

Apeldoorn, Deventer, Zwolle en omgeving

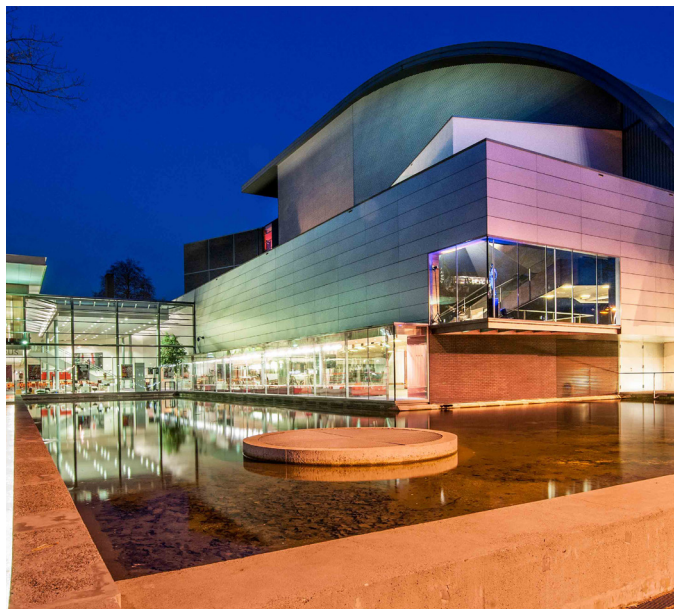


Apeldoorn
Brummen
Dalfsen
Deventer
Epe
Kampen
Raalte
Voorst
Zwolle
En andere gemeenten

Spreekende Gijfers Woningmarkten

Apeldoorn

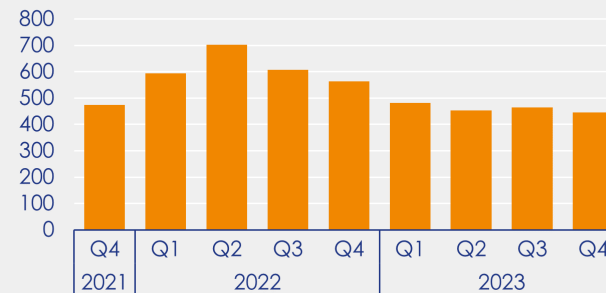
- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- In Apeldoorn is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een beperkt prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.430 per m² voor een appartement en € 3.490 per m² voor een woonhuis.
- Apeldoorn is een zeer intern gerichte woningmarkt, maar liefst 73% van de kopers was al woonachtig in de gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 51%.



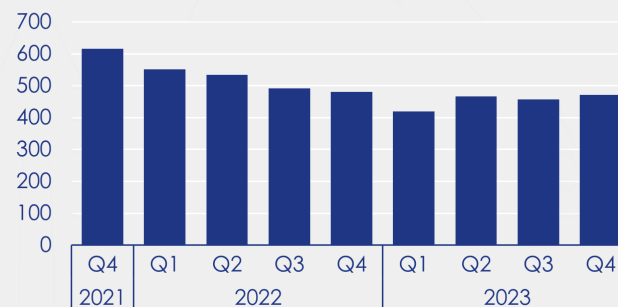
Aanbod eind van het kwartaal



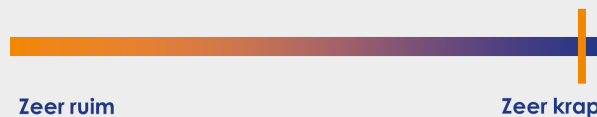
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



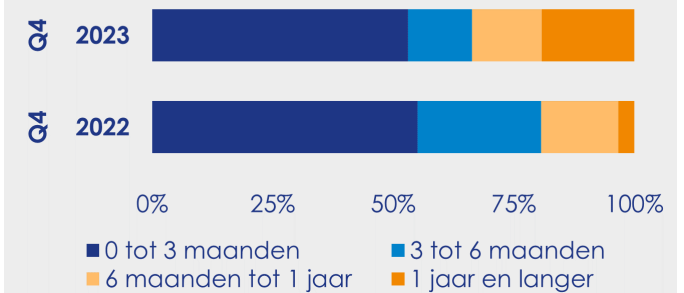
471

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

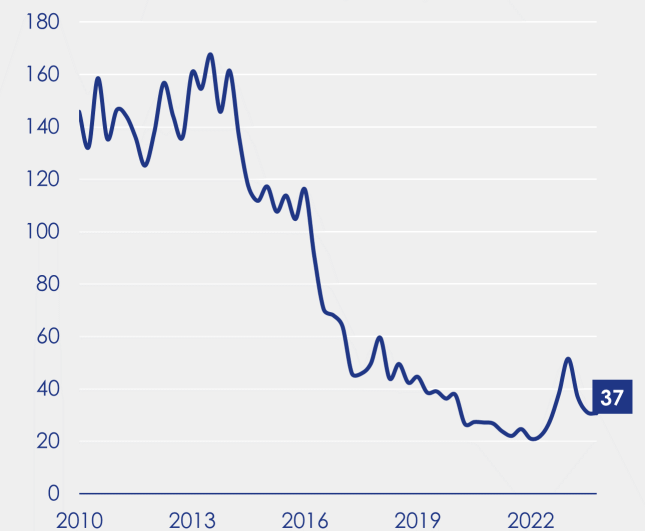
490

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 35 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



€ 396.000

Gemiddelde verkoopprijs

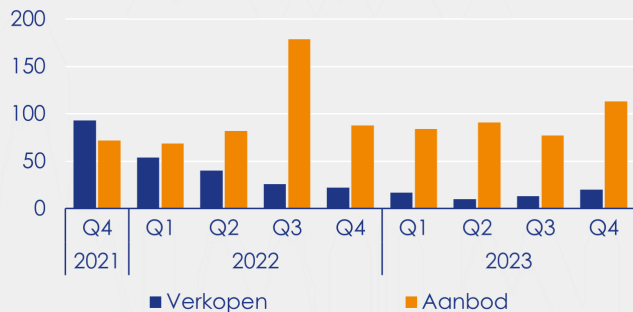
-1%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

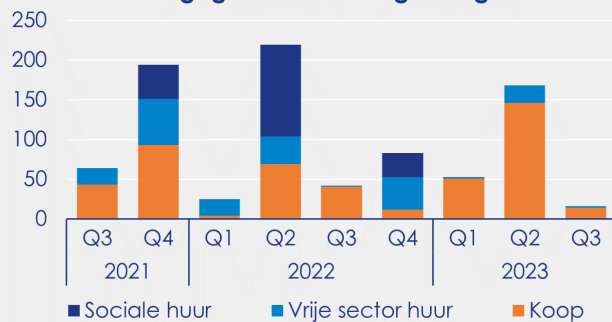
Gemiddelde verkoopprijs per m²



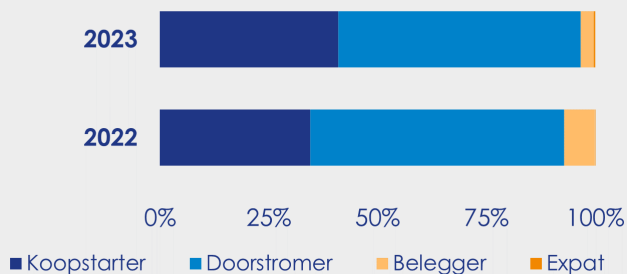
Dynamiek nieuwbouwwoningen



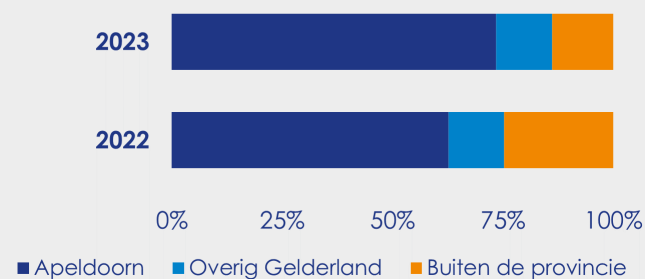
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

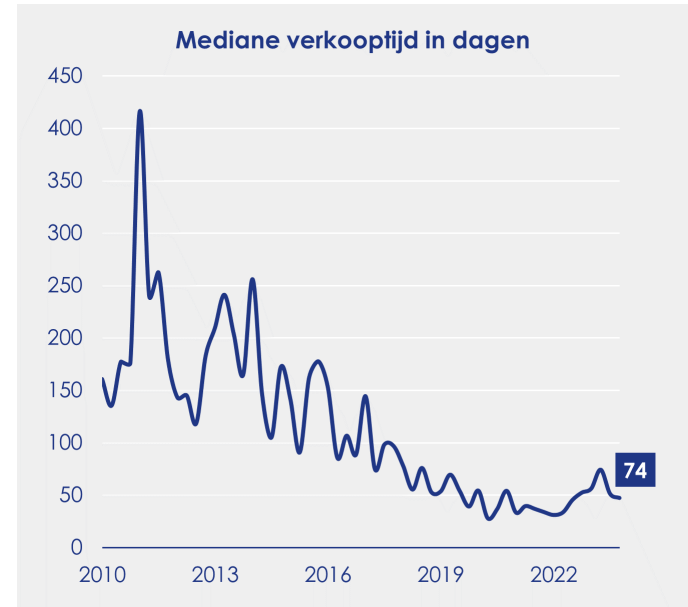
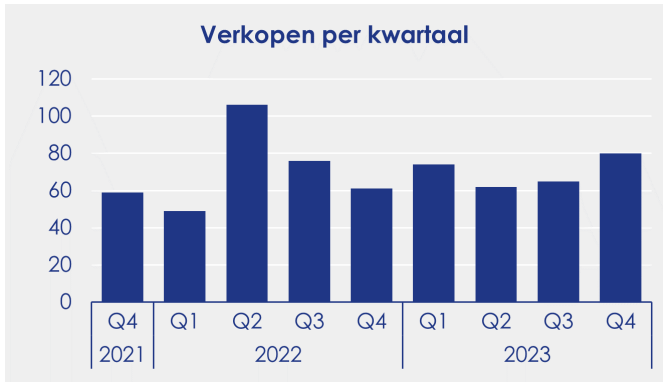
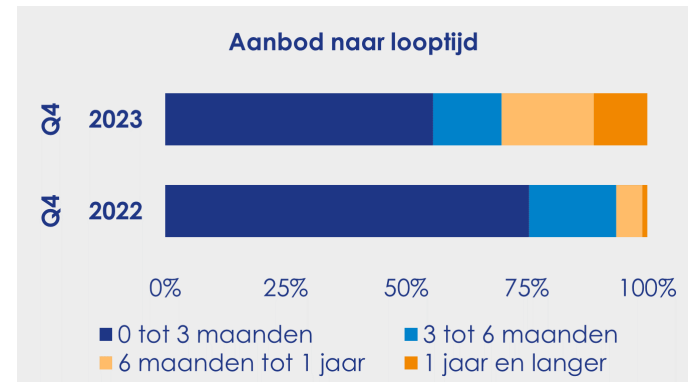
Brummen

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 30% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Kopers in Brummen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 740 meer dan drie jaar geleden.
- Brummen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Zutphen, in 2023 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.



80
Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 19 verkopen meer dan vorig jaar.

63
Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 21 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 462.000

Gemiddelde verkoopprijs

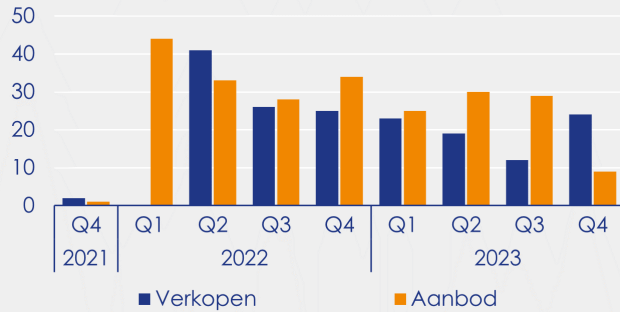
3%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

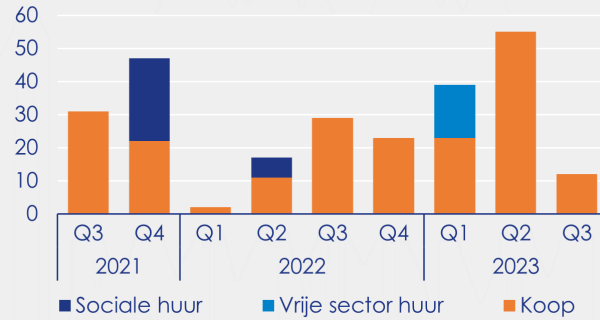
Gemiddelde verkoopprijs per m²



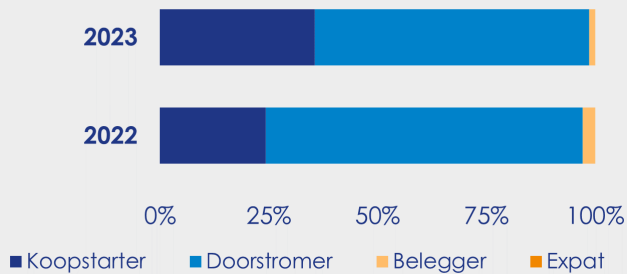
Dynamiek nieuwbouwwoningen



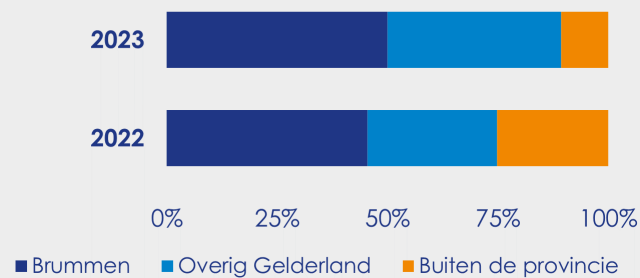
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

Dalfsen

- In de afgelopen drie maanden is het aantal aangeboden woningen met 15% 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 32% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Dalfsen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 840 meer dan drie jaar geleden.
- Starters zijn ondergemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2023 is 32% van de kopers een starter, dit is minder dan het landelijke gemiddelde van 44%.

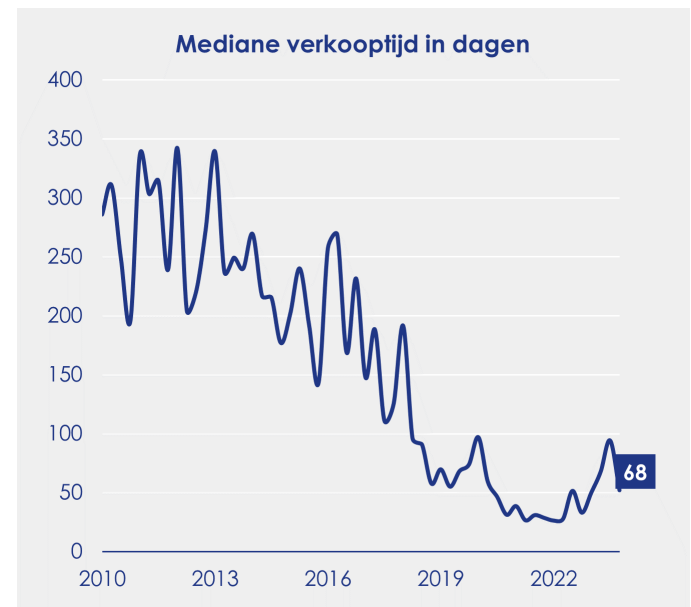
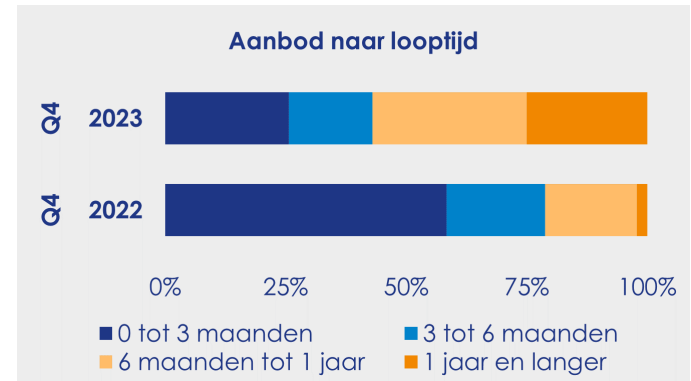


74

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 15 verkopen meer dan vorig jaar.

144

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 25 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 450.000

Gemiddelde verkoopprijs

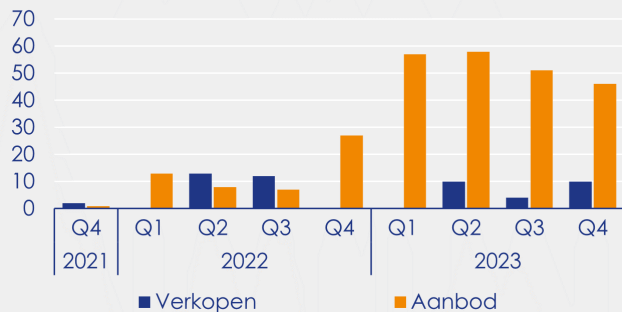
-4%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



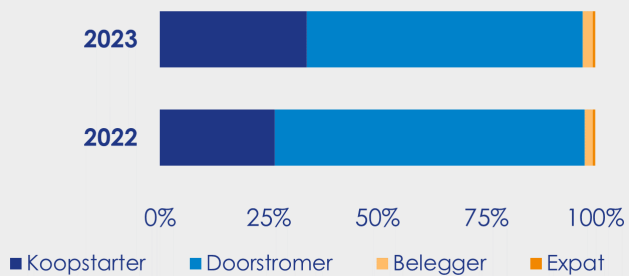
Dynamiek nieuwbouwwoningen



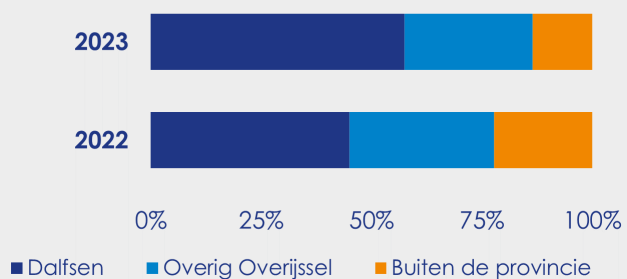
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



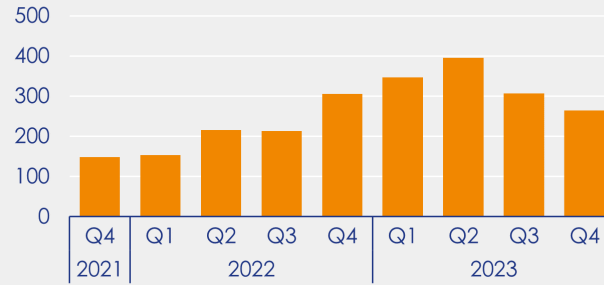
Rodenburg
Partner in Dynamis

Deventer

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2019, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 39% nieuwbouw, dit zijn vrijwel evenveel nieuwe appartementen als woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.200 per m² voor een appartement en € 3.490 per m² voor een woonhuis.
- Deventer is een zeer intern gerichte woningmarkt, maar liefst 73% van de kopers was al woonachtig in de gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 51%.



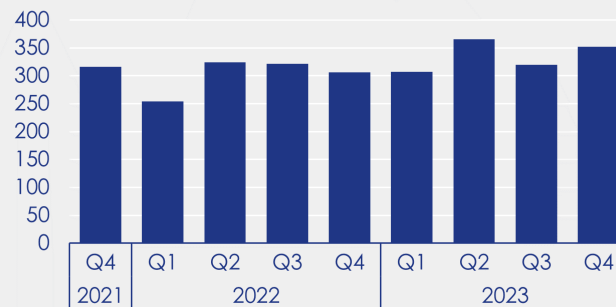
Aanbod eind van het kwartaal



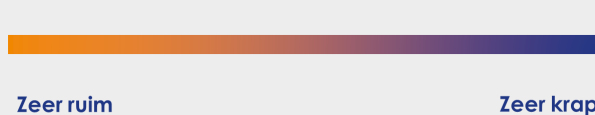
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



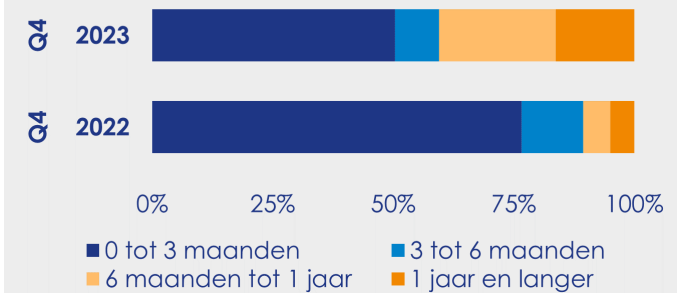
352

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 46 verkopen meer dan vorig jaar.

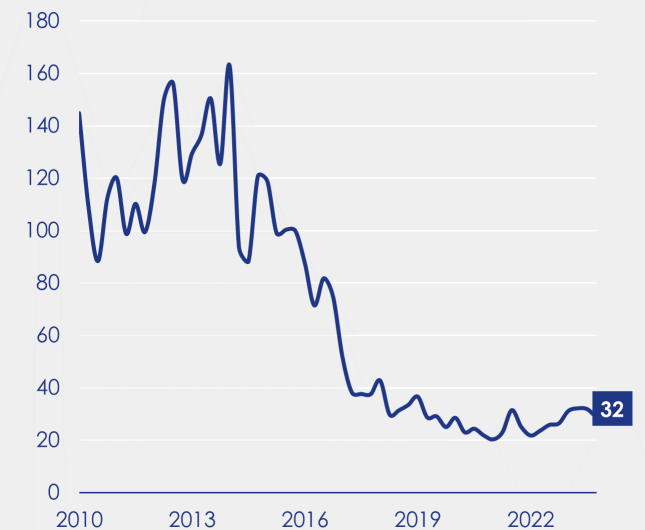
264

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 43 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Mediane verkooptijd in dagen



€ 392.000

Gemiddelde verkoopprijs

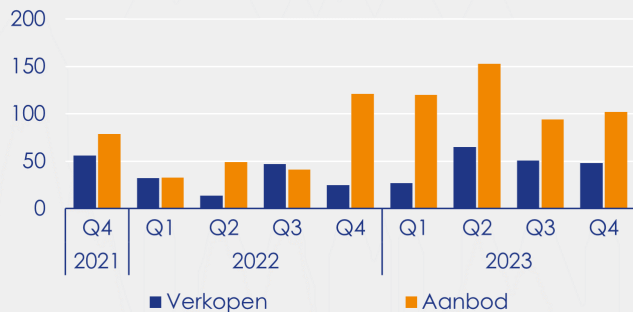
4%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



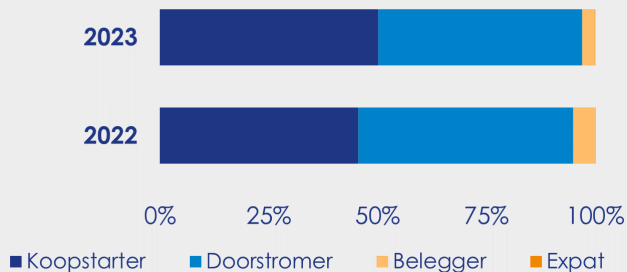
Dynamiek nieuwbouwwoningen



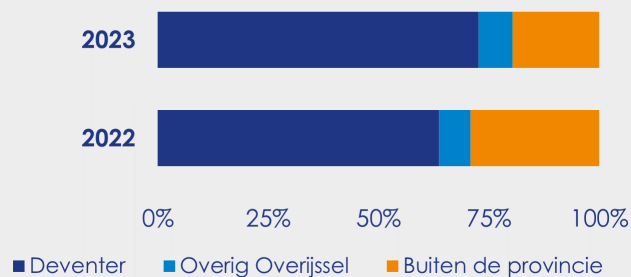
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



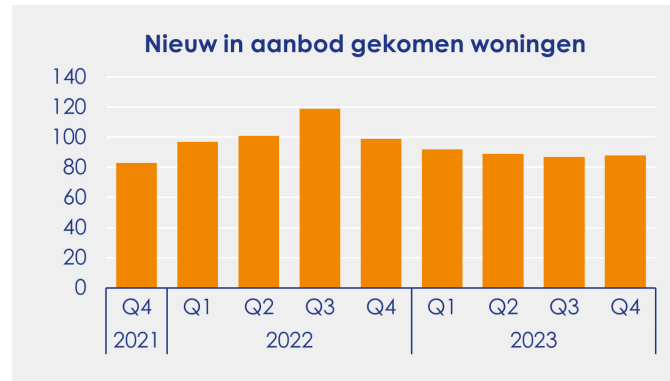
Herkomst kopers



Rodenburg
Partner in Dynamis

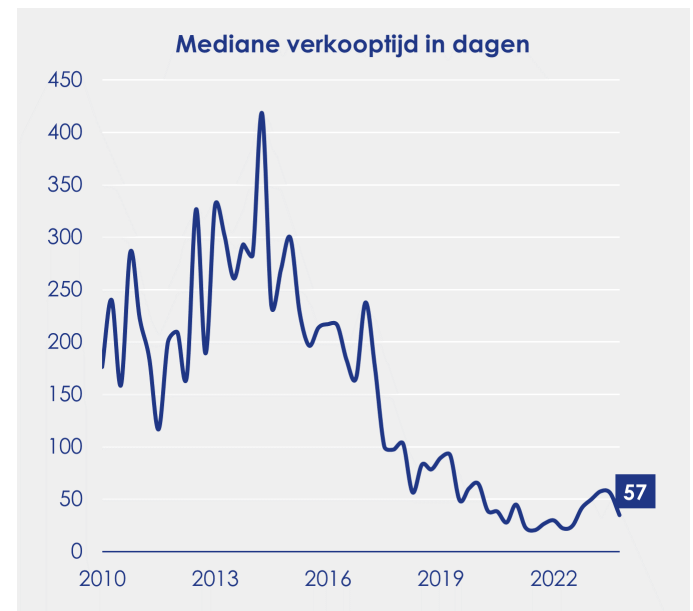
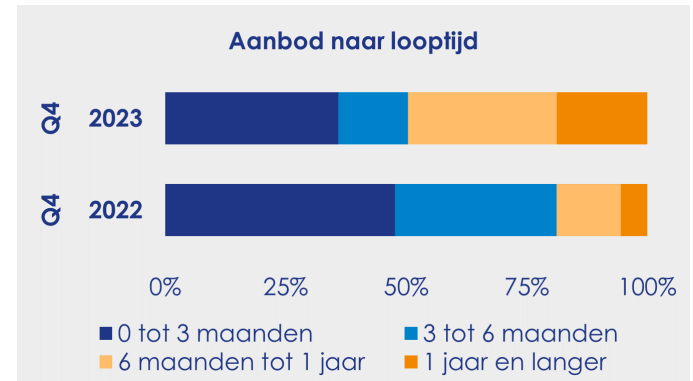
Epe

- Nooit eerder stonden in Epe zo weinig woningen te koop, deze daling is een gevolg van het teruggelopen aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Epe is al meer dan vier jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen worden gemiddeld 7 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 2023 is maar liefst 1 op de 9 kopers afkomstig uit deze gemeente.



90
Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 15 verkopen meer dan vorig jaar.

118
Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 9 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 505.000

Gemiddelde verkoopprijs

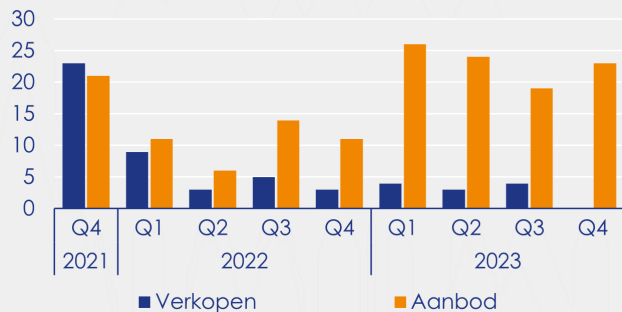
-1%

Vershil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



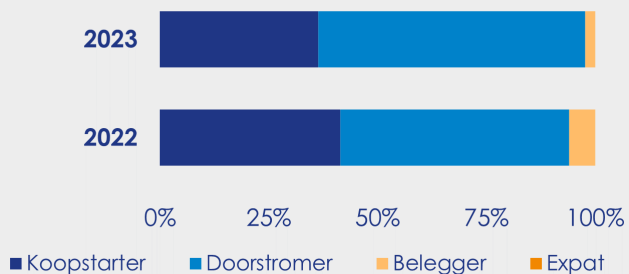
Dynamiek nieuwbouwwoningen



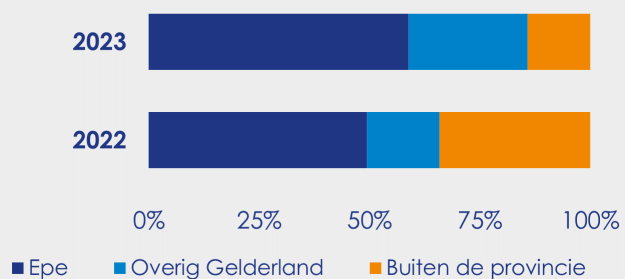
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

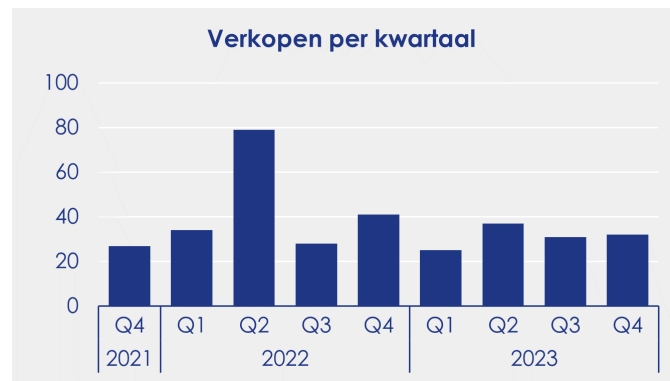
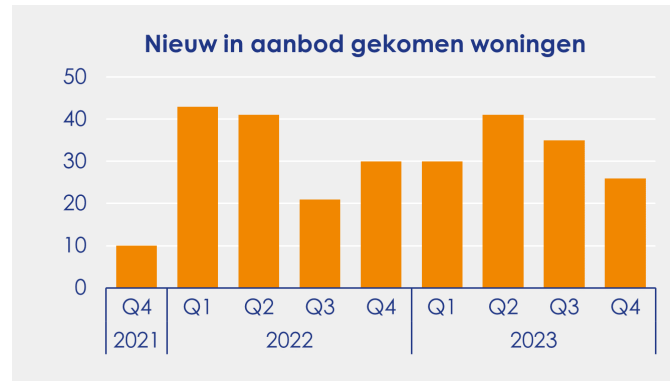


Rodenburg
Partner in Dynamis



Hattem

- Nooit eerder stonden in Hattem zo weinig woningen te koop, deze daling is een gevolg van het teruggelopen aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 33% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Hattem betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 740 meer dan drie jaar geleden.
- Op de woningmarkt van Hattem is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in 2023 heeft maar liefst 61% van de kopers een koopwoning achtergelaten.

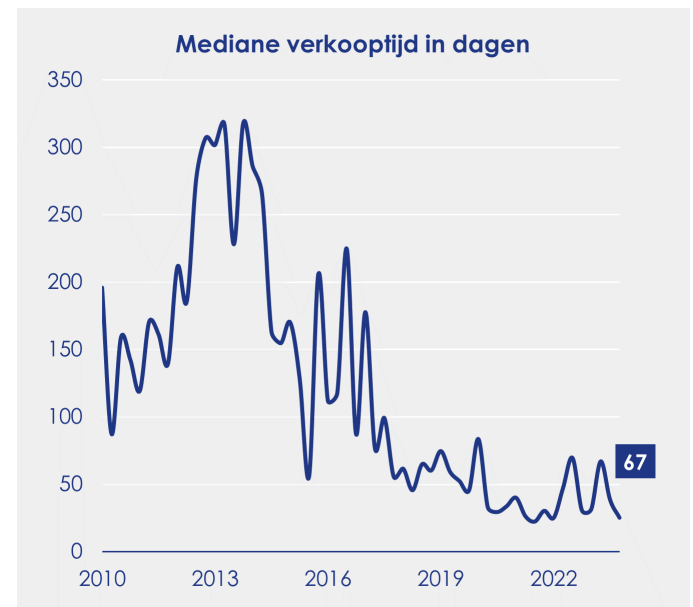
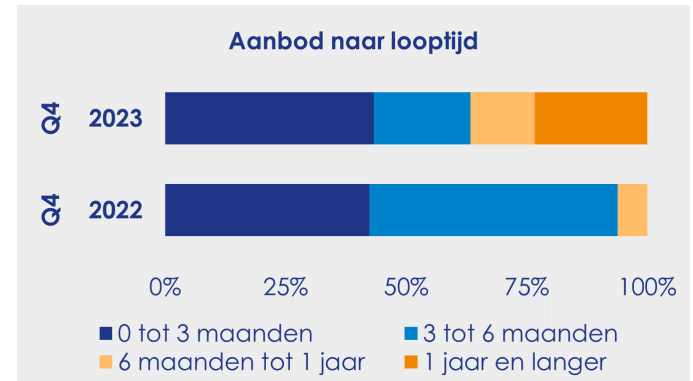


32

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 9 verkopen minder dan vorig jaar.

30

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 6 woningen minder dan drie maanden eerder.



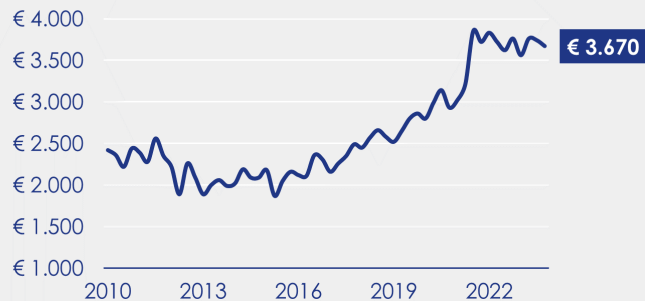
€ 464.000

Gemiddelde verkoopprijs

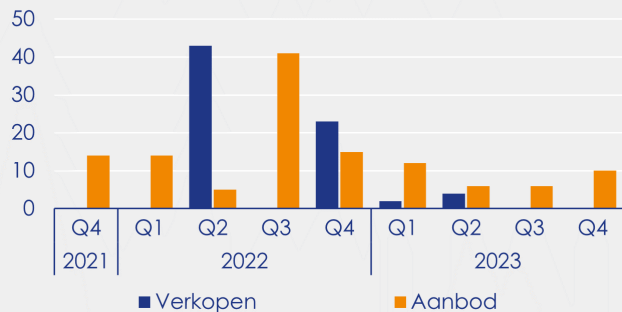
-2%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



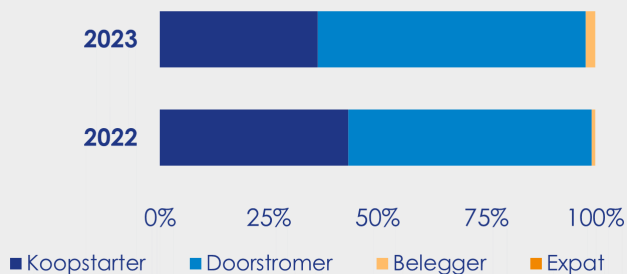
Dynamiek nieuwbouwwoningen



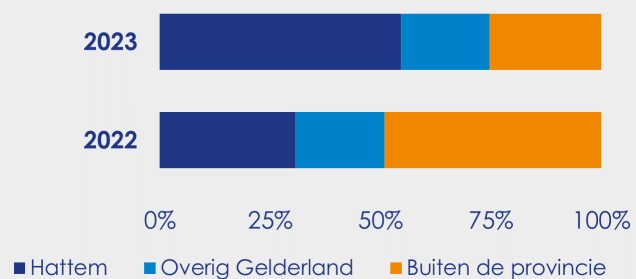
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg

Partner in Dynamis

Kampen

- Het aantal voor verkoop beschikbare woningen is met 11% toegenomen in de afgelopen drie maanden, aanleiding voor deze stijging is de sterke aanwas aan nieuwbouwwoningen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 51% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Kampen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 690 meer dan drie jaar geleden.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2023 is circa 1 op de 9 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 25 kopers.

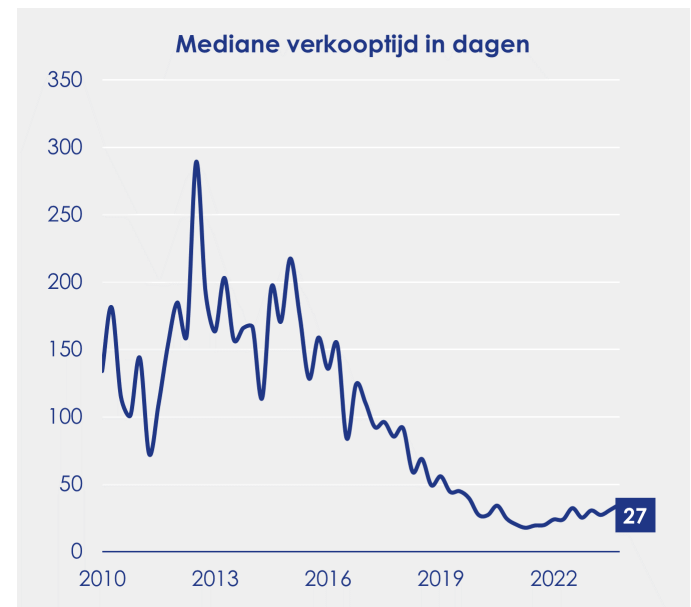
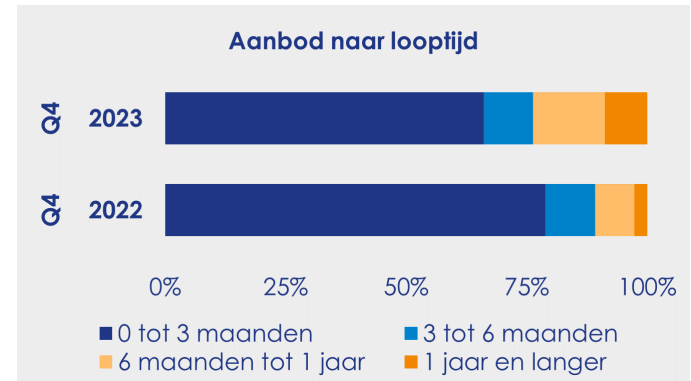


156

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

148

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 15 woningen meer dan drie maanden eerder.



€ 359.000

Gemiddelde verkoopprijs

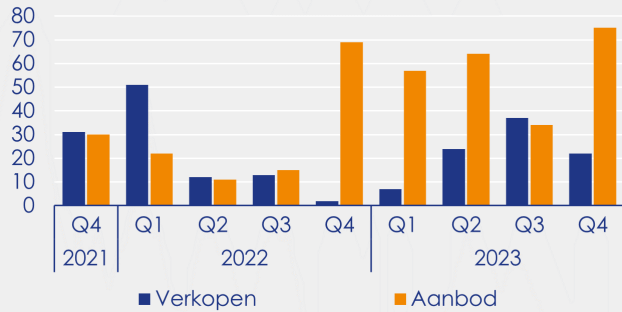
8%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

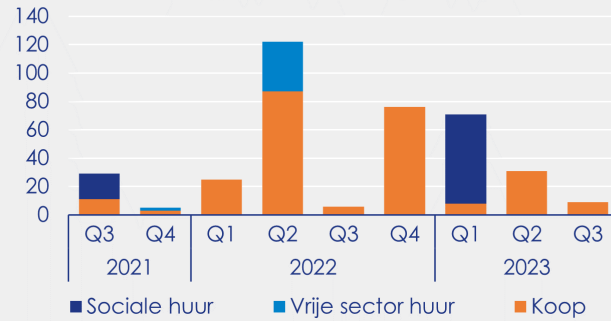
Gemiddelde verkoopprijs per m²



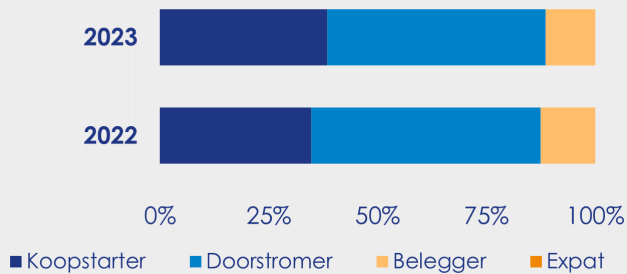
Dynamiek nieuwbouwwoningen



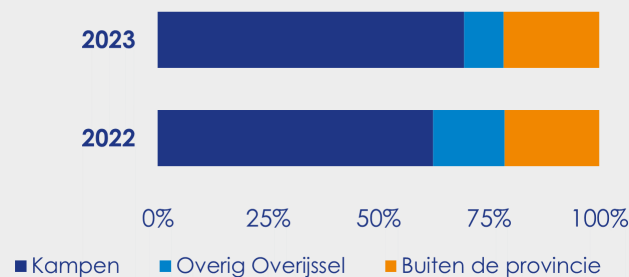
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

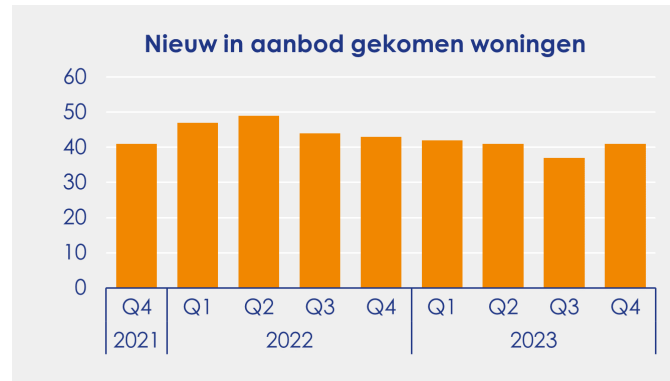
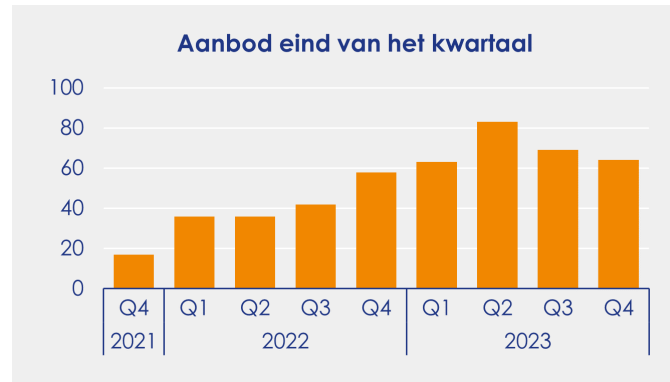


Rodenburg

Partner in Dynamis

Olst-Wijhe

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 36% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Olst-Wijhe betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.170 meer dan drie jaar geleden.
- Olst-Wijhe is een populaire locatie onder woningzoekers uit Deventer, in 2023 is maar liefst 1 op de 8 kopers afkomstig uit deze gemeente.

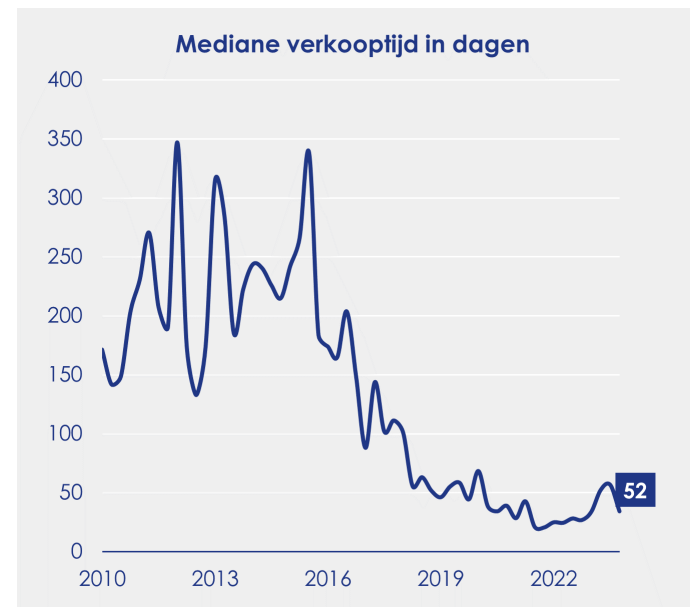
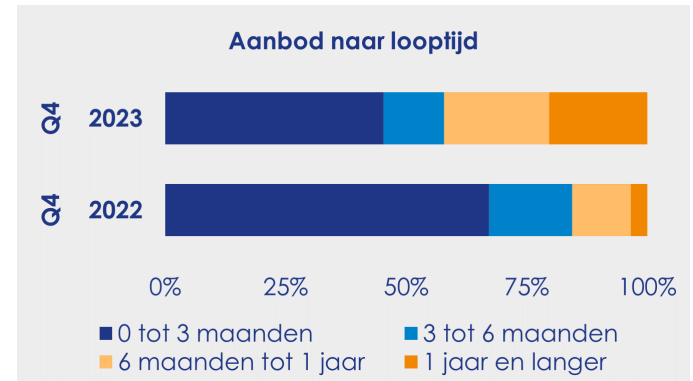


47

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

64

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 5 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 460.000

Gemiddelde verkoopprijs

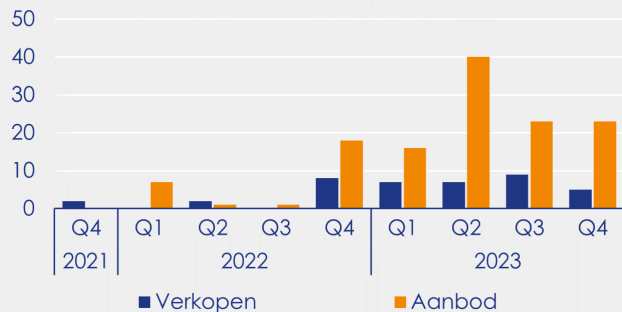
19%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



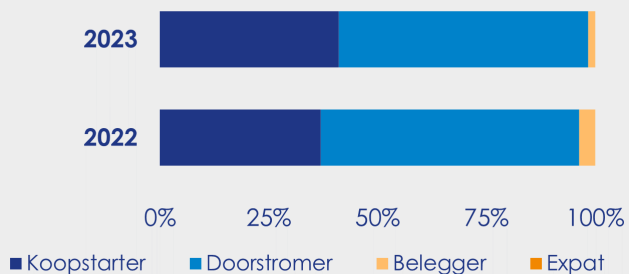
Dynamiek nieuwbouwwoningen



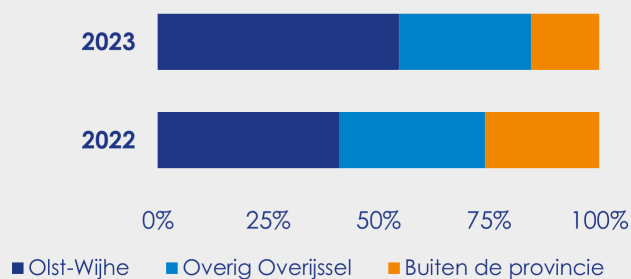
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

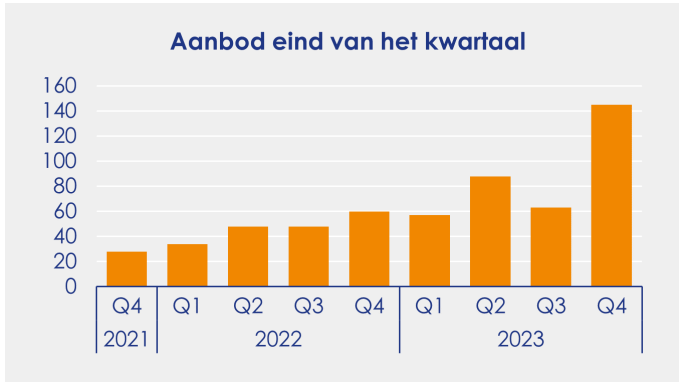


Rodenburg
Partner in Dynamis



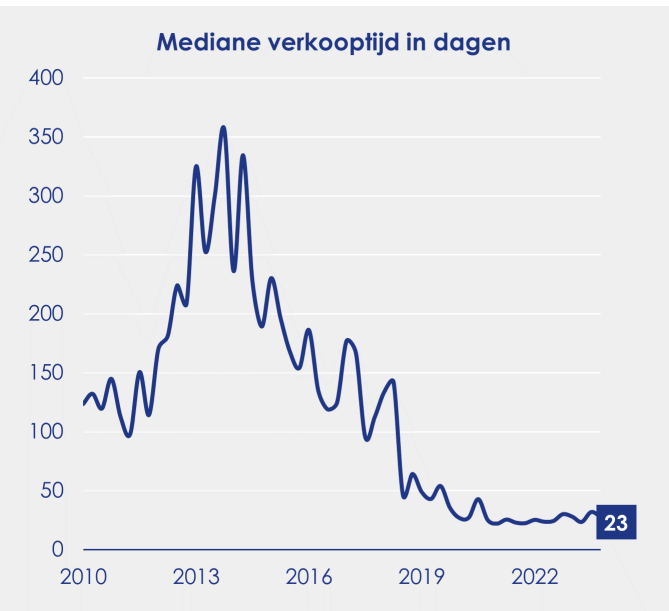
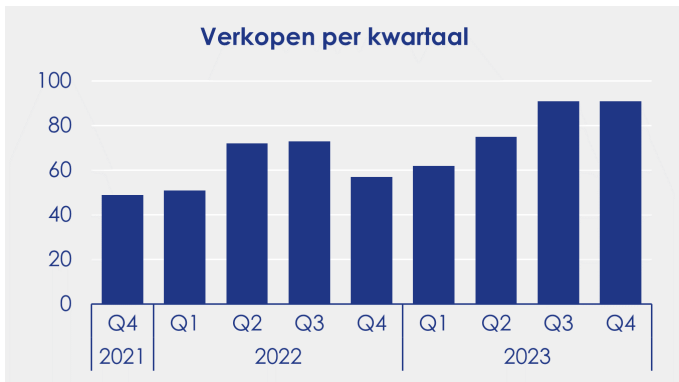
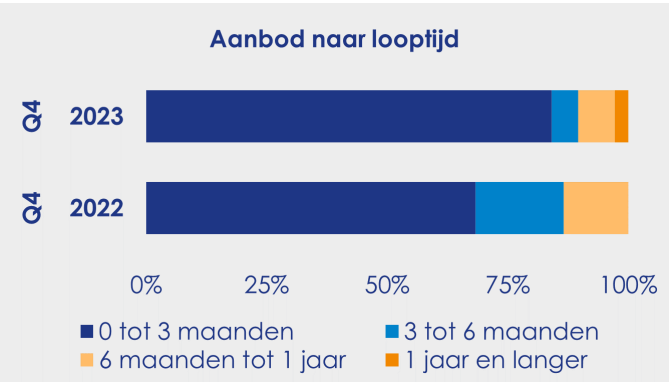
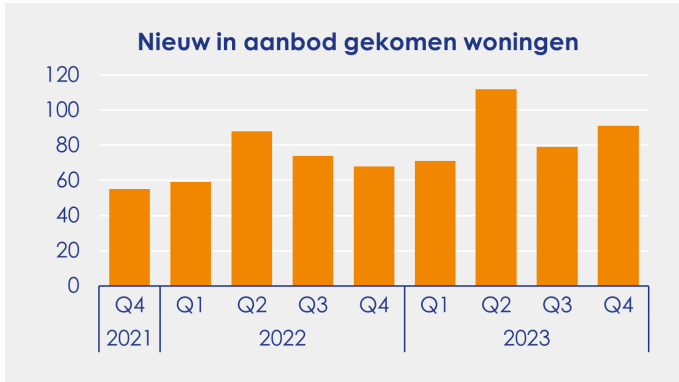
Raalte

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde 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 59% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Kopers in Raalte betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 920 meer dan drie jaar geleden.
- Raalte is een zeer intern gerichte woningmarkt, maar liefst 66% van de kopers was al woonachtig in de gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 51%.



91
Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 34 verkopen meer dan vorig jaar.

145
Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 82 woningen meer dan drie maanden eerder.



€ 425.000

Gemiddelde verkoopprijs

6%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



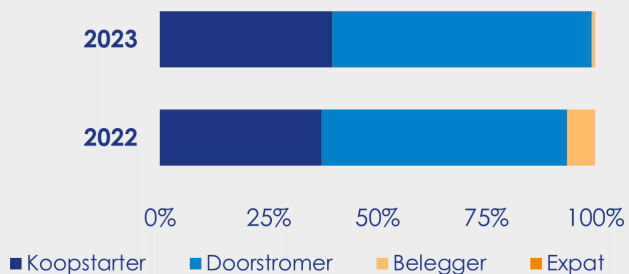
Dynamiek nieuwbouwwoningen



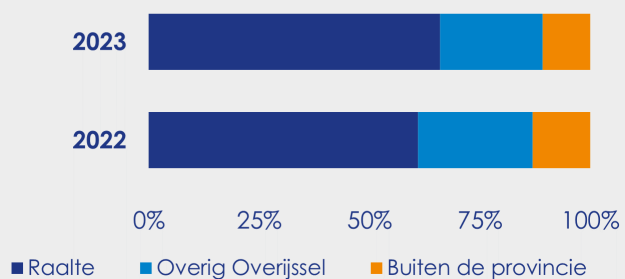
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

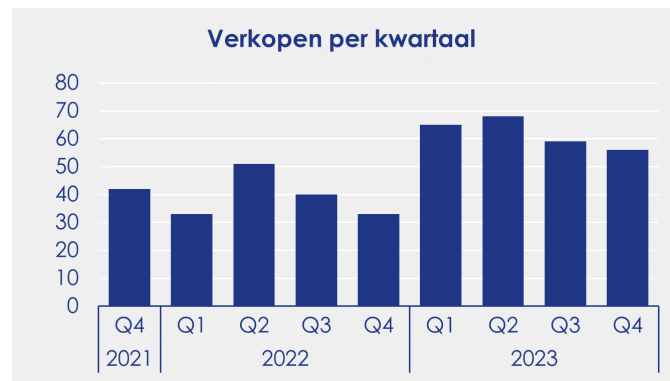
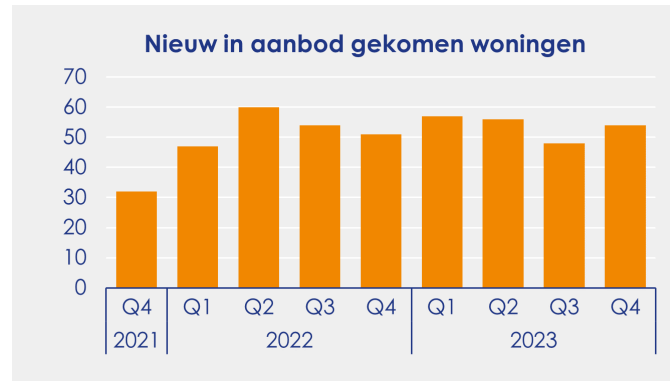


Rodenburg

Partner in Dynamis

Voorst

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- In Voorst is al vier jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Voorst betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 1.100 meer dan drie jaar geleden.
- Voorst is een populaire locatie onder woningzoekers uit Apeldoorn, in 2023 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.

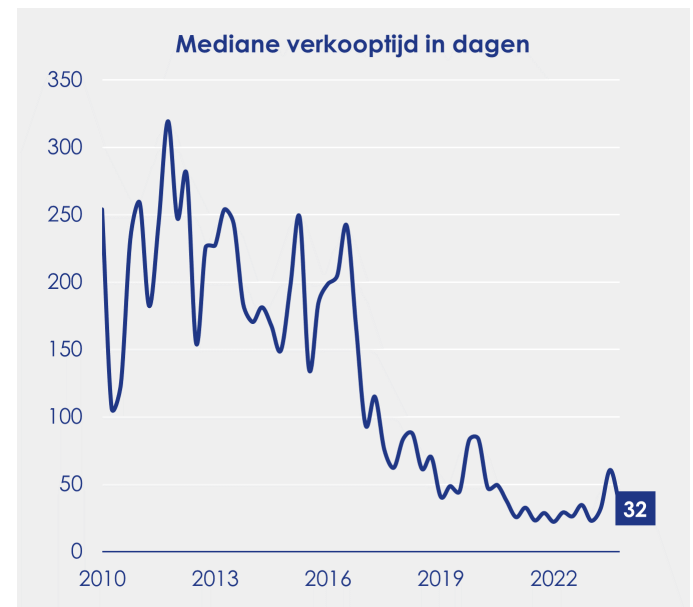
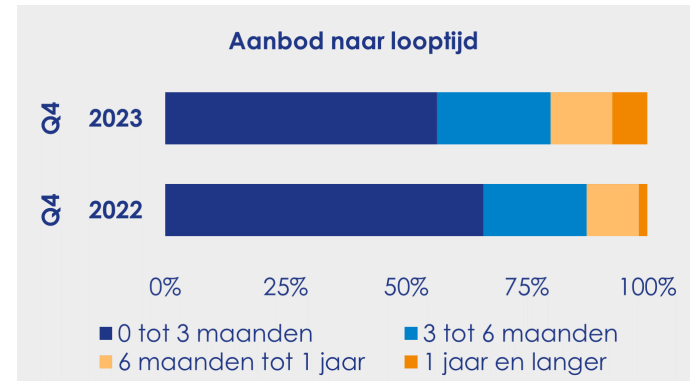


56

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 23 verkopen meer dan vorig jaar.

55

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit zijn 14 woningen minder dan drie maanden eerder.



€ 490.000

Gemiddelde verkoopprijs

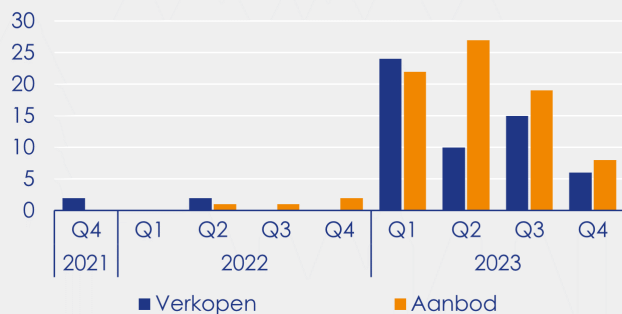
1%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

Gemiddelde verkoopprijs per m²



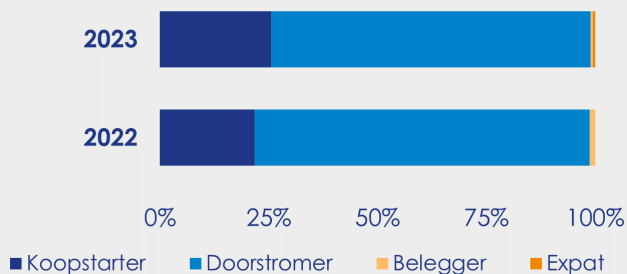
Dynamiek nieuwbouwwoningen



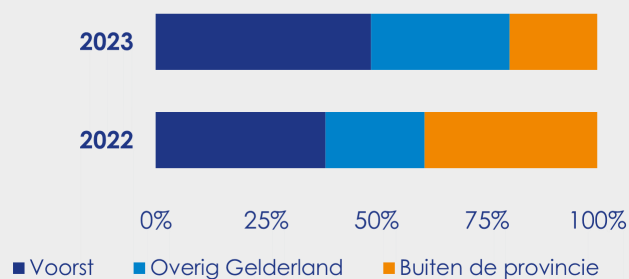
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



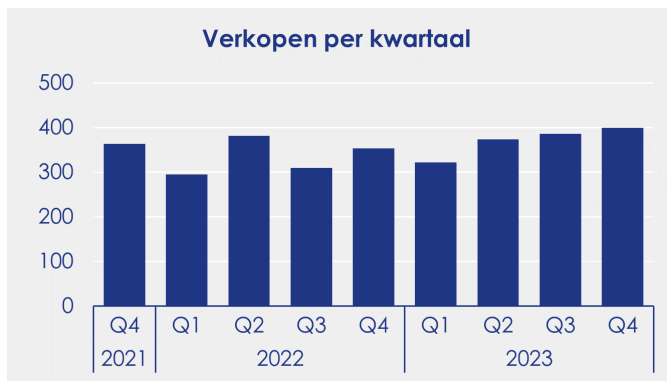
Rodenburg

Partner in Dynamis



Zwolle

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2020, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 40% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 4.350 per m² voor een appartement en € 3.790 per m² voor een woonhuis.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In 2023 is 41% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.

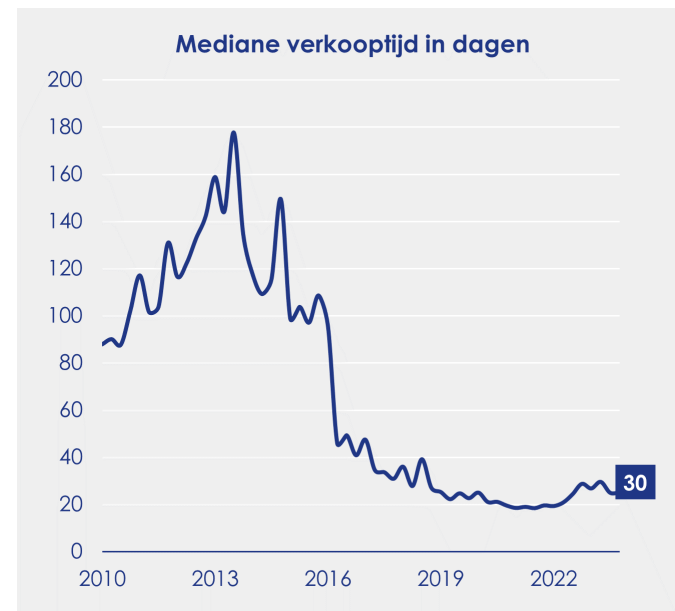
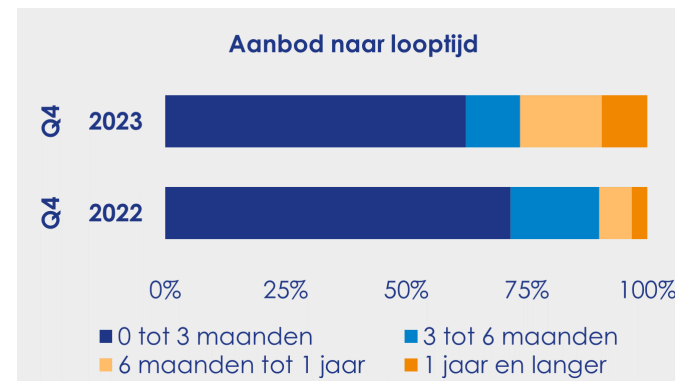


399

Woningen zijn verkocht in Q4 2023, dit zijn 46 verkopen meer dan vorig jaar.

341

Woningen staan te koop per 1 januari 2024, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.



€ 430.000

Gemiddelde verkoopprijs

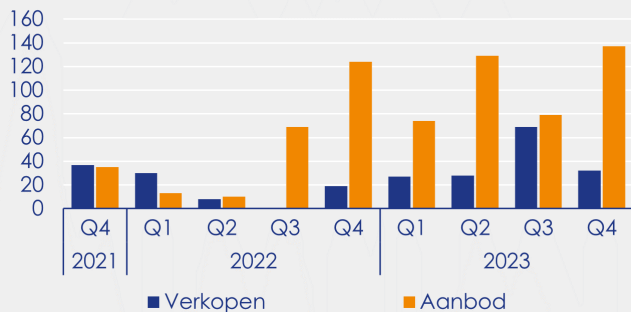
8%

Verskil van de vierkante meterprijs ten opzichte van een jaar geleden

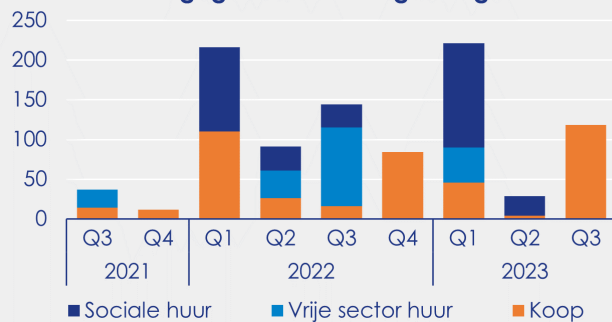
Gemiddelde verkoopprijs per m²



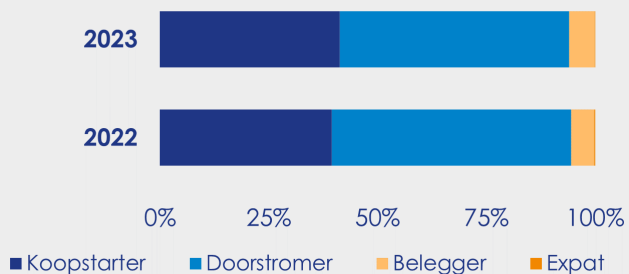
Dynamiek nieuwbouwwoningen



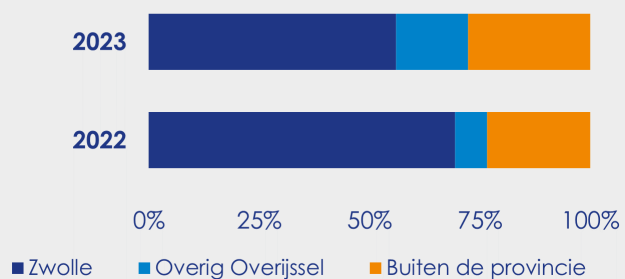
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg

Partner in Dynamis

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 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