

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen



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 veeleelvoudigd 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

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 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 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

Woningverkopten

559

Toename op jaarbasis

41%

Woningaanbod

848

Afname op jaarbasis

-41%

Algemeen beeld

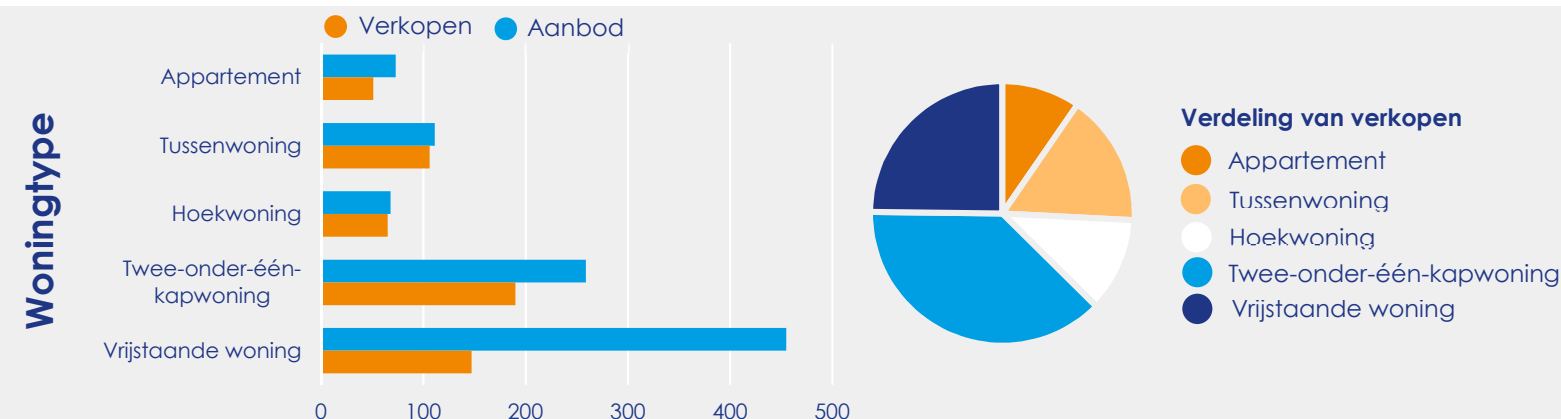
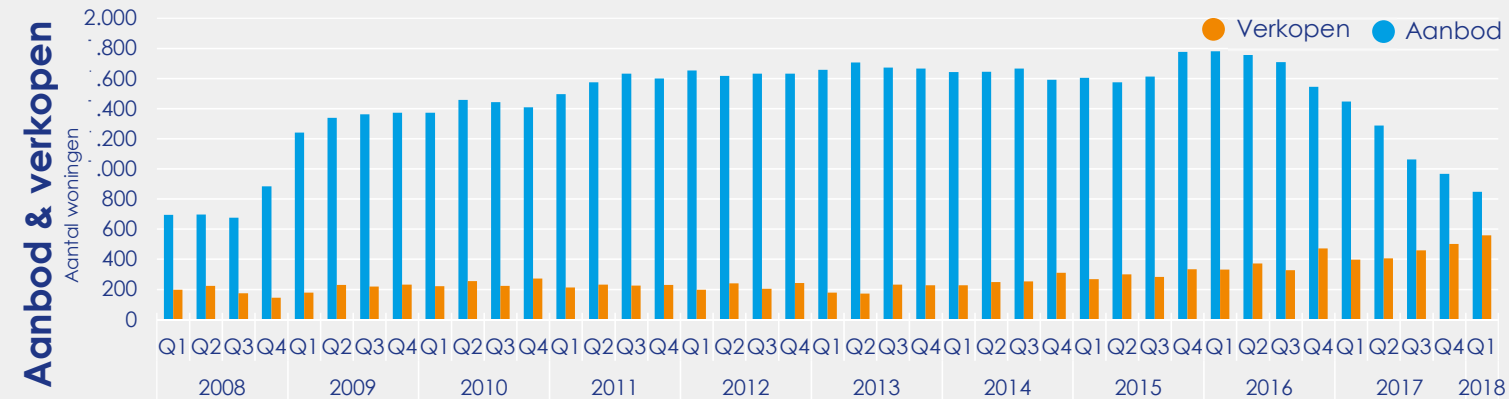
In de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen is er sprake van steeds krappere wordende omstandigheden op de woningmarkt. In het eerste kwartaal van 2018 is het aantal verkopen van woningen met 41% toegenomen, wat vervolgens heeft geleid tot een aanboddaling van eveneens 41%. Dit patroon van toenemende verkopen waardoor het beschikbare aanbod afneemt zien we door heel Nederland. Als dit patroon doorzet zullen de krappe marktverhoudingen gedurende 2018 blijven toenemen. In de segmenten van appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen is in het afgelopen kwartaal sprake geweest van een aanzienlijke aanboddaling van tussen de 50 en 60%. Bij een verder dalend aanbod zullen potentiële woningkopers steeds meer moeite ervaren bij het vinden en kopen van een geschikte woning in deze segmenten. De huishoudens die zoeken binnen de regio zijn voor het merendeel afkomstig uit één van de vier gemeentes zelf. Slecht één op de vijf woningkopers is afkomstig uit een gemeente buiten de regio.

Marktdruk

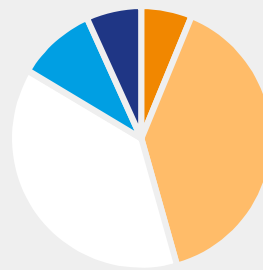
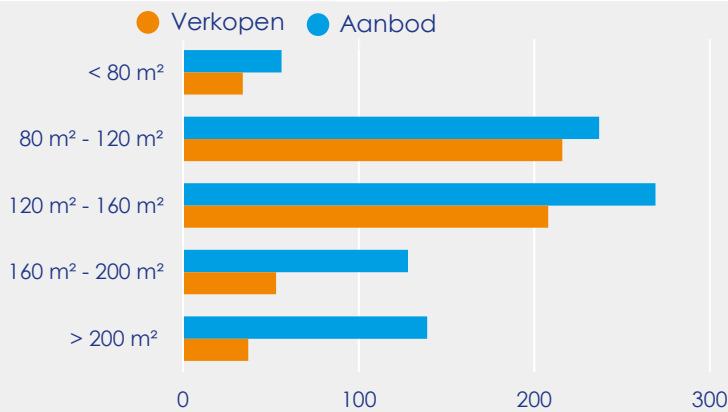
De marktratio, als verhoudingsgetal van het aantal verkopen en het beschikbare aanbod, is in het eerste kwartaal van 2018 66% en blijft hiermee net onder het landelijke niveau van 73%. Bij hoekwoningen is de marktratio het hoogst van alle woningtypen, in deze kleine woningcategorie is het aantal verkopen voor het eerst groter dan het aanbod. De nieuwbouwwontwikkelingen kunnen voor een lagere marktdruk zorgen door meer aanbod toe te voegen, ten opzichte van het eerste kwartaal vorig jaar is het nieuwbouwaanbod echter met 41% afgenomen.

Prijzontwikkeling

De prijzen zijn door de toenemende marktdruk aan het stijgen in de regio Almelo, Twenterand, Wierden en Tubbergen. Op jaarbasis is de mediane vierkante meterprijs met 6% gestegen, naar een niveau van € 1.700. De prijs van woningen in deze regio ligt daarmee nog fors onder het landelijk niveau van € 2.550.



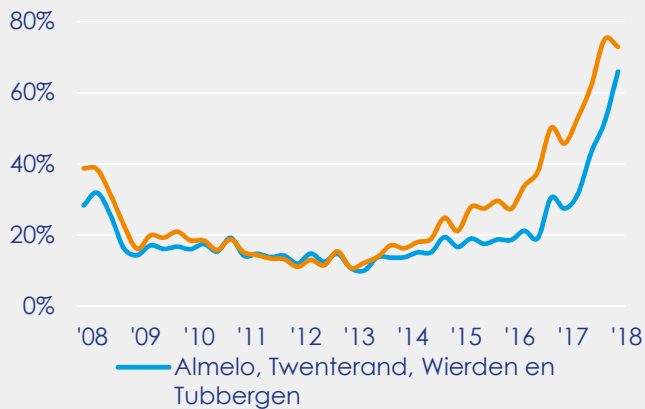
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

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

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

66%

Markratio

66 dagen

Mediane looptijd

-67 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsonwikkeling

€ 215.500

Mediane verkoopprijs

6%

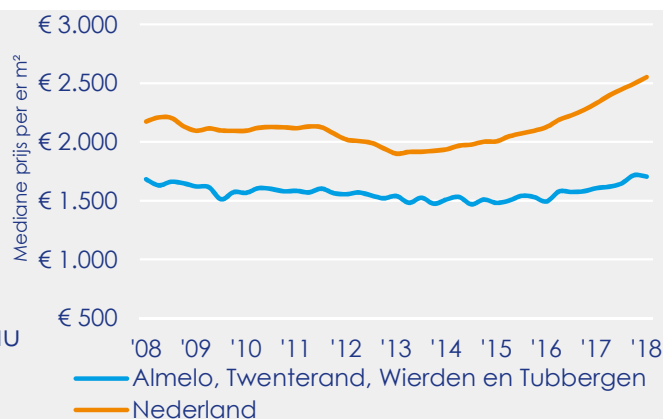
Verskil op jaarbasis

€ 1.700

Mediane meterprijs

- € 850

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad

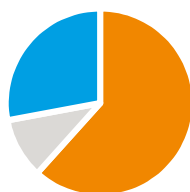


64.500

Woningen 1-1-2017

+ 1.010

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Berkelland
- 2 Enschede
- 3 Borne

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

Demografie



151.700

Inwoners 1-1-2017

+ 360

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 2.800

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.100

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

78 woningen

Nieuwbouwratio

15% v/h aanbod

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 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