



WONINGMARKT **RAPPORTAGE**



- Vraag- en verkoopprijzen groeien naar elkaar toe
- Hoog consumentenvertrouwen: eerst aankopen, daarna verkopen
- Inschrijvingen en biedingen boven de vraagprijs aan orde van de dag

Wilt u meer weten over onze organisatie? Kijk op magazine.tenhag.nl.

Deze woningmarktrapportage is een uitgave van ten Hag makelaarsgroep.



VOORWOORD

Voor u ligt de zeven en vijftigste 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 marktbewegingen. 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.

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 geregistreerde 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 2017 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 gecompriimeerd vanwege de geringe verschillen onderling. In dat geval hanteren wij de term “categorie appartementen”, dus zonder uitsplitsing.

Bron: cijfermateriaal NVM

© 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

In de grotere plaatsen in ons werkgebied zien wij al geruime tijd dat er krapte ontstaat op de woningmarkt bij alle categorieën van woningen en appartementen met uitzondering van de vrijstaande woningen. Na de grotere steden is deze trend ook waarneembaar in de overige steden en de plaatsen daaromheen. Daar waar er krapte inmiddels is ontstaan stijgen de prijzen. Zowel in absoluut prijsniveau, als de prijzen per vierkante meter. Vier van de vijf woningen wordt verkocht zonder neerwaartse prijsaanpassing, blijkt uit de gegevens van de NVM. Op het dieptepunt van de crisis werd de vraagprijs van de helft van de verkochte woningen ten minste één keer naar beneden bijgesteld. Met name in de grotere steden bieden kopers geregeld boven de vraagprijs en worden er relatief veel woningen boven de vraagprijs verkocht. Nu kopers vanwege het gebrek aan geschikt aanbod naar omliggende gemeenten uitwijken, stijgen ook daar de prijzen.

De looptijden lopen hard terug en veel (deel)markten hebben een krapte-indicator van rond de 3, terwijl wij bij een indicator tussen de 5 en 6 spreken van een gezonde woningmarkt. Met andere woorden de vraag is bijna twee keer groter dan het aanbod, dan bij een gezonde verhouding op de markt. In enkele gemeenten zijn de mediane looptijden nog slechts één maand en is de krapte-indicator voor enkele deelmarkten rond de 2, dus in een periode van 2 maanden is het gehele aanbod gemiddeld verkocht.

De woningmarkt in Deventer is exemplarisch voor de woningmarkt in Oost-Nederland als algemeen beeld. Over de markt in Deventer concluderen wij, dat het aantal verkopen hoog is en het aantal te koop staande woningen wederom verder gedaald is, nog niet eerder stonden er zo weinig woningen te koop in Deventer. Door de vele verkopen en steeds lager aantal te koop staande woningen is ook de krapte-indicator verder gedaald. Kopers hebben in Deventer nog keus uit ruim 4 woningen. Er is sprake van een duidelijk overspannen markt. Doordat woningen minder dan 2 maanden te koop staan moeten kopers steeds sneller handelen, wat ook terug te vinden is in de stijging van het mediane prijsniveau. Dagenlang onderhandelen om als koper zijnde de laagste prijs op tafel te krijgen is vaak niet meer aan de orde. Kopers die snel kunnen handelen zijn vaak als eerste aan zet. Inschrijfpro-

cedures en biedingen boven de vraagprijs worden in Deventer niet meer als bijzonder ervaren. De mediane vraagprijzen en de mediane verkoopprijzen komen derhalve steeds dichterbij elkaar te liggen.

Waar binnen alle woningcategorieën sprake is van een overspannen of evenwichtige woningmarkt is dat bij de vrijstaande woningen overduidelijk niet het geval. Hier is ook in het 2e kwartaal van 2017 nog steeds sprake van een kopersmarkt. Ondanks dat er steeds minder vrijstaande woningen te koop staan is de daling van het aanbod hier het laagst geweest in vergelijking tot andere woningcategorieën. Doordat de mediane looptijd in het 2e kwartaal uitermate hoog uitgekomen is voor vrijstaande woningen, lijkt het erop dat er enkele vrijstaande woningen zijn verkocht die al zeer lang te koop stonden. De zogeheten “winkeldochters” worden ook verkocht.

Zoals ook in onze vorige rapportage beschreven zal de woningmarkt in Deventer zich goed blijven ontwikkelen. Het mediane prijsniveau zal blijven stijgen doordat er een tekort aan woningen lijkt te ontstaan.

De verwachting is dat de verkopen van bestaande woningen dit jaar blijft stijgen. Landelijk zijn in de laatste 12 maanden 232.000 bestaande woningen verkocht, zo meldde het kadaster afgelopen mei. Dit is 20% meer dan in de 12 maanden daaraan voorafgaand. Daar waar het woningaanbod geslonken is constateren wij dat de stijging van het aantal verkopen minder fors is, dan in de periode hieraan voorafgaand.

Het aanbod wordt mede beperkt door de grotere activiteit van particuliere beleggers. Die hebben de beschikking over eigen middelen, zijn minder afhankelijk van hypothecaire financiering en kunnen zodoende sneller handelen bij aanschaf van een woning. Volgens de NVM is het aandeel particuliere beleggers in de verkopen de afgelopen tien jaar verdubbeld naar 6%. Beleggers hebben vooral belangstelling voor woningen in populaire steden. Het huurrendement ligt daar hoog, zeker in vergelijking met de huidige rente op de spaarrekening.

Het woningmarktherstel is minder prominent bij nieuwbouwwoningen, aldus recente cijfers uit de ABN-AMRO woningmarktmonitor. In de twaalf maanden tot en met afgelopen april zijn 33.000 nieuwe koopwoningen verkocht. Krap 3% meer dan in dezelfde maand een jaar geleden.

Wel lopen de prijzen van de verkochte nieuwbouwwoningen sterk op. Volgens de NVM steeg de mediane verkoopprijs afgelopen jaar met 12% naar € 297.000 (landelijke cijfers) in het eerste kwartaal. De stijging is dus hoger dan voor bestaande woningen, wat deels komt doordat de samenstelling van de verkochte woningen verandert. Tijdens de crisis zijn in verhouding veel kleine, goedkope woningen voor starters gebouwd. Nu richten projectontwikkelaars zich vaker op grotere woningen voor doorstromers. Toch ligt het aandeel dure nieuwbouw volgens projectontwikkelaars met 30% nog altijd 10 procentpunten onder het niveau van vóór de crisis.

Oorzaak van de achterblijvende nieuwbouwwoningverkoop is niet een gebrek aan vraag, maar eerder een gebrek aan aanbod. Kopers maken steeds vaker hun interesse kenbaar bij de makelaar en bij projectontwikkelaars. Maar er worden te weinig woningen gebouwd om in de vraag te voorzien. Konden kopers in 2012 nog kiezen uit 10 nieuwbouwwoningen, eind 2016 was de keuze volgens de NVM beperkt tot 2 ½ (landelijke cijfers).

De woningmarkt is verrast door de snelle toename van de vraag en was onvoldoende voorbereid op het laten toenemen van het aanbod. Ontwikkelings- en bouwtrajecten zijn lang, zowel vanuit de ontwikkelende en bouwende partijen, als vanuit de hobbels in procedures en binnen overheidsorganen. We hebben ons met elkaar laten verrassen door deze op zichzelf positieve ontwikkeling. Het gevolg is dat enkele markten, ook in onze regio, overspannen raken. De vraag is veel groter dan het aanbod, met als gevolg stijgende prijzen van huizen, maar ook van bouwpreisen, door tekorten aan productiecapaciteit bij toeleveranciers en tekorten aan vakmensen. De blijvend lage rente is een deel van de bron waarop deze hausse is gebaseerd. Indien de rente voor als eerst laag blijft en er een loonontwikkeling opgang komt, zullen de

huizenprijzen verder stijgen. De betaalbaarheid is in tijden waarin het vertrouwen op de woningmarkt aanwezig is, hét leitmotiv.

Wij zullen onze kennis in de toekomst meer moeten delen om de vraagzijde en met name de veranderingen aan de vraagzijde tijdig te signaleren en op basis van analyses daarvan, passende maatregelen treffen. Dit moet leiden tot andere vormen van samenwerking. Lagen binnen de keten gaan in elkaar grijpen. Te veel zijn we nog gericht op de afzet van het aanbod en proberen dit langs de digitale weg onder de aandacht te brengen. Fenomenen als Funda zijn niet meer dan een digitale advertentie. Wij moeten een nieuwe fase in, waarbij de digitale snelweg twee richtingen heeft. Zowel van aanbod naar vraag, als van vraag naar aanbod.

Lange tijd was een belangrijke toegevoegde waarde van de makelaar informatievoorsprong. De transparantie in vraag en met name in het aanbod heeft de kennisvoorsprong uitsluitend op basis van informatie weggenomen. Verdere digitalisering zal er ook voor zorgen dat de zelfwerkzaamheid van de consument zal toenemen. Onderdelen van het dienstverleningsproces zelf doen, zelf zaken uitzoeken en op een passend moment 24/7 kunnen uitvoeren passen bij de huidige samenleving.

Het kopen of verkopen van een huis, het afsluiten van een hypotheek of het krijgen van een passend pensioenadvies en daarna de juiste maatregelen nemen is een complex en veelomvattend traject met grote – financiële – consequenties. Daarbij een coach hebben, iemand die beschikbaar is en je aan de hand pakt op het moment dat je bewust onbekwaam bent geworden in de klantreis waarin je zit, blijft een belangrijke rol hebben in het proces. Niet iedere klant wordt in de klantreis op hetzelfde punt bewust onbekwaam. De professional moet hierop inspelen en beschikbaar zijn op het vereiste moment. In het kader van ons 50-jarig jubileum hebben wij een digitale brochure uitgebracht waarin op een dynamische wijze het volledige pallet van diensten van ten Hag Groep wordt weergegeven. Een analoge collage staat op de volgende twee pagina's. Wij nodigen u uit om op onze website tenhag.nl verder te lezen.



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 naast de stad Enschede tevens de dorpen Glanerbrug, Lonneker en Boekelo behoren.

Aantal transacties

Het tweede kwartaal van dit jaar laat, keurig in lijn met de tweede kwartalen van andere jaren, een stijging zien van het aantal transacties. Het totaal aantal woningtransacties is uitgekomen op 364 objecten. In het eerste kwartaal kregen 314 woningen een nieuwe eigenaar, waardoor een stijging is gerealiseerd van bijna 16 procent.

Vooral de tussenwoningen en hoekwoningen zijn in het tweede kwartaal veel verkocht met respectievelijke stijgingen van 45 en 47 procent. In absolute aantallen betekent dit dat er 34 meer tussenwoningen en 20 meer hoekwoningen zijn verkocht in vergelijking met het eerste kwartaal. Ook van de appartementen van na 1970 zijn er meer verkocht in het eerste kwartaal en dit leverde een stijging op van ruim 15 procent in vergelijking met het eerste kwartaal. Van de overige woningtypen (twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen van voor 1970) werden er minder verkocht dan in het eerste kwartaal. De verschillen zijn echter gering en variëren van -1 procent voor de twee-onder-een-kap woningen tot bijna -8 procent voor de vrijstaande woningen.

Aanbod

Ook in het tweede kwartaal is het totale woningaanbod, zoals in vrijwel alle werkgebieden in Nederland, opnieuw gedaald. In vergelijking met het eerste kwartaal betekent dit een daling van bijna 11 procent. De laatste stijging in het aanbod was in het tweede kwartaal van 2015. Sindsdien is het aanbod zelfs meer dan gehalveerd. Deze trend is dan ook goed zichtbaar in de krapte-indicator die ook opnieuw is gedaald en uitkomt op 3,4. Om de vergelijking door te trekken met het tweede kwartaal van 2015: destijds was er sprake van een krapte-indicator van 8,2 en daardoor voor potentiële kopers voldoende keuze in het aanbod.

Door de daling van de krapte-indicator zien we in praktijk dat de keuzemogelijkheden beperkt zijn en dat de vraag het aanbod overstijgt. Hierdoor kan nieuw aanbod op grote belangstelling rekenen en wordt nieuw aanbod over het algemeen snel verkocht. Dit effect heeft dan uiteraard weer stijgende prijzen tot gevolg.

In het eerste kwartaal is de minste keuze in appartementen van voor 1970 en dit is in het tweede kwartaal onveranderd gebleven. De krapte-indicator voor dit woningtype is zelfs nog verder gedaald naar een zeer lage waarde van 1,7. In dit marktsegment is daardoor dan ook sprake van een overspannen markt. Onveranderd blijft ook het woningtype met de hoogste krapte-indicator en dit betreft de vrijstaande woningen. In het tweede kwartaal is de krapte-indicator zelfs licht gestegen naar een waarde van 8,9 ten opzichte van een waarde van 8,5 in het eerste kwartaal. Potentiële kopers op de markt hebben dus de meeste keuze in het aanbod van vrijstaande woningen.

Prijs (mediaan)

Ondanks de groeiende krapte op de markt is de gemiddelde vraagprijs en transactieprijs van alle woningtypen gezamenlijk gedaald. De gemiddelde vraagprijs is met bijna 3 procent gedaald naar € 212.551,- en de gemiddelde transactieprijs laat een daling zien van 1,4 procent en komt uit op een bedrag van € 209.818,-. Kleine verschillen in vergelijking met het voorgaande kwartaal, maar opvallend gezien de marktontwikkeling.

De vraagprijzen van de woningtypen afzonderlijk laten over het algemeen positieve ontwikkelingen zien. De daling in het gemiddelde wordt veroorzaakt door de hoekwoningen en appartementen van na 1970. Deze woningtypen laten een daling zien van de gemiddelde vraagprijs. Dit is ook terug te zien in de gemiddelde prijs per vierkante meter woonoppervlakte, waarbij de hoekwoningen en appartementen van na 1970 ook een kleine daling laten zien ten opzichte van een stijging van de overige woningtypen.

Bekijken we de gemiddelde transactiepreisen per woningtype afzonderlijk, dan zien we een vergelijkbare tendens. Ook hier zijn de prijzen van hoekwoningen en appartementen van na 1970 gedaald. Uitzondering zijn de tussenwoningen die, in tegenstelling tot de vraagprijzen, ook bij de transactiepreisen een daling laten zien. De daling is gering en komt uit op nog geen duizend euro. De grote stijging in het vorige kwartaal van de vrijstaande woningen is doorgezet en deze is opnieuw gestegen tot een gemiddelde van € 401.583,-. Een stijging van ruim 3 procent.

Looptijd (mediaan)

De gemiddelde looptijd in het tweede kwartaal volgt de trend van de afgelopen kwartalen en kwam in het tweede kwartaal uit op 42 dagen. Dit is bijna 18 procent minder dan in het eerste kwartaal, waar de gemiddelde woning in 51 dagen van eigenaar wisselde.

Ook hier zien we diverse verschillen in de afzonderlijke woningtypen. Voor tussenwoningen duurde de zoektocht naar een nieuwe eigenaar in het tweede kwartaal 30 dagen. Dit is een klein verschil met het eerste kwartaal, toen in 27 dagen een nieuwe eigenaar voor een tussenwoning werd gevonden. De appartementen van na 1970 laten in tegenstelling tot de overige marktcijfers een opvallend resultaat zien. De gemiddelde looptijd bedroeg 57 dagen en dat is een groot verschil in vergelijking met het eerste kwartaal. De gemiddelde looptijd in het eerste kwartaal bedroeg namelijk 32 dagen en dit betekend een stijging van 78 procent.

Alle overige woningtypen laten een daling van de looptijd zien. Vrijstaande woningen laten het kleinste verschil zien met een daling van de looptijd met een dag naar 108 dagen. Hoekwoningen bleken het meest in trek. Dit woningtype werd in gemiddeld 27 dagen verkocht, terwijl dit in het eerste kwartaal nog 66 dagen was. Een daling van 59 procent.

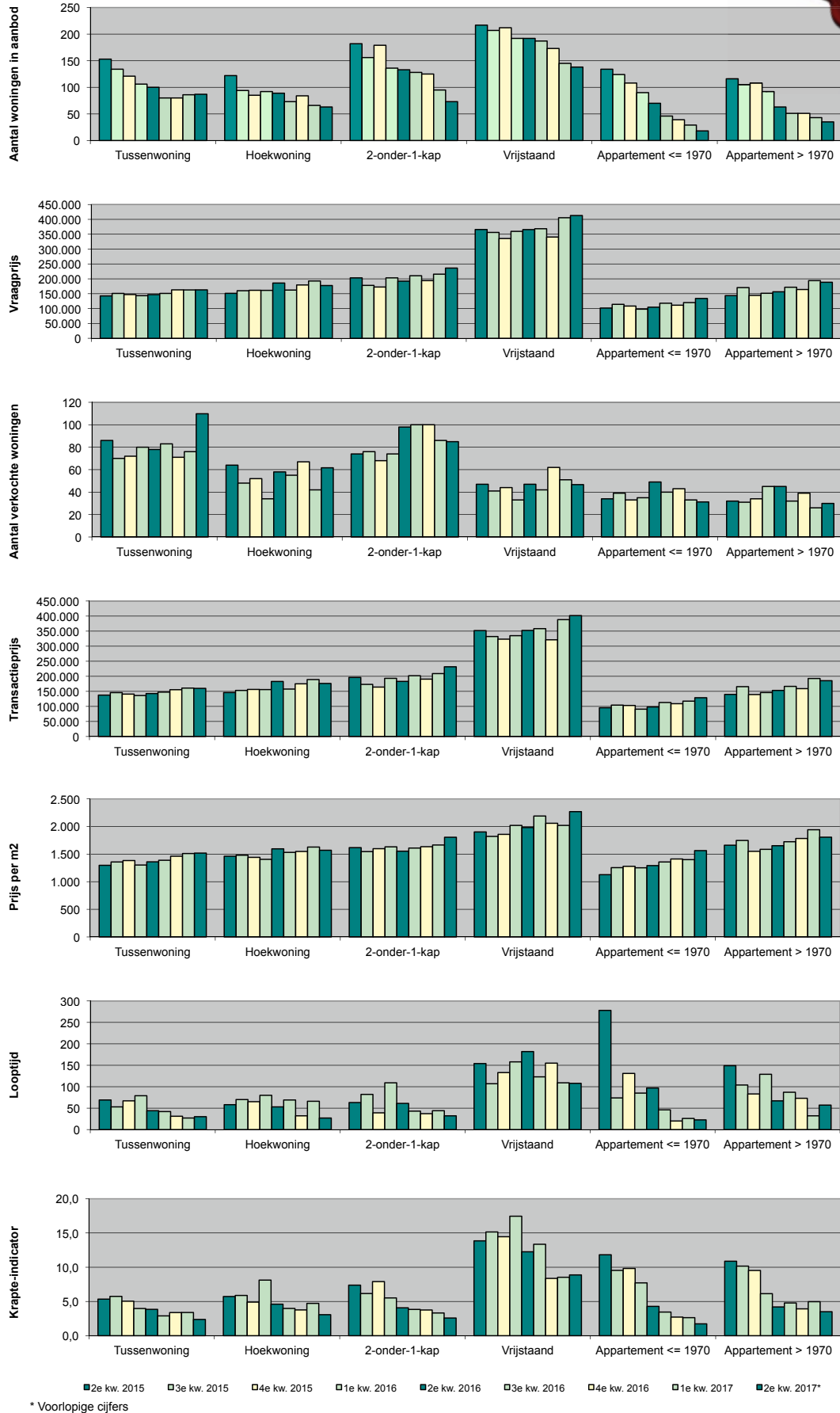
Conclusie

Net als in het eerste kwartaal is het totale woningaanbod gedaald en is de looptijd afgenomen. Hierdoor wordt opnieuw het verschil in vraag en aanbod groter en kunnen we met een lage krapte-indicator inmiddels spreken van een echte verkopersmarkt waar regelmatig vraagprijzen en bedragen boven de vraagprijs geboden en betaald worden. Desondanks zijn in het tweede kwartaal de gemiddelde vraagprijs en transactieprijs licht gedaald. Hierdoor kunnen we de conclusie trekken dat in het tweede kwartaal diverse woningen zijn verkocht die al langer aangeboden zijn.

De algemene verwachting is dat de prijsontwikkeling de komende maanden een licht stijgende lijn zal laten zien en dat, zoals reeds in de vorige kwartaalrapportage gemeld, de prijsontwikkeling van appartementen van voor 1970 zal afvlakken. De lichte daling van de prijzen in het tweede kwartaal zal zich door de verwachte stijging weer herstellen.



Enschede



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

Na de gebruikelijke daling van het aantal transacties in het eerste kwartaal van een nieuw kalenderjaar is het aantal transacties in Hengelo/Borne in het tweede kwartaal van 2017 gestegen naar een aantal van 318. Dit is een stijging van gemiddeld 16% ten opzichte van het eerste kwartaal en 7% met het tweede kwartaal van 2016.

De daling van het aantal transacties bij de twee-onder-een-kap-woningen heeft zich weer hersteld is bevindt zich weer op het gelijke niveau van het vierde kwartaal van 2016. De grootste stijging in het aantal transacties is zichtbaar bij de hoekwoningen, waarvan er 53 procent meer van verkocht zijn in vergelijking met het eerste kwartaal. In absolute aantallen betekend dit een stijging van 20 woningen. Bij de tussenwoningen is ondanks de gemiddelde stijging een daling van het aantal transacties zichtbaar. De dip in het aantal verkochte appartementen in het eerste kwartaal is nog niet volledig hersteld, maar desondanks zijn er in vergelijking met het eerste kwartaal 40 procent meer appartementen verkocht in het tweede kwartaal.

Aanbod

Het dalende woningaanbod heeft zich ook in het tweede kwartaal doorgezet. Met uitzondering van een in absolute aantallen (+2) te verwaarlozen stijging bij de appartementen van voor 1970 is bij alle overige woningtypen een duidelijke daling zichtbaar van 5 tot ruim 22 procent. De daling van het totale aanbod in Hengelo/Borne komt uit op 16 procent.

Bekijken we de gemeente Hengelo en Borne afzonderlijk, dan zien we in Borne een grotere gemiddelde daling van het aanbod met circa 21 procent, terwijl Hengelo op een daling van circa 12 procent blijft steken. In Hengelo zien wij de grootste afname in het aanbod bij de tussenwoningen. Van dit woningtype is het aanbod gedaald met 33 procent. In Borne is de grootste daling te zien bij de tussenwoningen en twee-onder-een-kap woningen, die beide een afname laten zien van 27 procent. Net als de vorige drie kwartalen moet opnieuw de opmerking gemaakt worden dat in Borne geen enkel aanbod geweest van appartementen van voor 1970, simpelweg omdat deze ook nauwelijks in Borne aanwezig zijn.

Als we kijken naar de krapte-indicator zien we bij de appartementen de grootste verschillen met de vorige kwartalen. De daling van de vrijstaande woningen, zoals vorig kwartaal vermeld heeft zich in het tweede kwartaal doorgezet naar een krapte-indicator van 7,2. In vergelijking met een jaar geleden, waarbij de indicator in het eerste kwartaal van 2016 nog op 16,7 stond, geeft dit aan dat de verkoop van vrijstaande woningen het afgelopen jaar een zeer positieve ontwikkeling heeft doorstaan. Al met al is de keuze waar kopers uit kunnen kiezen, inherent aan het beschikbare aanbod, gedaald. In Hengelo en Borne apart bekeken zijn wel groter verschillen zichtbaar. Is in Hengelo de zoektocht naar een twee-onder-een-kap woning het meest lastig met een krapte-indicator van 3,7. In Borne geldt dit voor de appartementen van na 1970 met een krapte-indicator van 1,9. Dit is uiteraard ook goed zichtbaar in de gemiddelde verkoopprijzen, die een flinke stijging laten zien.

Prijs (mediaan)

Mede door de krapte op de woningmarkt zijn in het tweede kwartaal de transactieprizen opnieuw gestegen. De gemiddelde

transactieprijs van alle woningtypen in Hengelo en Borne gezamenlijk bedroeg € 212.338,- wat een minimale stijging van slechts € 33,- betekend. Een opvallend verschil, aangezien de krapte-indicator behoorlijk gedaald is. In praktijk betekend dit dus dat dit weinig tot zelfs een omgekeerd effect heeft gehad op de transactieprizen, aangezien de gemiddelde transactieprijs van hoekwoningen en twee-onder-een-kap woningen gedaald is ten opzichte van het vorige kwartaal. Een grote stijging hierbij is te zien bij de appartement van na 1970, waarvan het aantal verkochte objecten gestegen is en de gemiddelde transactieprijs een flinke stijging van circa € 32.000,- laat zien.

De verschillen tussen Hengelo en Borne afzonderlijk zijn groot. In Borne is de gemiddelde transactieprijs gestegen met € 19.000,- tegenover een kleine daling van circa € 1.600,- in Hengelo. In Borne valt met name de gemiddelde prijs van de appartementen van na 1970 op, die in vergelijking met het eerste kwartaal een spectaculaire stijging van ruim € 96.000,- laat zien.

Op basis van de gemiddelde vraagprijs zien we een vergelijkbare cijfers: de gemiddelde vraagprijs in Hengelo/Borne gezamenlijk is licht gedaald van € 218.168,- naar € 215.001,-. In Hengelo afzonderlijk is een daling van circa € 5.000,- zichtbaar en in Borne afzonderlijk juist een stijging van bijna € 8.000,-.

Looptijd (mediaan)

De vraag in de markt is merkbaar gestegen in vergelijking met vorige kwartaal. De gemiddelde looptijd van woning in Hengelo/Borne is gedaald met circa 39 procent, met tot gevolg dat de gemiddelde woning 53 dagen te koop staat. Gemiddeld gezien werd in het tweede kwartaal voor de appartementen van voor 1970 erg snel een koper gevonden. Voor de woningtype betrof de gemiddelde looptijd slechts 18 dagen. Voor vrijstaande woningen werd het minst snel een koper gevonden en betrof de gemiddelde looptijd in het tweede kwartaal 97 dagen.

De gemiddelden in Hengelo en Borne afzonderlijk laten opvallende verschillen zien, waarbij woningen (ondanks de hogere waarde van de krapte-indicator) in Hengelo beduidend sneller verkocht worden: gemiddeld 44 dagen, tegenover 102 dagen in Borne. Dit wordt met name veroorzaakt door de vrijstaande woningen in Borne die gemiddeld gezien in 230 dagen verkocht werden (een stijging van 146 dagen in vergelijking met het eerste kwartaal), terwijl alle overige woningtypen juist een daling van de looptijd laten zien.

Conclusie

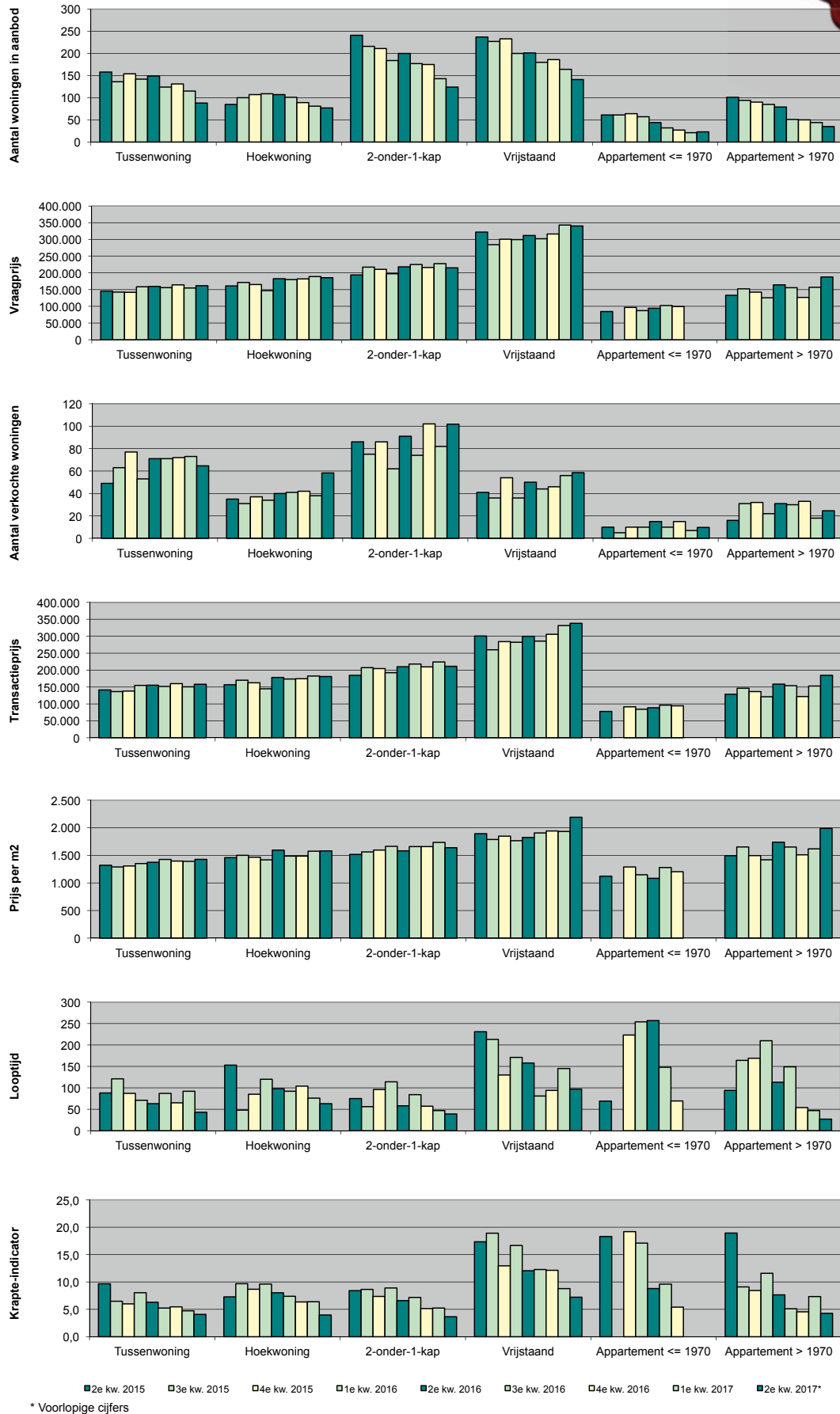
De aanhoudend lage hypotheekrentestand en groeiende consumentenvertrouwen zorgt voor een woningmarkt waar regelmatig meerdere gegadigden voor een woning gevonden worden. Nieuw aanbod wordt over het algemeen snel verkocht. Dit geldt met name voor woningen waar weinig tot geen investeringen noodzakelijk zijn. Aanbod waar diverse investeringen wel noodzakelijk zijn, zijn met name bij de jongere kopers minder in trek. De beperkte financieringsmogelijkheden van woningverbeteringen zijn hier debet aan.

Zoals reeds ook in de woningmarkttrapportage van het eerste kwartaal vermeld zal nieuw aanbod op de nieuwbouwmarkt naar alle waarschijnlijkheid in de tweede helft van dit jaar zorgen voor nieuwe doorstroming en daardoor voor een stijging van het aanbod van bestaande woningen.

zorgen voor nieuwe doorstroming en daardoor voor een stijging van het aanbod van bestaande woningen.



Hengelo/Borne



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 verkochte woningen is in het 2e kwartaal van 2017 voorlopig uitgekomen op 346. Dit betekent dat wederom meer woningen zijn verkocht dan het voorafgaande kwartaal en als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan betekent dit een stijging van ruim 28 % in het aantal woning verkopen. Met name bij de grondgebonden woningcategorieën heeft zich een grote stijging voorgedaan. Zo zijn er ruim de helft meer hoekwoningen verkocht, een derde meer tussenwoningen en bijna een kwart meer vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen. Bij de appartementen is de stijging de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand wat lager uitgevallen. Bij de appartementen gebouwd na 1970 valt de stijging met bijna 16 % nog mee, bij de appartementen gebouwd voor 1970 valt de stijging wat tegen met bijna 3 %.

Aanbod

Het aantal te koop staande woning is in het 2e kwartaal van 2017 voor het eerst uitgekomen onder de 500 woningen. Voorlopig stonden 496 woningen te koop in Deventer. Wederom zet de daling in het aantal te koop staande woningen door, zo stonden er bijvoorbeeld 2 jaar geleden (2e kwartaal van 2015) nog ruim 1.000 woningen te koop. Een forse halvering van het aantal te koop staande woningen. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaand kwartalen dan is het aanbod met ruim 33 % (-/-) gedaald. Een daling is terug te vinden binnen alle woningcategorieën. De daling is het minst groot bij de vrijstaande woningen waar bijna 21 % (-/-) minder vrijstaande woningen te koop zijn. De appartementen gebouwd voor 1970 hebben de grootste daling in het aantal te koop staande appartementen doorgemaakt met bijna 44 % (-/-).

Meer verkopen en minder te koop staande woningen zorgt ervoor dat kandidaat kopers steeds minder keuzemogelijkheden hebben. De krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) is de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand derhalve fors gedaald met bijna 49 % (-/-). In Deventer is dan ook sprake van een overduidelijk verkopersmarkt oftewel een overspannen woningmarkt. Kandidaat kopers voor tussenwoningen, hoekwoningen en 2-onder-1 kap woningen hebben slechts de keus uit minder dan 4 woningen. Bij de appartementen gebouwd na 1970 is, met een krapte-indicator van 5,4 nog sprake van een evenwichtige markt, terwijl de vrijstaande woningen nog duidelijke een kopersmarkt zijn. Ben je op zoek naar een vrijstaande woning in Deventer, dan heb je momenteel nog keus uit bijna 12 vrijstaande woningen.

Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijzen zijn de afgelopen vier kwartalen gestegen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand met bijna 6 %. Binnen de verschillende woningcategorieën heeft de stijging van de mediane verkoopprijzen zich overal voorgedaan. De grootste stijging van de mediane verkoopprijzen heeft zich voorgedaan bij de appartementen gebouwd voor 1970 met ruim 8 % en de kleinste stijging heeft zich voorgedaan bij de vrijstaande woningen met bijna 4 %.

Bij de mediane vraagprijzen heeft zich de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand eveneens een stijging voorgedaan, met bijna 4 %. Doordat de mediane verkoopprijzen harder zijn gestegen dan de mediane vraagprijzen komen beide mediane prijsniveaus steeds dichterbij elkaar te liggen. Zo ligt de mediane vraagprijs voor woningen in de gemeente Deventer op ruim € 212.000,- terwijl de mediane verkoopprijs voor deze woningen op ruim € 214.000,-

Looptijd (mediaan)

De mediane periode dat woningen te koop staan voordat ze verkocht worden ligt in Deventer op 53 dagen. In de afgelopen vier kwartalen is de mediane looptijd ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand gedaald met bijna 34%. Opvallend is wel de hoge mediane looptijd van vrijstaande woningen. Met 296 dagen valt dit aantal erg op. Dit zou kunnen liggen aan de doorstroming richting de vrijstaande woningen. Vermoedelijk zijn er in het 2e kwartaal een aantal vrijstaande woningen verkocht die al langere periode te koop stonden.

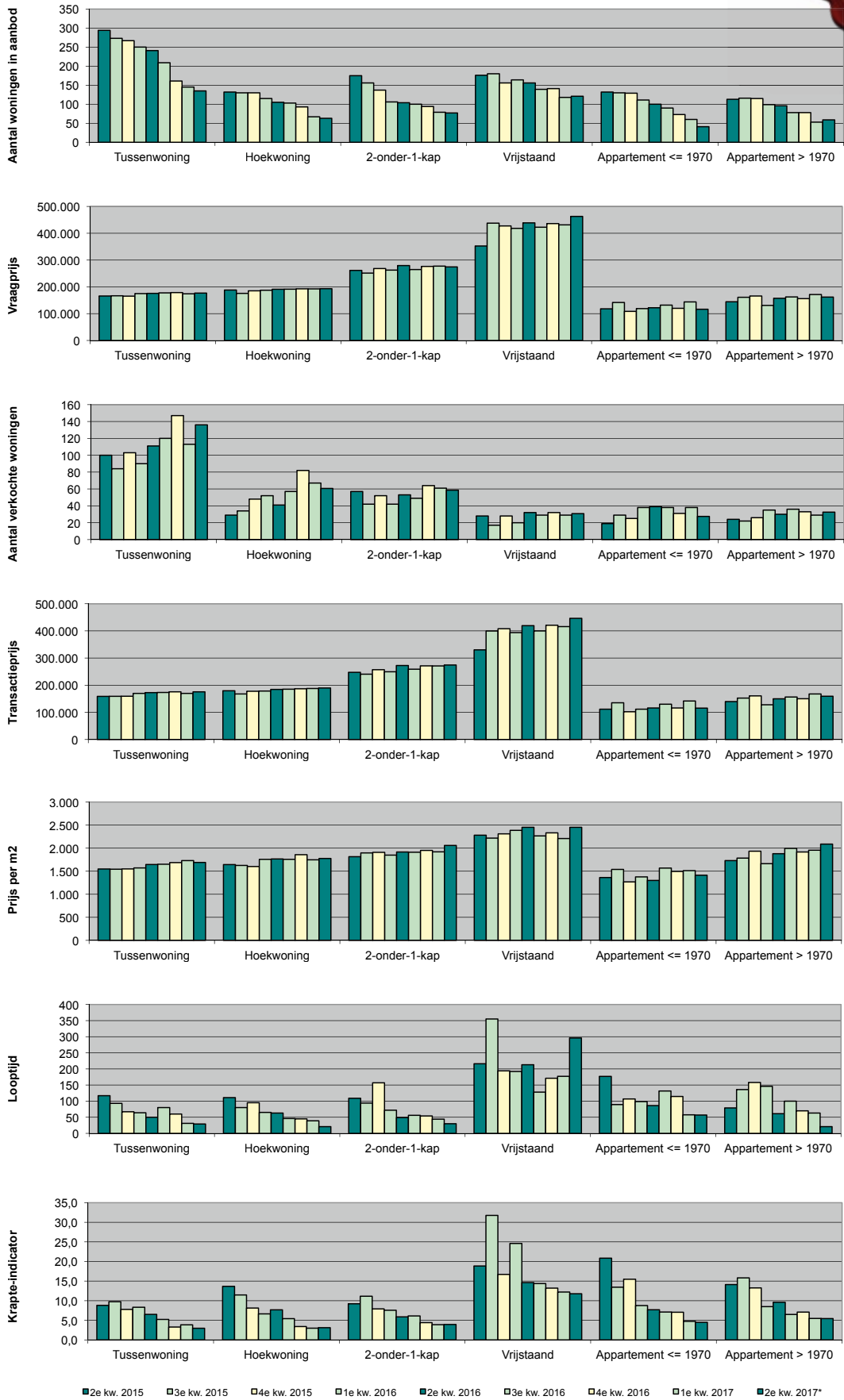
Conclusie

Het 2e kwartaal van 2017 is voor de woningmarkt in Deventer wederom een goed kwartaal. Het aantal verkopen ligt hoog en het aantal te koop staande woningen is wederom verder gedaald en voor het eerst door de grens van 500 te koop staande woningen gezakt, nog niet eerder stonden er zo weinig woningen te koop in Deventer. Door de vele verkopen en steeds lager aantal te koop staande woningen is ook de krapte-indicator verder gedaald. Kopers hebben in Deventer nog keus uit ruim 4 woningen. Er is sprake van een duidelijk overspannen markt. Doordat woningen minder dan 2 maanden te koop staan moeten kopers steeds sneller handelen, wat ook terug te vinden is in de stijging van het mediane prijsniveau. Dagenlang onderhandelen om als koper zijnde de laagste prijs op tafel te krijgen is vaak niet meer aan de orde. Kopers die snel kunnen handelen zijn vaak als eerste aan zet. Inschrijfprocedures en biedingen boven de vraagprijs worden in Deventer niet meer als bijzonder ervaren. De mediane vraagprijzen en de mediane verkoopprijzen komen derhalve steeds dichterbij elkaar te liggen.

Waar binnen alle woningcategorieën sprake is van een overspannen of evenwichtige woningmarkt is dat bij de vrijstaande woningen overduidelijk niet het geval. Hier is in het 2e kwartaal van 2017 nog wel sprake van een kopersmarkt. Ondanks dat er steeds minder vrijstaande woningen te koop staan is de daling van het aanbod hier het laagst geweest in vergelijking tot andere woningcategorieën. Doordat de mediane looptijd in het 2e kwartaal uitermate hoog uitgekomen is, lijkt het erop dat er enkele vrijstaande woningen zijn verkocht die al zeer lang te koop stonden. De zogeheten "winkeldochters" worden dus ook verkocht. Zoals ook in onze vorige rapportage beschreven zal de woningmarkt in Deventer zich goed blijven ontwikkelen. Het mediane prijsniveau zal blijven stijgen doordat er een tekort aan te koop staande woningen lijkt te ontstaan. Verkopers hebben het momenteel erg goed.



Deventer



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

Het aantal verkopen in de woningmarkt van de gemeente Doetinchem komt uit op 188 (voorlopige cijfers). Dit betekent een bijzonder hoog aantal, wat zelfs nog hoger ligt dan het -tot nu toe beste- 4e kwartaal van vorig jaar. Als er een jaar op jaar vergelijking wordt gemaakt, waarbij de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier kwartalen hieraan voorafgaand, is het aantal verkopen gestegen met bijna 37 %. Binnen alle woningcategorieën heeft zich een stijging voorgedaan, deze zijn echter wel zeer verschillend per woningcategorie. Zo is het aantal verkopen van appartementen gebouwd voor 1970 met ruim 90 % gestegen en bij de appartementen gebouwd voor 1970 alsmede de 2-onder-1 kap woningen heeft een stijging plaatsgevonden van ruim 50 %. Bij de vrijstaande woningen lag de stijging op “slechts” 5,5 %

Aanbod

In het 2e kwartaal van 2017 staan er 316 woningen te koop in Doetinchem. Dit betekent wederom een daling, de grens van 300 te koop staande woningen komt steeds meer in zicht. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier kwartalen hieraan voorafgaand heeft zich in de gehele woningmarkt een daling voorgedaan van ruim 31 % (-/-). De daling binnen de verschillende woningcategorieën ligt niet ver uit elkaar. Zo daalde het aantal te koop staande appartementen gebouwd voor 1970 het minst hard met bijna 27 % (-/-) dit was het hardst bij de 2-onder-1 kap woningen met ruim 35 % (-/-).

De woningmarkt in Doetinchem is momenteel keurig in evenwicht, met een krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) van 5. De keuze mogelijkheden van kandidaat kopers zijn de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand gehalveerd. Vorig jaar was er nog duidelijk sprake van een zeer ruime markt, terwijl dat momenteel zeker niet meer het geval is. In het 2e kwartaal van 2017 is er zelfs sprake van een krappe woningmarkt voor de tussenwoningen, hoekwoningen en 2-onder-1 kap woningen. Ook beide appartementencategorieën hebben een goede ontwikkeling doorgemaakt, waarbij de appartementen gebouwd na 1970 reeds sprake is van een evenwichtige markt. Ook de appartementen gebouwd voor 1970 verschuiven hier langzaam maar zeker naar toe. Bij de vrijstaande woningen is nog wel overduidelijk sprake van een kopersmarkt, echter de keuzemogelijkheden voor kopers van een vrijstaande woning met bijna 8 zijn niet uitzonderlijk groot meer.

Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijzen zijn de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand gestegen met ruim 1 %. Binnen de verschillende woningcategorieën is duidelijk te zien dat met name de mediane verkoopprijzen van appartementen fors gestegen zijn met circa 20 %. Bij de grondgebonden woningen hebben de hoekwoningen met bijna 9 % de grootste stijging doorgemaakt. Opvallend is wel dat de mediane verkoop-

prijzen per vierkante meter harder gestegen zijn met ruim 4 % voor de gehele woningmarkt. Dit kan betekenen dat er de afgelopen vier kwartalen kleinere woningen zijn verkocht dan de vier kwartalen hieraan voorafgaand.

De mediane vraagprijzen zijn de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand nog gedaald met bijna 1 % (-/-). Overigens is het opvallend dat de mediane vraagprijzen van beide appartementencategorieën evenals bij de mediane verkoopprijzen fors zijn gestegen.

Doordat de mediane verkoopprijzen zijn gestegen en de mediane vraagprijzen zijn gedaald groeien beide getallen steeds dichter naar elkaar toe.

Looptijd (mediaan)

De mediane verkooptijd is in het 2e kwartaal van 2017 voorlopig uitgekomen op 41 dagen. Bij het kopen van een woning in Doetinchem moet je er dus razendsnel bij zijn. De afgelopen vier kwartalen is de mediane verkooptijd bijna gehalveerd ten opzichte van de vier hieraan voorafgaand. In het 2e kwartaal van 2017 stonden tussenwoningen met 3 weken het kortst te koop en appartementen gebouwd na 1970 met 2,5 maand het langst.

Conclusie

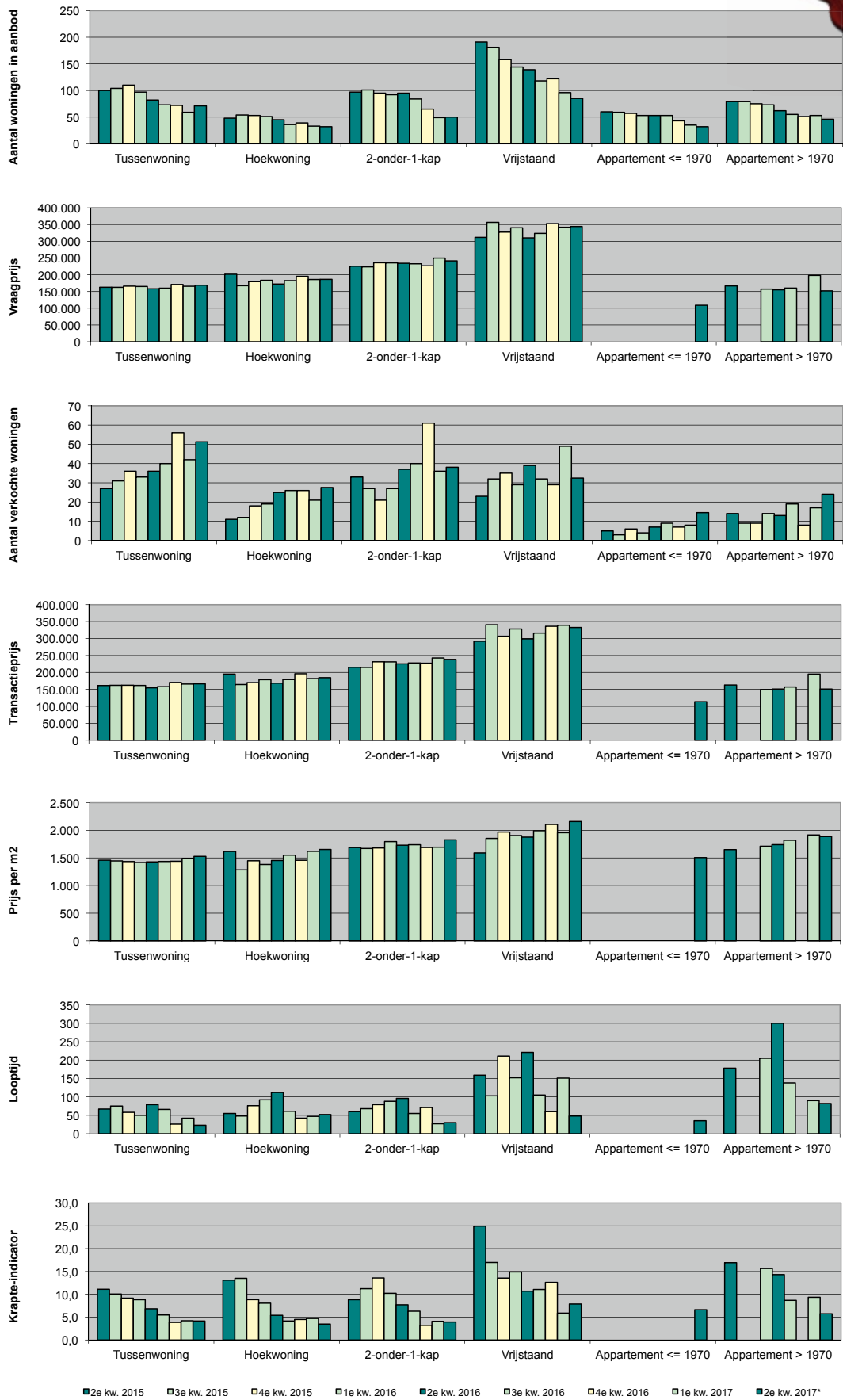
De woningmarkt van Doetinchem draait op volle toeren. Ieder kwartaal wordt er weer meer verkocht en er staan steeds minder woningen te koop. Hierdoor daalt de krapte-indicator fors. Zo zijn de keuzemogelijkheden voor kandidaat kopers in een jaar tijd met bijna de helft afgenomen. Doetinchem beschikt momenteel over een evenwichtige woningmarkt, waar eveneens het mediane prijsniveau voorzichtig begint op te lopen. Doordat er minder te koop is slaan kopers ook sneller hun slag, wat terug te vinden is in de korte mediane looptijden.

Ondanks dat de verkoopcijfers van de appartementencategorieën steeds beter worden zijn de nominale aantallen nog erg laag. Het is derhalve lastig harde conclusies te verbinden aan de afwijkende mediane prijsontwikkeling van beide appartementencategorieën.

Opvallend voor de woningmarkt van Doetinchem zijn de geringe prijsstijgingen die de woningmarkt de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaand heeft meegemaakt. Als de markt het erg goed doet heeft dit vaak forse prijsstijgingen tot gevolg. Dit is echter in de Gemeente Doetinchem (nog) niet het geval. De verwachting is echter wel dat door de goede ontwikkelingen in de markt de komende kwartalen zich een steeds duidelijkere stijging in het mediane prijsniveau zal voordoen.



Doetinchem



* Voorlopige cijfers

*** 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

Het aantal verkopen is in het 2e kwartaal van 2017 voorlopig uitgekomen op 149 woningen. Ondanks dat dit voor het tweede achtereenvolgende kwartaal een terugval betekent in het aantal verkopen nog steeds een goed aantal verkopen. Als er een vergelijking van jaar op jaar wordt gemaakt, de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand, dan is het aantal verkopen echter nog steeds fors gestegen. De afgelopen vier kwartalen werden bijna 36 % meer woningen verkocht dan de vier kwartalen hieraan voorafgaand.

Binnen de verschillende woningcategorieën zijn enkele duidelijke verschillen ontstaan. Bij de grondgebonden woningen heeft zich een grote stijging in het aantal verkopen voorgedaan bij zowel de tussenwoningen als de 2-onder-1 kap woningen met bijna 50 % meer verkopen. De vrijstaande woningen en hoekwoningen hebben daarentegen “slechts” en stijging doorgemaakt van ruim 20 % in de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand. Ook bij de appartementen is een duidelijk verschil te zien. Bij de appartementen gebouwd voor 1970 heeft zich een stijging voorgedaan in het aantal verkopen van bijna 80 %, terwijl het aantal verkopen van appartementen gebouwd na 1970 als enige woningcategorie is gedaald ten opzichte van het voorafgaand jaar met ruim 15 % (-/-) minder verkopen.

Aanbod

Het aantal te koop staande woningen is het afgelopen kwartaal verder gedaald en voorlopig uitgekomen op 305 woningen. Door de herhaaldelijke daling van het aanbod de afgelopen kwartalen komt de grens van 300 te koop staande woningen steeds dichterbij. Bij een vergelijking van jaar op jaar, zoals hierboven aangeven, is het aantal te koop staande woningen met bijna een kwart gedaald in een jaar tijd. Een daling is terug te vinden binnen alle woningcategorieën. De grootste daling heeft zich voorgedaan bij de appartementen gebouwd na 1970 met bijna 39 % (-/-). De hoekwoningen, 2-onder-1 kap woningen en appartementen gebouwd voor 1970 hebben een daling doorgemaakt van ongeveer één derde in een jaar tijd. Bij de tussenwoningen en vrijstaande woningen was de daling het kleinst met ongeveer 15 % (-/-) minder te koop staande woningen.

Mede door de daling van het aantal te koop staande woningen is de krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) ook in het 2e kwartaal van 2017 verder gedaald. Momenteel kan zelfs gesproken worden over een evenwichtige woningmarkt voor de gemeente Zutphen. In een jaar tijd is de krapte-indicator zelfs gedaald met ruim 45 % (-/-). Als gekeken wordt naar de verschillende woningcategorieën, dan zijn de hoekwoningen en tussenwoningen in het 2e kwartaal van 2017 in een evenwichtige woningmarkt beland, terwijl juist gesproken kan worden over een verkopersmarkt bij de 2-onder-1 kap woningen en appartementen gebouwd na 1970. Bij de appartementen en met name de vrijstaande woningen is nog sprake van een overduidelijke kopersmarkt. Overigens zijn de keuzemogelijkheden bij de vrijstaande woningen de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen wel gedaald met bijna een derde.

Prijs (mediaan)

Het mediane prijsniveau is de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen gestegen. Zowel de mediane vraagprijzen als de mediane verkoopprijzen zijn in deze periode met circa 3 % gestegen. De grootste stijging in deze periode heeft zich voorgedaan bij de vrijstaande woningen. De mediane verkoopprijzen zijn hier met bijna 10 % gestegen ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Per vierkante meter is dit echter niet het geval, en heeft zich hier een daling voorgedaan in de mediane verkoopprijs van ruim 3 % (-/-).

Looptijd (mediaan)

De mediane verkooptijd dat woningen te koop staan voordat ze verkocht worden is in het 2e kwartaal van 2017 voor het eerst uitgekomen onder de 3 maanden. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier kwartalen hieraan voorafgaand, dan heeft zich een daling voorgedaan in de mediane looptijd van ruim 30 % (-/-). Binnen alle woningcategorieën heeft zich overigens een daling voorgedaan.

Conclusie

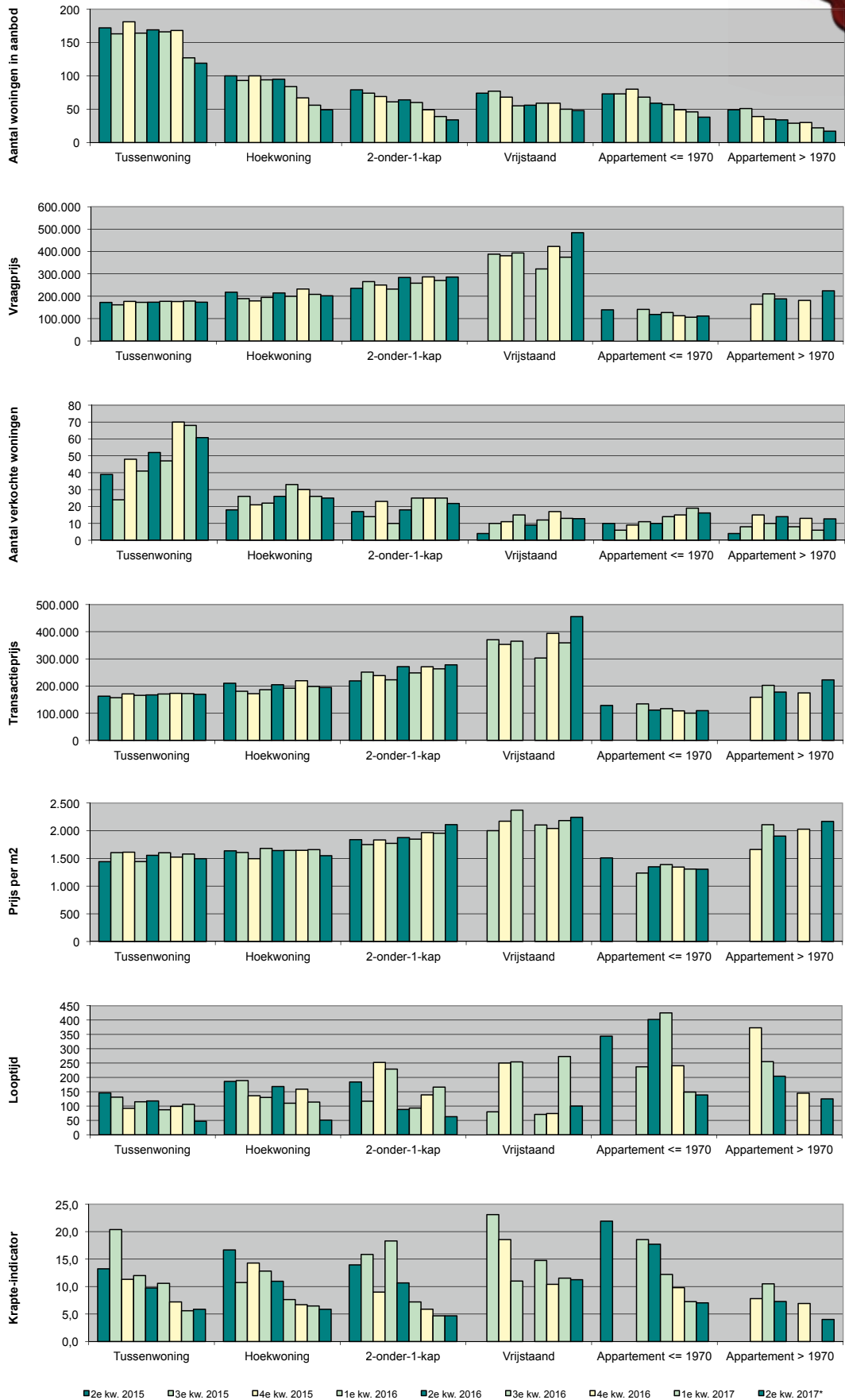
Het 2e kwartaal van 2017 is wederom een succesvol kwartaal in de woningmarkt van de gemeente Zutphen. Het aantal te koop staande woningen daalt snel en de grens van “slechts” 300 te koop staande woningen komt in zicht. Het aantal verkopen is voor het tweede kwartaal op rij gedaald, echter met 149 woning verkopen in het 2e kwartaal van 2017 nog steeds zeer goed te noemen. Kopers hebben in Zutphen steeds minder mogelijkheden. De krapte-indicator is gedaald en Zutphen is inmiddels aangekomen in een evenwichtige woningmarkt. Gevolg hiervan is dat de mediane prijzen de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand zijn gestegen. Zeer opvallend is de forse daling van de mediane looptijd. Woningen worden veel sneller verkocht in het 2e kwartaal van 2017, met een mediane looptijd onder de 3 maanden.

Opvallend is de ontwikkeling die de vrijstaande woningen hebben doorgemaakt de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaand kwartalen. Het aantal te koop staande woningen is gedaald en het aantal verkopen gestegen, echter niet zo hard als de bij andere woningcategorieën. Daar en tegen is het mediane prijsniveau bij vrijstaande woningen wel het hardst gestegen. Dit is deels te verklaren doordat de vierkante meter prijzen juist gedaald zijn. Vermoedelijk worden steeds meer grotere vrijstaande huizen verkocht, wat zou betekenen dat de doorstroming naar het hogere prijssegment ook goed werkt.

Positieve ontwikkelingen die veel vertrouwen scheppen voor de nabije toekomst. Door het dalende aantal te koop staande woningen zal het mediane prijsniveau de komende tijd verder toenemen. Er is momenteel sprake van een grotendeels evenwichtige woningmarkt, die onder druk van snelle woningverkopen en stijgende prijzen zal veranderen in een verkopersmarkt.



Zutphen/Warnsveld



* Voorlopige cijfers

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

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

Aantal transacties

Het aantal verkopen is in het 2e kwartaal van 2017 in Zwolle voorlopig uitgekomen op 339 woningen. Dit betekent wederom een kleine terugval in het aantal verkopen, evenals het vorige kwartaal. Als 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 stijging voorgedaan van 5 % in het aantal verkopen. Binnen de verschillende woningcategorieën zijn enkele opvallende verschillen te zien. Zo is het aantal verkopen de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen met bijna 2 % (-/-) afgenomen bij de tussenwoningen, ook bij de vrijstaande woningen is het aantal verkopen afgenomen, met ruim 6 % (-/-). Beide appartementencategorieën hebben juist een forse stijging doorgemaakt in het aantal verkopen met ruim 31 % bij de appartementen gebouwd voor 1970 en 13 % bij de appartementen gebouwd na 1970. De hoekwoningen hebben een stijging in het aantal verkopen doorgemaakt van ruim 9 % en de 2-onder-1 kap woningen van ruim 2 %.

Aanbod

Het aantal te koop staande woningen is wederom verder gedaald in Zwolle. Voorlopig staan er 336 woningen te koop in Zwolle. Voor het eerst is het aantal te koop staande woningen uitgekomen onder de 400 woningen. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier kwartalen hieraan voorafgaand, dan heeft zich een daling voorgedaan in het aantal te koop staande woningen van ruim 42 % (-/-). Een daling heeft zich voorgedaan binnen alle woningcategorieën en was het grootst bij de appartementen gebouwd na 1970 met ruim 57 % (-/-). Bij de vrijstaande woningen was de daling in het aantal te koop staande woningen het laagst met bijna 20 % (-/-).

Met een krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) van 3, kan er in het 2e kwartaal van 2017 overduidelijk gesproken worden over een overspannen woningmarkt in Zwolle. Waren de keuzemogelijkheden een jaar geleden al erg beperkt voor potentiële kopers, daar zijn de keuzemogelijkheden in de afgelopen vier kwartalen nog verder gedaald met ruim 45 % (-/-). Er is een duidelijk gebrek aan met name hoekwoningen, tussenwoningen en appartementen. Een kandidaat koper heeft nog slechts keus uit minder dan 3 woningen in het 2e kwartaal van 2017 binnen deze woningcategorieën. Opvallend is wel dat de vrijstaande woningen een geheel andere ontwikkeling hebben doorgemaakt de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen. Er heeft zich wel een daling in de krapte-indicator voorgedaan met ruim 11 % (-/-), echter een koper heeft nog de keus uit ruim 14 vrijstaande woningen in het 2e kwartaal van 2017.

Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijzen zijn de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand gestegen met 6 %. Binnen de woningcategorieën zijn enkele verschillende ontwikkelingen gaan. Zo stegen de mediane verkoopprijzen van vrijstaande woningen met bijna 15 % en van hoekwoningen met

11 %. Bij de 2-onder-1 kap woningen heeft zich de minst grote stijging voorgedaan in de mediane verkoopprijs met bijna 3 %.

Een soortgelijke ontwikkeling hebben ook de mediane vraagprijzen doorgemaakt. Voor de gehele woningmarkt stegen de mediane vraagprijzen met bijna 5 %, terwijl de vrijstaande woningen een stijging hebben doorgemaakt van ruim 14 % en de hoekwoningen van ruim 10%. De mediane vraagprijzen van hoekwoningen stegen ook hier het minst hard met bijna 1 %.

Looptijd (mediaan)

De mediane verkooptijd is in het 2e kwartaal van 2017 voorlopig uitgekomen op exact 30 dagen. Opvallend is de relatief hoge mediane verkooptijd voor vrijstaande woningen in verhouding tot de rest van de woningcategorieën. De mediane verkooptijd voor vrijstaande woningen bedroeg 153 dagen.

Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier kwartalen hieraan voorafgaand dan is de mediane verkooptijd bijna gehalveerd. Appartementen gebouwd voor 1970 staan in het 2e kwartaal van 2017 nog slechts 19 dagen te koop, één van de kortste mediane verkooptijden binnen al onze werkgebieden.

Conclusie

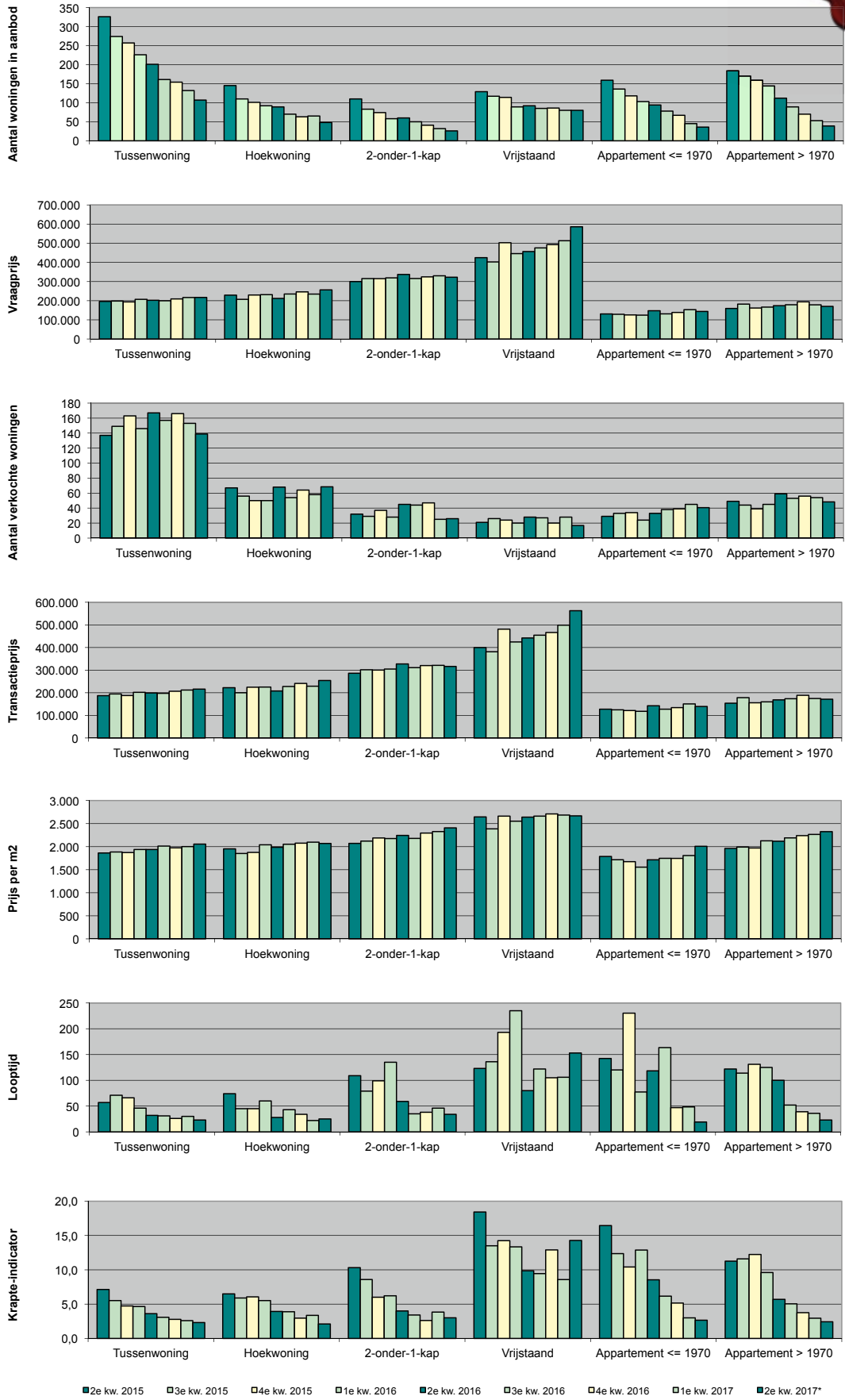
In het 2e kwartaal van 2017 zijn er in één kwartaal voor het eerst meer woningen verkocht dan dat er te koop staan. Dit betekent dat de gehele woningvoorraad in een kwartaal verkocht wordt. De woningmarkt van Zwolle is momenteel overspannen. Potentiele kopers hebben gemiddeld nog slechts keus uit 3 woningen, die ook nog eens super snel verkocht worden. Het mediane prijsniveau stijgt hard en vraagprijzen en verkoopprijzen komen steeds dichterbij elkaar te liggen.

Opvallend is dat de vrijstaande woningen een afwijken van de marktontwikkelingen. De vrijstaande woningen hebben de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand, de grootste stijging in het mediane prijsniveau doorgemaakt en beginnen hier hun tol voor te betalen. De cijfers zijn nog steeds goed, maar de woningen staan langer te koop, het aantal te koop staande vrijstaande woningen daalt wel, echter minder hard dan andere woningcategorieën. Dit is de enige woningcategorie waar sprake is van een zeer duidelijke kopersmarkt. Voor de nabije toekomst zal het mediane prijsniveau vermoedelijk minder hard gaan stijgen dan bij de andere woningcategorieën.

Voor de andere woningcategorieën valt overduidelijk te zeggen dat er sprake is van een overspannen woningmarkt. Gevolg voor de nabije toekomst is dat de prijzen nog verder zullen stijgen. Er is een gebrek aan nieuw aanbod, waardoor de verkoopcijfers zullen afnemen, als er niets te koop is, kan er ook niets verkocht worden. De vraagprijzen en verkoopprijzen zullen verder naar elkaar toegroeien. Momenteel zijn biedingen boven de vraagprijs alsmede verkopen bij inschrijving al geen bijzonderheid meer in de Zwolse woningmarkt.



Zwolle



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

Aantal transacties

De daling van het aantal transacties in het eerste kwartaal ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 heeft zich in het tweede kwartaal van dit jaar keurig hersteld. In zijn totaliteit zijn in de stad Almelo en Bornerbroek gezamenlijk 179 woningen van eigenaar gewisseld. Dit is een stijging van bijna 10 procent ten opzichte van de 163 woningen in het eerste kwartaal.

Ondanks de stijging in het aantal transacties zien we bij de woningtypen afzonderlijk afwijkende getallen. De transacties van tussenwoningen liet een stijging zien van bijna 49 procent. Van hoekwoningen werd ruim 27 procent meer verkocht, en voor vrijstaande woningen werd, in vergelijking met het eerste kwartaal voor 45 procent meer woningen een nieuwe eigenaar gevonden. Twee-onder-een-kap woningen scoorden echter een negatief percentage. Van dit woningtype daalde het aantal verkopen met ruim 27 procent en voor appartementen van voor 1970 en na 1970 daalde het aantal transacties respectievelijk met bijna 23 procent en ruim 33 procent.

Aanbod

In de daling van het aanbod is ook in Almelo geen uitzondering. Het totale aanbod van de diverse woningen is dan ook gedaald met circa 10 procent naar 438 woningen. Geen enkel woningtype is hierop een uitzondering, al zijn de verschillen tussen de verschillende woningtypen groot. Het aanbod van hoekwoningen is met verwaarloosbaar gewijzigd en 1,4 procent gedaald van 69 naar 68 woningen. Ook de vrijstaande woningen laten een verwaarloosbaar verschil zien met een daling van 1,8 procent van 108 naar 106 woningen. De procentueel grootste daling zien we bij de appartementen van na 1970 met bijna 29 procent.

De gemiddelde daling van het aanbod heeft tot gevolg dat ook de krapte-indicator in zijn totaliteit is gedaald. Deze komt in het tweede kwartaal uit op een waarde van 7,4. Hier zijn echter op basis van de verschillende woningtypen wisselende waardes te zien. De twee-onder-een-kap woningen laten een stijging zien van 8,4 naar 10,9. De appartementen van voor 1970 stijgen van 5,2 naar 5,4 en de appartementen van na 1970 van 9,3 naar 9,8. Voor de overige woningtypen geldt dat een daling zichtbaar is. De tussenwoningen daalden het hardst van 7,9 in het eerste kwartaal naar 4,2 in het tweede. Ook de vrijstaande woningen laten na een flinke stijging in het eerste kwartaal weer een daling zien en de krapte-indicator komt voor dit woningtype uit op 11,0.

Prijs (mediaan)

Zoals vaker zichtbaar is, is ook in Almelo na een daling in het eerste kwartaal, de gemiddelde transactieprijs in het tweede kwartaal weer gestegen. In zijn totaliteit is de transactieprijs in het tweede kwartaal uitgekomen op € 170.664,-. Een stijging van 2,6 procent ten opzichte van de gemiddeld gerealiseerd transactieprijs van € 166.289,- in het eerste kwartaal. Ook bij de gemiddelde vraagprijzen zien we een stijging van bijna 1,4 procent naar € 175.635,-.

Net als bij het aantal verkochte woningen en de gemiddelde looptijd is bij de gemiddelde transactieprijs een verdeling bij de verschillende woningtypen te zien. Drie woningtypen waarvan de transactiepreisen zijn gestegen en drie woningtypen waarvan de transactiepreisen zijn gedaald. Desondanks is de totaal gemiddelde transactieprijs gestegen. De verschillen zijn wisselend en over het algemeen niet groot, met uitzondering van de appartementen van na 1970. De gemiddelde transactieprijs voor dit woningtype is in het tweede kwartaal € 50.000,- lager in vergelijking met het eerste kwartaal. Ook bij de gemiddelde vraagprijzen is deze dezelfde tweedeling zichtbaar: ook hier laten de tussenwoningen, hoekwoningen en vrijstaande woningen een stijging van de gemiddelde vraagprijs zien en zijn gemiddelden van de overige drie woningtypen gedaald.

Looptijden (mediaan)

In combinatie met het dalende aanbod en de stijgende prijzen is de looptijd in

Almelo in het tweede kwartaal opnieuw gedaald. De gemiddelde woning werd ruim 8 procent sneller verkocht. In aantal dagen uitgedrukt daalde de looptijd daardoor van 97 dagen in het eerste kwartaal naar 89 dagen in het tweede kwartaal.

De verschillen op basis van de afzonderlijke woningtypen zijn echter zeer groot. De looptijd van appartementen van voor 1970 daalde met het grootste verschil ten opzichte van het eerste kwartaal, namelijk een daling van ruim 58 procent. In dagen uitgedrukt van 118 naar 49 dagen. Ook de vrijstaande woningen wisselden sneller van eigenaar met een daling van 157 naar 80 dagen, oftewel een verschil van 49 procent in vergelijking met het eerste kwartaal.

Twee-onder-een-kap woningen lieten de grootste stijging van de looptijd zien. Van bijna 60 procent in vergelijking met het eerste kwartaal: van 84 naar 134 dagen. Ook de appartementen van na 1970 stegen voor wat betreft de looptijd. Voor dit woningtype duurde het ruim 50 procent langer om een koper te vinden en daardoor steeg de looptijd van 177 naar 266 dagen.

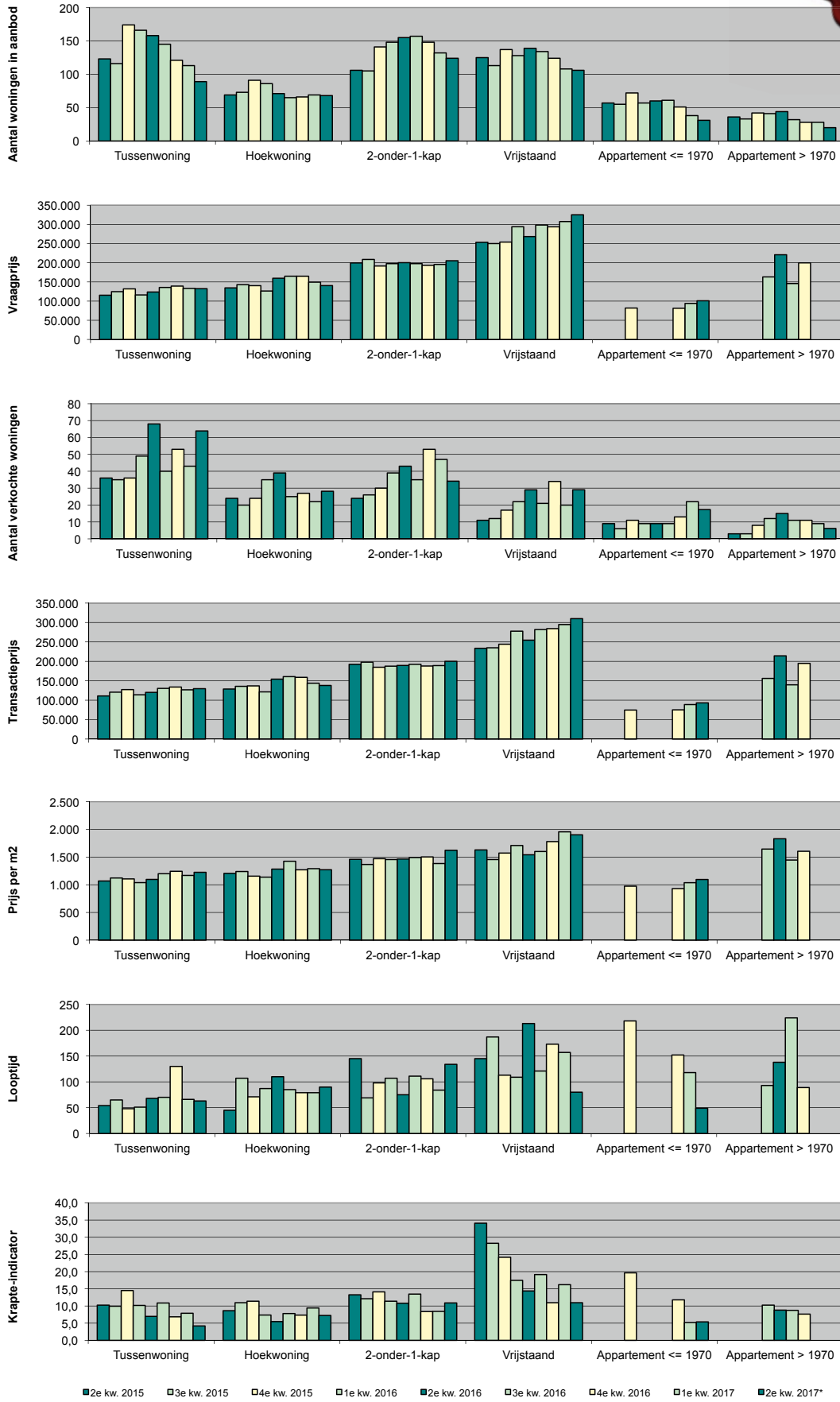
Conclusie

Mede door het nog steeds groeiende consumentenvertrouwen en de gunstige hypotheekrentestand is ook het tweede kwartaal in Almelo goed verlopen. Het aanbod in Almelo is weliswaar gedaald, echter is deze daling een beperkt in vergelijking met het landelijk gemiddelde.

Er zijn meer woningen verkocht, de gemiddelde looptijd is gedaald en de gemiddelde vraagprijzen alsmede de gemiddelde transactiepreisen zijn gestegen. Wel laat de markt in het tweede kwartaal op basis van de verschillende woningtypen een wisselend beeld zien. Hierdoor is het moeilijk een eenduidige conclusie te trekken.



Almelo



* Voorlopige cijfers

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

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

Het aantal verkopen in de gemeente Apeldoorn is voorlopig uitgekomen op 553 woningen. Dit betekent een stijging ten opzichte van het vorige kwartaal, echter nog wel lager dan het uitermate succesvolle laatste kwartaal van 2016. Als een vergelijking wordt gemaakt van jaar op jaar, de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen, dan heeft zich een stijging voorgedaan van bijna 28 % in het aantal verkopen. Binnen alle woningcategorieën heeft zich een stijging voorgedaan en deze was het grootst bij de appartementen gebouwd voor 1970 met bijna 41 % meer verkopen. Bij de 2-onder-1 kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen gebouwd na 1970 steeg het aantal verkopen met circa 30 %, terwijl de tussenwoningen en hoekwoningen een stijging van circa 20 % in het aantal woning verkopen hebben doorgemaakt.

Aanbod

Het aantal te koop staande woningen is voorlopig uitgekomen op 824 woningen. Dit betekent wederom een daling zoals ook in de vorige 8 kwartalen het geval was. Als ook hier een vergelijking wordt gemaakt van jaar op jaar, zoals hierboven beschreven, dan is het aantal te koop staande woningen met bijna een derde afgenomen. Een daling die zich heeft voorgedaan binnen alle woningcategorieën. De grootste daling heeft zich de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaand kwartalen voorgedaan bij de appartementen gebouwd na 1970 met ruim 43 % (-/-). De vrijstaande woningen met ruim 27 % (-/-) hebben in deze periode de minst grote daling doorgemaakt in het aantal te koop staande woningen.

Met een krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) van 4,5 is er voor de woningmarkt in Apeldoorn duidelijk sprake van een overspannen woningmarkt. In de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier kwartalen hieraan voorafgaand zijn de keuzemogelijkheden voor potentiële kopers met bijna de helft afgenomen. Binnen de verschillende woningcategorieën is er duidelijk een verschil te zien in het 2e kwartaal van 2017. Zo is er bij de appartementen gebouwd na 1970, de hoekwoningen, de tussenwoningen en de 2-onder-1 kap woningen sprake van een krappe, overspannen woningmarkt. De appartementen gebouwd voor 1970 bevinden zich in een evenwichtige woningmarkt en de markt voor vrijstaande woningen is nog duidelijk een kopersmarkt, echter ook hier zijn de keuzemogelijkheden de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen fors afgenomen.

Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijs van woningen in Apeldoorn is in de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaand kwartalen gestegen met 11 %. De mediane verkoopprijs komt in het 2e kwartaal van 2017 uit op € 259.668,--. Binnen de verschillende woningcategorieën valt het op dat de grondgebonden woningen allen een stijging hebben doorgemaakt van minimaal 10 % in de mediane verkoopprijzen. Bij de appartementen

ligt de stijging van de mediane verkoopprijzen van de appartementen gebouwd voor 1970 op ruim 9 % terwijl de appartementen gebouwd na 1970 als enige woningcategorie een daling in mediane verkoopprijs hebben doorgemaakt met ruim 2 % (-/-).

De mediane vraagprijs is in dezelfde periode met bijna 9 % gestegen. Ook hier heeft zich bij de appartementen gebouwd na 1970 een daling voorgedaan, van bijna 4 % (-/-). De mediane vraagprijzen bij alle andere woningcategorieën zijn juist gestegen, met als uitschieter de mediane vraagprijzen van 2-onder-1 kap woningen met bijna 15 %.

Looptijd (mediaan)

De mediane verkooptijd is in het 2e kwartaal van 2017 voorlopig uitgekomen op 47 dagen. Het is duidelijk dat woningen erg snel verkocht worden. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan is de mediane verkooptijd met ruim 45 % (-/-) verkort.

De tussenwoningen, hoekwoningen en 2-onder-1 kap woningen staan momenteel zelfs maar een maand te koop voordat ze verkocht worden.

Conclusie

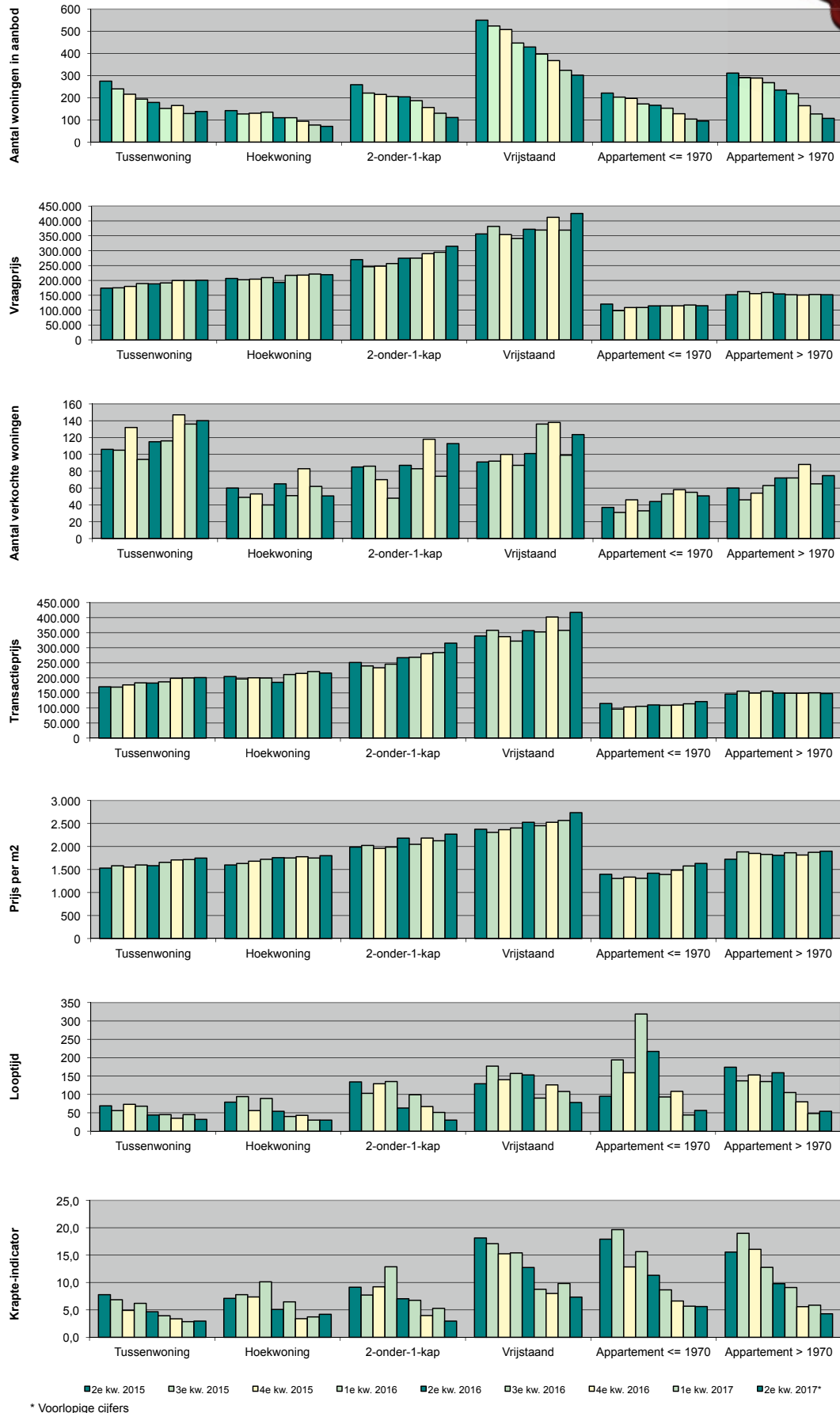
Wederom een zeer positief kwartaal voor de woningmarkt in Apeldoorn. Het aantal te koop staande woningen slinkt als sneeuw voor de zon. In het 2e kwartaal van 2017 staan er nog 824 woningen te koop, 2 jaar geleden was dit nog 1.758 woningen. Ook het aantal verkopen ligt hoog. Waar vorig kwartaal nog sprake was van een kleine terugval in het aantal verkopen, daar is het aantal verkopen het afgelopen kwartaal weer aangetrokken. In Apeldoorn is sprake van een krappe woningmarkt, wat grotendeels te danken is aan het tekort aan nieuw aanbod. De woningen die op de markt komen worden ook nog eens zeer snel verkocht. Dit alles doet het mediane prijsniveau flink stijgen. De mediane vraagprijzen en mediane verkoopprijzen groeien steeds dichter naar elkaar toe, dit doet suggereren dat kopers dichterbij de vraagprijs bieden, de vraagprijs bieden of boven de vraagprijs bieden.

De doorstroming naar de vrijstaande woningen in Apeldoorn is goed op gang. Waar de markt voor vrijstaand woningen een jaar geleden nog een duidelijke kopersmarkt was, daar is de krapte-indicator de afgelopen vier kwartalen verder gedaald. Momenteel is er nog wel sprake van een kopersmarkt met keuze uit ruim 7 vrijstaande woningen voor kandidaat kopers, echter de markt begint wel voorzichtig naar een evenwichtige woningmarkt te verschuiven.

Enkele positieve vooruitzichten voor de woningmarkt in Apeldoorn. De prijzen zullen in de nabije toekomst steeds verder gaan stijgen, wat vooral komt doordat er een gebrek is aan nieuw aanbod, wat overigens voor bijna al onze werkgebieden geldt.



Apeldoorn



Enschede - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017
Tussenwoning	153	134	121	106	100	80	80	86	87
Hoekwoning	122	94	85	92	89	73	84	66	63
2-onder-1-kap	182	156	179	136	133	128	125	95	73
Vrijstaand	217	207	212	192	192	187	173	145	138
Appartement <= 1970	134	124	108	90	70	46	39	29	18
Appartement > 1970	116	105	108	92	63	51	51	43	35
Totaal	924	820	813	708	647	565	552	464	414

Enschede - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	142.690	151.050	147.200	143.400	146.950	150.944	162.833	162.600	162.878
Hoekwoning	151.250	160.050	161.400	161.200	185.950	162.111	179.278	192.850	177.389
2-onder-1-kap	203.150	177.850	172.400	203.200	192.200	210.500	193.900	215.600	236.278
Vrijstaand	365.833	356.000	335.600	359.556	365.667	368.400	340.450	405.500	412.889
Appartement <= 1970	101.900	114.208	108.444	98.044	104.556	117.950	111.444	120.161	134.111
Appartement > 1970	143.510	170.556	144.390	151.500	156.500	171.700	164.000	193.900	188.350
Mediaan	184.675	183.967	178.115	179.747	187.826	193.692	197.013	218.746	212.551

Enschede - Aantal verkochte woningen									
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	86	70	72	80	78	83	71	76	110
Hoekwoning	64	48	52	34	58	55	67	42	62
2-onder-1-kap	74	76	68	74	98	100	100	86	85
Vrijstaand	47	41	44	33	47	42	62	51	47
Appartement <= 1970	34	39	33	35	49	40	43	33	31
Appartement > 1970	32	31	34	45	45	32	39	26	30
Totaal	337	305	303	301	375	352	382	314	364

Enschede - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	137.500	145.850	140.950	136.175	142.650	147.389	155.500	160.900	159.917
Hoekwoning	145.950	153.200	156.443	155.950	182.800	157.556	174.994	189.100	176.284
2-onder-1-kap	196.200	173.250	164.200	193.150	183.075	201.850	190.550	208.950	231.678
Vrijstaand	351.750	332.083	323.350	335.000	352.333	358.333	321.200	388.194	401.583
Appartement <= 1970	95.550	104.418	103.222	90.789	98.167	113.150	108.956	117.556	128.858
Appartement > 1970	139.910	165.722	139.350	146.056	153.056	166.475	159.111	192.750	185.500
Mediaan	177.871	175.591	171.025	170.414	181.141	187.463	190.118	212.831	209.818

Enschede - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	1.298	1.358	1.384	1.302	1.360	1.389	1.462	1.511	1.518
Hoekwoning	1.462	1.480	1.441	1.405	1.596	1.531	1.548	1.628	1.570
2-onder-1-kap	1.618	1.545	1.598	1.632	1.553	1.610	1.634	1.665	1.805
Vrijstaand	1.901	1.821	1.858	2.020	1.981	2.189	2.059	2.020	2.269
Appartement <= 1970	1.128	1.256	1.280	1.253	1.292	1.358	1.412	1.400	1.564
Appartement > 1970	1.661	1.747	1.551	1.587	1.652	1.724	1.783	1.941	1.807
Mediaan	1.500	1.510	1.516	1.507	1.548	1.596	1.644	1.668	1.718

Enschede - Looptijd (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	69	53	67	79	44	42	31	27	30
Hoekwoning	58	70	65	80	53	69	32	66	27
2-onder-1-kap	63	82	39	109	61	43	37	44	32
Vrijstaand	154	107	133	158	182	123	155	109	108
Appartement <= 1970	278	74	131	85	97	46	20	26	23
Appartement > 1970	149	104	83	129	67	87	73	32	57
Mediaan	106	78	79	103	77	60	56	51	42



Hengelo/Borne - Aantal woningen in aanbod										
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	
Tussenwoning		158	136	154	142	149	124	131	115	88
Hoekwoning		85	100	107	109	107	101	89	81	77
2-onder-1-kap		241	216	211	184	200	177	175	143	124
Vrijstaand		237	227	233	200	201	180	186	164	141
Appartement <= 1970		61	61	64	57	44	32	27	21	23
Appartement > 1970		101	94	90	85	79	51	50	44	35
Totaal		883	834	859	777	780	665	658	568	488

Hengelo/Borne - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	145.722	142.444	141.833	158.333	159.389	155.944	164.150	154.722	161.489
Hoekwoning	160.889	171.444	165.083	146.750	182.550	179.889	181.850	188.950	185.550
2-onder-1-kap	193.750	217.167	210.610	197.400	218.056	225.050	216.225	227.600	215.056
Vrijstaand	322.000	284.150	300.650	299.500	311.750	302.000	316.400	343.050	340.300
Appartement <= 1970	84.375	87.000	96.600	87.125	94.000	102.375	99.289	88.200	87.387
Appartement > 1970	132.875	152.222	142.225	125.550	164.222	155.700	126.600	156.875	187.778
Mediaan	192.429	190.704	192.209	184.495	203.188	200.311	199.139	218.168	215.001

Hengelo/Borne - Aantal verkochte woningen									
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	49	63	77	53	71	71	72	73	65
Hoekwoning	35	31	37	34	40	41	42	38	58
2-onder-1-kap	86	75	86	62	91	74	102	82	102
Vrijstaand	41	36	54	36	50	44	46	56	59
Appartement <= 1970	10	5	10	10	15	10	15	7	10
Appartement > 1970	16	31	32	22	31	30	33	18	25
Totaal	237	241	296	217	298	270	310	274	318

Hengelo/Borne - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	141.278	136.556	138.056	154.667	155.333	151.583	160.050	150.528	158.083
Hoekwoning	156.722	170.139	162.500	144.725	178.300	173.611	174.450	182.500	180.900
2-onder-1-kap	184.475	207.100	204.350	192.300	209.778	217.750	209.428	223.925	211.056
Vrijstaand	300.611	259.975	284.050	282.200	299.700	285.525	305.700	331.375	338.150
Appartement <= 1970	77.750	82.000	91.375	84.375	88.714	96.500	94.467	82.333	87.375
Appartement > 1970	128.563	146.306	136.600	121.275	158.556	153.850	121.778	152.938	184.611
Mediaan	183.259	181.387	185.272	178.394	196.246	193.102	192.613	212.305	212.338

Hengelo/Borne - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	1.321	1.290	1.308	1.351	1.375	1.426	1.396	1.391	1.427
Hoekwoning	1.458	1.500	1.466	1.418	1.594	1.486	1.486	1.575	1.580
2-onder-1-kap	1.517	1.562	1.596	1.664	1.581	1.659	1.658	1.734	1.638
Vrijstaand	1.893	1.787	1.847	1.765	1.824	1.905	1.942	1.932	2.189
Appartement <= 1970	1.122	1.094	1.290	1.148	1.084	1.279	1.203	1.237	1.234
Appartement > 1970	1.494	1.652	1.496	1.419	1.738	1.651	1.509	1.618	1.989
Mediaan	1.515	1.514	1.530	1.518	1.565	1.595	1.575	1.628	1.701

Hengelo/Borne - Looptijd (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	88	121	87	71	63	87	65	92	43
Hoekwoning	153	48	85	120	98	92	104	76	63
2-onder-1-kap	75	56	96	114	58	84	57	47	39
Vrijstaand	231	213	130	171	158	81	94	145	97
Appartement <= 1970	69	144	223	254	257	148	69	251	18
Appartement > 1970	94	164	169	210	113	149	54	47	27
Mediaan	117	111	111	130	97	95	71	88	53

Deventer - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017
Tussenwoning	294	273	267	250	241	209	161	145	135
Hoekwoning	132	130	130	115	105	103	93	67	63
2-onder-1-kap	175	156	137	106	104	100	94	79	77
Vrijstaand	176	180	156	164	156	139	141	118	121
Appartement <= 1970	132	130	129	111	100	90	73	60	41
Appartement > 1970	113	116	115	99	96	78	78	53	59
Totaal	1.022	985	934	845	802	719	640	522	496

Deventer - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	165.900	166.600	165.333	174.900	175.833	177.675	178.667	174.222	176.778
Hoekwoning	188.167	175.600	185.200	187.300	191.056	191.322	192.800	192.389	193.167
2-onder-1-kap	261.444	251.300	268.250	262.500	279.500	264.667	276.250	277.444	274.333
Vrijstaand	352.490	437.571	427.200	418.100	438.500	422.444	436.000	431.111	462.750
Appartement <= 1970	118.195	141.783	108.688	119.035	122.136	131.814	120.092	143.974	116.632
Appartement > 1970	144.300	161.150	165.900	131.000	157.450	162.450	156.167	171.500	161.950
Mediaan	204.388	200.066	208.724	194.859	214.651	207.608	212.293	214.979	214.313

Deventer - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	100	84	103	90	111	120	147	113	136
Hoekwoning	29	34	48	52	41	57	82	67	61
2-onder-1-kap	57	42	52	42	53	49	64	61	59
Vrijstaand	28	17	28	20	32	29	32	29	31
Appartement <= 1970	19	29	25	38	39	38	31	38	27
Appartement > 1970	24	22	26	35	30	36	33	29	33
Totaal	257	228	282	277	306	329	389	337	346

Deventer - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	158.800	159.245	159.278	169.800	172.717	173.350	175.733	169.944	175.667
Hoekwoning	179.611	167.700	177.650	178.400	184.583	185.222	186.825	188.000	189.778
2-onder-1-kap	247.444	240.525	257.100	249.575	272.444	259.000	271.200	270.944	274.500
Vrijstaand	330.100	399.643	408.050	393.500	419.325	399.778	420.725	415.722	446.200
Appartement <= 1970	111.617	135.262	102.312	111.748	116.226	130.062	116.056	141.954	115.604
Appartement > 1970	139.650	152.500	160.775	128.000	150.075	156.500	150.111	167.833	159.400
Mediaan	194.195	189.702	200.232	186.416	207.949	201.278	207.002	209.628	212.667

Deventer - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	1.548	1.543	1.549	1.571	1.645	1.651	1.686	1.729	1.689
Hoekwoning	1.644	1.624	1.602	1.758	1.765	1.758	1.857	1.746	1.776
2-onder-1-kap	1.814	1.896	1.908	1.849	1.916	1.912	1.951	1.920	2.058
Vrijstaand	2.280	2.217	2.309	2.386	2.451	2.265	2.331	2.208	2.451
Appartement <= 1970	1.362	1.538	1.269	1.376	1.299	1.568	1.495	1.512	1.414
Appartement > 1970	1.730	1.783	1.933	1.664	1.879	1.995	1.916	1.955	2.088
Mediaan	1.702	1.690	1.702	1.687	1.765	1.782	1.821	1.794	1.850

Deventer - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	117	93	67	64	50	80	60	31	29
Hoekwoning	111	80	95	65	63	46	45	39	21
2-onder-1-kap	109	94	157	72	49	56	54	44	30
Vrijstaand	216	355	194	192	213	128	171	177	296
Appartement <= 1970	177	89	107	99	86	131	115	58	57
Appartement > 1970	79	136	158	146	61	100	70	63	21
Mediaan	126	114	113	90	74	83	70	53	53



Doetinchem - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017
Tussenwoning	100	104	110	97	82	73	72	59	71
Hoekwoning	48	54	53	51	45	36	39	33	32
2-onder-1-kap	97	101	95	92	95	84	65	49	50
Vrijstaand	191	181	158	144	139	118	122	96	85
Appartement <= 1970	60	59	57	53	53	53	43	35	32
Appartement > 1970	79	79	75	73	62	55	51	53	46
Totaal	575	578	548	510	476	419	392	325	316

Doetinchem - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	162.667	162.444	166.100	165.033	158.050	159.840	170.940	165.700	168.690
Hoekwoning	201.500	167.333	179.438	183.444	172.267	182.450	195.250	185.833	186.250
2-onder-1-kap	225.444	223.611	235.889	235.389	234.222	232.750	226.833	249.700	241.389
Vrijstaand	311.667	356.450	327.389	340.333	310.167	323.600	352.611	341.767	344.056
Appartement <= 1970	100.000	100.000	103.750	100.000	100.167	123.333	129.667	130.175	108.672
Appartement > 1970	166.667	133.833	135.833	157.167	154.900	160.000	163.125	198.000	151.889
Mediaan	212.830	228.002	219.698	220.294	213.612	210.557	218.847	237.021	209.437

Doetinchem - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	27	31	36	33	36	40	56	42	51
Hoekwoning	11	12	18	19	25	26	26	21	28
2-onder-1-kap	33	27	21	27	37	40	61	36	38
Vrijstaand	23	32	35	29	39	32	29	49	32
Appartement <= 1970	5	3	6	4	7	9	7	8	14
Appartement > 1970	14	9	9	14	13	19	8	17	24
Totaal	113	114	125	126	157	166	187	173	188

Doetinchem - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	161.444	162.000	162.200	161.639	154.650	158.075	170.450	165.900	166.585
Hoekwoning	194.900	164.417	170.063	178.611	168.306	179.100	195.950	181.778	184.500
2-onder-1-kap	215.139	214.889	231.417	231.222	225.444	227.950	227.222	242.550	238.417
Vrijstaand	292.000	340.650	306.722	328.056	298.944	315.900	336.000	339.111	332.361
Appartement <= 1970	100.000	97.500	102.500	99.800	108.750	122.167	129.000	126.104	113.706
Appartement > 1970	162.917	130.333	127.500	149.583	151.000	157.056	160.375	194.993	150.889
Mediaan	204.419	220.731	210.063	214.109	207.004	206.566	216.206	233.856	206.299

Doetinchem - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	1.460	1.447	1.435	1.417	1.429	1.436	1.440	1.493	1.529
Hoekwoning	1.618	1.285	1.449	1.382	1.454	1.551	1.458	1.620	1.654
2-onder-1-kap	1.688	1.672	1.680	1.796	1.730	1.740	1.689	1.695	1.828
Vrijstaand	1.591	1.854	1.969	1.905	1.877	1.993	2.106	1.957	2.159
Appartement <= 1970	1.425	1.218	1.463	1.332	1.352	1.352	1.444	1.334	1.508
Appartement > 1970	1.651	1.544	1.404	1.712	1.741	1.821	1.649	1.916	1.888
Mediaan	1.591	1.595	1.627	1.631	1.643	1.670	1.629	1.714	1.761

Doetinchem - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	67	75	58	50	79	66	26	42	23
Hoekwoning	55	48	76	92	112	61	42	47	52
2-onder-1-kap	60	68	79	88	96	55	71	27	30
Vrijstaand	159	103	211	152	221	105	60	151	48
Appartement <= 1970	382	195	37	194	189	69	244	196	35
Appartement > 1970	178	210	373	205	300	138	83	90	82
Mediaan	110	92	129	110	147	79	59	82	41

Zutphen/Warnsveld - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017
Tussenwoning	172	163	181	164	169	166	168	127	119
Hoekwoning	100	93	100	94	95	84	67	56	49
2-onder-1-kap	79	74	69	61	64	60	49	39	34
Vrijstaand	74	77	68	55	56	59	59	50	48
Appartement <= 1970	73	73	80	68	59	57	49	46	38
Appartement > 1970	49	51	39	35	34	29	30	22	17
Totaal	547	531	537	477	477	455	422	340	305

Zutphen/Warnsveld - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	172.222	161.450	176.900	172.722	173.400	177.000	176.150	178.500	173.150
Hoekwoning	218.313	189.250	179.167	194.700	214.750	199.667	232.050	208.150	201.940
2-onder-1-kap	235.357	265.333	250.000	232.000	283.813	258.222	286.389	270.333	285.722
Vrijstaand	353.500	387.875	380.800	393.357	388.333	322.083	422.571	374.400	484.000
Appartement <= 1970	139.350	132.917	129.857	141.182	118.600	127.179	112.866	105.951	111.568
Appartement > 1970	212.500	180.375	164.071	210.375	188.167	214.500	181.100	170.000	224.083
Mediaan	204.009	211.696	202.504	213.230	203.909	206.655	221.663	205.150	219.689

Zutphen/Warnsveld - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	39	24	48	41	52	47	70	68	61
Hoekwoning	18	26	21	22	26	33	30	26	25
2-onder-1-kap	17	14	23	10	18	25	25	25	22
Vrijstaand	4	10	11	15	9	12	17	13	13
Appartement <= 1970	10	6	9	11	10	14	15	19	16
Appartement > 1970	4	8	15	10	14	8	13	6	13
Totaal	92	88	127	109	129	139	170	157	149

Zutphen/Warnsveld - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	162.778	157.200	171.150	165.889	167.450	170.806	173.300	172.600	169.725
Hoekwoning	210.438	180.950	172.056	186.750	205.000	192.139	219.650	198.700	194.775
2-onder-1-kap	219.036	251.333	238.389	223.125	271.563	248.556	270.917	263.389	278.056
Vrijstaand	438.125	370.625	353.200	364.929	290.833	303.083	393.857	359.100	455.667
Appartement <= 1970	128.775	114.167	125.167	134.576	111.700	116.893	108.766	100.346	109.656
Appartement > 1970	204.375	174.000	158.929	202.500	177.917	208.750	174.800	165.000	222.667
Mediaan	192.582	202.039	193.804	202.940	194.968	198.028	212.311	197.787	212.232

Zutphen/Warnsveld - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	1.441	1.605	1.612	1.443	1.556	1.602	1.524	1.579	1.496
Hoekwoning	1.637	1.607	1.495	1.681	1.642	1.645	1.646	1.658	1.549
2-onder-1-kap	1.839	1.750	1.834	1.772	1.876	1.847	1.966	1.954	2.110
Vrijstaand	2.345	2.001	2.172	2.371	2.325	2.104	2.040	2.183	2.242
Appartement <= 1970	1.510	1.344	1.357	1.236	1.349	1.388	1.344	1.308	1.304
Appartement > 1970	1.867	1.885	1.661	2.108	1.903	1.982	2.028	1.685	2.168
Mediaan	1.616	1.682	1.670	1.689	1.697	1.694	1.671	1.673	1.695

Zutphen/Warnsveld - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	146	131	92	115	118	87	99	106	47
Hoekwoning	186	189	136	130	168	110	159	114	51
2-onder-1-kap	184	117	252	229	88	93	139	166	63
Vrijstaand	182	80	250	254	100	71	74	273	100
Appartement <= 1970	344	299	163	237	402	425	241	149	139
Appartement > 1970	204	122	373	255	204	80	145	57	125
Mediaan	187	151	180	173	154	126	129	134	71



Zwolle - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017
Tussenwoning	326	274	257	226	201	161	154	132	107
Hoekwoning	145	110	101	92	89	70	63	65	48
2-onder-1-kap	110	83	74	58	60	50	41	32	26
Vrijstaand	129	117	114	89	92	85	86	80	80
Appartement <= 1970	159	136	118	103	94	78	67	45	36
Appartement > 1970	184	170	159	144	112	89	70	53	39
Totaal	1.053	890	823	712	648	533	481	407	336

Zwolle - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	196.167	198.167	193.778	207.100	202.222	199.656	209.300	216.556	217.150
Hoekwoning	228.889	207.150	229.800	231.500	211.750	234.750	246.100	234.550	256.550
2-onder-1-kap	299.850	315.278	315.111	319.200	336.889	315.700	324.333	329.889	322.450
Vrijstaand	424.778	402.300	502.800	445.850	456.600	475.500	492.600	513.200	585.857
Appartement <= 1970	130.947	128.976	125.635	124.600	147.444	131.179	138.677	152.960	144.008
Appartement > 1970	159.444	182.200	161.722	166.389	174.111	178.667	194.150	178.250	170.175
Mediaan	215.929	216.626	223.000	224.103	228.133	228.434	234.364	236.536	235.191

Zwolle - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	137	149	163	146	167	157	166	153	139
Hoekwoning	67	56	50	50	68	54	64	58	68
2-onder-1-kap	32	29	37	28	45	44	47	25	26
Vrijstaand	21	26	24	20	28	27	20	28	17
Appartement <= 1970	29	33	34	24	33	38	39	45	41
Appartement > 1970	49	44	39	45	59	53	56	54	48
Totaal	335	337	347	313	400	373	392	363	339

Zwolle - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	187.222	194.583	187.722	201.900	199.061	197.428	206.600	212.000	216.201
Hoekwoning	222.444	200.200	224.650	225.150	207.900	227.800	241.350	228.850	254.200
2-onder-1-kap	286.313	301.628	300.444	304.683	327.389	311.125	320.222	321.222	316.454
Vrijstaand	399.611	381.200	481.050	424.450	442.000	454.528	466.250	498.700	562.500
Appartement <= 1970	127.561	124.565	121.476	118.127	142.663	127.508	134.338	150.692	139.408
Appartement > 1970	153.722	178.250	155.744	159.778	168.583	173.583	188.768	174.475	171.510
Mediaan	206.981	210.137	215.265	216.550	222.858	223.336	229.407	231.147	233.157

Zwolle - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	1.863	1.884	1.872	1.938	1.938	2.012	1.973	2.001	2.055
Hoekwoning	1.952	1.851	1.874	2.039	1.986	2.052	2.075	2.097	2.069
2-onder-1-kap	2.070	2.120	2.188	2.175	2.243	2.178	2.294	2.327	2.407
Vrijstaand	2.645	2.385	2.661	2.552	2.639	2.662	2.709	2.684	2.668
Appartement <= 1970	1.786	1.716	1.675	1.555	1.714	1.747	1.744	1.807	2.008
Appartement > 1970	1.961	1.990	1.971	2.126	2.117	2.189	2.239	2.265	2.325
Mediaan	1.957	1.932	1.951	2.020	2.035	2.079	2.083	2.102	2.148

Zwolle - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	57	71	66	46	32	31	26	30	23
Hoekwoning	74	45	45	60	28	43	34	22	25
2-onder-1-kap	109	79	99	135	59	35	38	46	34
Vrijstaand	123	136	193	235	80	122	105	106	153
Appartement <= 1970	142	120	230	77	118	164	47	48	19
Appartement > 1970	122	114	131	125	100	52	39	36	23
Mediaan	86	83	99	82	55	56	37	39	30

Almelo - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017
Tussenwoning	123	116	174	166	158	145	121	113	89
Hoekwoning	69	73	91	86	71	65	66	69	68
2-onder-1-kap	106	105	141	148	155	157	148	132	124
Vrijstaand	125	113	137	128	139	134	124	108	106
Appartement <= 1970	57	55	72	57	60	61	51	38	31
Appartement > 1970	36	33	42	41	44	32	28	28	20
Totaal	516	495	657	626	627	594	538	488	438

Almelo - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	115.350	124.722	131.850	116.056	123.750	135.692	139.167	133.278	132.500
Hoekwoning	134.440	142.840	140.250	126.333	159.500	165.056	164.889	149.390	140.389
2-onder-1-kap	199.590	208.700	191.540	197.667	200.278	197.722	193.333	195.611	205.175
Vrijstaand	253.400	250.000	253.857	293.900	268.278	298.389	293.750	307.450	325.100
Appartement <= 1970	95.000	101.000	82.000	81.467	85.500	98.833	81.400	93.950	100.857
Appartement > 1970	159.500	249.000	146.725	163.167	220.786	145.800	199.700	201.167	153.250
Mediaan	152.245	166.679	160.716	162.496	172.950	178.963	184.905	173.237	175.635

Almelo - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	36	35	36	49	68	40	53	43	64
Hoekwoning	24	20	24	35	39	25	27	22	28
2-onder-1-kap	24	26	30	39	43	35	53	47	34
Vrijstaand	11	12	17	22	29	21	34	20	29
Appartement <= 1970	9	6	11	9	9	9	13	22	17
Appartement > 1970	3	3	8	12	15	11	11	9	6
Totaal	107	102	126	166	203	141	191	163	179

Almelo - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	111.100	120.778	127.400	113.889	120.200	130.452	134.028	126.833	129.667
Hoekwoning	128.825	135.850	136.950	121.444	154.222	160.667	158.833	143.800	137.972
2-onder-1-kap	192.400	197.850	184.950	187.756	189.500	192.444	188.111	189.222	200.100
Vrijstaand	233.700	234.917	244.143	277.750	254.611	281.944	284.250	294.850	309.900
Appartement <= 1970	88.833	86.250	74.800	76.667	76.667	93.833	75.350	88.900	93.250
Appartement > 1970	155.000	230.000	141.750	156.208	214.214	139.700	194.750	193.500	143.500
Mediaan	145.273	157.988	154.991	155.594	165.634	172.144	178.786	166.289	170.664

Almelo - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	1.068	1.122	1.106	1.039	1.097	1.200	1.243	1.169	1.226
Hoekwoning	1.206	1.239	1.156	1.138	1.283	1.425	1.270	1.291	1.272
2-onder-1-kap	1.459	1.367	1.471	1.455	1.465	1.491	1.503	1.384	1.622
Vrijstaand	1.629	1.456	1.573	1.709	1.541	1.601	1.780	1.955	1.901
Appartement <= 1970	966	979	975	939	1.085	1.092	931	1.038	1.095
Appartement > 1970	1.550	1.885	1.624	1.644	1.831	1.446	1.605	1.724	1.600
Mediaan	1.249	1.261	1.287	1.285	1.326	1.382	1.411	1.357	1.419

Almelo - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	54	65	48	51	68	70	130	66	63
Hoekwoning	45	107	71	87	110	85	79	79	90
2-onder-1-kap	145	69	98	107	75	111	106	84	134
Vrijstaand	145	187	113	109	213	121	173	157	80
Appartement <= 1970	120	75	218	134	148	89	152	118	49
Appartement > 1970	159	590	105	93	138	224	89	177	266
Mediaan	90	105	91	87	107	104	123	97	89



Apeldoorn - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017
Tussenwoning	275	240	216	194	179	152	165	129	138
Hoekwoning	142	127	130	135	110	110	94	77	71
2-onder-1-kap	259	221	215	206	204	187	156	130	111
Vrijstaand	550	524	508	447	429	397	368	324	302
Appartement <= 1970	221	203	197	172	166	153	128	104	95
Appartement > 1970	311	291	289	268	235	218	164	127	107
Totaal	1.758	1.606	1.555	1.422	1.323	1.217	1.075	891	824

Apeldoorn - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	174.250	174.994	179.800	189.350	188.444	191.600	199.767	199.800	200.556
Hoekwoning	206.500	202.389	204.278	209.450	193.278	217.167	217.722	221.450	219.200
2-onder-1-kap	269.778	245.950	247.850	256.650	274.556	274.944	289.950	294.600	314.850
Vrijstaand	356.333	381.600	354.200	340.778	372.056	369.350	412.100	369.111	425.000
Appartement <= 1970	120.500	98.222	108.700	108.933	114.350	114.556	114.566	117.389	114.829
Appartement > 1970	151.950	162.190	155.600	159.278	154.650	152.000	150.850	152.544	151.833
Mediaan	227.320	232.411	221.390	224.036	231.125	241.426	250.696	235.472	262.437

Apeldoorn - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	106	105	132	94	115	116	147	136	140
Hoekwoning	60	49	53	40	65	51	83	62	51
2-onder-1-kap	85	86	70	48	87	83	118	74	113
Vrijstaand	91	92	100	87	101	136	138	99	124
Appartement <= 1970	37	31	46	33	44	53	58	55	51
Appartement > 1970	60	46	54	63	72	72	88	65	75
Totaal	439	409	455	365	484	511	632	491	553

Apeldoorn - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	170.650	169.333	176.650	183.500	182.833	186.850	198.611	199.775	201.083
Hoekwoning	204.570	196.556	200.333	199.650	185.153	211.167	214.917	221.100	216.015
2-onder-1-kap	251.267	239.750	233.626	245.450	266.889	268.444	280.100	284.185	315.300
Vrijstaand	339.167	357.930	337.000	322.044	356.778	352.500	402.150	357.833	417.500
Appartement <= 1970	114.806	96.194	103.475	105.597	110.300	109.028	109.654	114.000	121.217
Appartement > 1970	146.375	156.050	149.550	155.778	149.625	149.175	148.775	150.528	148.278
Mediaan	217.802	222.786	212.802	214.611	223.018	233.237	245.308	230.931	259.668

Apeldoorn - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	1.530	1.582	1.552	1.599	1.583	1.655	1.708	1.715	1.748
Hoekwoning	1.599	1.631	1.681	1.722	1.757	1.751	1.777	1.750	1.801
2-onder-1-kap	1.988	2.022	1.960	1.987	2.181	2.048	2.183	2.124	2.268
Vrijstaand	2.374	2.307	2.365	2.402	2.526	2.451	2.526	2.565	2.736
Appartement <= 1970	1.396	1.306	1.335	1.308	1.419	1.392	1.485	1.577	1.633
Appartement > 1970	1.723	1.882	1.850	1.829	1.809	1.864	1.815	1.873	1.898
Mediaan	1.812	1.854	1.818	1.863	1.929	1.938	1.979	1.949	2.090

Apeldoorn - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	69	56	73	68	44	45	35	45	32
Hoekwoning	79	94	56	89	54	40	43	30	30
2-onder-1-kap	134	103	129	135	63	99	67	51	30
Vrijstaand	129	177	140	157	153	90	126	108	78
Appartement <= 1970	95	194	159	319	217	93	108	44	56
Appartement > 1970	174	137	153	135	159	105	80	48	54
Mediaan	112	117	113	134	104	78	75	57	47

KRAPTE-INDICATOR

Mediaan	106	78	79	103	77	60	56	51	42
---------	-----	----	----	-----	----	----	----	----	----

Enschede - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	5,3	5,7	5,0	4,0	3,8	2,9	3,4	3,4	2,4
Hoekwoning	5,7	5,9	4,9	8,1	4,6	4,0	3,8	4,7	3,1
2-onder-1-kap	7,4	6,2	7,9	5,5	4,1	3,8	3,8	3,3	2,6
Vrijstaand	13,9	15,1	14,5	17,5	12,3	13,4	8,4	8,5	8,9
Appartement <= 1970	11,8	9,5	9,8	7,7	4,3	3,5	2,7	2,6	1,7
Appartement > 1970	10,9	10,2	9,5	6,1	4,2	4,8	3,9	5,0	3,5
Totaal	8,2	8,1	8,0	7,1	5,2	4,8	4,3	4,4	3,4
Mediaan	117	111	111	130	97	95	71	88	53

Hengelo/Borne - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	9,7	6,5	6,0	8,0	6,3	5,2	5,5	4,7	4,1
Hoekwoning	7,3	9,7	8,7	9,6	8,0	7,4	6,4	6,4	4,0
2-onder-1-kap	8,4	8,6	7,4	8,9	6,6	7,2	5,1	5,2	3,7
Vrijstaand	17,3	18,9	12,9	16,7	12,1	12,3	12,1	8,8	7,2
Appartement <= 1970	18,3	36,6	19,2	17,1	8,8	9,6	5,4	9,0	7,1
Appartement > 1970	18,9	9,1	8,4	11,6	7,6	5,1	4,5	7,3	4,3
Totaal	11,2	10,4	8,7	10,7	7,9	7,4	6,4	6,2	4,6
Mediaan	126	114	113	90	74	83	70	53	53

Deventer - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	8,8	9,8	7,8	8,3	6,5	5,2	3,3	3,8	3,0
Hoekwoning	13,7	11,5	8,1	6,6	7,7	5,4	3,4	3,0	3,1
2-onder-1-kap	9,2	11,1	7,9	7,6	5,9	6,1	4,4	3,9	3,9
Vrijstaand	18,9	31,8	16,7	24,6	14,6	14,4	13,2	12,2	11,8
Appartement <= 1970	20,8	13,4	15,5	8,8	7,7	7,1	7,1	4,7	4,5
Appartement > 1970	14,1	15,8	13,3	8,5	9,6	6,5	7,1	5,5	5,4
Totaal	11,9	13,0	9,9	9,2	7,9	6,6	4,9	4,6	4,3
Mediaan	110	92	129	110	147	59	82	41	41

Doetinchem - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	11,1	10,1	9,2	8,8	6,8	5,5	3,9	4,2	4,2
Hoekwoning	13,1	13,5	8,8	8,1	5,4	4,2	4,5	4,7	3,5
2-onder-1-kap	8,8	11,2	13,6	10,2	7,7	6,3	3,2	4,1	3,9
Vrijstaand	24,9	17,0	13,5	14,9	10,7	11,1	12,6	5,9	7,9
Appartement <= 1970	36,0	59,0	28,5	39,8	22,7	17,7	18,4	13,1	6,6
Appartement > 1970	16,9	26,3	25,0	15,6	14,3	8,7	19,1	9,4	5,7
Totaal	15,3	15,2	13,2	12,1	9,1	7,6	6,3	5,6	5,0
Mediaan	187	151	180	173	154	126	129	134	71

Zutphen/Warnsveld - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	13,2	20,4	11,3	12,0	9,8	10,6	7,2	5,6	5,9
Hoekwoning	16,7	10,7	14,3	12,8	11,0	7,6	6,7	6,5	5,9
2-onder-1-kap	13,9	15,9	9,0	18,3	10,7	7,2	5,9	4,7	4,7
Vrijstaand	55,5	23,1	18,5	11,0	18,7	14,8	10,4	11,5	11,2
Appartement <= 1970	21,9	36,5	26,7	18,5	17,7	12,2	9,8	7,3	7,0
Appartement > 1970	36,8	19,1	7,8	10,5	7,3	10,9	6,9	11,0	4,0
Totaal	17,8	18,1	12,7	13,1	11,1	9,8	7,4	6,5	6,1
Mediaan	86	83	99	82	55	56	37	39	30

Zwolle - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	7,1	5,5	4,7	4,6	3,6	3,1	2,8	2,6	2,3
Hoekwoning	6,5	5,9	6,1	5,5	3,9	3,9	3,0	3,4	2,1
2-onder-1-kap	10,3	8,6	6,0	6,2	4,0	3,4	2,6	3,8	3,0
Vrijstaand	18,4	13,5	14,3	13,4	9,9	9,4	12,9	8,6	14,3
Appartement <= 1970	16,4	12,4	10,4	12,9	8,5	6,2	5,2	3,0	2,7
Appartement > 1970	11,3	11,6	12,2	9,6	5,7	5,0	3,8	2,9	2,4
Totaal	9,4	7,9	7,1	6,8	4,9	4,3	3,7	3,4	3,0
Mediaan	90	105	91	87	107	104	123	97	89

Almelo - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	10,3	9,9	14,5	10,2	7,0	10,9	6,8	7,9	4,2
Hoekwoning	8,6	11,0	11,4	7,4	5,5	7,8	7,3	9,4	7,2
2-onder-1-kap	13,3	12,1	14,1	11,4	10,8	13,5	8,4	8,4	10,9
Vrijstaand	34,1	28,3	24,2	17,5	14,4	19,1	10,9	16,2	11,0
Appartement <= 1970	19,0	27,5	19,6	19,0	20,0	20,3	11,8	5,2	5,4
Appartement > 1970	36,0	33,0	15,8	10,3	8,8	8,7	7,6	9,3	9,8
Totaal	14,5	14,6	15,6	11,3	9,3	12,6	8,5	9,0	7,4
Mediaan	112	117	113	134	104	78	75	57	47

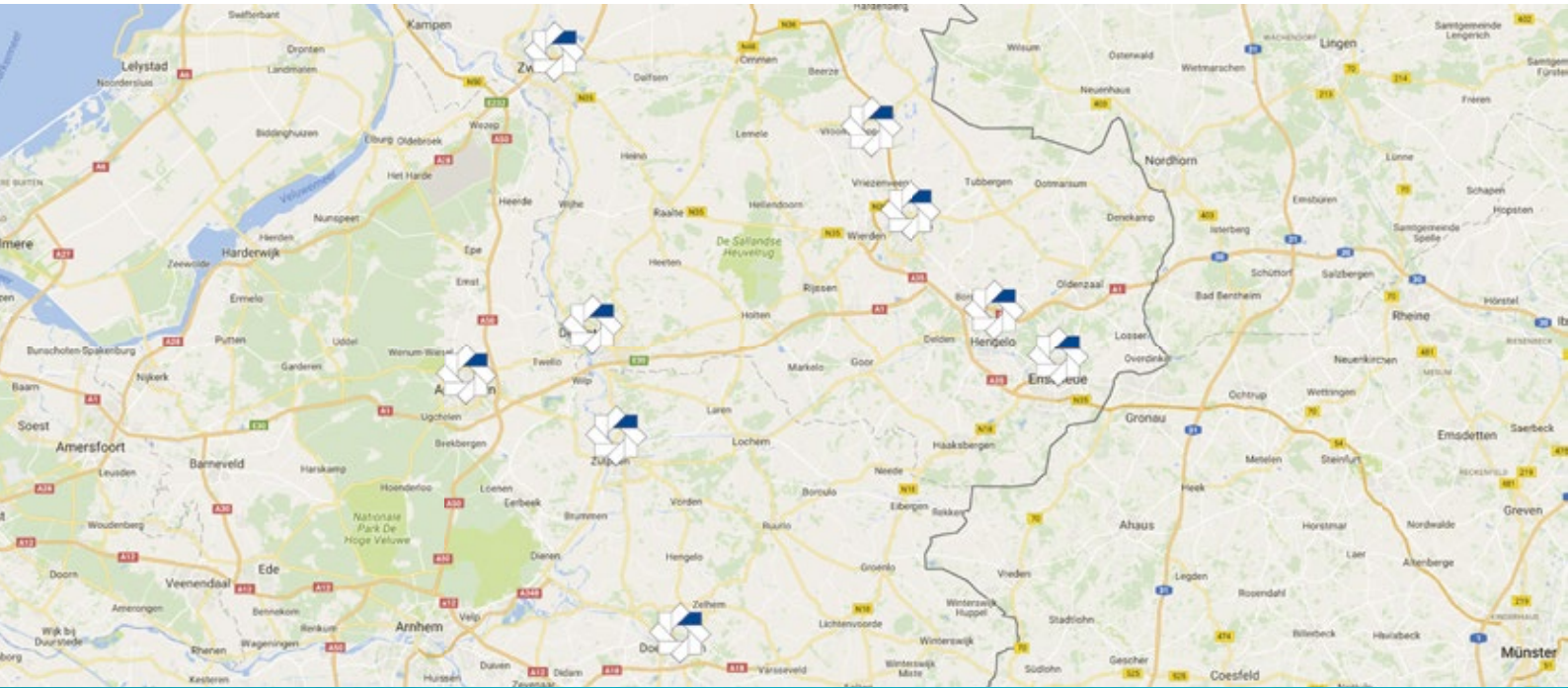
Apeldoorn - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2015	3e kw. 2015	4e kw. 2015	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017*
Tussenwoning	7,8	6,9	4,9	6,2	4,7	3,9	3,4	2,8	3,0
Hoekwoning	7,1	7,8	7,4	10,1	5,1	6,5	3,4	3,7	4,2
2-onder-1-kap	9,1	7,7	9,2	12,9	7,0	6,8	4,0	5,3	3,0
Vrijstaand	18,1	17,1	15,2	15,4	12,7	8,8	8,0	9,8	7,3
Appartement <= 1970	17,9	19,6	12,8	15,6	11,3	8,7	6,6	5,7	5,6
Appartement > 1970	15,6	19,0	16,1	12,8	9,8	9,1	5,6	5,9	4,3
Totaal	12,0	11,8	10,3	11,7	8,2	7,1	5,1	5,4	4,5



MEER DAN ALLEEN GELD

Je hypotheek draait om jou. Daarom moet een hypotheek maatwerk zijn, afgestemd op jouw wensen en mogelijkheden en op jouw karakter en persoonlijkheid. Een hypotheek is dus méér dan een geldlening. Vanuit die gedachte biedt ten Hag je volledige ontzorging, afgestemd op jou als individu. Meer weten? Ga naar het online magazine van ten Hag: magazine.tenhag.nl.



VESTIGINGEN TEN HAG



ten Hag Enschede
Boulevard 1945 nr 20
7511 AE Enschede

053 - 850 60 70
enschede@tenhag.nl



ten Hag Almelo
Wierdensestraat 43
7607 GG Almelo

0546 - 45 85 45
almelo@tenhag.nl



ten Hag & Hage Apeldoorn
Canadalaan 8
7316 BX Apeldoorn

055 - 303 00 30
apeldoorn@tenhag.nl



ten Hag Deventer
Brink 49
7411 BV Deventer

0570 - 66 69 99
deventer@tenhag.nl



ten Hag Doetinchem
Plantsoenstraat 75
7001 AB Doetinchem

0314 - 33 24 91
doetinchem@tenhag.nl



ten Hag Hengelo
Burg. Jansenplein 30
7551 ED Hengelo

074 - 250 65 66
hengelo@tenhag.nl



ten Hag Zutphen
Spitaalstraat 93
7201 EC Zutphen

0575 - 51 63 61
zutphen@tenhag.nl



ten Hag Zwolle
Vispoortenplas 8
8011 TH Zwolle

038 - 426 99 88
zwolle@tenhag.nl



Oosterhave Makelaars
Powered by ten Hag
Julianaplein 1
7681 AX Vroomshoop

0546 - 64 12 34
info@oosterhavemakelaars.nl