



# Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

## Zwolle



## **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2**

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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

### **Dynamis B.V.**

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

### **Rodenburg Woningmakelaars**

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

## Voorwoord



Er heerst een grote krapte op de woningmarkt. Het aantal huizen in aanbod is snel aan het dalen, Zwolle vormt hierin geen uitzondering. Gelukkig komen er in Zwolle vanaf nu tot eind van het jaar, maar ook volgend jaar veel nieuwbouw projecten (in alle segmenten) op de markt, waardoor enige druk van de bestaande bouw gaat. Projecten in het Centrum, Breecamp-Oost, Dieze, Wijkthmen zijn slechts enkele voorbeelden. Een woningaanbod van krap 300 te koop staande bestaande woningen in een stad als Zwolle is te gering. Het aantal appartementen en woningen tot € 200.000 is in verhouding tot de vraag het meest beperkt. Appartementen onder de € 175.000 zijn nagenoeg niet te koop, evenals grondgebonden woningen onder de € 200.000.

Voor een stad als Zwolle met veel HBO onderwijs is dit ongewenst, vanwege de grote doelgroep die deze segmenten kent. Sprake van een toevlucht naar omliggende en goedkopere plaatsen is er (nog) niet, maar het blijft voor deze kopergroep zeker een zeer moeilijke markt. Helaas worden er vanwege deze redenen torenhoge prijzen betaald voor woningen die vaak (ver) boven de vraagprijs uitkomen. De vraag is dan ook of er over 2 jaar nog wel sprake kan zijn van een gezonde woningmarkt. Een explosieve prijsstijging zoals de huidige, is naar mijn mening slecht voor de woningmarkt.

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

Al deze factoren spelen mee in de zeer positieve ontwikkeling van de stad Zwolle, maar ook een woningmarkt die zijn beperkingen zeker heeft.

Met vriendelijke groet,

**Rodenburg Makelaars**

NVM Makelaars

Aagje Dekenstraat 51

8023 BZ Zwolle

038 422 22 22

zwolle@rodenburg.nl

rodenburg.nl



Marktcijfers

Woningverkoppen

522

Toename op jaarbasis

16%

Woningaanbod

289

Afname op jaarbasis

-33%

Algemeen beeld

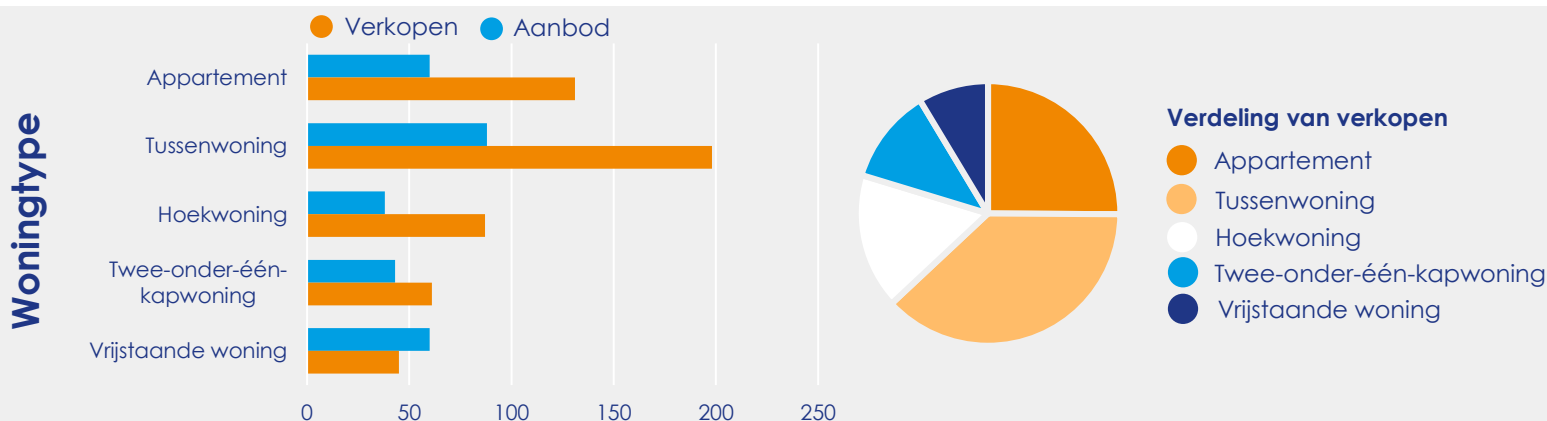
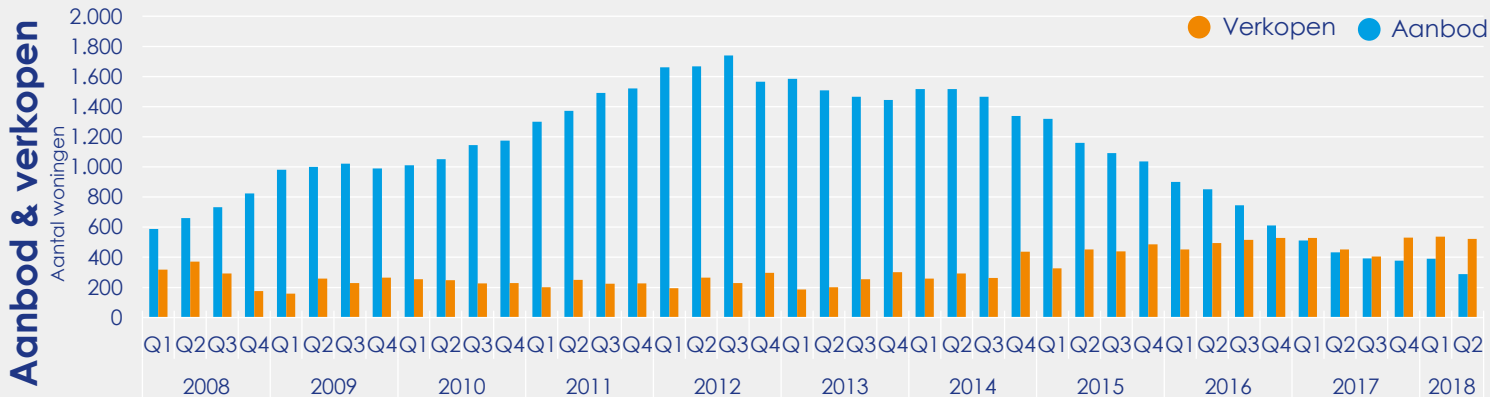
Met 289 voor verkoop beschikbare woningen heeft woningaanbod in de gemeente Zwolle een nieuw laagtepunt bereikt sinds het begin van deze meting in 2008. In vergelijking met een jaar eerder is het aanbod in het tweede kwartaal van 2018 met een derde afgenomen. Het aantal beschikbare vrijstaande woningen is bovendien met meer dan de helft afgenomen in een jaar tijd, slechts vijf vrijstaande nieuwbouwwoningen worden nog aangeboden. Het complete nieuwbouwaanbod bestaat uit 24 woningen, waarvan het merendeel wordt aangeboden bij het nieuwbouwproject 'Kop van Hoog'. Het totale complex bevat ongeveer 80 woningen, zowel koop als huur. Buiten Funda zijn nog meerdere vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen beschikbaar bij het project Gerens Marke in Zwolle Zuid. Deze verruiming van het aanbod is noodzakelijk om het aantal transacties op het huidige niveau te houden. Ondanks de krapte in het aanbod zijn afgelopen kwartaal maar liefst 522 woningen verkocht, 16% meer dan een jaar eerder. In het segment van de vrijstaande woningen is de sterkste opmars geweest van het aantal verkopen (61%), wat de daling van het aantal aangeboden woningen van dit type verklaart.

Marktdruk

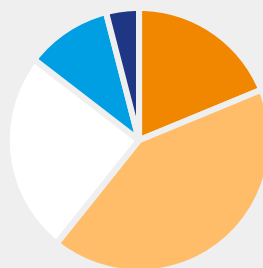
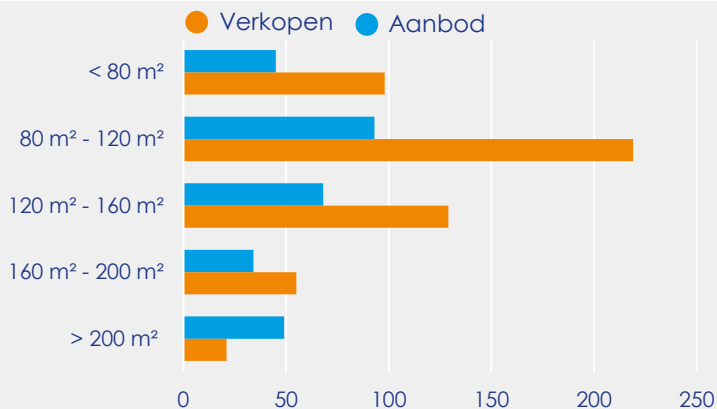
De sterke afname van het aanbod heeft in Zwolle geleid tot een hoge mate van schaarste. De mate van schaarste wordt uitgedrukt in de marktratio, de verhouding tussen de vraag en het beschikbare aanbod. In het tweede kwartaal bedraagt de ratio 181% en ligt hiermee ver boven het landelijk gemiddelde van 73%. In vergelijking met andere Nederlandse gemeenten neemt Zwolle de zevende plek in qua hoogte van de marktratio. Onder gemeenten met meer dan 100.000 inwoners is Zwolle zelfs koploper met de hoogste marktratio.

Prijsontwikkeling

Net zoals de bovengemiddelde marktratio, is de prijsstijging in Zwolle ook bovengemiddeld. Ten opzichte van een jaar geleden is de mediane prijs per vierkante meter met 12% toegenomen. Al sinds het begin van de meting in 2008 heeft de meterprijs nog nooit het huidige niveau van € 2.450 bereikt. Ondanks de sterke waardestijgingen betaalt de woningkoper in Zwolle nog altijd bijna € 14.000 minder voor een mediane woning dan de gemiddelde koper in Nederland. De Zwolse woningkoper slaat wel sneller toe dan gemiddeld in Nederland, de gemiddelde looptijd in Zwolle is 38 dagen tegenover 81 dagen in Nederland.



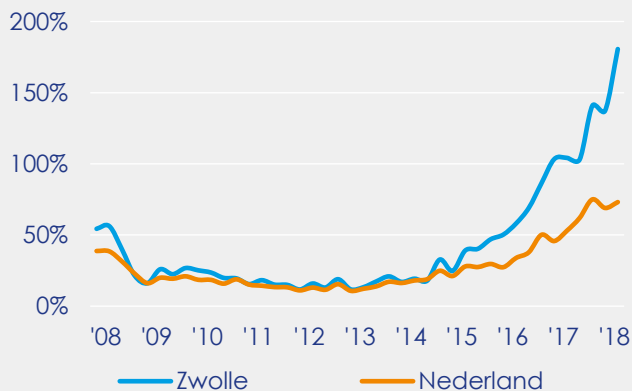
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**181%**

Markratio

### 38 dagen

Mediane looptijd

**-9 dagen**

Verskil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 273.000**

Mediane verkoopprijs

**14%**

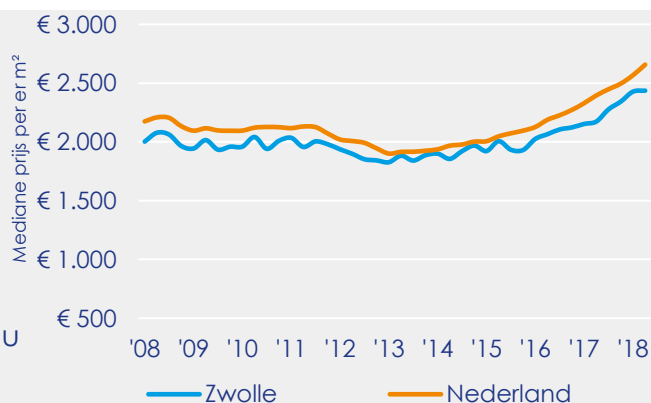
Verskil op jaarbasis

**€ 2.425**

Mediane meterprijs

**- € 125**

Verskil met landelijk niveau



## Woningvoorraad



**56.700**

Woningen 1-4-2018

**+ 510**

Mutatie op jaarbasis

## Demografie



**126.100**

Inwoners 1-1-2018

**+ 570**

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



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

### Top 3: herkomstgemeenten\*

- Dalfsen
- Groningen
- Oldebroek

### Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 5.000**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 3.000**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

**54** verkopen van nieuwe woningen

**8%** v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers  
Woningmarkten

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

Partner in  
**Dynamis**

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

## Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

### Aanbod

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

### Transacties

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

### Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

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

### Marktratio

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

### Nieuwbouwratio

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

### Financieringscapaciteit

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

### Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.

**Boek & Offermans  
Makelaars**

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

**Frisia Makelaars**

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

**HRS**

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

**Kuijs Reinder Kakes**

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

**Lamberink Makelaars**

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

**Molenbeek Makelaars**

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

**Ooms.com**

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

**Rodenburg Makelaars**

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

**Snelder Zijlstra Makelaars**

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

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Arnhem**

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

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Nijmegen**

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

**Van der Sande  
Makelaars**

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

**Verschuuren & Schreppers  
Makelaars**

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



**DYNAMIS**

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