WONING-
TRANSACTIES

Q3 2026

Marktoverzicht
Agglomeratie Haarlem

Bloemendaal
Haarlem
Heemstede
Zandvoort

NVM

brainbay

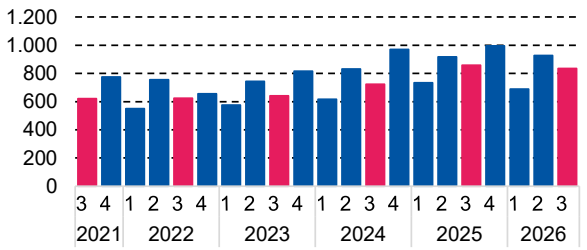
Transactiecijfers

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	265	281	**246**	-7%	-13%
Hoekwoning	59	100	**89**	51%	-11%
2-onder-1-kap	57	64	**52**	-9%	-19%
Vrijstaand	36	32	**33**	-8%	3%
Appartement	441	450	**415**	-6%	-8%
Totaal	**858**	**927**	**835**	**-3%**	**-10%**

Aantal transacties

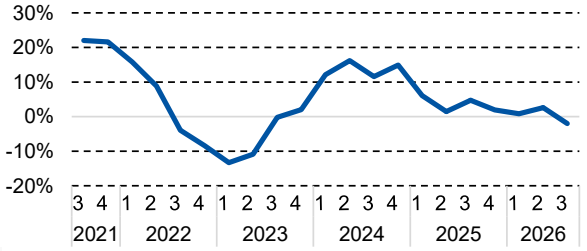


Transactieprijs

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	702	713	**712**	1,4%	-0,1%
Hoekwoning	879	807	**763**	-13,2%	-5,5%
2-onder-1-kap	1.185	1.240	**1.228**	3,6%	-1,0%
Vrijstaand	1.581	1.560	**1.385**	-12,4%	-11,2%
Appartement	441	451	**427**	-1,8%	-5,0%
Totaal	**649**	**661**	**634**	**-2,0%**	**-3,6%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

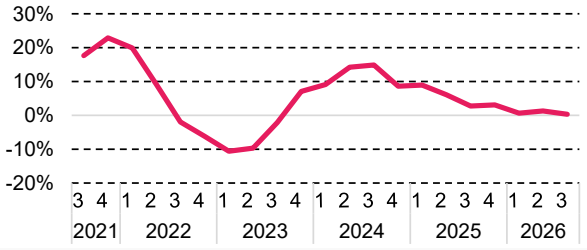


Transactieprijs per m²

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	6.245	6.307	**6.443**	3,2%	2,2%
Hoekwoning	6.812	6.584	**6.534**	-4,1%	-0,8%
2-onder-1-kap	7.189	7.485	**7.205**	0,2%	-3,7%
Vrijstaand	7.707	7.837	**6.981**	-9,4%	-10,9%
Appartement	6.130	6.352	**6.086**	0,3%	-4,1%
Totaal	**6.349**	**6.493**	**6.344**	**0,3%**	**-2,1%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

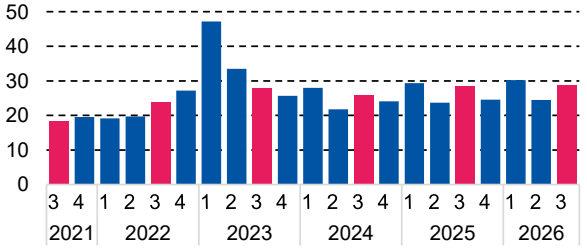


Verkooptijd

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	26	24	**25**
Hoekwoning	24	24	**30**
2-onder-1-kap	31	24	**24**
Vrijstaand	79	26	**61**
Appartement	26	25	**28**
Totaal	**28**	**25**	**29**

Verkooptijd in dagen



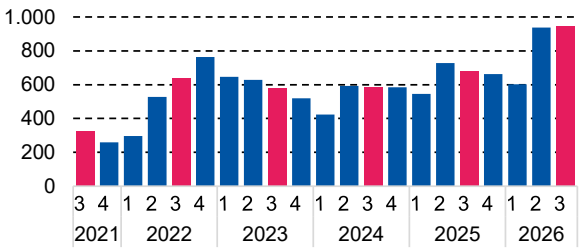
Aanbodcijfers

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	168	245	**234**	39%	-4%
Hoekwoning	81	99	**103**	27%	4%
2-onder-1-kap	48	67	**66**	38%	-1%
Vrijstaand	71	91	**90**	27%	-1%
Appartement	310	436	**450**	45%	3%
Totaal	**678**	**938**	**943**	**39%**	**1%**

Aantal in aanbod

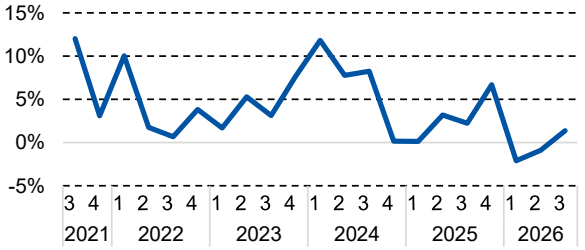


Vraagprijs

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	768	758	**749**	-2,5%	-1,2%
Hoekwoning	840	807	**842**	0,3%	4,4%
2-onder-1-kap	1.195	1.208	**1.304**	9,1%	8,0%
Vrijstaand	2.216	1.927	**2.048**	-7,6%	6,3%
Appartement	457	455	**478**	4,6%	4,3%
Totaal	**816**	**768**	**793**	**1,4%**	**3,3%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

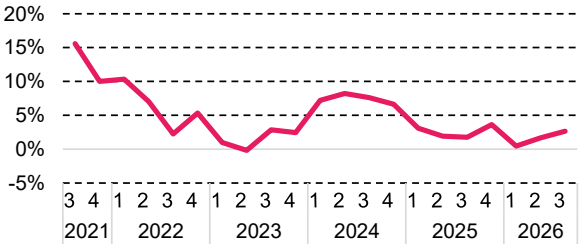


Vraagprijs per m²

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	6.057	5.992	**6.171**	1,9%	3,0%
Hoekwoning	6.144	6.198	**6.276**	2,1%	1,3%
2-onder-1-kap	6.327	6.974	**7.160**	13,2%	2,7%
Vrijstaand	7.849	7.429	**7.925**	1,0%	6,7%
Appartement	5.855	5.848	**5.959**	2,0%	1,7%
Totaal	**6.182**	**6.156**	**6.318**	**2,6%**	**2,5%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

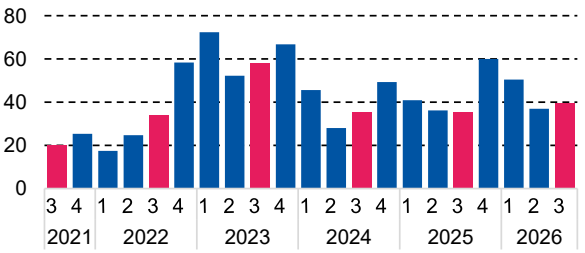


Looptijd aanbod

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	18	27	**26**
Hoekwoning	25	34	**31**
2-onder-1-kap	67	32	**27**
Vrijstaand	90	69	**97**
Appartement	31	37	**39**
Totaal	**36**	**37**	**39**

Looptijd aanbod in dagen

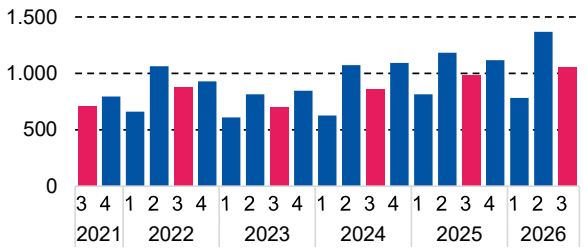


Marktindicatoren

Aantal te koop gezet

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

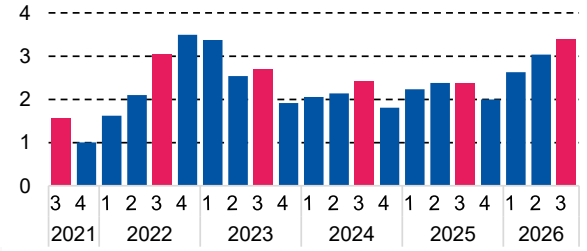
Aantal te koop gezet	2025-3	2026-2	2026-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	270	401	**294**	9%	-27%
Hoekwoning	93	141	**114**	23%	-19%
2-onder-1-kap	59	99	**63**	7%	-36%
Vrijstaand	52	76	**54**	4%	-29%
Appartement	510	652	**525**	3%	-19%
Totaal	**984**	**1.369**	**1.050**	**7%**	**-23%**



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.

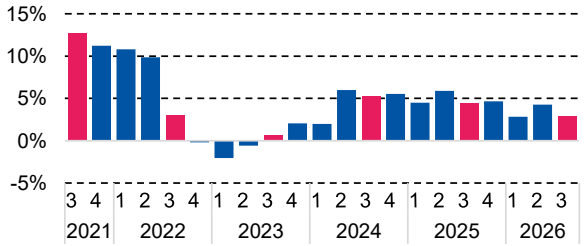
Krapte-indicator	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	1,9	2,6	**2,9**
Hoekwoning	4,1	3,0	**3,5**
2-onder-1-kap	2,5	3,1	**3,8**
Vrijstaand	5,9	8,5	**8,2**
Appartement	2,1	2,9	**3,3**
Totaal	**2,4**	**3,0**	**3,4**



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



% 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	2025-3	2026-2	2026-3
Tussenwoning	68%	72%	**68%**
Hoekwoning	66%	68%	**58%**
2-onder-1-kap	54%	55%	**70%**
Vrijstaand	28%	47%	**39%**
Appartement	74%	70%	**68%**
Totaal	**68%**	**69%**	**66%**

