

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Arnhem





Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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

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

Strijbosch Thunnissen Makelaars 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

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Arnhem, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat op de woningmarkt in de gemeente Arnhem in het vierde kwartaal weer minder woningen worden aangeboden, deze aanboddaling belemmert de dynamiek op de woningmarkt. De ontstane schaarste veroorzaakt een aanzienlijke prijsstijging in Arnhem, waardoor het prijsverschil met Nijmegen kleiner is geworden.

Minder Arnhemse woningen verkocht in 2018

Door het gebrek aan geschikt woningaanbod heeft er in het afgelopen jaar een verkoopdaling plaatsgevonden. In 2018 zijn er vergeleken met het jaar ervoor ruim 100 woningen minder verkocht. Deze trend zet zich aan het einde van het jaar door, in het vierde kwartaal van 2018 werd het dieptepunt van de verkopen bereikt.

Krapte houdt aan op de woningmarkt

De beperkte beschikbaarheid van woningen belemmert de keuzevrijheid van woningzoekers. Woningverkopers profiteren van de krappe verhouding op de woningmarkt. Met name de vraag naar tussenwoningen overtreft het beschikbare aanbod sterk.

Arnhemse woningprijzen stijgen naar Nijmeegse niveaus

Door de krappe verhoudingen op de Arnhemse woningmarkt is een opwaartse trend zichtbaar in de prijzen. Vergeleken met het landelijk gemiddelde is in Arnhem gedurende 2018 zelfs een bovengemiddelde prijsstijging gerealiseerd. Als gevolg van deze groei nemen de prijsverschillen tussen Arnhem en Nijmegen af, ondanks het kleinere verschil blijven Nijmeegse huishoudens de woningmarkt van Arnhem in toenemende mate vinden.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Arnhem staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Met vriendelijke groet,

Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem

Partner in Dynamis



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

Algemeen beeld

Gedurende 2018 leek het Nederlandse woningaanbod te stabiliseren, maar in het laatste kwartaal heeft de aanboddaling wederom doorgezet. Per 1 januari 2019 staan nog circa 73.750 woningen te koop, woningzoekers kunnen vergeleken met een jaar eerder kiezen uit ruim 15.500 minder woningen. Het aantal keuzemogelijkheden is daarmee sterk afgenomen, deze schaarste bepaalt voor een groot deel de huidige dynamiek op de woningmarkt. Om deze krappe omstandigheden te lijf te gaan zijn nieuwbouwwoningen onontbeerlijk. De huidige nieuwbouwproductie blijkt wederom niet afdoende te zijn om het aanbod op peil te houden. Het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen ligt al bijna twee jaar op een nagenoeg stabiel niveau. Doordat de aanboddaling vooral in de bestaande bouw plaatsvindt, neemt het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod wel toe. Momenteel betreft een op de zes aangeboden woningen nieuwbouw. Op basis van het gebrek aan plancapaciteit en de overvolle orderportefeuilles van de Nederlandse bouwsector is het de verwachting dat de nieuwbouwproductie op korte termijn niet fors zal gaan toenemen. Het is derhalve van belang om zo effectief mogelijk de voorraad uit te breiden. Met de realisatie van elke nieuwbouwwoning moet een keten van verhuisbewegingen in gang worden gezet. Hiervoor moet naast de huidige vraag ook de woonbehoefte binnen elke gemeente goed in kaart worden gebracht.

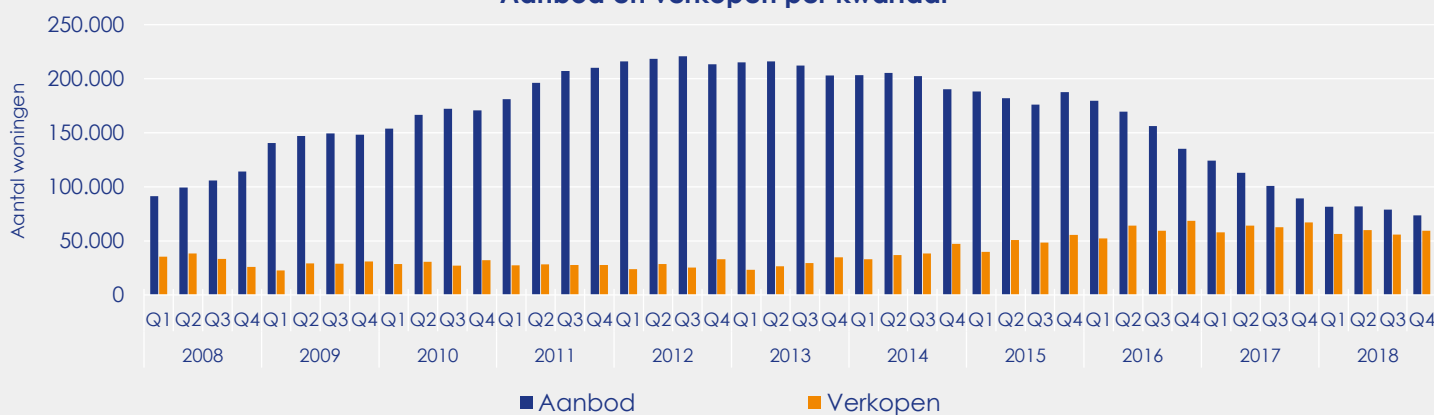
Marktdruk

De Nederlandse woningmarkt staat al twee jaar onder druk. In deze periode is het woningaanbod in een zeer snel tempo afgenomen. Tegelijkertijd zijn de prijzen op veel locaties zeer sterk gestegen. Door de combinatie van deze factoren wordt het voor veel huishoudens steeds lastiger om binnen het gestelde budget een woning te vinden die aan hun wensen voldoet. Met als gevolg dat veel huishoudens besluiten om de aankoop voorlopig uit te stellen, dit is terug te zien in de ruime afname van het aantal verkopen. In 2018 wisselden circa 231.000 woningen van eigenaar, dit zijn er maar liefst 20.000 minder dan in het voorgaande jaar. In totaal heeft deze verkoopafname in twee derde van de gemeenten plaatsgevonden. Vooral bij gemeenten met meer dan 50.000 inwoners is deze terugval duidelijk zichtbaar, in maar liefst vier op de vijf grote gemeenten zijn minder woningen verkocht dan in 2017.

Woningprijzen

Het gebrek aan aanbod leidt tot constante prijsstijgingen in Nederland. In 2018 is een prijsstijging van 10% geregistreerd, waardoor de gemiddelde meterprijs uitkomt op € 2.750. Kopers betalen gemiddeld ruim € 550 meer voor een vierkante meter dan in 2008. De nationale prijsontwikkeling verhult de regionale verschillen in de dynamiek. In een deel van de gemeenten begint de toename reeds af te zwakken. In Amsterdam werden in 2015 en 2016 de sterkste prijsstijgingen van Nederland geregistreerd, sindsdien ligt de toename op een structureel lager niveau. Hiertegenover staan andere gemeenten waar in het afgelopen kwartaal juist recordtoenames worden geregistreerd.

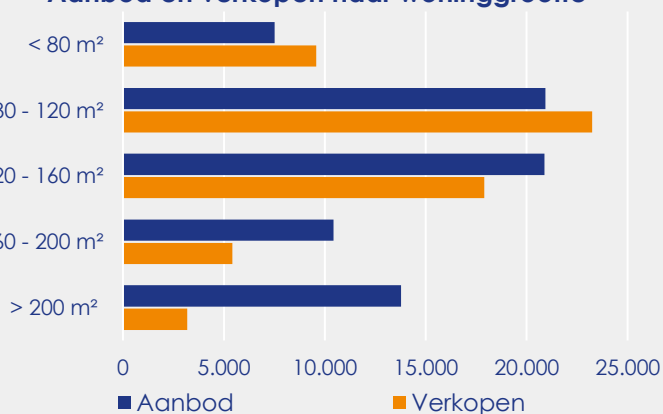
Aanbod en verkopen per kwartaal



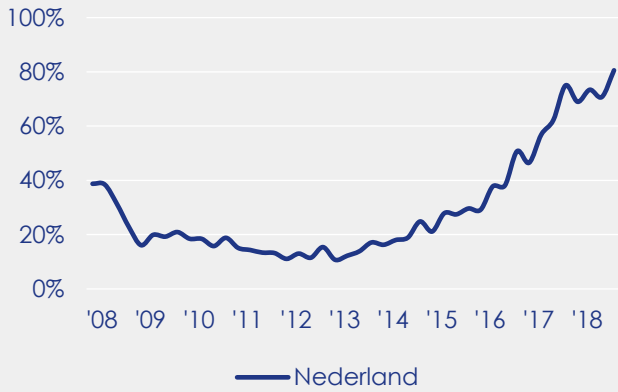
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

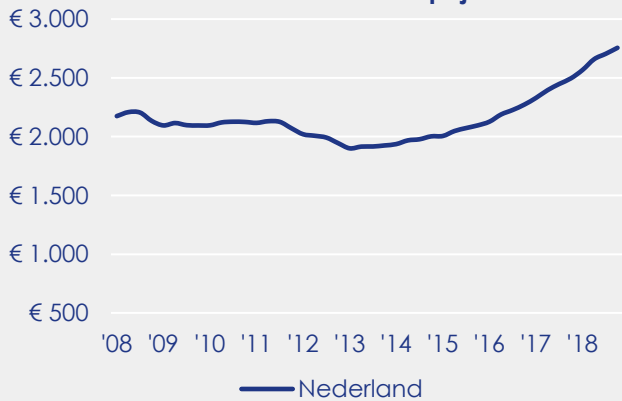


Markratio



Markratio	81%
Mediane looptijd	58 dagen
Verschil op jaarbasis	-18 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

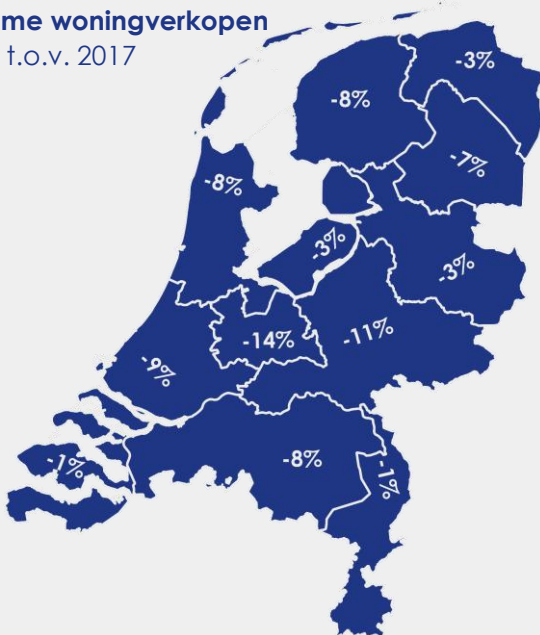
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 299.000
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.400
Woonhuis per m ²	€ 2.475

Afname woningverkopen

2018 t.o.v. 2017



Regiostatistieken

Inwoners	17.181.100
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.857.900
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

Algemeen beeld

Het beschikbare woningaanbod in Arnhem is in het vierde kwartaal op een nieuw dieptepunt uitgekomen. Vergeleken met een jaar eerder worden er ruim een kwart minder woningen aangeboden in de Gelderse hoofdstad, daarmee komt het aanbodniveau in het vierde kwartaal voor het eerst onder de 500 woningen uit. Over de hele linie van woningtypen vonden dalingen plaats, van een vijfde minder hoekwoningen tot een derde minder tussenwoningen worden aangeboden vergeleken met het voorgaande jaar. Door het beperkte aanbod is er in Arnhem een dalende tendens van de verkopen zichtbaar. Gedurende 2017 zijn er in totaal ruim 2.400 woningen verkocht, door het beperkte aanbod is het aantal verkopen in 2018 afgenomen naar circa 2.300 woningen. Waar normaliter in het vierde kwartaal van een jaar het hoogste aantal transacties werd geregistreerd, wordt in het laatste kwartaal van 2018 juist het dieptepunt van de verkopen bereikt. Slechts 542 woningen wisselden in dat kwartaal van eigenaar. In Presikhaaf-West zijn de verhoudingen tussen vraag en aanbod het krapst, de sterke aanboddaling in deze wijk is hier de oorzaak van.

Marktdruk

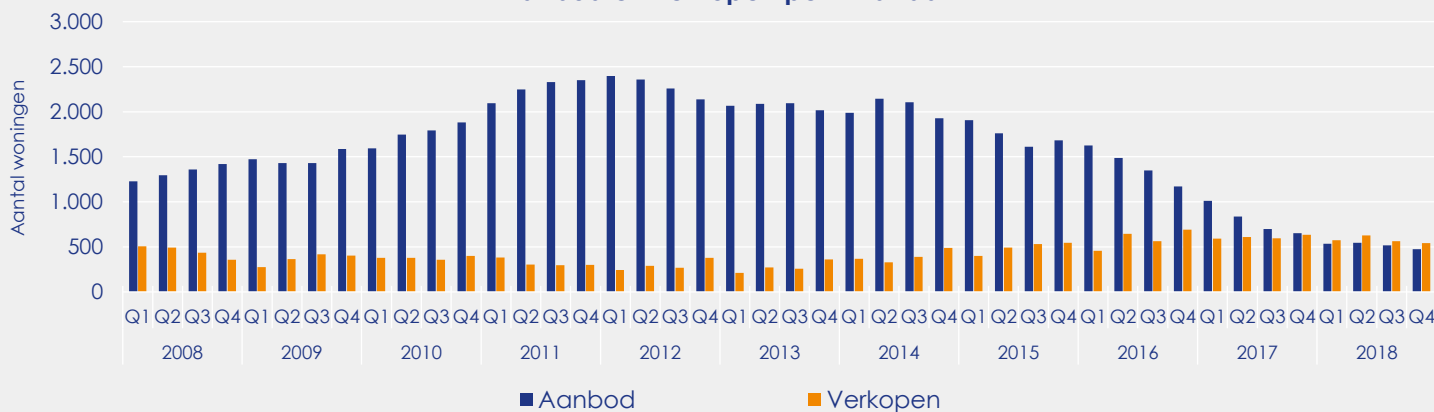
Hoewel het aantal verkopen in Arnhem aan het afnemen zijn, blijft er sprake van een aanzienlijke krapte op deze woningmarkt. De beperkte beschikbaarheid van woningen zorgt voor deze moeilijke omstandigheden voor woningzoekers. Woningverkopers profiteren juist van de aangetrokken

woningmarkt. Vooral eigenaren van tussenwoningen hebben door de grote vraag en het beperkte aanbod een sterke positie in de huidige woningmarkt. Een aangeboden woning in Arnhem wordt gemiddeld binnen 46 dagen verkocht, verkopers kunnen daarom snel doorstromen naar een volgende woning. Het merendeel (60%) van de verkopers blijft binnen de gemeentegrenzen wonen. Als huishoudens door de krapte verhuizen, vestigen ze zich meestal in het nabijgelegen Velp of Huissen.

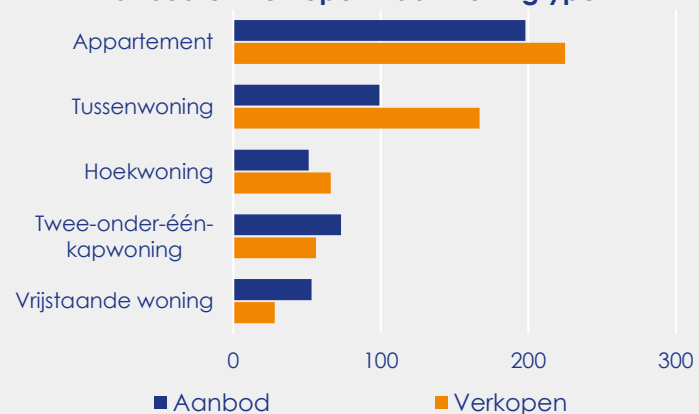
Woningprijzen

De populariteit van Arnhem als woonlocatie komt tot uiting in de prijzen. Gedurende 2018 is de gemiddelde prijs per vierkante meter met maar liefst 12% toegenomen. Ten aanzien van het landelijk gemiddelde is dit een bovengemiddelde prijsstijging. De prijsstijgingen zijn te verklaren vanuit hogere prijsniveaus in de bestaande bouw. Het aantal nieuwbouwverkopen is in een jaar tijd namelijk gehalveerd, in het afgelopen kwartaal werden slechts 43 nieuwbouwwoningen verkocht. Als gevolg van de sterke prijsstijging begint het prijsverschil tussen Arnhem en Nijmegen af te nemen. Waar kopers eind 2017 nog € 400 per vierkante meter meer uitgaven aan woonruimte in Nijmegen, is dit verschil in 2018 afgenomen naar € 250. Ondanks het kleiner wordende prijsverschil blijft de instroom van Nijmeegse huishoudens in Arnhem toenemen. De voortdurende krapte op de Arnhemse woningmarkt geeft aanleiding tot de verwachting van verdere prijsstijgingen in 2019.

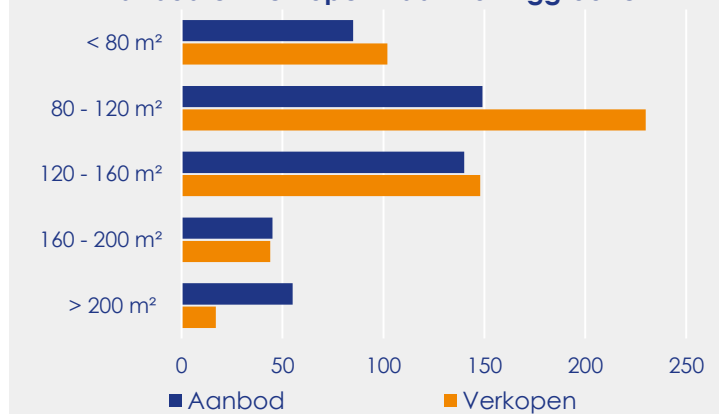
Aanbod en verkopen per kwartaal



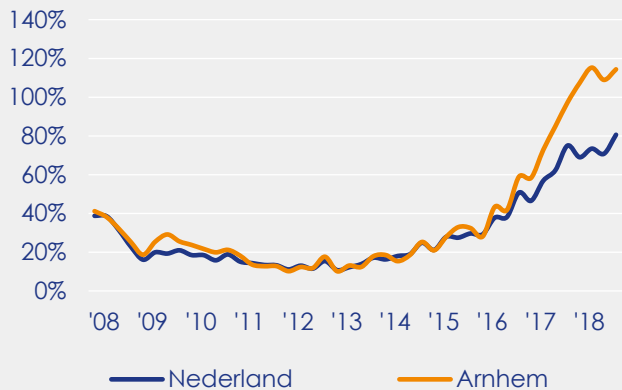
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

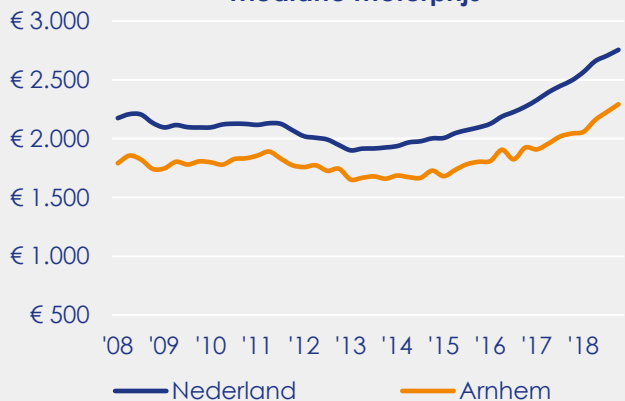


Markratio



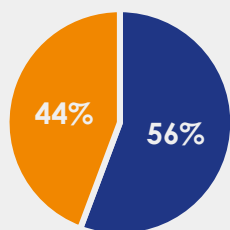
Markratio	114%
Mediane looptijd	46 dagen
Verschil op jaarbasis	-14 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	12%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 245.500
Mediane meterprijs	€ 2.300
Verschil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 2.325
Woonhuis per m ²	€ 2.275

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Overbetuwe **4%**
2. Nijmegen **3%**
3. Lingewaard **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	157.200
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	79.000
Eenpersoonshuishoudens	48%
Huishoudensprognose 2030	84.700
Woningvoorraad	
koopwoningen	44%
Particuliere huurwoningen	20%
Sociale huurwoningen	36%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

**Strijbosch Thunnissen Makelaars
Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

Partner in Dynamis

**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 en Woudenberg)

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