

Sprekende Cijfers Woningmarkten Apeldoorn, Deventer en Zwolle





Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Dynamis

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
info@rodenburg.nl
055 526 82 68

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Rodenburg Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Apeldoorn, Deventer en Zwolle, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale markt-omstandigheden. Uit het rapport blijkt dat woningkopers niet eerder zo snel moesten beslissen. Door de coronacrisis zijn woningen in zowel Apeldoorn, Deventer als Zwolle in recordsnelheid verkocht.

Verkooptijd in Apeldoorn bijna twee weken korter

De woningen die de afgelopen maanden in Apeldoorn zijn verkocht, stonden gemiddeld slechts 24 dagen te koop. Dit is maar liefst 12 dagen korter dan de recordverkooptijd van een halfjaar geleden. Hieruit blijkt dat kopers en verkopers minder tijd nemen voor de onderhandelingen over de prijs en de voorwaarden. Ook in Zwolle (20 dagen) en Deventer (23 dagen) vonden woningverkopers in recordsnelheid een koper.

Korte verkooptijd gevolg van de coronacrisis

De snelle verkopen zijn een gevolg van het toenemende aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet en de zoekers die direct hun kans grijpen. Zowel kopers als verkopers voelen steeds meer de urgentie om de transactie plaats te laten vinden, gedreven door zowel de economische onzekerheid van de coronacrisis als de aanhoudende krapte.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Apeldoorn, Deventer of Zwolle staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Rodenburg Makelaars

Apeldoorn & Zwolle
Partner in Dynamis



Alexander Dekker

Directeur | Woningmakelaar
Register-taxateur | Venoot
Rodenburg Apeldoorn



Oscar van Schaverbeke

Directeur | Woningmakelaar
Register-taxateur | Venoot
Rodenburg Zwolle

Meer aanbod door coronacrisis

Veel woningeigenaren hebben door de coronacrisis besloten om hun huis te verkopen, veelal gedreven door de angst voor eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid. Daardoor ligt het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod sinds de start van de intelligente lockdown maar liefst 7% hoger dan in 2019. Dit is een opvallende groei aangezien in het eerste kwartaal van 2020 het aantal aanmeldingen nog ruim lager lag dan vorig jaar. Voornamelijk in gemeenten waar de woningprijzen sinds de eurocrisis sterk zijn gestegen, zijn meer woningen op de markt gekomen.

Extra aanbod resulteert in snelle verkopen

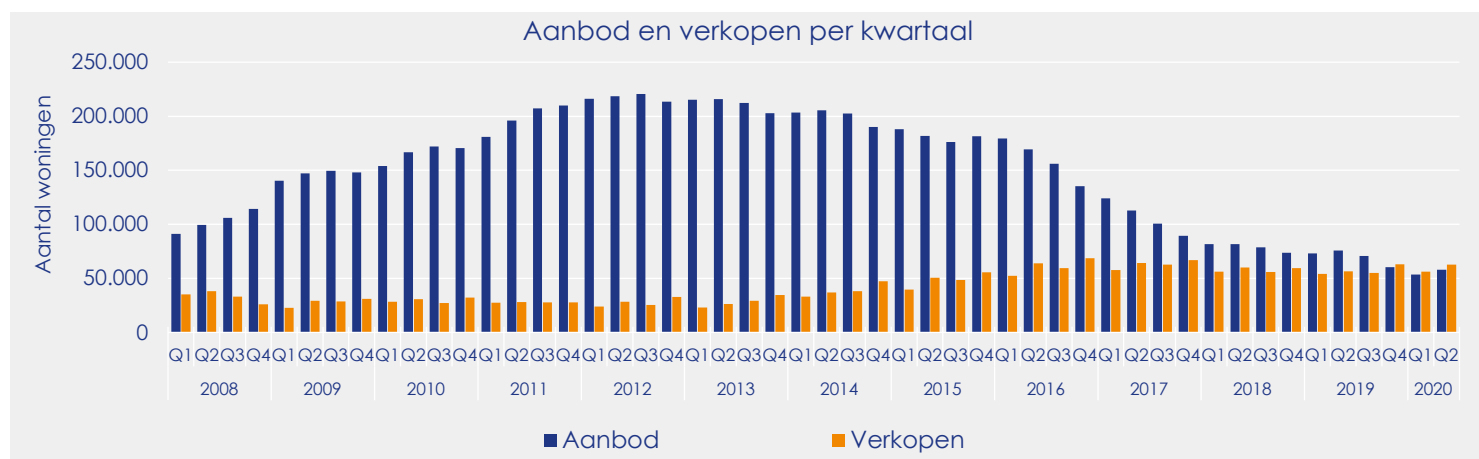
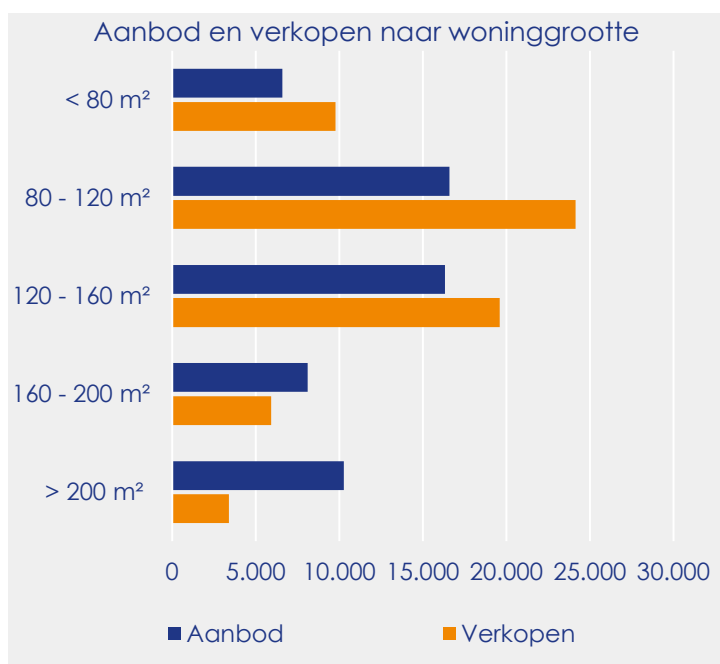
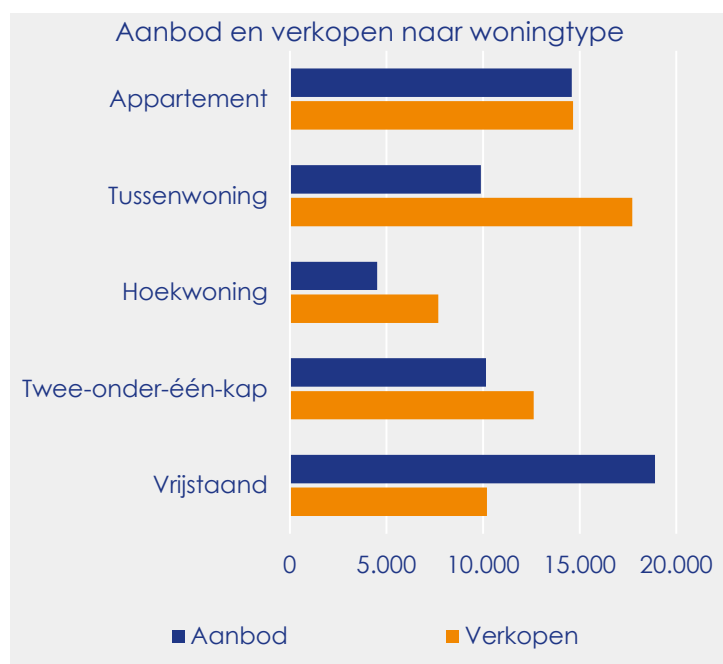
In drie maanden tijd is het aanbod met ruim 4,5 duizend woningen toegenomen, waardoor per 1 juli circa 58 duizend woningen te koop staan in Nederland. Door de extra aanwas aan aanbod krijgen woningzoekers weer meer keuzemogelijkheden en hier maken ze gretig gebruik van. In totaal wisselden dit kwartaal bijna 63 duizend woningen van eigenaar, dit zijn ruim 6 duizend verkopen meer dan in het tweede kwartaal van 2019. Opvallend is de verkoopiek in juni van dit jaar.

Normaliter zwakken de verkoop in deze maand af richting een lager niveau in de zomerperiode, maar in 2020 bereikte de dynamiek in juni juist een hoogtepunt.

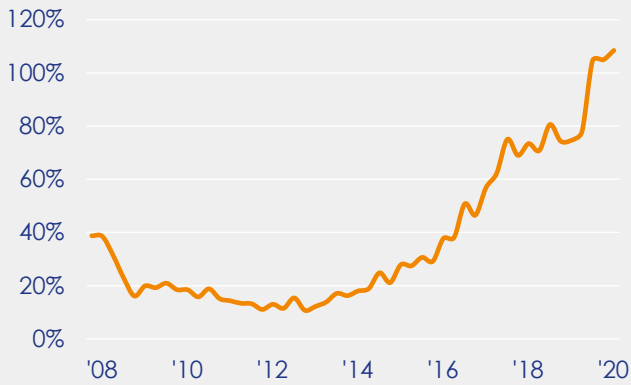
Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om een transactie plaats te laten vinden. De verkopende partij voelt de druk van de economische onzekerheid door corona en de kopende partij wil nu profiteren van de mindere concurrentie. Als gevolg van de toegenomen haast worden woningen dit kwartaal in een recordtempo verkocht. Verkopers vonden gemiddeld in 32 dagen een koper voor hun woning, dit is ruim een week sneller dan het voorgaande record uit 2019.

Nog geen impact op de woningprijzen

Als gevolg van de haast bij kopers en verkopers, wordt minder tijd genomen voor de onderhandelingen over de voorwaarden en de prijs. Mede door de minder scherpe onderhandelingen konden de prijzen op de woningmarkt met 9% toenemen op jaarbasis. Deze toename ligt in lijn met de prijsontwikkeling uit het voorgaande kwartaal, de gemiddelde woningprijs kwam in het tweede kwartaal uit op € 334.000.

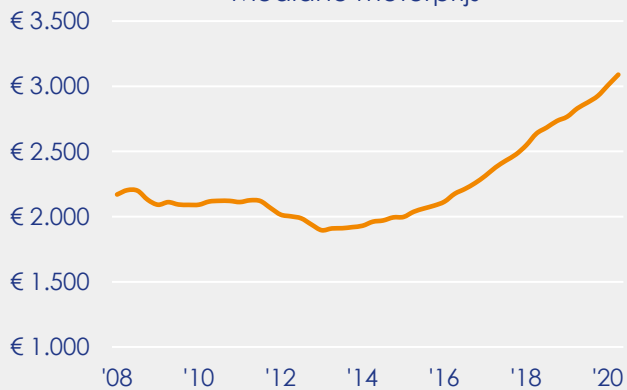


Markratio



Markratio	108%
Mediane looptijd	32 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 334.000
Mediane meterprijs	€ 3.100
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.875
Woonhuis per m ²	€ 2.775

Gemiddelde verkooptijd in dagen



Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

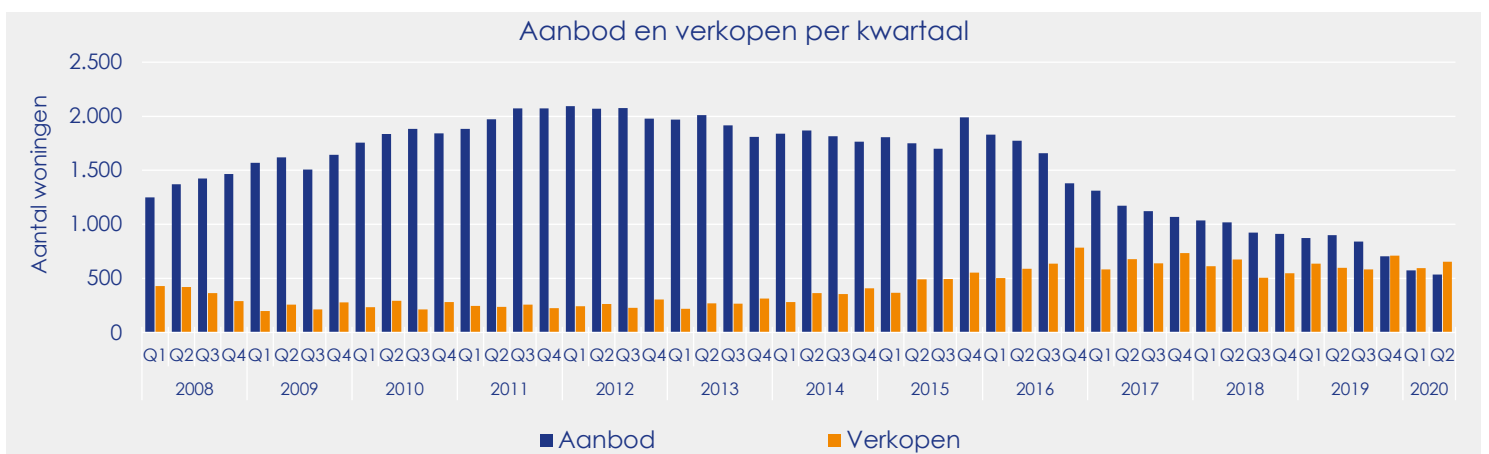
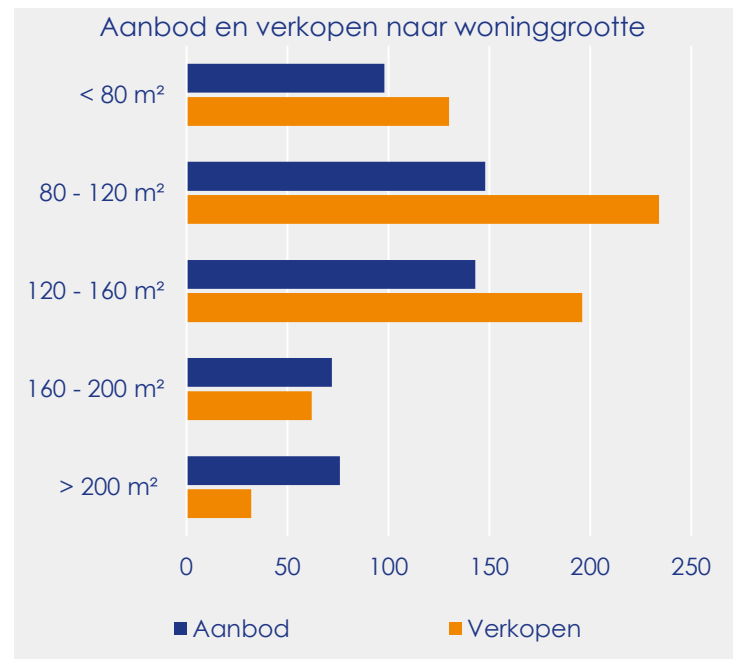
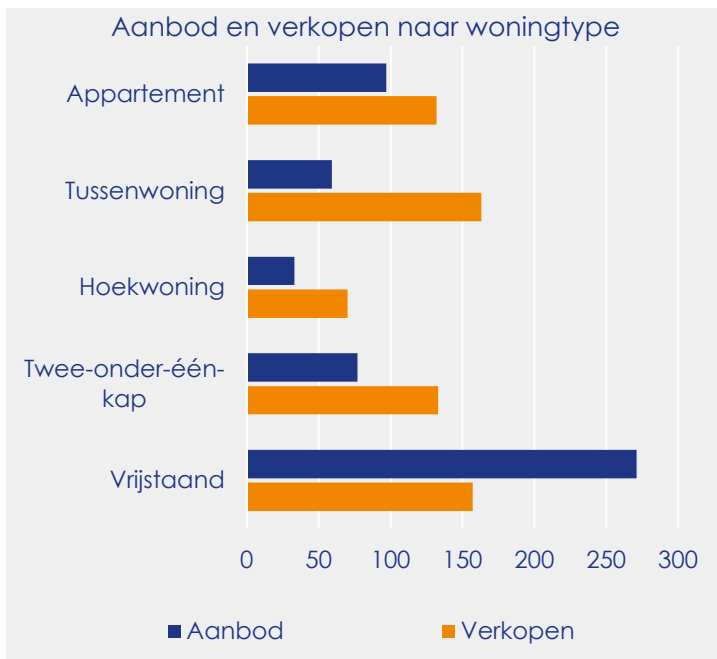
Marktbeeld

In een jaar tijd is het woningaanbod in Apeldoorn met maar liefst 40% afgenomen. Per 1 juli 2020 staan in de gemeente nog slechts 540 woningen te koop, een jaar geleden waren dit er nog 900. Deze aanboddaling vindt over de hele breedte van de markt plaats, in alle prijssegmenten staan ruimschoots minder woningen te koop dan een jaar geleden. Deze sterke afname van het aantal keuzemogelijkheden van woningzoekers is veroorzaakt door een combinatie van een aanhoudende hoge verkoopdynamiek en het afzakken van de aanwas van nieuw aanbod. In de eerste helft van 2020 is het aantal woningen dat te koop is gezet structureel bijna een tiende lager dan in 2019. Een opvallende ontwikkeling, gezien de coronacrisis juist in veel Nederlandse steden heeft geresulteerd in een golf aan extra woningaanbod. In de verkoopcijfers van Apeldoorn zijn de gevolgen van de coronacrisis wel zichtbaar. Gedurende april waren de woningzoekers nog terughoudender en lag het aantal verkopen lager dan in 2019, maar in de hierop volgende maanden is dit ruimschoots gecompenseerd. Woningzoekers gaan juist nu over tot aankoop door de toegenomen onzekerheid

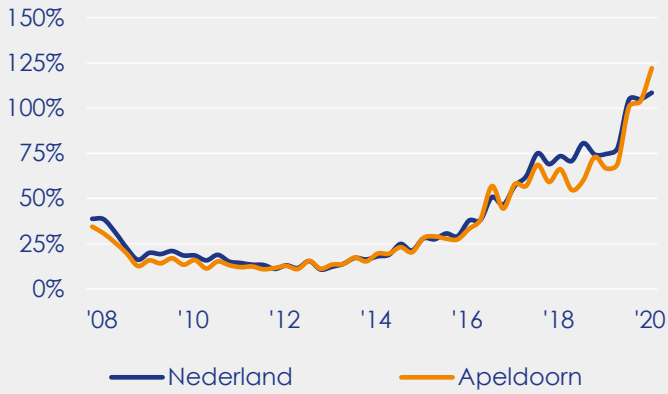
rondom toekomstige ontwikkelingen rondom de woningmarkt en de renteontwikkeling. Beschikbaar gekomen woningen zijn hierdoor extra snel verkocht. De gemiddelde verkooptijd van slechts 24 dagen is maar liefst twee weken korter dan vorig kwartaal. Nooit eerder was deze periode in Apeldoorn zo kort. In mei en juni heeft derhalve een zeer hoge verkoopdynamiek plaatsgevonden, waarbij het opvallend is dat deze ook in heel juni heeft doorgezet. Normaal neemt het aantal verkopen in deze maand juist af richting de vakantieperiode, maar in Apeldoorn en vele andere Nederlandse gemeenten is de dynamiek op peil gebleven. Hierdoor zijn in het tweede kwartaal van 2020 ruim 650 woningen van eigenaar gewisseld, ondanks de verkooptijd in april is dit een tiende meer dan in dezelfde periode een jaar geleden.

Woningprijzen

De huidige prijsstijging in Apeldoorn ligt in lijn met het voorgaande kwartaal en vertoont derhalve geen gevolgen van de coronacrisis. Kopers betaalden gemiddeld € 312.000 voor hun nieuwe woningen, een toename van 6% en opzichte van vorig jaar.

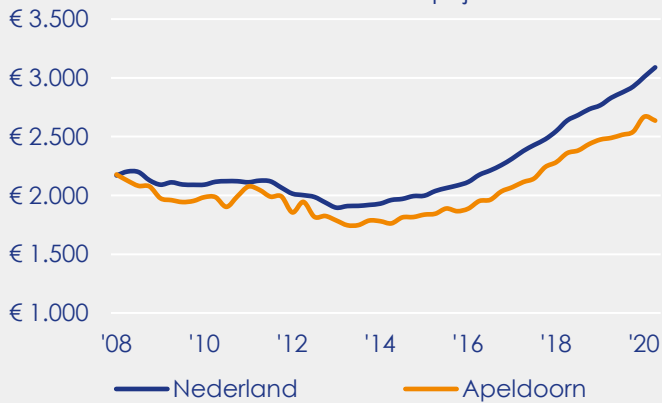


Markratio



Markratio	122%
Mediane looptijd	24 dagen
Vershil op jaarbasis	-15 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	7%
Nieuwbouw in de verkopen	4%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 312.500
Mediane meterprijs	€ 2.625
Vershil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.575
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Epe **2%**
2. Voorst **1%**
3. Deventer **1%**

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	162.400
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	72.900
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	76.400
Woningvoorraad	
Koopwoningen	60%
Particuliere huurwoningen	11%
Sociale huurwoningen	29%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Rodenburg Makelaars
Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

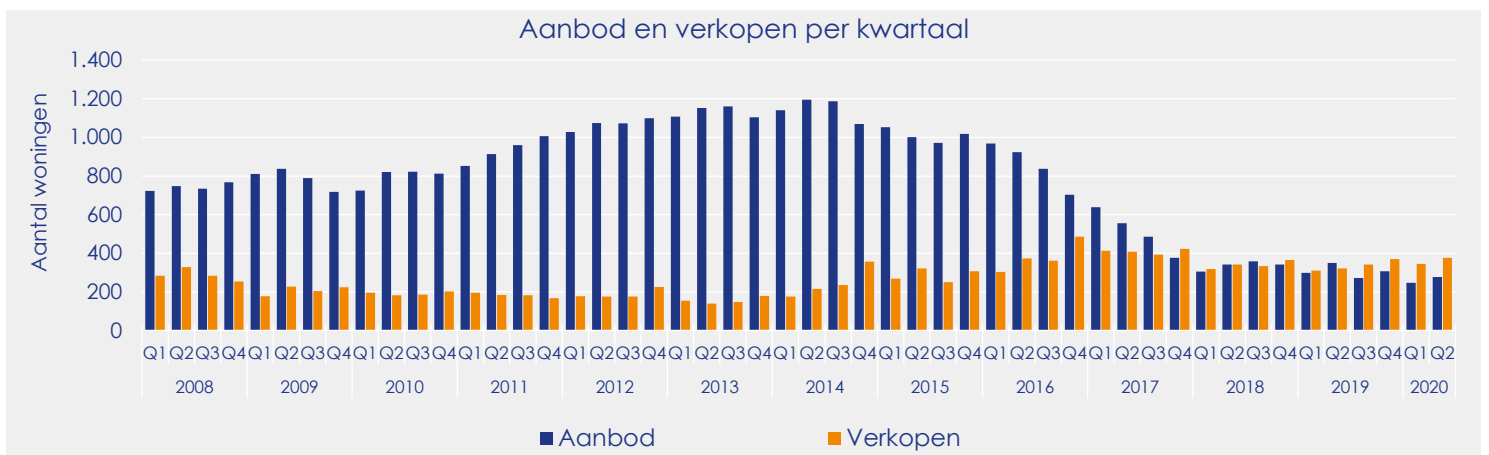
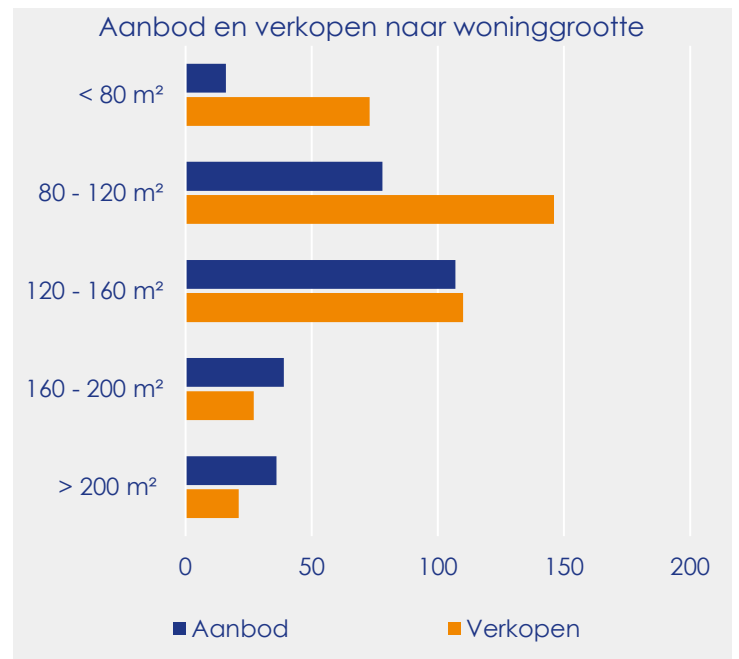
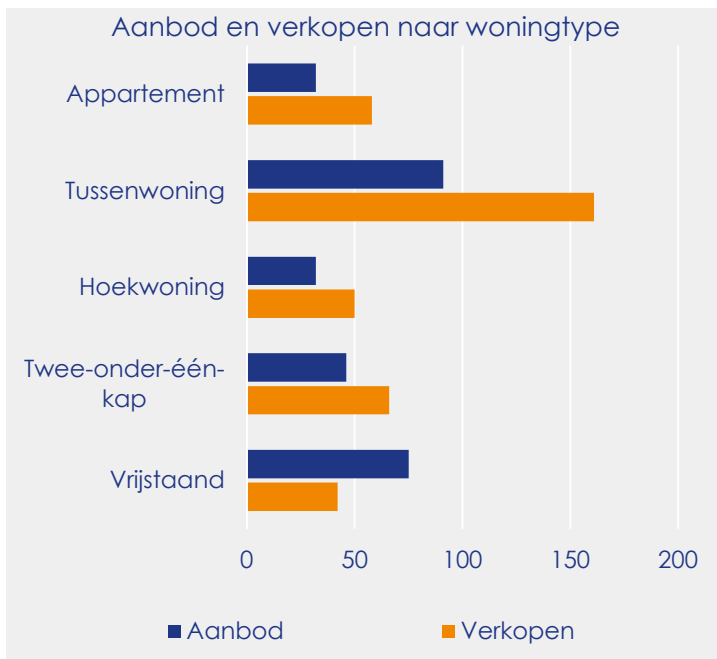
Marktbeeld

Sinds de start van de intelligente lockdown hebben meer eigenaren hun woning te koop gezet in Deventer. Door de toegenomen onzekerheid rondom toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt zien woningbezitters nu als het beste moment om te verkopen. Door deze extra aanwas is het woningaanbod in drie maanden met bijna een achtste toegenomen, waardoor per 1 juli circa 375 woningen te koop staan. De aanbodtoename is het sterkst geweest bij de middelgrote woningen (80 – 120 m²), maar ook in de andere segmenten worden meer woningen aangeboden. Veel van de beschikbare gekomen woningen zijn echter snel verkocht, waardoor het aantal verkopen het hoogste punt in tweeëneenhalf jaar heeft bereikt. In totaal wisselden dit kwartaal 375 woningen van eigenaar, dit is een zesde meer dan een jaar geleden. De snelheid van deze verkopen is tevens zichtbaar in de fors afgenomen verkooptijd. De woningen die in dit kwartaal zijn verkocht hebben gemiddeld slechts 23 dagen te koop gestaan, nooit eerder was deze periode in Deventer zo kort. De dynamiek is met name toegenomen onder woningen

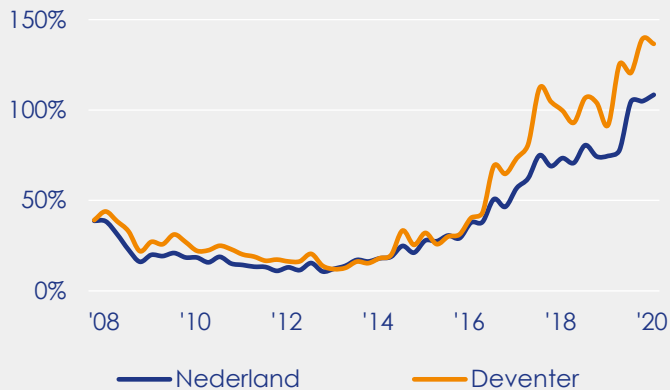
tussen de 1,5 en 2,5 ton. Woningen met een lager prijsniveau worden nog amper verkocht, het aanbod onder de 1,5 tot is vrijwel volledig opgedroogd.

Woningprijzen

In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 283.000 voor een woning in Deventer. Dit betekent een forse prijsstijging van 12% ten opzichte van vorig jaar. Deze toename ligt in lijn met eerdere kwartalen, waardoor de sterke mate van de stijging niet aan de coronacrisis is toe te schrijven. De woningprijzen worden met name opgedreven door het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.

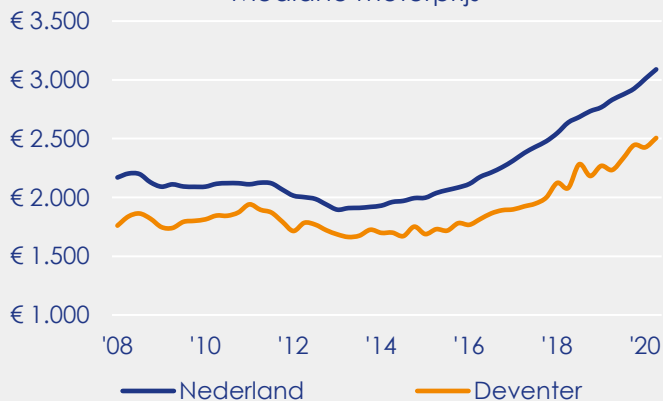


Markratio



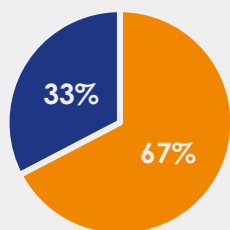
Markratio	137%
Mediane looptijd	23 dagen
Verskil op jaarbasis	-6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	28%
Nieuwbouw in de verkopen	6%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 283.000
Mediane meterprijs	€ 2.500
Verskil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 2.400
Woonhuis per m ²	€ 2.525

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Olst-Wijhe **3%**
2. Voorst **2%**
3. Lochem **2%**

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	100.000
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	46.100
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	49.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	56%
Particuliere huurwoningen	14%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Rodenburg Makelaars
Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

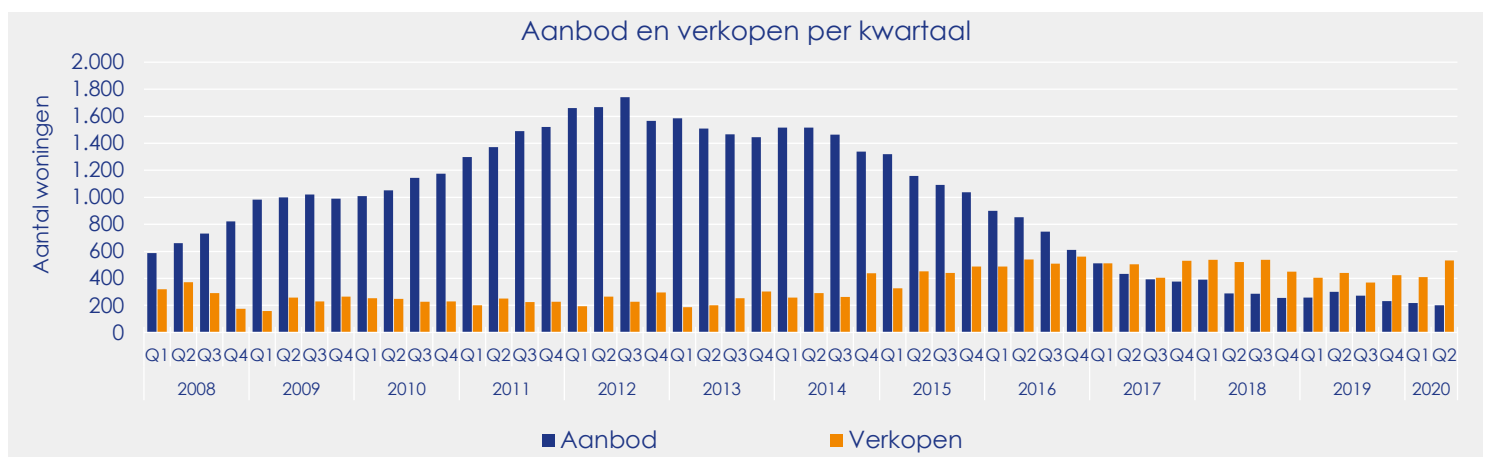
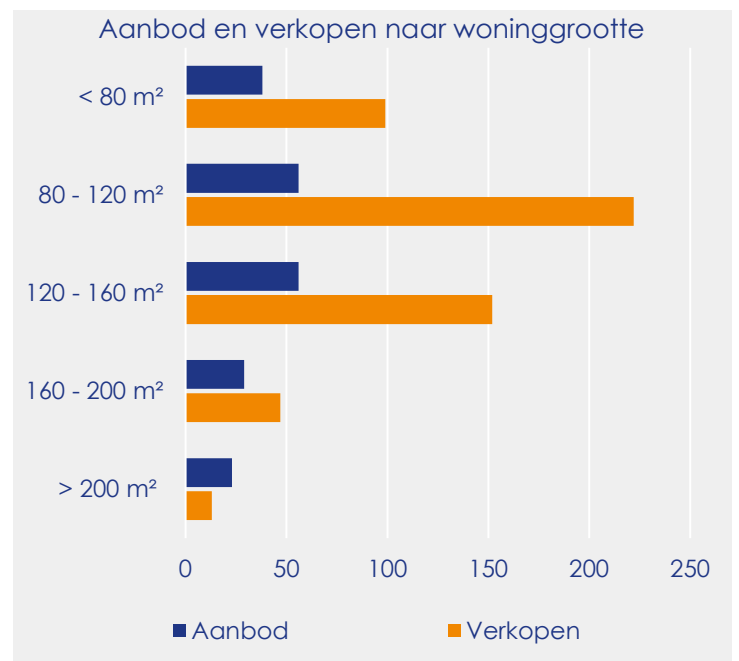
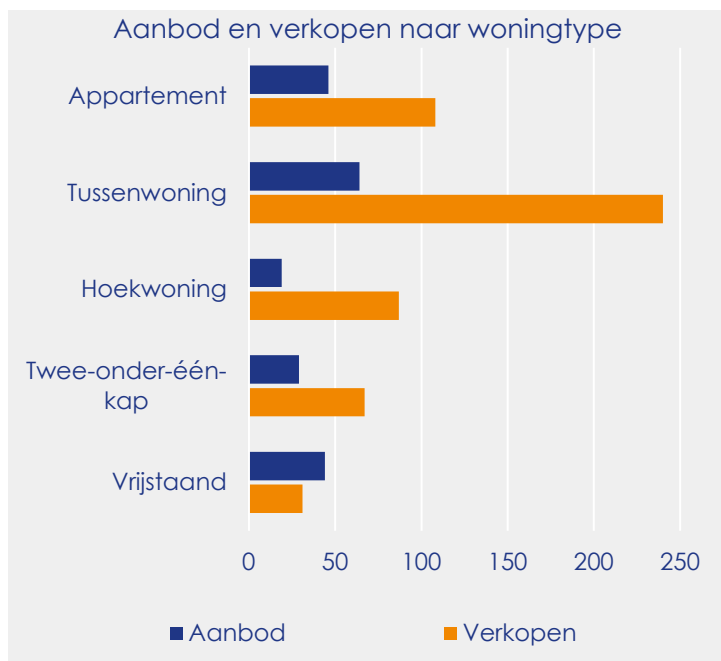
Marktbeeld

De coronacrisis heeft de verkoopdynamiek aangejaagd in Zwolle. In het tweede kwartaal van 2020 zijn ruim 530 woningen verkocht, dit is het hoogste aantal verkopen in twee jaar. Woningzoekers laten zich niet afschrikken door de toenemende onzekerheid op de woningmarkt, maar zien dit juist als kans om een geschikte woning te kunnen bemachtigen. Waar de verkoopdynamiek in de afgelopen jaren gedrukt werd door het gebrek aan aanbod, heeft de dynamiek dit kwartaal kunnen floreren doordat meer woningen te koop worden gezet door de coronacrisis. Deze ontwikkeling van het aanbod sluit sterk aan op de landelijke tendens. In de eerste weken na de start van de intelligente lockdown hebben ruim meer eigenaren hun woning te koop gezet. Dit betreffen voornamelijk woningbezitters die al van plan waren te gaan verkopen en deze verkoop naar voren hebben gehaald. Door deze golf aan extra aanbod is halverwege april de aanwas teruggevallen, doordat vele geplande verkopen reeds hadden plaatsgevonden. In juni is het aantal aanmeldingen wederom boven het niveau van vorig jaar uitgestegen.

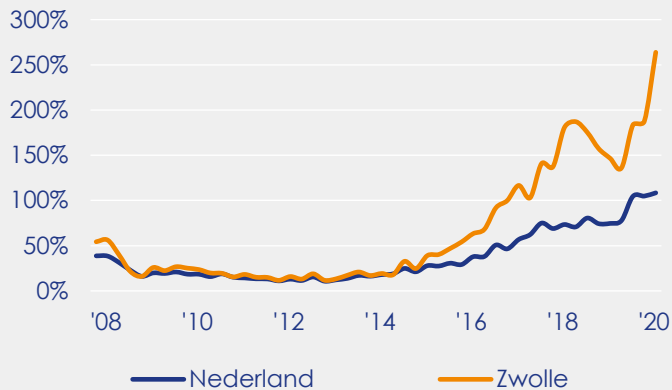
Door de toegenomen onzekerheid rondom toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt zien woningbezitters dit als het ideale moment om te verkopen. Doordat de beschikbaar gekomen woningen snel zijn verkocht, is het aantal aangeboden woningen in de bestaande bouw slechts licht toegenomen. Doordat het aanbod van nieuwbouwwoningen wel is afgenomen, is het totale aanbod nog verder gezakt dan het laagterecord uit het voorgaande kwartaal. Per 1 juli staan in Zwolle nog slechts 200 woningen te koop, dit zijn er 15 minder dan drie maanden eerder.

Woningprijzen

De gemiddelde verkoopprijs komt dit kwartaal in Zwolle voor het eerst boven de 3 ton uit, kopers betaalden gemiddeld € 307.000 voor hun nieuwe woning. Dit betekent een prijsstijging van 9% ten opzichte van vorig jaar. Deze toename ligt in lijn met de voorgaande kwartalen, waardoor kan worden geconstateerd dat de coronacrisis tot op heden nog invloed heeft op de woningprijzen.

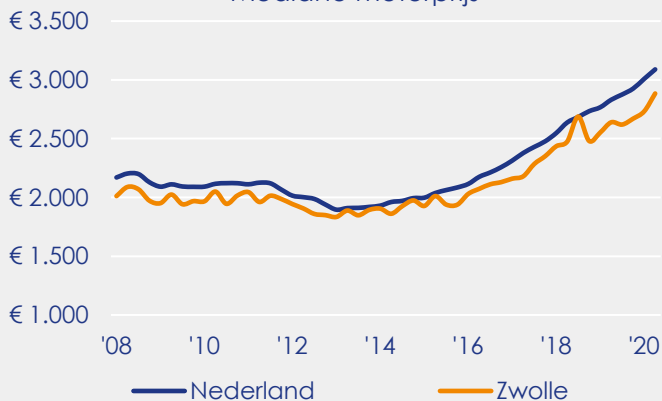


Markratio



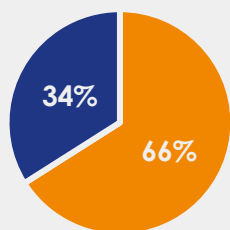
Markratio	264%
Mediane looptijd	20 dagen
Verschil op jaarbasis	-2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	8%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 307.000
Mediane meterprijs	€ 2.875
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.100
Woonhuis per m ²	€ 2.825

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Kampen **3%**
2. Groningen **2%**
3. Amsterdam **2%**

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 2019

Regiostatistieken

Inwoners	127.500
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	28%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	16%
Huishoudens	59.300
Eenpersoonshuishoudens	41%
Huishoudensprognose 2030	64.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	53%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	33%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Rodenburg Makelaars
Aagje Dekenstraat 51
8023 BZ Zwolle
zwolle@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis



Rodenburg

Makelaars

Een begrip in de regio! Ons kantoor bestaat maar liefst al ruim 85 jaar. Bij ons werken enthousiaste medewerkers met passie voor hun vak. Onze makelaars hebben lokale kennis, kennen iedere stoeptegels in hun regio en zijn diep geworteld in de stad en netwerk.

Rodenburg Makelaars is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: rodenburg.nl en dynamis.nl



Apeldoorn

Paslaan 20
055 5 268 268
apeldoorn@rodenburg.nl

Deventer

Mr. H.F. de Boerlaan 32
0570 745 245
deventer@rodenburg.nl

Zwolle

Aagje Dekenstraat 51
038 4 222 222
zwolle@rodenburg.nl