

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 het afgelopen kwartaal maar liefst 2,2 duizend Twentse woningzoekers een huis hebben gekocht, een evenaring van het recordaantal verkopen van eind 2016. Deze hoge dynamiek op de Twentse woningmarkt wordt grotendeels veroorzaakt door de coronacrisis.

Meer aanbod door coronacrisis

Door het gebrek aan aanbod konden veel Twentse woningzoekers niet tot aankoop overgaan. Sinds de start van de intelligente lockdown worden echter meer woningen te koop gezet, als gevolg van de toegenomen onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Nu woningzoekers weer meer te kiezen hebben gekregen, zijn vele direct tot aankoop overgegaan.

Woning worden sneller verkocht dan ooit

Om een in aanbod gekomen woningen te kopen moeten zoekers snel handelen. In Enschede wordt een woning gemiddeld binnen 24 dagen verkocht en ook in Almelo (25 dagen) en Hengelo (28 dagen) is de verkooptijd zeer kort. In het merendeel van de Twentse gemeenten werd dit kwartaal de snelste gemiddelde verkooptijd ooit geregistreerd.

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

Meer aanbod door coronacrisis

Veel woningeigenaren hebben door de coronacrisis besloten om hun huis te verkopen, veelal gedreven door de angst voor eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid. Daardoor ligt het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod sinds de start van de intelligente lockdown maar liefst 7% hoger dan in 2019. Dit is een opvallende groei aangezien in het eerste kwartaal van 2020 het aantal aanmeldingen nog ruim lager lag dan vorig jaar. Voornamelijk in gemeenten waar de woningprijzen sinds de eurocrisis sterk zijn gestegen, zijn meer woningen op de markt gekomen.

Extra aanbod resulteert in snelle verkopen

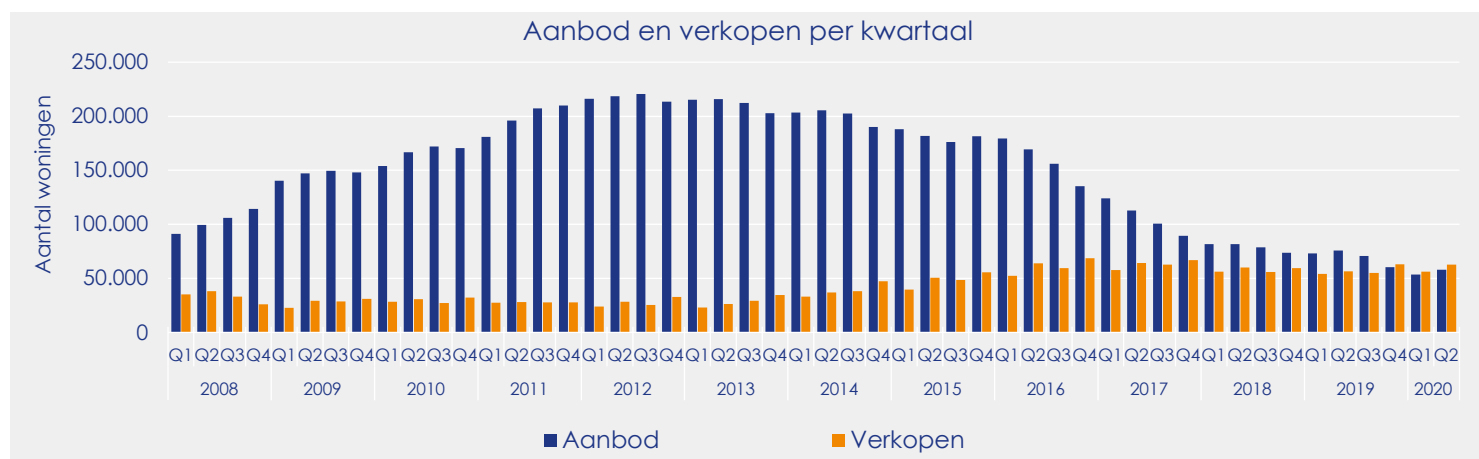
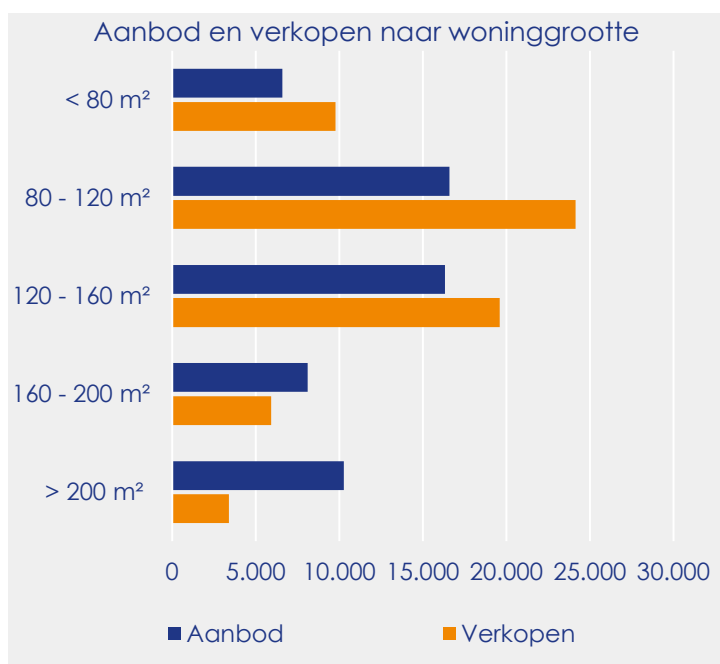
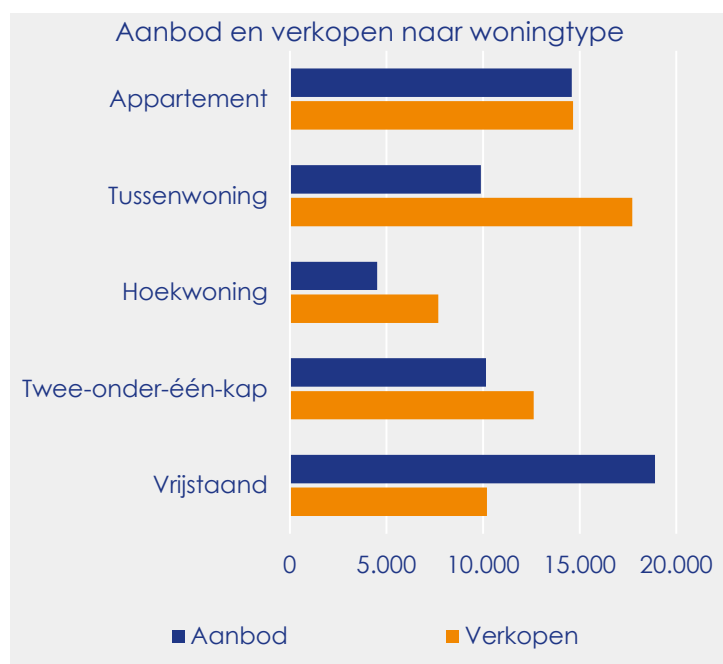
In drie maanden tijd is het aanbod met ruim 4,5 duizend woningen toegenomen, waardoor per 1 juli circa 58 duizend woningen te koop staan in Nederland. Door de extra aanwas aan aanbod krijgen woningzoekers weer meer keuzemogelijkheden en hier maken ze gretig gebruik van. In totaal wisselden dit kwartaal bijna 63 duizend woningen van eigenaar, dit zijn ruim 6 duizend verkopen meer dan in het tweede kwartaal van 2019. Opvallend is de verkoopiek in juni van dit jaar.

Normaliter zwakken de verkoop in deze maand af richting een lager niveau in de zomerperiode, maar in 2020 bereikte de dynamiek in juni juist een hoogtepunt.

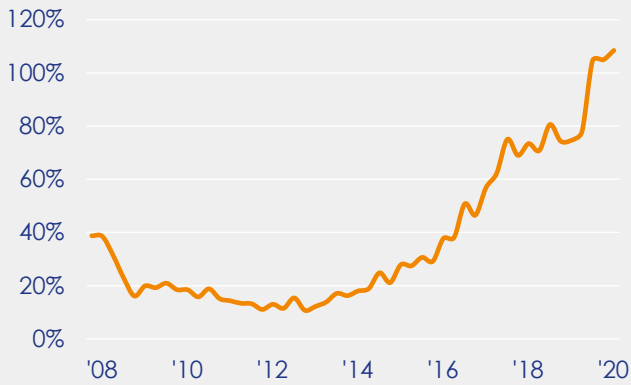
Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om een transactie plaats te laten vinden. De verkopende partij voelt de druk van de economische onzekerheid door corona en de kopende partij wil nu profiteren van de mindere concurrentie. Als gevolg van de toegenomen haast worden woningen dit kwartaal in een recordtempo verkocht. Verkopers vonden gemiddeld in 32 dagen een koper voor hun woning, dit is ruim een week sneller dan het voorgaande record uit 2019.

Nog geen impact op de woningprijzen

Als gevolg van de haast bij kopers en verkopers, wordt minder tijd genomen voor de onderhandelingen over de voorwaarden en de prijs. Mede door de minder scherpe onderhandelingen konden de prijzen op de woningmarkt met 9% toenemen op jaarbasis. Deze toename ligt in lijn met de prijsontwikkeling uit het voorgaande kwartaal, de gemiddelde woningprijs kwam in het tweede kwartaal uit op € 334.000.

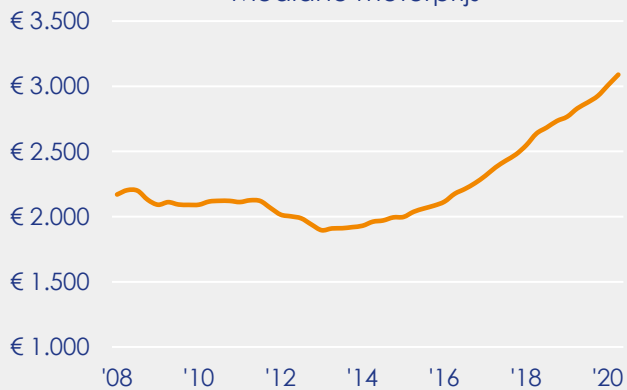


Markratio



Markratio	108%
Mediane looptijd	32 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 334.000
Mediane meterprijs	€ 3.100
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.875
Woonhuis per m ²	€ 2.775

Gemiddelde verkooptijd in dagen



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	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

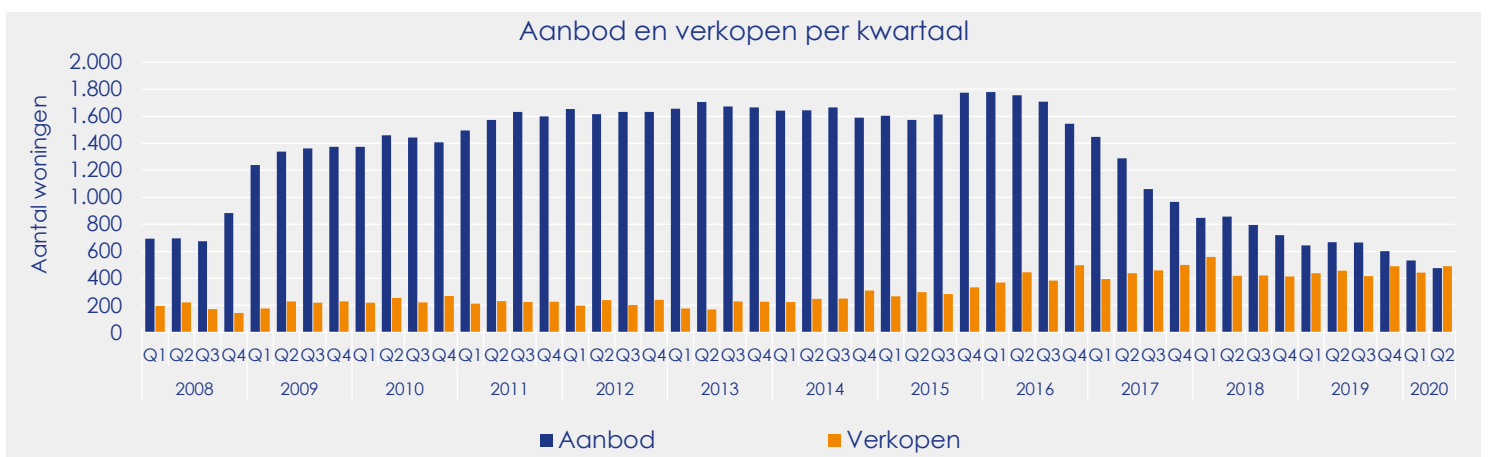
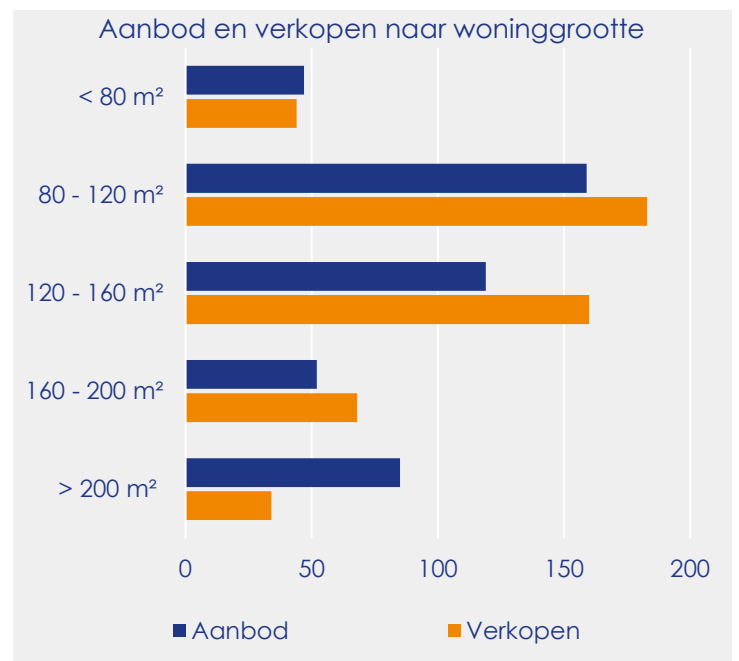
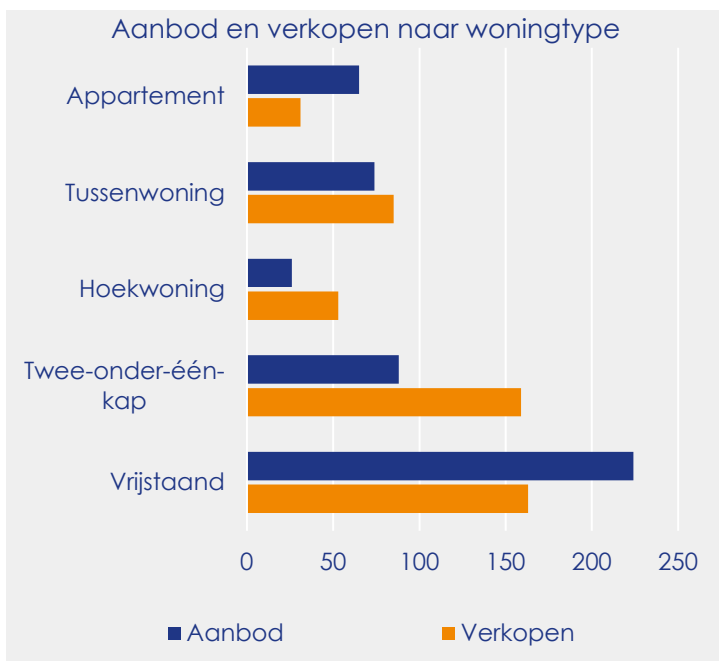
Marktbeeld

Terwijl in grote delen van het land het woningaanbod toeneemt, heeft in de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen een aanzienlijke aanboddaling plaatsgevonden. Door de coronacrisis is een landelijke tendens zichtbaar, waarbij meer eigenaren de woning te koop zetten als gevolg van de onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. In de regio lag het aantal aanmeldingen dit kwartaal echter lager dan in het tweede kwartaal van 2019, waarbij met name in Almelo en Wierden de aanwas van woningen lager lag. Als gevolg hiervan is het totale aantal voor verkoop beschikbare woningen met een tiende afgenomen. Per 1 juli staan in de regio nog slechts 475 woningen te koop, nooit eerder was het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers zo laag. Exact de helft van dit aanbod staat in de gemeente Almelo en ook bijna helft van de verkopen vindt plaats in deze gemeente. In Almelo wisselden dit kwartaal 255 woningen van eigenaar, waardoor het totaal aantal verkopen in de regio uitkomt op 490. Nooit eerder werden in een tweede kwartaal zoveel woningen verkocht in de regio. Het hoge verkoopcijfer wordt

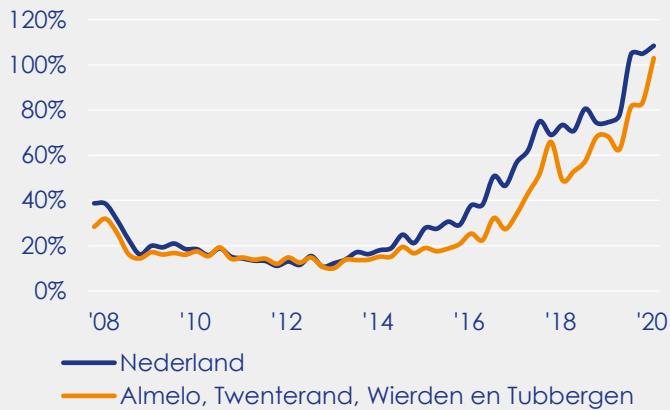
verklaard door het op peil blijven van de dynamiek in juni, een gevolg van de coronacrisis. Normaal zwakt de dynamiek in deze maand juist af richting de zomerperiode, maar in 2020 is dit in het merendeel van de Nederlandse gemeenten niet het geval geweest. Door de onzekerheid op de woningmarkt willen veel woningzoekers snel tot aankoop overgaan, om zo een eventuele rentestijging voor te zijn. In de regio wisselden hierdoor in juni bijna driekwart meer woningen van eigenaar dan in juni 2019. Deze toename heeft de terugval van de verkoopcijfers in april ruimschoots kunnen compenseren.

Woningprijzen

Kopers betaalden dit kwartaal € 256.000 voor een woning in de regio, dit is maar liefst 12% meer dan een jaar geleden. Deze prijstoename ligt in lijn met de voorgaande kwartalen en is derhalve niet toe te schrijven aan de coronacrisis. De forse prijsstijging in de regio is een gevolg van de sterke mate van schaarste die in het afgelopen anderhalf jaar is ontstaan.

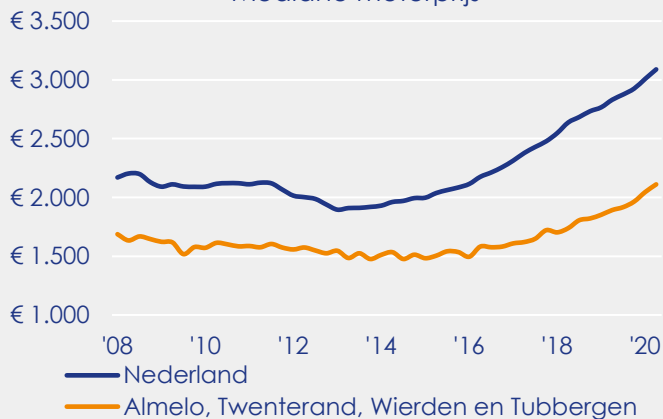


Markratio



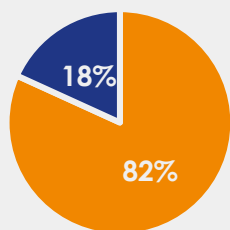
Markratio	103%
Mediane looptijd	29 dagen
Verschil op jaarbasis	-12 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 259.000
Mediane meterprijs	€ 2.100
Verschil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 1.950
Woonhuis per m ²	€ 2.125

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

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

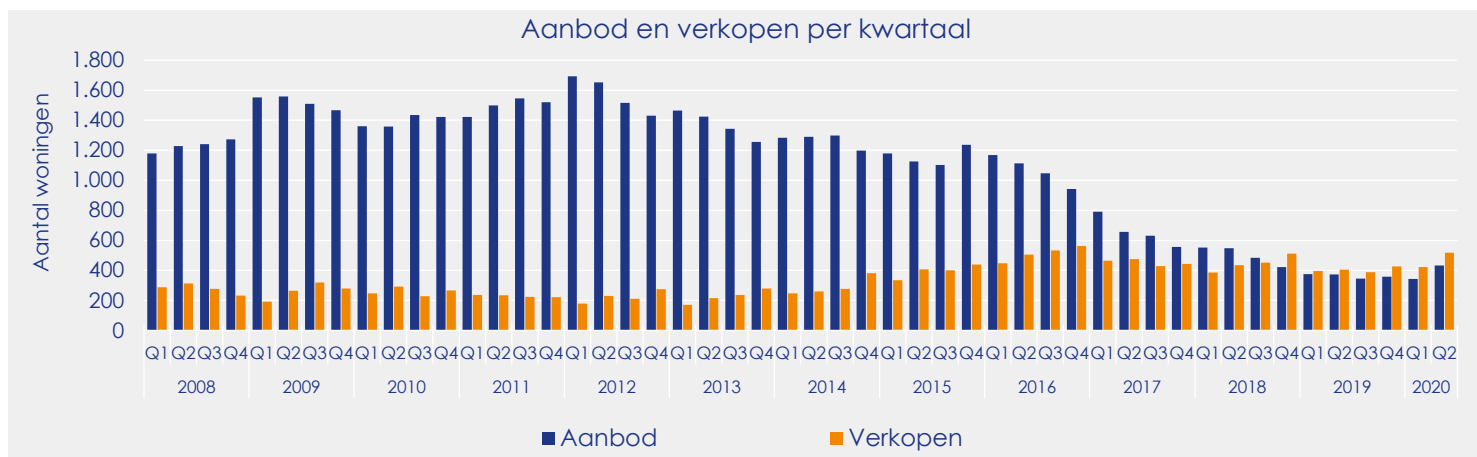
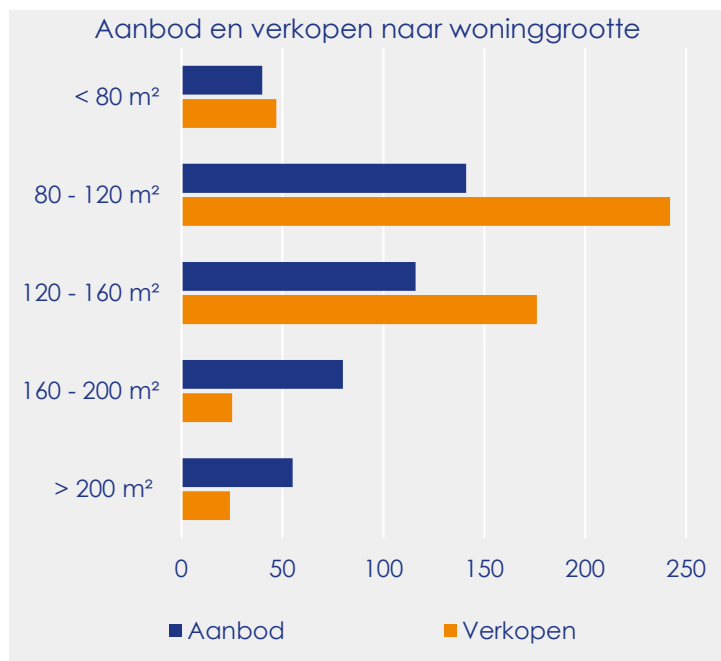
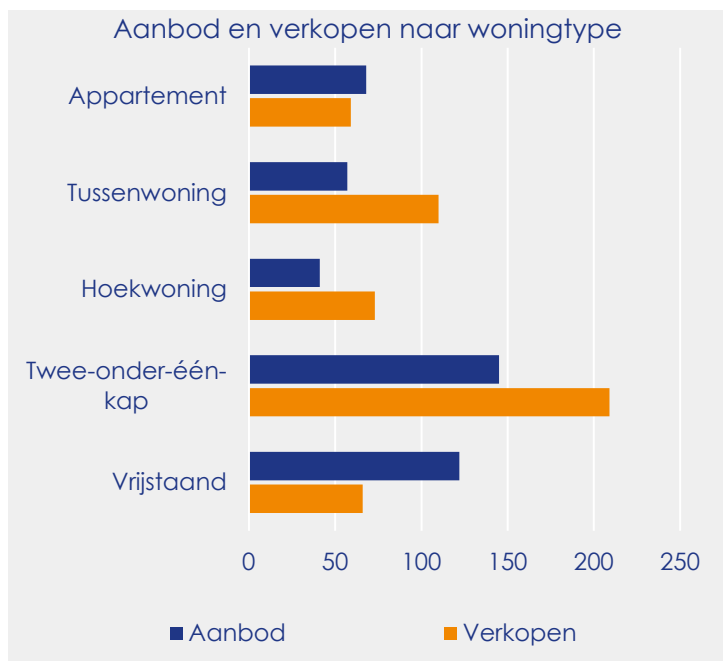
Marktbeeld

In Enschede heeft de verkoopdynamiek het hoogste punt in 3,5 jaar bereikt. In het tweede kwartaal van 2020 wisselden in totaal bijna 520 woningen van eigenaar, dit is ruim een kwart meer dan in het tweede kwartaal van het voorgaande jaar. Aanleiding voor de toenemende verkopen is een verruiming van het aanbod. In de voorgaande jaren werd de dynamiek namelijk beperkt door het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers. Nu woningzoekers weer meer te kiezen hebben, hebben veel huishoudens direct tot aankoop over kunnen gaan. Het extra aanbod is een direct gevolg van de coronacrisis. Sinds de start van de intelligente lockdown worden structureel meer woningen te koop gezet dan in 2019. Door de toegenomen onzekerheid over toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt, willen woningbezitters nog snel overgaan tot verkoop. Gemiddeld werd een woning dit kwartaal binnen 24 dagen verkocht, nooit eerder was deze verkooptijd zo kort. Naast het aanjagen van de verkopen, heeft deze extra aanwas ook geresulteerd in een aanbodtoename. Per 1 juli staan in Enschede 430

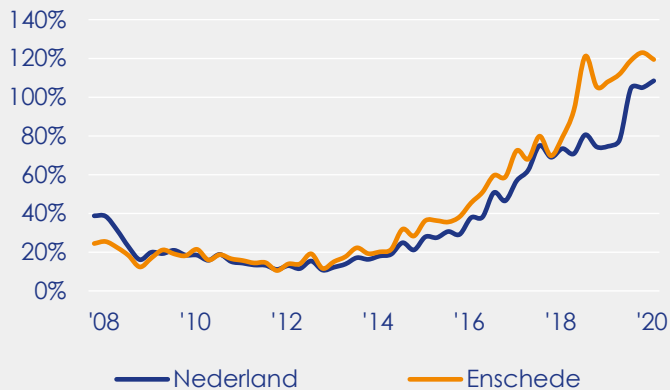
woningen te koop, dit zijn 90 woningen meer dan drie maanden eerder. Naast de effecten van de coronacrisis is deze aanbodtoename versterkt door de nieuwbouw. In het afgelopen kwartaal zijn onder andere de projecten Bruningmeyer, Hof van Baurichter en Roombekerveld in verkoop genomen. Doordat woningzoekers momenteel weer meer te kiezen hebben, wordt ook in het komende kwartaal een hoge dynamiek verwacht.

Woningprijzen

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 247.000 voor een woning in Enschede. Dit is een prijsstijging van 10% ten opzichte van vorig jaar, waardoor de gemiddelde meterprijs € 2.200 bedraagt. Deze forse toename van de woningprijzen ligt in lijn met de prijsstijging uit de voorgaande kwartalen, waardoor kan worden geconcludeerd dat de coronacrisis in het afgelopen kwartaal geen effect op het prijsniveau heeft gehad.

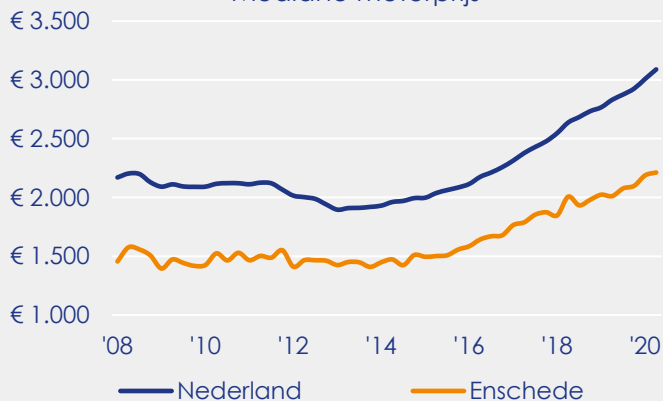


Markratio



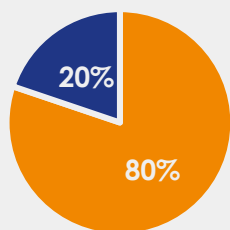
Markratio	119%
Mediane looptijd	24 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	23%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 247.000
Mediane meterprijs	€ 2.200
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 2.225
Woonhuis per m ²	€ 2.200

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

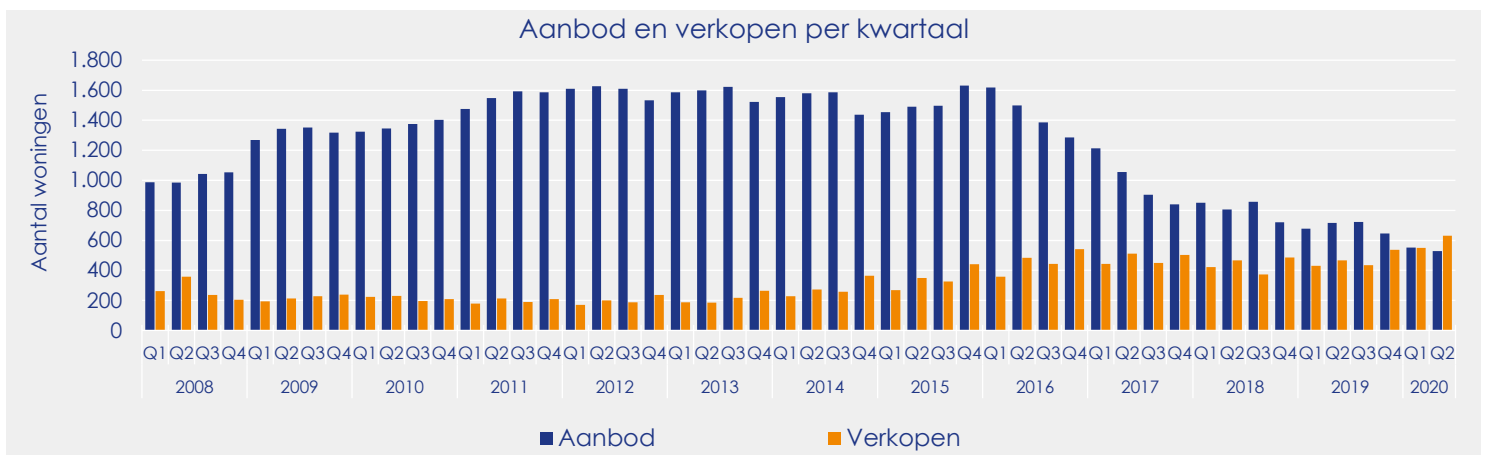
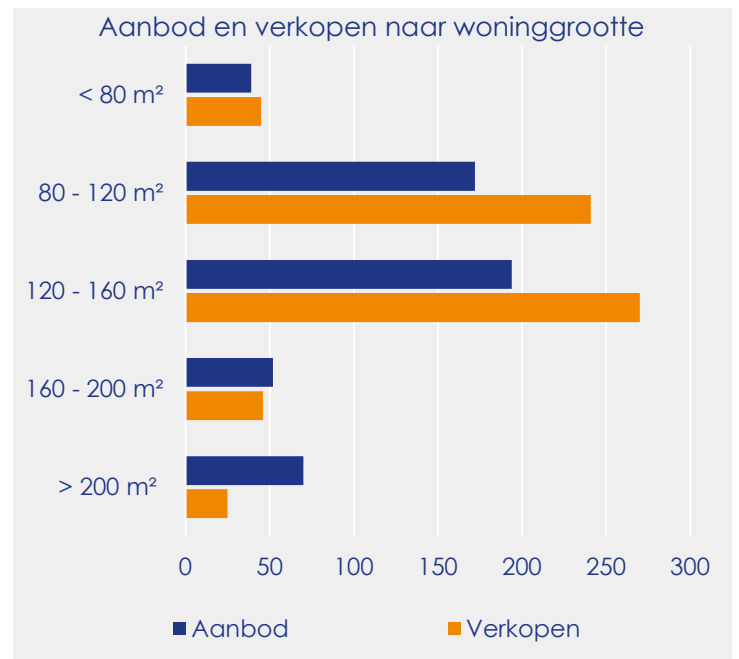
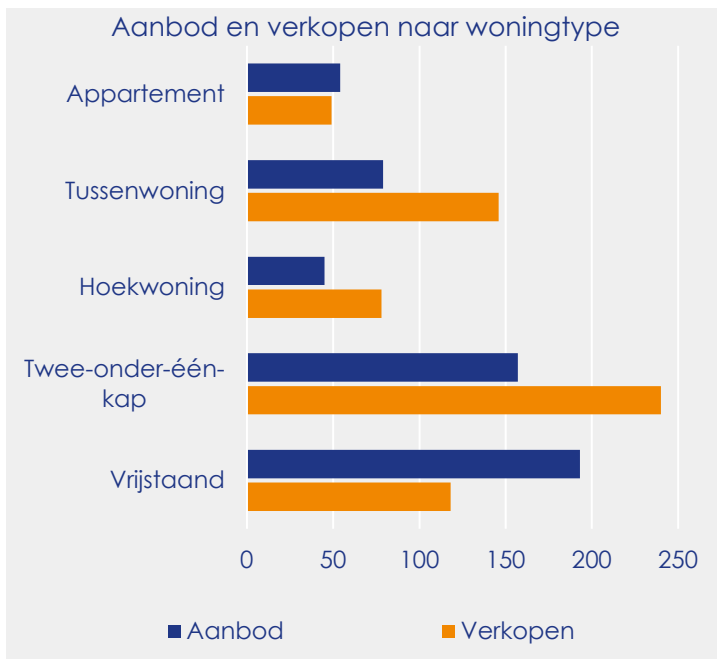
Marktbeeld

Nadat in het eerste kwartaal van 2020 een recordaantal verkopen werd geregistreerd in de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne, is dit aantal in het tweede kwartaal ruimschoots overtroffen. In totaal wisselden in de afgelopen drie maanden ruim 630 woningen van eigenaar, dit zijn bijna honderd woningen meer dan in het voorgaande kwartaal. Zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw behaalde de verkoopcijfers een recordhoogte. Deze nieuwbouwverkopen vinden vrijwel volledig in Hengelo en Borne plaats. In beide gemeenten betreffen dit voornamelijk eengezinswoningen met een vraagprijs tussen 2,5 en 3,5 ton, waarbij de vraagprijs voor twee-onder-een-kapwoningen kan oplopen tot 4,5 ton. Ondanks de vele verkopen staan in de regio nog voldoende nieuwbouwwoningen in aanbod waardoor ook komend kwartaal een hoge dynamiek in dit segment kan worden verwacht. De hoge verkoopcijfers in de bestaande bouw kunnen aan de coronacrisis worden toegeschreven. Meer eigenaren zetten hun woning te koop, als gevolg van de toegenomen onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt.

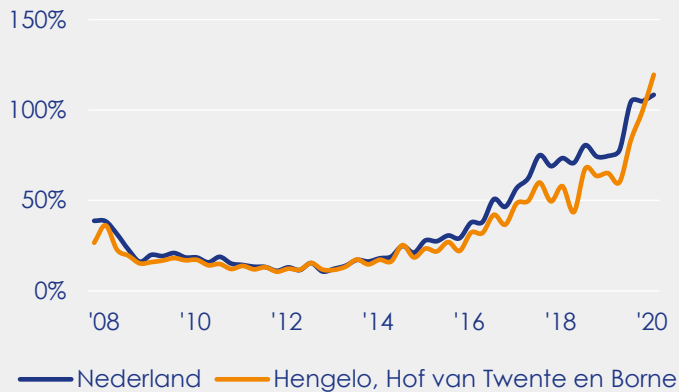
Hierdoor krijgen meer woningzoekers de mogelijkheid om tot aankoop over te gaan en deze maken hier gretig gebruik van. Bijzonder is dat deze hoge dynamiek ook in juni heeft doorgezet, terwijl de verkopen in deze maand normaliter afzakken richting de vakantieperiode. Ook deze ontwikkeling is door heel Nederland zichtbaar en is toe te schrijven aan de coronacrisis.

Woningprijzen

Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 276.000 voor een woning in de regio, dit is 13% meer dan een jaar geleden. In alle drie de gemeenten vindt deze prijsstijging in dezelfde mate plaats. Tussen de gemeenten bestaat een beperkt onderling prijsverschil. Borne heeft het hoogste prijsniveau van € 2.350 per vierkante meter woonruimte, in Hengelo (€ 2.225) en Hof van Twente (€ 2.275) zijn kopers goedkoper uit.

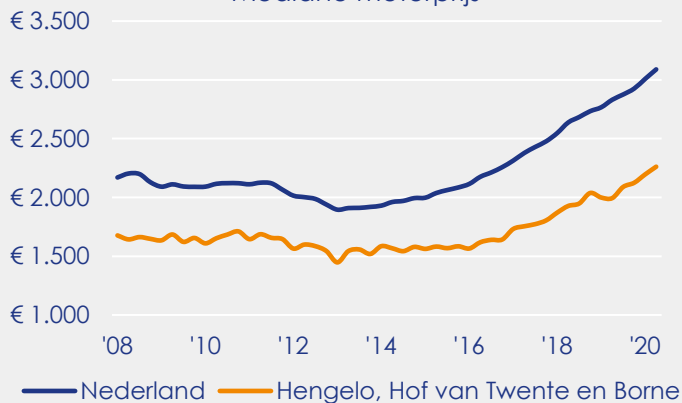


Markratio



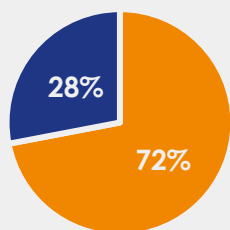
Markratio	120%
Mediane looptijd	41 dagen
Verskil op jaarbasis	-2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	18%
Nieuwbouw in de verkopen	19%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 276.000
Mediane meterprijs	€ 2.250
Verskil op jaarbasis	13%
Appartement per m ²	€ 2.525
Woonhuis per m ²	€ 2.225

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 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

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