

Sprekende Cijfers Woningmarkten Twente



Almelo e.o.
Enschede
Hengelo e.o.



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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

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

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7500 CA Enschede
enschede@snelderzijlstra.nl
053 485 22 22

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Snelder Zijlstra Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt in Twente, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat voor het derde kwartaal op rij het aantal woningverkoppen is afgenomen in Twente. Door het gebrek aan aanbod kunnen steeds minder woningzoekers tot aankoop overgaan.

Laagste aantal woning verkocht in Enschede sinds begin 2015

In Enschede is al langere tijd sprake van terugvallende woningverkoppen. Sinds het tweede kwartaal van 2015 zijn er op kwartaalbasis niet meer zo weinig woningen verkocht als in het afgelopen kwartaal. De onderliggende vraag naar koopwoningen is echter niet afgenomen, op Funda staan maar liefst 15.000 zoekers geregistreerd. Door het gebrek aan aanbod kunnen deze zoekers niet tot aankoop overgaan. Een situatie die ook in onder andere Almelo zichtbaar is.

Een vijfde minder woningen te koop in Twente

Het woningaanbod blijft in hoog tempo afnemen in Twente. Momenteel staan in de regio nog 2.550 woningen te koop, een jaar geleden waren dit er nog 600 meer. Zowel in Enschede als Almelo heeft het aanbod een historisch laagtepunt bereikt. Om woningzoekers meer keuzeruimte te geven en zo de mogelijkheid te bieden om een woning te kopen, is meer nieuwbouwaanbod noodzakelijk.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Twente staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Snelder Zijlstra Makelaars

Almelo, Enschede & Hengelo
Partner in Dynamis



Caspar Branderhorst RM RT

Makelaar | Taxateur | Venoot
Vestiging Enschede



Jan Oosterhof RM RT

Makelaar | Taxateur | Venoot
Vestiging Hengelo



Marijn de Kinkelder

Makelaar | Taxateur | Venoot
Vestiging Almelo

Aanboddaling zet toch voort

Sinds eind 2018 leek de constante aanboddaling in Nederland voorbij te zijn, maar in het derde kwartaal van 2019 is het aanbod toch verder afgenomen. In totaal staan per 1 oktober 2019 nog circa 70.750 woningen te koop, dit zijn maar liefst 5.000 minder woningen dan drie maanden geleden. De sterkste aanboddaling heeft in de provincies Friesland, Drenthe en Groningen plaatsgevonden, waar ruim een vijfde minder woningen te koop staan dan een jaar geleden.

Woningschaarste aan de randen van Nederland

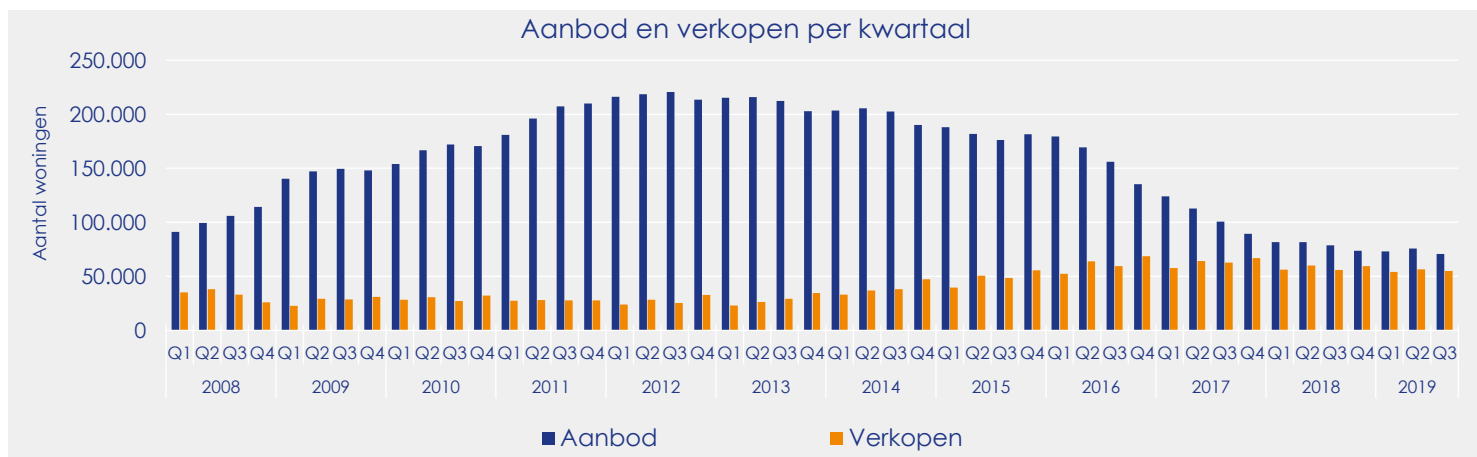
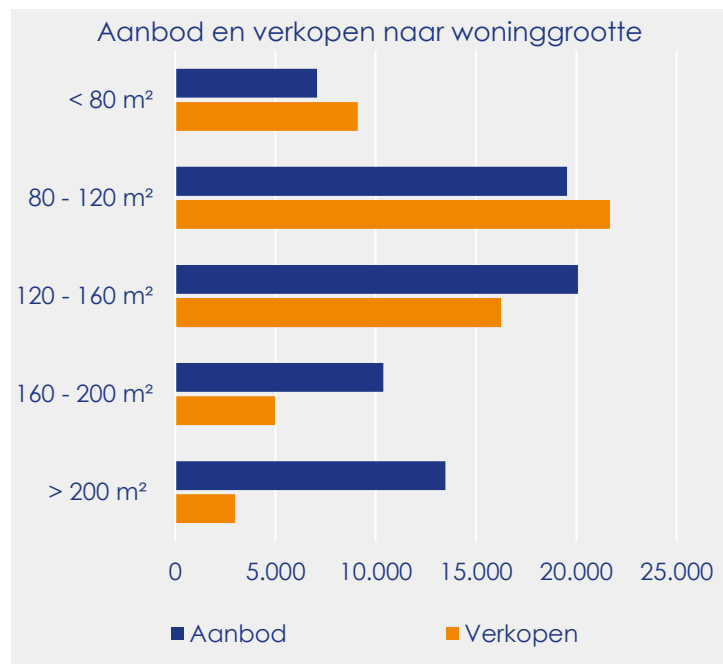
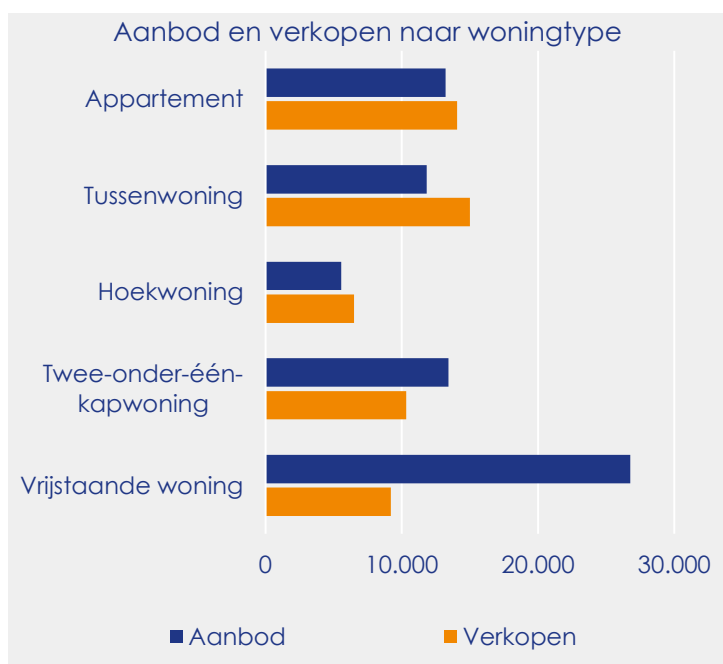
Het herstel op de woningmarkt werd aan de randen van Nederland na de crisis relatief laat ingezet. Het hoogtepunt van het aanbod werd in de meeste gemeenten omstreeks 2015 bereikt, terwijl landelijk de aanbodpiek al drie jaar eerder plaatsvond. Door dit late herstel was het aanbod aan de randen van Nederland lange tijd ruim voldoende om in de woningvraag te kunnen voorzien, maar ondertussen ervaren woningzoekers ook in gemeenten als Delfzijl, Kerkrade en Coevorden steeds meer moeite met het vinden van nieuwe woonruimte.

Schaarste leidt tot verminderde verkoopdynamiek

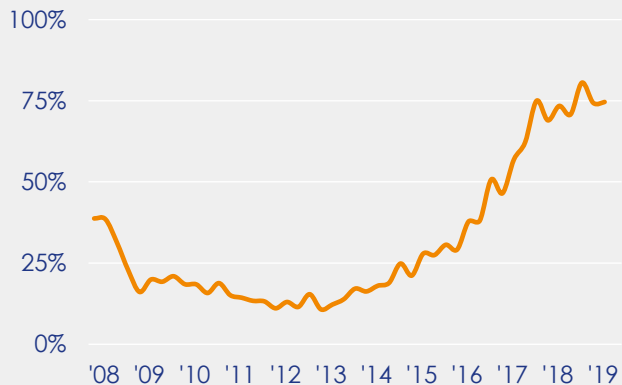
Wanneer de nieuwbouw de vraag niet kan bijbenen, wordt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers steeds beperkter. Door de hevige concurrentie kunnen steeds minder zoekers een woning kopen. In steden als Eindhoven is dit het geval, maar inmiddels is ook in gemeenten als Almelo, Emmen en Venlo de verkoopdynamiek teruggezakt naar het niveau van 2016.

Afzwakking van de prijsstijging

De Nederlandse woningprijzen blijven toenemen, maar gedurende 2019 gebeurt dit in een gematigder tempo. Vergeleken met een jaar geleden betalen kopers gemiddeld 7% meer voor een woning, in de voorgaande jaren lag deze toename nog rond de 10%. Binnen Nederland bestaan enorme verschillen in de woningprijzen. In Kerkrade betalen kopers gemiddeld € 1.550 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl huishoudens in Amsterdam met een meterprijs van € 6.050 bijna het viervoudige kwijt zijn.

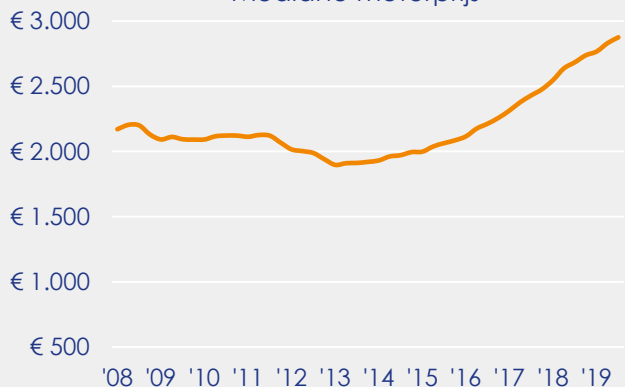


Markratio



Markratio	78%
Mediane looptijd	41 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	18%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

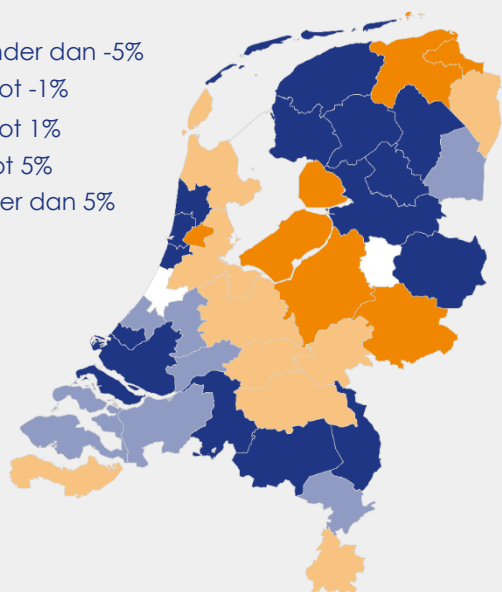
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 310.500
Mediane meterprijs	€ 2.875
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.575
Woonhuis per m ²	€ 2.600

Ontwikkeling verkopen t.o.v. Q3 2018

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

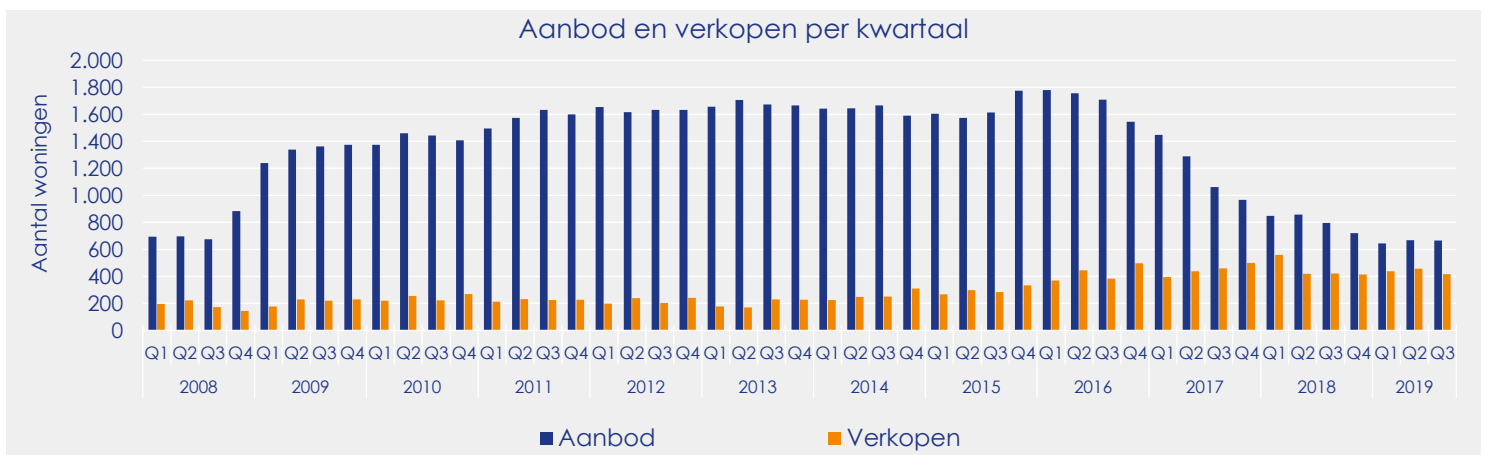
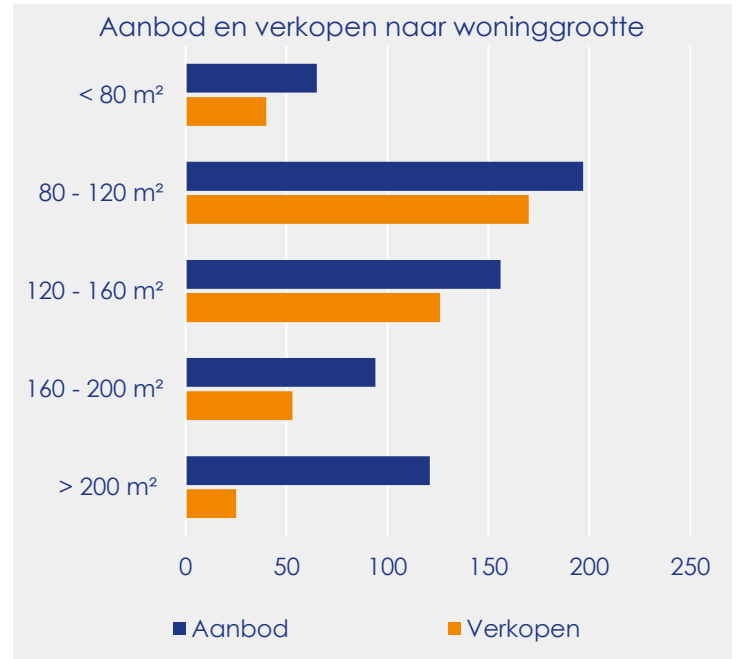
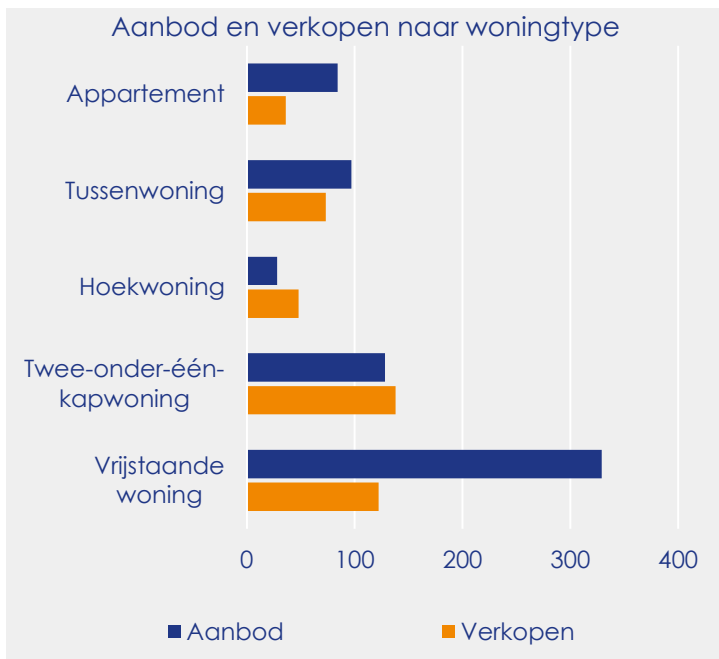
Marktbeeld

In de eerste helft van 2019 vond in de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen een opleving plaats van de woningverkoop. In de eerste twee kwartalen van dit jaar werden respectievelijk 439 en 456 woningen verkocht. Voornamelijk in Almelo en Tubbergen zorgde de nieuwbouw voor een verruiming van het woningaanbod, waardoor meer huishoudens tot aankoop over konden gaan. Deze opleving van de verkoopcijfers blijkt tijdelijk te zijn geweest. Het aantal verkopen komt in het derde kwartaal van 2019 weer uit op het niveau dat gedurende de tweede helft van 2018 werd gerealiseerd. In totaal wisselden in de afgelopen drie maanden in totaal 417 woningen van eigenaar in de gemeenten Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen. De onderlinge verdeling van de verkopen is echter totaal anders dan een jaar geleden, waar in Wierden 81% meer verkopen hebben plaatsgevonden, zijn in gemeente Twenterand 31% minder woningen verkocht. De vele nieuwbouwwontwikkelingen in de wijk Zuidbroek zijn in Wierden verantwoordelijk voor de sterke toename van de verkoopcijfers, in totaal is in Wierden maar liefst een op de vier verkochte woningen een nieuwbouwwoning. Voor de gehele regio geldt dat

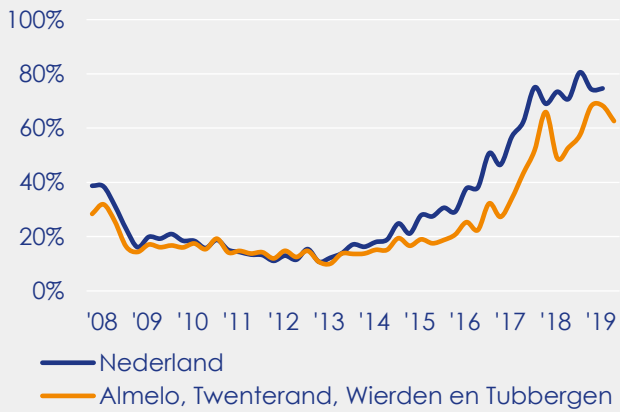
toenemende verkopen enkel gerealiseerd kunnen worden door meer nieuwbouwaanbod, het aanbod van woningen in de bestaande bouw is in de hele regio namelijk met een kwart afgenomen. Per 1 oktober 2019 stonden in totaal bijna 670 woningen te koop in de regio. In Tubbergen is nog een stabilisatie van het aanbod zichtbaar, in de andere drie gemeenten is het aanbod ten opzichte van een jaar geleden afgenomen.

Woningprijzen

Mede door de vele nieuwbouwverkopen, kent de gemeente Wierden het hoogste prijsniveau van de regio. Per vierkante meter betaalden kopers in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.275. Almelo is de goedkoopste gemeente van zowel de regio als geheel Twente, met een vierkante meterprijs van circa € 1.750. In de gehele regio blijft het prijsniveau geleidelijk toenemen, in totaal is een prijsstijging van 5% ten opzichte van vorig jaar gerealiseerd.

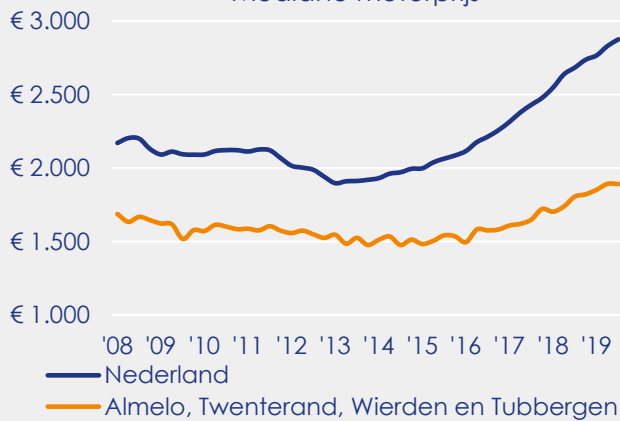


Markratio



Markratio	63%
Mediane looptijd	45 dagen
Verschil op jaarbasis	-11 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	21%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 241.500
Mediane meterprijs	€ 1.900
Verschil op jaarbasis	5%
Appartement per m ²	€ 1.850
Woonhuis per m ²	€ 1.900

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Berkelland **3%**
2. Enschede **2%**
3. Rijssen-Holtten **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	152.300
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	63.400
Eenpersoonshuishoudens	31%
Huishoudensprognose 2030	66.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	63%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	28%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Snelder Zijlstra Makelaars
Wierdensestraat 39
7607 GE Almelo
almelo@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

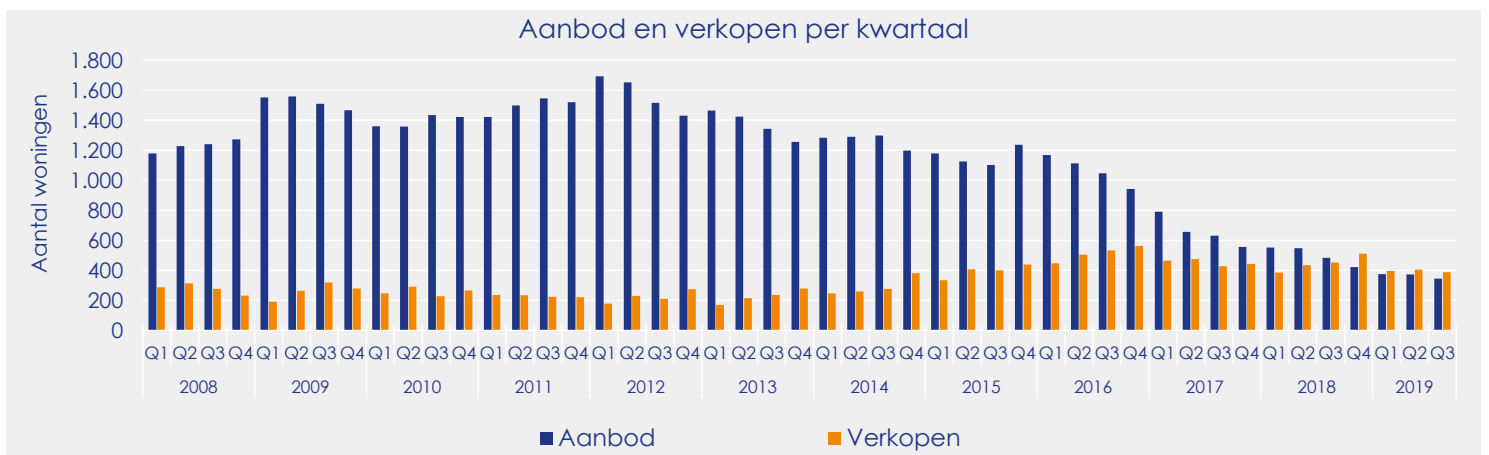
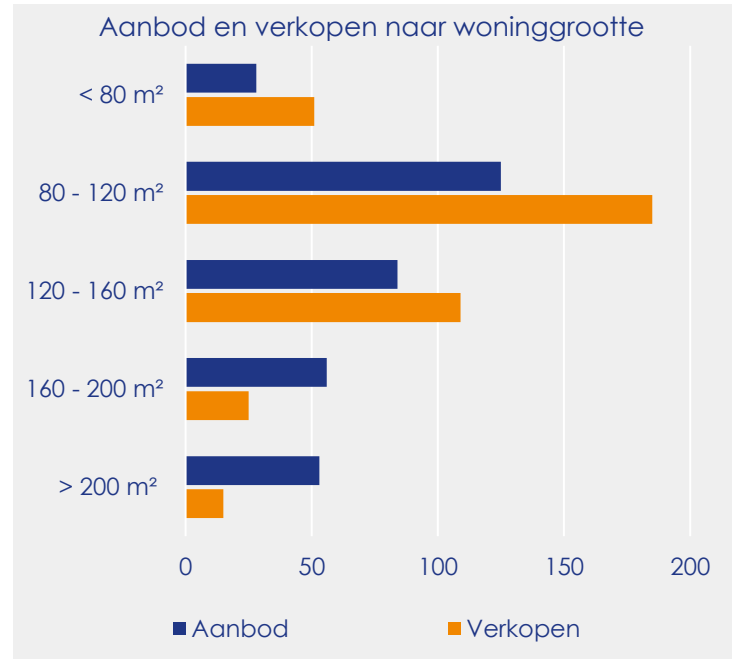
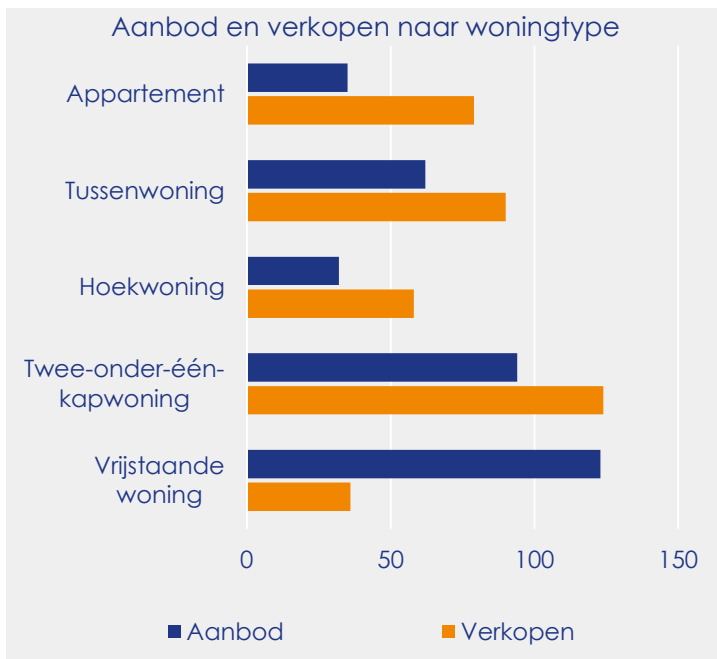
Marktbeeld

Sinds het tweede kwartaal van 2015 zijn er op kwartaalbasis niet meer zo weinig woningen verkocht in Enschede als in het afgelopen kwartaal. Slechts 387 woning wisselden van eigenaar in het derde kwartaal van 2019, 14% minder dan een jaar geleden. De verkoopdaling heeft plaatsgevonden in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw. Waar de vraag naar grotere woningen zeer sterk afneemt, bijna de helft minder woningen groter dan 200 m² zijn verkocht, blijft de vraag naar kleine woningen (<80 m²) op peil. In dit kleinere segment zijn zelfs 16% meer woningen verkocht dan vorig jaar, de samenstelling van de vraag in Enschede is zo ten opzichte van vorig jaar gewijzigd. De oorzaak voor het lagere totale aantal transacties in het afgelopen kwartaal is het zeer beperkte woningaanbod. Met circa 346 aangeboden woningen hebben woningzoekers te weinig keuzeruimte, waardoor ze niet tot aankoop overgaan. Dit aanbod is bovendien verder afgenomen, de dalende aanbodtrend die begin 2016 is ingezet wordt voortgezet in het derde kwartaal van 2019. Dat de onderliggende vraag naar woningen niet is afgenomen, blijkt uit het aantal serieuze zoekers dat op aanbodplatform Funda

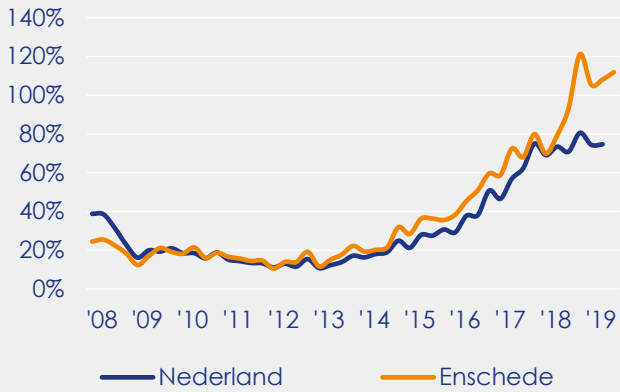
geregistreerd staat. In het tweede kwartaal waren nog 13.500 huishoudens op zoek naar een woning in Enschede, in het derde kwartaal van dit jaar is dit aantal opgelopen naar ruim 15.000 zoekers. Doordat deze zoekers niet de gewenste woning vinden in het huidige aanbod, blijven ze geregistreerd staan op Funda. In de reeds krappe woningmarkt zal bovendien op korte termijn nauwelijks verbetering optreden, het nieuwbouwaanbod is namelijk al sinds het tweede kwartaal van 2018 aan het dalen.

Woningprijzen

De prijsstijgingen op de woningmarkt van Enschede liggen in lijn met het landelijk gemiddelde. De prijs per vierkante meter is in een jaar tijd met 7% gestegen, naar een niveau van € 2.075. De doorzettende prijsstijgingen zijn een gevolg van de krappe marktomstandigheden. Een ander gevolg van de grote woningvraag in Enschede is dat de gemiddelde looptijden sterk dalen. Huishoudens moeten door de concurrentie steeds sneller beslissen om een woning te kopen. Gemiddeld wordt een woning in Enschede verkocht binnen 26 dagen, 12 dagen sneller dan een jaar geleden.

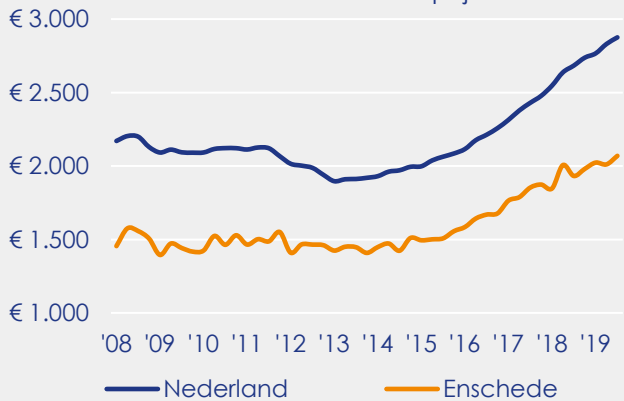


Markratio



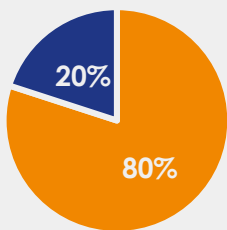
Markratio	112%
Mediane looptijd	26 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	6%
Nieuwbouw in de verkopen	1%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 228.000
Mediane meterprijs	€ 2.075
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.350
Woonhuis per m ²	€ 2.000

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Losser **2%**
2. Hengelo **2%**
3. Oldenzaal **1%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	159.000
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	78.600
Eenpersoonshuishoudens	46%
Huishoudensprognose 2030	79.400
Woningvoorraad	
Koopwoningen	49%
Particuliere huurwoningen	12%
Sociale huurwoningen	38%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Snelder Zijlstra Makelaars
Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

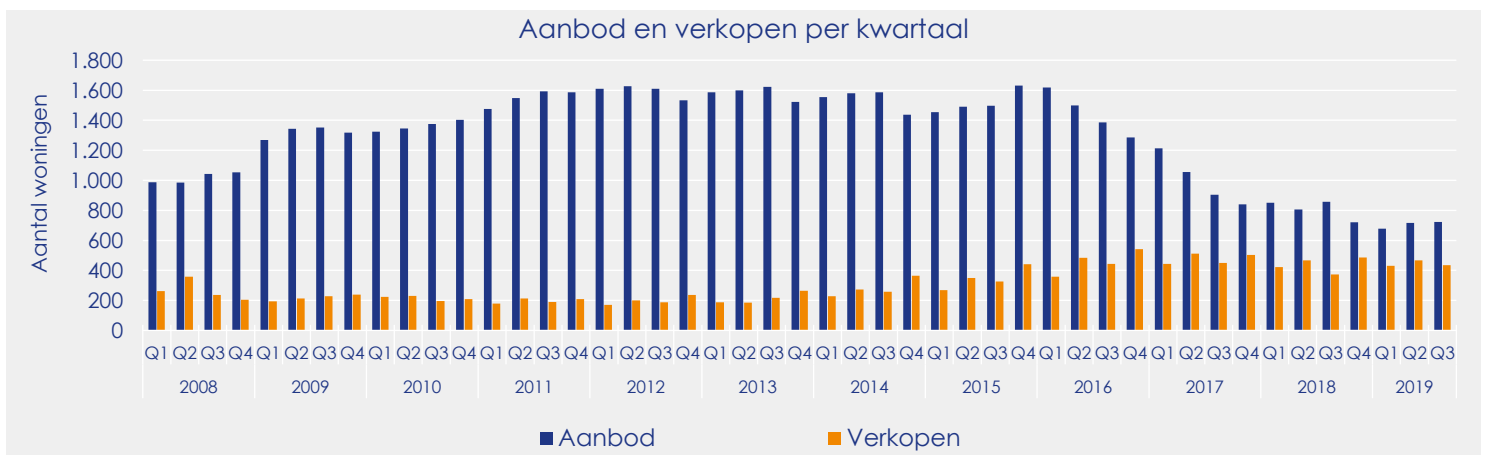
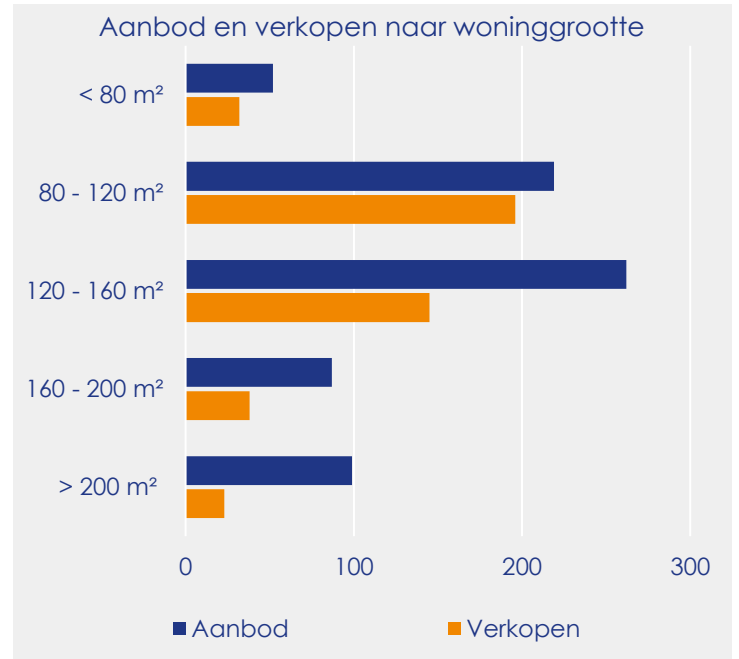
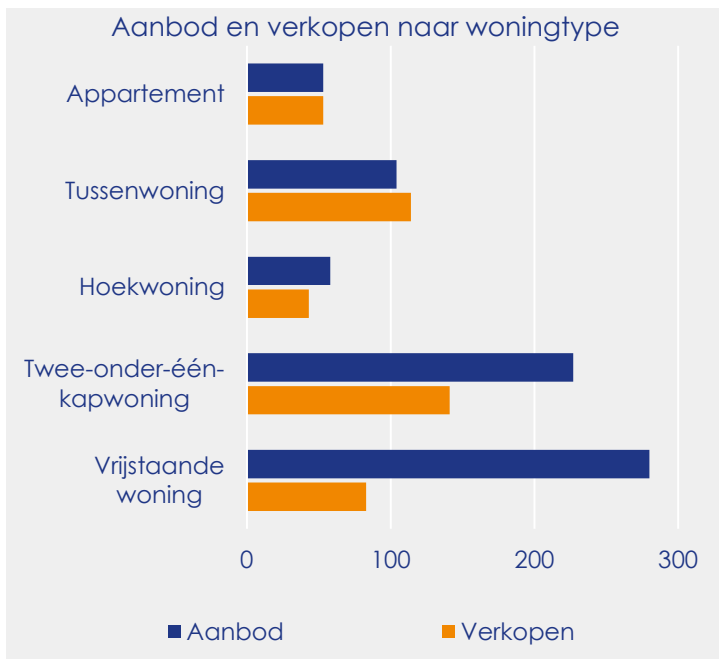
Marktbeeld

Op de woningmarkt van Hengelo, Hof van Twente en Borne stabiliseert het aantal woningverkopten. In het derde kwartaal van 2019 zijn 434 woningen verkocht, nagenoeg gelijk aan het gemiddelde van 2018. De toename van het aantal verkopen in de gemeente Borne is de belangrijkste oorzaak dat de verkoopcijfers in de gehele regio op niveau blijven. Zonder de toename van de verkopen met de helft in deze gemeente, zou de dynamiek in de regio aanzienlijk lager uitkomen. Het positieve beeld in Borne wordt veroorzaakt door de nieuwbouw, bijna de helft van alle verkopen in deze gemeente betreft een nieuwbouwwoning. Onder andere de verkopen van luxe appartementen in Oost Esch Borne hebben de verkoopcijfers gestuwd. Naar verwachting zullen de verkopen in de komende kwartalen echter gaan afzakken in de regio, de gevolgen van het beperkte aanbod worden voor potentiële woningkopers steeds meer zichtbaar. Per 1 oktober staan er namelijk nog slechts 722 woningen te koop, 16% minder dan vorig jaar. Bij onvoldoende aanvoer van aanbod vanuit de nieuwbouw, gaan de verkoopcijfers terugvallen. Dit kwartaal is het nieuwbouwaanbod reeds met een kwart

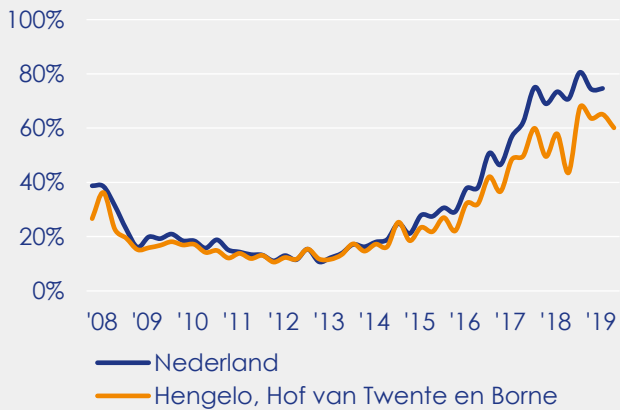
afgenomen. De tekorten in het segment van de tussen- en hoekwoningen lopen het sterkst op, er is sprake van aanboddalingen van circa een derde onder deze woningtypen.

Woningprijzen

Door het grote aandeel verkopen van nieuwbouwwoningen in Borne, wordt in deze gemeente de hoogste meterprijs geregistreerd (€ 2.250). Per vierkante meter hebben woningkopers in het afgelopen kwartaal slechts € 2.000 in Hengelo en € 1.975 in Hof van Twente betaald. De sterkste prijsstijgingen lijken in de regio voorbij te zijn, het gemiddelde prijsniveau is reeds gedurende een jaar gestabiliseerd.

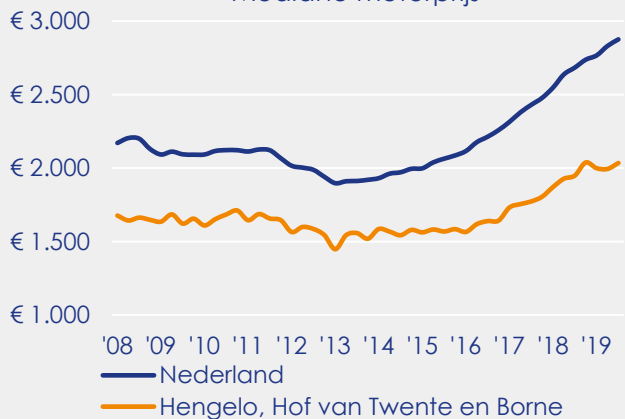


Markratio



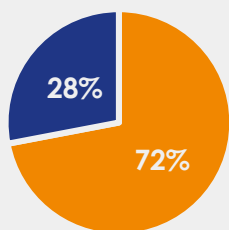
Markratio	60%
Mediane looptijd	42 dagen
Verschil op jaarbasis	-3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	19%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 244.000
Mediane meterprijs	€ 2.025
Verschil op jaarbasis	4%
Appartement per m ²	€ 2.200
Woonhuis per m ²	€ 2.000

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Enschede **7%**
2. Dinkelland **3%**
3. Oldenzaal **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	138.800
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	62.200
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	64.900
Woningvoorraad	
Koopwoningen	61%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	29%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Snelder Zijlstra Makelaars
Bornsestraat 1-101
7556 BA Hengelo
hengelo@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis



Snelder Zijlstra

Makelaars

Snelder Zijlstra Makelaars verzorgt vanuit vestigingen in Enschede, Almelo en Hengelo de verkoop, aankoop, taxatie en financiering van zowel huizen als zakelijk onroerend goed. Onze makelaars spelen continu in op de veranderende markt, om op de juiste manier tot het beste resultaat voor u te komen. Bij Snelder Zijlstra Makelaars doet u zaken met mensen. Mensen die trots zijn wanneer zij een oplossing vinden waar u uiteindelijk van kunt genieten. Mensen die geen ander belang hebben dan dat van u als onze opdrachtgever. Mensen van wie het hart sneller gaat kloppen wanneer zij u een thuis of een prettige werkplek kunnen geven.

Snelder Zijlstra Makelaars is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: snelderzijlstra.nl en dynamis.nl



Almelo

Wierdensestraat 39 B
0546 850 111
almelo@snelderzijlstra.nl

Enschede

Hoedemakerplein 1
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl

Hengelo

Bornsestraat 1-101
074 291 58 40
hengelo@snelderzijlstra.nl