

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

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 besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat al drie kwartalen op rij de woningprijzen in Arnhem nagenoeg stabiel blijven. Na meerdere jaren van sterke prijsstoe names na de crisis vlakken de prijsstijgingen af in het tweede kwartaal van 2019.

Prijsverschil met Nijmegen loopt steeds verder op

Door de huidige afvlakking van de prijzen in Arnhem, betaalden huishoudens in het afgelopen kwartaal € 2.300 per vierkante meter woonruimte. Dit prijsniveau ligt ruim € 500 onder de waarde van Nijmeegse woningen, in 2016 was dit prijsverschil nog minder dan € 300. Ondanks de prijsverschillen verhuizen Nijmeegse huishoudens nog niet massaal naar Arnhem.

Weinig keuze voor woningzoekers in Arnhem

Al drie kwartalen op rij staan er minder dan 500 woningen te koop in Arnhem, dit is voor veel woningzoekers te weinig om een geschikte woning tussen te vinden. In 2014 konden woningzoekers nog kiezen uit ruim 2.100 woningen, meer dan vier keer zo veel. Bovendien is de concurrentie groot om de beschikbare woningen, ruim 15 duizend huishoudens kijken serieus rond op Funda voor een woning in Arnhem.

Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem

Partner in Dynamis



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



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

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.

Meer eigenaren zetten hun woning te koop

In de eerste helft van 2019 is het woningaanbod in Nederland toegenomen. Het ruimere aanbod komt aan de ene kant door het aantrekken van de nieuwbouw, aan de andere kant zetten steeds meer eigenaren hun woning te koop. Een tendens die in de vier grote steden al langer zichtbaar is, het aanbod is hier in een jaar al met een kwart toegenomen. Deze verruiming van het aanbod vindt niet door heel Nederland plaats, in de provincies Zeeland, Drenthe en Groningen is het aantal te koop staande woningen in het afgelopen kwartaal zelfs verder afgenomen.

Woningaanbod kan de vraag niet bijbenen

Door de grote concurrentie hebben potentiële kopers weinig tijd om na te denken over de belangrijkste aankoop van hun leven. Buiten Amsterdam is vooral Den Haag populair onder huishoudens die een woning willen kopen. In de Hofstad zijn maar liefst 45.000 zoekers actief, dit is meer dan in het grotere Rotterdam. Maar ook in Nijmegen, Arnhem, Apeldoorn en Tilburg zijn ruim 15 duizend huishoudens actief op zoek naar een

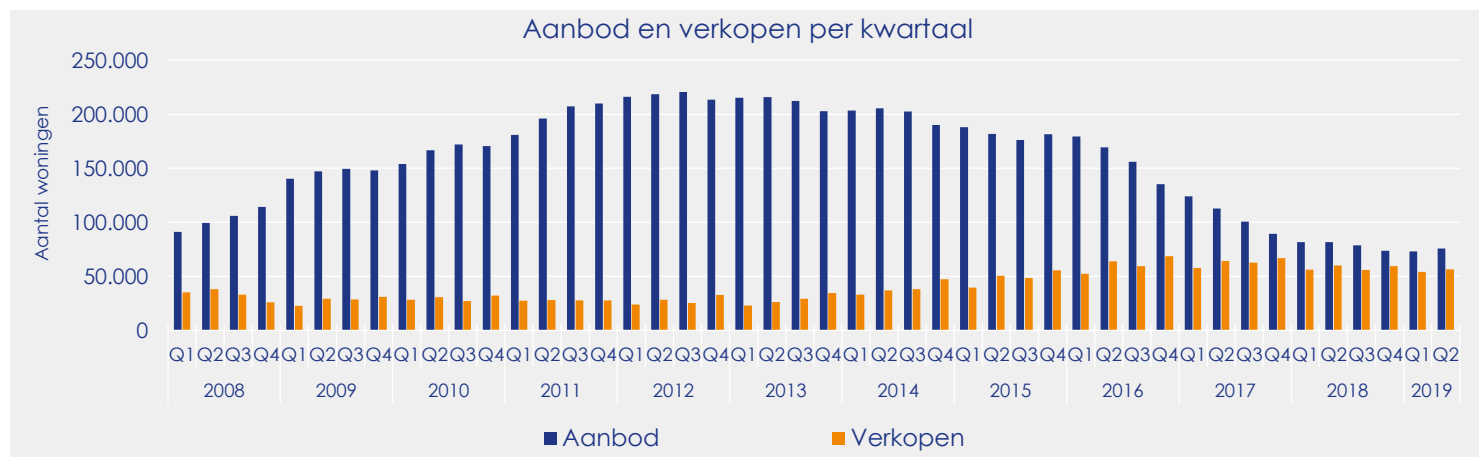
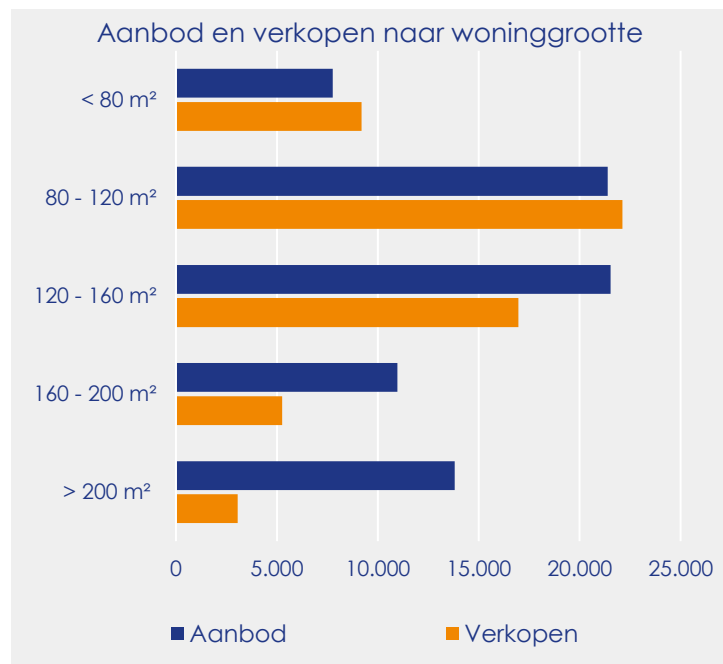
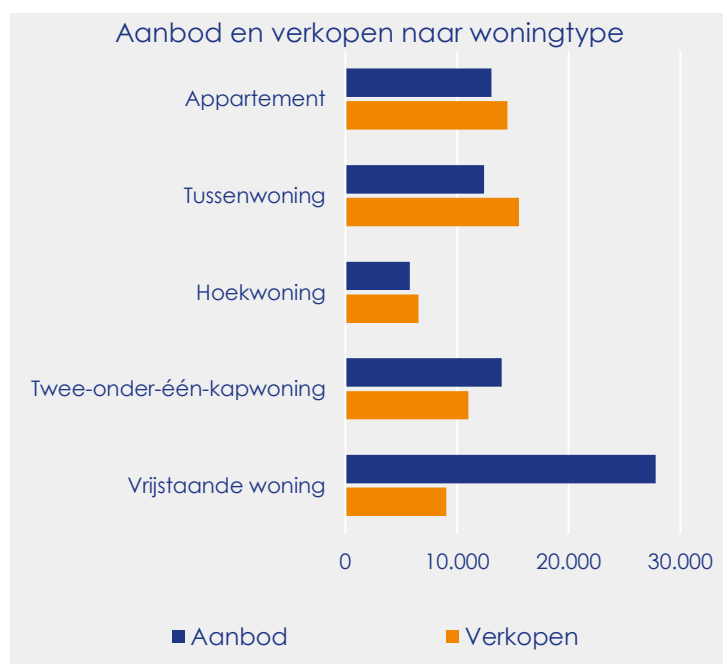
koopwoning via Funda, dat zijn circa 25 zoekers per aangeboden woning.

Woningen gemiddeld in zes weken verkocht

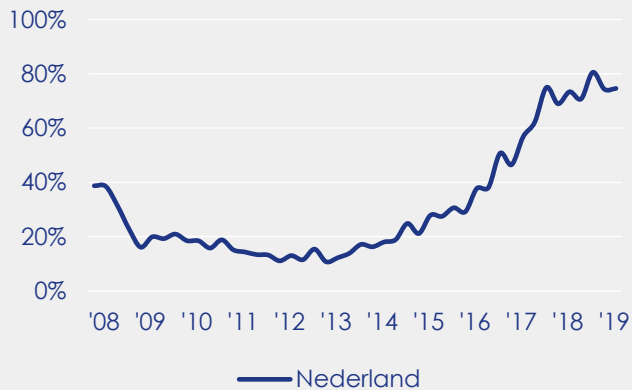
Nederlandse woningeigenaren hebben een week sneller een koper voor hun woning gevonden dan een jaar geleden. Onder de grote Nederlandse steden is Zwolle koploper, een verkoopbord staat hier gemiddeld slechts drie weken voor een woning. Hoewel de korte verkooptijden goed nieuws zijn voor verkopers, moeten veel woningzoekers overhaast beslissen om een woning te kopen.

Snel dalende verkooptijden buiten de grote steden

Buiten de stedelijke gebieden nemen de verkooptijden het snelst af, in Oost-Groningen is deze periode zelfs gehalveerd. In de niet-stedelijke regio's is de dynamiek later op gang gekomen, waardoor deze regio's nu een inhaalslag maken. Woningen worden gemiddeld drie weken later verkocht dan in de grote steden. In Amsterdam, Utrecht en Den Haag zorgen de hoge vraagprijzen juist voor een lichte toename van de verkooptijden.

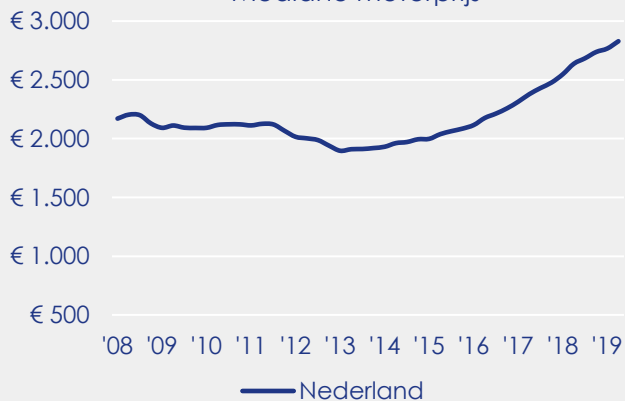


Markratio



Markratio	75%
Mediane looptijd	42 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

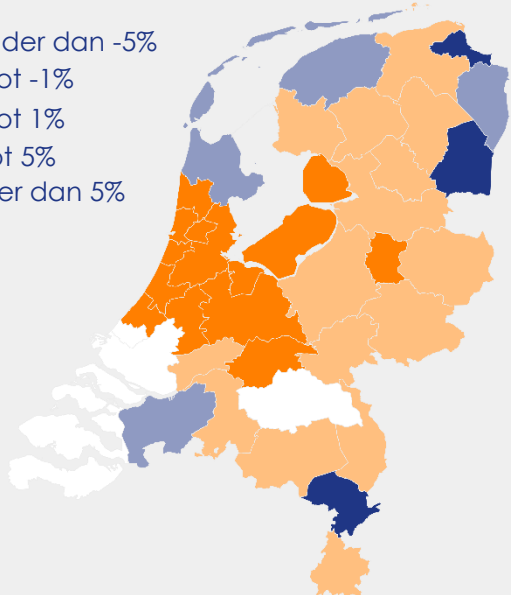
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 307.000
Mediane meterprijs	€ 2.825
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.525
Woonhuis per m ²	€ 2.550

Woningaanbod t.o.v. vorig kwartaal

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



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:

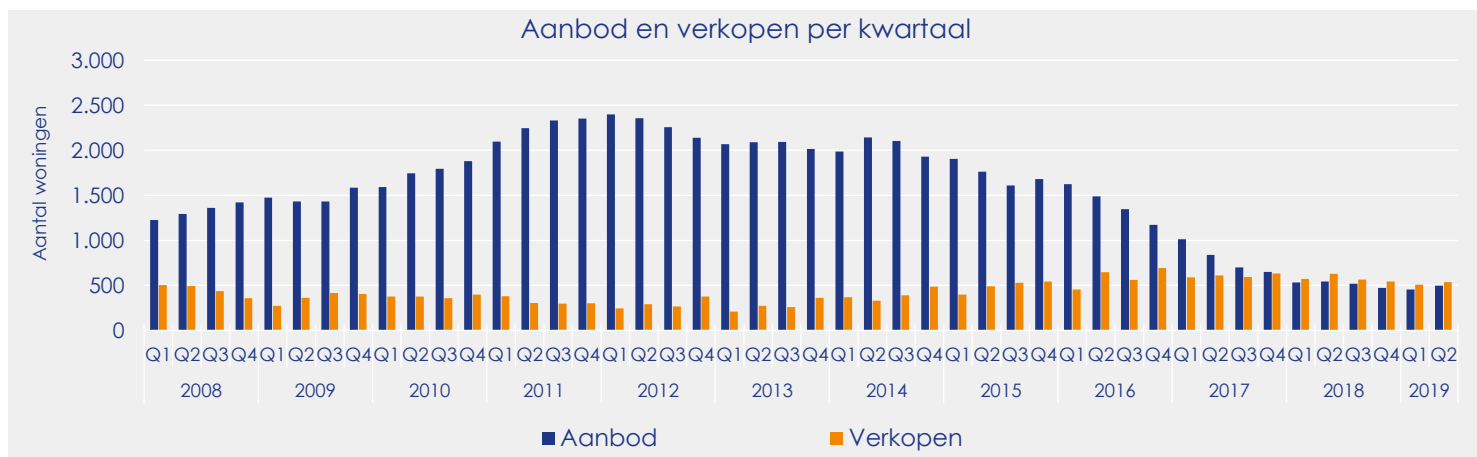
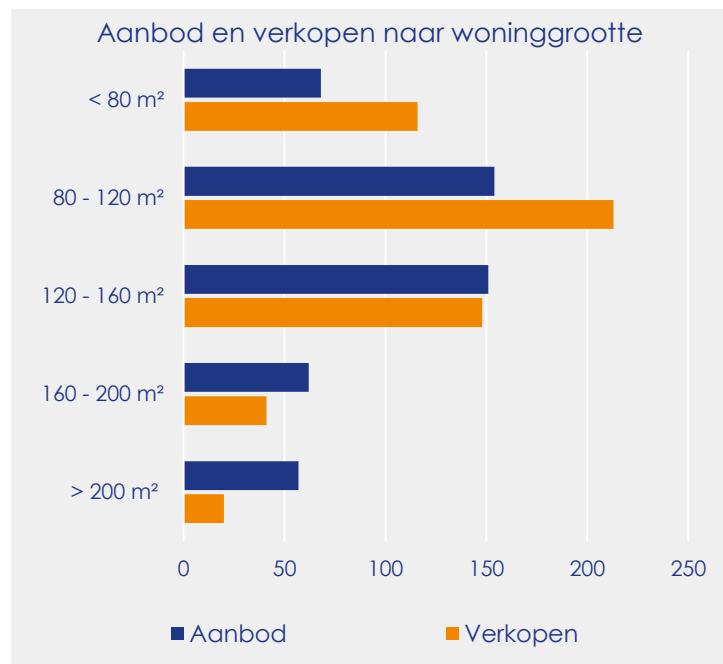
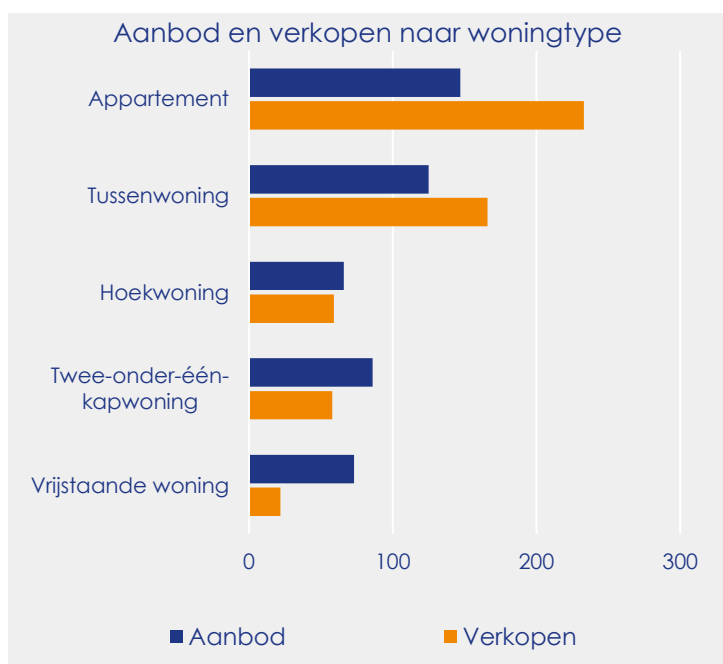
Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

Marktbeeld

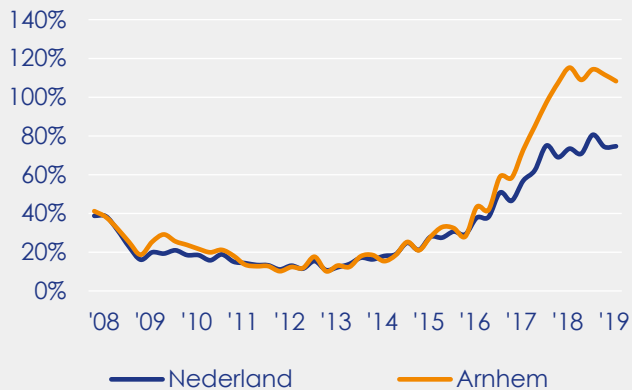
Het woningaanbod in Arnhem blijft van een beperkt niveau. Reeds voor het derde opeenvolgende kwartaal staan er in de gemeente minder dan vijfhonderd woningen te koop. Ter vergelijking, in 2008 konden woningzoekers nog kiezen uit ruim 1.200 woningen. De vraag naar woonruimte is echter nog van een hoog niveau. Op het woningplatform Funda staan circa 15.400 serieuze zoekers geregistreerd, een vergelijkbaar aantal als in Nijmegen. Woningzoekers hebben zo niet alleen last van het beperkte aantal keuzemogelijkheden, maar ondervinden ook de gevolgen van de hevige concurrentie. Dit uit zich in een afname van de verkoopcijfers, doordat woningzoekers afzien van de aankoop. In het afgelopen kwartaal wisselden 14% minder woningen van eigenaar dan een jaar geleden, het transactievolume bleef namelijk steken op circa 540 woningen. Binnen deze verkopen is een sterke toename van Amsterdamse kopers zichtbaar. In de eerste helft van 2019 is ruim een op de veertig woningkopers afkomstig uit de hoofdstad, in 2015 was dit slechts een op de honderd.

Woningprijzen

Het prijsniveau blijft in Arnhem al drie kwartalen op rij vrijwel stabiel. Kopers betalen gemiddeld € 2.300 voor een vierkante meter woonruimte. De stabilisatie volgt op een forse prijstoe name die reeds in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. Zo betaalden kopers tot halverwege 2017 altijd minder dan € 2.000 voor een vierkante meter. De huidige afvlakking vormt zo een correctie op de toename in de afgelopen jaren. Het prijsverschil met Nijmegen neemt hierdoor steeds verder toe. In de nabijgelegen stad blijven de woningprijzen nog fors toenemen, waardoor kopers inmiddels ruim € 500 per vierkante meter meer betalen. Voor 2016 was dit prijsverschil altijd kleiner dan € 300. In de eerste helft van 2019 is echter nog geen toename zichtbaar van Nijmeegse huishoudens die willen profiteren van dit prijsverschil en naar Arnhem verhuizen.

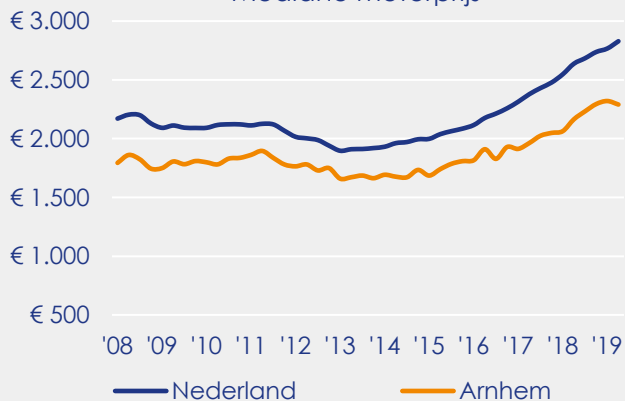


Markratio



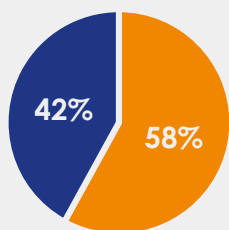
Markratio	108%
Mediane looptijd	28 dagen
Verschil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	12%
Nieuwbouw in de verkopen	6%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 251.750
Mediane meterprijs	€ 2.300
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.350
Woonhuis per m ²	€ 2.250

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Overbetuwe **3%**
2. Lingewaard **3%**
3. Amsterdam **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

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	19%
Sociale huurwoningen	37%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

21
Lopende projecten

318
Totaal aantal
woningen

254
Verkochte woningen

7
Projecten in 2019 in
verkoop genomen

De druk op de woningmarkt in Arnhem is hoog. Om de druk te verlichten zijn toevoegingen vanuit de nieuwbouw noodzakelijk in deze gemeente. Sinds 2017 zijn er nog 21 lopende projecten. Voor deze analyse zijn alle projecten die voor 2019 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog vier projecten uit 2017 zijn meegenomen. Bij de projecten die in 2017 in verkoop zijn gegaan, zijn nog slechts zeven woningen beschikbaar in twee projecten. Van de overige twee projecten uit dit jaar zijn in het eerste kwartaal van 2019 de laatste woningen verkocht.

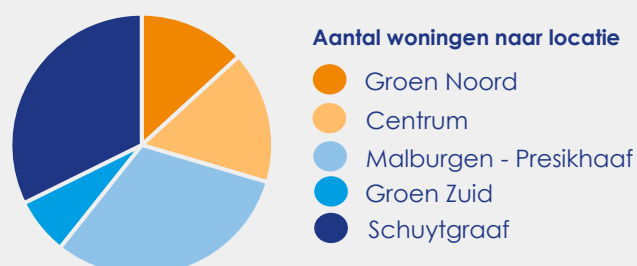
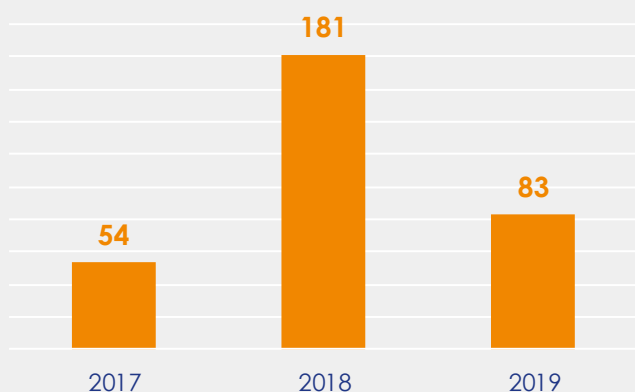
In tien woningbouwprojecten die gedurende 2018 op de markt zijn gekomen, zijn nog woningen beschikbaar. Waarbij de wijk Schuytgraaf veruit koploper is met tien beschikbare woningen verspreid over twee projecten. De verkoop gaat snel; per 1 juli zijn er in totaal nog slechts negentien nieuwbouwwoningen beschikbaar in deze tien projecten. Het aanbod bestaat met name uit projecten die recent op de markt zijn gekomen.

In de eerste helft van 2019 zijn zeven nieuwe projecten in de verkoop gegaan, waarvan het merendeel is gelegen in Arnhem Noord. In totaal worden op deze locaties 83 nieuwe woningen ontwikkeld, meer dan de helft van deze woningen is inmiddels verkocht. De nieuwe ontwikkelingen betreffen voornamelijk woningen in het hogere segment.

Het prijsverschil tussen Arnhem Noord en Zuid blijft enorm. Waar de gemiddelde koopsom in Noord op circa € 570.000 ligt is die in Zuid ongeveer € 350.000. In de m²-prijs komt dit ook tot uiting met in Noord een gemiddelde van net onder de € 4.000 terwijl in zuid deze rond de € 2.550 ligt. Het gemiddelde voor de lopende nieuwbouwprojecten in Arnhem ligt rond de € 3.000.

Locatie	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
Groen Noord	7	60	30	30
Centrum	4	42	37	5
Malburgen - Presikhaaf	3	80	77	3
Groen Zuid	2	28	18	10
Schuytgraaf	5	108	92	16

Aantal woningen in lopende projecten naar startjaar verkoop





Lopende projecten

Start verkoop in 2017

1. Jans aan de Singel
2. Klingelbeeck Staete
3. Panorama Leihagen
4. Tuin van Elden fase 4B

Start verkoop in 2018

5. &In Arnhem
6. Buitenplaats Koningsweg
7. Ecowijk de Kiem Flexus
8. Eimerseiland
9. Erf aan de Weide fase 3
10. Het Nieuwe A
11. Thuis aan de Weide
12. Transzoom

Start verkoop in 2019

13. Hoogte Tachtig
14. Landgoed Klingelbeek
15. Sylva's Bos
16. Tuin van Elden Fase 6
17. Brink aan de Weide Fase 3

	Start verkoop	Totaal	Verkocht in 2017	Verkocht in 2018	Verkocht in 2019	Te koop	gem. koopsom	m ² -prijs
--	---------------	--------	------------------	------------------	------------------	---------	--------------	-----------------------

Groen Noord

Klingelbeeck Staete	2017	7	0	2	2	3 €	621.857	€ 4.858
Buitenplaats Koningsweg	2018	5		0	0	5 €	316.166	€ 962
Landgoed Klingelbeek app	2019	8			6	2 €	670.000	€ 4.912
Landgoed Klingelbeek won	2019	3			2	1 €	840.000	€ 4.293
Hoogte Tachtig	2019	11			11	0 €	509.090	€ 2.964
Sylva's Bos won	2019	10			1	9 €	743.150	€ 4.371
Sylva's Bos app	2019	16			6	10 €	521.531	€ 4.127

Centrum

Jans aan de Singel	2017	9	0	3	2	4 €	596.722	€ 3.978
&In Arnhem	2018	18		17	1	0 €	515.445	€ 4.679
Transzoom app	2018	6		0	5	1 €	546.166	€ 4.179
Transzoom won	2018	9		6	3	0 €	548.556	€ 2.878

Malburgen - Presikhaaf

Het Nieuwe A	2018	15		14	1	0 €	312.933	€ 2.291
Eimerseiland app	2018	32		19	10	3 €	268.328	€ 2.826
Eimerseiland won	2018	33		32	1	0 €	255.136	€ 2.280

Groen Zuid

Tuin van Elden fase 4B	2017	18	0	14	4	0 €	432.583	€ 2.722
Tuin van Elden Fase 6	2019	10			0	10 €	600.900	€ 3.714

Schuytgraaf

Panorma Leihagen	2017	20	0	14	6	0 €	413.300	€ 3.229
Thuis aan de Weide	2018	24		23	1	0 €	343.938	€ 2.387
Erf aan de Weide fase 3	2018	25		0	19	6 €	350.540	€ 2.451
Ecowijk de Kiem Flexus	2018	14		0	10	4 €	441.679	€ 1.844
Brink aan de Weide fase 3	2019	25			19	6 €	347.320	€ 2.345

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
utrecht@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