



Snelder Zijlstra
DYNAMIS Makelaars

'18

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen



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

Snelder Zijlstra Makelaars

Wierdensestraat 39 B
7607 GE Almelo
almelo@snelderzijlstra.nl
054 685 01 11

Voorwoord



Bastiaan Asbroek RT

Register makelaar taxateur
Lid NVM / Directeur Vennoot

Voor u ligt het tweede kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkten van Snelder Zijlstra Makelaars, partner in Dynamis. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen, alsook de prijsontwikkelingen en looptijden voor het tweede kwartaal van 2018 in de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen.

De gebruikte data in deze rapportage betreffen een combinatie van eigen data van de researchafdeling van Snelder Zijlstra Makelaars, Dynamis en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaard methode.

Het is onze bedoeling om u als professionele vastgoedpartij, woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de woningmarkt in de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen.

Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond)informatie wenst, zijn wij uiteraard bereid u hierin te voorzien.

Snelder Zijlstra Makelaars houdt u graag op de hoogte van toekomstige ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt in Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen.

Met vriendelijke groet,

Snelder Zijlstra Makelaars

Partner in Dynamis



Marijn de Kinkelder RT

Register makelaar taxateur
Lid NVM / Directeur Vennoot



Marktcijfers

Woningverkopen
420

Toename op jaarbasis
3%

Woningaanbod
858

Afname op jaarbasis
-33%

Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen

Algemeen beeld

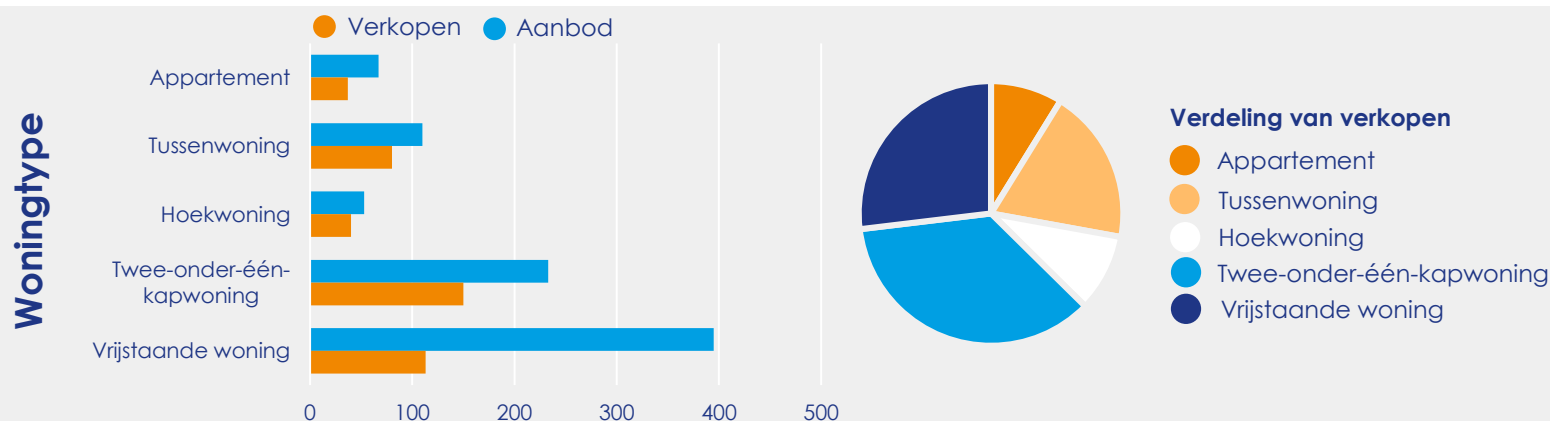
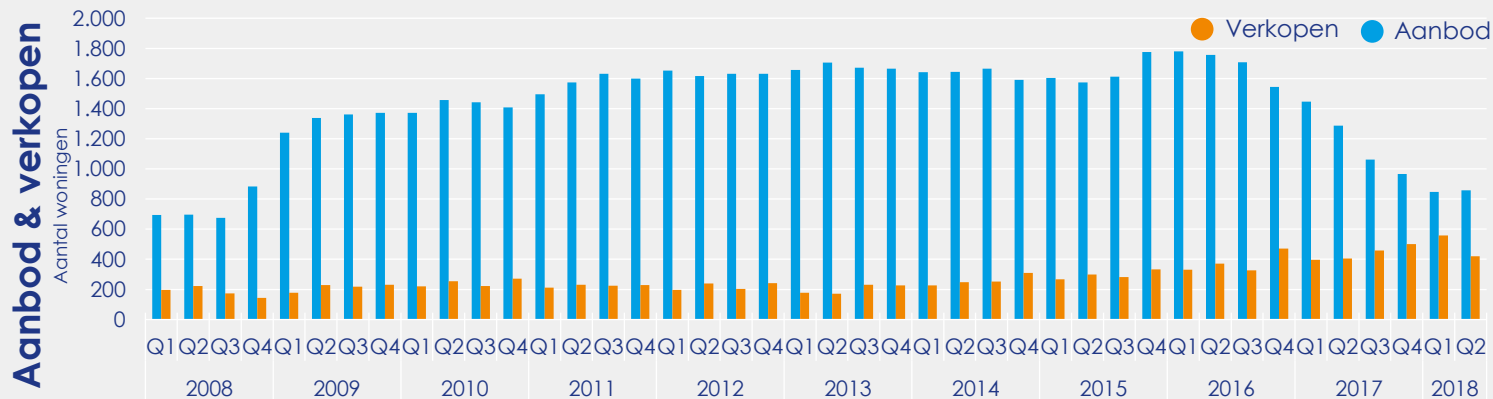
Voor het eerst in tweeënhalf jaar is het beschikbare woningaanbod in de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen niet gedaald. Het aanbod is het afgelopen kwartaal vrijwel gelijk gebleven met het voorgaande kwartaal, op jaarbasis heeft echter wel een daling van een derde plaatsgevonden. Het aanbod bedraagt medio 2018 nog 858 woningen. Het aantal transacties in de regio's Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen fluctueert sterk. Vergeleken met het tweede kwartaal van 2017 is het aantal transacties met 3% gegroeid, ten opzichte van het voorgaande kwartaal heeft er juist een afname van een kwart plaatsgevonden. Twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen zijn het meest in trek, samen nemen deze woningtypes bijna twee derde van alle transacties voor hun rekening. Binnen de regio zijn er echter grote verschillen, zo heeft er in de Twenterand een toename van 36% van het aantal transacties plaatsgevonden, tegenover een afname van 21% in Wierden.

Marktdruk

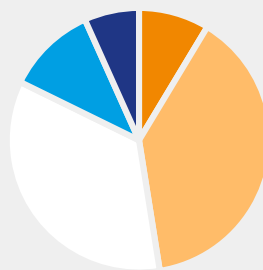
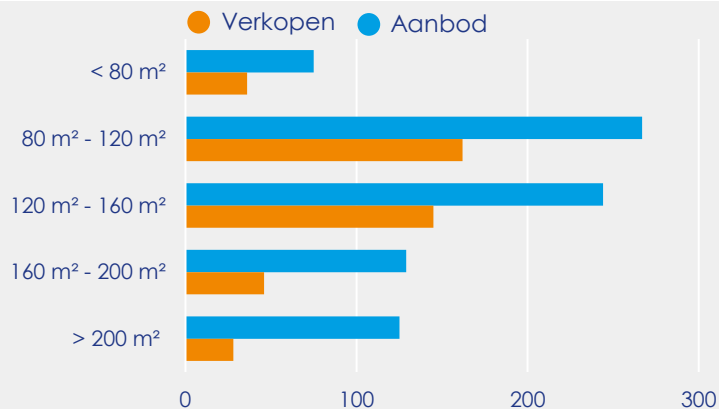
De gemeenten Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen hebben een gezamenlijke marktratio van 49%. Deze ratio betreft de verhouding tussen het aantal transacties van woningen en het aantal woningen in aanbod. Deze marktratio geeft aan dat er sprake is van een gebalanceerde markt in deze regio. Door de afname van het aanbod in de afgelopen kwartalen heeft de marktratio een verdubbeling doorgemaakt, als het aanbod verder blijft dalen zal de markt zich transformeren naar een verkopersmarkt.

Prijsontwikkeling

De mediane verkoopprijs kwam in het tweede kwartaal van 2018 uit op € 211.500. Dit ligt 2% hoger dan het prijsniveau van een jaar geleden. In Nederland als geheel was de jaarmutatatie van het prijsniveau 10%, het prijsverschil tussen de gehele regio en Nederland wordt zo steeds groter. In de regio's Wierden en Tubbergen zijn de transactieprizen wel vergelijkbaar met het Nederlandse beeld, dit wordt verklaart door hoge aantal verkochte vrijstaande woningen.



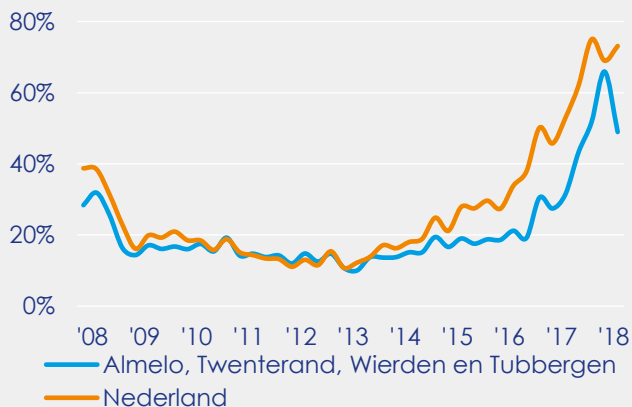
Woninggrootte



Verdeling van verkopen



Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

49%

Markratio

58 dagen

Mediane looptijd

-59 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijzontwikkeling

€ 211.500

Mediane verkoopprijs

2%

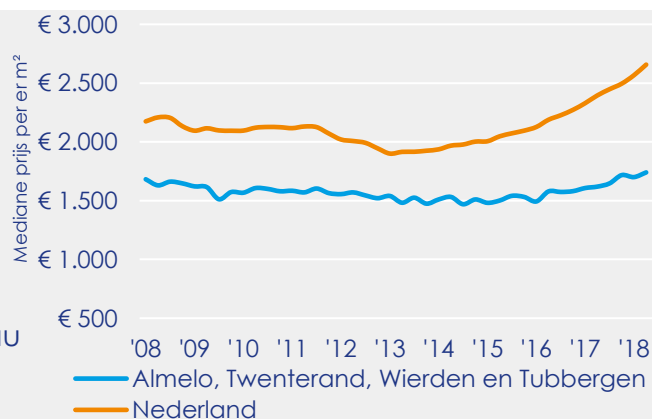
Verskil op jaarbasis

€ 1.750

Mediane meterprijs

- € 800

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



64.900

Woningen 1-4-2018

+ 430

Mutatie op jaarbasis

Demografie

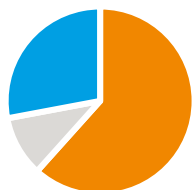


152.000

Inwoners 1-1-2018

+ 300

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*

- 1 Berkelland
- 2 Enschede
- 3 Borne

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.800

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.100

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

26 verkopen van nieuwe woningen

15% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Snelder Zijlstra Makelaars
Wierdensestraat 39
7607 GE Almelo
almelo@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in
Dynamis

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 krapper 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