



Woningmarktrapport

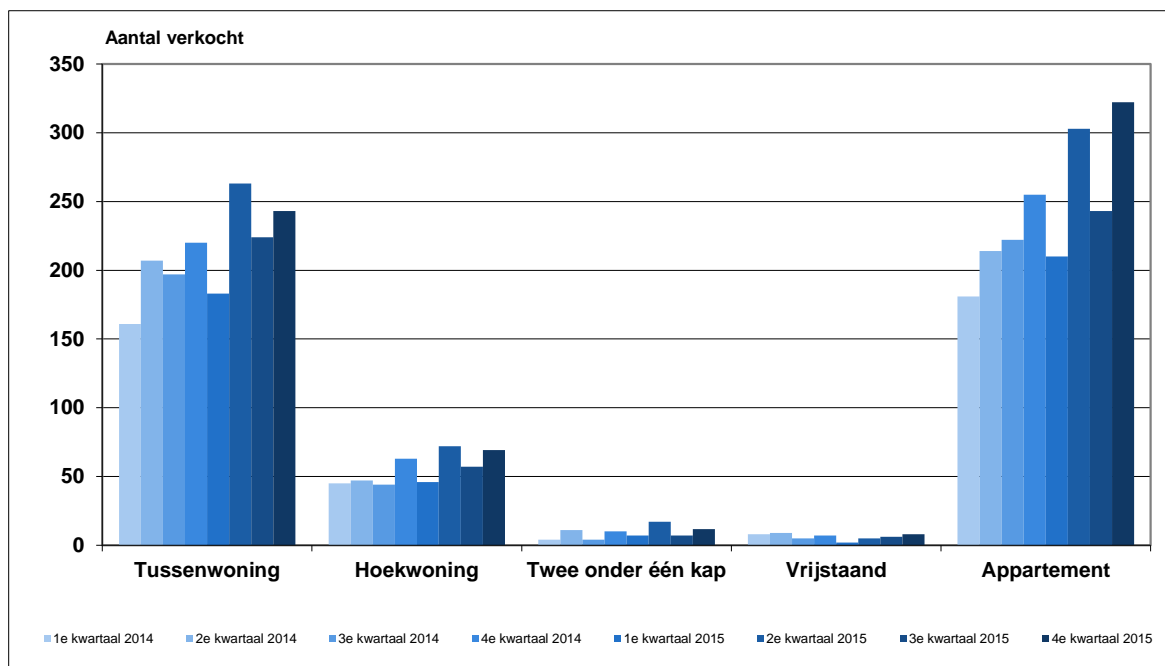
4e kwartaal 2015

Gemeente Haarlem



Gemeente Haarlem

Aantal verkochte woningen naar type (NVM)

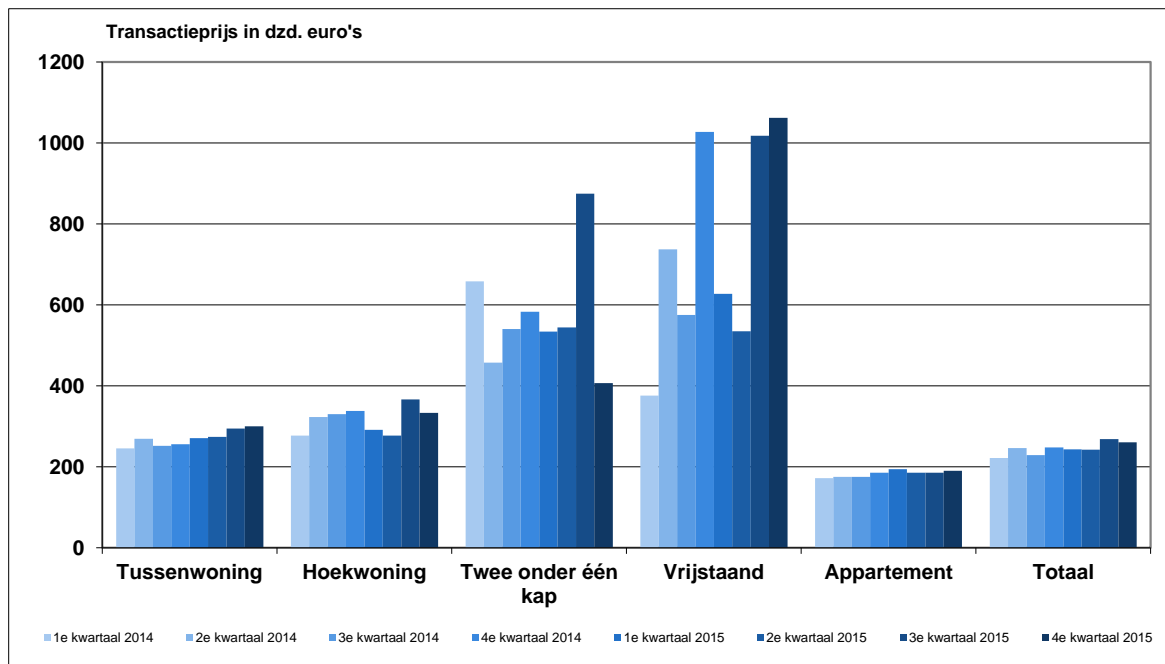


Toelichting:

Het aantal verkopen per woningtype komt tot stand op basis van NVM-cijfers. De cijfers illustreren vooral de verhoudingen qua verkopen tussen de woningtypen.

Meest verkochte woningtype in het vierde kwartaal van 2015 Appartement

Ontwikkeling woningprijzen

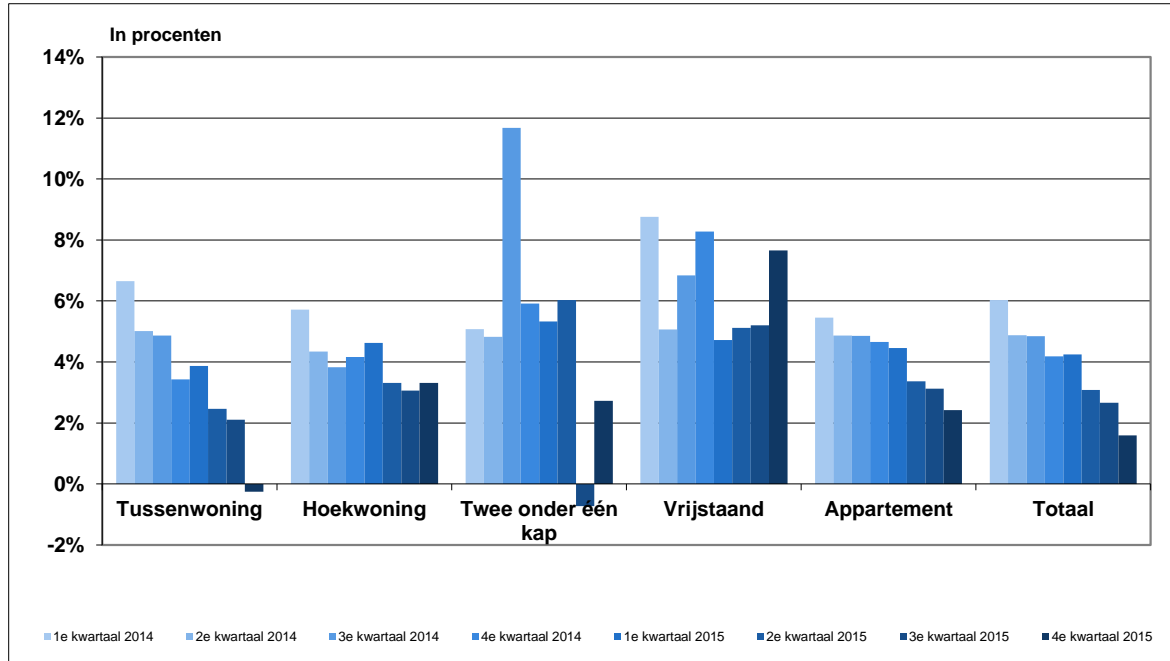


Toelichting:

Ook de ontwikkeling van de woningprijzen is gebaseerd op NVM-cijfers. De prijzen van woningen zijn in het vierde kwartaal van 2015 landelijk gezien met 1,8% gestegen ten opzichte van een kwartaal eerder. Ten opzichte van een jaar eerder was er sprake van een prijsstijging van 5,0%. Regionaal kan dit afwijken.

Gemeente Haarlem

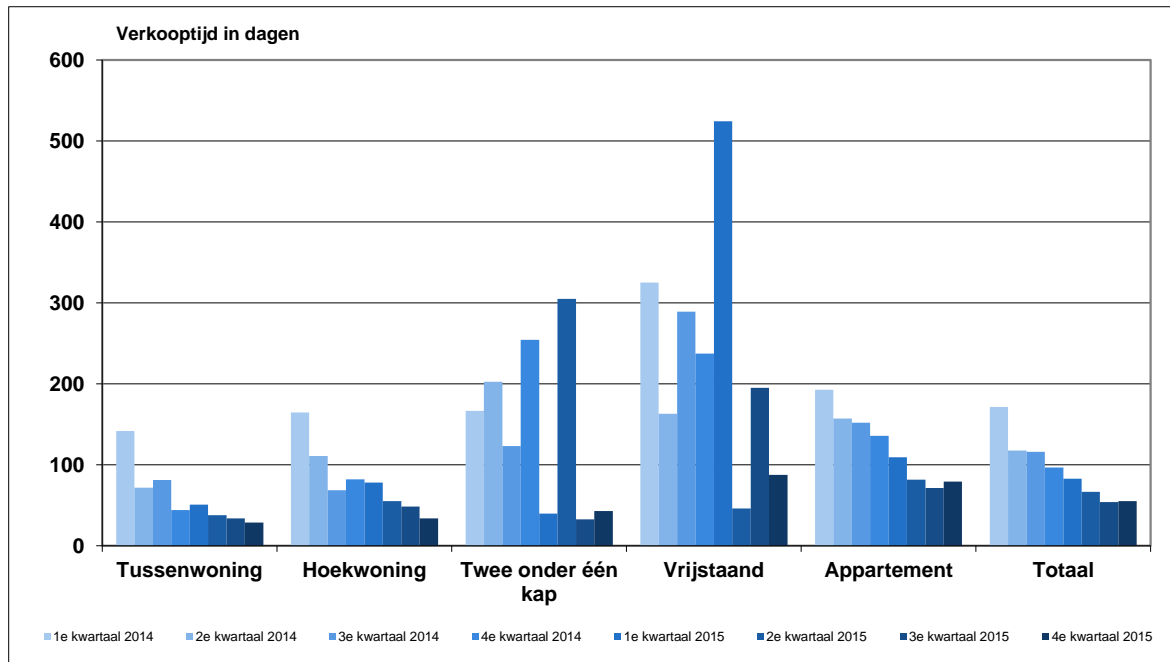
Vershil tussen vraag- en verkoopprijs (in procenten)



Toelichting:

Bij de vraagprijs gaat het hier om de laatste vraagprijs. Daar komen vraag en aanbod samen. Een percentage hoger dan nul betekent in dit geval dat de transactieprijs lager is geweest dan de vraagprijs.

Ontwikkeling verkooptijden

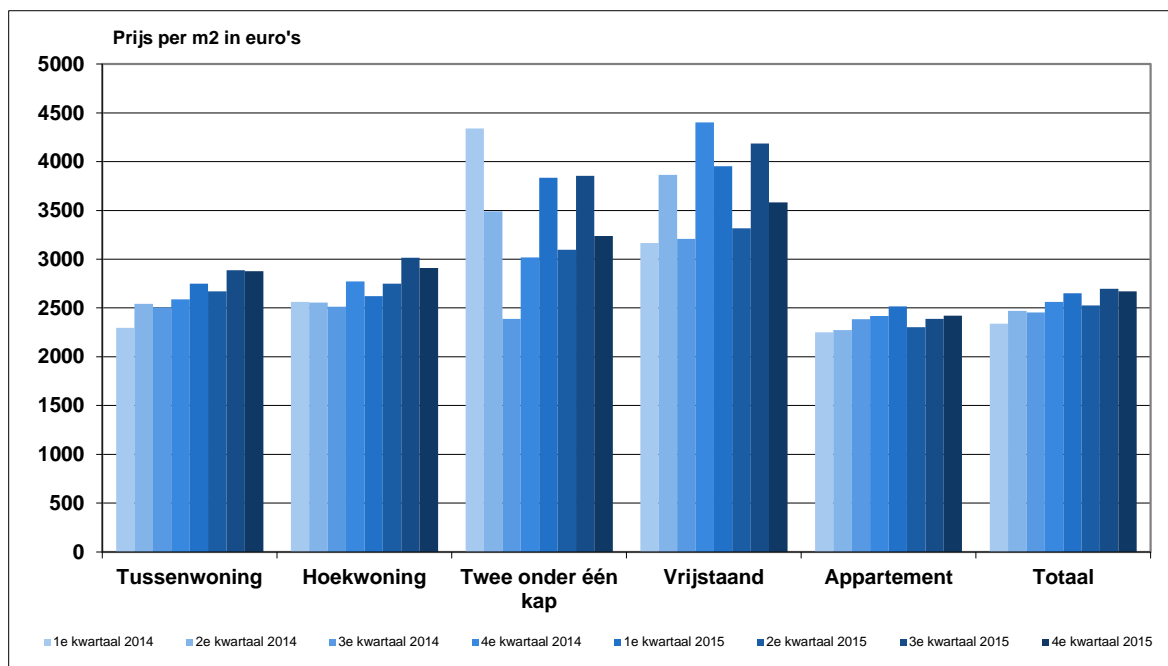


Toelichting:

De verkooptijd van woningen wordt uitgedrukt in een looptijd in dagen. Voor geheel Nederland geldt dat in het vierde kwartaal van 2015 een woning gemiddeld binnen 102 dagen verkocht werd.

Gemeente Haarlem

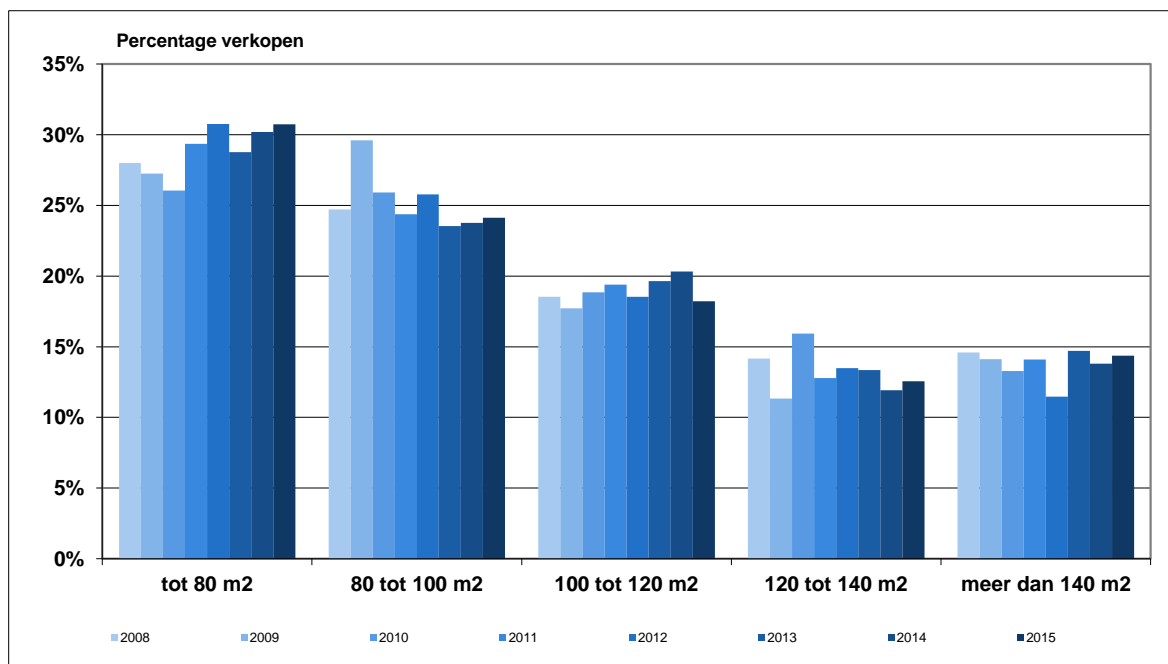
Ontwikkeling woningprijzen per m2



Toelichting:

De prijsontwikkeling per vierkante meter laat soms een andere ontwikkeling zien dan de ontwikkeling van de 'totale' prijs. De prijs per vierkante meter sluit de invloed van de grootte van het pand (beter) uit.

Verkochte woningen naar woonoppervlakte

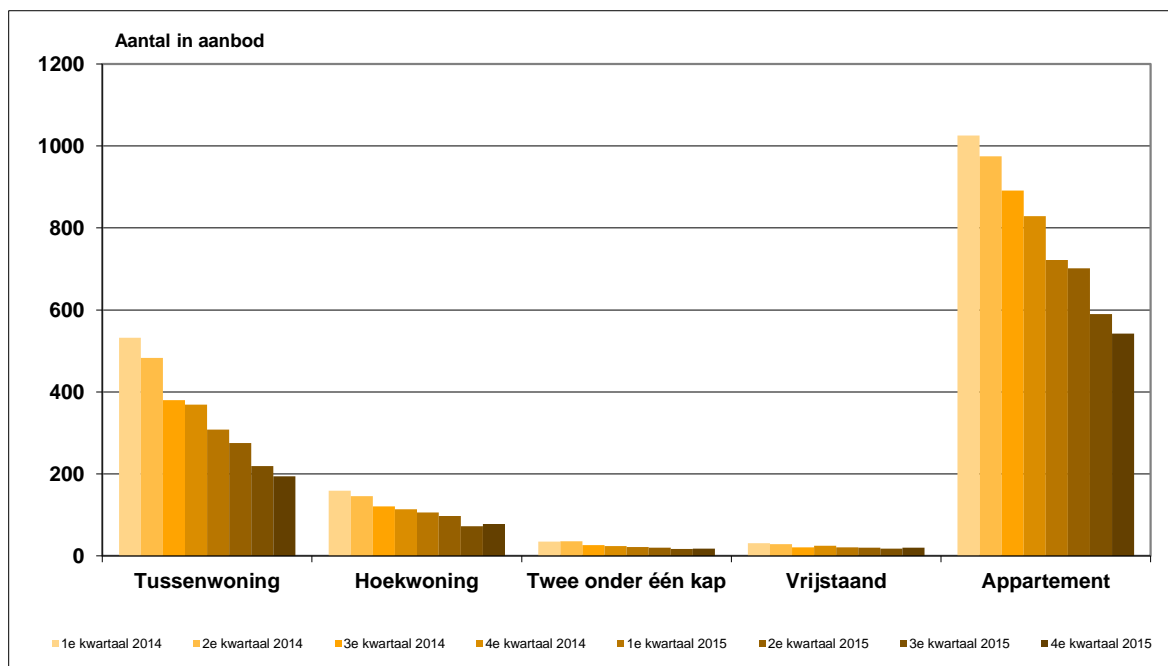


Toelichting:

De gewenste woonoppervlakte van een woning is verschillend per type koper. In de verhouding tussen de verschillende groepen wordt duidelijk waar meer vraag naar is, of van welke groep te weinig woningen beschikbaar zijn in het aanbod of de voorraad.

Gemeente Haarlem

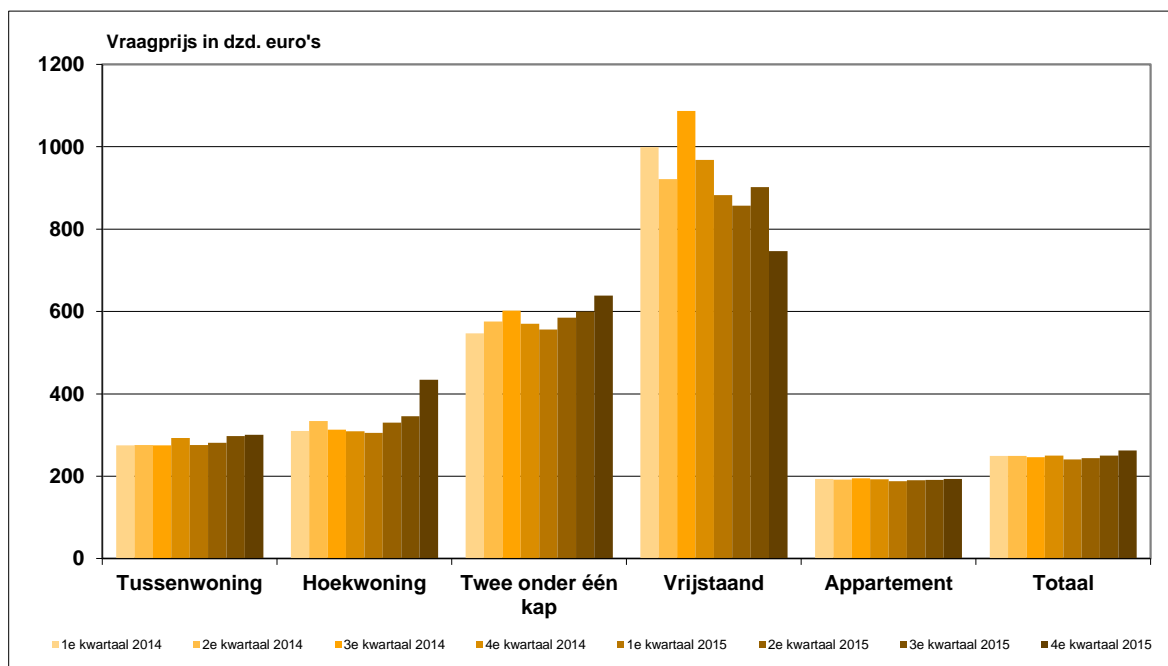
Aantal woningen in aanbod



Toelichting:

Tussen eind 2008 en eind 2012 is de omvang van het aanbod landelijk gezien met circa 60% gegroeid. Sindsdien zien we echter in Nederland over het algemeen een daling van het aantal in aanbod staande woningen. In het vierde kwartaal 2015 is het aantal in aanbod t.o.v. eind 2014 met 14% gedaald. Meest te koop staand woningtype: Appartement

Ontwikkeling vraagprijzen van het aanbod

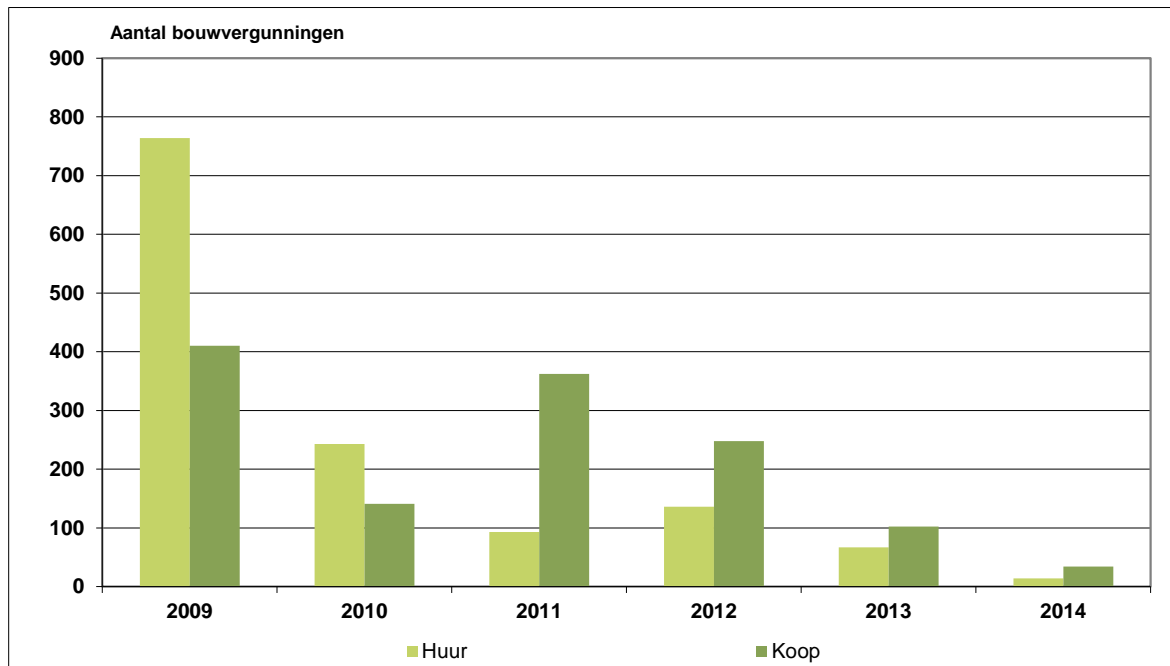


Toelichting:

De vraagprijs van het aanbod is in de afgelopen jaren landelijk gezien afgenomen. Landelijk was in het vierde kwartaal 2015 de vraagprijs van een gemiddeld te koop staande woning voor het eerst sinds 2009 hoger dan een jaar eerder (+0,5%). In vergelijking met een kwartaal was de toename 0,6%.

Gemeente Haarlem

Bouwvergunningen

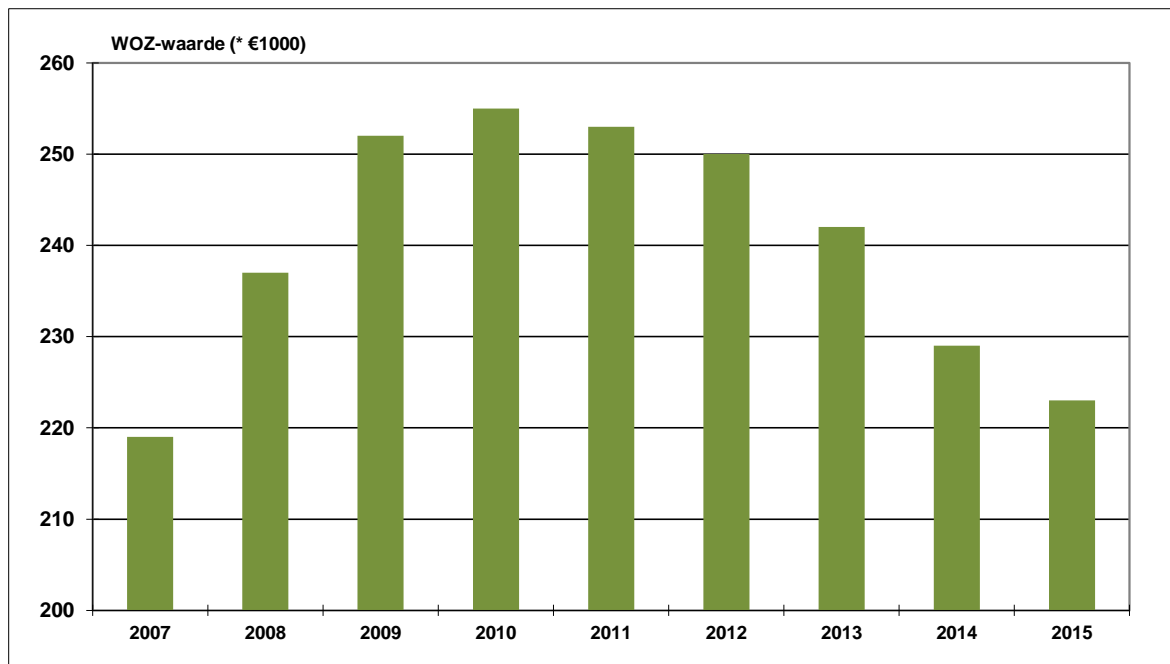


Toelichting:

Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een signaal voor naderende nieuwbouw. Landelijk gezien wordt ongeveer een derde van de vergunningen afgegeven voor de bouw van huur en twee derde voor

Cijfers bijgewerkt t/m 2014

Gemiddelde WOZ-waarde woningen



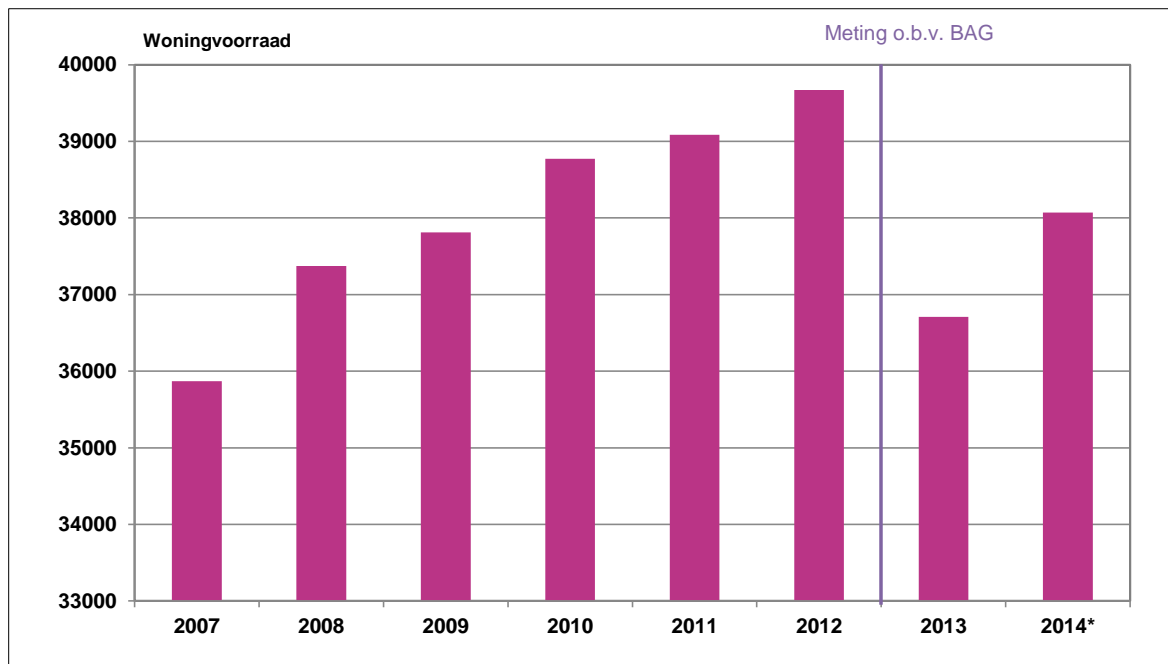
Toelichting:

De figuur geeft de waarde van het onroerend goed weer op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Het gaat om objecten met in hoofdzaak een woonfunctie. Landelijk is de gemiddelde woningwaarde tot 2010 toegenomen. Daarna is deze gedaald. In 2015 bedroeg de (voorlopige) woningwaarde €206.000.

Cijfers 2014 zijn nader voorlopig, cijfers 2015 voorlopig

Gemeente Haarlem

Koopwoningvoorraad

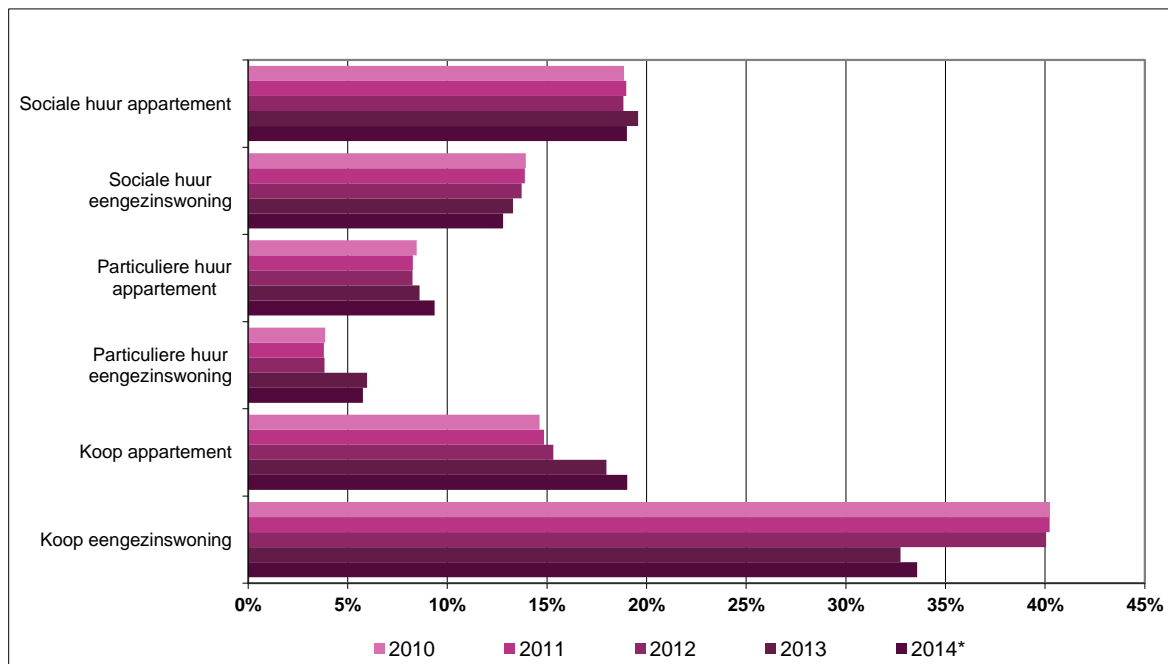


Toelichting:

Ten opzichte van 2012 is de voorraad van koopwoningen in Nederland in 2013 flink afgenomen, namelijk met 6%. De grote afname is geen werkelijke afname, maar het gevolg van de trendbreuk die is ontstaan, omdat het CBS vanaf 2013 de woningvoorraad baseert op de BAG, waarbij andere definities worden gebruikt. De BAG is een meer betrouwbare informatiebron, maar kan op gemeentelijk niveau tot sterke dalingen of stijgingen leiden in vergelijking met 2012. In 2014 bedroeg de koopwoningvoorraad in Nederland ruim 4,2 miljoen woningen.

* Cijfers op basis van Basisregistratie Adressen en Gebouwen, bijgewerkt t/m 2014

Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



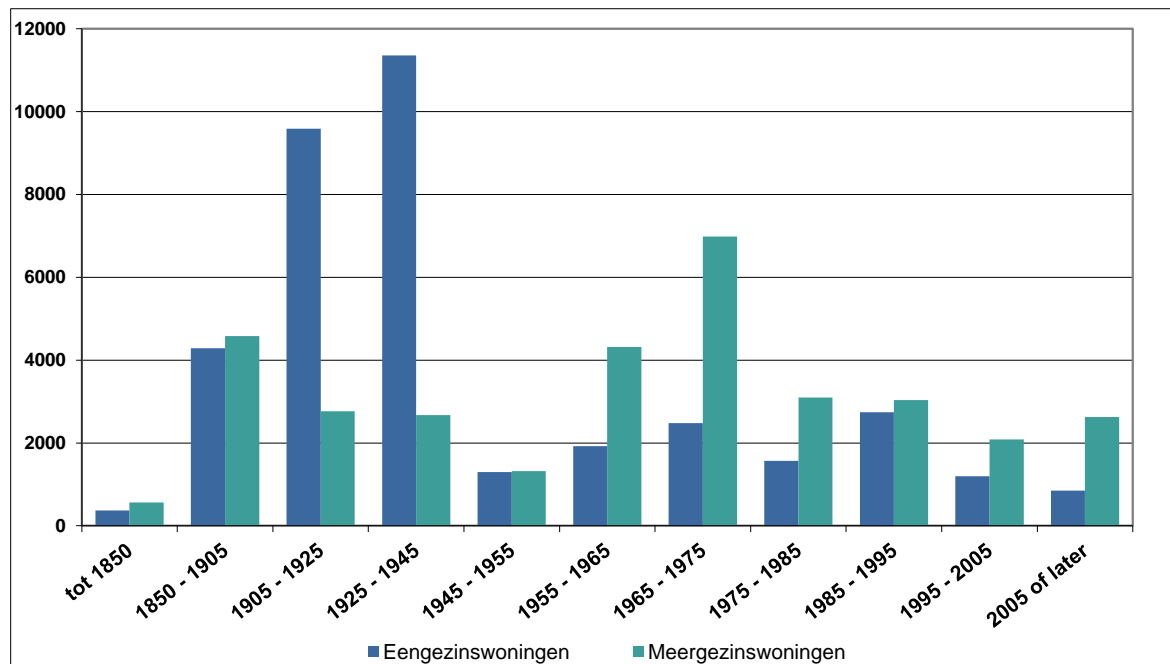
Toelichting:

De koopwoningvoorraad in Nederland bestaat ongeveer 55 procent van de totale woningvoorraad. 31 procent van de voorraad is in handen van woningbouwcorporaties en 15 procent bestaat uit particuliere verhuur. Ook deze gegevens zijn vanaf 2013 verkregen via de BAG, waardoor ook hier grote verschillen tussen 2012 en 2013 kunnen ontstaan. De verhoudingen wijken per gemeente sterk af.

* Cijfers op basis van BAG, bijgewerkt t/m 2014

Gemeente Haarlem

Voorraad woningen naar bouwperiode en type

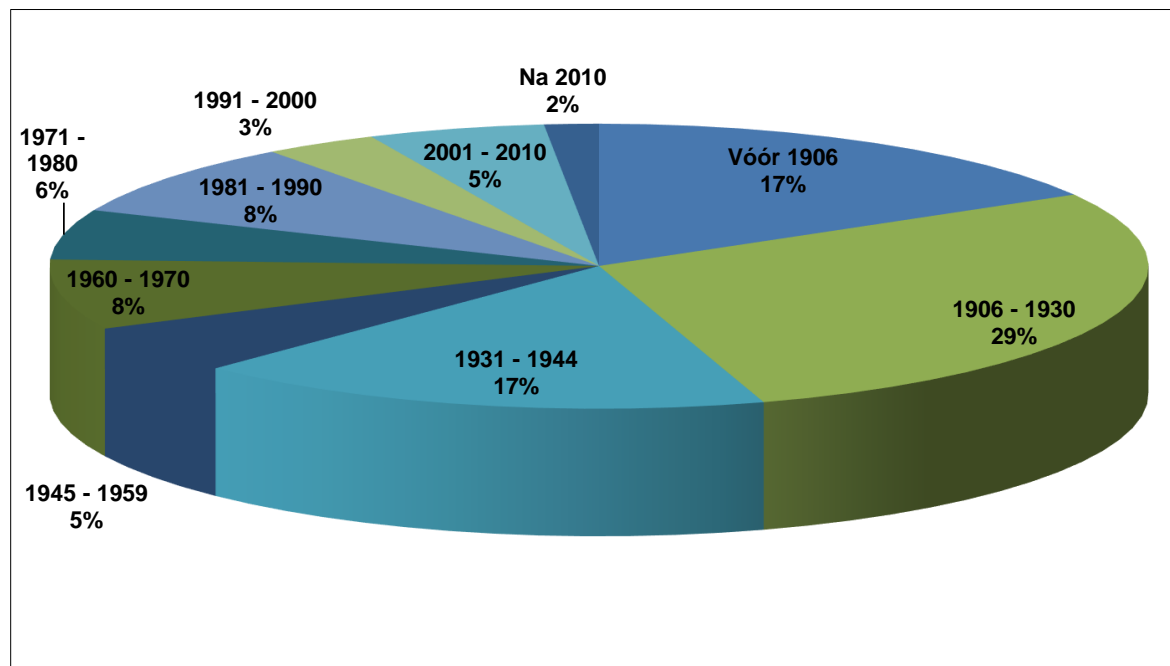


Toelichting:

De verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiode kan per gemeente sterk verschillen. Op landelijk niveau is de verdeling over de bouwperiodes vrijwel gelijk voor eengezins- en

Cijfers bijgewerkt t/m 2014, zowel huur als koop

Koopwoningvoorraad naar bouwperiode



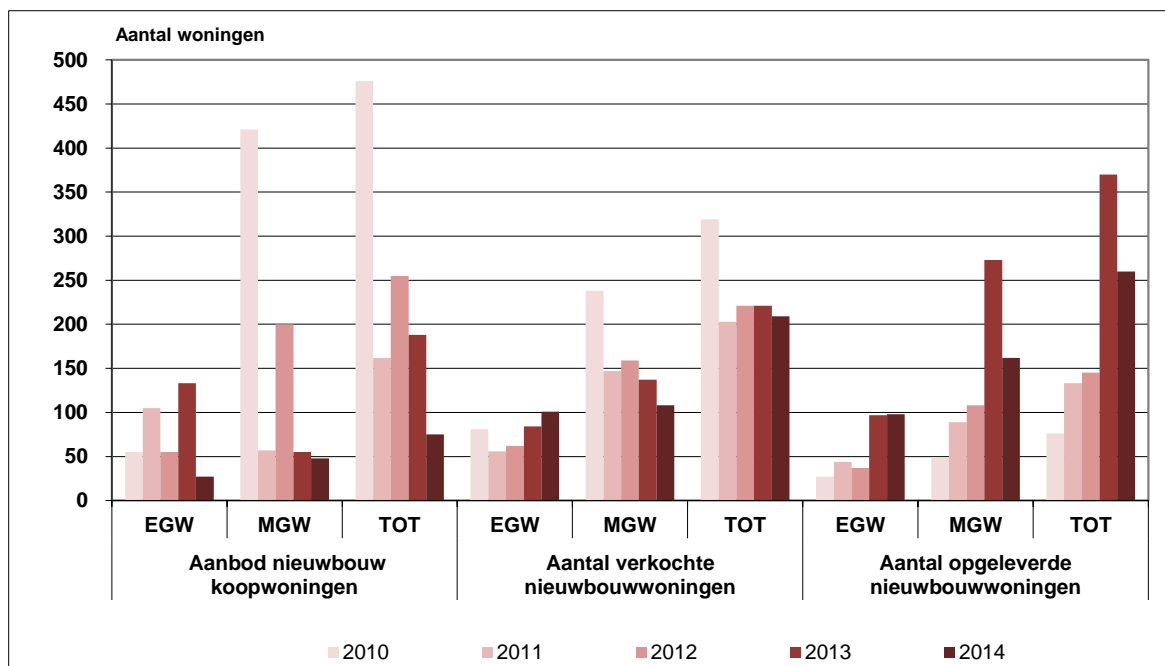
Toelichting:

Van de bijna 4,2 miljoen koopwoningen die Nederland rijk is, is 3 op de 10 woningen gebouwd vóór 1960 en 3 op de 10 in de periode 1960 - 1980. Zo'n 28% van de Nederlandse koopwoningvoorraad is gebouwd tussen 1981 en 2000 en circa 13% dateert van na 2000.

Cijfers bijgewerkt t/m 2014, alleen koop

Gemeente Haarlem

Aantal nieuwbouwwoningen

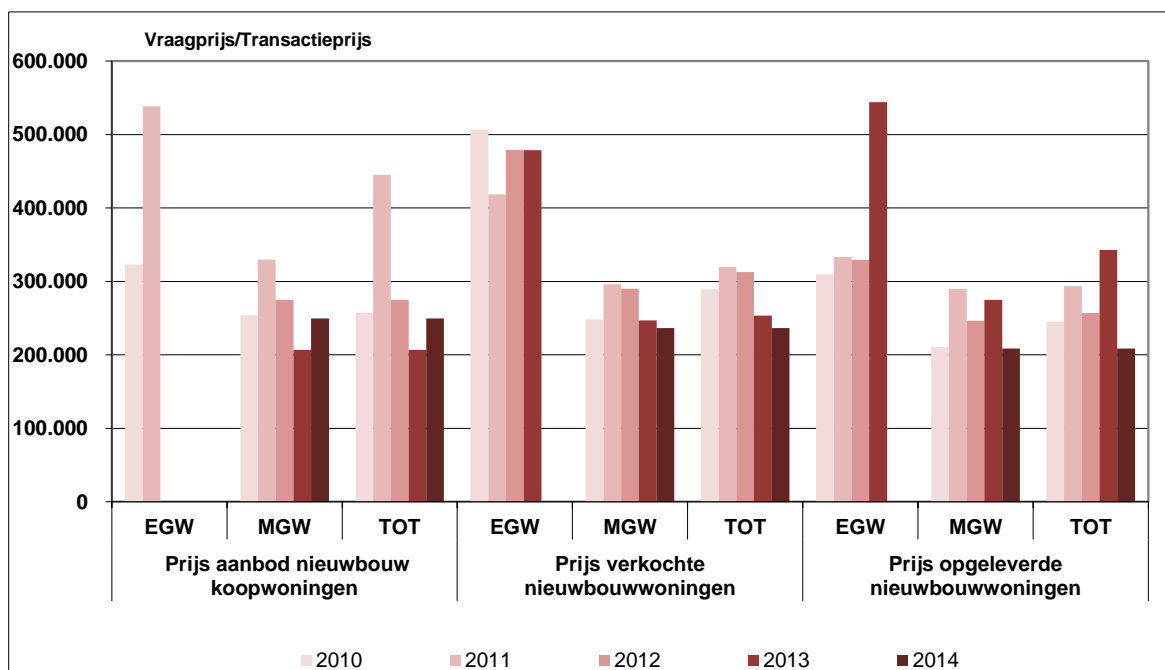


Toelichting:

Het totaal aantal nieuw aangeboden en het aantal verkochte nieuwbouwwoningen nam afgelopen jaar landelijk fors toe met resp. 70% en 80%. Voor zowel eengezins- als meergezinsnieuwbouwwoningen was er een stijging. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen nam in 2014 met ongeveer 12% af. Het aantal opgeleverde eengezinswoningen bleef echter vrijwel stabiel.

Cijfers bijgewerkt t/m 2014

Prijs nieuwbouwwoningen



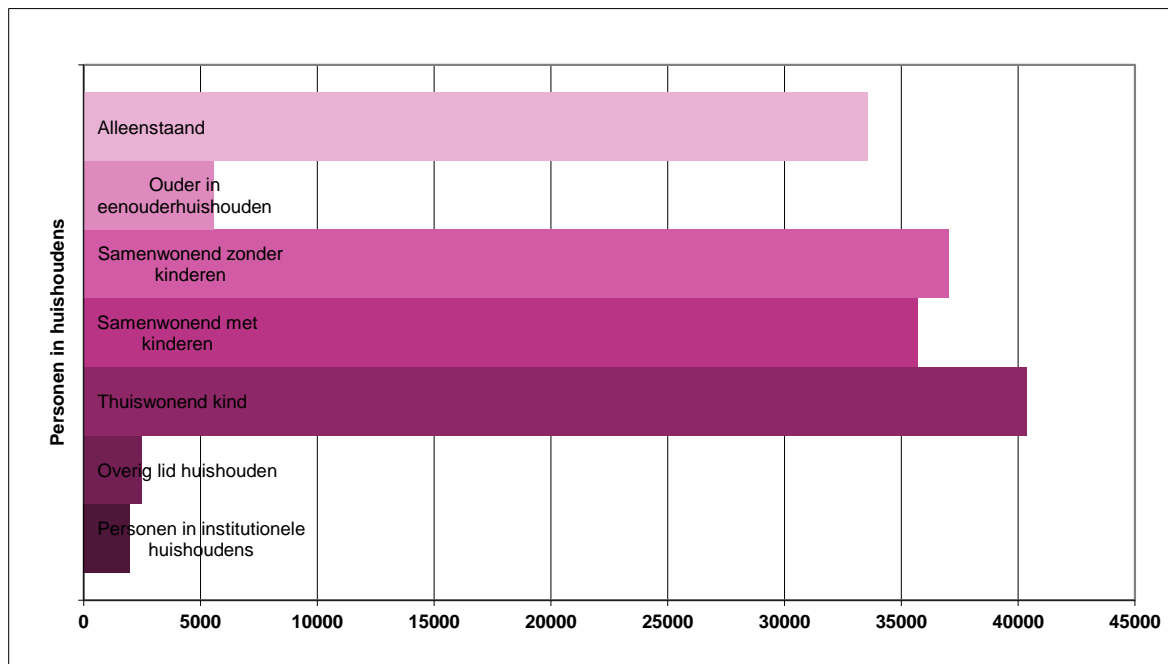
Toelichting:

Landelijk gezien daalden zowel de aanbiedprijzen van nieuw aangeboden nieuwbouwwoningen, de prijzen voor verkochte nieuwbouwwoningen als de prijzen van opgeleverde nieuwbouwwoningen. Deze prijsdaling doet zich telkens voor in beide typen woningen (eengezinswoningen en meergezinswoningen).

Cijfers bijgewerkt t/m 2014

Gemeente Haarlem

Aantal personen naar huishouden

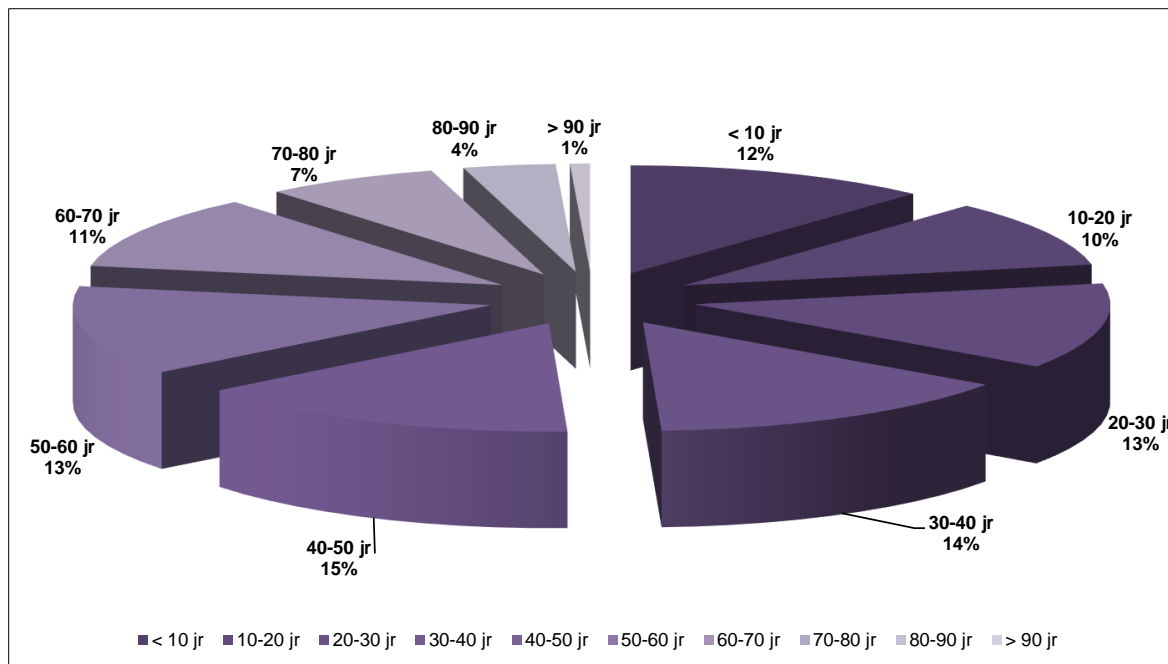


Toelichting:

Iedere staaf geeft het aantal personen aan dat voldoet aan deze categorie. In stedelijk gebied is de groep alleenstaanden over het algemeen veel groter, terwijl in minder stedelijk gebied samenwonenden met en zonder kinderen de overhand hebben.

Stand per 1 januari 2015

Bevolkingsopbouw



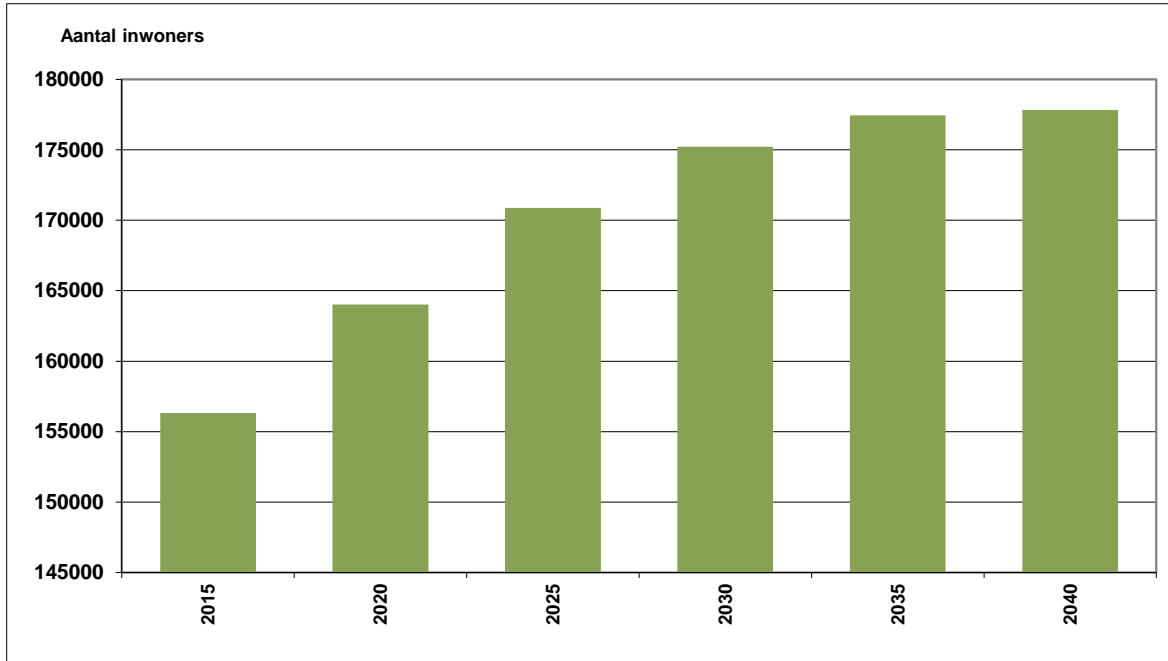
Toelichting:

De opbouw van de bevolking naar leeftijdsklasse is van belang omdat deze mede bepalend is voor de (gewenste) woningvoorraad. De woonbehoeftes zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de leeftijd. De komende 15 jaar zal het aantal bewoners van 65 jaar of ouder landelijk met 44% toenemen. De groep 40-50-jarigen is nu het grootst. Deze groep zal naar verwachting echter het sterkst afnemen tot 2030 (bijna -20%).

Stand per 1 januari 2015

Gemeente Haarlem

Bevolkingsontwikkeling

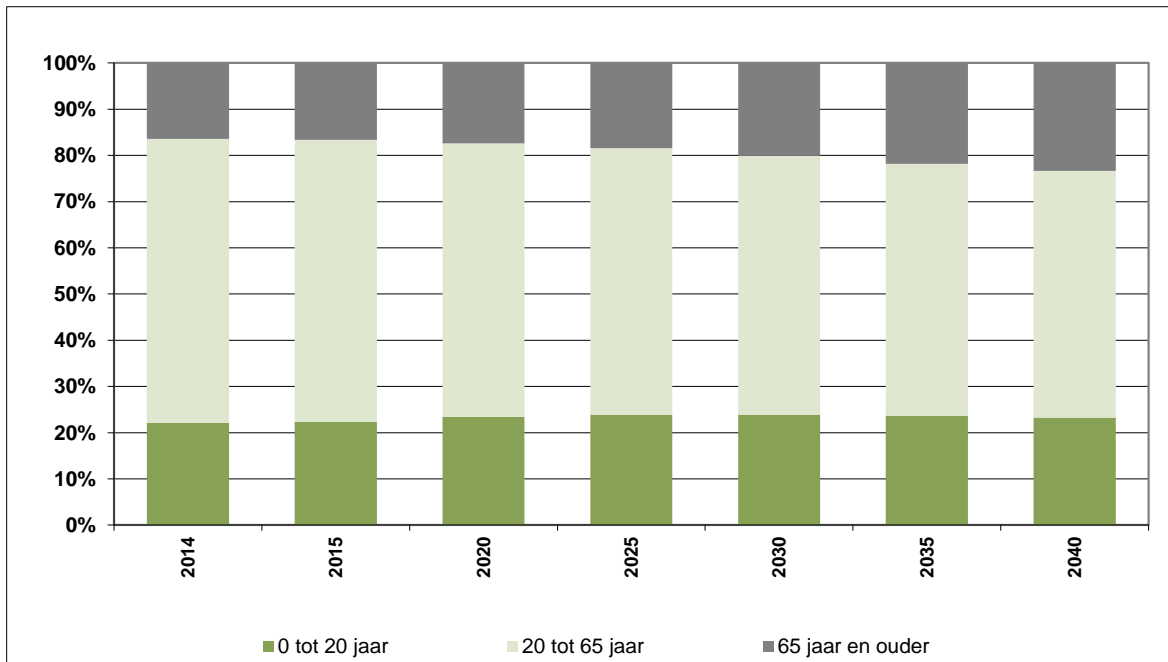


Toelichting:

De grafiek geeft de verwachte omvang van de bevolking weer in Nederland, in de periode 2015-2040. Naar verwachting zal rond 2040 het aantal inwoners in Nederland vrijwel stabiliseren.

Cijfers bijgewerkt in 2014

Prognose bevolking naar leeftijd



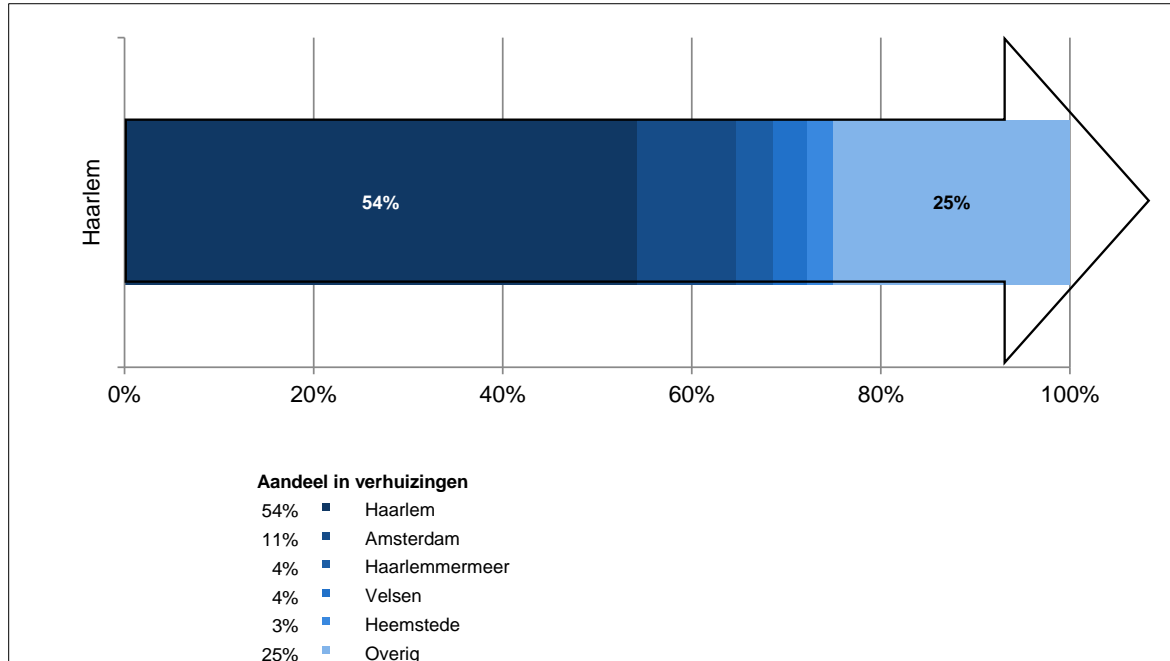
Toelichting:

De grafiek geeft de huidige en toekomstige verhoudingen weer tussen jonge en oudere mensen op de totale bevolking. In Nederland groeit de categorie 65 of ouder, als gevolg van de vergrijzing, van 18% in 2015 tot ruim een kwart van de bevolking in 2040.

Cijfers bijgewerkt t/m 2014

Gemeente Haarlem

Verhuizingen vanuit Haarlem naar..

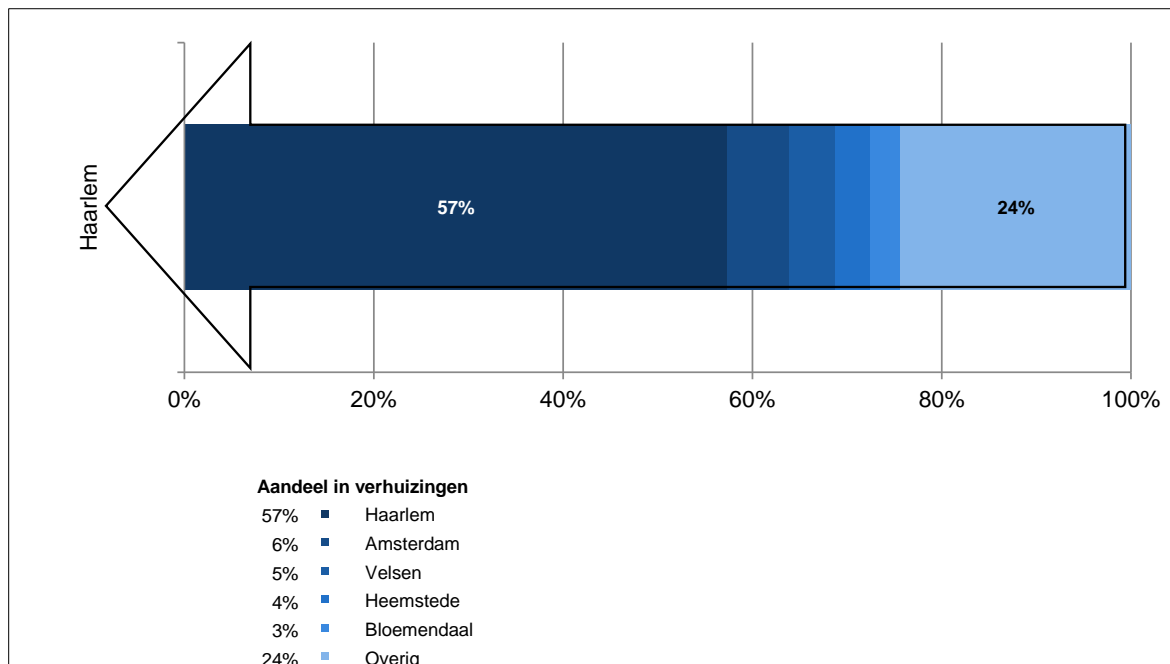


Toelichting:

Waar verhuizen mensen uit de gemeente naartoe? De grootste groep verhuist binnen de eigen gemeente. Bovenstaande figuur geeft weer naar welke gemeenten men nog meer verhuist.

* Cijfers betreffen jaar 2014, zowel huurders als kopers

Verhuizingen naar Haarlem vanuit..



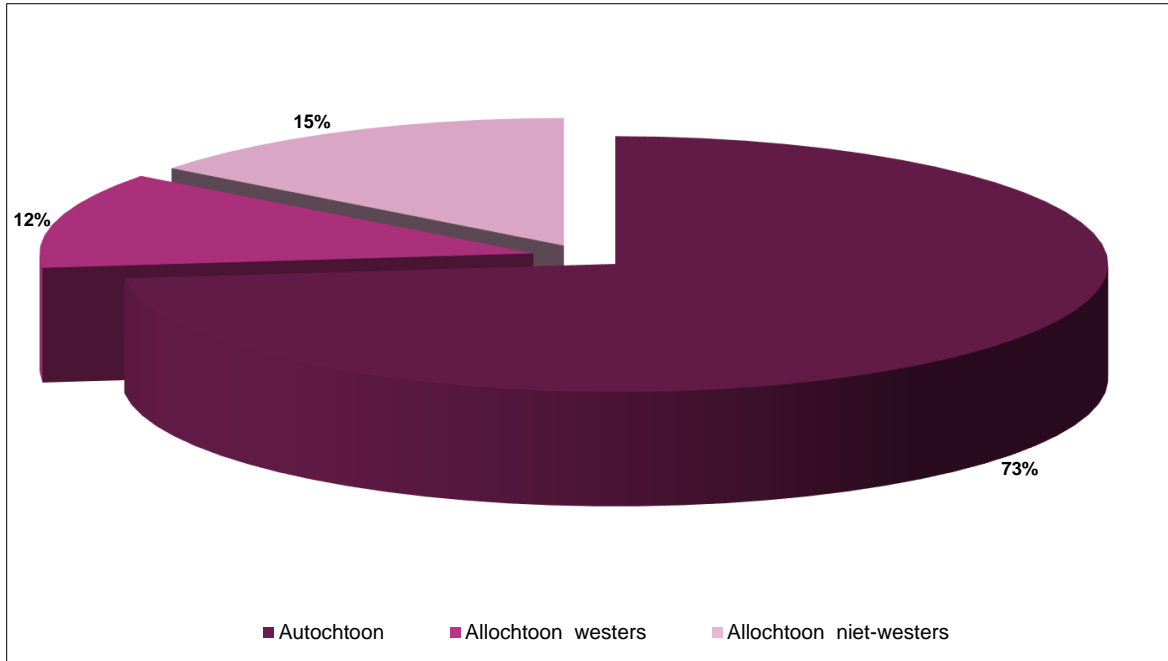
Toelichting:

Waar komen de mensen die de gemeente binnenkomen vandaan? Vrijwel altijd is ook hier de grootste groep afkomstig uit de gemeente zelf.

* Cijfers betreffen jaar 2014, zowel huurders als kopers

Gemeente Haarlem

Bevolking naar etniciteit

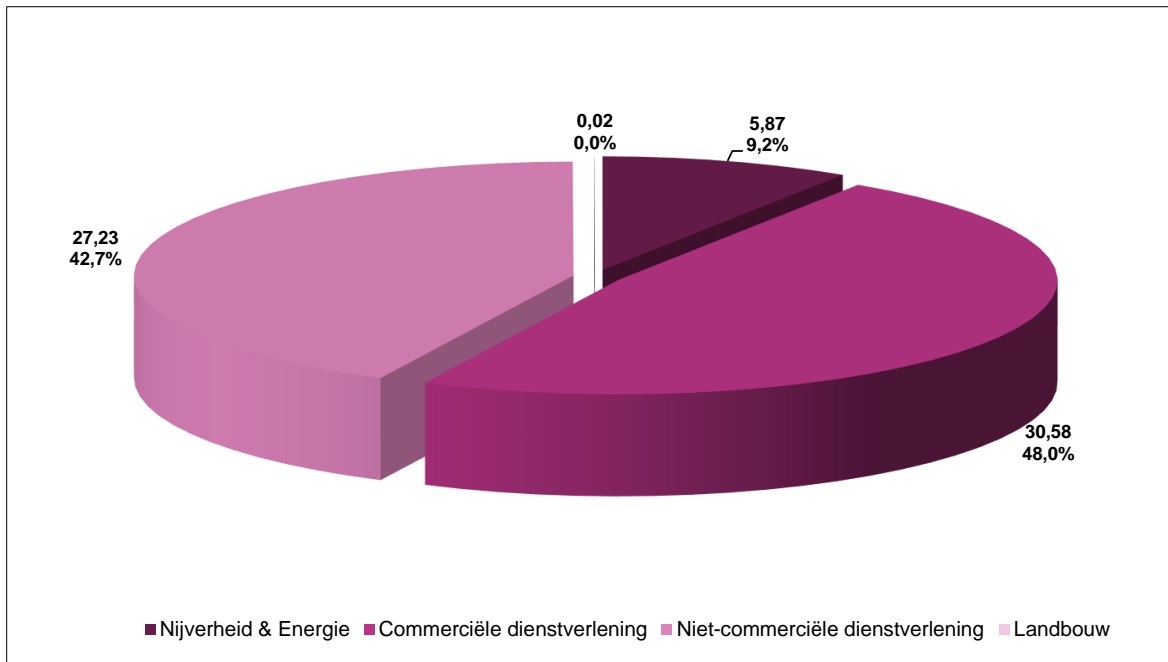


Toelichting:

Een steeds groter gedeelte van de Nederlandse bevolking is van buitenlandse afkomst. 22 procent van de Nederlandse bevolking is van allochtone afkomst. 56% van hen heeft een niet-Westerse achtergrond.

* Stand per januari 2015

Werkgelegenheid (in dzd. personen)



Toelichting:

Werkgelegenheidscijfers zijn niet voor iedere gemeente even goed gedocumenteerd. Een gebied met een krachtige economie en groeiende werkgelegenheid trekt meer mensen aan.

* Stand per eind december 2014

VERANTWOORDING

In dit rapport zijn grafieken opgenomen die gebaseerd zijn op informatie die uit verschillende bronnen afkomstig is. Wanneer de informatie bij de NVM vandaan komt of beschikbaar is, is aangegeven in welke applicatie de informatie gevonden kan worden.

Grafiek Aantal verkochte woningen naar type (NVM)	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Ontwikkeling woningprijzen	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Verschil tussen vraag- en verkoopprijs (%)	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Prijsontwikkeling prijs per m ²	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Verkochte woningen naar woonoppervlakte	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Ontwikkeling looptijden	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Aantal woningen in aanbod	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Ontwikkeling vraagprijzen van aanbod	Bron: NVM Kwartaalcijfers
Grafiek Bouwvergunningen	Bron: CBS, jaarcijfers 2014
Grafiek Gemiddelde WOZ-waarde woningen	Bron: CBS, jaarcijfers 2015
Grafiek Koopwoningvoorraad	Bron: CBS jaarcijfers 2014
Grafiek Woningvoorraad naar eigendom en woningtype	Bron: CBS, jaarcijfers 2014
Grafiek Voorraad woningen naar bouwperiode en type	Bron: CBS/PBL, jaarcijfers 2014
Grafiek Koopwoningvoorraad naar bouwperiode	Bron: CBS/PBL, jaarcijfers 2014
Grafiek Aanbod nieuwbouwwoningen	Bron: Monitor Nieuwe woningen, jaarcijfers 2014
Grafiek Verkochte nieuwbouwwoningen	Bron: Monitor Nieuwe woningen, jaarcijfers 2014
Grafiek Aantal personen naar huishouden	Bron: CBS, per januari 2015
Grafiek Bevolkingsopbouw	Bron: CBS, per januari 2015
Grafiek Bevolkingsontwikkeling	Bron: CBS/PBL, bijgewerkt in 2014
Grafiek Prognose bevolking naar leeftijd	Bron: CBS, jaarcijfers 2014
Grafiek Verhuizingen vanuit.. naar..	Bron: CBS, jaarcijfers 2014
Grafiek Verhuizingen naar.. vanuit..	Bron: CBS, jaarcijfers 2014
Grafiek Bevolking naar etniciteit	Bron: CBS, per januari 2015
Grafiek Werkgelegenheid (in dzd. personen)	Bron: CBS, december 2014

Aan dit document is de hoogst mogelijke zorg besteed. De grafieken zijn tot stand gekomen op basis van informatie die beschikbaar is bij de NVM en andere gerenommeerde partijen. Aan de informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

Wanneer u vragen heeft over de inhoud van dit document, neemt u dan contact op met NVM Research, tel. 030-6085260 of email: research@nvm.nl. U kunt ook rapporten van andere gemeenten downloaden via het NVM-portaal: www.nvm.nl

De NVM behoudt zich uitdrukkelijk alle rechten op dit document voor. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM. Dit document bevat vertrouwelijke informatie, welke uitsluitend bestemd is voor de geadresseerde(n). Gebruik of openbaarmaking van deze informatie door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de NVM is niet toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan een wijziging aan te brengen in de uiterlijke verschijningsvorm van dit document. Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die de NVM aan de samenstelling van dit document en de daarin opgenomen gegevens besteedt, geeft de NVM geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. De NVM zal bij naar haar oordeel gebleken misbruik een beroep op haar rechten kunnen doen bij de daartoe wettelijk bevoegde Nederlandse rechter.

