

# Apeldoorn, Deventer, Zwolle en omgeving

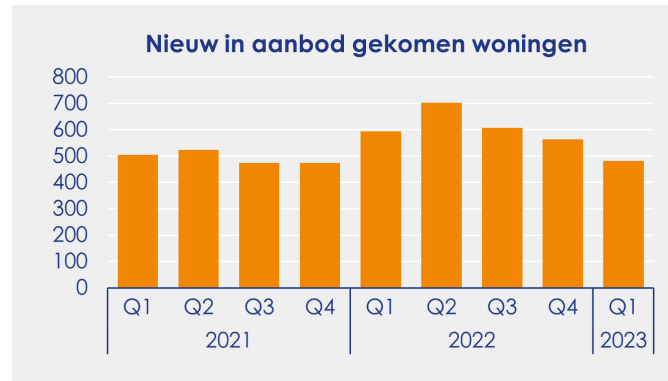
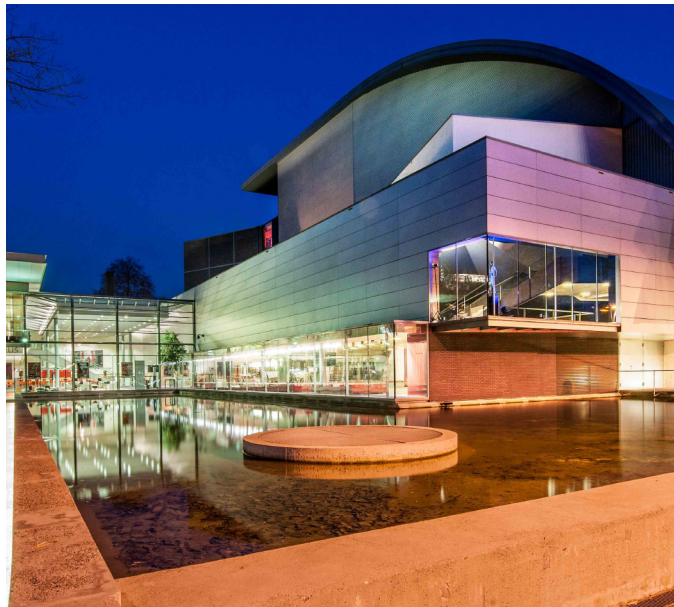
---

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 eerste 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 amper prijsverschil. Kopers betaalden voor zowel een appartement als woonhuis gemiddeld € 3.320 per m<sup>2</sup>.
- Starters zijn ondergemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2022 is 34% van de kopers een starter, dit is minder dan het landelijke gemiddelde van 41%.

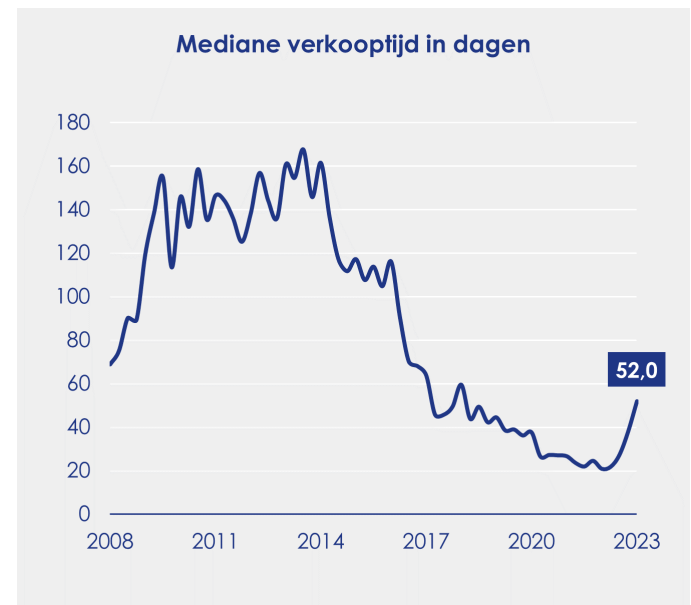
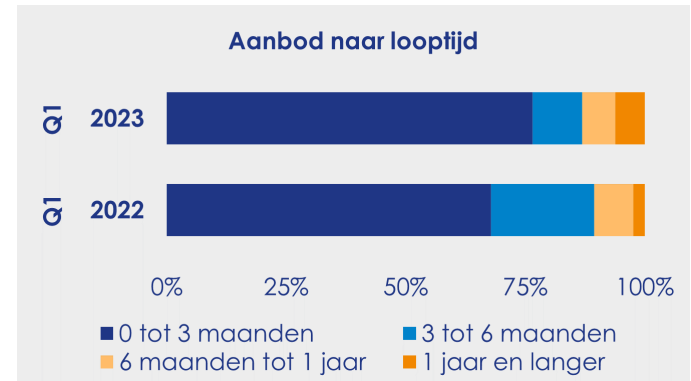


## 419

Woningen zijn verkocht in Q1 2023, dit zijn 132 verkopen minder dan vorig jaar.

## 639

Woningen staan te koop per 1 april 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.



# € 362.000

Gemiddelde verkoopprijs

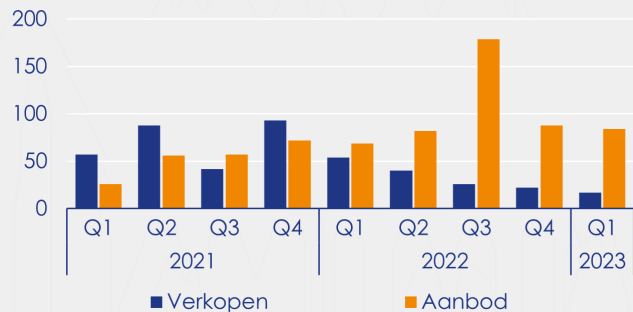
# -12%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

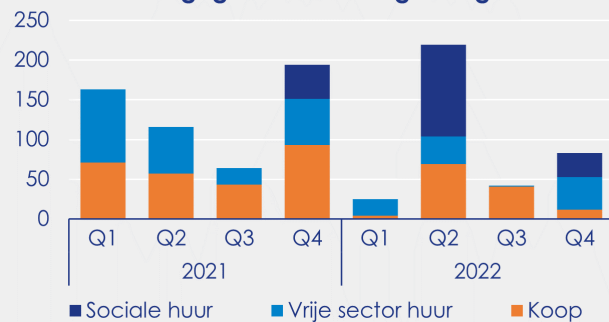
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



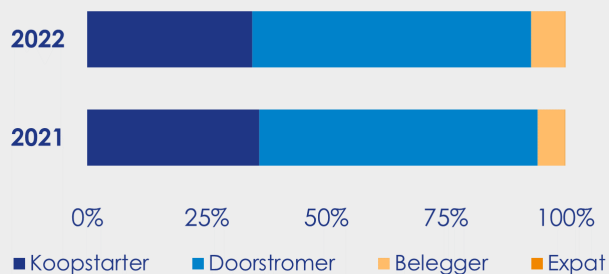
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



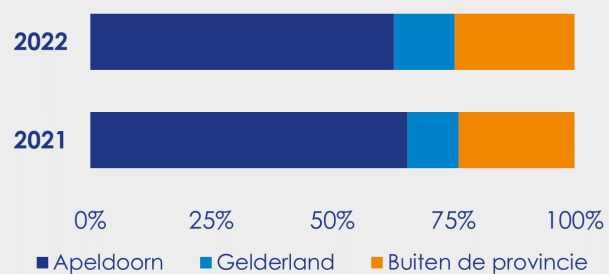
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



**Rodenburg**  
Partner in Dynamis

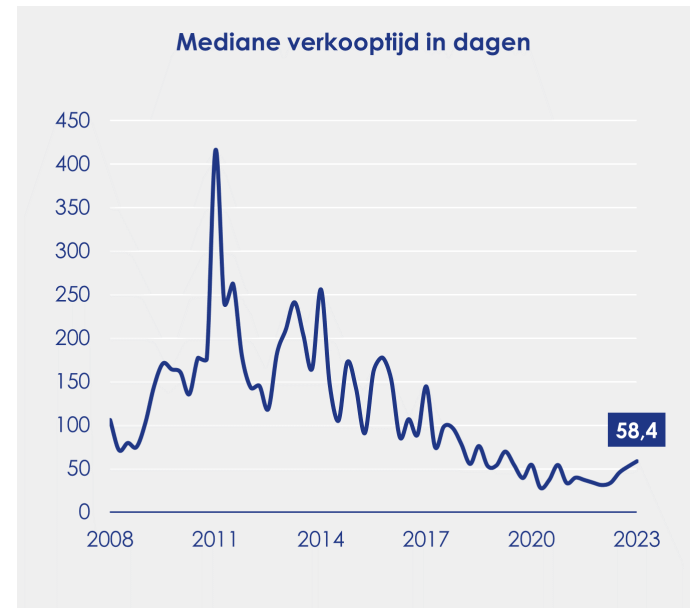
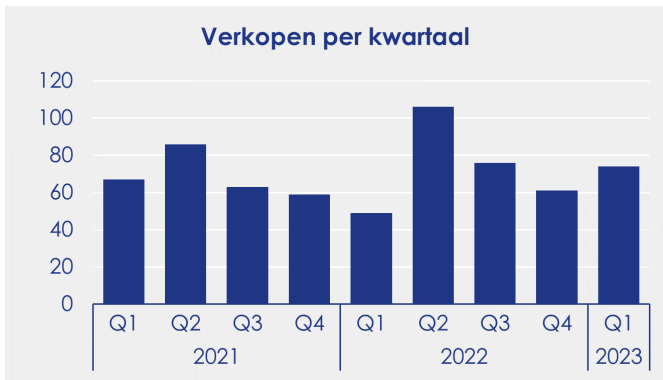
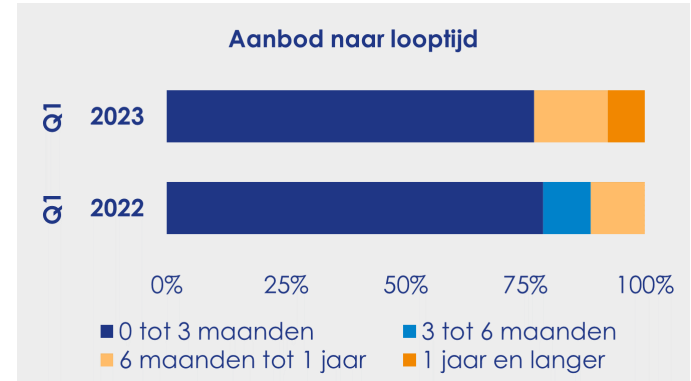
# Brummen

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een eerste kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 32% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Kopers in Brummen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 980 meer dan drie jaar geleden.
- Brummen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Apeldoorn, in 2022 is maar liefst 1 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



**74**  
Woningen zijn verkocht in Q1 2023, dit zijn 25 verkopen meer dan vorig jaar.

**79**  
Woningen staan te koop per 1 april 2023, dit zijn 15 woningen minder dan drie maanden eerder.



# € 452.000

Gemiddelde verkoopprijs

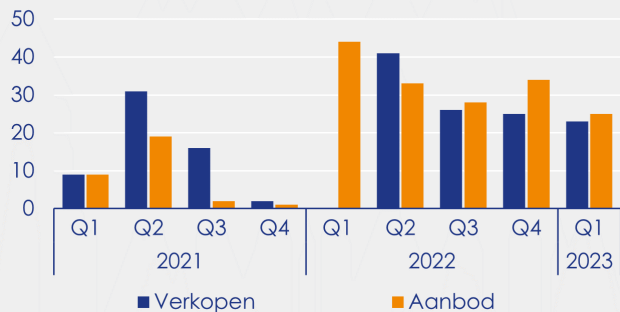
# 1%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

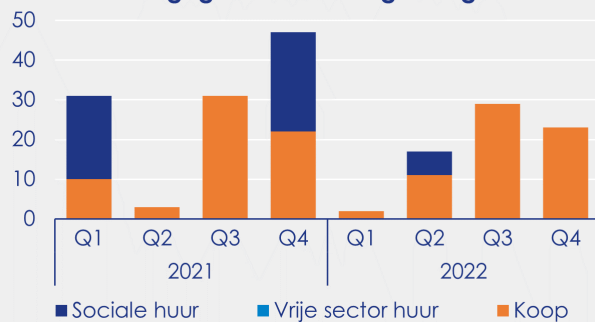
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



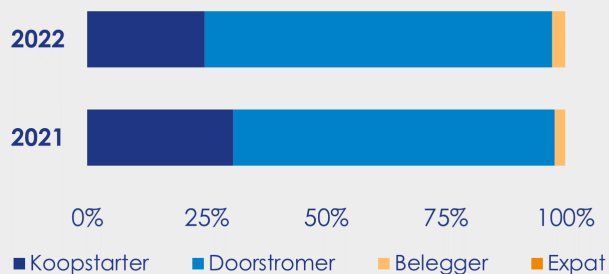
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



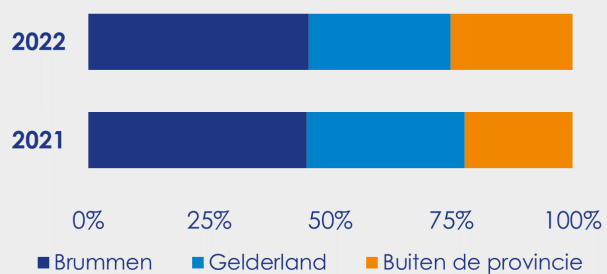
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



**Rodenburg**

Partner in Dynamis

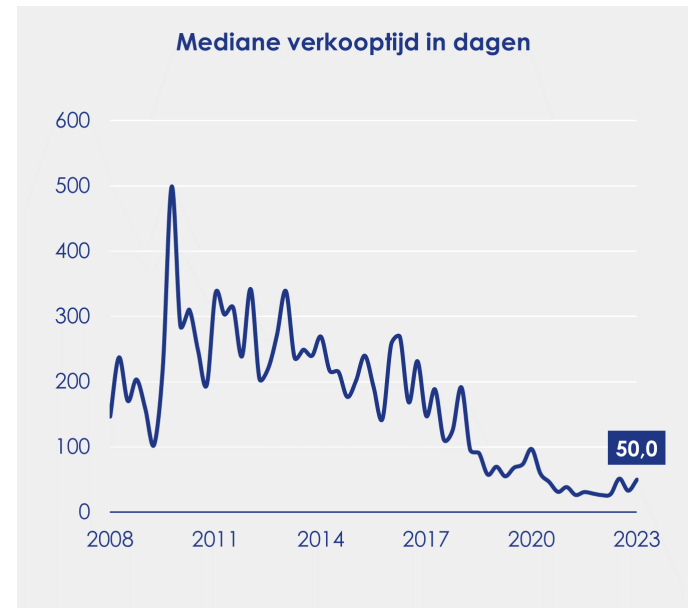
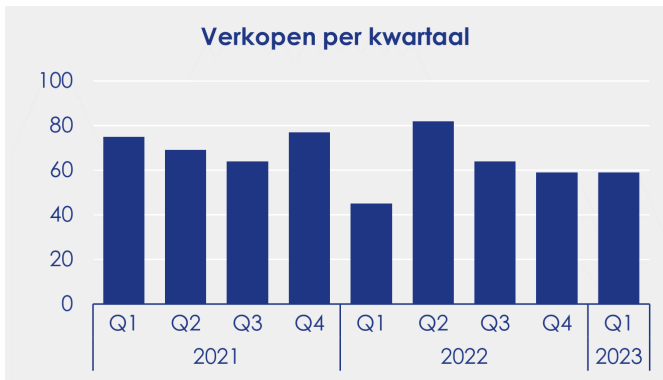
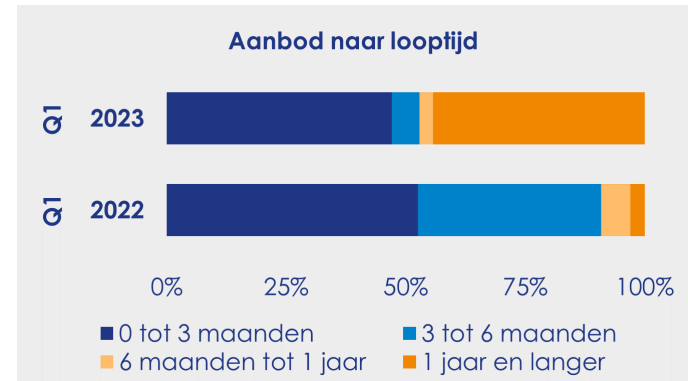
# Dalfsen

- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen heeft het hoogste punt bereikt in ruim drie jaar, aanleiding voor deze stijging is de sterke aanwas aan nieuwbouwwoningen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 32% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Dalfsen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 810 meer dan drie jaar geleden.
- Dalfsen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zwolle, in 2022 is maar liefst 1 op de 5 kopers afkomstig uit deze gemeente.



**59**  
Woningen zijn verkocht in Q1 2023, dit zijn 14 verkopen meer dan vorig jaar.

**178**  
Woningen staan te koop per 1 april 2023, dit zijn 41 woningen meer dan drie maanden eerder.



# € 469.000

Gemiddelde verkoopprijs

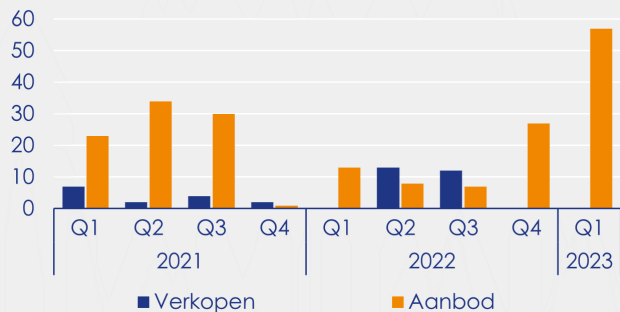
# -12%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

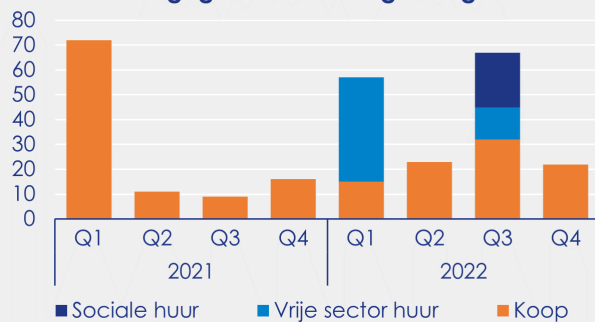
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



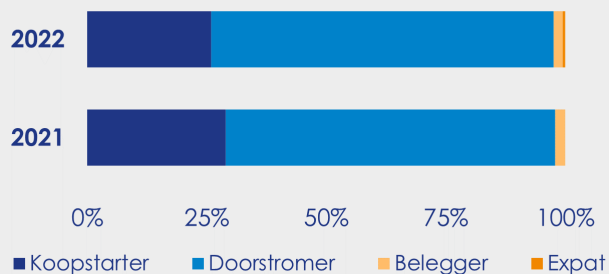
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



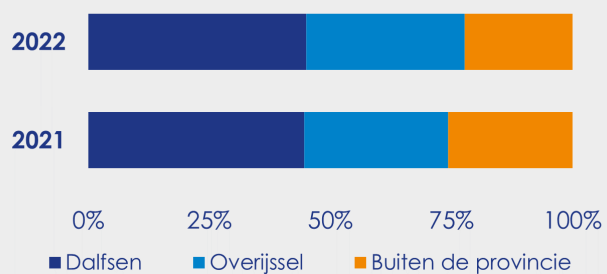
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



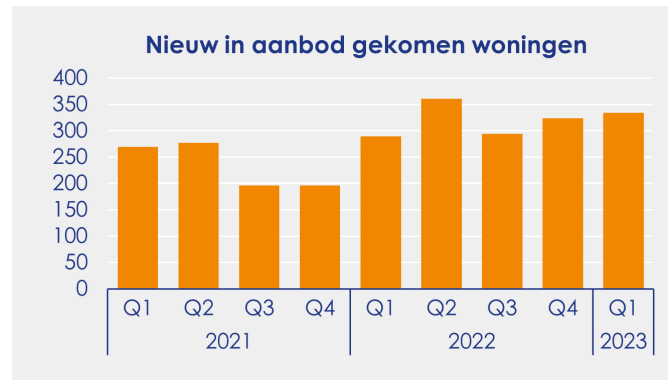
### Herkomst kopers



**Rodenburg**  
Partner in Dynamis

# Deventer

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een eerste kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 35% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 2.770 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.340 per m<sup>2</sup> 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 41%.

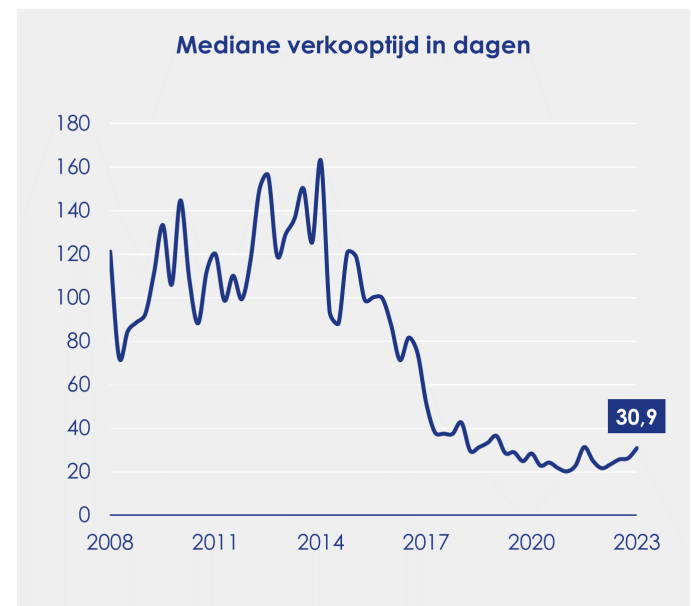
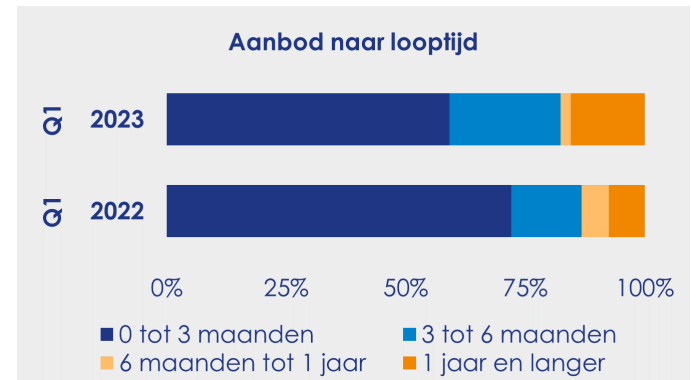


## 307

Woningen zijn verkocht in Q1 2023, dit zijn 53 verkopen meer dan vorig jaar.

## 347

Woningen staan te koop per 1 april 2023, dit zijn 42 woningen meer dan drie maanden eerder.





€ 385.000

Gemiddelde verkoopprijs

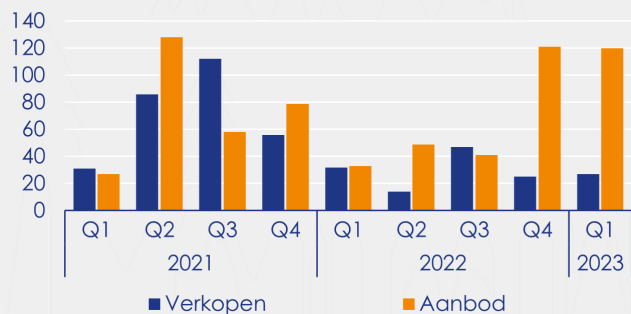
-8%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

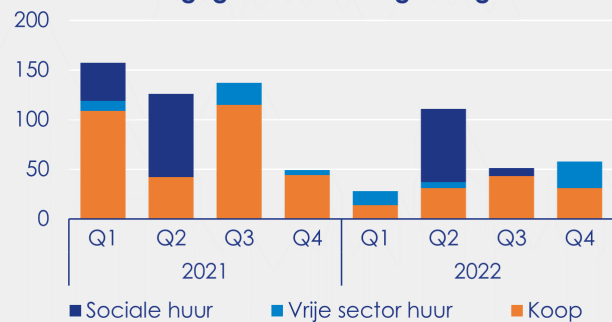
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



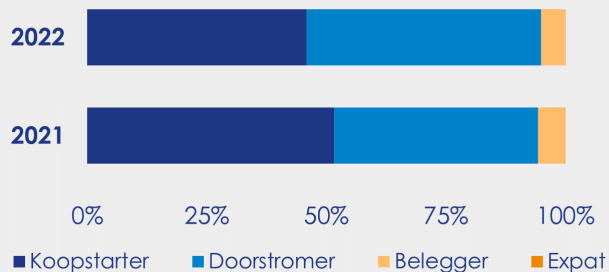
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



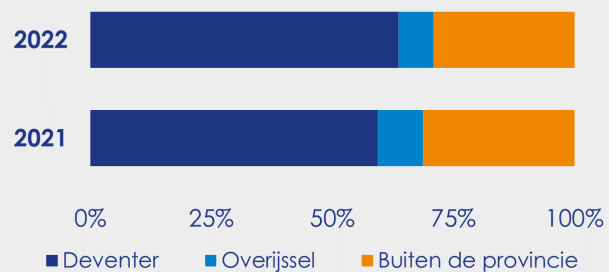
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



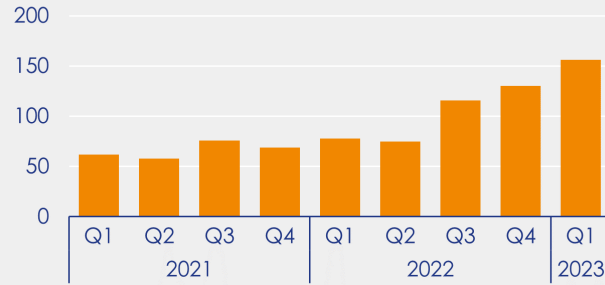
Rodenburg  
Partner in Dynamis

# Epe

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een eerste kwartaal sinds 2015, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Epe is al drieënhalf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Epe betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 900 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%.



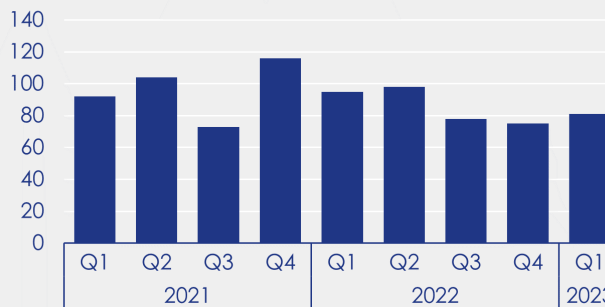
### Aanbod eind van het kwartaal



### Nieuw in aanbod gekomen woningen



### Verkopen per kwartaal



### Marktdruk



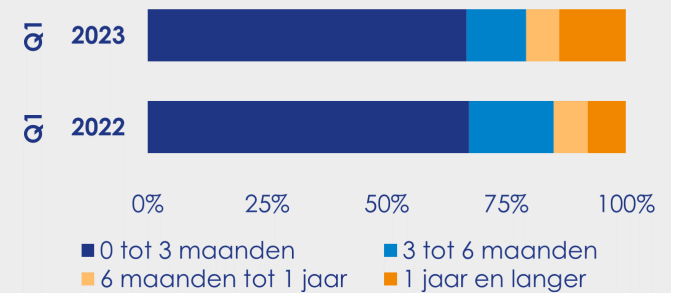
# 81

Woningen zijn verkocht in Q1 2023, dit zijn 14 verkopen minder dan vorig jaar.

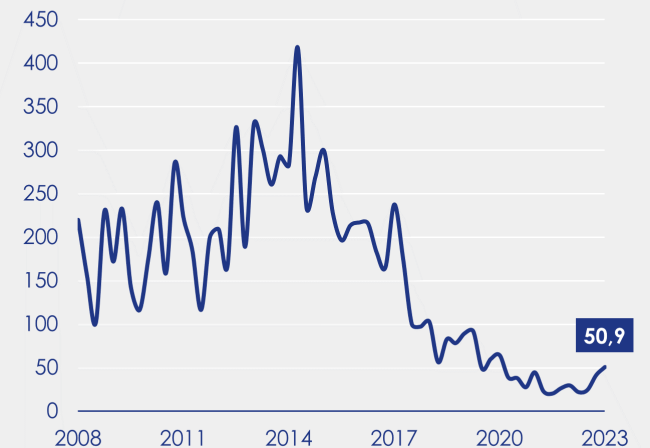
# 156

Woningen staan te koop per 1 april 2023, dit zijn 26 woningen meer dan drie maanden eerder.

### Aanbod naar looptijd



### Mediane verkooptijd in dagen



# € 450.000

Gemiddelde verkoopprijs

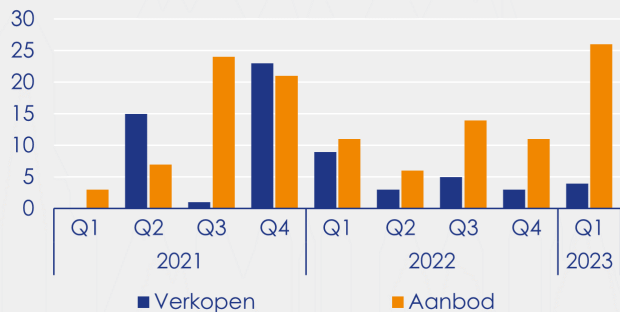
# -7%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

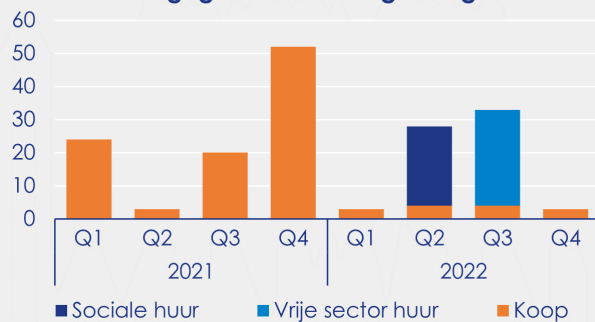
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



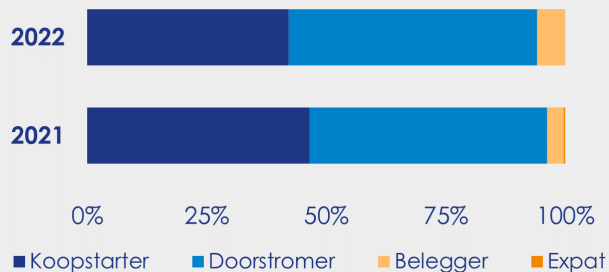
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



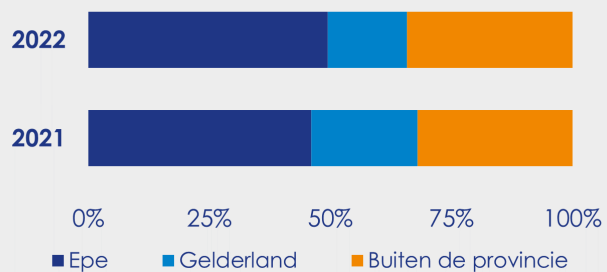
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



**Rodenburg**  
Partner in Dynamis

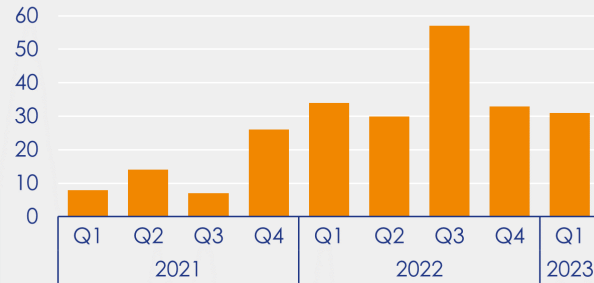


# Hattem

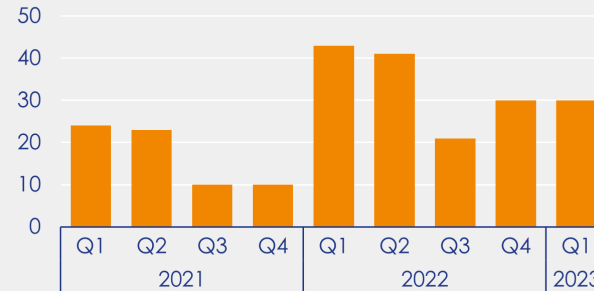
- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een eerste kwartaal sinds 2019, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 39% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Hattem betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 920 meer dan drie jaar geleden.
- Hattem is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zwolle, in 2022 is maar liefst 1 op de 3 kopers afkomstig uit deze gemeente.



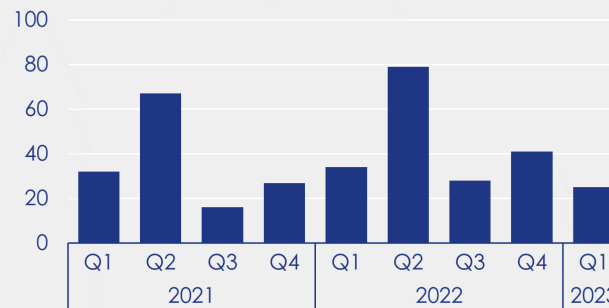
Aanbod eind van het kwartaal



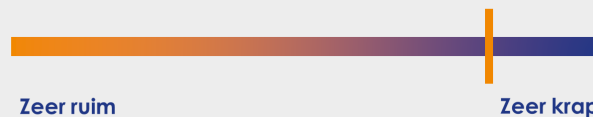
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



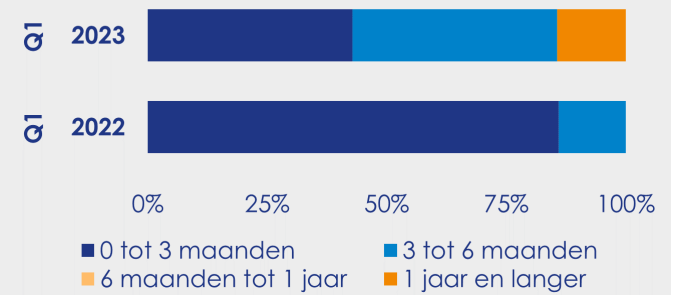
25

Woningen zijn verkocht in Q1 2023, dit zijn 9 verkopen minder dan vorig jaar.

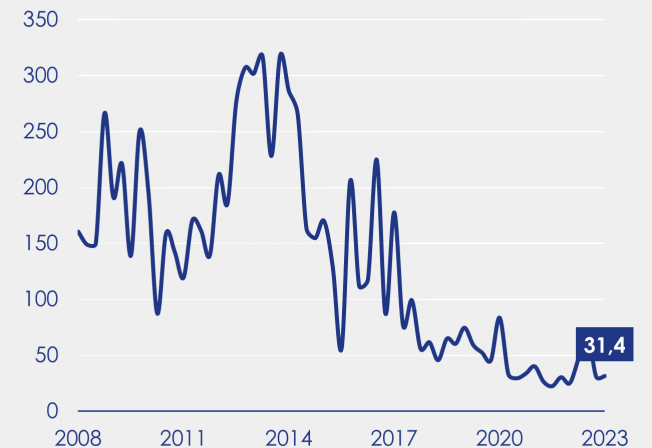
31

Woningen staan te koop per 1 april 2023, dit zijn 2 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



€ 436.000

Gemiddelde verkoopprijs

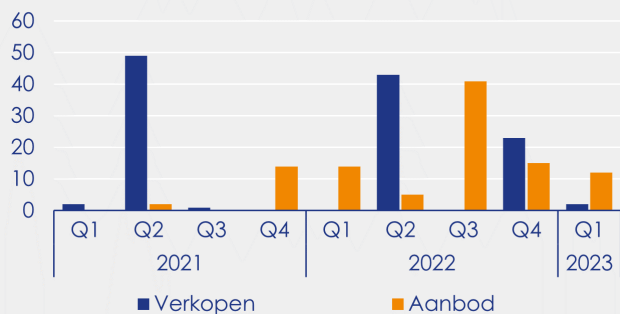
-3%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

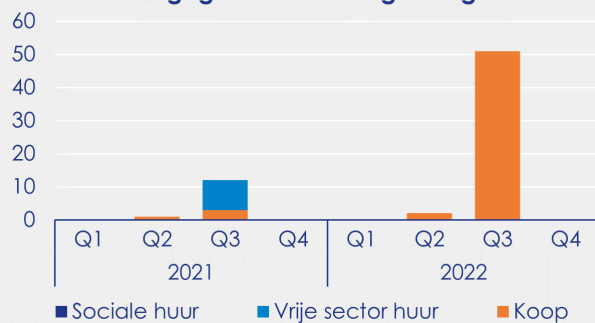
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



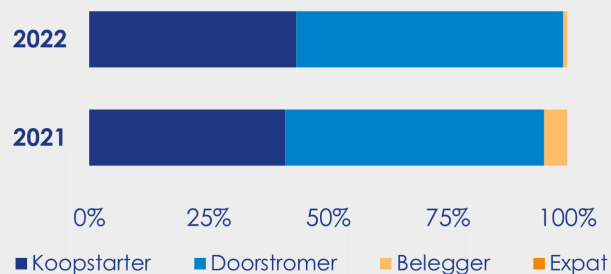
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



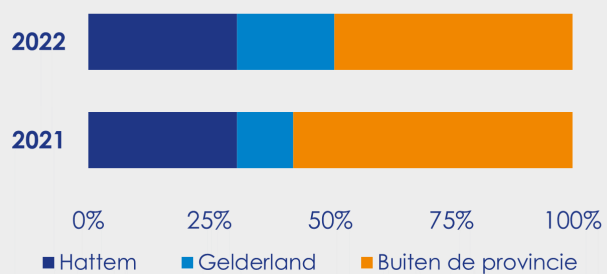
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

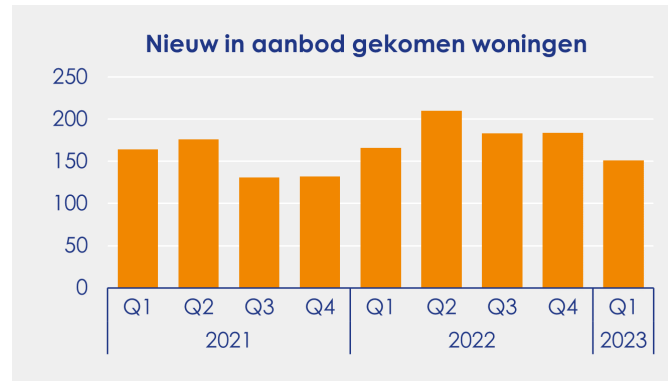


Rodenburg

Partner in Dynamis

# Kampen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een eerste kwartaal sinds 2015, 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 € 730 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.

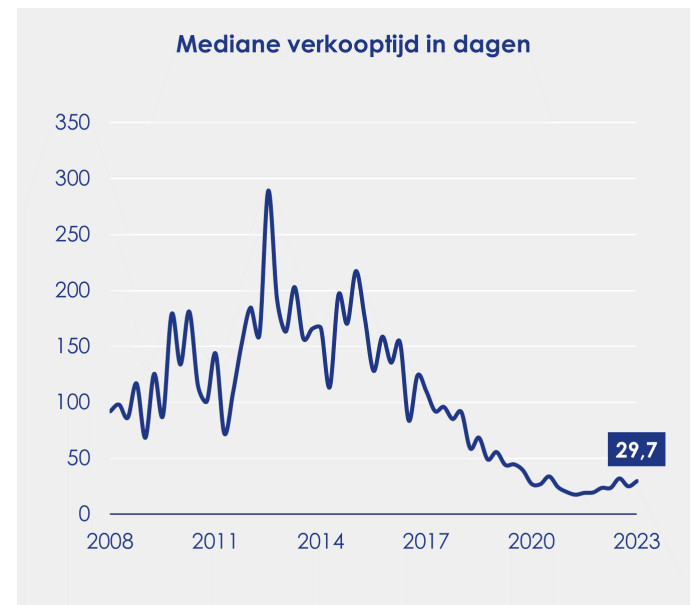
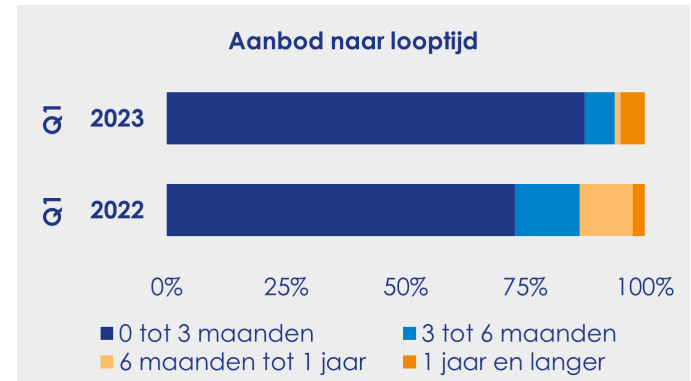


## 158

Woningen zijn verkocht in Q1 2023, dit zijn 44 verkopen minder dan vorig jaar.

## 154

Woningen staan te koop per 1 april 2023, dit zijn 32 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 360.000

Gemiddelde verkoopprijs

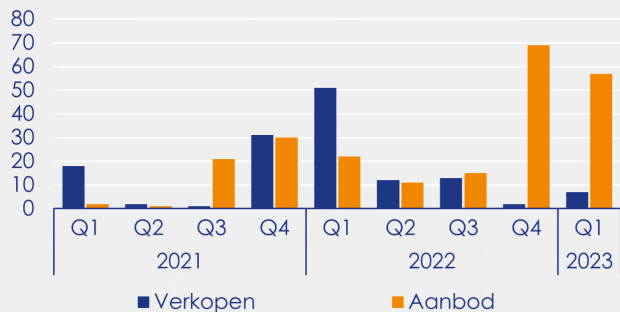
-8%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



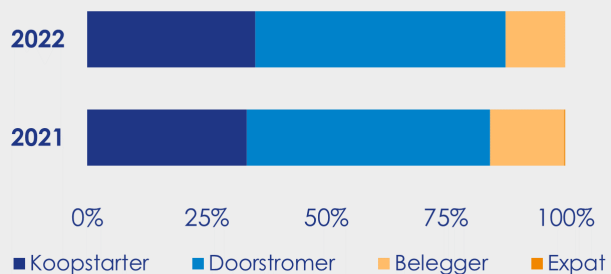
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



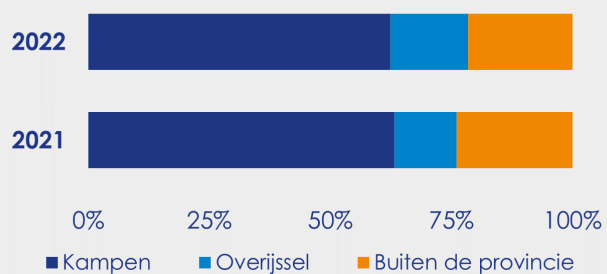
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Rodenburg

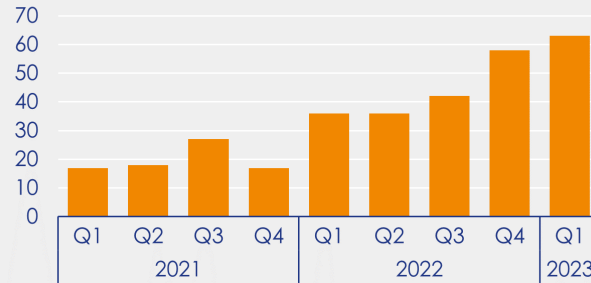
Partner in Dynamis

# Olst-Wijhe

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een eerste kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 25% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Olst-Wijhe betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 870 meer dan drie jaar geleden.
- Olst-Wijhe is een populaire locatie onder woningzoekers uit Deventer, in 2022 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.



Aanbod eind van het kwartaal



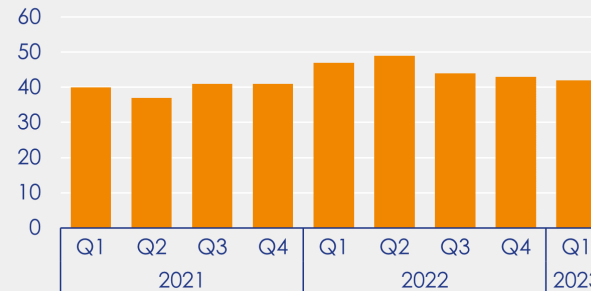
40

Woningen zijn verkocht in Q1 2023, dit zijn 8 verkopen meer dan vorig jaar.

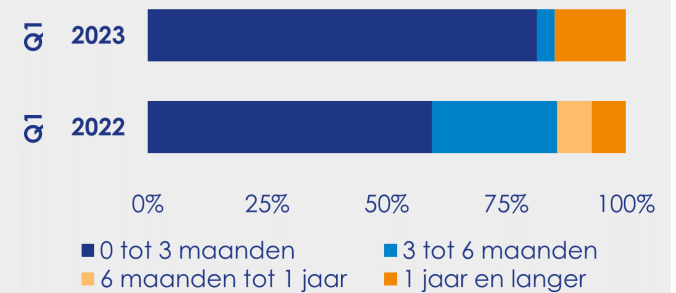
63

Woningen staan te koop per 1 april 2023, dit zijn 5 woningen meer dan drie maanden eerder.

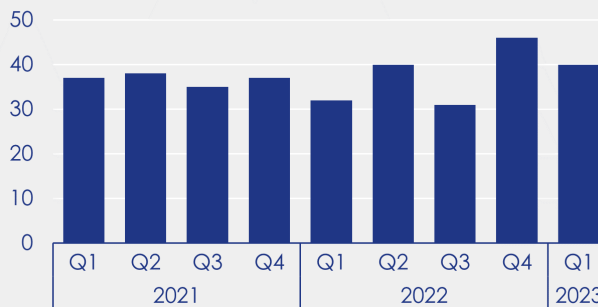
Nieuw in aanbod gekomen woningen



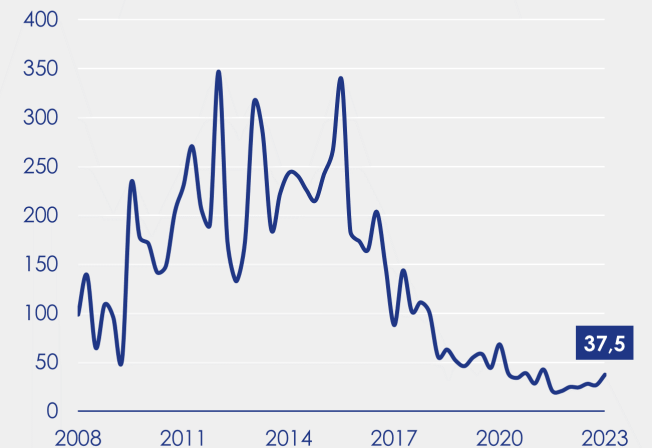
Aanbod naar looptijd



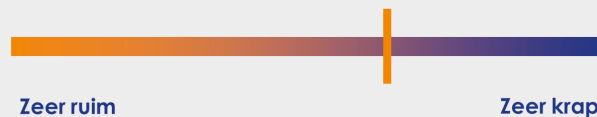
Verkopen per kwartaal



Mediane verkooptijd in dagen



Marktdruk





# € 372.000

Gemiddelde verkoopprijs

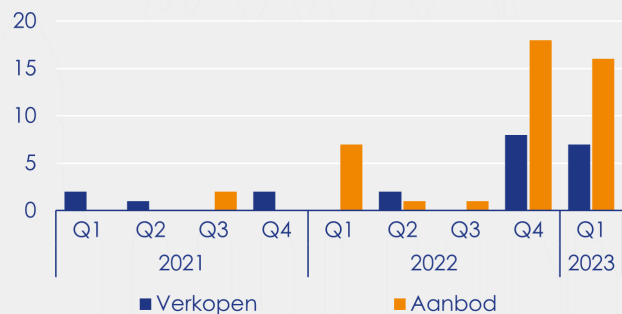
# -13%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



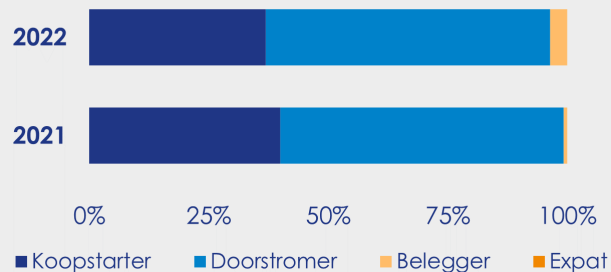
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



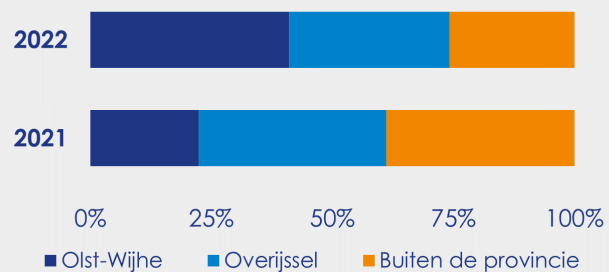
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



**Rodenburg**  
Partner in Dynamis

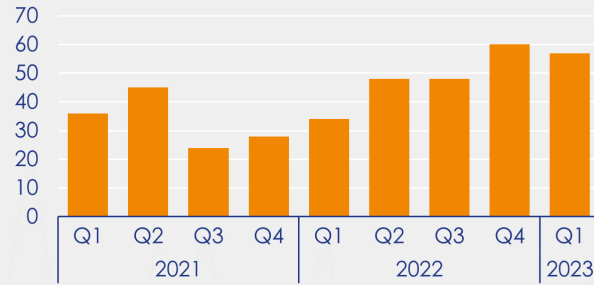


# Raalte

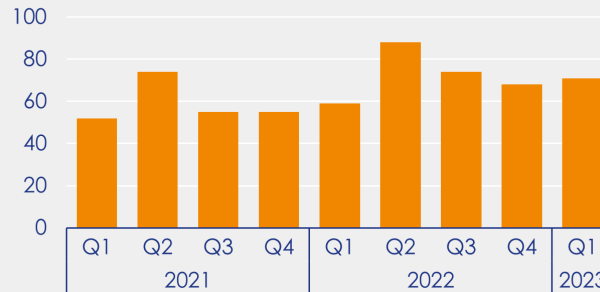
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een eerste kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Raalte is al bijna vier jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Raalte betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 910 meer dan drie jaar geleden.
- Raalte is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zwolle, in 2022 is maar liefst 1 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



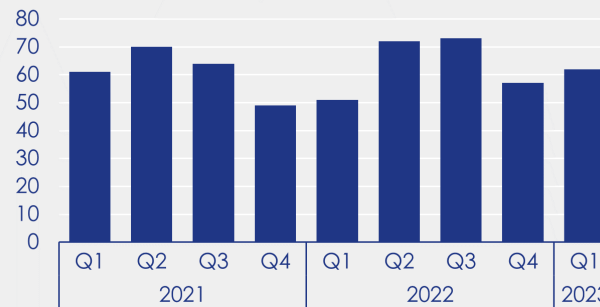
Aanbod eind van het kwartaal



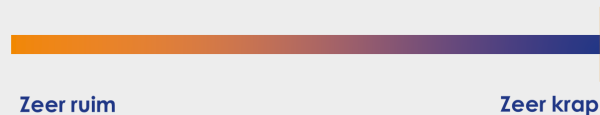
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



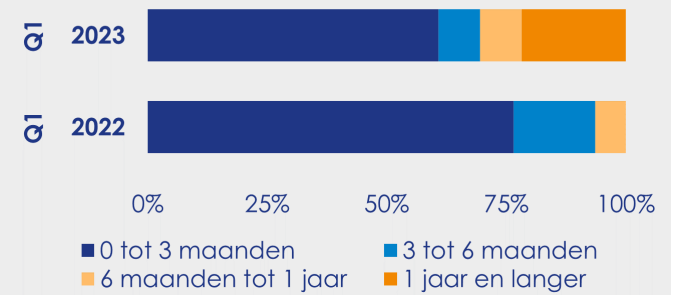
62

Woningen zijn verkocht in Q1 2023, dit zijn 11 verkopen meer dan vorig jaar.

57

Woningen staan te koop per 1 april 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



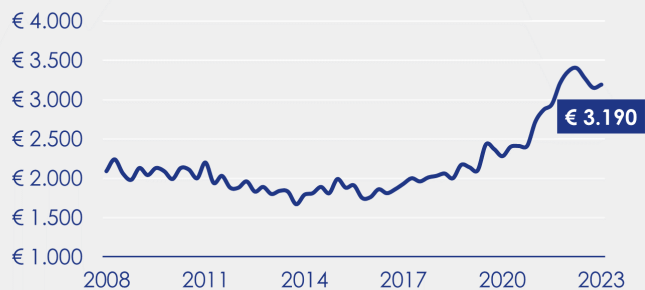
# € 401.000

Gemiddelde verkoopprijs

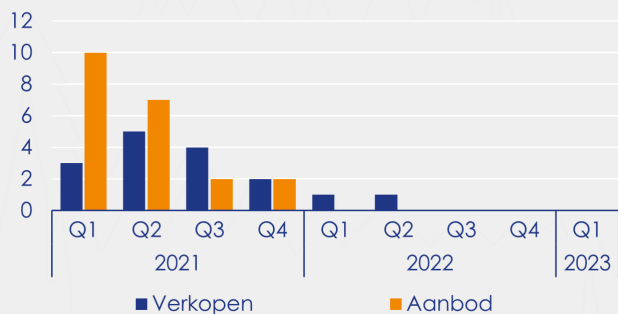
# -5%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



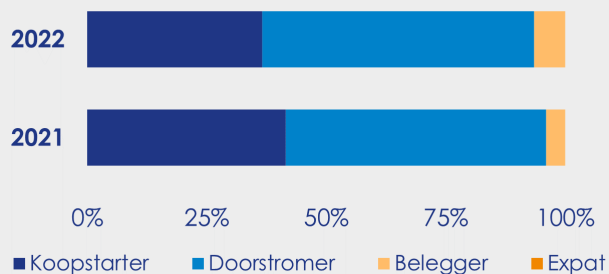
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



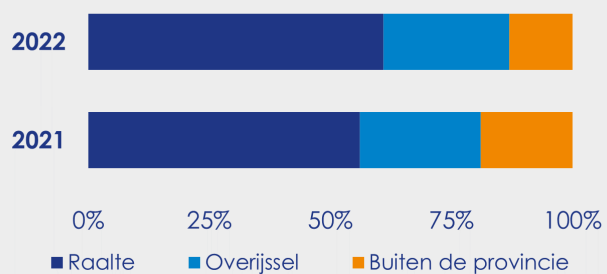
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



## Rodenburg

Partner in Dynamis

# Voorst

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een eerste kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 26% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 22 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Voorst is een populaire locatie onder woningzoekers uit Deventer, in 2022 is maar liefst 1 op de 7 kopers afkomstig uit deze gemeente.

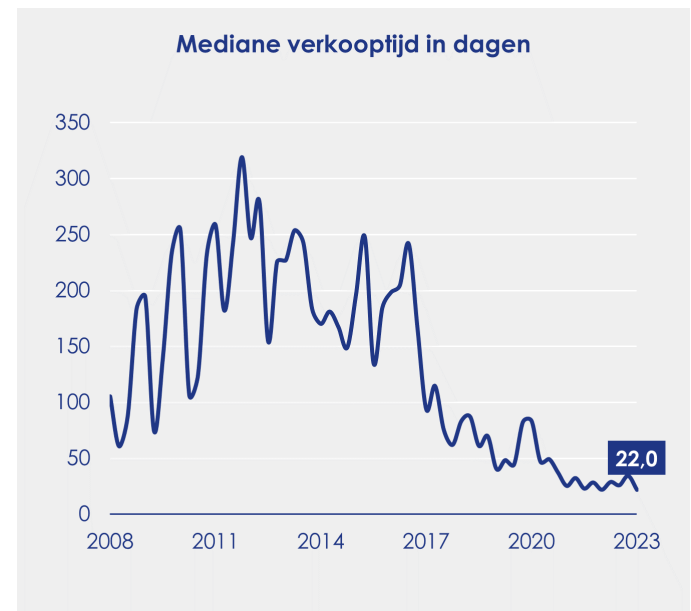
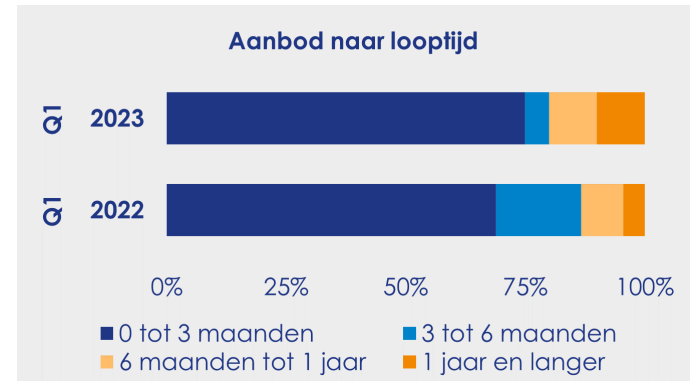


## 65

Woningen zijn verkocht in Q1 2023, dit zijn 32 verkopen meer dan vorig jaar.

## 86

Woningen staan te koop per 1 april 2023, dit zijn 30 woningen meer dan drie maanden eerder.



€ 449.000

Gemiddelde verkoopprijs

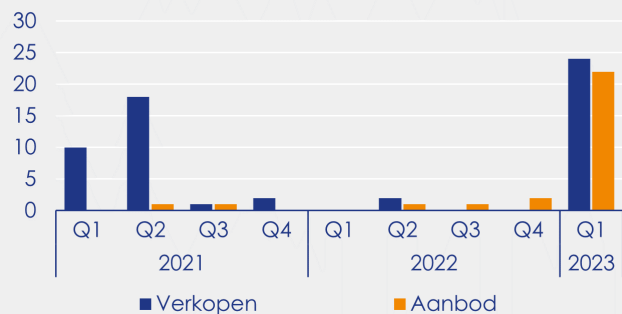
-5%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



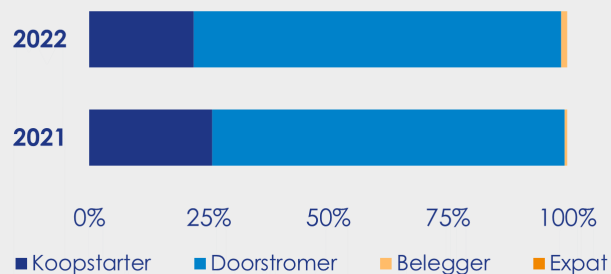
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



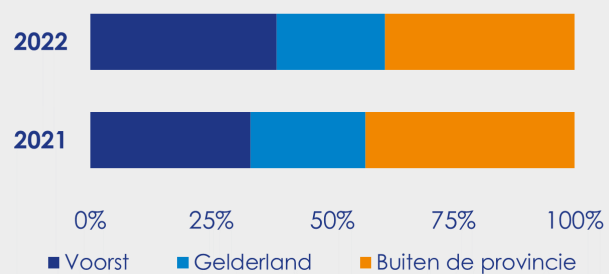
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Rodenburg  
Partner in Dynamis

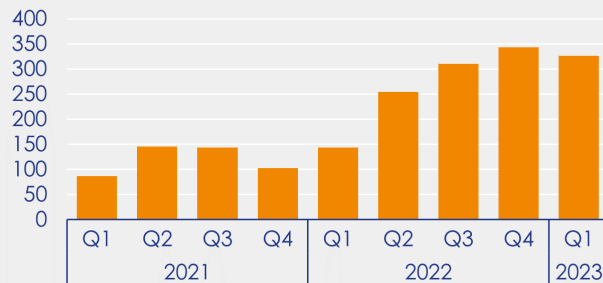


# Zwolle

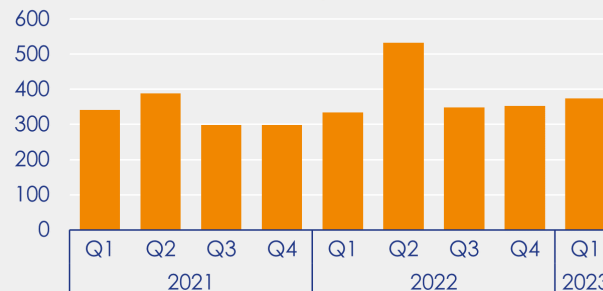
- In het afgelopen kwartaal is de verkoop- en aanboddynamiek op de woningmarkt van Zwolle nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van de bestaande tendens.
- In Zwolle is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat amper prijsverschil. Kopers betaalden voor zowel een appartement als woonhuis gemiddeld € 3.740 per m<sup>2</sup>.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2022 is 39% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.



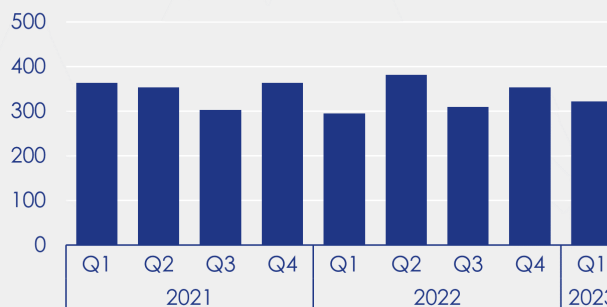
Aanbod eind van het kwartaal



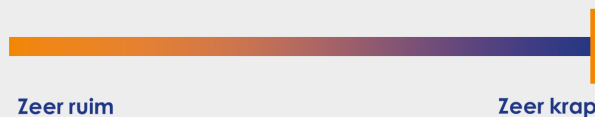
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



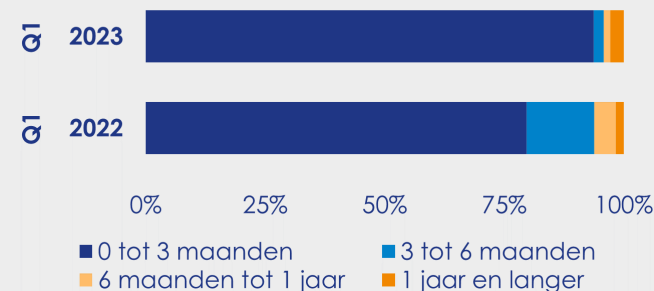
322

Woningen zijn verkocht in Q1 2023, dit zijn 27 verkopen meer dan vorig jaar.

326

Woningen staan te koop per 1 april 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



# € 407.000

Gemiddelde verkoopprijs

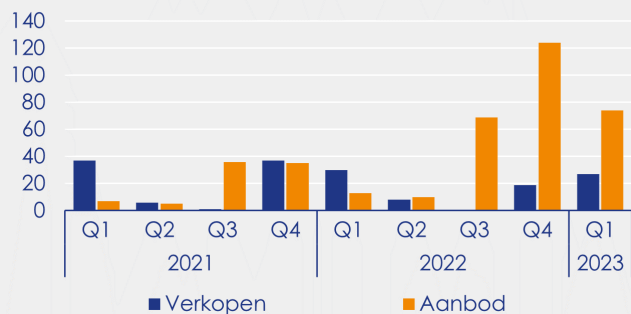
## -4%

Prijsverschil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

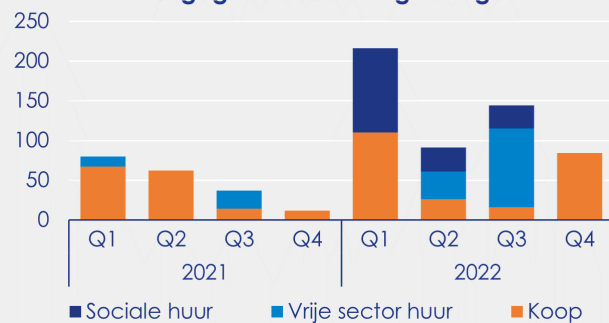
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



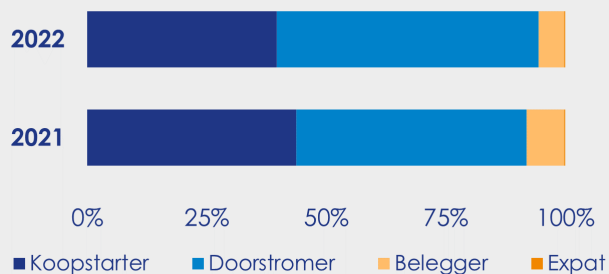
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



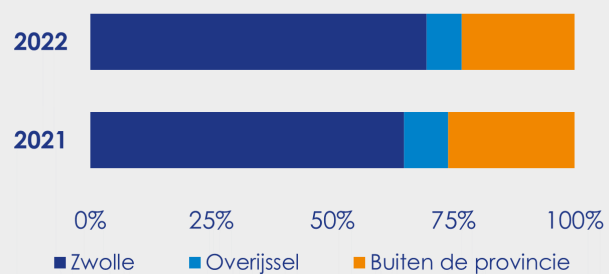
### Uitgegeven bouwvergunningen



### 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 stoeptegel 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](http://rodenburg.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



### Apeldoorn

Paslaan 20  
055 5 268 268  
[apeldoorn@rodenburg.nl](mailto:apeldoorn@rodenburg.nl)

### Deventer

Mr. H.F. de Boerlaan 32  
0570 745 245  
[deventer@rodenburg.nl](mailto:deventer@rodenburg.nl)

### Zwolle

Aagje Dekenstraat 51  
038 4 222 222  
[zwolle@rodenburg.nl](mailto:zwolle@rodenburg.nl)