

# Apeldoorn, Deventer, Zwolle en omgeving

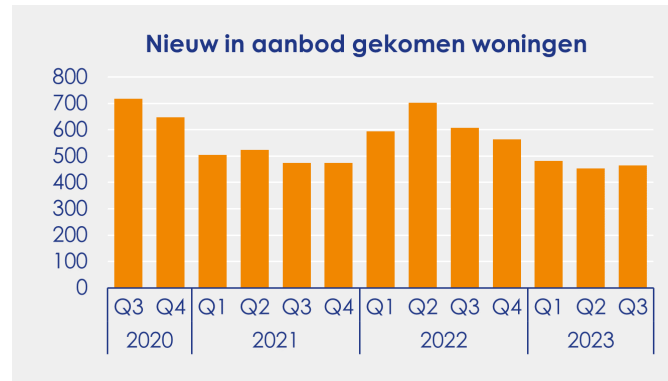
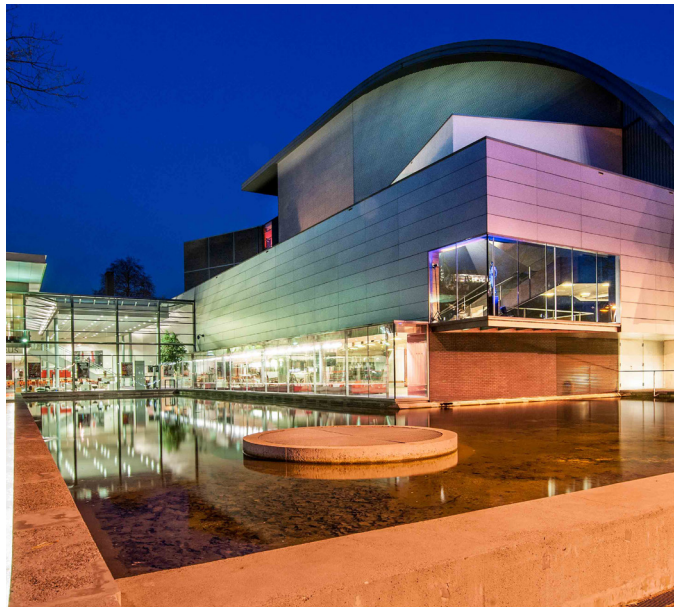
Apeldoorn  
Brummen  
Dalfsen  
Deventer  
Epe  
Kampen  
Raalte  
Voorst  
Zwolle  
En andere gemeenten

Spreekende Cijfers Woningmarkten



# Apeldoorn

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2014, 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 € 3.150 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.440 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In de eerste helft van 2023 is 40% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.

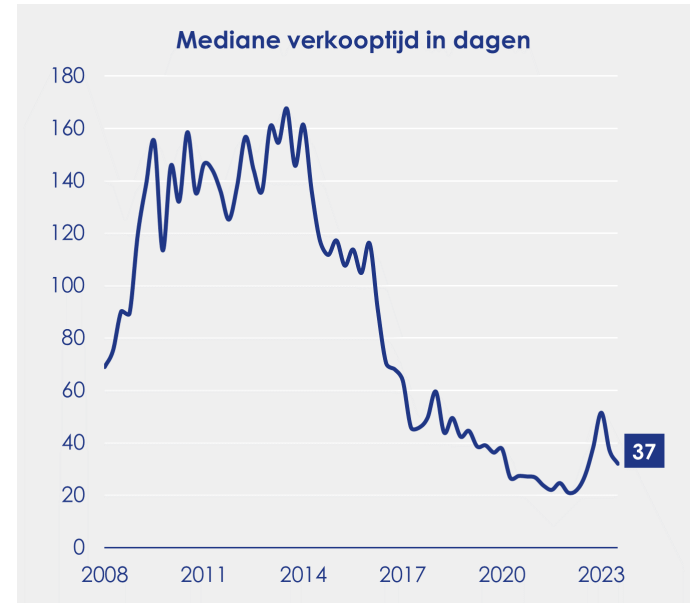
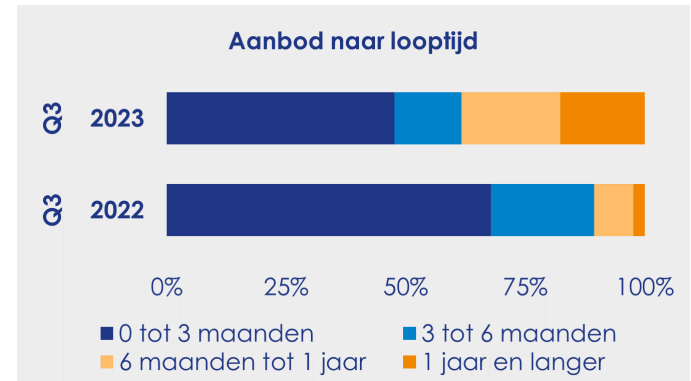


## 457

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 34 verkopen minder dan vorig jaar.

## 525

Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 74 woningen minder dan drie maanden eerder.



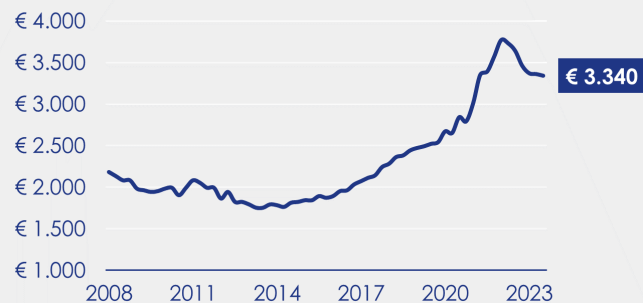
€ 392.000

Gemiddelde verkoopprijs

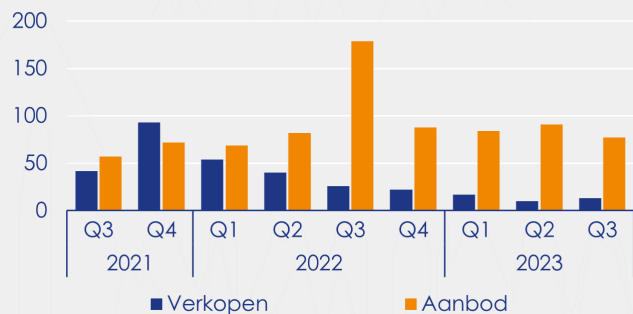
-8%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

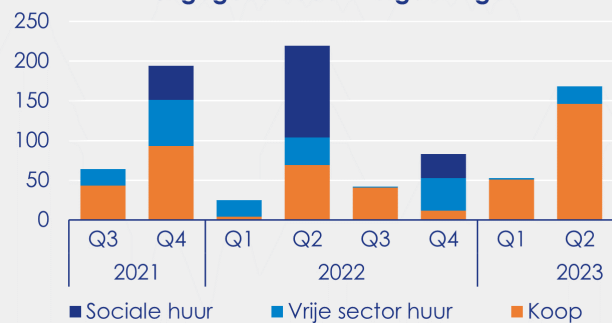
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



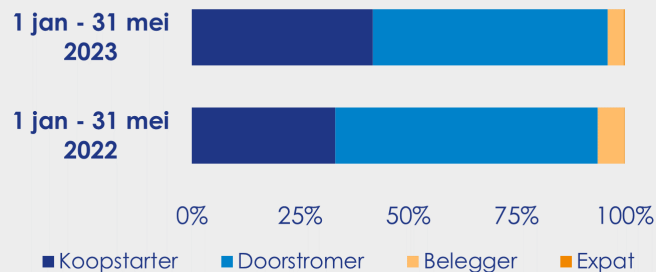
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



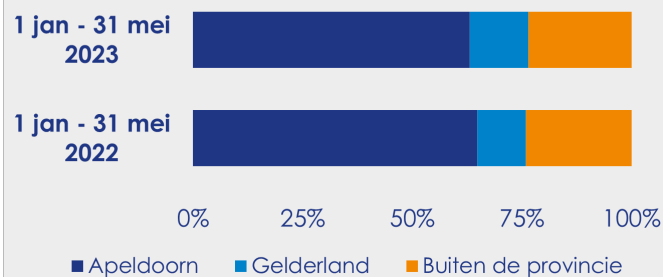
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

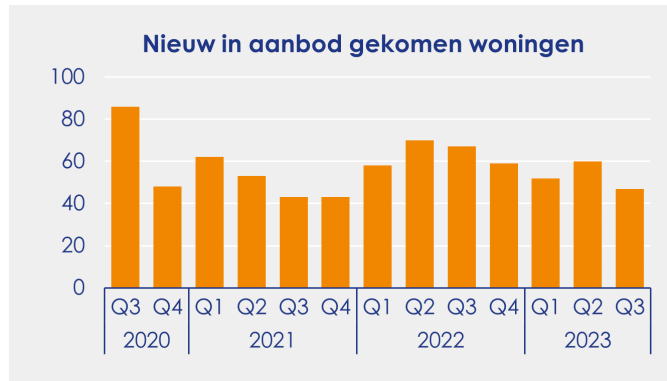


Rodenburg  
Partner in Dynamis



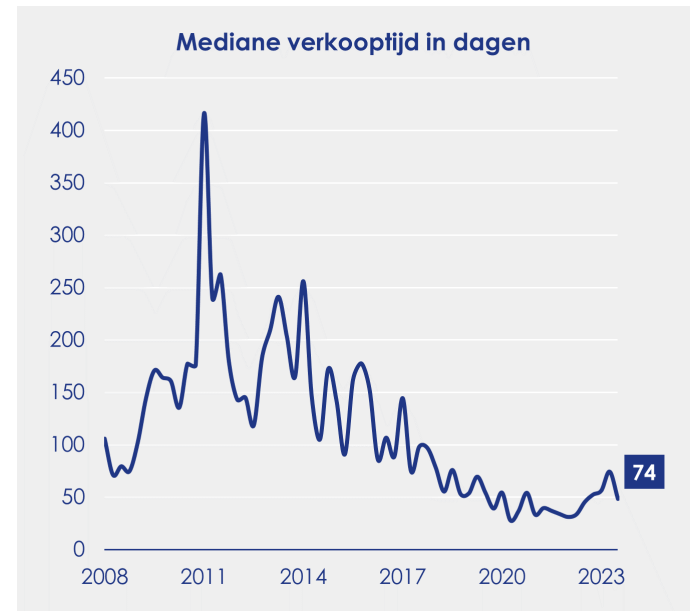
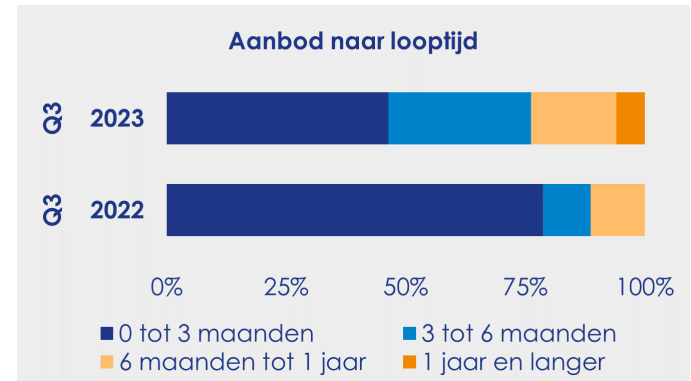
# Brummen

- In de afgelopen drie maanden is het aantal aangeboden woningen met 11% afgenomen, deze daling is een gevolg van het teruggelopen aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 35% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Kopers in Brummen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 790 meer dan drie jaar geleden.
- Brummen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zutphen, in de eerste helft van 2023 is maar liefst 1 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



**65**  
Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 11 verkopen minder dan vorig jaar.

**84**  
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 10 woningen minder dan drie maanden eerder.





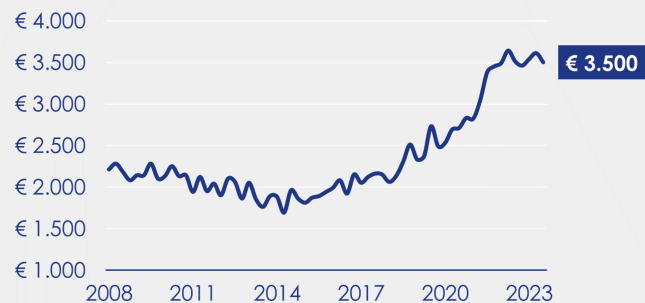
# € 398.000

Gemiddelde verkoopprijs

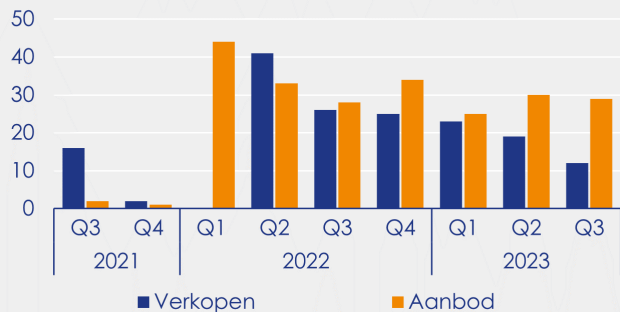
# 0%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

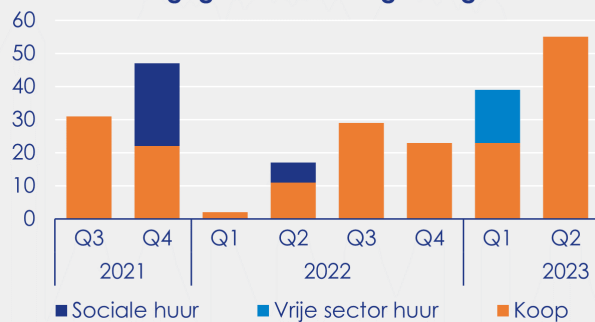
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



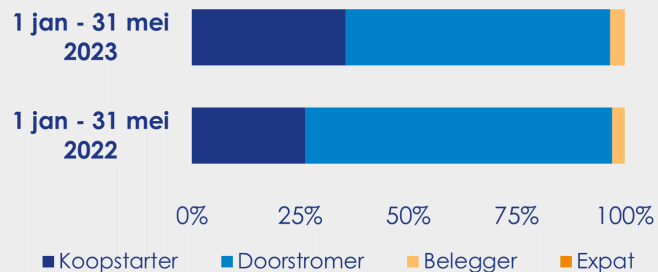
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



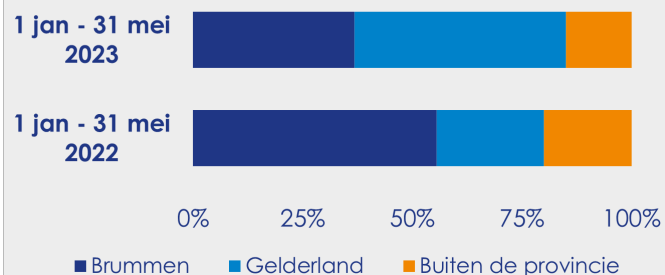
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



**Rodenburg**  
Partner in Dynamis





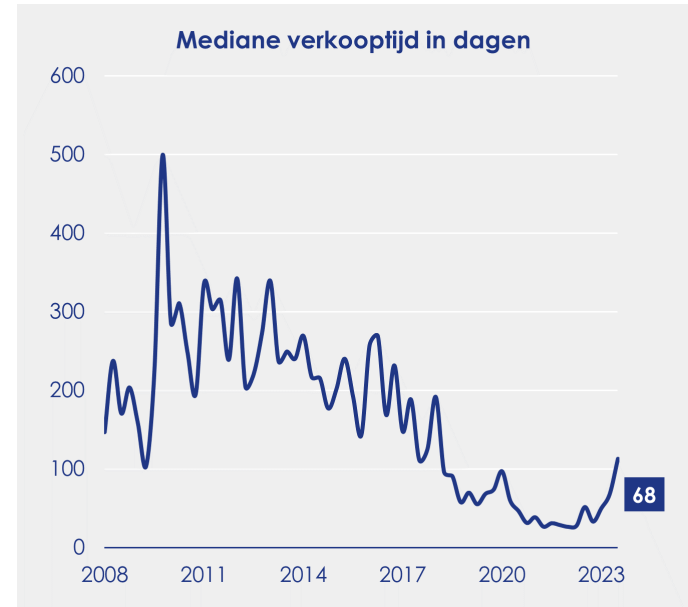
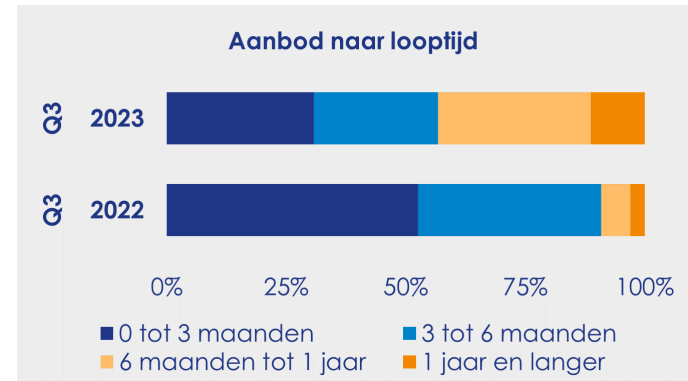
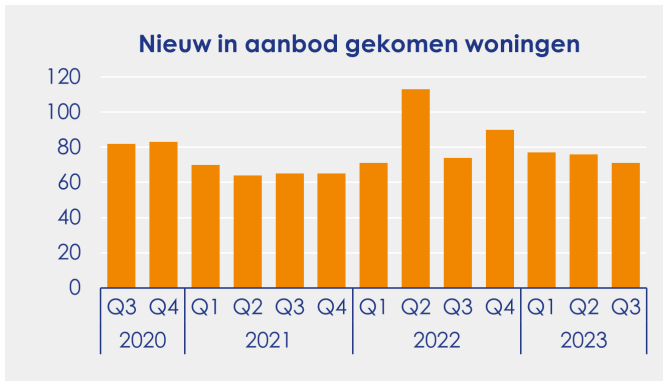
# Dalfsen

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 30% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen in Dalfsen worden gemiddeld in 16 weken verkocht, dit is zo'n 11 weken langzamer dan het landelijke gemiddelde.
- Dalfsen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zwolle, in de eerste helft van 2023 is maar liefst 1 op de 8 kopers afkomstig uit deze gemeente.



**67**  
Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

**169**  
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 10 woningen minder dan drie maanden eerder.





# € 433.000

Gemiddelde verkoopprijs

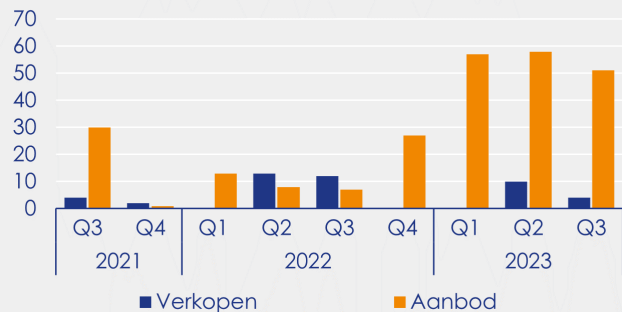
# -19%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

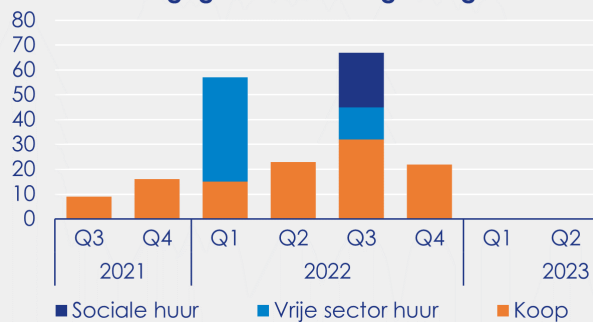
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



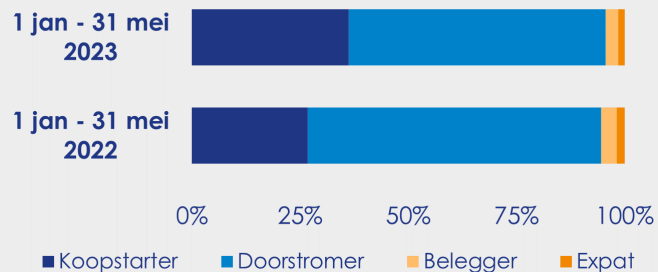
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



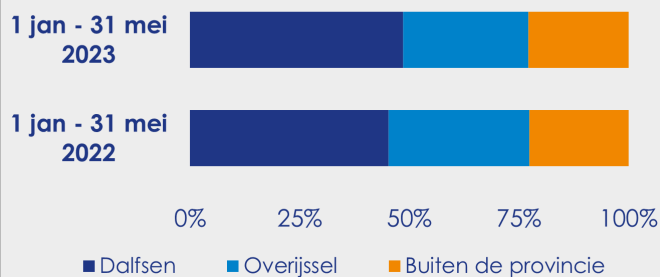
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



**Rodenburg**  
Partner in Dynamis





# Deventer

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2015, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 31% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Tussen de woningtypen bestaat een beperkt prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.340 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.400 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Deventer is een zeer intern gerichte woningmarkt, maar liefst 70% van de kopers was al woonachtig in de gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 55%.

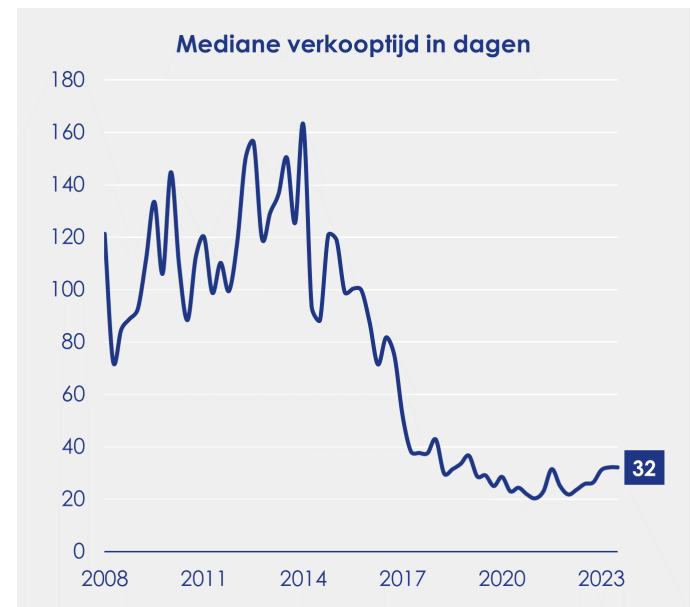
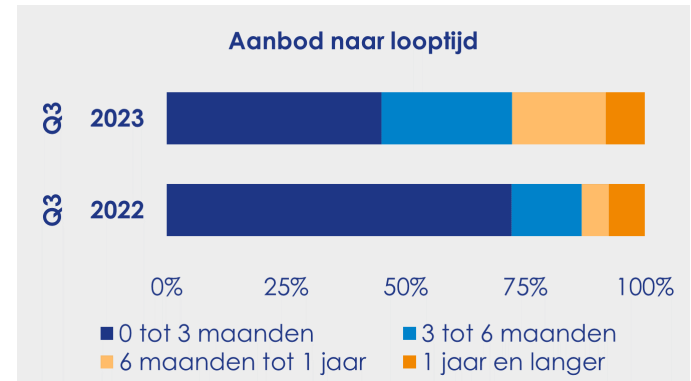


## 320

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

## 307

Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 89 woningen minder dan drie maanden eerder.





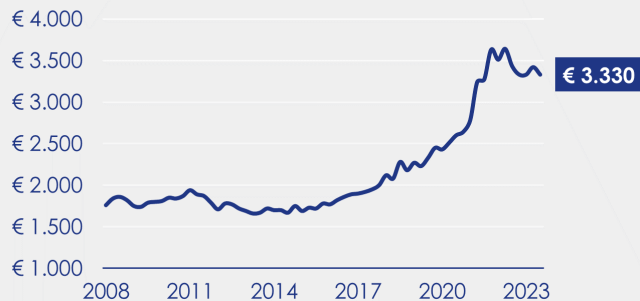
# € 369.000

Gemiddelde verkoopprijs

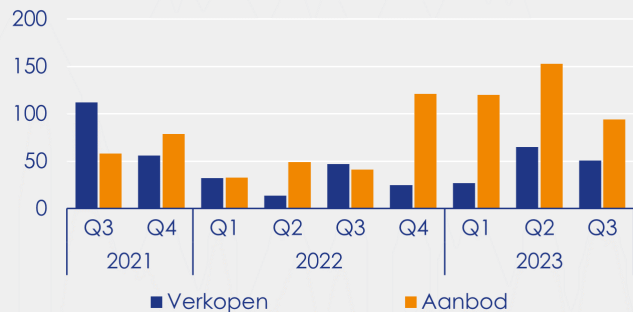
# -3%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

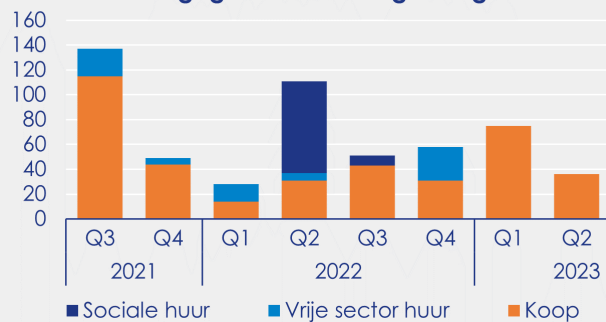
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



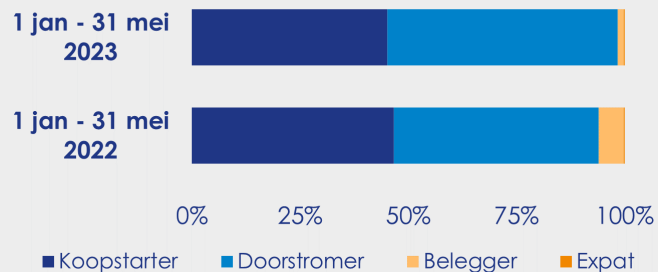
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



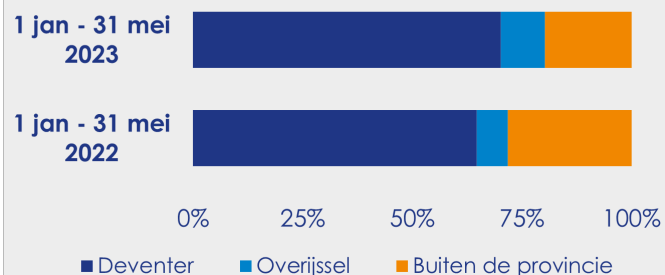
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

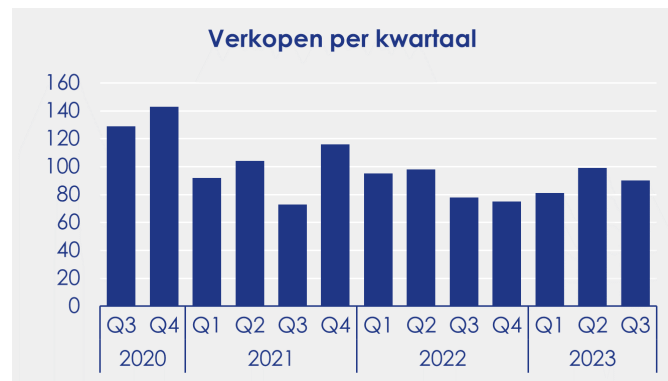
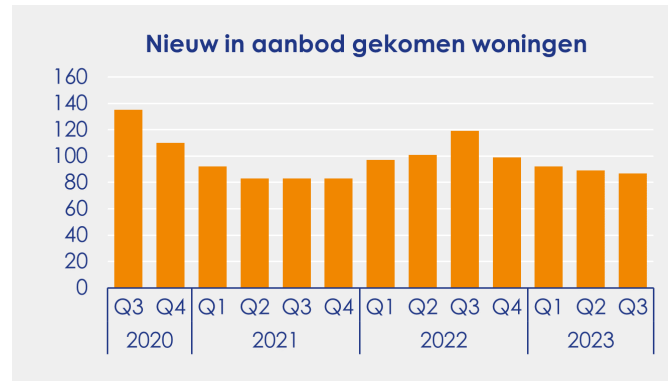


**Rodenburg**  
Partner in Dynamis



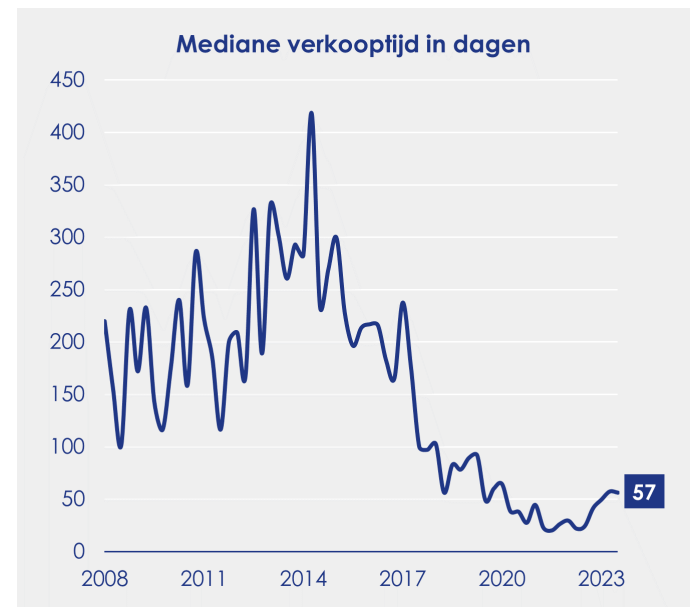
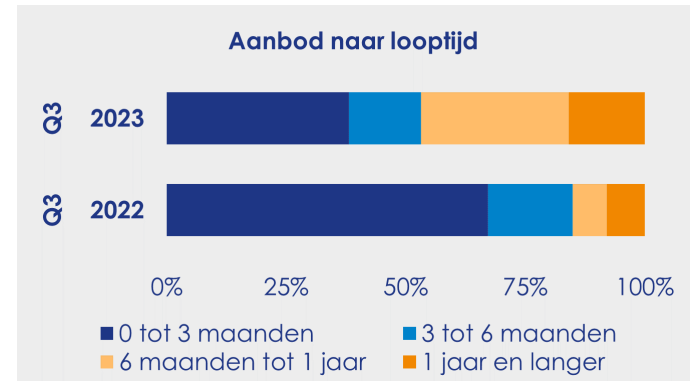
# Epe

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- In Epe is al vier jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Epe betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 810 meer dan drie jaar geleden.
- Op de woningmarkt van Epe is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in de eerste helft van 2023 heeft maar liefst 60% van de kopers een koopwoning achtergelaten.



**90**  
Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 12 verkopen meer dan vorig jaar.

**127**  
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 17 woningen minder dan drie maanden eerder.





# € 472.000

Gemiddelde verkoopprijs

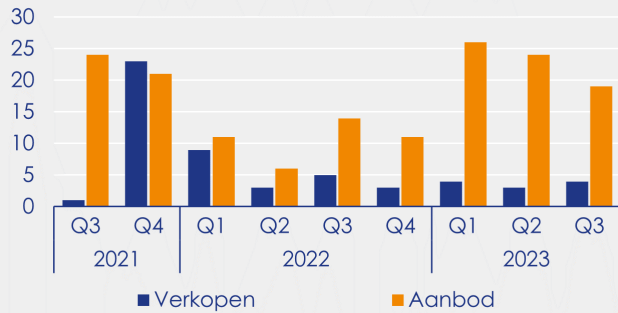
# -8%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

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



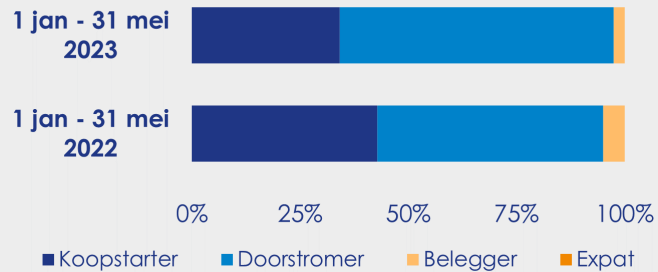
## Dynamiek nieuwbouwwoningen



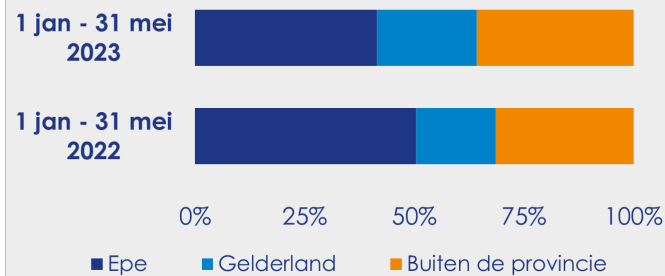
## Uitgegeven bouwvergunningen



## Type kopers



## Herkomst kopers



**Rodenburg**  
Partner in Dynamis



# Hattem

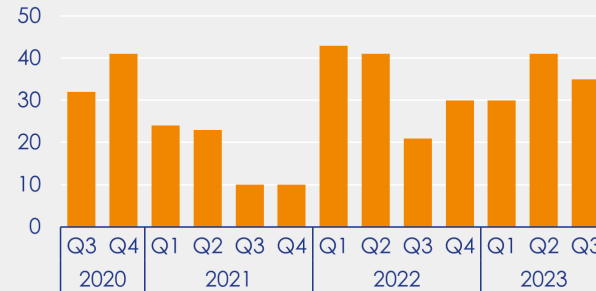
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft 17% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 4 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Hattem is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zwolle, in de eerste helft van 2023 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



Aanbod eind van het kwartaal



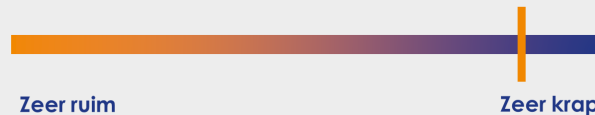
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



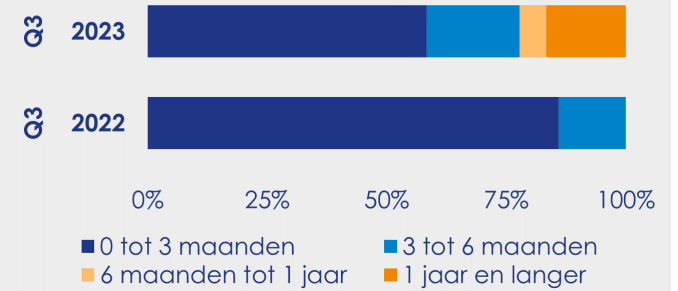
31

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 3 verkopen meer dan vorig jaar.

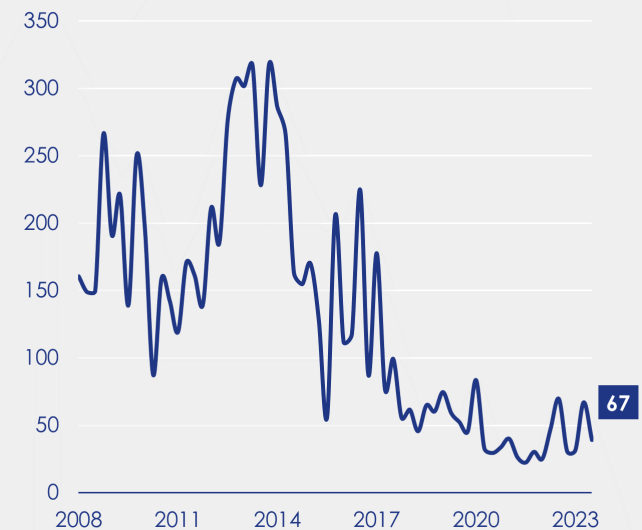
36

Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 4 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen





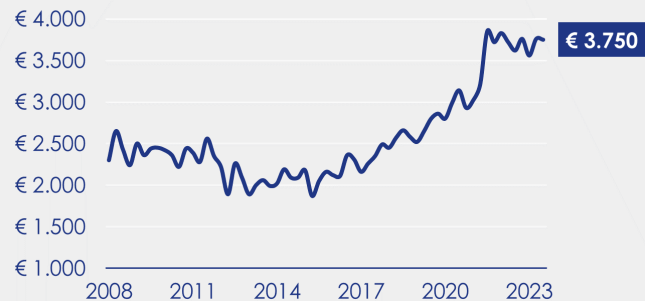
# € 555.000

Gemiddelde verkoopprijs

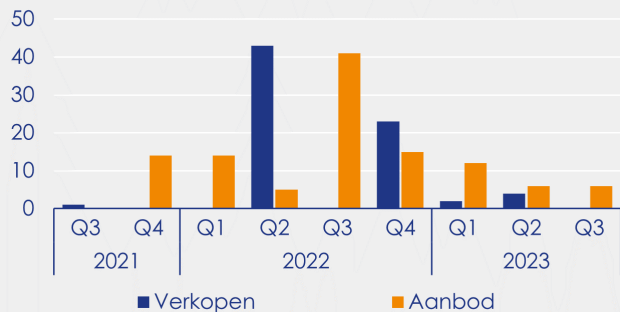
# 4%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

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



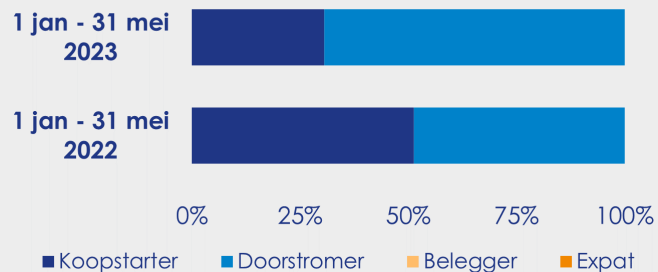
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



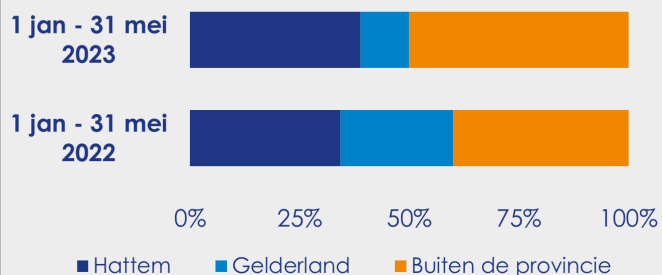
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

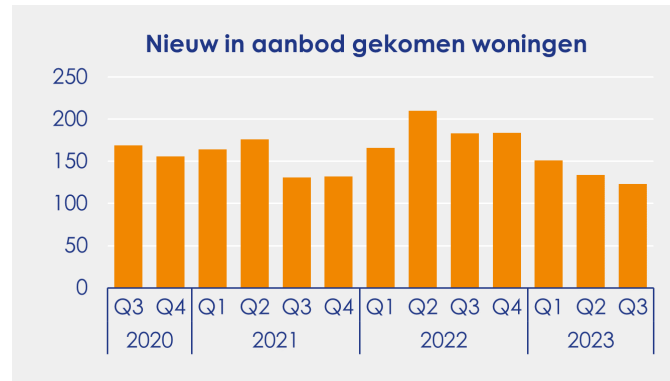


## Rodenburg

Partner in Dynamis

# Kampen

- Het aantal verkopen lag dit kwartaal 15% lager dan een jaar geleden, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 26% 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 de eerste helft van 2023 is circa 1 op de 8 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 24 kopers.

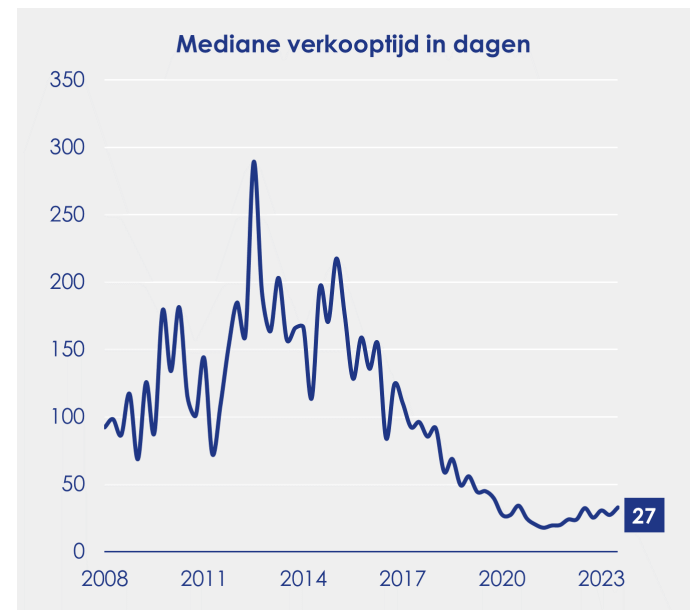
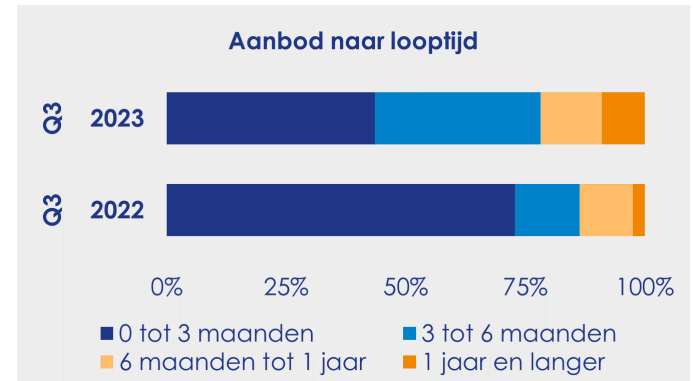


## 155

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 28 verkopen minder dan vorig jaar.

## 133

Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 47 woningen minder dan drie maanden eerder.





€ 338.000

Gemiddelde verkoopprijs

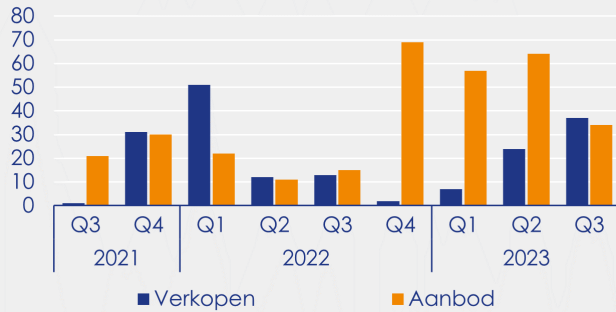
1%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

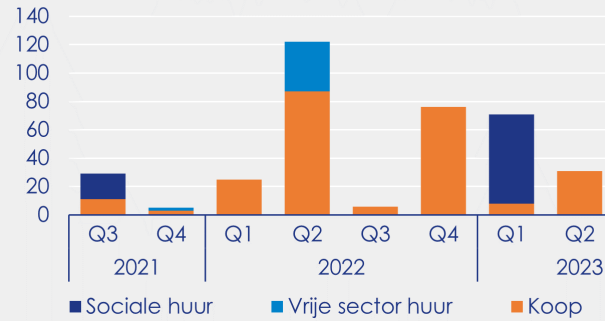
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



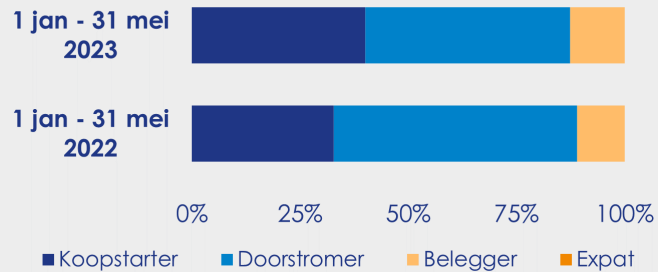
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



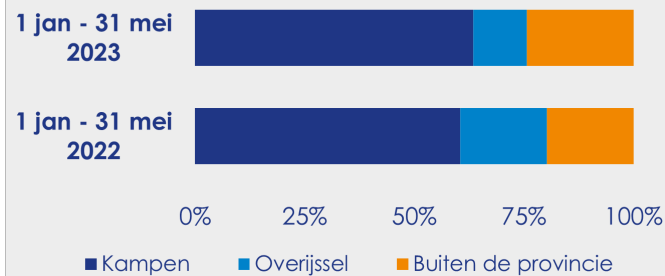
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



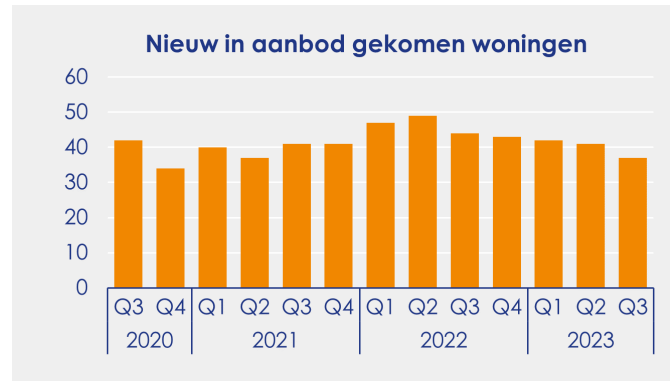
### Herkomst kopers



Rodenburg  
Partner in Dynamis

# Olst-Wijhe

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 33% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen in Olst-Wijhe worden gemiddeld in 8 weken verkocht, dit is zo'n 3 weken langzamer dan het landelijke gemiddelde.
- Olst-Wijhe is een populaire locatie onder woningzoekers uit Deventer, in de eerste helft van 2023 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.

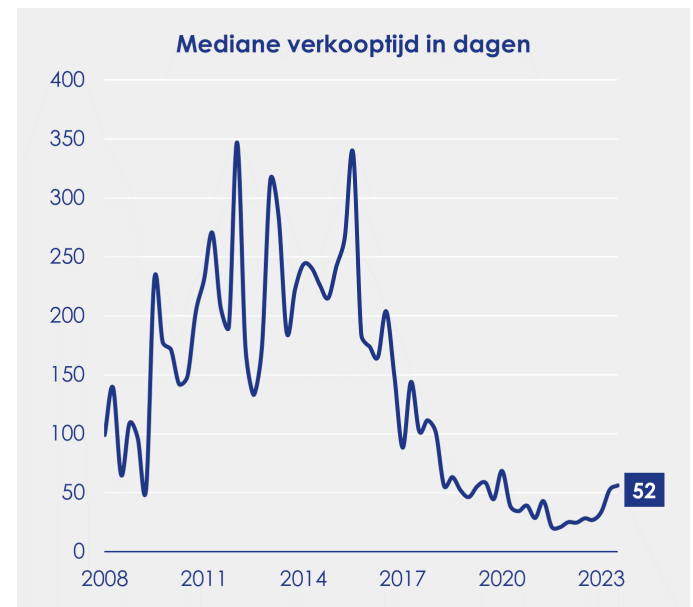
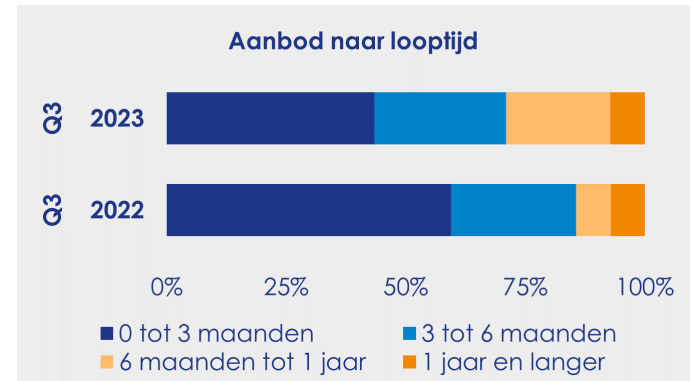


## 40

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 9 verkopen meer dan vorig jaar.

## 69

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





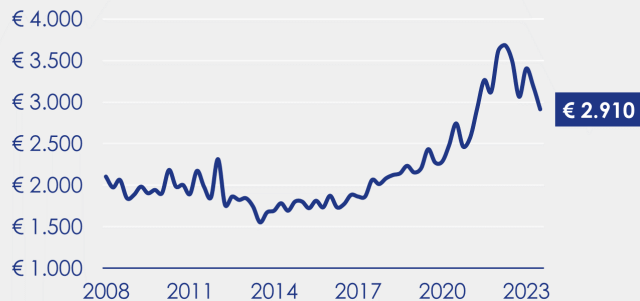
€ 402.000

Gemiddelde verkoopprijs

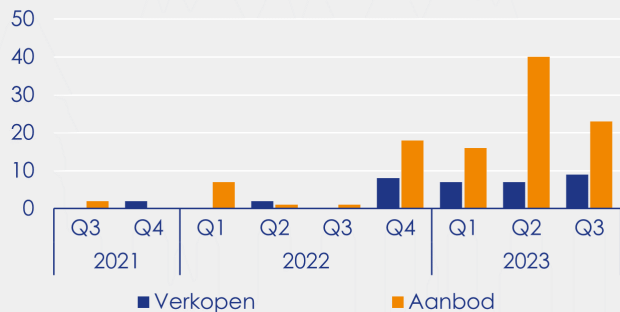
-17%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

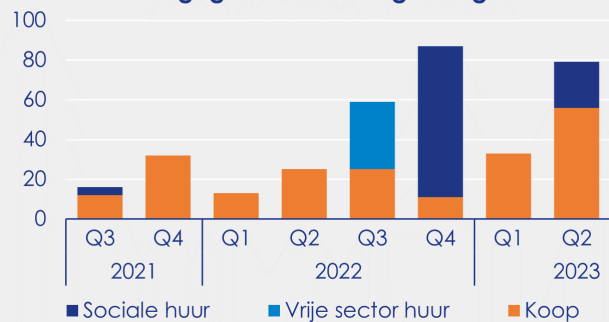
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



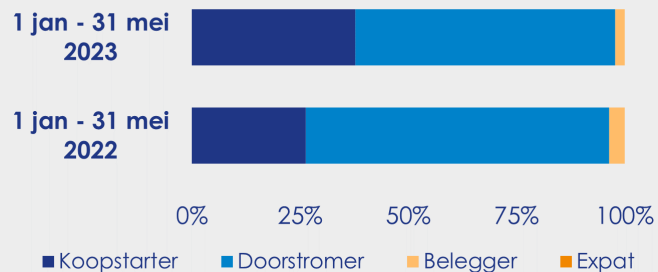
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



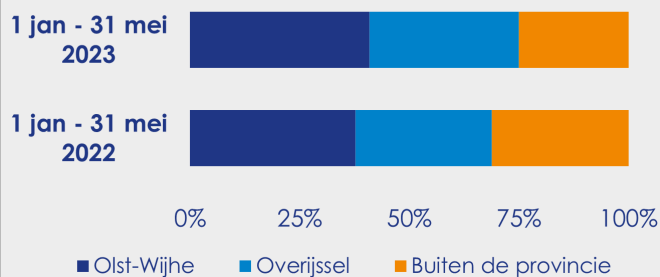
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



Rodenburg  
Partner in Dynamis

# Raalte

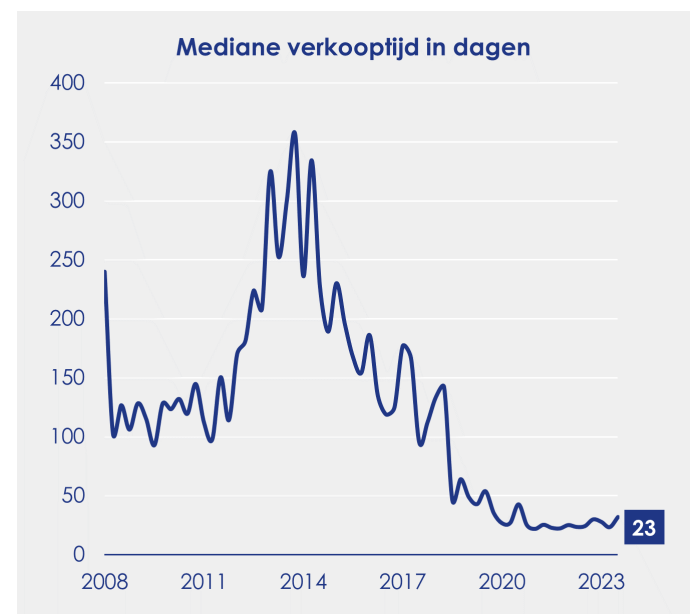
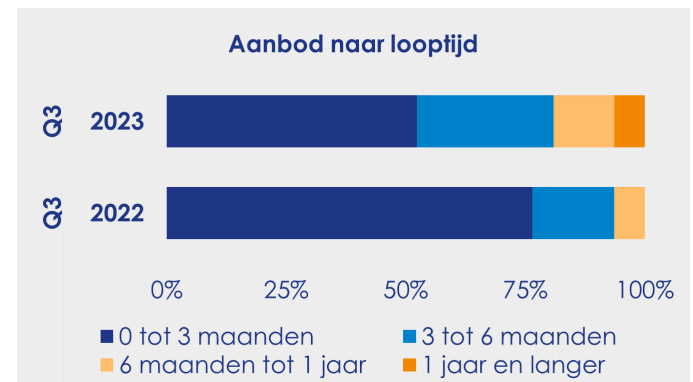
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- In Raalte is al meer dan vier jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Raalte betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 840 meer dan drie jaar geleden.
- Op de woningmarkt van Raalte is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in de eerste helft van 2023 heeft maar liefst 60% van de kopers een koopwoning achtergelaten.



**91**  
Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 18 verkopen meer dan vorig jaar.



**63**  
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 25 woningen minder dan drie maanden eerder.





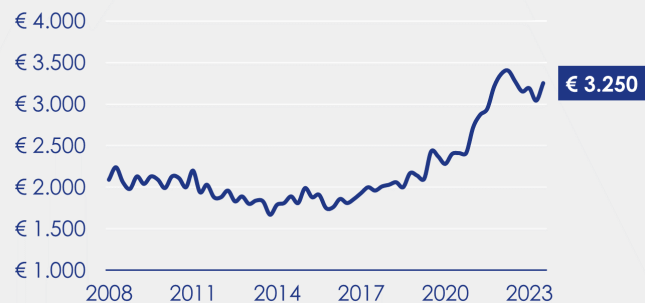
€ 423.000

Gemiddelde verkoopprijs

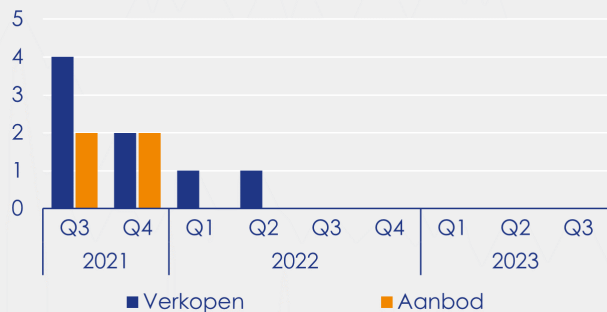
-1%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

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



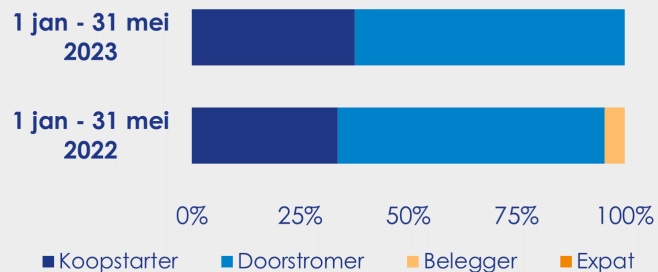
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



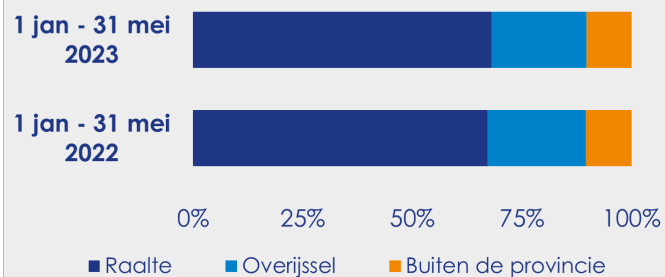
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

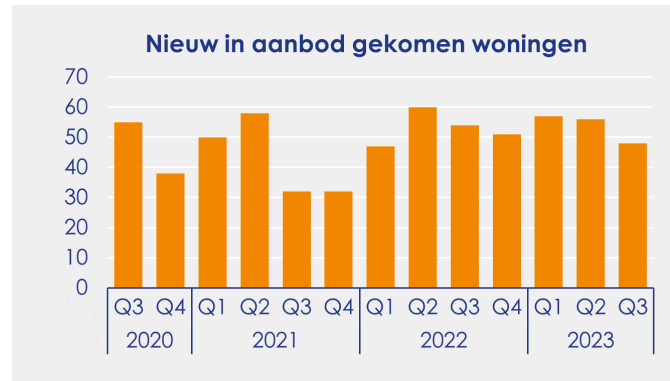


Rodenburg

Partner in Dynamis

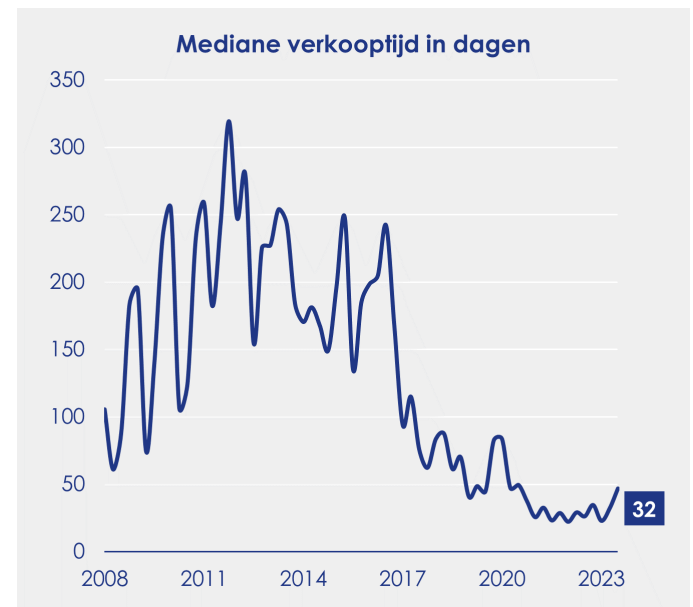
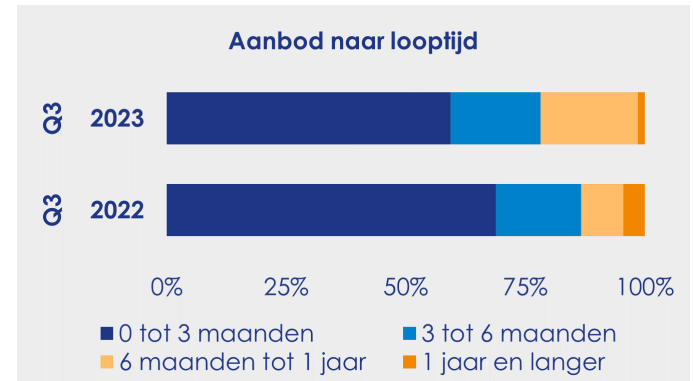
# Voorst

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 28% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Woningen in Voorst worden gemiddeld in 7 weken verkocht, dit is zo'n 1 week langzamer dan het landelijke gemiddelde.
- Voorst is een populaire locatie onder woningzoekers uit Deventer, in de eerste helft van 2023 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.



**59**  
Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 19 verkopen meer dan vorig jaar.

**69**  
Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 14 woningen minder dan drie maanden eerder.





# € 518.000

Gemiddelde verkoopprijs

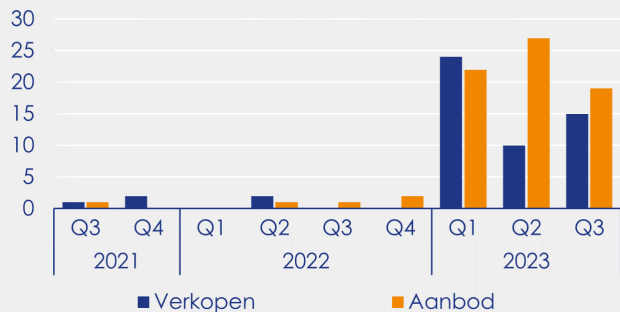
# -10%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

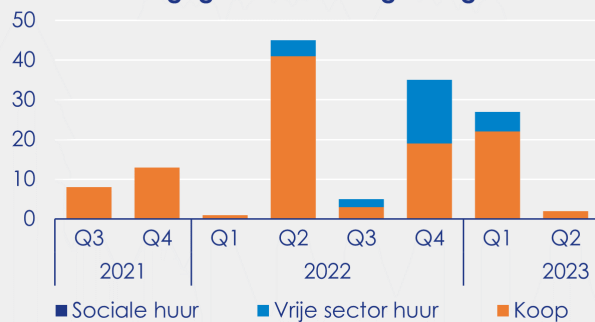
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



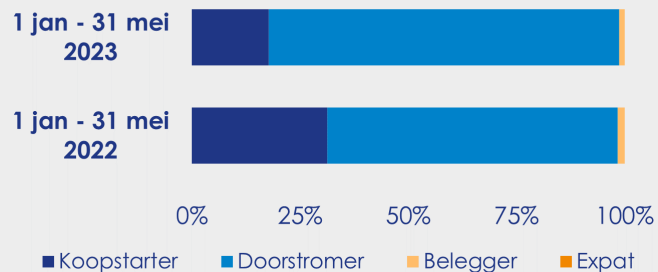
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



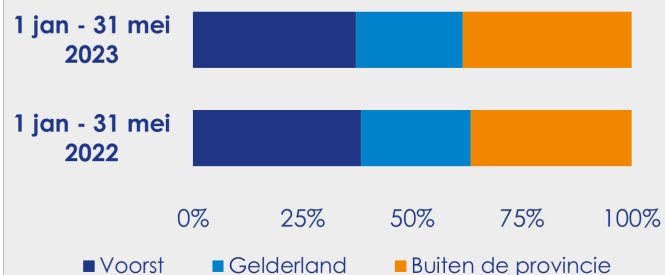
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



**Rodenburg**  
Partner in Dynamis



# Zwolle

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 18% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.930 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.700 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In de eerste helft van 2023 is 46% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.

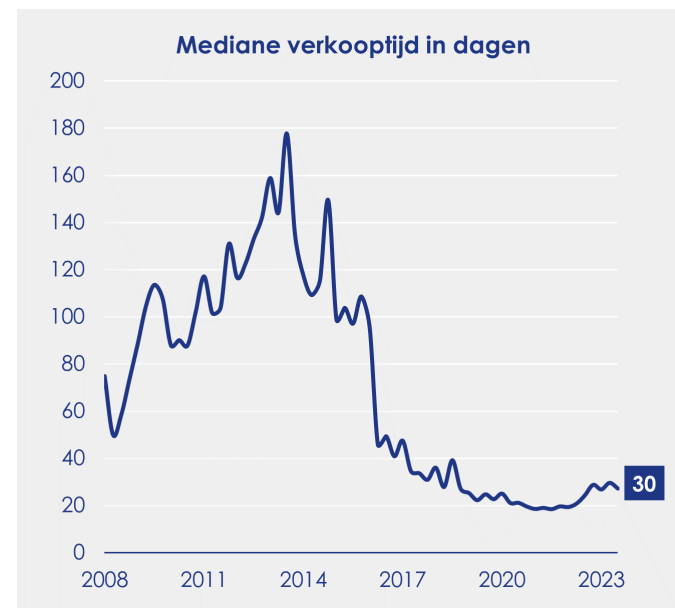
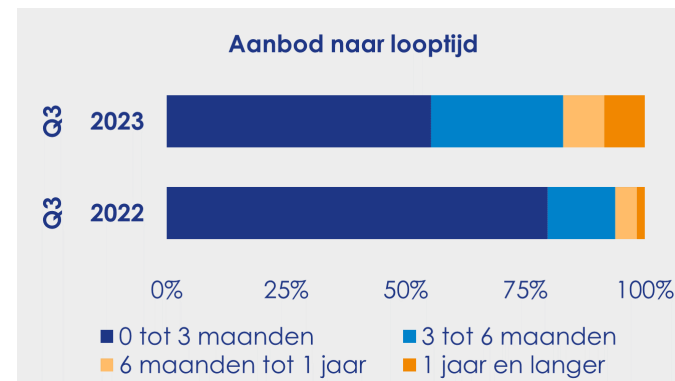


## 386

Woningen zijn verkocht in Q3 2023, dit zijn 76 verkopen meer dan vorig jaar.

## 329

Woningen staan te koop per 1 oktober 2023, dit zijn 78 woningen minder dan drie maanden eerder.





# € 408.000

Gemiddelde verkoopprijs

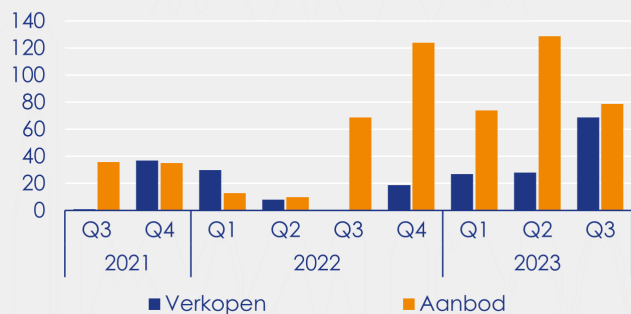
# 2%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

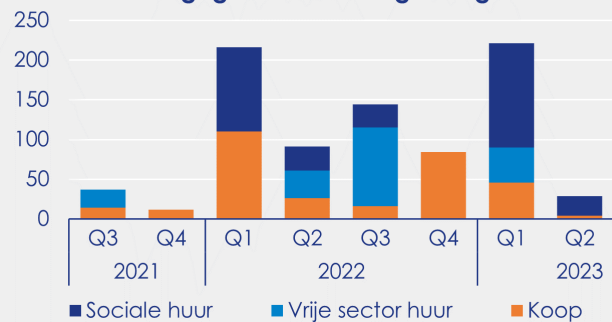
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



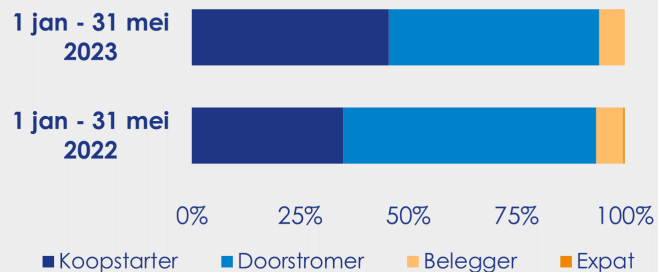
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



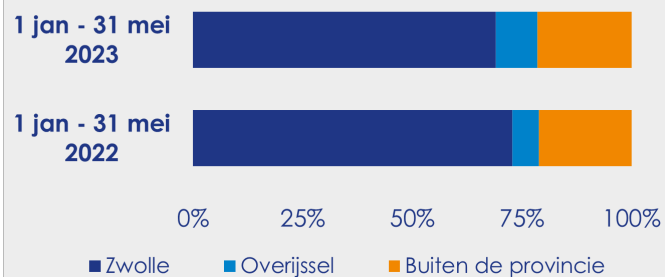
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



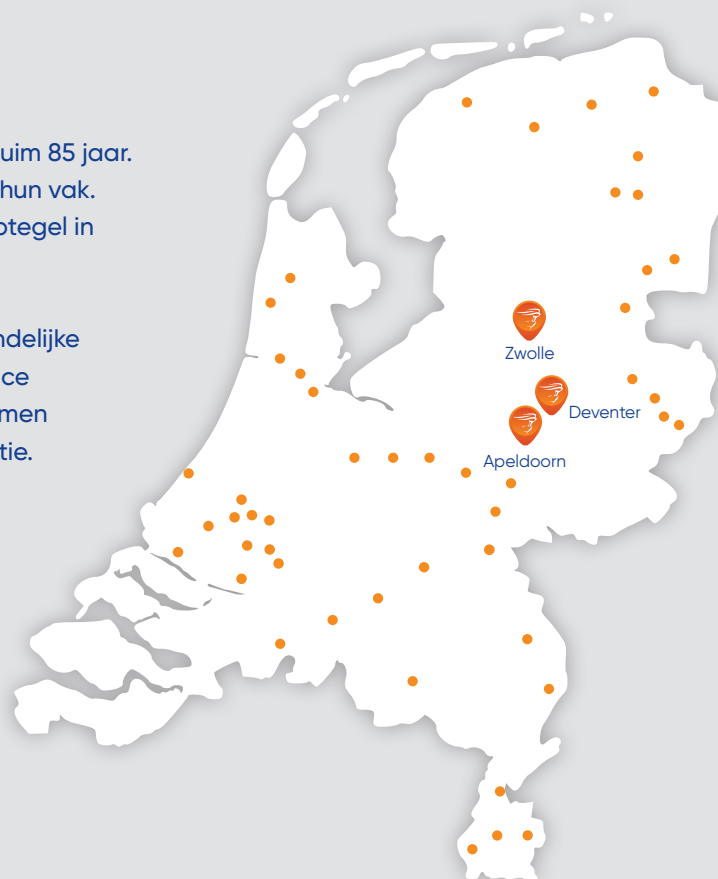
**Rodenburg**

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)