

Apeldoorn, Deventer, Zwolle en omgeving

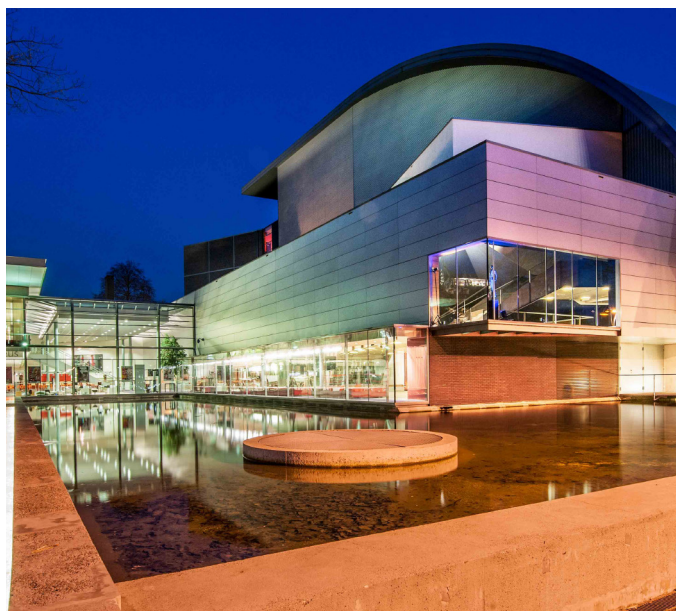


Apeldoorn
Brummen
Dalfsen
Deventer
Epe
Kampen
Raalte
Voorst
Zwolle
En andere gemeenten

Sprekende Cijfers Woningmarkten

Apeldoorn

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2015, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Apeldoorn is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.650 per m² voor een appartement en € 3.390 per m² voor een woonhuis.
- Starters zijn ondergemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2022 is 34% van de kopers een starter, dit is minder dan het landelijke gemiddelde van 40%.



Aanbod eind van het kwartaal



481

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 135 verkopen minder dan vorig jaar.

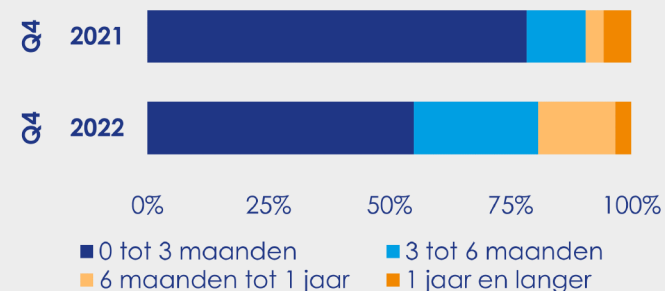
635

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 41 woningen minder dan drie maanden eerder.

Nieuw in aanbod gekomen woningen



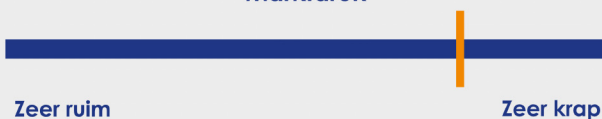
Aanbod naar looptijd



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Mediane verkooptijd in dagen



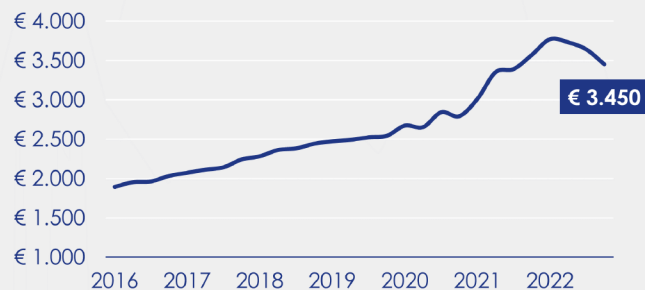
€ 394.000

Gemiddelde verkoopprijs

-3%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

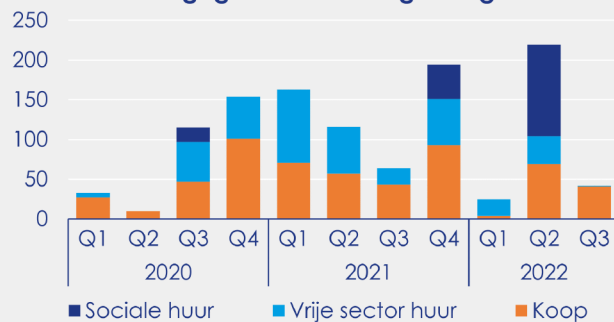
Gemiddelde verkoopprijs per m²



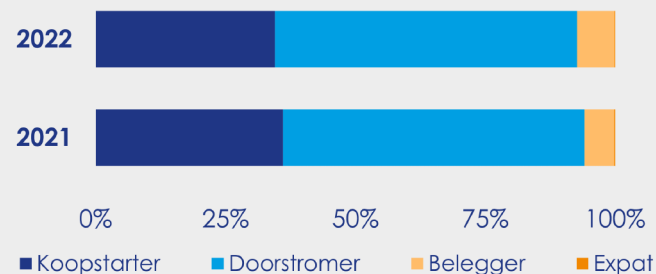
Dynamiek nieuwbouwwoningen



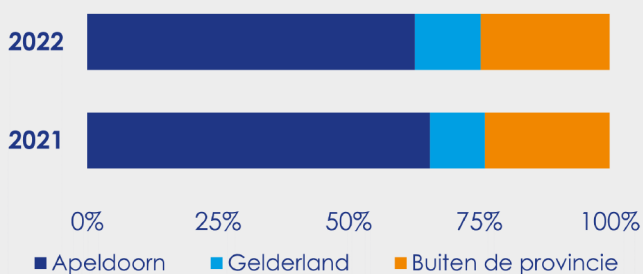
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Brummen

- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen heeft het hoogste punt bereikt in drie jaar, aanleiding voor deze stijging is de teruggelopen verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 36% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Kopers in Brummen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.090 meer dan drie jaar geleden.
- Op de woningmarkt van Brummen is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in 2022 heeft maar liefst 72% van de kopers een koopwoning achtergelaten.



Aanbod eind van het kwartaal



61

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

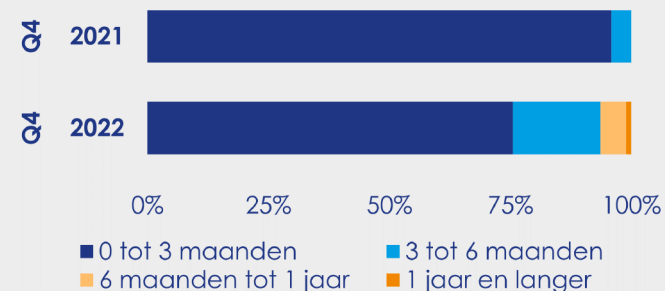
94

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 14 woningen meer dan drie maanden eerder.

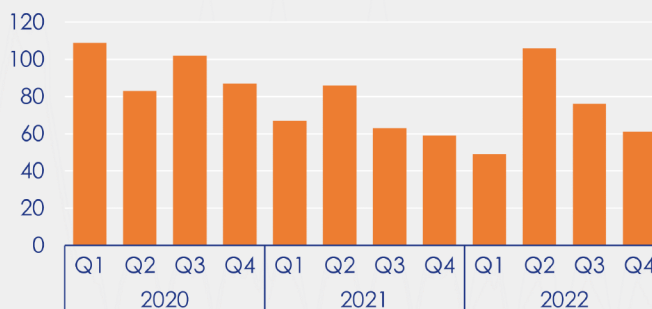
Nieuw in aanbod gekomen woningen



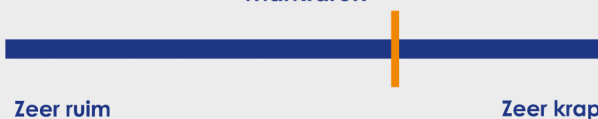
Aanbod naar looptijd



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Mediane verkooptijd in dagen



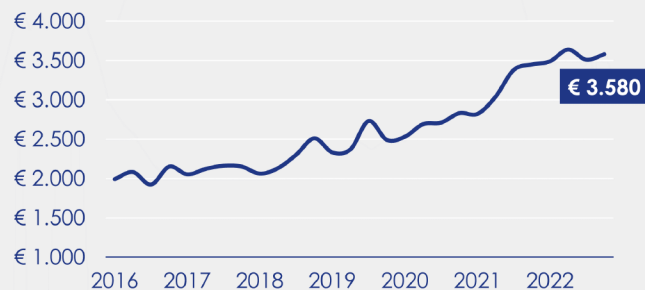
€ 515.000

Gemiddelde verkoopprijs

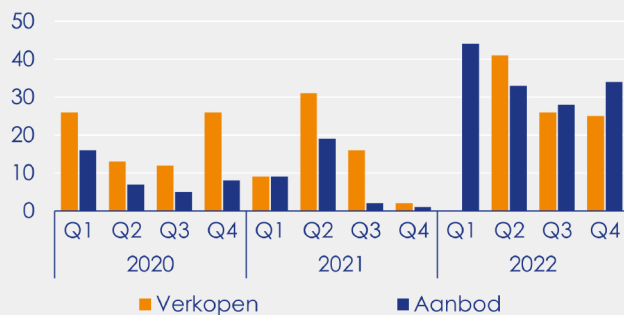
4%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

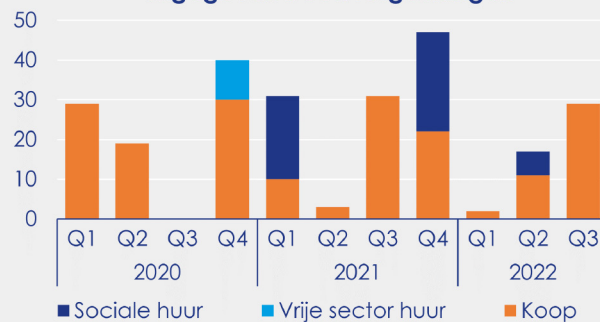
Gemiddelde verkoopprijs per m²



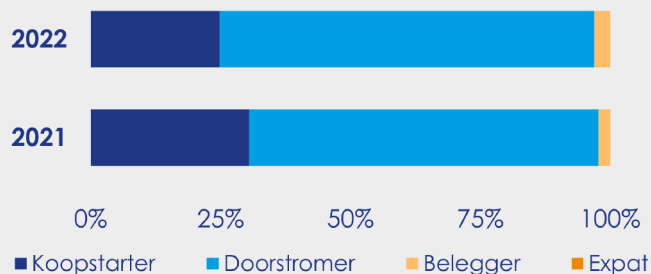
Dynamiek nieuwbouwwoningen



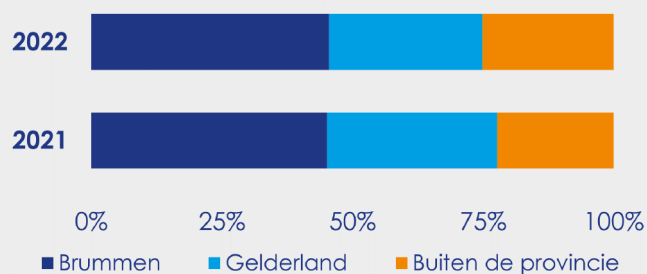
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Dalfsen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2015, de aanleiding voor deze daling is de aanhoudend hoge marktdruk in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft 20% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Dalfsen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.030 meer dan drie jaar geleden.
- Op de woningmarkt van Dalfsen is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in 2022 heeft maar liefst 66% van de kopers een koopwoning achtergelaten.



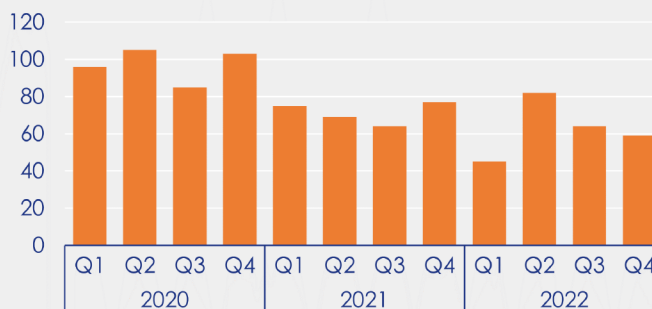
Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



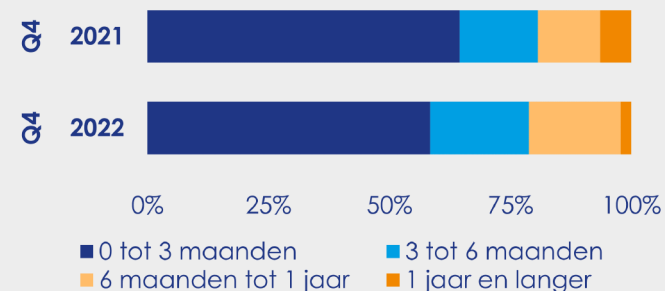
59

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 18 verkopen minder dan vorig jaar.

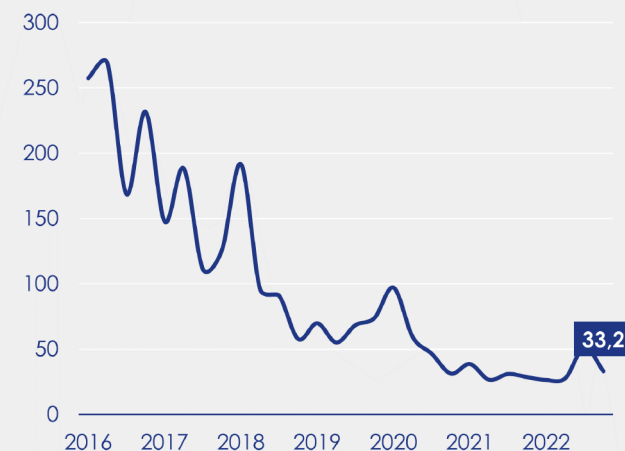
137

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 38 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



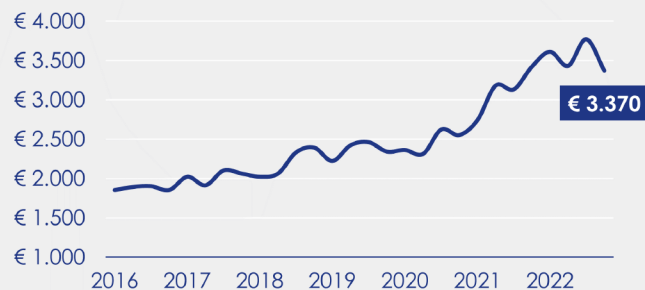
€ 421.000

Gemiddelde verkoopprijs

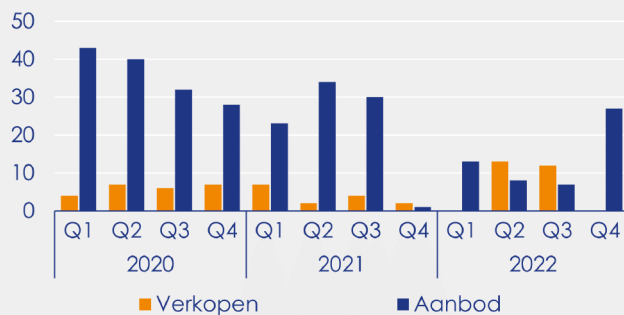
-1%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



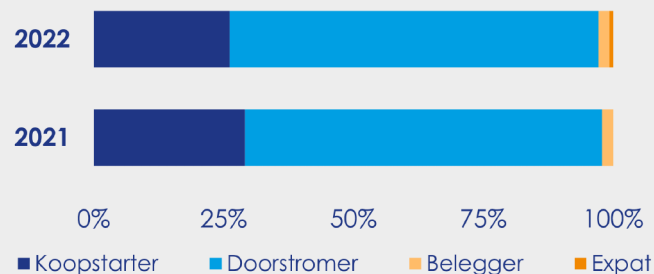
Dynamiek nieuwbouwwoningen



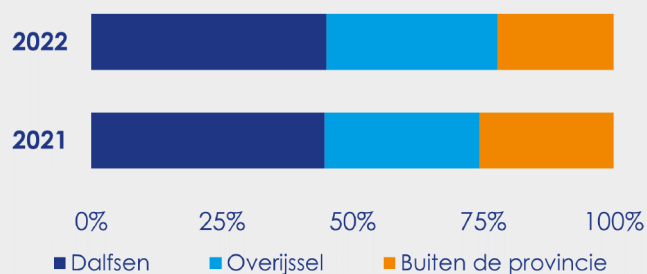
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Deventer

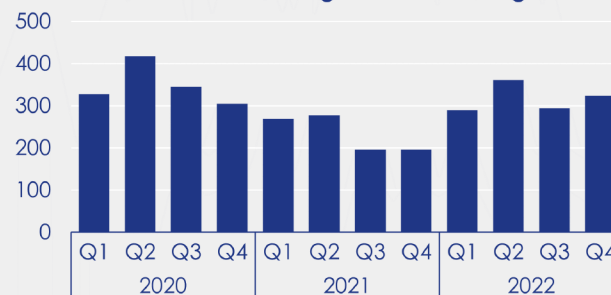
- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 40% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.010 per m² voor een appartement en € 3.350 per m² voor een woonhuis.
- Starters zijn bovengemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2022 is 46% van de kopers een starter, dit is meer dan het landelijke gemiddelde van 40%.



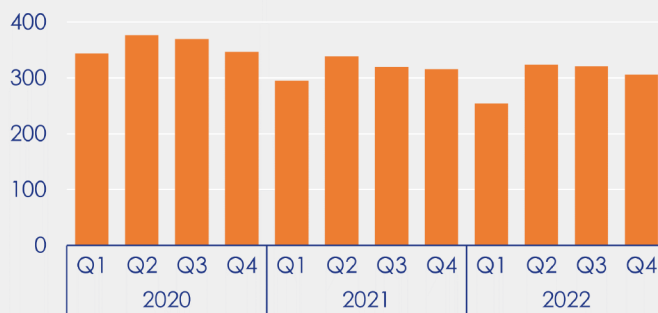
Aanbod eind van het kwartaal



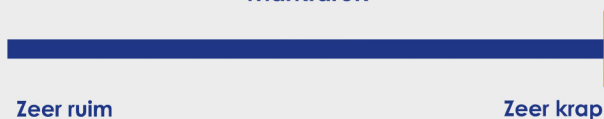
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



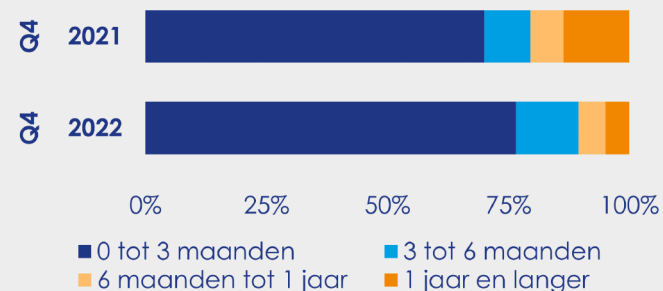
306

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

305

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 92 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



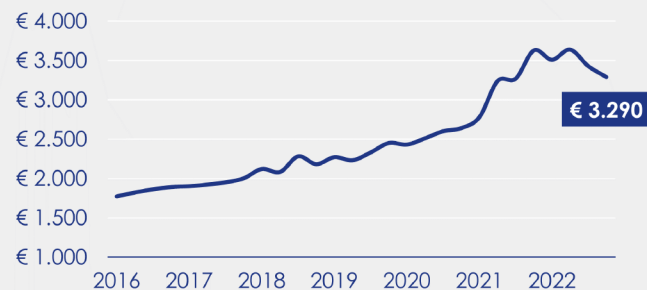
€ 384.000

Gemiddelde verkoopprijs

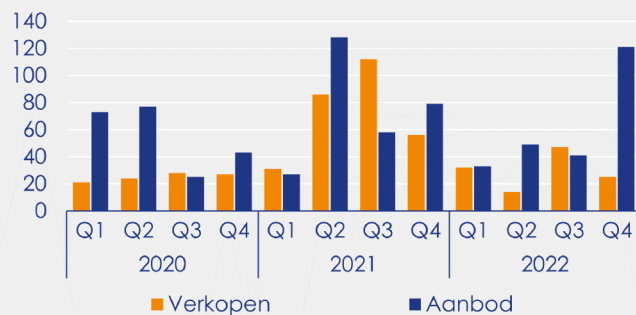
-9%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

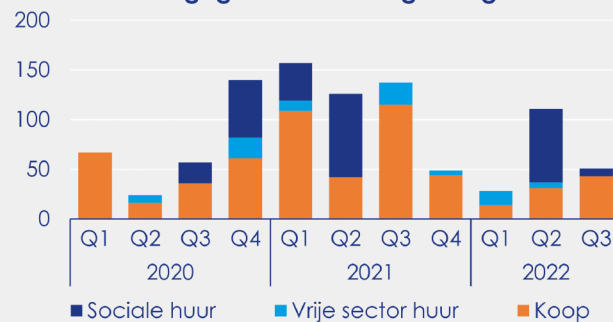
Gemiddelde verkoopprijs per m²



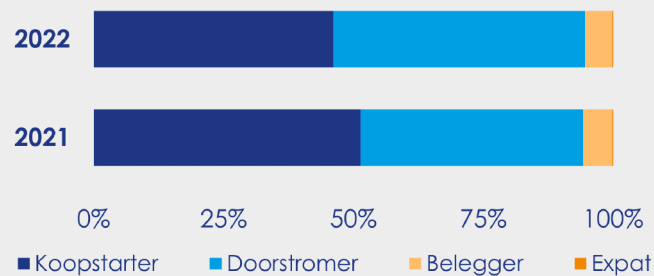
Dynamiek nieuwbouwwoningen



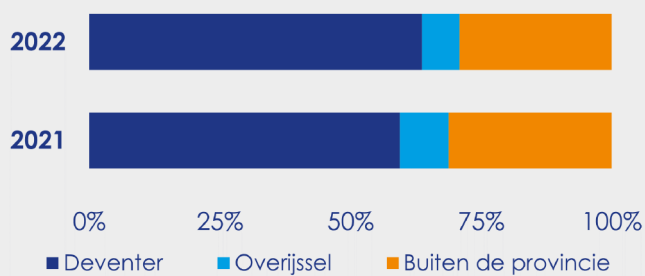
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Epe

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Epe is al ruim drie jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Epe betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.440 meer dan drie jaar geleden.
- Epe is een zeer extern gerichte woningmarkt, maar liefst 51% van de kopers is afkomstig uit een andere gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 34%.



Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



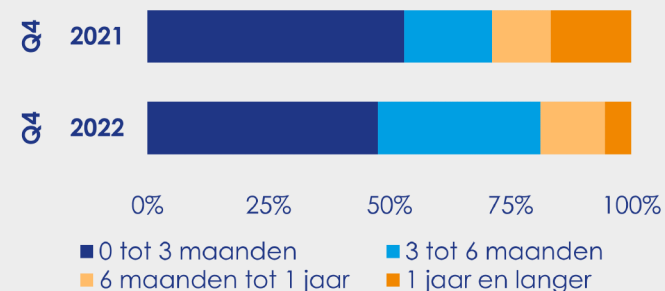
75

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 41 verkopen minder dan vorig jaar.

130

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 14 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



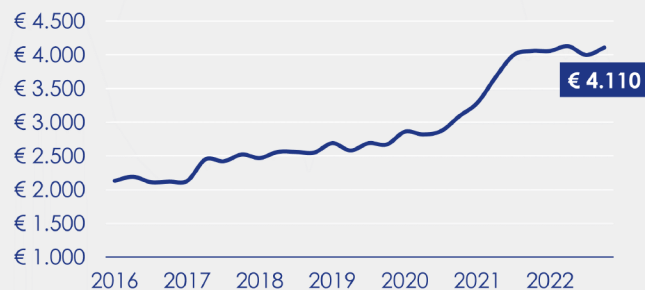
€ 485.000

Gemiddelde verkoopprijs

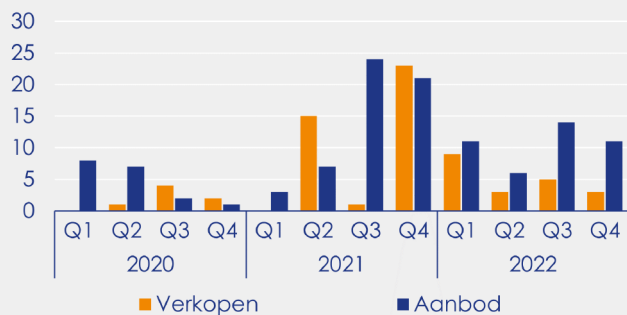
1%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



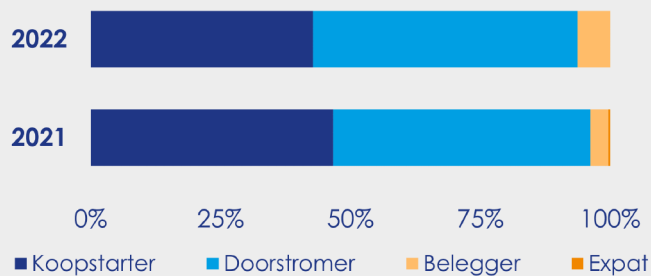
Dynamiek nieuwbouwwoningen



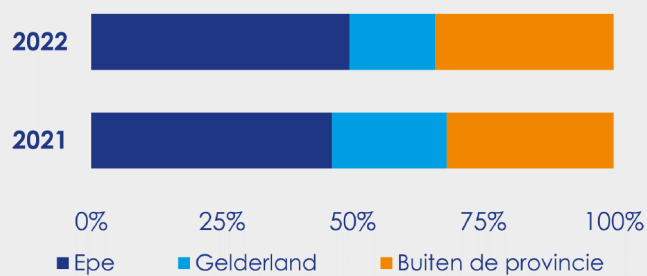
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Hattem

- In de afgelopen drie maanden is het aantal aangeboden woningen met 42% afgenomen, deze daling is een gevolg van het aanhoudende hoge aantal verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 45% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Hattem betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.030 meer dan drie jaar geleden.
- Hattem is een zeer extern gerichte woningmarkt, maar liefst 69% van de kopers is afkomstig uit een andere gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 34%.



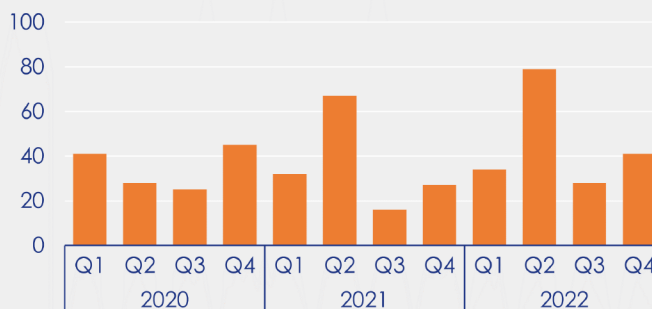
Aanbod eind van het kwartaal



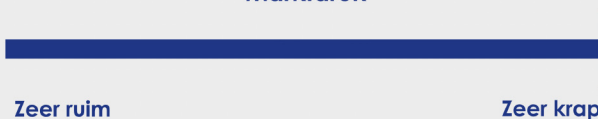
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



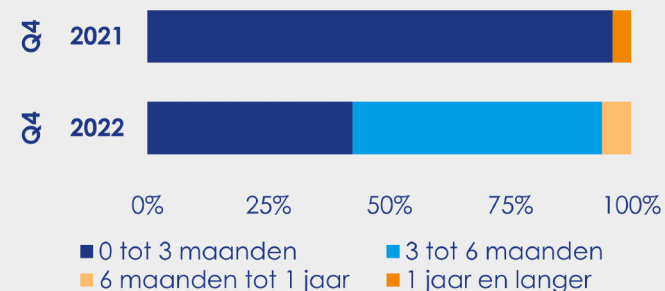
41

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 14 verkopen meer dan vorig jaar.

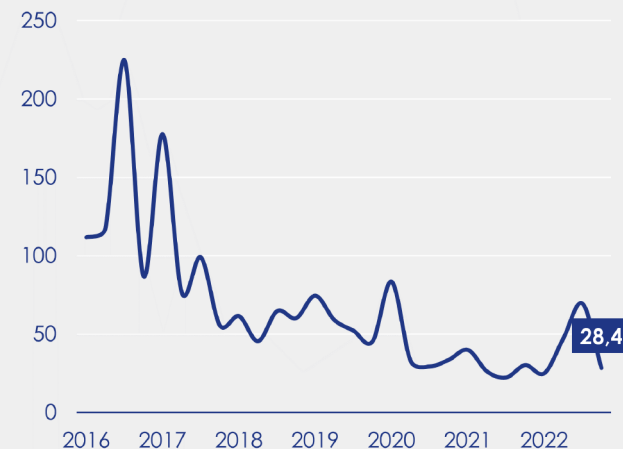
33

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 24 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



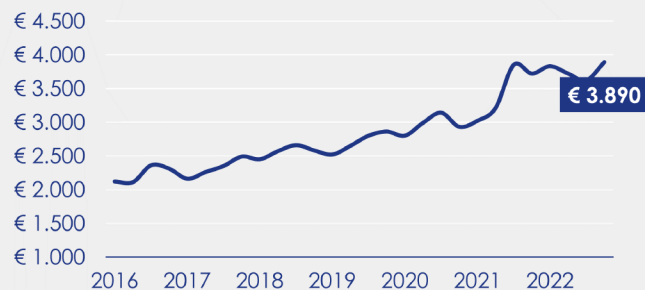
€ 426.000

Gemiddelde verkoopprijs

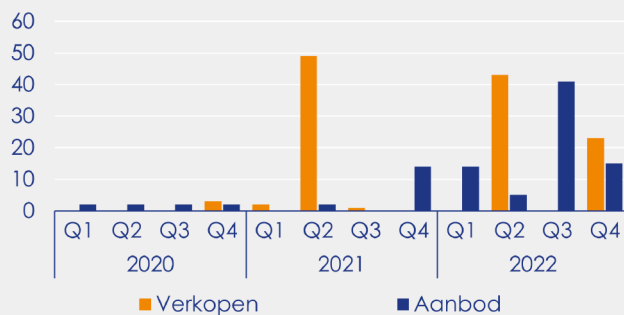
5%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



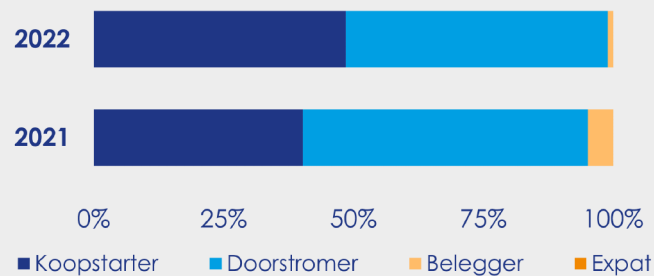
Dynamiek nieuwbouwwoningen



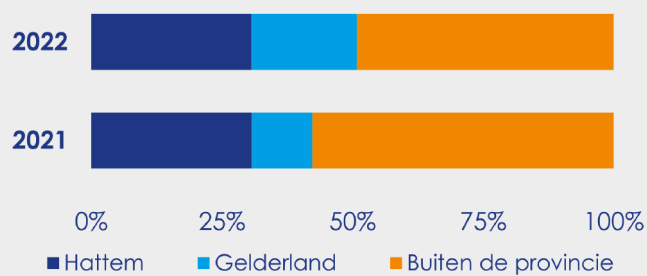
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Kampen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 37% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Kampen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 680 meer dan drie jaar geleden.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2022 is circa 1 op de 8 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 18 kopers.



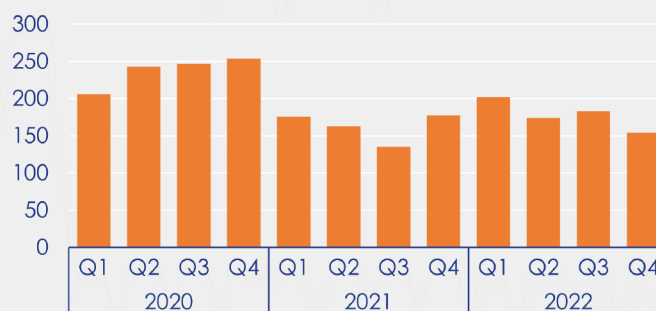
Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



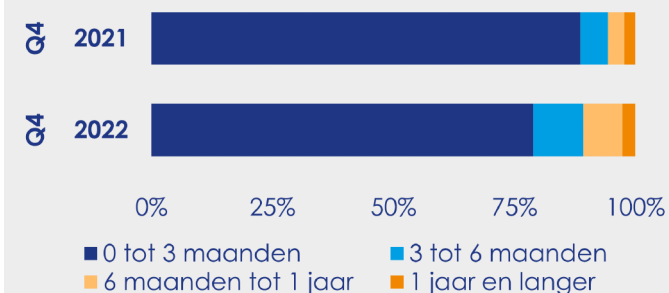
154

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 23 verkopen minder dan vorig jaar.

186

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 67 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



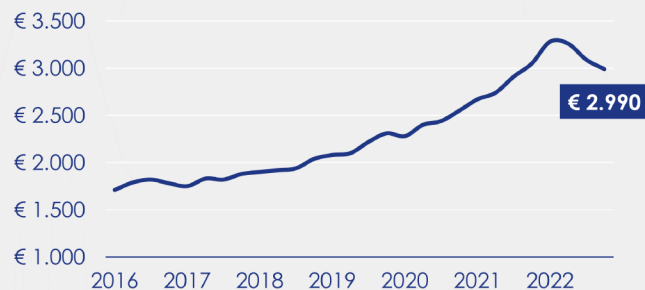
€ 336.000

Gemiddelde verkoopprijs

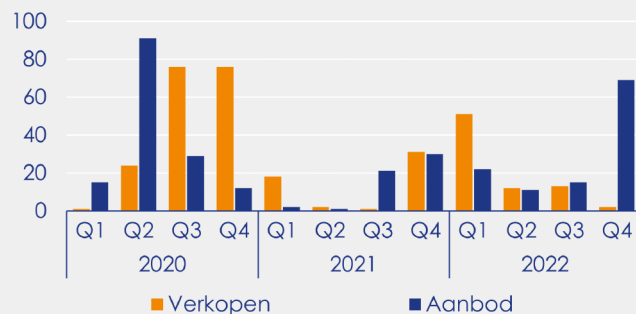
-2%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

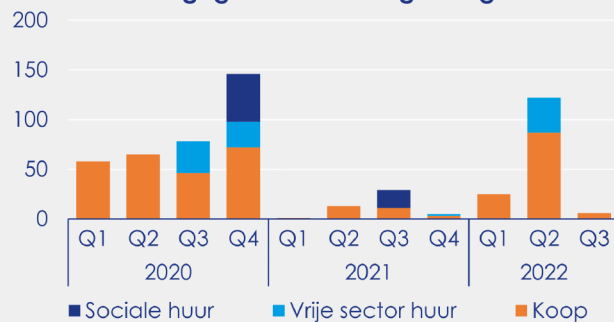
Gemiddelde verkoopprijs per m²



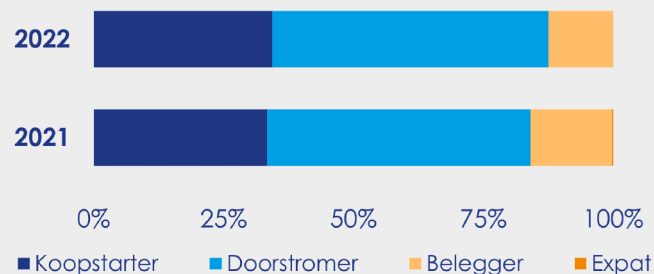
Dynamiek nieuwbouwwoningen



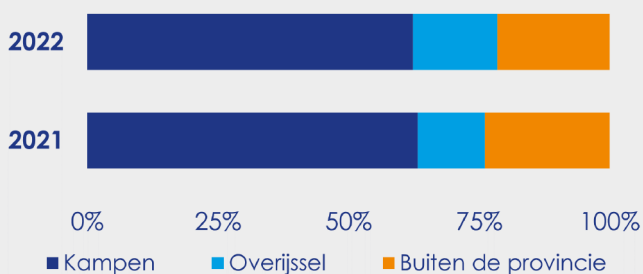
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Olst-Wijhe

- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen heeft het hoogste punt bereikt in bijna drie jaar, aanleiding voor deze stijging is de sterke aanwas aan nieuwbouwwoningen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 31% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Olst-Wijhe betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 770 meer dan drie jaar geleden.
- Op de woningmarkt van Olst-Wijhe is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in 2022 heeft maar liefst 62% van de kopers een koopwoning achtergelaten.



Aanbod eind van het kwartaal



46

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 9 verkopen meer dan vorig jaar.

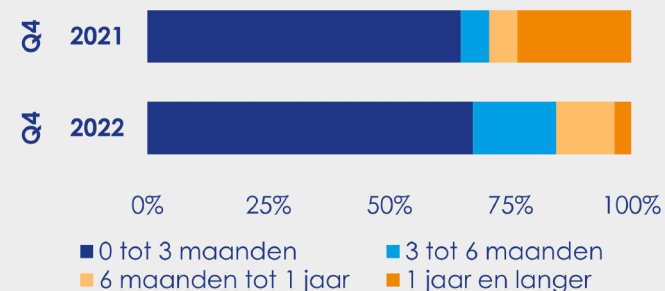
58

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 16 woningen meer dan drie maanden eerder.

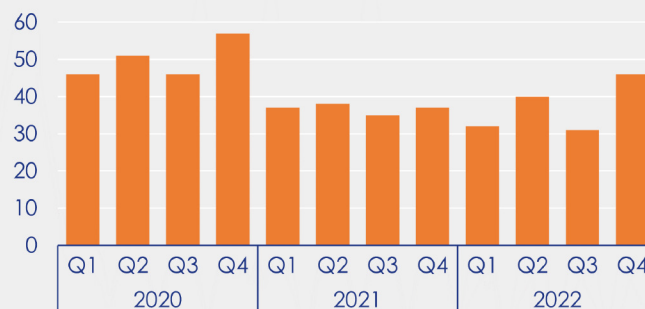
Nieuw in aanbod gekomen woningen



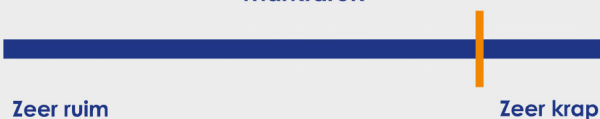
Aanbod naar looptijd



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Mediane verkooptijd in dagen



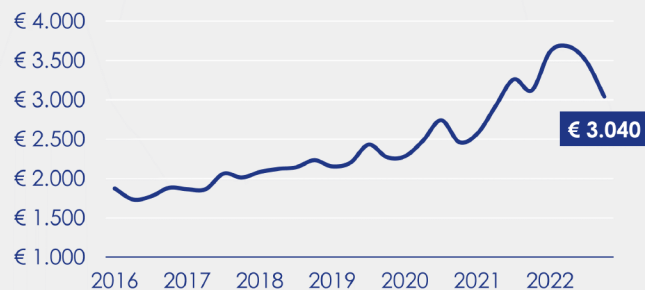
€ 433.000

Gemiddelde verkoopprijs

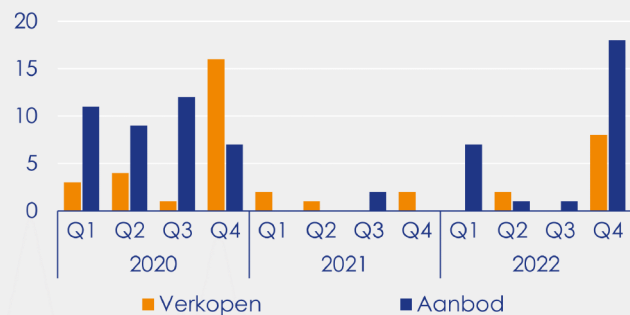
-3%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

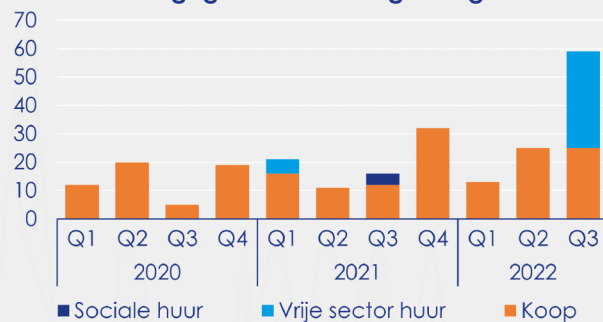
Gemiddelde verkoopprijs per m²



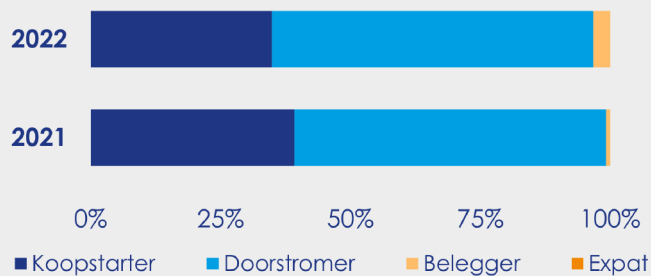
Dynamiek nieuwbouwwoningen



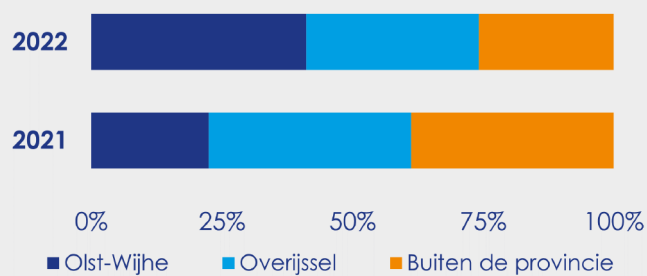
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Raalte

- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen heeft het hoogste punt bereikt in ruim twee jaar, aanleiding voor deze stijging is de teruggelopen verkoopdynamiek.
- In Raalte is al drieënhalf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Raalte betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 760 meer dan drie jaar geleden.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2022 is 37% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.



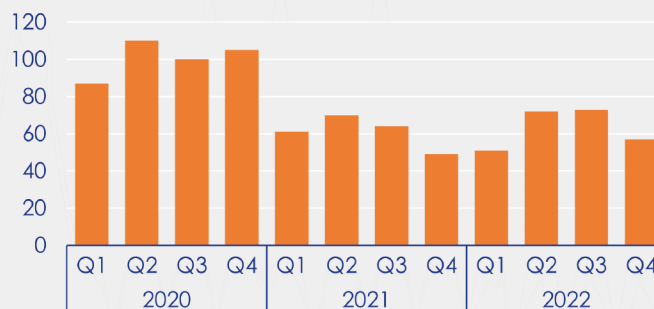
Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



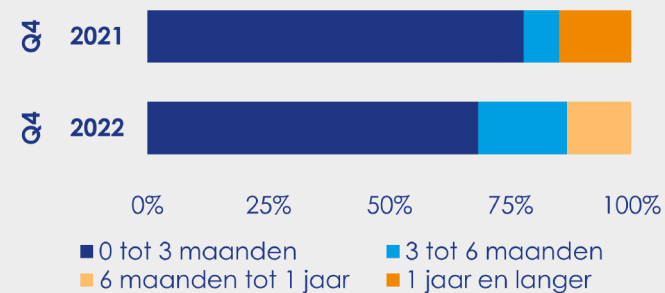
57

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 8 verkopen meer dan vorig jaar.

60

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 12 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



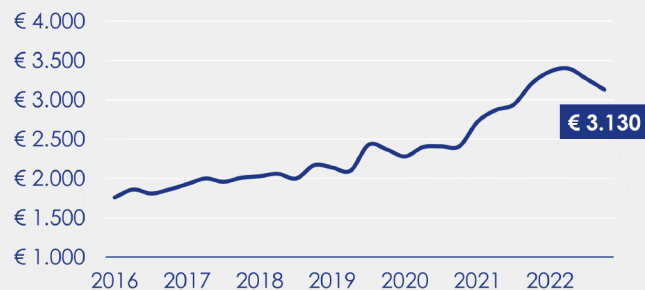
€ 404.000

Gemiddelde verkoopprijs

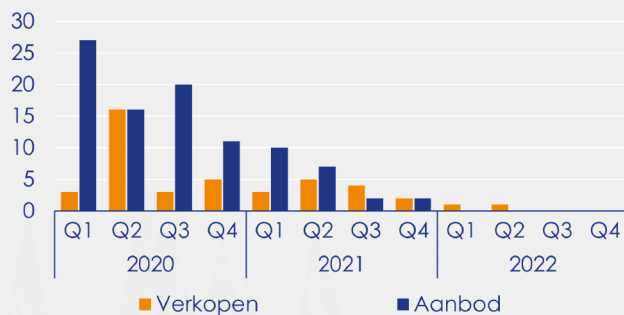
-2%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

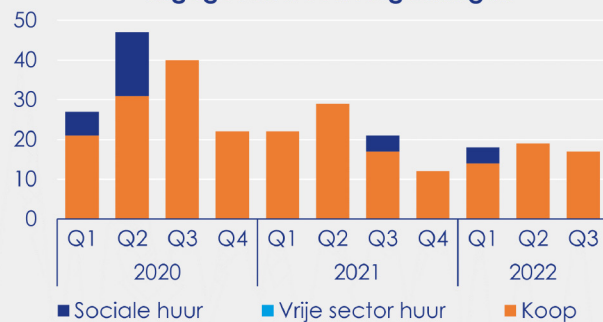
Gemiddelde verkoopprijs per m²



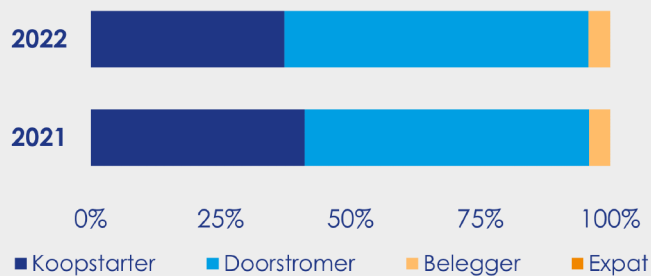
Dynamiek nieuwbouwwoningen



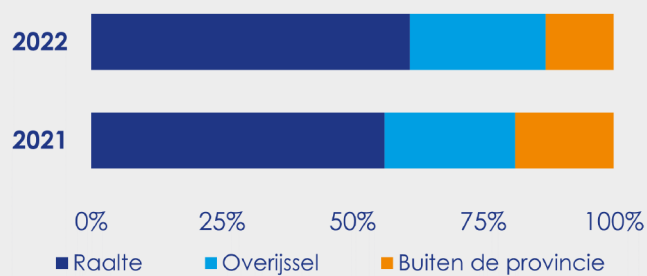
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Voorst

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2012, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Voorst is al drie jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Voorst betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.560 meer dan drie jaar geleden.
- Op de woningmarkt van Voorst is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in 2022 heeft maar liefst 74% van de kopers een koopwoning achtergelaten.



Aanbod eind van het kwartaal



Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



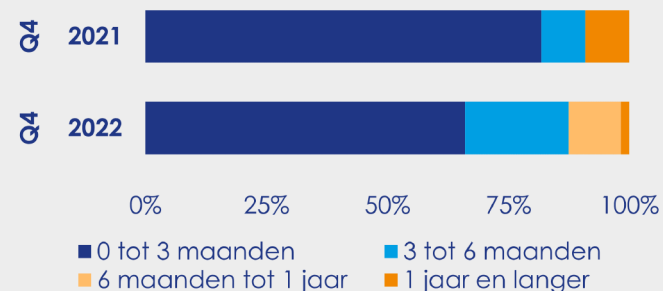
33

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit zijn 9 verkopen minder dan vorig jaar.

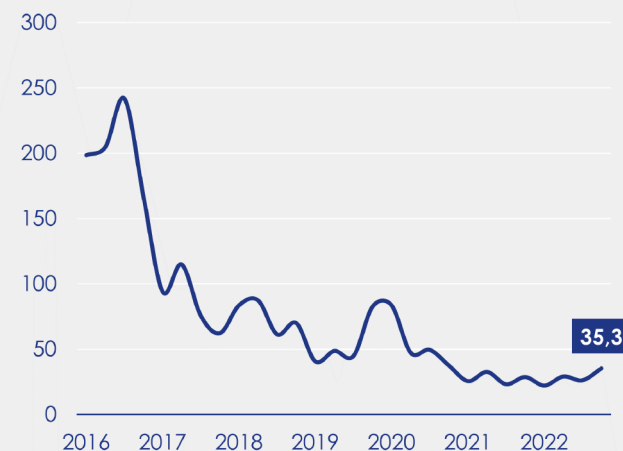
56

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 11 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



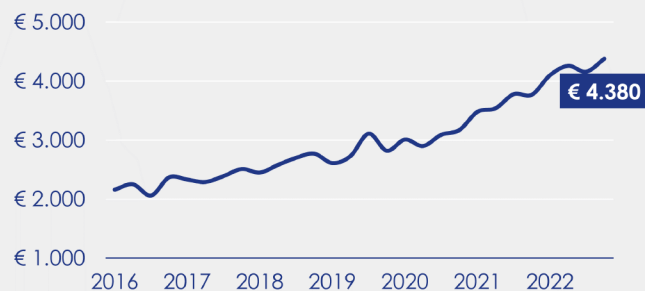
€ 584.000

Gemiddelde verkoopprijs

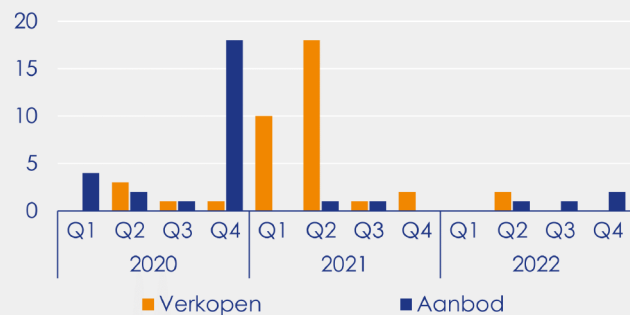
16%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

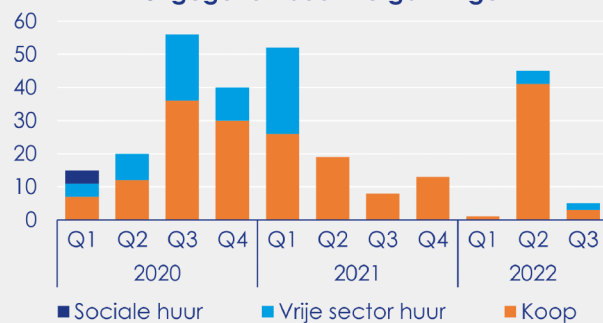
Gemiddelde verkoopprijs per m²



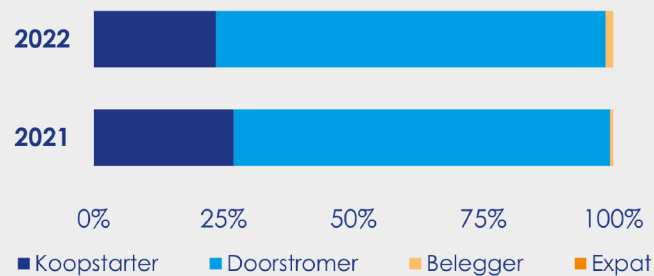
Dynamiek nieuwbouwwoningen



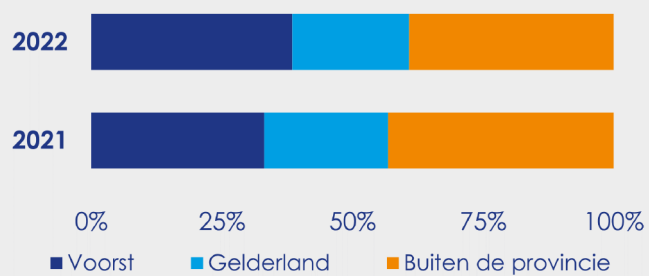
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Zwolle

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 36% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat amper prijsverschil. Kopers betaalden voor zowel een appartement als woonhuis gemiddeld € 3.640 per m².
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2022 is 39% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.



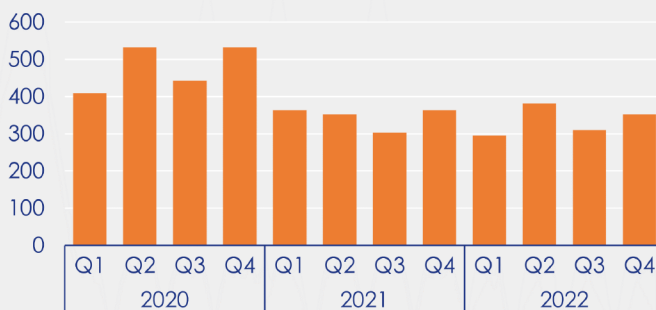
Aanbod eind van het kwartaal



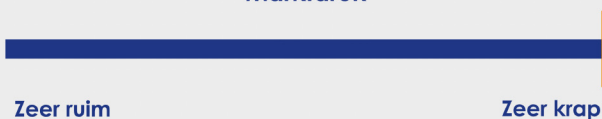
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



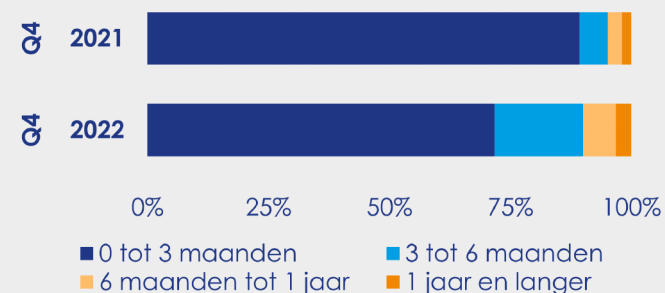
353

Woningen zijn verkocht in Q4 2022, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

343

Woningen staan te koop per 1 januari 2023, dit zijn 33 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



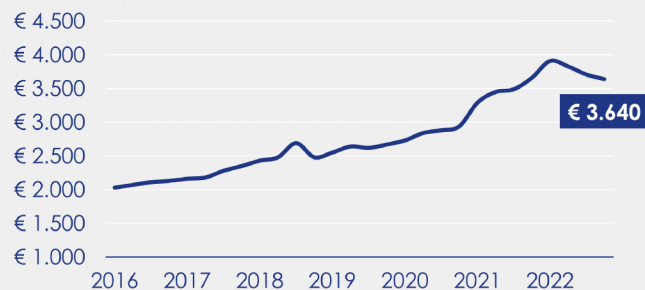
€ 398.000

Gemiddelde verkoopprijs

-1%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

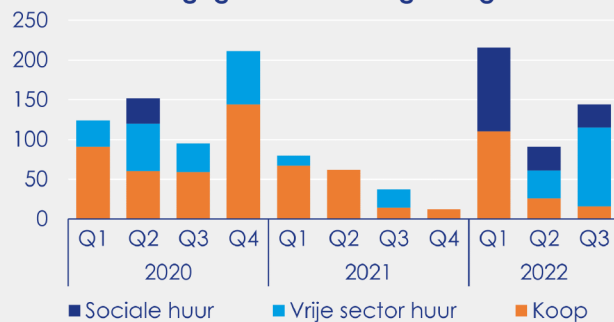
Gemiddelde verkoopprijs per m²



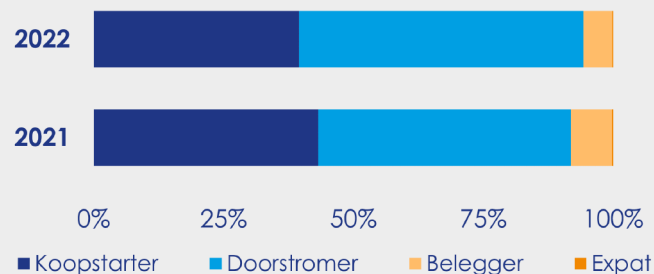
Dynamiek nieuwbouwwoningen



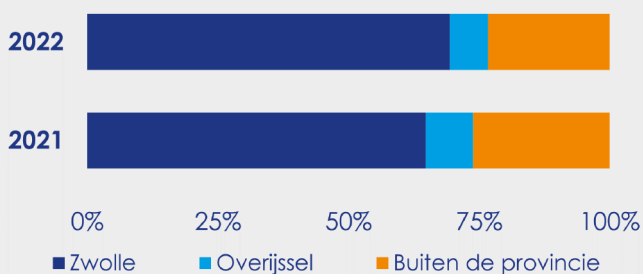
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

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 Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij 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