

- Goede zomer geweest voor de woningmarkt, verkopen liepen door
- Prijzen blijven – licht – stijgen
- Aanbod verder verkleind, waardoor de markt gespannen blijft



# Woningmarkttrapportage

Wilt u meer weten  
over onze organisatie?  
Kijk op [magazine.tenhag.nl](http://magazine.tenhag.nl)

# VOORWOORD

Voor u ligt de zesenzestigste uitgave van de woningmarktrapportage van ten Hag Makelaarsgroep.

In deze woningmarktrapportage willen wij u een beeld geven van de woningmarkt in de gebieden waar ten Hag Makelaarsgroep haar diensten in de woningmakelaardij aanbiedt. Door het analyseren van het bestaande bouw bestand per (deel-) woningmarkt, welke markten gekoppeld zijn aan de werkgebieden van onze zeven vestigingen, geven wij in onze woningmarktrapportage een analyse van de woningmarkt per vestigingsplaats. Daarbij baseren wij ons op cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Doordat de (deel-)woningmarkten van onze vestigingen verspreid zijn over geheel Oost-Nederland, kan uit de verschillende analyses van de (deel-)woningmarkten, een marktbeeld worden getrokken voor de gehele regio. De uitkomsten van deze algemene analyse geven naar onze mening een representatief beeld van de totale woningmarkt in Oost-Nederland.

Bij de bepaling van het marktbeeld van de gehele regio gaan wij, naast de data die wij ontvangen van de NVM en onze eigen database, in onze algemene conclusie ook in op de ontwikkelingen/actualiteiten die de woningmarkt in Oost-Nederland en/ of in geheel Nederland beïnvloeden. Naast de puur cijfermatige analyses hebben de makelaars in de betreffende marktgebieden hun visie op de conclusies gegeven. Deze op- en aanmerkingen maken mede deel uit van de woningmarktrapportage.

Ter bevordering van de duidelijkheid van onze woningmarktrapportage en ter verduidelijking van de gegevens in onze woningmarktrapportage, geven wij in het voorwoord een uitleg van de krapte-indicator, de veranderingen ten aanzien van de looptijden en de woonoppervlaktes.

In onze analyses is gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een kwartaal in relatie tot het gemiddelde actuele aanbod in het betreffende kwartaal. De relatie tussen beide getallen drukken wij uit in een kwartaalindex. Onze kwartaalindex geeft op een eenvoudige wijze een helder inzicht in de marktbevingen. Deze kwartaalindex komt tot stand door het gemiddelde aanbod in een kwartaal te delen door het

aantal transacties in hetzelfde kwartaal. Het gemiddelde aanbod in een kwartaal is het midden tussen het aanbod aan het begin en het aanbod aan het einde van een kwartaal.

In de krapte-indicator tabellen van de diverse plaatsen kan deze verhouding, per woningcategorie, worden afgelezen. In de krapte-indicator tabel is bij een score van 5 tot 6 sprake van een evenwichtige markt. Bij een score van 1 is er sprake van een zeer krappe markt, ofwel een uitgesproken aanbieders- of verkopersmarkt. Bij een score van 10 is de markt zeer ruim en spreken we van een kopersmarkt. Wij hebben over een langere periode gekeken naar eventueel noodzakelijke bijstellingen bij de wisseling van de kwartalen, teneinde de werkelijkheid zo nauwkeurig mogelijk te benaderen. In de kolommen van de krapte-indicator tabellen worden de kwartaalindexen weergegeven van voorafgaande kwartalen. De cijferreeks geeft een indruk van de trendmatige beweging.

Door de NVM is een verbetering op het gehele databestand uitgevoerd voor wat de looptijden betreft. Soms worden woningen kort na elkaar ingetrokken en weer aangemeld. In het verleden betekende dit dan een nieuwe periode van aanbidding en dus een nieuwe looptijd. Nu worden de looptijden van woningen die kort na elkaar ingetrokken en dan weer aangemeld worden, vóór en na het opnieuw aanmelden, opgeteld. Wanneer nu de geleverde cijfers worden vergeleken met die van het vorige kwartaal, is dan ook te zien dat de looptijden doorgaans wat langer zijn, zeker bij enkele individuele categorieën.

Wij hopen dat u de gepresenteerde grafieken, tabellen, analyses met interesse leest. Indien u nadere toelichting op deze cijfers wenst of nader geïnformeerd wilt worden over onze analyses, dan staan wij u graag te woord.

ten Hag Makelaarsgroep b.v.

Drs. M.J.A. ten Hag MRE MRICS  
Directeur/makelaar

W.D.J. Roetert Msc RE  
Makelaar

# VOORWOORD

## Voetnoten:

Aan het einde van een kwartaal zijn nog niet alle verkopen geregistreerd. In de analyses wordt daarom een correctie aangebracht voor de aantallen transacties. Deze correctie is gebaseerd op de achteraf geregistreeerde aantallen in voorafgaande perioden. In de prijzen en looptijden (medianen) worden voor de betreffende periode geen correcties aangebracht. Echter de voorlaatste periode wordt wel aangepast met de meest actuele – definitieve – cijfers. Daarom kunnen de in deze rapportage gepresenteerde cijfers voor de voorlaatste periode verschillen van de cijfers gepresenteerd in onze vorige woningmarktrapportage. Tevens kunnen er verschillen zijn opgetreden tussen de historische gegevens die in deze rapportage zijn gepresenteerd en die van eerdere rapportages. Deze verschillen worden veroorzaakt door een andere keuze van meetmomenten.

De cijfers die betrekking hebben op het tweede kwartaal van 2019 zijn voorlopige cijfers.

De gekozen woningmarktgebieden hebben een duidelijke regionale samenhang en kunnen qua samenstelling afwijken van bestaande NVM-regio's.

Door verbetering van de gebiedsindelingen en het alsnog wel of niet kunnen toekennen van postcodes aan gemeenten is het mogelijk dat objecten die eerst niet meegenomen werden in de berekeningen, nu wel meedoen of andersom. De kwaliteit van de cijfers is er daardoor op vooruit gegaan.

In de rapportages worden medianen gebruikt. Dit is de middelste waarneming uit de reeks van alle waarnemingen.

In de tekst zijn de categorie "appartementen vóór 1970" en de categorie "appartementen na 1970" in de analyse soms gecombineerd vanwege de geringe verschillen onderling. In dat geval hanteren wij de term "categorie appartementen", dus

zonder uitsplitsing.

Bron: cijfermateriaal NVM

Foto voorzijde: Betreft te koop staande woning aan de Veldhoekseweg 12 te Hengelo (GLD). Meer informatie over deze woning is te verkrijgen via ons kantoor in Doetinchem tel: 0314-332491

© Copyright. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en / of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op andere wijze, zonder toestemming van de ten Hag Makelaarsgroep b.v..

# ALGEMENE CONCLUSIE; WIJ KIJKEN VOORUIT

Met de cijfers blikken we terug maar laten we het vooral over de toekomst hebben. In de laatste kwartaalrapportage gaven we aan dat er een roerige tijd is aangebroken op de woningmarkt in Oost-Nederland. Het omslagpunt lijkt bereikt. In het derde kwartaal is de spanning op de diverse woningmarkten in Oost-Nederland verder toegenomen. Er is sprake van een verdere verkleining van het aanbod. In de meest krappe markten, zoals Zwolle en Enschede, neemt het aantal transacties af door een gebrek aan keuze voor de potentiële kopers. Populaire woningen worden binnen een maand verkocht en kopers moeten vlot tot een beslissing komen om mee te dingen naar deze huizen en appartementen. Waar er nog voldoende aanbod is en in de hogere prijsklassen nog kansen zijn kan de woningmarkt nog een vervolgstap maken. Apeldoorn is exemplarisch voor dit marktbeeld. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de toevoeging van nieuwbouwwoningen en het grote aanbod van vrijstaande woningen. In de woningmarkten van Zutphen en Doetinchem is deze doorstroming naar de hogere prijssegmenten al enige tijd gaande, maar voor een gezonde woningmarkt is het noodzakelijk dat er vers aanbod op de markt moet blijven komen. Als er geen alternatieven zijn die voldoen aan de woonwensen zal de doorstroming op de diverse woningmarkten stagneren. Mensen blijven dan 'noodgedwongen' zitten waar men zit. Woonwinkels zagen hun omzetcijfers in het tweede kwartaal met liefst ruim 9% groeien. Een indicator dat men de komende tijd niet meer denkt aan verhuizen.

In de Troonrede werd aangegeven dat bij het vertrouwen in een sterke rechtsstaat ook een betaalbaar huis in een veilige buurt behoort. Letterlijk staat er vermeld "Vaak voeren we discussies aan de hand van cijfers. Maar de levens van ruim 17 miljoen individuele Nederlanders passen niet in een mal. Geen enkel leven voegt zich naar de mediaan van een statistisch model". Onze cijfers laten al geruime tijd zien dat de gevolgen van krapte op de woningmarkt duidelijk zichtbaar zijn. De krapte op de woningmarkt heeft verstrekkende gevolgen voor de nieuwkomers op de woningmarkt. Er is simpelweg nauwelijks betaalbaar aanbod! In de recente Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2018 – 2050 [Primos 2019] wordt eindelijk bevestigd, dat wat we allemaal al geruime tijd op de woningmarkt voelen. Het woningtekort in Nederland is becijferd op 279.000

woningen. Dat is ruim 3,6% van de totale voorraad. En dat tekort loopt alleen maar op. In de prognoses gaat men uit van een netto toevoeging van 71.000 woningen per jaar in de periode 2018 – 2024. Als we daar de sloopopgave van circa 14.000 woningen per jaar bij op tellen, dan betekent dit een gemiddelde nieuwbouwoopgave van 85.000 woningen. Op 1 januari 2019 waren er netto 74.000 woningen meer dan een jaar geleden. Het tekort is dus nagenoeg gelijk gebleven. Het is zeer de vraag of we dit de komende jaren ook gaan halen. Er zijn voldoende actoren die aangeven dat er minder gebouwd gaat worden. In dit tempo zullen we het tekort zeker niet gaan inlopen.

Het kabinet wil nu snel meer woningen gaan bouwen voor starters en voor de middeninkomens. Meer betaalbare woningen en het aanpakken van excessen die gepaard gaan met de krapte op de woningmarkt. Met een beter aanbod voor de middeninkomens moet de doorstroming weer op gang gaan komen. Er komt 1 miljard euro vrij voor de komende 4 jaar om betaalbare woningen te bouwen in schaarste-gebieden, inclusief de financiering van de benodigde infrastructuur, het opvangen van de potentiële gevolgen van de stikstof uitspraak en het zorgdragen van een kwalitatief goede leefomgeving. Daarnaast wordt er een structurele heffingsvermindering van 100 miljoen euro per jaar [10 jaar] opgenomen om woningen te bouwen in de regio's waar de druk het grootst is.

Het Rijk onderscheid drie typen woningmarktgebieden. Zeer gespannen [tekort >4%], gespannen [tekort 2-4%] en minder gespannen [tekort <2%]. Oost Nederland is voornamelijk een gespannen woningmarktgebied. In de regio Achterhoek wordt de woningmarkt als 'minder gespannen' betiteld. Zowel in Gelderland en in mindere mate ook voor Overijssel blijft de uitbreiding van de woningvoorraad achter bij de toename van de woningbehoefte. Willen we naar een gezonde woningmarkt in Oost Nederland dan moet er snel iets gebeuren!

In de regiodeals liggen er kansen. Kansen om het leef- en woonklimaat in brede zin te verbeteren. Er zijn inmiddels 8 regiodeals gesloten. In Oost Nederland is er een regiodeal met Twente en met De Achterhoek gesloten. Inmiddels is de derde tranche geopend. Hopelijk worden er nu ook deals gesloten met de regio Zwolle en de Stedendriehoek. Dat kan een enorme



impuls betekenen.

Zoals gezegd zijn prognoses en statistieken altijd voer voor discussie. De uitkomsten zijn gebaseerd op aannames en voorspellingen. Morgen kan het anders zijn. We weten vrij zeker dat starters wegtrekken uit de dorpen en kleine kernen als er geen betaalbare woningen meer zijn. Men blijft niet in lengte van jaren bij hun ouders wonen. Bouwen voor deze doelgroep zal niet direct een verhuisketen op gang brengen maar zal wel indirect de leefbaarheid vergroten en op de middellange termijn zorgen voor doorstroming. Een groot deel zal later willen doorstromen naar een eengezinswoning.

ten Hag is betrokken bij allerlei innovaties op de woningmarkt. Met House2Start hebben we een duurzaam en betaalbaar woonconcept voor starters en spoedzoekers. De grondgebonden woning is in samenwerking met De Mors uit Rijssen – onderdeel VolkerWessels – ontwikkeld. De woningen worden volledig in de fabriek geproduceerd. De modules worden in een halve dag op locatie neergezet en vervolgens in 1,5 dag afgemonteerd. House2Start is al bereikbaar voor jonge mensen met een minimumloon. Ruim 40 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak met woonlasten [huur + energie] vanaf circa € 550,-/maand. Er zijn projecten in ontwikkeling in Enschede, Nunspeet en Doetinchem. Het prototype staat in Deventer.

Naast het basismodel werken we aan een PLUS model. Ruim 60 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak. Een extra slaapkamer en meer leefruimte. Een betaalbare woning voor de oudere jongere, jonge stellen of de alleenstaande ouder met een kind.

Gezien de discussie over het grote aantal woningzoekenden, daklozen en spoedzoekers wil het Rijk tussen 2020 – 2024 ruim 15.000 flexibele woningen per jaar bouwen. Een flexibele schil om snel de huidige tekorten in te lopen. Om dit mogelijk te maken is er een tijdelijke vrijstelling in de verhuurderheffing [15 jaar] en worden er exploitatiebelemmeringen weggenomen. Met House2Start hebben we een businesscase uitgewerkt die we de komende tijd met geïnteresseerde gemeenten, corporaties en particuliere beleggers willen bespreken. House2Start is een permanente woning met een hoge kwaliteit, energieneutraal en de woning voldoet aan het bouwbesluit. Mocht het zo zijn dat na 15 jaar de vraag inderdaad is verminderd dan kunnen we de woning

een update geven en/of verplaatsen.

De senioren blijven het liefst in hun sociale omgeving wonen. Met Novito hebben we een levensloopbestendige woning ontwikkeld. Een duurzaam concept dat zich kan aanpassen aan de veranderende woonbehoeften en specifieke lichamelijke - of geestelijke beperkingen. Het is een zeer innovatief bouwconcept. De bouwcomponenten zijn eenmalig ontwikkeld en kunnen op verschillende wijzen worden ingezet. Met Novito willen we vooral de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. In Hengelo is inmiddels het eerste project gerealiseerd en een tweede project wordt in aanbouw genomen in Wierden.

Met Reimarkt begeven we ons op de verduurzaming van de bestaande voorraad. Reimarkt is ontstaan in 2013. Inmiddels hebben wij al meer dan 3.000 woningen verduurzaamd. Wij mogen zowel particuliere eigenaren, Verenigingen van Eigenaren als corporaties en particuliere beleggers tot onze klantenkring rekenen. We werken veel samen met gemeenten om gezamenlijk de verduurzamingsopgave aan te pakken. Inmiddels zijn er Reimarktinitiatieven in Bergen op Zoom, Enschede, Den Bosch, Delft, Zoetermeer, Hoogeveen en Groningen.

Mocht u meer willen weten over de verschillende ontwikkelingen kijk dan op de website [www.house2start.nl](http://www.house2start.nl), [www.reimarkt.nl](http://www.reimarkt.nl) of [www.novito.nl](http://www.novito.nl) of neem contact op met Michel ten Hag [06 51827777]



# ONLINE MAGAZINE MAGAZINE.TENHAG.NL

ten Hag bestaat 50 jaar en ter ere van dat jubileum zijn er mooie initiatieven ontplooid, waaronder het online magazine van ten Hag. Ga naar de webpagina toe om kennis op te doen over het totale aanbod van de dienstengroep en hoe wij tegen de ontwikkelingen van de huidige markt aankijken.



Michel



*'We staan al 50 jaar met beide benen op de grond en de voeten in de klei.'*



Hennie



*'Kennis en kennissen, daar draait het om.'*



## WONEN



Wij staan voor u klaar als u op zoek bent naar een nieuwe woning of indien u uw huidige woning wilt verkopen.

## HYPOTHEKEN



Middels HypotheekNet, onderdeel van onze groep, ondersteunen en adviseren we u graag bij de financiering van uw woning.

## BEDRIJFSHUISVESTING



Kennis van de regio en het juiste netwerk zijn van belang voor het vinden van passende huisvesting.

## VERZEKERINGEN



Als assurantiebemiddelingsbedrijf zijn wij de schakel tussen onze cliënten en de verzekeringsmaatschappijen.

## VASTGOEDMANAGEMENT



Wij ondersteunen op het gebied van woningbeheer/-verhuur en commercieel vastgoed.

## PENSIOENEN



Onze pensioenadviseurs denken graag met u mee over het pensioen van uzelf of van uw werknemers.



*Ontdek zelf de informatie en interactie in het online magazine*





# **NADERE ANALYSES VAN DE WONINGMARKTEN**

**Enschede**

**Hengelo / Borne**

**Deventer**

**Doetinchem**

**Zutphen / Warnsveld**

**Zwolle**

**Almelo**

**Apeldoorn**

De woningmarkt in Enschede is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Enschede, waartoe tevens de dorpen, Boekelo, Lonneker en Glanerbrug behoren.

## Aantal transacties

Het aantal verkopen in Enschede is in het derde kwartaal van 2019 uitgekomen op 331 woningen. Dit betekent dat het aantal verkochte woningen ten opzichte van vorige kwartaal nagenoeg gelijk is gebleven (340 t.o.v. 331). De grootste daling in het aantal transacties is waarneembaar bij vrijstaande woningen. Hierbij daalde het aantal transacties naar 37 woningen, ten opzichte van 61 woningen in kwartaal twee, een daling van 39% (-/-). Het aantal transacties bij 2-onder-1-kap woningen is flink gestegen ten opzichte van kwartaal twee (van 76 naar 92). Een stijging van ruim 21%. De overige woningcategorieën zijn nagenoeg gelijk gebleven.

## Aanbod

De daling in het woningaanbod in Enschede vanaf kwartaal vier 2018 zet zich verder voort. Een nieuw dieptepunt in het aantal te koop staande woningen is hierbij bereikt. Momenteel staan er slechts 231 woningen te koop ten opzichte van 245 woningen in kwartaal twee, een daling van 5% (-/-). Appartementen zijn hierbij schaars met een aantal van 33, onderverdeeld in 8 gebouwd voor 1970 en 25 gebouwd na 1970. Opvallend is de grote afname in het aantal 2-onder-1-kap woningen ten opzichte van andere woningcategorieën. Als we het derde kwartaal van 2018 vergelijken met het derde kwartaal van 2019 zien we een afname van ruim 50% (-/-). Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat men eerder geneigd is de eigen woning aan te passen, in plaats van te investeren op een steeds krappere wordende woningmarkt. Het gebrek aan nieuwbouwwoningen zou hier debet aan kunnen zijn. Het voorgaande zorgt voor stagnatie op de woningmarkt. Overige woningcategorieën zijn nagenoeg onveranderd, een lichte stijging is zichtbaar in het aanbod vrijstaande- en tussenwoningen.

De laatste toename van het aanbod op de Enschedese woningmarkt dateert uit kwartaal vier 2018. Sindsdien is het aanbod met bijna 28% gedaald. Het gevolg hiervan is goed zichtbaar in de krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod). Deze is in het derde kwartaal van 2019 verder gedaald naar een laagte record niveau van 2,1. Een lichte daling ten opzichte van het tweede kwartaal waar de krapte-indicator op 2,2 lag. Uitschieters hierbij zijn de 2-onder-1-kap woningen met een krapte-indicator van 1,3 en appartementen gebouwd voor 1970 met een krapte-indicator van 1,1. Hier is sprake van een zeer overspannen woningmarkt. Bij een verhouding tussen de 5 en 6 spreken we van een evenwichtige markt. Door de aanhoudende daling van de krapte-indicator zien we in de praktijk dat de keuzemogelijkheden erg beperkt zijn en dat de vraag het aanbod overstijgt. Hierdoor kan nieuw aanbod op grote belangstelling rekenen en worden nieuwe objecten over het algemeen snel verkocht met als gevolg stuwende vraag- en transactieprizen op de Enschede woningmarkt.

## Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijzen zijn na een daling in het tweede kwartaal, na het voorlopige hoogtepunt in het eerste kwartaal 2019, in het derde kwartaal verder gedaald naar € 233.856,-, een daling van bijna 2% (-/-). Wanneer de vergelijking wordt gemaakt met kwartaal drie van 2018 zien we dat de verkoopprijzen hoger liggen dan het niveau van een jaar eerder. De prijzen zijn gestegen

met ruim 2%. De daling ten opzichte van voorgaand kwartaal heeft zich voorgedaan bij de woningcategorieën 2-onder-1-kap woning 3,9% (-/-) en appartementen gebouwd voor 1970 9,5% (-/-). Overige woningcategorieën laten een lichte stijging zien, waarbij appartementen gebouwd na 1970 de grootste stijging vertonen (+ 26,8%).

Wanneer de mediane transactieprizen worden vergeleken met de mediane vraagprizen zien we dezelfde trend zich doorzetten vanuit kwartaal twee. De mediane transactieprizen liggen hoger dan de mediane vraagprizen bij de hoekwoningen en appartementen. Marges zijn het grootst bij vrijstaande woningen met een verschil tussen vraag- en transactieprijs van 2,4% (-/-).

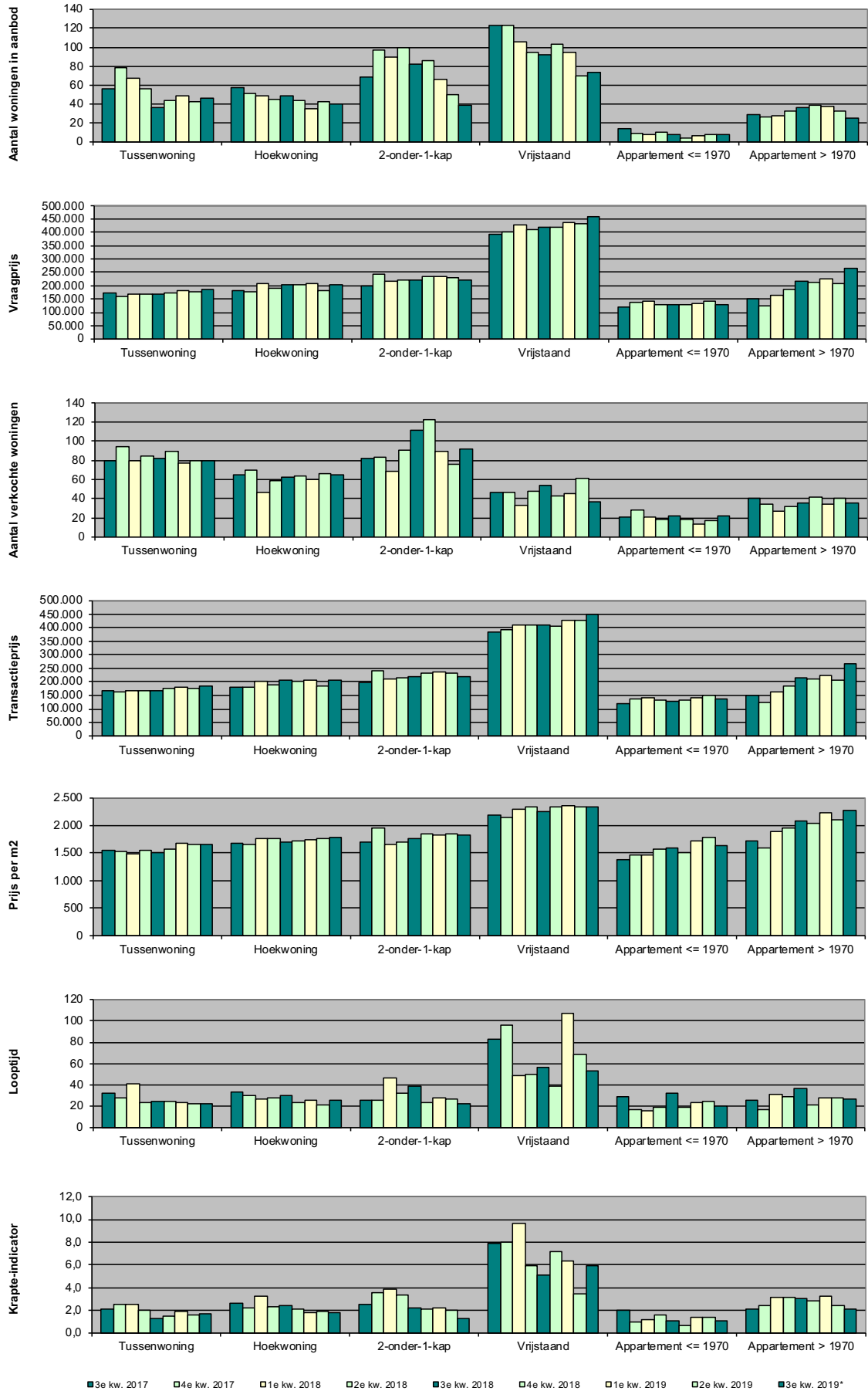
## Looptijd (mediaan)

De mediane looptijd is uitgekomen op 27 dagen in Enschede. Hiermee zijn we dicht bij de evenaring van de recordwaarde in kwartaal vier 2018. De mediane looptijd is ten opzichte van voorgaand kwartaal (kwartaal twee) gedaald met ruim 15% (-/-). De grootste daling in mediane looptijd toont zich bij vrijstaande woningen (van 68 naar 53), hier is een daling van 22% (-/-) waargenomen. Dalingen van looptijden lagen bij hoekwoningen, 2-onder-1-kap woningen en appartementen gebouwd na 1970 op een gelijk niveau (-5 dagen). Tussenwoningen en appartementen gebouwd voor 1970 bleven op gelijk niveau met kwartaal twee 2019.

## Conclusie

In het derde kwartaal van 2019 in het aantal transacties gedaald ten opzichte van het derde kwartaal van 2018. Wanneer de vergelijking wordt gemaakt met voorgaand kwartaal kan gesproken worden over een gelijk aantal transacties op de woningmarkt. Er worden minder woningen in verkoop genomen dan dat er verkocht worden, dat is wat de daling verklaard. De Enschedese woningmarkt is met een krapte-indicator van 2,1 overspannen te noemen. Ondanks het krappe aanbod op de markt, daalde de mediane verkoopprijzen met gemiddeld met 1,6%. Woningen worden ten opzichte van voorgaand kwartaal sneller verkocht, binnen 27 dagen wisselt de gemiddelde woning van eigenaar in vergelijking met 32 dagen vorig kwartaal. Daarnaast zien we dat kopers bereidwillig zijn om de vraagprijs of meer te betalen voor een woning. De algemene verwachting is dat de prijsontwikkeling zich de komende kwartalen zal stabiliseren en mogelijk een licht stijgende lijn zal aanhouden, zoals in de voorgaande kwartaalrapportage zichtbaar was. De keuzemogelijkheden voor kopers zal naar alle waarschijnlijkheid verder afnemen. Deze krapte kan indirect voor verbetering van het woningaanbod zorgen, omdat huizenbezitters eerder gaan investeren in hun eigen woning, dan dat ze een relatief dure woning kopen. Om de markt echter in beweging te houden is het belangrijk om de productie van 'betaalbare' nieuwbouwwoningen, te verhogen.

## Enschede



\* Voorlopige cijfers



De woningmarkt in Hengelo/Borne is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Hengelo en de gemeente Borne, waartoe naast beide plaatsen tevens kerkdorp Beckum behoort.

## Aantal transacties

Het aantal verkochte woningen in de gemeenten Hengelo en Borne gezamenlijk is in het derde kwartaal van 2019, in vergelijking met het tweede kwartaal van dit jaar, flink gedaald. In het tweede kwartaal werden namelijk 327 woningen verkocht, tegen 258 over het afgelopen (derde) kwartaal. Een daling van ruim 21%. De grootste verschillen zijn waarneembaar in de categorie 2-onder-1-kap woningen. In het tweede kwartaal werden 117 2-onder-1-kap woning verkocht, waar dit aantal in het derde kwartaal daalde naar 78 woningen, een daling van 34%. Een lichte daling is waarneembaar bij de overige woningcategorieën: tussenwoningen (van 68 naar 55), hoekwoningen (van 50 naar 44) en vrijstaande woningen (van 52 naar 44). Opvallend is de tweedeling bij appartementen in deze plaatsen te noemen. Waar het aantal transacties van appartementen gebouwd vóór 1970 een daling van 42% laat zien (van 14 naar 8) stijgt het aantal transacties van appartementen gebouwd na 1970 met 11% (van 26 naar 29). Deze daling in het aantal verkopen kan vergeleken worden met de daling van kwartaal drie in 2018 en lag in lijn met de verwachtingen.

Cijfers van Hengelo afzonderlijk laten een vergelijkbaar patroon zien. Transacties in alle woningcategorieën nemen af, waarbij tussenwoningen, 2-onder-1-kap woningen en appartementen gebouwd vóór 1970 de grootste daling laten zien. Opvallend is de stijging in transacties van appartementen gebouwd na 1970.

Cijfers van Borne liggen in lijn met het gemiddelde, waarbij de grootste daling zichtbaar is bij het aantal transacties van 2-onder-1-kap-, vrijstaande- en hoekwoningen.

## Aanbod

Na een stijging van het woningaanbod in Hengelo en Borne rond de jaarwisseling, is het aanbod na de daling in het tweede kwartaal, ook in het derde kwartaal verder gedaald. Na een daling van 3% in het tweede kwartaal is opnieuw een daling geconstateerd van 4%. Hiermee is het totale aanbod gedaald van 357 naar 342 woningen. De grootste daling is waarneembaar bij hoek- en vrijstaande woningen. Bij de overige woningtypen zijn de verschillen klein.

Toegespitst op de afzonderlijke cijfers van Hengelo kunnen we concluderen dat het aanbod nagenoeg gelijk is gebleven (296 in Q3 ten opzichte van 302 in Q2), een daling van 2%. De grootste daling vindt hierbij plaats bij hoek- en vrijstaande woningen.

Opvallend is het gestegen aanbod in appartementen gebouwd na 1970 (van 23 naar 29). Voor Borne geldt dat de daling redelijk verdeeld is over de woningtypen waarbij de grootste daling plaats vindt bij 2-onder-1-kap woningen. Uitzondering hierop is de stijging in het aanbod tussenwoningen (van 5 naar 7) en het ontbrekende aanbod in appartementen gebouwd vóór 1970.

## Prijs (mediaan)

De mediane vraagprijs van alle woningtypen in de gemeenten Hengelo en Borne gezamenlijk is het afgelopen kwartaal met 2% gedaald ten opzichte van het tweede kwartaal van dit jaar naar € 235.151,-. Het prijspeil van tussenwoningen en appartementen gebouwd ná 1970 steeg echter. Grote dalingen in vraagprijzen zijn zichtbaar bij hoekwoningen (7.5%), 2-onder-1-kap woningen (3.6%), vrijstaande woningen (9.5%) en appartementen gebouwd voor 1970 (24.6%).

De verschillen tussen beide steden zijn goed zichtbaar wanneer we de afzonderlijke cijfers bekijken. De daling van de mediane vraagprijs in Borne komt uit op 1.71% terwijl de mediane vraagprijzen in Hengelo in diezelfde periode met ruim 2.96% gedaald zijn. Hierbij lopen de verschillen erg uiteen wanneer ingezoomd wordt op de verschillende woningtypen. De grootste verschillen tussen beide steden zijn waarneembaar bij appartementen gebouwd na 1970, hoekwoningen en 2-onder-1-kap woningen.

Op basis van de mediane transactieprijzen zien we bij de twee gemeenten een gebruikelijk beeld. De mediane transactieprijzen liggen een aantal duizend euro onder de mediane vraagprijzen. Het beeld bij de afzonderlijke cijfers is voor Hengelo gelijk, echter ligt bij Borne de mediane transactieprijzen voor tussenwoningen hoger dan de mediane vraagprijzen.

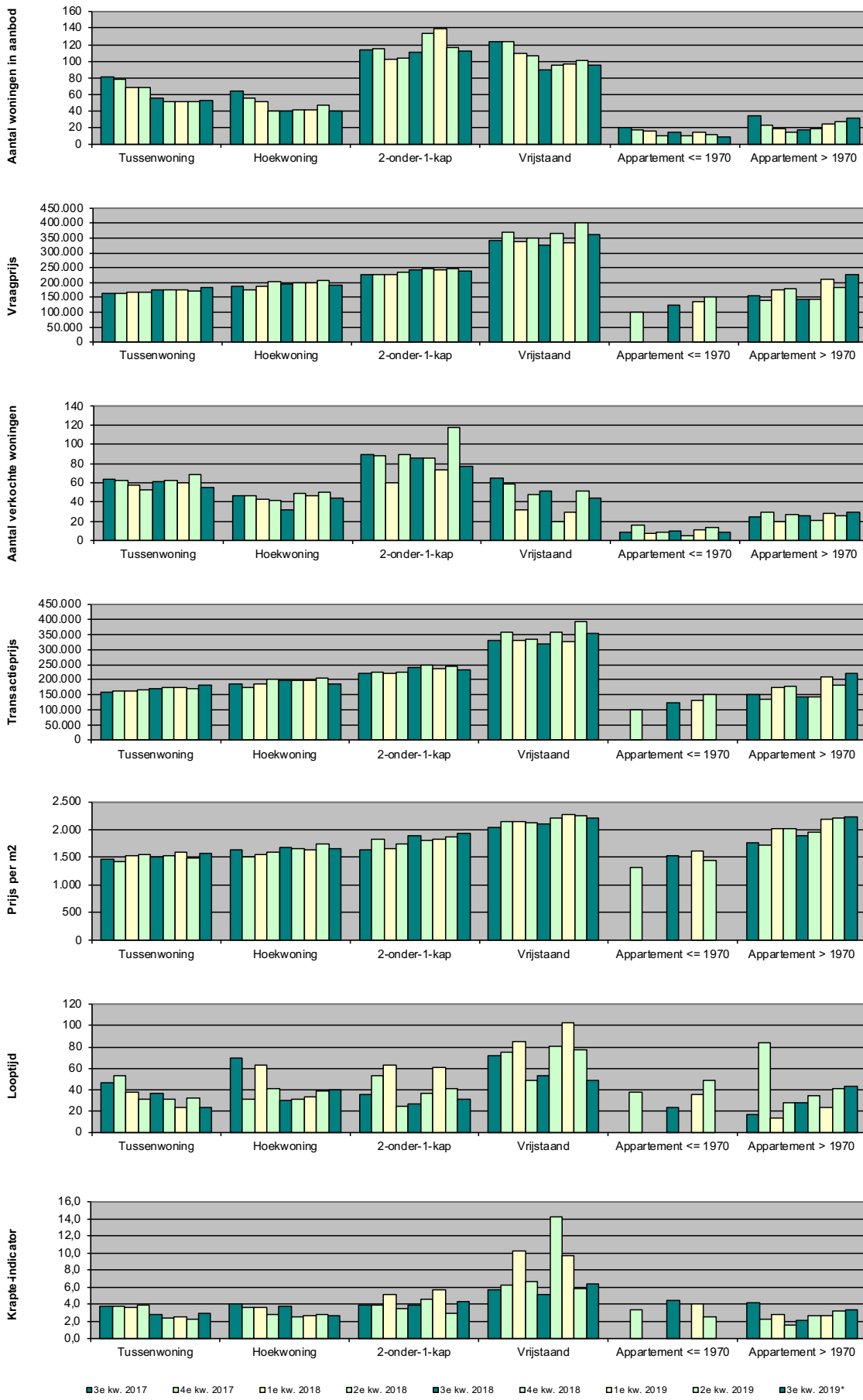
## Looptijd (mediaan)

Na een stijging van de mediane looptijd rond de jaarwisseling leek deze zich te stabiliseren in kwartaal één en twee. Echter laat kwartaal drie een flinke daling in de mediane looptijd zien. In het tweede kwartaal was de mediane looptijd 45 dagen, in het derde kwartaal is deze gedaald naar 35 dagen. Zoals bij meer kengetallen gezien kan worden, zijn hierbij ook uitzonderingen benoembaar. De grootste daling kwam voor bij tussenwoningen (van 32 naar 23) en vrijstaande woningen (van 77 naar 49 dagen). De mediane looptijd van hoekwoningen en appartementen gebouwd na 1970 bleven nagenoeg gelijk.

## Conclusie

Na een korte opwelling van de woningmarkt op basis van de krapte-indicator in het tweede kwartaal, is de markt in het derde kwartaal weer meer gesetteld. Op basis van de krapte-indicator kunnen we concluderen dat de markt minder overspannen is geworden. Vraag- en transactieprijzen dalen licht, wat de stijging van de krapte-indicator ondersteunt. De doorlooptijd van woningen daalt naar het één na laagste niveau sinds het tweede kwartaal van 2018. Nieuw aanbod kan hierdoor rekenen op veel belangstelling vanuit de markt. Diverse woningen worden steeds vaker per opbod of bij inschrijving verkocht waarbij transactieprijzen boven de vraagprijs geen uitzonderingen meer vormen.

### Hengelo/Borne



\* Voorlopige cijfers

De woningmarkt in Deventer is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Deventer, waartoe naast de stad Deventer ook Colmschate, Schalkhaar, Bathmen en Diepenveen behoren.

## Aantal transacties

Het aantal verkopen is in Deventer uitgekomen op 312 woningen in het 3e kwartaal van 2019. Dit is zowel ten opzichte van het afgelopen 2e kwartaal, als ten opzichte van het 3e kwartaal van 2018 een stijging. De stijging ten opzichte van het 3e kwartaal van het vorige jaar is opmerkelijk en in belangrijke mate toe te schrijven aan de toename van het aantal verkopen van 2-onder-1 kapwoningen en in mindere mate aan de toename van het aantal verkopen van tussenwoningen. Binnen de categorieën appartementen is er sprake van een behoorlijke verschuiving van het aantal transacties van de categorie appartementen van voor 1970 naar de categorie appartementen gebouwd na 1970. Hier is duidelijk waarneembaar dat het wel of niet beschikbaar zijn van aanbod bepalend is voor het te behalen aantal transacties. Bij aanvang van het 3e kwartaal waren er relatief veel nieuwere appartementen beschikbaar en minder appartementen van voor 1970. Aan het einde van het kwartaal is het aanbod in beide categorieën weer vergelijkbaar met de hoeveelheid aanbod in de voorafgaande kwartalen.

## Aanbod

Het aanbod was in de voorafgaande jaren reeds flink gedaald in Deventer. In de afgelopen periode is er tussen de zomer van 2017 en de zomer van 2018 een verval geweest in het aanbod van 458 naar 291 eenheden. Dit betekent dat het aanbod in 12 maanden is gedaald met meer dan 35% over die periode. Een jaar later, in de zomer van 2019, is er opnieuw sprake van een afname van bijna 20% over de periode van 12 maanden. Gecombineerd met de toename in het aantal transacties in het 3e kwartaal ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder, maakt dat de krapte-indicator is gedaald van 3,1 naar 2,3. Met andere woorden, gemiddeld wordt het actuele aanbod in ruim twee maanden verkocht met de huidige verkoopsnelheid.

## Prijs (mediaan)

De prijzen zijn in het afgelopen kwartaal met ruim 3,5% gestegen in Deventer. Met name de prijzen van de tussenwoningen blijven gestaag stijgen. Enerzijds kan dit toegeschreven worden aan de stijging van de vierkante meter prijzen, maar wij constateren ook dat er binnen de verschillende categorieën grotere eenheden worden verkocht. De stijging in de mediane absolute transactieprijs is groter dan de stijging in de mediane vierkante meter prijzen. Met een toename van de verkoopprijzen van circa 9% zijn de prijsstijgingen groot ten opzichte van andere woningmarkten in Oost-Nederland. Met name de stijging van de koopsommen van appartementen van voor 1970 zijn opmerkelijk, van circa € 125.000 k.k een jaar geleden tot bijna € 150.000 k.k. in het afgelopen kwartaal. De uitzondering op dit algemene beeld, zijn de vrijstaande woningen, waar de mediane absolute koopsom is gedaald. De prijs per vierkante meter is wel verder toegenomen. Blijkbaar zijn er relatief kleinere objecten verkocht.

## Looptijd (mediaan)

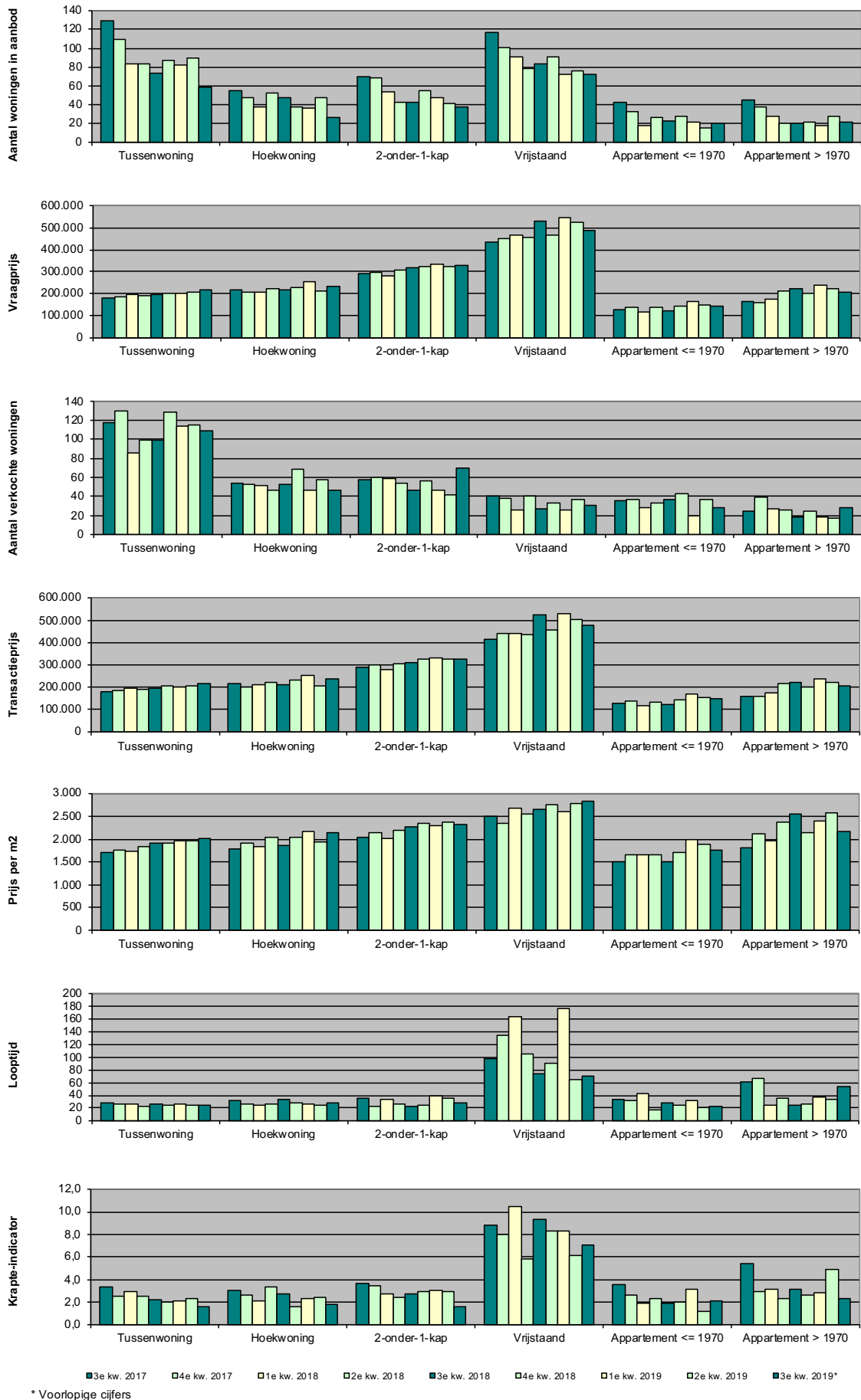
Gemiddeld worden woningen en appartementen binnen een maand verkocht in Deventer. De duurdere prijsklassen vormen hierop de uitzondering, zowel duurdere appartementen als vrijstaande woningen behoeven een looptijd van gemiddeld circa 2 maanden. Hoewel de vrijstaande woningen inmiddels ook vlotter verkocht worden dan in de voorbije jaren is er in dit marktsegment nog steeds sprake van een kopersmarkt met een krapte-indicator van 7. Bij een verhouding tussen vraag en aanbod uitgedrukt in de krapte-indicator tussen 5 en 6 is er sprake van een evenwichtige markt.

## Conclusie

Het 3e kwartaal is een goed kwartaal geweest voor de woningmarkt in Deventer. Normaliter loopt het aantal transacties in de zomermaanden licht terug ten opzichte van het voorjaar, maar in de afgelopen maanden zijn er juist meer woningen en appartementen verkocht dan de maanden daarvoor. In onze vorige rapportage hebben wij reeds benoemd dat er een positieve impuls voor de woningmarkt uitgaat van het toevoegen van meer woningen. In Deventer zijn nieuwbouwprojecten, zoals Steenbrugge, kavels op de Vijfhoek en de herontwikkeling van Nieuw Larenstein, in de verkoop gekomen. Kopers van deze nieuwbouwprojecten voegen de achtergelaten woning toe aan de markt. Ook hoge transactiepreisen doen sommige eigenaren van soortgelijke woningen momenteel besluiten een woning te koop aan te bieden. Opmerkelijk is dat de verkoopprijzen daarbij, na een hapering in het 2e kwartaal opnieuw zijn gestegen. De gemiddelde opbrengst van een woning ligt voor het eerst boven de gemiddelde vraagprijs in Deventer.



## Deventer



\* Voorlopige cijfers

De woningmarkt in Doetinchem is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Doetinchem, waartoe naast de stad Doetinchem tevens Gaanderen en Wehl behoren.

## Aantal transacties

Voor het tweede achtereenvolgende kwartaal zijn het aantal verkopen per kwartaal hoger in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018. Wel gaat dit gepaard met een grote afname van het aanbod. De woningen die uit de markt worden genomen worden onvoldoende aangevuld met nieuw in verkoop gebrachte woningen. De krapte-indicator daalt daardoor met rasse schreden in Doetinchem. In de zomer van 2017 indiceerde deze nog 4,6, hetgeen een gezonde verhouding weergeeft tussen vraag en aanbod. In de zomer 2018 was deze gedaald naar 3,4 en in de voorbije zomer geeft de indicator zelfs een niveau van 1,9 aan. Er is duidelijk sprake van een overspannen woningmarkt met een tekort aan aanbod, veel en snelle verkopen tegen licht toenemende verkoopprijzen.

## Aanbod

Als gemeld neemt het aanbod verder af. Dit wordt veroorzaakt door zowel de toename van het aantal transacties ten opzichte van afgelopen jaar alsmede het achterblijven van het nieuwe aanbod op de woningmarkt in Doetinchem. De schaarste laat zich het meest voelen in de categorieën tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen gebouwd voor 1970. In de afgelopen 12 maanden is het aanbod met circa 33% gedaald. Dit geldt voor bijna alle categorieën woningen en appartementen. In deze periode is het aanbod van appartementen en hoekwoningen zelfs gehalveerd. Als we een langere periode in ogenschouw nemen is het aanbod in de afgelopen termijn van 2 jaren zelfs gekrompen met bijna 60%.

## Prijs (mediaan)

De verkopersmarkt laat zich gematigd voelen in langzaam stijgende prijzen. In het afgelopen kwartaal is het prijspeil zowel qua gemiddelde in absolute zin als het gemiddelde per vierkante meter vrijwel gelijk gebleven. Ook ten opzichte van een jaar geleden is het gemiddelde absolute prijsniveau slechts beperkt gestegen met 1% en zijn de gemiddelde prijzen per vierkante meter met circa 5% gestegen. De gemiddelde vraagprijzen liggen in dezelfde periode ook stabiel op € 250.000 k.k. of net daarboven en stijgen in deze zelfde lijn mee. Voor een langere periode zitten de gemiddelde koopsommen op het niveau van de gemiddelde vraagprijzen. De prijzen voor de goedkopere grondgebonden woningen (tussen- en hoekwoningen) laten wel een stijgende trend zien. Echter wel in beperkte mate indien wij de krapte op de Doetinchemse woningmarkt in ogenschouw nemen en deze afzetten tegen andere woningmarkten in Oost-Nederland, waar de prijzen onder vergelijkbare omstandigheden harder zijn gestegen.

## Looptijd (mediaan)

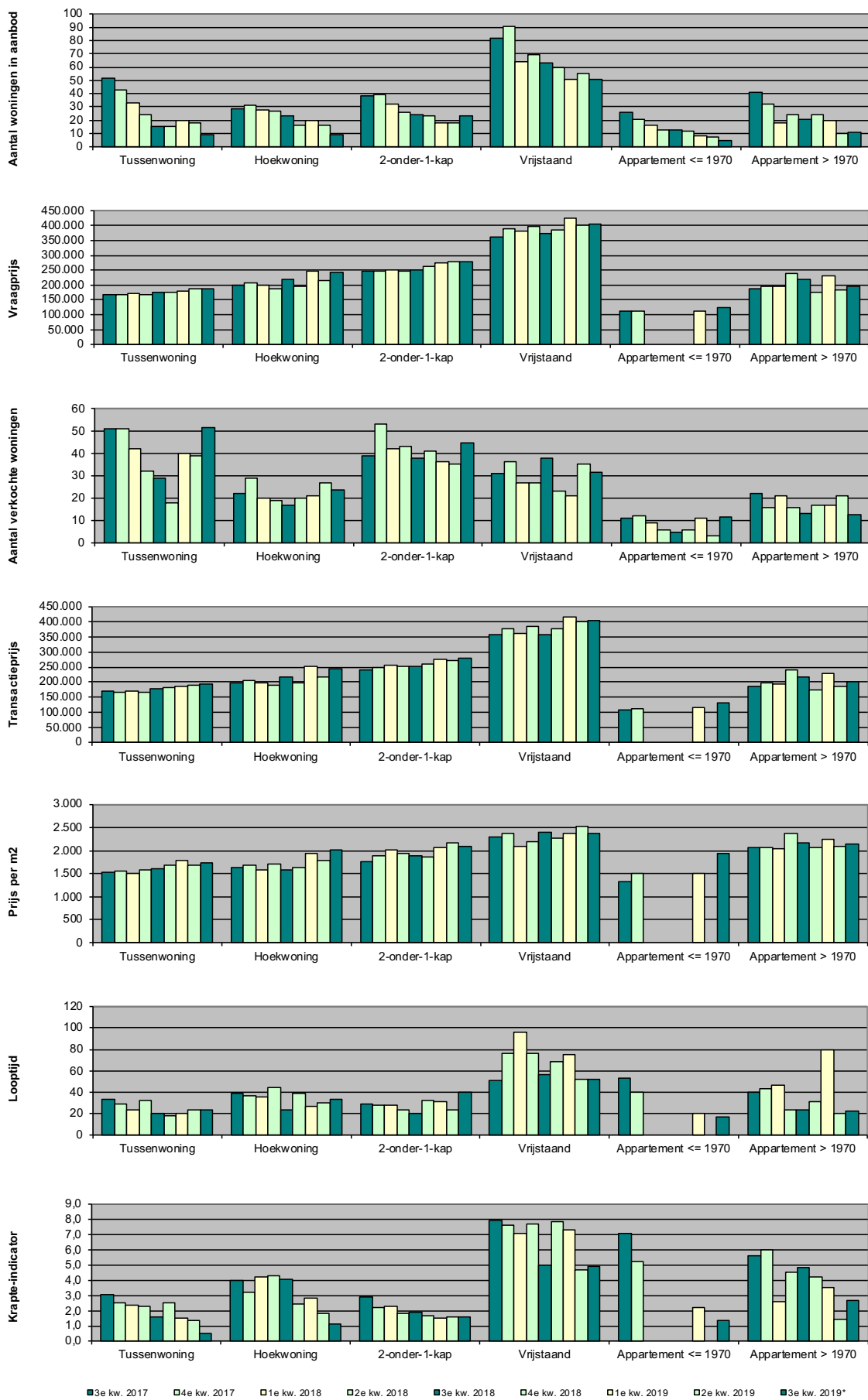
Al langere tijd is de gemiddelde looptijd die benodigd is voor de verkoop van een woning of een appartement circa 1 maand. Vrijstaande woningen vormen hierop al langere tijd de uitzondering met een looptijd van 1 ½ á 2 maanden. De krapte-indicatoren liggen in lijn met de korte looptijden. Voor de meeste

categorieën is de keuze voor de potentiële kopers beperkt tot 1 tot 2 woningen/appartementen. Voor de tussenwoningen is de druk op de markt zo groot dat er nog slechts 9 woningen worden aangeboden. Alleen voor de vrijstaande woningen is sprake van een gezonde woningmarkt met een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod.

## Conclusie

Ook in Doetinchem beloofd 2019 een goed jaar te worden voor de woningmarkt. In de eerste drie kwartalen zijn er meer transacties geweest dan in dezelfde periode vorig jaar. Het vierde kwartaal van 2018 was een matig kwartaal in aantal verkopen, waarbij het aanbod stabiel bleef. Wij verwachten voor het komende 4e kwartaal dat de huidige trend zich voortzet met een gelijk aantal transacties als in de voorafgaande kwartalen. Wij maken ons wel zorgen over de stagnatie in de toestrooming van vers aanbod. Het is gewenst om nieuwbouwwontwikkelingen met voorrang op de markt te brengen om de doorstroming binnen de woningmarkt niet te laten stagneren. In veel woningmarkten constateren wij dat er veel nieuw aanbod tegen het einde van jaar op de markt wordt gebracht. Voor Doetinchem is het wenselijk dat deze beweging ook hier op gang blijft.

## Doetinchem



\*Indien het aantal wijzigingen in de categorie minder dan 15 is, kan dit mogelijk in een grafiek niet zichtbaar zijn.



In het kader van deze rapportage is de woningmarkt in Zutphen begrensd door de gemeente Zutphen, waartoe de kernen Zutphen en Warnsveld behoren.

## Aantal transacties

Voor het derde achtereenvolgende kwartaal zijn het aantal verkopen per kwartaal hoger in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018. Wel gaat dit gepaard met een grote afname van het aanbod. De woningen die uit de markt worden genomen worden dus onvoldoende aangevuld met nieuw in verkoop gebrachte woningen. De krapte-indicator daalt daardoor met rasse schreden in Zutphen/Warnsveld. In de zomer van 2017 indiceerde deze nog 4,7, hetgeen een gezonde verhouding weergeeft tussen vraag en aanbod. In de zomer 2018 was deze gedaald naar 3,9 en in de voorbije zomer geeft de indicator zelfs een niveau van 2,4 aan. Er is duidelijk sprake van een overspannen woningmarkt met een tekort aan aanbod, veel en snelle verkopen tegen een toenemende verkoopprijs.

## Aanbod

Als gemeld neemt het aanbod verder af. Dit wordt veroorzaakt door zowel de toename van het aantal transacties ten opzichte van afgelopen jaar als ook door het achterblijven van het nieuwe aanbod op de woningmarkt in Zutphen/Warnsveld. De schaarste laat zich het meest voelen in de categorieën hoekwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en appartementen gebouwd voor 1970. In de afgelopen 12 maanden is het aanbod met circa 1/3-deel gedaald. Dit geldt voor bijna alle categorieën woningen en appartementen. Waarbij de daling bij appartementen van voor 1970 en de 2-onder-1 kapwoningen zelfs een halvering van het aanbod laten zien over deze periode. Als we een langere periode in ogenschouw nemen is het aanbod in de afgelopen termijn van 2 jaren zelfs gekrompen met bijna 2/3 deel. Het meest extreem – evenals in veel andere woningmarkten – is de daling van het aanbod van appartementen gebouwd voor 1970. In het 3e kwartaal van 2017 werden er nog 36 appartementen aangeboden, momenteel zijn dat er nog slechts 6.

## Prijs (mediaan)

De verkopersmarkt laat zich ook voelen in stijgende prijzen. Hoewel in het afgelopen kwartaal er een kleine hapering zit in de trend van de afgelopen jaren, zijn de stijgingen fors te noemen. Het gemiddelde absolute prijsniveau ligt in de zomer van 2019 bijna 10% boven het niveau van een jaar geleden. De vraagprijzen stijgen in deze zelfde lijn mee. Hoewel er in Zutphen/Warnsveld ook met enige regelmaat wordt overboden is de gemiddelde transactieprijs nog altijd lager dan de gemiddelde vraagprijs. In de andere steden van de stedendriehoek is deze verhouding inmiddels omgedraaid.

## Looptijd (mediaan)

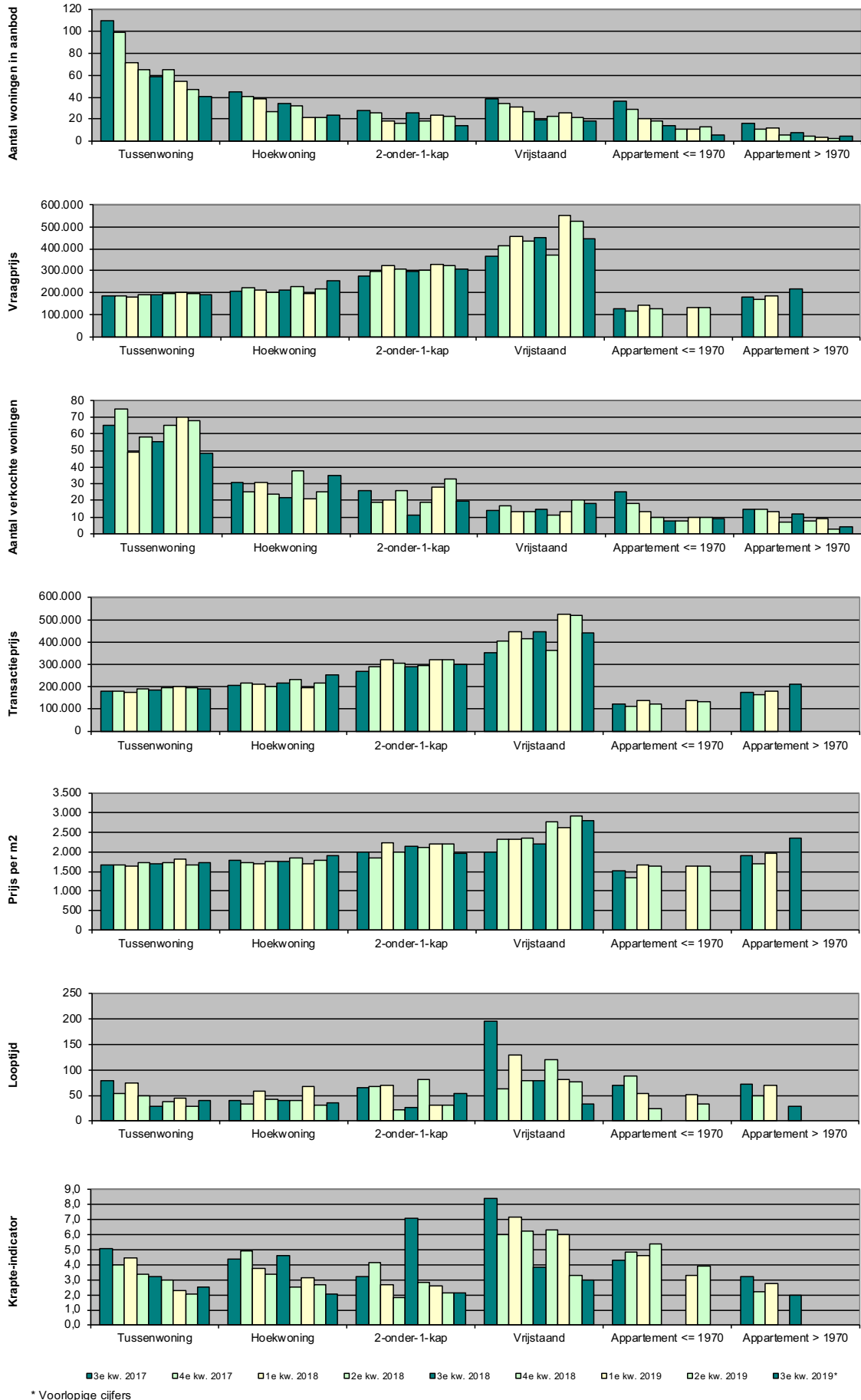
Al langere tijd is de gemiddelde looptijd die benodigd is voor de verkoop van een woning of een appartement circa 1 ½ maand. Vrijstaande woningen vormden hierop langere tijd de uitzondering, maar ook in deze categorie worden de woningen inmiddels gemiddeld binnen deze periode verkocht. De bulk die er langere tijd in de markt heeft gezeten van moeizaam verkoopbare woningen in de duurdere prijsklasse lijkt opgelost.

Dit is de laatste stap geweest om de gewenste doorstroming weer goed op gang te brengen.

## Conclusie

2019 belooft een goed jaar te worden voor de woningmarkt in Zutphen/Warnsveld, met een groot aantal transacties en een positieve ontwikkeling van de verkoopprijzen. Wij maken ons wel zorgen over de stagnatie in de toestrooming van vers aanbod. Het is gewenst om nieuwbouwwontwikkelingen met voorrang op de markt te brengen om de op gang gebrachte doorstroming binnen de woningmarkt niet te laten stagneren. In veel woningmarkten constateren wij dat er veel nieuw aanbod tegen het einde van jaar op de markt wordt gebracht. Voor Zutphen/Warnsveld is het wenselijk dat deze beweging ook hier op gang komt, zodat de woningmarkt gezond blijft.

## Zutphen/Warnsveld



Dit deel van de rapportage heeft uitsluitend betrekking op de ontwikkelingen in de stad Zwolle.

## Aantal transacties

Het aantal verkopen is in het 3e kwartaal van Zwolle uitgekomen op 274 woningen. Ten opzichte van het 2e kwartaal betekent dit een daling van 16 verkochte woningen. Deze ontwikkeling wijkt af van hetgeen zich in de vorige kwartalen heeft voorgedaan. Als er een vergelijking van jaar op jaar wordt gemaakt, waarbij de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen, dan heeft zich een daling voorgedaan in het aantal verkochte woningen van ruim 9 % (-/-). Een daling in het aantal verkopen heeft zich in deze periode overigens niet voorgedaan binnen alle woningcategorieën. Zo steeg het aantal verkopen van appartementen (gebouwd voor 1970) met ruim 11% en die van de 2-onder-1-kapwoningen met 5 %. Binnen alle andere woningcategorieën daalde het aantal verkopen. Het aantal verkopen daalde het hardst bij de vrijstaande woningen en wel met ruim 44 % (-/-). Ook het aantal verkochte tussenwoningen daalde met ruim 14 % (-/-). De verkoop van hoekwoningen daalde met 4 % (-/-) en appartementen (gebouwd na 1970) met 18 % (-/-).

## Aanbod

Het aantal te koop staande woningen is iets afgenomen ten opzichte van het 2e kwartaal en uitgekomen op 171 woningen. Het aantal “te koop” staande woningen/appartementen is in de afgelopen 12 maanden met circa 7% (-/-) gedaald. Binnen de verschillende woningcategorieën is het opvallend dat het aantal te koop staande 2-onder-1-kapwoningen, hoekwoningen en appartementen nagenoeg gelijk gebleven is, terwijl de andere woningcategorieën juist een daling hebben doorgemaakt. De grootste daling in het aantal “te koop” staande woningen heeft zich voorgedaan bij de tussenwoningen en wel met bijna 27 % (-/-). De minst grote daling heeft zich voorgedaan bij de appartementen die na 1970 zijn gebouwd en te koop werden aangeboden (-/- 5 %). Met een krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) van 1,9 is Zwolle in het 3e kwartaal duidelijk een zeer krappe woningmarkt. De krapte-indicator is overigens al 2 jaar niet meer boven de 3,1 gekomen en fluctueert ieder kwartaal iets. De krapte-indicator, de verhouding tussen vraag en aanbod neemt structureel af. De krapte-indicator is in de afgelopen 12 maanden afgenomen met 5 % (-/-). De grootste daling van de krapte-indicator heeft zich voorgedaan bij hoekwoningen van 2,2 een jaar geleden tot 1,3 aan het einde van het 3e kwartaal 2019.

## Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijs is uitgekomen op € 296.941,- in het 3e kwartaal. Ten opzichte van het 2e kwartaal is de toename 7 %. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen, dan heeft zich een stijging voorgedaan in de mediane verkoopprijzen van bijna 2 %. De grootste stijging van de mediane verkoopprijs heeft zich voorgedaan bij 2-onder-1 kapwoningen. Hiervan steeg de mediane verkoopprijs met ruim 8 %.

## Looptijd (mediaan)

In het 3e kwartaal is de mediane verkooptijd uitgekomen op 25 dagen. De langste mediane verkooptijd is voor de vrijstaande woningen met 41 dagen. Daarbij valt op dat alleen tussenwoningen een kortere mediane verkooptijd kent. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan daalde de mediane looptijd met 14 % (-/-).

## Conclusie

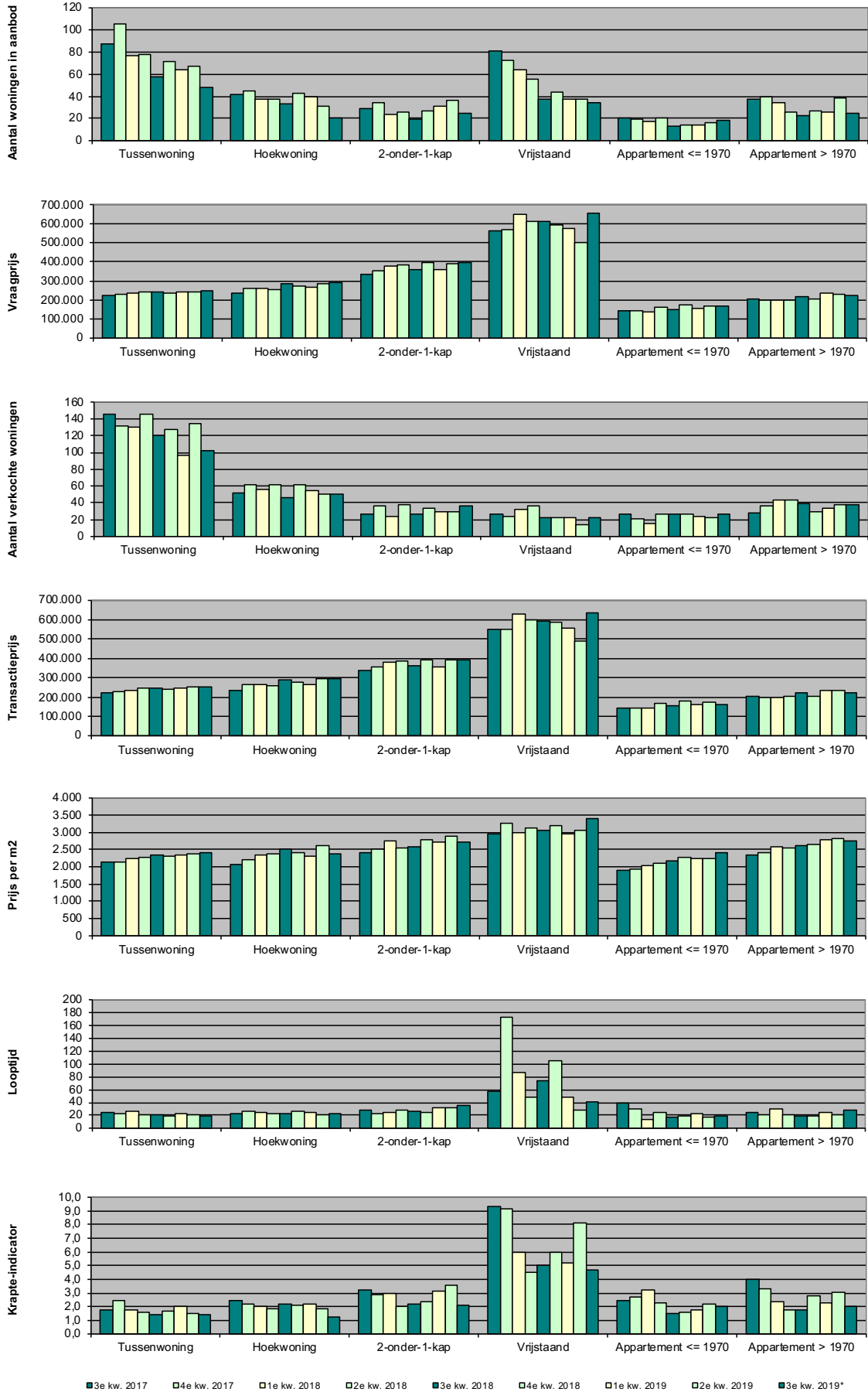
In het 3e kwartaal is er nog duidelijk sprake van een krappe woningmarkt in Zwolle.

Het aantal verkopen is afgenomen, evenals het aantal “te koop” staande woningen.

Hierdoor zijn de keuzemogelijkheden van kopers, uitgedrukt in de krapte-indicator, afgenomen ten opzichte van het 2e kwartaal. Ook de mediane verkoopprijzen zijn toegenomen, evenals de mediane vraagprijzen. De mediane verkooptijd ligt in het 3e kwartaal net boven de ruim 3 1/2 week, op 25 dagen. Wat opvalt is het geringe verschil tussen de mediane vraagprijs en de mediane verkoopprijs, te weten circa € 2.000,-. Aan de mediane verkoopprijzen te zien wordt er fors boven de vraagprijs geboden en betaald voor de meest courante woningen in de stad Zwolle.

Waar wij in onze vorige marktrapportage reeds concludeerden dat het prijsplafond bereikt was, moeten we nu vaststellen dat de prijsontwikkeling verder doorzet. Met name in het hogere segment bij de vrijstaande woningen. Er zijn minder woningen verkocht in de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen. Ook het aanbod is afgenomen. Het mediane prijsniveau neemt toe en de krapte-indicator geeft aan dat de krapte verder is toegenomen. De zeer korte mediane verkooptijd van 25 dagen lijkt echter wel aan te geven dat je als koper niet veel tijd hebt om een keus te maken. Leuke vrijstaande woningen zijn in Zwolle snel verkocht.

## Zwolle



\* Voorlopige cijfers

De woningmarkt in Almelo is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Almelo, waartoe ook het dorp Bornerbroek behoort.

## Aantal transacties

Het aantal verkopen in Almelo is in het derde kwartaal van 2019 uitgekomen op 171 woningen. Dit betekent dat het aantal verkopen na een piek in kwartaal twee, weer een daling laat zien. Het totaal aantal verkopen komt hiermee 16% (-/-) lager te liggen dan een kwartaal eerder. Binnen de verschillende woningcategorieën heeft zich niet overal een daling voorgedaan. De appartementen gebouwd na 1970 laten een lichte stijging in het aantal verkopen zien (10%). De grootste dalingen vinden plaats bij de tussenwoningen en vrijstaande woningen met respectievelijk 16% (-/-) (11 woningen) en 45% (-/-) (18 woningen). Deze daling in het aantal verkopen kan vergeleken worden met de daling van kwartaal drie in 2018 en lag in lijn met de verwachtingen. Hoekwoningen, 2-onder-1-kap woningen en appartementen gebouwd vóór 1970 laten minimale wijzigingen zien.

## Aanbod

De daling in het woningaanbod van Almelo zet zich verder voort. Een nieuw dieptepunt in het aantal te koop staande woningen is hiermee bereikt. Momenteel staan er slechts 165 woningen te koop in Almelo. Appartementen zijn hierbij schaars met een aanbod van 10 wooneenheden, onderverdeeld in 5 gebouwd vóór 1970 en 5 gebouwd na 1970. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan heeft zich een daling voorgedaan van ruim 21% (-/-) in het aantal te koop staande woningen. De appartementen in Almelo zijn zo bijna uitverkocht (met uitzondering van nieuwbouw). Bij de grondgebonden woningen is de grootste daling te zien bij de 2-onder-1-kap woningen. Het aanbod hierin daalde in het derde kwartaal met 13 woningen van 45 naar 32 te koop staande woningen, een daling van 29% (-/-). Ook het aanbod in tussenwoningen daalde in het derde kwartaal met 13 woningen naar een aantal van 45 te koop staande woningen, een daling van ruim 22% (-/-). Opvallend is te noemen dat in Almelo relatief veel vrijstaande woningen te koop worden aangeboden in vergelijking met het hele aanbod, hetgeen in lijn ligt met het aanbod in overige grote plaatsen.

De krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) geeft de keuzemogelijkheden van kopers weer. Momenteel is er in Almelo een krapte-indicator van 2,9. Hiermee is overduidelijk sprake van een oververhitte woningmarkt en voor de stad sprake van een dieptepunt over de afgelopen twee jaren. De krapte-indicator is het laagst bij appartementen en 2-onder-1-kap woningen, hier ligt deze zelfs onder de 2. Binnen alle woningcategorieën heeft zich een daling voorgedaan in de krapte-indicator behoudens de vrijstaande woningen, alwaar de krapte-indicator met 53% steeg van 5,1 in kwartaal twee, naar 7,8 in kwartaal drie.

## Prijs (mediaan)

De mediane vraag- en transactieprijs kwam in het vierde kwartaal van 2018 voor het eerst boven de 2-ton uit. Na een kleine dip in het eerste kwartaal van 2019, lag de prijs in het tweede kwartaal weer boven de 2-ton. In het derde kwartaal zijn zowel de vraag-

als de transactiepreisen verder gestegen. De mediane vraagprijs steeg in het derde kwartaal van 2019 verder naar € 209.490,-. In het verlengde hiervan steeg tevens de mediane transactieprijs met 1,5% ten opzichte van kwartaal twee naar € 208.202,-.

De grootste stijging in mediane vraagprijs is zichtbaar bij vrijstaande woningen, hier is de stijging uitgekomen op 11,3%. Binnen de verschillende wooncategorieën steeg de mediane verkoopprijs in alle categorieën, uitgezonderd de hoekwoningen waar een lichte daling waarneembaar was.

Binnen de gemeente Almelo zien we een gebruikelijk verschil in mediane vraag- en transactiepreisen. De mediane vraagpreisen liggen hoger dan de mediane transactiepreisen. Uitzondering hierop is de transactieprijs van appartementen gebouwd na 1970 waar de transactieprijs in kwartaal drie boven de vraagprijs lag.

## Looptijd (mediaan)

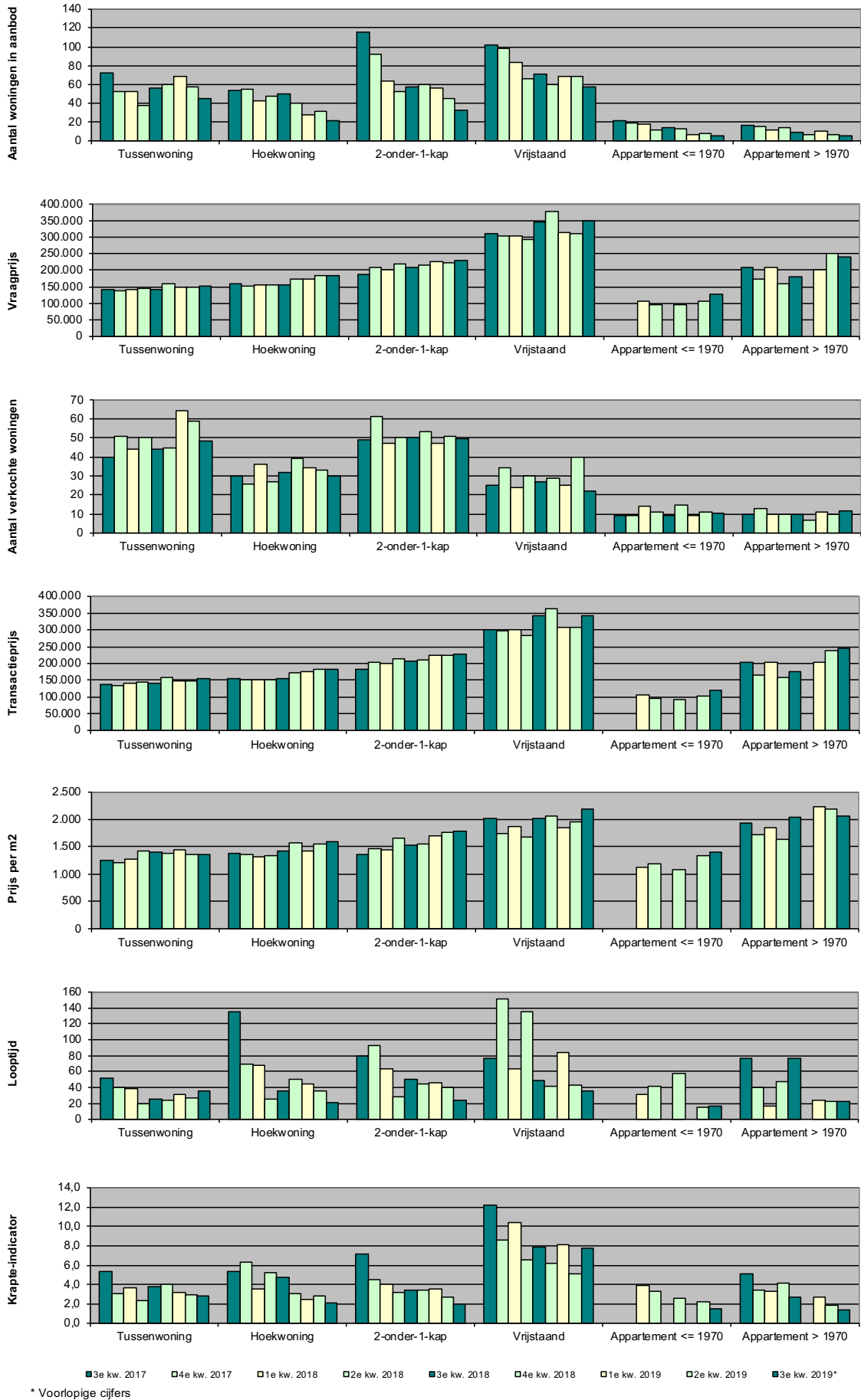
De mediane verkooptijd is uitgekomen op 28 dagen in Almelo. Hiermee is een nieuw record gevestigd. Met name appartementen gebouwd voor 1970 (16 dagen), appartementen gebouwd na 1970 (23 dagen), hoekwoningen (21 dagen) en 2-onder-1-kap woning (24 dagen) worden zeer snel verkocht. De mediane verkooptijd is, als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de hieraan voorafgaande vier kwartalen, gedaald met ruim 34% (-/-). Opvallend is de lichte stijging in verkooptijd van appartementen in het derde kwartaal van 2019 ten opzichte van het tweede kwartaal datzelfde jaar.

## Conclusie

De woningmarkt in Almelo heeft zich het derde kwartaal verder doorontwikkeld. Na een kleine dip in het eerste kwartaal van 2019 kan gezegd worden dat de woningmarkt in Almelo zich herpakt heeft en de groei doorzet. Een belangrijke ontwikkeling is, dat in Almelo nog nooit zo weinig woningen te koop hebben gestaan. In het verlengde hiervan is het logische gevolg van deze trend dat het aantal verkopen ten opzichte van het tweede kwartaal is gedaald naar het niveau van kwartaal drie 2017. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de druk op de woningmarkt niet eerder zo hoog was. De krapte-indicator is niet eerder zo laag geweest. Een koper heeft op dit moment de keuze uit 2,8 woningen. Na een terugval in de mediane verkoopprijzen zijn deze na een stijging in het tweede kwartaal, verder gestegen naar een nieuw recordniveau, hetgeen aansluit bij de krapte-indicator. Voor Almelo geldt wat wij in enkele van onze werkgebieden al zien gebeuren. De krapte en spanning op de woningmarkt neemt toe door het uitblijven van nieuw aanbod op de woningmarkt. Hieraan draagt tevens de druk die beleggers uitvoeren op de startersmarkt in Almelo bij. De verwachting is dat tegen het einde van het jaar de woningmarkt in Almelo zich gaat stabiliseren.



Almelo



De woningmarkt in Apeldoorn is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Apeldoorn, bestaande uit de plaatsen Apeldoorn, Beekbergen, Lieren, Hoenderloo, Hoog Soeren, Klarenbeek, Loenen, Uddel en Ugchelen.

## Aantal transacties

In de eerste drie kwartalen van dit jaar zijn er meer woningen verkocht dan in de eerste 9 maanden van 2018. Het 3e kwartaal heeft hier nog een extra impuls aangegeven. Traditioneel is de zomer een rustigere periode ten opzichte van het voorjaar, maar in Apeldoorn steeg in het 3e kwartaal het aantal verkopen ten opzichte van het kwartaal ervoor. Ten opzichte van het 3e kwartaal van 2018 werden er zelfs 10% meer woningen/appartementen verkocht. Met uitzondering van de categorie vrijstaande woningen, gaat dit wel gepaard met een grote afname van het aanbod. De woningen die uit de markt worden genomen worden dus onvoldoende aangevuld met nieuw in verkoop gebrachte woningen. De krapte-indicator daalt daardoor ook in Apeldoorn, als wij inzoomen op het populaire aanbod grondgebonden woningen in de categorieën tussen-, hoekwoning en 2-onder-1-kapwoningen. Er is duidelijk sprake van een overspannen woningmarkt met een tekort aan aanbod van deze populaire typologieën. Dit gold al langer voor de goedkopere appartementen.

## Aanbod

Bijna de helft van het totale aanbod in Apeldoorn bestaat uit vrijstaande woningen. Twee jaren geleden bedroeg dit bestanddeel van het totale aanbod nog 1/3 deel. In de overige categorieën neemt het aanbod af ten opzichte van de vorige kwartalen. Dit wordt veroorzaakt door zowel de toename van het aantal transacties ten opzichte van afgelopen jaar, als ook door het achterblijven van het nieuwe aanbod op de woningmarkt in Apeldoorn.

## Prijs (mediaan)

De verkopersmarkt laat zich gematigd voelen in langzaam stijgende prijzen. Het afgelopen kwartaal is het prijspeil qua gemiddelde in absolute zin zelfs licht gedaald. Maar over een langere termijn gezien, blijft de woningmarkt in Apeldoorn in de opwaartse trendlijn. Dit blijkt ook uit de gemiddelde prijs per vierkante meter; die is vrijwel gelijk gebleven. Ook ten opzichte van een jaar geleden is het gemiddelde absolute prijsniveau beperkt gestegen met circa 3%. De gemiddelde vraagprijzen lopen in dezelfde trend mee. Opvallend is dat voor het negende kwartaal achtereen de gemiddelde transactieprijs boven het niveau van de gemiddelde vraagprijzen liggen. Er wordt dus regelmatig overboden.

## Looptijd (mediaan)

Al langere tijd is de gemiddelde looptijd die benodigd is voor de verkoop van een woning of een appartement circa 40 dagen. De verkoop van vrijstaande woningen en hoekwoningen duurt iets langer dan het gemiddelde en de 2-onder-1-kapwoningen, tussenwoningen en de appartementen in de lagere prijsklasse zijn veelal binnen een maand verkocht. Er is dus sprake van een goede doorstroming in de markt. In verhouding tot andere markten in Oost-Nederland heeft de woningzoeker in Apeldoorn nog een redelijke keuze. Dit komt mede door de toevoeging van nieuwbouwwoningen. Door het nog altijd grote aanbod van vrijstaande woningen heeft de Apeldoornse woningmarkt als geheel nog het potentieel een volgende stap te zetten in een voorwaartse

ontwikkeling, waarbij de doorstroming naar de hogere prijsklasse ook een versnelling gaat krijgen. Met een krapte-indicator van 7,6 is dit segment nog altijd ontspannen.

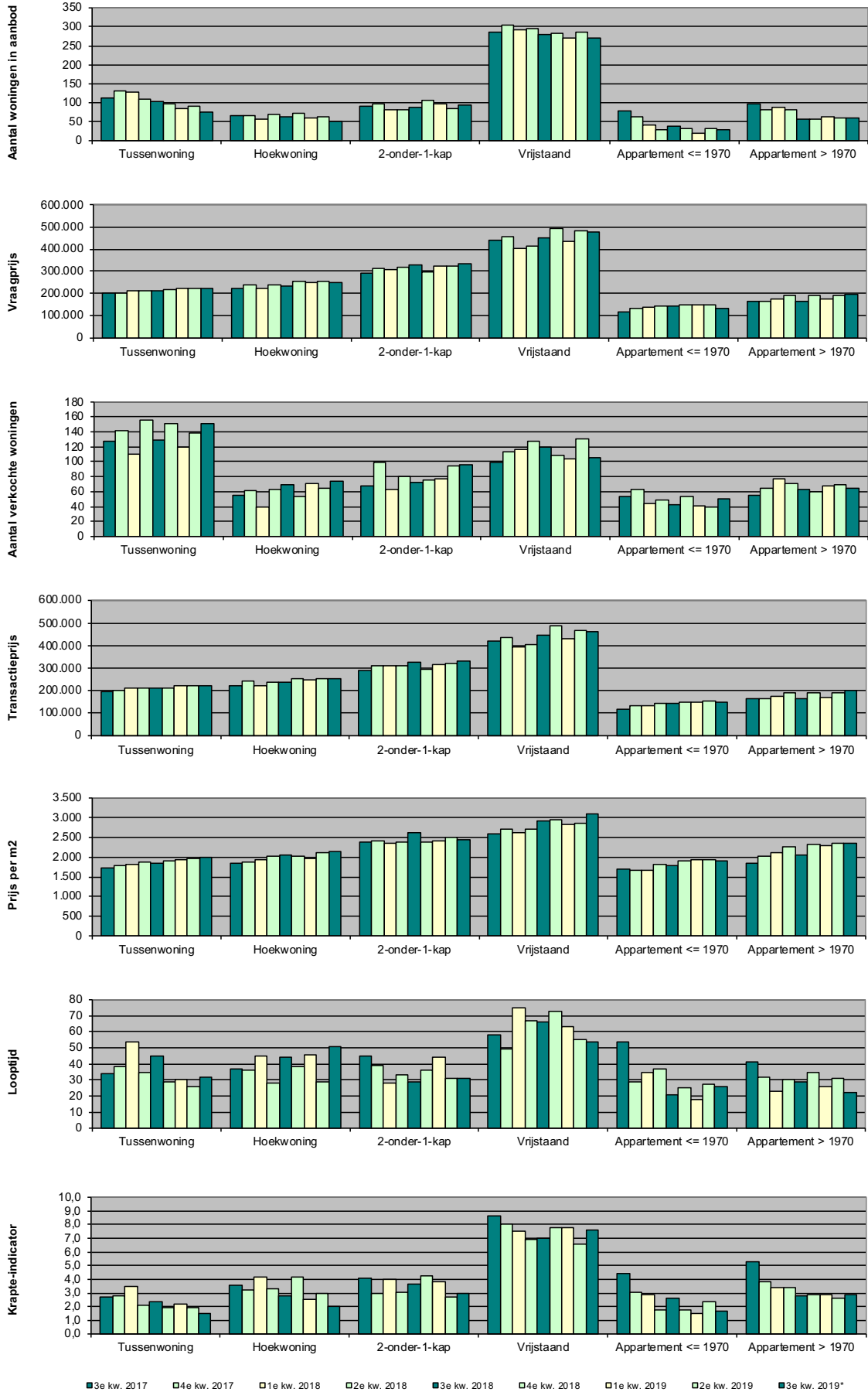
## Conclusie

Er zijn enkele opvallende ontwikkelingen in het 3e kwartaal in de woningmarkt in Apeldoorn. De mediane prijzen zijn ten opzichte van de voorafgaande kwartalen wederom gestegen. De mediane verkoopprijs ligt net iets onder de NHG-grens van € 290.000,--. Ook als gekeken wordt naar de verkoopprijs per vierkante meter dan ligt het mediane prijsniveau van € 2.346,-- op het hoogste niveau tot nu toe. Forse hoge prijzen, maar eveneens zeer korte looptijden. Dit kwartaal lag de mediane verkooptijd op 37 dagen. Ook zijn er weer meer woningen verkocht dan in de voorgaande 3 kwartalen. Ondanks de hoge prijzen, snelle verkooptijd en een hoger aantal verkopen is het aantal te koop staande woningen niet afgenomen. Blijkbaar zijn er flink meer woningen aan de woningmarkt in Apeldoorn toegevoegd.

Het stijgen van de mediane verkoopprijzen leidt er uiteraard toe dat ook de mediane vraagprijzen stijgen. Uit de cijfers is echter wel duidelijk te herleiden dat de mediane vraagprijzen ieder kwartaal wat verder uit elkaar komen te liggen. Blijkbaar zijn hogere verkoopprijzen een “trigger” voor verkopers om ook hogere vraagprijzen te hanteren. Er worden nog steeds veel woningen voor- of boven de vraagprijs verkocht. Echter zien wij ook steeds vaker dat er nog wel wat te onderhandelen valt bij woningen en dat er onder de vraagprijs verkocht wordt.

Doordat de krapte-indicator op het laagste punt staat tot nu toe, verwachten wij dat de druk op de Apeldoornse woningmarkt zal blijven toenemen. De trek vanuit het westen richting Apeldoorn is groot. Erg hard zullen de prijzen waarschijnlijk niet stijgen aangezien dan de betaalbaarheid van woningen in het gedrang gaat komen.

## Apeldoorn



\* Voorlopige cijfers

## Enschede - Aantal woningen in aanbod

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019
Tussenwoning	56	78	67	56	36	44	49	43	46
Hoekwoning	57	51	49	45	49	44	35	42	40
2-onder-1-kap	68	97	89	100	82	86	66	50	39
Vrijstaand	123	123	106	95	92	103	95	70	73
Appartement <= 1970	14	9	8	10	8	4	6	8	8
Appartement > 1970	29	27	28	33	36	39	37	32	25
<b>Totaal</b>	<b>347</b>	<b>385</b>	<b>347</b>	<b>339</b>	<b>303</b>	<b>320</b>	<b>288</b>	<b>245</b>	<b>231</b>

## Enschede - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	172.278	160.700	168.222	169.200	170.500	174.200	181.778	175.450	184.000
Hoekwoning	182.444	178.400	206.450	192.611	203.750	202.950	208.600	181.000	202.889
2-onder-1-kap	201.300	241.167	216.833	221.111	220.167	234.611	234.889	231.400	222.333
Vrijstaand	391.639	401.450	429.722	411.000	419.800	417.778	435.111	434.444	459.000
Appartement <= 1970	119.889	136.768	142.286	130.444	129.550	130.944	133.700	143.357	129.792
Appartement > 1970	152.167	124.000	164.278	185.000	216.900	212.500	225.150	208.700	264.556
<b>Mediaan</b>	<b>206.385</b>	<b>208.797</b>	<b>215.826</b>	<b>221.695</b>	<b>229.917</b>	<b>228.088</b>	<b>240.224</b>	<b>237.808</b>	<b>234.414</b>

## Enschede - Aantal verkochte woningen

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	79	94	79	84	82	90	77	80	80
Hoekwoning	65	70	46	59	62	64	60	66	65
2-onder-1-kap	82	83	69	91	111	123	89	76	92
Vrijstaand	47	46	33	48	54	43	45	61	37
Appartement <= 1970	21	28	21	19	22	19	13	17	22
Appartement > 1970	41	34	27	32	36	42	34	40	35
<b>Totaal</b>	<b>335</b>	<b>355</b>	<b>275</b>	<b>333</b>	<b>367</b>	<b>381</b>	<b>318</b>	<b>340</b>	<b>331</b>

## Enschede - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	168.611	161.526	165.452	167.700	169.250	174.635	180.444	176.200	183.948
Hoekwoning	179.778	178.550	203.146	189.739	207.025	202.235	206.160	182.908	208.273
2-onder-1-kap	199.900	241.000	209.944	213.311	217.744	232.278	237.503	234.587	219.822
Vrijstaand	384.708	395.206	411.002	408.650	408.550	407.111	426.970	426.167	447.922
Appartement <= 1970	119.833	135.036	141.238	130.533	128.560	132.578	139.820	148.471	136.461
Appartement > 1970	148.833	123.550	163.355	186.010	213.250	210.125	223.950	207.250	265.733
<b>Mediaan</b>	<b>203.276</b>	<b>208.017</b>	<b>210.332</b>	<b>218.440</b>	<b>227.386</b>	<b>225.933</b>	<b>239.142</b>	<b>237.667</b>	<b>233.856</b>

## Enschede - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	1.559	1.539	1.480	1.545	1.513	1.567	1.674	1.659	1.653
Hoekwoning	1.682	1.656	1.758	1.771	1.704	1.722	1.738	1.759	1.792
2-onder-1-kap	1.701	1.948	1.665	1.701	1.757	1.852	1.839	1.844	1.821
Vrijstaand	2.200	2.147	2.302	2.340	2.265	2.330	2.357	2.342	2.346
Appartement <= 1970	1.387	1.472	1.467	1.580	1.588	1.516	1.723	1.784	1.644
Appartement > 1970	1.717	1.591	1.895	1.962	2.080	2.049	2.236	2.114	2.266
<b>Mediaan</b>	<b>1.716</b>	<b>1.734</b>	<b>1.709</b>	<b>1.781</b>	<b>1.790</b>	<b>1.817</b>	<b>1.887</b>	<b>1.886</b>	<b>1.870</b>

## Enschede - Looptijd (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	32	28	41	23	25	25	24	22	22
Hoekwoning	33	30	27	28	30	23	26	21	26
2-onder-1-kap	26	26	47	32	39	24	28	27	22
Vrijstaand	83	96	49	50	56	39	107	68	53
Appartement <= 1970	29	17	15	19	32	19	24	25	20
Appartement > 1970	26	17	31	29	37	21	28	28	27
<b>Mediaan</b>	<b>37</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>31</b>	<b>36</b>	<b>25</b>	<b>38</b>	<b>32</b>	<b>27</b>

Hengelo/Borne - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019
Tussenwoning	81	78	68	68	56	51	51	52	53
Hoekwoning	64	56	52	40	40	42	42	47	40
2-onder-1-kap	114	115	103	104	111	133	139	117	113
Vrijstaand	124	123	109	107	90	95	97	101	95
Appartement <= 1970	20	18	16	10	15	11	15	12	9
Appartement > 1970	34	23	19	14	18	19	25	28	32
<b>Totaal</b>	<b>437</b>	<b>413</b>	<b>367</b>	<b>343</b>	<b>330</b>	<b>351</b>	<b>369</b>	<b>357</b>	<b>342</b>

Hengelo/Borne - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	162.200	163.667	166.111	168.778	173.722	177.056	176.450	171.850	183.378
Hoekwoning	187.194	176.500	187.100	202.950	196.600	200.222	200.444	206.400	190.944
2-onder-1-kap	224.889	226.700	228.550	233.200	241.800	247.600	242.050	246.944	238.111
Vrijstaand	342.500	370.944	337.850	348.650	324.200	366.350	335.550	401.400	363.250
Appartement <= 1970	99.667	101.625	94.833	114.750	124.250	123.500	134.318	152.807	115.253
Appartement > 1970	154.350	139.300	175.150	177.889	141.850	142.889	210.100	183.900	227.222
<b>Mediaan</b>	<b>221.671</b>	<b>218.636</b>	<b>210.980</b>	<b>227.289</b>	<b>222.742</b>	<b>218.050</b>	<b>221.386</b>	<b>240.648</b>	<b>235.151</b>

Hengelo/Borne - Aantal verkochte woningen									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	64	63	57	53	61	63	60	68	55
Hoekwoning	47	47	43	42	32	49	47	50	44
2-onder-1-kap	89	88	60	90	86	86	74	117	78
Vrijstaand	65	59	32	48	52	20	30	52	44
Appartement <= 1970	9	16	7	8	10	5	11	14	8
Appartement > 1970	24	30	20	27	26	21	28	26	29
<b>Totaal</b>	<b>298</b>	<b>303</b>	<b>219</b>	<b>268</b>	<b>267</b>	<b>244</b>	<b>250</b>	<b>327</b>	<b>258</b>

Hengelo/Borne - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	157.710	161.222	164.022	166.889	171.719	173.361	173.575	170.100	181.639
Hoekwoning	184.206	174.167	184.917	200.000	197.675	197.806	198.333	205.100	187.500
2-onder-1-kap	221.333	224.401	221.250	226.296	240.900	246.700	237.400	244.694	234.507
Vrijstaand	331.444	356.972	332.150	336.050	319.883	357.775	325.601	392.325	352.800
Appartement <= 1970	99.333	98.938	94.204	113.250	123.500	122.500	130.341	151.114	120.533
Appartement > 1970	151.750	135.870	173.850	177.222	141.350	141.333	207.975	181.250	222.067
<b>Mediaan</b>	<b>216.512</b>	<b>213.896</b>	<b>207.036</b>	<b>221.765</b>	<b>221.206</b>	<b>215.436</b>	<b>217.315</b>	<b>237.554</b>	<b>230.556</b>

Hengelo/Borne - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	1.471	1.433	1.535	1.545	1.507	1.524	1.595	1.486	1.579
Hoekwoning	1.635	1.508	1.553	1.597	1.680	1.651	1.636	1.733	1.663
2-onder-1-kap	1.646	1.820	1.657	1.745	1.888	1.811	1.825	1.877	1.928
Vrijstaand	2.048	2.153	2.157	2.121	2.103	2.209	2.280	2.248	2.215
Appartement <= 1970	1.311	1.319	1.329	1.500	1.533	1.521	1.619	1.442	1.385
Appartement > 1970	1.765	1.732	2.018	2.018	1.901	1.957	2.194	2.206	2.236
<b>Mediaan</b>	<b>1.689</b>	<b>1.718</b>	<b>1.700</b>	<b>1.763</b>	<b>1.804</b>	<b>1.740</b>	<b>1.818</b>	<b>1.833</b>	<b>1.875</b>

Hengelo/Borne - Looptijd (mediaan)									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	47	53	38	31	37	31	23	32	23
Hoekwoning	70	31	63	41	30	31	33	39	40
2-onder-1-kap	36	53	63	25	27	37	61	41	31
Vrijstaand	72	75	85	49	53	81	103	77	49
Appartement <= 1970	25	38	19	26	23	28	35	49	25
Appartement > 1970	17	84	14	28	28	34	23	41	43
<b>Mediaan</b>	<b>50</b>	<b>56</b>	<b>54</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>35</b>



## Deventer - Aantal woningen in aanbod

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019
Tussenwoning	129	109	84	83	74	87	82	89	59
Hoekwoning	55	47	37	53	48	37	36	47	27
2-onder-1-kap	70	69	54	43	42	55	47	41	37
Vrijstaand	117	101	91	79	84	91	72	76	72
Appartement <= 1970	42	32	18	26	23	28	21	15	20
Appartement > 1970	45	38	28	20	20	21	18	28	21
<b>Totaal</b>	<b>458</b>	<b>396</b>	<b>312</b>	<b>304</b>	<b>291</b>	<b>319</b>	<b>276</b>	<b>296</b>	<b>236</b>

## Deventer - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	182.250	187.900	194.750	192.611	194.833	204.000	201.750	207.611	216.050
Hoekwoning	216.300	204.889	208.650	222.444	215.889	229.500	252.944	213.000	235.800
2-onder-1-kap	294.550	299.450	281.667	306.950	318.889	325.500	335.850	324.600	326.778
Vrijstaand	435.700	452.200	465.400	454.222	532.111	464.333	543.550	524.778	487.000
Appartement <= 1970	130.809	139.814	119.600	136.250	123.345	143.097	165.842	147.832	145.375
Appartement > 1970	163.661	158.889	174.556	213.050	224.111	202.350	240.944	221.214	204.950
<b>Mediaan</b>	<b>231.566</b>	<b>229.150</b>	<b>231.578</b>	<b>249.191</b>	<b>244.352</b>	<b>245.065</b>	<b>266.044</b>	<b>256.568</b>	<b>261.400</b>

## Deventer - Aantal verkochte woningen

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	117	130	86	99	99	128	114	115	109
Hoekwoning	54	53	52	47	53	69	47	58	46
2-onder-1-kap	58	60	59	54	47	56	46	42	70
Vrijstaand	40	38	26	41	27	33	26	37	31
Appartement <= 1970	35	37	28	33	37	43	20	37	29
Appartement > 1970	25	39	27	26	19	24	19	17	28
<b>Totaal</b>	<b>329</b>	<b>357</b>	<b>278</b>	<b>300</b>	<b>282</b>	<b>353</b>	<b>272</b>	<b>306</b>	<b>312</b>

## Deventer - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	181.000	186.525	194.780	191.778	193.111	205.051	201.413	207.944	217.204
Hoekwoning	214.650	200.722	210.093	221.278	210.333	229.722	252.812	205.600	238.958
2-onder-1-kap	289.500	297.845	280.778	302.925	312.722	324.525	333.110	324.725	324.389
Vrijstaand	412.150	441.150	440.755	433.444	523.778	454.944	527.775	504.000	477.261
Appartement <= 1970	128.907	138.000	116.713	134.320	122.052	145.871	169.399	151.914	148.720
Appartement > 1970	160.500	157.556	174.000	215.070	222.611	201.050	236.567	221.071	203.513
<b>Mediaan</b>	<b>226.655</b>	<b>226.251</b>	<b>229.019</b>	<b>245.132</b>	<b>240.607</b>	<b>244.707</b>	<b>263.865</b>	<b>253.281</b>	<b>262.496</b>

## Deventer - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	1.713	1.753	1.739	1.845	1.918	1.924	1.975	1.965	2.011
Hoekwoning	1.796	1.905	1.826	2.051	1.855	2.039	2.163	1.932	2.155
2-onder-1-kap	2.028	2.146	2.008	2.186	2.271	2.358	2.306	2.362	2.313
Vrijstaand	2.489	2.341	2.683	2.565	2.666	2.762	2.592	2.778	2.831
Appartement <= 1970	1.497	1.652	1.653	1.661	1.494	1.698	1.980	1.879	1.748
Appartement > 1970	1.815	2.116	1.970	2.361	2.545	2.142	2.392	2.583	2.160
<b>Mediaan</b>	<b>1.851</b>	<b>1.926</b>	<b>1.914</b>	<b>2.059</b>	<b>2.010</b>	<b>2.077</b>	<b>2.147</b>	<b>2.124</b>	<b>2.170</b>

## Deventer - Looptijd (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	28	27	27	22	26	24	26	24	24
Hoekwoning	32	27	25	27	33	29	26	24	28
2-onder-1-kap	35	23	34	27	23	25	40	36	28
Vrijstaand	98	134	164	105	73	90	176	64	71
Appartement <= 1970	33	32	42	18	29	24	31	22	22
Appartement > 1970	61	66	24	35	24	26	37	33	53
<b>Mediaan</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>36</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>44</b>	<b>31</b>	<b>32</b>

Doetinchem - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019
Tussenwoning	52	43	33	24	15	15	20	18	9
Hoekwoning	29	31	28	27	23	16	20	16	9
2-onder-1-kap	38	39	32	26	24	23	18	18	23
Vrijstaand	82	91	64	69	63	60	51	55	51
Appartement <= 1970	26	21	16	13	13	12	8	7	5
Appartement > 1970	41	32	18	24	21	24	20	10	11
<b>Totaal</b>	<b>268</b>	<b>257</b>	<b>191</b>	<b>183</b>	<b>159</b>	<b>150</b>	<b>137</b>	<b>124</b>	<b>108</b>

Doetinchem - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	169.100	167.556	169.800	166.300	177.278	177.188	181.200	188.611	187.850
Hoekwoning	198.500	206.000	198.200	188.861	220.429	197.050	246.111	214.778	240.889
2-onder-1-kap	244.722	245.667	250.750	246.056	251.590	263.556	275.350	277.000	279.667
Vrijstaand	363.000	389.600	381.278	398.667	374.100	385.722	425.333	402.556	404.200
Appartement <= 1970	111.300	111.000	124.000	125.000	124.000	117.500	113.000	125.000	122.351
Appartement > 1970	187.900	197.063	194.389	240.125	217.400	176.571	231.500	183.444	195.750
<b>Mediaan</b>	<b>222.423</b>	<b>233.758</b>	<b>230.558</b>	<b>243.681</b>	<b>257.934</b>	<b>244.116</b>	<b>249.585</b>	<b>257.291</b>	<b>253.436</b>

Doetinchem - Aantal verkochte woningen									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	51	51	42	32	29	18	40	39	51
Hoekwoning	22	29	20	19	17	20	21	27	24
2-onder-1-kap	39	53	42	43	38	41	36	35	45
Vrijstaand	31	36	27	27	38	23	21	35	31
Appartement <= 1970	11	12	9	6	5	6	11	3	11
Appartement > 1970	22	16	21	16	13	17	17	21	13
<b>Totaal</b>	<b>176</b>	<b>197</b>	<b>161</b>	<b>143</b>	<b>140</b>	<b>125</b>	<b>146</b>	<b>160</b>	<b>175</b>

Doetinchem - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	168.833	164.722	168.220	166.110	177.333	182.875	185.854	190.083	192.673
Hoekwoning	197.000	206.444	198.400	190.622	217.643	198.020	251.167	217.778	246.111
2-onder-1-kap	241.344	247.856	255.215	250.417	250.900	261.944	274.650	273.583	281.000
Vrijstaand	359.111	377.175	362.778	387.056	359.650	379.170	416.667	399.722	404.400
Appartement <= 1970	106.800	110.167	122.333	119.375	125.800	123.250	113.700	130.000	131.051
Appartement > 1970	186.460	196.813	192.000	239.500	216.000	175.929	230.214	185.167	202.938
<b>Mediaan</b>	<b>220.263</b>	<b>231.337</b>	<b>227.828</b>	<b>242.518</b>	<b>253.432</b>	<b>243.545</b>	<b>250.071</b>	<b>257.109</b>	<b>257.000</b>

Doetinchem - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	1.533	1.557	1.513	1.572	1.606	1.691	1.792	1.692	1.730
Hoekwoning	1.642	1.681	1.587	1.702	1.580	1.634	1.930	1.777	2.020
2-onder-1-kap	1.761	1.891	2.027	1.936	1.892	1.860	2.078	2.168	2.091
Vrijstaand	2.298	2.366	2.093	2.192	2.399	2.264	2.383	2.537	2.380
Appartement <= 1970	1.323	1.514	1.577	1.613	1.413	1.456	1.508	1.494	1.941
Appartement > 1970	2.064	2.054	2.046	2.380	2.175	2.057	2.234	2.096	2.147
<b>Mediaan</b>	<b>1.788</b>	<b>1.839</b>	<b>1.825</b>	<b>1.898</b>	<b>1.918</b>	<b>1.876</b>	<b>1.990</b>	<b>2.041</b>	<b>2.021</b>

Doetinchem - Looptijd (mediaan)									
Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	33	29	24	32	20	18	20	23	23
Hoekwoning	39	37	36	44	24	39	27	30	33
2-onder-1-kap	29	28	28	23	20	32	31	24	40
Vrijstaand	51	76	96	76	56	68	75	52	52
Appartement <= 1970	53	40	39	39	16	17	20	20	17
Appartement > 1970	40	43	47	24	24	31	79	20	22
<b>Mediaan</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>39</b>	<b>30</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>30</b>	<b>33</b>

## Zutphen/Warnsveld - Aantal woningen in aanbod

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019
Tussenwoning	110	99	72	65	59	65	54	47	41
Hoekwoning	45	41	39	27	34	32	22	22	24
Z-onder-1-kap	28	26	18	16	26	18	24	23	14
Vrijstaand	39	34	31	27	19	23	26	22	18
Appartement <= 1970	36	29	20	18	14	11	11	13	6
Appartement > 1970	16	11	12	6	8	5	4	2	5
<b>Totaal</b>	<b>274</b>	<b>240</b>	<b>192</b>	<b>159</b>	<b>160</b>	<b>154</b>	<b>141</b>	<b>129</b>	<b>108</b>

## Zutphen/Warnsveld - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	184.056	184.033	179.056	193.900	189.000	197.500	204.200	197.900	191.500
Hoekwoning	209.000	223.056	215.056	203.180	213.200	231.050	198.444	217.556	257.000
Z-onder-1-kap	273.900	297.444	325.210	307.800	295.800	302.556	330.800	324.167	307.722
Vrijstaand	367.333	412.214	456.000	432.800	450.429	370.800	549.600	525.950	445.125
Appartement <= 1970	127.987	117.833	143.385	126.000	204.875	146.000	132.500	133.700	159.805
Appartement > 1970	181.929	171.000	184.300	149.167	217.167	224.250	181.667	289.000	260.000
<b>Mediaan</b>	<b>208.155</b>	<b>217.302</b>	<b>230.340</b>	<b>231.154</b>	<b>237.057</b>	<b>230.918</b>	<b>251.116</b>	<b>266.142</b>	<b>261.581</b>

## Zutphen/Warnsveld - Aantal verkochte woningen

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	65	75	49	58	55	65	70	68	48
Hoekwoning	31	25	31	24	22	38	21	25	35
Z-onder-1-kap	26	19	20	26	11	19	28	33	20
Vrijstaand	14	17	13	13	15	11	13	20	18
Appartement <= 1970	25	18	13	10	8	8	10	10	9
Appartement > 1970	15	15	13	7	12	8	9	3	4
<b>Totaal</b>	<b>176</b>	<b>169</b>	<b>139</b>	<b>138</b>	<b>123</b>	<b>149</b>	<b>151</b>	<b>159</b>	<b>135</b>

## Zutphen/Warnsveld - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	179.900	180.406	175.389	190.785	185.833	194.167	202.510	197.550	191.744
Hoekwoning	204.556	217.667	213.111	200.831	213.885	231.650	193.956	215.167	254.363
Z-onder-1-kap	266.050	289.389	318.950	304.900	291.100	294.889	321.925	320.500	298.528
Vrijstaand	350.417	401.714	447.600	413.000	447.714	364.300	526.500	516.683	439.063
Appartement <= 1970	122.631	112.417	140.385	124.250	200.000	142.188	139.125	133.600	161.519
Appartement > 1970	176.429	164.521	181.500	153.000	212.000	218.625	193.333	285.000	252.500
<b>Mediaan</b>	<b>202.103</b>	<b>211.781</b>	<b>226.377</b>	<b>227.373</b>	<b>234.234</b>	<b>227.652</b>	<b>246.612</b>	<b>263.608</b>	<b>256.937</b>

## Zutphen/Warnsveld - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	1.658	1.670	1.646	1.713	1.703	1.736	1.803	1.675	1.717
Hoekwoning	1.770	1.730	1.705	1.745	1.750	1.841	1.696	1.770	1.898
Z-onder-1-kap	1.978	1.831	2.237	2.004	2.150	2.123	2.206	2.212	1.977
Vrijstaand	1.994	2.309	2.335	2.362	2.214	2.765	2.617	2.911	2.799
Appartement <= 1970	1.527	1.325	1.677	1.643	1.901	1.686	1.649	1.647	1.729
Appartement > 1970	1.890	1.702	1.949	1.842	2.363	2.210	2.279	2.419	2.410
<b>Mediaan</b>	<b>1.752</b>	<b>1.728</b>	<b>1.841</b>	<b>1.831</b>	<b>1.894</b>	<b>1.902</b>	<b>1.936</b>	<b>1.975</b>	<b>1.972</b>

## Zutphen/Warnsveld - Looptijd (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	79	53	74	49	29	37	44	29	40
Hoekwoning	39	33	57	43	39	39	68	31	35
Z-onder-1-kap	65	67	69	21	26	81	31	31	53
Vrijstaand	195	63	130	79	79	120	82	76	32
Appartement <= 1970	69	88	54	24	37	21	51	32	42
Appartement > 1970	72	50	69	24	28	29	20	22	40
<b>Mediaan</b>	<b>77</b>	<b>56</b>	<b>72</b>	<b>42</b>	<b>36</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>36</b>	<b>40</b>

## Zwolle - Aantal woningen in aanbod

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019
Tussenwoning	87	106	77	78	58	72	64	67	48
Hoekwoning	42	45	38	38	33	43	40	31	21
2-onder-1-kap	29	34	24	26	19	27	31	36	25
Vrijstaand	81	73	64	56	37	44	38	38	34
Appartement <= 1970	21	19	17	20	13	14	14	16	18
Appartement > 1970	37	40	34	26	23	27	26	39	25
<b>Totaal</b>	<b>297</b>	<b>317</b>	<b>254</b>	<b>244</b>	<b>183</b>	<b>227</b>	<b>213</b>	<b>227</b>	<b>171</b>

## Zwolle - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	224.450	226.944	233.800	239.944	239.278	236.444	243.333	244.444	247.778
Hoekwoning	236.000	262.450	263.250	252.500	283.350	275.050	268.050	287.611	292.950
2-onder-1-kap	336.000	355.150	376.500	381.850	358.350	393.700	357.450	392.300	394.450
Vrijstaand	563.550	569.400	649.900	614.667	611.100	596.050	572.150	500.500	656.444
Appartement <= 1970	142.819	146.518	139.125	160.200	151.410	172.675	157.833	170.795	169.021
Appartement > 1970	203.075	197.550	200.450	201.150	218.111	203.167	235.050	229.150	223.250
<b>Mediaan</b>	<b>256.280</b>	<b>266.585</b>	<b>284.817</b>	<b>286.124</b>	<b>275.682</b>	<b>279.517</b>	<b>280.339</b>	<b>272.101</b>	<b>294.589</b>

## Zwolle - Aantal verkochte woningen

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	146	131	130	145	121	127	97	135	102
Hoekwoning	52	62	56	62	46	62	54	51	50
2-onder-1-kap	27	36	24	38	26	34	30	30	36
Vrijstaand	26	24	32	37	22	22	22	14	22
Appartement <= 1970	26	21	16	26	26	27	24	22	27
Appartement > 1970	28	36	44	44	39	29	34	38	37
<b>Totaal</b>	<b>305</b>	<b>310</b>	<b>302</b>	<b>352</b>	<b>280</b>	<b>301</b>	<b>261</b>	<b>290</b>	<b>274</b>

## Zwolle - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	220.325	227.889	233.500	246.118	244.250	242.171	245.995	251.238	253.336
Hoekwoning	234.575	263.975	264.550	258.139	291.810	279.600	265.950	295.956	297.300
2-onder-1-kap	337.111	355.925	378.262	383.800	360.265	391.150	357.088	392.057	389.700
Vrijstaand	548.250	551.600	631.175	599.167	595.950	586.327	555.100	487.743	636.944
Appartement <= 1970	142.096	145.233	144.313	166.724	156.606	177.181	160.894	174.657	162.645
Appartement > 1970	204.110	198.320	199.550	205.300	221.278	206.296	237.100	235.913	223.461
<b>Mediaan</b>	<b>252.890</b>	<b>266.003</b>	<b>283.228</b>	<b>289.242</b>	<b>279.132</b>	<b>282.577</b>	<b>279.963</b>	<b>277.270</b>	<b>296.941</b>

## Zwolle - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	2.147	2.138	2.255	2.274	2.342	2.315	2.350	2.378	2.416
Hoekwoning	2.073	2.220	2.340	2.369	2.532	2.420	2.304	2.631	2.394
2-onder-1-kap	2.403	2.524	2.760	2.545	2.589	2.786	2.731	2.883	2.713
Vrijstaand	2.961	3.263	3.009	3.123	3.076	3.187	2.947	3.058	3.417
Appartement <= 1970	1.895	1.947	2.026	2.103	2.189	2.262	2.238	2.257	2.397
Appartement > 1970	2.333	2.414	2.596	2.548	2.631	2.661	2.789	2.839	2.740
<b>Mediaan</b>	<b>2.216</b>	<b>2.300</b>	<b>2.420</b>	<b>2.425</b>	<b>2.481</b>	<b>2.476</b>	<b>2.482</b>	<b>2.558</b>	<b>2.573</b>

## Zwolle - Looptijd (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	25	22	26	21	20	19	23	21	19
Hoekwoning	23	26	24	23	22	27	25	20	22
2-onder-1-kap	28	23	24	28	26	24	31	32	35
Vrijstaand	58	173	86	48	73	105	49	28	41
Appartement <= 1970	40	29	14	25	17	19	23	17	19
Appartement > 1970	24	21	30	21	19	19	24	21	28
<b>Mediaan</b>	<b>29</b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>25</b>

## Almelo - Aantal woningen in aanbod

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019
Tussenwoning	72	53	53	38	56	60	69	58	45
Hoekwoning	54	55	42	47	50	40	28	31	21
2-onder-1-kap	116	92	63	53	58	60	56	45	32
Vrijstaand	102	98	83	66	71	60	68	68	57
Appartement <= 1970	22	19	18	12	14	13	7	8	5
Appartement > 1970	17	15	11	14	9	7	10	6	5
<b>Totaal</b>	<b>383</b>	<b>332</b>	<b>270</b>	<b>230</b>	<b>258</b>	<b>240</b>	<b>238</b>	<b>216</b>	<b>165</b>

## Almelo - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	142.250	138.833	141.990	145.950	143.500	160.889	147.950	149.656	154.056
Hoekwoning	158.100	153.650	157.400	156.167	157.500	174.333	174.840	183.656	183.778
2-onder-1-kap	188.489	207.556	202.111	218.130	210.200	216.444	224.711	224.389	230.840
Vrijstaand	311.296	304.850	305.450	293.800	345.444	377.389	315.667	311.990	349.000
Appartement <= 1970	96.333	95.500	107.333	97.300	113.167	94.511	106.000	106.045	128.436
Appartement > 1970	209.250	172.500	209.625	157.875	180.725	145.333	201.100	249.250	241.100
<b>Mediaan</b>	<b>186.570</b>	<b>191.769</b>	<b>184.817</b>	<b>190.357</b>	<b>197.772</b>	<b>206.861</b>	<b>194.908</b>	<b>208.200</b>	<b>209.490</b>

## Almelo - Aantal verkochte woningen

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	40	51	44	50	44	45	64	59	48
Hoekwoning	30	26	36	27	32	39	34	33	30
2-onder-1-kap	49	61	47	50	50	53	47	51	49
Vrijstaand	25	34	24	30	27	29	25	40	22
Appartement <= 1970	9	9	14	11	9	15	9	11	10
Appartement > 1970	10	13	10	10	10	7	11	10	11
<b>Totaal</b>	<b>163</b>	<b>194</b>	<b>175</b>	<b>178</b>	<b>172</b>	<b>188</b>	<b>190</b>	<b>204</b>	<b>171</b>

## Almelo - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	137.000	135.556	141.015	143.150	140.551	158.245	147.200	147.333	153.444
Hoekwoning	153.450	151.800	152.250	151.917	154.626	171.778	174.181	181.724	181.279
2-onder-1-kap	183.278	204.622	198.556	214.340	205.650	210.000	223.489	222.944	228.640
Vrijstaand	301.518	295.501	299.500	281.900	341.944	363.944	306.506	306.190	340.917
Appartement <= 1970	94.278	88.750	104.875	96.833	119.215	93.289	101.083	103.182	119.800
Appartement > 1970	204.375	166.400	203.375	157.750	177.188	143.500	201.954	239.750	246.600
<b>Mediaan</b>	<b>180.947</b>	<b>187.377</b>	<b>181.187</b>	<b>185.820</b>	<b>194.721</b>	<b>201.641</b>	<b>192.846</b>	<b>205.097</b>	<b>208.202</b>

## Almelo - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	1.244	1.207	1.284	1.425	1.396	1.381	1.441	1.367	1.366
Hoekwoning	1.373	1.357	1.308	1.347	1.419	1.567	1.430	1.547	1.601
2-onder-1-kap	1.352	1.461	1.447	1.656	1.520	1.558	1.693	1.773	1.792
Vrijstaand	2.021	1.736	1.876	1.678	2.030	2.057	1.853	1.964	2.181
Appartement <= 1970	1.170	1.173	1.119	1.193	1.305	1.076	1.096	1.346	1.396
Appartement > 1970	1.936	1.721	1.848	1.634	2.037	1.642	2.234	2.198	2.058
<b>Mediaan</b>	<b>1.457</b>	<b>1.429</b>	<b>1.431</b>	<b>1.514</b>	<b>1.561</b>	<b>1.556</b>	<b>1.582</b>	<b>1.651</b>	<b>1.682</b>

## Almelo - Looptijd (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	52	40	38	19	25	24	31	27	35
Hoekwoning	136	69	68	25	35	50	45	36	21
2-onder-1-kap	79	93	63	28	51	44	46	40	24
Vrijstaand	76	151	63	135	49	41	84	43	36
Appartement <= 1970	81	121	31	41	18	58	27	15	16
Appartement > 1970	77	40	17	47	77	19	24	22	23
<b>Mediaan</b>	<b>82</b>	<b>84</b>	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>44</b>	<b>34</b>	<b>28</b>



## Apeldoorn - Aantal woningen in aanbod

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019
Tussenwoning	113	131	129	108	103	97	86	90	76
Hoekwoning	66	66	56	70	64	73	59	64	50
2-onder-1-kap	91	97	83	83	88	107	97	85	95
Vrijstaand	286	306	293	294	279	283	269	286	269
Appartement <= 1970	78	64	42	29	37	31	20	32	28
Appartement > 1970	97	81	87	81	58	57	64	61	61
<b>Totaal</b>	<b>731</b>	<b>745</b>	<b>690</b>	<b>665</b>	<b>629</b>	<b>648</b>	<b>595</b>	<b>618</b>	<b>579</b>

## Apeldoorn - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	200.000	203.833	214.200	211.950	214.278	216.389	222.600	225.000	225.250
Hoekwoning	222.444	238.800	224.950	237.444	232.611	252.889	251.056	252.889	252.056
2-onder-1-kap	289.944	310.556	308.167	317.611	328.350	297.000	325.778	321.556	334.650
Vrijstaand	441.222	455.150	401.056	413.100	450.222	494.500	433.900	483.300	478.611
Appartement <= 1970	118.611	131.556	138.314	144.538	142.293	147.000	147.889	151.325	133.611
Appartement > 1970	164.444	165.100	175.889	189.278	166.889	193.850	173.272	193.100	196.900
<b>Mediaan</b>	<b>254.545</b>	<b>267.095</b>	<b>262.810</b>	<b>268.517</b>	<b>278.137</b>	<b>282.543</b>	<b>275.875</b>	<b>298.205</b>	<b>289.334</b>

## Apeldoorn - Aantal verkochte woningen

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	127	141	110	156	129	151	120	138	151
Hoekwoning	55	62	40	63	69	53	71	65	75
2-onder-1-kap	67	99	63	81	72	76	77	95	96
Vrijstaand	99	114	117	128	119	109	104	130	106
Appartement <= 1970	53	63	44	49	42	54	41	40	50
Appartement > 1970	55	64	77	71	63	60	67	70	64
<b>Totaal</b>	<b>456</b>	<b>543</b>	<b>451</b>	<b>548</b>	<b>494</b>	<b>503</b>	<b>480</b>	<b>538</b>	<b>543</b>

## Apeldoorn - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	197.083	201.278	209.825	208.950	212.556	213.139	219.950	223.400	223.647
Hoekwoning	220.222	239.949	221.000	236.944	236.389	254.611	250.087	252.444	253.056
2-onder-1-kap	287.000	307.750	312.833	312.500	327.300	295.000	317.667	318.111	331.000
Vrijstaand	418.383	436.550	396.222	402.175	443.667	486.444	428.450	468.675	462.889
Appartement <= 1970	115.556	132.956	135.355	144.285	142.976	146.550	146.306	151.365	150.056
Appartement > 1970	163.722	163.925	175.917	188.444	165.444	191.650	171.167	191.250	201.350
<b>Mediaan</b>	<b>247.631</b>	<b>262.170</b>	<b>260.507</b>	<b>264.168</b>	<b>276.357</b>	<b>279.391</b>	<b>272.158</b>	<b>293.362</b>	<b>284.043</b>

## Apeldoorn - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	1.728	1.795	1.822	1.877	1.847	1.910	1.938	1.948	2.007
Hoekwoning	1.847	1.866	1.919	2.019	2.060	2.033	1.967	2.124	2.149
2-onder-1-kap	2.385	2.402	2.350	2.385	2.615	2.394	2.409	2.501	2.437
Vrijstaand	2.589	2.705	2.614	2.707	2.931	2.939	2.830	2.865	3.091
Appartement <= 1970	1.693	1.665	1.676	1.808	1.777	1.898	1.943	1.929	1.899
Appartement > 1970	1.836	2.012	2.119	2.263	2.055	2.323	2.291	2.359	2.353
<b>Mediaan</b>	<b>2.029</b>	<b>2.110</b>	<b>2.142</b>	<b>2.200</b>	<b>2.263</b>	<b>2.258</b>	<b>2.253</b>	<b>2.337</b>	<b>2.346</b>

## Apeldoorn - Looptijd (mediaan)

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	34	38	54	35	45	29	30	26	32
Hoekwoning	37	36	45	28	44	38	46	29	51
2-onder-1-kap	45	39	28	33	29	36	44	31	31
Vrijstaand	58	49	75	67	66	73	63	55	54
Appartement <= 1970	54	29	34	37	21	25	18	27	26
Appartement > 1970	41	32	23	30	29	35	26	31	22
<b>Mediaan</b>	<b>44</b>	<b>39</b>	<b>48</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>37</b>

# KRAPTE-INDICATOR

## Enschede - Krapte-indicator

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	2,1	2,5	2,5	2,0	1,3	1,5	1,9	1,6	1,7
Hoekwoning	2,6	2,2	3,2	2,3	2,4	2,1	1,8	1,9	1,8
2-onder-1-kap	2,5	3,5	3,9	3,3	2,2	2,1	2,2	2,0	1,3
Vrijstaand	7,9	8,0	9,6	5,9	5,1	7,2	6,3	3,4	5,9
Appartement <= 1970	2,0	1,0	1,1	1,6	1,1	0,6	1,4	1,4	1,1
Appartement > 1970	2,1	2,4	3,1	3,1	3,0	2,8	3,3	2,4	2,1
<b>Totaal</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>3,8</b>	<b>3,1</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>

## Hengelo/Borne - Krapte-indicator

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	3,8	3,7	3,6	3,8	2,8	2,4	2,6	2,3	2,9
Hoekwoning	4,1	3,6	3,6	2,9	3,8	2,6	2,7	2,8	2,7
2-onder-1-kap	3,8	3,9	5,2	3,5	3,9	4,6	5,6	3,0	4,4
Vrijstaand	5,7	6,3	10,2	6,7	5,2	14,3	9,7	5,8	6,4
Appartement <= 1970	6,7	3,4	6,9	3,8	4,5	6,6	4,1	2,6	3,3
Appartement > 1970	4,3	2,3	2,9	1,6	2,1	2,7	2,7	3,2	3,3
<b>Totaal</b>	<b>4,4</b>	<b>4,1</b>	<b>5,0</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>	<b>3,3</b>	<b>4,0</b>

## Deventer - Krapte-indicator

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	3,3	2,5	2,9	2,5	2,2	2,0	2,2	2,3	1,6
Hoekwoning	3,1	2,7	2,1	3,4	2,7	1,6	2,3	2,4	1,7
2-onder-1-kap	3,6	3,5	2,7	2,4	2,7	2,9	3,1	2,9	1,6
Vrijstaand	8,8	8,0	10,5	5,8	9,3	8,3	8,3	6,2	7,0
Appartement <= 1970	3,6	2,6	1,9	2,4	1,9	2,0	3,2	1,2	2,1
Appartement > 1970	5,4	2,9	3,1	2,3	3,2	2,6	2,8	4,9	2,3
<b>Totaal</b>	<b>4,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>2,3</b>

## Doetinchem - Krapte-indicator

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	3,1	2,5	2,4	2,3	1,6	2,5	1,5	1,4	0,5
Hoekwoning	4,0	3,2	4,2	4,3	4,1	2,4	2,9	1,8	1,1
2-onder-1-kap	2,9	2,2	2,3	1,8	1,9	1,7	1,5	1,5	1,5
Vrijstaand	7,9	7,6	7,1	7,7	5,0	7,8	7,3	4,7	4,9
Appartement <= 1970	7,1	5,3	6,3	6,5	7,3	6,0	2,2	7,0	1,3
Appartement > 1970	5,6	6,0	2,6	4,5	4,8	4,2	3,5	1,4	2,6
<b>Totaal</b>	<b>4,6</b>	<b>3,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,3</b>	<b>1,9</b>

## Zutphen/Warnsveld - Krapte-indicator

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	5,1	4,0	4,4	3,4	3,2	3,0	2,3	2,1	2,5
Hoekwoning	4,4	4,9	3,8	3,4	4,6	2,5	3,1	2,6	2,1
2-onder-1-kap	3,2	4,1	2,7	1,8	7,1	2,8	2,6	2,1	2,1
Vrijstaand	8,4	6,0	7,2	6,2	3,8	6,3	6,0	3,3	2,9
Appartement <= 1970	4,3	4,8	4,6	5,4	5,3	4,1	3,3	3,9	1,9
Appartement > 1970	3,2	2,2	2,8	2,6	2,0	1,9	1,3	2,0	3,5
<b>Totaal</b>	<b>4,7</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>

## Zwolle - Krapte-indicator

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	1,8	2,4	1,8	1,6	1,4	1,7	2,0	1,5	1,4
Hoekwoning	2,4	2,2	2,0	1,8	2,2	2,1	2,2	1,8	1,3
2-onder-1-kap	3,2	2,8	3,0	2,1	2,2	2,4	3,1	3,6	2,1
Vrijstaand	9,3	9,1	6,0	4,5	5,0	6,0	5,2	8,1	4,7
Appartement <= 1970	2,4	2,7	3,2	2,3	1,5	1,6	1,8	2,2	2,0
Appartement > 1970	4,0	3,3	2,3	1,8	1,8	2,8	2,3	3,1	2,0
<b>Totaal</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>	<b>2,5</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>	<b>1,9</b>

## Almelo - Krapte-indicator

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	5,4	3,1	3,6	2,3	3,8	4,0	3,2	2,9	2,8
Hoekwoning	5,4	6,3	3,5	5,2	4,7	3,1	2,5	2,8	2,1
2-onder-1-kap	7,1	4,5	4,0	3,2	3,5	3,4	3,6	2,6	1,9
Vrijstaand	12,2	8,6	10,4	6,6	7,9	6,2	8,2	5,1	7,8
Appartement <= 1970	7,3	6,3	3,9	3,3	4,7	2,6	2,3	2,2	1,4
Appartement > 1970	5,1	3,5	3,3	4,2	2,7	3,0	2,7	1,8	1,3
<b>Totaal</b>	<b>7,0</b>	<b>5,1</b>	<b>4,6</b>	<b>3,9</b>	<b>4,5</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>

## Apeldoorn - Krapte-indicator

Type woning	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018	3e kw. 2018	4e kw. 2018	1e kw. 2019	2e kw. 2019	3e kw. 2019*
Tussenwoning	2,7	2,8	3,5	2,1	2,4	1,9	2,2	2,0	1,5
Hoekwoning	3,6	3,2	4,2	3,3	2,8	4,1	2,5	3,0	2,0
2-onder-1-kap	4,1	2,9	4,0	3,1	3,7	4,2	3,8	2,7	3,0
Vrijstaand	8,7	8,1	7,5	6,9	7,0	7,8	7,8	6,6	7,6
Appartement <= 1970	4,4	3,0	2,9	1,8	2,6	1,7	1,5	2,4	1,7
Appartement > 1970	5,3	3,8	3,4	3,4	2,8	2,9	2,9	2,6	2,8
<b>Totaal</b>	<b>4,8</b>	<b>4,1</b>	<b>4,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>



# EEN ANDERE WONING, EEN IDEAAL MOMENT OM TE VERDUURZAMEN!

---

Duurzaamheid speelt een steeds grotere rol bij de aankoop van een woning. Steeds vaker wordt er ook naar het energielabel gekeken. Een goede ontwikkeling, want hoe duurzamer de woning, hoe lager de energielasten. De aankoop van een nieuwe woning is een ideaal moment om de woning te verduurzamen. Voordat u de woning betreft kunt u hem al geheel naar eigen wens duurzaam verbeteren, zodat u gelijk in een comfortabele en energiezuinige woning kunt gaan wonen.

## DUURZAAM WONEN

Bij Reimarkt, de winkel voor duurzaam wonen, vindt u kant-en-klare pakketten waarmee u uw woning kunt verduurzamen. Denk bijvoorbeeld aan spouw-, muur-, dak- en vloerisolatie, HR++ glas, zonnepanelen en een warmtepomp. Een duurzaam huis is niet alleen goed voor het milieu en uw portemonnee, maar het vergroot ook uw wooncomfort. Geen last van koude voeten, koude tocht vanaf de muur of koude en beslagen ramen. Zo wordt een huis een echt thuis. Het aankooptraject biedt vele mogelijkheden voor verduurzaming. Naast dat u uw huis kunt verbeteren is het financieel gezien ook erg aantrekkelijk. Het is bijvoorbeeld zeer interessant om de verduurzamingskosten mee te nemen in uw hypotheek. Op deze manier kunt u 106% lenen in plaats van 100%.

## MOGELIJKHEDEN

Bent u benieuwd naar de mogelijkheden? Neem dan contact met ons op via [www.reimarkt-enschede.nl](http://www.reimarkt-enschede.nl), 053 - 850 60 90 of vraag het uw adviseur. Wij laten u graag geheel vrijblijvend de mogelijkheden zien.

## TEN HAG VESTIGINGEN



### ten Hag Enschede

Boulevard 1945 nr 20  
7511 AE Enschede

053 - 850 60 70  
enschede@tenhag.nl



### ten Hag Deventer

Brink 49  
7411 BV Deventer

0570 - 66 69 99  
deventer@tenhag.nl



### ten Hag Zutphen

Spitaalstraat 93  
7201 EC Zutphen

0575 - 51 63 61  
zutphen@tenhag.nl



### ten Hag Almelo

Wierdensestraat 43  
7607 GG Almelo

0546 - 45 85 45  
almelo@tenhag.nl



### ten Hag Doetinchem

Plantsoenstraat 75  
7001 AB Doetinchem

0314 - 33 24 91  
doetinchem@tenhag.nl



### ten Hag Zwolle

Vispoortenplas 8  
8011 TH Zwolle

038 - 426 99 88  
zwolle@tenhag.nl



### ten Hag Apeldoorn

Canadalaan 8  
7316 BX Apeldoorn

055 - 303 00 30  
apeldoorn@tenhag.nl



### ten Hag Hengelo

Burg. Jansenplein 30  
7551 ED Hengelo

074 - 250 65 66  
hengelo@tenhag.nl



### Oosterhove Makelaars

Julianaplein 5  
7681 AX Vroomshoop

0546 - 64 12 34  
info@oosterhavemakelaars.nl