

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

Regionale analyse

COROP-regio
Agglomeratie Haarlem



 Transacties

							
	Aantal verkopten 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2026	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Agglomeratie Haarlem	934	1,8%	€ 664.000	2,5%	25	4,2%	68,6%
Nederland	45.241	6,6%	€ 506.000	2,1%	28	4,6%	71,1%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2026	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	930	27,7%	€ 771.000	-0,6%	37	78,7%	3,0
Nederland	37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	2,5

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, met in het tweede en vierde kwartaal vaak de meeste transacties. Door de vele woningen die te koop komen, stijgt het aantal verkopen in Nederland nu al een aantal kwartalen op een rij.

Het aantal verkochte woningen (door NVM makelaars) komt in de regio Agglomeratie Haarlem dit kwartaal uit op 934. Dat is een stijging van 1,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 6,6 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	265	270	2%
Hoekwoning	94	103	10%
2-onder-1-kap	56	70	25%
Vrijstaand	38	34	-11%
Appartement	465	458	-2%
Totaal	918	934	2%

Totaal aantal
verkochte woningen



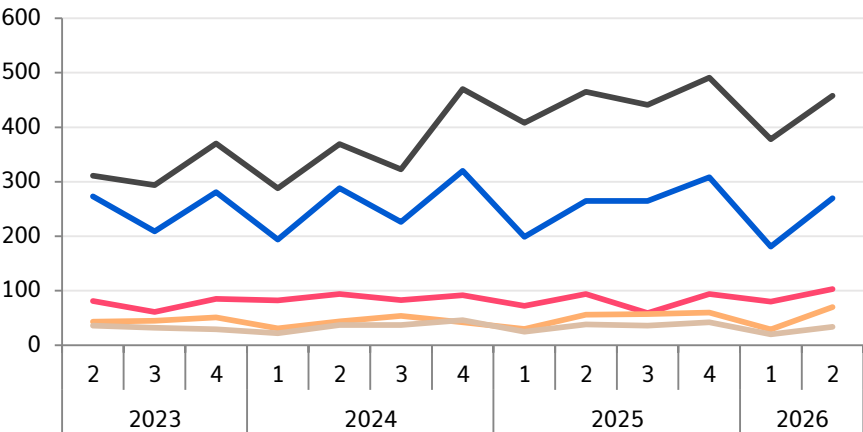
934

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



1,8%

Aantal transacties



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Transactieprijzen

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 € 664.000. Dat is een stijging van 2,5 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 2,1 procent.

Transactieprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 695	€ 723	4%
Hoekwoning	€ 846	€ 805	-5%
2-onder-1-kap	€ 1.180	€ 1.247	6%
Vrijstaand	€ 1.703	€ 1.503	-12%
Appartement	€ 432	€ 447	4%
Totaal	€ 649	€ 664	3%

Transactieprijs
verkochte woningen



€ 664.000

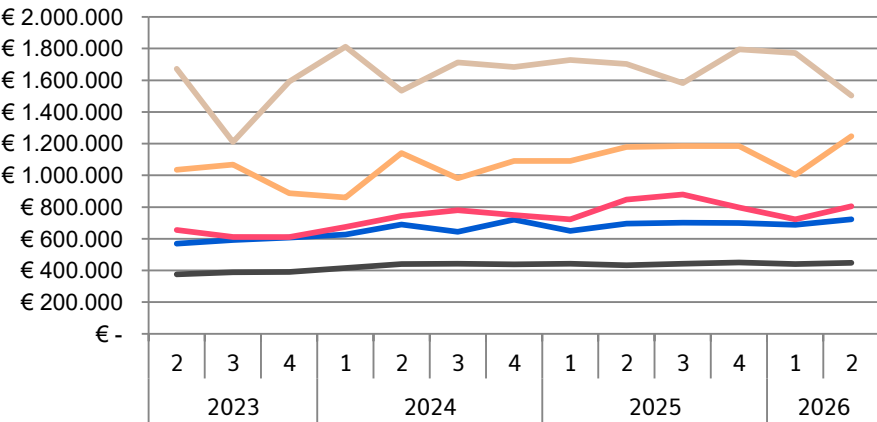
Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



2,5%

Transactieprijzen

in euro's



€m² 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.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 6.534. Dat is een stijging van 1,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 2,6 procent.

Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 6.450	€ 6.330	-2%
Hoekwoning	€ 6.339	€ 6.597	4%
2-onder-1-kap	€ 7.186	€ 7.527	5%
Vrijstaand	€ 7.941	€ 7.872	-1%
Appartement	€ 6.239	€ 6.390	3%
Totaal	€ 6.438	€ 6.534	2%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



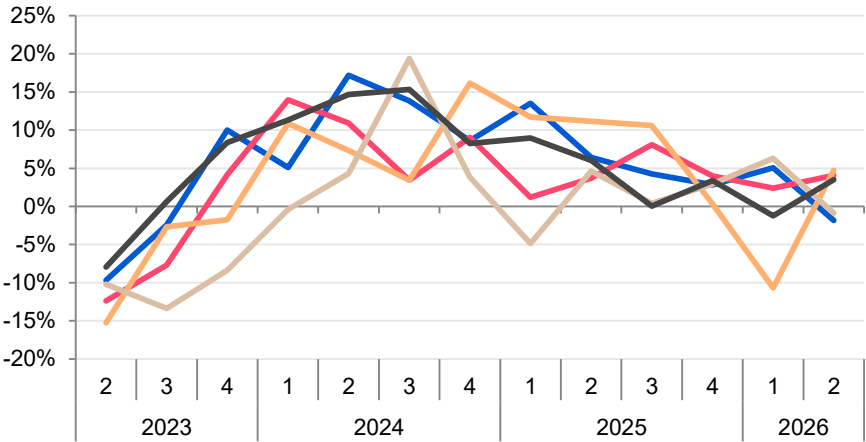
€ 6.534

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



1,9%

Transactieprijsontwikkeling per m²



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 is dit percentage op dit moment licht dalend. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2026 werd in de regio Agglomeratie Haarlem voor een woning gemiddeld 4,2% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,6%.

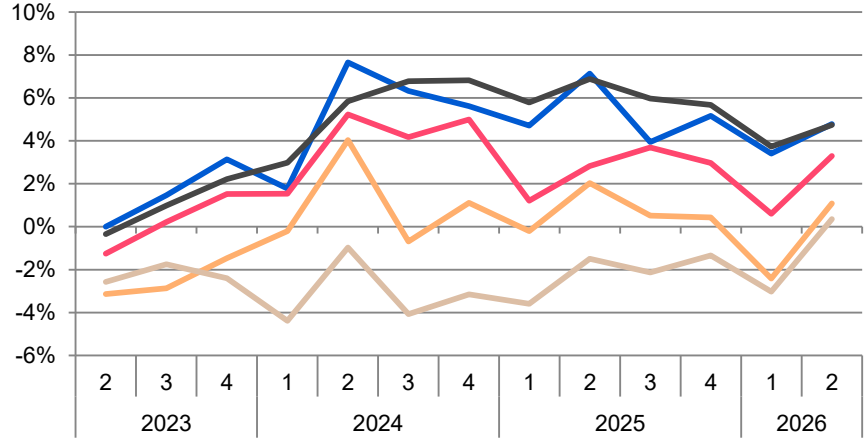
Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	7,1%	4,8%
Hoekwoning	2,8%	3,3%
2-onder-1-kap	2,0%	1,1%
Vrijstaand	-1,5%	0,4%
Appartement	6,9%	4,7%
Totaal	5,9%	4,2%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



4,2%

Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %





Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd rond de vier weken. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Agglomeratie Haarlem werd dit kwartaal verkocht in 25 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	22	25
Hoekwoning	23	25
2-onder-1-kap	26	24
Vrijstaand	50	26
Appartement	22	25
Totaal	24	25

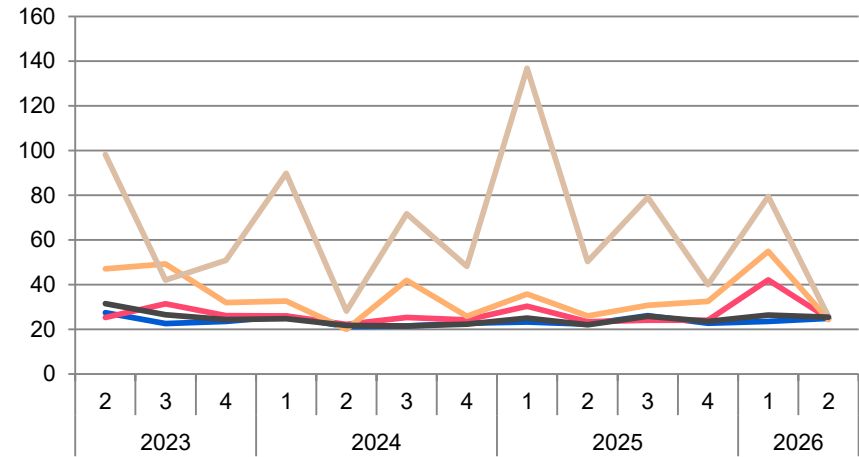
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



25

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 de 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 een woning die binnen een kwartaal is verkocht 5 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,4 procent.

Verkocht binnen:	2025-2	2026-2
tot 1 kwartaal	6,6%	5,0%
1 - 2 kwartalen	-3,1%	-2,2%
2 - 3 kwartalen	-6,6%	-2,4%
3 -4 kwartalen	-10,8%	-4,3%
1 - 2 jaar	-13,1%	-8,2%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

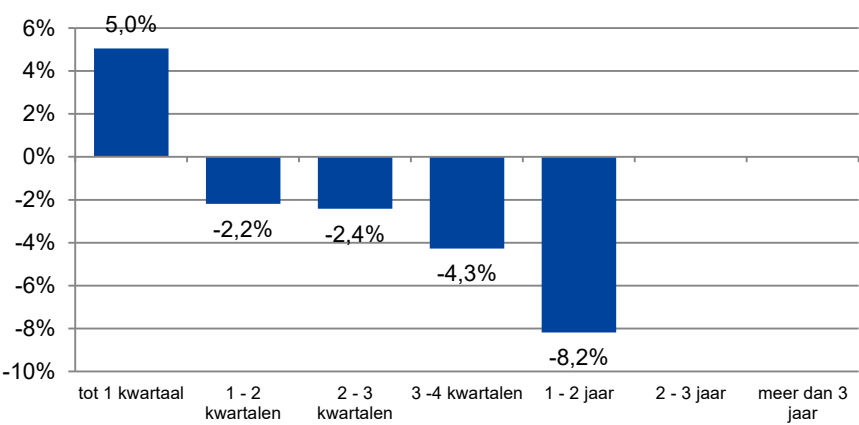
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



5,0%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %





Krapte-indicator

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

Hoe lager de krapte-indicator, hoe krappere de markt. De krapte-indicator in regio Agglomeratie Haarlem komt uit op 3. De landelijke krapte-indicator staat noteert dit kwartaal een stand van 2,5.

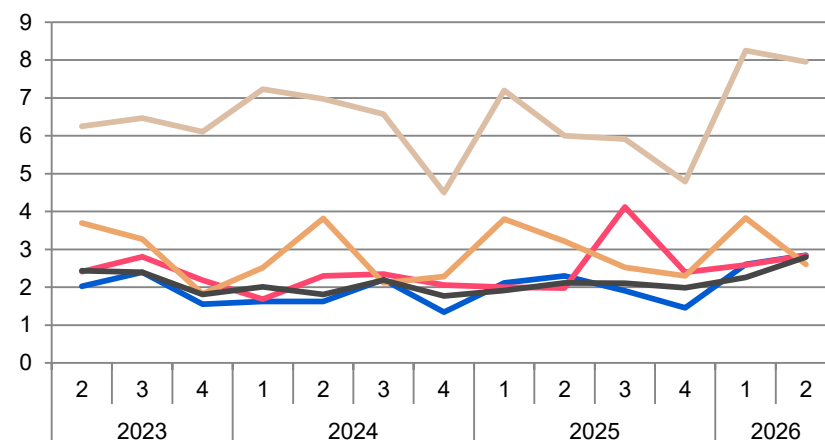
Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



3,0

Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	2,3	2,8
Hoekwoning	2,0	2,8
2-onder-1-kap	3,2	2,6
Vrijstaand	6,0	8,0
Appartement	2,1	2,8
Totaal	2,4	3,0

Krapte-indicator



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



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt is het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs erg hoog. Tussenwoningen worden het vaakst overboden. Bij vrijstaande woningen ligt de prijs landelijk in meer dan de helft van de gevallen onder de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2026 werd 68,6 procent van de woningen in de regio Agglomeratie Haarlem verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 71,1 procent van de verkochte woningen.

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt

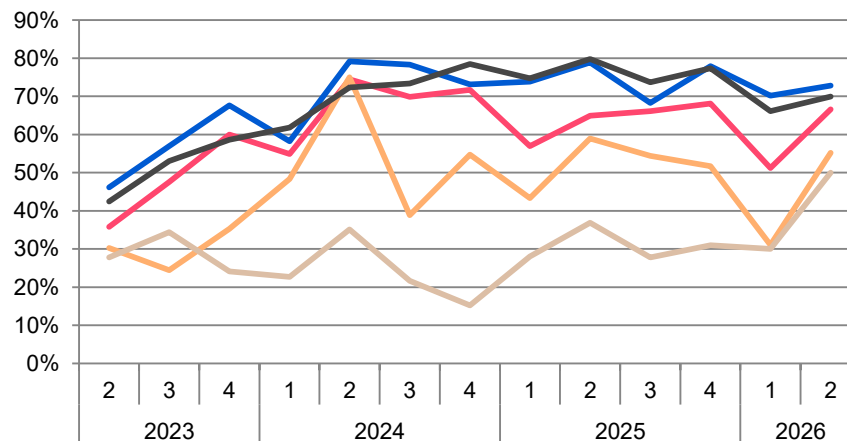


68,6%

Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	79%	73%
Hoekwoning	65%	67%
2-onder-1-kap	59%	55%
Vrijstaand	37%	50%
Appartement	80%	70%
Totaal	75%	69%

Boven de vraagprijs verkocht

in procenten





Aantal in aanbod

Het aanbod blijft op een hoog niveau doordat er veel woningen op de markt komen. Dit wordt in veel regio's veroorzaakt door de vele uitgeponde woningen (zie volgende pagina). Een steeds groter deel van het aanbod bestaat hierdoor uit appartementen.

In de regio Agglomeratie Haarlem staan in het 2e kwartaal van 2026 930 woningen te koop. Dat is een stijging van 27,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 20,3 procent in een jaar.

Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	203	255	26%
Hoekwoning	62	98	58%
2-onder-1-kap	60	60	0%
Vrijstaand	76	89	17%
Appartement	327	427	31%
Totaal	728	930	28%

Totaal aantal
woningen in aanbod



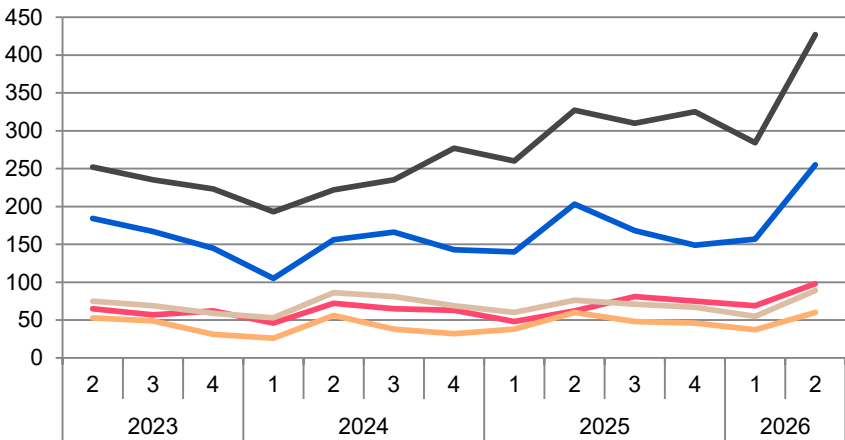
930

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



27,7%

Aantal in aanbod



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs vlakkt net als de verkoopprijs af. Wel ligt de gemiddelde (laatste) vraagprijs van het aanbod hoger dan de verkoopprijs, omdat er vaak meer duurdere woningen in aanbod staan dan er worden verkocht.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 2e kwartaal van 2026 uit op € 771.000. Dat is een daling van 0,6 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 2,4 procent.

Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 701	€ 751	7%
Hoekwoning	€ 993	€ 813	-18%
2-onder-1-kap	€ 1.210	€ 1.214	0%
Vrijstaand	€ 2.184	€ 1.982	-9%
Appartement	€ 454	€ 457	1%
Totaal	€ 812	€ 771	-1%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



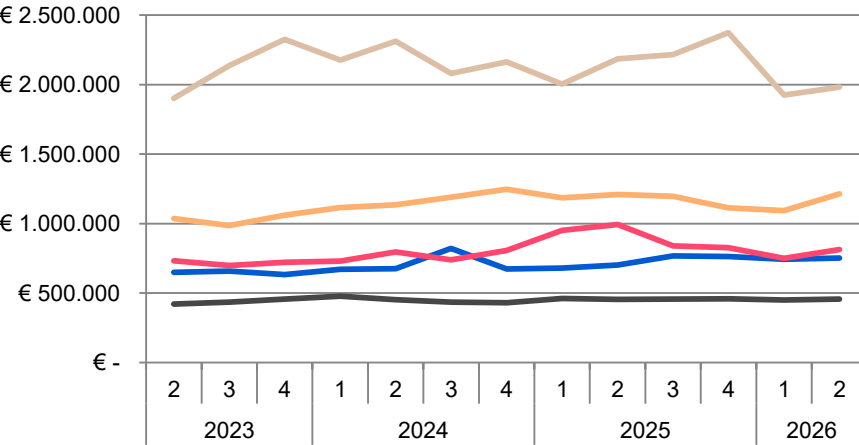
€ 771.000

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



-0,6%

Vraagprijzen
in euro's





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.

In de regio Agglomeratie Haarlem bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 6.176. Dat is 2,1 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 3,8 procent.

Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 5.871	€ 6.028	3%
Hoekwoning	€ 6.107	€ 6.215	2%
2-onder-1-kap	€ 6.661	€ 6.938	4%
Vrijstaand	€ 7.737	€ 7.449	-4%
Appartement	€ 5.746	€ 5.881	3%
Totaal	€ 6.095	€ 6.176	2%

Vraagprijs per m² van
woningen in aanbod



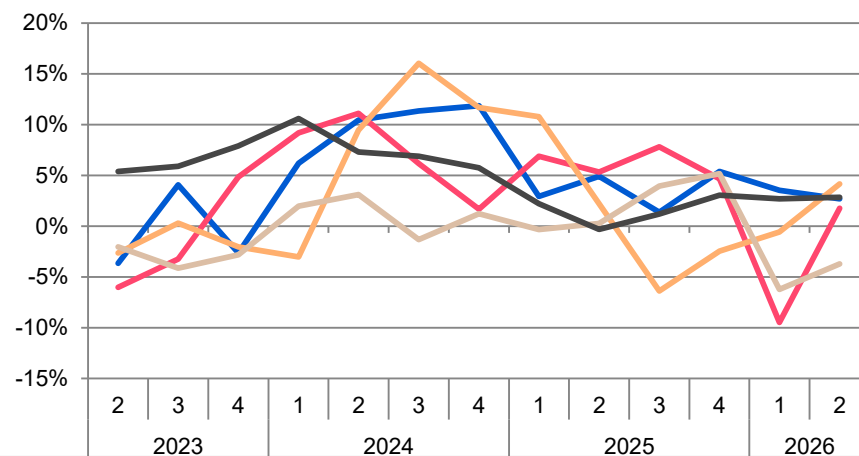
€ 6.176

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



2,1%

Vraagprijsontwikkeling per m²



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



Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is op dit moment zeer hoog. Dit komt vooral door uitponden van voormalige huurwoningen. Landelijk worden van bijna alle woningtypen meer woningen te koop gezet en is er sprake van een record; niet eerder werden er zoveel woningen te koop gezet.

In de regio Agglomeratie Haarlem werden in het 2e kwartaal van 2026 in totaal 1367 woningen te koop gezet. Dat zijn er 15,5 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 8,7 procent.

Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	356	400	12%
Hoekwoning	114	141	24%
2-onder-1-kap	83	99	19%
Vrijstaand	58	76	31%
Appartement	573	651	14%
Totaal	1.184	1.367	15%

Totaal aantal nieuw te
koop gezette woningen



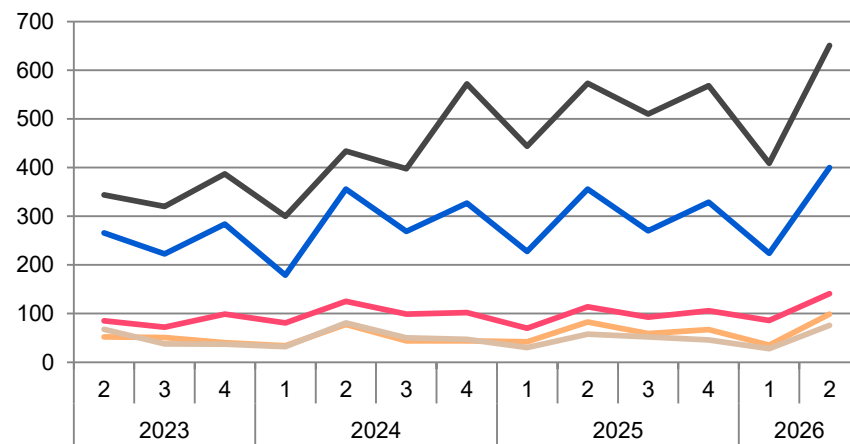
1.367

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



15,5%

Aantal te koop gezet



 Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van de 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.

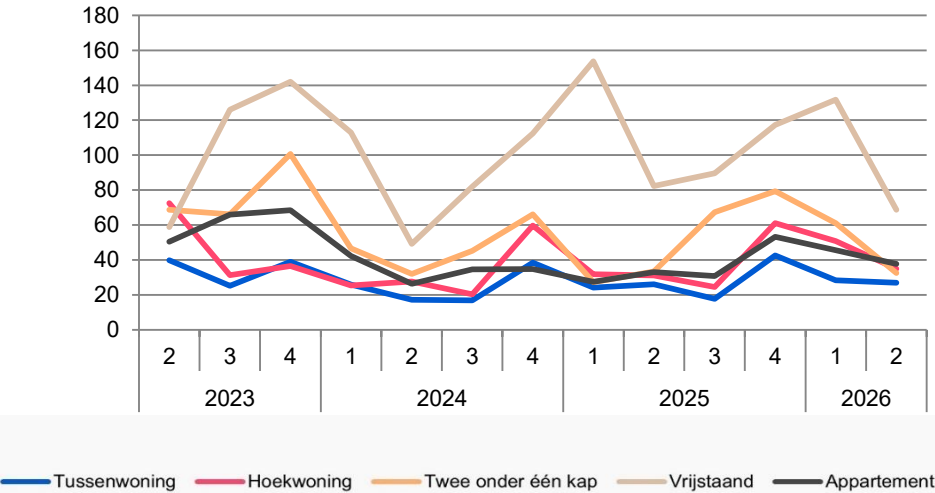
In de regio Agglomeratie Haarlem staan de in het 2e kwartaal van 2026 te koop staande woningen gemiddeld 37 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 42 dagen.

Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	26	27
Hoekwoning	31	35
2-onder-1-kap	33	33
Vrijstaand	82	69
Appartement	33	38
Totaal	36	37

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



Looptijd van het aanbod
in dagen



 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 korter dan 1 kwartaal te koop. Bijna geen een woning staat nog langer dan een jaar te koop.

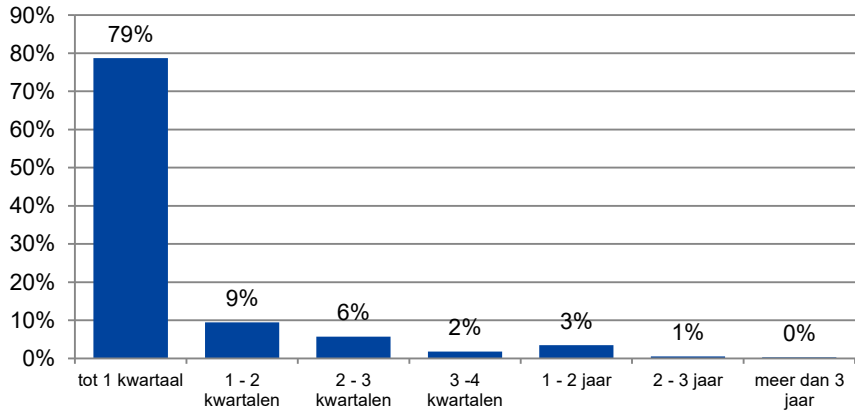
In de regio Agglomeratie Haarlem staat 79 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 75 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2025-2	2026-2
tot 1 kwartaal	77%	79%
1 - 2 kwartalen	12%	9%
2 - 3 kwartalen	5%	6%
3 -4 kwartalen	3%	2%
1 - 2 jaar	2%	3%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	0%	0%

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



Aanbod naar looptijdklasse



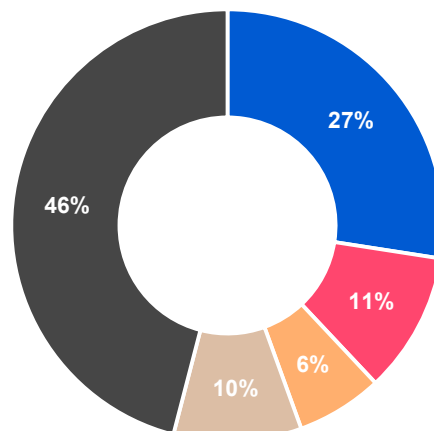


Aanbod vs transacties

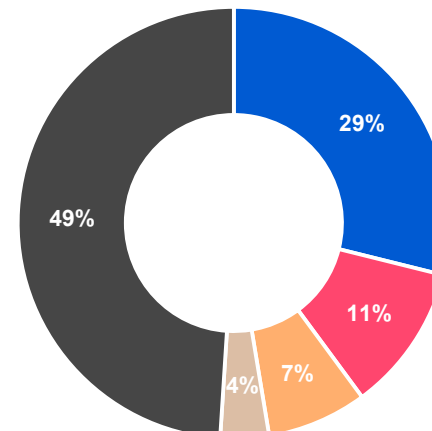
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Agglomeratie Haarlem maken vrijstaande woningen 10 procent uit van het aanbod, versus 4 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 27 procent van het aanbod versus 29 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

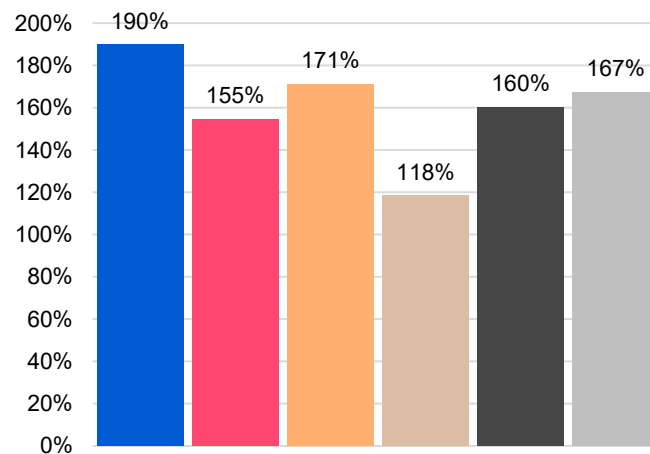


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 149 procent gestegen. In de Agglomeratie Haarlem gaat het om een stijging van 167 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 207 procent gestegen. In de regio Agglomeratie Haarlem gaat het om een stijging van 270 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in Agglomeratie Haarlem sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

