

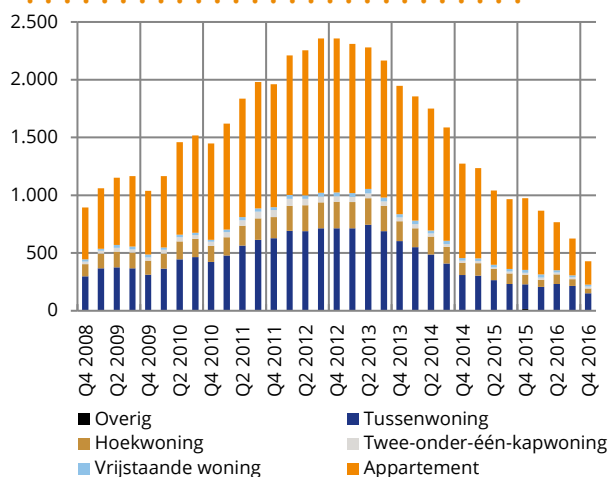
Haarlem

Na een lichte daling van het aantal transacties in het derde kwartaal van 2016, steeg het aantal woningverkopen in het vierde kwartaal weer aanzienlijk in Haarlem. In totaal werden 734 woningen verkocht, een stijging met bijna 11% ten aanzien van vorig kwartaal. Over heel 2016 zijn in de gemeente 2.750 woningen verkocht, 200 meer dan in 2015. Mede vanwege de sterke stijging van het aantal transacties in de laatste twee jaar en de toename van het aantal huishoudens, daalt het aanbod rap. In een jaar tijd is het aanbod met maar liefst 56% gedaald. Op 1 januari 2017 staan nog slechts 429 woningen in de gemeente te koop. De marktomstandigheden zijn zeer krap te noemen en kennen intussen vergelijkbare verhoudingen als de marktomstandigheden in het naburige Amsterdam. In nagenoeg elk marktsegment is in Haarlem sprake van krapte, de meest zorgelijke krapte is echter bij de kleinere metrages, wat impliceert dat vooral starters het lastig hebben om toe te treden op de koopwoningmarkt.

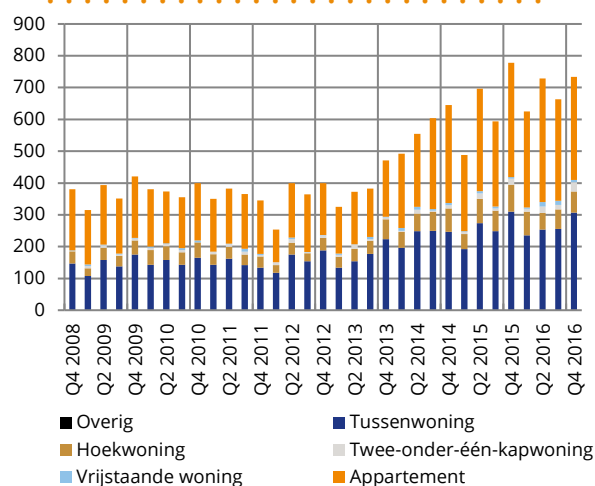
Vraag & aanbod

Aantal transacties
734 woningen

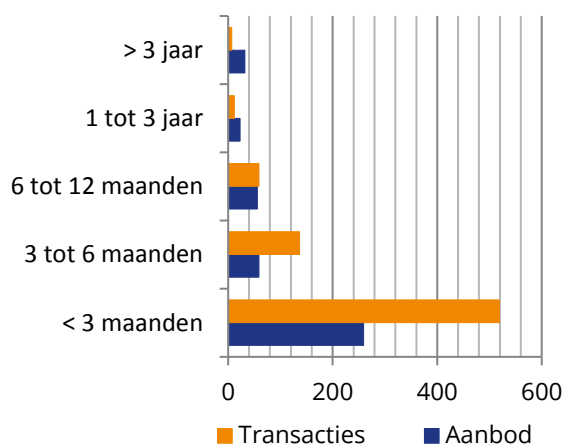
Aanbodverloop naar woningtype



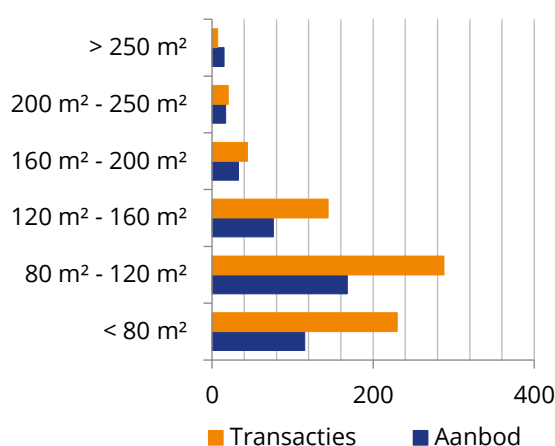
Transacties naar woningtype



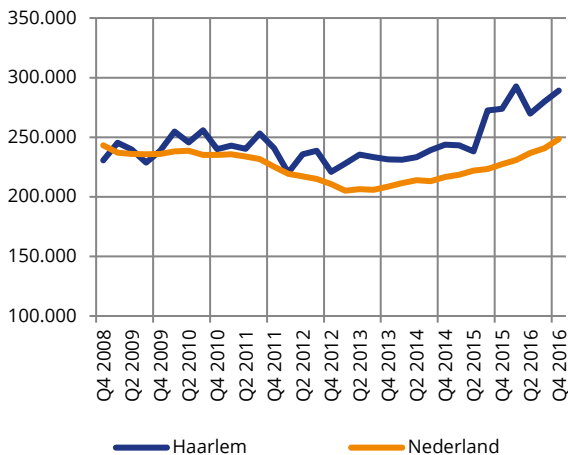
Looptijd aanbod/transacties



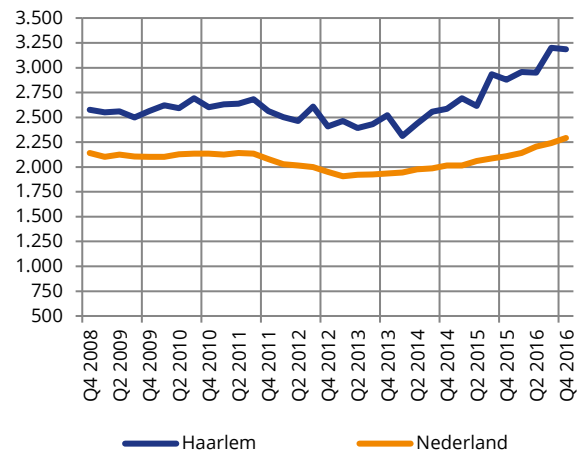
Aanbod/transacties naar m²



Transactieprijs



Transactieprijs per m²

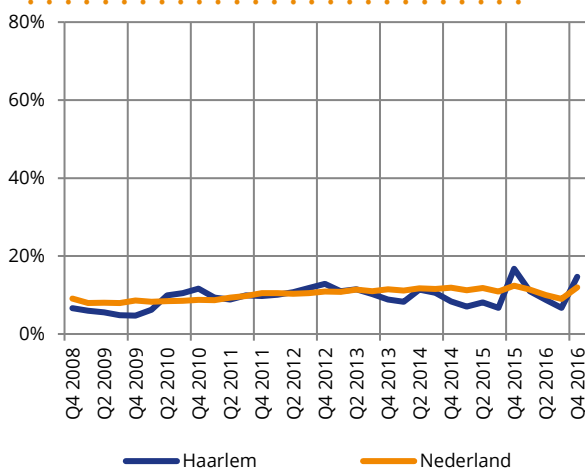


In Haarlem is de mediane vierkante meterprijs het afgelopen jaar met 10,7% gestegen. De vierkante meterprijs komt nu uit op € 3.185. Deze prijs ligt hiermee aanzienlijk boven het landelijk gemiddelde, echter staat het nog in geen verhouding tot de Amsterdamse woningmarkt, waardoor Haarlem door veel huishoudens die op zoek zijn naar een stedelijke omgeving in de noordvleugel van de Randstad als goed alternatief wordt gezien.

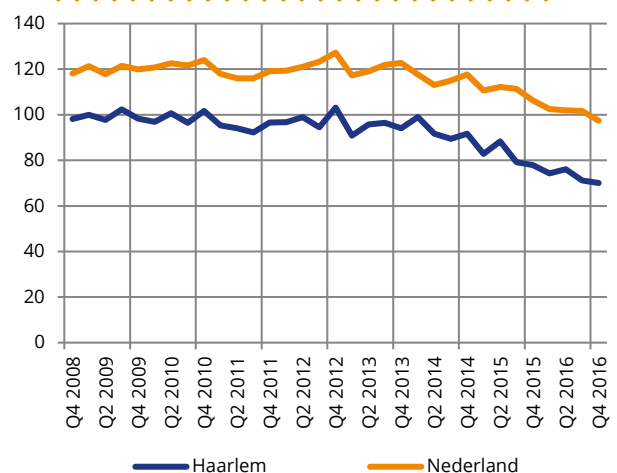
Nieuwbouw

Betaalbaarheid

Nieuwbouwratio



Financieringsmogelijkheid (inkomen van 50.000)



Het nieuwbouwaandeel in het totaal beschikbare aanbod is gestegen naar 15%. Deze stijging komt niet zozeer door een sterke toename van het aantal nieuwbouwprojecten maar meer door de sterke daling van het beschikbare aanbod in de bestaande voorraad. De betaalbaarheid is in een jaar tijd met 10% gedaald vanwege de sterke woningprijsstijging. Huishoudens met een bruto inkomen van € 50.000 kunnen nu gemiddeld nog 70 m² aanschaffen.