

Spreekende Cijfers Woningmarkten Q1

Hengelo, Hof van Twente en Borne



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1

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.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

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 eerste 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 eerste 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

Woningverkopten

436

Toename op jaarbasis

8%

Woningaanbod

850

Afname op jaarbasis

-30%

Algemeen beeld

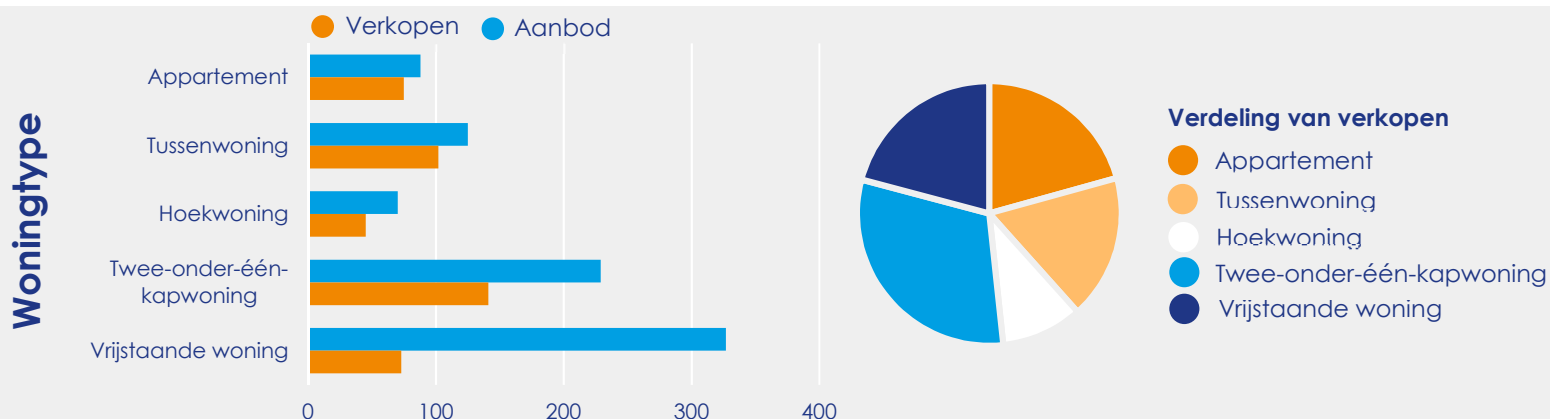
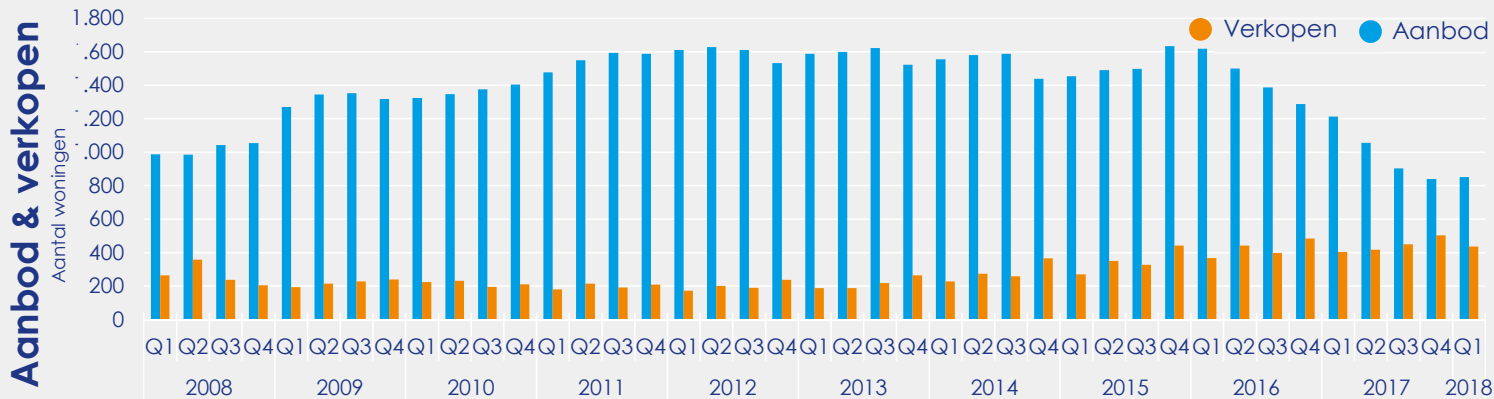
In de regio Hengelo, Hof van Twente en Borne is het beschikbare aanbod van woningen in het eerste kwartaal afgenomen, bijna een derde minder woningen staan per 1 april 2018 te koop ten opzichte van een jaar eerder. De beschikbaarheid van appartementen is in het afgelopen jaar het sterkst afgenomen, nog 75 woningen van dit type staan aan het einde van het eerste kwartaal te koop. Het constant hoge aantal verkopen heeft geleid tot de sterke aanboddalingen in deze regio. In het eerste kwartaal zijn 8% meer woningen verkocht dan een jaar eerder. Het aantal verkochte vrijstaande woningen heeft als enige woningtype een daling doorgemaakt, in dit luxere segment zijn de verkoopcijfers echter veel volatieler dan bij de andere woningtypen. Opvallend in deze regio is het grote aantal nieuwbouwwontwikkelingen, maar liefst een vijfde van het totale aanbod bestaat uit nieuwbouwwoningen. Meer dan de helft van het nieuwbouwaanbod in de regio staat in Hengelo, meerdere vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in het Woolderpark, Park Veldwijk en Groots Driene dragen in belangrijke mate bij aan het nieuwbouwaanbod in deze gemeente.

Marktdruk

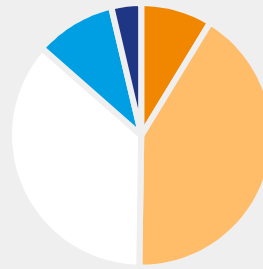
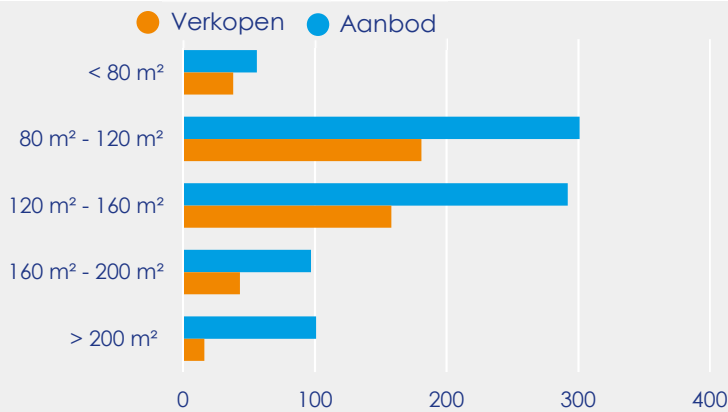
Door een marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, van 51% kan de woningmarkt in de regio getypeerd worden als een verkopersmarkt. Toch is de marktdruk nog fors lager dan het Nederlandse niveau van 73%. Ondanks de vele nieuwbouwwontwikkelingen is het afnemende aanbod verantwoordelijk voor de meer gespannen verhoudingen in Hengelo, Hof van Twente en Borne. Met name appartementen worden voor veel potentiële woningkopers steeds schaarser, terwijl vrijstaande woningen nog een ruime beschikbaarheid kennen. Het aanbod lijkt daarmee niet goed aan te sluiten op de vraag in de regio.

Prijzontwikkeling

De mediane vierkante meterprijs is in de regio met 6% toegenomen, met een prijs van € 1.850 tot gevolg in het eerste kwartaal. Sinds het begin van de meting in 2008 is een dergelijk hoog prijsniveau nog niet voorgekomen.



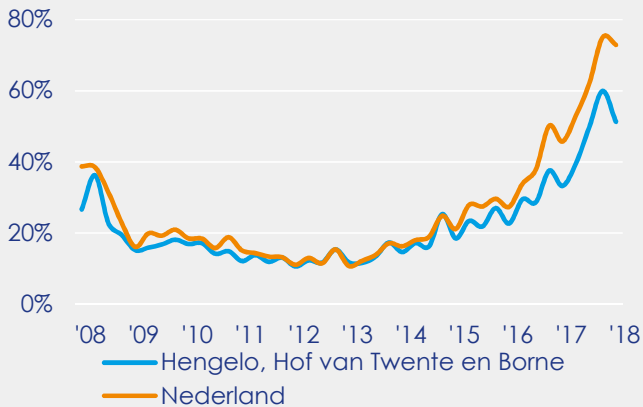
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

51%

Marktratio

100 dagen

Mediane looptijd

-25 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 224.250

Mediane verkoopprijs

1%

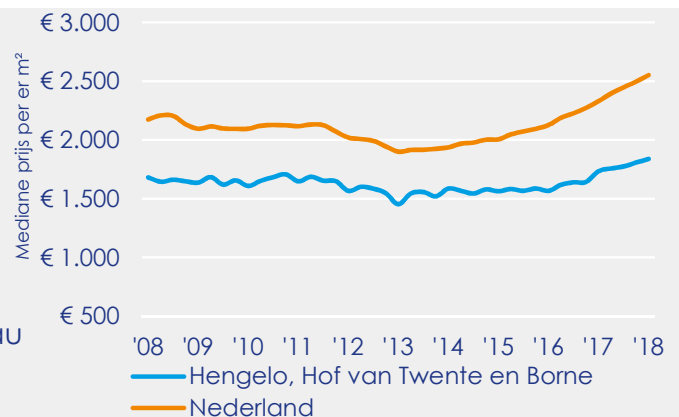
Verskil op jaarbasis

€ 1.850

Mediane meterprijs

- € 700

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



62.400

Woningen 1-1-2017

+ 340

Mutatie in 2016

Demografie

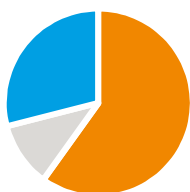


138.600

Inwoners 1-1-2017

+ 310

Mutatie in 2016



- 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

Nieuwbouwverkopen

97 woningen

Nieuwbouwratio

20% v/h aanbod

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 aantal transacties van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

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.

Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de markratio stijgt, komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere 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.

**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