

Apeldoorn, Deventer, Zwolle en omgeving

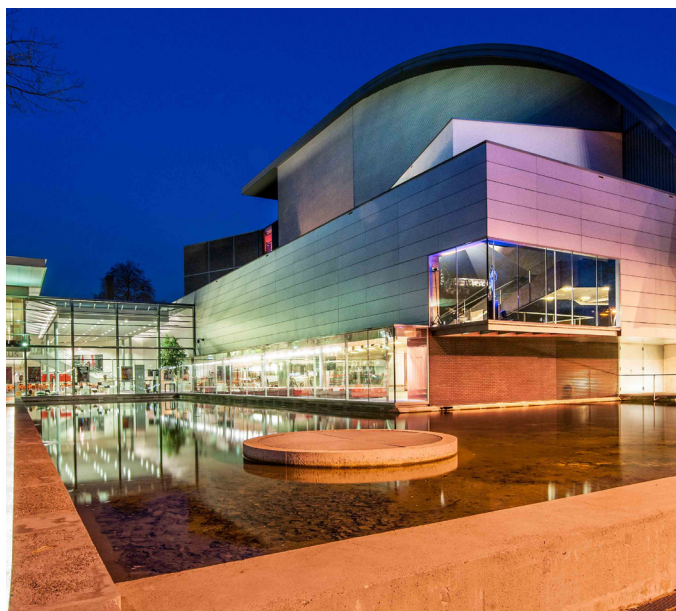


Apeldoorn
Brummen
Dalfsen
Deventer
Epe
Kampen
Raalte
Voorst
Zwolle
En andere gemeenten

Spreekende Cijfers Woningmarkten

Apeldoorn

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een eerste kwartaal sinds 2022, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Apeldoorn is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een beperkt prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.870 per m² voor een appartement en € 4.060 per m² voor een woonhuis.
- Starters zijn ondergemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2024 is 37% van de kopers een starter, dit is minder dan het landelijke gemiddelde van 44%.



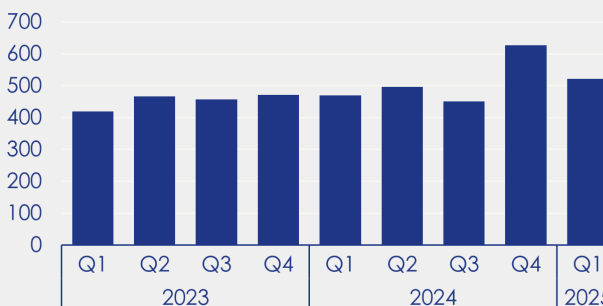
Aanbod eind van het kwartaal



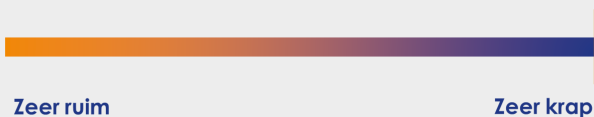
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



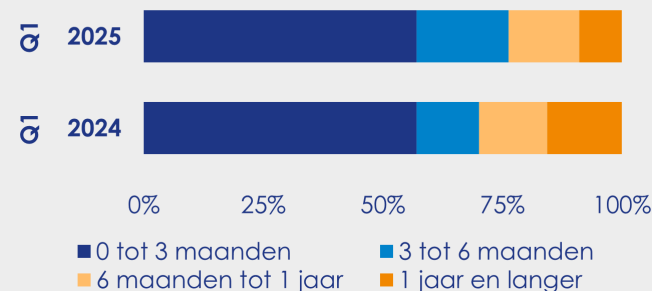
522

Woningen zijn verkocht in Q1 2025, dit zijn 52 verkopen meer dan vorig jaar.

461

Woningen staan te koop per 1 april 2025, dit zijn 65 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



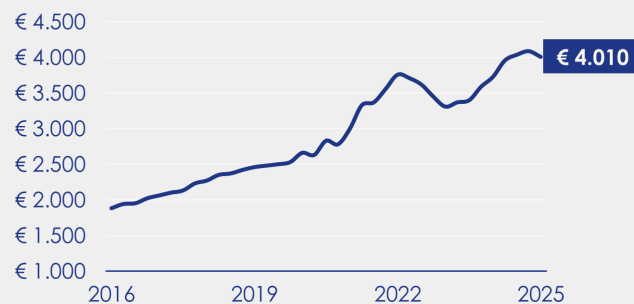
€ 459.000

Gemiddelde verkoopprijs

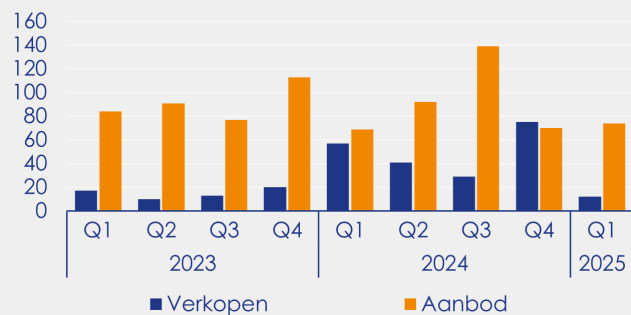
8%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



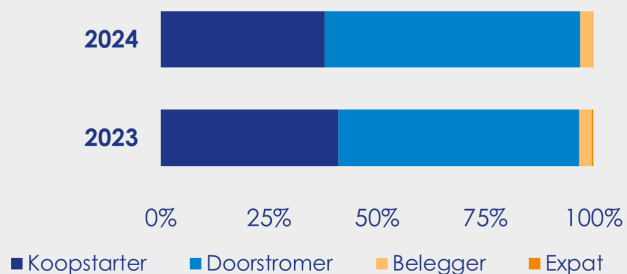
Dynamiek nieuwbouwwoningen



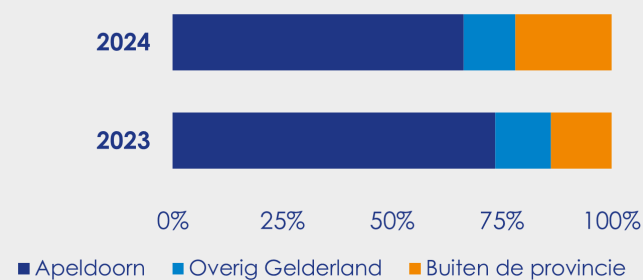
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Brummen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een eerste kwartaal sinds 2022, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Brummen is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 3 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Brummen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Apeldoorn, in 2024 is maar liefst 1 op de 7 kopers afkomstig uit deze gemeente.

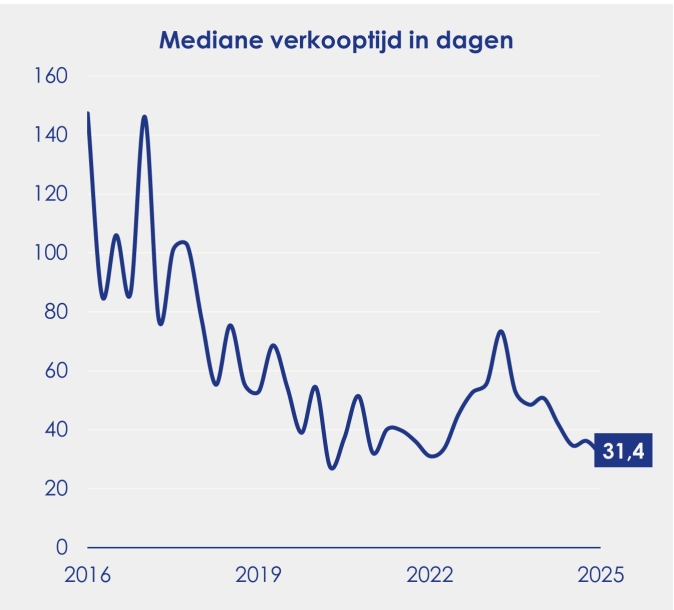
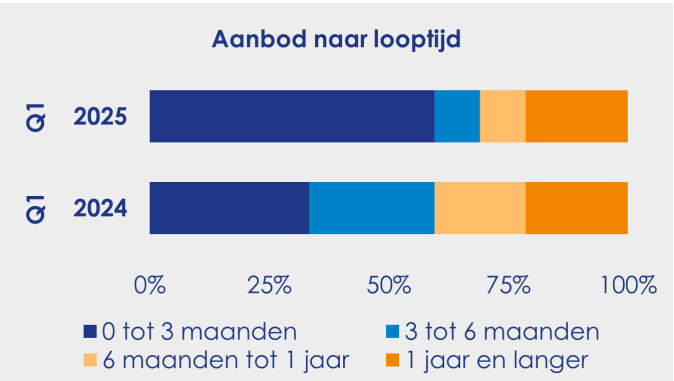


52

Woningen zijn verkocht in Q1 2025, dit zijn 4 verkopen minder dan vorig jaar.

42

Woningen staan te koop per 1 april 2025, dit zijn 7 woningen meer dan drie maanden eerder.



€ 519.000

Gemiddelde verkoopprijs

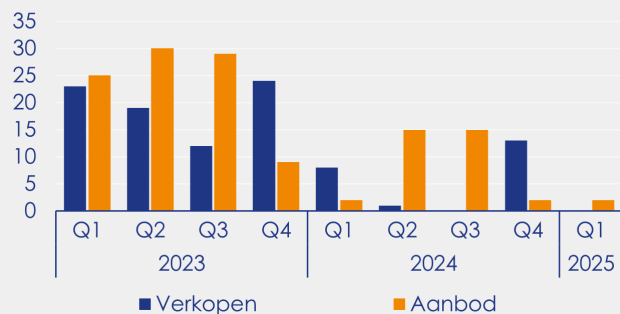
12%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



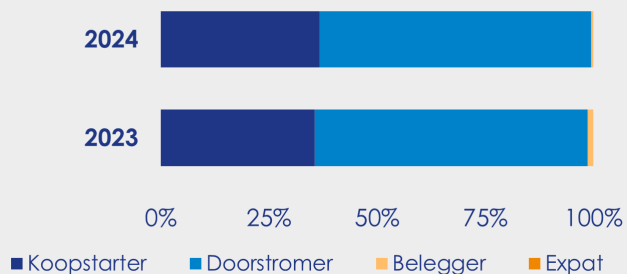
Dynamiek nieuwbouwwoningen



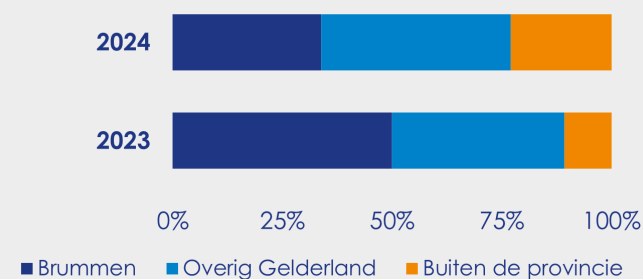
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

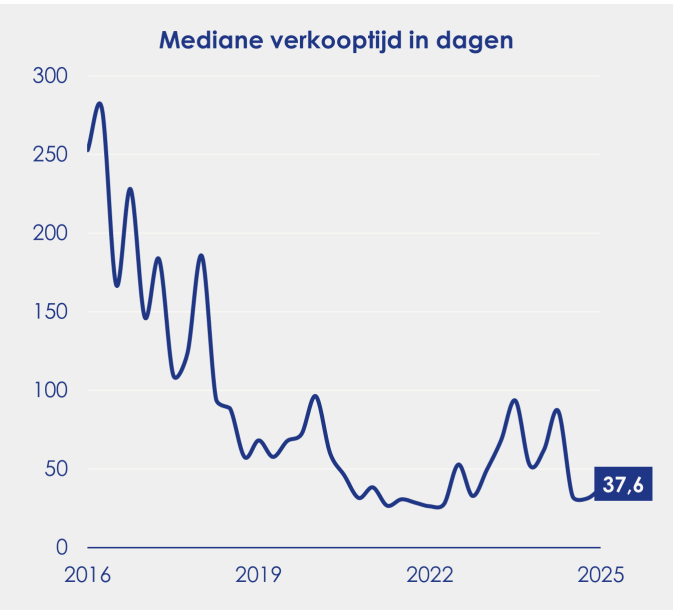
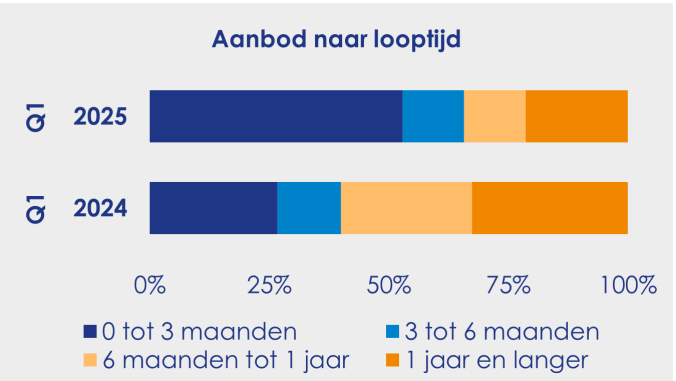


Rodenburg

Partner in Dynamis

Dalfsen

- In het afgelopen kwartaal is de verkoop- en aanboddynamiek op de woningmarkt van Dalfsen nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van de bestaande tendens.
- In Dalfsen is al zes kwartalen op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 3 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Dalfsen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zwolle, in 2024 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.



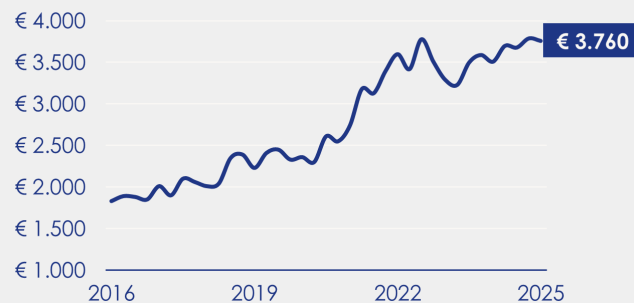
€ 549.000

Gemiddelde verkoopprijs

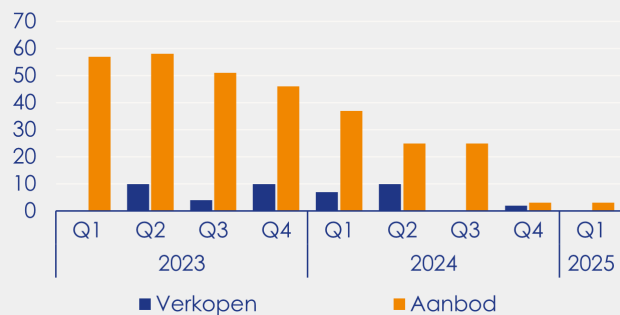
7%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



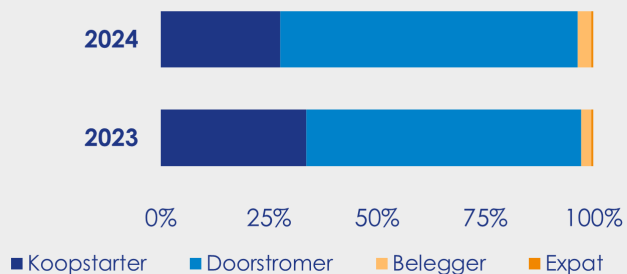
Dynamiek nieuwbouwwoningen



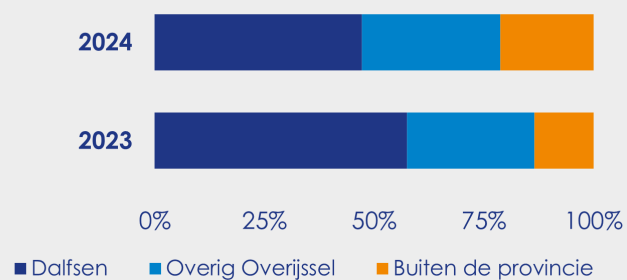
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



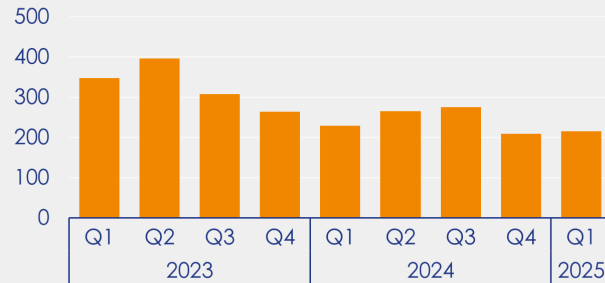
Rodenburg
Partner in Dynamis

Deventer

- Het aantal verkopen bereikte het 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 27% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat amper prijsverschil. Kopers betaalden voor zowel een appartement als woonhuis gemiddeld € 4.180 per m².
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2024 is 49% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.



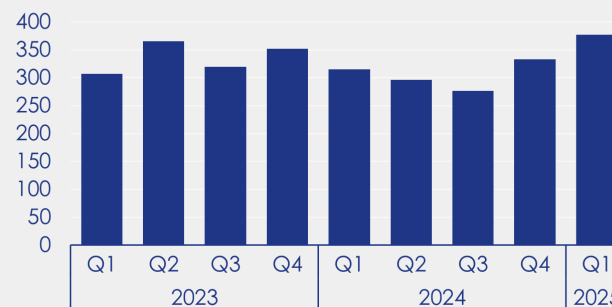
Aanbod eind van het kwartaal



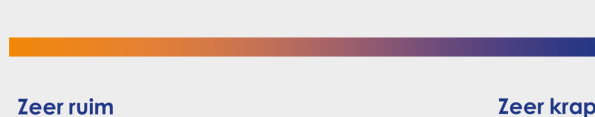
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



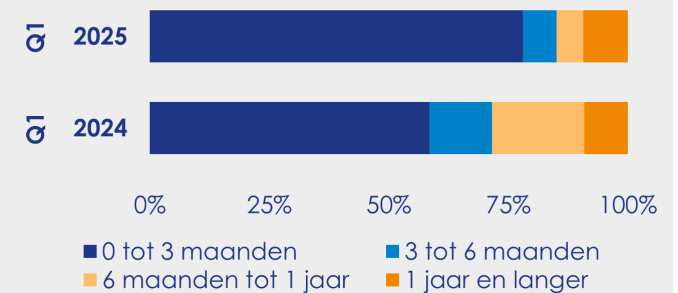
377

Woningen zijn verkocht in Q1 2025, dit zijn 62 verkopen meer dan vorig jaar.

215

Woningen staan te koop per 1 april 2025, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



€ 458.000

Gemiddelde verkoopprijs

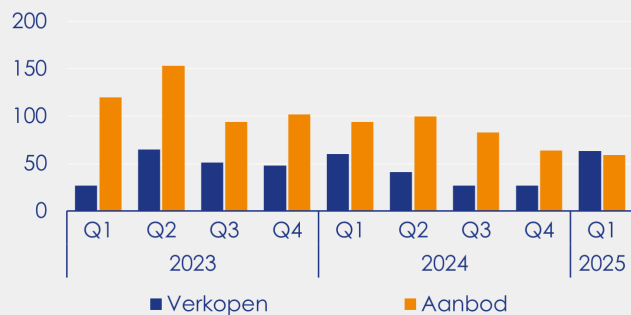
13%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



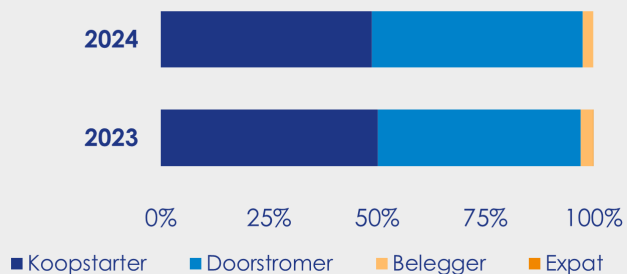
Dynamiek nieuwbouwwoningen



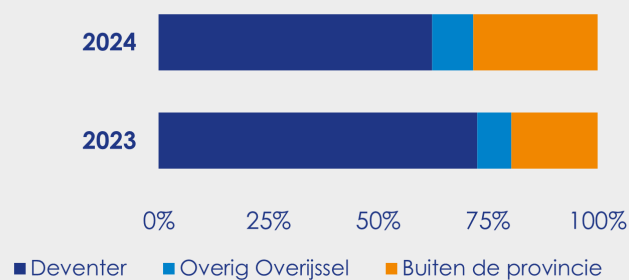
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



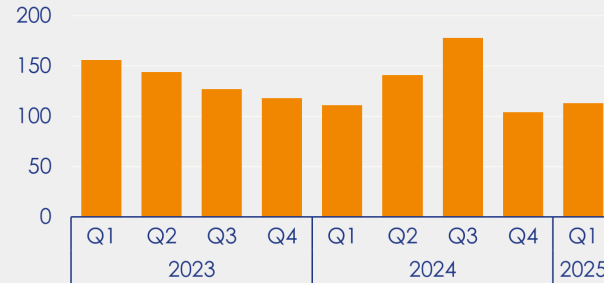
Rodenburg
Partner in Dynamis

Epe

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een eerste kwartaal sinds 2019, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Epe is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen worden gemiddeld 9 dagen eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Epe is een populaire locatie onder woningzoekers uit Apeldoorn, in 2024 is maar liefst 1 op de 9 kopers afkomstig uit deze gemeente.



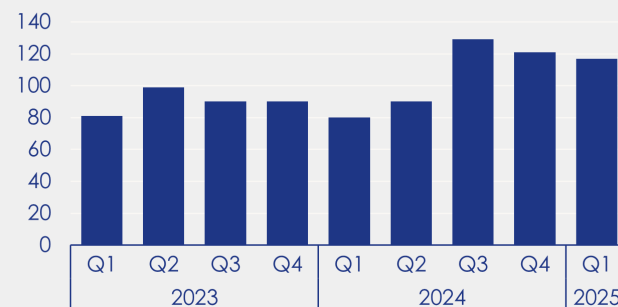
Aanbod eind van het kwartaal



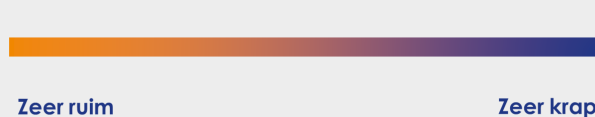
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



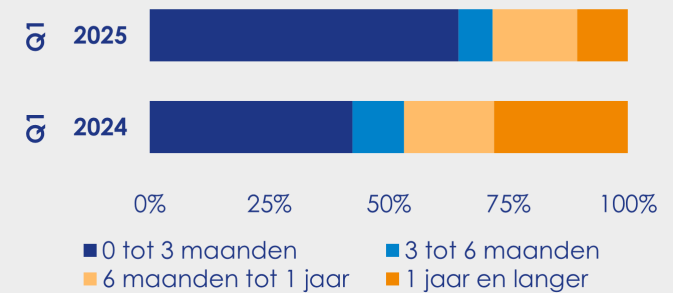
117

Woningen zijn verkocht in Q1 2025, dit zijn 37 verkopen meer dan vorig jaar.

113

Woningen staan te koop per 1 april 2025, dit zijn 9 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



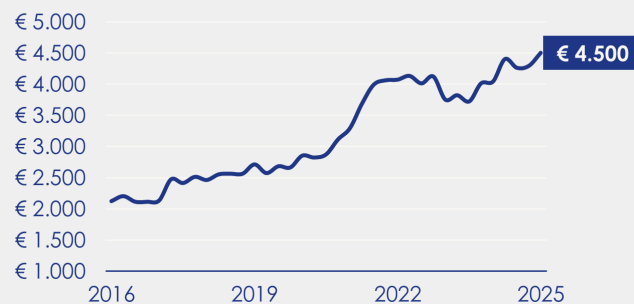
€ 587.000

Gemiddelde verkoopprijs

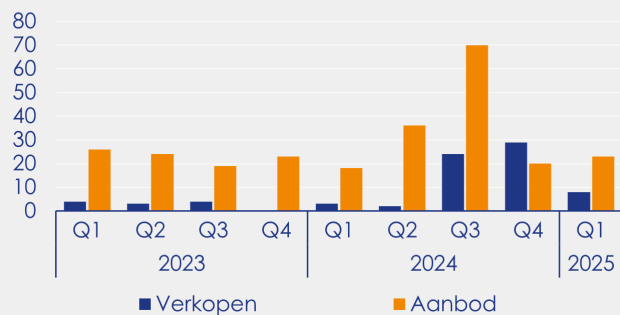
11%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



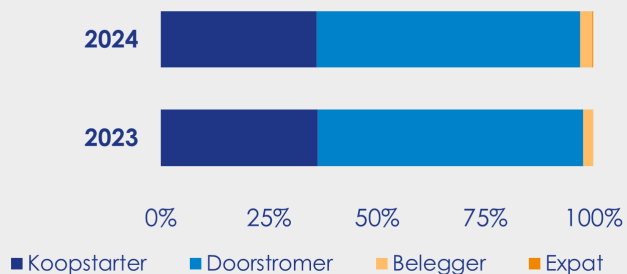
Dynamiek nieuwbouwwoningen



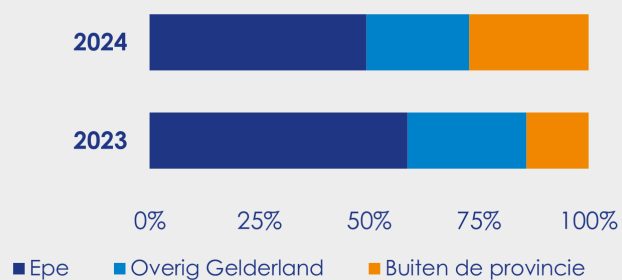
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



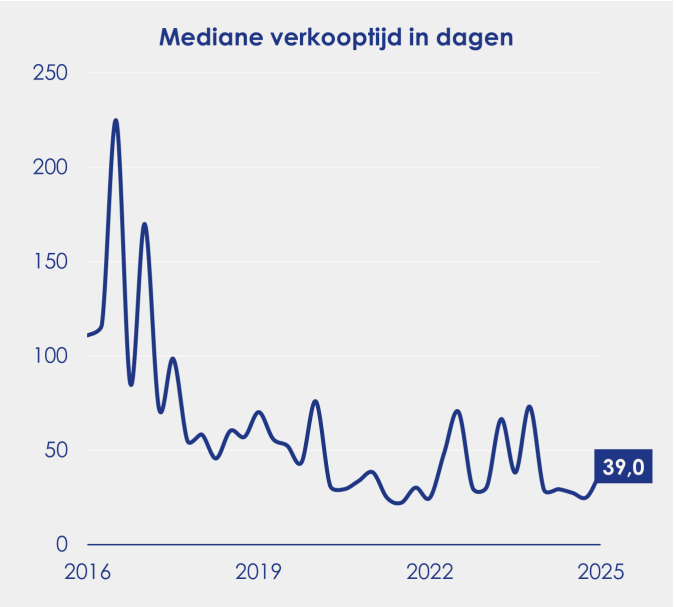
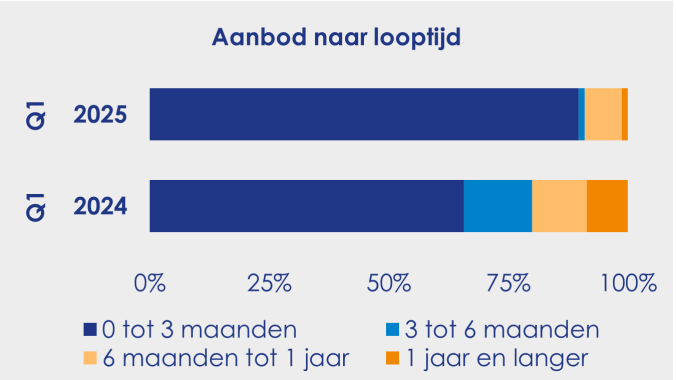
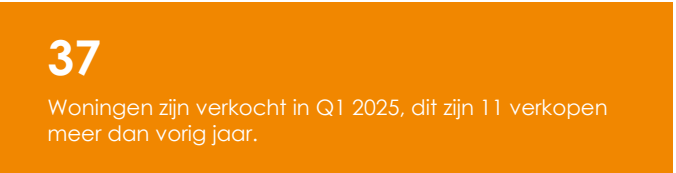
Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Hattem

- 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 69% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen in Hattem worden gemiddeld in 39 dagen verkocht, dit is een vergelijkbare periode als het landelijke gemiddelde.
- Hattem is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zwolle, in 2024 is maar liefst 1 op de 5 kopers afkomstig uit deze gemeente.



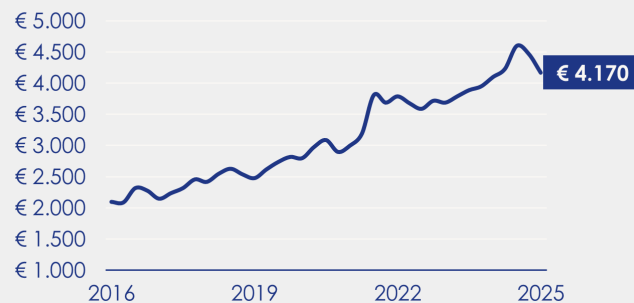
€ 589.000

Gemiddelde verkoopprijs

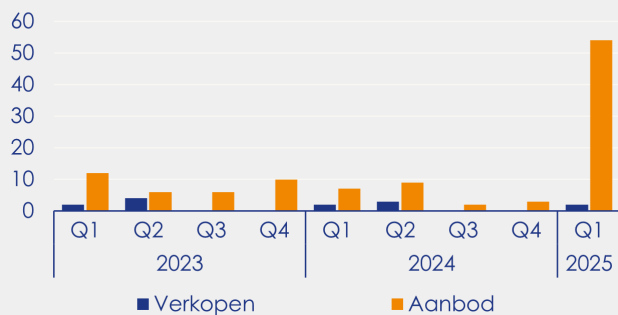
2%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



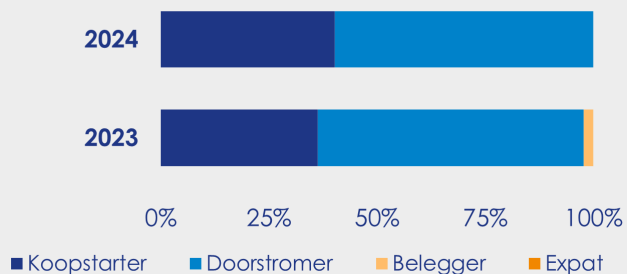
Dynamiek nieuwbouwwoningen



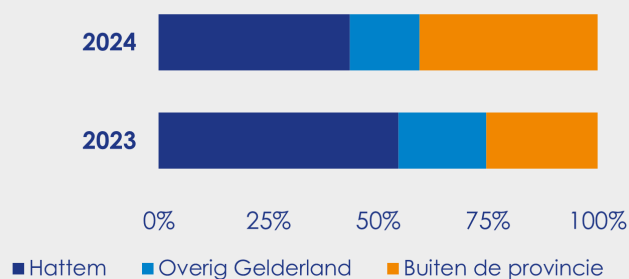
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Kampen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een eerste kwartaal sinds 2015, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Kampen is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen in Kampen worden gemiddeld in 25 dagen verkocht, dit is 11 dagen sneller dan het landelijke gemiddelde.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2024 was circa 1 op de 6 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 28 kopers.



Aanbod eind van het kwartaal



154

Woningen zijn verkocht in Q1 2025, dit zijn 31 verkopen minder dan vorig jaar.

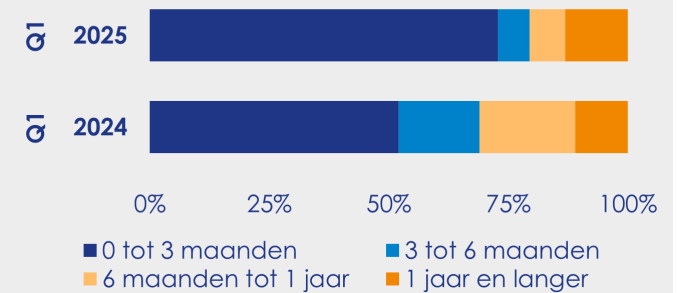
107

Woningen staan te koop per 1 april 2025, dit zijn 41 woningen meer dan drie maanden eerder.

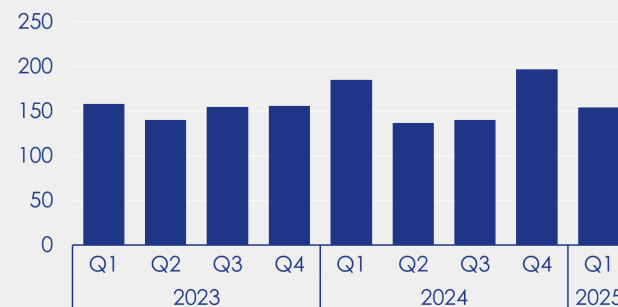
Nieuw in aanbod gekomen woningen



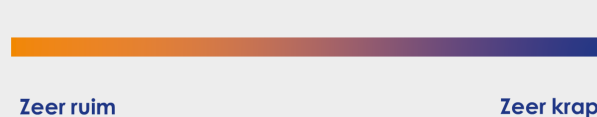
Aanbod naar looptijd



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Mediane verkooptijd in dagen



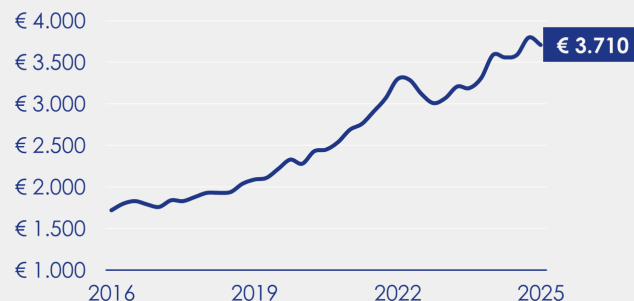
€ 403.000

Gemiddelde verkoopprijs

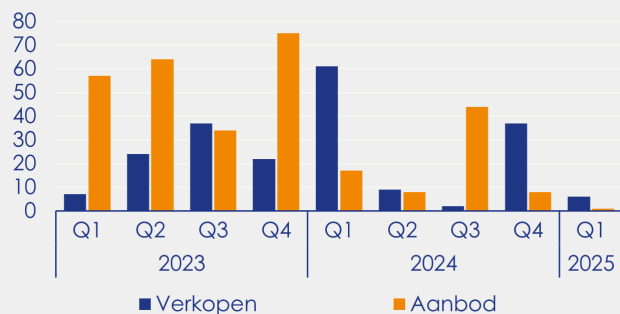
3%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



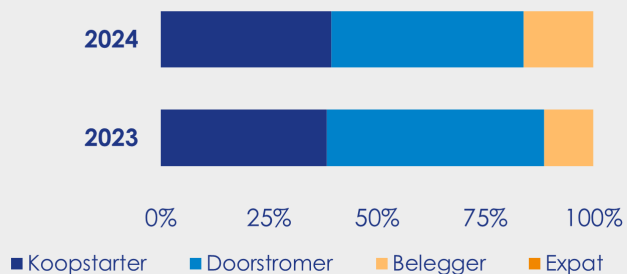
Dynamiek nieuwbouwwoningen



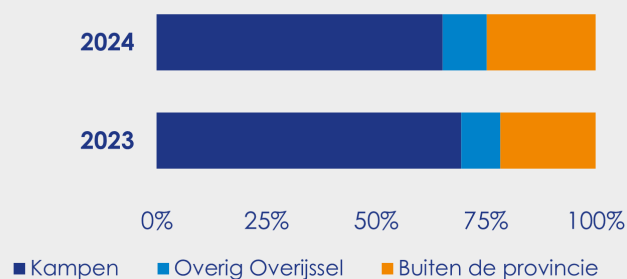
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



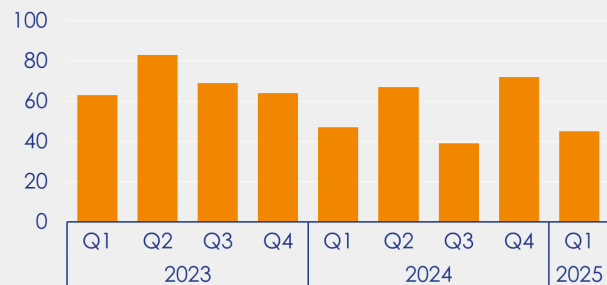
Rodenburg
Partner in Dynamis

Olst-Wijhe

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een eerste kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 35% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Woningen in Olst-Wijhe worden gemiddeld in 7 weken verkocht, dit is zo'n 2 weken langzamer dan het landelijke gemiddelde.
- Olst-Wijhe is een populaire locatie onder woningzoekers uit Deventer, in 2024 is maar liefst 1 op de 5 kopers afkomstig uit deze gemeente.



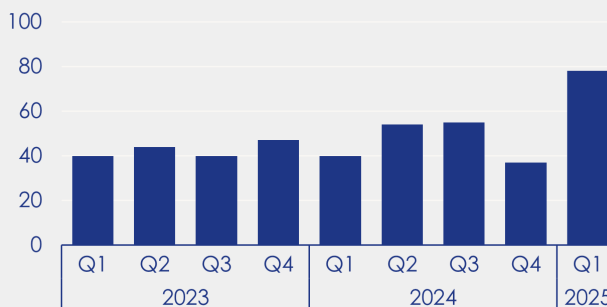
Aanbod eind van het kwartaal



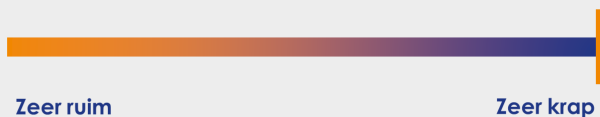
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



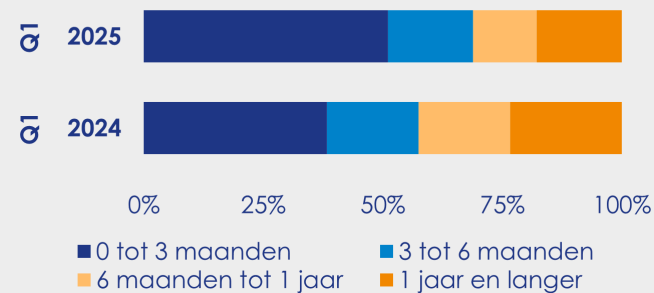
78

Woningen zijn verkocht in Q1 2025, dit zijn 38 verkopen meer dan vorig jaar.

45

Woningen staan te koop per 1 april 2025, dit zijn 27 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



€ 514.000

Gemiddelde verkoopprijs

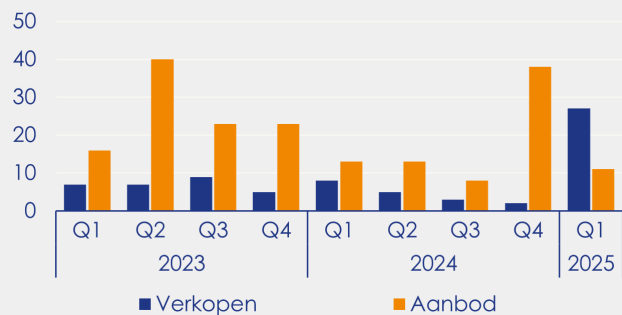
11%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



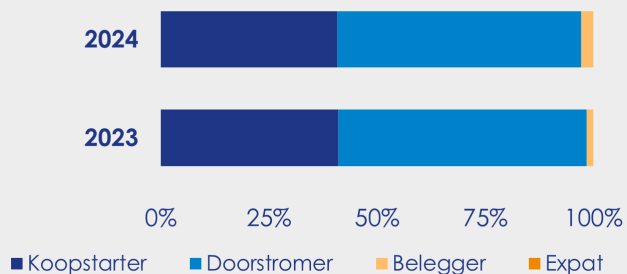
Dynamiek nieuwbouwwoningen



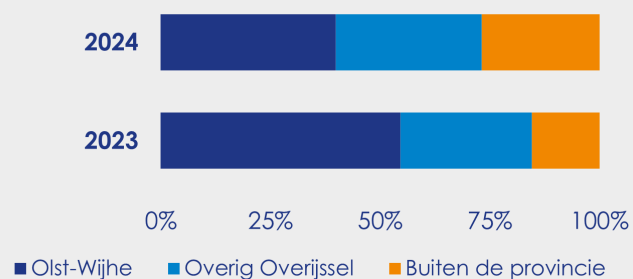
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



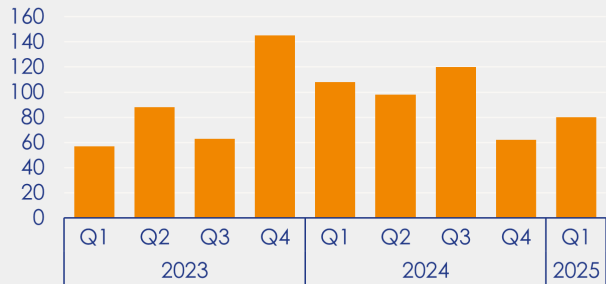
Rodenburg
Partner in Dynamis

Raalte

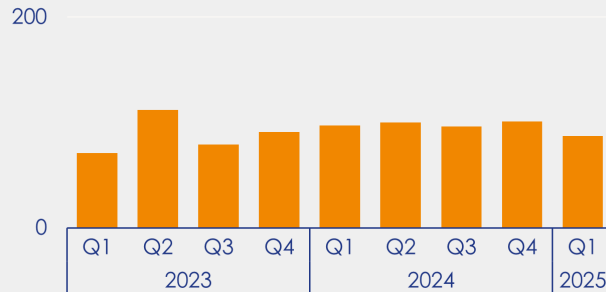
- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen is met 29% toegenomen in de afgelopen drie maanden, aanleiding voor deze stijging is de teruggelopen verkoopdynamiek.
- In Raalte is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen worden gemiddeld 12 dagen eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Raalte is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zwolle, in 2024 is maar liefst 1 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



Aanbod eind van het kwartaal



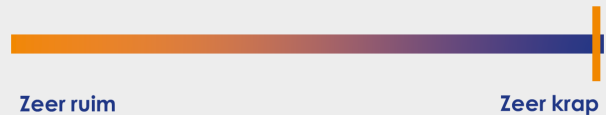
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



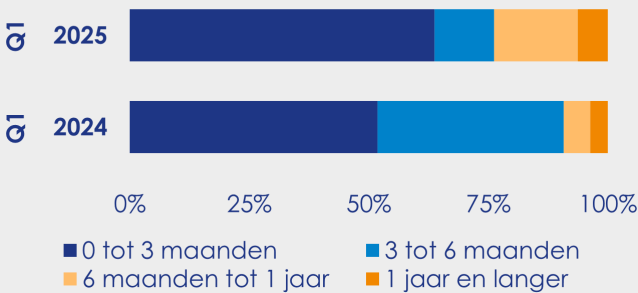
79

Woningen zijn verkocht in Q1 2025, dit zijn 50 verkopen minder dan vorig jaar.

80

Woningen staan te koop per 1 april 2025, dit zijn 18 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



€ 464.000

Gemiddelde verkoopprijs

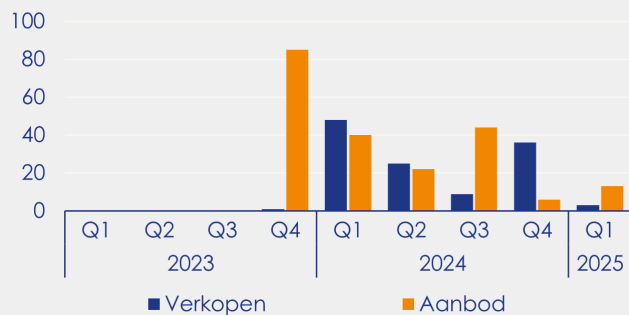
12%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



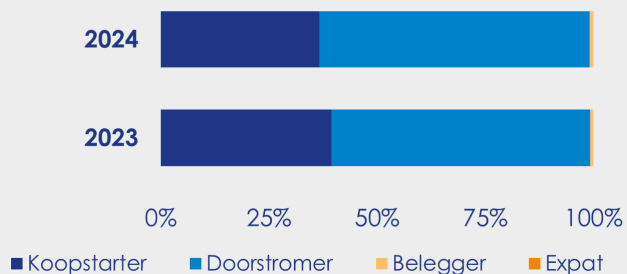
Dynamiek nieuwbouwwoningen



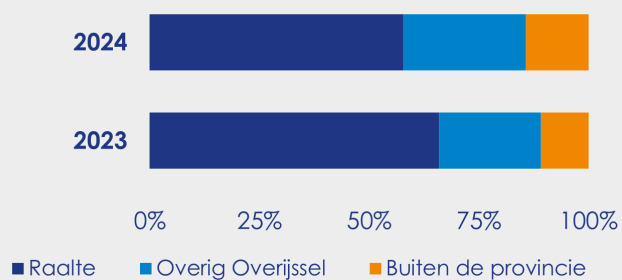
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg

Partner in Dynamis

Voorst

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een eerste kwartaal sinds 2022, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Voorst is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 3 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Voorst is een populaire locatie onder woningzoekers uit Deventer, in 2024 is maar liefst 1 op de 5 kopers afkomstig uit deze gemeente.

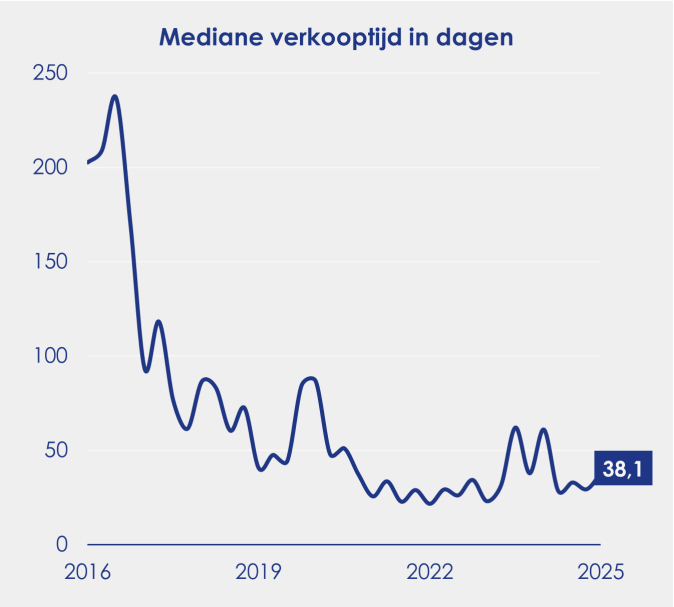
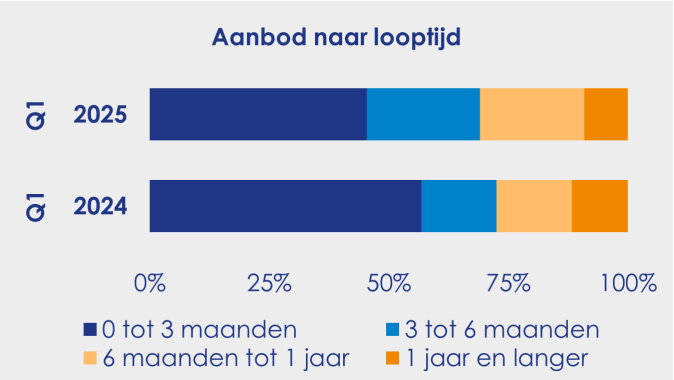


49

Woningen zijn verkocht in Q1 2025, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

55

Woningen staan te koop per 1 april 2025, dit zijn 5 woningen meer dan drie maanden eerder.



€ 611.000

Gemiddelde verkoopprijs

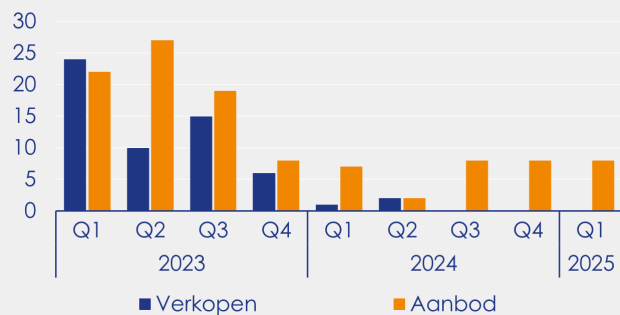
14%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



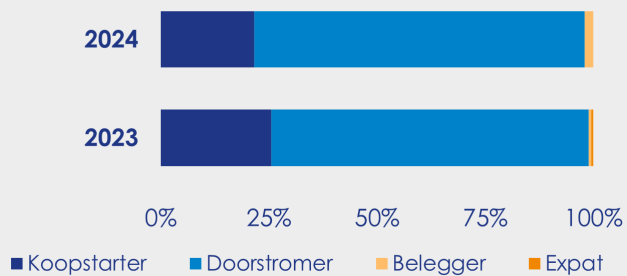
Dynamiek nieuwbouwwoningen



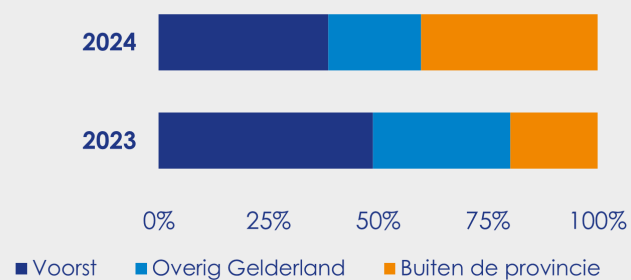
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Zwolle

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een eerste kwartaal sinds 2018, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 40% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een zeer sterk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 5.190 per m² voor een appartement en € 4.370 per m² voor een woonhuis.
- Zwolle is een zeer intern gerichte woningmarkt, maar liefst 68% van de kopers was al woonachtig in de gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 51%.



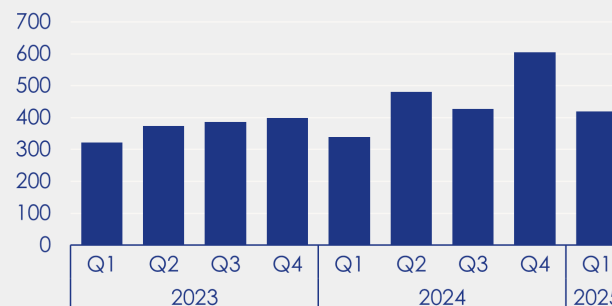
Aanbod eind van het kwartaal



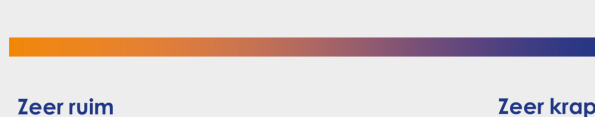
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



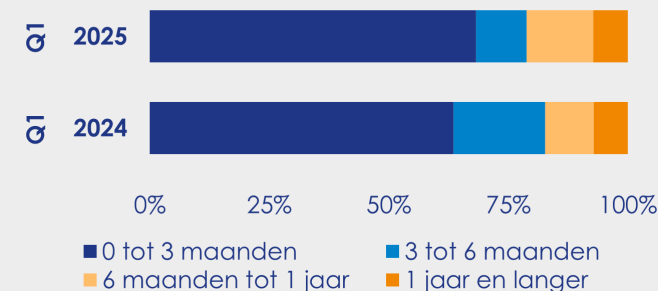
419

Woningen zijn verkocht in Q1 2025, dit zijn 80 verkopen meer dan vorig jaar.

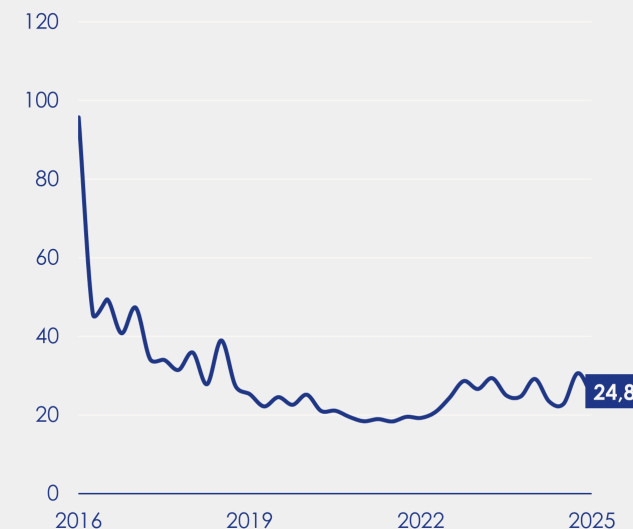
359

Woningen staan te koop per 1 april 2025, dit zijn 56 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



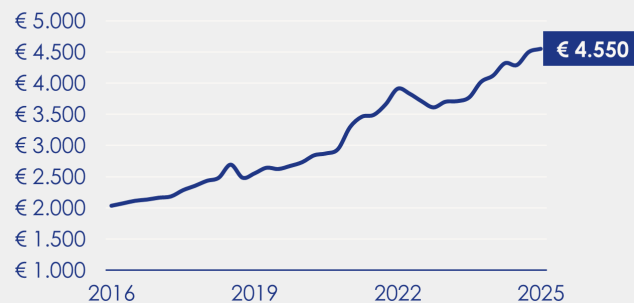
€ 495.000

Gemiddelde verkoopprijs

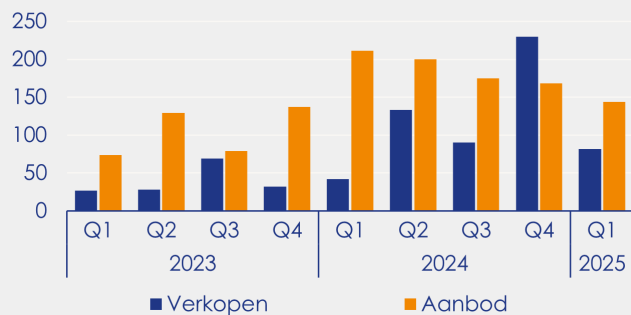
10%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



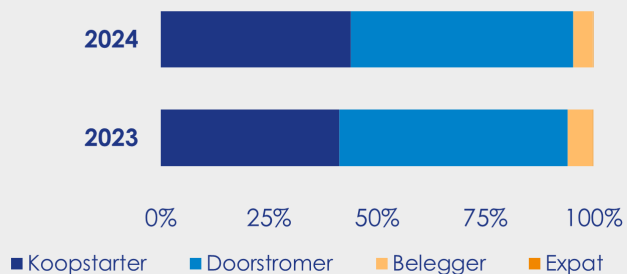
Dynamiek nieuwbouwwoningen



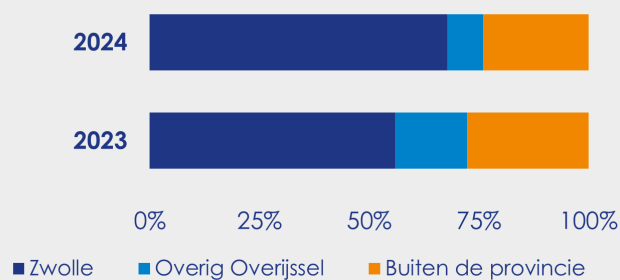
Uitgegeven bouwvergunningen



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