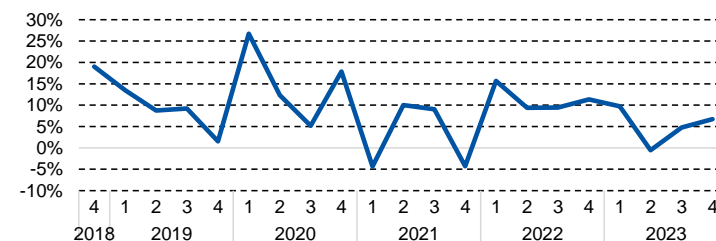


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	605	543	590	-2,5%	8,6%
Hoekwoning	631	688	718	13,8%	4,5%
2-onder-1-kap	879	976	687	-21,8%	-29,6%
Vrijstaand	1.174	969	1.280	9,0%	32,0%
Appartement	403	431	451	10,3%	0,4%
Totaal	546	576	639	6,8%	4,2%

Vraagprijsontwikkeling

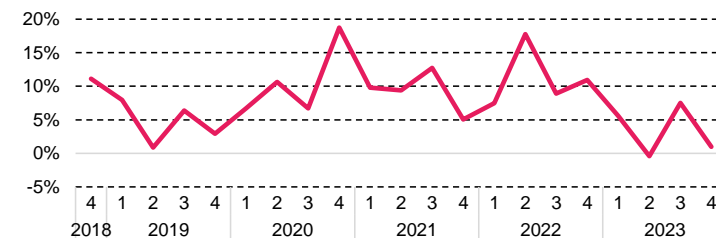


Vraagprijs per m²

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 m ² (euro/m2 gbo wonen)	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.484	5.664	5.475	-0,2%	-3,3%
Hoekwoning	6.112	6.030	6.435	5,3%	6,7%
2-onder-1-kap	7.278	7.402	4.998	-31,3%	-32,5%
Vrijstaand	7.017	6.347	7.460	6,3%	17,5%
Appartement	5.372	5.888	5.488	1,7%	-8,2%
Totaal	5.658	6.025	5.879	1,0%	-4,1%

Vraagprijsontwikkeling per m2

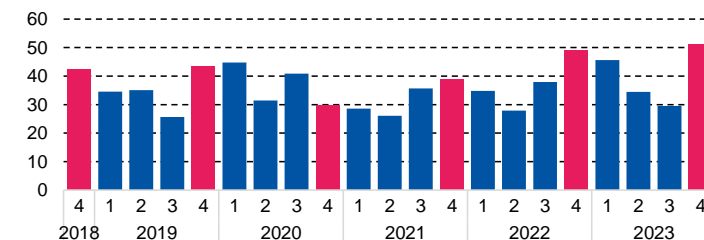


Looptijd aanbod

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	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	34	22	24
Hoekwoning	26	50	84
2-onder-1-kap	79	31	91
Vrijstaand	82	73	129
Appartement	50	18	30
Totaal	49	29	51

Looptijd aanbod in dagen



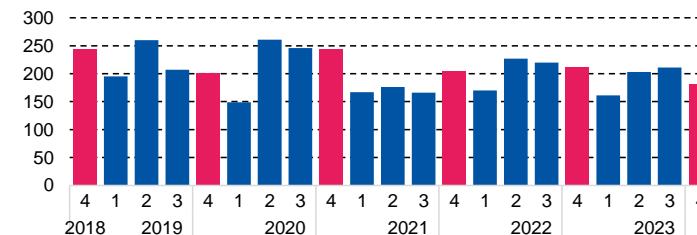


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2022-4	2023-3	2023-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	41	34	38	-7%	12%
Hoekwoning	19	16	15	-21%	-6%
2-onder-1-kap	8	9	8	0%	-11%
Vrijstaand	7	14	10	43%	-29%
Appartement	137	138	110	-20%	-20%
Totaal	212	211	181	-15%	-14%

Aantal te koop gezet

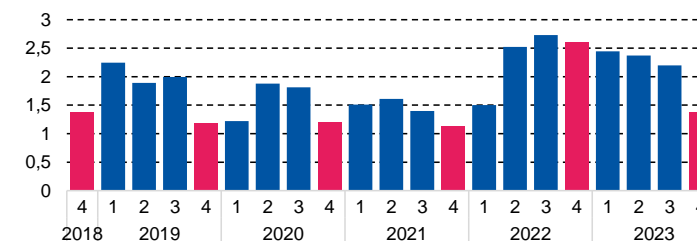


Krapte-indicator

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	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	2,6	2,5	1,4
Hoekwoning	2,3	3,2	1,3
2-onder-1-kap	2,1	13,5	0,4
Vrijstaand	4,7	4,4	5,0
Appartement	2,5	1,7	1,2
Totaal	2,6	2,2	1,4

Krapte-indicator

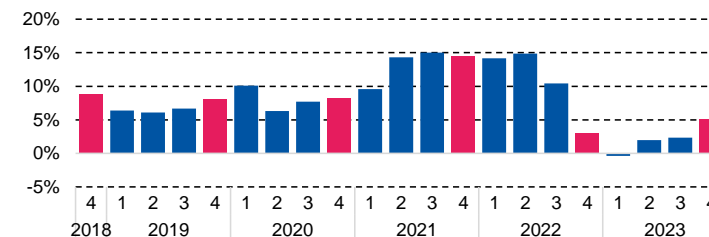


Vraag-verkoopprijsverschil

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 %	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	3,0%	6,0%	7,3%
Hoekwoning	5,2%	1,1%	7,8%
2-onder-1-kap	0,5%	5,5%	4,4%
Vrijstaand	-5,2%	1,2%	0,0%
Appartement	3,6%	1,8%	4,5%
Totaal	3,0%	2,3%	5,1%

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	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	74%	79%	83%
Hoekwoning	75%	47%	75%
2-onder-1-kap	57%	50%	64%
Vrijstaand	22%	55%	44%
Appartement	67%	59%	72%
Totaal	66%	60%	73%

% boven de vraagprijs verkocht

