



# Spreekende Cijfers Woningmarkten Q1 Zwolle



## **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1**

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

**Dynamis B.V.**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
030 307 89 00

**Rodenburg Woningmakelaars**

Aagje Dekenstraat 51  
8023 BZ Zwolle  
zwolle@rodenburg.nl  
038 422 22 22

## Voorwoord



**Oscar van Schaverbeke**

Directeur Woningmakelaars  
Makelaar Register Taxateur

Er is veel krapte op de woningmarkt. Het aantal te koop staande huizen daalt snel. Hierin vormt Zwolle geen uitzondering. Gelukkig komen er in Zwolle veel nieuwbouw projecten (in alle segmenten) op de markt, waardoor wellicht enige druk van de bestaande bouw gaat. Immers een woningaanbod van ruim 300 te koop staande woning in een stad als Zwolle is veel te weinig. Wel dient te worden opgemerkt dat de starters het erg moeilijk krijgen. Immers woningen van onder de € 200.000,- zijn in Zwolle nagenoeg niet meer te koop. Door de lage rentestand is dit nog betaalbaar voor de starter, maar een kleine rentestijging kan grote negatieve gevolgen hebben..

Ook appartementen worden te duur in Zwolle. Zoals verder gelezen kan worden stijgen de vierkante meterprijzen fors en zullen nog verder door stijgen gezien de prijsstijgingen in de bouw.

Als stad is Zwolle natuurlijk geweldig om te wonen. De leefbaarheid in het centrum, maar ook in de wijken van Zwolle is over het algemeen zeer goed. Er ontstaat om die reden ook een trek van buitenaf. Er wordt veel PR gemaakt voor de stad en zowel politiek, HBO onderwijs, ondernemers en culturele instellingen zorgen hiervoor.

Al deze factoren spelen ook mee in de zeer positieve ontwikkeling van de stad Zwolle.

### **Rodenburg Makelaars**

NVM Makelaars

Aagje Dekenstraat 51  
8023 BZ Zwolle  
038 422 22 22  
 zwolle@rodenburg.nl  
 rodenburg.nl



Marktcijfers

Woningverkopten

586

Toename op jaarbasis

11%

Woningaanbod

391

Afname op jaarbasis

-24%

Algemeen beeld

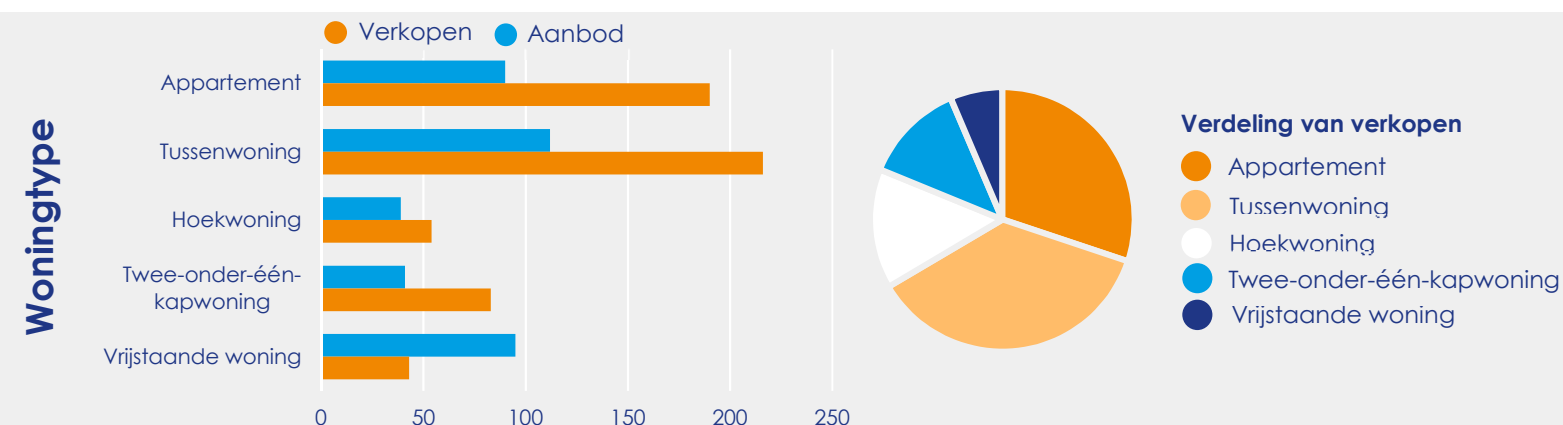
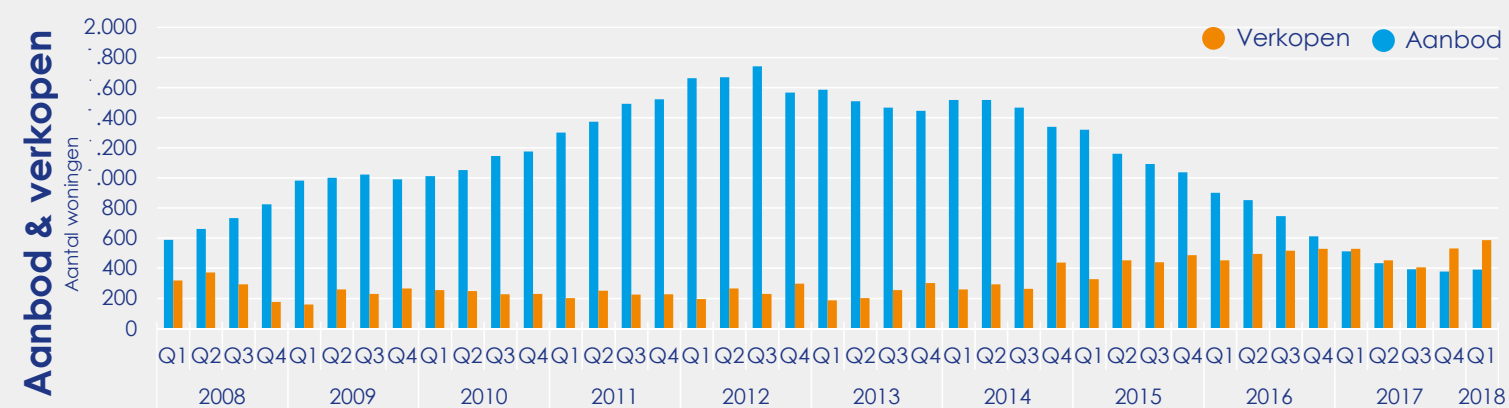
Op de woningmarkt in Zwolle is het aantal beschikbare woningen met bijna een kwart gedaald op jaarbasis. Waar in het eerste kwartaal van vorig jaar nog 512 woningen werden aangeboden, is in het afgelopen kwartaal dit aantal teruggevallen naar 391. Het aanbod van vrijstaande woningen is het sterkst teruggelopen, de aanboddaling van maar liefst 38% op jaarbasis wordt veroorzaakt door een toenemende vraag naar dit segment in Zwolle. Ook de afname van het totale aanbod wordt veroorzaakt door een stijging van het aantal transacties, in totaal zijn er 11% meer woningen verkocht dan in dezelfde periode een jaar eerder. Vooral het hoge aantal transacties van appartementen in dit kwartaal valt op, maar liefst 190 appartementen zijn verkocht in het afgelopen kwartaal. Op het laagtepunt in het derde kwartaal van 2012 wisselden er maar 34 appartementen van eigenaar. Het merendeel van de huishoudens die zich in 2017 in Zwolle vestigden komt oorspronkelijk ook al uit de gemeente. Voor Groningse huishoudens vormt Zwolle een alternatief, gezien de tweede positie als herkomstgemeente.

Marktdruk

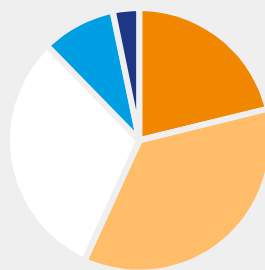
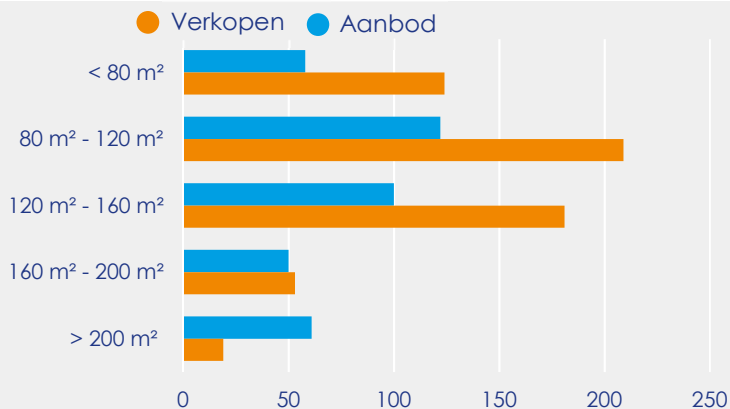
De verhouding tussen het aantal verkopen en het beschikbare aanbod is in Zwolle 150%. Uit deze marktratio blijkt dat de Zwolse woningmarkt zeer gespannen is, de landelijke marktratio bedraagt namelijk 73%. Begin vorig jaar bedroeg de ratio in Zwolle nog 103%, met name het afnemende aanbod is verantwoordelijk voor de krappere markt. Tussenwoningen zijn een gewild woningtype in Zwolle, de ratio is in dit segment maar liefst 196%.

Prijzontwikkeling

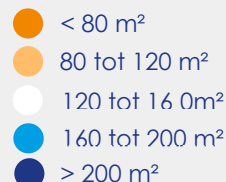
De krappe marktomstandigheden uiteten zich in de prijs van woningen. De mediane vierkante meterprijs is in een jaar tijd met 13% gestegen. In het afgelopen kwartaal betaalde een woningkoper gemiddeld € 2.425 per vierkante meter voor een woning in Zwolle. De mediane transactieprijs was in het eerste kwartaal € 270.000, ongeveer € 8.000 onder het landelijke niveau.



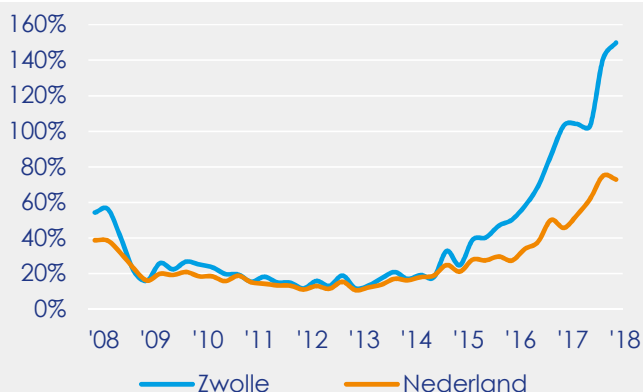
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen



## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**150%**

Markratio

### 61 dagen

Mediane looptijd

**+ 1 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsonwikkeling

**€ 270.000**

Mediane verkoopprijs

**15%**

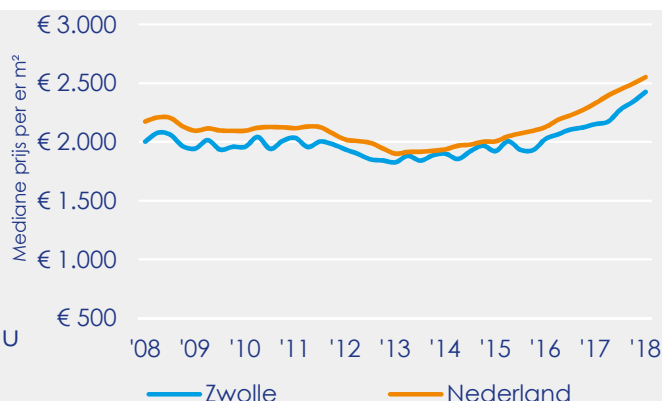
Verskil op jaarbasis

**€ 2.425**

Mediane meterprijs

**- € 125**

Verskil met landelijk niveau



## Woningvoorraad



**56.100**

Woningen 1-1-2017

**+ 40**

Mutatie in 2016

## Demografie



**125.500**

Inwoners 1-1-2017

**+ 650**

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

### Top 3: herkomstgemeenten\*

- Dalfsen
- Groningen
- Oldebroek

### Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 5.000**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 3.000**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**196** woningen

Nieuwbouwratio

**19%** v/h aanbod

Sprekende Cijfers  
Woningmarkten

Is een uitgave van:  
**Rodenburg Woningmakelaars**  
Aagje Dekenstraat 51  
8023 BZ Zwolle  
 zwolle@rodenburg.nl  
 rodenburg.nl

Partner in  
**Dynamis**

\*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

## Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

### Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

### Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het aantal transacties van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

### Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

### Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

### Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

### Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

**Boek & Offermans  
Makelaars**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
info@boek-offermans.nl  
boek-offermans.nl  
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

**Frisia Makelaars**

Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
070 342 01 01  
info@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl

**HRS**

Pettelaarpark 36  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
073 80 000 08  
info@hrs.nl  
hrs.nl  
(ook in Tilburg)

**Kuijs Reinder Kakes**

Westzijde 340  
1506 GK Zaandam  
075 612 64 00  
zaandam@krk.nl  
krk.nl  
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

**Lamberink Makelaars**

Javastraat 10-18  
9401 KZ Assen  
0592 33 84 10  
assen@lamberink.nl  
lamberink.nl  
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
030 256 88 11  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl  
(ook in Zeist)

**Ooms.com**

Maaskade 113  
3071 NJ Rotterdam  
010 424 88 88  
info@ooms.com  
ooms.com  
(ook in o.a. Dordrecht)

**Rodenburg Makelaars**

Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
055 5 268 268  
info@rodenburg.nl  
rodenburg.nl  
(ook in Deventer en Zwolle)

**Snelder Zijlstra Makelaars**

Hoedemakerplein 1  
7511 JR Enschede  
053 485 22 22  
enschede@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl  
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27  
6814 DA Arnhem  
026 355 21 00  
arnhem@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen  
024 365 10 10  
info@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Van der Sande  
Makelaars**

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
076 514 74 53  
wonen@vandersande.nl  
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers  
Makelaars**

Emmasingel 13  
5611 AZ Eindhoven  
040 211 11 12  
info@verschuuren-schreppers.nl  
bedrijfsmakelaar.nu



**DYNAMIS**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
030 307 89 00  
dynamis@dynamis.nl  
dynamis.nl