Snelder Zijlstra
DYNAMIS Makelaars

Q3
2020

Sprekende Cijfers Woningmarkten

# Twente

Almelo
Dinkelland
Enschede
Hellendoorn
Hengelo
Hof van Twente
Oldenzaal
Rijssen-Holten
Twenterand
En andere gemeenten

# Woningmarkt Twente

**In de regio Twente zijn een recordaantal woningen verkocht in het derde kwartaal van 2020. Een opvallende ontwikkeling, aangezien de verkoopcijfers normaliter afzwakken gedurende de zomerperiode.**

## Verkooppiek door extra aanbod

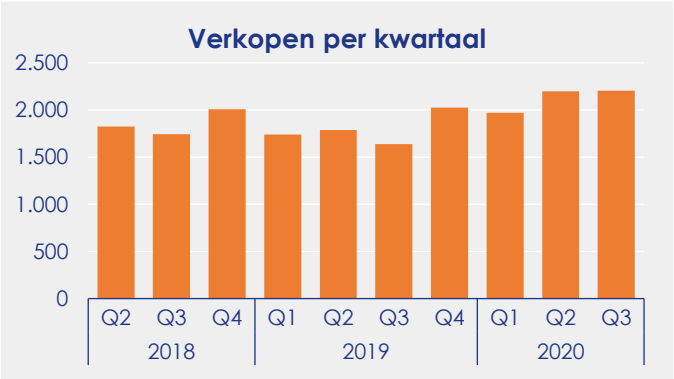
In bijna alle Twentse gemeenten zijn dit kwartaal meer woningen verkocht dan in dezelfde periode vorig jaar. Belangrijkste aanleiding hiervoor is de toegenomen aanwas aan aanbod. Sinds de start van de coronacrisis zetten meer eigenaren hun woning te koop en deze trend heeft ook gedurende de zomermaanden doorgezet. Meer zoekers krijgen hierdoor de kans om tot aankoop over te gaan en hier wordt gretig gebruik van gemaakt. In totaal zijn dit kwartaal ruim 2.200 Twentse woningen van eigenaar gewisseld, dit is maar liefst een derde meer dan in het derde kwartaal van 2019.

Deze ontwikkeling kent een duidelijke regionale spreiding. In het voorgaande kwartaal, oftewel de eerste drie maanden van de coronacrisis, was deze ontwikkeling met name in de stedelijke gemeenten zichtbaar. Vooral in Enschede schoot het aantal woningen dat te koop werd gezet omhoog en daarmee samenhangend het aantal verkopen. In de afgelopen drie maanden is deze ontwikkeling breder door de regio verspreid, terwijl de aanwas van aanbod in de steden alweer normaliseert.

## Snelle verkopen weerhouden aanbodtoename

De extra beschikbaar gekomen woningen hebben niet kunnen leiden tot een keerpunt in het aanbod. Gedurende het tweede kwartaal leek er nog sprake te zijn van een lichte aanbodtoename, maar deze is in het derde kwartaal opgevolgd door een forse daling. De woningen die beschikbaar komen hebben een sterke aantrekkingskracht op de vele woningzoekers, waardoor ze slechts een korte periode in aanbod staan.

Doordat zoekers snel hun slag slaan in het extra aanbod, is de gemiddelde verkooptijd sinds de start van de coronacrisis in de gehele regio sterk afgenomen. Een woning in Twente staat gemiddeld slechts 30 dagen te koop, in de eerste maanden van 2020 betrof dit nog 39 dagen.



## De Nederlandse woningmarkt

De coronacrisis heeft een grote impact op de woningmarkt. Vooraf werd verwacht dat er sprake zou zijn van een afzwakkende verkoopdynamiek en normaliserende prijzen, maar tot op heden is het tegenovergestelde waar. De woningmarkt draait op volle toeren doordat meer huiseigenaren hun woning te koop zetten om zo te profiteren van het huidige momentum.

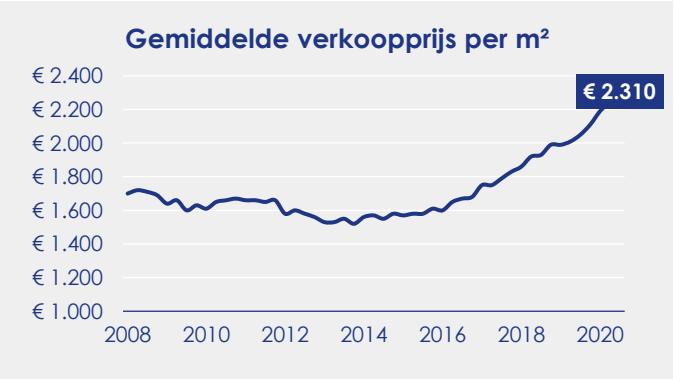
De zomer van 2020 gaat de boeken in als de drukste zomerperiode op de woningmarkt ooit. In deze drie maanden wisselden ruim 65 duizend woningen van eigenaar, het hoogste aantal verkopen in een kwartaal sinds eind 2017.

Het Nederlandse woningaanbod neemt niet toe, ondanks het feit dat de aanwas van nieuw aanbod ruim een tiende hoger ligt dan vorig jaar. Er is zelfs sprake van een historisch dieptepunt. Per 1 oktober 2020 staan nog slechts 51 duizend woningen te koop. Dit zijn 7 duizend woningen minder dan drie maanden eerder en betekent bijna een halvering ten opzichte van het aanbodniveau in 2008. De huidige daling is een gevolg van de vele woningzoekers die direct hun slag slaan in het extra aanbod.

## Historisch weinig woningen te koop

Als gevolg van de aanboddaling staan per 1 oktober 2020 nog slechts zo'n 1.750 woningen te koop in Twente, dit zijn maar liefst 800 woningen minder dan een jaar eerder. Het woningaanbod heeft hierdoor een historisch laagtepunt bereikt.

In het merendeel van de Twentse gemeenten hebben woningzoekers minder keuzeopties dan ooit. Zo leek het woningaanbod in Enschede al langere tijd te stabiliseren, maar is het gedurende afgelopen zomer ver teruggevallen. Begin oktober staan in de gemeente nog slechts 335 woningen te koop, in april waren dit er nog honderd meer. Ook in Hengelo en Almelo is sprake van een record-laagtepunt in het aanbod.




## Goedkopere gemeenten maken inhaalslag

Door de hoge dynamiek vertonen ook de woningprijzen in het afgelopen half jaar een sterke opwaartse beweging. Kopers betaalden dit kwartaal gemiddeld € 2.300 per m² woonruime in Twente, dit is maar liefst 13% meer dan een jaar geleden. De regio heeft hiermee een bovengemiddelde prijsstijging ten opzichte van het landelijke niveau. Deze ontwikkeling past binnen de landelijke tendens waarin de goedkopere woonregio's een inhaalslag aan het maken zijn.

De prijsstijging is het sterkst in de gemeenten waar de woningprijzen nog op een lager niveau lagen. Zo betalen kopers in Almelo inmiddels gemiddeld € 2.110 per m², een jaar geleden betrof dit nog ruim € 300 minder. Door deze bovenmatige stijging staat Almelo op de negende plaats van de goedkoopste woongemeenten met meer dan 50.000 inwoners, een jaar geleden nam de gemeente nog de vierde plaats in op deze ranglijst. Ook in de gemeenten Twenterand en Losser vertoont het prijsniveau in het afgelopen jaar een sterk stijgende trend.

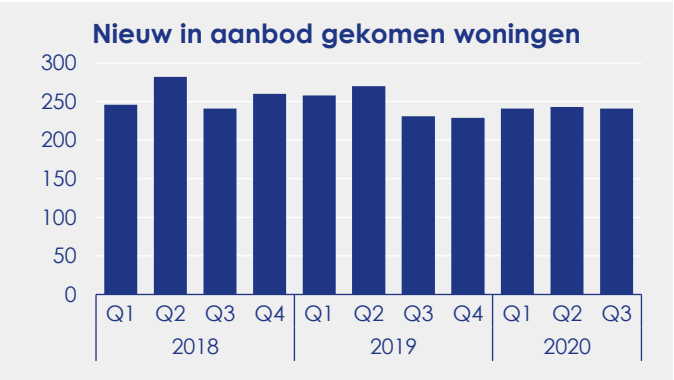
Het prijsniveau is dit kwartaal het hoogst in de gemeenten Borne, Haaksbergen en Rijssen-Holten, waar een meterprijs van circa € 2.500 wordt betaald. Het hoge niveau is een gevolg van de vele nieuwbouwwoningen die in deze gemeenten worden verkochten. Deze woningen hebben over het algemeen hogere verkoopprijzen en hebben hierdoor een stuwend effect op het gemiddelde prijsniveau. In alle drie de gemeenten betreft circa een op de drie verkopen een nieuwe woning, in geen andere Twentse gemeenten is de nieuwbouw zo bepalend voor de verkoopdynamiek.

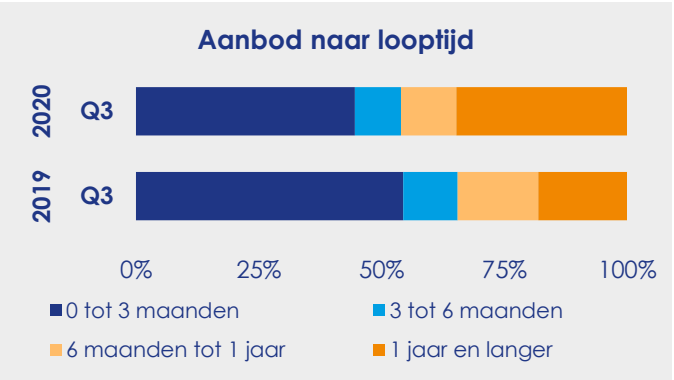
# Almelo

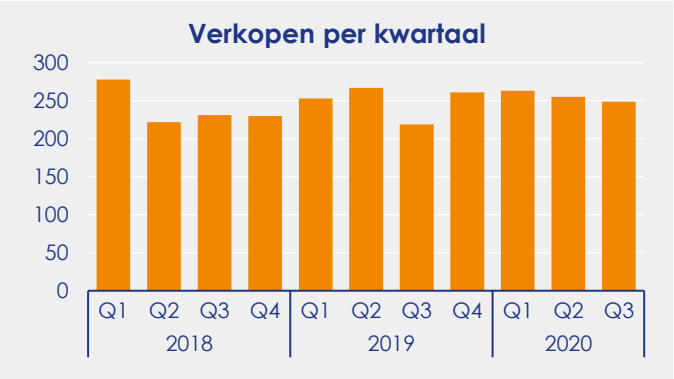
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- In Almelo is al drie jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- De gemeente kent veel langlopend aanbod, circa 1 op de 3 woningen staat al langer dan een jaar te koop. Dit is ruim meer dan het landelijke gemiddelde van 1 op de 5 woningen.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2020 is circa 1 op de 7 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 14 kopers.

**249**
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 30 verkopen meer dan vorig jaar.

**213**
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 26 woningen minder dan drie maanden eerder.

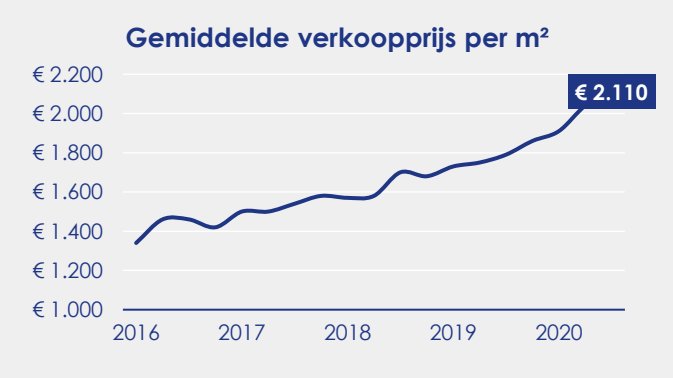


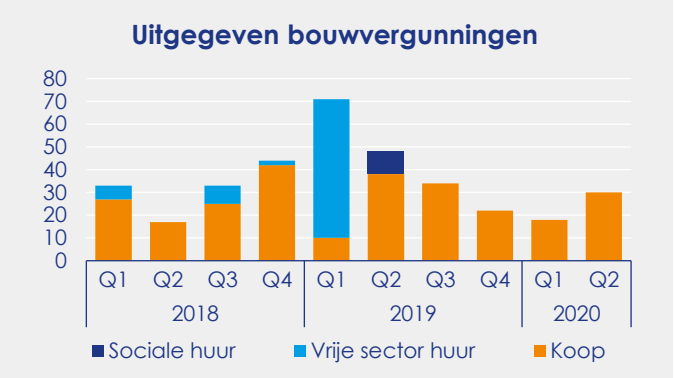



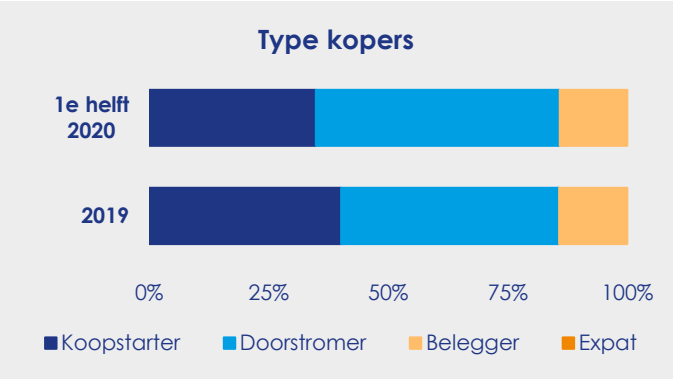



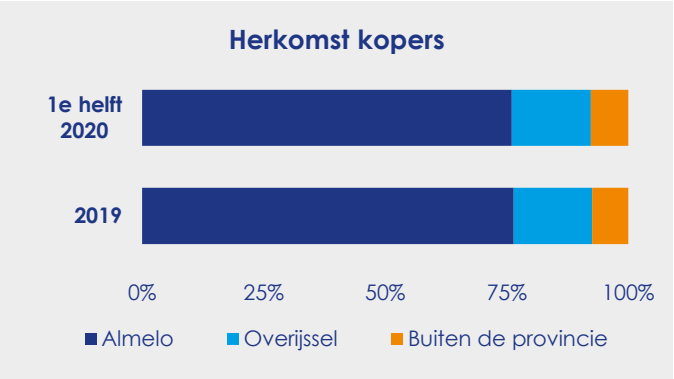
**€ 250.000**
Gemiddelde verkoopprijs

**18%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden





**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

# Borne

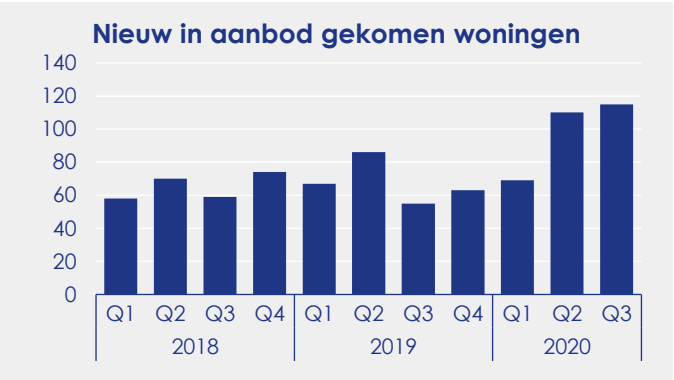
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 28% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 3 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Borne is een populaire locatie onder woningzoekers uit Hengelo, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 5 kopers afkomstig uit deze gemeente.

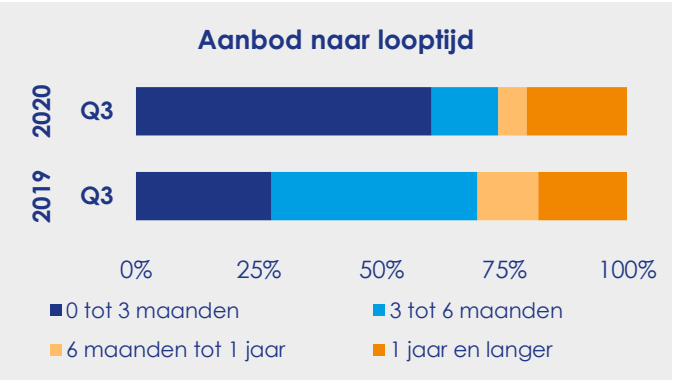
**147**

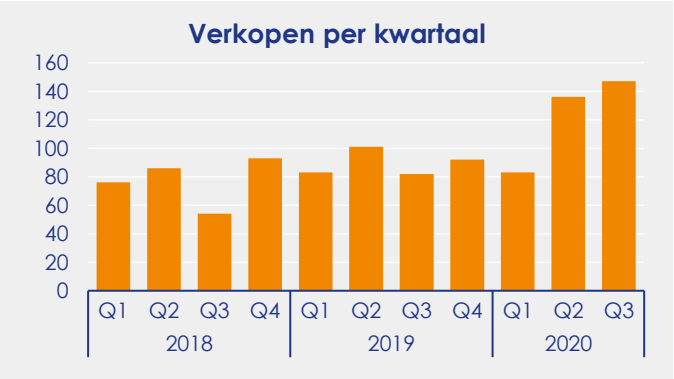
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 65 verkopen meer dan vorig jaar.

**103**

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 9 woningen meer dan drie maanden eerder.

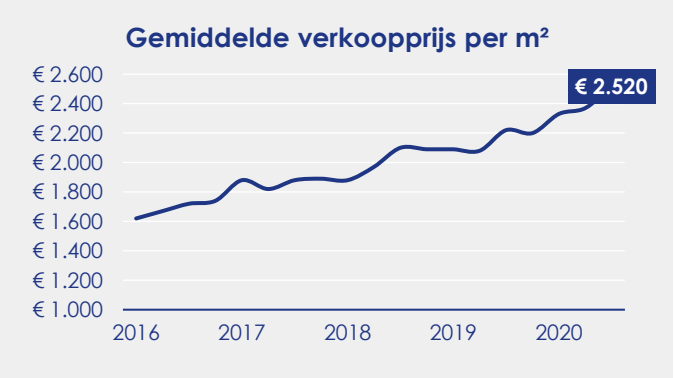


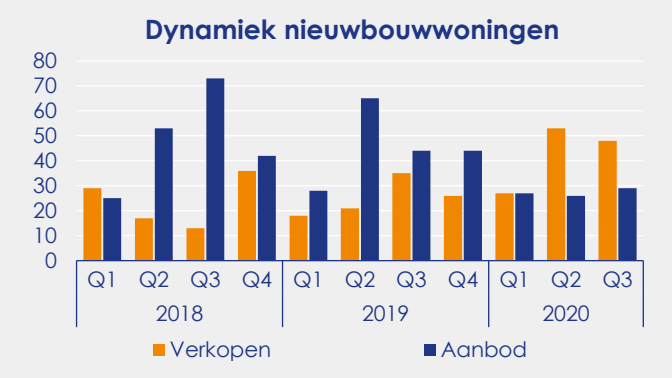



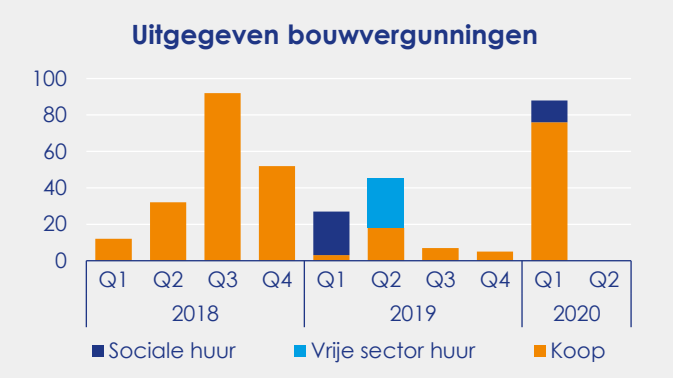



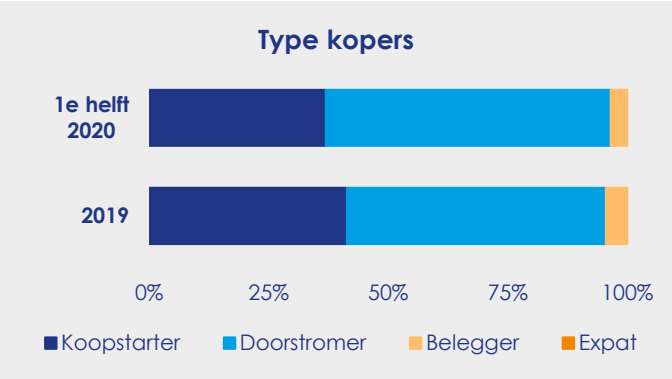
**€ 351.000**
Gemiddelde verkoopprijs

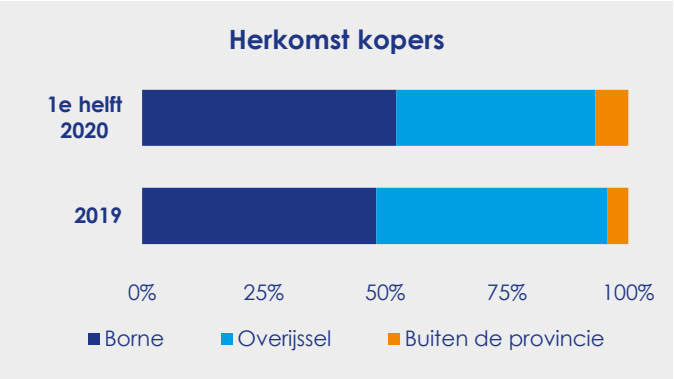
**14%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden



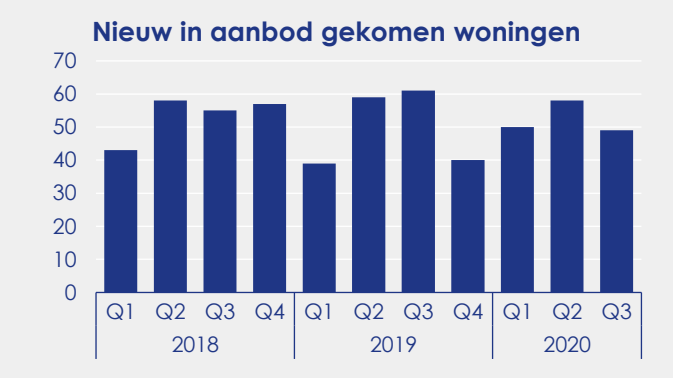
**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

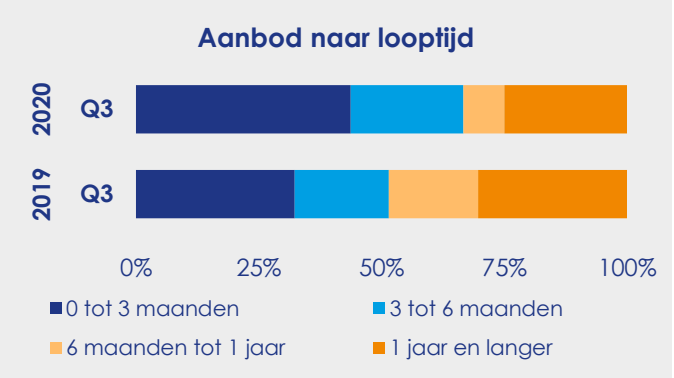
# Dinkelland

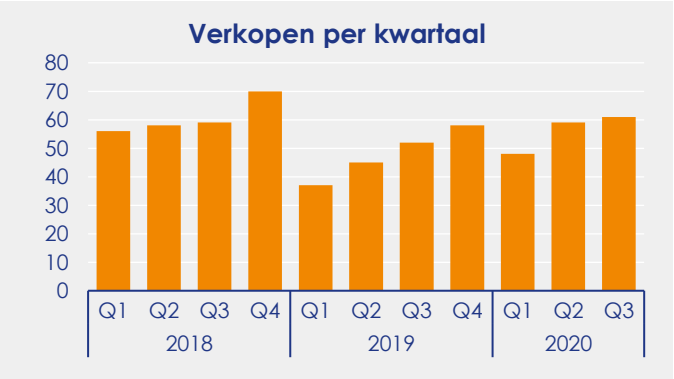
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- In Dinkelland is al vijf kwartalen op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Dinkelland betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 710 meer dan drie jaar geleden.
- Dinkelland is een populaire locatie onder woningzoekers uit Oldenzaal, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 9 kopers afkomstig uit deze gemeente.

**61**
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 9 verkopen meer dan vorig jaar.

**48**
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 11 woningen minder dan drie maanden eerder.



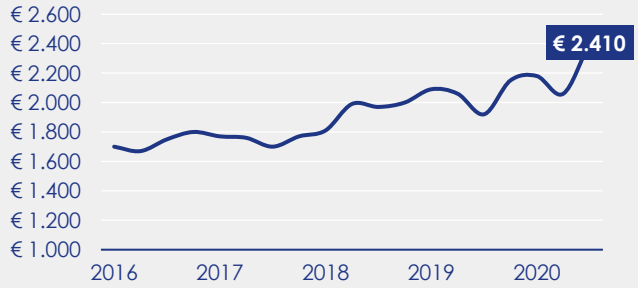



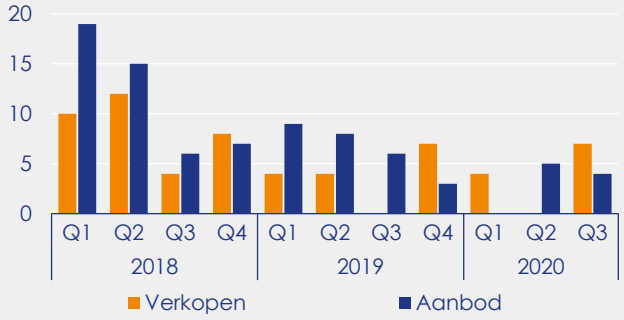
**€ 330.000**
Gemiddelde verkoopprijs

**26%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

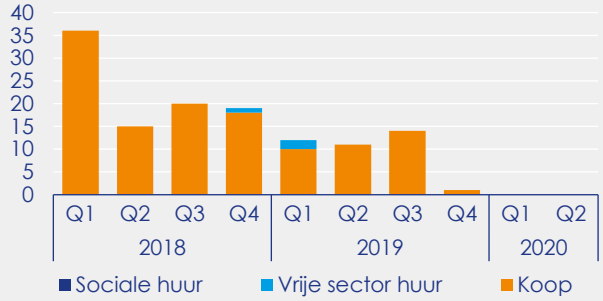
## Gemiddelde verkoopprijs per m²



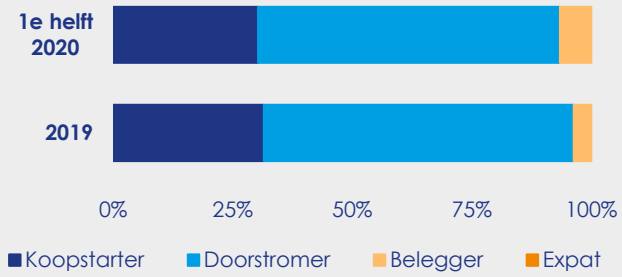

## Dynamiek nieuwbouwwoningen



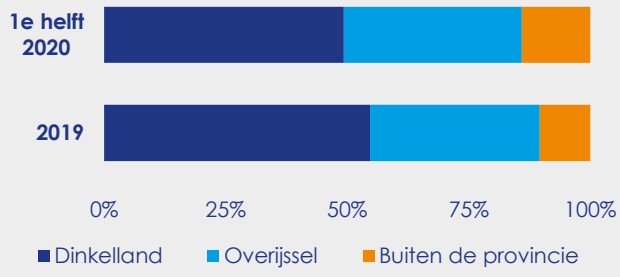

## Uitgegeven bouwvergunningen




## Type kopers




## Herkomst kopers



**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

# Enschede

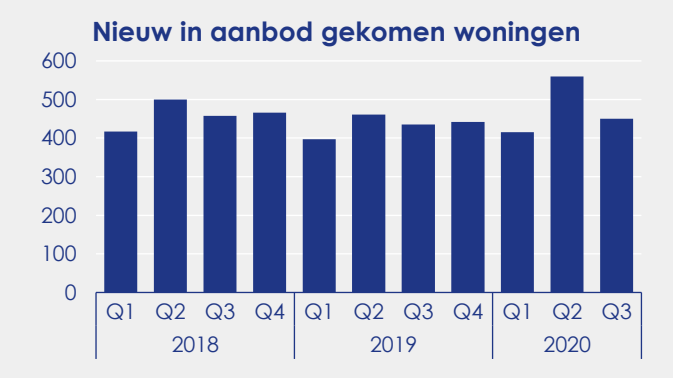
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2016, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- In Enschede is al meer dan vier jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 24 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Enschede is een zeer intern gerichte woningmarkt, maar liefst 82% van de kopers was al woonachtig in de gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 56%.

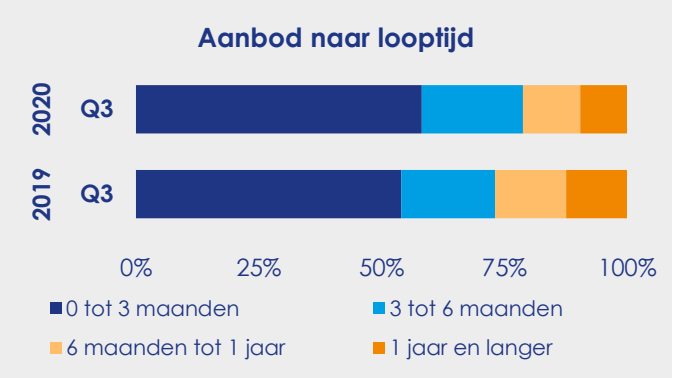
**491**

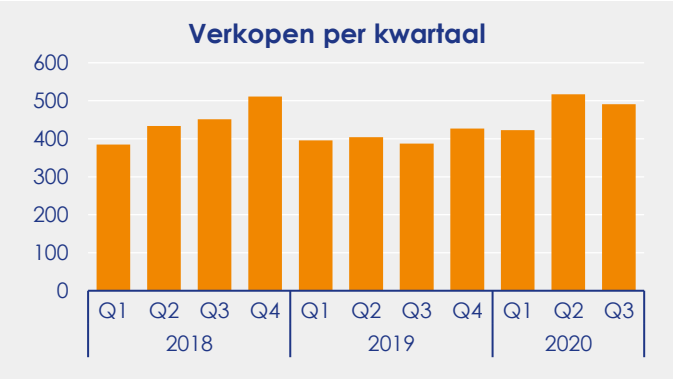
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 104 verkopen meer dan vorig jaar.

**335**

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 98 woningen minder dan drie maanden eerder.



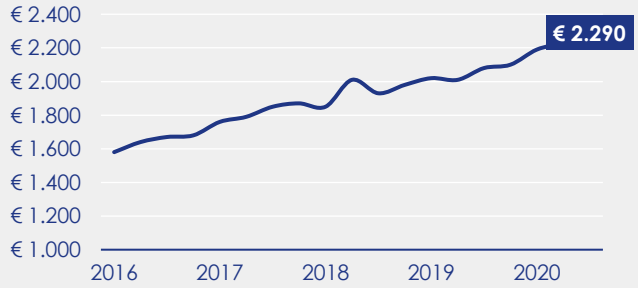



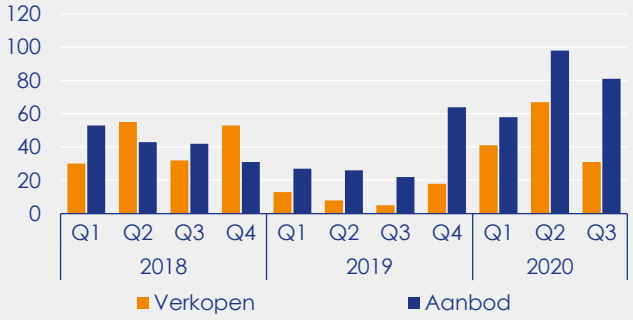
**€ 254.000**
Gemiddelde verkoopprijs

**10%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

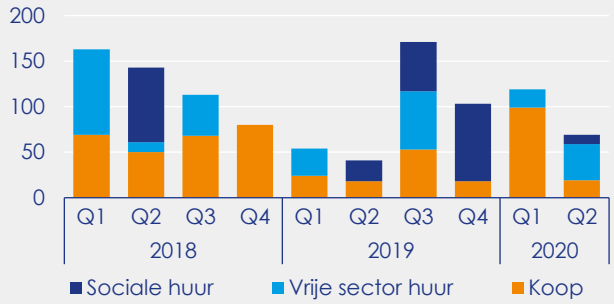
## Gemiddelde verkoopprijs per m²



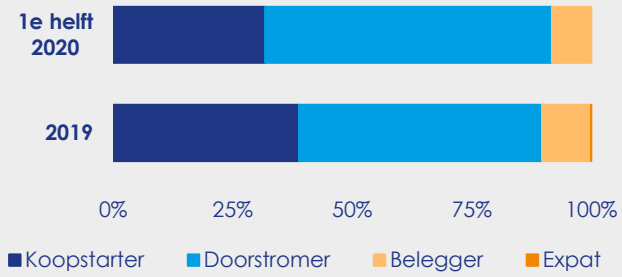

## Dynamiek nieuwbouwwoningen



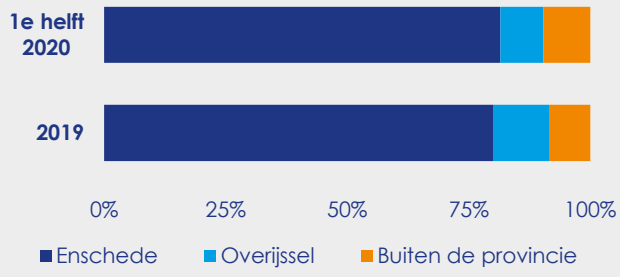

## Uitgegeven bouwvergunningen

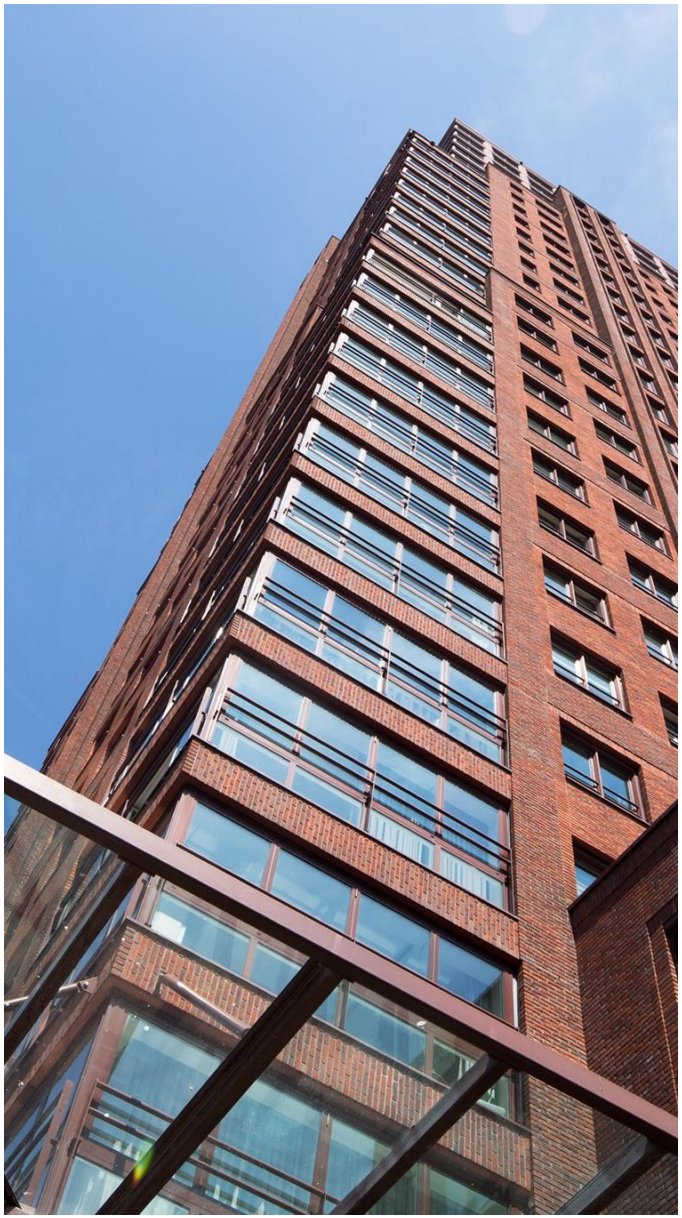



## Type kopers




## Herkomst kopers

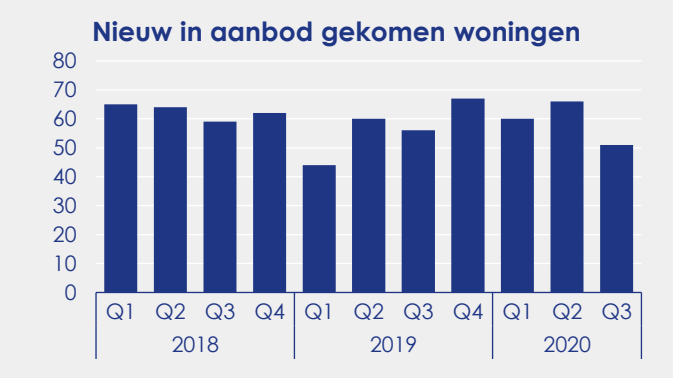


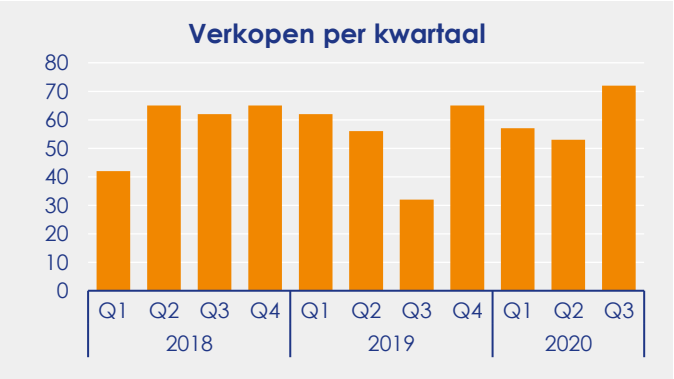



**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

# Haaksbergen

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 31% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen worden gemiddeld 10 dagen eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Haaksbergen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Enschede, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 8 kopers afkomstig uit deze gemeente.



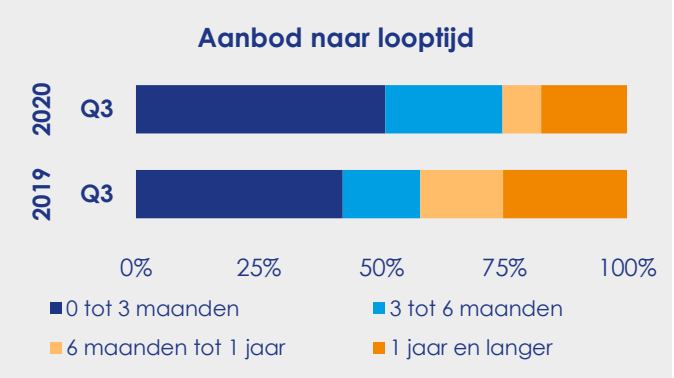



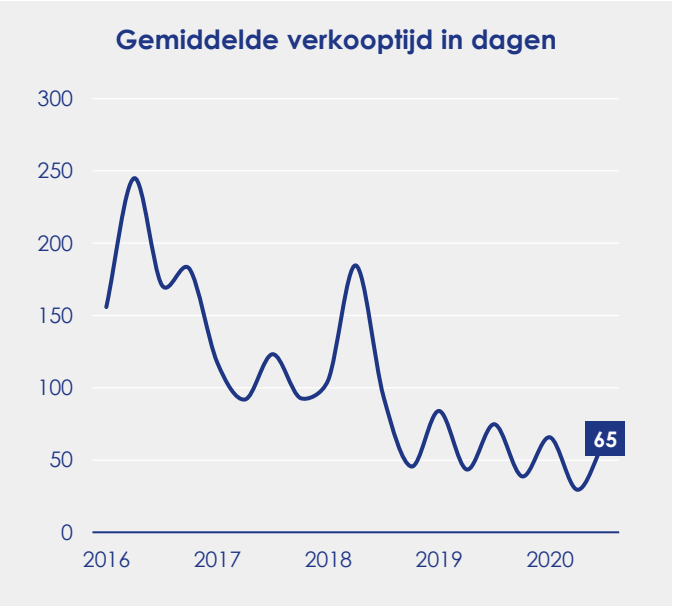
**72**

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 40 verkopen meer dan vorig jaar.

**63**

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 17 woningen minder dan drie maanden eerder.

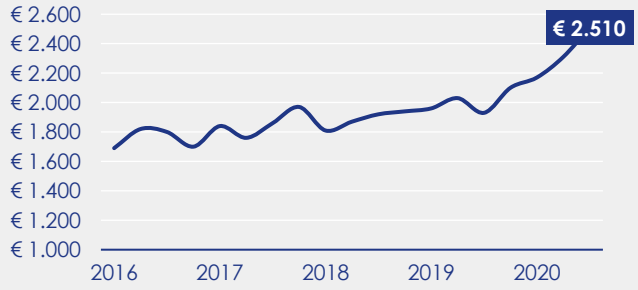


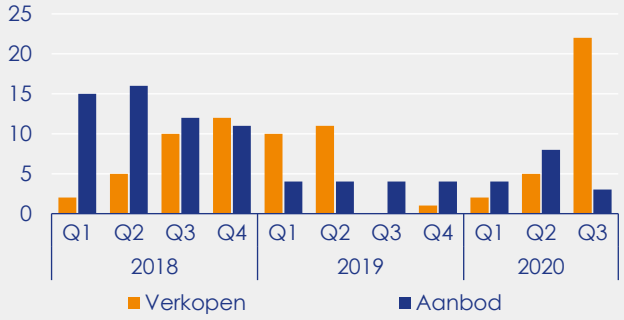
**€ 330.000**
Gemiddelde verkoopprijs

**30%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

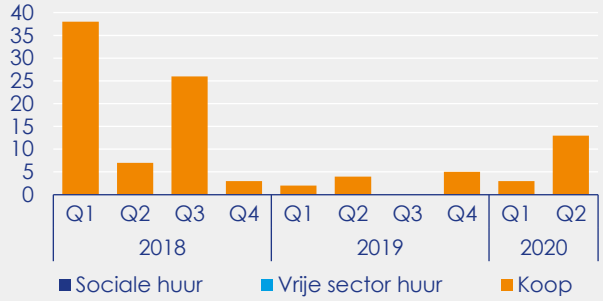
## Gemiddelde verkoopprijs per m²



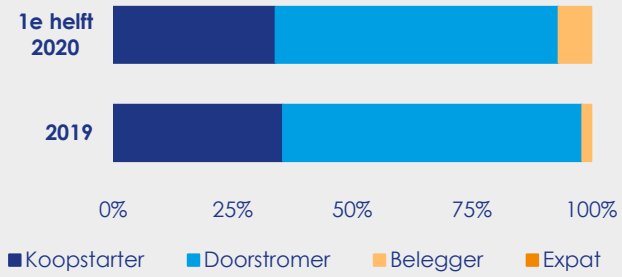

## Dynamiek nieuwbouwwoningen



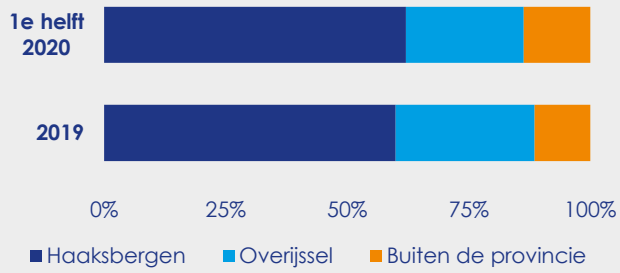

## Uitgegeven bouwvergunningen




## Type kopers




## Herkomst kopers



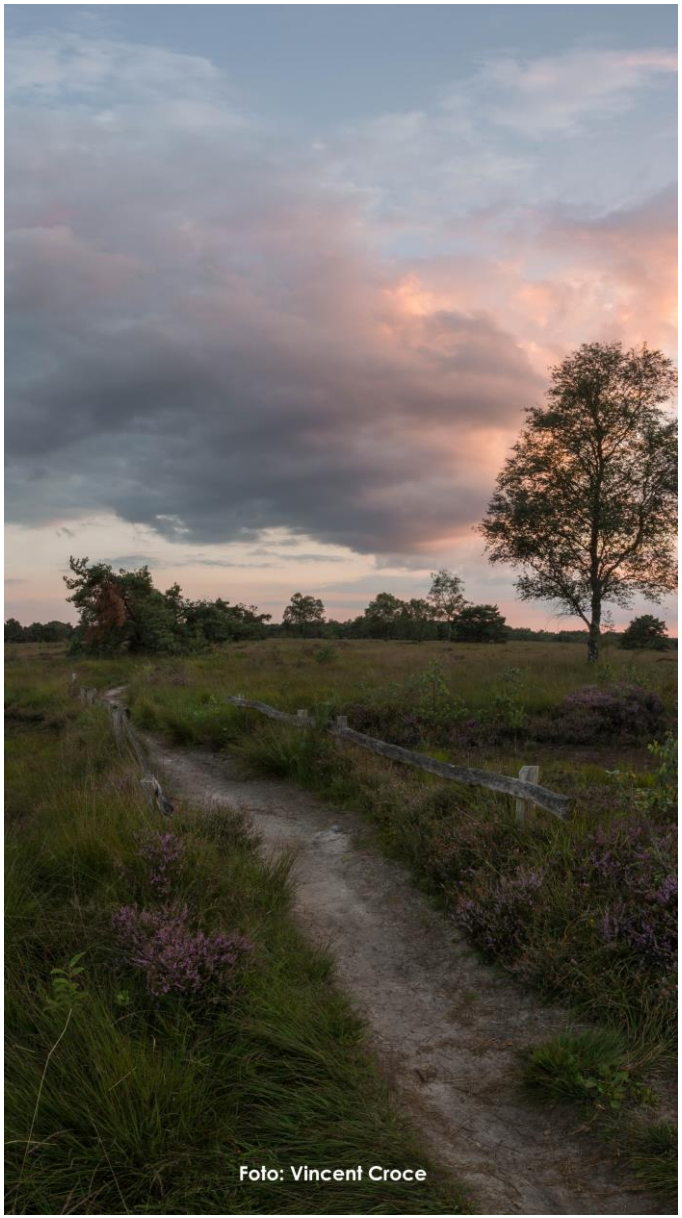



Foto: Vincent Croce

**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

# Hellendoorn

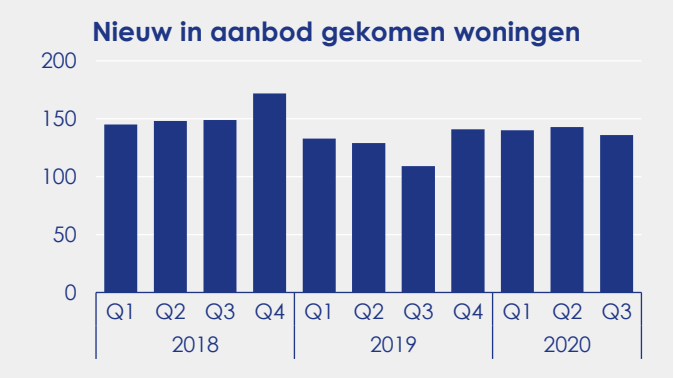
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft 8% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- De gemeente kent veel langlopend aanbod, circa 1 op de 3 woningen staat al langer dan een jaar te koop. Dit is ruim meer dan het landelijke gemiddelde van 1 op de 5 woningen.
- Hellendoorn is een zeer intern gerichte woningmarkt, maar liefst 72% van de kopers was al woonachtig in de gemeente. Landelijk ligt dit aandeel gemiddeld rond 56%.

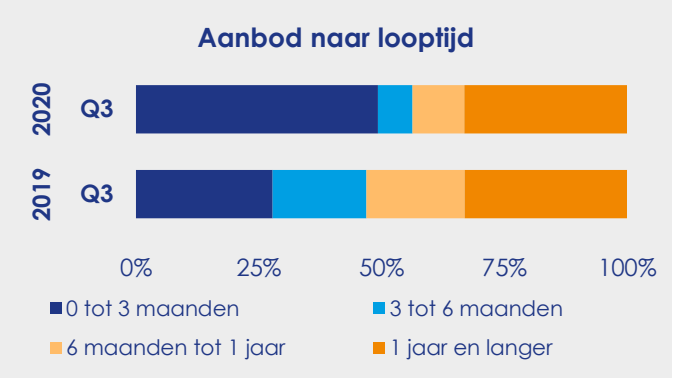
**146**

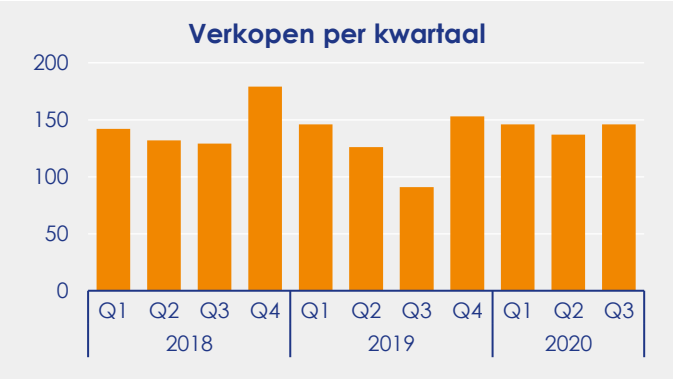
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 55 verkopen meer dan vorig jaar.

**142**

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 32 woningen minder dan drie maanden eerder.

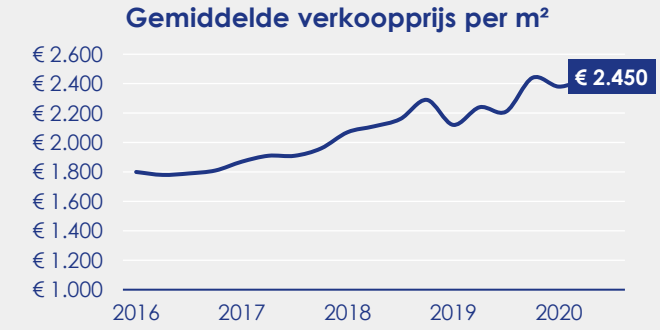


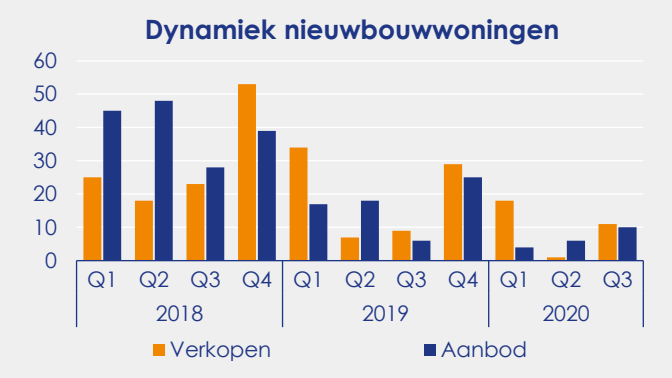



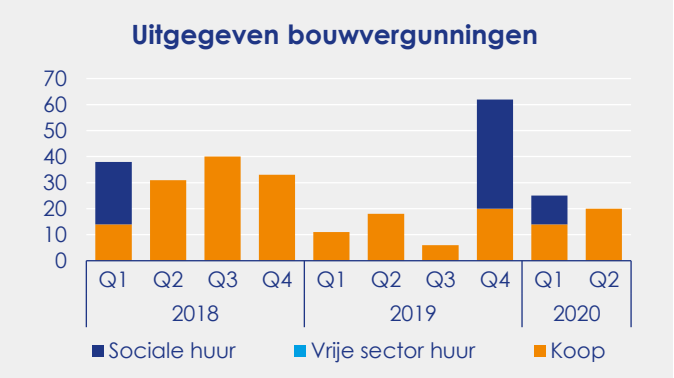



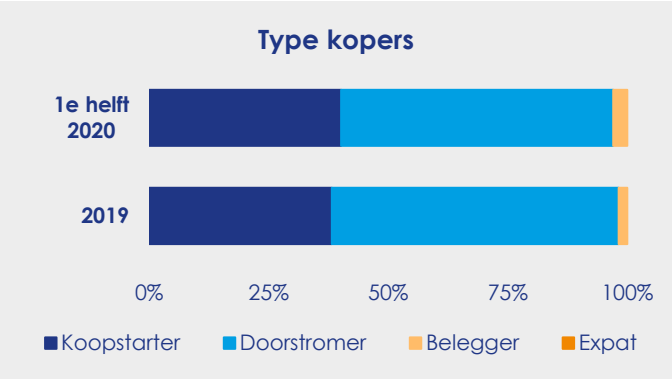
**€ 333.000**
Gemiddelde verkoopprijs

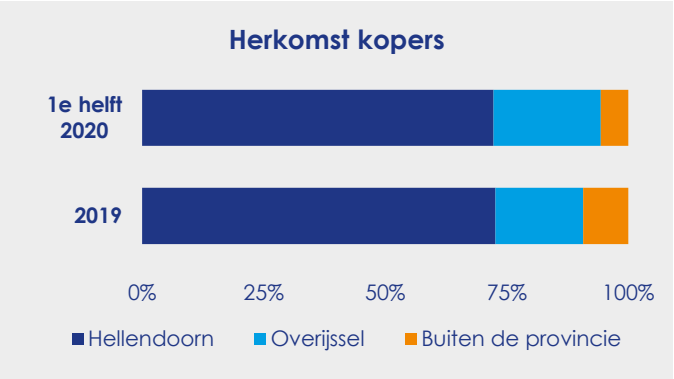
**11%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden



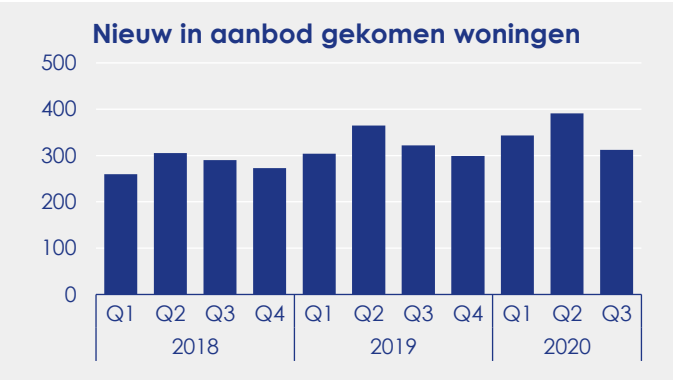
**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

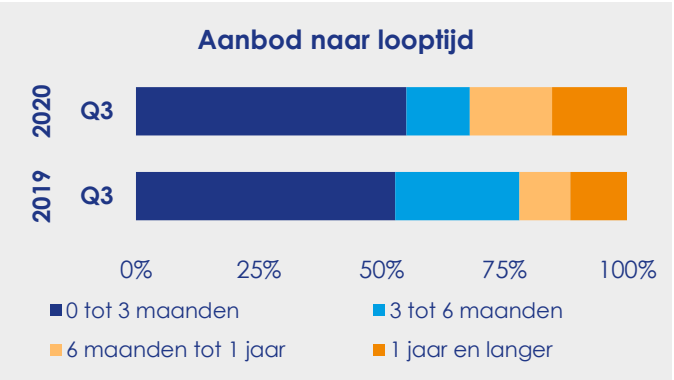
# Hengelo

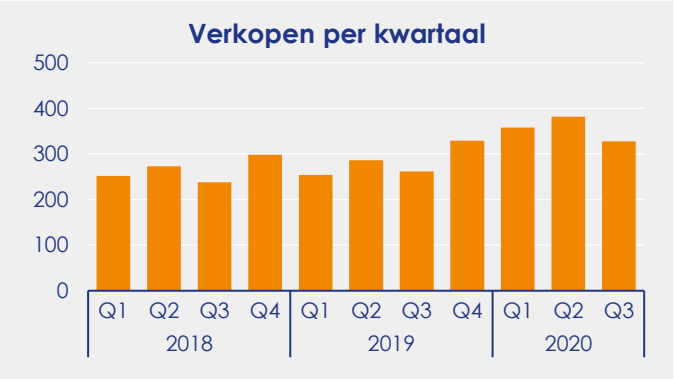
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- In Hengelo is al drieënhalf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 25 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Hengelo is een populaire locatie onder woningzoekers uit Enschede, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 9 kopers afkomstig uit deze gemeente.

**328**
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 66 verkopen meer dan vorig jaar.

**256**
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 46 woningen minder dan drie maanden eerder.

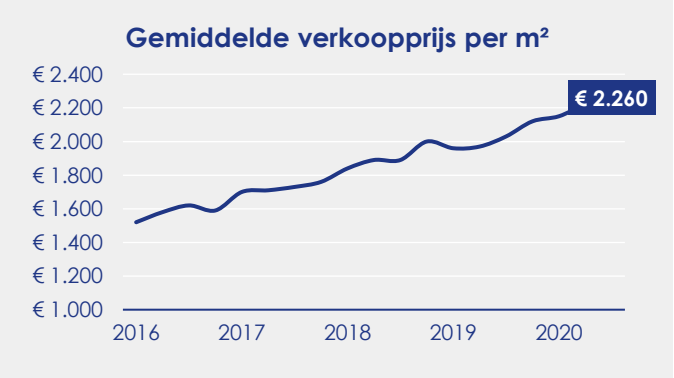


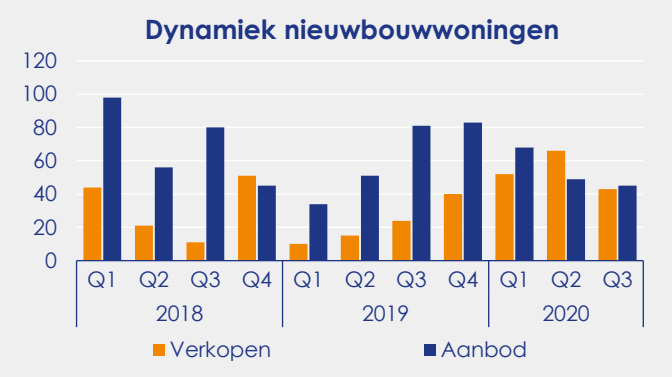



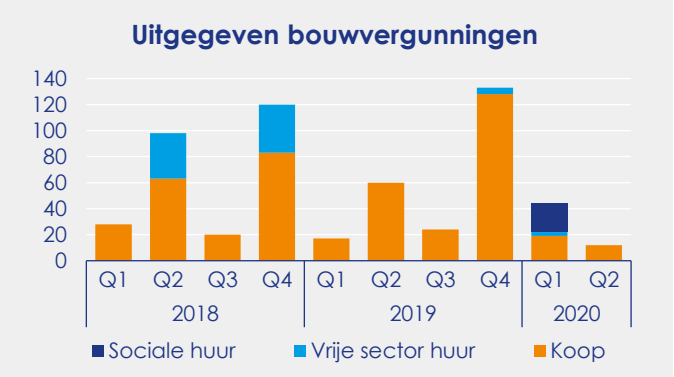



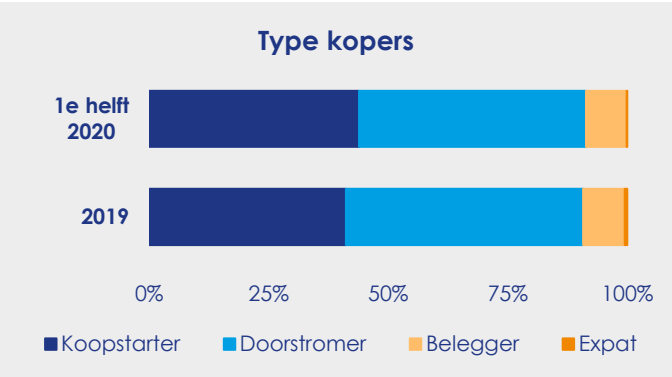
**€ 254.000**
Gemiddelde verkoopprijs

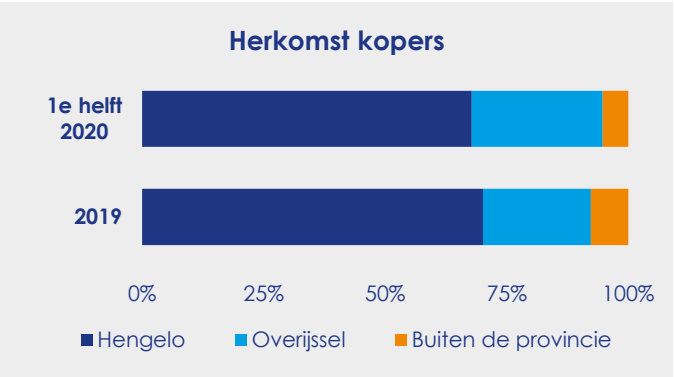
**11%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

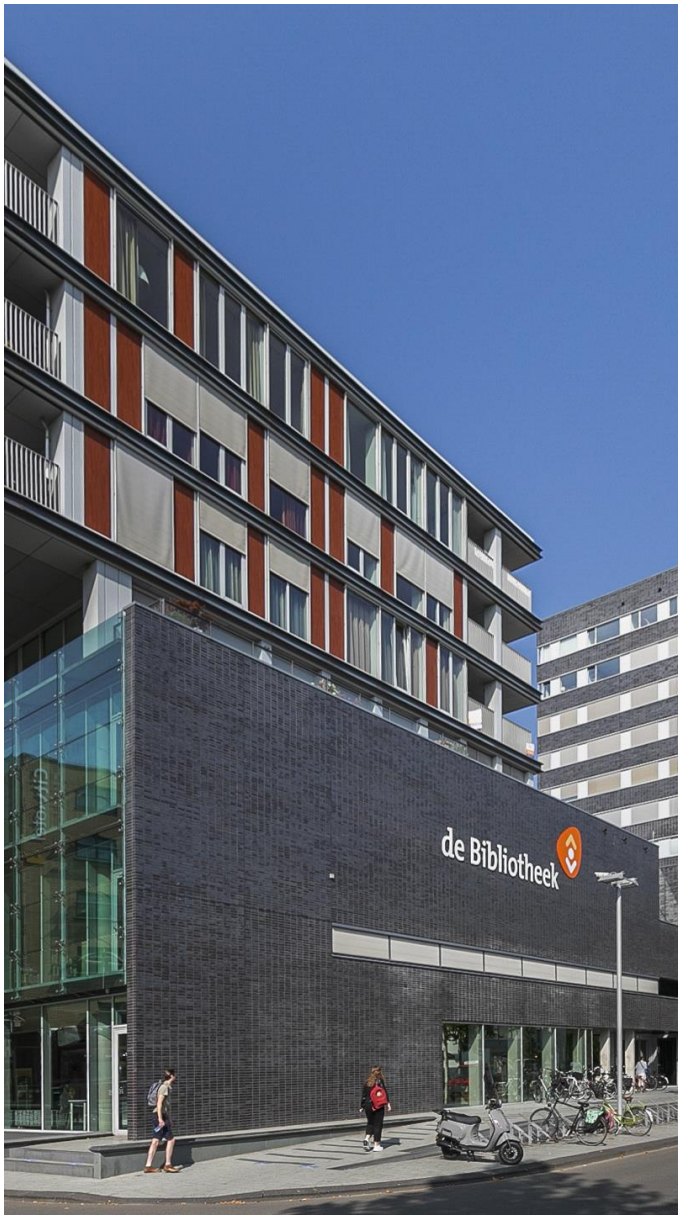


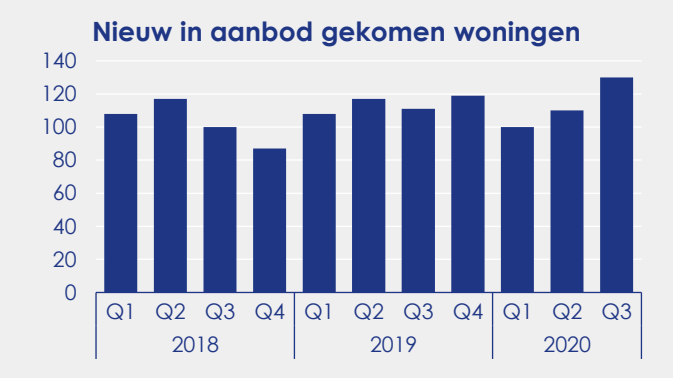



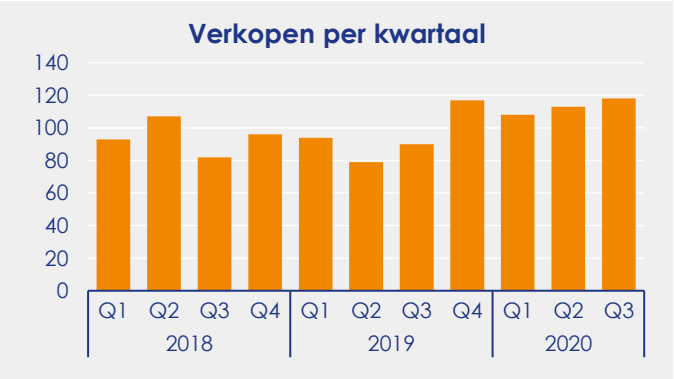




**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

# Hof van Twente

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft 7% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 26 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Op de woningmarkt van Hof van Twente is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in de eerste helft van 2020 heeft maar liefst 63% van de kopers een koopwoning achtergelaten.



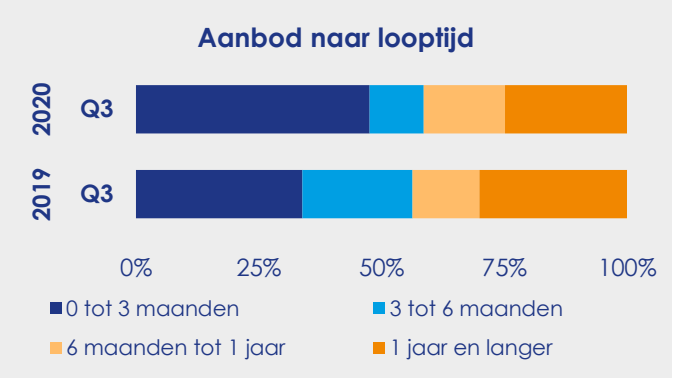



**118**

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 28 verkopen meer dan vorig jaar.

**145**

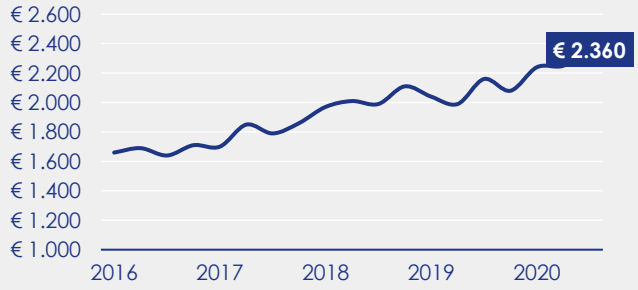
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 13 woningen meer dan drie maanden eerder.



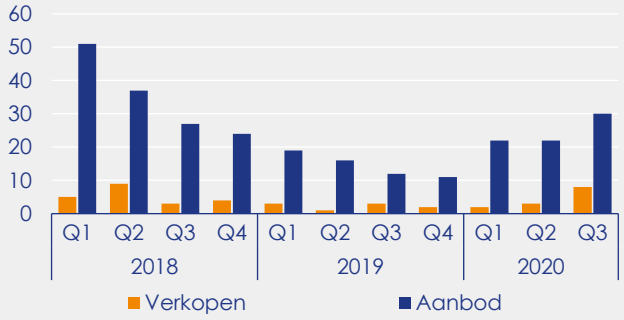
**€ 301.000**
Gemiddelde verkoopprijs

**9%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

## Gemiddelde verkoopprijs per m²

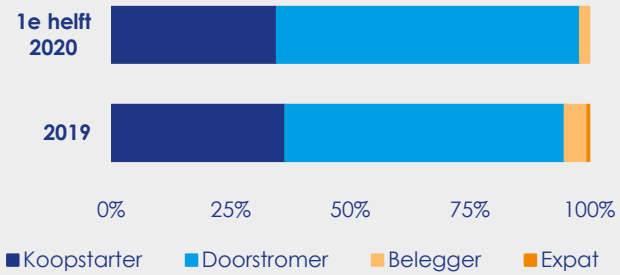



## Dynamiek nieuwbouwwoningen

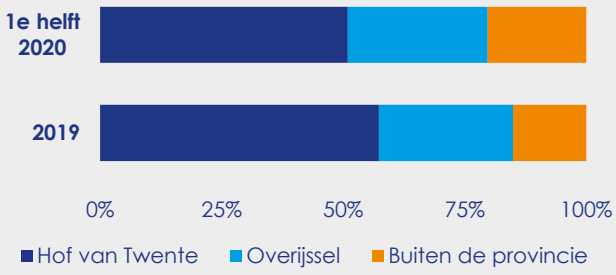



## Uitgegeven bouwvergunningen

## Type kopers




## Herkomst kopers



**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

# Losser

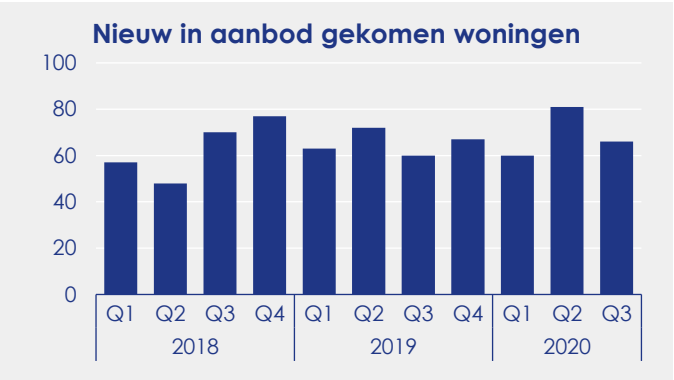
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 34% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 5 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Losser is een populaire locatie onder woningzoekers uit Enschede, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.

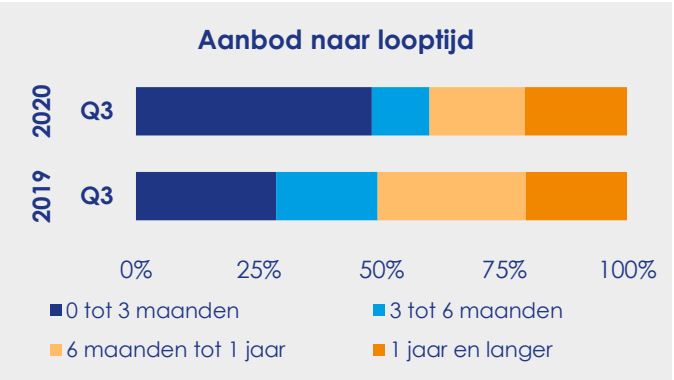
**82**

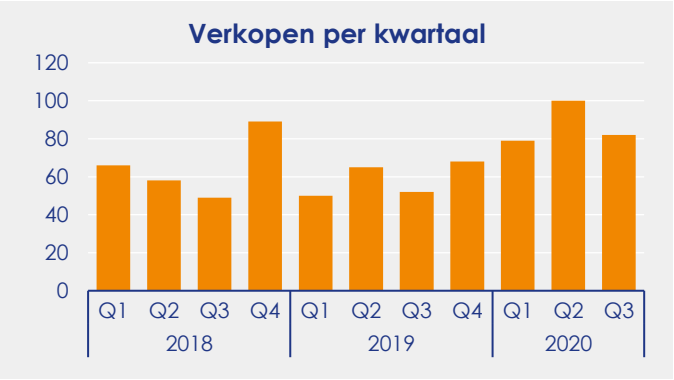
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 30 verkopen meer dan vorig jaar.

**77**

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 22 woningen minder dan drie maanden eerder.



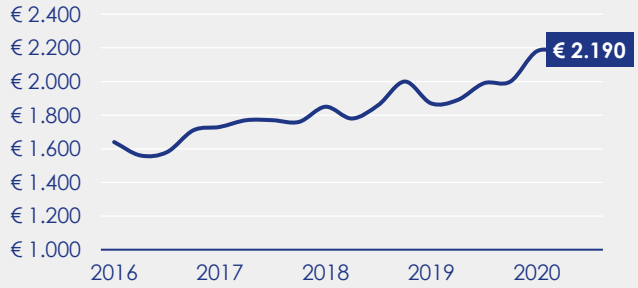



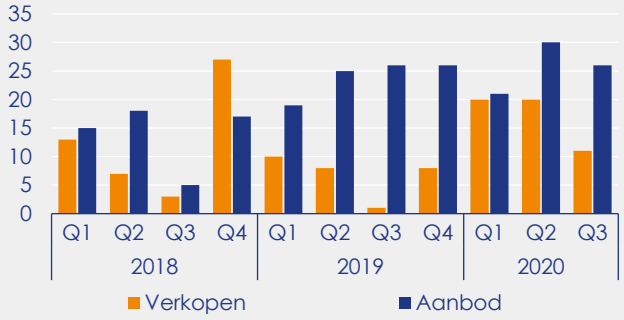
**€ 281.000**
Gemiddelde verkoopprijs

**10%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

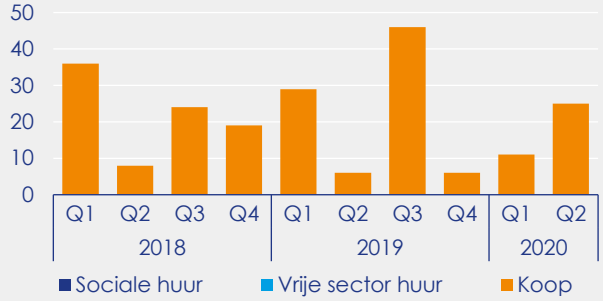
## Gemiddelde verkoopprijs per m²



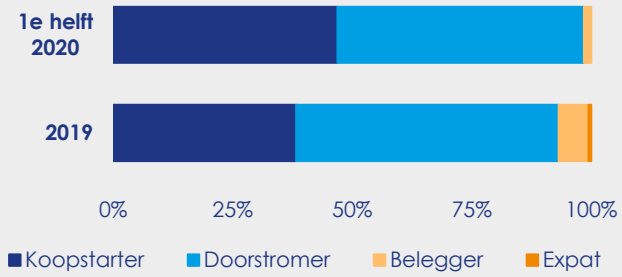

## Dynamiek nieuwbouwwoningen




## Uitgegeven bouwvergunningen




## Type kopers




## Herkomst kopers

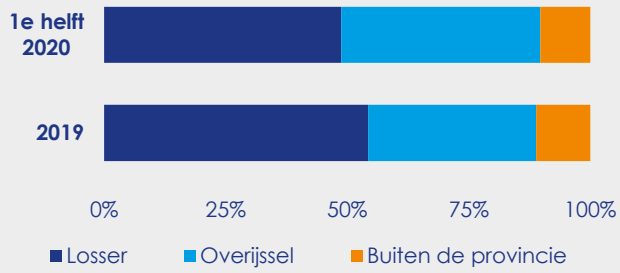


Foto: Vincent Croce

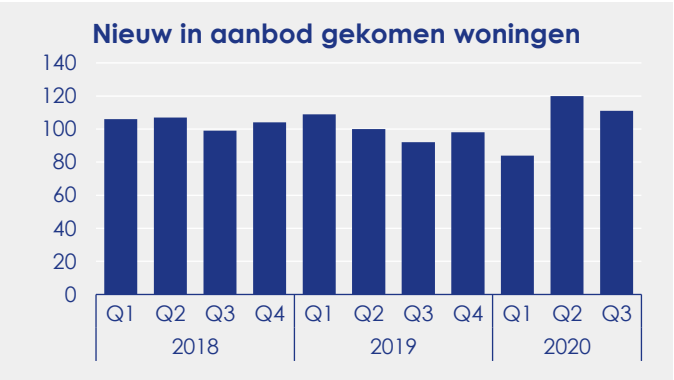
**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

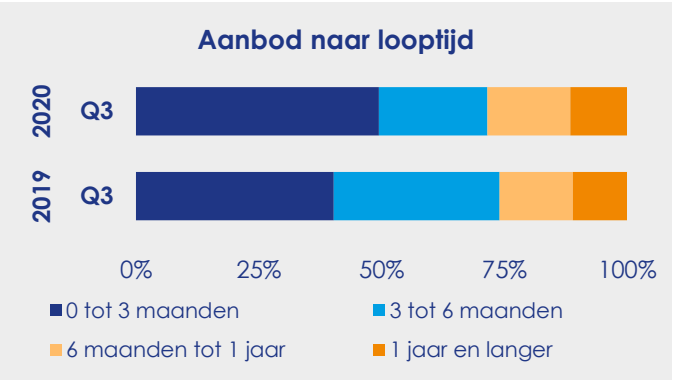
# Oldenzaal

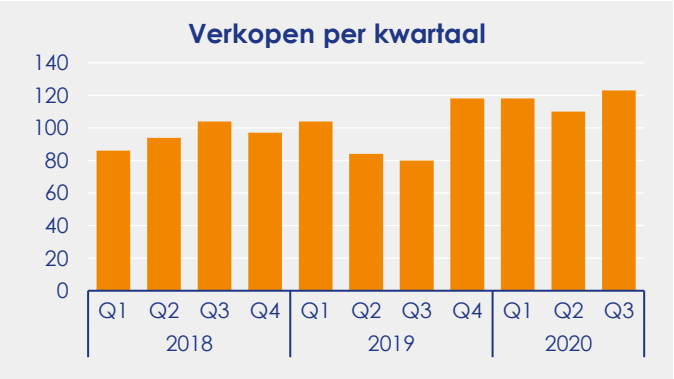
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Oldenzaal is al vier jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 39 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Op de woningmarkt van Oldenzaal is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in de eerste helft van 2020 heeft maar liefst 63% van de kopers een koopwoning achtergelaten.

**123**
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 43 verkopen meer dan vorig jaar.

**95**
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 26 woningen minder dan drie maanden eerder.

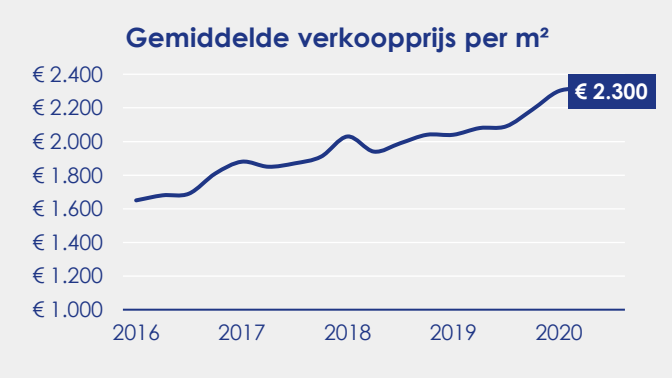


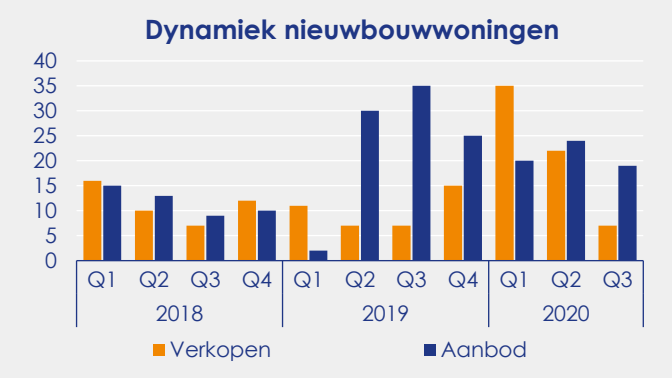



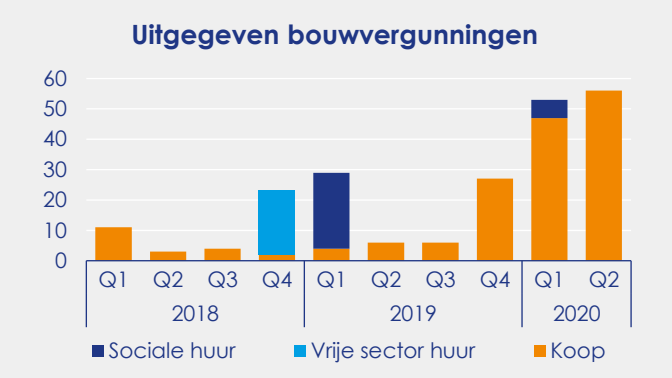



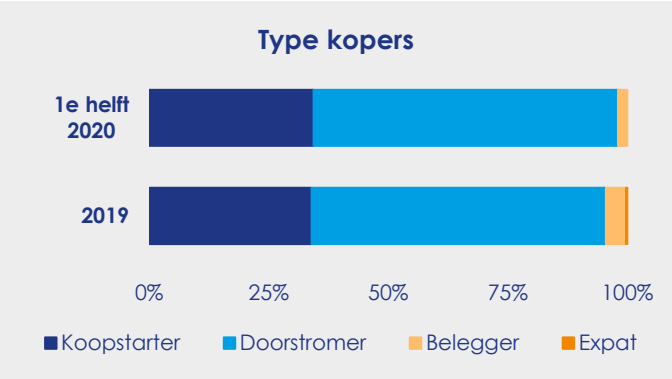
**€ 290.000**
Gemiddelde verkoopprijs

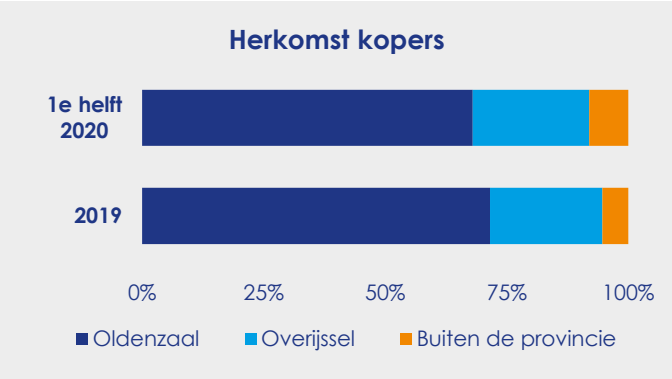
**10%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden






**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

# Rijssen-Holten

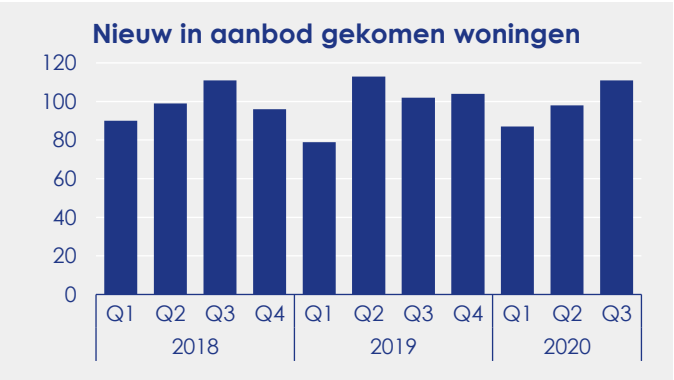
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 26% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 21 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Op de woningmarkt van Rijssen-Holten is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in de eerste helft van 2020 heeft maar liefst 65% van de kopers een koopwoning achtergelaten.

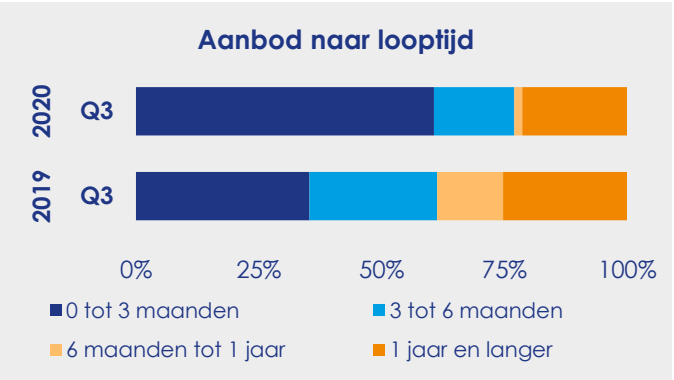
**144**

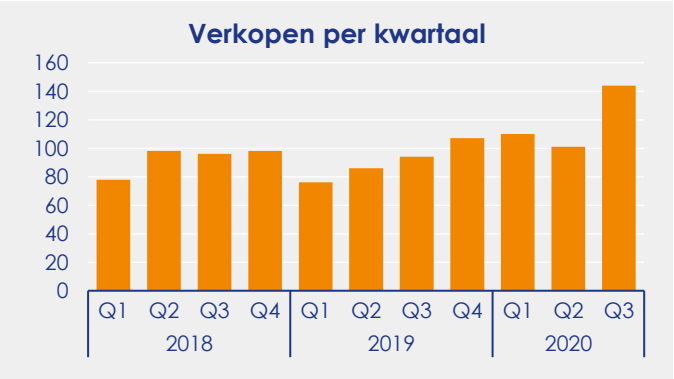
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 50 verkopen meer dan vorig jaar.

**61**

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 43 woningen minder dan drie maanden eerder.

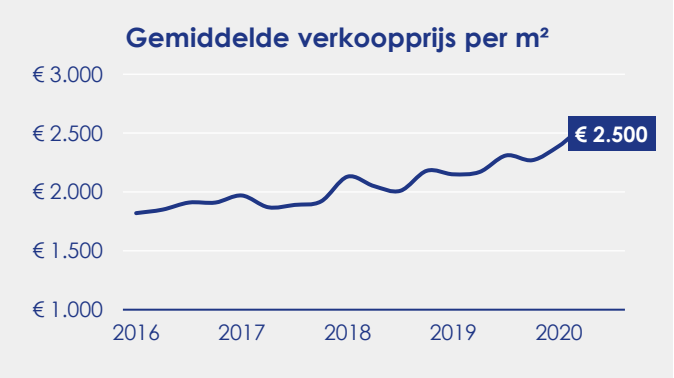


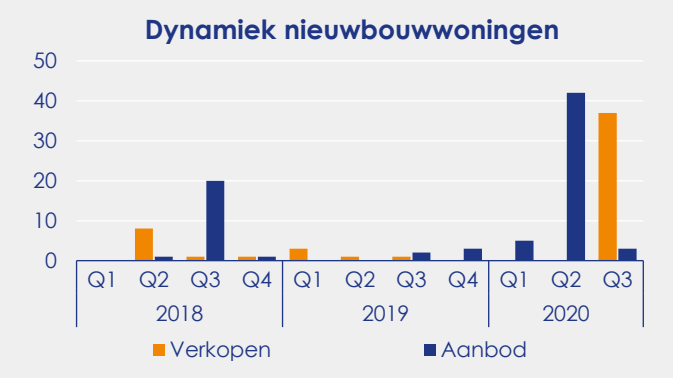



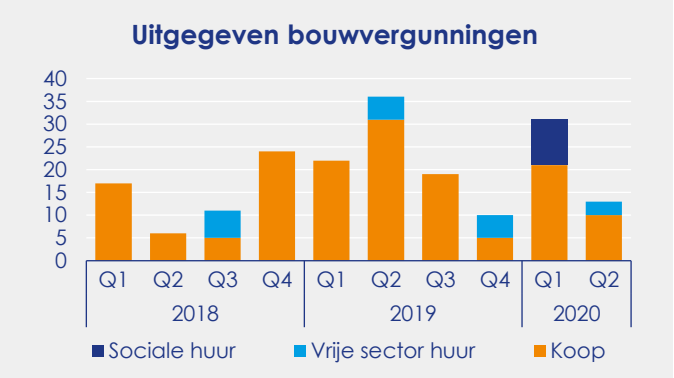



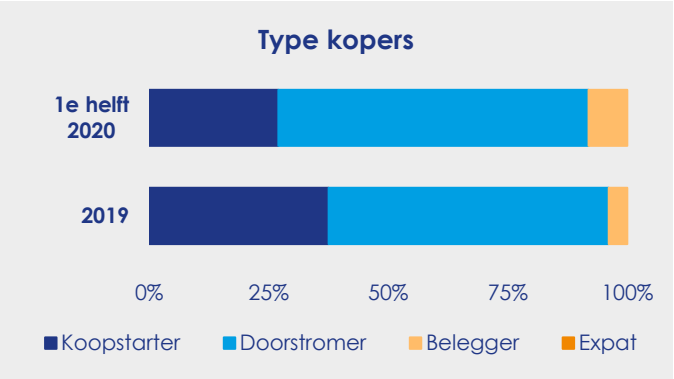
**€ 307.000**
Gemiddelde verkoopprijs

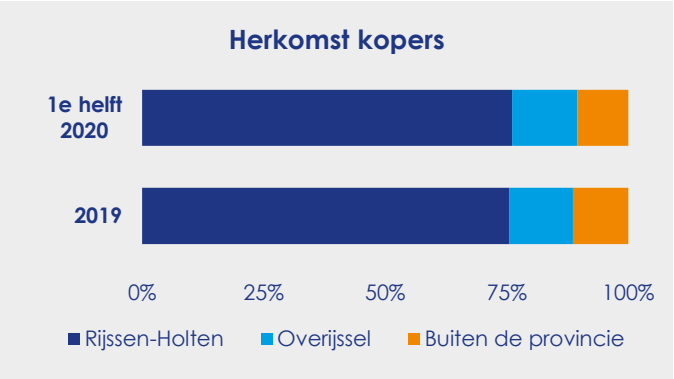
**8%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden



**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

# Tubbergen

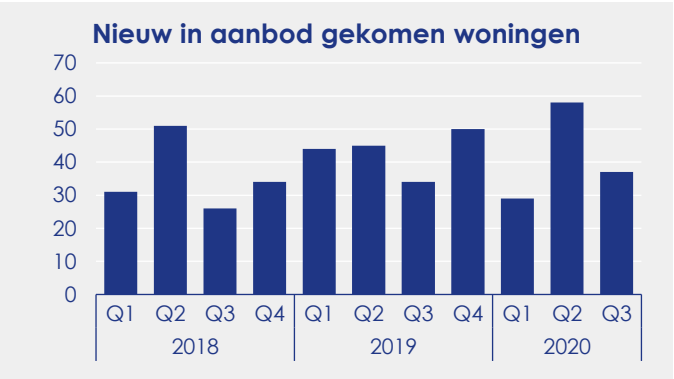
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 26% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- De gemeente kent veel langlopend aanbod, circa 1 op de 3 woningen staat al langer dan een jaar te koop. Dit is ruim meer dan het landelijke gemiddelde van 1 op de 5 woningen.
- Starters zijn gemiddeld vertegenwoordigd in het koperspubliek. In de eerste helft van 2020 is 40% van de kopers een starter, dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.

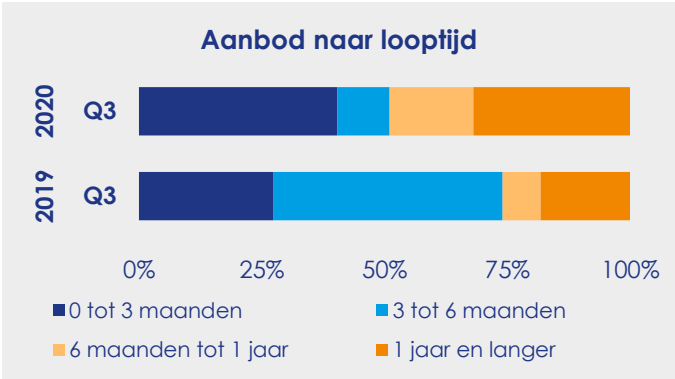
**47**

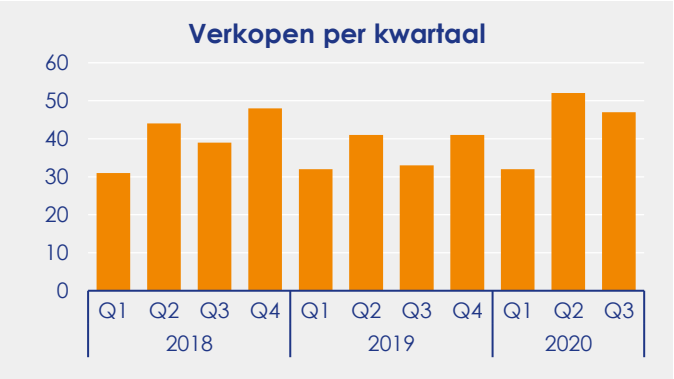
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 14 verkopen meer dan vorig jaar.

**47**

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 5 woningen minder dan drie maanden eerder.

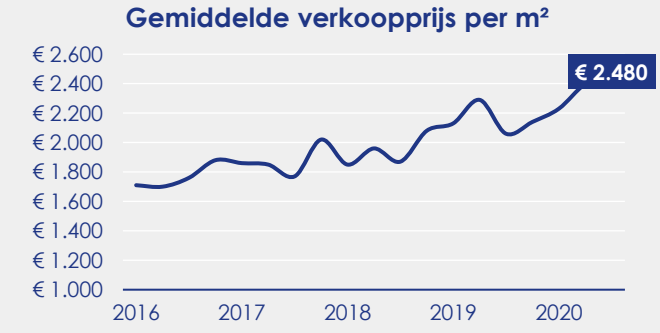


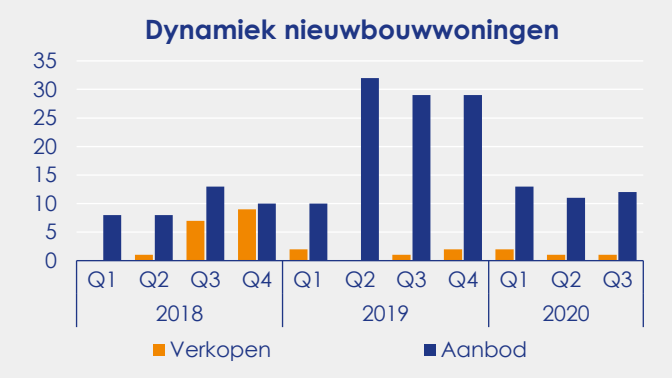



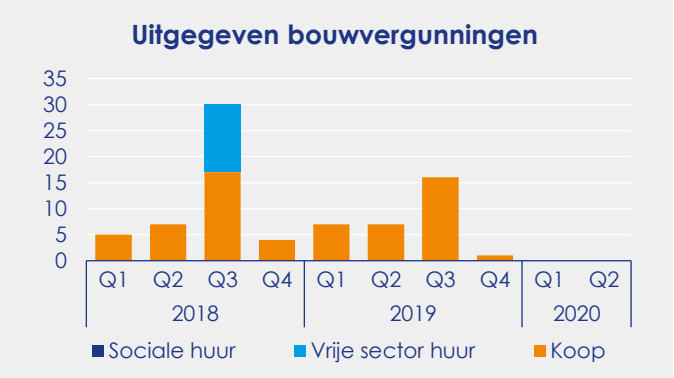



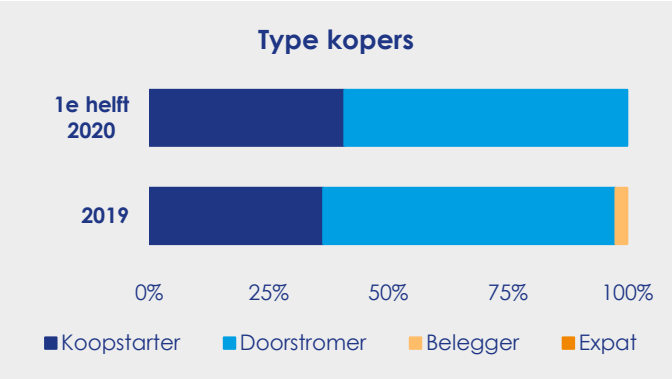
**€ 379.000**
Gemiddelde verkoopprijs

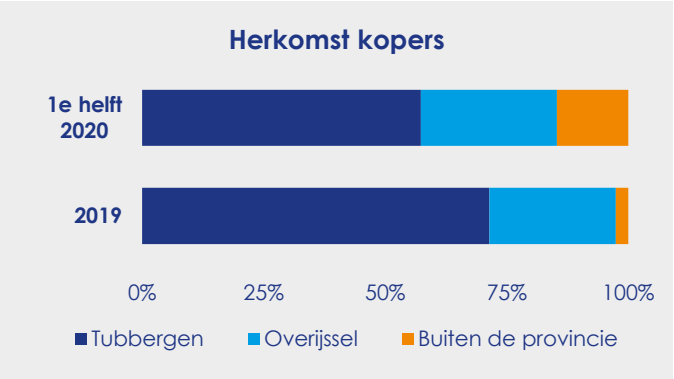
**20%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden



**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

# Twenterand

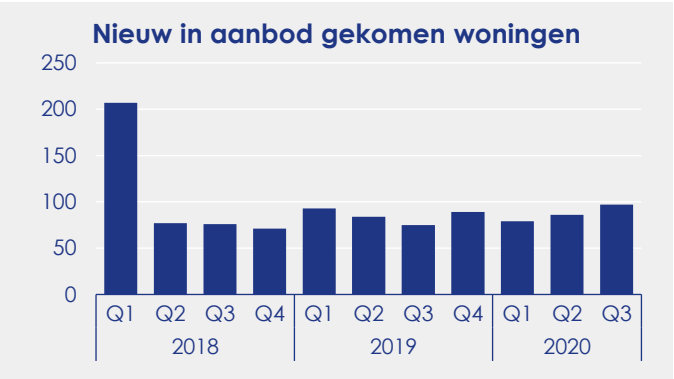
- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 20% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 2 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Op de woningmarkt van Twenterand is sprake van een beperkte doorstroming, in de eerste helft van 2020 heeft slechts 31% van de kopers een koopwoning achtergelaten.

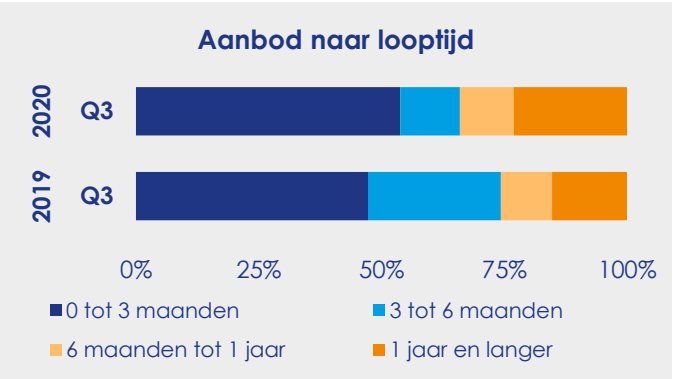
**115**

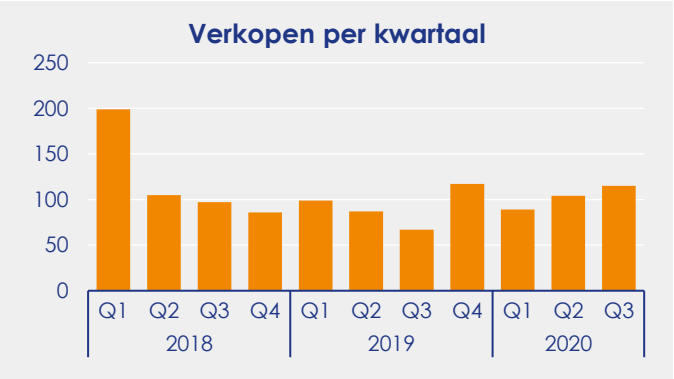
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 48 verkopen meer dan vorig jaar.

**91**

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.

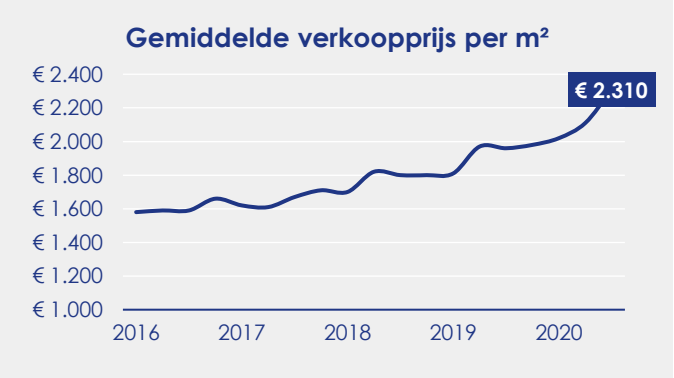


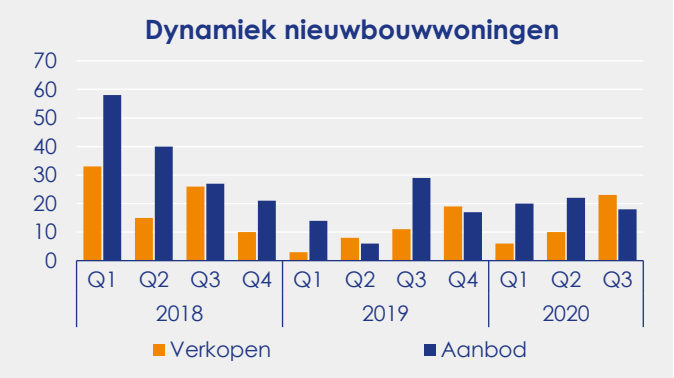



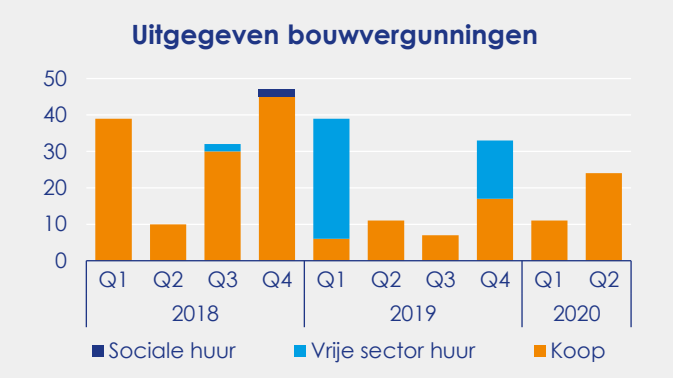



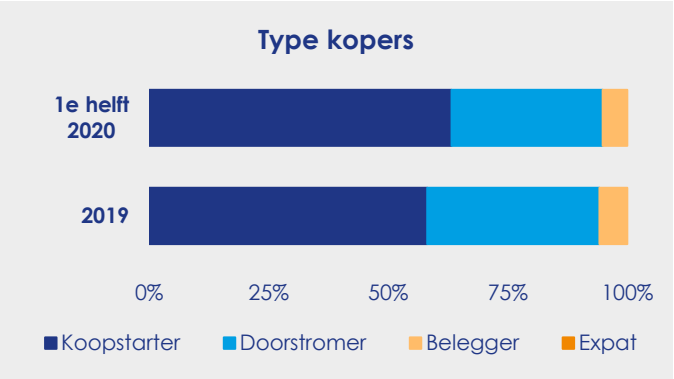
**€ 295.000**
Gemiddelde verkoopprijs

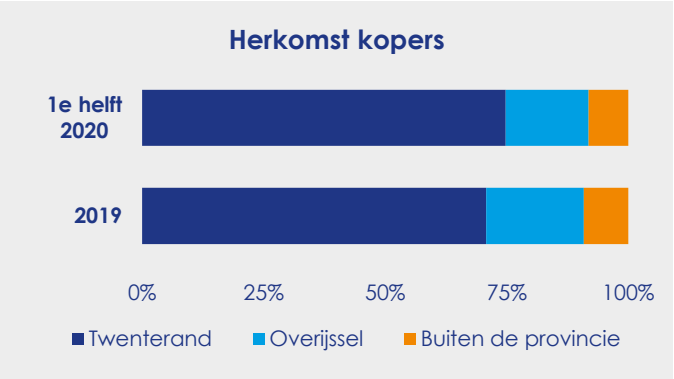
**18%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden



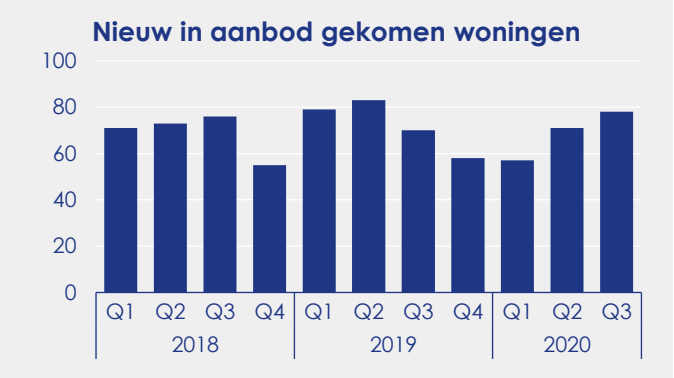
**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

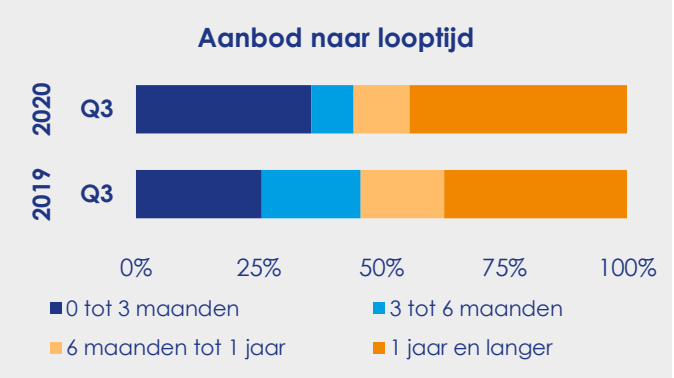
# Wierden

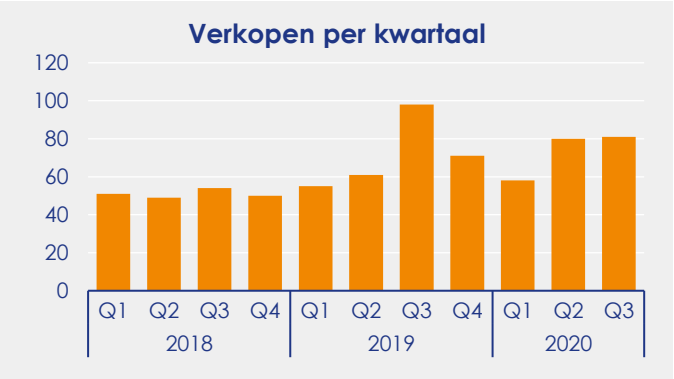
- Nooit eerder stonden in Wierden zo weinig woningen te koop, deze daling is een gevolg van het afnemende aantal bestaande bouw woningen in aanbod.
- In Wierden is al vijf kwartalen op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 19 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Op de woningmarkt van Wierden is sprake van een aanzienlijke doorstroming, in de eerste helft van 2020 heeft maar liefst 69% van de kopers een koopwoning achtergelaten.

**81**
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 17 verkopen minder dan vorig jaar.

**70**
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 22 woningen minder dan drie maanden eerder.

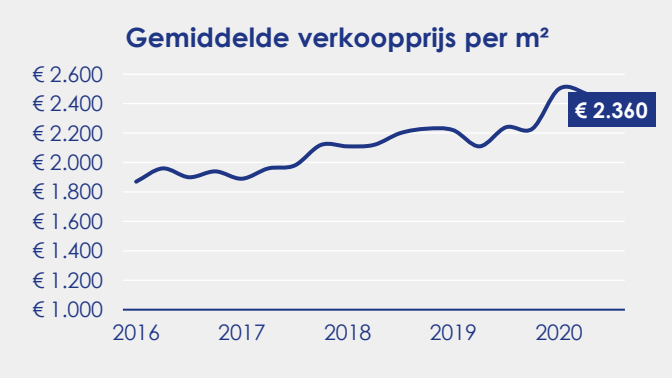


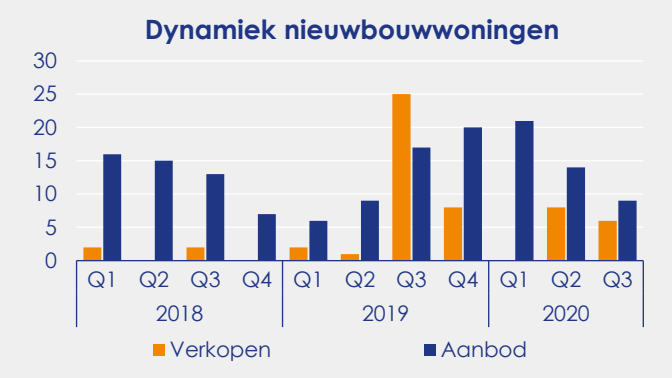



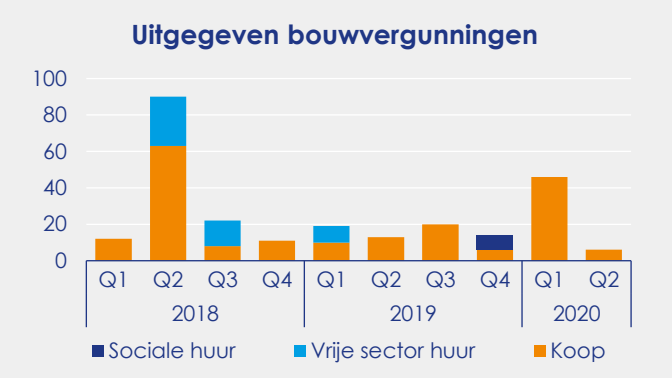



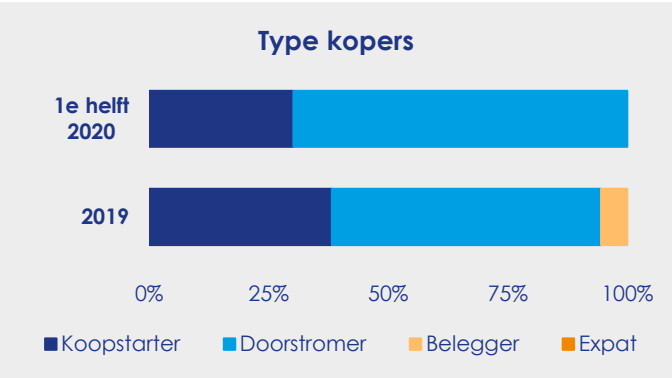
**€ 280.000**
Gemiddelde verkoopprijs

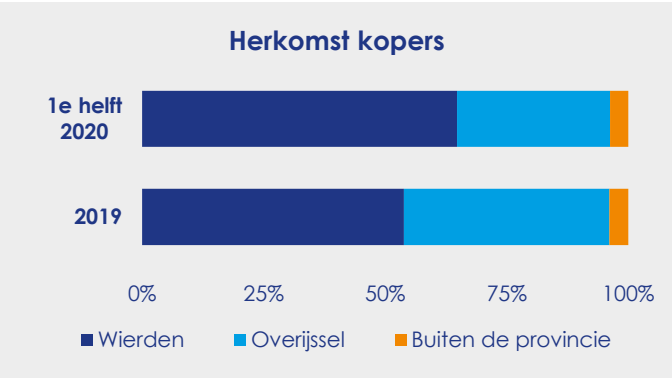
**5%**
Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden



**Snelder Zijlstra Makelaars**
Partner in Dynamis

# Snelder Zijlstra
Makelaars

DYNAMIS

Snelder Zijlstra Makelaars verzorgt vanuit vestigingen in Enschede, Almelo en Hengelo de verkoop, aankoop, taxatie en financiering van zowel huizen als zakelijk onroerend goed. Onze makelaars spelen continu in op de veranderende markt, om op de juiste manier tot het beste resultaat voor u te komen. Bij Snelder Zijlstra Makelaars doet u zaken met mensen. Mensen die trots zijn wanneer zij een oplossing vinden waar u uiteindelijk van kunt genieten. Mensen die geen ander belang hebben dan dat van u als onze opdrachtgever. Mensen van wie het hart sneller gaat kloppen wanneer zij u een thuis of een prettige werkplek kunnen geven.

Snelder Zijlstra Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: snelderzijlstra.nl en dynamis.nl

NVM


**Almelo**
Wierdensestraat 39 B
0546 850 111
almelo@snelderzijlstra.nl

**Enschede**
Hoedemakerplein 1
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl

**Hengelo**
Bornsestraat 1-101
074 291 58 40
hengelo@snelderzijlstra.nl