



**Strijbosch Thunnissen**  
Makelaars

**Q3**  
2019

# 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 appartementen steeds schaarser worden in Arnhem. Vooral het aanbod van betaalbare appartementen neemt snel af, vergeleken met een jaar geleden staan er maar liefst 40% minder te koop.

## Aanbodtoename blijkt eenmalig te zijn

Na een eenmalige aanbodtoename in het voorgaande kwartaal, is wederom het aantal te koop staande woningen afgenomen in Arnhem. Vergeleken met een jaar geleden staan in de gemeente een tiende minder woningen te koop. In deze periode is het totale aanbod van appartementen met maar liefst een derde afgenomen.

## Nog slechts 60 appartementen onder de twee ton beschikbaar

Vooral het aantal beschikbare appartementen met een vraagprijs onder de twee ton is fors afgenomen. Vorig jaar konden woningzoekers nog uit meer dan 100 appartementen in deze prijsklasse kiezen, momenteel zijn dit er nog slechts 60. De Arnhemse woningmarkt wordt hierdoor voor starters steeds ontoegankelijker

## Meer grote woningen te koop in Arnhem

Waar het aantal beschikbare appartementen vorig jaar nog ruim 40% van het totale aanbod besloeg, is dit in het afgelopen kwartaal slechts 30% van de beschikbare woningen. Hiertegenover staat dat het aanbod van grotere woningtypen juist toeneemt. Maar liefst een vijfde meer vrijstaande woningen zijn voor verkoop beschikbaar.

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

## Aanboddaling zet toch voort

Sinds eind 2018 leek de constante aanboddaling in Nederland voorbij te zijn, maar in het derde kwartaal van 2019 is het aanbod toch verder afgenomen. In totaal staan per 1 oktober 2019 nog circa 70.750 woningen te koop, dit zijn maar liefst 5.000 minder woningen dan drie maanden geleden. De sterkste aanboddaling heeft in de provincies Friesland, Drenthe en Groningen plaatsgevonden, waar ruim een vijfde minder woningen te koop staan dan een jaar geleden.

## Woningschaarste aan de randen van Nederland

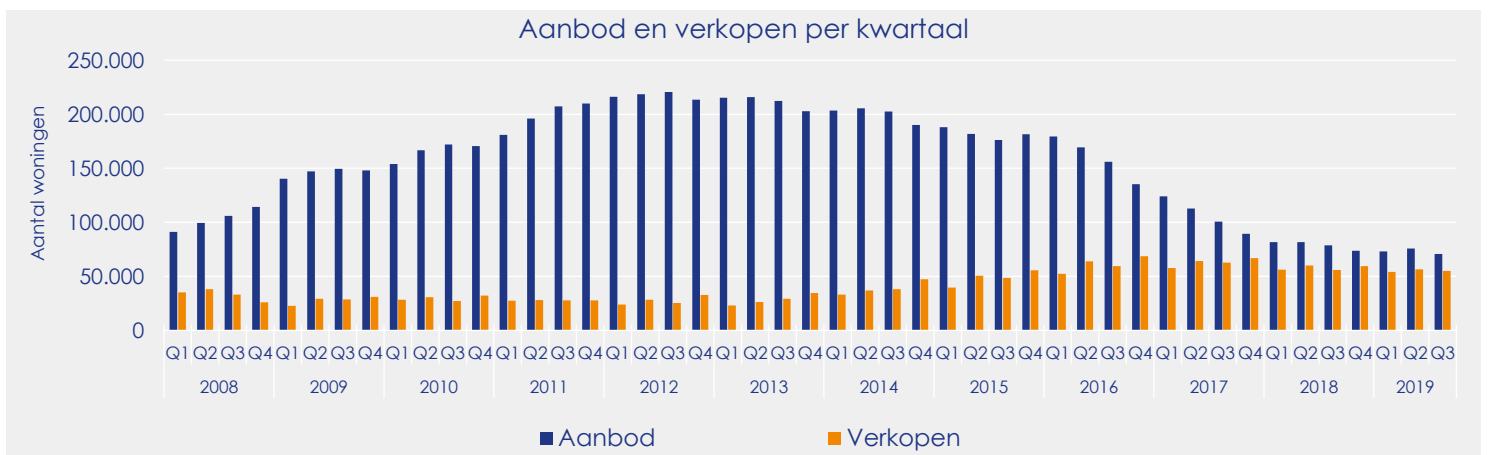
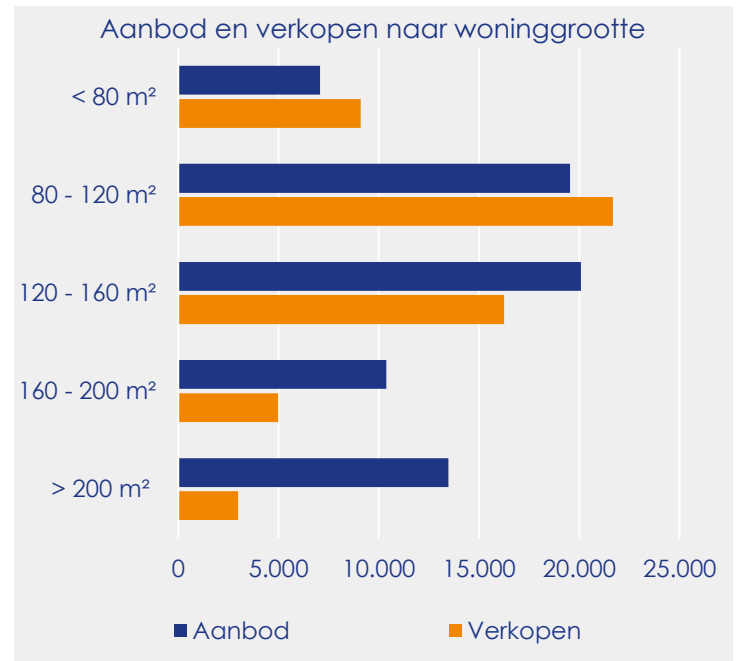
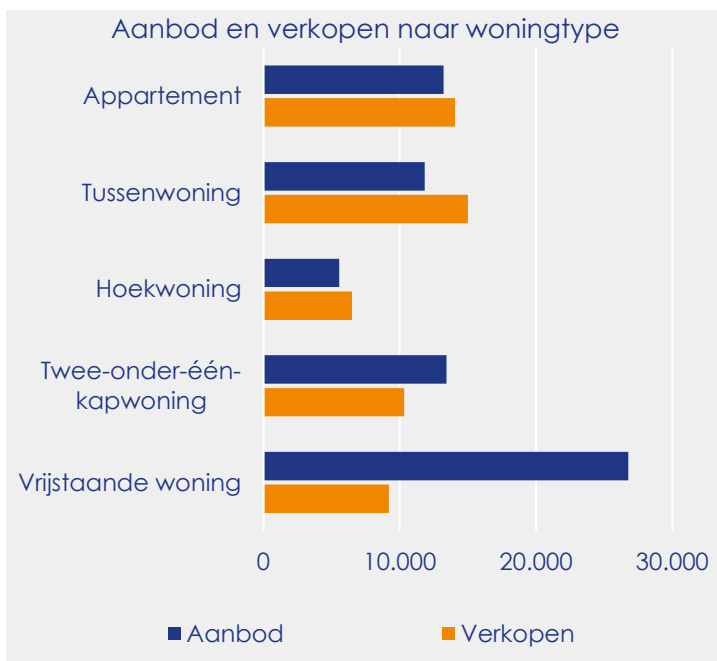
Het herstel op de woningmarkt werd aan de randen van Nederland na de crisis relatief laat ingezet. Het hoogtepunt van het aanbod werd in de meeste gemeenten omstreeks 2015 bereikt, terwijl landelijk de aanbodpiek al drie jaar eerder plaatsvond. Door dit late herstel was het aanbod aan de randen van Nederland lange tijd ruim voldoende om in de woningvraag te kunnen voorzien, maar ondertussen ervaren woningzoekers ook in gemeenten als Delfzijl, Kerkrade en Coevorden steeds meer moeite met het vinden van nieuwe woonruimte.

## Schaarste leidt tot verminderde verkoopdynamiek

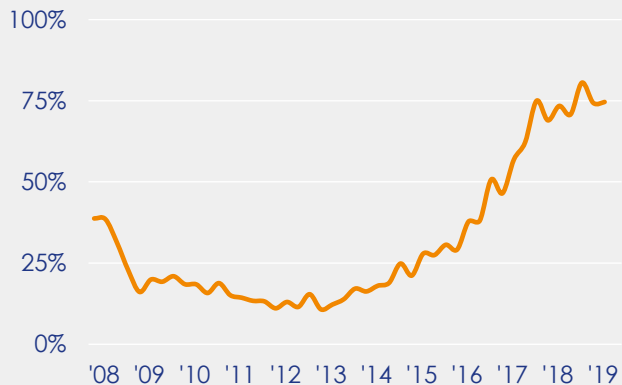
Wanneer de nieuwbouw de vraag niet kan bijbenen, wordt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers steeds beperkter. Door de hevige concurrentie kunnen steeds minder zoekers een woning kopen. In steden als Eindhoven is dit het geval, maar inmiddels is ook in gemeenten als Almelo, Emmen en Venlo de verkoopdynamiek teruggezakt naar het niveau van 2016.

## Afzwakking van de prijstoename

De Nederlandse woningprijzen blijven toenemen, maar gedurende 2019 gebeurt dit in een gematigder tempo. Vergeleken met een jaar geleden betalen kopers gemiddeld 7% meer voor een woning, in de voorgaande jaren lag deze toename nog rond de 10%. Binnen Nederland bestaan enorme verschillen in de woningprijzen. In Kerkrade betalen kopers gemiddeld € 1.550 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl huishoudens in Amsterdam met een meterprijs van € 6.050 bijna het viervoudige kwijt zijn.

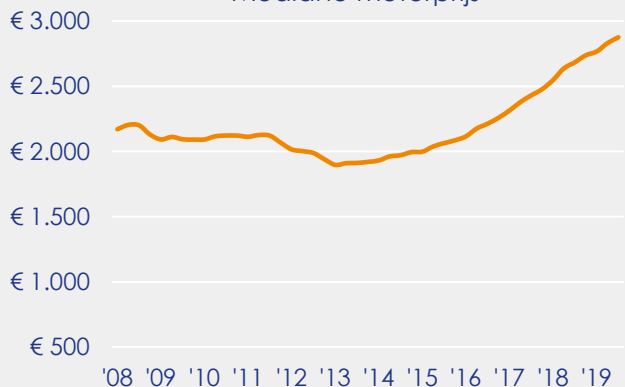


### Markratio



Markratio	<b>78%</b>
Mediane looptijd	<b>41 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-9 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>18%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>12%</b>

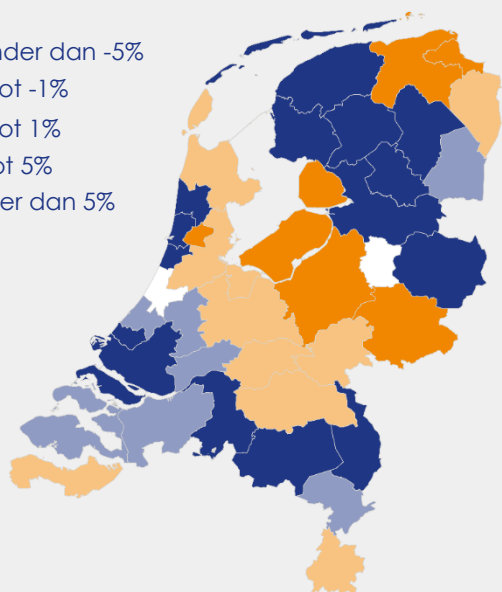
### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 310.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.875</b>
Vershil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.575</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.600</b>

### Ontwikkeling verkopen t.o.v. Q3 2018

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



### Regiostatistieken

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

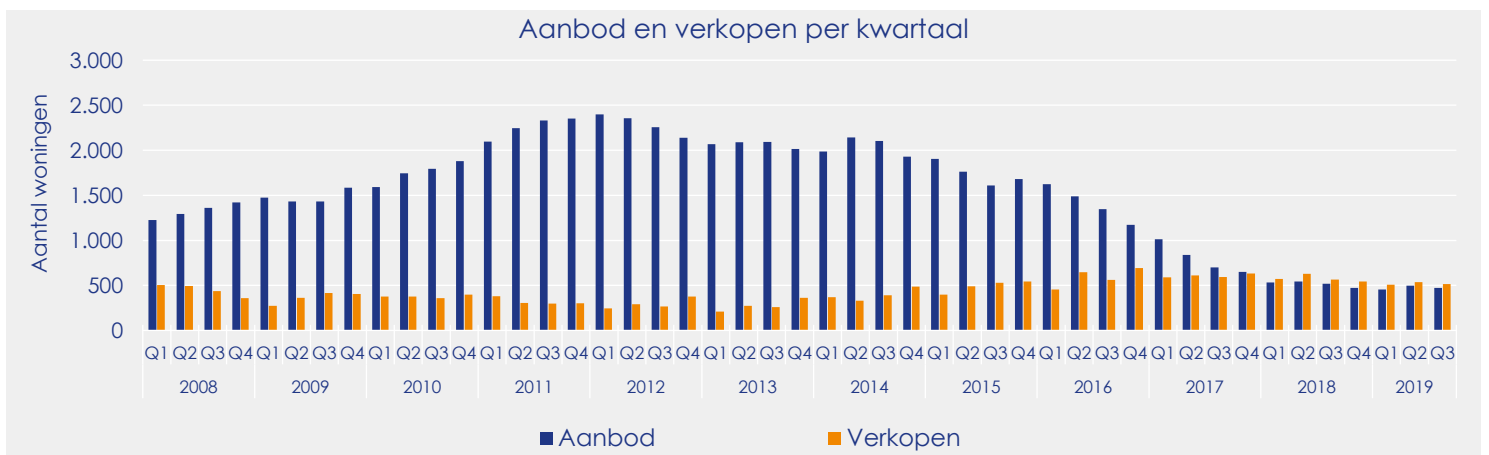
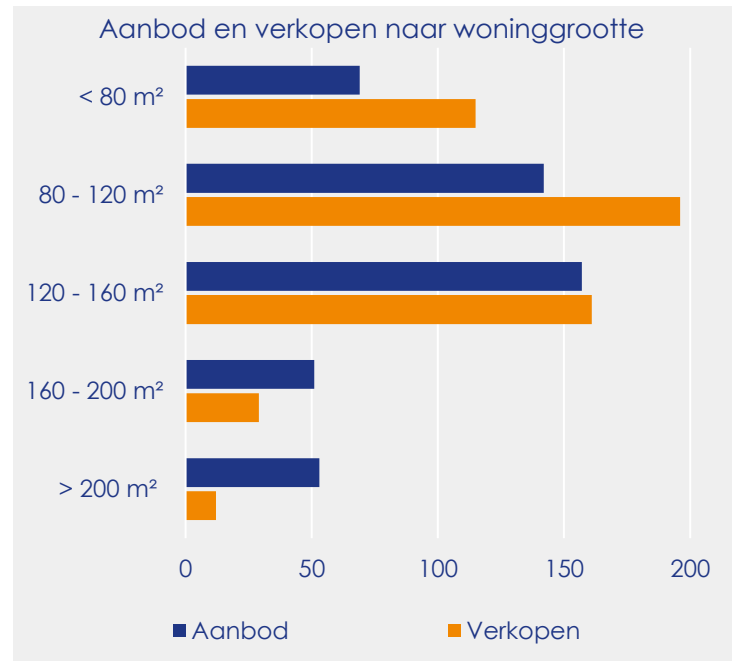
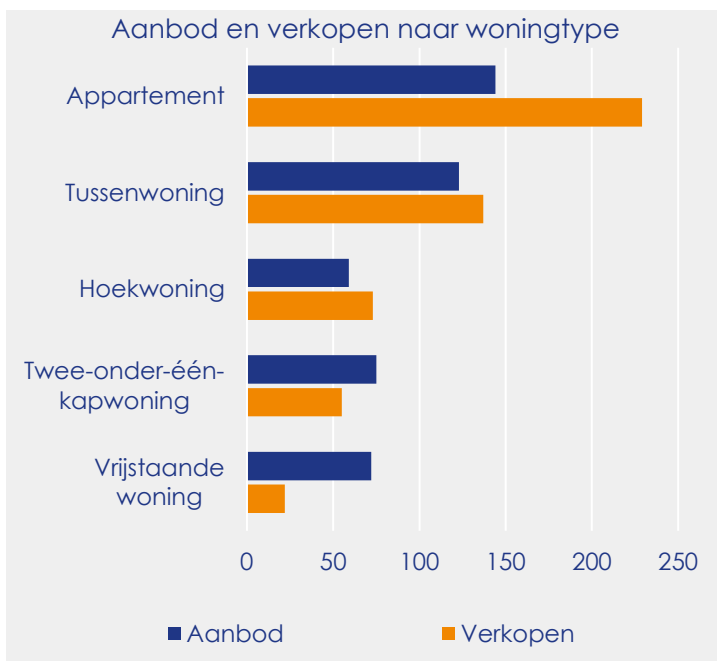
## Marktbeeld

Op de woningmarkt van Arnhem zet de aanboddaling verder door in het derde kwartaal van 2019. Bijna een tiende minder woningen staan te koop dan een jaar geleden. In deze periode is de samenstelling van het aanbod sterk veranderd. Waar het aantal beschikbare woonhuizen gelijk is gebleven of zelfs is toegenomen ten aanzien van vorig jaar, is het aantal appartementen dat te koop staat met maar liefst een derde afgenomen. Vooral het aanbod van appartementen in het goedkopere segment is fors afgenomen. Vorig jaar konden woningzoekers nog uit meer dan 100 appartementen onder de twee ton kiezen, momenteel zijn dit er nog slechts 60. Het aanbod van grotere woonhuizen is daarentegen sterk verruimd in het afgelopen jaar. Maar liefst een vijfde meer vrijstaande woningen zijn beschikbaar en het aantal beschikbaar twee-onder-één-kapwoningen is met bijna een zesde toegenomen. Ondanks de grotere keuzevrijheid in het ruimere segment is het aantal woningverkoop, net als bij de kleinere woningtypen, afgenomen. Woningkopers ervaren de problematiek van het gebrek aan geschikt aanbod in Arnhem en gaan daardoor minder vaak tot

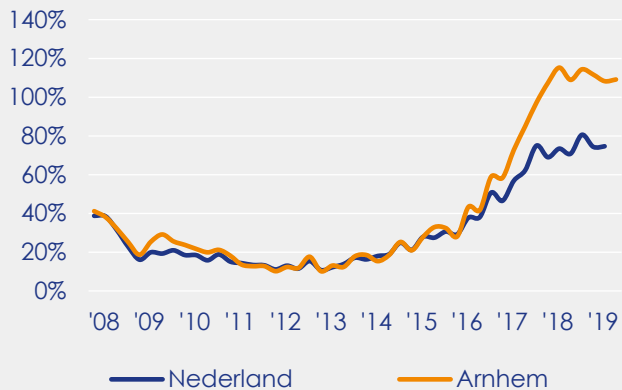
aankoop over. 8% minder woningen zijn verkocht dan een jaar geleden, waardoor het transactievolume blijft steken op 516 woningen. Zelfs het stijgende nieuwbouwaanbod kan de terugval in bestaande bouw verkopen niet compenseren.

## Woningprijzen

De krappe woningmarkt leidt in Arnhem tot een bovengemiddelde stijging van het prijsniveau. Van het laatste kwartaal van 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2019, bleven de vierkante meterprijzen steken op een niveau van circa € 2.300. In het derde kwartaal van dit jaar zijn de prijzen weer aanzienlijk gestegen. Vergeleken met een jaar geleden zijn de prijzen met ruim 8% toegenomen, uitkomend op ruim € 2.400 per vierkante meter. Huishoudens zijn niet alleen bereid om hogere prijzen te betalen voor Arnhemse woningen, maar doen dat bovendien gemiddeld binnen 5 weken. Op het hoogtepunt van de crisis, halverwege 2017, stonden woningen nog ruim 25 weken te koop.

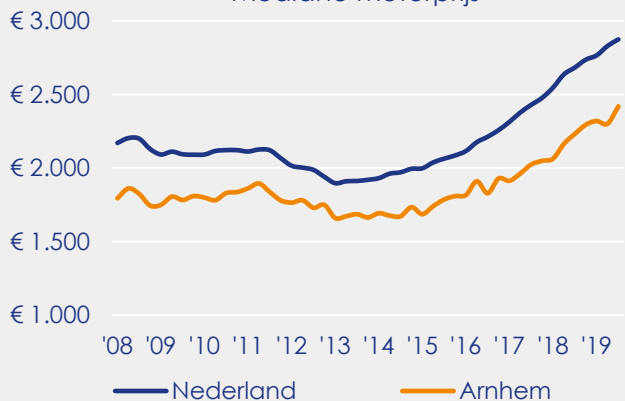


### Markratio



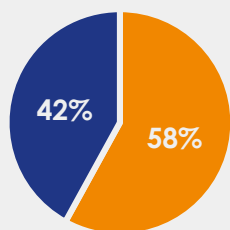
Markratio	<b>109%</b>
Mediane looptijd	<b>34 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>13%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>17%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 260.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.425</b>
Vershil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.525</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.350</b>

### 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

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



**Spreekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Srijbosch Thunnissen Makelaars**  
**Arnhem**

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

**Partner in Dynamis**

**23**  
Lopende projecten

**362**  
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 23 lopende projecten. 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.

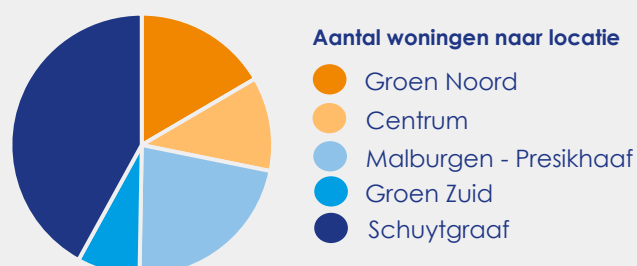
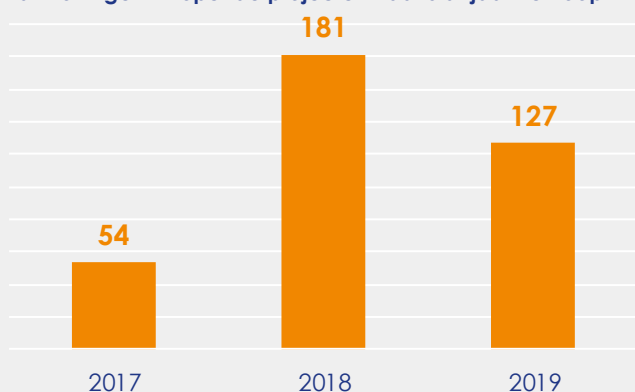
Bij de projecten die in 2017 in verkoop zijn gegaan, zijn nog slechts vijf woningen beschikbaar in twee projecten. Van de overige twee projecten uit dit jaar zijn in het eerste kwartaal van 2019 de laatste woningen verkocht. In vier woningbouwprojecten die gedurende 2018 op de markt zijn gekomen zijn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

In 2019 zijn negen nieuwe projecten in de verkoop gegaan, waarvan twee in het afgelopen kwartaal. Het merendeel van deze projecten is gelegen in Arnhem Noord. In totaal worden op deze locaties 127 nieuwe woningen ontwikkeld, waarvan circa drie vijfde inmiddels is verkocht. Hierdoor staan in alle Arnhemse nieuwbouwprojecten samen nog 69 nieuwbouwwoningen te koop.

Tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw bestaat een aanzienlijk prijsverschil. De momenteel beschikbare nieuwbouwwoningen hebben een gemiddelde vraagprijs van € 473.000, per vierkante meter komt dit uit op € 3.050. Tussen Arnhem Noord en Zuid bestaan echter enorme prijsverschillen. In Zuid bedraagt de meterprijs circa € 2.750, terwijl de vraagprijs in Noord uitkomt op maar liefst € 3.750.

Locatie	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
Groen Noord	7	60	42	18
Centrum	4	42	39	3
Malburgen - Presikhaaf	3	80	79	1
Groen Zuid	2	28	19	9
Schuytgraaf	7	152	114	38

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
18. Erf aan de Weide Fase 4

	Start verkoop	Totaal	Verkocht in 2017	Verkocht in 2018	Verkocht in 2019	Te koop	gem. koopsom	m <sup>2</sup> -prijs
<b>Groen Noord</b>								
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
<b>Centrum</b>								
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
<b>Malburgen - Presikhaaf</b>								
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
<b>Groen Zuid</b>								
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
<b>Schuytgraaf</b>								
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
Erf aan de Weide fase 4	2019	25			0	25	€ 389.300	€ 2.600

## 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.



DYNAMIS

# Strijbosch Thunnissen

Makelaars

Strijbosch Thunnissen Makelaars 'altijd in de buurt'! Met ruim tachtig jaar ervaring kunnen we dat wel zeggen. Al sinds 1934 zijn we actief. Begonnen in Nijmegen. Sinds 2005 ook gevestigd in Arnhem-Noord en recent 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](http://stmakelaars.nl/arnhem) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Arnhem-Noord

Sweerts de Landasstraat 27

026 355 21 00

[arnhem@s-t.nl](mailto:arnhem@s-t.nl)

## Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37

026 355 21 00

[arnhemzuid@s-t.nl](mailto:arnhemzuid@s-t.nl)