



## Spreekende Cijfers

## Inleiding

Voor u ligt de lokale rapportage Sprekende Cijfers Woningmarkten van Snelder Zijlstra Makelaars Enschede over het eerste kwartaal van 2011. In dit rapport wordt voor de bestaande woningmarkt in de gemeente Enschede inzicht gegeven in de aanbod- en verkoop ontwikkelingen, alsmede prijsontwikkelingen en looptijden. De data die worden gebruikt voor het schrijven van deze rapportage zijn verkregen van de NVM en vervolgens bewerkt volgens een standaard methode.

In het eerste kwartaal van 2011 laat de markt in de gemeente Enschede geen grote veranderingen zien. Het aantal transacties en de looptijden laten noteren een redelijk stabiel verloop. De vraag voor 2011 zal zijn wat het effect gaat worden van de aangescherpte financieringsnormen. Gelukkig ontstaat er bij verkopers van woningen steeds meer bewustwording om de te verkopen woning realistisch te prijzen. Het gaat tenslotte om het verschil dat men dient bij te betalen voor de aanschaf van de nieuwe woning. Ook deze nieuwe woning zal tegen een lagere prijs aangekocht kunnen worden. Uit ervaring blijkt dan ook dat wij in de huidige markt veel voor onze kopers kunnen betekenen bij de aankoop van hun nieuwe woning. Er valt goed te onderhandelen over de koopsom en dat geeft de stimulans dat het wellicht nu het moment is om over te gaan tot aankoop van een nieuwe woning.

Wij hopen dat deze uitgave een duidelijk beeld geeft van de actuele woningmarkt in de gemeente Enschede. Uiteraard staan wij open voor vragen en suggesties.



Caspar Branderhorst



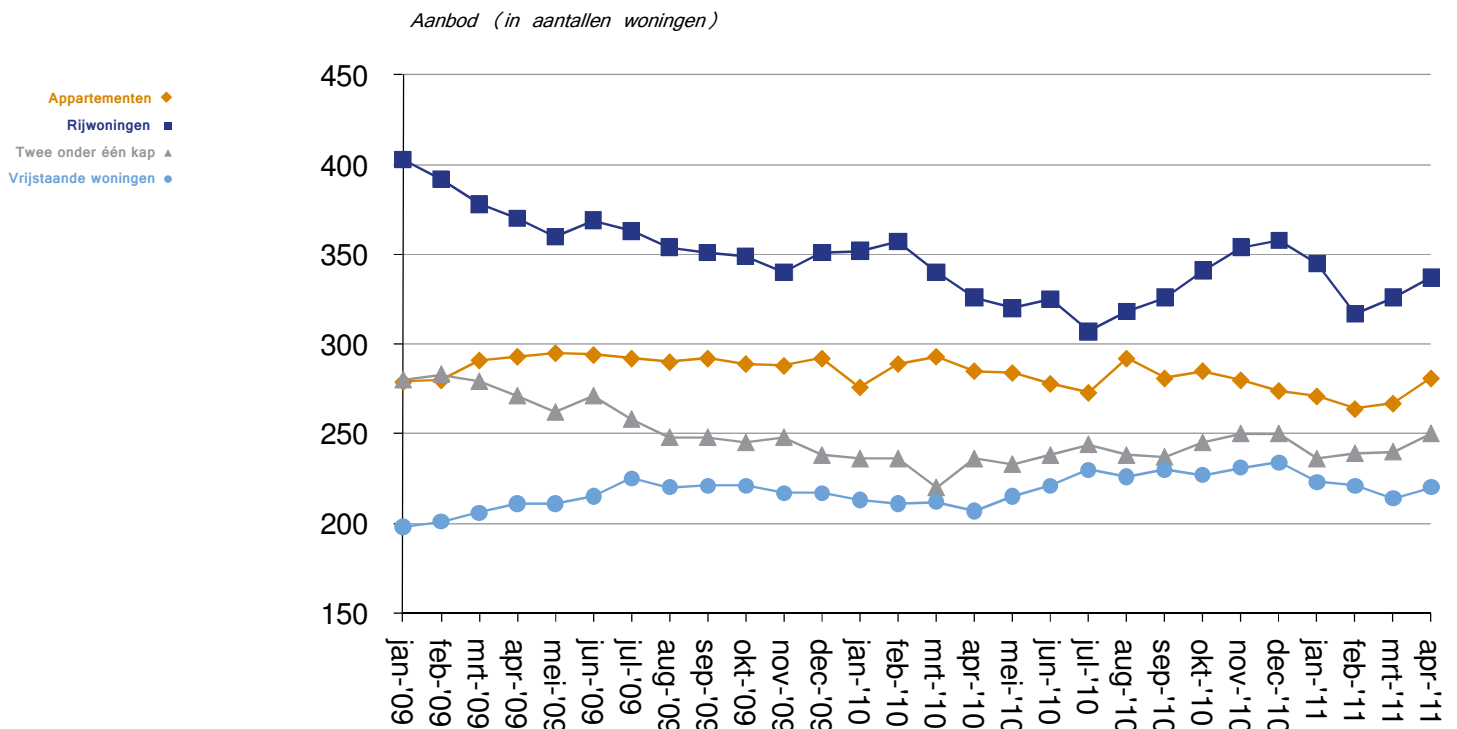
Charles Donkerwolke



## Bestaande bouw gemeente Enschede

### Aanbod gemeente Enschede

Het totale aanbod van bestaande woningen in de gemeente Enschede ligt continue op een vrij stabiel niveau. In het eerste kwartaal van 2011 is sprake van een lichte aanbodstijging van 1%, tot 1.088 woningen. Rijwoningen zijn het meest aangeboden woningtype, met 337 te koop staande woningen op 1 april 2011, gevolgd door appartementen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen met respectievelijk 281, 250 en 220 aangeboden objecten.

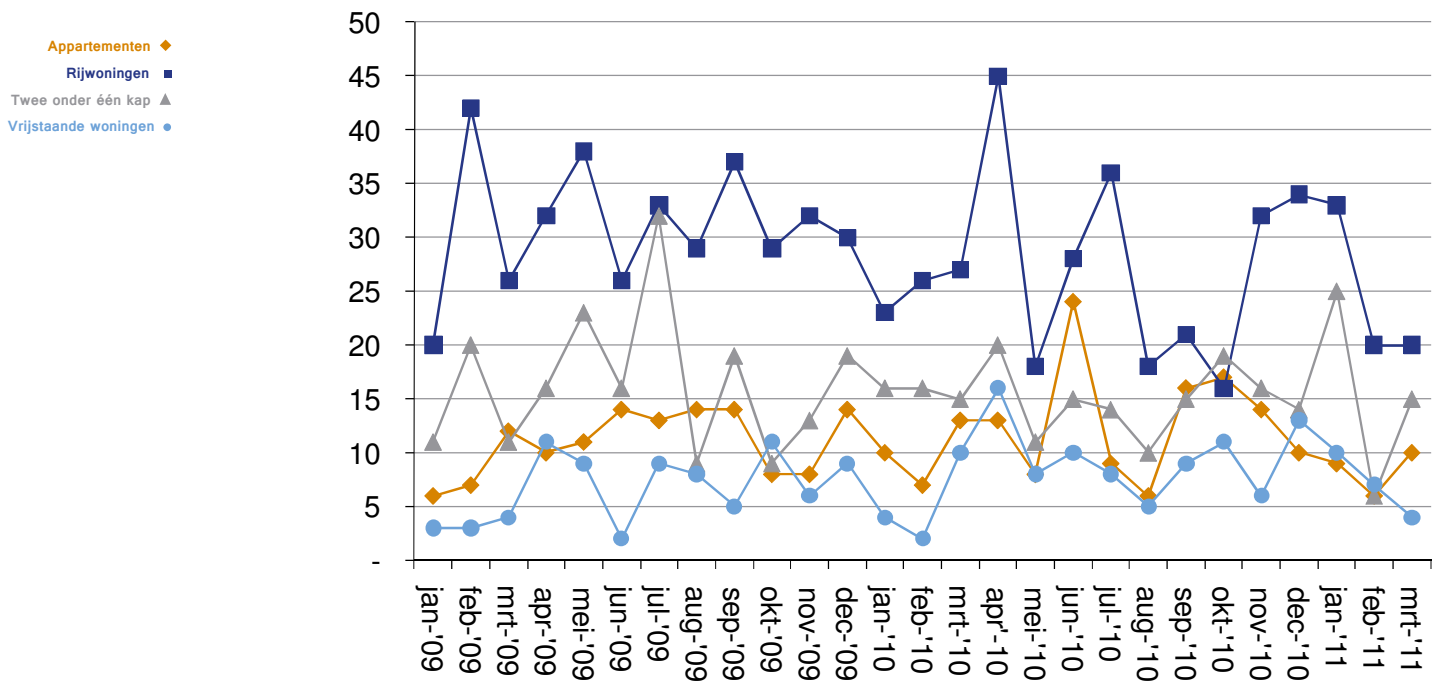


### Transacties gemeente Enschede

Het totale aantal woningverkoop in de maanden januari, februari en maart, bedroeg respectievelijk 77, 39 en 49. In totaal werden daarmee in het eerste kwartaal van 2011 165 woningen verkocht in de gemeente Enschede. Ten opzichte van het laatste kwartaal van 2010 betekent dit een daling van 18%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de daling geringer met een percentage van 2%.



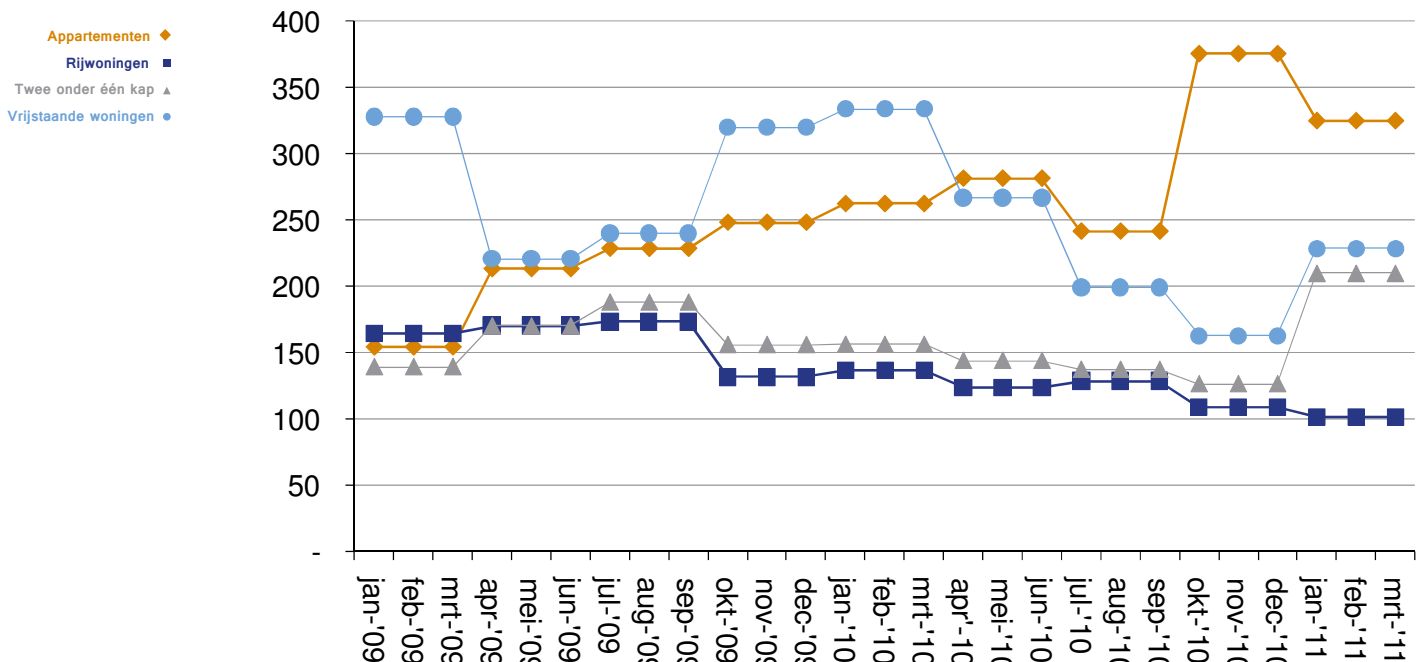
Transacties (in aantallen woningen)



### Looptijd gemeente Enschede

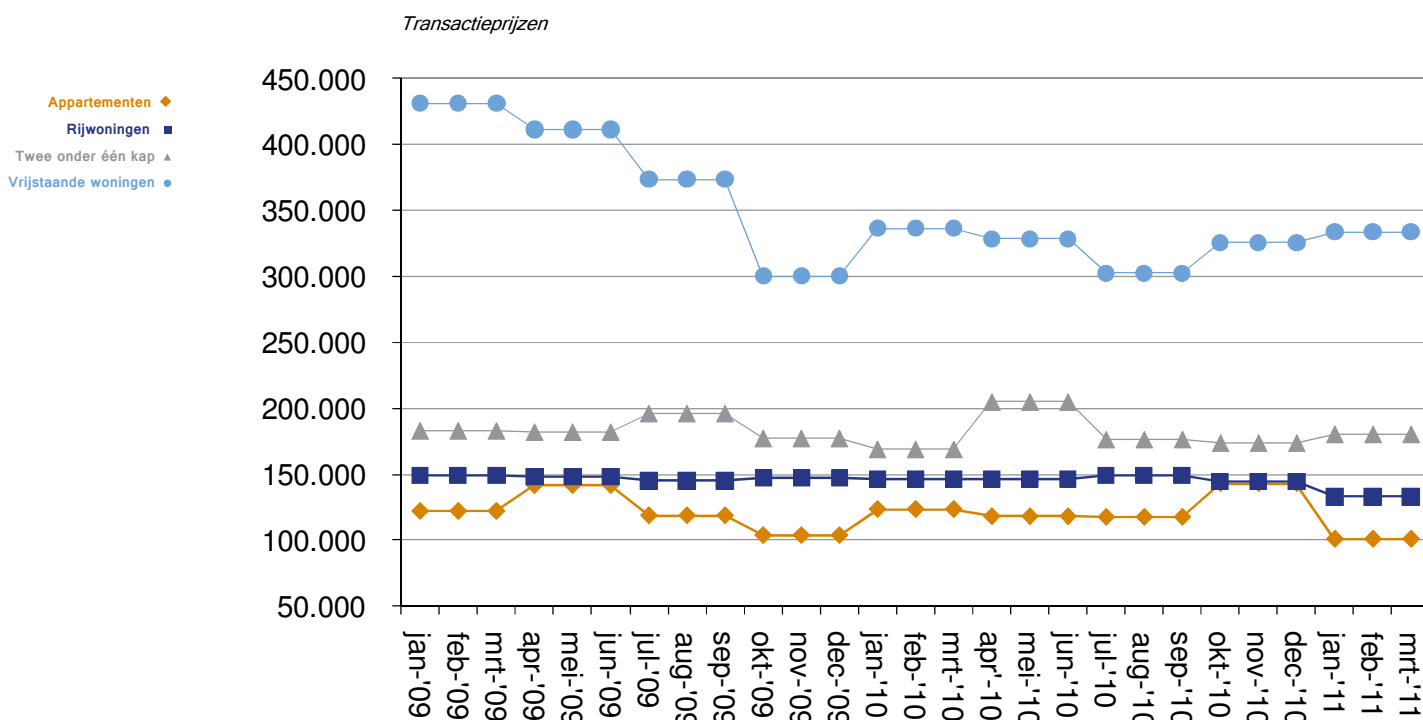
In het eerste kwartaal van 2011 bedraagt de gemiddelde looptijd van een verkochte woning in de gemeente Enschede 182 dagen. Rijwoningen worden van alle woningtypen veruit het snelst verkocht, met een gemiddelde looptijd van 101 dagen in het eerste kwartaal van 2011. De looptijden van de overige twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen liggen nagenoeg op hetzelfde niveau, met respectievelijk 210 en 229 dagen. Appartemenen werden het minst snel verkocht met een gemiddelde looptijd van 325 dagen.

Looptijd (in dagen)



## Transactiepreizen gemeente Enschede

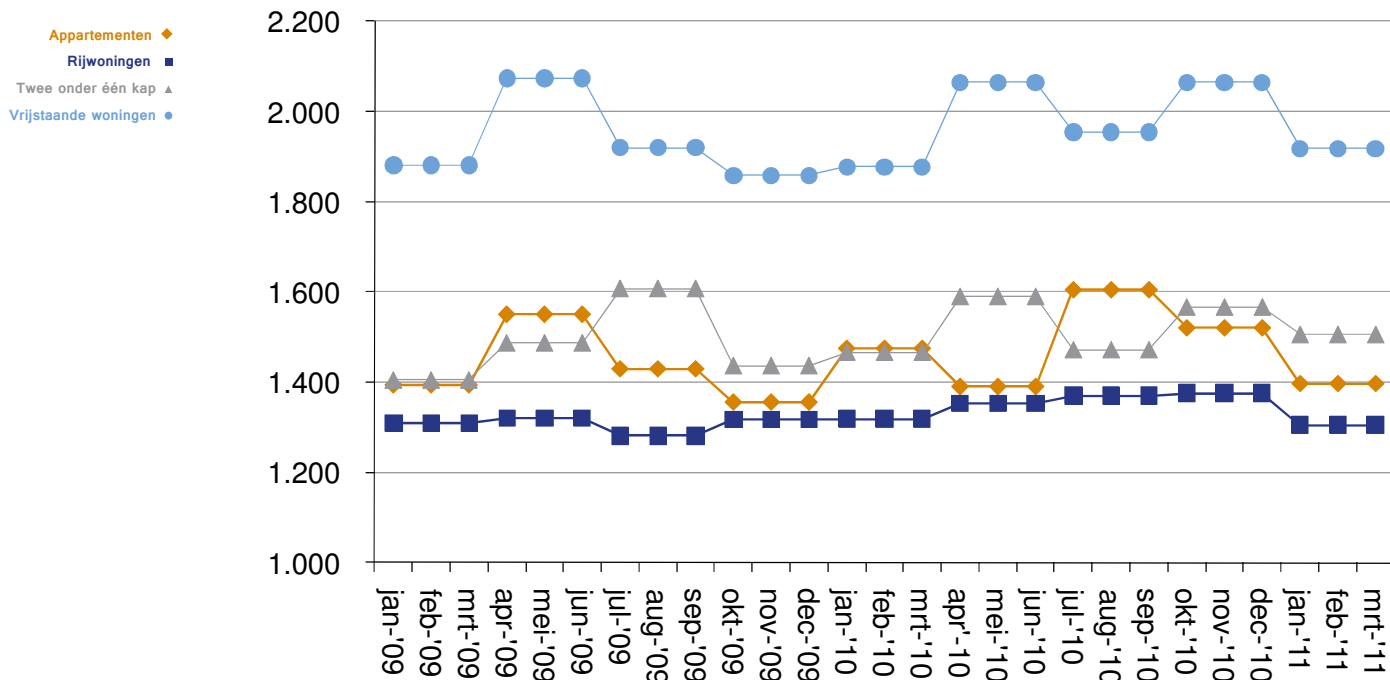
De gemiddelde transactieprijs van een verkochte woning in het eerste kwartaal van 2011 bedraagt € 166.904,-. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2010 is sprake van een gelijkprijsniveau. Ten opzichte van het laatste kwartaal van 2010 is echter sprake van een daling van 6%. Met name appartementen laten een sterke prijsdaling noteren. Het geringe aantal transacties draagt uiteraard bij aan de forse prijschommelingen.



De gemiddelde prijs per vierkante meter voor alle woningtypen tezamen bedraagt in het eerste kwartaal van 2011 € 1.453,-. Dit betekent een stijging van 1% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2010 toen gemiddeld € 1.440,- werd betaald. Ten opzichte van het vierde kwartaal 2010 wordt evenals bij de reële transactiepreizen 6% minder betaald. Ook in het geval van de vierkante meterpreizen zijn appartementen verantwoordelijk voor de grootste prijsdaling.



Transactiepreizen per m<sup>2</sup> (in €)



© Dynamis 2011

Alle rechten voorbehouden. Niets van de uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.