



Snelder Zijlstra
DYNAMIS Makelaars

'18

Spreekende Cijfers Woningmarkten Q2

Hengelo, Hof van Twente en Borne



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

Bornsestraat 1-110
7556 BA Hengelo
hengelo@snelderzijlstra.nl
074 291 58 40

Voorwoord



Jan Oosterhof RT
Register makelaar
taxateur
Lid NVM /
Kantoor directeur Hengelo

Voor u ligt het tweede kwartaalbericht Sprekende 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 Hengelo, Hof van Twente en Borne.

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 Hengelo, Hof van Twente en Borne. 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 Hengelo, Hof van Twente en Borne.

Met vriendelijke groet,

Snelder Zijlstra Makelaars
Partner in Dynamis



Marktcijfers

Woningverkoppen

466

Toename op jaarbasis

12%

Woningaanbod

805

Afname op jaarbasis

-24%

Hengelo, Hof van Twente en Borne

Algemeen beeld

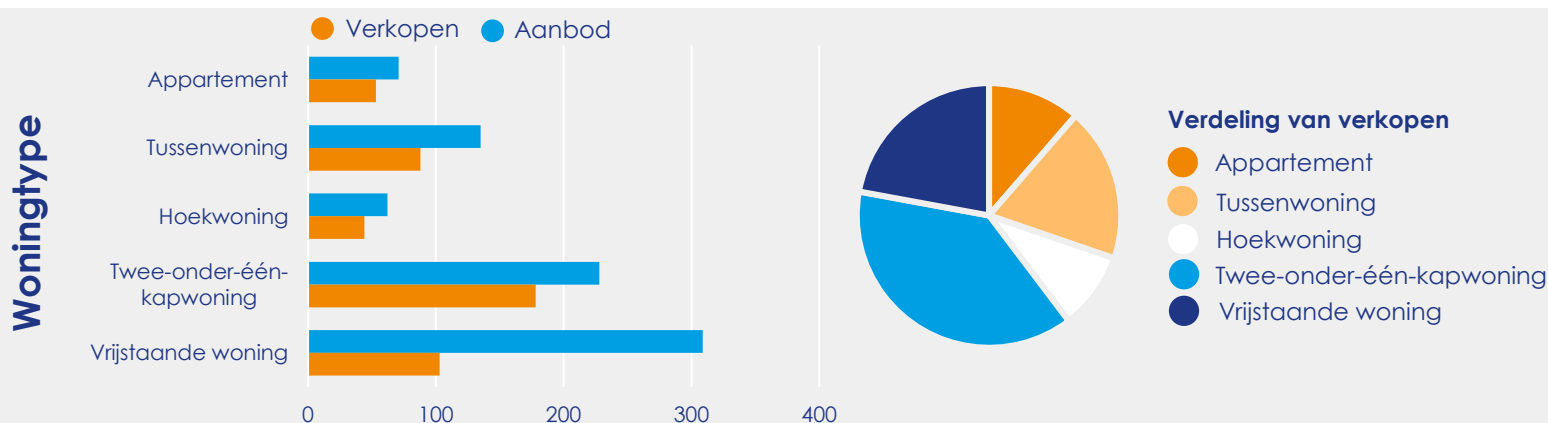
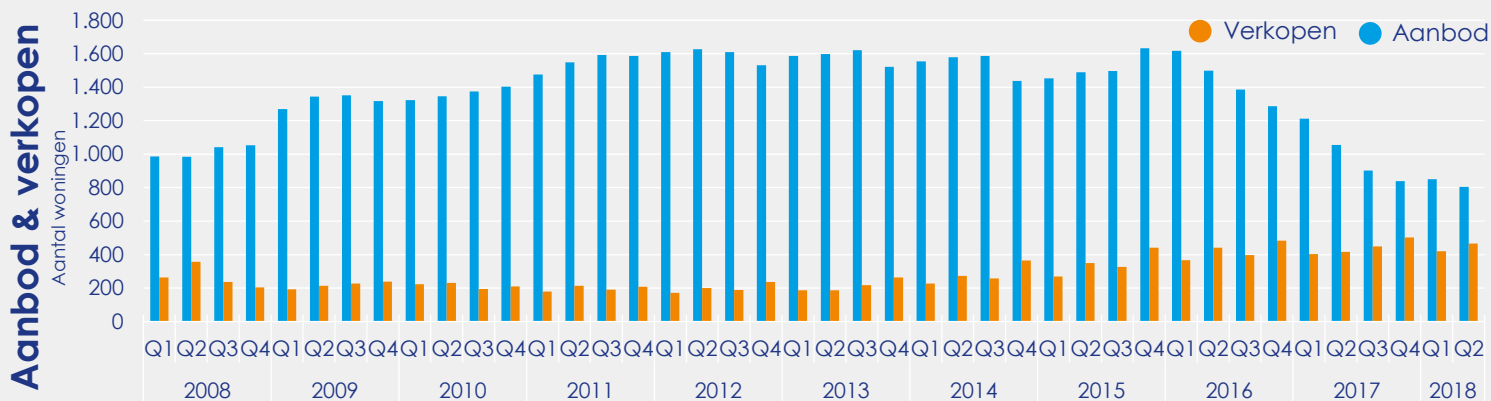
Het aanbod van woningen is in de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne sterk gedaald ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017. Medio 2018 staan er nog 805 woningen te koop in deze regio, een daling van 24% op jaarbasis. In absolute getallen zijn er het meeste vrijstaande woningen uit het aanbod onttrokken, van dit type staan er medio 2018 honderd minder in aanbod. Oorzaak voor de aanboddaling is het gestaag toenemende aantal transacties. Afgelopen kwartaal zijn er 12% meer woningen van eigenaar gewisseld dan in dezelfde periode vorig jaar. Vooral twee-onder-één-kapwoningen hebben een forse stijging van het aantal transacties doorgemaakt. Door het nog altijd ruime aanbod in deze regio kan het aantal verkopen blijven toenemen. Afgelopen kwartaal is echter het nieuwbouwaanbod met een vijfde afgenomen. Wanneer er te weinig woningen worden toegevoegd aan het aanbod zal deze regionale woningmarkt op termijn ook geconfronteerd worden met krapte. Ongeveer driekwart van de woningzoekers komt uit de regio zelf, de belangrijkste herkomstgemeente buiten de regio is Enschede.

Marktdruk

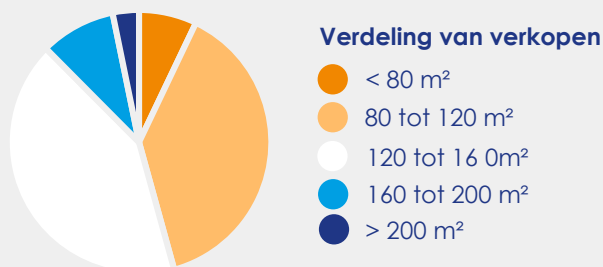
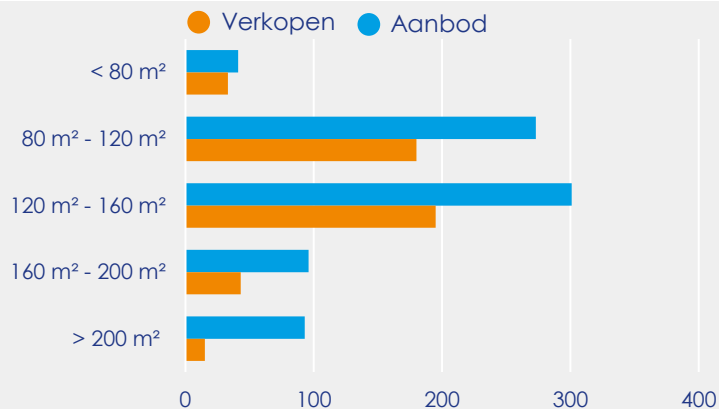
De marktratio geeft de verhouding tussen het aantal transacties en het aanbod weer. Voor de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne komt de gewogen marktratio uit op 58%. Er zijn echter duidelijke verschillen tussen de gemeenten, zo kent Borne een hogere marktdruk door de beperkte beschikbaarheid van woningen, ondertussen staan er in Hof van Twente nog genoeg woningen in het aanbod. In het totaalplaatje vormen de regio's samen een gezonder marktevenwicht, waarbij vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten.

Prijzontwikkeling

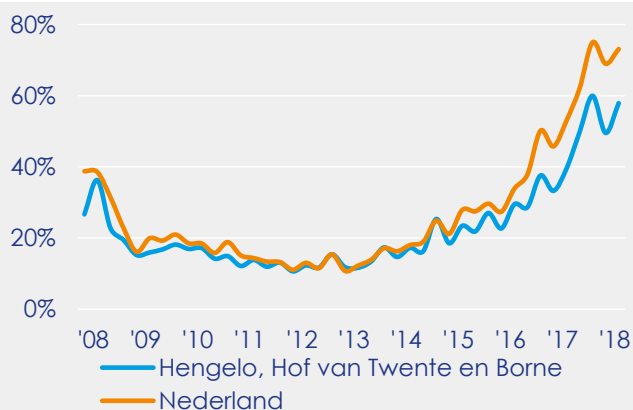
De mediane transactieprijs bedraagt in het tweede kwartaal van 2018 € 229.500, een beperkte stijging van 4%. Over heel Nederland was de stijging 10%, zo drijven de prijzen steeds verder uit elkaar. Het afgelopen jaar schommelde het prijsniveau rond het peil van begin 2008. Ook bij de prijsontwikkeling zien we verschillen tussen de gemeenten, zo is de stijging in Hengelo 8% op jaarbasis en in Hof van Twente heeft een prijsafname van 3% plaatsgevonden.



Woninggrootte



Marktdruk



Markratio
Aantal verkopen gedeeld door aanbod

58%
Markratio

63 dagen
Mediane looptijd

-16 dagen
Verschil op jaarbasis

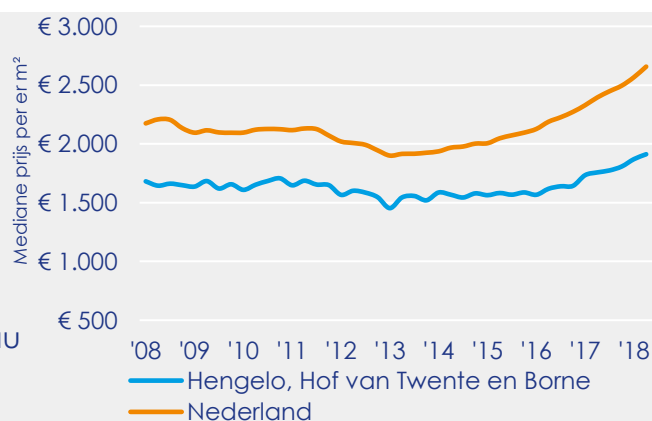
Prijzontwikkeling

€ 229.500
Mediane verkoopprijs

4%
Verschil op jaarbasis

€ 1.900
Mediane meterprijs

- € 650
Verschil met landelijk niveau



Woningvoorraad



63.100
Woningen 1-4-2018
+ 520
Mutatie op jaarbasis

Demografie



138.600
Inwoners 1-1-2018
+ 40
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 Enschede
- 2 Almelo
- 3 Wierden

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

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 1.100
Totale huishoudensontwikkeling
+ 800
Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

47 verkopen van nieuwe woningen

18% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Snelder Zijlstra Makelaars
Bornsestraat 1-101
7556 BA Hengelo
hengelo@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