

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 marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat gedurende 2019 het woningaanbod in Apeldoorn en Zwolle een licht herstel leek te vertonen, maar in de laatste drie maanden van dit jaar is hier een omslag in gekomen. Aan het begin van 2020 staan in beide gemeenten historisch weinig woningen te koop.

Aanbod schiet tekort voor vele woningzoekers

Momenteel staan in Zwolle slechts 230 woningen te koop, terwijl op Funda meer dan 11 duizend woningzoekers staan geregistreerd. In Apeldoorn kunnen zoekers kiezen uit meer woningen, begin januari worden zo'n 700 woningen aangeboden. In deze gemeente zijn alleen ook meer woningzoekers actief, via Funda zijn maar liefst 15 duizend huishoudens serieus op zoek naar een koopwoning.

Minder woningeigenaren zetten hun woning te koop

De forse terugval van het aanbod wordt deels veroorzaakt door een hoog aantal verkopen, maar ook door een gebrek aan aanwas van nieuw aanbod. In de laatste maanden van het jaar hebben minder woningbezitters besloten hun woning te koop te zetten.

Betaalbaarheid op de woningmarkt neemt verder af

Ondanks de krapte is in Apeldoorn een afzwakking van de prijsstoe name zichtbaar. Kopers betalen gemiddeld 5% meer dan een jaar geleden, in 2018 stegen de prijzen nog met 11%. In Zwolle stijgen de prijzen sneller, woningen zijn 9% duurder geworden ten opzichte van vorig jaar. In beide gemeente blijft er zo sprake van prijsstijgingen, waardoor de betaalbaarheid van deze lokale woningmarkten steeds meer in het geding komt.

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 | Vennoot
Rodenburg Apeldoorn



Oscar van Schaverbeke

Directeur | Woningmakelaar
Register-taxateur | Vennoot
Rodenburg Zwolle

Piek in de verkoopdynamiek

Veel woningzoekers willen voor de jaarwisseling hun woning gekocht hebben, waardoor over het algemeen de meeste woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar. Na het uitblijven van de piek in 2018, is de verkoopdynamiek in de laatste drie maanden van 2019 sterk opgeleefd. In dit kwartaal wisselden in Nederland ruim 63 duizend woningen van eigenaar. Ondanks de opleving komt het totale aantal verkopen in heel 2019 circa 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2018, in totaal werden afgelopen jaar 229 duizend woningen verkocht.

Minder eigenaren zetten hun woning te koop

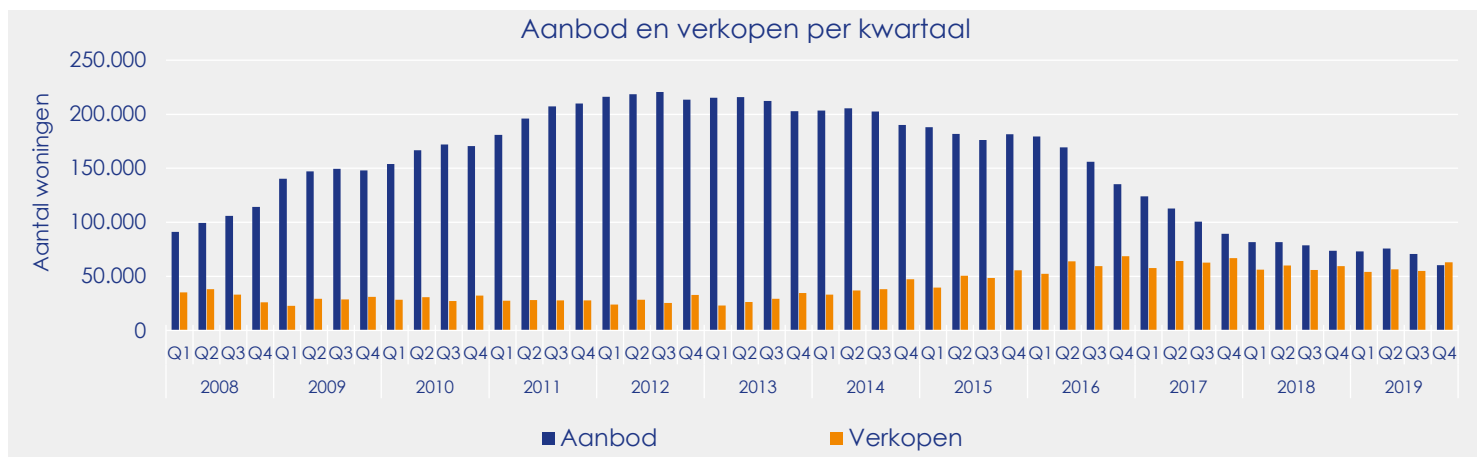
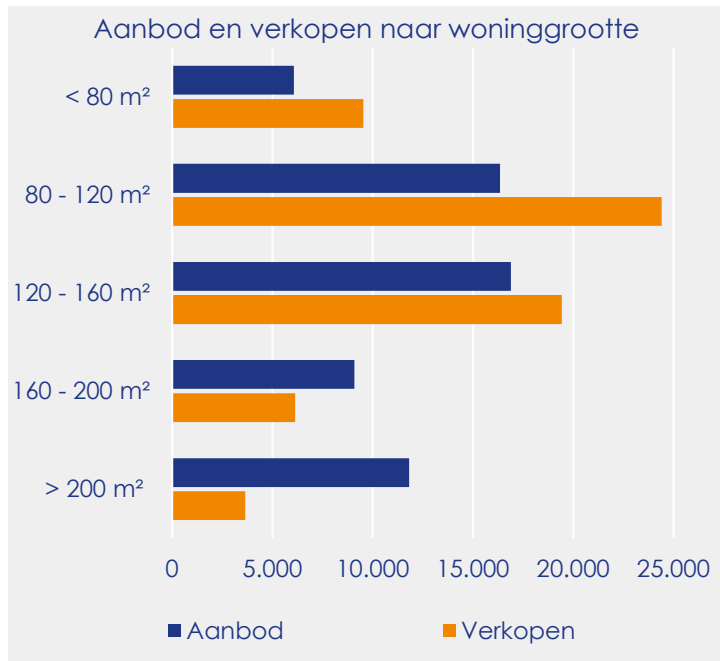
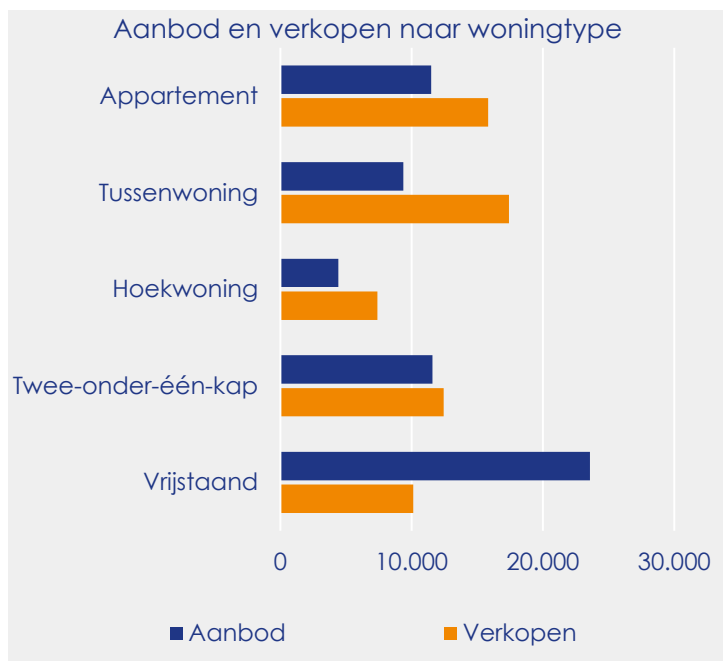
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod verklaart waarom de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden.

Aanbod van betaalbare woningen droogt op

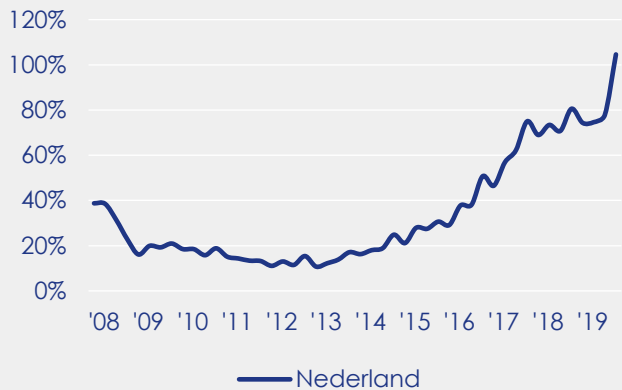
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa € 55.000 kunnen maximaal € 250.000 financieren, een jaar geleden was met dit bedrag nog 30% van het totale aanbod binnen bereik. Begin 2020 valt nog slechts 23% van het aanbod in deze prijsklasse. In een jaar tijd is het aanbod van woningen onder de € 250.000 afgenomen van 22 duizend naar slechts 13,5 duizend woningen.

Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m², meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.

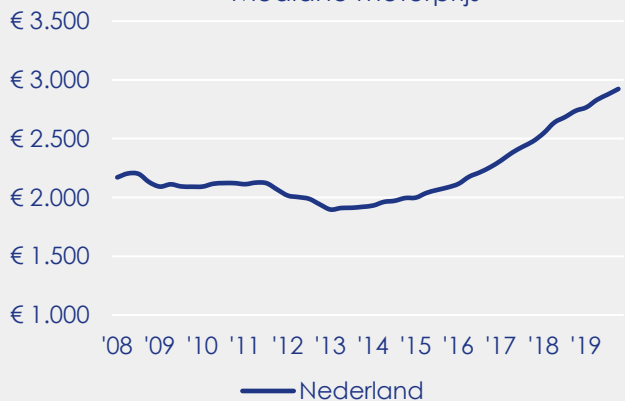


Markratio



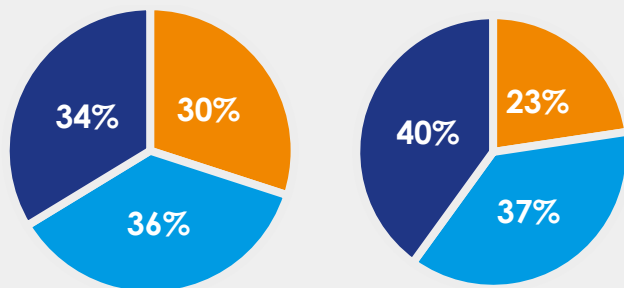
Markratio	105%
Mediane looptijd	40 dagen
Verskil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 319.750
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verskil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.625
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

- Minder dan € 250.000
- € 250.000 tot € 450.000
- Meer dan € 450.000

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	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

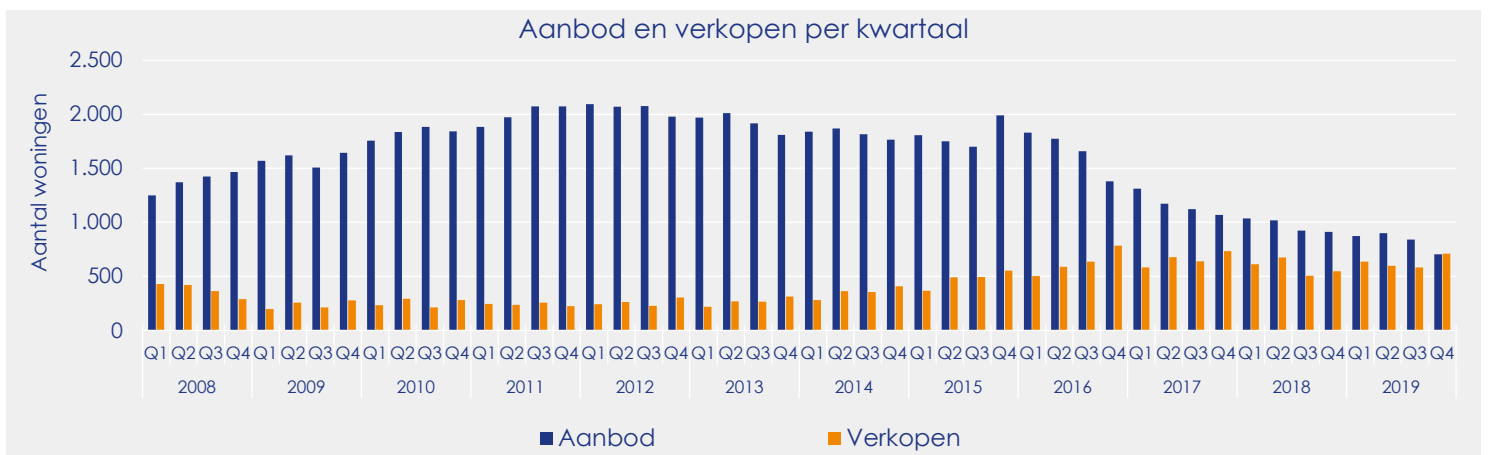
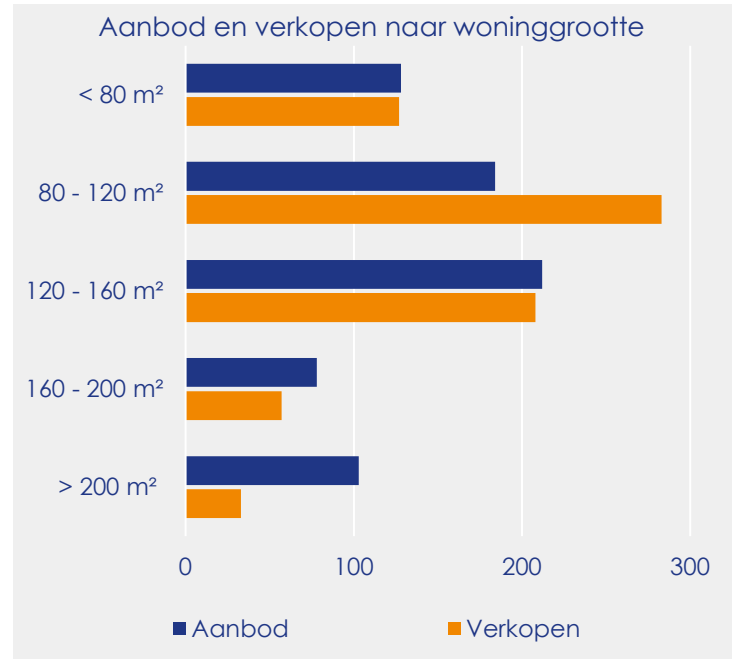
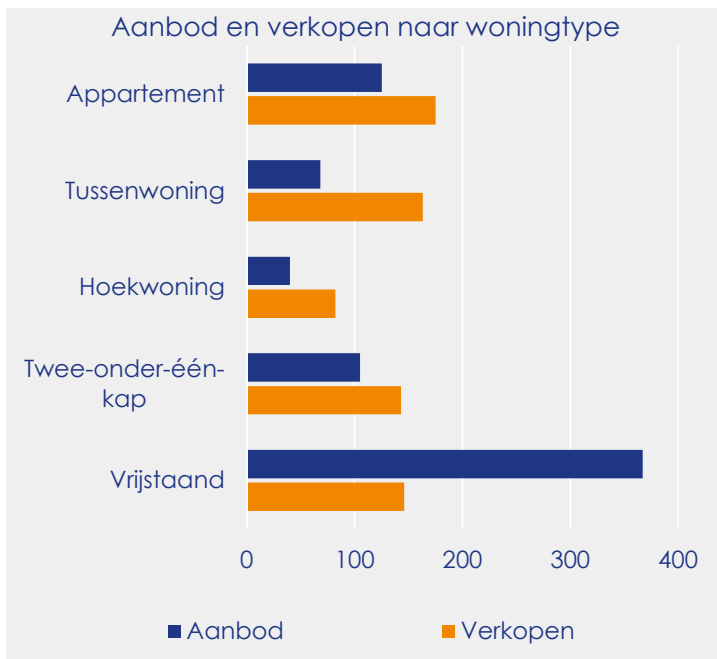
Marktbeeld

In het laatste kwartaal van 2019 zijn liefst een vijfde meer woningen verkocht dan in het vierde kwartaal van het voorgaande jaar. In totaal wisselden in Apeldoorn circa 710 woningen van eigenaar, sinds eind 2017 is dit aantal niet meer dermate hoog geweest. Een aanzienlijk deel van deze verkopen, ruim een derde, betreft woningen met een vraagprijs tussen de € 150.000 en € 250.000. Hieruit blijkt dat de vraag naar betaalbare woonruimte duidelijk aanwezig is, maar ook in hogere segmenten wisselden veel woningen van eigenaar. Zo is het aantal verkopen van woningen tussen de € 350.000 en € 450.000 met bijna de helft toegenomen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Als gevolg van de verkooppiek in het laatste kwartaal ligt het totale aantal verkopen in 2019 circa 200 woningen hoger dan in 2018. De dynamiek blijft zo, ondanks de huidige krappe marktomstandigheden, van een hoog niveau. Deze krapte op de woningmarkt van Apeldoorn is in het afgelopen kwartaal verder toegenomen, doordat de vele verkopen hebben geresulteerd in een ruimschootse daling van het woningaanbod. Per 1 januari 2020 staan in de gemeente nog slechts circa 700

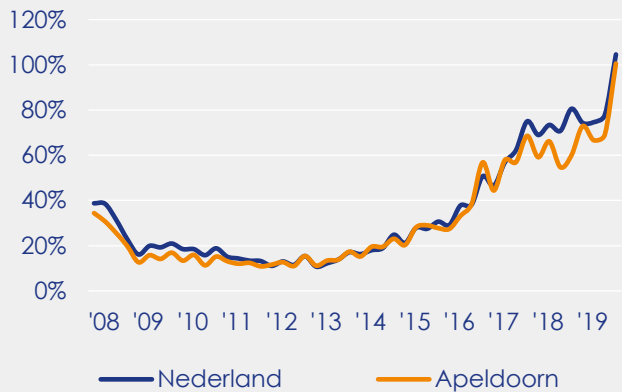
woningen te koop. Een jaar geleden lag dit aantal nog ruim 200 woningen hoger. De forse terugval wordt niet alleen veroorzaakt door de hoge verkoopcijfers, maar ook door een afzwakkende aanwas van nieuw aanbod. In de laatste maanden van het jaar hebben minder woningbezitters besloten hun woning te koop te zetten. Het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers is hierdoor nog verder teruggevallen. Dit terwijl momenteel op aanbodplatform Funda nog bijna 15.000 serieuze zoekers staan geregistreerd, ruim meer dan in Deventer (8.700) en Zwolle (11.300).

Woningprijzen

Ondanks de krappe marktomstandigheden is voor het tweede opeenvolgende kwartaal een duidelijke afzwakking van de prijstoenname zichtbaar. Kopers betalen gemiddeld 5% meer voor een vierkante meter woonruimte dan een jaar geleden. Eind 2018 betrof deze toename nog 11%. In Apeldoorn kost een gemiddelde woning inmiddels circa €295.000. Een aanzienlijk deel van het aanbod bevindt zich echter in het hogere segment, ruim een kwart van de woningen heeft een vraagprijs boven de € 550.000.

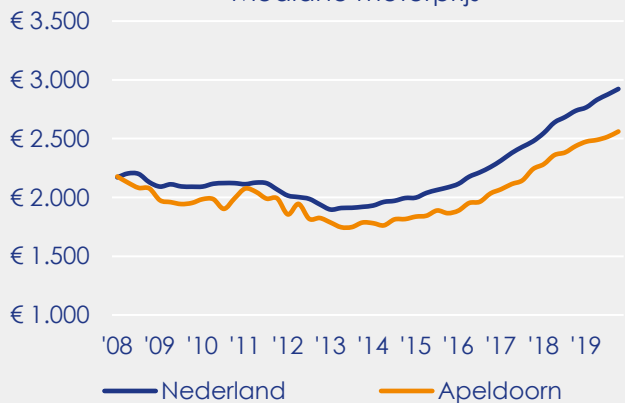


Markratio



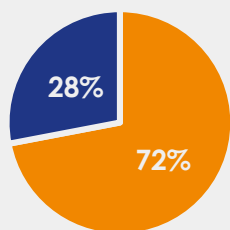
Markratio	101%
Mediane looptijd	33 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	12%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 295.250
Mediane meterprijs	€ 2.550
Verschil op jaarbasis	5%
Appartement per m ²	€ 2.400
Woonhuis per m ²	€ 2.600

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

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 kopers in de eerste helft van 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	28%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

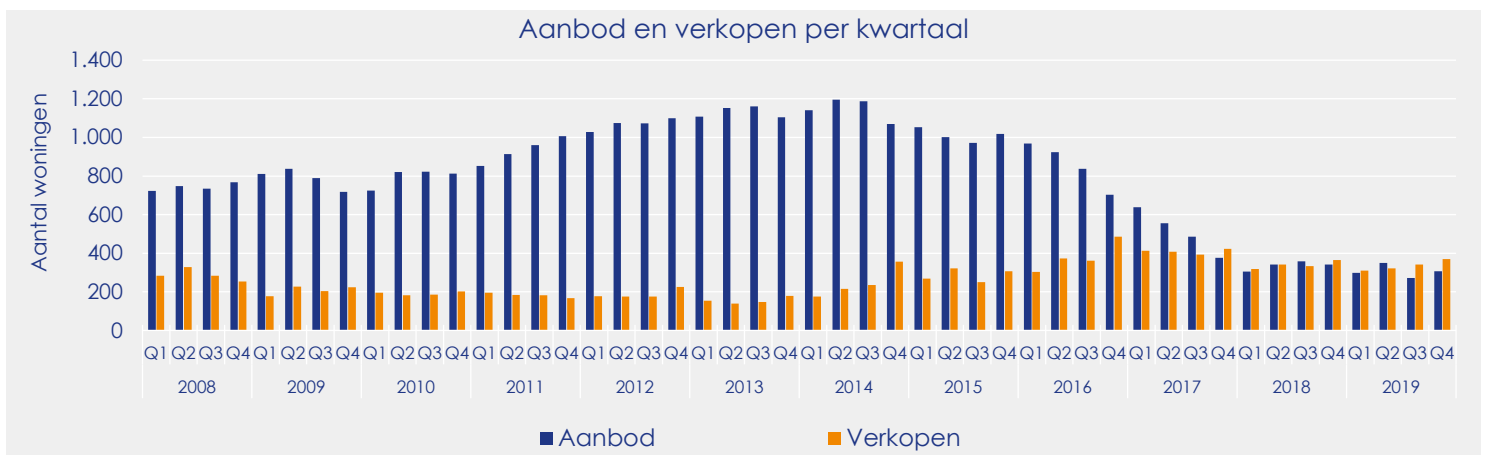
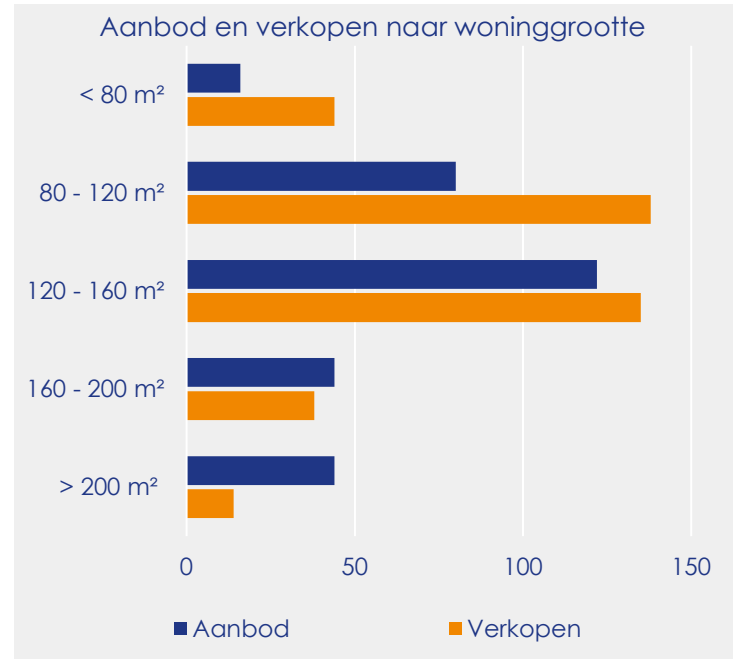
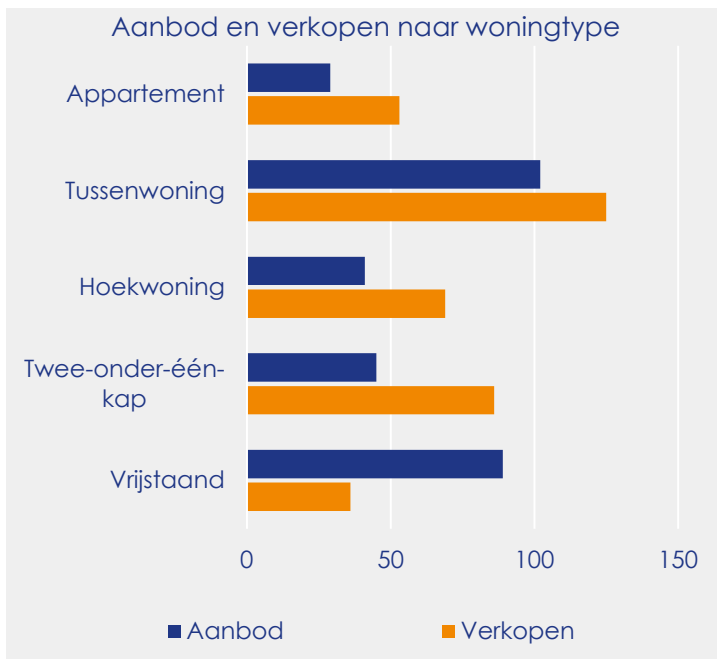
Marktbeeld

Nadat het woningaanbod in het voorgaande kwartaal een historisch laagtepunt bereikte, is het aantal te koop staande woningen in de afgelopen drie maanden weer licht toegenomen in Deventer. Per 1 januari 2020 staan in de gemeente 306 woningen te koop. Deze toename wordt volledig veroorzaakt door het in aanbod komen van verschillende nieuwbouwprojecten in de gemeente. Hiertegenover staat dat het aanbod in de bestaande bouw verder is afgenomen. Op de peildatum staan slechts 215 bestaande woningen te koop, dit is circa een achtste minder dan in het voorgaande kwartaal. Aanleiding voor deze aanhoudende daling is dat minder woningbezitters besluiten om hun woning te koop te zetten. Deze trend is de gehele tweede helft van 2019 zichtbaar geweest, in deze periode viel de aanwas van nieuw aanbod in de bestaande bouw constant lager uit dan een jaar eerder. Daarnaast worden de woningen die in aanbod komen snel verkocht. Door de grote vraag naar woonruimte staan woningen in de gemeente gemiddeld slechts 24 dagen te koop voordat een nieuwe eigenaar gevonden wordt. De grote

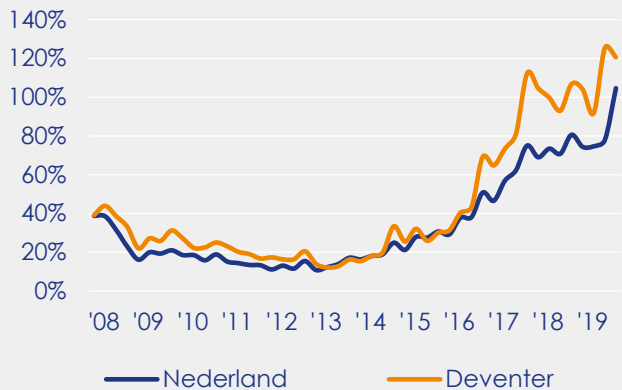
woningvraag blijkt ook uit het aanhoudende hoge aantal verkopen, in het vierde kwartaal wisselden 370 woningen van eigenaar. Het totale aantal verkopen in dit jaar eindigt hiermee op een vergelijkbaar niveau als in 2018, in totaal werden circa 1.340 woningen verkocht.

Woningprijzen

Voor zoekers van betaalbare woonruimte wordt de woningmarkt van Deventer steeds minder toegankelijk. Doordat de toename van het aanbod grotendeels bestaat uit nieuwbouwwoningen, zijn er alleen maar woningen van boven de € 250.000 in het aanbod bijgekomen. Het aantal beschikbare woningen met een vraagprijs onder dit niveau is ten opzichte van vorig kwartaal verder afgenomen. Momenteel heeft slechts minder dan een kwart van de woningen een vraagprijs onder de € 250.000. Ter vergelijking, in Apeldoorn betreft dit ruim een derde van het aanbod. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 273.000 voor een woning in Deventer, dit is 9% meer dan een jaar geleden. Deze toename wordt echter deels veroorzaakt door het toenemende aandeel duurdere nieuwbouwwoningen in de verkopen.

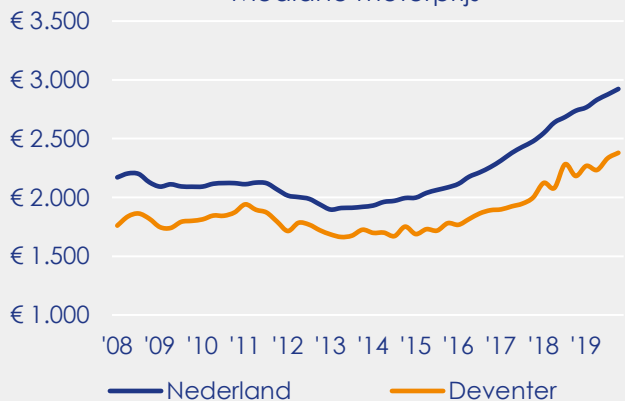


Markratio



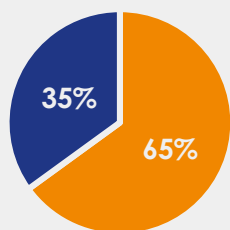
Markratio	121%
Mediane looptijd	24 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	30%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 262.750
Mediane meterprijs	€ 2.375
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 2.075
Woonhuis per m ²	€ 2.450

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

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 kopers in de eerste helft van 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	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

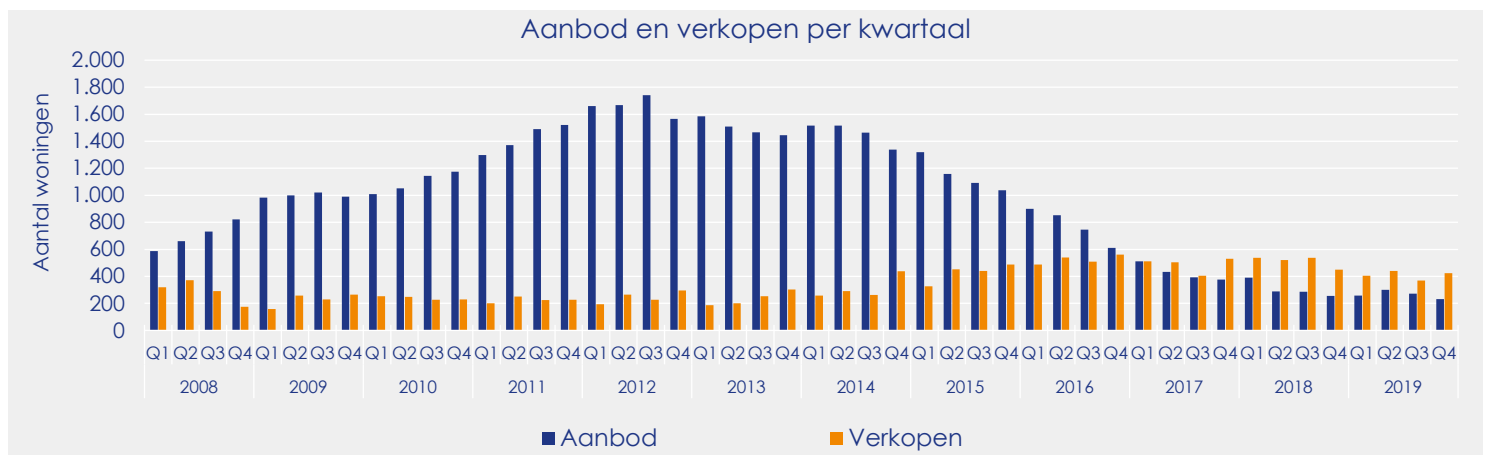
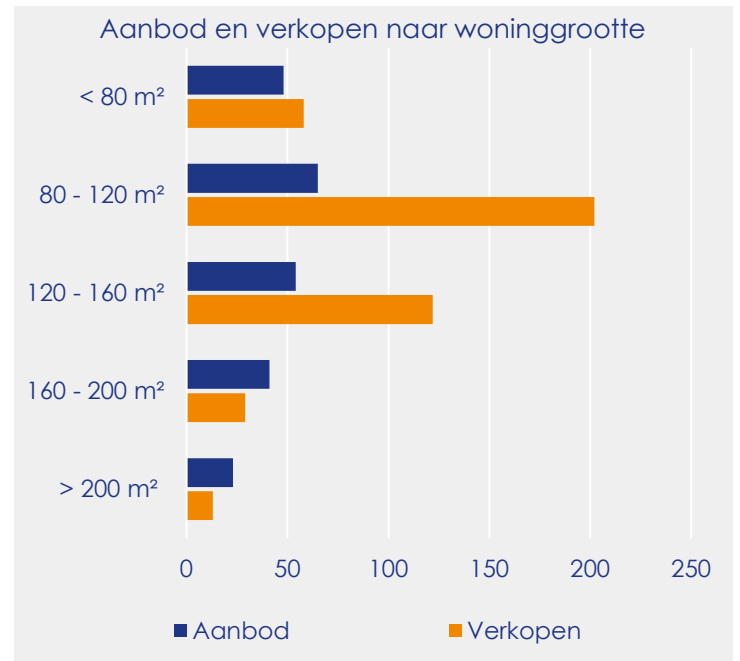
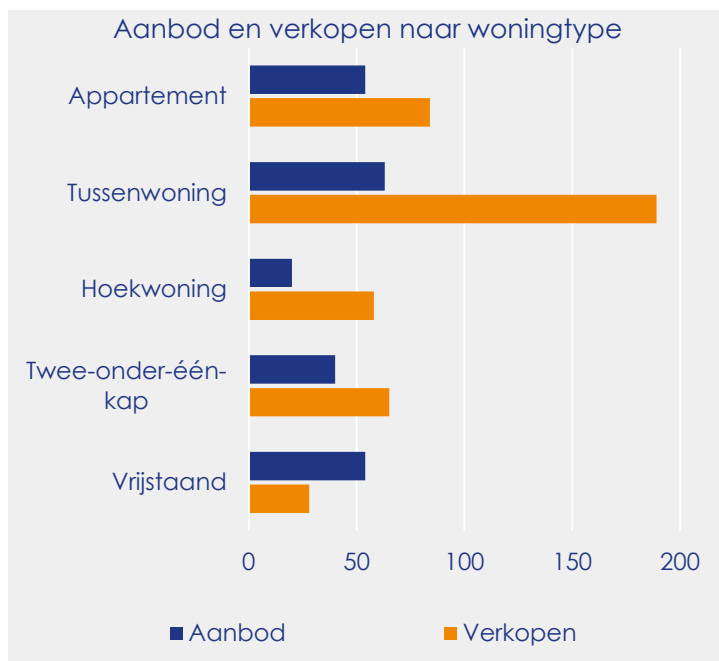
Marktbeeld

Gedurende 2019 leek het woningaanbod in Zwolle een licht herstel te tonen, maar in het laatste kwartaal van dit jaar is hier een omslag in gekomen. Per 1 januari 2020 staan in de gemeente nog slechts 231 woningen te koop, een historisch laagtepunt. Vergeleken met een jaar geleden, het voorgaande dieptepunt, kunnen woningzoekers uit 10% minder woningen kiezen. De aanboddaling komt volledig voort uit de bestaande bouw, het nieuwbouwaanbod is zelfs licht toegenomen. De oorzaak voor deze afname is tweeledig. Ten eerste is er een bewerkte aanwas van nieuw aanbod, doordat het aantal woningbezitters dat hun woning te koop zet structureel lager ligt dan een jaar geleden. De tweede oorzaak is de hoge verkoopdynamiek in het vierde kwartaal in Zwolle. In de afgelopen drie maanden wisselden 424 woningen van eigenaar. Na een dip in het derde kwartaal, is het aantal verkopen terug op het niveau van de eerste helft van 2019. In de verkoopdynamiek zijn de gevolgen van het beperkte aanbod echter duidelijk zichtbaar. Hoewel het aantal verkopen in het laatste kwartaal van 2019 een opleving doormaakt, gaat het hele jaar 2019 de boeken in als het

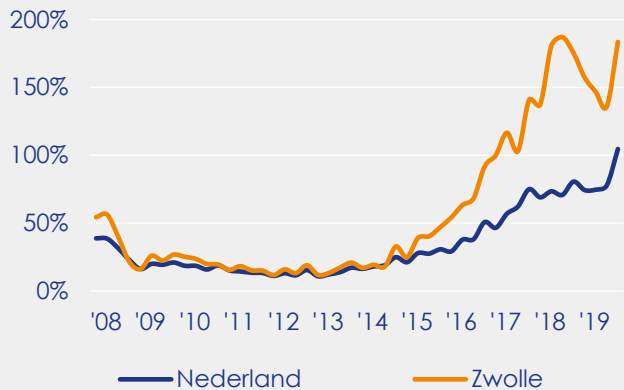
jaar met de minste woningverkopen van de afgelopen vijf jaar. In totaal werden dit jaar 1.640 woningen verkocht, sinds 2014 is dit aantal niet meer dermate laag geweest. Dat de afname van de verkoopdynamiek niet voorkomt uit vraaguitval blijkt uit het aantal woningzoekers op Funda. Momenteel staan maar liefst 11.300 serieuze zoekers geregistreerd op het aanbodplatform, de vraag naar woonruimte in de Hanzestad is zo van een hoog niveau.

Woningprijzen

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 288.000 voor een woning in Zwolle, omgerekend komt dit uit op € 2.700 per vierkante meter. Het prijsniveau ligt zo 9% hoger dan een jaar geleden. Van de huidige aangeboden woningen heeft 29% een vraagprijs onder de € 250.000, een vergelijkbaar aandeel ten opzichte van vorig jaar. De daling van het aanbod van goedkopere woningen ligt in lijn met de aanboddaling over alle prijssegmenten.

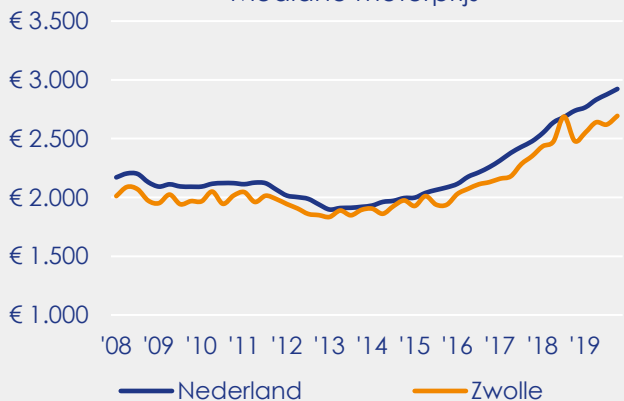


Markratio



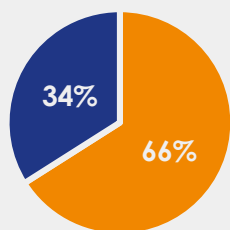
Markratio	184%
Mediane looptijd	23 dagen
Vershil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	19%
Nieuwbouw in de verkopen	3%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 288.250
Mediane meterprijs	€ 2.700
Vershil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 2.700
Woonhuis per m ²	€ 2.700

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 de eerste helft van 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	14%
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