

WONING- TRANSACTIES

Q1 2024

Q2

Q3

Q4

Regionale analyse
COROP-regio Twente





Transacties



Aantal
verkoopen
1e kwartaal
2024

1.057

29.524



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

10,4%

3,7%



Prijs
verkochte woning
1e kwartaal
2024

€ 364.000

€ 432.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

7,8%

9,1%



Verkooptijd
(in dagen)
1e kwartaal
2024

35

34



Verskil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs

0,2%

1,8%



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

46,0%

55,1%

Twente

Nederland



Aanbod



Aantal
in aanbod
1e kwartaal
2024

753

23.283



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

-22,7%

-24,2%



Vraagprijzen
1e kwartaal
2024

€ 421.000

€ 553.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

5,2%

7,9%



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat

70

70



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop

62,1%

60,9%



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

2,1

2,4

Twente

Nederland

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Twente dit kwartaal uit op 1057. Dat is een stijging van 10,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 3,7 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	208	217	4%
Hoekwoning	167	150	-10%
2-onder-1-kap	299	296	-1%
Vrijstaand	188	239	27%
Appartement	95	156	64%
Totaal	957	1.057	10%

Totaal aantal verkochte woningen



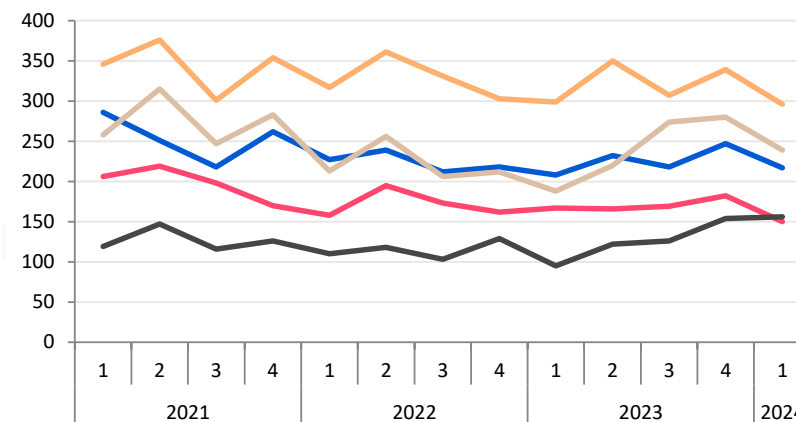
1.057

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



10,4%

Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Transactieprijs

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Twente komt dit kwartaal uit op € 364.000. Dat is een stijging van 7,8 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,1 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 252	€ 274	9%
Hoekwoning	€ 292	€ 306	5%
2-onder-1-kap	€ 328	€ 356	9%
Vrijstaand	€ 503	€ 530	5%
Appartement	€ 286	€ 308	12%
Totaal	€ 335	€ 364	8%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 364.000

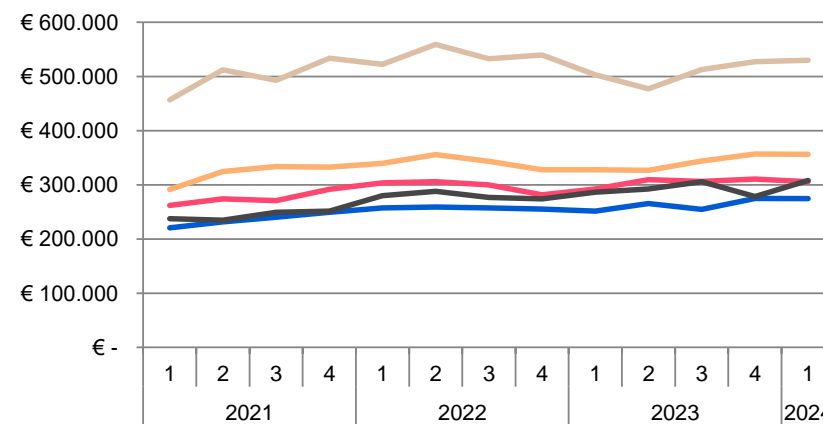
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



7,8%

Transactieprijs

in euro's



€ m² Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 3019. Dat is een stijging van 7,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 8,4 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 2.403	€ 2.623	9%
Hoekwoning	€ 2.504	€ 2.804	12%
2-onder-1-kap	€ 2.774	€ 2.953	6%
Vrijstaand	€ 3.121	€ 3.288	5%
Appartement	€ 3.291	€ 3.490	8%
Totaal	€ 2.765	€ 3.019	8%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



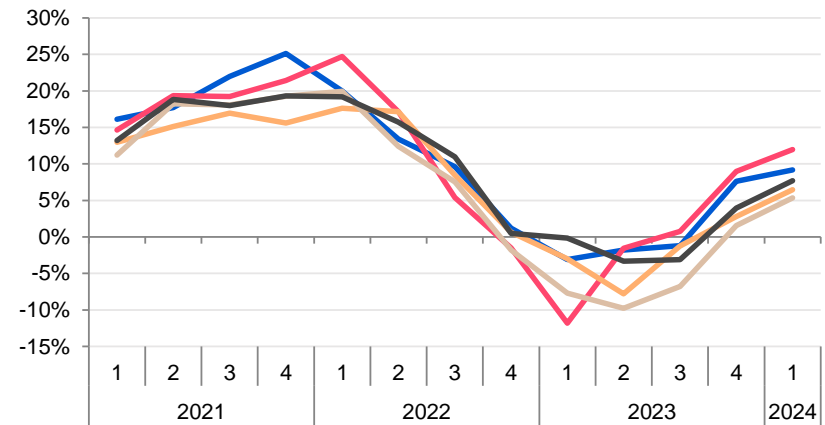
€ 3.019

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



7,8%

Transactieprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld ongeveer de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2024 werd in de regio Twente voor een woning gemiddeld 0,2% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,8%.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	0,0%	2,3%
Hoekwoning	-1,6%	0,3%
2-onder-1-kap	-1,2%	0,0%
Vrijstaand	-3,4%	-1,6%
Appartement	0,2%	0,1%
Totaal	-1,3%	0,2%

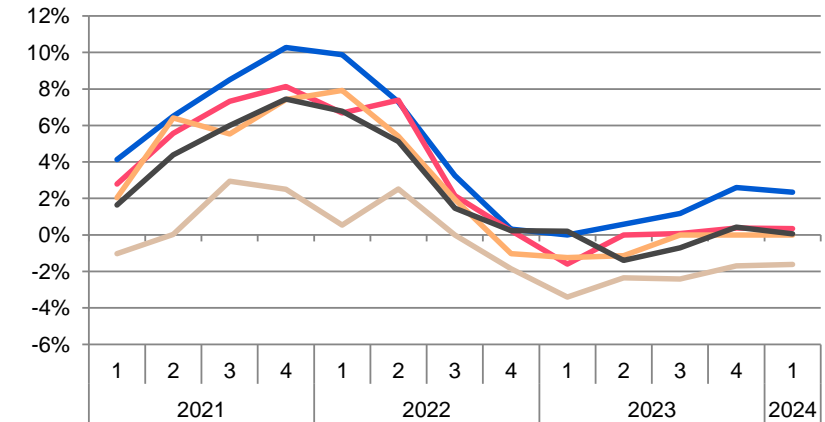
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



0,2%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden

Na een jaar van stijgende verkooptijden neemt de tijd voor de verkoop van een woning weer af. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in Twente werd dit kwartaal verkocht in 35 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 34 dagen.

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	28	24
Hoekwoning	34	31
2-onder-1-kap	32	29
Vrijstaand	70	59
Appartement	32	31
Totaal	39	35

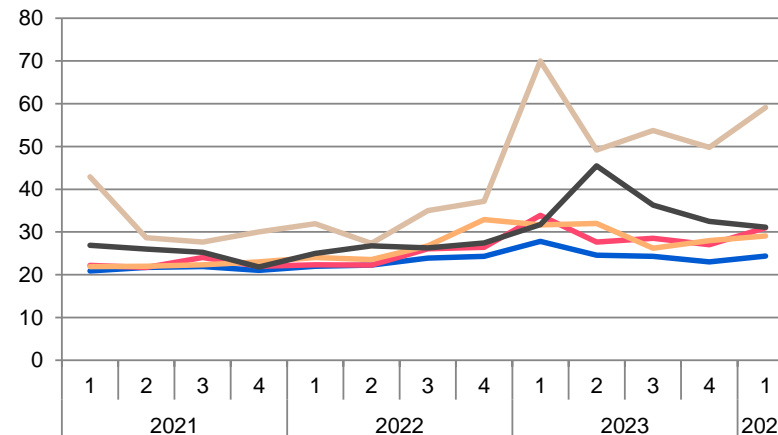
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



35

Verkooptijden

in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de regio Twente wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 1 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 3,1 procent.

Verkocht binnen:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	-0,7%	1,0%
1 - 2 kwartalen	-7,3%	-5,4%
2 - 3 kwartalen	-11,2%	-7,8%
3 - 4 kwartalen	-14,7%	-7,8%
1 - 2 jaar	-7,0%	-13,6%
2 - 3 jaar		-22,3%
meer dan 3 jaar		10,3%

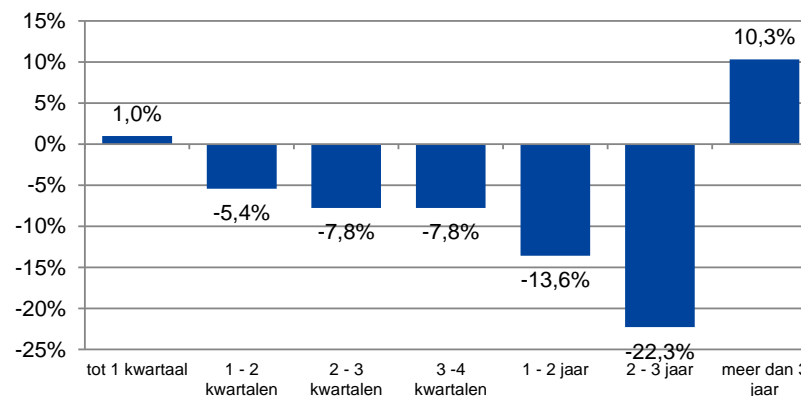
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



1,0%

Vraag-verkooprijverschil

verschil in %



Krapte-indicator

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,1. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,4.

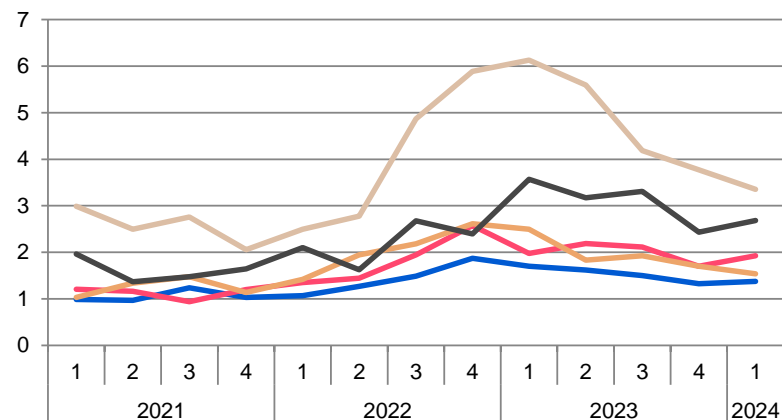
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	1,7	1,4
Hoekwoning	2,0	1,9
2-onder-1-kap	2,5	1,5
Vrijstaand	6,1	3,4
Appartement	3,6	2,7
Totaal	3,1	2,1

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,1

Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Boven de vraagprijs

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. De woningmarkt trekt weer aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs.

In het 1e kwartaal van 2024 werd 46 procent van de woningen in de regio Twente verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 55,1 procent van de verkochte woingen.

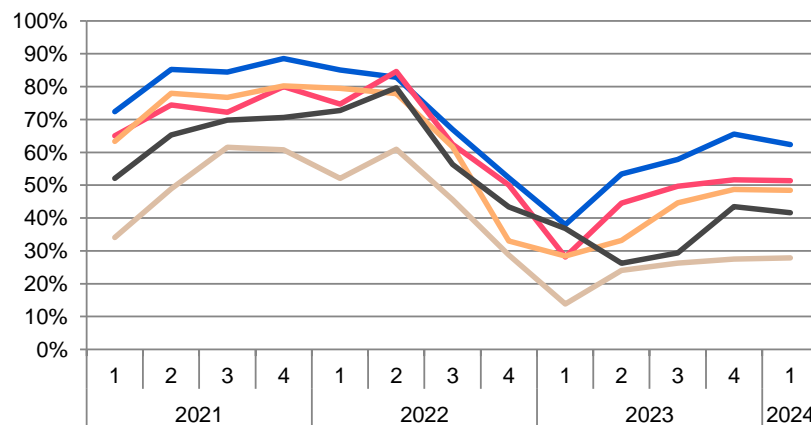
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	38%	62%
Hoekwoning	28%	51%
2-onder-1-kap	28%	48%
Vrijstaand	14%	28%
Appartement	37%	42%
Totaal	28%	46%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



46,0%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, steeg gedurende 2022. Dit jaar zagen we het aanbod weer dalen.

In de regio Twente staan in het 1e kwartaal van 2024 753 woningen te koop. Dat is een daling van 22,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 24,2 procent in een jaar.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	118	99	-16%
Hoekwoning	110	96	-13%
2-onder-1-kap	249	151	-39%
Vrijstaand	384	266	-31%
Appartement	113	140	24%
Totaal	974	753	-23%

Totaal aantal
woningen in aanbod



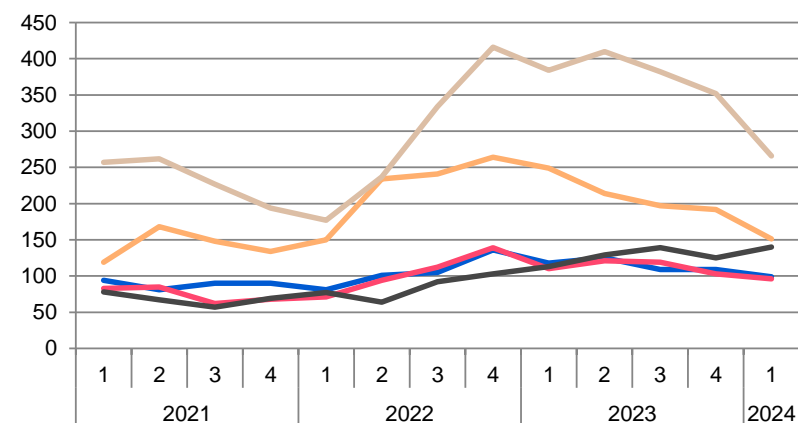
753

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



-22,7%

Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactiepreisen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 1e kwartaal van 2024 uit op € 421.000. Dat is een stijging van 5,2 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 7,9 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 257	€ 271	5%
Hoekwoning	€ 331	€ 324	-2%
2-onder-1-kap	€ 338	€ 350	3%
Vrijstaand	€ 544	€ 602	11%
Appartement	€ 331	€ 324	1%
Totaal	€ 408	€ 421	5%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



€ 421.000

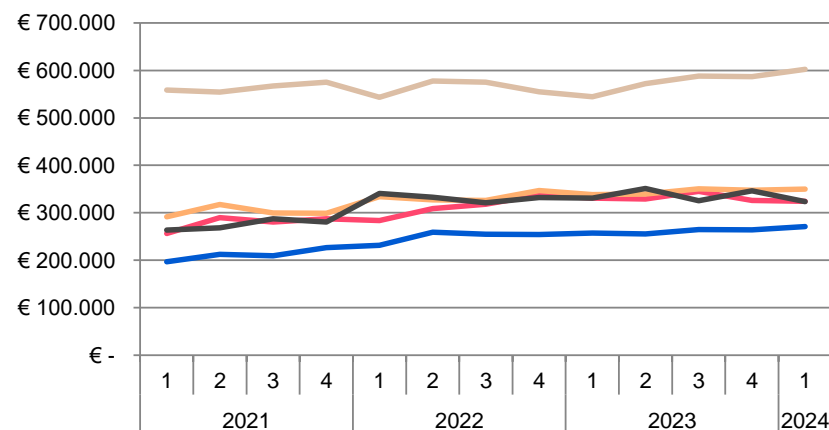
Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



5,2%

Vraagprijzen

in euro's



€ m² Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de regio Twente bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3190. Dat is 7,5 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m² komt uit op 3,5 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 2.410	€ 2.588	7%
Hoekwoning	€ 2.685	€ 2.785	4%
2-onder-1-kap	€ 2.724	€ 3.009	10%
Vrijstaand	€ 3.234	€ 3.516	9%
Appartement	€ 3.416	€ 3.469	3%
Totaal	€ 2.963	€ 3.190	8%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



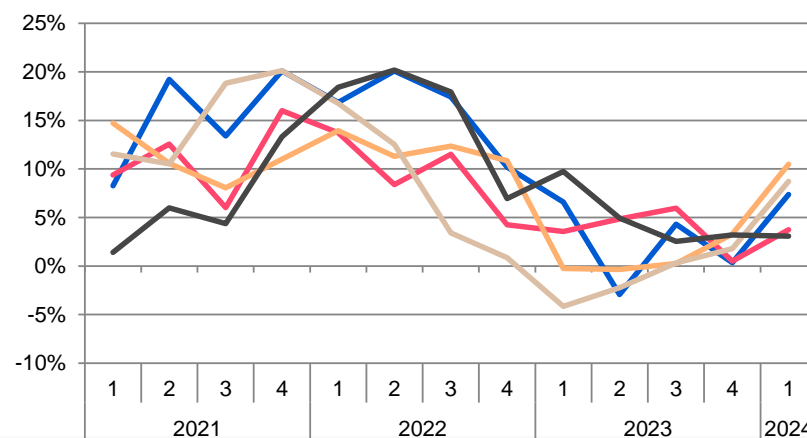
€ 3.190

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



7,5%

Vraagprijsontwikkeling per m²



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat te koop staat, is het ook van belang om te weten hoeveel woningen er in een kwartaal op de markt te koop worden gezet. Het nieuwe aanbod verkoopt namelijk sneller dan de woningen die al langer te koop staan (zie volgende pagina).

In de regio Twente werden in het 1e kwartaal van 2024 in totaal 1022 woningen te koop gezet. Dat zijn er 0,8 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 3,6 procent.

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	202	217	7%
Hoekwoning	161	146	-9%
2-onder-1-kap	323	278	-14%
Vrijstaand	205	199	-3%
Appartement	123	182	48%
Totaal	1014	1022	1%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



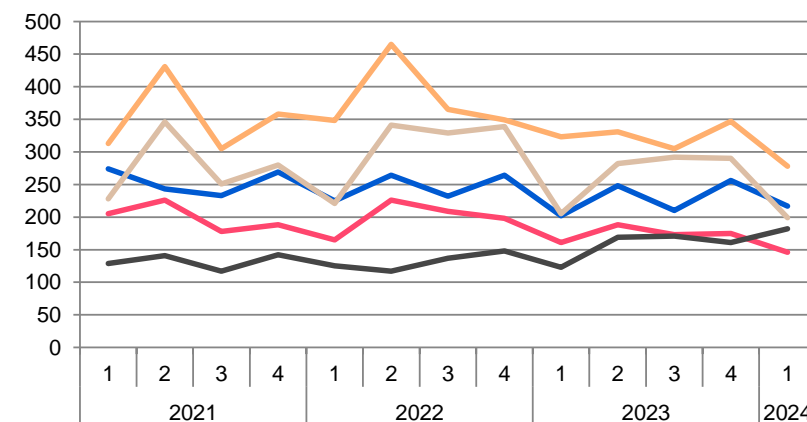
1.022

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



0,8%

Aantal te koop gezet



Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In de regio Twente staan de in het 1e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 70 dagen in aanbod. Dat is even lang het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 70 dagen.

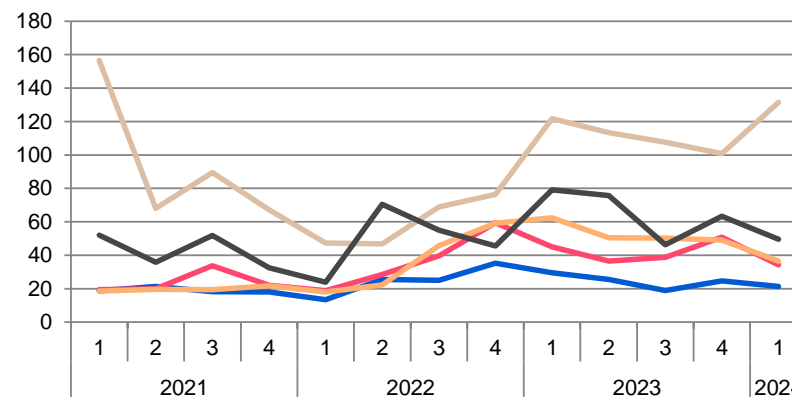
Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	30	21
Hoekwoning	45	34
2-onder-1-kap	62	37
Vrijstaand	122	132
Appartement	79	49
Totaal	82	70

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



Looptijd van het aanbod

in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

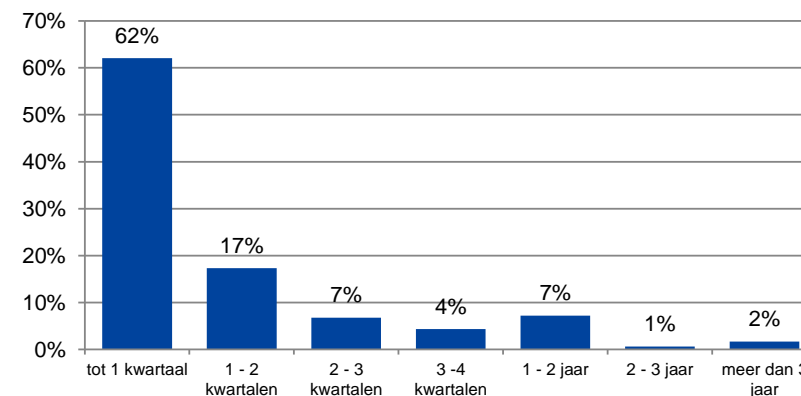
In de regio Twente staat 62 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 61 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2023-1	2024-1
tot 1 kwartaal	53%	62%
1 - 2 kwartalen	28%	17%
2 - 3 kwartalen	11%	7%
3 - 4 kwartalen	4%	4%
1 - 2 jaar	2%	7%
2 - 3 jaar	1%	1%
meer dan 3 jaar	2%	2%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



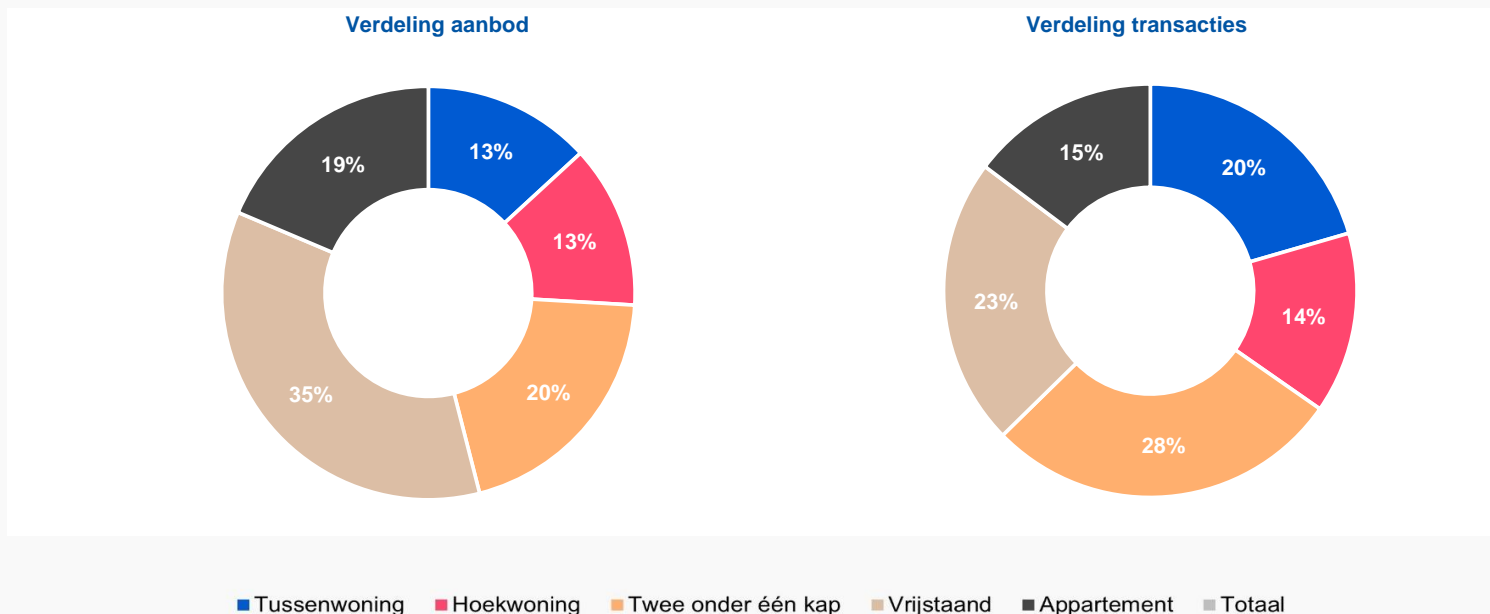
Aanbod naar looptijdklasse



Aanbod vs transacties

De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Twente maken vrijstaande woningen 35 procent uit van het aanbod, versus 23 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 13 procent van het aanbod versus 21 procent van de transacties.



Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de Twente gaat het om een stijging van 101 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de regio Twente gaat het om een stijging van 148 procent. De prijzen van appartementen zijn in Twente sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

