

# Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

## Enschede



## **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**

Hoedemakerplein 1  
7500 CA Enschede  
enschede@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 22

## Voorwoord



**Caspar Branderhorst RT**  
Register makelaar taxateur  
Lid NVM / Directeur Vennoot

Hierbij ontvangt u van ons de cijfers en feiten van de Enschedese woningmarkt van het eerste kwartaal van 2018.

### Verandering in marktdruk

De spanning op de Enschedese woningmarkt is in het eerste kwartaal van 2018 in mindere mate aanwezig. De verhouding tussen het aanbod en de verkopen, oftewel de marktratio, komt in het eerste kwartaal van 2017 uit op 70%. Dit ligt net onder het landelijk gemiddelde van 73%.

### Prijsontwikkeling

De afgenomen marktdruk in dit kwartaal heeft geleid tot een gematigde prijsstijging. De ontwikkeling van de prijzen blijft in deze regio achter bij het landelijk gemiddelde, op jaarbasis is het landelijke prijsniveau met maar liefst 10% gestegen.

### Perspectief 2018

Onze verwachting is dat aankomende kwartalen anders zullen verlopen. Op dit moment is de vraag sterk aan het aantrekken. Tevens zullen er in het tweede en derde kwartaal van 2018 meerdere nieuwbouwprojecten van start gaan. Dit zorgt voor een toename van het aantal transacties en een toename van het aanbod bestaande bouw.

### Tot slot

Meer achtergrondinformatie leest u in onze beschouwingen en analyses per regio. Hiervoor verwijzen wij u graag naar de volledige woningmarktrapportage Spreekende Cijfers Woningmarkten Q1-2018, die u in de bijlage aantreft.

Heeft u naar aanleiding van onze woningmarktrapportage nog vragen of behoefte aan advies voor een grootschalige ontwikkeling of een klein bouwproject? Bel ons gerust, als officiële NVM Nieuwbouwspecialist helpen wij u graag verder.

Met vriendelijke groet,

**Snelder Zijlstra Makelaars**

Partner in Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten

389

Afname op jaarbasis

-7%

Woningaanbod

552

Afname op jaarbasis

-30%

Algemeen beeld

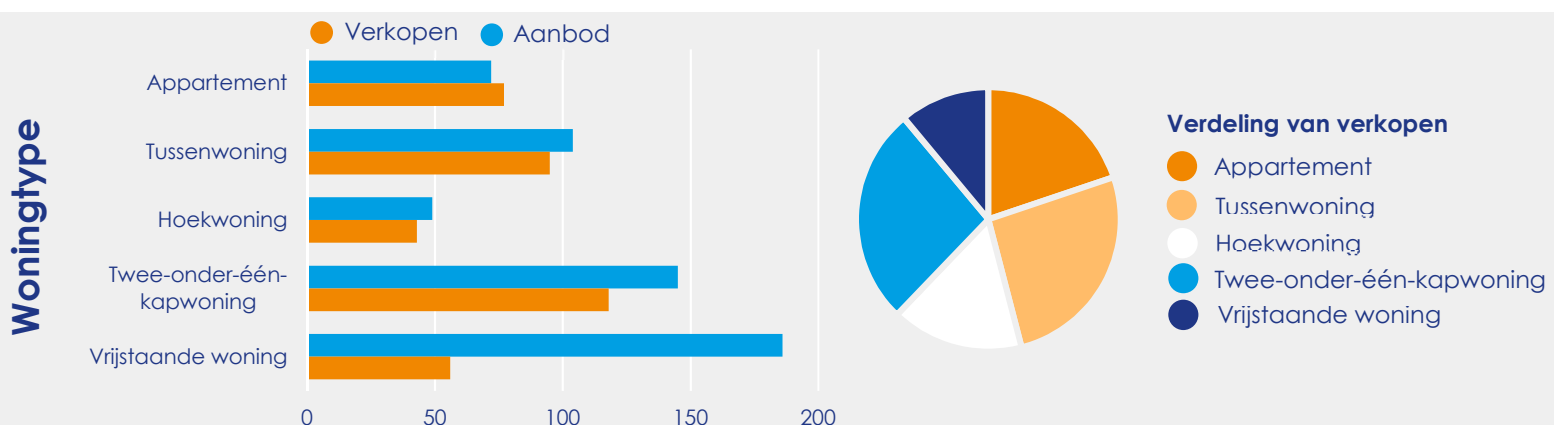
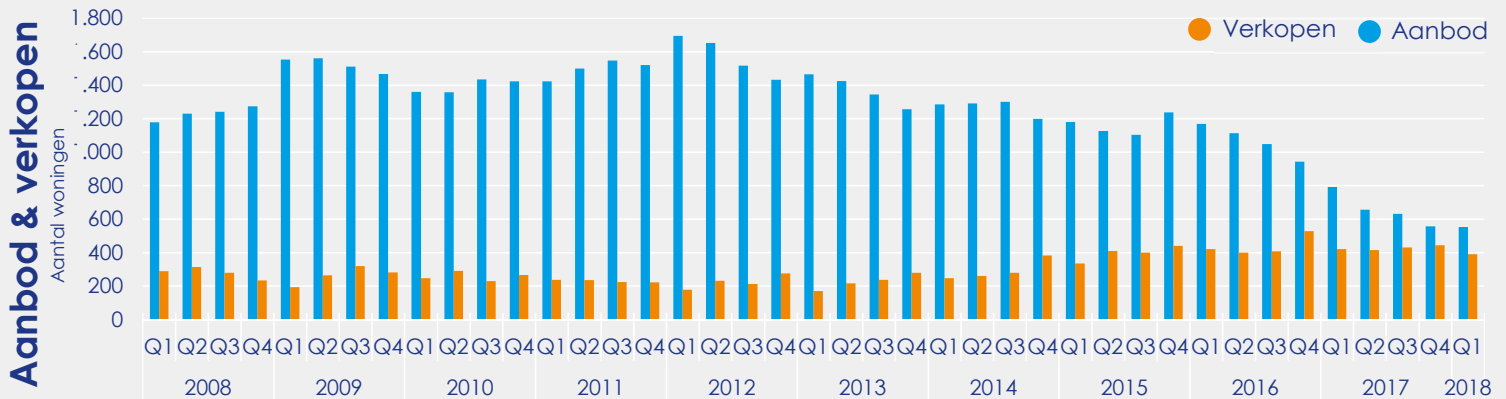
De dynamiek op de woningmarkt in Enschede stagneert in het eerste kwartaal van 2018. Het aantal voor verkoop beschikbare woningen bereikt een historisch laagtepunt van 552 aangeboden woningen. Hiermee wordt op jaarbasis een afname van het aanbod van bijna een derde geregistreerd. Een verklaring is het lagere aantal nieuwbouwwoningen in het aanbod, maar liefst de helft minder in vergelijking met vorig jaar. Het transactievolume neemt eveneens af in Enschede, er zijn 7% minder woningen verkocht ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. De verkochte woningen komen grotendeels in handen van kopers die oorspronkelijk uit Enschede komen, meer dan 80% is in 2017 binnen de regio verhuisd. Nog geen 3% van de huishoudens komt uit Hengelo, na Enschede de belangrijkste herkomstgemeente van huishoudens.

Marktdruk

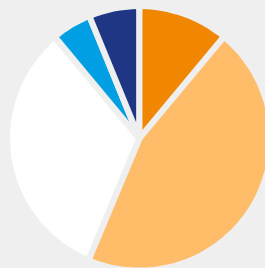
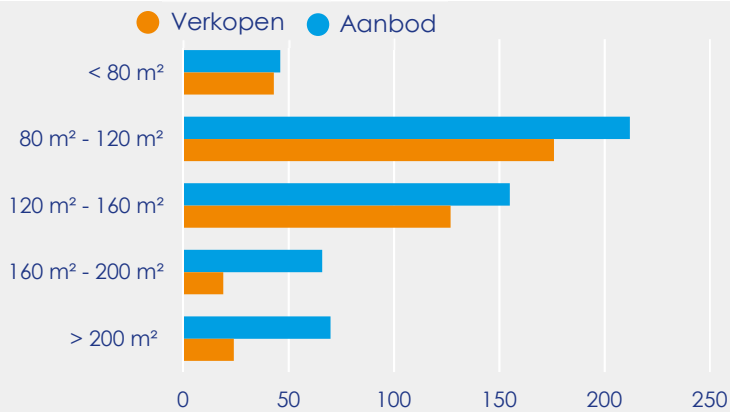
Door het afnemende aantal verkopen komt de marktratio, de verhouding tussen de vraag en het aanbod, in het eerste kwartaal uit op 70%. In het vierde kwartaal van 2017 was de druk op de markt hoger met een ratio van 80%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal van vorig jaar is er wel sprake van een toename van de marktdruk, de marktratio bedroeg begin vorig jaar nog 53%. Bij een uitsplitsing naar woningtype blijkt dat de vraag naar appartementen in Enschede het beschikbare aanbod overtreft, wat bij dat woningtype leidt tot een marktratio van 110%.

Prijzontwikkeling

De lage dynamiek op de Enschedese woningmarkt heeft een gematigde prijsstijging tot gevolg. In het eerste kwartaal is de mediane prijs per vierkante meter met 2% gestegen op jaarbasis. Voor een vierkante meter in een koopwoning is in het afgelopen kwartaal € 1.800 betaald. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017 is het prijsniveau nog geen € 40 hoger komen te liggen. De ontwikkeling van de prijzen blijft in deze regio achter bij het landelijk gemiddelde, op jaarbasis is het landelijke prijsniveau met maar liefst 10% gestegen.



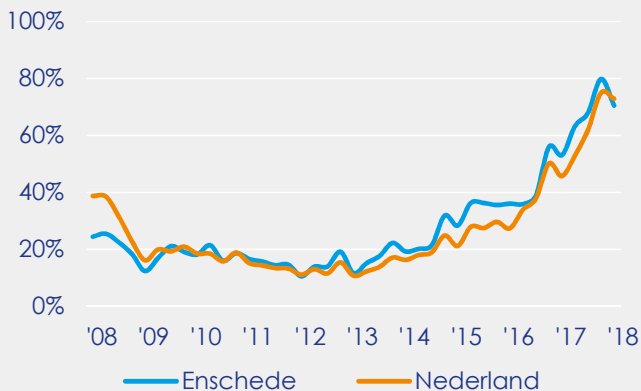
## Woninggrootte



### 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

**70%**

Marktratio

### 56 dagen

Mediane looptijd

**-7 dagen**

Vershil op jaarbasis

## Prijzontwikkeling

**€ 204.250**

Mediane verkoopprijs

**-4%**

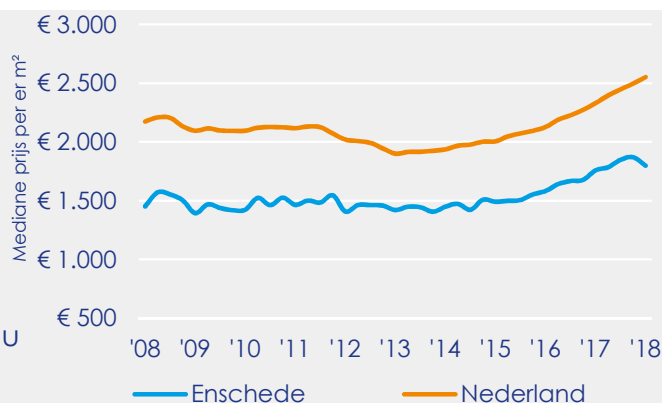
Vershil op jaarbasis

**€ 1.800**

Mediane meterprijs

**- € 750**

Vershil met landelijk niveau



## Woningvoorraad



**74.600**

Woningen 1-1-2017

**-490**

Mutatie in 2016

## Demografie



**158.100**

Inwoners 1-1-2017

**-210**

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\*

- Hengelo
- Losser
- Oldenzaal

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

## Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 900**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 700**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

**32** woningen

Nieuwbouwratio

**10%** v/h aanbod

Sprekende Cijfers  
Woningmarkten

Is een uitgave van:  
**Snelder Zijlstra Makelaars**  
Hoedemakerplein 1  
7511 JR Enschede  
enschede@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