

# WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4








Regionale analyse  
COROP-regio  
Agglomeratie Haarlem



 Transacties

							
	Aantal verkopen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2024	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Agglomeratie Haarlem	<b>598</b>	<b>3,8%</b>	<b>€ 576.000</b>	<b>11,2%</b>	<b>28</b>	<b>1,9%</b>	<b>57,9%</b>
Nederland	29.524	3,7%	€ 432.000	9,1%	34	1,8%	55,1%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Agglomeratie Haarlem	<b>448</b>	<b>-30,8%</b>	<b>€ 815.000</b>	<b>12,0%</b>	<b>48</b>	<b>67,4%</b>	<b>2,2</b>
Nederland	23.283	-24,2%	€ 553.000	7,9%	70	60,9%	2,4

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

## Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Agglomeratie Haarlem dit kwartaal uit op 598. Dat is een stijging van 3,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 3,7 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	204	184	-10%
Hoekwoning	59	80	36%
2-onder-1-kap	37	29	-22%
Vrijstaand	20	20	0%
Appartement	256	286	12%
<b>Totaal</b>	<b>576</b>	<b>598</b>	<b>4%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



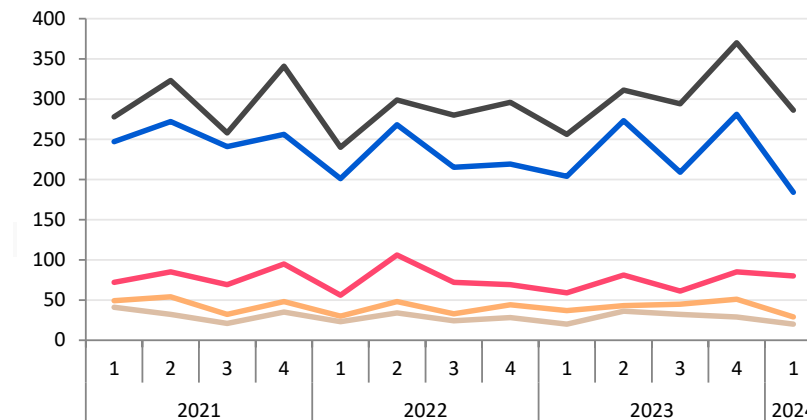
**598**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**3,8%**

## Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## Transactieprijs

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Agglomeratie Haarlem komt dit kwartaal uit op € 576.000. Dat is een stijging van 11,2 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 548	€ 616	13%
Hoekwoning	€ 633	€ 668	6%
2-onder-1-kap	€ 917	€ 838	-9%
Vrijstaand	€ 1.366	€ 1.774	30%
Appartement	€ 368	€ 414	13%
<b>Totaal</b>	<b>€ 529</b>	<b>€ 576</b>	<b>11%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



**€ 576.000**

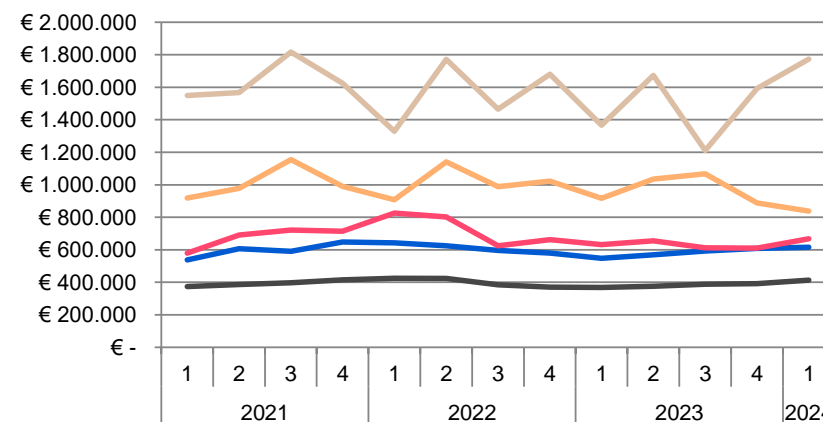
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**11,2%**

## Transactieprijs

in euro's



## € m<sup>2</sup> Transactieprijs per m<sup>2</sup>

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.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 5667. Dat is een stijging van 8,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 8,4 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 5.123	€ 5.321	4%
Hoekwoning	€ 5.224	€ 5.903	13%
2-onder-1-kap	€ 5.494	€ 6.055	10%
Vrijstaand	€ 7.229	€ 7.235	0%
Appartement	€ 5.086	€ 5.674	12%
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.214</b>	<b>€ 5.667</b>	<b>9%</b>

Transactieprijs per m<sup>2</sup> verkochte woningen



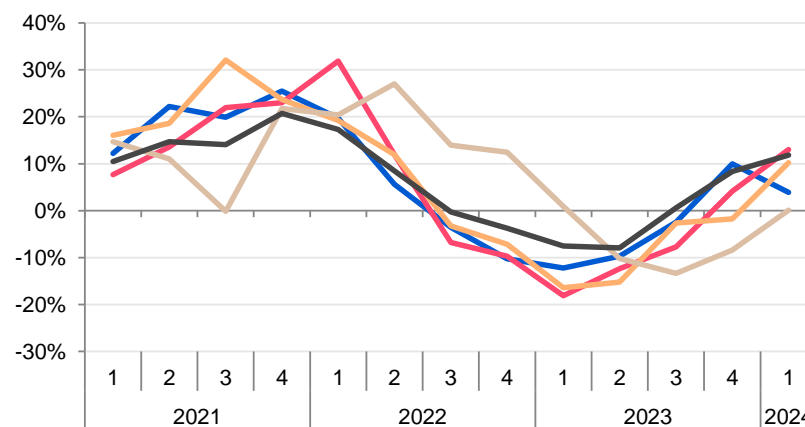
€ 5.667

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



8,8%

## Transactieprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## ?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld ongeveer de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2024 werd in de regio Agglomeratie Haarlem voor een woning gemiddeld 1,9% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	-1,8%	1,6%
Hoekwoning	-3,0%	0,5%
2-onder-1-kap	-5,2%	-0,3%
Vrijstaand	-6,5%	-3,6%
Appartement	-1,2%	3,2%
<b>Totaal</b>	<b>-2,0%</b>	<b>1,9%</b>

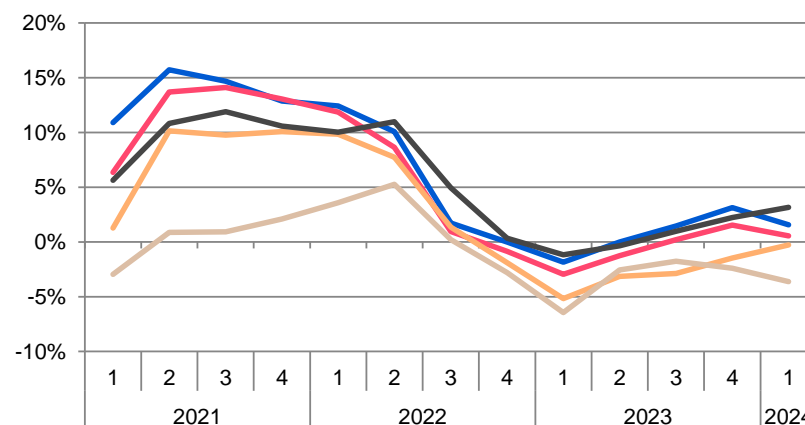
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



1,9%

## Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



## Verkooptijden

Na een jaar van stijgende verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning weer af. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Agglomeratie Haarlem werd dit kwartaal verkocht in 28 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	42	27
Hoekwoning	57	27
2-onder-1-kap	73	33
Vrijstaand	98	77
Appartement	41	25
<b>Totaal</b>	<b>47</b>	<b>28</b>

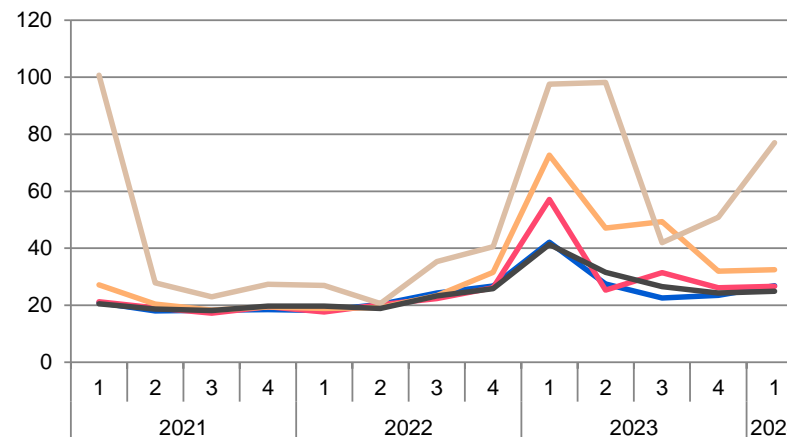
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



28

## Verkooptijden

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

## Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de regio Agglomeratie Haarlem wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 3,9 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	-1,4%	3,9%
1 - 2 kwartalen	-7,8%	-5,6%
2 - 3 kwartalen	-10,7%	-8,7%
3 - 4 kwartalen	-15,8%	-11,6%
1 - 2 jaar	-15,4%	-15,4%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

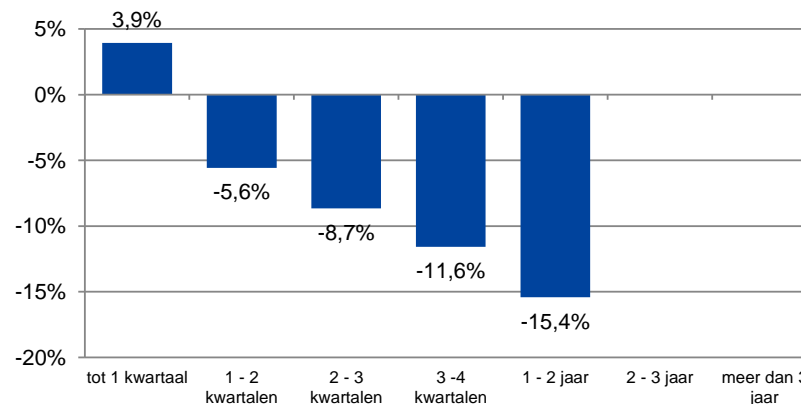
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



3,9%

## Vraag-verkooprijverschil

verschil in %



## Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,2. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

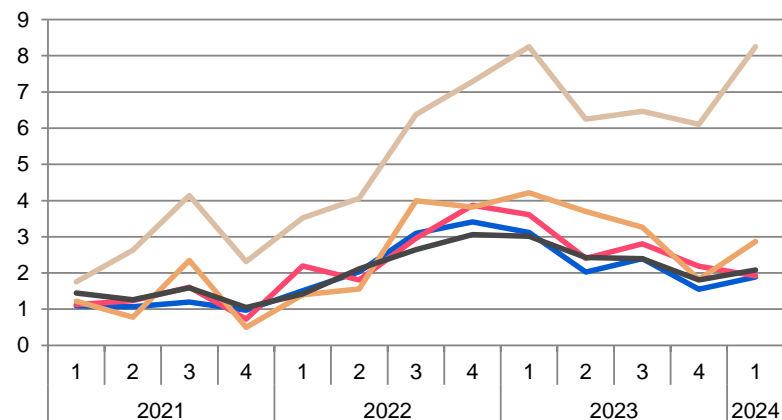
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	3,1	1,9
Hoekwoning	3,6	1,9
2-onder-1-kap	4,2	2,9
Vrijstaand	8,3	8,3
Appartement	3,0	2,1
<b>Totaal</b>	<b>3,4</b>	<b>2,2</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



**2,2**

### Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## Boven de vraagprijs

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. De woningmarkt trekt weer aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2024 werd 57,9 procent van de woningen in de regio Agglomeratie Haarlem verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

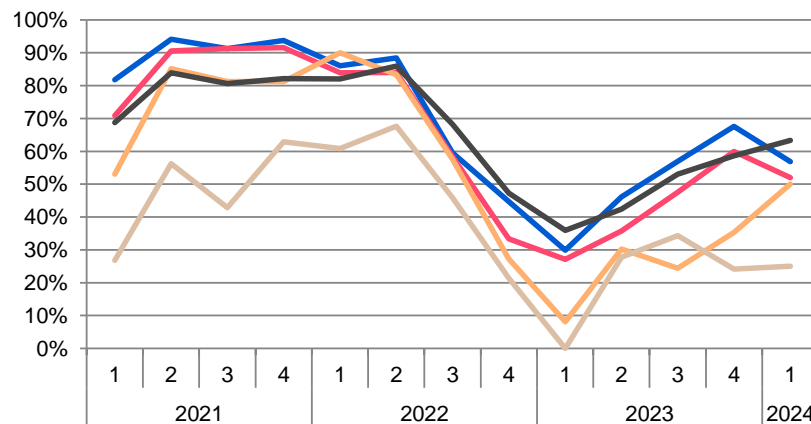
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	30%	57%
Hoekwoning	27%	52%
2-onder-1-kap	8%	50%
Vrijstaand		25%
Appartement	36%	63%
<b>Totaal</b>	<b>30%</b>	<b>58%</b>

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



**57,9%**

### Boven de vraagprijs verkocht in procenten



## Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, steeg gedurende 2022. Dit jaar zagen we het aanbod weer dalen.

In de regio Agglomeratie Haarlem staan in het 1e kwartaal van 2024 448 woningen te koop. Dat is een daling van 30,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 24,2 procent in een jaar.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	212	115	-46%
Hoekwoning	71	51	-28%
2-onder-1-kap	52	28	-46%
Vrijstaand	55	55	0%
Appartement	257	198	-23%
<b>Totaal</b>	<b>647</b>	<b>448</b>	<b>-31%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



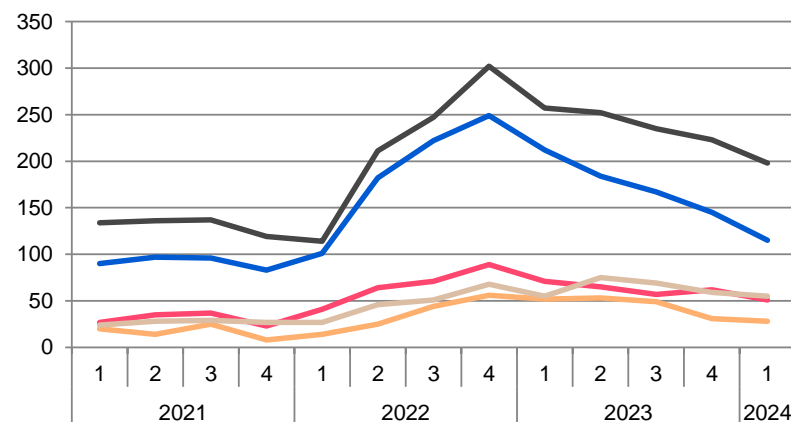
**448**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**-30,8%**

## Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreizen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 1e kwartaal van 2024 uit op € 815.000. Dat is een stijging van 12 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 7,9 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 606	€ 670	10%
Hoekwoning	€ 686	€ 720	5%
2-onder-1-kap	€ 1.032	€ 1.142	11%
Vrijstaand	€ 1.886	€ 2.249	19%
Appartement	€ 416	€ 479	14%
<b>Totaal</b>	<b>€ 683</b>	<b>€ 815</b>	<b>12%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



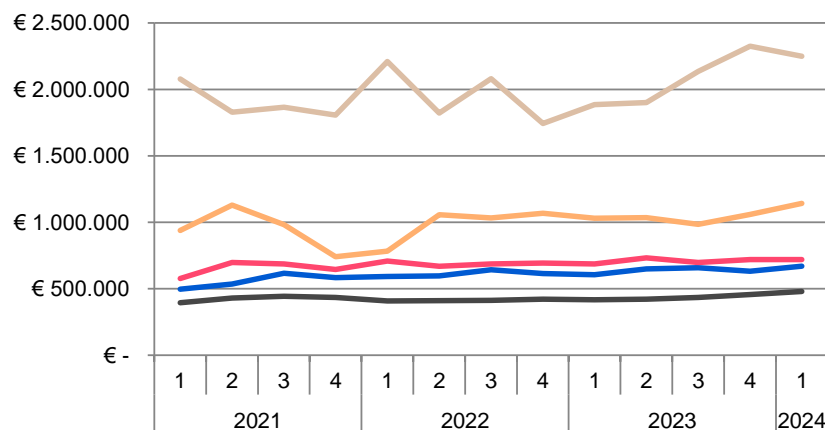
**€ 815.000**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**12,0%**

## Vraagprijzen in euro's



## € m<sup>2</sup> Vraagprijs per m<sup>2</sup>

De vraagprijs per m<sup>2</sup> 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.

In de regio Agglomeratie Haarlem bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 5929. Dat is 7,7 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m<sup>2</sup> komt uit op 3,5 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 5.070	€ 5.421	7%
Hoekwoning	€ 5.337	€ 5.886	10%
2-onder-1-kap	€ 6.308	€ 6.249	-1%
Vrijstaand	€ 7.630	€ 7.892	3%
Appartement	€ 5.095	€ 5.647	10%
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.427</b>	<b>€ 5.929</b>	<b>8%</b>

Vraagprijs per m<sup>2</sup> van woningen in aanbod



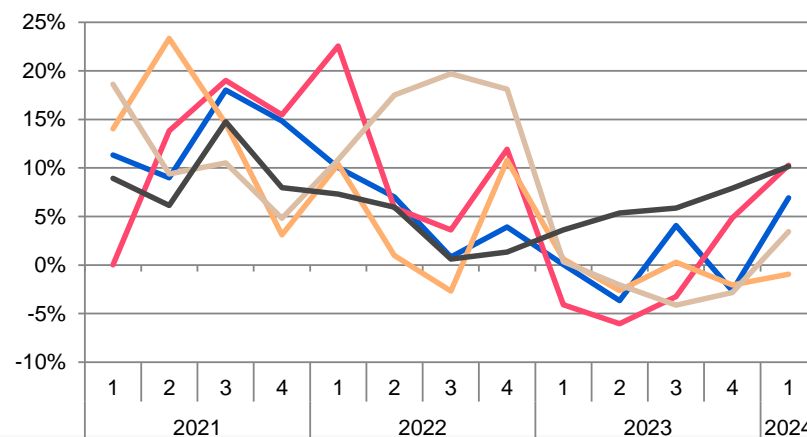
€ 5.929

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



7,7%

## Vraagprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat te koop staat, is het ook van belang om te weten hoeveel woningen er in een kwartaal op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de regio Agglomeratie Haarlem werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 625 woningen te koop gezet. Dat zijn er 2,5 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 3,6 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	221	179	-19%
Hoekwoning	62	81	31%
2-onder-1-kap	43	34	-21%
Vrijstaand	21	32	52%
Appartement	263	299	14%
<b>Totaal</b>	<b>610</b>	<b>625</b>	<b>2%</b>

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



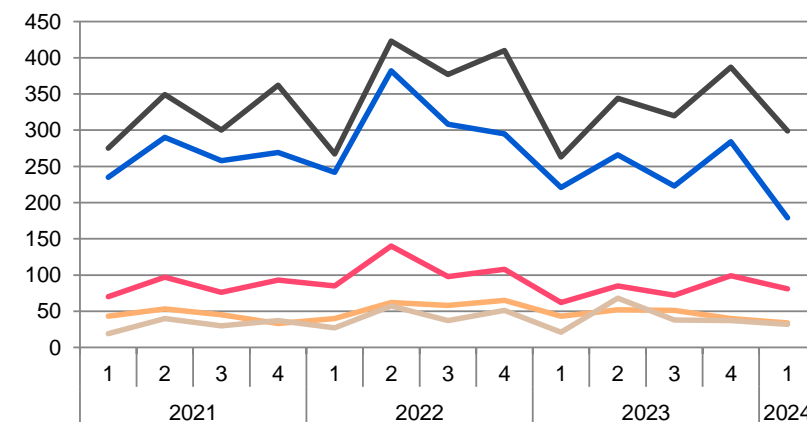
625

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



2,5%

## Aantal te koop gezet





## Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In de regio Agglomeratie Haarlem staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 48 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	59	27
Hoekwoning	80	29
2-onder-1-kap	77	47
Vrijstaand	152	125
Appartement	64	44
<b>Totaal</b>	<b>72</b>	<b>48</b>

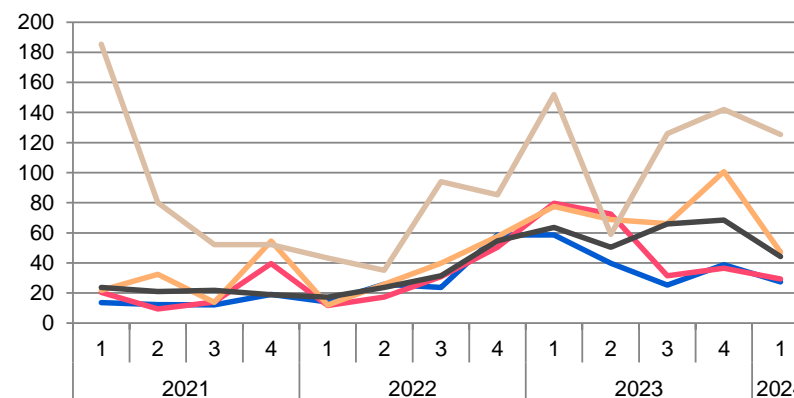
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



48

## Looptijd van het aanbod

in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de regio Agglomeratie Haarlem staat 67 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

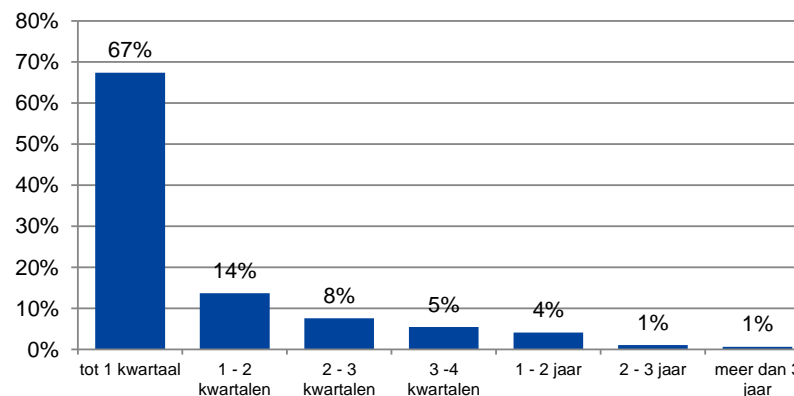
Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	55%	67%
1 - 2 kwartalen	29%	14%
2 - 3 kwartalen	9%	8%
3 - 4 kwartalen	5%	5%
1 - 2 jaar	1%	4%
2 - 3 jaar	0%	1%
meer dan 3 jaar	1%	1%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



67%

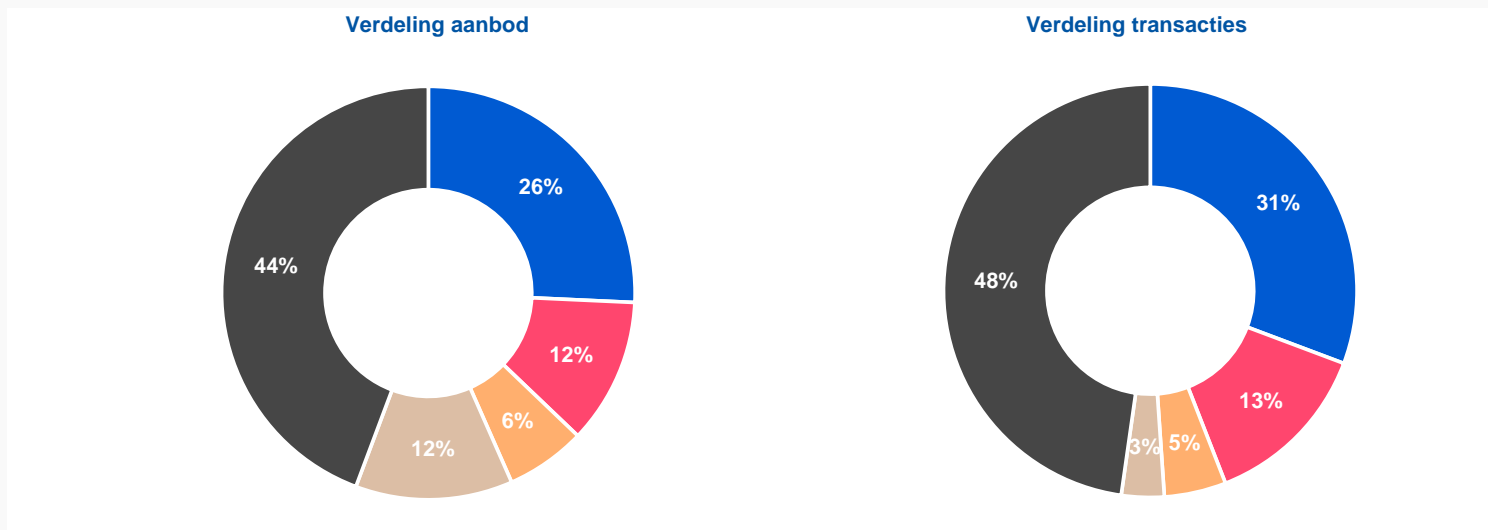
## Aanbod naar looptijdklasse



## Aanbod vs transacties

De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Agglomeratie Haarlem maken vrijstaande woningen 12 procent uit van het aanbod, versus 3 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 26 procent van het aanbod versus 31 procent van de transacties.



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Agglomeratie Haarlem gaat het om een stijging van 137 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Agglomeratie Haarlem gaat het om een stijging van 230 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in Agglomeratie Haarlem sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

