

Sprekende Cijfers Woningmarkten Apeldoorn, Deventer en Zwolle





Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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 marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat woningen steeds sneller worden verkocht in de gemeenten Apeldoorn, Deventer en Zwolle. Om in het huidige schaarse aanbod een woning te kunnen bemachtigen, moeten woningzoekers sneller overgaan tot aankoop.

Woningen staan in Zwolle gemiddeld maar drie weken te koop

In de gemeente Zwolle is de verkooptijd van woningen het kortst van alle grote Nederlandse gemeenten. Ook in Apeldoorn en Deventer was de gemiddelde tijd tussen het te koop zetten van een woning en de verkoop nog niet eerder zo kort. Een direct gevolg van de concurrentiestrijd tussen de vele woningzoekers.

Minder woningen verkocht door gebrek aan aanbod

Ondanks dat de aanboddaling in de drie gemeenten grotendeels voorbij is, blijft het aantal beschikbare woningen voor woningzoekers zeer beperkt. De beperkte keuzeruimte vertaalt zich in een afname van het aantal woningverkoppen. De hoge verkoopcijfers uit 2018 worden in alle drie de gemeente niet geëvenaard in 2019.

Meer huishoudens verhuizen naar Deventer voor een goedkopere woning

Kopers van buiten Deventer weten de woningmarkt van deze gemeente steeds beter te vinden, in 2019 kwam ruim een op de drie kopers uit een andere gemeente. Aanleiding voor de toegenomen interesse is de lagere woningprijs in Deventer, een vierkante meter woonruimte is ruim € 450 goedkoper dan in Zwolle en € 275 goedkoper dan in Apeldoorn.

Rodenburg Makelaars

Apeldoorn & Zwolle
Partner in Dynamis



Alexander Dekker
Woningmakelaar
Register-taxateur
Directeur/Vennoot



Oscar van Schaverbeke
Woningmakelaar
Register-taxateur
Directeur/Vennoot

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.

Meer eigenaren zetten hun woning te koop

In de eerste helft van 2019 is het woningaanbod in Nederland toegenomen. Het ruimere aanbod komt aan de ene kant door het aantrekken van de nieuwbouw, aan de andere kant zetten steeds meer eigenaren hun woning te koop. Een tendens die in de vier grote steden al langer zichtbaar is, het aanbod is hier in een jaar al met een kwart toegenomen. Deze verruiming van het aanbod vindt niet door heel Nederland plaats, in de provincies Zeeland, Drenthe en Groningen is het aantal te koop staande woningen in het afgelopen kwartaal zelfs verder afgenomen.

Woningaanbod kan de vraag niet bijbenen

Door de grote concurrentie hebben potentiële kopers weinig tijd om na te denken over de belangrijkste aankoop van hun leven. Buiten Amsterdam is vooral Den Haag populair onder huishoudens die een woning willen kopen. In de Hofstad zijn maar liefst 45.000 zoekers actief, dit is meer dan in het grotere Rotterdam. Maar ook in Nijmegen, Arnhem, Apeldoorn en Tilburg zijn ruim 15 duizend huishoudens actief op zoek naar een

koopwoning via Funda, dat zijn circa 25 zoekers per aangeboden woning.

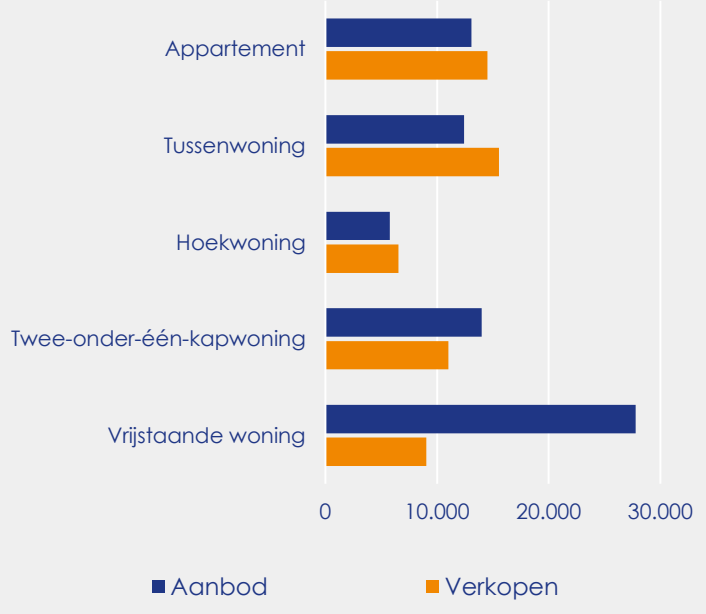
Woningen gemiddeld in zes weken verkocht

Nederlandse woningeigenaren hebben een week sneller een koper voor hun woning gevonden dan een jaar geleden. Onder de grote Nederlandse steden is Zwolle koploper, een verkoopbord staat hier gemiddeld slechts drie weken voor een woning. Hoewel de korte verkooptijden goed nieuws zijn voor verkopers, moeten veel woningzoekers overhaast beslissen om een woning te kopen.

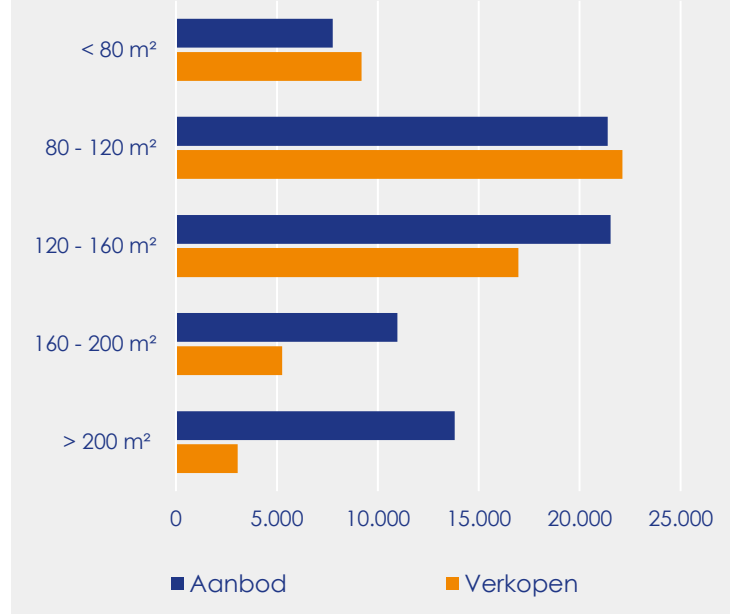
Snel dalende verkooptijden buiten de grote steden

Buiten de stedelijke gebieden nemen de verkooptijden het snelst af, in Oost-Groningen is deze periode zelfs gehalveerd. In de niet-stedelijke regio's is de dynamiek later op gang gekomen, waardoor deze regio's nu een inhaalslag maken. Woningen worden gemiddeld drie weken later verkocht dan in de grote steden. In Amsterdam, Utrecht en Den Haag zorgen de hoge vraagprijzen juist voor een lichte toename van de verkooptijden.

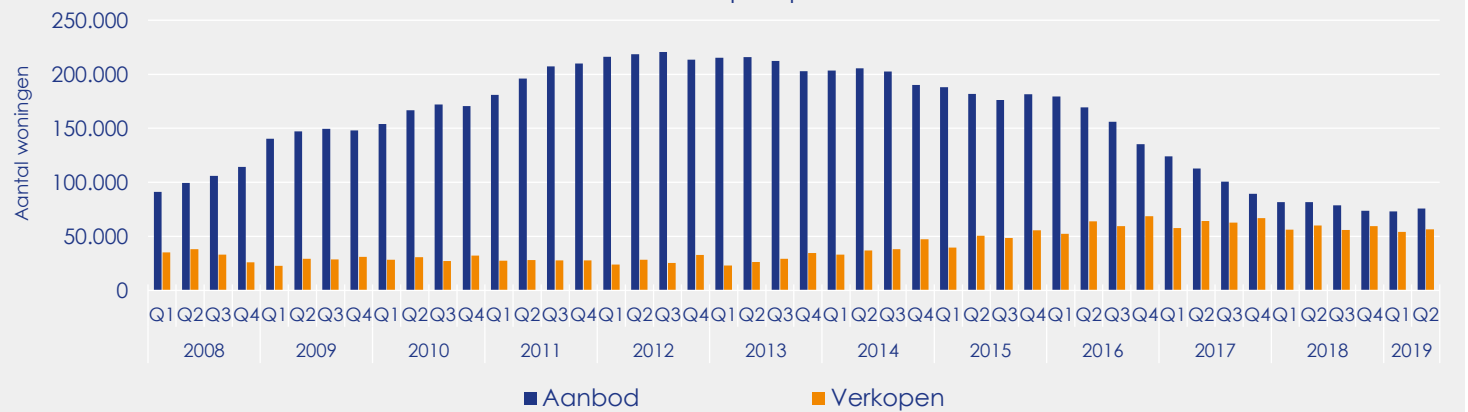
Aanbod en verkopen naar woningtype



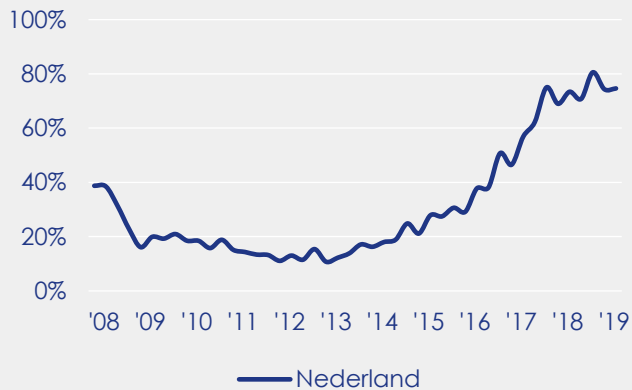
Aanbod en verkopen naar woninggrootte



Aanbod en verkopen per kwartaal

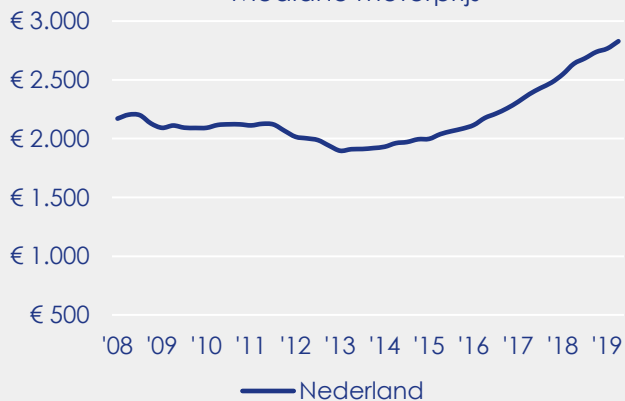


Markratio



Markratio	75%
Mediane looptijd	42 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

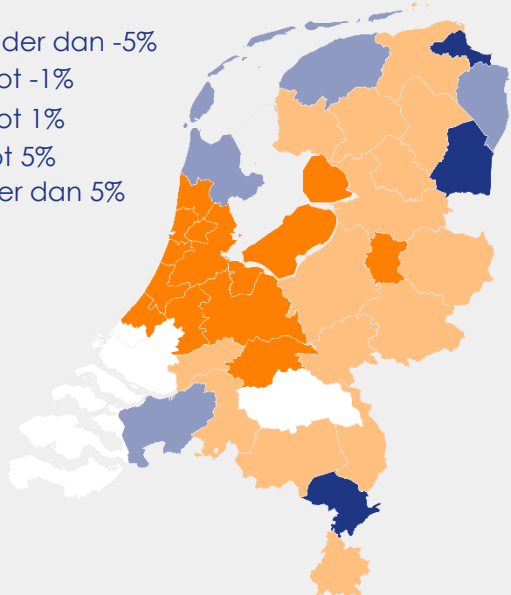
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 307.000
Mediane meterprijs	€ 2.825
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.525
Woonhuis per m ²	€ 2.550

Woningaanbod t.o.v. vorig kwartaal

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



Regiostatistieken

Inwoners	17.181.100
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.857.900
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

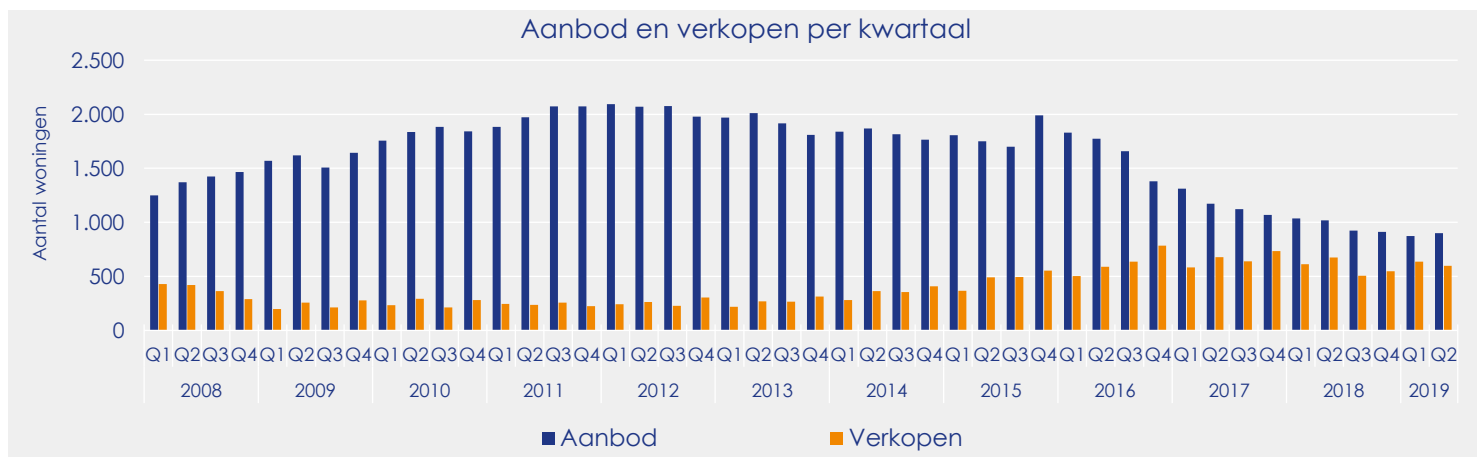
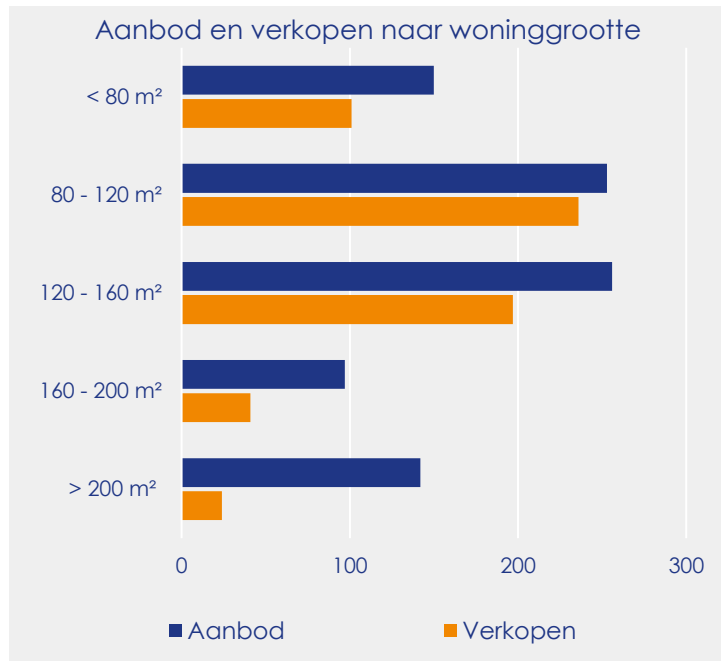
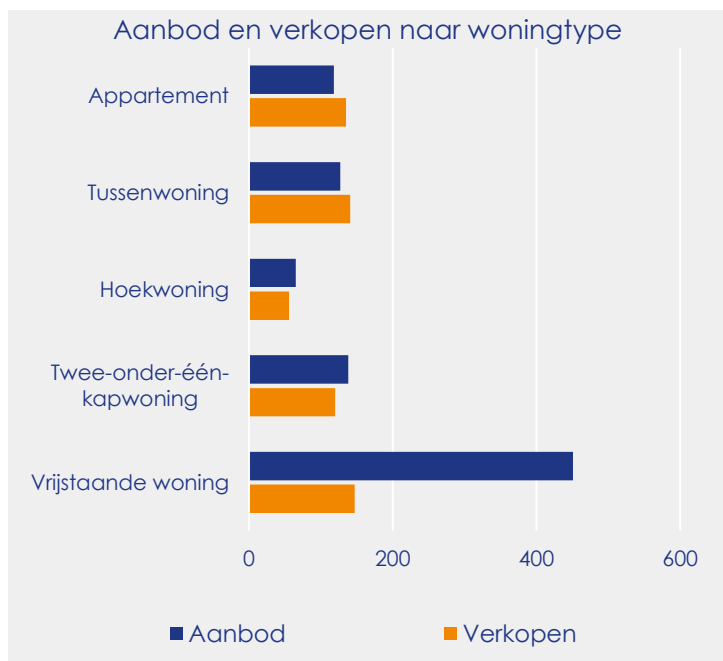
Marktbeeld

De gemiddelde verkooptijd was nog niet eerder zo kort in Apeldoorn. De woningen die in het tweede kwartaal van 2019 verkocht zijn, stonden gemiddeld slechts 37 dagen te koop. Vanaf het begin van de meting in 2008 is nog nooit een dergelijk korte tijd geweest tussen het in aanbod komen van een woning en de verkoop. Ook ten opzichte van het landelijk gemiddelde is de looptijd in Apeldoorn kort. Het afnemende aanbod van ruim een tiende in het tweede kwartaal van 2019 beperkt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers. Om toch een woning te kunnen bemachtigen moeten huishoudens sneller overgaan tot aankoop. Woningzoekers in Apeldoorn hebben bovendien veel concurrentie, in totaal staan er ruim 15.500 serieuze zoekers geregistreerd op het aanbodplatform Funda. Het is te verwachten dat veel woningzoekers afhaken door deze grote concurrentie om steeds minder woningen. Als gevolg hiervan neemt het aantal woningverkoppen in Apeldoorn zienderogen af. Evenals bij het aanbod worden er ruim een tiende minder woningen verkocht dan een jaar geleden. De sterkste terugval van de verkopen vond plaats bij

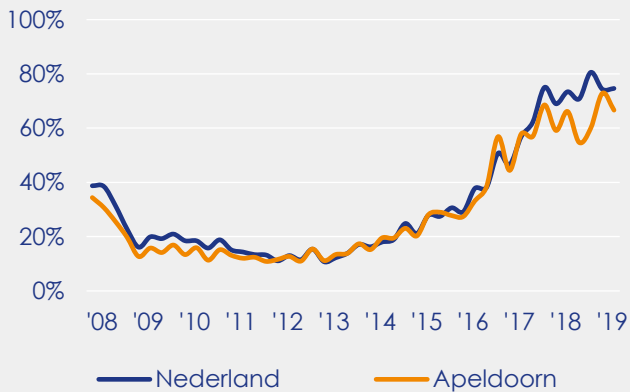
tussenwoningen, ruim een kwart minder woningen van dit type zijn verkocht in de afgelopen drie maanden.

Woningprijzen

De prijs per vierkante meter is in het tweede kwartaal van 2019 met slechts 6% toegenomen in Apeldoorn. De kortere looptijden hebben geen sterke verhoging van het prijsniveau tot gevolg gehad. De prijsontwikkeling toont juist een tegenovergestelde ontwikkeling, in het afgelopen jaar is de prijstoename aan het afzakken in Apeldoorn. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers hierdoor gemiddeld € 2.500 voor een vierkante meter woonruimte. Woningen zijn zo nog relatief betaalbaar ten opzichte van Zwolle, de meterprijs ligt in die gemeente gemiddeld € 200 hoger. In Deventer zijn kopers echter ruim goedkoper uit, een vierkante meter kost hier slechts € 2.225.

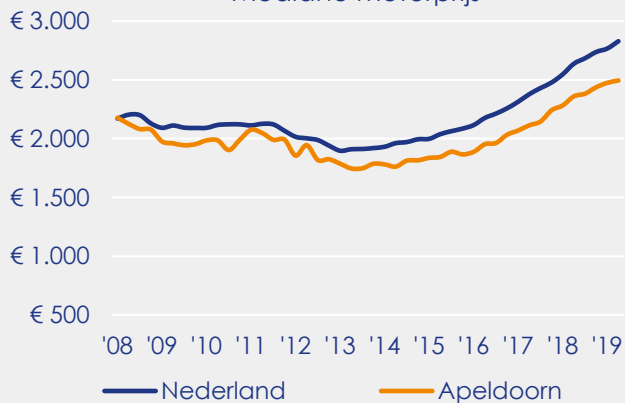


Markratio



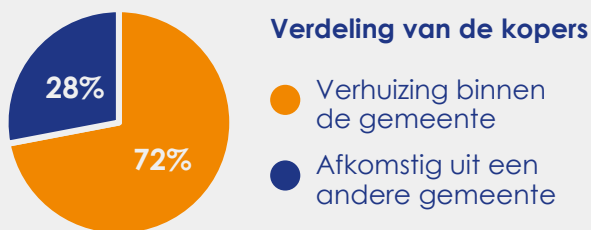
Markratio	67%
Mediane looptijd	37 dagen
Verskil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	8%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 276.000
Mediane meterprijs	€ 2.500
Verskil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.475
Woonhuis per m ²	€ 2.500

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

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

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	161.200
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	72.100
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	76.100
Woningvoorraad	
Koopwoningen	60%
Particuliere huurwoningen	11%
Sociale huurwoningen	28%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

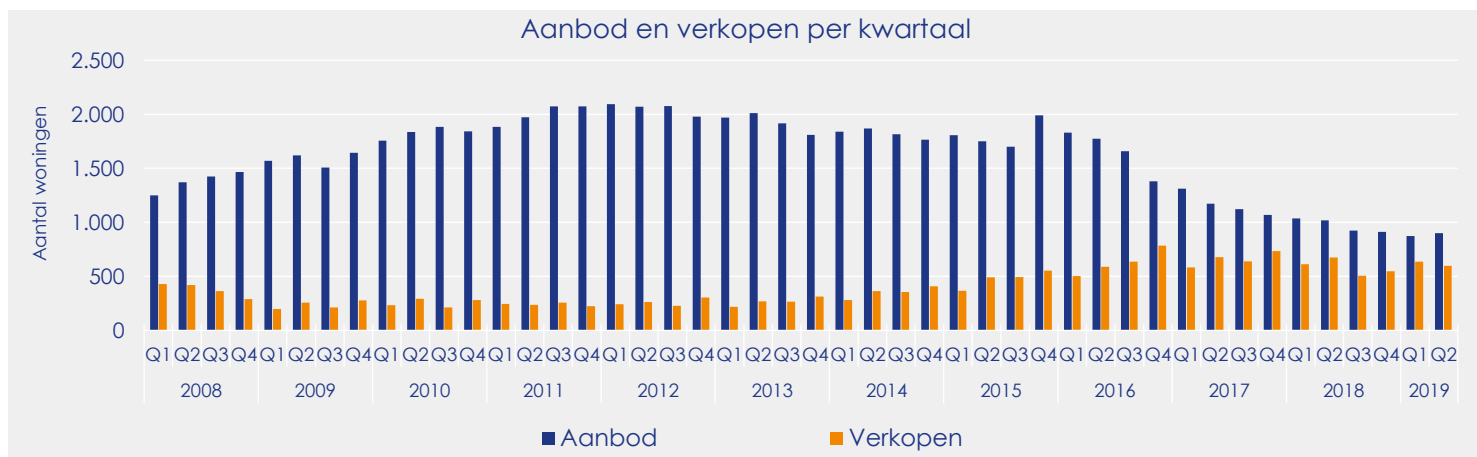
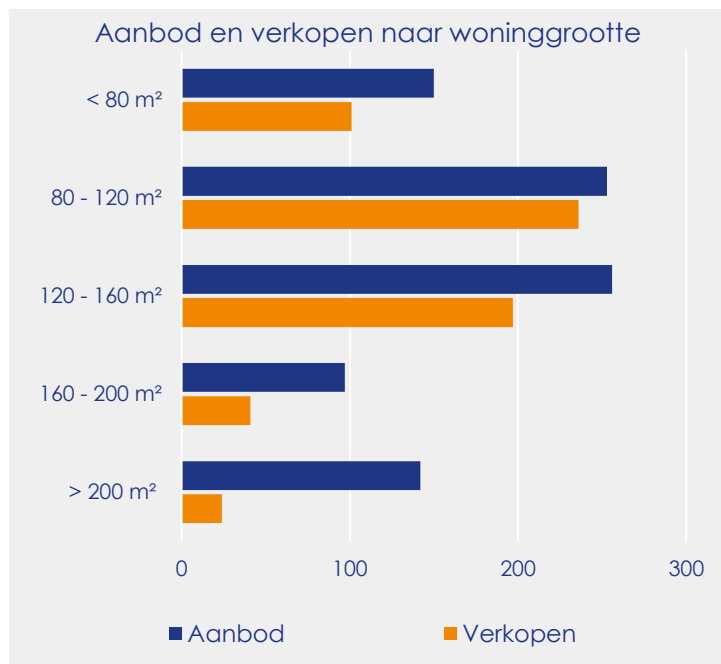
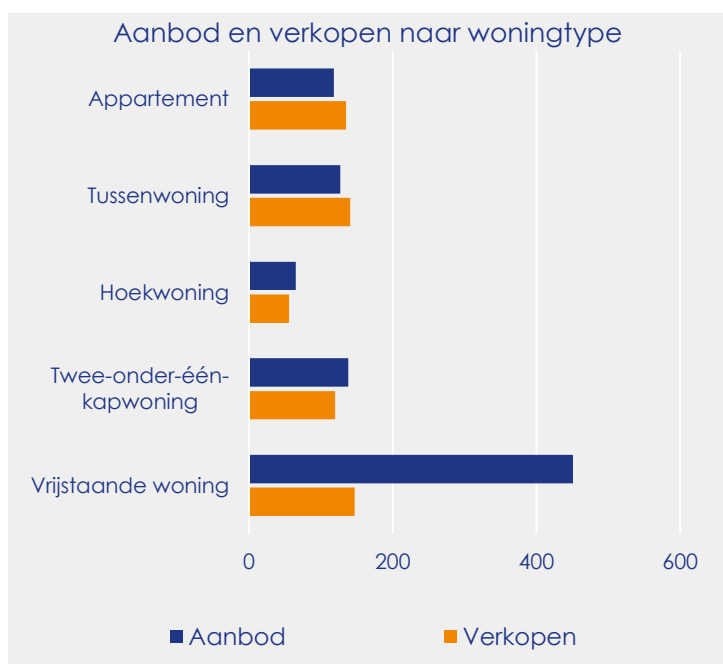
Marktbeeld

In de gemeente Deventer is sprake van een afname van het aantal woningverkopten. In het tweede kwartaal van 2019 wisselden slechts 321 woningen van eigenaar, ten opzichte van vorig jaar een daling van 6%. Deze daling heeft plaatsgevonden omdat per 1 april 2019 minder dan 300 woningen te koop stonden. Hiermee werd het laagste punt bereikt sinds het begin van de meting in 2008. Het gebrek aan geschikt aanbod heeft daardoor direct een effect gehad op de verkoopaantallen, huishoudens ondervonden in het afgelopen kwartaal moeite om een geschikte woning te vinden in het beperkte aantal te koop staande woningen. De verwachtingen zijn echter positief. Het woningaanbod is sterk uitgebreid vanuit de nieuwbouw, ruim vier keer zo veel nieuwbouwwoningen worden aangeboden in deze gemeente vergeleken met hetzelfde kwartaal vorig jaar. Dit is goed nieuws voor de ruim 9.000 woningzoekers die geregistreerd staan op het aanbodplatform Funda. Het merendeel van het huidige nieuwbouwaanbod zijn 23 appartementen in de oude koloniale landbouwschool in Deventer die wordt getransformeerd tot project Nieuwlarenstein. Hoewel deze toevoegingen verlichting kunnen brengen in deze krappe woningmarkt, bestaat er een mismatch tussen

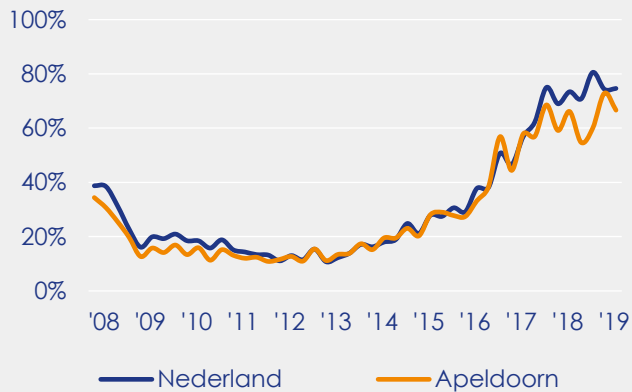
de gevraagde woningtype en het nieuwbouwaanbod. Van de 9.000 woningzoekers zijn nog geen 900 huishoudens op zoek naar een appartement in Deventer. De verwachte toename van de transacties zal waarschijnlijk grotendeels voortkomen uit huishoudens van buiten de gemeente. In 2019 is al zichtbaar dat een groter aandeel huishoudens van buiten de gemeente een woning in Deventer koopt. Ruim een derde van de verkochte woningen wordt betrokken door een huishouden van buiten de gemeente, in 2016 was dit aandeel nog iets meer dan een kwart.

Woningprijzen

Een andere verklaring voor de toegenomen instroom van huishoudens van buiten de gemeente is het nog altijd lage prijsniveau in Deventer. Een vierkante meter woonruimte kost in deze gemeente gemiddeld € 2.225, de prijzen liggen daarmee in Deventer nog ruim een kwart onder het landelijk gemiddelde. Ook ten opzichte van het nabijgelegen Zwolle kost een vierkante meter woonruimte ruim € 450 minder in Deventer en € 275 minder dan in Apeldoorn.

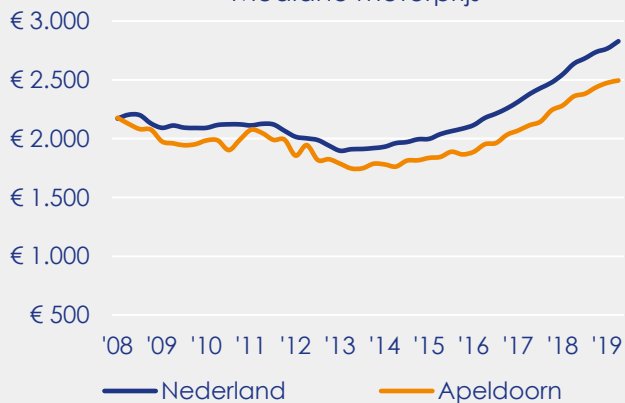


Markratio



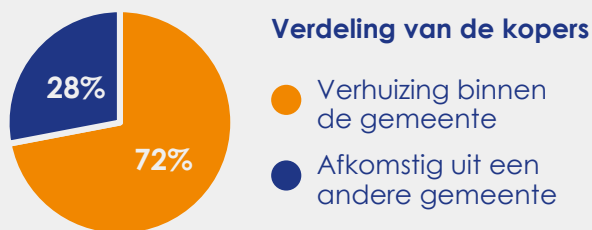
Markratio	92%
Mediane looptijd	29 dagen
Verschil op jaarbasis	-1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	13%
Nieuwbouw in de verkopen	3%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 250.250
Mediane meterprijs	€ 2.225
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 1.950
Woonhuis per m ²	€ 2.300

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Olst-Wijhe **4%**
2. Voorst **2%**
3. Utrecht **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	99.700
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	45.800
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	48.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	55%
Particuliere huurwoningen	14%
Sociale huurwoningen	31%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

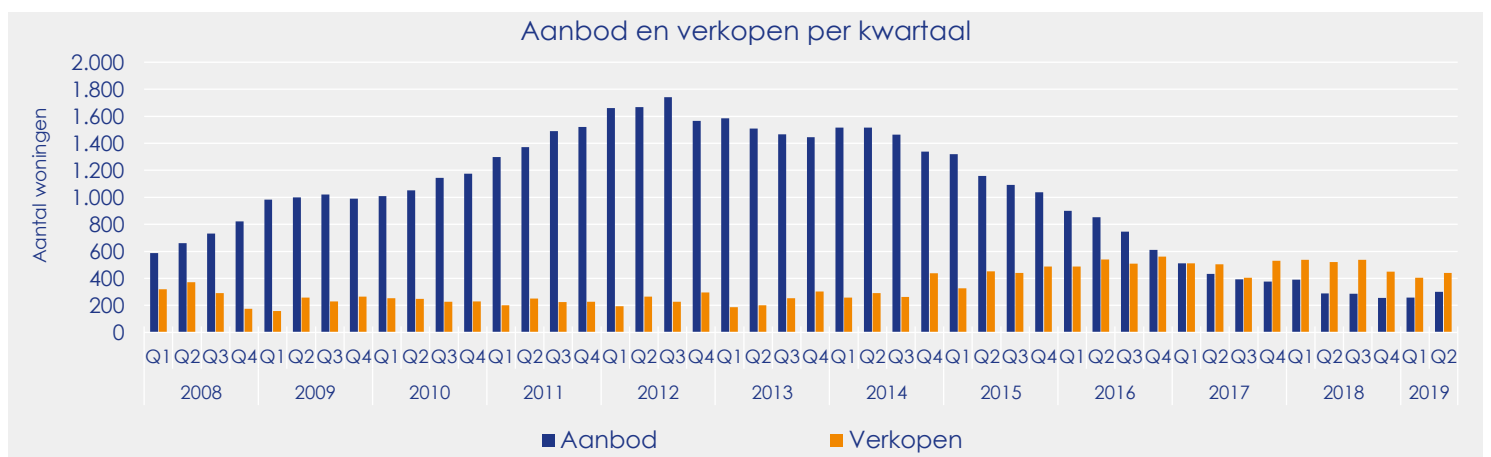
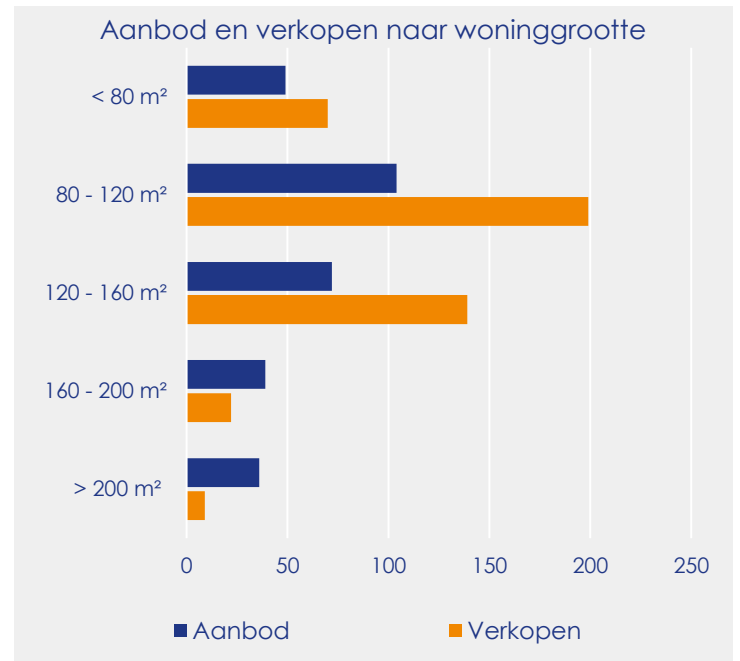
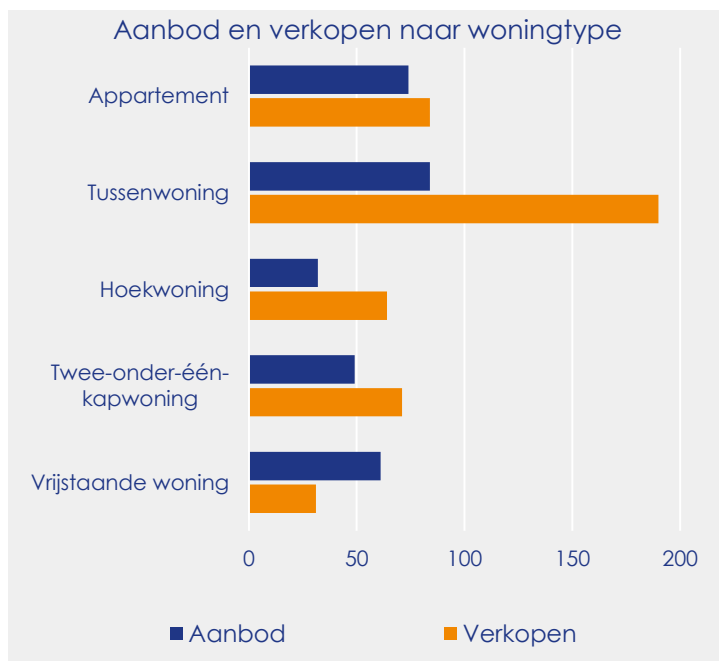
Marktbeeld

Hoewel het beschikbare woningaanbod in Zwolle op het hoogste niveau staat in een jaar tijd, blijven het aantal transacties haken op een laag niveau. Slechts 440 woningen zijn in de afgelopen drie maanden verkocht via Funda, aanzienlijk lager dan het gemiddelde van 511 verkochte woningen op kwartaalbasis in 2018. Hoewel de marktdruk op een lager niveau uitkomt door de afname van de transacties, blijft de onderliggende vraag groot. Dit blijkt al uit het feit dat ruim 13.800 serieuze zoekers in Zwolle geregistreerd staan op aanbodplatform Funda. De vraag naar woningen in Zwolle komt niet alleen van huishoudens die reeds in de gemeente gevestigd zijn. Het aandeel woningen dat door Zwollenaren aangekocht wordt is al jaren op rij aan het dalen. In 2014 werd nog 77% van de woningen gekocht door een huishoudens dat verhuisde binnen Zwolle. In 2019 is dit aandeel teruggelopen naar 66%. Vooral huishoudens uit onder andere Groningen, Amsterdam en Utrecht weten de Zwolse woningmarkt goed te vinden. Zo kwam er in 2014 minder dan een procent van de woningkopers oorspronkelijk uit Utrecht, in 2019 is dit

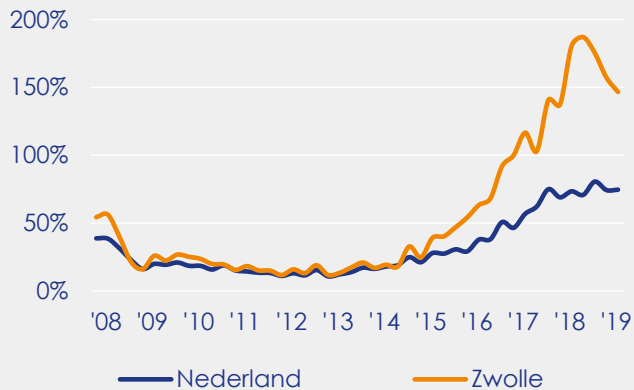
aandeel reeds opgelopen naar bijna twee procent. Het prijsverschil tussen de woningmarkt van Utrecht en Zwolle, bijna € 80.000 per woning, verklaart de verschuiving van huishoudens.

Woningprijzen

De grote toestroom van huishoudens uit de grote steden in de Randstad hebben een stuwend effect op het prijsniveau van woningen in Zwolle. In een jaar tijd is een vierkante meter woonruimte 9% meer waard geworden. Woningkopers betaalden in deze gemeente een jaar geleden nog geen €2.500 voor een vierkante meter, in het afgelopen kwartaal bereikte de woningprijzen een voorlopig hoogtepunt van bijna € 2.700 per vierkante meter. Uit de hoge prijzen blijkt al dat Zwolle nog altijd een krappe woningmarkt heeft, dit wordt bevestigd door de verdere afname van de looptijden. Gemiddeld staat een woning slechts 21 dagen te koop. De Overijsselse hoofdstad heeft hiermee de kortste gemiddelde looptijd van alle Nederlandse gemeenten met meer dan 100.000 inwoners.

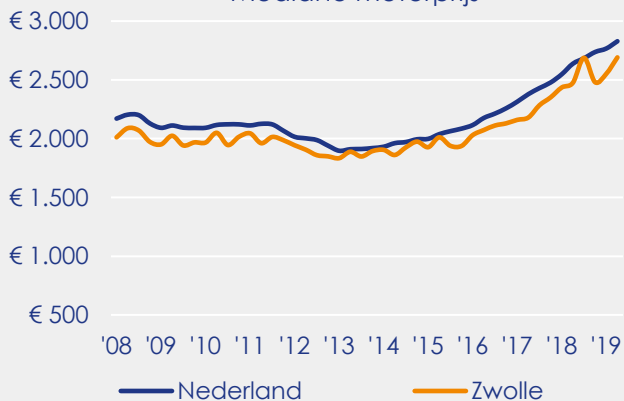


Markratio



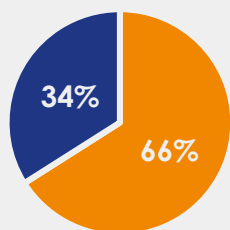
Markratio	147%
Mediane looptijd	21 dagen
Verschil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	10%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 281.750
Mediane meterprijs	€ 2.700
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 2.800
Woonhuis per m ²	€ 2.650

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 woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	126.100
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	28%
45 tot 65 jaar	25%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	58.500
Eenpersoonshuishoudens	41%
Huishoudensprognose 2030	65.200
Woningvoorraad	
Koopwoningen	53%
Particuliere huurwoningen	14%
Sociale huurwoningen	33%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

**Boek & Offermans
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
utrecht@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist en Woudenberg)

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
ooms.com
(ook in o.a. Dordrecht)

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

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