



Suburbaan Wonen in het plan Seahorse te Hengelo



ten Hag
MAKELAARSGROEP

INLEIDING

Deze memo is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Seahorse. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op een van de meest prominente plekken voor woningbouwontwikkeling in Hengelo. De lijst met ingeschreven geïnteresseerden voor deze locatie staat momenteel op bijna 900 personen.

De Seahorse locatie is vanuit de gemeente aangewezen als locatie voor "suburbaan wonen". Vandaar dat in deze memo eerst ingegaan zal worden op de kenmerken van dit type, waarna ook nog cijfermatig ingegaan wordt op de woningmarkt in Hengelo op dit moment.

DE KWALITEIT VAN SUBURBAAN WONEN

In 2016 heeft de STEC Groep voor de Netwerkstad Twente een rapport uitgebracht met als titel "Beter suburbaan wonen NT". In dit rapport wordt het Seahorse terrein aanwezig als 'ideaalbeeld met uitgangspunten voor kwalitatief programmeren suburbane plannen binnen bestaand stedelijk gebied'.

De STEC groep heeft in [2018](#) onderzoek gedaan naar suburbaan wonen. Suburbaan wonen typeert zich in de combinatie rustig/ruim wonen in een groene omgeving binnen de invloedssferen van de stad. Inbreidingsgebieden zoals het plan Seahorse als onderdeel van het Seahorse terrein te Hengelo kunnen prachtig zijn binnen bestaand stedelijk gebied. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken voor locaties voor suburbaan wonen weergegeven:

Kernkwaliteiten	Toelichting
Ruime opzet, veel (volwassen) groen	Parkachtige groene setting
Grote tuinen	Minimaal 15 meter diep (vanaf achtergevel)
Veel stedelijke recreatie in gebied	Slimme verbindingen zoals fiets- en wandelpaden
Benutten positieve elementen stad	Historie gebied, slimme verbindingen, uitzicht kerk
Onderscheidende architectuur	Vanuit perspectief woonconsument
Goede autobereikbaarheid	Goede parkeervoorzieningen bij de deur, vlakbij invalsweg
Grondgebonden woningen	Beperkt rijwoningen en appartementen
Kindvriendelijk	Volop voorzieningen voor gezinnen met kinderen zoals speelplaatsen en erven

Figuur 1 - Kenmerken suburbaan wonen (bron: STEC Groep)

Hieronder worden de kernkwaliteiten van suburbaan wonen nader toegelicht voor de planontwikkeling op het Seahorse terrein.

1. Ruime opzet, veel (volwassen groen)

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een lanenstructuur, waarbij het groen tussen de wegen is gelegd. Hierdoor ontstaan groene lanen. Vanwege het voormalige gebruik, als fabrieksterrein, is op het terrein zelf weinig groen aanwezig. De enige grote boom op het terrein blijft behouden en de groene wal langs de Geerdinksweg blijft eveneens zoveel mogelijk in takt.

2. Grote tuinen

Het plan voorziet in maximaal 110 woningen. Met een terreinoppervlakte van ruim 5 hectare, betekent dit een dichtheid van 22 woningen per hectare. Dat is erg ruim te noemen. De grondgebonden woningen hebben een gemiddelde oppervlakte van ruim 300 m², wat eveneens erg ruim is.

3. Veel stedelijke recreatie in gebied

Het nieuwe terrein gaat onderdeel uitmaken van de Woolder-Es en is ook op deze wijk aangesloten. Voor langzaam verkeer worden verbindingen gemaakt met de Geerdinksweg en Deldenerstraat.

4. Benutten positieve elementen stad

Een aantal restanten van de oude fabriek zijn bewaard gebleven en krijgen een nieuwe functie als woning. Dit wordt het kloppende hart van de nieuwe ontwikkeling en zorgt voor een referentie naar oude tijden.

5. Onderscheidende architectuur

Het beeldkwaliteitsplan, welke de afgelopen maanden ter inzage heeft gelegen, gaat uit van industriële architectuur, welke refereert naar het eerdere gebruik van het terrein. Dit soort architectuur komt in deze mate, puur gericht op woningbouw, nog niet voor binnen Hangelo en is daarmee onderscheidend te noemen.

6. Goede autobereikbaarheid

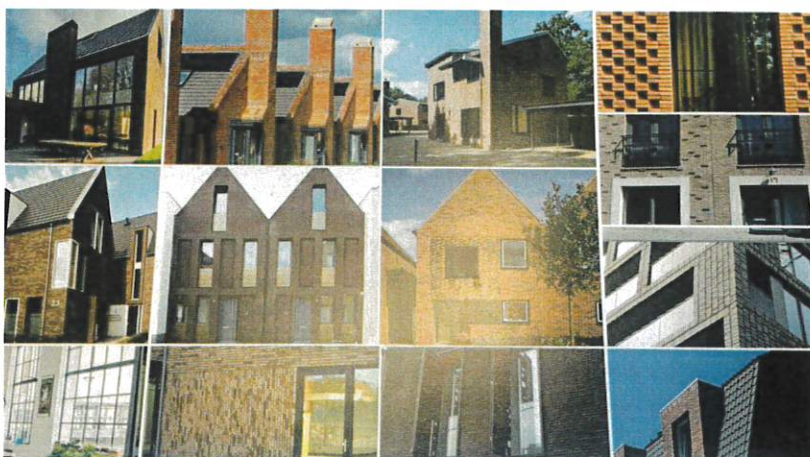
De ontsluiting via de Deldenerstraat richting de A35 is uitstekend te noemen. Per fiets is de binnenstad in 10 minuten te bereiken. Ook het station ligt op fietsafstand van de locatie.

7. Grondgebonden woningen

In de huidige plannen zijn slechts een beperkt aantal appartementen opgenomen. Een specifieke plek is hiervoor aangewezen in het bestemmingsplan. Deze vraagt komt naar voren uit vragen uit de directe omgeving van mensen die op zoek zijn naar een appartement, maar graag in de wijk willen blijven wonen. In totaal voorzien de huidige plannen in 14 verschillende woningtypes.

8. Kindvriendelijk

Rondom de enige grote boom op het terrein is een speelvoorziening voorzien. Ook de wadi's in de groene zones tussen de lanen zijn bij uitstek geschikt voor kinderen om in te spelen.

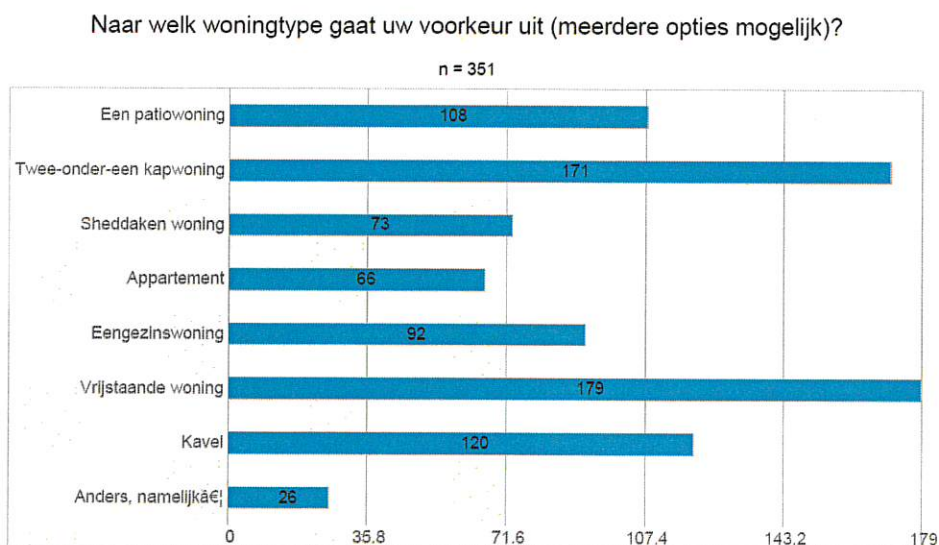


Figuur 2 - Referentiebeelden vanuit het beeldkwaliteitsplan (bron: Beeldkwaliteitsplan Woolderlanen)

DE WONINGMARKT IN HENGELO

Als een van de grootste makelaars in de regio hebben wij reeds 61 keer een woningmarktrapportage uitgebracht, laatst op 11 juli 2018. In deze woningmarktrapportage willen wij marktpartijen een beeld geven van de woningmarkt in Oost-Nederland. De woningmarkt in Oost-Nederland wordt steeds krappere. In de grote steden ligt de krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) al lang niet meer boven de 4. Dit betekent dat iemand die op zoek is naar een woning, keuze heeft uit vier woningen. Zoals uit tabel 1 blijkt is de krapte-indicator voor Hengelo vanaf tweede kwartaal 2016 (7,8) gedaald naar 3,8. Op basis van de cijfers uit woningmarktrapportage is te zien dat het dalende aanbod zich verder ontwikkelen door de gemiddeld gezien stijgende vraag- en transactieprizen (tabel 2 en 3). Datzelfde geldt voor de sterk teruglopende verkooptijd van woningen, van 109 dagen in het tweede kwartaal 2016, naar 44 in het tweede kwartaal in 2018.

Kopers die geïnteresseerd zijn in de woningen op het Seahorse terrein kunnen zich inschrijven via de project website. Zoals hiervoor al beschreven hebben zich via de website bijna 900 mensen ingeschreven. Vanaf begin 2018 wordt mensen die zich inschreven gevraagd om een aantal vragen in te vullen. In figuur 3 is te zien dat de interesse uitgaat naar diverse woningtypes. Alle genoemde woningtypes komen terug in de voorziene planontwikkeling.



Figuur 3 - Uitkomsten enquête www.wonenopseahorse.nl (d.d. 03-10-2018)

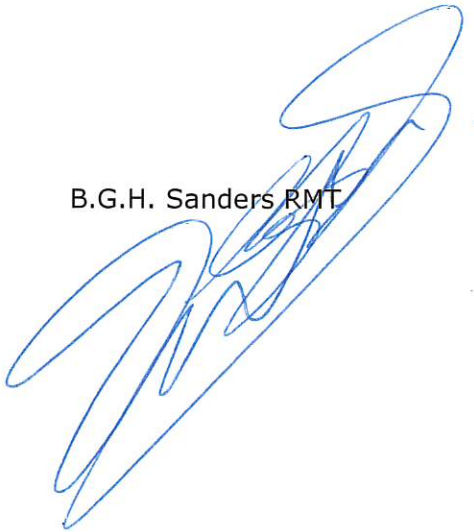
In figuur 4 is een overzicht weergegeven van de nieuwbouwprojecten die momenteel actueel zijn in Hengelo. Daaruit is op te maken dat het aanbod van nieuwbouwwoningen vrij klein is. In combinatie met de hiervoor genoemde cijfers uit de woningmarktrapportage van kwartaal 2 2018, kan geconcludeerd worden dat de woningmarkt in Hengelo extra nieuwbouwwoningen goed kan gebruiken. Extra aandachtspunt hierbij is dat de projecten Nieuwe Es en Woolderpark qua ligging minder gunstig zijn dan de locatie Seahorse.

Project	Woningtypes	Aantal	Verkooppercentage	Verkoopperiode	Opmerking
Landmanserve	Rijwoningen, 2 ^o -kapwoningen	20	100%	2018	Alle woningen verkocht
Medaillon	2 ^o -kapwoningen, vrije kavels	8	0%	recentelijk gestart	Inschrijfperiode loopt nog
Medaillon	vrije kavels	8	100%	2016-2018	Laatste overeenkomsten worden ondertekend
Nieuwe Es	Rijwoningen	23	50%	2017-2018	Alleen rijwoningen met groot gedeelte corporatiebezit
Park Veldwijk	2 ^o -kapwoningen	12	100%	2017-2018	Project is reeds eerder in verkoop geweest. Nu definitief verkocht.
Woolderpark	2 ^o -kapwoningen, vrijstaande, semi-bungalows, appartementen	44	73%	2016-2018	Appartementen 100% verkocht, aantal woningen onder optie.

Figuur 4 - Overzicht nieuwbouwprojecten Hengelo

Enschede 3 oktober 2018

B.G.H. Sanders RMT



Hengelo Ov - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	6,6	5,1	5,6	4,8	4,1	3,8	4,0	3,7	3,8
Hoekwoning	7,7	8,3	6,6	6,6	3,8	4,0	3,6	3,5	3,3
2-onder-1-kap	6,8	7,8	5,0	6,5	3,6	3,9	4,3	6,2	4,1
Vrijstaand	11,3	13,2	11,0	7,4	7,3	5,9	5,9	10,6	6,3
Appartement <= 1970	8,4	9,6	5,4	9,0	7,7	6,7	3,4	6,9	3,4
Appartement > 1970	7,8	5,6	4,2	7,3	4,4	4,7	2,4	3,2	1,3
Totaal	7,8	7,6	6,1	6,4	4,5	4,4	4,2	5,2	3,9

Tabel 1 – Krapte-indicator

Hengelo Ov - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	61	64	59	62	57	56	53	51	50
Hoekwoning	34	29	32	30	50	39	37	39	31
2-onder-1-kap	68	53	80	53	85	74	67	42	70
Vrijstaand	40	29	37	47	42	48	48	24	42
Appartement <= 1970	15	10	15	7	9	9	16	7	9
Appartement > 1970	26	24	31	16	21	21	27	18	30
Totaal	244	209	254	215	264	247	248	181	231

Tabel 2 – Aantal verkochte woningen

Hengelo Ov - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	156.833	149.125	161.722	152.125	162.778	160.760	162.333	166.244	171.650
Hoekwoning	175.050	174.222	174.750	182.175	181.900	184.762	170.778	189.028	194.611
2-onder-1-kap	208.475	211.278	203.150	228.289	201.667	214.106	220.667	213.000	226.650
Vrijstaand	302.700	263.389	291.333	293.028	328.300	318.250	321.025	321.900	334.150
Appartement <= 1970	88.714	96.500	94.467	82.333	92.000	98.333	98.938	94.204	116.219
Appartement > 1970	161.800	141.700	119.611	150.250	155.944	141.622	131.500	166.688	164.705
Mediaan	194.018	180.853	186.181	203.484	202.297	207.235	202.620	199.900	217.596

Tabel 3 – Transactieprijs (mediaan)

Hengelo Ov - Looptijd (mediaan)										
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*	
Tussenwoning	77	104	61	92	41	51	54	38	40	
Hoekwoning	98	106	106	83	59	86	31	65	44	
2-onder-1-kap	59	86	65	36	45	38	61	65	29	
Vrijstaand	188	80	90	156	52	66	86	48	90	
Appartement <= 1970	257	148	69	251	20	25	38	19	23	
Appartement > 1970	121	188	62	48	31	16	84	15	31	
Mediaan	109	108	73	93	46	52	61	48	44	

Tabel 4 – Looptijd (mediaan)

* Voorlopige cijfers



WONINGMARKT RAPPORTAGE



- Het "eerst-kopen-dan-verkopen" principe
- Mediane prijsstijgingen continueren zich
- Voorlopig nog geen omslagpunt in zicht



Wilt u meer weten over onze organisatie? Kijk op magazine.tenhag.nl.

Deze woningmarktrapportage is een uitgave van ten Hag makelaarsgroep.

VOORWOORD

Voor u ligt de één en zestigste uitgave van de woningmarktrapportage van ten Hag Makelaarsgroep.

In deze woningmarktrapportage willen wij u een beeld geven van de woningmarkt in de gebieden waar ten Hag Makelaarsgroep haar diensten in de woningmakelaardij aanbiedt. Door het analyseren van het bestaande bouw bestand per (deel-) woningmarkt, welke markten gekoppeld zijn aan de werkgebieden van onze zeven vestigingen, geven wij in onze woningmarktrapportage een analyse van de woningmarkt per vestigingsplaats. Daarbij baseren wij ons op cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Doordat de (deel-)woningmarkten van onze vestigingen verspreid zijn over geheel Oost-Nederland, kan uit de verschillende analyses van de (deel-)woningmarkten, een marktbeeld worden getrokken voor de gehele regio. De uitkomsten van deze algemene analyse geven naar onze mening een representatief beeld van de totale woningmarkt in Oost-Nederland.

Bij de bepaling van het marktbeeld van de gehele regio gaan wij, naast de data die wij ontvangen van de NVM en onze eigen database, in onze algemene conclusie ook in op de ontwikkelingen/actualiteiten die de woningmarkt in Oost-Nederland en/ of in geheel Nederland beïnvloeden.

Naast de puur cijfermatige analyses hebben de makelaars in de betreffende marktgebieden hun visie op de conclusies gegeven. Deze op- en aanmerkingen maken mede deel uit van de woningmarktrapportage.

Ter bevordering van de duidelijkheid van onze woningmarktrapportage en ter verduidelijking van de gegevens in onze woningmarktrapportage, geven wij in het voorwoord een uitleg van de krapte-indicator, de veranderingen ten aanzien van de looptijden en de woonoppervlaktes.

In onze analyses is gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een kwartaal in relatie tot het gemiddelde actuele aanbod in het betreffende kwartaal. De relatie tussen beide getallen drukken wij uit in een kwartaalindex. Onze kwartaalindex geeft op een eenvoudige wijze een helder inzicht in de marktbevingen. Deze kwartaalindex komt tot

stand door het gemiddelde aanbod in een kwartaal te delen door het aantal transacties in hetzelfde kwartaal. Het gemiddelde aanbod in een kwartaal is het midden tussen het aanbod aan het begin en het aanbod aan het einde van een kwartaal.

In de krapte-indicator tabellen van de diverse plaatsen kan deze verhouding, per woningcategorie, worden afgelezen. In de krapte-indicator tabel is bij een score van 5 tot 6 sprake van een evenwichtige markt. Bij een score van 1 is er sprake van een zeer krappe markt, ofwel een uitgesproken aanbieders- of verkopersmarkt. Bij een score van 10 is de markt zeer ruim en spreken we van een kopersmarkt. Wij hebben over een langere periode gekeken naar eventueel noodzakelijke bijstellingen bij de wisseling van de kwartalen, teneinde de werkelijkheid zo nauwkeurig mogelijk te benaderen. In de kolommen van de krapte-indicator tabellen worden de kwartaalindexen weergegeven van voorafgaande kwartalen. De cijferreeks geeft een indruk van de trendmatige beweging.

Door de NVM is een verbetering op het gehele databestand uitgevoerd voor wat de looptijden betreft. Soms worden woningen kort na elkaar ingetrokken en weer aangemeld. In het verleden betekende dit dan een nieuwe periode van aanbidding en dus een nieuwe looptijd. Nu worden de looptijden van woningen die kort na elkaar ingetrokken en dan weer aangemeld worden, vóór en na het opnieuw aanmelden, opgeteld. Wanneer nu de geleverde cijfers worden vergeleken met die van het vorige kwartaal, is dan ook te zien dat de looptijden doorgaans wat langer zijn, zeker bij enkele individuele categorieën.

Wij hopen dat u de gepresenteerde grafieken, tabellen, analyses met interesse leest. Indien u nadere toelichting op deze cijfers wenst of nader geïnformeerd wilt worden over onze analyses, dan staan wij u graag te woord.

ten Hag Makelaarsgroep b.v.

Drs. M.J.A. ten Hag MRE MRICS
Directeur/makelaar

W.D.J. Roertert Msc RE
Makelaar

VOORWOORD

Voetnoten:

Aan het einde van een kwartaal zijn nog niet alle verkopen geregistreerd. In de analyses wordt daarom een correctie aangebracht voor de aantallen transacties. Deze correctie is gebaseerd op de achteraf geregistreerde aantallen in voorafgaande perioden. In de prijzen en looptijden (medianen) worden voor de betreffende periode geen correcties aangebracht. Echter de voorlaatste periode wordt wel aangepast met de meest actuele – definitieve – cijfers. Daarom kunnen de in deze rapportage gepresenteerde cijfers voor de voorlaatste periode verschillen van de cijfers gepresenteerd in onze vorige woningmarktrapportage. Tevens kunnen er verschillen zijn opgetreden tussen de historische gegevens die in deze rapportage zijn gepresenteerd en die van eerdere rapportages. Deze verschillen worden veroorzaakt door een andere keuze van meetmomenten.

De cijfers die betrekking hebben op het tweede kwartaal van 2018 zijn voorlopige cijfers.

De gekozen woningmarktgebieden hebben een duidelijke regionale samenhang en kunnen qua samenstelling afwijken van bestaande NVM-regio's.

Door verbetering van de gebiedsindelingen en het alsnog wel of niet kunnen toekennen van postcodes aan gemeenten is het mogelijk dat objecten die eerst niet meegenomen werden in de berekeningen, nu wel meedoen of andersom. De kwaliteit van de cijfers is er daardoor op vooruit gegaan.

Door de NVM is op 30 augustus 2011 een verbetering op het gehele databestand uitgevoerd, die de postcodes betreft. Hierdoor worden meer woningen in nieuwbouwwijken in de marktrapportages opgenomen, waardoor het aantal verkopen voor sommige gebieden kan afwijken ten opzichte van vorige rapportages.

In de rapportages worden medianen gebruikt. Dit is de middelste waarneming uit de reeks van alle waarnemingen.

In de tekst zijn de categorie “appartementen vóór 1970” en de categorie “appartementen na 1970” in de analyse soms gecompromiseerd vanwege de geringe verschillen onderling. In dat geval hanteren wij de term “categorie appartementen”, dus zonder uitsplitsing.

Bron: cijfermateriaal NVM

Bronvermelding foto voorzijde: Social mediabureau Socialicious te Deventer

© Copyright. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en / of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op andere wijze, zonder toestemming van de ten Hag Makelaarsgroep b.v..

ALGEMENE CONCLUSIE

In het 2e kwartaal van 2018 zijn er in de woningmarkt van Oost-Nederland weer meer woningen verkocht dan in het 1e kwartaal. In de meeste deelgebieden viel het 1e kwartaal voor wat betreft verkoopaantallen wat tegen, maar traditiegetrouw stijgt het aantal verkopen in het 2e kwartaal. Hierdoor wordt de woningmarkt wel steeds krappere. In de grote steden ligt de krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) al lang niet meer boven de 4. Voor kopers slinken de keuzemogelijkheden als sneeuw voor de zon. In het 2e kwartaal van 2016 stonden er bijvoorbeeld nog bijna 6.000 woningen te koop in ons gehele werkgebied. Momenteel, 2 jaar later, staan er in het 2e kwartaal van 2018 krap 2.500 woningen te koop. En als je als koper dan een leuke woning voorbij ziet komen, word je vaak uitgenodigd voor een kijkmoment. Hierbij loopt de koper samen met zijn concurrenten door de gewenste woning en krijgt een inschrijfformulier mee, waarop het maximale voorstel beschreven kan worden. Veel voorkomend zijn dan biedingen op of boven de aangegeven vraagprijs. De mediane looptijden in de markt zijn kort, echter worden door dergelijke verkoopprocedures enigszins langer. Op de eerste dag na start verkoop je huis verkopen aan een snel handelende kijker levert niet het maximale resultaat op, uiteraard streeft een verkoper naar een zo hoog mogelijke opbrengst. Ook als de verkoopprocedure hier 2 weken langer duurt.

Bovenstaande verklaart ook de grote mediane prijsstijgingen, als een jaar op jaar vergelijking gemaakt wordt, waarbij de afgelopen vier kwartalen vergeleken worden met de vier hieraan voorafgaande kwartalen in Oost-Nederland. Zo stegen de mediane verkoopprijzen gemiddeld tussen de 5 % en 7 % in al onze marktgebieden, behoudens de uitschieters in Zwolle en Deventer. In Deventer lag de mediane verkoopprijs stijging in deze periode op ruim 11 %, terwijl de prijzen in Zwolle het hardst zijn gestegen met ruim 19 %.

Door het almaar verder dalende aanbod, de inschrijfprocedures en de stijgende prijzen is het voor starters, zoals reeds in onze vorige marktrapportage beschreven steeds lastiger een begin op de koopmarkt te vinden. Als je inkomen technisch als koper aangewezen bent op de onderkant van de woningmarkt dan kom je er bijna niet tussen. Wij merken dagelijks in steden als Deventer, Zwolle

en Enschede dat bijvoorbeeld goedkopere appartementen steeds vaker worden opgekocht door particuliere beleggers. Partijen die dergelijke appartementen opkopen en doorverhuren. Gezien de lage (spaar)rentestanden, investeren zij steeds meer in vastgoed én zij zijn genegen mee te gaan in de mediane prijsstijgingen. Wij ervaren dat een verkopende partij sneller voor kopers zonder (financierings-)voorbehouden kiest, waardoor zij ook zelf sneller, na 3 dagen bedenktijd, de zekerheid van een verkochte woning hebben. Daar kan een particuliere koper niet tegenop.

De stijgende prijzen en de aangescherpte leennormen voor een hypotheek zijn volgens de Rabobank echter niet de enige reden waardoor steeds minder jongeren een huis kopen dan 10 jaar geleden. In een special van mei van dit jaar leggen zij de koppeling naar de arbeidsmarkt en demografie. Ouderen kopen steeds vaker een woning en jongeren steeds minder, doordat er momenteel meer ouderen zijn én zij vaak een woning kunnen verkopen met overwaarde. Ouderen werken langer door, terwijl jongeren juist langer studeren en een studieschuld opbouwen die doorwerkt in de maximale hypotheekmogelijkheden. Ook werken jongeren momenteel meer met tijdelijke contracten, als uitzendkracht of zzp'er en zijn zij langer single. De Rabobank verwacht derhalve dat ouderen steeds dominantier gaan worden op de woningmarkt. Het aandeel jongeren tot 35 jaar dat een woning koopt is de afgelopen jaren dan ook het hardst gedaald.

Nieuw aanbod, daar zit de woningmarkt in Oost-Nederland nog steeds op te wachten. Wil er dan niemand zijn huis verkopen? Jawel, er zijn voldoende woningbezitters die hun eigen woning wel willen verkopen. Zij willen wel profiteren van de gestegen woningwaarde of af van hun bestaande hypotheek(rente). Echter deze woning verkopers willen wel eerst een andere woning kopen. Oftewel, het "eerst-kopen-en-dan-verkopen"-principe van voor de crisis is weer helemaal terug. Een particuliere verkoper wil eerst de zekerheid van het kunnen kopen van een andere woning, voordat de achter te laten woning in de verkoop gezet wordt. Dit is ook een ontwikkeling die gevolgd wordt door nieuwbouwkopers. In Oost-Nederland hebben wij de afgelopen kwartalen diverse nieuwbouwwoningen en kavels verkocht. Waar de kopers in het

verleden direct hun eigen woning verkochten, is dat momenteel niet meer het geval. Men wacht op een expliciete opleveringsprognose en wil niet een tijdelijke tussenoplossing. Aangezien nieuwbouwprojecten momenteel steeds vaker uitlopen door het gebrek aan arbeidskrachten of materialen kan het in sommige gevallen lang duren voordat de bestaande woning aan de markt wordt aangeboden. En dan ben je als woningverkoper ook spekkoper in de huidige woningmarkt. De mediane verkoopprijzen stijgen dermate hard en de markten worden steeds krappere. Uiteindelijk verkoop je de woning toch wel en vaak voor een hogere prijs. Voorbeeld: De mediane verkoopprijs van woningen in het 2e kwartaal in 2018 lagen in Zwolle, bijna 25 % hoger dan in het 2e kwartaal van 2017. De keerzijde is ook het risico wat je als consument aangaat bij het “eerst-kopen-en-dan-verkopen”-principe. Wat als de markt omslaat? Dan kun je met 2 woningen blijven zitten, een prijsdaling, een gat in je begroting. Echter, op korte termijn zal dit nog niet aan de orde zijn.

De Eigen Huis Marktindicator van de Vereniging Eigen Huis meldde in juni echter wel dat het vertrouwen in de woningmarkt een omslagpunt aan het benaderen is. Oorzaak hiervan kan gezocht worden in de betaalbaarheid van woningen en de beperkte keuzemogelijkheden door het afnemende aanbod. Wel verwacht ruim 80 % dat de huizenprijzen nog verder zullen blijven stijgen door gebrek aan aanbod.

Dit is overigens ook exact wat het Kadaster onlangs heeft opgemerkt. De prijzen van koopwoningen in Nederland lagen nog nooit zo hoog. Het Kadaster beschrijft dat het hoogste punt tot nu toe lag in augustus 2008 met daarna het dieptepunt in juni 2013. In mei 2018 lag de prijsindex voor het eerst hoger dan augustus 2008.

In de woningmarkt vragen de verschillende participanten zich vaak af wanneer het omslagpunt zal plaatsvinden. Voorlopig zullen de prijzen nog blijven stijgen, maar zodra de hypotheekrente weer gaat stijgen, zal de tendens op de woningmarkt omslaan. Bij een hogere hypotheekrente kan de consument uiteindelijk minder lenen. In een onderzoek van de Amsterdam School of Real Estate is gekeken naar de gevolgen op de huizenmarkt bij een opvoering

van de rente door de Europese Centrale Bank. Zij concluderen dat de woningmarkt deze ontwikkeling relatief eenvoudig kan gaan opvangen doordat de inkomens van huishoudens de komende jaren waarschijnlijk omhoog gaan en dit zal opwegen tegen de negatieve effecten van een stijgende hypotheekrente.

Wat de toekomst brengt zullen wij gaan ondervinden. Momenteel is het “vechten” voor de kopers op de woningmarkt in Oost-Nederland. Wij verwachten de komende maanden en kwartalen nog steeds een voortzetting van de huidige ontwikkelingen. De mediane prijzen zullen blijven stijgen, volgens de Rabobank zelfs naar een gemiddelde van € 300.000,-- eind volgend jaar. Er blijft veel vraag naar woningen en het aanbod blijft gering en zal nog verder gaan afnemen.



ONLINE MAGAZINE MAGAZINE.TENHAG.NL

ten Hag bestaat 50 jaar en ter ere van dat jubileum zijn er mooie initiatieven ontplooid, waaronder het online magazine van ten Hag. Ga naar de webpagina toe om kennis op te doen over het totale aanbod van de dienstengroep en hoe wij tegen de ontwikkelingen van de huidige markt aankijken.



Michel



'We staan al 50 jaar met beide benen op de grond en de voeten in de klei.'



Hennie



'Kennis en kennissen, daar draait het om.'

WONEN



Wij staan voor u klaar als u op zoek bent naar een nieuwe woning of indien u uw huidige woning wilt verkopen.

HYPOTHEKEN



Middels HypotheekNet, onderdeel van onze groep, ondersteunen en adviseren we u graag bij de financiering van uw woning.

BEDRIJFSHUISVESTING



Kennis van de regio en het juiste netwerk zijn van belang voor het vinden van passende huisvesting.

VERZEKERINGEN



Als assurantiebemiddelingsbedrijf zijn wij de schakel tussen onze cliënten en de verzekeringsmaatschappijen.

VASTGOEDMANAGEMENT



Wij ondersteunen op het gebied van woningbeheer/-verhuur en commercieel vastgoed.

PENSIOENEN



Onze pensioenadviseurs denken graag met u mee over het pensioen van uzelf of van uw werknemers.



Ontdek zelf de informatie en interactie in het online magazine



NADERE ANALYSES VAN DE WONINGMARKTEN

Enschede

Hengelo / Borne

Deventer

Doetinchem

Zutphen / Warnsveld

Zwolle

Almelo

Apeldoorn

De woningmarkt in Enschede is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Enschede, waartoe naast de stad Enschede tevens de dorpen Glanerbrug, Lonneker en Boekelo behoren.

Aantal transacties

Het aantal woningverkopten op de Enschedese woningmarkt is in het tweede kwartaal van 2018 uitgekomen op 335 woningen. Dit betekent een terugval ten opzichte van de laatste 2e kwartalen van de voorgaande jaren. Als we de vergelijking maken van het 2e kwartaal van 2017 met het 2e kwartaal van 2018, zien we een daling van circa 6%. De hoekwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen blijven van de absolute aantallen redelijk stabiel in het aantal verkopen.

Grote verschillen zien we bij de bij het aantal verkochte appartementen gebouwd voor 1970. Als we hier de vergelijking maken met het 2e kwartaal van 2017 zien we een daling van plusminus 41%. Bij de appartementen gebouwd na 1970 zien we bij dezelfde vergelijking een stijging van circa 26%.

Opvallend is de grote afname in het aantal verkochte tussenwoningen ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar. Als we de vergelijking maken met het 2e kwartaal van 2017, zien we een daling van circa 27%.

Aanbod

Het aantal te koop staande woningen is aan het einde van het 2e kwartaal van 2018 uitgekomen op 339. Het aantal te koop staande woningen is de laatste jaren voortdurend gedaald. Twee jaren geleden, in het eerste kwartaal van 2016, stonden er bijvoorbeeld nog meer dan 600 woningen te koop.

Als we het 2e kwartaal van 2017 vergelijken met het 2e kwartaal van 2018, dan is het aantal te koop staande woningen gedaald met 18%. Deze daling in het aantal te koop staande woningen, doet zich bijna voor binnen alle woningcategorieën. Opvallend is de grote toename in het aantal 2-onder-1 kapwoningen ten opzichte van de andere woningtypen. Als we het 2e kwartaal van 2017 vergelijken met het 2e kwartaal van 2018, dan is het aantal te koop staande 2-onder-1 kapwoningen gestegen met 37%. Een verklaring voor de stijging bij dit woningtype, zou kunnen zijn dat de huidige bezitters van een 2-onder-1 kapwoning veel vertrouwen hebben in de economie, het gunstige verkopersklimaat en de lage hypotheekrentes. Om een grote uitgave te doen, zoals een vrijstaande woning. Dit bevordert de doorstroming in de woningmarkt.

De laatste stijging in het aanbod was in het tweede kwartaal van 2015. Sindsdien is het aanbod meer dan gehalveerd. Deze trend is goed zichtbaar in de krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod), die uitkomt op 3,0. Vorig kwartaal was dit nog 3,7. Bij een verhouding tussen de 5 en 6 spreken we van een evenwichtige markt.

Door de aanhoudende daling van de krapte-indicator zien we in de praktijk dat de keuzemogelijkheden erg beperkt zijn en dat de vraag het aanbod overstijgt. Hierdoor kan nieuw aanbod op grote belangstelling rekenen en worden nieuwe objecten over het algemeen sneller verkocht. Dit effect heeft dan uiteraard weer stijgende prijzen tot gevolg.

Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijzen zijn ten opzichte van het 2e kwartaal in 2017 gestegen met 4,3%.

De stijging van de mediane verkoopprijzen heeft zich voorgedaan binnen bijna alle woningcategorieën, behoudens de appartementen gebouwd na 1970, alwaar de mediane verkoopprijzen met ruim 7% zijn gedaald.

De mediane vraagprijzen zijn in de genoemde periode met 4% gestegen. Evenals bij de verkoopprijzen zijn deze bij de appartementen gebouwd na 1970 gedaald met circa 9%.

Looptijd (mediaan)

De mediane looptijd volgt in het 2e kwartaal de trend van de afgelopen kwartalen en kwam in het vierde kwartaal uit op 31 dagen. Dit is circa 20% (-/-) minder dan tijdens het 2e kwartaal van 2017, waar een gemiddelde woning in 39 dagen van eigenaar wisselde.

Conclusie

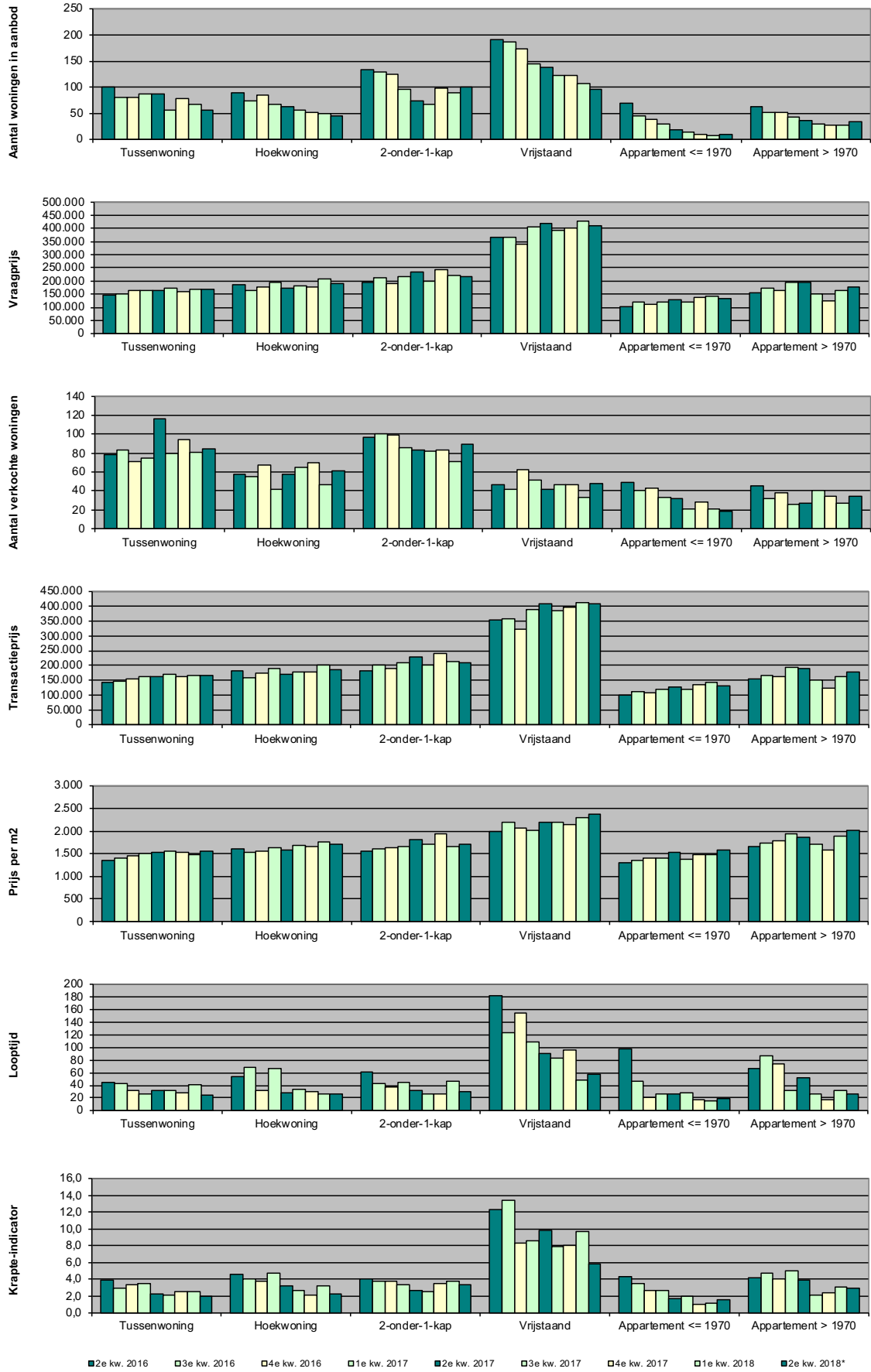
In het 2e kwartaal van 2018 is het aantal verkopen verder teruggelopen ten opzichte van het 2e kwartaal van 2017. Er worden minder woningen in verkoop genomen dan dat er verkocht worden en dus daalt het aanbod. De woningmarkt is met een krapte-indicator van 3,0 overspannen te noemen. Door het krappe aanbod zijn de prijzen het afgelopen kwartaal met bijna 5% gestegen en worden woningen zeer snel verkocht met een gemiddelde looptijd van 31 dagen. Ook zien we dat kopers bereidwillig zijn om de vraagprijs of zelfs meer te betalen voor een woning.

De algemene verwachting is dat de prijsontwikkeling de komende kwartalen een licht stijgende lijn zal aanhouden, zoals in de vorige kwartaalrapportage ook zichtbaar was.

De keuzemogelijkheden voor kopers zal nog verder afnemen. Deze krapte kan indirect voor verbetering van het woningbestand zorgen, omdat huizenbezitters eerder gaan investeren in hun eigen huis dan dat ze een relatief dure woning kopen.

Om de markt echter in beweging te houden, is het belangrijk dat de productie van nieuwbouw woningen verder verhoogd wordt.

Enschede



* Voorlopige cijfers

De woningmarkt in Hengelo/Borne is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Hengelo en de gemeente Borne, waartoe naast beide plaatsen tevens kerkdorp Beckum behoort.

Aantal transacties

Zoals het verleden heeft uitgewezen worden er traditioneel gezien in het tweede kwartaal van het jaar meer woningen verkocht dan in vergelijking met het eerste kwartaal. Ook nu is deze traditie niet doorbroken en zijn in Hengelo/Borne in het tweede kwartaal 286 woningen verkocht. Dit is een stijging van 30% in vergelijking met het eerste kwartaal. Op basis van de cijfers van een jaar geleden is het aantal transacties wel, weliswaar licht, gedaald. In totaliteit zijn in vergelijking met het tweede kwartaal van 2017 ruim 12% minder woningen verkocht. De tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen van voor 1970 blijven op basis van absolute aantallen redelijk stabiel in het aantal verkopen. Grote verschillen zijn bij de overige woningtypen zichtbaar. Bij de 2-onder-1 kap woningen is, ten opzichte van het eerste kwartaal, met bijna 63% de grootste stijging van het aantal verkopen bereikt. Ook de vrijstaande woningen en appartementen van na 1970 laten positieve cijfers zien met stijgingen van respectievelijk bijna 58% en ruim 53% meer verkopen.

Het aantal verkopen in de gemeente Borne is al enige jaren redelijk stabiel. Gemiddeld zijn in de afgelopen twee jaar per kwartaal circa 55 woningen verkocht. Een aantal dat in het afgelopen tweede kwartaal van dit jaar exact gehaald is. Appartementen zijn, zoals in eerdere kwartaalrapportages reeds gemeld, nauwelijks beschikbaar in Borne en ook dit kwartaal werd van dit woningtype slechts een appartement verkocht. De aantallen bestaan met name uit de 2-onder-1 kap woningen, één woningtype dat in Borne dan ook in grote getale in de bestaande voorraad aanwezig is.

In Hengelo is na een erg mager eerste kwartaal het aantal verkopen voor vrijwel alle woningtypen gestegen. De hoekwoningen zijn daarin achtergebleven met een daling. Het totale aantal verkopen is in vergelijking met het eerste kwartaal gestegen met bijna 28%, echter is over het eerste halve jaar een behoorlijk lager aantal woningen verkocht in vergelijking met het eerste half jaar van 2017.

Aanbod

Het totale aanbod van te koop aangeboden woningen is in het tweede kwartaal opnieuw gedaald. Het actuele aanbod in het tweede kwartaal bleef steken op een aantal van slechts 343 woningen in de gemeenten Hengelo en Borne gezamenlijk. Een daling van 6,5% met het vorige kwartaal en een daling van maar liefst ruim 29% in vergelijking met een jaar geleden. Op basis van de gemeenten afzonderlijk bestond het aanbod in de gemeente Hengelo uit 301 woningen en de gemeente Borne uit 42 woningen. Dalingen van respectievelijk 25% en ruim 52% in vergelijking met een jaar eerder. Het aantal tussenwoningen in aanbod is daarbij stabiel gebleven en het aantal hoekwoningen gedaald. Ook het aanbod van de 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen is vergelijkbaar gebleven met in absolute aantallen verschillen van 1 à 2 woningen in vergelijking met het eerste kwartaal. Het aanbod van het aantal appartementen is daarentegen met gemiddeld een derde gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal. Op basis van de aantallen een jaar geleden zien we 16% tot zelfs 60% daling van het aanbod bij de verschillende typologieën. Gemiddeld over alle woningtypen gezamenlijk betekent dit een daling van bijna 30% van het totale aanbod.

Prijs (mediaan)

Gezien de daling van het totale aanbod op de woningmarkt is het door de werking van het principe 'vraag en aanbod' te verwachten dat de mediane prijzen van woningen stijgen. Zowel de mediane vraagprijs alsmede de mediane transactieprijs laten in het tweede kwartaal dan ook een hogere waarde zien in vergelijking met het eerste kwartaal. Ook in vergelijking met een jaar geleden zijn de mediane vraagprijs en mediane transactieprijs gestegen. Gemiddeld werd in het tweede kwartaal voor een woning in de gemeente Hengelo en Borne gezamenlijk € 225.738,- gevraagd. Afgesplitst betekent dit een gemiddelde vraagprijs in Hengelo van € 222.058,- en in Borne € 243.143,-. Opvallend is wel dat deze waarde, in tegenstelling tot de verwachtingen, in de gemeente Borne licht gedaald is ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze daling is veroorzaakt door een relatief grote daling van 2-onder-1 kap woningen, ondanks dat alle andere woningtypen een stijging laten zien van de mediane vraagprijs. De transactiepreisen zijn in vergelijking met het eerste kwartaal met eenzelfde percentage (7%) als de vraagprijzen gestegen. Ook op basis van het tweede kwartaal van het vorige jaar is er een verschil zichtbaar. De mediane transactiepreisen zijn in het tweede kwartaal 4,5% gestegen tegenover een stijging van de mediane vraagprijzen van 4,3% een jaar eerder. Het grootste verschil is te zien bij de appartementen van voor 1970. Dit woningtype laat een stijging zien van de transactieprijs van ruim 23% en bijna 26% voor de vraagprijs. De appartementen van na 1970 laten voor beide prijssoorten een kleine daling zien. Alle andere woningtypen zijn in zowel vraagprijs als transactieprijs tot een percentage van maximaal 5,2% gestegen.

Looptijd (mediaan)

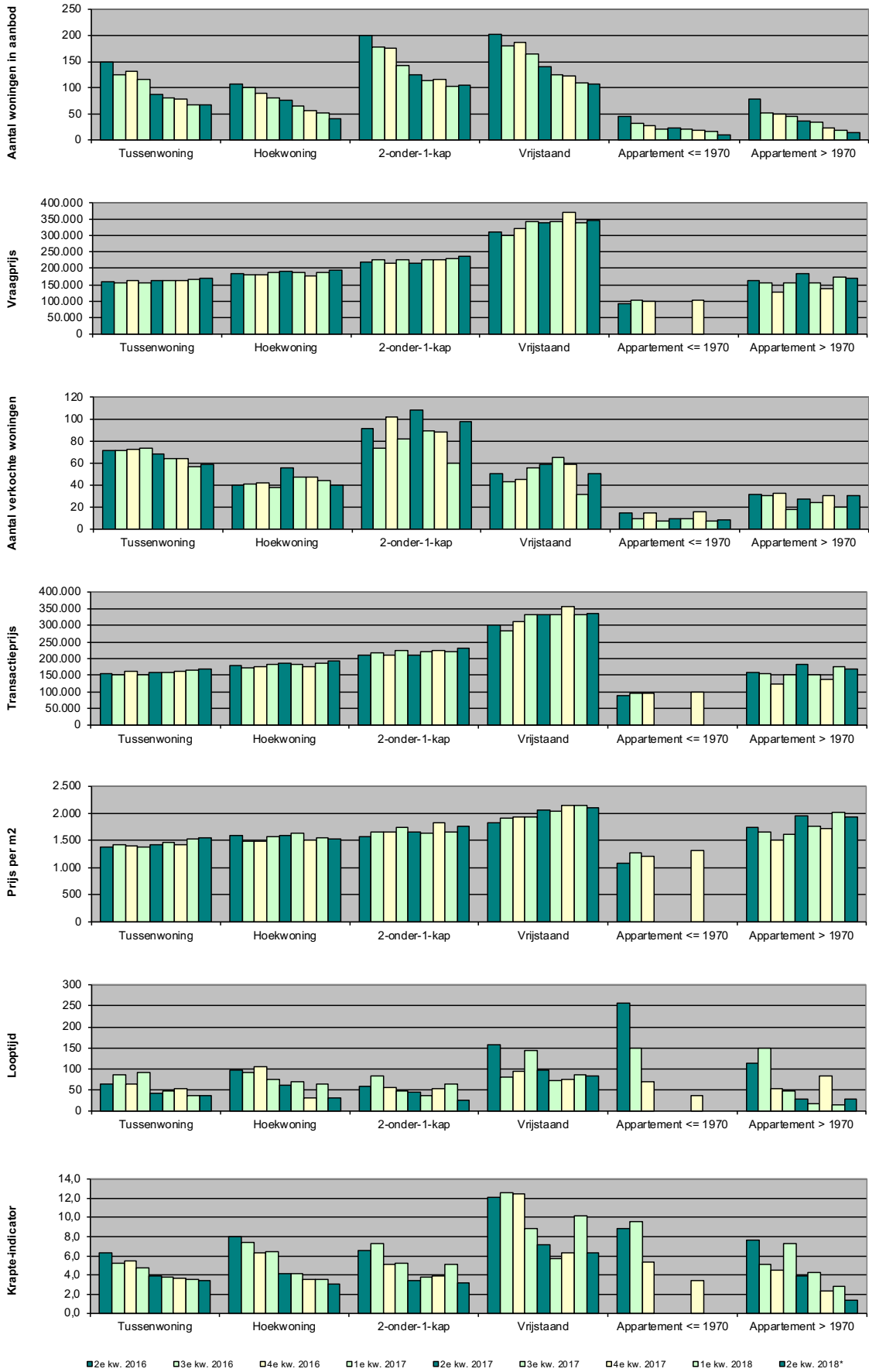
De daling van het aanbod heeft niet alleen zijn weerslag op de gestegen vraag- en transactiepreisen, maar ook op de looptijd. De mediane looptijd is dan ook behoorlijk gedaald met 15 dagen. Kijken we naar de verschillen tussen de gemeenten Hengelo en Borne, dan zien we een groot verschil. In Hengelo was de mediane looptijd het afgelopen kwartaal 44 dagen, een daling van slechts vier dagen in vergelijking met het eerste kwartaal. De looptijd in Borne daalde met maar liefst 66 dagen, naar een looptijd van 33 dagen in het tweede kwartaal.

Op basis van de cijfers uit kwartaalrapportage van een jaar geleden zien we dat de looptijd met twee weken gedaald is. In de praktijk betekent dit dat voor de gemiddelde woning in 39 dagen een nieuwe eigenaar is gevonden. Hierbij dient wel vermeld te worden dat de verschillen tussen de woningtypen afzonderlijk weer groot zijn. Eigenaren van appartementen van voor 1970 zijn in het afgelopen kwartaal het snelst voorzien van een koper (23 dagen) en ook voor de 2-onder-1 kap woningen is snel een nieuwe eigenaar gevonden in het afgelopen kwartaal (25 dagen).

Conclusie

Ook in het afgelopen kwartaal blijven de gevolgen door het dalende aanbod zich verder ontwikkelen door de gemiddeld gezien stijgende vraag- en transactiepreisen. Ook door de kleiner wordende verschillen tussen de vraag- en transactiepreisen is duidelijk dat de consument steeds vaker bereid is de vraagprijs of zelfs meer dan de vraagprijs te betalen. De lage (en zelfs verder dalende) hypotheekrente blijft hierin ook een grote rol spelen en de verwachting dat de nieuwbouwprojecten enige doorstroming zouden veroorzaken blijkt niet het gewenste effect te hebben.

Hengelo/Borne ^{ne}



* Voorlopige cijfers

De woningmarkt in Deventer is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Deventer, waartoe naast de stad Deventer ook Colmschate, Schalkhaar, Bathmen en Diepenveen behoren.

Aantal transacties

Het aantal verkopen is in het 2e kwartaal van 2018 in Deventer uitgekomen op 301 woningen. Ten opzichte van het wat tegenvallende 1e kwartaal betekent dit weer een stijging in het aantal verkopen, echter nog steeds een lager aantal verkopen dan in de kwartalen in de twee voorgaande jaren. Als een vergelijking van jaar op jaar gemaakt wordt, waarbij de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan heeft zich in het aantal verkopen een daling voorgedaan van bijna 9 % (-/-). Een daling in het aantal verkopen heeft zich overigens enkel voorgedaan bij de goedkopere woningen. Bij de tussenwoningen daalde het aantal verkopen met bijna 16 % (-/-) en bij de hoekwoningen zelfs met bijna 19 % (-/-). Ook bij de appartementen is het aantal verkopen in deze periode afgenomen. Van de appartementen gebouwd voor 1970 is ruim 1 % (-/-) minder verkocht en bij de appartementen gebouwd na 1970 was dit bijna 12 % (-/-). De 2-onder-1 kap woningen hebben juist een stijging doorgemaakt in het aantal verkopen in deze periode met bijna 2 %. De vrijstaande woningen hebben de grootste stijging in het aantal verkopen doorgemaakt. De afgelopen vier kwartalen werden er bijna 18 % meer vrijstaande woningen verkocht dan in de vier hieraan voorafgaande kwartalen.

Aanbod

Het aantal te koop staande woningen is in Deventer wederom verder afgenomen. Momenteel staan er nog "slechts" 304 woningen te koop. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan is de woningmarkt in Deventer met ruim 38 % (-/-) geslonken. De daling in het aantal te koop staande woningen heeft zich voorgedaan binnen alle woningcategorieën. Bij de appartementen is het aantal te koop staande woningen zelfs meer dan gehalveerd. Ook het aantal te koop staande hoekwoningen daalde in deze periode fors met ruim 41 % (-/-). Opvallend is de stijging in het aantal te koop staande hoekwoningen in het 2e kwartaal ten opzichte van het 1e kwartaal. In het 2e kwartaal steeg het aantal te koop staande hoekwoningen met ruim 43 %. In het 2e kwartaal zijn er dus relatief veel hoekwoningen in de markt gebracht.

Met een krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) van 3 in het 2e kwartaal van 2018 is de Deventer woningmarkt nog krappere geworden. In de afgelopen vier kwartalen daalde de krapte-indicator te opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen met een derde. Een daling van de krapte-indicator heeft zich voorgedaan binnen alle woning categorieën. Waar wij in onze vorige woningmarktrapportage reeds aangaven dat de keuzemogelijkheden voor kopers op zoek naar een vrijstaande woning ook afnam, daar zijn de vrijstaande woningen in het 2e kwartaal reeds aangekomen in een evenwichtige woningmarkt met een krapte-indicator van bijna 6. Ten opzichte van het 1e kwartaal is de krapte-indicator bij de hoekwoningen juist gestegen, zoals hierboven ook beschreven, is dat eenvoudig te verklaren door de grote stijging in het aantal te koop staande woningen. Ook de krapte-indicator bij appartementen gebouwd voor 1970 is gestegen in deze periode.

Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijzen stijgen in Deventer erg hard. In het 1e kwartaal van 2018 lag de mediane verkoopprijs net onder de € 230.000,-, in het 2e kwartaal steeg de mediane verkoopprijs met ruim 7 % naar € 245.000,-. Ten opzichte van onze andere werkgebieden is de mediane verkoopprijs in Deventer het hardst gestegen in het 2e kwartaal.

De mediane verkoopprijzen van appartementen gebouwd voor 1970 zijn in het 2e kwartaal van 2018 zelfs hoger uitgekomen dan de mediane vraagprijzen.

Looptijd (mediaan)

In het 2e kwartaal van 2018 staan woningen nog slechts 37 dagen te koop voordat ze verkocht worden. De mediane looptijd is in de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen afgenomen met bijna 40 % (-/-). Zowel hoekwoningen, tussenwoningen als 2 onder-1 kap woningen worden binnen een maand verkocht. Appartementen gebouwd voor 1970 hebben zelfs een mediane looptijd van 18 dagen.

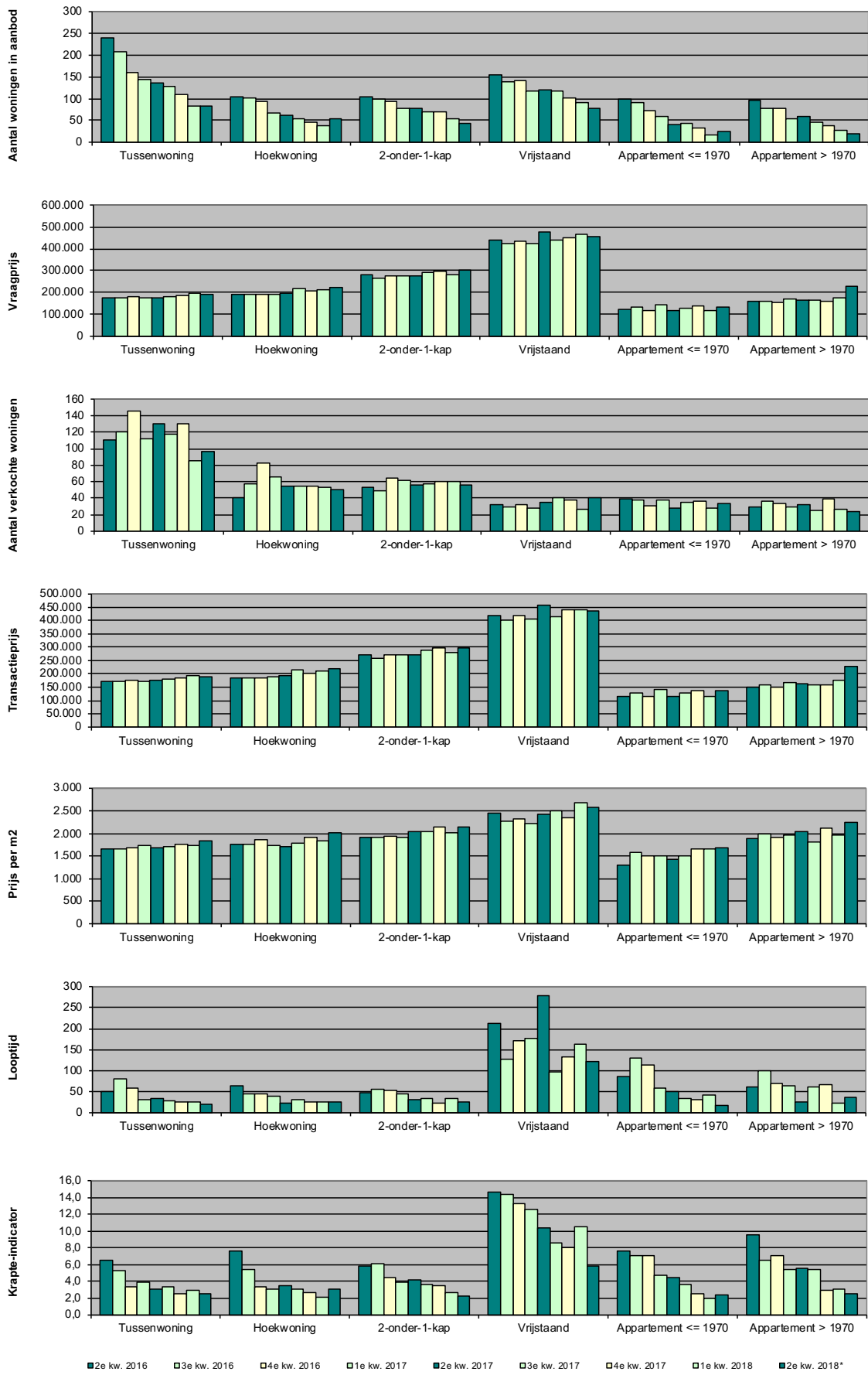
Conclusie

In het 2e kwartaal van 2018 is het aantal verkopen weer gestegen ten opzichte van het enigszins tegenvallende 1e kwartaal. Echter het aantal te koop staande woningen is in deze periode niet gestegen. Dit betekent dat de woningmarkt in Deventer steeds krappere wordt. Een potentiële koper heeft nog keus uit 3 woningen. In het 2e kwartaal werden er bijna evenveel woningen verkocht als dat er in aanbod zijn. Dit is terug te vinden in de korte mediane looptijd van 37 dagen. Daarnaast zit het mediane prijsniveau fors in de lift. In het 2e kwartaal stegen de mediane verkoopprijzen met ruim 7 % ten opzichte van het 1e kwartaal. In onze andere werkgebieden heeft enkel Hengelo/Borne een relatief vergelijkbare stijging doorgemaakt.

De dure vrijstaande woningen zijn in het 2e kwartaal in een evenwichtige markt terecht gekomen. Dit komt omdat het aantal verkopen nog stijgt, maar er minder vrijstaande woningen op de markt worden gebracht. In de afgelopen vier kwartalen is de mediane verkoopprijs gestegen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen. Echter wel het minst hard van alle woningcategorieën. Als er echter steeds meer vrijstaande woningen worden verkocht én er minder woningen te koop komen zal het mediane prijsniveau ook bij vrijstaande woningen harder gaan stijgen.

De komende periode zal het aantal te koop staande woningen vermoedelijk wel wat gaan toenemen. Er zijn enkele nieuwbouwprojecten verkocht, zoals De Venen, Steenbrugge, de Houtmarktschool en diverse vrije kavels op Het Eikendal en De Vijfde Hoek. De particuliere kopers zullen hun eigen woning de komende maanden aan de markt gaan aanbieden. Het is echter niet de verwachting dat dit nieuwe aanbod zal leiden tot een forse stijging van de krapte-indicator, wel zal het aantal verkopen hierdoor geen stijgen. Een oplossing voor de langere termijn is dit echter niet.

Deventer



* Voorlopige cijfers

De woningmarkt in Doetinchem is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Doetinchem, waartoe naast de stad Doetinchem tevens Gaanderen en Wehl behoren.

Aantal transacties

Het aantal verkopen in Doetinchem is evenals het vorige kwartaal gedaald. In het 2e kwartaal van 2018 zijn er 141 woningen verkocht. Als er een vergelijking van jaar op jaar, waarbij de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen, gemaakt wordt dan heeft zich een daling voorgedaan van ruim 4 % (-/-). Binnen de verschillende woningcategorieën zijn echter wel duidelijk verschillen ontstaan. Zo steeg het aantal verkopen van de 2-onder-1 kap woningen met ruim 1 %, de appartementen gebouwd voor 1970 met ruim 2 % en de appartementen gebouwd na 1970 met bijna 15 %. Daarentegen daalde in deze periode het aantal verkopen van de tussenwoningen met bijna 8 % (-/-), de hoekwoningen met 9 % (-/-) en de vrijstaande woningen met bijna 13 % (-/-).

Aanbod

Ondanks dat het aantal verkopen verder is afgenomen is ook het aantal te koop staande woningen afgenomen. Momenteel staan er 183 woningen te koop in Doetinchem. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan heeft zich een daling voorgedaan van ruim 38 % (-/-) in het aantal te koop staande woningen. Deze daling is terug te vinden binnen alle woningcategorieën. In de categorie appartementen heeft zich in deze periode een grote daling voorgedaan, echter gezien de geringe nominale aantallen kunnen hier geen conclusies aan verbonden worden. Het aantal te koop staande tussenwoningen en 2-onder-1 kap woningen is met circa 45 % (-/-) het hardst gedaald. Bij de hoekwoningen bedroeg de daling bijna 18 % (-/-) en bij de vrijstaande woningen ruim 27 % (-/-).

Met een krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) van 3,9 is er in Doetinchem in het 2e kwartaal van 2018 overduidelijk sprake van een krappe woningmarkt. Deze krappe woningmarkt is vooral zichtbaar bij de 2-onder-1 kap woningen en tussenwoningen, alwaar een koper nog slechts keus heeft uit circa 2 woningen. Bij de vrijstaande woningen is nog overduidelijk sprake van een ruime woningmarkt. Een koper heeft hier nog keus uit bijna 8 woningen.

Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan is de krapte-indicator in Doetinchem gedaald met bijna 36 % (-/-). In de krapste woningcategorieën van de 2-onder-1 kap woningen en tussenwoningen daalde de krapte-indicator in deze periode ook het hardst met ruim 42 % (-/-) bij tussenwoningen en bijna 48 % (-/-) bij 2-onder-1 kap woningen.

Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijzen zijn de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen gestegen met ruim 6 %. Overigens zijn de verschillen tussen de woningcategorieën erg groot. Zo steeg de mediane verkoopprijs in deze periode bij tussenwoningen met 1 %, bij 2-onder-1 kap woningen en hoekwoningen met bijna 7 % en bij vrijstaande woningen met bijna 11 %. Dit laatste lijkt erg veel aangezien het aantal verkopen hard is afgenomen in deze periode. Als echter de mediane verkoopprijs per vierkante meter wordt vergeleken in deze periode

dan is hier de prijs met bijna 9 % gestegen. Nog steeds een forse prijsstijging.

Ook de mediane vraagprijzen zitten in de lift. In dezelfde periode stegen de mediane vraagprijzen met bijna 6 %. Ook hier is te zien dat de mediane vraagprijs van vrijstaande woningen het hardst gestegen is.

Looptijd (mediaan)

Woningen stonden in het 2e kwartaal 37 dagen te koop voordat ze verkocht werden. De mediane looptijd is in de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen gedaald met bijna 39 % (-/-). Bij de vrijstaande woningen daalde de mediane looptijd het minst hard met bijna 17 % (-/-) en, op de appartementen na, daalde de mediane looptijd het hardst bij de 2-onder-1 kap woningen.

Conclusie

Het 2e kwartaal van 2018 is wederom een goed kwartaal geweest voor de woningmarkt in Doetinchem. Ondanks dat het aantal verkopen wat is achter gebleven is het aantal te koop staande woningen wel verder afgenomen. Er is in Doetinchem sprake van een krappe woningmarkt. Woningen worden zeer snel verkocht met een mediane looptijd van ruim 1 maand. Daarnaast zitten de prijzen in de lift. In de afgelopen vier kwartalen is de mediane verkoopprijs met ruim 6 % gestegen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen.

Zoals ook in onze vorige marktrapportage beschreven is de ontwikkeling die de vrijstaande woningen doormaken opmerkelijk. Ten opzichte van de andere woningcategorieën is hier de mediane prijs in de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen het hardst gestegen, terwijl er juist veel minder verkocht is en het aanbod niet hard is gedaald. De vrijstaande woningen staan nog het langste te koop en hebben ook de kleinste daling in de mediane looptijd doorgemaakt.

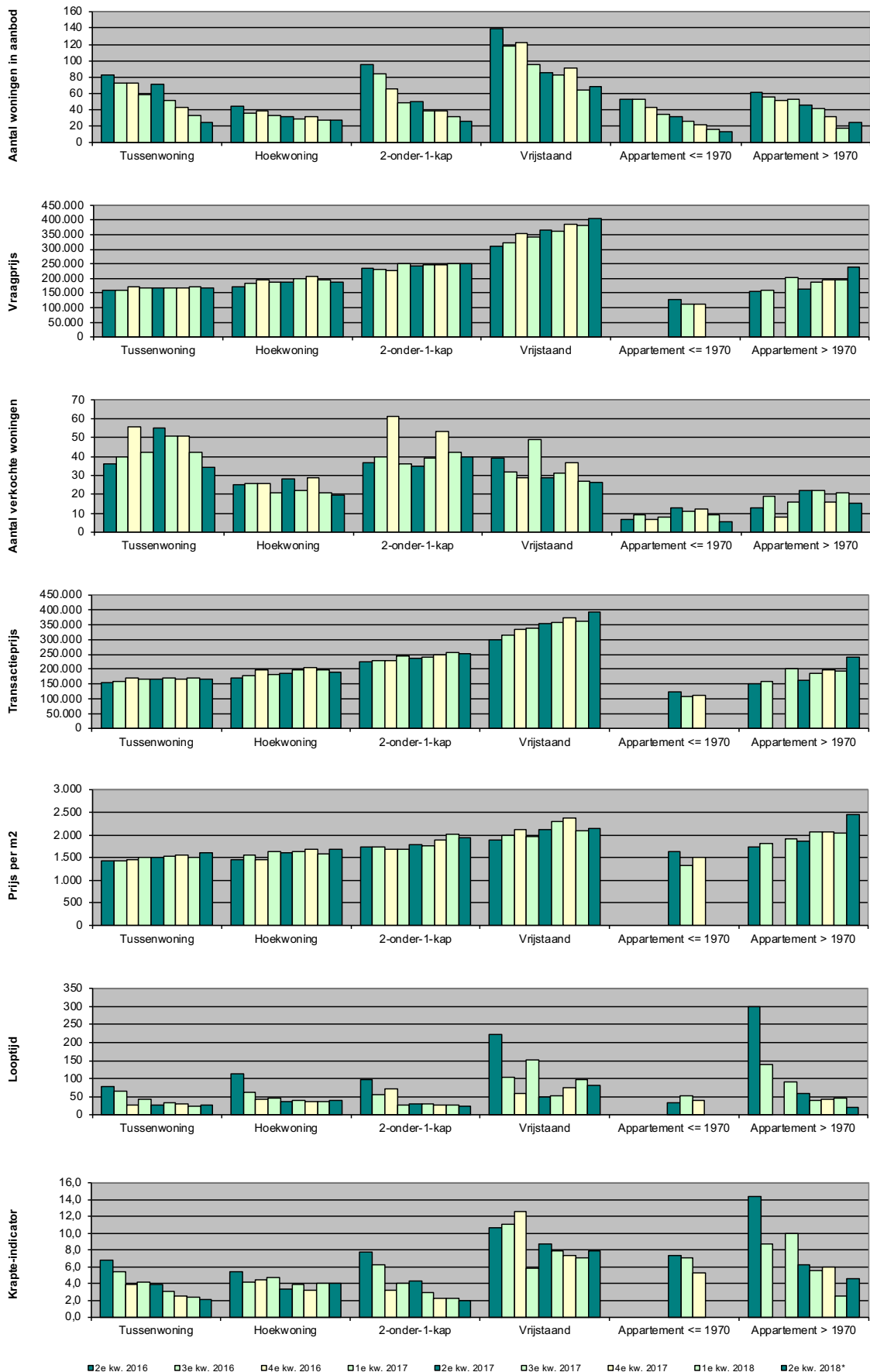
Als de woningmarkt zich op de manier blijft door ontwikkelen zoals in de afgelopen 2 kwartalen dan zal er een omslag gaan plaatsvinden. Als er minder wordt verkocht, zal het aantal te koop staande woningen juist gaan toenemen waardoor ook de mediane prijzen gaan stijgen. Gelet op de ontwikkelingen in onze andere werkgebieden lijkt dit echter niet heel aannemelijk en verwachten wij dan ook dat het aantal verkopen de komende kwartalen weer zal toenemen.

Op een aantal locaties in Doetinchem zijn de afgelopen jaren veel nieuwbouwwoningen verkocht en zullen de komende tijd nog veel woningen verrijzen. Met name in de projecten Buitenplaats Wijnbergen, de Vijverberg en Iseldoks zijn en worden behoorlijke aantallen gerealiseerd.

Naast de starterswoningen die in het project Buitenplaats Wijnbergen volop worden gebouwd worden er ook veel 2-onder-1-kap-woningen, vrijstaande woningen, vrije bouwkvavels en appartementen in een wat duurder prijssegment verkocht. Met name de verkoop van deze laatste type woningen zullen voor een betere doorstroming op de bestaande markt zorgen.

De komende periode zal het aantal te koop staande bestaande woningen vermoedelijk wel wat gaan toenemen. Het is echter niet de verwachting dat dit nieuwe aanbod zal leiden tot een forse stijging van de krapte-indicator, wel zal het aantal verkopen hierdoor gaan stijgen. Een oplossing voor de langere termijn is dit echter niet.

Doetinchem



* Voorlopige cijfers

*** Indien het aantal wijzigingen in de categorie minder dan 15 is, kan dit mogelijk in een grafiek niet zichtbaar zijn.**

In het kader van deze rapportage is de woningmarkt in Zutphen begrensd door de gemeente Zutphen, waartoe de kernen Zutphen en Warnsveld behoren.

Aantal transacties

Het aantal verkopen is in het 2e kwartaal van 2018 voorlopig uitgekomen op 142 woningen. Dit betekent een kleine stijging ten opzichte van het 1e kwartaal. Als er een jaar op jaar vergelijking gemaakt wordt, waarbij de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan heeft zich een kleine stijging voorgedaan van bijna 2 % in het aantal verkopen. Zutphen is daarmee ons enige werkgebied (op Almelo na) alwaar zich in deze periode een stijging heeft voorgedaan. Een stijging is niet terug te vinden binnen alle woningcategorieën, aangezien het aantal verkopen bij de hoekwoningen met ruim 2 % (-/-) en bij de 2-onder-1 kap woningen met bijna 10 % (-/-) juist is gedaald. Bij de vrijstaande woningen steeg het aantal verkopen met bijna 8 % en bij de tussenwoningen met bijna 2 %. Extreem is de stijging in het aantal verkopen bij de appartementen gebouwd na 1970, hier heeft zich een stijging voorgedaan van 32 % in het aantal verkopen, is te wijten aan de verkoop aan particuliere beleggers.

Aanbod

Het aantal te koop staande woningen is in het 2e kwartaal wederom verder gedaald naar 159 woningen. Ten opzichte van het 2e kwartaal van 2017 is het aantal te koop staande woningen in een jaar tijd derhalve bijna gehalveerd. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan heeft zich een daling voorgedaan in het aantal te koop staande woningen van ruim 43 % (-/-). Binnen de verschillende woningcategorieën valt het op dat het aantal te koop staande 2-onder-1 kap woningen en appartementen gebouwd na 1970 meer dan gehalveerd is. Ook het aantal te koop staande appartementen gebouwd voor 1970 is fors afgenomen met bijna 46 % (-/-). Het aantal te koop staande tussenwoningen, hoekwoningen en vrijstaande woningen zijn in deze periode met circa 40 % (-/-) afgenomen.

De krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) is in Zutphen voor het eerst uitgekomen onder de 4, namelijk op 3,3. Er is in Zutphen sprake van een krappe woningmarkt. Dit is terug te vinden binnen alle woningcategorieën, behoudens de vrijstaande woningen alwaar nog sprake is van een ruime woningmarkt en de appartementen gebouwd voor 1970 alwaar sprake is van een evenwichtige woningmarkt. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan is de krapte-indicator gedaald met ruim 45 % (-/-). De krapte-indicator is in deze periode gedaald binnen alle woningcategorieën. In het 2e kwartaal is het opvallend dat een koper voor 2-onder-1 kap woningen zeer weinig keuzemogelijkheden heeft met een krapte-indicator van 1,9.

Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijs is de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen gestegen met bijna 6 %. Een stijging die zich heeft voorgedaan binnen alle woningcategorieën in deze periode, behalve bij de appartementen gebouwd na 1970. Echter gezien de geringe nominale aantallen

kunnen hier geen harde conclusies aan verbonden worden. De grootste stijging in de mediane verkoopprijzen heeft zich voorgedaan bij de 2-onder-1 kap woningen met een stijging van ruim 11 % in de mediane verkoopprijs. Gezien de lage krapte-indicator bij deze woningcategorie is dit goed verklaarbaar. Er is weinig keus, dus zal je daar als koper ook voor moeten betalen.

Ook de mediane vraagprijzen zijn in deze periode gestegen met 4 %. Ook hier ligt de stijging bij de 2-onder-1 kap woningen het hoogst met bijna 10 % hogere mediane vraagprijzen.

Looptijd (mediaan)

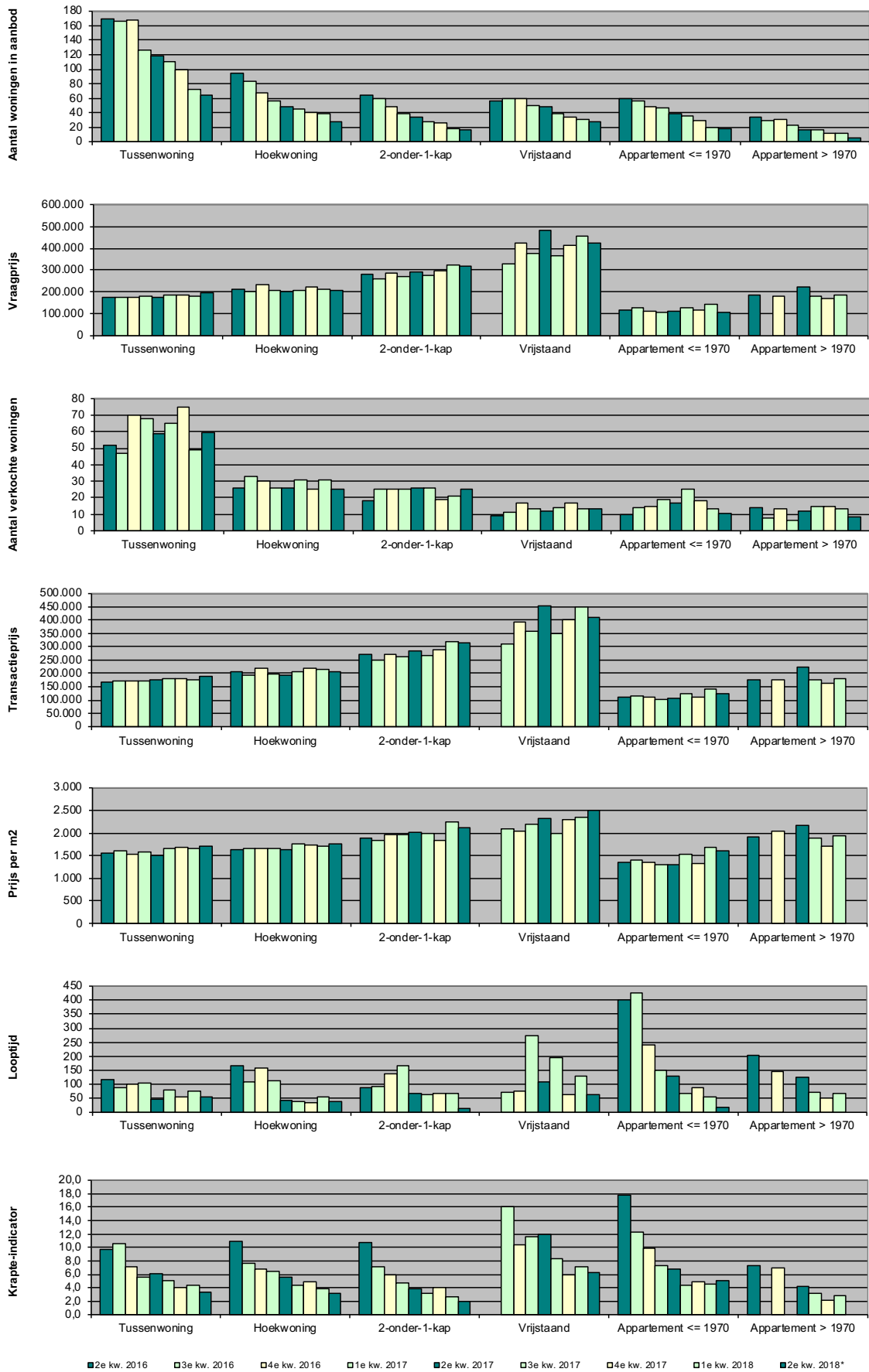
De periode dat woningen te koop staan voordat ze verkocht worden is in het 2e kwartaal van 2018 zeer fors afgenomen en uitgekomen op circa 1,5e maand. De mediane looptijd is voor wat betreft de grondgebonden woningen het hardst gedaald bij de hoekwoningen met bijna 61 % (-/-). Ook de mediane looptijd van 2-onder-1 kap woningen is hard gedaald met ruim 53 % (-/-). Opvallend is de mediane looptijd van 2-onder-1 kap woningen in het 2e kwartaal van 2018 met "slechts" 15 dagen. Dit is de kortste mediane looptijd van alle woningcategorieën binnen al onze werkgebieden in het 2e kwartaal. Zeker gezien het mediane prijsniveau van >3 ton, is dit zeer opmerkelijk te noemen.

Conclusie

De woningmarkt in Zutphen heeft wederom een goed kwartaal achter de rug. Het aantal verkopen is heel licht gestegen ten opzichte van het 1e kwartaal, echter het aantal te koop staande woningen is wederom fors afgenomen. Er komen minder woningen op de markt dan dat er verkocht worden. Dat is terug te vinden in de krapte-indicator, kopers hebben steeds minder keuzemogelijkheden in de krappe Zutphense woningmarkt. Daarnaast zit het mediane prijsniveau in de lift. In de afgelopen vier kwartalen steeg de mediane verkoopprijs ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen met bijna 6 %. Het gevolg is dat de woningen ook steeds sneller verkocht worden, met een mediane looptijd van 42 dagen.

De opvallende ontwikkeling die 2-onder-1 kap woningen doormaken is opmerkelijk. In het 2e kwartaal waren er in Zutphen nog slechts 16 2-onder-1 kap woningen te koop, twee jaar geleden waren dat er bijvoorbeeld nog 56. In datzelfde 2e kwartaal zijn er 25 verkocht. De krapte-indicator geeft met 1,9 duidelijk aan dat er sprake is van een zeer krappe markt. De mediane verkoopprijzen zijn in de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen zeer hard gestegen met ruim 11 %. Ook hebben deze 2-onder-1 kap woningen de kortste mediane verkooptijd van al onze werkgebieden. Vermoedelijk heeft dit alles te maken met de zeer goede doorstroming vanuit de hoekwoningen en tussenwoningen. Deze woningen zijn inmiddels ook dermate in prijs gestegen dat weinig verkopers te maken hebben met een restschuld. Dit in combinatie met de lage hypotheekrente maakt dat het voor verkopers van tussenwoningen en hoekwoningen momenteel zeer interessant is een stap naar de 2-onder-1 kap woningen te maken. Dit zal voor de toekomst ook verdere positieve gevolgen hebben voor de vrijstaande woningen. Verkopers van een 2-onder-1 kap woning zullen ook gaan doorstromen. Waardoor ook de vrijstaande woningen in de nabije toekomst in een evenwichtige of zelf krappe woningmarkt terecht zullen komen.

Zutphen/Warnsveld



* Voorlopige cijfers

*** Indien het aantal wijzigingen in de categorie minder dan 15 is, kan dit mogelijk in een grafiek niet zichtbaar zijn.**

Dit deel van de rapportage heeft uitsluitend betrekking op de ontwikkelingen in de stad Zwolle.

Aantal transacties

In Zwolle zijn in het 2e kwartaal 348 woningen verkocht. Dit betekent een forse stijging van 15 % ten opzichte van het 1e kwartaal en eveneens opvallend veel ten opzichte van de hoeveelheid woningen dat überhaupt te koop staat. Als een vergelijking van jaar op jaar gemaakt wordt, waarbij de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen, dan is het aantal verkopen in Zwolle gedaald met bijna 14 % (-/-). Een daling heeft zich overigens voorgedaan binnen alle woningcategorieën, behoudens de vrijstaande woningen. Bij de vrijstaande woningen heeft zich in deze periode nog een stijging voorgedaan in het aantal verkopen van bijna 27 %. Bij de appartementen daalde het aantal verkopen in deze periode voor de appartementen gebouwd na 1970 met 27 % (-/-) en voor de appartementen gebouwd voor 1970 met ruim 45 % (-/-). Bij de grondgebonden woningen daalde het aantal verkopen van tussenwoningen met ruim 11 % (-/-) en de 2-onder-1 kap woningen met bijna 12 % (-/-). Bij de hoekwoningen daalde het aantal verkopen met ruim 5 % (-/-).

Aanbod

Het aantal te koop staand woningen ligt flink lager dan het aantal verkochte woningen. In het 2e kwartaal staan er 244 woningen te koop. In een kwartaal tijd worden er dus ruim meer woningen verkocht dan dat er te koop staan. Ook ten opzichte van het 1e kwartaal is het aantal te koop staand woningen wederom gedaald. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan heeft zich een daling voorgedaan in het aantal te koop staande woningen van bijna 37 % (-/-). Binnen de verschillende woningcategorieën heeft zich in deze periode overal een daling voorgedaan. Deze daling is het grootst bij de appartementen gebouwd voor 1970 met bijna 66 % (-/-) en de appartementen gebouwd na 1970 met ruim 45 % (-/-) minder te koop staande appartementen. Bij de grondgebonden woningen was de daling het grootst bij de tussenwoningen met ruim 37 % (-/-). Ook de hoekwoningen hebben in deze periode een daling doorgemaakt van bijna 34 % (-/-) in het aantal te koop staande woningen, de 2-onder-1 kap woningen daalden met ruim 24 % (-/-) en de vrijstaande woningen met ruim 17 % (-/-).

De woningmarkt in Zwolle is al ruim 2 jaar overhit. En dit lijkt alleen nog maar erger te worden. In het 2e kwartaal is de krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) uitgekomen op 2,1. Een koper op zoek naar een hoekwoning, tussenwoning of appartement gebouwd na 1970 heeft zelf keus uit minder dan 2 woningen. Zelfs de markt voor vrijstaande woningen is krap met een factor 4,5. Binnen al onze werkgebieden heeft enkel Zwolle te maken met een krappe woningmarkt bij de vrijstaande woningen. De krapte-indicator is de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen gedaald met bijna 26 % (-/-). Binnen de verschillende woningcategorieën heeft zich overal een daling voorgedaan in de krapte-indicator in deze periode. Opvallend is de grootste daling bij de grondgebonden woningen voor de vrijstaande woningen met 33 % (-/-). Er lijkt in Zwolle geen sprake meer te zijn van een verstokte doorstroming naar het dure segment. Momenteel is alle aantrekkelijk in Zwolle.

Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijzen stijgen hard in Zwolle. Als het 2e kwartaal van 2018 wordt vergeleken met het 2e kwartaal van 2017 dan zijn de mediane verkoopprijzen zelf bijna met een kwart gestegen. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen dan heeft zich een stijging van de mediane verkoopprijzen voorgedaan van ruim 19 %. Forse prijsstijgingen ook voor de vrijstaande woningen in deze periode met eveneens ruim 19 % hogere verkoopprijzen.

Ook de mediane vraagprijzen zitten in Zwolle fors in de lift. In dezelfde periode stegen de mediane vraagprijzen met bijna 17 %. Gezien de mediane verkoopprijzen kunnen de mediane vraagprijzen nog wel wat omhoog. In het 2e kwartaal lag de mediane vraagprijs namelijk ruim € 4.000,- onder de mediane verkoopprijs. Veel woningen worden boven de vraagprijs verkocht.

Looptijd (mediaan)

De mediane looptijd is in het 2e kwartaal van 2018 uitgekomen op 26 dagen. Dit zou sneller kunnen in de overspannen Zwolse woningmarkt, echter merken wij dat woningen die nieuw op de markt gezet worden, vaak pas na een week of anderhalve week voor het eerst bekeken mogen worden, dat er dan een inschrijfprocedure volgt, wat de mediane looptijd wat oprekt. Wel is het opvallend dat ook vrijstaande woningen slechts een mediane looptijd hebben van 43 dagen.

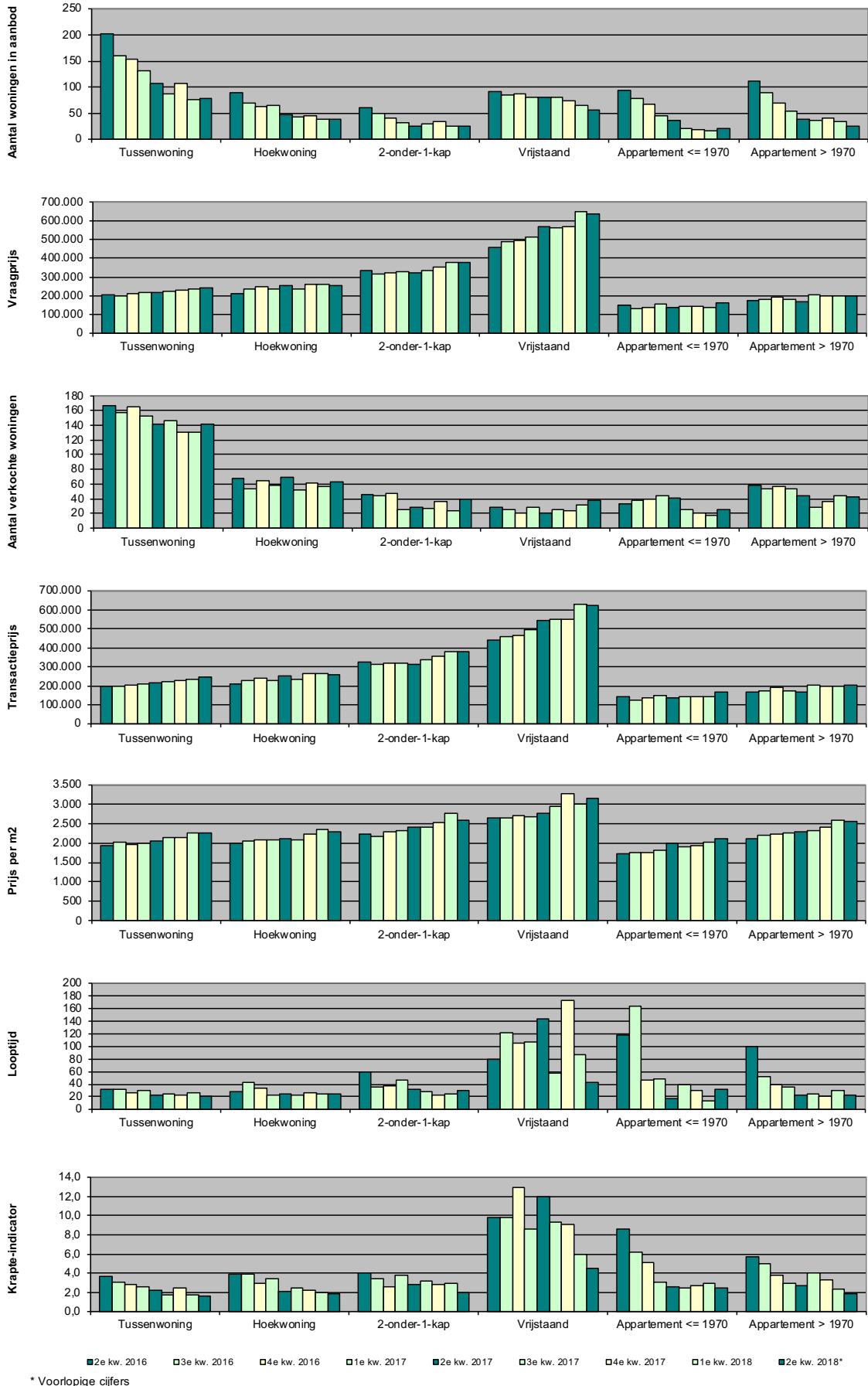
Conclusie

Zwolle blijft voorop lopen ten opzichte van onze andere werkgebieden. In het 2e kwartaal heeft zich een weer een stijging voorgedaan in het aantal verkopen. Waar wij in onze vorige marktrapportage nog onze zorg uitspraken over het uitblijven van nieuw aanbod en dat dit invloed zou hebben op het aantal verkopen, blijkt dit volkomen niet het geval. Het aantal te koop staande woning is verder gedaald, terwijl het aantal verkopen juist is gestegen. Er wordt in een kwartaal meer verkocht dan dat er te koop staat. Zwolle heeft te maken met een zeer overspannen woningmarkt. Kopers hebben weinig keus. Woningen worden niet absurd snel verkocht, maar lijkt een verkoopstrategie te zijn. Wij merken in de markt dat woningen aangeboden worden, er wordt een open huis georganiseerd en kandidaten kunnen zich inschrijven. Dit verklaart ook de hogere mediane verkoopprijs ten opzichte van de mediane vraagprijs.

Ook Zwolle heeft te maken met het "eerst kopen dan verkopen"-principe. Er zijn voldoende huizenbezitters die hun woning te koop willen aanbieden. Zeker vanwege de gestegen huizenprijzen en de aantrekkelijk lage hypotheekrente. Echter willen zij wel eerst verzekerd zijn van een nieuw woning, en dat is momenteel zeer lastig.

Zwolle beschikt ook over enkele nieuwbouwprojecten. Hier vanuit kunnen ook nog weer bestaande woningen op de markt komen, want nieuwbouwkopers laten vaak een andere woning achter. Echter ook hier geldt dat de nieuwbouwkoper in een luxe positie zit. Ze wachten op de oplevering van de nieuwbouwwoning, voordat de eigen woning verkocht wordt. Want deze verkoopt toch wel én hoe langer je wacht met verkopen, hoe hoger de prijs. In het 2e kwartaal van 2018 is de mediane verkoopprijs met 25 % gestegen ten opzichte van het 2e kwartaal van 2017.

Zwolle



* Voorlopige cijfers

De woningmarkt in Almelo is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Almelo, waartoe ook het dorp Bornerbroek behoort.

Aantal transacties

In de gemeente Almelo zijn in het eerste kwartaal van dit jaar 185 woningen verkocht. Tegenover de 175 woningen in het eerste kwartaal een stijging van bijna 6% en in vergelijking met het tweede kwartaal van het vorige jaar een stijging van ruim 5%. Deze stijging past volledig in de algehele trend van de woningmarkt waarbij in het algemeen het tweede kwartaal betere cijfers laat zien ten opzichte van het eerste kwartaal. In vergelijking met het eerste kwartaal is opvallend dat de vrijstaande woningen, in het algemeen gezien deel uitmakend van het hogere segment, de grootste stijging zichtbaar is. Dit woningtype is met 28% meer verkopen ten opzichte van het eerste kwartaal, het woningtype met de grootste stijging in het aantal verkopen. Ook de tussenwoningen en 2-onder-1 kap woningen laten een stijging zien van respectievelijk ruim 14% en ruim 11%. De hoekwoningen en appartementen van zowel voor als na 1970 lieten in het tweede kwartaal minder goede resultaten zien door een kleine daling in het aantal transacties. Opvallend gegeven is het aantal transacties van 2-onder-1 kap woningen in het afgelopen kwartaal in vergelijking met het tweede kwartaal een jaar geleden. Hierbij is sprake van een toename van het aantal transacties van maar liefst 59%, terwijl hoekwoningen een stijging van 13% lieten zien, appartementen van na 1970 een stijging van 15% en bij de overige woningtypen een daling van maar liefst ruim 25% zichtbaar was in vergelijking met een jaar geleden.

Aanbod

Geheel in lijn met de algehele woningmarkt is het aanbod in de gemeente Almelo gedaald. In het tweede kwartaal werden in Almelo slechts 230 woningen te koop aangeboden. Een daling van ruim 47% in vergelijking met het tweede kwartaal van vorig jaar. Het aanbod van tussenwoningen is in absolute aantallen gezien het sterkst gedaald. Stonden er in het vorige kwartaal nog 53 tussenwoningen te koop, in het tweede kwartaal was dit aantal gedaald tot 38 woningen. Procentueel een daling van meer dan 28%. Bij de appartementen van voor 1970 is met ruim 33% minder aanbod gezien de daling het grootst geweest. Ook in vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen was voor potentiële kopers minder keuze door een daling van respectievelijk ruim 20% en bijna 16% minder aanbod. Uitzonderingen zijn er in Almelo ook geweest: het aanbod van hoekwoningen is licht gestegen met bijna 12% en ook de appartementen van na 1970 laten met ruim 27% een lichte stijging zien van het aanbod.

Prijs (mediaan)

Ondanks het dalende aanbod op de woningmarkt zijn de mediane vraag- en transactieprices in Almelo slechts marginaal gestegen. Voor de gemiddelde woning werd in het tweede kwartaal slechts een 0,2% hogere vraagprijs gehanteerd en zijn de transactieprices in dezelfde periode met slechts 0,6% gestegen. Deze waarden resulteren in een mediane vraagprijs van € 185.255,- en een mediane transactieprijs van € 182.267,-. De meeste woningtypen laten in tegenstelling tot de verwachting een daling zien van de mediane vraag- en transactieprices. Ten opzichte van het eerste

kwartaal was de daling van de vraagprijs bij de appartementen van na 1970 het grootst met -32,8%. Ook de transactieprices voor de appartementen van na 1970 daalden ten opzichte van het eerste kwartaal het sterkst met bijna 31%. De grootste positieve stijger op basis van de vraagprijs betreft de 2-onder-1 kap woning, waarvoor in het tweede kwartaal een bijna 8% hogere vraagprijs voor gehanteerd werd in vergelijking met het eerste kwartaal van dit jaar. Exact hetzelfde percentage geldt voor de transactieprices van de 2-onder-1 kap woning.

Looptijden (mediaan)

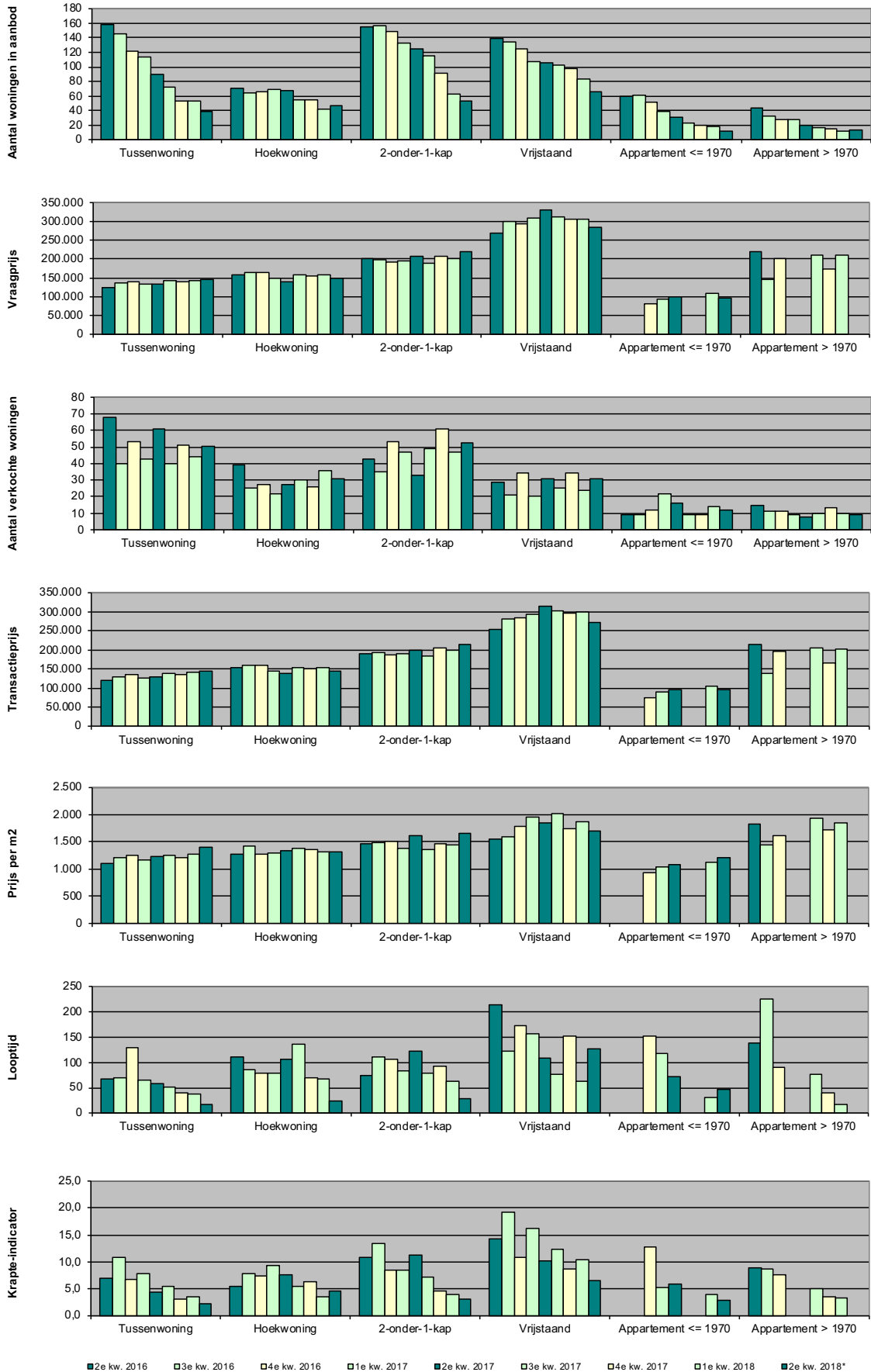
In de vorige kwartaalrapportage kon gemeld worden dat Almelo op basis van looptijd een flinke inhaalslag had gemaakt. In het tweede kwartaal is deze inhaalslag doorgezet. De mediane looptijd is hierdoor uitgekomen op 43 dagen. Een looptijd die in vergelijking met de overige gemeenten van het werkkterrein van de ten Hag makelaarsgroep niet meer uit de toon valt. Een daling zelfs van meer dan de helft in vergelijking met het tweede kwartaal van het vorige jaar.

De verschillen tussen de afzonderlijke woningtypen zijn echter groot. Hier vindt namelijk een tweedeling plaats. De hoekwoningen, tussenwoningen en 2-onder-1 kap woningen laten grote dalingen zien met een respectievelijk ruim 55%, bijna 65% en 54% kortere looptijd in vergelijking met het eerste kwartaal van dit jaar. Daarentegen laten de vrijstaande woningen en appartementen van zowel voor als na 1970 een flinke stijging zien van de looptijd. De appartementen van na 1970 spannen de kroon met een stijging van de mediane looptijd van maar liefst bijna 112%, mede doordat een groot deel van de oude voorraad inmiddels een nieuwe eigenaar heeft gekregen. Voor de vrijstaande woningen geldt een stijging van exact 100% en de appartementen van voor 1970 ruim 52%. Ondanks deze grote onderlinge verschillen is de mediane looptijd toch gedaald met 18% tot de eerder genoemde 43 dagen.

Conclusie

Het feit dat de Almelse woningmarkt een inhaalslag heeft gemaakt is, zoals eerder gemeld zichtbaar geworden in de looptijd, maar ook in de krapte-indicator waar een waarde is gerealiseerd van 3,7. Deze waarde ligt, ondanks dat deze tot een van de hoogste behoort in het werkgebied van de ten Hag makelaarsgroep, keurig in lijn met deze overige steden in ons werkgebied. Zeker gezien het feit dat de krapte-indicator een jaar geleden nog 7,5 bedroeg. Ondanks deze ontwikkelingen spreken we wel van een redelijk overspannen markt en mede door de nog steeds historisch lage hypotheekrentetarieven en het beperkte nieuwbouwaanbod in Almelo is de verwachting dat de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt voorlopig niet zullen omkeren.

Almelo



* Voorlopige cijfers

*** Indien het aantal wijzigingen in de categorie minder dan 15 is, kan dit mogelijk in een grafiek niet zichtbaar zijn.**

De woningmarkt in Apeldoorn is in de zin van dit rapport begrensd door de gemeente Apeldoorn, bestaande uit de plaatsen Apeldoorn, Beekbergen, Lieren, Hoenderloo, Hoog Soeren, Klarenbeek, Loenen, Uddel en Ughelen.

Aantal transacties

Het aantal verkopen is in het 2e kwartaal in Apeldoorn uitgekomen op 531 woningen. Dit betekent een stijging van ruim 17 % ten opzicht van het wat teleurstellende 1e kwartaal. Als een vergelijking wordt gemaakt van jaar op jaar, waarbij de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen, dan heeft zich een daling van 9 % (-/-) voorgedaan in het aantal verkopen. Een daling heeft zich in deze periode voorgedaan binnen alle woningcategorieën en was het grootst bij de 2-onder-1 kap woningen met ruim 20 % (-/-) en de hoekwoningen met bijna 16 % (-/-). Het aantal verkopen van appartementen gebouwd na 1970 alsmede de vrijstaande woningen hebben een daling doorgemaakt van bijna 8 % (-/-) in het aantal verkopen. De minst grote daling in het aantal verkopen heeft zich in deze periode voorgedaan bij de tussenwoningen, met ruim 1 % (-/-). Gaat het slecht met de woningmarkt in Apeldoorn? Nee, de daling in het aantal verkopen is te verklaren door de daling van het aantal te koop staande woningen. Als er minder te koop is, kan er ook minder verkocht worden.

Aanbod

Het aantal te koop staande woningen is in het 2e kwartaal wederom gedaald en uitgekomen op 665 woningen. In 2 jaar tijd is het aantal te koop staande woningen gehalveerd, in het 2e kwartaal van 2016 stonden er namelijk nog ruim 1.300 woningen te koop. Als de afgelopen vier kwartalen worden vergeleken met de vier hieraan voorafgaande kwartalen, dan heeft zich een daling voorgedaan in het aantal te koop staande woningen van ruim 29 % (-/-). Met name het aantal te koop staande appartementen is in deze periode hard gedaald. Het aantal te koop staande appartementen gebouwd voor 1970 daalde namelijk met bijna 56 % (-/-) en de appartementen gebouwd na 1970 met bijna 44 % (-/-). Ook daalde het aantal te koop staande 2-onder-1 kap woningen hard met ruim 39 % (-/-).

De krapte-indicator (de verhouding tussen vraag en aanbod) is in het 2e kwartaal uitgekomen op 3,8. Binnen alle woningcategorieën is er sprake van een krappe woningmarkt, behoudens de vrijstaande woningen, alwaar met een krapte-indicator van 6,9 nog sprake is van een ruime woningmarkt. Echter doordat Apeldoorn ten opzichte van onze andere marktgebieden over een groot aandeel vrijstaande woningen beschikt, beïnvloedt dit de gemiddelde marktcijfers fors. Als de vrijstaande woningen buiten beschouwing gelaten worden dan is er in Apeldoorn overduidelijk sprake van een zeer krappe woningmarkt, waarbij potentiële kopers voor appartementen gebouwd voor 1970 uit minder dan 2 appartementen kunnen kiezen. In de afgelopen vier kwartalen is de krapte-indicator voor deze appartementen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen zelfs afgenomen met meer dan 54 % (-/-).

De vrijstaande woningen laten overigens wel duidelijk een goede ontwikkeling zien, de krapte-indicator is in de genoemde periode gedaald met ruim 8 % (-/-).

Prijs (mediaan)

De mediane verkoopprijs en vraagprijs liggen in het 2e kwartaal van 2018 circa € 500,- uit elkaar. Veel woningen worden net onder, op, of boven de vraagprijs verkocht. In de afgelopen vier kwartalen is ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen de mediane verkoopprijs met bijna 7 % gestegen. Ook de mediane vraagprijzen zijn in deze periode gestegen, met bijna 6 %. Met name de appartementen hebben in deze periode de grootste stijging doorgemaakt in de mediane verkoopprijzen met een stijging van circa 16 %. Dit zal mede zijn ingegeven door de grote daling in het aantal te koop staande appartementen.

Looptijd (mediaan)

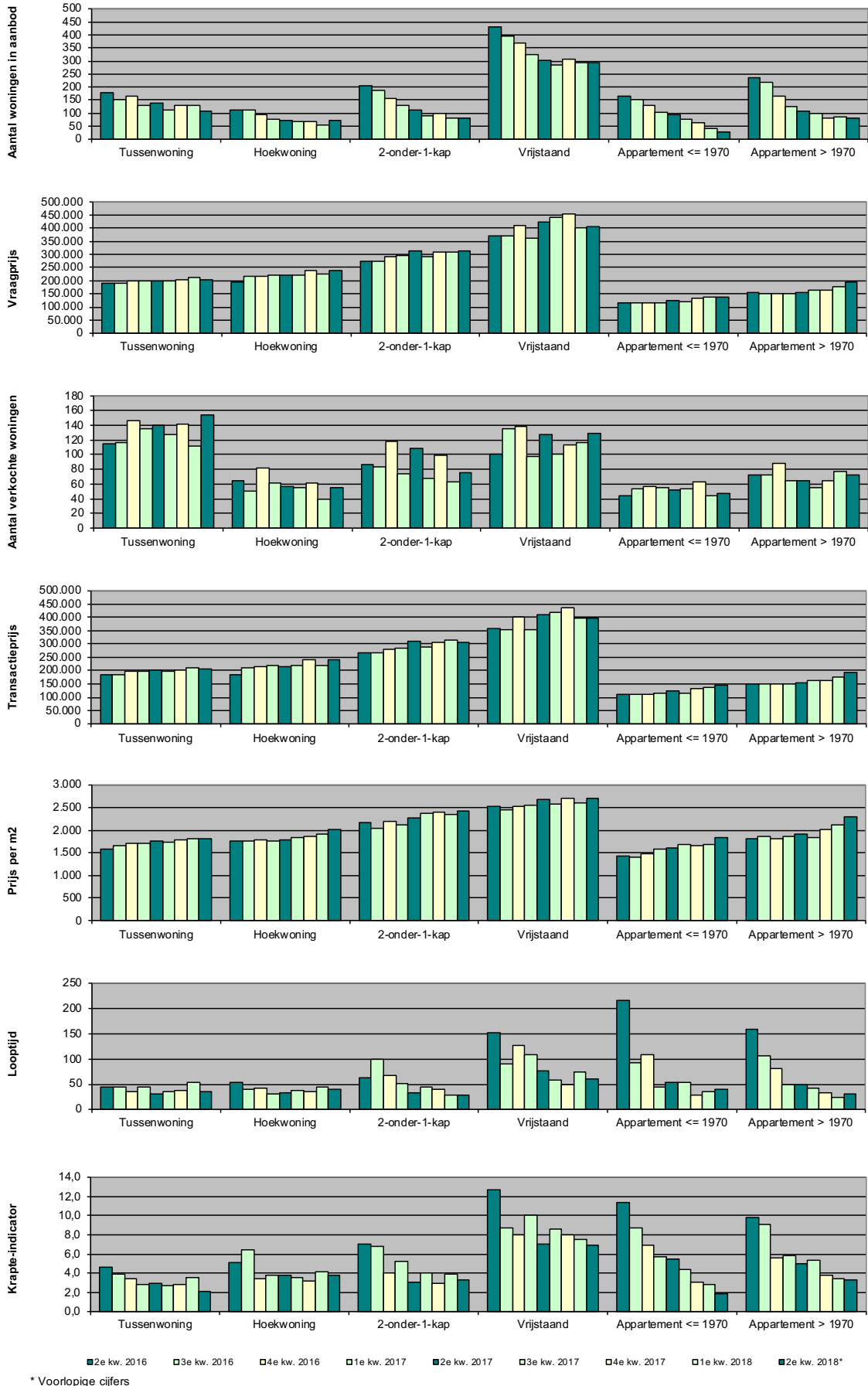
Woningen staan in Apeldoorn nog maar heel kort te koop voordat ze verkocht worden. De mediane looptijd in het 2e kwartaal is 41 dagen. Ook het dure segment verkocht snel, vrijstaande woningen worden binnen 2 maanden verkocht. Het is opvallend dat in de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen de mediane looptijd bij hoekwoningen en tussenwoningen gestegen is, terwijl dit bij de andere woningcategorieën zeker niet het geval is. Hier daalde de mediane looptijd met minimaal 40 % (-/-). Dit zal er mee te maken hebben dat de mediane looptijd bij tussenwoningen en hoekwoningen een jaar geleden al erg kort was.

Conclusie

Wederom een goed kwartaal in de woningmarkt van Apeldoorn. Het aantal verkopen is ten opzichte van het 1e kwartaal weer gestegen en er staan minder woningen te koop. Apeldoorn beschikt over een krappe woningmarkt waar de mediane verkoopprijzen in de afgelopen vier kwartalen ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen zijn gestegen met bijna 7 %. Woningen worden met ongeveer 1,5e maand verkocht en vaak valt er weinig te onderhandelen. De mediane vraagprijzen en mediane verkoopprijzen liggen momenteel erg dicht bij elkaar. Zoals ook in onze vorige marktrapportages aangegeven heeft Apeldoorn een groot aandeel vrijstaande woningen wat erg drukt op de mediane cijfers. Hierdoor lijken de mediane cijfers ten opzichte van onze andere werkgebieden wat tegen te vallen, dit geeft echter een vertekend beeld. Overigens ontwikkelen de vrijstaande woningen in Apeldoorn zich erg goed. De markt beweegt zich steeds meer richting een evenwichtige markt, vrijstaande woningen worden binnen 2 maanden verkocht én de prijzen zitten in de lift. In de afgelopen vier kwartalen is de mediane verkoopprijs per vierkante meter ten opzichte van de vier hieraan voorafgaande kwartalen gestegen met 4 %.

De nieuwbouw in Apeldoorn is volop in ontwikkeling. Met name op Zuidbroek staan er de komende kwartalen nog een aantal nieuwe projecten op stapel. Hierdoor zullen er ook weer bestaande woningen op de markt gaan komen. Wanneer dit gaat komen is gissen, aangezien veel verkopers momenteel nog wachten met het te koop zetten van hun woning totdat ze over kunnen in hun nieuwe huis. Het "eerst kopen en dan pas verkopen"-principe is duidelijk voelbaar in de Apeldoornse woningmarkt.

Apeldoorn



* Voorlopige cijfers

Enschede - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018
Tussenwoning	100	80	80	86	87	56	78	67	56
Hoekwoning	89	73	84	66	63	57	51	49	45
2-onder-1-kap	133	128	125	95	73	68	97	89	100
Vrijstaand	192	187	173	145	138	123	123	106	95
Appartement <= 1970	70	46	39	29	18	14	9	8	10
Appartement > 1970	63	51	51	43	35	29	27	28	33
Totaal	647	565	552	464	414	347	385	347	339

Enschede - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	146.950	150.944	162.833	163.000	164.190	172.278	160.700	168.222	167.778
Hoekwoning	185.950	162.111	179.278	192.850	171.150	182.444	178.400	206.450	188.611
2-onder-1-kap	193.611	210.500	192.556	215.600	232.389	201.300	241.167	219.611	218.300
Vrijstaand	365.667	368.400	340.450	405.500	419.000	391.639	401.450	429.722	411.000
Appartement <= 1970	104.556	117.950	111.444	120.161	129.432	119.889	136.768	142.286	131.762
Appartement > 1970	156.500	171.700	165.100	193.900	192.778	152.167	124.000	164.278	176.000
Mediaan	188.181	193.692	196.867	219.021	210.072	206.385	208.797	216.199	218.164

Enschede - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	78	83	71	75	116	79	94	81	84
Hoekwoning	58	55	67	42	58	65	70	46	61
2-onder-1-kap	97	100	99	86	83	82	83	71	89
Vrijstaand	47	42	62	51	42	47	46	33	48
Appartement <= 1970	49	40	43	33	32	21	28	21	19
Appartement > 1970	45	32	38	26	27	41	34	27	34
Totaal	374	352	380	313	358	335	355	279	335

Enschede - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	142.650	147.389	155.500	161.222	161.250	168.611	161.526	165.452	166.556
Hoekwoning	182.800	157.556	174.994	189.100	170.350	179.778	178.550	203.146	186.072
2-onder-1-kap	183.528	201.850	189.500	208.950	229.456	199.900	241.000	213.833	210.380
Vrijstaand	352.333	358.333	321.200	388.194	409.725	384.708	395.206	411.002	408.650
Appartement <= 1970	98.167	113.150	108.956	117.556	126.955	119.833	135.036	141.238	130.533
Appartement > 1970	153.056	166.475	160.950	192.750	190.167	148.833	123.550	163.355	176.610
Mediaan	181.253	187.463	190.108	213.074	206.803	203.276	208.017	210.997	215.597

Enschede - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	1.360	1.389	1.462	1.511	1.530	1.559	1.539	1.480	1.545
Hoekwoning	1.596	1.531	1.548	1.628	1.570	1.682	1.656	1.758	1.703
2-onder-1-kap	1.553	1.610	1.634	1.665	1.808	1.701	1.948	1.665	1.706
Vrijstaand	1.981	2.189	2.059	2.020	2.193	2.200	2.147	2.302	2.384
Appartement <= 1970	1.292	1.358	1.412	1.400	1.537	1.387	1.472	1.467	1.569
Appartement > 1970	1.652	1.724	1.783	1.941	1.858	1.717	1.591	1.895	2.025
Mediaan	1.548	1.596	1.644	1.668	1.701	1.716	1.734	1.709	1.787

Enschede - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	44	42	31	27	31	32	28	41	25
Hoekwoning	53	69	32	66	28	33	30	27	27
2-onder-1-kap	61	43	37	44	32	26	26	47	30
Vrijstaand	182	123	155	109	91	83	96	49	57
Appartement <= 1970	97	46	20	26	26	29	17	15	19
Appartement > 1970	67	87	73	32	51	26	17	31	27
Mediaan	77	60	56	51	39	37	35	38	31

Hengelo/Borne - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018
Tussenwoning	149	124	131	115	88	81	78	68	68
Hoekwoning	107	101	89	81	77	64	56	52	40
2-onder-1-kap	200	177	175	143	124	114	115	103	104
Vrijstaand	201	180	186	164	141	124	123	109	107
Appartement <= 1970	44	32	27	21	23	20	18	16	10
Appartement > 1970	79	51	50	44	35	34	23	19	14
Totaal	780	665	658	568	488	437	413	367	343

Hengelo/Borne - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	159.389	155.944	164.150	154.722	162.840	162.200	163.050	166.111	169.850
Hoekwoning	182.550	179.889	181.850	188.950	189.850	187.194	176.500	187.890	195.500
2-onder-1-kap	218.056	225.333	216.225	227.600	214.550	224.889	226.700	228.550	238.050
Vrijstaand	311.750	300.111	322.778	343.050	339.111	342.500	370.944	337.850	345.550
Appartement <= 1970	94.000	102.375	99.289	86.500	94.333	99.667	101.625	94.833	119.170
Appartement > 1970	164.222	155.700	126.600	156.875	185.667	154.350	139.300	175.150	169.667
Mediaan	203.188	199.613	199.688	218.168	216.348	221.671	218.326	211.030	225.738

Hengelo/Borne - Aantal verkochte woningen									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	71	71	72	73	68	64	64	57	59
Hoekwoning	40	41	42	38	56	47	47	44	40
2-onder-1-kap	91	73	102	82	108	89	88	60	98
Vrijstaand	50	43	45	56	59	65	59	32	50
Appartement <= 1970	15	10	15	7	9	9	16	7	9
Appartement > 1970	31	30	33	18	27	24	30	20	31
Totaal	298	268	309	274	327	298	304	220	286

Hengelo/Borne - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	155.333	151.583	160.050	150.528	159.775	157.710	160.800	164.022	167.850
Hoekwoning	178.300	173.611	174.450	182.500	184.350	184.206	174.167	185.625	194.611
2-onder-1-kap	209.778	218.333	209.428	223.925	210.300	221.333	224.401	221.250	232.746
Vrijstaand	299.700	282.806	311.611	331.375	333.500	331.444	356.972	332.150	334.700
Appartement <= 1970	88.714	96.500	94.467	82.333	92.000	98.333	98.938	94.204	116.249
Appartement > 1970	158.556	153.850	121.778	152.938	182.667	151.750	135.870	173.850	168.561
Mediaan	196.246	192.388	193.108	212.305	212.040	216.512	213.634	207.077	221.571

Hengelo/Borne - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	1.375	1.426	1.396	1.391	1.427	1.471	1.433	1.535	1.559
Hoekwoning	1.594	1.486	1.486	1.575	1.598	1.635	1.508	1.553	1.533
2-onder-1-kap	1.581	1.659	1.658	1.734	1.659	1.646	1.820	1.657	1.772
Vrijstaand	1.824	1.905	1.942	1.932	2.065	2.048	2.153	2.157	2.111
Appartement <= 1970	1.084	1.279	1.203	1.235	1.281	1.311	1.319	1.329	1.332
Appartement > 1970	1.738	1.651	1.509	1.618	1.954	1.765	1.732	2.018	1.934
Mediaan	1.565	1.595	1.575	1.628	1.686	1.689	1.718	1.700	1.758

Hengelo/Borne - Looptijd (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	63	87	65	92	41	47	53	38	38
Hoekwoning	98	92	104	76	62	70	31	63	31
2-onder-1-kap	58	84	57	47	44	36	53	63	25
Vrijstaand	158	81	94	145	96	72	75	85	84
Appartement <= 1970	257	148	69	251	20	25	38	19	23
Appartement > 1970	113	149	54	47	29	17	84	14	29
Mediaan	97	95	71	88	54	50	56	54	39

Deventer - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018
Tussenwoning	241	209	161	145	135	129	109	84	83
Hoekwoning	105	103	93	67	63	55	47	37	53
2-onder-1-kap	104	100	94	79	77	70	69	54	43
Vrijstaand	156	139	141	118	121	117	101	91	79
Appartement <= 1970	100	90	73	60	41	42	32	18	26
Appartement > 1970	96	78	78	53	59	45	38	28	20
Totaal	802	719	640	522	496	458	396	312	304

Deventer - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	175.833	177.675	178.750	174.300	177.450	182.250	187.900	194.750	192.000
Hoekwoning	191.056	191.322	192.800	193.050	196.722	216.300	206.350	211.278	220.722
2-onder-1-kap	279.500	264.667	276.250	277.444	273.800	294.550	299.450	281.000	302.333
Vrijstaand	438.500	422.444	436.000	424.400	476.667	438.111	452.200	465.400	457.778
Appartement <= 1970	122.136	131.814	120.092	143.974	119.371	130.809	139.814	119.600	131.393
Appartement > 1970	157.450	162.450	156.167	171.500	166.450	163.661	158.889	174.556	229.056
Mediaan	214.651	207.608	212.411	214.116	221.944	232.484	229.302	232.030	248.168

Deventer - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	111	120	146	112	130	117	130	86	96
Hoekwoning	41	57	82	66	55	54	54	53	51
2-onder-1-kap	53	49	64	61	56	58	60	60	56
Vrijstaand	32	29	32	28	35	41	38	26	41
Appartement <= 1970	39	38	31	38	28	35	37	28	33
Appartement > 1970	30	36	33	29	32	25	39	27	24
Totaal	306	329	388	334	336	330	358	280	301

Deventer - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	172.717	173.350	175.910	170.200	177.750	181.000	186.525	194.780	190.639
Hoekwoning	184.583	185.222	186.825	188.900	192.167	214.650	202.350	212.826	219.111
2-onder-1-kap	272.444	259.000	271.200	270.944	273.250	289.500	297.845	279.700	297.972
Vrijstaand	419.325	399.778	420.725	408.350	458.278	415.444	441.150	440.755	438.778
Appartement <= 1970	116.226	130.062	116.056	141.954	115.350	128.907	138.000	116.713	135.011
Appartement > 1970	150.075	156.500	150.111	167.833	163.850	160.500	157.556	174.000	227.300
Mediaan	207.949	201.278	207.149	208.840	218.724	227.626	226.425	229.423	245.737

Deventer - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	1.645	1.651	1.686	1.729	1.689	1.713	1.753	1.739	1.846
Hoekwoning	1.765	1.758	1.857	1.746	1.712	1.796	1.905	1.826	2.005
2-onder-1-kap	1.916	1.912	1.951	1.920	2.047	2.028	2.146	2.008	2.133
Vrijstaand	2.451	2.265	2.331	2.208	2.427	2.489	2.341	2.683	2.582
Appartement <= 1970	1.299	1.568	1.495	1.512	1.436	1.497	1.652	1.653	1.685
Appartement > 1970	1.879	1.995	1.916	1.955	2.045	1.815	2.116	1.970	2.252
Mediaan	1.765	1.782	1.821	1.794	1.839	1.851	1.926	1.914	2.040

Deventer - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	50	80	60	31	34	28	27	27	20
Hoekwoning	63	46	45	39	23	32	27	25	25
2-onder-1-kap	49	56	54	44	32	35	23	34	27
Vrijstaand	213	128	171	177	278	98	134	164	121
Appartement <= 1970	86	131	115	58	52	33	32	42	18
Appartement > 1970	61	100	70	63	27	61	66	24	37
Mediaan	74	83	70	53	58	42	42	42	37

Doetinchem - Aantal woningen in aanbod									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018
Tussenwoning	82	73	72	59	71	52	43	33	24
Hoekwoning	45	36	39	33	32	29	31	28	27
2-onder-1-kap	95	84	65	49	50	38	39	32	26
Vrijstaand	139	118	122	96	85	82	91	64	69
Appartement <= 1970	53	53	43	35	32	26	21	16	13
Appartement > 1970	62	55	51	53	46	41	32	18	24
Totaal	476	419	392	325	316	268	257	191	183

Doetinchem - Vraagprijs (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	158.050	159.840	170.940	165.700	167.489	169.100	167.556	169.800	166.300
Hoekwoning	172.267	182.450	195.250	185.833	186.250	198.500	206.000	196.944	188.861
2-onder-1-kap	234.222	232.750	226.833	249.700	240.944	244.722	245.667	250.750	249.722
Vrijstaand	310.167	323.600	352.611	341.767	367.167	363.000	384.667	381.278	403.700
Appartement <= 1970	109.167	123.333	129.667	130.115	127.154	111.300	111.000	124.000	125.601
Appartement > 1970	154.900	160.000	163.125	204.500	165.450	187.900	197.063	194.389	240.125
Mediaan	213.612	210.557	218.847	237.852	213.191	222.423	233.623	230.195	244.473

Doetinchem - Aantal verkochte woningen									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	36	40	56	42	55	51	51	42	34
Hoekwoning	25	26	26	21	28	22	29	21	20
2-onder-1-kap	37	40	61	36	35	39	53	42	40
Vrijstaand	39	32	29	49	29	31	37	27	26
Appartement <= 1970	7	9	7	8	13	11	12	9	6
Appartement > 1970	13	19	8	16	22	22	16	21	15
Totaal	157	166	187	172	182	176	198	162	141

Doetinchem - Transactieprijs (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	154.650	158.075	170.450	165.900	166.094	168.833	164.722	168.220	166.110
Hoekwoning	168.306	179.100	195.950	181.778	184.500	197.000	206.444	197.667	190.622
2-onder-1-kap	225.444	227.950	227.222	242.550	238.417	241.344	247.856	255.215	253.194
Vrijstaand	298.944	315.900	336.000	339.111	352.361	359.111	371.639	362.778	391.350
Appartement <= 1970	108.750	122.167	129.000	126.104	123.192	106.800	110.167	122.333	115.375
Appartement > 1970	151.000	157.056	160.375	200.306	161.800	186.460	196.813	192.000	239.500
Mediaan	207.004	206.566	216.206	234.576	208.930	220.263	231.039	227.551	241.790

Doetinchem - Prijs per m2 (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	1.429	1.436	1.440	1.493	1.498	1.533	1.557	1.513	1.610
Hoekwoning	1.454	1.551	1.458	1.620	1.617	1.642	1.681	1.587	1.678
2-onder-1-kap	1.730	1.740	1.689	1.695	1.793	1.761	1.891	2.027	1.942
Vrijstaand	1.877	1.993	2.106	1.957	2.127	2.298	2.366	2.093	2.141
Appartement <= 1970	1.552	1.392	1.444	1.334	1.642	1.323	1.514	1.577	1.571
Appartement > 1970	1.741	1.821	1.649	1.916	1.874	2.064	2.054	2.046	2.443
Mediaan	1.643	1.670	1.629	1.714	1.719	1.788	1.839	1.825	1.901

Doetinchem - Looptijd (mediaan)									
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	79	66	26	42	26	33	29	24	26
Hoekwoning	112	61	42	47	35	39	37	36	40
2-onder-1-kap	96	55	71	27	29	29	28	28	23
Vrijstaand	221	105	60	151	50	51	76	96	81
Appartement <= 1970	189	69	244	196	34	53	40	39	27
Appartement > 1970	300	138	83	90	59	40	43	47	20
Mediaan	147	79	59	82	36	38	40	42	37

Zutphen/Warnsveld - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018
Tussenwoning	169	166	168	127	119	110	99	72	65
Hoekwoning	95	84	67	56	49	45	41	39	27
2-onder-1-kap	64	60	49	39	34	28	26	18	16
Vrijstaand	56	59	59	50	48	39	34	31	27
Appartement <= 1970	59	57	49	46	38	36	29	20	18
Appartement > 1970	34	29	30	22	17	16	11	12	6
Totaal	477	455	422	340	305	274	240	192	159

Zutphen/Warnsveld - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	173.400	177.000	176.150	178.500	177.000	184.056	184.033	179.056	194.556
Hoekwoning	214.750	199.667	232.050	208.150	201.940	209.000	223.056	215.056	207.800
2-onder-1-kap	283.813	258.222	286.389	270.333	291.900	273.900	297.444	325.233	316.111
Vrijstaand	308.333	328.700	422.571	374.400	484.000	367.333	412.214	456.000	424.833
Appartement <= 1970	118.600	127.179	112.866	105.951	111.617	127.987	117.833	143.385	105.630
Appartement > 1970	188.167	214.500	181.100	170.000	224.083	181.929	171.000	184.300	144.167
Mediaan	203.909	206.346	221.663	205.150	221.561	208.155	217.302	231.016	232.341

Zutphen/Warnsveld - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	52	47	70	68	59	65	75	49	60
Hoekwoning	26	33	30	26	26	31	25	31	25
2-onder-1-kap	18	25	25	25	26	26	19	21	25
Vrijstaand	9	11	17	13	12	14	17	13	13
Appartement <= 1970	10	14	15	19	17	25	18	13	11
Appartement > 1970	14	8	13	6	12	15	15	13	8
Totaal	129	138	170	157	152	176	169	140	142

Zutphen/Warnsveld - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	167.450	170.806	173.300	172.600	173.889	179.900	180.406	175.389	190.750
Hoekwoning	205.000	192.139	219.650	198.700	194.775	204.556	217.667	213.111	205.701
2-onder-1-kap	271.563	248.556	270.917	263.389	284.160	266.050	289.389	319.667	313.500
Vrijstaand	290.833	310.700	393.857	359.100	455.667	350.417	401.714	447.600	412.167
Appartement <= 1970	111.700	116.893	108.766	100.346	107.824	122.631	112.417	140.385	125.333
Appartement > 1970	177.917	208.750	174.800	165.000	222.667	176.429	164.521	181.500	153.000
Mediaan	194.968	197.873	212.311	197.787	215.031	202.103	211.781	227.140	228.399

Zutphen/Warnsveld - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	1.556	1.602	1.524	1.579	1.511	1.658	1.670	1.646	1.701
Hoekwoning	1.642	1.645	1.646	1.658	1.623	1.770	1.730	1.705	1.752
2-onder-1-kap	1.876	1.847	1.966	1.954	2.014	1.978	1.831	2.237	2.113
Vrijstaand	2.326	2.104	2.040	2.183	2.326	1.994	2.309	2.335	2.511
Appartement <= 1970	1.349	1.388	1.344	1.308	1.303	1.527	1.325	1.677	1.605
Appartement > 1970	1.903	1.982	2.028	1.685	2.168	1.890	1.702	1.949	1.842
Mediaan	1.697	1.694	1.671	1.673	1.706	1.752	1.728	1.841	1.859

Zutphen/Warnsveld - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	118	87	99	106	46	79	53	74	57
Hoekwoning	168	110	159	114	44	39	33	57	39
2-onder-1-kap	88	93	139	166	66	65	67	69	15
Vrijstaand	100	71	74	273	110	195	63	130	65
Appartement <= 1970	402	425	241	149	130	69	88	54	19
Appartement > 1970	204	80	145	57	125	72	50	69	24
Mediaan	154	126	129	134	70	77	56	72	42

Zwolle - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018
Tussenwoning	201	161	154	132	107	87	106	77	78
Hoekwoning	89	70	63	65	48	42	45	38	38
2-onder-1-kap	60	50	41	32	26	29	34	24	26
Vrijstaand	92	85	86	80	80	81	73	64	56
Appartement <= 1970	94	78	67	45	36	21	19	17	20
Appartement > 1970	112	89	70	53	39	37	40	34	26
Totaal	648	533	481	407	336	297	317	254	244

Zwolle - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	202.222	199.656	208.944	216.556	218.800	224.450	226.944	233.800	239.944
Hoekwoning	211.750	234.750	246.100	234.550	252.889	236.000	262.450	263.250	251.450
2-onder-1-kap	336.889	315.700	324.333	329.889	319.600	336.000	355.150	376.500	379.833
Vrijstaand	456.600	485.450	492.600	513.200	569.450	563.550	569.400	649.900	638.200
Appartement <= 1970	147.444	131.179	138.677	153.227	139.217	142.819	146.518	140.143	163.351
Appartement > 1970	174.111	178.667	194.150	178.250	169.125	203.075	197.550	200.450	198.600
Mediaan	228.133	228.465	234.278	236.799	238.390	256.280	266.585	284.393	288.809

Zwolle - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	167	157	165	153	142	146	131	130	142
Hoekwoning	68	54	64	58	69	52	62	56	62
2-onder-1-kap	45	44	47	25	28	27	36	24	40
Vrijstaand	28	26	20	28	20	26	24	32	37
Appartement <= 1970	33	38	39	44	41	26	21	17	24
Appartement > 1970	59	53	56	54	44	28	36	44	43
Totaal	400	372	391	362	344	305	310	303	348

Zwolle - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	199.061	197.428	206.222	212.000	217.151	220.325	227.889	233.500	246.118
Hoekwoning	207.900	227.800	241.350	228.850	252.333	234.575	263.975	264.550	257.539
2-onder-1-kap	327.389	311.125	320.222	321.222	312.454	337.111	355.925	378.262	383.017
Vrijstaand	442.000	459.575	466.250	498.700	546.750	548.250	551.600	631.175	621.850
Appartement <= 1970	142.663	127.508	134.338	150.636	139.386	142.096	145.233	143.500	167.245
Appartement > 1970	168.583	173.583	188.768	174.475	170.310	204.110	198.320	199.550	204.300
Mediaan	222.858	223.067	229.306	231.362	235.868	252.890	266.003	282.724	293.192

Zwolle - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	1.938	2.012	1.973	2.001	2.047	2.147	2.138	2.255	2.274
Hoekwoning	1.986	2.052	2.075	2.097	2.114	2.073	2.220	2.340	2.301
2-onder-1-kap	2.243	2.178	2.294	2.327	2.396	2.403	2.524	2.760	2.586
Vrijstaand	2.639	2.662	2.709	2.684	2.776	2.961	3.263	3.009	3.155
Appartement <= 1970	1.714	1.747	1.744	1.808	1.995	1.895	1.947	2.026	2.118
Appartement > 1970	2.117	2.189	2.239	2.265	2.282	2.333	2.414	2.596	2.548
Mediaan	2.035	2.079	2.083	2.102	2.148	2.216	2.300	2.420	2.431

Zwolle - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	32	31	26	30	22	25	22	26	21
Hoekwoning	28	43	34	22	25	23	26	24	25
2-onder-1-kap	59	35	38	46	31	28	23	24	30
Vrijstaand	80	122	105	106	144	58	173	86	43
Appartement <= 1970	118	164	47	49	18	40	29	14	33
Appartement > 1970	100	52	39	36	23	24	21	30	22
Mediaan	55	56	37	39	30	29	35	32	26

Almelo - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018
Tussenwoning	158	145	121	113	89	72	53	53	38
Hoekwoning	71	65	66	69	68	54	55	42	47
2-onder-1-kap	155	157	148	132	124	116	92	63	53
Vrijstaand	139	134	124	108	106	102	98	83	66
Appartement <= 1970	60	61	51	38	31	22	19	18	12
Appartement > 1970	44	32	28	28	20	17	15	11	14
Totaal	627	594	538	488	438	383	332	270	230

Almelo - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	123.750	135.692	139.167	133.278	133.278	142.250	138.833	141.990	146.667
Hoekwoning	159.500	165.056	164.889	149.390	140.389	158.100	153.650	157.400	149.700
2-onder-1-kap	200.278	197.722	193.333	195.611	206.972	188.489	207.556	202.111	218.130
Vrijstaand	268.278	298.389	293.750	307.450	329.556	311.296	304.850	305.450	283.800
Appartement <= 1970	85.500	98.833	81.000	93.950	100.250	96.324	95.500	107.333	96.988
Appartement > 1970	220.786	145.800	199.700	201.167	181.875	209.250	172.500	209.625	140.833
Mediaan	172.950	178.963	185.425	173.237	181.055	186.570	191.769	184.817	185.255

Almelo - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	68	40	53	43	61	40	51	44	50
Hoekwoning	39	25	27	22	27	30	26	36	31
2-onder-1-kap	43	35	53	47	33	49	61	47	52
Vrijstaand	29	21	34	20	31	25	34	24	31
Appartement <= 1970	9	9	12	22	16	9	9	14	12
Appartement > 1970	15	11	11	9	8	10	13	10	9
Totaal	203	141	190	163	176	163	194	175	185

Almelo - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	120.200	130.452	134.028	126.833	130.222	137.000	135.556	141.015	143.611
Hoekwoning	154.222	160.667	158.833	143.800	137.972	153.450	151.800	152.250	145.725
2-onder-1-kap	189.500	192.444	188.111	189.222	200.306	183.278	204.622	198.556	214.340
Vrijstaand	254.611	281.944	284.250	294.850	314.333	301.518	295.501	299.500	272.900
Appartement <= 1970	76.667	93.833	74.875	88.900	95.250	94.278	88.750	104.875	97.361
Appartement > 1970	214.214	139.700	194.750	193.500	155.500	204.375	166.400	203.375	140.667
Mediaan	165.634	172.144	179.301	166.289	174.950	180.947	187.377	181.187	182.267

Almelo - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	1.097	1.200	1.243	1.169	1.227	1.244	1.207	1.284	1.392
Hoekwoning	1.283	1.425	1.270	1.291	1.341	1.373	1.357	1.308	1.309
2-onder-1-kap	1.465	1.491	1.503	1.384	1.607	1.352	1.461	1.447	1.648
Vrijstaand	1.541	1.601	1.780	1.955	1.852	2.021	1.736	1.876	1.703
Appartement <= 1970	1.085	1.092	931	1.038	1.089	1.170	1.173	1.119	1.204
Appartement > 1970	1.831	1.446	1.605	1.724	1.659	1.936	1.721	1.848	1.673
Mediaan	1.326	1.382	1.411	1.357	1.429	1.457	1.429	1.431	1.504

Almelo - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	68	70	130	66	59	52	40	38	17
Hoekwoning	110	85	79	79	105	136	69	68	24
2-onder-1-kap	75	111	106	84	121	79	93	63	29
Vrijstaand	213	121	173	157	109	76	151	63	126
Appartement <= 1970	148	89	152	118	71	81	121	31	47
Appartement > 1970	138	224	89	177	256	77	40	17	36
Mediaan	107	104	123	97	97	82	84	52	43

Apeldoorn - Aantal woningen in aanbod

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018
Tussenwoning	179	152	165	129	138	113	131	129	108
Hoekwoning	110	110	94	77	71	66	66	56	70
2-onder-1-kap	204	187	156	130	111	91	97	83	83
Vrijstaand	429	397	368	324	302	286	306	293	294
Appartement <= 1970	166	153	128	104	95	78	64	42	29
Appartement > 1970	235	218	164	127	107	97	81	87	81
Totaal	1.323	1.217	1.075	891	824	731	745	690	665

Apeldoorn - Vraagprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	188.444	191.600	199.767	199.800	200.500	200.000	203.833	214.444	204.250
Hoekwoning	193.278	217.167	217.450	221.450	220.750	222.444	238.800	224.950	239.889
2-onder-1-kap	274.556	274.944	289.950	294.600	312.056	289.944	310.556	308.167	313.111
Vrijstaand	372.056	369.350	412.100	364.111	422.700	442.100	455.150	401.056	405.944
Appartement <= 1970	114.350	114.556	114.594	117.389	125.115	118.611	131.556	138.314	138.500
Appartement > 1970	154.650	152.000	150.850	152.544	156.056	164.444	165.100	175.889	193.800
Mediaan	231.125	241.426	251.149	233.934	264.002	255.146	267.095	262.762	264.324

Apeldoorn - Aantal verkochte woningen

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	115	116	147	136	140	127	141	111	154
Hoekwoning	65	51	82	62	56	55	62	40	55
2-onder-1-kap	87	83	118	74	109	67	99	63	75
Vrijstaand	101	136	138	97	128	100	114	117	129
Appartement <= 1970	44	53	56	55	52	53	63	44	47
Appartement > 1970	72	72	88	65	65	55	64	77	72
Totaal	484	511	629	489	550	457	543	452	531

Apeldoorn - Transactieprijs (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	182.833	186.850	198.611	199.775	200.475	197.083	201.278	209.750	206.025
Hoekwoning	185.153	211.167	214.525	221.100	215.925	220.222	239.949	221.000	241.144
2-onder-1-kap	266.889	268.444	280.100	284.185	310.383	287.000	307.750	312.833	307.167
Vrijstaand	356.778	352.500	402.150	354.500	412.100	419.045	436.550	396.222	399.500
Appartement <= 1970	110.300	109.028	109.684	114.000	122.851	115.556	132.956	135.355	145.543
Appartement > 1970	149.625	149.175	148.775	150.528	153.778	163.722	163.925	175.917	194.700
Mediaan	223.018	233.237	245.739	229.751	260.223	248.150	262.170	260.376	263.877

Apeldoorn - Prijs per m2 (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	1.583	1.655	1.708	1.715	1.752	1.728	1.795	1.822	1.821
Hoekwoning	1.757	1.751	1.777	1.750	1.781	1.847	1.866	1.919	2.005
2-onder-1-kap	2.181	2.048	2.183	2.124	2.264	2.385	2.402	2.350	2.434
Vrijstaand	2.526	2.451	2.526	2.565	2.669	2.589	2.705	2.614	2.711
Appartement <= 1970	1.419	1.392	1.485	1.577	1.613	1.693	1.665	1.676	1.831
Appartement > 1970	1.809	1.864	1.815	1.873	1.924	1.836	2.012	2.119	2.303
Mediaan	1.929	1.938	1.979	1.949	2.075	2.029	2.110	2.142	2.208

Apeldoorn - Looptijd (mediaan)

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	44	45	35	45	30	34	38	54	35
Hoekwoning	54	40	43	30	32	37	36	45	40
2-onder-1-kap	63	99	67	51	33	45	39	28	29
Vrijstaand	153	90	126	108	77	58	49	75	60
Appartement <= 1970	217	93	108	44	54	54	29	34	41
Appartement > 1970	159	105	80	48	49	41	32	23	31
Mediaan	104	78	75	57	46	44	39	48	41

KRAPTE-INDICATOR

Enschede - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	3,8	2,9	3,4	3,4	2,3	2,1	2,5	2,5	2,0
Hoekwoning	4,6	4,0	3,8	4,7	3,3	2,6	2,2	3,2	2,2
2-onder-1-kap	4,1	3,8	3,8	3,3	2,6	2,5	3,5	3,8	3,4
Vrijstaand	12,3	13,4	8,4	8,5	9,9	7,9	8,0	9,6	5,9
Appartement <= 1970	4,3	3,5	2,7	2,6	1,7	2,0	1,0	1,1	1,6
Appartement > 1970	4,2	4,8	4,0	5,0	3,9	2,1	2,4	3,1	2,9
Totaal	5,2	4,8	4,4	4,4	3,5	3,1	3,3	3,7	3,0

Hengelo/Borne - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	6,3	5,2	5,5	4,7	3,9	3,8	3,7	3,6	3,5
Hoekwoning	8,0	7,4	6,4	6,4	4,1	4,1	3,6	3,5	3,0
2-onder-1-kap	6,6	7,3	5,1	5,2	3,4	3,8	3,9	5,2	3,2
Vrijstaand	12,1	12,6	12,4	8,8	7,2	5,7	6,3	10,2	6,4
Appartement <= 1970	8,8	9,6	5,4	9,0	7,7	6,7	3,4	6,9	3,4
Appartement > 1970	7,6	5,1	4,5	7,3	3,9	4,3	2,3	2,9	1,4
Totaal	7,9	7,4	6,4	6,2	4,5	4,4	4,1	5,0	3,6

Deventer - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	6,5	5,2	3,3	3,9	3,1	3,3	2,5	2,9	2,6
Hoekwoning	7,7	5,4	3,4	3,0	3,4	3,1	2,6	2,1	3,1
2-onder-1-kap	5,9	6,1	4,4	3,9	4,1	3,6	3,5	2,7	2,3
Vrijstaand	14,6	14,4	13,2	12,6	10,4	8,6	8,0	10,5	5,8
Appartement <= 1970	7,7	7,1	7,1	4,7	4,4	3,6	2,6	1,9	2,3
Appartement > 1970	9,6	6,5	7,1	5,5	5,5	5,4	2,9	3,1	2,5
Totaal	7,9	6,6	4,9	4,7	4,4	4,2	3,3	3,3	3,0

Doetinchem - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	6,8	5,5	3,9	4,2	3,9	3,1	2,5	2,4	2,1
Hoekwoning	5,4	4,2	4,5	4,7	3,4	4,0	3,2	4,0	4,1
2-onder-1-kap	7,7	6,3	3,2	4,1	4,3	2,9	2,2	2,3	1,9
Vrijstaand	10,7	11,1	12,6	5,9	8,8	7,9	7,4	7,1	7,9
Appartement <= 1970	23,7	13,7	18,4	13,1	7,4	7,1	5,3	3,3	6,7
Appartement > 1970	14,3	8,7	19,1	9,9	6,3	5,6	6,0	2,6	4,7
Totaal	9,1	7,6	6,3	5,7	5,2	4,6	3,9	3,5	3,9

Zutphen/Warnsveld - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	9,8	10,6	7,2	5,6	6,1	5,1	4,0	4,4	3,3
Hoekwoning	11,0	7,6	6,7	6,5	5,7	4,4	4,9	3,8	3,2
2-onder-1-kap	10,7	7,2	5,9	4,7	3,9	3,2	4,1	2,6	1,9
Vrijstaand	18,7	16,1	10,4	11,5	12,0	8,4	6,0	7,2	6,2
Appartement <= 1970	17,7	12,2	9,8	7,3	6,7	4,3	4,8	4,6	5,0
Appartement > 1970	7,3	10,9	6,9	11,0	4,3	3,2	2,2	2,8	2,2
Totaal	11,1	9,9	7,4	6,5	6,0	4,7	4,3	4,1	3,3

Zwolle - Krapte-indicator

Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	3,6	3,1	2,8	2,6	2,3	1,8	2,4	1,8	1,7
Hoekwoning	3,9	3,9	3,0	3,4	2,1	2,4	2,2	2,0	1,8
2-onder-1-kap	4,0	3,4	2,6	3,8	2,8	3,2	2,8	3,0	2,0
Vrijstaand	9,9	9,8	12,9	8,6	12,0	9,3	9,1	6,0	4,5
Appartement <= 1970	8,5	6,2	5,2	3,1	2,6	2,4	2,7	3,0	2,5
Appartement > 1970	5,7	5,0	3,8	2,9	2,7	4,0	3,3	2,3	1,8
Totaal	4,9	4,3	3,7	3,4	2,9	2,9	3,1	2,5	2,1

Almelo - Krapte-indicator

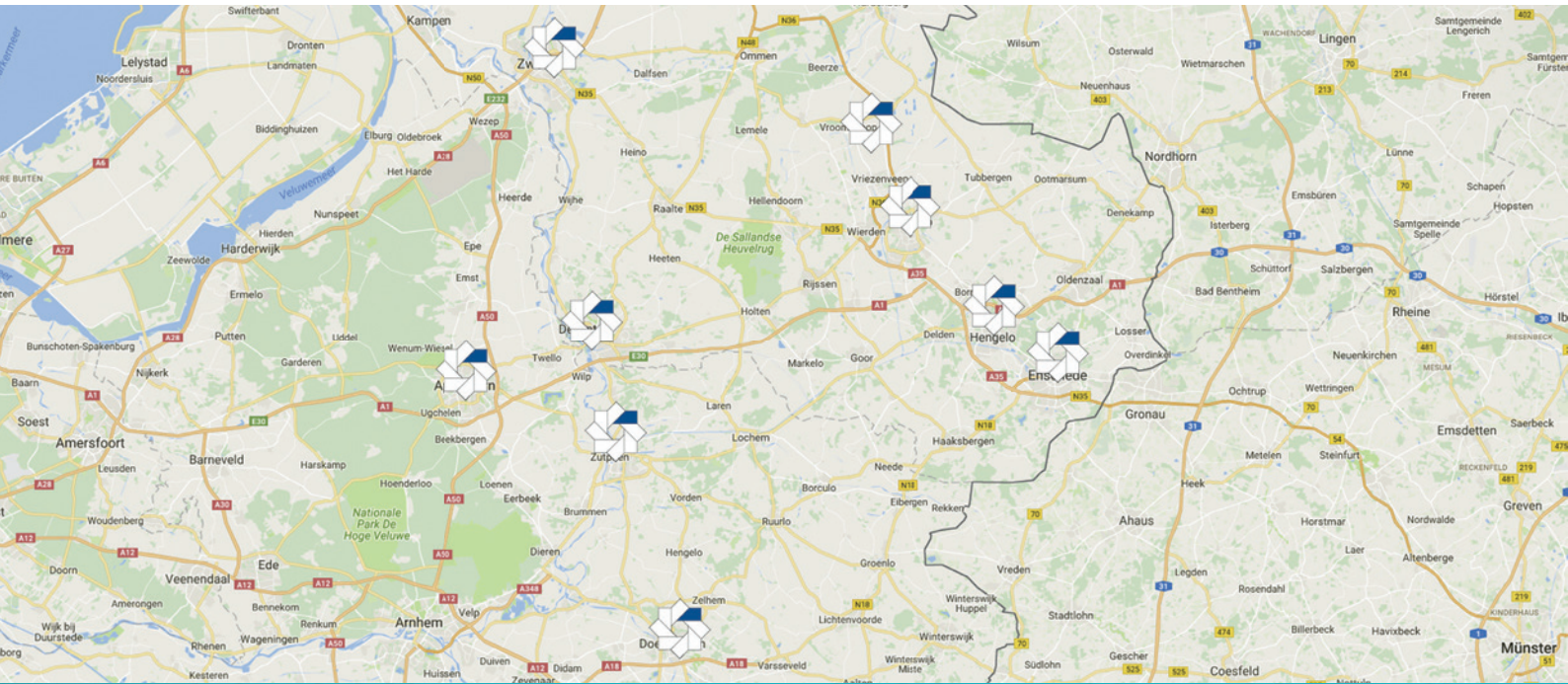
Type woning	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018	2e kw. 2018*
Tussenwoning	7,0	10,9	6,8	7,9	4,4	5,4	3,1	3,6	2,3
Hoekwoning	5,5	7,8	7,3	9,4	7,6	5,4	6,3	3,5	4,6
2-onder-1-kap	10,8	13,5	8,4	8,4	11,3	7,1	4,5	4,0	3,0
Vrijstaand	14,4	19,1	10,9	16,2	10,3	12,2	8,6	10,4	6,4
Appartement <= 1970	20,0	20,3	12,8	5,2	5,8	7,3	6,3	3,9	3,0
Appartement > 1970	8,8	8,7	7,6	9,3	7,5	5,1	3,5	3,3	4,6
Totaal	9,3	12,6	8,5	9,0	7,5	7,0	5,1	4,6	3,7

Apeldoorn - Krapte-indicator

Type woning	1e kw. 2016	2e kw. 2016	3e kw. 2016	4e kw. 2016	1e kw. 2017	2e kw. 2017	3e kw. 2017	4e kw. 2017	1e kw. 2018*
Tussenwoning	6,2	4,7	3,9	3,4	2,8	3,0	2,7	2,8	3,4
Hoekwoning	10,1	5,1	6,5	3,4	3,7	3,8	3,6	3,2	4,2
2-onder-1-kap	12,9	7,0	6,8	4,0	5,3	3,1	4,1	2,9	3,9
Vrijstaand	15,4	12,7	8,8	8,0	10,0	7,1	8,6	7,9	8,0
Appartement <= 1970	15,6	11,3	8,7	6,9	5,7	5,5	4,4	3,0	2,7
Appartement > 1970	13,0	9,8	9,1	5,6	5,9	4,9	5,3	3,8	3,5
Totaal	11,7	8,2	7,1	5,1	5,5	4,5	4,8	4,1	4,6

MEER DAN ALLEEN GELD

Je hypotheek draait om jou. Daarom moet een hypotheek maatwerk zijn, afgestemd op jouw wensen en mogelijkheden en op jouw karakter en persoonlijkheid. Een hypotheek is dus méér dan een geldlening. Vanuit die gedachte biedt ten Hag je volledige ontzorging, afgestemd op jou als individu. Meer weten? Ga naar het online magazine van ten Hag: magazine.tenhag.nl.



VESTIGINGEN TEN HAG



ten Hag Doetinchem
Plantsoenstraat 75
7001 AB Doetinchem

0314 - 33 24 91
doetinchem@tenhag.nl



ten Hag Hengelo
Burg. Jansenplein 30
7551 ED Hengelo

074 - 250 65 66
hengelo@tenhag.nl



ten Hag Zutphen
Spitaalstraat 93
7201 EC Zutphen

0575 - 51 63 61
zutphen@tenhag.nl



ten Hag Zwolle
Vispoortenplas 8
8011 TH Zwolle

038 - 426 99 88
 zwolle@tenhag.nl



Oosterhave Makelaars
Powered by ten Hag
Julianaplein 1
7681 AX Vroomshoop

0546 - 64 12 34
info@oosterhavemakelaars.nl



ten Hag Enschede
Boulevard 1945 nr 20
7511 AE Enschede

053 - 850 60 70
enschede@tenhag.nl



ten Hag Almelo
Wierdensestraat 43
7607 GG Almelo

0546 - 45 85 45
almelo@tenhag.nl



ten Hag & Hage Apeldoorn
Canadalaan 8
7316 BX Apeldoorn

055 - 303 00 30
apeldoorn@tenhag.nl



ten Hag Deventer
Brink 49
7411 BV Deventer

0570 - 66 69 99
deventer@tenhag.nl