

Sprekende Cijfers Woningmarkten Arnhem





Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

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 eind 2019 het Arnhemse woningaanbod in hoog tempo is afgenomen. Zoekers kunnen uit maar liefst een kwart minder woningen kiezen dan drie maanden geleden. Wie tot aankoop over wil gaan moet snel beslissen, gemiddeld is een Arnhemse woning in ongeveer een maand verkocht.

Verkooppeik aanjager aanboddaling

De snelle afname van het aanbod is een gevolg van een piek in de verkoopcijfers. In totaal wisselden in de laatste drie maanden van 2019 ruim 620 woningen van eigenaar, het hoogste aantal verkopen in anderhalf jaar. Zowel in de nieuwbouw als de bestaande bouw werden dit kwartaal meer woningen verkocht dan vorig jaar.

270 nieuwbouwwoningen in verkoop genomen

In 2019 zijn in Arnhem vijftien nieuwbouwprojecten in de verkoop gegaan, waarvan bijna de helft is gelegen in Schuytgraaf. In deze projecten worden in totaal 270 woningen gerealiseerd, inmiddels is twee derde hiervan verkocht. Begin 2020 staan in alle Arnhemse nieuwbouwprojecten samen nog 95 woningen te koop.

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.

Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem

Partner in Dynamis



Erwin Broersma RMT

Directeur | Woningmakelaar
Register-taxateur | Partner



Maarten Muller RMT RT RICS

Directeur | Woningmakelaar
Register-taxateur | Partner

Piek in de verkoopdynamiek

Veel woningzoekers willen voor de jaarwisseling hun woning gekocht hebben, waardoor over het algemeen de meeste woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar. Na het uitblijven van de piek in 2018, is de verkoopdynamiek in de laatste drie maanden van 2019 sterk opgeleefd. In dit kwartaal wisselden in Nederland ruim 63 duizend woningen van eigenaar. Ondanks de opleving komt het totale aantal verkopen in heel 2019 circa 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2018, in totaal werden afgelopen jaar 229 duizend woningen verkocht.

Minder eigenaren zetten hun woning te koop

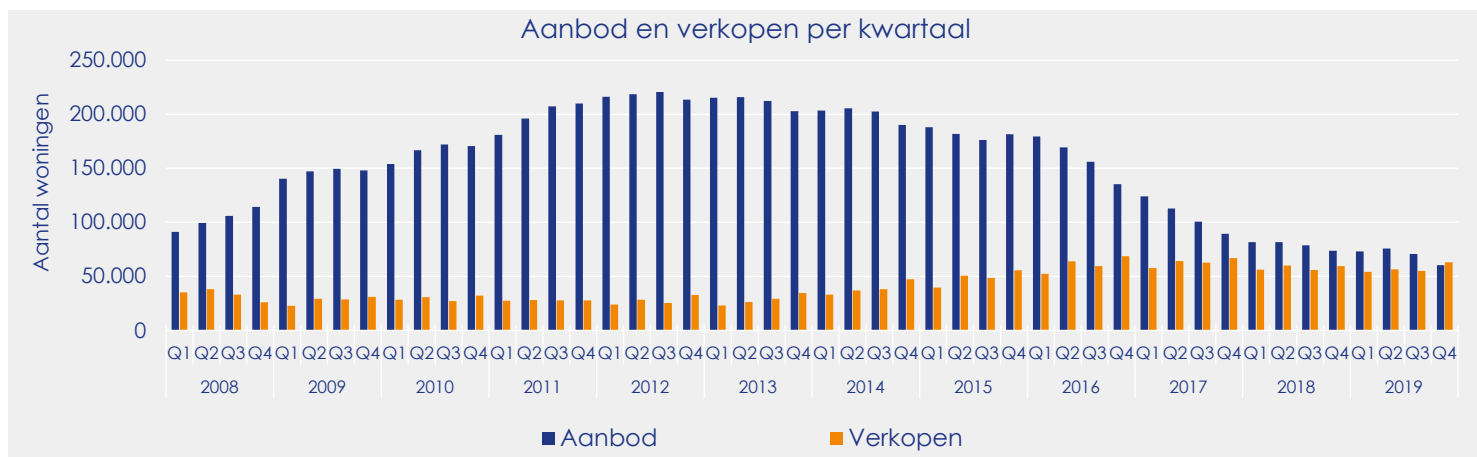
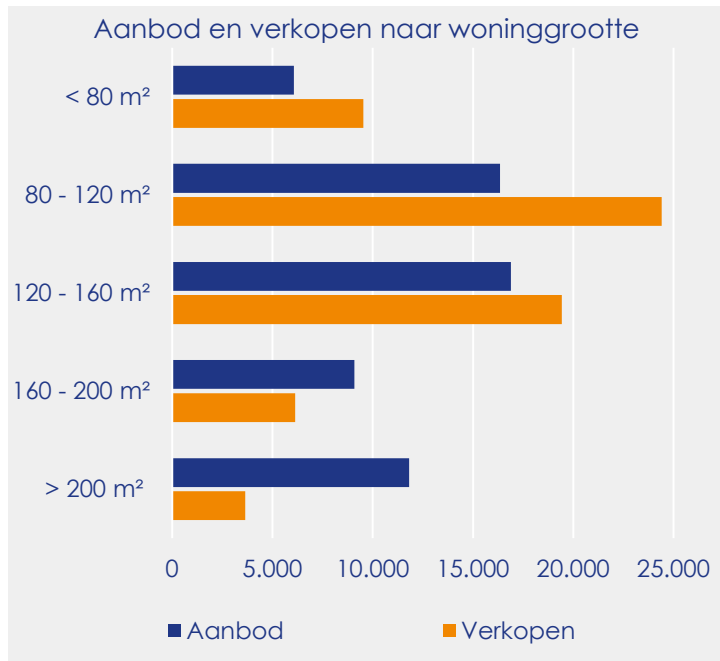
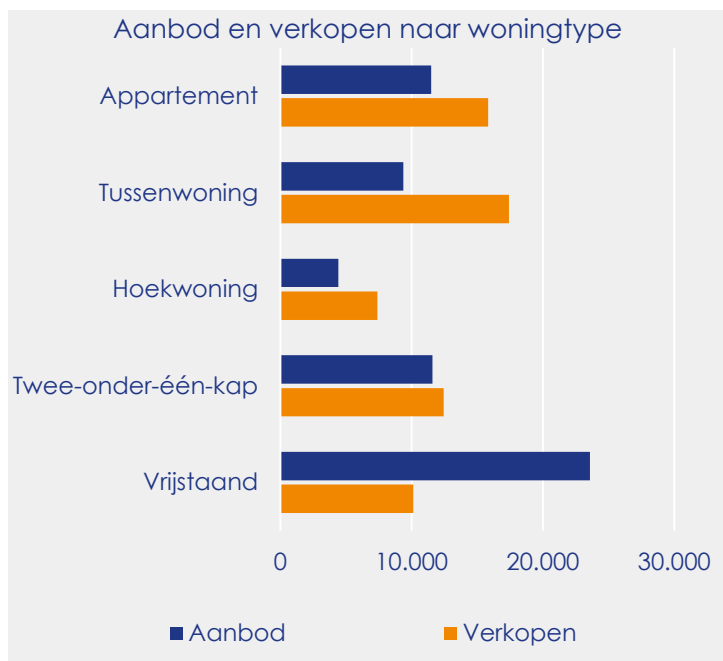
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod verklaart waarom de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden.

Aanbod van betaalbare woningen droogt op

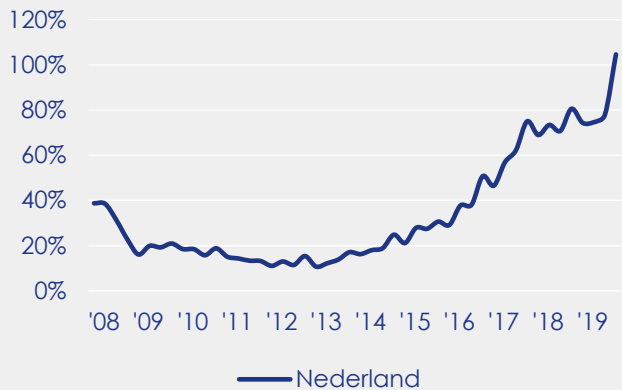
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa € 55.000 kunnen maximaal € 250.000 financieren, een jaar geleden was met dit bedrag nog 30% van het totale aanbod binnen bereik. Begin 2020 valt nog slechts 23% van het aanbod in deze prijsklasse. In een jaar tijd is het aanbod van woningen onder de € 250.000 afgenomen van 22 duizend naar slechts 13,5 duizend woningen.

Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m², meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.



Markratio



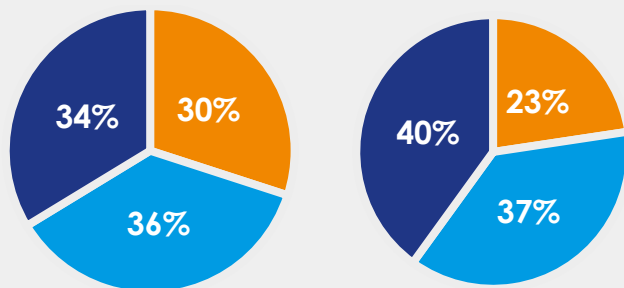
Markratio	105%
Mediane looptijd	40 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 319.750
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.625
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

- Minder dan € 250.000
- € 250.000 tot € 450.000
- Meer dan € 450.000

Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
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

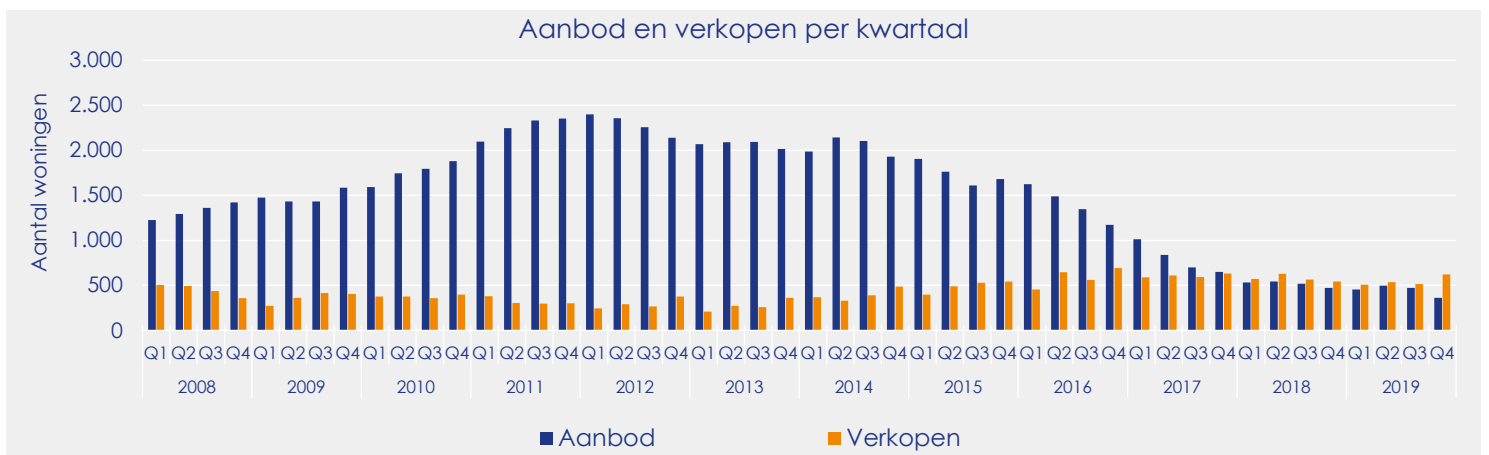
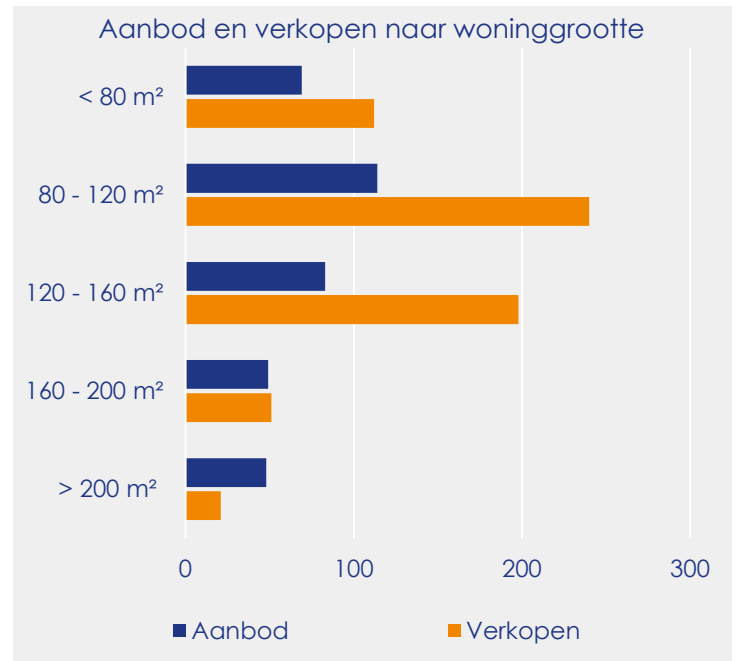
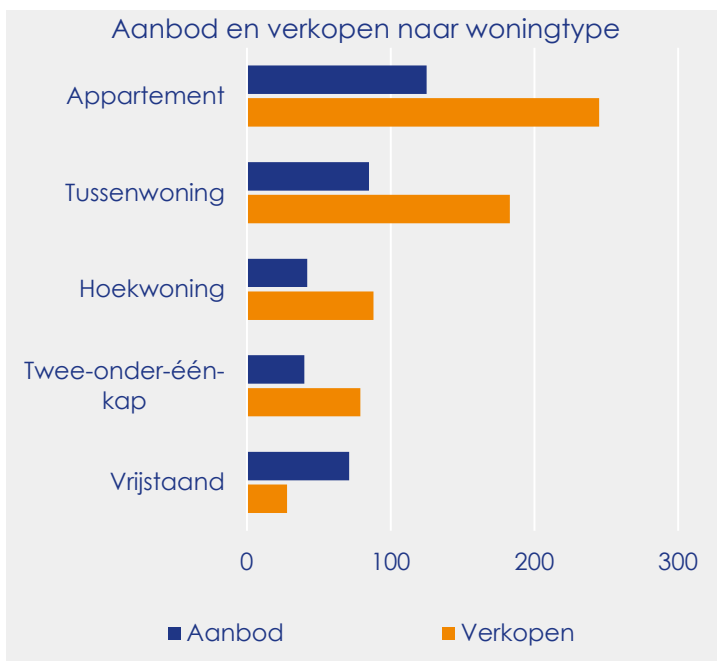
Marktbeeld

De daling van het woningaanbod in de gemeente Arnhem heeft zich in het vierde kwartaal van 2019 sterk doorgezet. Vergeleken met een jaar geleden worden in Arnhem bijna een kwart minder woningen te koop aangeboden. In totaal staan nog slechts 360 woningen te koop. De daling vindt plaats over de hele linie van woningtypen, enkel het aantal vrijstaande woningen heeft op jaarbasis een stijging doorgemaakt. De afname van beschikbare woningen in de gemeente Arnhem wordt veroorzaakt door een verkoopimpuls. In het laatste kwartaal van 2019 zijn maar liefst 623 woningen verkocht, daarmee wordt het hoogste punt in twee jaar bereikt. Eind 2017 werden voor het laatst dermate veel woningen verkocht in een kwartaal. De combinatie van een afnemend aanbod en stijgende vraag, leidt tot krappere marktverhoudingen in deze Gelderse gemeente. Door de huidige woningschaarste en de sterke concurrentie ervaren huishoudens grote moeite met het vinden van een geschikte woning. Om toch een woning te kunnen bemachtigen moeten

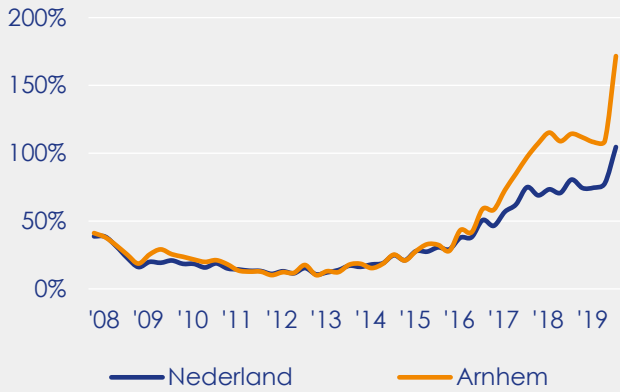
huishoudens binnen een zeer korte termijn beslissen. De gemiddelde looptijd van een verkochte woning in Arnhem bedraagt daardoor slechts 33 dagen, een week korter dan het landelijk gemiddelde.

Woningprijzen

Door de krappe woningmarkt zijn de woningprijzen sterk gestegen in Arnhem. In het vierde kwartaal van 2019 betaalden woningkopers gemiddeld maar liefst 8% meer dan een jaar geleden. De gemiddelde verkoopprijs van verkochte woningen bedroeg in het vierde kwartaal € 2.475 per vierkante meter. Voor een stad met een omvang als Arnhem is er sprake van een relatief beperkt prijsniveau, kopers in gemeenten als Zwolle (€ 2.700) en Nijmegen (€ 3.100) betalen gemiddeld fors meer voor hun woning. Hierdoor zal het prijsniveau gedurende 2020 naar verwachting nog verder toenemen.

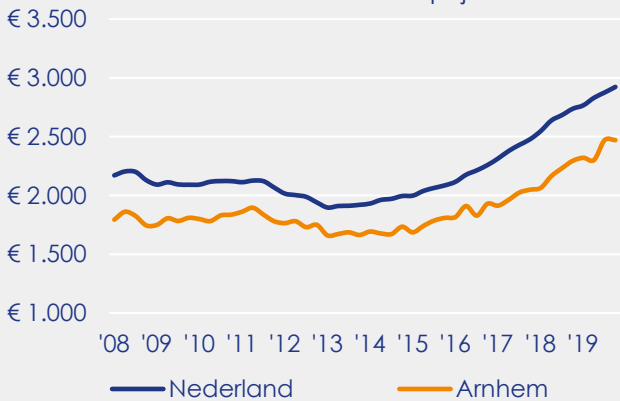


Markratio



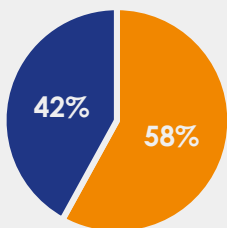
Markratio	172%
Mediane looptijd	33 dagen
Vershil op jaarbasis	-2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	12%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 272.250
Mediane meterprijs	€ 2.475
Vershil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 2.575
Woonhuis per m ²	€ 2.400

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 kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	159.300
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	80.200
Eenpersoonshuishoudens	48%
Huishoudensprognose 2030	86.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	44%
Particuliere huurwoningen	19%
Sociale huurwoningen	37%



Sprekende 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

29
Lopende projecten

506
Totaal aantal
woningen

411
Verkochte woningen

15
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 29 lopende projecten in Arnhem. Voor deze analyse zijn alle projecten die voor 2019 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor nog vier projecten uit 2017 en tien projecten uit 2018 zijn meegenomen.

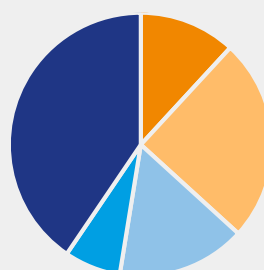
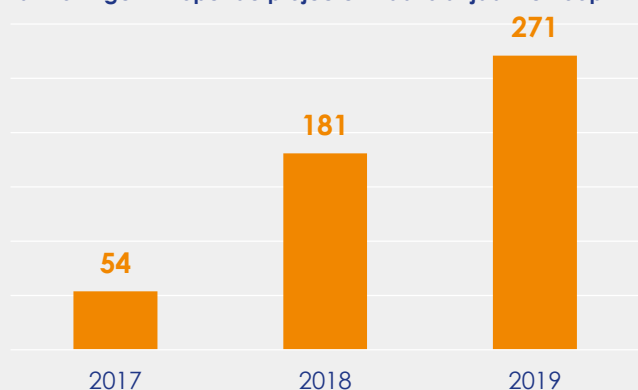
Bij de projecten die in 2017 in verkoop zijn gegaan, zijn nog slechts twee woningen beschikbaar in een project. Van de overige drie projecten uit dit jaar zijn in het vierde kwartaal van 2019 de laatste woningen verkocht. In drie woningbouwprojecten die gedurende 2018 op de markt zijn gekomen zijn nog woningen beschikbaar. In totaal worden in deze projecten nog slechts vier woningen aangeboden.

In 2019 zijn vijftien nieuwe projecten in de verkoop gegaan, waarvan zes in het afgelopen kwartaal. Het merendeel van deze projecten is gelegen in Schuytgraaf. In totaal worden op de nieuwe locaties 144 nieuwe woningen ontwikkeld, waarvan bijna 60% inmiddels is verkocht. Hierdoor staan in alle Arnhemse nieuwbouwprojecten samen nog 95 nieuwbouwwoningen te koop.

Van de nieuwbouwprojecten die in het vierde kwartaal in aanbod zijn gekomen, kent project Eusebiusplein de hoogste koopsommen. De acht aangeboden woningen hebben een gemiddelde vraagprijs van ruim € 536.000, omgerekend wordt daarmee een meterprijs van € 3.464 gerealiseerd. De 78 woningen in High Park hebben als gevolg van de kleinere omvang de laagste vraagprijzen van de recente nieuwbouwprojecten, woningen moeten gemiddeld ruim € 355.000 kosten. Dit vertaald zich naar een meterprijs van circa € 3.400.

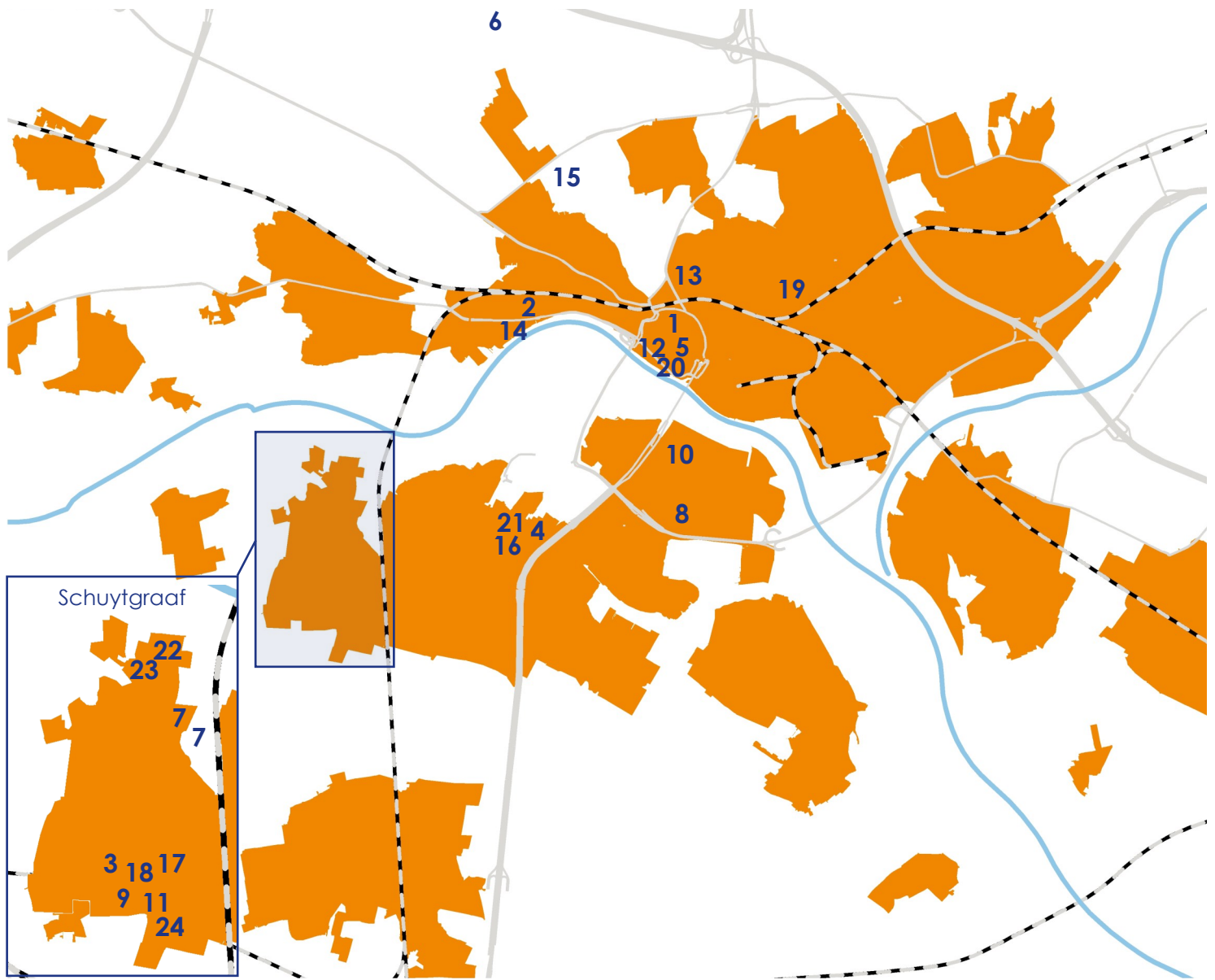
Locatie	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
Groen Noord	7	60	51	9
Centrum	6	126	112	14
Malburgen - Presikhaaf	3	80	79	1
Groen Zuid	3	35	22	13
Schuytgraaf	10	205	147	58

Aantal woningen in lopende projecten naar startjaar verkoop



Aantal woningen naar locatie

- Groen Noord
- Centrum
- Malburgen - Presikhaaf
- Groen Zuid
- Schuytgraaf



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
18. Erf aan de Weide Fase 4
19. High Park
20. Eusebiusplein
21. Tuin van Elden fase 7
22. De Blauwe Wilgen fase 2
23. De Blauwe Wilgen fase 2b
24. Bolderbuurt

	Start verkoop	Totaal	Verkocht in 2017	Verkocht in 2018	Verkocht in 2019	Te koop	gem. koopsom	m ² -prijs
Groen Noord								
Klingelbeek Staete	2017	7	0	2	3	2	€ 621.900	€ 4.860
Buitenplaats Koningsweg	2018	5		0	1	4	€ 316.200	€ 960
Landgoed Klingelbeek app	2019	8			5	3	€ 670.000	€ 4.910
Landgoed Klingelbeek won	2019	3			2	1	€ 840.000	€ 4.290
Hoogte Tachtig	2019	11			11	0	€ 509.100	€ 2.960
Sylva's Bos won	2019	10			4	6	€ 743.200	€ 4.370
Sylva's Bos app	2019	16			14	2	€ 521.500	€ 4.130
Centrum								
Jans aan de Singel	2017	9	0	3	3	3	€ 596.700	€ 3.980
&In Arnhem	2018	18		17	1	0	€ 515.400	€ 4.680
Transzoom app	2018	6		0	6	0	€ 546.200	€ 4.180
Transzoom won	2018	9		6	3	0	€ 548.600	€ 2.880
Eusebiusplein	2019	6			0	6	€ 493.100	€ 3.170
High Park	2019	78			70	8	€ 355.000	€ 3.400
Malburgen - Presikhaaf								
Het Nieuwe A	2018	15		14	1	0	€ 312.900	€ 2.290
Eimerseiland app	2018	32		19	12	1	€ 268.300	€ 2.830
Eimerseiland won	2018	33		32	1	0	€ 255.100	€ 2.280
Groen Zuid								
Tuin van Elden fase 4B	2017	18	0	14	4	0	€ 432.600	€ 2.720
Tuin van Elden Fase 6	2019	10			1	9	€ 600.900	€ 3.710
Tuin van Elden Fase 7	2019	7			0	7	€ 358.800	€ 3.050
Schuytgraaf								
Panorma Leihagen	2017	20	0	14	6	0	€ 413.300	€ 3.230
Thuis aan de Weide	2018	24		23	1	0	€ 343.900	€ 2.390
Erf aan de Weide fase 3	2018	25		0	22	3	€ 350.500	€ 2.450
Ecowijk de Kiem Flexus	2018	14		0	12	2	€ 441.700	€ 1.840
Brink aan de Weide fase 3	2019	25			22	3	€ 347.300	€ 2.350
De Blauwe Wilgen fase 1	2019	19			14	5	€ 319.700	€ 2.350
De Blauwe Wilgen fase 2	2019	14			11	3	€ 417.000	€ 2.640
De Blauwe Wilgen fase 2B	2019	14			0	14	€ 437.500	€ 2.660

	Start verkoop	Totaal	Verkocht in 2017	Verkocht in 2018	Verkocht in 2019	Te koop	gem. koopsom	m ² -prijs
Schuytgraaf								
Erf aan de Weide fase 4	2019	25			0	25	€ 389.300	€ 2.600
Bolderbuurt - Oosthof	2019	25			2	23	€ 388.300	€ 2.650



DYNAMIS

Strijbosch Thunnissen

Makelaars

Strijbosch Thunnissen Makelaars 'altijd in de buurt'! Sinds 2005 gevestigd in Arnhem-Noord en sinds 3 jaar ook in Arnhem-Zuid. Bent u op zoek naar een makelaar, bedrijfsmakelaar, verhuurmakelaar, hypotheekadviseur, nieuwbouwspecialist of taxateur? Bij ons vindt u alle professionals onder één dak.

Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: stmakelaars.nl/arnhem en dynamis.nl



Arnhem-Noord

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

Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37
026 355 21 00
arnhemzuid@s-t.nl