

Sprekende Cijfers Woningmarkten Twente



Almelo e.o.
Enschede
Hengelo e.o.



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

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 in zowel Hengelo als Almelo het woningaanbod een laagterecord bereikt en in Enschede evenaart het aanbod het dieptepunt van een half jaar geleden. Het aantal keuzemogelijkheden voor zoekers droogt op in hoog tempo. Vanuit de bouwvergunningen is er geen indicatie dat nieuwbouw hier op korte termijn verandering in gaat brengen.

Nog 2 duizend woningen te koop in Twente

In het afgelopen jaar is het aanbod in Twente met ruim 500 woningen afgenomen, oftewel een daling van een vijfde. Enschede, Hengelo en Almelo kampen hierdoor al lange tijd met een fors aanbodtekort. De sterkste aanboddaling vindt echter in de omliggende gemeenten plaats, het aanbod is hier in een jaar met een kwart afgenomen.

Afzwakkende bouwvergunningen bieden somber perspectief voor Enschede

Binnen Twente is het aanbod op de woningmarkt van Enschede het meest schaars. De benodigde nieuwbouw zit echter niet in de pijplijn, in 2019 is het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen meer dan gehalveerd ten opzichte van vorig jaar. Slechts zo'n 110 vergunningen werden uitgegeven vergeleken met ruim het dubbele in 2018. De gemeente kan hierin een voorbeeld nemen aan Hengelo waar de vergunningverlening een sterk stijgende trend vertoont.

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

Woningzoekers laten zich niet afschrikken

In de meeste gemeenten heeft de coronacrisis nog geen impact op de verkoopcijfers. In totaal wisselden in het eerste kwartaal van dit jaar 56 duizend woningen van eigenaar, een toename van 3% ten opzichte van vorig jaar. Doordat inschrijvingen voor bezichtigingen in de afgelopen jaren ruimschoots werden overschreden, zijn de gevolgen van vraaguitval niet direct zichtbaar in het aantal kijkers op bezichtigingsdagen. Door de huidige crisis blijven vooral de twijfelende zoekers weg, terwijl de serieuze kandidaten overblijven.

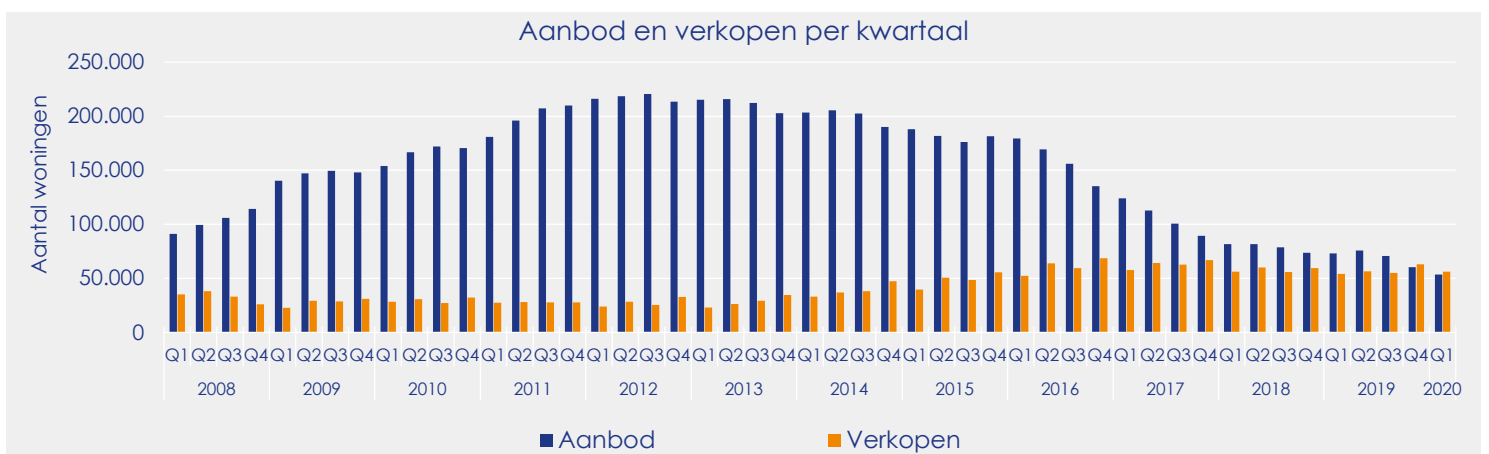
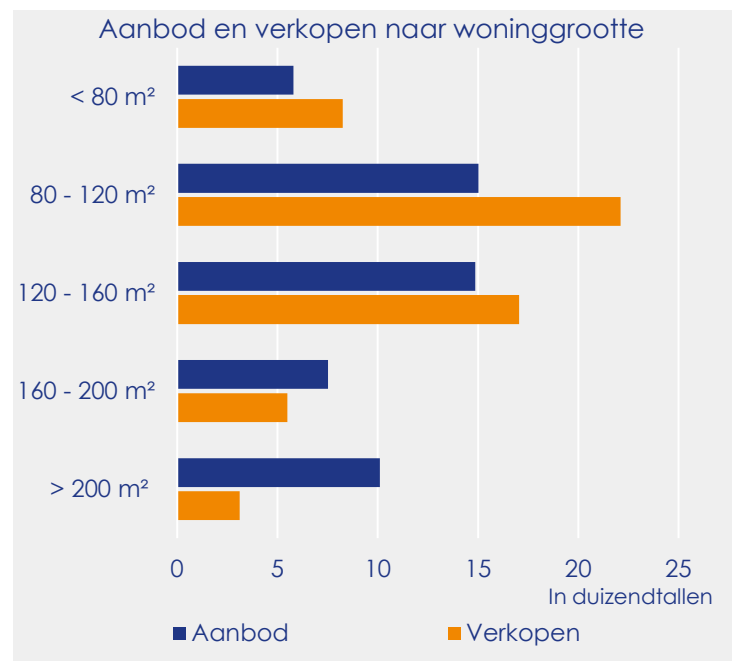
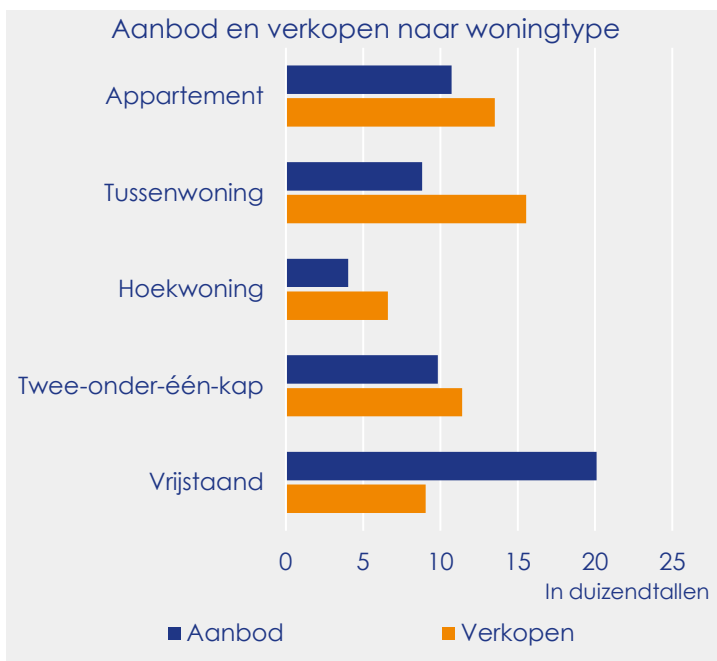
Historisch weinig woningen te koop

De aanboddaling uit de tweede helft van 2019 heeft zich ook in het eerste kwartaal van 2020 doorgezet, met een afname van ruim een tiende. Per 1 april staan in Nederland nog slechts 53 duizend woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Aanleiding voor de daling is de aanhoudend hoge verkoopdynamiek en het gebrek aan toevoegingen vanuit de nieuwbouw. Door het beperkte aantal verstrekte bouwvergunningen in het afgelopen jaar, zal in 2020 het tekort aan nieuwe woningen verder oplopen. In 2019 zijn slechts circa 36

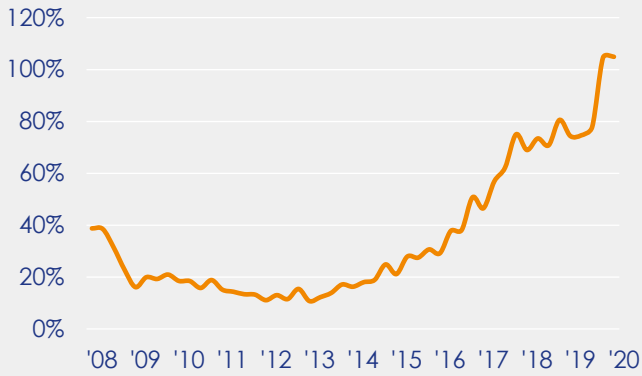
duizend vergunningen voor koopwoningen uitgegeven, dit zijn er 10 duizend minder dan in 2017 en 2018.

Coronacrisis zorgt voor extra aanbod

Sinds de invoering van de versoepelde coronamaatregelen halverwege maart is het aantal meldingen van nieuw aanbod gaan toenemen. De opvallende toename wijst erop dat woningbezitters anticiperen op een lastigere verkoop bij een aanhoudende crisis, waardoor ze de geplande verkoop van hun woning naar voren schuiven. Vooral in de gebieden waar de prijzen na de kredietcrisis het sterkst zijn gestegen zetten meer eigenaren hun woning te koop, zo is in regio's als Amsterdam, Utrecht en Haarlem sprake van een sterke toename. Ook buiten de Randstad is zichtbaar dat eigenaren nog willen profiteren van de sterke prijsstijging van afgelopen jaren. In niet-Randstedelijke gemeenten waar de prijzen sinds de kredietcrisis met meer dan 30% zijn gestegen, ligt het wekelijkse aantal meldingen inmiddels ruim een kwart hoger dan vorig jaar. Terwijl de nieuwe aanwas 15% hoger is op woonlocaties met minder sterk gestegen prijzen.

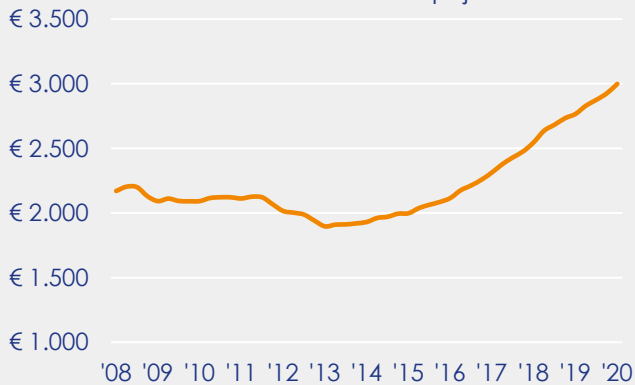


Markratio



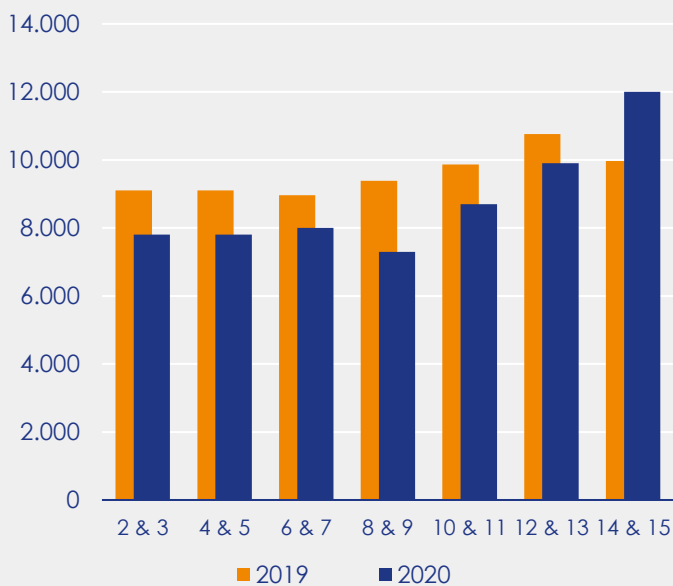
Markratio	105%
Mediane looptijd	44 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	20%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 328.500
Mediane meterprijs	€ 3.000
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.750
Woonhuis per m ²	€ 2.700

Aanmeldingen nieuw aanbod per twee weken



Statistieken

Inwoners	17.282.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.925.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.487.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

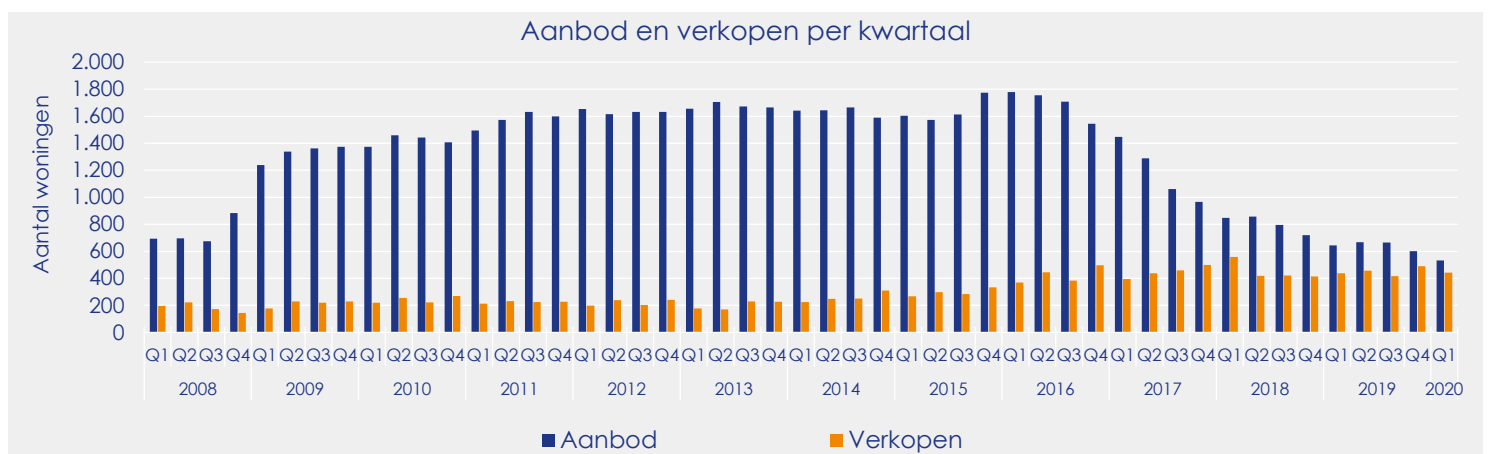
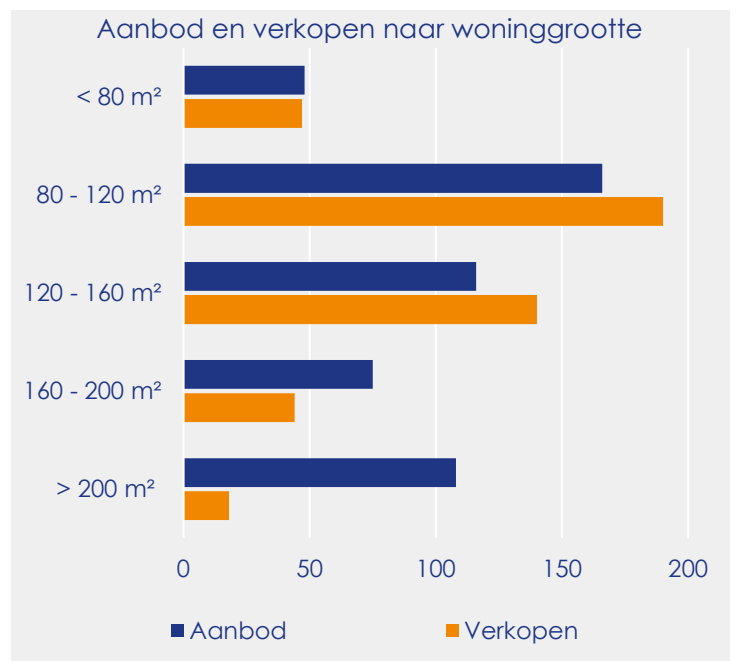
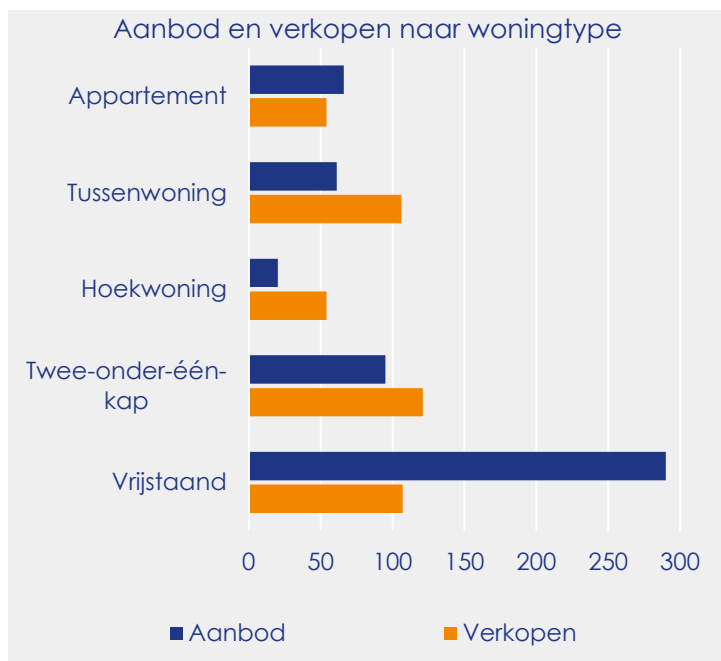
Marktbeeld

Op de woningmarkt in de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen treedt enige vertraging op in de dynamiek. Hoewel de verkopen stabiliseren op een hoog niveau, gaan woningkopers minder snel over tot aankoop. In het eerste kwartaal van 2020 duurde het maar liefst acht weken voordat een verkoop was gerealiseerd, de woningen die in het voorgaande kwartaal verkocht waren hadden slechts circa vijf weken te koop gestaan. Een belangrijke oorzaak voor stijgende looptijd is de ontwikkeling in het aanbod. Sinds 2016 is het aanbod in de regio doorlopend aan het dalen, waardoor het beschikbare woningaanbod per 1 april 2020 uitkomt op het laagste niveau sinds 2008. Door deze continue aanboddalingen blijft er minder geschikt aanbod over voor de vele woningzoekers. Deze zoekende huishoudens stellen daarom hun wensen bij en richten hun peilen ook op de woningen die al langere tijd te koop staan. De sterkste aanboddaling vindt plaats in de gemeente Tubbergen, vergeleken met een jaar geleden staan er maar liefst een kwart minder woningen te koop. Door de vele toevoegingen vanuit de nieuwbouw, weet de gemeente Twenterand

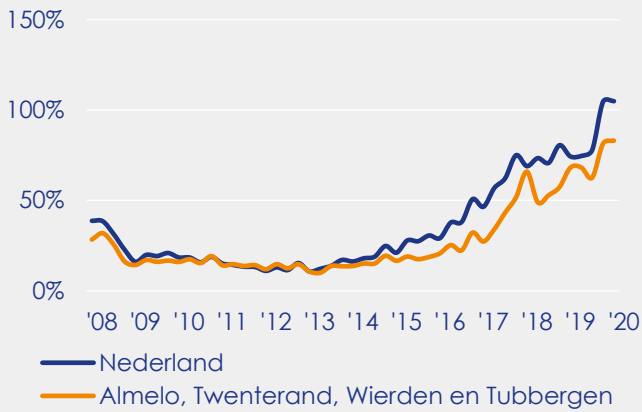
de aanboddaling te beperken tot slechts 6%. In de gehele regio is de nieuwbouw de oorzaak voor de stabilisatie in de verkopen op jaarbasis. In totaal zijn ruim 440 woningen verkocht, waarbij maar liefst 30 meer nieuwbouwwoningen zijn verkocht ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019.

Woningprijzen

Voor het eerst komen de woningprijzen in de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen boven de € 2.000 per vierkante meter uit. In historische perspectief wordt hiermee een record gevestigd op deze regionale woningmarkt. Dit niveau wordt bereikt na een stijging van de meterprijs met maar liefst 8% in een jaar tijd, een vergelijkbare toename als het landelijk gemiddelde. De onderlinge verschillen in deze regio zijn echter groot, zo wordt de recordwaarde vooral behaald door de snelle prijsontwikkeling in de gemeente Wierden, een vierkante meter woonruimte is hier in een jaar tijd maar liefst 13% meer waard geworden, resulterend in een meterprijs van ruim € 2.500. In de gemeenten Tubbergen (€ 2.225), Twenterand (€ 1.925) en Almelo (€ 1.875) liggen de meterprijzen aanzienlijk lager.

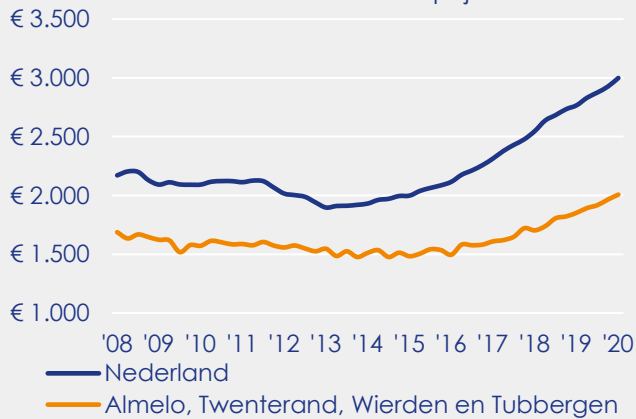


Markratio



Markratio	83%
Mediane looptijd	56 dagen
Verskil op jaarbasis	+2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	20%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 245.750
Mediane meterprijs	€ 2.000
Verskil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 2.275
Woonhuis per m ²	€ 1.975

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Enschede **2%**
2. Rijssen-Holtén **2%**
3. Hengelo **2%**

*Aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 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	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

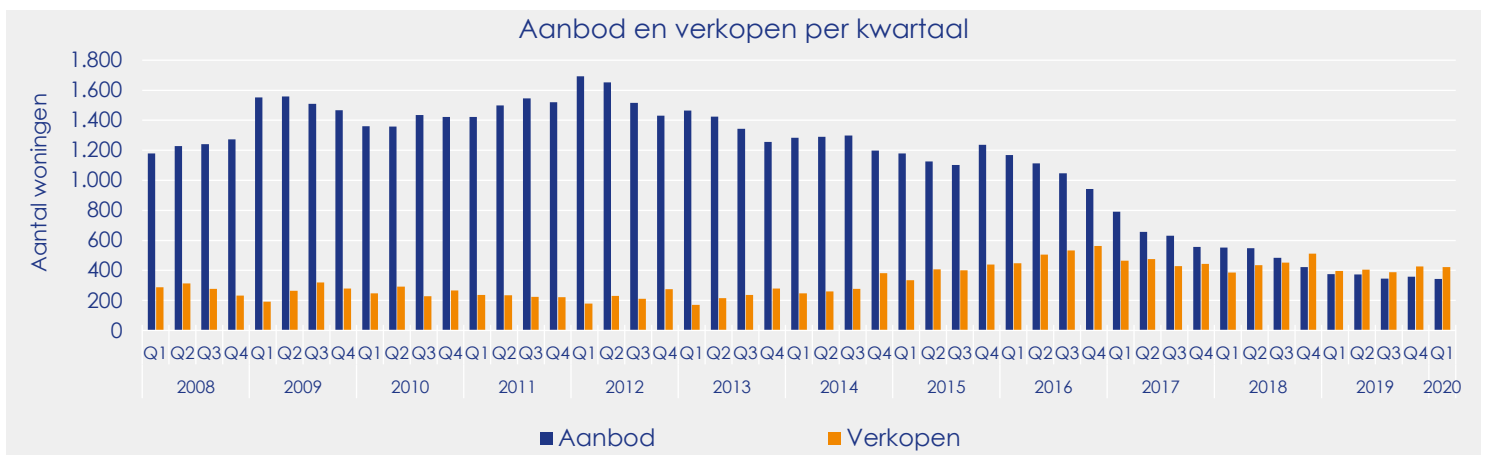
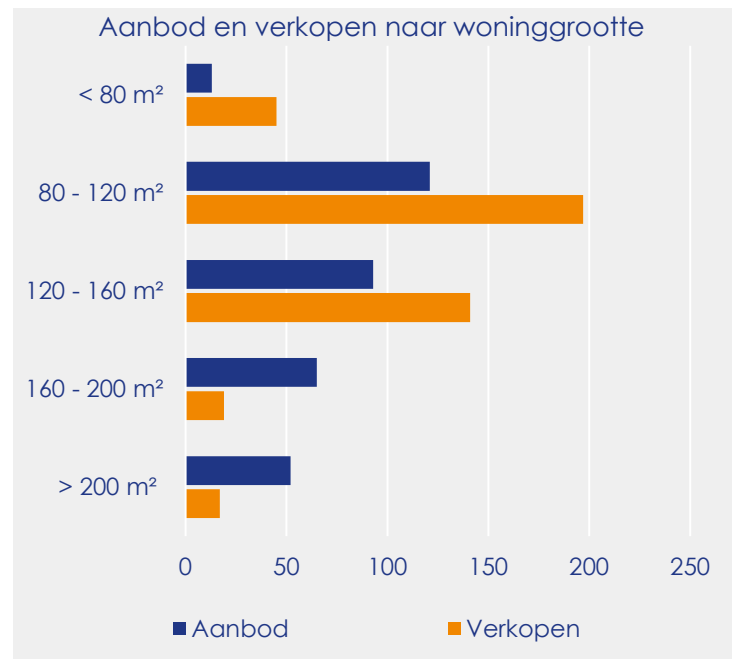
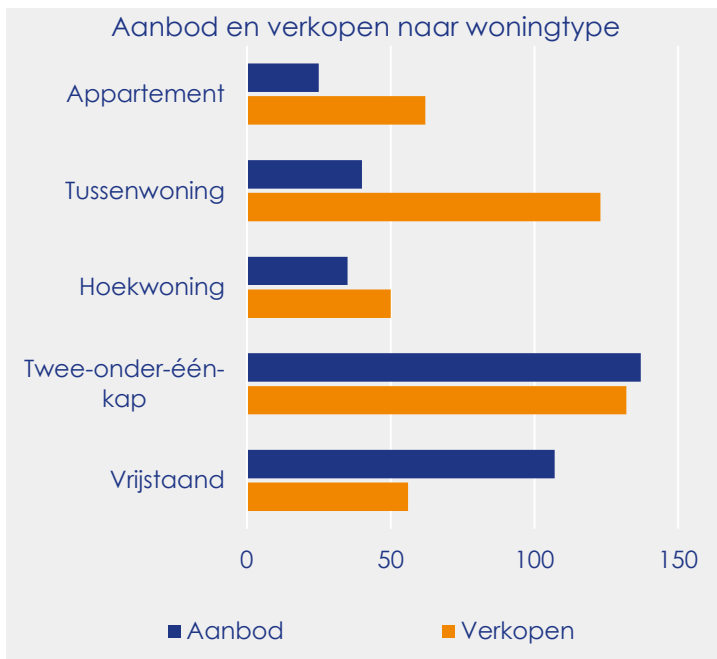
Marktbeeld

Het aanbod van woningen in Enschede bereikt aan het einde van het eerste kwartaal van 2020 een nieuw dieptepunt. Nog niet eerder stonden in Enschede slechts circa 340 woningen te koop. In het afgelopen jaar heeft de aanboddaling zich in een snel tempo doorgezet, vergeleken met dezelfde peildatum twaalf maanden eerder is het totale aanbod met maar liefst 9% afgenomen. In de laatste weken van maart is een deel van deze afname gecompenseerd door de aanwas van nieuw aanbod. Woningbezitters die reeds van plan waren te gaan verkopen versnellen dit traject vanwege de toegenomen onzekerheid als gevolg van de coronacrisis. Vooral appartementen raken steeds schaarser in het woningaanbod van deze Twentse gemeente, er heeft een ruime halvering plaatsgevonden in een jaar tijd. Dit resulteert in een totaal aanbod van slechts 25 meergezinswoningen. Vooral starters worden belemmerd door de forse afname in dit segment. Opvallend is dat de verkopen in Enschede op peil blijven, ondanks de continue afname van de keuzeruimte voor woningzoekers. De gebruikelijke terugval de verkopen in het eerste

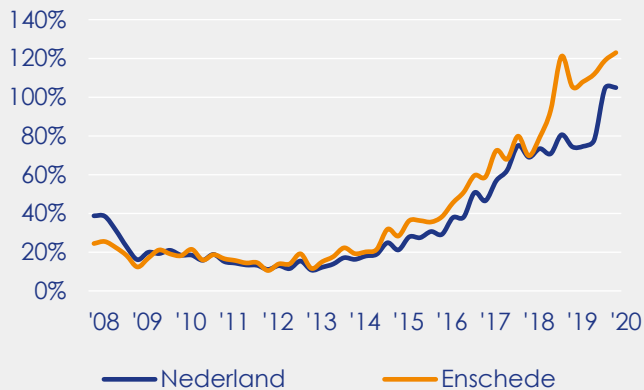
kwartaal, heeft in 2020 niet plaatsgevonden, het aantal verkopen is in het eerste kwartaal van 2020 nagenoeg gelijk aan de verkopen in het voorgaande kwartaal. Deze trendbreuk wordt veroorzaakt door de nieuwbouwverkopen. In het afgelopen kwartaal zijn namelijk bijna evenveel nieuwbouwwoningen verkocht als in compleet 2019. Deze spurt in de nieuwbouw kan de stagnerende verkopen en het dalende aanbod in de bestaande bouw compenseren. De afzwakkende vergunningverlening in 2019 biedt echter sombere perspectieven voor de dynamiek op de woningmarkt van Enschede op de langere termijn.

Woningprijzen

De gemiddelde woningwaarde in Enschede bereikt in het eerste kwartaal van 2020 bijna € 2.200 per vierkante meter. Ten opzichte van een jaar geleden wordt daarmee een 8% hogere transactieprijs gerealiseerd. Het aanbod van betaalbare woningen komt door de continue prijsstijgingen steeds meer in het geding. Waar twee kwartalen geleden nog bijna de helft van de aangeboden woningen goedkoper dan € 250.000 was, is dat aandeel nu nog slechts een op de drie.

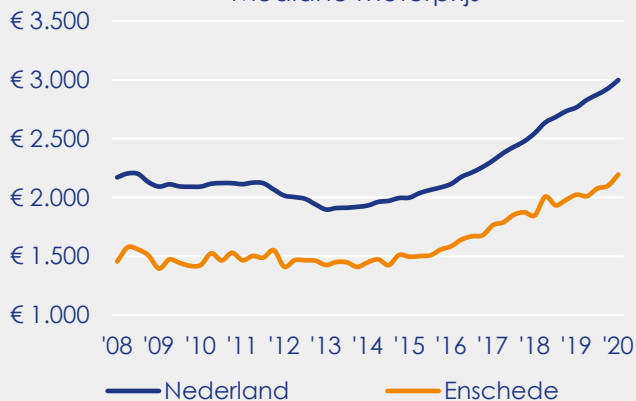


Markratio



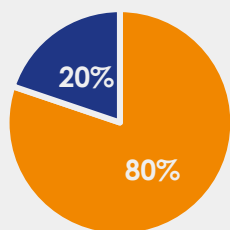
Markratio	123%
Mediane looptijd	32 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	10%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 245.500
Mediane meterprijs	€ 2.200
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 2.250
Woonhuis per m ²	€ 2.175

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 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	13%
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

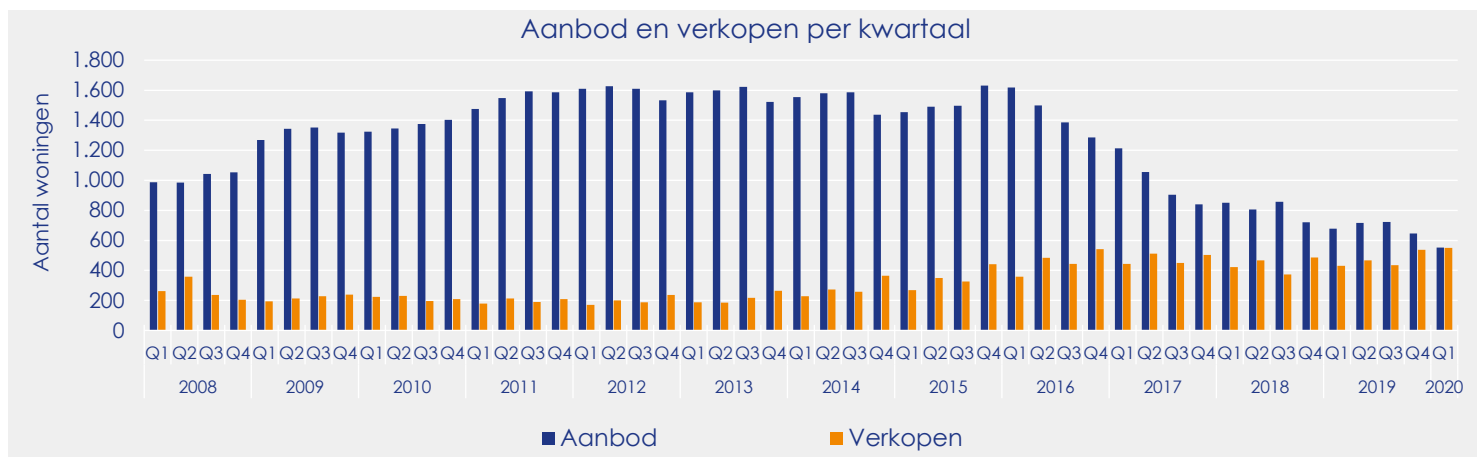
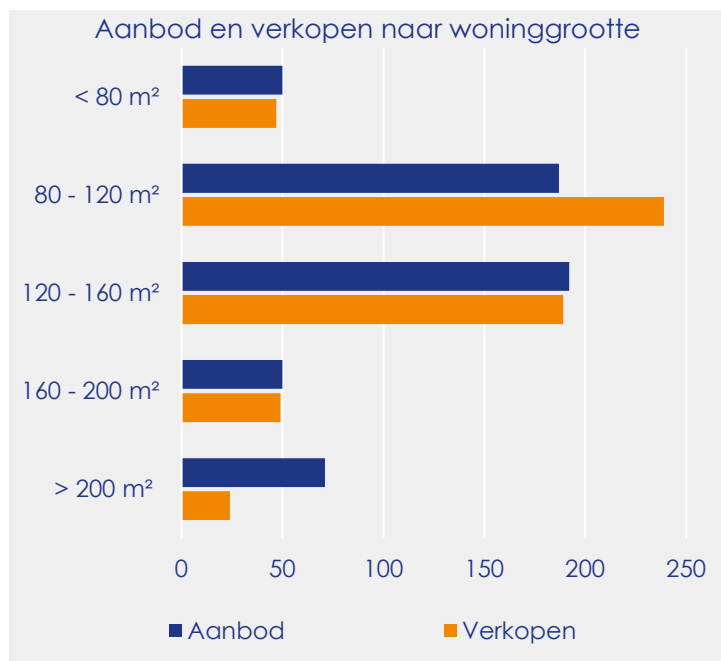
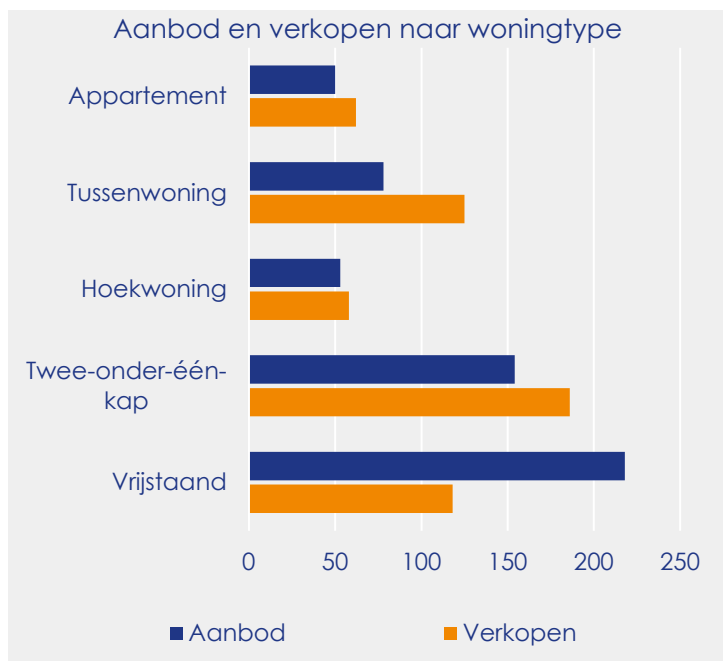
Marktbeeld

Begin 2020 werd een historisch laagtepunt in het aanbod in de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne waargenomen. Drie maanden later is dit aanbod met nog eens bijna 100 woningen gedaald. Het totale aanbod in de gezamenlijke drie gemeenten komt na deze daling uit op slechts 550 woningen per 1 april 2020. Het merendeel, ruim de helft, van dit aanbod staat in de gemeente Hengelo, Hof van Twente (circa 150 woningen) en Borne (ruim 80 woningen) staan aanzienlijk minder woningen te koop. Opvallend is dat de verkoopvolumes in de regio niet lijden onder de scherpe aanboddalingen. Normaliter werken aanbodtekorten direct door in het aantal verkopen, in deze regio zijn echter ruim een kwart meer woningen verkocht dan een jaar geleden. In totaal wisselden bijna 550 woningen van eigenaar in het eerste kwartaal van 2020. Hoewel de stijging zich concentreert in de nieuwbouw, nemen ook de verkopen in de bestaande bouw aanzienlijk toe. Kopers laten zich dus nog niet uit het veld slaan door de negatieve vooruitzichten als gevolg van de coronacrisis of het gebrek aan aanbod. De stijging van de verkopen in de grootste gemeente,

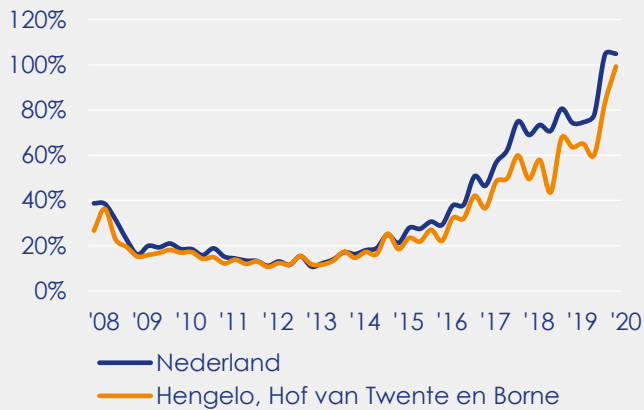
Hengelo, heeft een duidelijk opwaarts effect op ontwikkeling in de regio. In deze gemeente zijn maar liefst 40% meer woningen verkocht dan in hetzelfde kwartaal van 2019. De aanhoudende druk op deze regionale woningmarkt heeft bovendien tot gevolg dat woningkopers nog altijd snel moeten handelen. In het afgelopen kwartaal hadden verkochte woningen slechts circa vijf weken te koop gestaan, op het hoogtepunt in 2013 duurde dit nog 25 weken langer. De looptijd in Hof van Twente wijkt sterk af van de gemiddelde looptijd in de regio, in deze gemeente stonden woningen ruim zeven weken te koop.

Woningprijzen

Gemiddeld betaalden woningkopers in de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne € 2.150 per vierkante meter. Vergeleken met een jaar geleden is dit een 8% hoger prijsniveau. De woningprijzen in Hengelo zijn het laagst van de regio, de vierkante meterprijs bedroeg in het eerste kwartaal ruim € 2.100. In Hof van Twente (€ 2.200) en Borne (€ 2.275) worden hogere meterprijzen gerealiseerd.

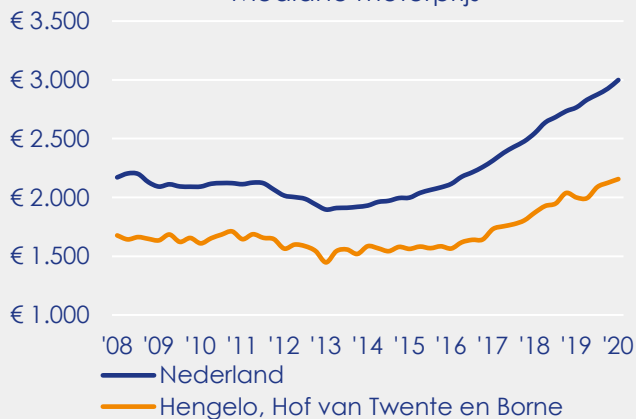


Markratio



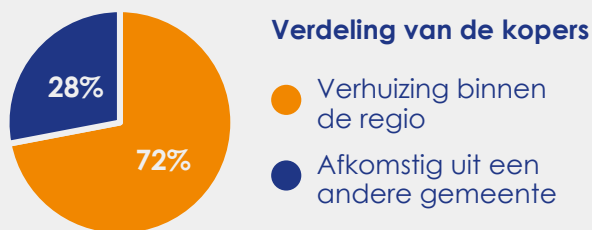
Markratio	99%
Mediane looptijd	36 dagen
Verschil op jaarbasis	-14 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	21%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 250.500
Mediane meterprijs	€ 2.150
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 2.400
Woonhuis per m ²	€ 2.125

Herkomst woningkopers



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 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	11%
Sociale huurwoningen	28%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis



Snelder Zijlstra

DYNAMIS 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