



Snelder Zijlstra
Makelaars

Q4
2018

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



Caspar Branderhorst RT
Register makelaar taxateur
Lid NVM / Directeur Vennoot



Jan Oosterhof RT
Register makelaar taxateur
Lid NVM / Directeur



Marijn de Kinkelder RT
Register makelaar taxateur
Lid NVM / Directeur Vennoot



Bastiaan Asbroek RT
Register makelaar taxateur
Lid NVM / Directeur Vennoot

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 besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat het woningaanbod in bijna alle Twentse gemeenten afneemt ten opzichte van vorig jaar. In het vierde kwartaal van 2018 is alleen in Borne en Hellendoorn sprake van een verruimd aanbod. De grote hoeveelheid opgeleverde nieuwbouwwoningen heeft in Borne geleid tot meer aanbod.

Toename woningverkopten in enkele Twentse gemeenten

Ondanks de afnemende keuzemogelijkheden voor woningzoekers is het aantal woningverkopten in enkele Twentse gemeenten toegenomen. Zo zijn er in Enschede in het vierde kwartaal 15% meer woningen verkocht dan een jaar eerder, maar ook in Tubbergen nam het aantal verkopen met 12% toe. Het beperkte aanbod sorteerde in de laatste drie maanden van 2018 wel effect op de verkopen in onder andere de gemeenten Hengelo, Almelo en Wierden.

Dynamiek in Borne gestuwd door nieuwbouwontwikkelingen

De nieuwbouw heeft een grote impact op de lokale dynamiek op de woningmarkt van Borne. Binnen de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne vindt de groei in de nieuwbouw voornamelijk plaats in Borne en in minder mate in de gemeente Hengelo. De forse toename in Borne is te verklaren door meerdere verkopen in de projecten Bornsche Maten I en II.

Duurste Twentse woongemeente is Wierden

Binnen de regio Twente zijn de woningen het duurst in Wierden. In deze gemeente bedraagt de meterprijs ruim € 2.250. Daarmee overtreft het de prijs van een vierkante meter woonruimte in Borne (€ 2.125) en Hof van Twente (€ 2.075). De laagste prijzen worden gerealiseerd in de gemeente Almelo met een transactieprijs van slechts € 1.700 per vierkante meter.

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.

Met vriendelijke groet,

Snelder Zijlstra Makelaars

Almelo, Enschede & Hengelo
Partner in Dynamis

Algemeen beeld

Gedurende 2018 leek het Nederlandse woningaanbod te stabiliseren, maar in het laatste kwartaal heeft de aanboddaling wederom doorgezet. Per 1 januari 2019 staan nog circa 73.750 woningen te koop, woningzoekers kunnen vergeleken met een jaar eerder kiezen uit ruim 15.500 minder woningen. Het aantal keuzemogelijkheden is daarmee sterk afgenomen, deze schaarste bepaalt voor een groot deel de huidige dynamiek op de woningmarkt. Om deze krappe omstandigheden te lijf te gaan zijn nieuwbouwwoningen onontbeerlijk. De huidige nieuwbouwproductie blijkt wederom niet afdoende te zijn om het aanbod op peil te houden. Het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen ligt al bijna twee jaar op een nagenoeg stabiel niveau. Doordat de aanboddaling vooral in de bestaande bouw plaatsvindt, neemt het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod wel toe. Momenteel betreft een op de zes aangeboden woningen nieuwbouw. Op basis van het gebrek aan plancapaciteit en de overvolle orderportefeuilles van de Nederlandse bouwsector is het de verwachting dat de nieuwbouwproductie op korte termijn niet fors zal gaan toenemen. Het is derhalve van belang om zo effectief mogelijk de voorraad uit te breiden. Met de realisatie van elke nieuwbouwwoning moet een keten van verhuisbewegingen in gang worden gezet. Hiervoor moet naast de huidige vraag ook de woonbehoefte binnen elke gemeente goed in kaart worden gebracht.

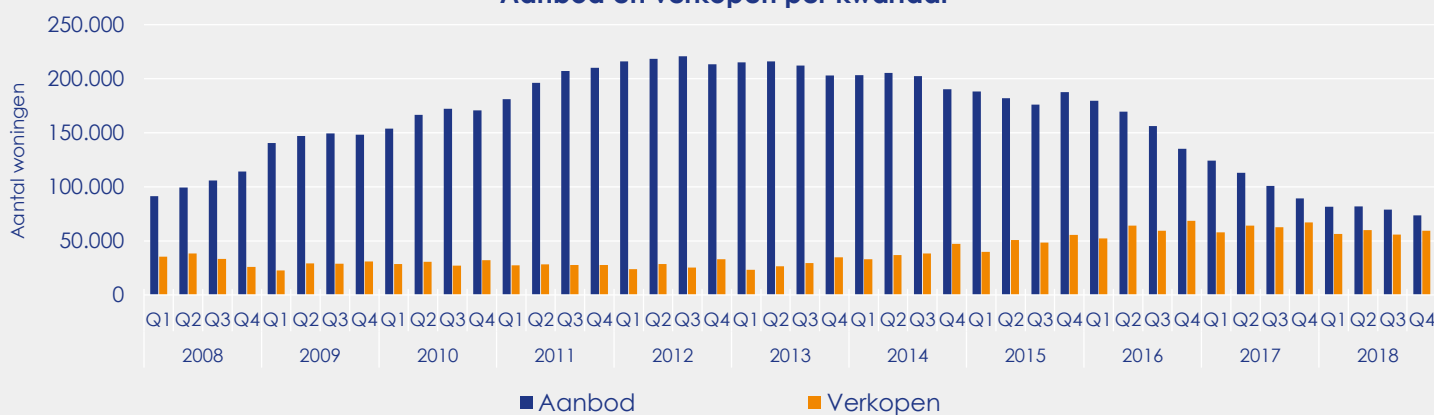
Marktdruk

De Nederlandse woningmarkt staat al twee jaar onder druk. In deze periode is het woningaanbod in een zeer snel tempo afgenomen. Tegelijkertijd zijn de prijzen op veel locaties zeer sterk gestegen. Door de combinatie van deze factoren wordt het voor veel huishoudens steeds lastiger om binnen het gestelde budget een woning te vinden die aan hun wensen voldoet. Met als gevolg dat veel huishoudens besluiten om de aankoop voorlopig uit te stellen, dit is terug te zien in de ruime afname van het aantal verkopen. In 2018 wisselden circa 231.000 woningen van eigenaar, dit zijn er maar liefst 20.000 minder dan in het voorgaande jaar. In totaal heeft deze verkoopafname in twee derde van de gemeenten plaatsgevonden. Vooral bij gemeenten met meer dan 50.000 inwoners is deze terugval duidelijk zichtbaar, in maar liefst vier op de vijf grote gemeenten zijn minder woningen verkocht dan in 2017.

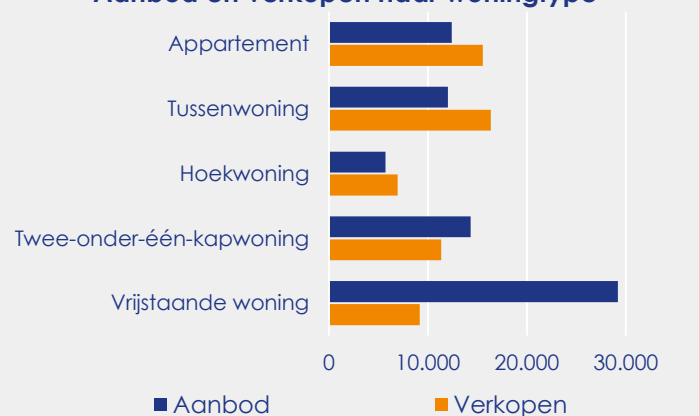
Woningprijzen

Het gebrek aan aanbod leidt tot constante prijsstijgingen in Nederland. In 2018 is een prijsstijging van 10% geregistreerd, waardoor de gemiddelde meterprijs uitkomt op € 2.750. Kopers betalen gemiddeld ruim € 550 meer voor een vierkante meter dan in 2008. De nationale prijsontwikkeling verhuult de regionale verschillen in de dynamiek. In een deel van de gemeenten begint de toename reeds af te zwakken. In Amsterdam werden in 2015 en 2016 de sterkste prijsstijgingen van Nederland geregistreerd, sindsdien ligt de toename op een structureel lager niveau. Hiertegenover staan andere gemeenten waar in het afgelopen kwartaal juist recordtoenames worden geregistreerd.

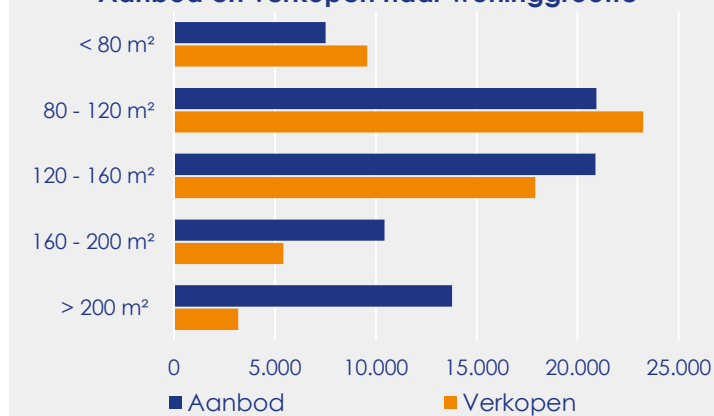
Aanbod en verkopen per kwartaal



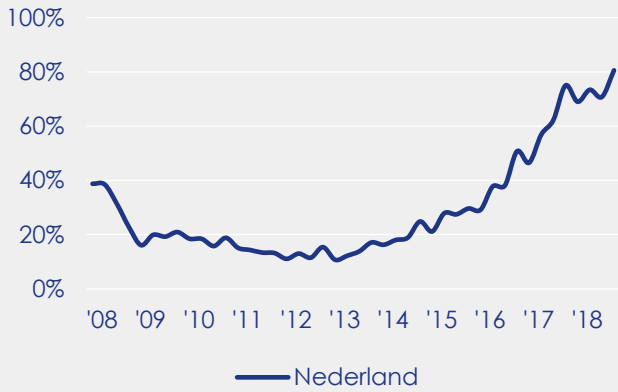
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

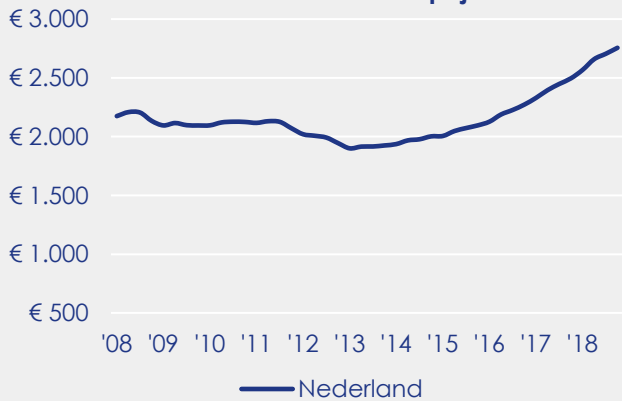


Markratio



Markratio	81%
Mediane looptijd	58 dagen
Verschil op jaarbasis	-18 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

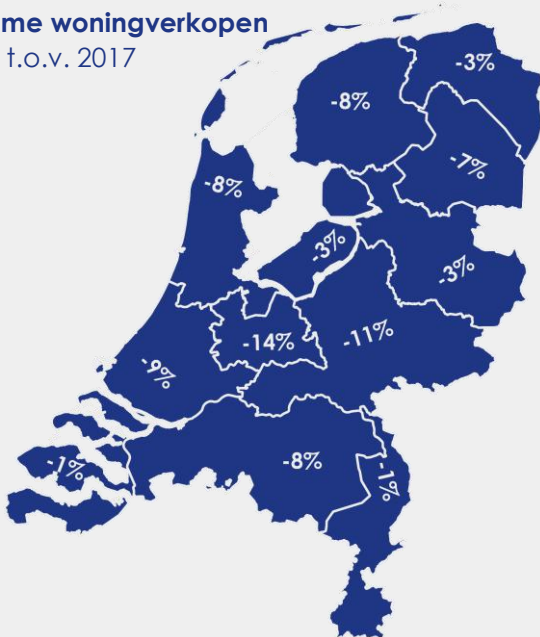
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 299.000
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.400
Woonhuis per m ²	€ 2.475

Afname woningverkopten

2018 t.o.v. 2017



Regiostatistieken

Inwoners	17.181.100
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.857.900
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
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

Algemeen beeld

Deze Twentse regio bestaat uit de gemeenten Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen. Het woningaanbod in de gezamenlijke gemeenten is in een jaar tijd met een kwart gedaald. Slechts 721 woningen worden in deze regio nog te koop aangeboden, begin 2018 werden er nog 966 woningen aangeboden. Doordat in de tussentijd 245 woningen minder een te koop-bord in de tuin hebben staan, wordt de keuzevrijheid van woningzoekers beperkt. Doordat deze huishoudens geen geschikte woning kunnen vinden stellen ze de aankoop uit. Dit blijkt uit de dalende trend in de verkoopcijfers. Ten aanzien van een jaar eerder zijn maar liefst 17% minder woningen verkocht in het vierde kwartaal. Met name het aantal verkopen van grotere woningen, zoals vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, is sterk teruggevallen. Binnen de regio is verkoopdaling van een kwart in de gemeente Twenterand het sterkst. De toename van 12% in de verkopen in de gemeente Tubbergen kan de regiobrede daling niet compenseren. De kleine impact van Tubbergen op de verkooptrend kan verklaard worden door het kleine aandeel in de totale verkopen binnen de regio (12%).

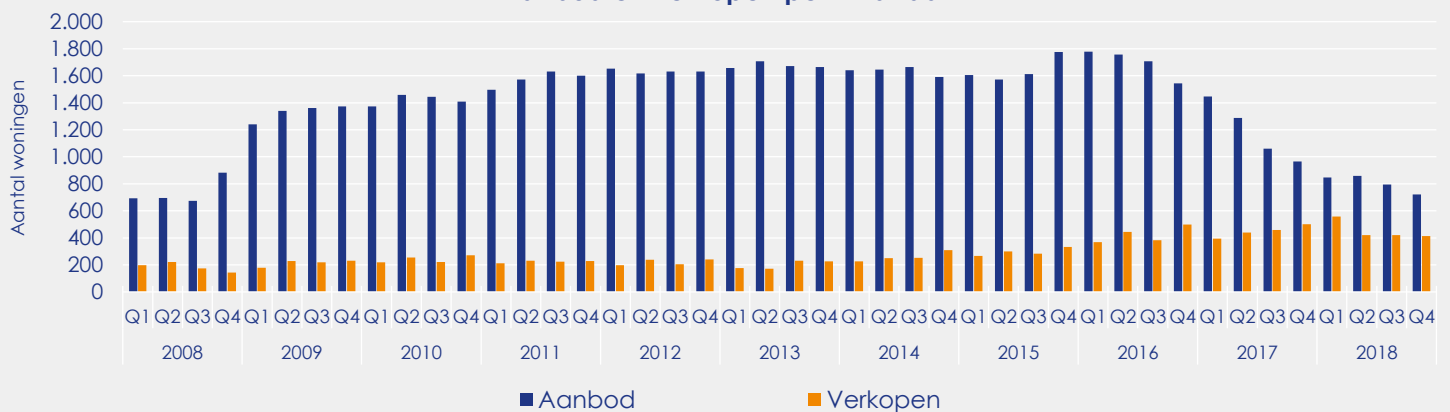
Marktdruk

Als gevolg van de verkooptoeename in Tubbergen is de krapte op deze lokale woningmarkt het grootst. Opvallend genoeg had deze gemeente in het vierde kwartaal van 2017 juist nog de meest ruime marktverhoudingen. Deze positie is in het afgelopen kwartaal ingenomen door Wierden, waar gedurende 2018 een ontspanning van de markt is opgetreden. De woningmarkt in de gehele regio kan getypeerd worden als een verkopersmarkt, door het beperkte aanbod hebben verkopers een sterke positie, terwijl woningzoekers moeten concurreren om de beschikbare woningen.

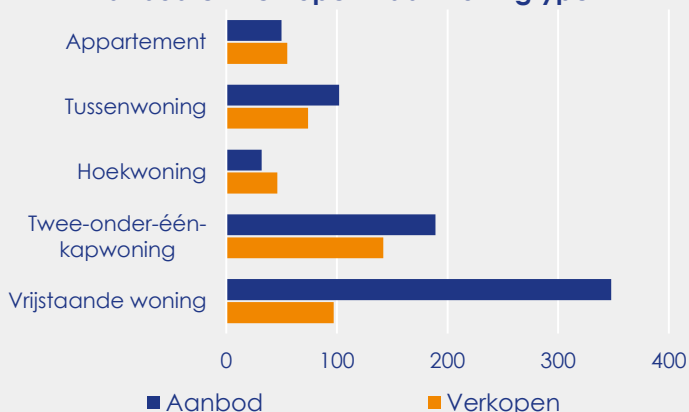
Woningprijzen

Ondanks de toenemende krapte op deze woningmarkt als gevolg van de aanboddalingen in het afgelopen jaar, hebben de prijzen zich zeer gematigd ontwikkeld. Vergeleken met een jaar eerder is een vierkante meter woonruimte slechts 5% meer waard geworden. In vergelijking met de landelijke prijsstijging van 10% blijft de regio achter. De mediane prijs per vierkante meter bedraagt in het vierde kwartaal van 2018 € 1.800, bijna € 950 minder dan het landelijk gemiddelde. Ook tussen de gemeentes binnen de regio zijn de prijsverschillen aanzienlijk. In Wierden bedraagt de meterprijs ruim € 2.250, de onderkant van regio wordt gemarkeerd door de gemeente Almelo met een gerealiseerde transactieprijs van slecht € 1.700.

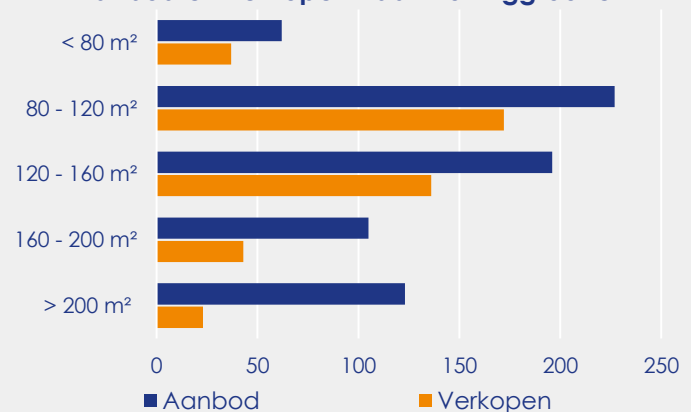
Aanbod en verkopen per kwartaal



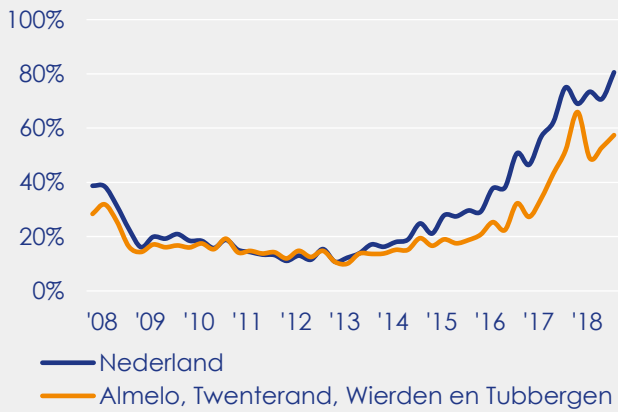
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

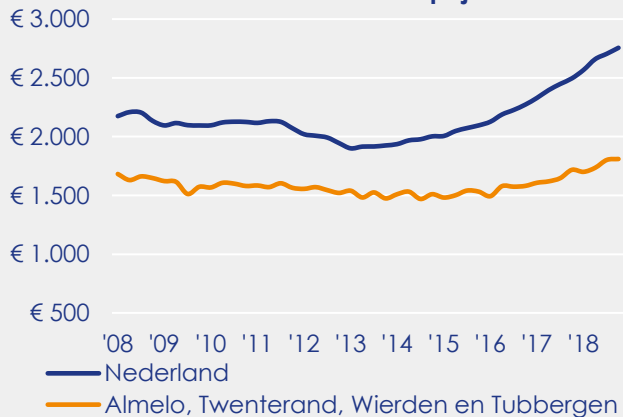


Markratio



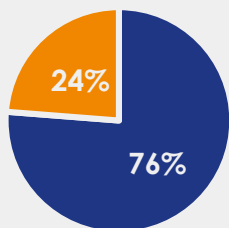
Markratio	57%
Mediane looptijd	70 dagen
Verschil op jaarbasis	-34 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	11%
Nieuwbouw in de verkopen	7%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 223.750
Mediane meterprijs	€ 1.800
Verschil op jaarbasis	5%
Appartement per m ²	€ 1.625
Woonhuis per m ²	€ 1.825

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Enschede **3%**
2. Hengelo **2%**
3. Berkelland **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	152.000
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	62.800
Eenpersoonshuishoudens	31%
Huishoudensprognose 2030	66.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	62%
Particuliere huurwoningen	10%
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

Algemeen beeld

Het beschikbare woningaanbod in de gemeente Enschede is in het vierde kwartaal met bijna een kwart afgenomen vergeleken met het voorgaande jaar. Slechts 422 woningen worden te koop aangeboden op deze lokale woningmarkt. Sinds 2008 is het aanbodvolume niet op een dergelijk laag niveau geweest. Ondanks het feit dat er meer nieuwbouwwoningen in aanbod zijn gekomen, zijn er in totaal minder koopwoningen beschikbaar in Enschede. In de bestaande bouw is er juist een forse daling van het aanbod opgetreden in het afgelopen kwartaal. Ondanks de afnemende keuzemogelijkheid voor woningzoekenden is het aantal woningverkoop opvallend genoeg wel toegenomen. In het vierde kwartaal zijn 15% meer woningen verkocht dan een jaar eerder. Zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw is het aantal verkopen toegenomen op jaarbasis. In veel gemeenten in Nederland gaat de woningschaarste ten koste van het aantal verkopen, in Enschede neemt alleen de looptijd van woningen af. Tussen het in aanbod komen van een woning en de verkoop zit circa vijf weken. Het landelijk gemiddelde ligt aanzienlijk hoger, namelijk ruim acht weken. Ondanks de verkooptoeename in het laatste kwartaal, zijn er 32 woningen minder verkocht in heel 2018 vergeleken met 2017.

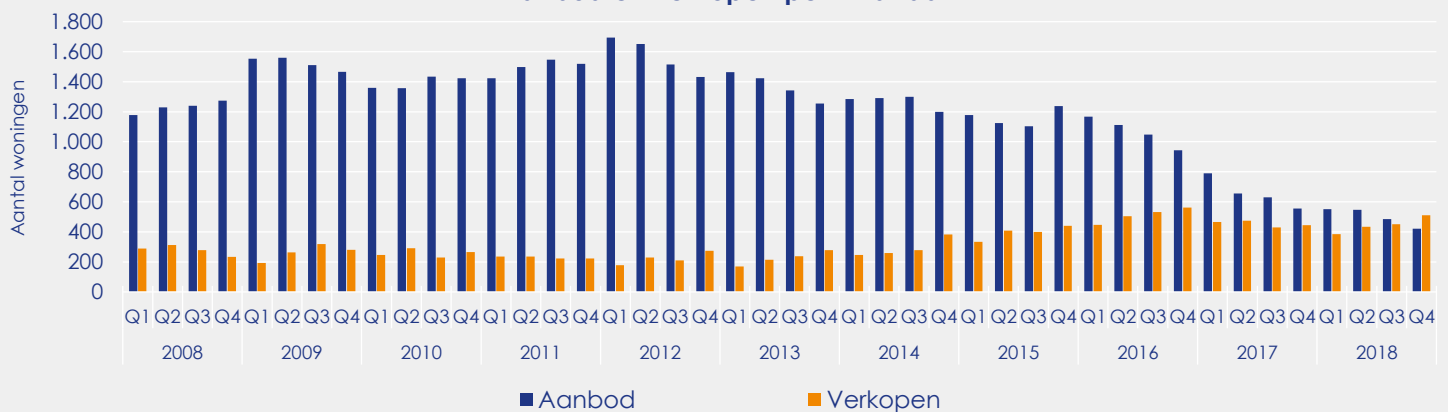
Marktdruk

De verhoudingen op de woningmarkt van Enschede worden in het vierde kwartaal aanzienlijk krappere. Door de combinatie van een toenemende vraag en een afnemend aanbod is een groeiende marktdruk zichtbaar. Vooral tussenwoningen zijn zeer gewild in Enschede, het aanbod in dit segment is in een jaar tijd meer dan gehalveerd.

Woningprijzen

In Enschede hebben de woningprijzen zich gematigd ontwikkeld. In het vierde kwartaal is de mediane prijs per vierkante meter met 6% gestegen vergeleken met vorig jaar. De gemiddelde transactieprijs was in het afgelopen kwartaal circa € 2.000 per vierkante meter. Het landelijk gemiddelde is fors hoger met een meterprijs van ruim € 2.750. Door een hoger aantal nieuwbouwtransacties is het huidige prijsniveau vergeleken met het derde kwartaal toegenomen.

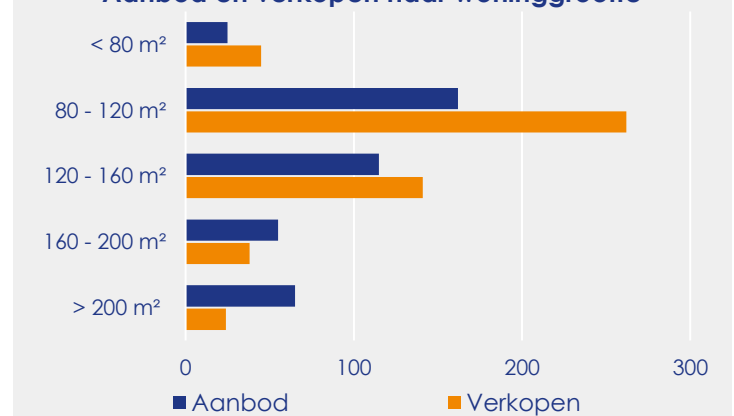
Aanbod en verkopen per kwartaal



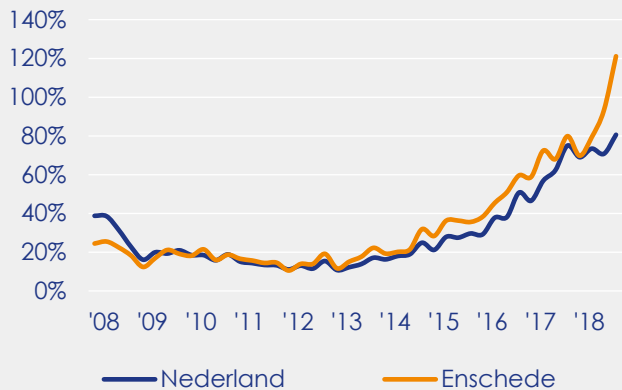
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

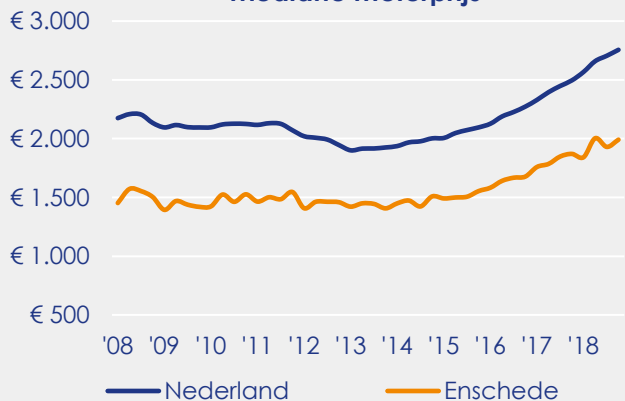


Markratio



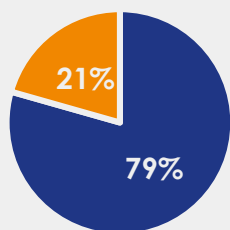
Markratio	121%
Mediane looptijd	36 dagen
Verschil op jaarbasis	-13 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	7%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 231.750
Mediane meterprijs	€ 2.000
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.175
Woonhuis per m ²	€ 1.950

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	158.300
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	78.000
Eenpersoonshuishoudens	45%
Huishoudensprognose 2030	78.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	48%
Particuliere huurwoningen	15%
Sociale huurwoningen	37%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

Algemeen beeld

In de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne is in het vierde kwartaal een sterke toename zichtbaar van het aantal verkopen in de nieuwbouw. De groei in de nieuwbouw vindt voornamelijk plaats in Borne en in minder mate in de gemeente Hengelo. De forse toename in Borne is te verklaren door 34 verkopen in de projecten Bornsche Maten I en II. Door de ruime opzet in het groen zijn woningen in deze wijk zeer in trek bij huishoudens. In Hengelo hebben 37 nieuwbouwtransacties aan de H. Leefsmastraat het totale aantal nieuwbouwverkopen in deze gemeente gestuwd. In de bestaande bouw zijn er in de regio echter minder woningen verkocht, ten aanzien van vorig jaar is een afname van 13% geregistreerd. Het totale aantal verkopen in Q4 vertoont door het aantrekken van de nieuwbouw slechts een beperkte daling van 3% in een jaar tijd. Wanneer het totale aantal verkopen in 2018 echter wordt vergeleken met 2017, treedt er een daling op van ruim 8%. Het sterk dalende nieuwbouwaanbod begin 2019 duidt erop dat gedurende dit jaar het aantal verkopen verder zal terugvallen.

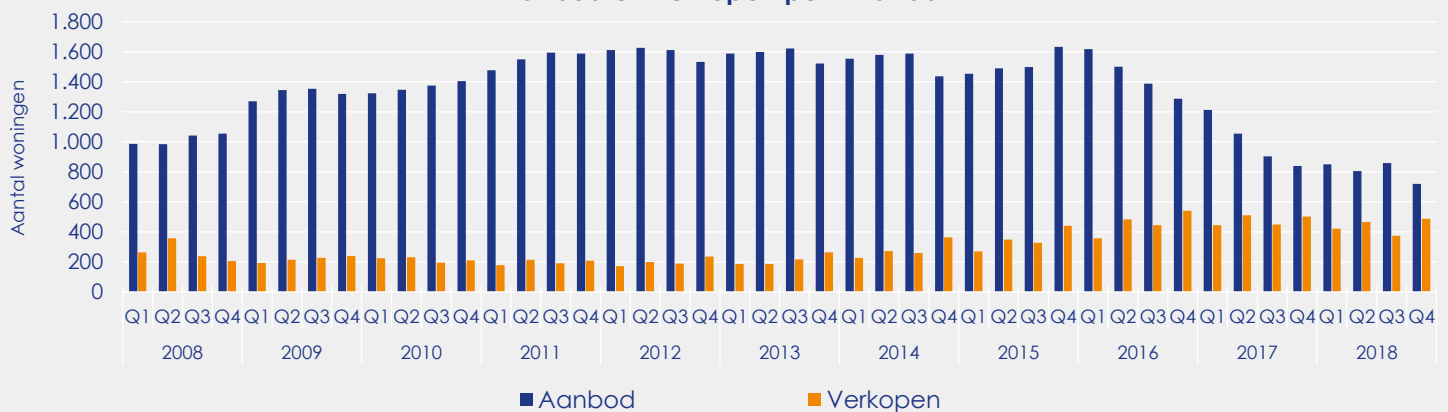
Marktdruk

Doordat het woningaanbod sterker afneemt dan het aantal transactie, is de marktdruk in het vierde kwartaal van 2018 hoger dan in 2017. In de regio zijn tussenwoningen zeer gewild, blijkt uit de krapte in dit segment. Het aantal transacties is in het vierde kwartaal met bijna de helft toegenomen vergeleken met het voorgaande jaar. Gemiddeld wordt een huis in circa acht weken verkocht nadat het in aanbod is gekomen.

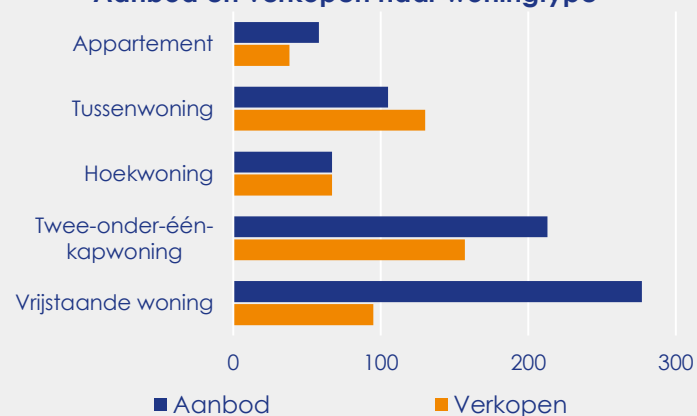
Woningprijzen

De mediane prijs per vierkante meter neemt op jaarbasis met 13% toe, deze stijging is boven het landelijk gemiddelde van 10%. Het prijsniveau in de regio ligt echter met € 2.050 per vierkante meter fors onder het landelijk niveau van € 2.750. De duurste gemeente binnen de regio is Borne, met een meterprijs van circa € 2.100. In Hengelo (€ 2.000) en Hof van Twente (€ 2.075) liggen de prijzen een fractie lager. De laatstgenoemde twee gemeenten hebben wel de sterke prijsontwikkeling doorgemaakt met beide 13% in een jaar tijd.

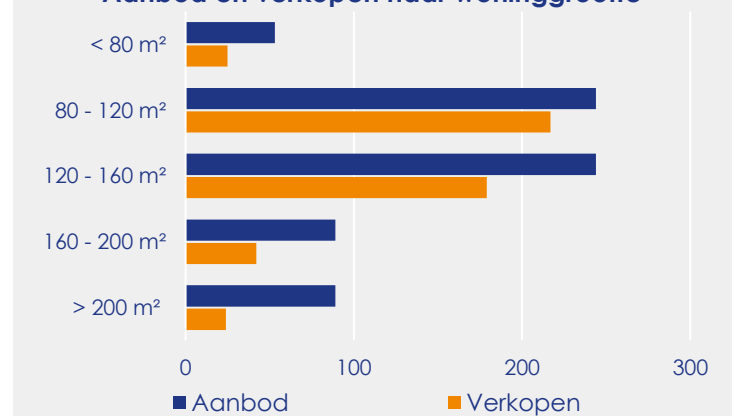
Aanbod en verkopen per kwartaal



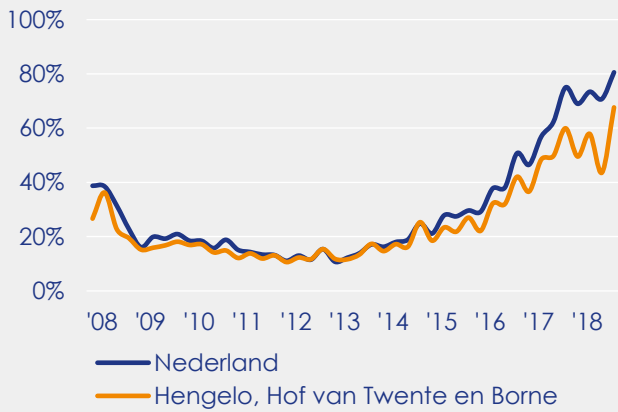
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

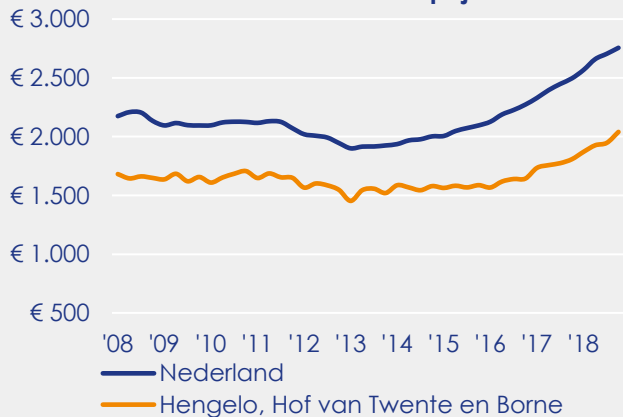


Markratio



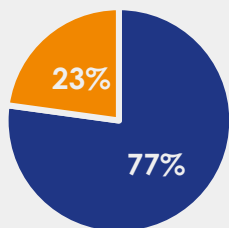
Markratio	68%
Mediane looptijd	58 dagen
Verschil op jaarbasis	-25 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	15%
Nieuwbouw in de verkopen	19%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 257.250
Mediane meterprijs	€ 2.050
Verschil op jaarbasis	13%
Appartement per m ²	€ 2.075
Woonhuis per m ²	€ 2.025

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Enschede **5%**
2. Dinkelland **2%**
3. Almelo **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	138.600
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	61.600
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	62.900
Woningvoorraad	
Koopwoningen	60%
Particuliere huurwoningen	11%
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

**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 en Woudenberg)

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