

WONING- TRANSACTIES

2026

Q2

Marktoverzicht Agglomeratie Haarlem

Bloemendaal
Haarlem
Heemstede
Zandvoort



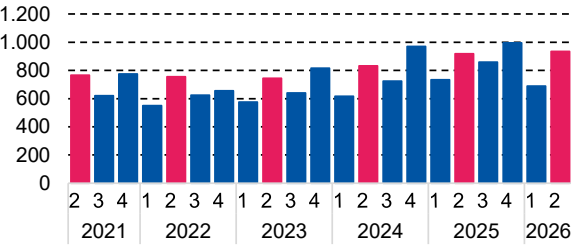


Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	265	181	270	2%	49%
Hoekwoning	94	80	103	10%	29%
2-onder-1-kap	56	29	70	24%	140%
Vrijstaand	38	20	34	-11%	68%
Appartement	465	378	458	-1%	21%
Totaal	918	688	934	2%	36%

Aantal transacties

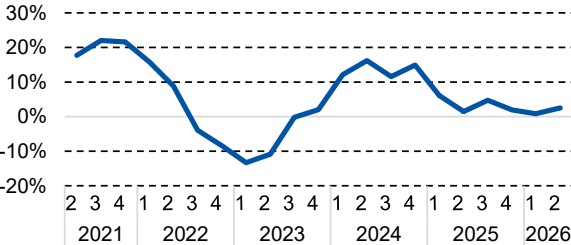


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	695	688	723	3,9%	5,0%
Hoekwoning	846	722	805	-4,8%	11,5%
2-onder-1-kap	1.180	1.003	1.247	5,7%	24,3%
Vrijstaand	1.703	1.772	1.503	-11,7%	-15,2%
Appartement	432	440	447	4,1%	1,9%
Totaal	649	601	664	2,5%	4,5%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

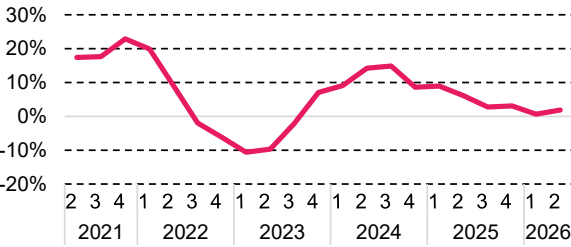


Transactieprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.450	6.420	6.330	-1,8%	-1,4%
Hoekwoning	6.339	6.168	6.597	4,1%	7,0%
2-onder-1-kap	7.186	6.080	7.527	4,7%	23,8%
Vrijstaand	7.941	7.280	7.872	-0,9%	8,1%
Appartement	6.239	6.136	6.390	3,5%	4,9%
Totaal	6.438	6.245	6.534	1,9%	4,5%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

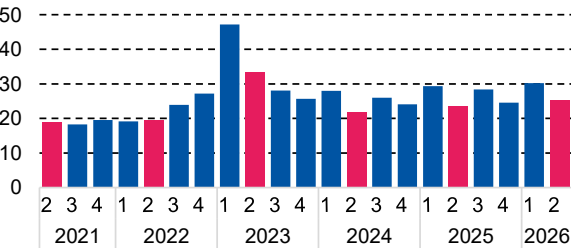


Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	22	24	25
Hoekwoning	23	42	25
2-onder-1-kap	26	55	24
Vrijstaand	50	80	26
Appartement	22	26	25
Totaal	24	30	25

Verkooptijd in dagen



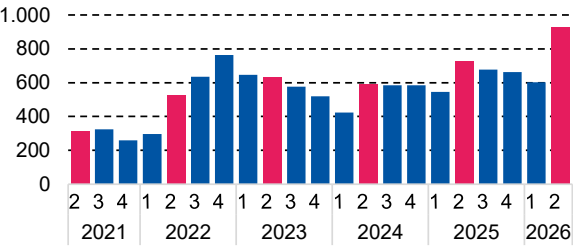


Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	203	157	255	26%	63%
Hoekwoning	62	69	98	58%	42%
2-onder-1-kap	60	37	60	1%	63%
Vrijstaand	76	55	89	18%	62%
Appartement	327	284	427	31%	50%
Totaal	728	602	930	28%	54%

Aantal in aanbod

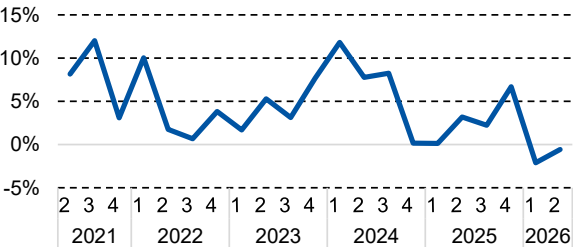


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	701	743	751	7,1%	1,1%
Hoekwoning	993	749	813	-18,2%	8,5%
2-onder-1-kap	1.210	1.094	1.214	0,3%	11,0%
Vrijstaand	2.184	1.924	1.982	-9,3%	3,0%
Appartement	454	451	457	0,9%	0,7%
Totaal	812	735	771	-0,6%	2,5%

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

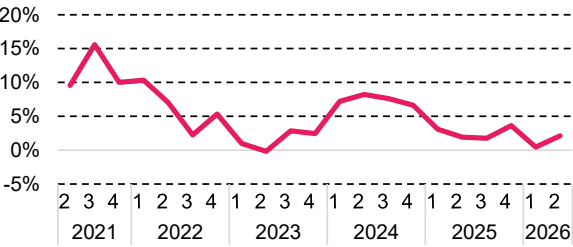


Vraagprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.871	5.738	6.028	2,7%	5,1%
Hoekwoning	6.107	5.639	6.215	1,8%	10,2%
2-onder-1-kap	6.661	6.740	6.938	4,2%	2,9%
Vrijstaand	7.737	7.273	7.449	-3,7%	2,4%
Appartement	5.746	5.938	5.881	2,8%	-1,3%
Totaal	6.095	6.023	6.176	2,1%	2,2%

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

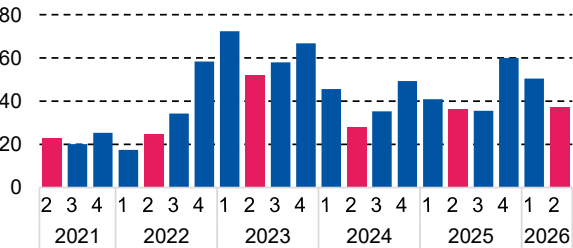


Looptijd aanbod

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	26	28	27
Hoekwoning	31	51	35
2-onder-1-kap	33	61	33
Vrijstaand	82	132	69
Appartement	33	46	38
Totaal	36	50	37

Looptijd aanbod in dagen



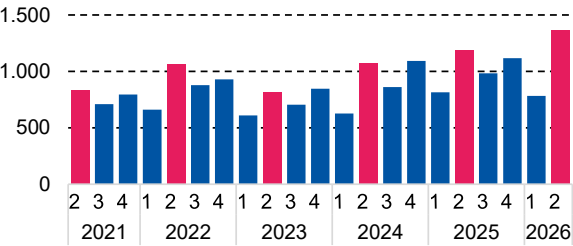


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	356	224	400	12%	79%
Hoekwoning	114	86	141	24%	64%
2-onder-1-kap	83	35	99	19%	183%
Vrijstaand	58	28	76	31%	171%
Appartement	573	409	651	14%	59%
Totaal	1.184	782	1.367	15%	75%

Aantal te koop gezet

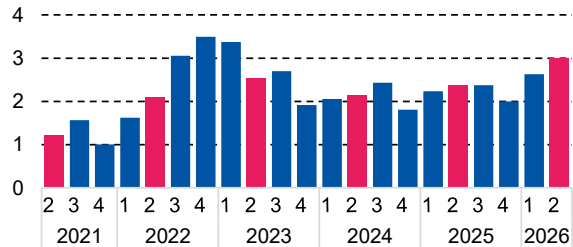


Krapte-indicator

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

Krapte-indicator

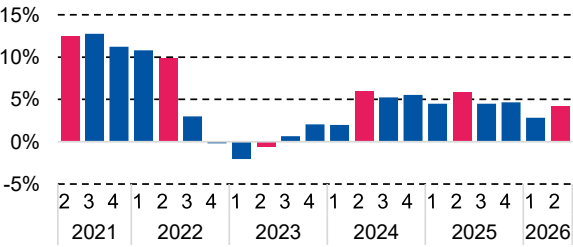


Vraag-verkoopprijsverschil

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

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	79%	70%	73%
Hoekwoning	65%	51%	67%
2-onder-1-kap	59%	31%	55%
Vrijstaand	37%	30%	50%
Appartement	80%	66%	70%
Totaal	75%	63%	69%

% boven de vraagprijs verkocht

