



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 besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat het aantal woningverkopen in Arnhem in het afgelopen kwartaal het laagste punt heeft bereikt van de afgelopen drie jaar. Er wisselden iets meer dan vijfhonderd woningen van eigenaar, waardoor er voor het derde opeenvolgende kwartaal sprake is van een afname van het aantal verkopen ten opzichte van een jaar eerder.

Nooit eerder stonden er zo weinig woningen te koop

Aanleiding voor de afname van het aantal verkopen is het beperkte aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers. Momenteel staan in de gemeente 455 woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Ter vergelijking, op het laagste punt in 2008 stonden nog ruim 1.200 woningen in aanbod. Ook het aanbod van nieuwbouwwoningen blijft relatief laag. Het afgelopen kwartaal zijn er vier projecten in Arnhem en omgeving in verkoop gegaan met in totaal 64 woningen.

Vierkante meter woonruimte €600 duurder geworden in vier jaar

In de afgelopen jaren is het prijsniveau ruimschoots gestegen in Arnhem, waardoor kopers gemiddeld voor een vierkante meter woonruimte € 2.300 betalen. Ondanks de prijsstijging is in Arnhem nog sprake van een relatief laag prijsniveau. Zo wordt in onder andere Apeldoorn (€ 2.400), Ede (€ 2.600) en Nijmegen (€ 2.750) ruimschoots meer betaald. Het nieuwbouwaanbod in Arnhem ligt met een vierkante meterprijs vanaf circa € 2.350 tot bijna € 5.000 hier aanzienlijk boven.



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

Meer Amsterdamse en Utrechtse huishoudens kiezen voor een woning in Arnhem

Amsterdamse en Utrechtse huishoudens gaan een steeds belangrijkere rol spelen op de woningmarkt van Arnhem. In 2018 is een op de drieëntwintig verkochte woningen gekocht door een huishouden uit een van deze twee steden. Drie jaar geleden betrof dit nog een op de veertig woningen. Door het lagere prijsniveau vormt Arnhem een aantrekkelijk alternatief voor deze woningzoekers.

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

Na jarenlange aanboddalingen op de woningmarkt, is het aanbod in de grote vier steden in het afgelopen jaar ruim toegenomen. In totaal staan per 1 april een derde meer woningen te koop in de G4 dan een jaar geleden, in Utrecht worden zelfs de helft meer woningen aangeboden. Ondanks de aanbodtoename blijft er sprake van woningschaarste, waardoor de gevolgen voor woningzoekers slechts beperkt merkbaar zijn. Buiten de G4 hebben nog veel gemeenten te maken met forse aanboddalingen, waardoor de marktdynamiek wordt geremd.

Een kwart van het aanbod in de G4 is nieuwbouw

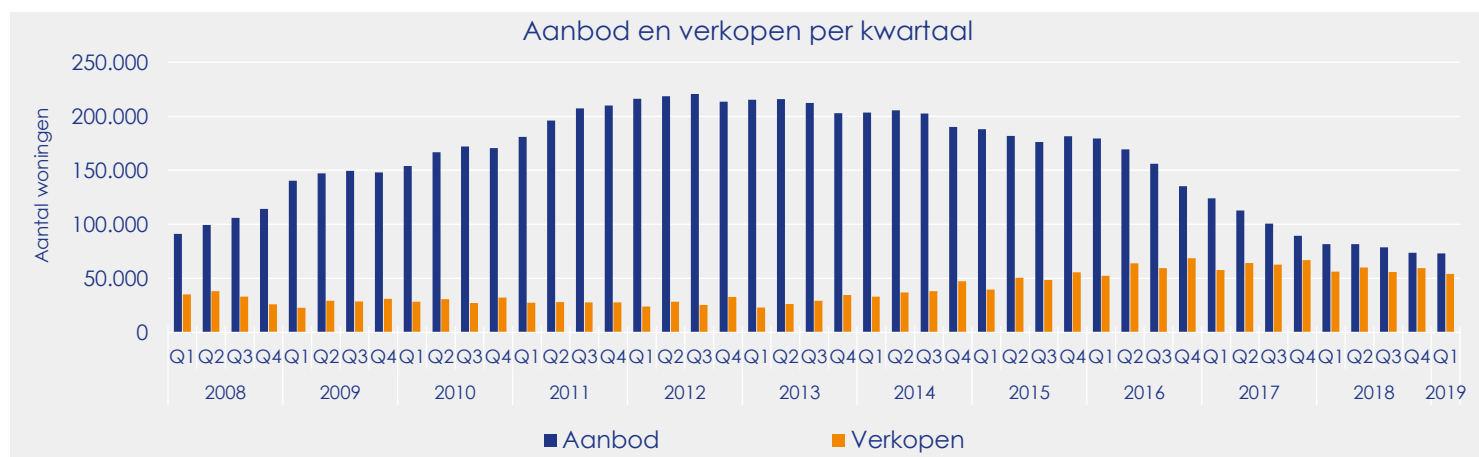
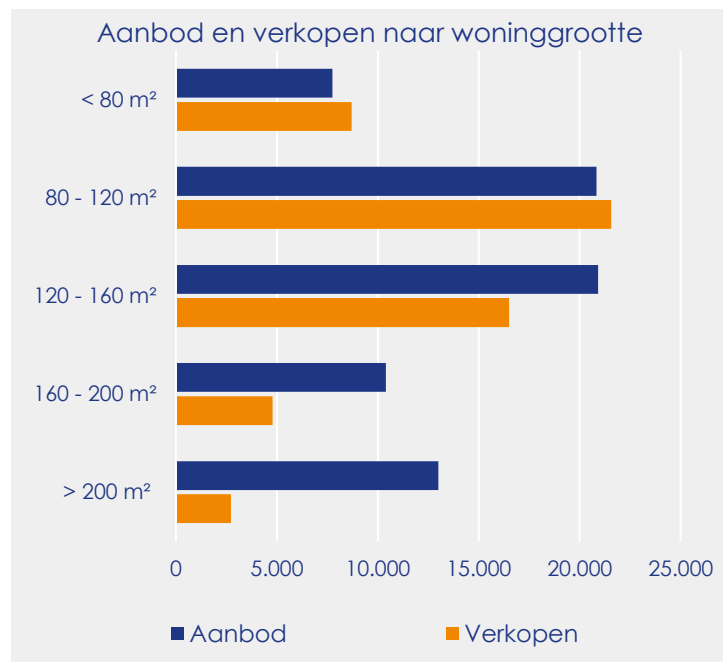
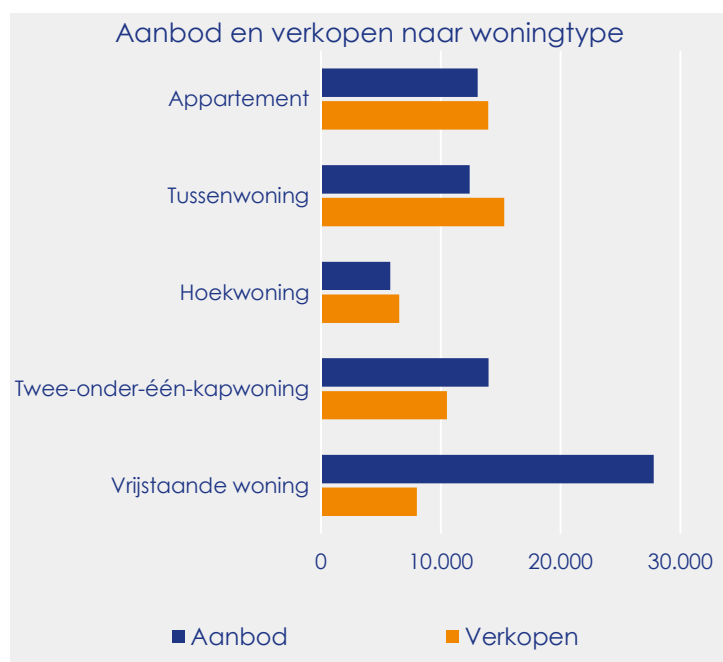
Aanleiding voor de aanbodtoename in de G4 is het aantrekken van de nieuwbouwproductie, hierdoor betreft ruim een kwart van de aangeboden woningen nieuwbouw. In de rest van Nederland is dit herstel minder zichtbaar. In het merendeel van de G4 gemeenten is de aanwas van nieuwe woningen minder sterk, waardoor de aanboddaling hier blijft voortzetten. Zo heeft het aantal woningen dat te koop staat in onder andere Arnhem en Deventer een historisch laagtepunt bereikt. Om de marktdynamiek op peil te houden blijven verdere uitbreidingen van de woningvoorraad noodzakelijk.

Breda nieuwe duurste stad buiten de Randstad

In het eerste kwartaal van 2019 betaalden woningkopers in Breda gemiddeld € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte, waardoor de gemeente de duurste stad is buiten de Randstad. De landelijke ranglijsten worden echter gedomineerd door de Randstedelijke gemeenten. De goedkoopste woningen zijn te vinden in Noord-Nederland en Limburg, kopers in steden als Emmen (€ 1.600) en Kerkrade (€ 1.425) betalen een fors lagere meterprijs dan in de Randstad.

Steeds meer Amsterdammers verlaten de gemeente

Amsterdamse woningverkopers kiezen er steeds vaker voor om naar een andere gemeente te verhuizen, dankzij de overwaarde van hun woning kunnen deze huishoudens een volgende stap maken in hun wooncarrière. In 2018 besloot maar liefst twee op de drie Amsterdamse verkopers om in een andere gemeente te gaan wonen, drie jaar terug betrof dit nog minder dan de helft. Onder deze woningverkopers zijn Zaanstad en Haarlem de populairste woonlocaties. De gevolgen van de uitstroom zijn ook in andere grote steden in het land merkbaar, zo is in Arnhem, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Zwolle het aandeel Amsterdamse woningkopers sterk gestegen.

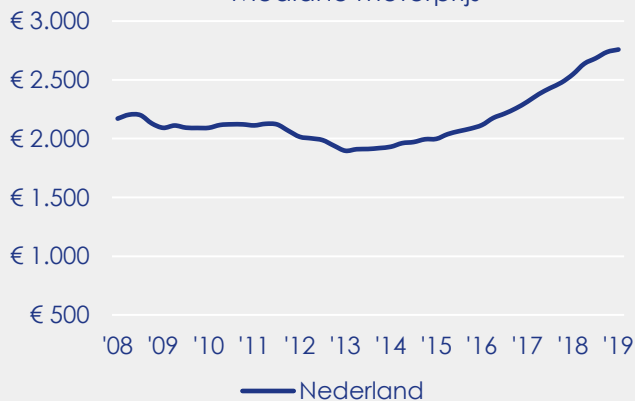


Markratio



Markratio	74%
Mediane looptijd	51 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 298.500
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.425
Woonhuis per m ²	€ 2.500

Top tien duurste gemeenten (>100.000 inwoners)

Gemeente	Meterprijs
1. Amsterdam	€ 5.800
2. Haarlem	€ 4.125
3. Utrecht	€ 3.800
4. Leiden	€ 3.425
5. Haarlemmermeer	€ 3.325
6. Delft	€ 3.125
7. Zaanstad	€ 3.000
8. Amersfoort	€ 2.950
9. 's-Gravenhage	€ 2.925
10. Breda	€ 2.900

Regiostatistieken

Inwoners	17.181.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.858.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.363.000
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

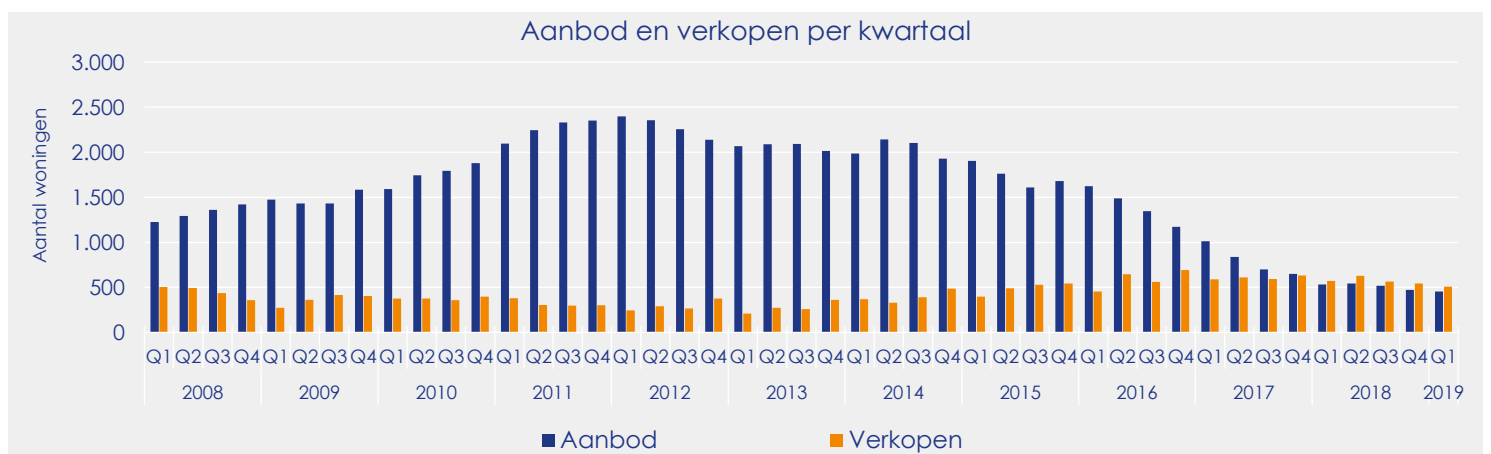
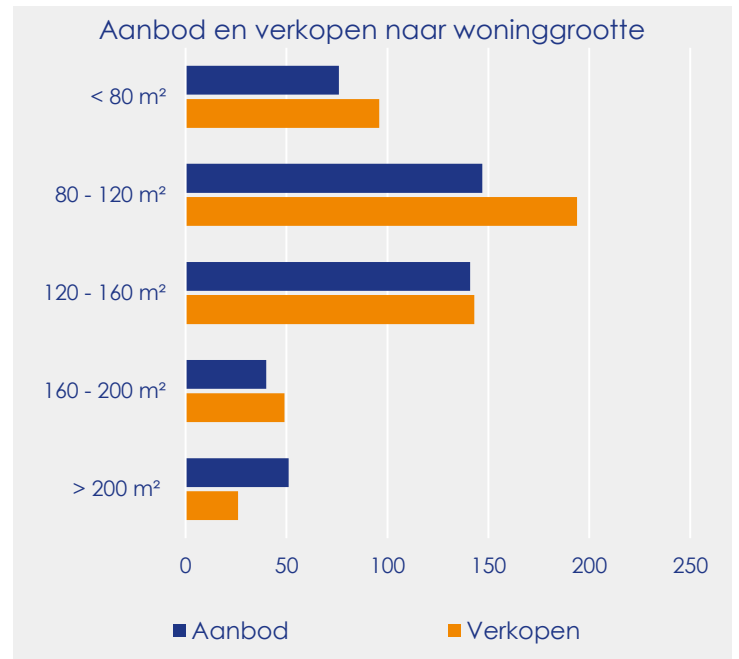
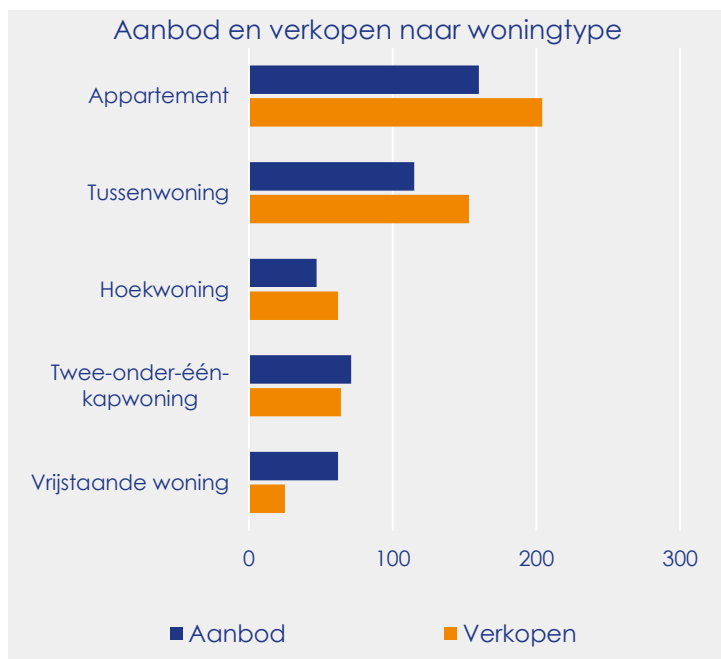
Marktbeeld

Afgelopen kwartaal is het laagste aantal woningverkopten in drie jaar geregistreerd. In totaal wisselden 508 woningen van eigenaar, dit is ruim een tiende minder dan een jaar geleden. Dit is het derde opeenvolgende kwartaal dat er sprake is van een afname van de verkoopcijfers ten opzichte van een jaar eerder. De trendmatige afname is een gevolg van zowel de sterke prijsstijgingen als het beperkte aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers. Momenteel kunnen zoekers uit slechts 455 woningen kiezen, nooit eerder stonden er zo weinig huizen te koop in Arnhem. Ter vergelijking, op het laagste punt in 2008 stonden nog 1.227 woningen in aanbod. Ondanks de forse aanboddaling staat nog een op de vijftien aangeboden woningen al langer dan drie jaar te koop, terwijl gemiddeld genomen woningen in 39 dagen verkocht zijn. Het gros van het aanbod bestaat derhalve uit woningen die dit kwartaal te koop zijn gezet. Opvallend op de Arnhemse woningmarkt is de toegenomen aantrekkingskracht op huishoudens uit Amsterdam en Utrecht. In 2018 is een op de drieëntwintig verkochte woningen gekocht door een

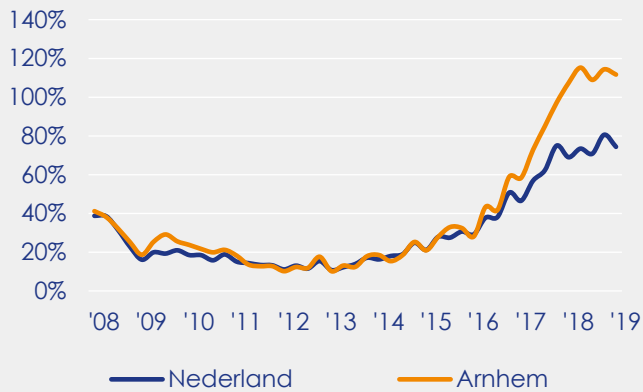
huishouden uit een van deze twee steden, drie jaar geleden betrof dit nog een op de veertig woningen.

Woningprijzen

Een aanleiding voor de terugval van de verkoopcijfers is het toegenomen prijsniveau. In het eerste kwartaal van 2019 betaalden kopers gemiddeld € 2.300 voor een vierkante meter woonruimte. Dit is een toename van ruim € 600 in vier jaar tijd. Ondanks de prijsstijging is er in Arnhem nog sprake van een relatief laag prijsniveau. Zo wordt in onder andere Apeldoorn (+€ 100), Ede (+€ 300) en Nijmegen (+€ 450) ruimschoots meer betaald per vierkante meter. Het lagere prijsniveau vormt derhalve een belangrijk motief voor de keuze van Amsterdamse en Utrechtse huishoudens om zich in Arnhem te vestigen. In combinatie met de ligging ten opzichte van de randstad en de relatief snelle verbindingen maakt Arnhem en omgeving voor deze huishoudens een aantrekkelijk woonalternatief.

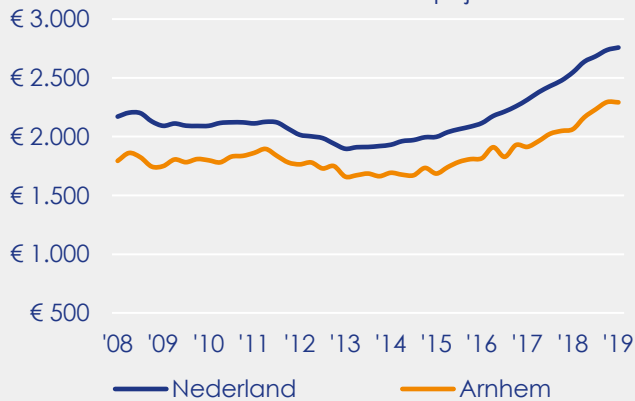


Markratio



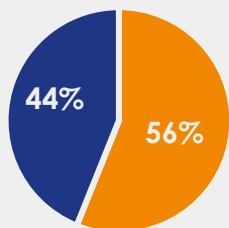
Markratio	112%
Mediane looptijd	39 dagen
Verschil op jaarbasis	-6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	7%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 246.500
Mediane meterprijs	€ 2.300
Verschil op jaarbasis	11%
Appartement per m ²	€ 2.425
Woonhuis per m ²	€ 2.200

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Rheden **3%**
2. Overbetuwe **3%**
3. Nijmegen **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente 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	19%
Sociale huurwoningen	37%



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

17
Lopende projecten

257
Totaal aantal
woningen

213
Verkochte woningen

3
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 27 lopende projecten. Voor deze analyse zijn alle projecten die voor 2019 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog slechts vier project uit 2017 zijn meegenomen. Bij de projecten die in 2017 in verkoop zijn gegaan, zijn nog slechts acht woningen beschikbaar in twee projecten. Van de overige twee projecten uit dit jaar zijn in het eerste kwartaal van 2019 de laatste woningen verkocht.

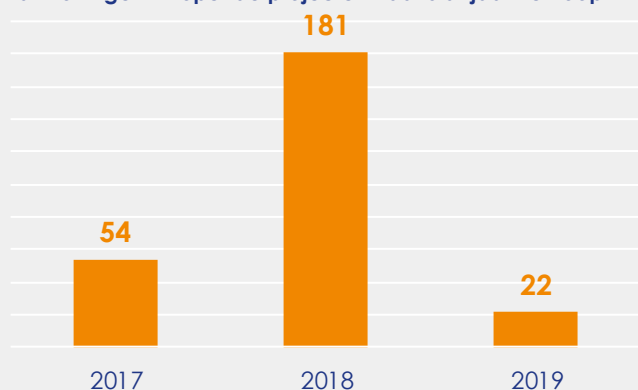
In tien woningbouwprojecten die gedurende 2018 op de markt zijn gekomen, zijn nog woningen beschikbaar. Waarbij de Schuytgraaf veruit de koploper is met 13 beschikbare woningen verspreid over twee projecten. De verkoop gaat snel; per 1 april zijn er in totaal nog slechts 25 nieuwbouwwoningen beschikbaar in deze tien projecten. Het aanbod bestaat met name uit projecten die pas eind 2018 op de markt zijn gekomen.

In het eerste kwartaal van 2019 drie nieuwe projecten in de verkoop gegaan, alle gelegen in Groen Noord. In totaal worden op deze locaties 22 nieuwe woningen ontwikkeld. Dit betreffen voornamelijk woningen in het hogere segment.

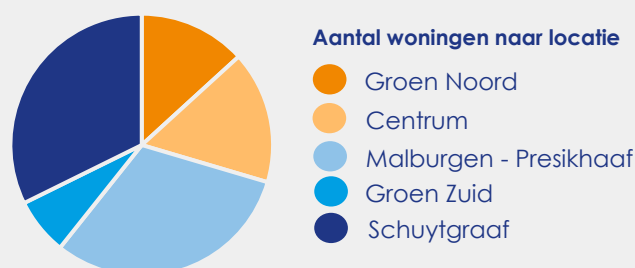
Het prijsverschil tussen Arnhem Noord en zuid blijft enorm. Waar de gemiddelde koopsom in Noord op circa € 550.000 ligt is die in Zuid ongeveer € 320.000. In de m²-prijs komt dit ook tot uiting met in Noord een gemiddelde van net onder de € 4.000 terwijl in zuid deze rond de € 2.350 ligt. Het gemiddelde voor de lopende nieuwbouwprojecten in Arnhem ligt rond de € 2.900.

Locatie	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
Groen Noord	5	34	15	19
Centrum	4	42	35	7
Malburgen - Presikhaaf	3	80	75	5
Groen Zuid	1	18	18	0
Schuytgraaf	4	83	70	13

Aantal woningen in lopende projecten naar startjaar verkoop



Aantal woningen naar locatie





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

	Start verkoop	Totaal	Verkocht in 2017	Verkocht in 2018	Verkocht in 2019	Te koop	gem. koopsom	Gem. 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	-	-	0	8	€ 670.000	€ 4.912
Landgoed Klingelbeek won	2019	3	-	-	0	3	€ 840.000	€ 4.293
Hoogte Tachtig	2019	11	-	-	11	0	€ 509.090	€ 2.964
Centrum								
Jans aan de Singel	2017	9	0	3	1	5	€ 596.722	€ 3.978
&In Arnhem	2018	18	-	17	1	0	€ 515.445	€ 4.679
Transzoom app	2018	6	-	0	4	2	€ 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	8	5	€ 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
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	16	9	€ 350.540	€ 2.451
Ecowijk de Kiem Flexus	2018	14	-	0	10	4	€ 441.679	€ 1.844

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 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