



# Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

## Arnhem



## **Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2**

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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

### **Dynamis B.V.**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
030 307 89 00

### **Strijbosch Thunnissen Woningmakelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27  
6814 DA Arnhem  
arnhem@s-t.nl  
026 355 21 00

## Voorwoord



**Erwin Broersma**  
Directie- Makelaar/  
Taxateur o.z.  
Wonen RMT



**Maarten Muller**  
Directie- Makelaar/  
Taxateur o.z.  
Wonen RMT RT

Voor u ligt het tweede kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkten van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem, partner in Dynamis. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen, alsook de prijsontwikkelingen en looptijden voor het tweede kwartaal van 2018 in de Arnhemse regio.

De gebruikte data in deze rapportage betreffen een combinatie van eigen data van de researchafdeling van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem, Dynamis en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaard methode.

Het is onze bedoeling om u als professionele vastgoedpartij, woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de woningmarkt in de Arnhemse regio. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen.

Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond)informatie wenst, zijn wij uiteraard bereid u hierin te voorzien.

Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem houdt u graag op de hoogte van toekomstige ontwikkelingen binnen de Arnhemse vastgoedmarkt.

Met vriendelijke groet,

**Strijbosch Thunnissen Makelaars**  
Partner in Dynamis



## Marktcijfers

### Woningverkopten

**628**

Toename op jaarbasis

**12%**

### Woningaanbod

**545**

Afname op jaarbasis

**-35%**

### Algemeen beeld

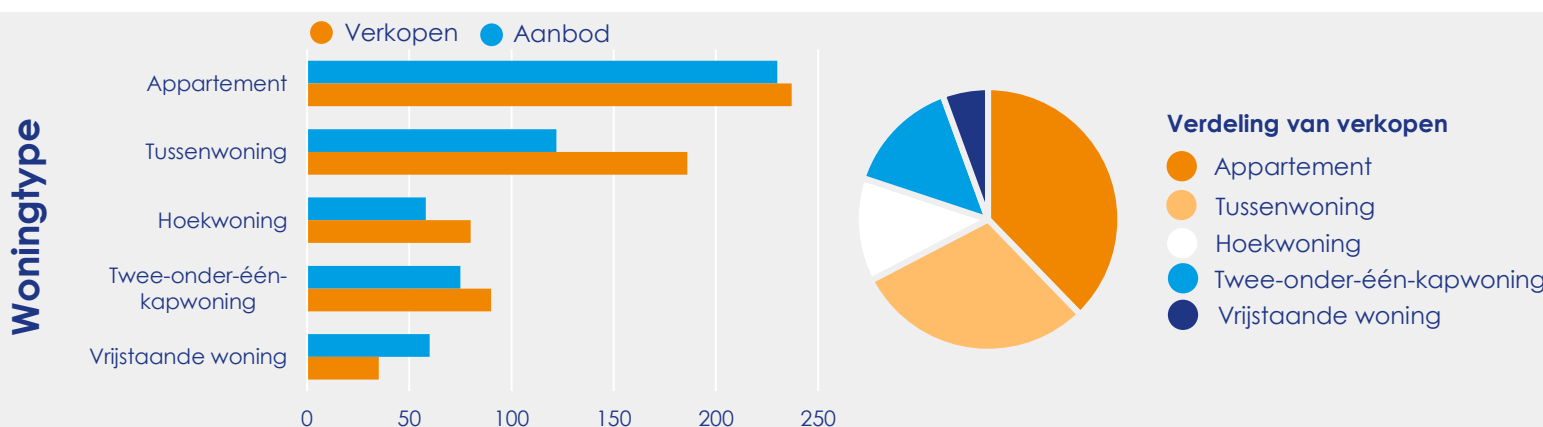
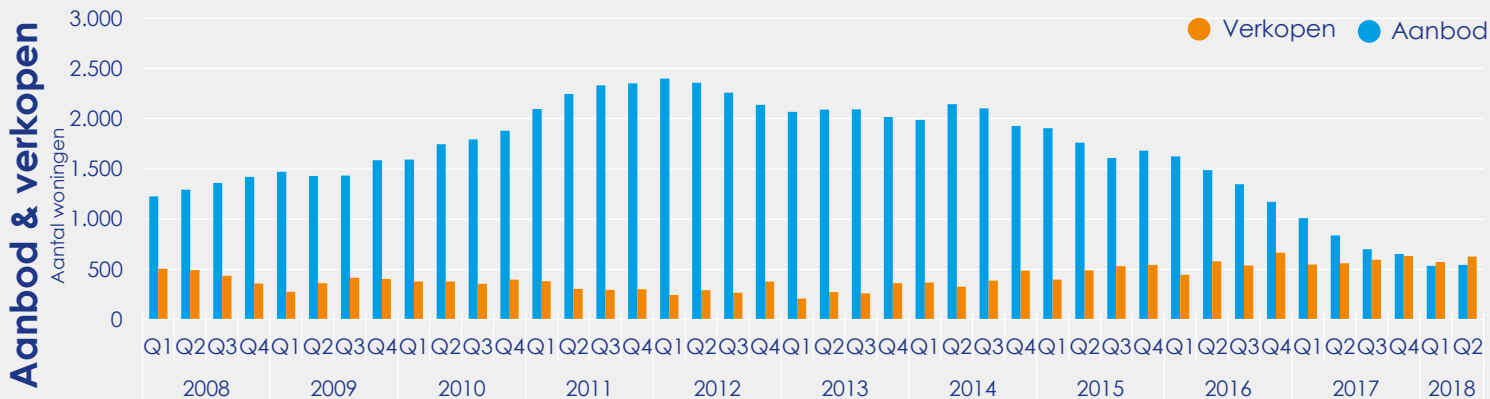
Als gevolg van een groot aantal verkopen in de nieuwbouw is er sprake van veel dynamiek op de Arnhemse woningmarkt. In het tweede kwartaal is het totale aantal transacties met 12% toegenomen, terwijl in de bestaande bouw 3% minder verkopen hebben plaatsgevonden op jaarbasis. De stijging komt dus volledig voor rekening van nieuwbouwwoningen. Projecten als Het Nieuwe A in Malburgen, & InArnhem in het centrum en verschillende projecten in de Schuytgraaf dragen bij aan de toenemende nieuwbouwverkopen. Als gevolg van het constant hoge niveau van verkopen, is het beschikbare aanbod van woningen gedaald in Arnhem. Ten opzichte van een jaar geleden staan er ruim een derde minder woningen te koop. Vooral het aanbod van appartementen is gemarginaliseerd. Afgelopen kwartaal stonden er 230 appartementen te koop, in het eerste kwartaal van 2012 stonden er ter vergelijking nog meer dan 1.200 woningen van dit type te koop. Het is dan ook positief om te vermelden dat ruim één op de drie aangeboden nieuwbouwwoningen een appartement is.

### Marktdruk

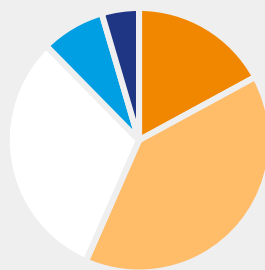
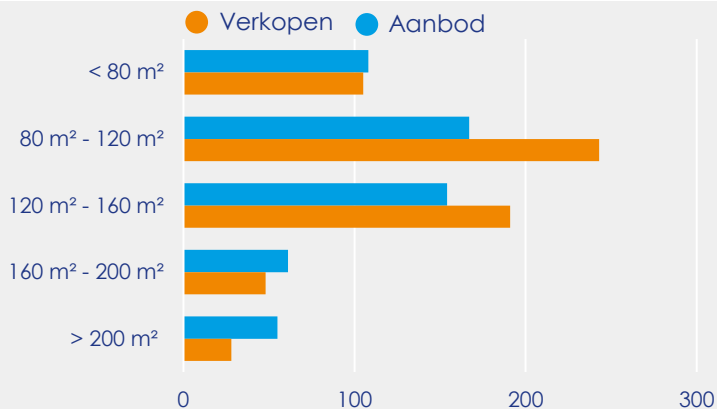
Het afnemende aanbod van woningen in Arnhem betekent ook dat de druk op de woningmarkt groter wordt. In combinatie met een toenemende vraag van huishoudens naar woningen kan de woningmarkt in Arnhem ondertussen getypeerd worden als een verkopersmarkt. De marktratio, als verhouding tussen de transacties en het aanbod, bedraagt in het tweede kwartaal 115%, in hetzelfde kwartaal vorig jaar was dit nog 67%. Gedurende 2016 is de woningmarkt omgeslagen van een markt waar kopers het voor het zeggen hebben, naar de huidige verkopersmarkt. Doordat het aantal verkopen gedurende die periode op een vergelijkbaar niveau is gebleven, wordt deze omslag vooral veroorzaakt door een sterk dalend aanbod.

### Prijsontwikkeling

De krapte op de markt vertaalt zich naar een stijging van het prijsniveau. Een vierkante meter woonruimte is in Arnhem in een jaar tijd circa 11% meer waard geworden. De prijzen hebben zich daarmee afgelopen jaar in hetzelfde tempo ontwikkeld als alle Nederlandse gemeenten gecombineerd. De absolute meterprijs ligt met € 2.150 nog wel onder het landelijke niveau van € 2.650.



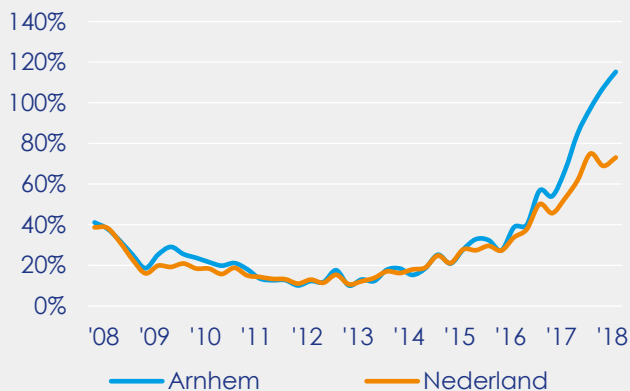
## Woninggrootte



### Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

## Marktdruk



### Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

**115%**

Markratio

### 57 dagen

Mediane looptijd

**-3 dagen**

Vershil op jaarbasis

## Prijsontwikkeling

**€ 234.000**

Mediane verkoopprijs

**13%**

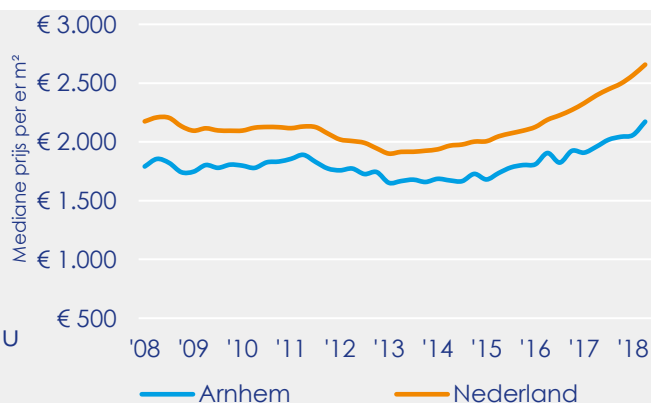
Vershil op jaarbasis

**€ 2.175**

Mediane meterprijs

**- € 375**

Vershil met landelijk niveau



## Woningvoorraad



**74.700**

Woningen 1-4-2018

**+ 870**

Mutatie op jaarbasis

## Demografie



**157.200**

Inwoners 1-1-2018

**+ 1.520**

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

## Top 3: herkomstgemeenten\*

- Overbetuwe
- Nijmegen
- Renkum

## Huishoudensprognose +10 jaar

**+ 5.500**

Totale huishoudensontwikkeling

**+ 2.500**

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

**125** verkopen van nieuwe woningen

**11%** v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers  
Woningmarkten

Is een uitgave van:  
**Srijbosch Thunnissen**  
Woningmakelaars Arnhem  
Sweerts de Landasstraat 27  
6814 DA Arnhem  
arnhem@s-t.nl  
stmakelaars.nl

Partner in  
**Dynamis**

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

## Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

### Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

### Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

### Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

### Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

### Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

### Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

### Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.



**Boek & Offermans  
Makelaars**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
info@boek-offermans.nl  
boek-offermans.nl  
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

**Frisia Makelaars**

Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
070 342 01 01  
info@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl

**HRS**

Pettelaarpark 36  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
073 80 000 08  
info@hrs.nl  
hrs.nl  
(ook in Tilburg)

**Kuijs Reinder Kakes**

Westzijde 340  
1506 GK Zaandam  
075 612 64 00  
zaandam@krk.nl  
krk.nl  
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

**Lamberink Makelaars**

Javastraat 10-18  
9401 KZ Assen  
0592 33 84 10  
assen@lamberink.nl  
lamberink.nl  
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
030 256 88 11  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl  
(ook in Zeist)

**Ooms.com**

Maaskade 113  
3071 NJ Rotterdam  
010 424 88 88  
info@ooms.com  
ooms.com  
(ook in o.a. Dordrecht)

**Rodenburg Makelaars**

Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
055 5 268 268  
info@rodenburg.nl  
rodenburg.nl  
(ook in Deventer en Zwolle)

**Snelder Zijlstra Makelaars**

Hoedemakerplein 1  
7511 JR Enschede  
053 485 22 22  
enschede@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl  
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27  
6814 DA Arnhem  
026 355 21 00  
arnhem@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen  
024 365 10 10  
info@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Van der Sande  
Makelaars**

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
076 514 74 53  
wonen@vandersande.nl  
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers  
Makelaars**

Emmasingel 13  
5611 AZ Eindhoven  
040 211 11 12  
info@verschuuren-schreppers.nl  
bedrijfsmakelaar.nu



**DYNAMIS**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
030 307 89 00  
dynamis@dynamis.nl  
dynamis.nl