


Sprekende Cijfers Woningmarkten Arnhem en omgeving



Arnhem
Duiven
Lingewaard
Overbetuwe
Renkum
Rheden
Westervoort
Zevenaar

Woningmarkt Arnhem en omgeving

Door de coronacrisis worden meer woningen te koop gezet. Ondanks deze extra aanwas is het woningaanbod gedurende de zomer wederom afgenomen in Arnhem en de omliggende gemeenten.

Enmalige aanbodtoename door coronacrisis

In de eerste maanden na het begin van de coronacrisis ontstond een keerpunt in het woningaanbod. Door de toegenomen onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt, besloten meer eigenaren van het huidige momentum te profiteren en hun woning te verkopen. Met als gevolg dat het aantal woningen dat te koop werd gezet een hoogtepunt bereikte en het aanbod toenam. Ook gedurende de zomerperiode lag het aantal aanmeldingen hoger dan in de voorgaande jaren. Desondanks is het aanbod in dit kwartaal afgenomen. Het aanbod van bestaande woningen heeft hierdoor een historisch laagtepunt van slechts 900 woningen bereikt. Dit is een derde minder dan een jaar geleden.

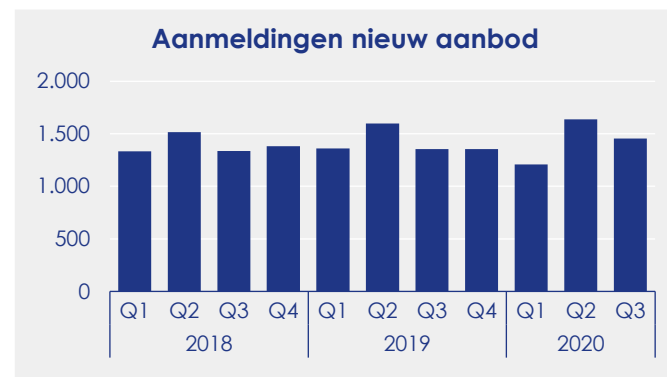
Hoge dynamiek in de zomermaanden

Het extra beschikbaar gekomen aanbod heeft geresulteerd in een hoge verkoopdynamiek in de zomermaanden. De vele woningzoekers in de regio grepen hun kans in het ruimere aanbod. In totaal wisselden dit kwartaal in de regio bijna 1.600 woningen van eigenaar. 2020 heeft hiermee de hoogste verkoopdynamiek in de zomermaanden sinds de zomer van 2017. Drie jaar geleden konden zoekers echter nog kiezen uit dubbel zo veel woningen.

De toename van de verkoopdynamiek heeft met name in het hogere segment plaatsgevonden. Het aantal verkopen van woningen tussen de € 450.000 en € 550.000 is maar liefst verdubbeld ten opzichte van een jaar geleden. Het aantal verkopen van woningen onder de € 250.000 is daartegenover juist afgenomen vergeleken met de zomer van 2019.

Woning gemiddeld in 30 dagen verkocht

Door de snelle verkopen van de beschikbare woningen is de gemiddelde verkooptijd sterk afgenomen. Woningen in de regio staan gemiddeld 30 dagen te koop totdat een koper



De Nederlandse woningmarkt

De coronacrisis heeft een grote impact op de woningmarkt. Vooraf werd verwacht dat er sprake zou zijn van een afzwakende verkoopdynamiek en normaliserende prijzen, maar tot op heden is het tegenovergestelde waar. De woningmarkt draait op volle toeren doordat meer huiseigenaren hun woning te koop zetten om zo te profiteren van het huidige momentum.

De zomer van 2020 gaat de boeken in als de drukste zomerperiode op de woningmarkt ooit. In deze drie maanden wisselden ruim 65 duizend woningen van eigenaar, het hoogste aantal verkopen in een kwartaal sinds eind 2017.

Het Nederlandse woningaanbod neemt niet toe, ondanks het feit dat de aanwas van nieuw aanbod ruim een tiende hoger ligt dan vorig jaar. Er is zelfs sprake van een historisch dieptepunt. Per 1 oktober 2020 staan nog slechts 51 duizend woningen te koop. Dit zijn 7 duizend woningen minder dan drie maanden eerder en betekent bijna een halvering ten opzichte van het aanbodniveau in 2008. De huidige daling is een gevolg van de vele woningzoekers die direct hun slag slaan in het extra aanbod.





wordt gevonden, in de eerste maanden van 2020 betrof dit nog ruim 40 dagen. De snelste verkopen vinden in de gemeente Renkum plaats, dit kwartaal betrof de gemiddelde verkooptijd hier slechts 22 dagen. Dit is 4 dagen sneller dan in de gemeente Arnhem.

Nieuwbouw laat Arnhems aanbod toenemen

In de gemeente Arnhem is het woningaanbod dit kwartaal wel toegenomen. Dit is echter een direct gevolg van het in aanbod komen van een tweetal grootschalige nieuwbouwprojecten, namelijk de Arnhemse Heeren en de tweede fase van het Gashouderskwartier. Terwijl het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen in dit kwartaal is verdubbeld, is het aanbod van bestaande woningen wederom

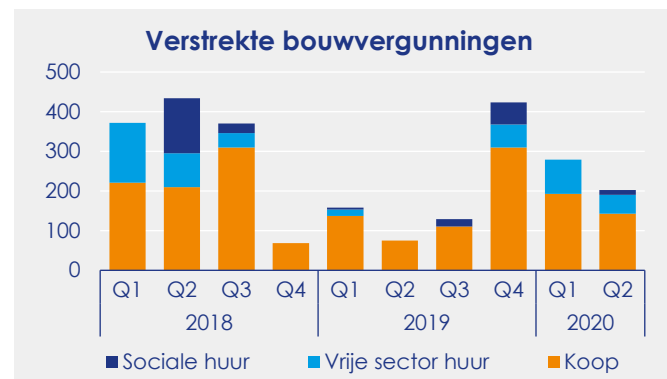
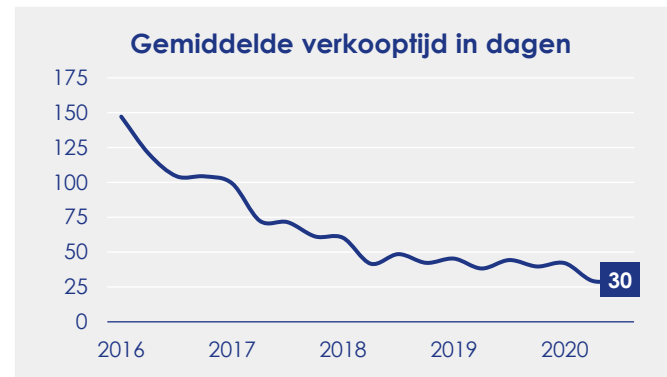
afgenomen. Woningzoekers in de gemeente kunnen kiezen uit circa 400 woningen, waarvan bijna een kwart nieuwbouw betreft.

Meerdere gemeente in de regio Arnhem kennen een hoog aandeel nieuwbouwwoningen in het aanbod. In zowel Lingewaard, Overbetuwe als Duiven bestaat meer dan de helft van het aanbod uit nieuwbouw. Vooruitkijkend bieden de bouwvergunningen perspectief op de middellange termijn. Sinds het laatste kwartaal van 2019 is de vergunningverlening in de regio weer van een hoger niveau. In de twaalf maanden hiervoor werden namelijk nauwelijks vergunningen verleend. Dit terwijl uitbreidingen in deze schaarse woningmarkt noodzakelijk blijven, om zo de dynamiek op peil te houden en huishoudens in hun verhuiscens te kunnen voorzien. Het is derhalve wenselijk om de vergunningen in de komende jaren op een constant hoog niveau te houden.

Sterke overloop van Arnhem naar de regio

Nieuwbouw is niet alleen noodzakelijk in Arnhem, maar ook juist in de omliggende gemeenten. Deze vormen namelijk een belangrijk overloopgebied voor de Arnhemse woningmarkt. Zo is in Rheden, Rozendaal en Westervoort in de eerste helft van 2020 bijna een kwart van kopers afkomstig uit Arnhem. In Duiven, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum en Zevenaar varieert dit aandeel tussen de 14 en 18% van de kopers.

De gemeente Arnhem kent zelf ook een aanzienlijke instroom, twee op de vijf kopers is afkomstig van buiten de gemeentegrenzen. Nijmegen (3,5%), Amsterdam (2,9%) en Overbetuwe (2,8%) vormen de belangrijkste herkomstgebieden.



Arnhem

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 16% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een beperkt prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 2.770 per m² voor een appartement en € 2.590 per m² voor een woonhuis.
- De gemeente is populair onder beleggers, in de eerste helft van 2020 is circa 1 op de 9 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 14 kopers.



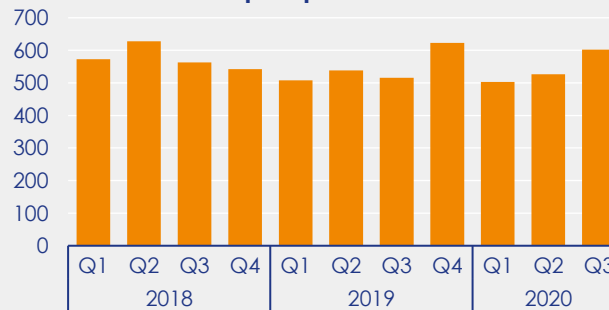
Aanbod aan het eind van het kwartaal



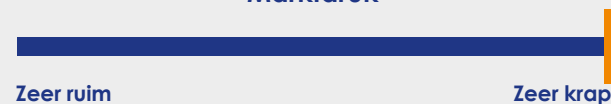
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



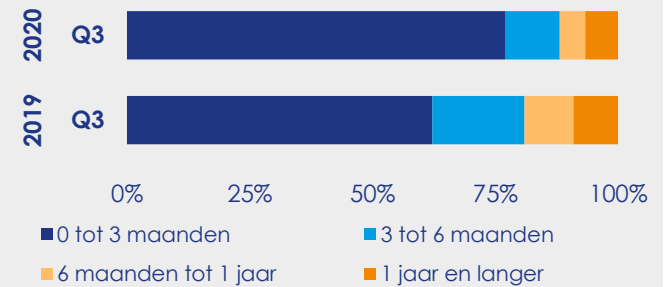
602

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 86 verkopen meer dan vorig jaar.

404

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 28 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



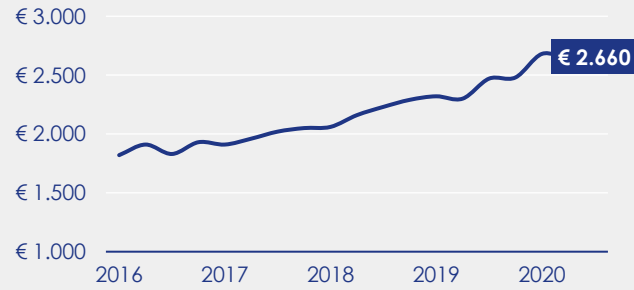
€ 286.000

Gemiddelde verkoopprijs

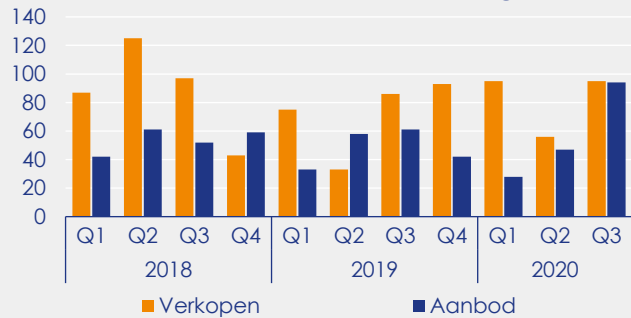
8%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

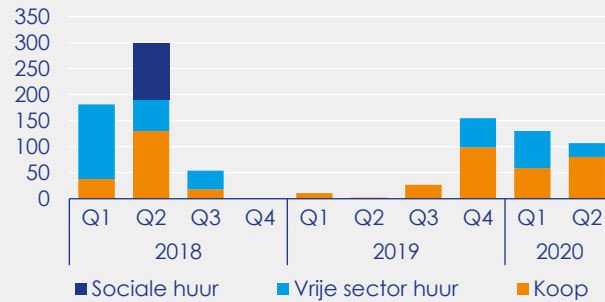
Gemiddelde verkoopprijs per m²



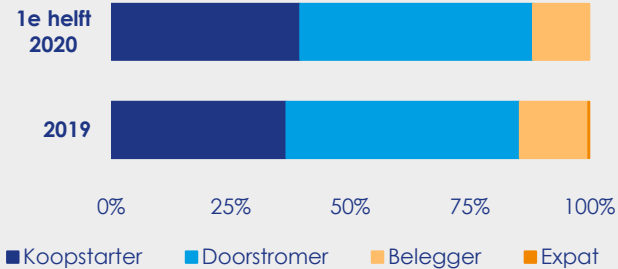
Dynamiek nieuwbouwwoningen



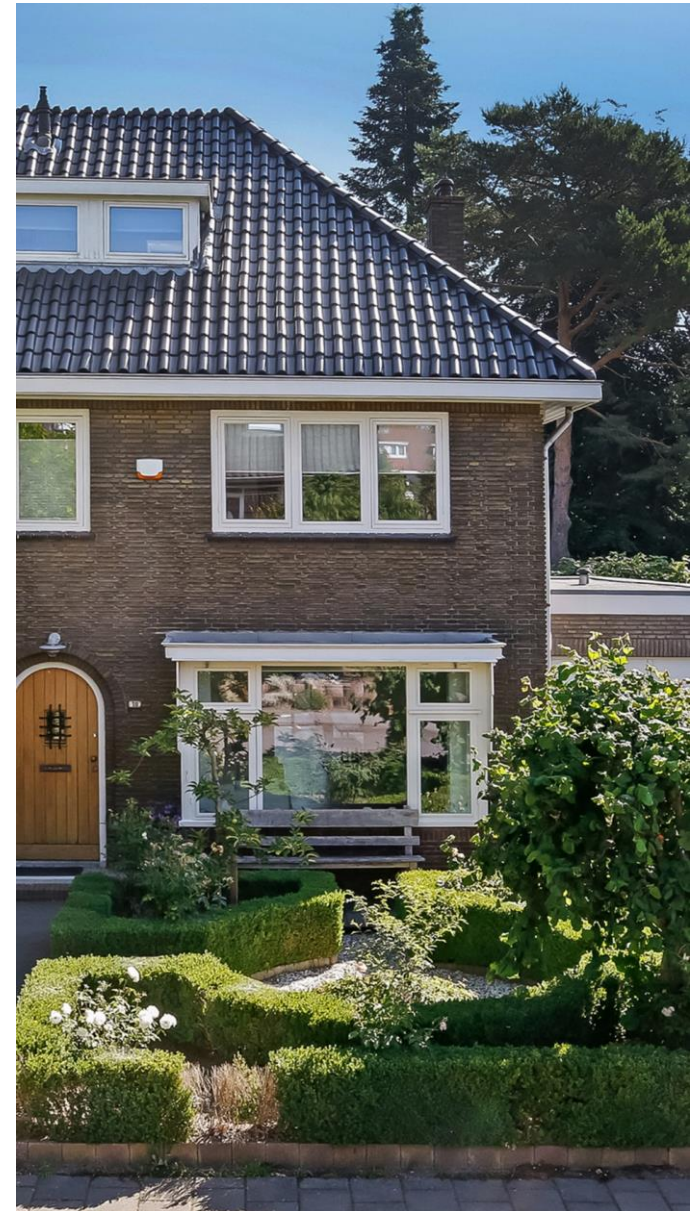
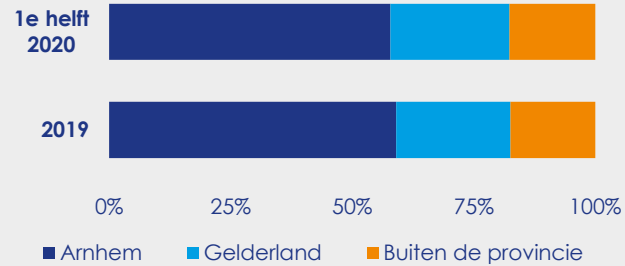
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



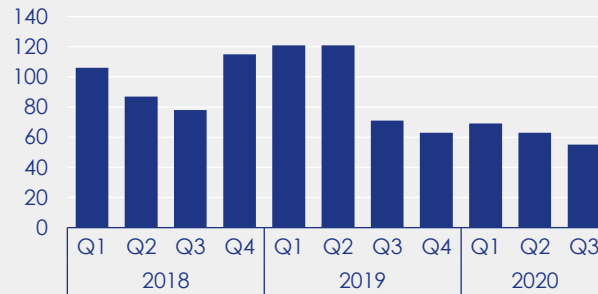
BMV Makelaars

Partner in Dynamis

Duiven

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 25% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 26 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Duiven is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



87

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 24 verkopen meer dan vorig jaar.

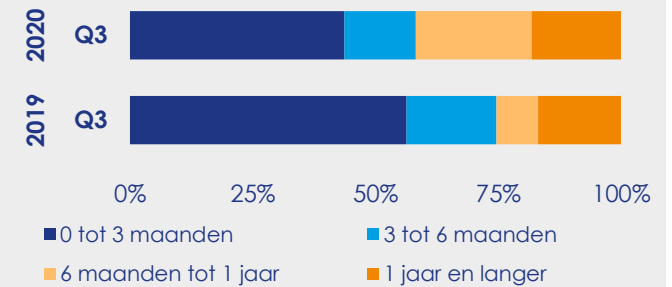
55

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 8 woningen minder dan drie maanden eerder.

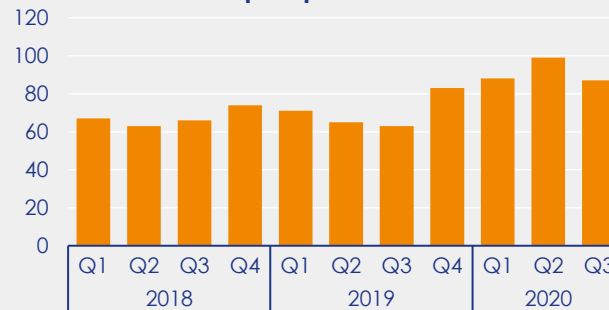
Nieuw in aanbod gekomen woningen



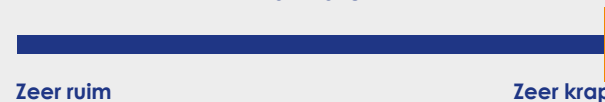
Aanbod naar looptijd



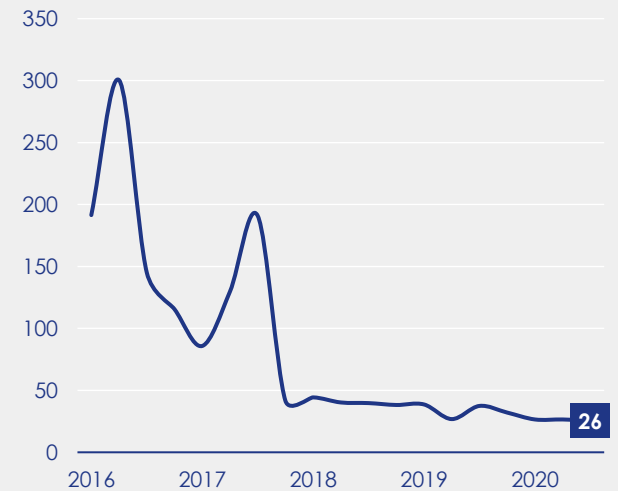
Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Gemiddelde verkooptijd in dagen



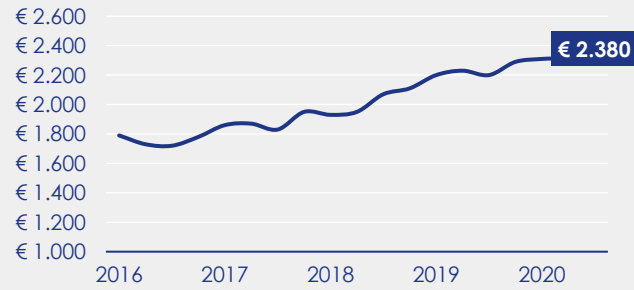
€ 322.000

Gemiddelde verkoopprijs

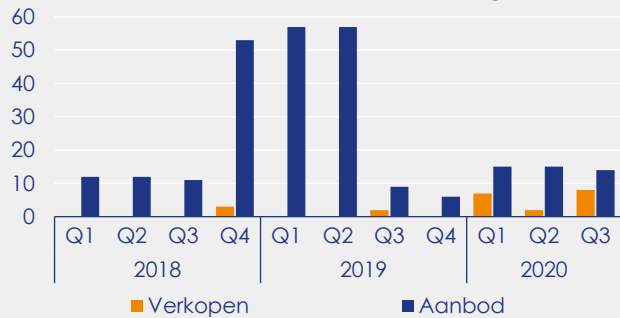
8%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

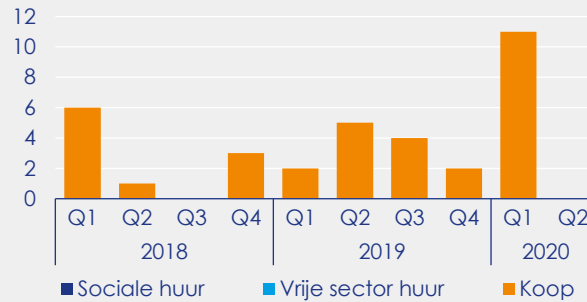
Gemiddelde verkoopprijs per m²



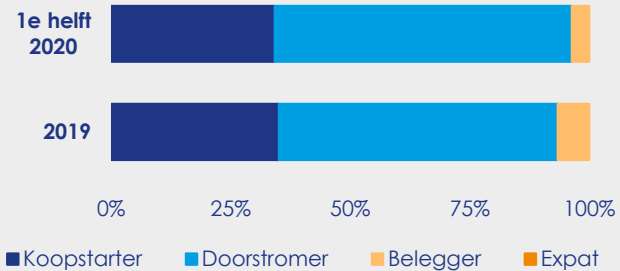
Dynamiek nieuwbouwwoningen



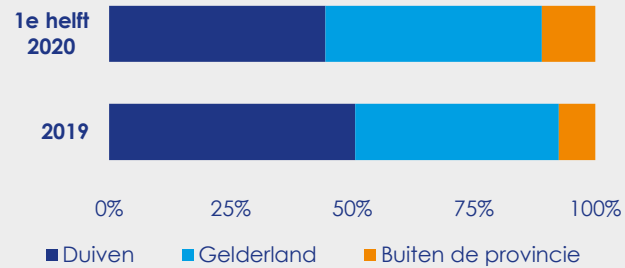
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Rodenburg Makelaars

Partner in Dynamis

Lingewaard

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2016, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 38% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 7 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Lingewaard is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 7 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



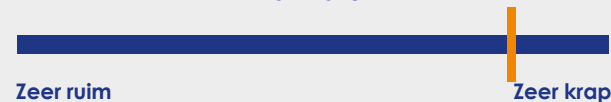
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



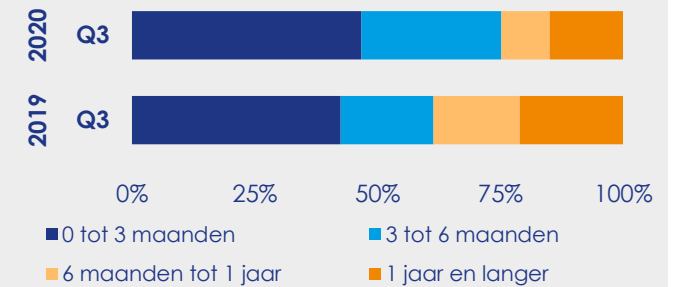
179

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 23 verkopen minder dan vorig jaar.

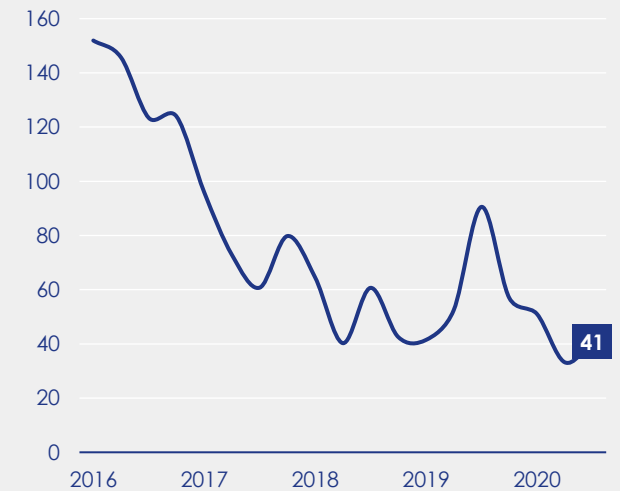
214

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 29 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



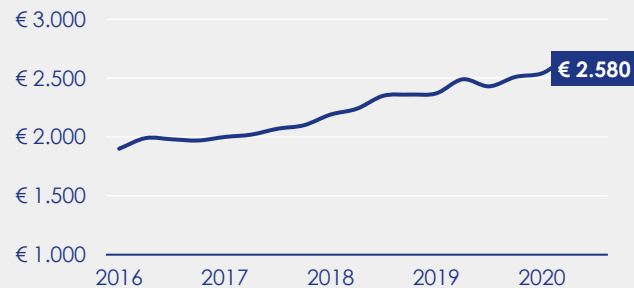
€ 350.000

Gemiddelde verkoopprijs

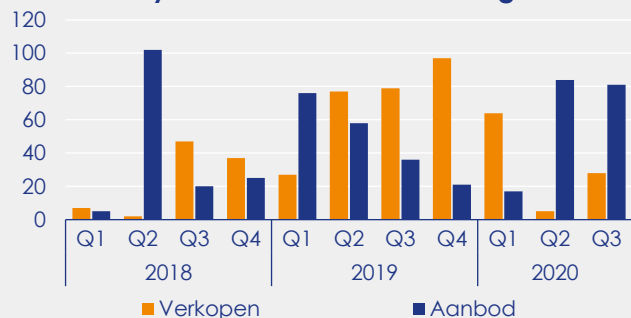
6%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

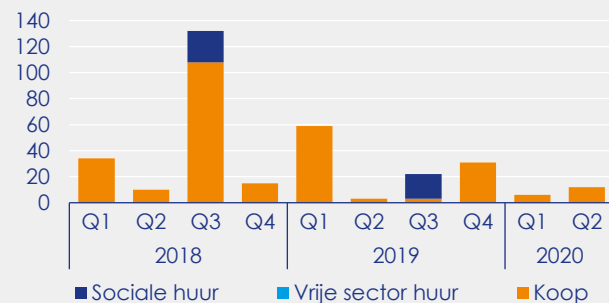
Gemiddelde verkoopprijs per m²



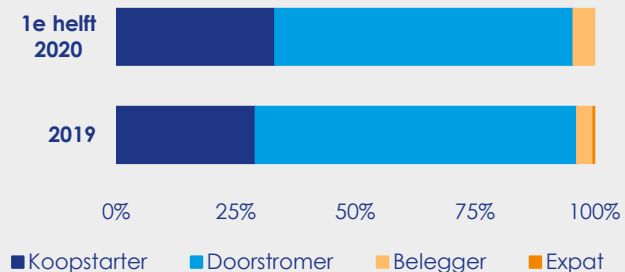
Dynamiek nieuwbouwwoningen



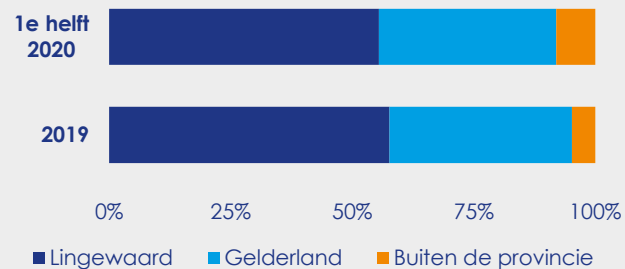
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

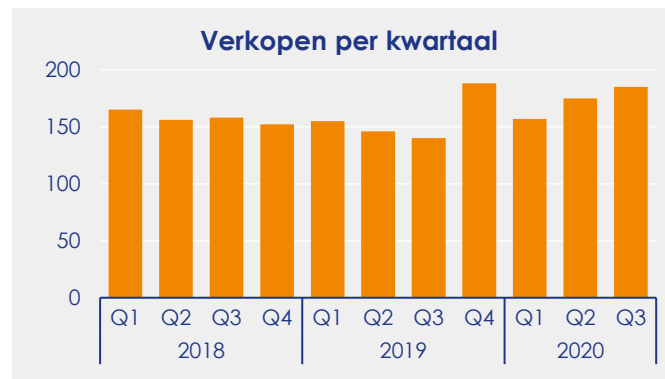
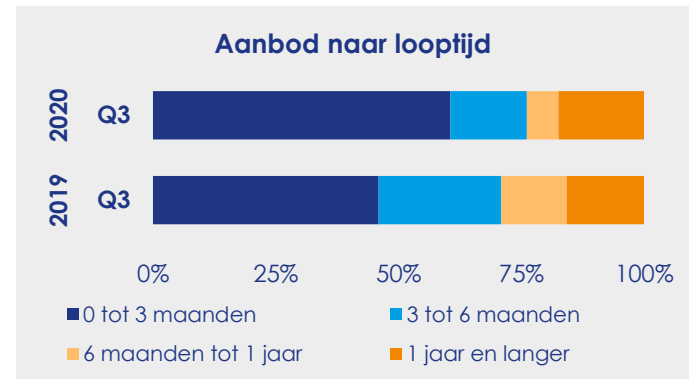
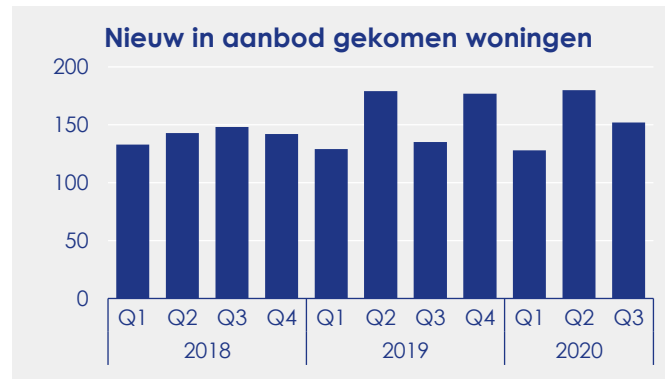
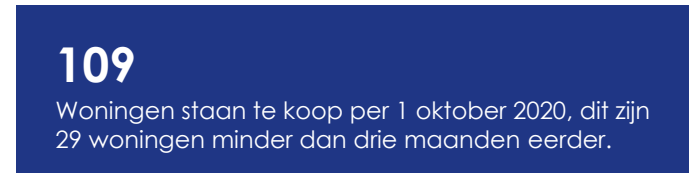


BMV Makelaars

Partner in Dynamis

Overbetuwe

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 29% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 28 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Overbetuwe is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.



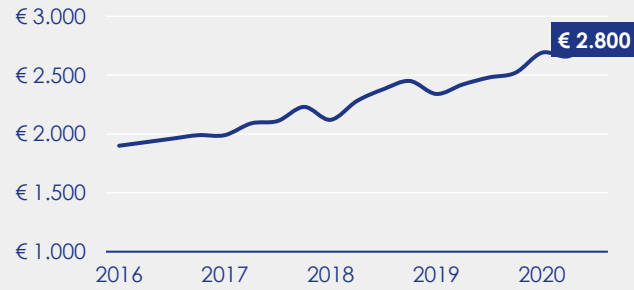
€ 390.000

Gemiddelde verkoopprijs

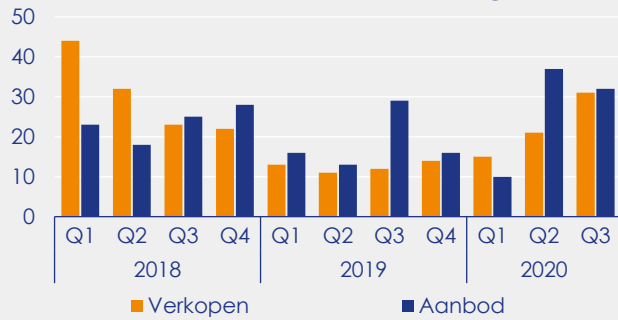
13%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

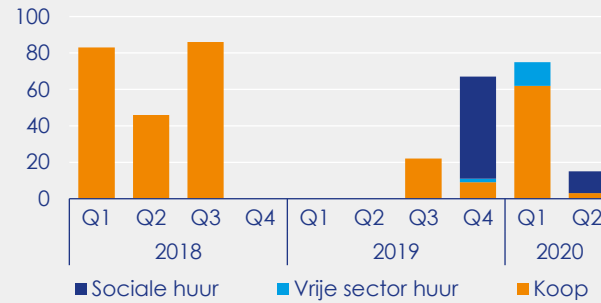
Gemiddelde verkoopprijs per m²



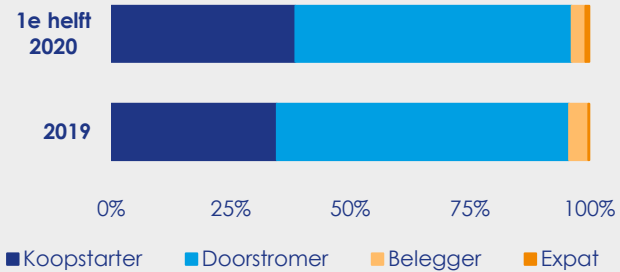
Dynamiek nieuwbouwwoningen



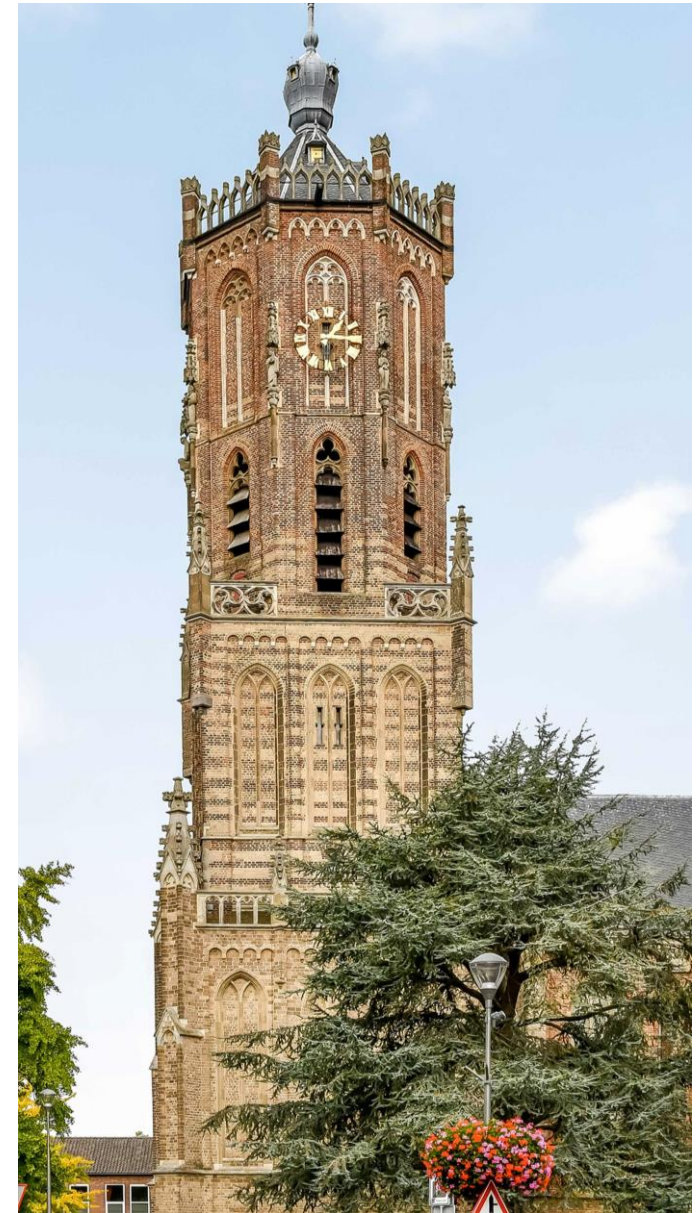
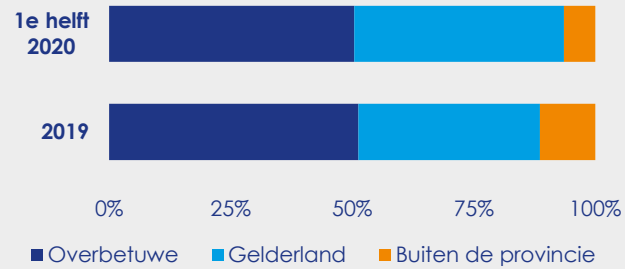
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



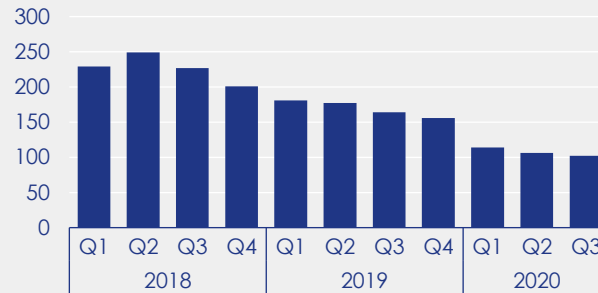
BMV Makelaars

Partner in Dynamis

Renkum

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2013, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Renkum is al twee jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 22 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Renkum is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



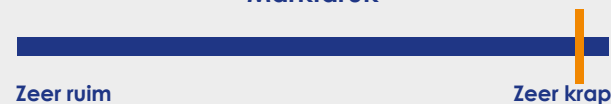
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



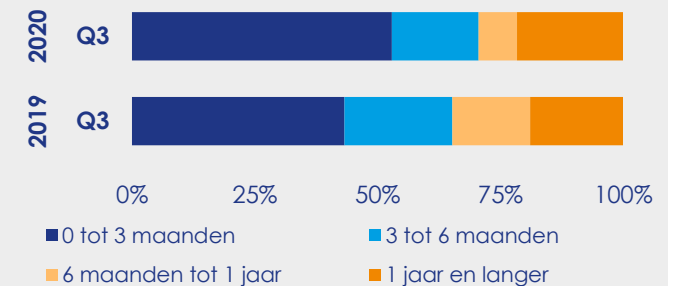
97

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 12 verkopen minder dan vorig jaar.

102

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit is een vergelijkbaar aantal als vorig kwartaal.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



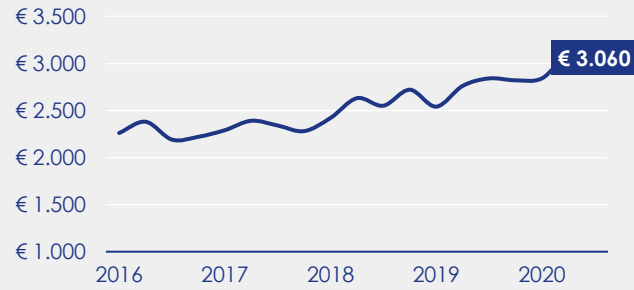
€ 382.000

Gemiddelde verkoopprijs

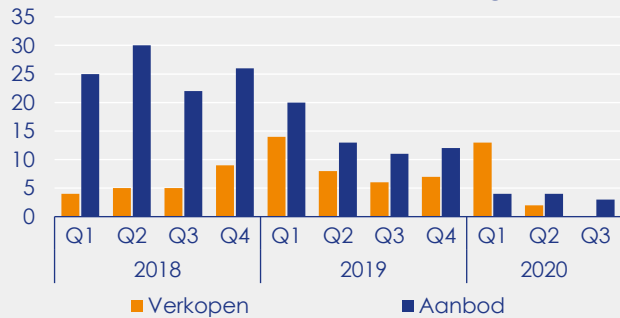
8%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

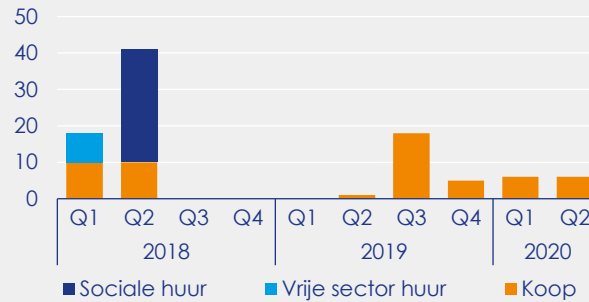
Gemiddelde verkoopprijs per m²



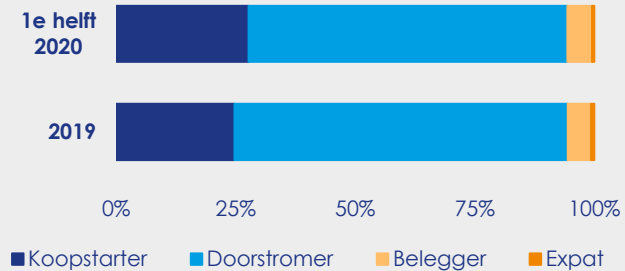
Dynamiek nieuwbouwwoningen



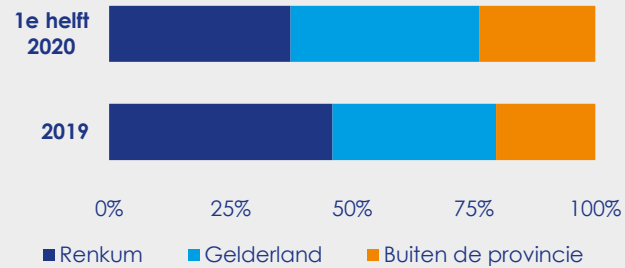
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

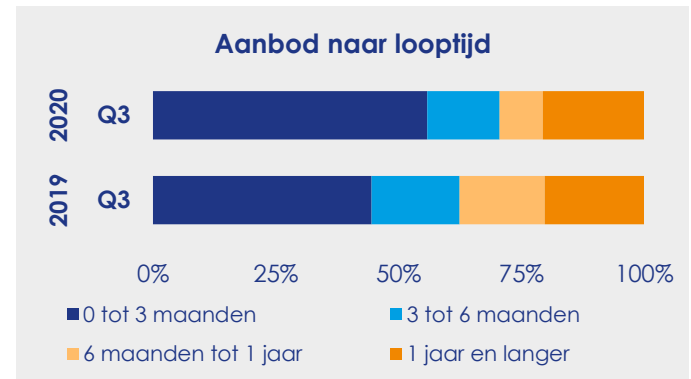
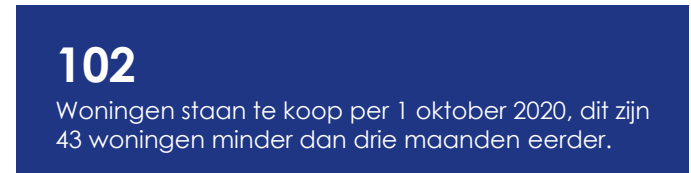
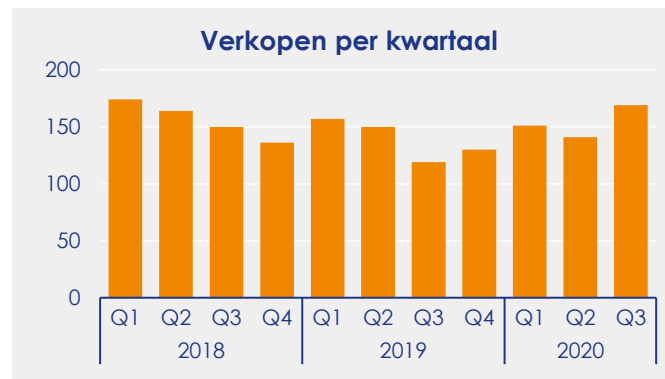
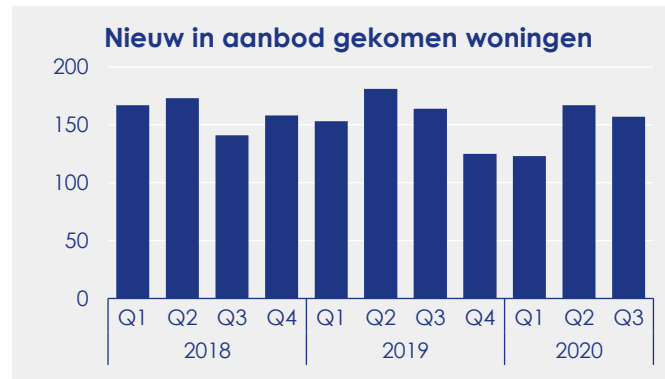


BMV Makelaars

Partner in Dynamis

Rheden

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- In Rheden is al ruim drie jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een aanzienlijk prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 2.350 per m² voor een appartement en € 2.700 per m² voor een woonhuis.
- Rheden is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.



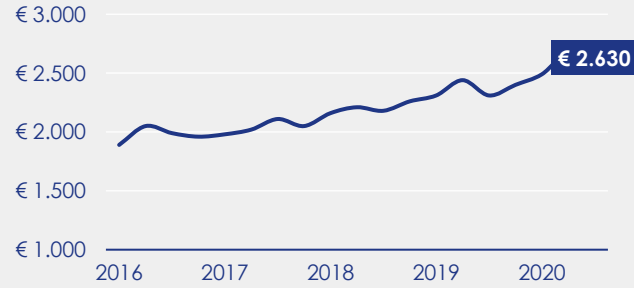
€ 320.000

Gemiddelde verkoopprijs

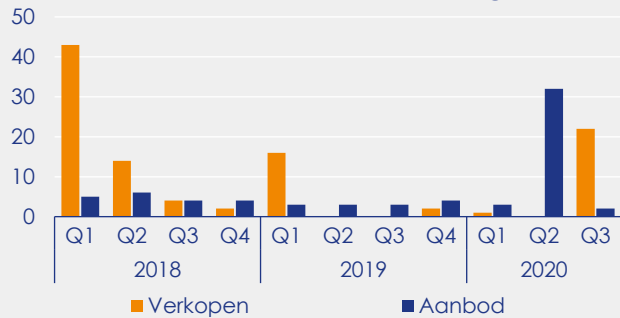
14%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

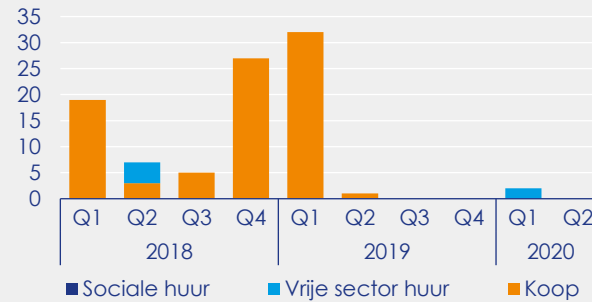
Gemiddelde verkoopprijs per m²



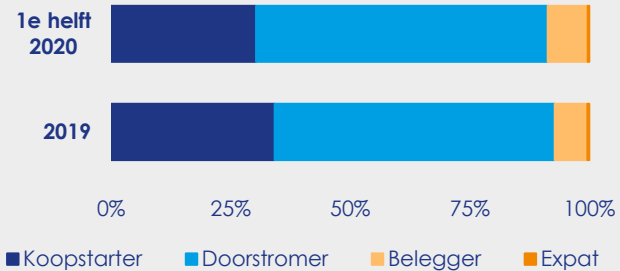
Dynamiek nieuwbouwwoningen



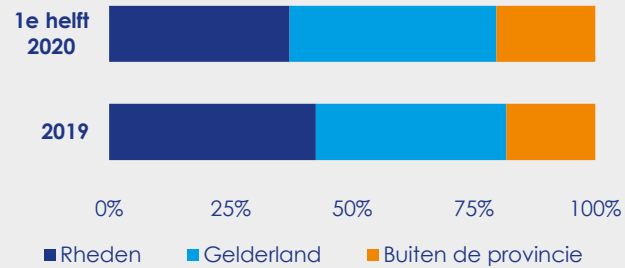
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



BMV Makelaars

Partner in Dynamis

Westervoort

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Westervoort is al tien kwartalen op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 28 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Westervoort is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



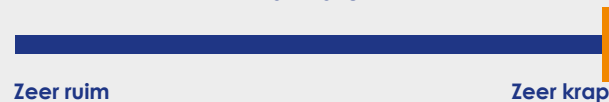
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



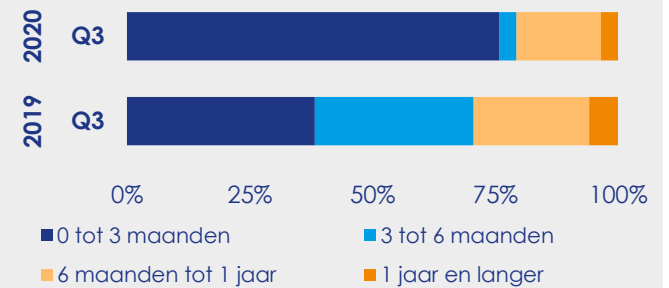
44

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 13 verkopen meer dan vorig jaar.

29

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 2 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



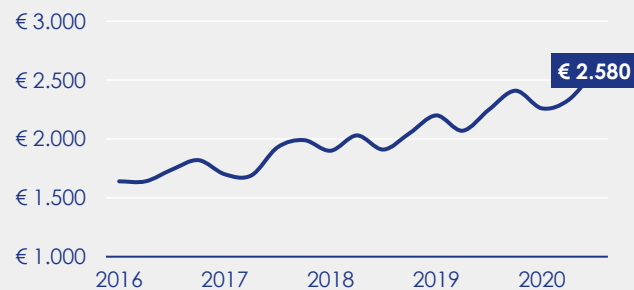
€ 325.000

Gemiddelde verkoopprijs

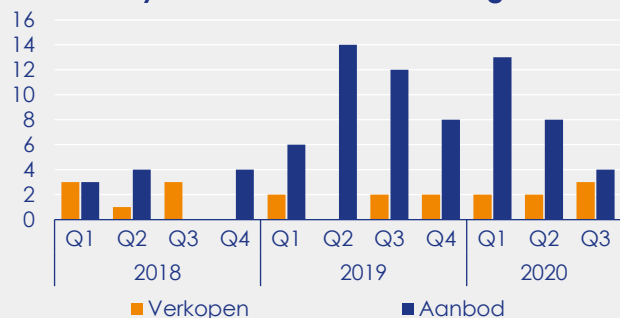
15%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

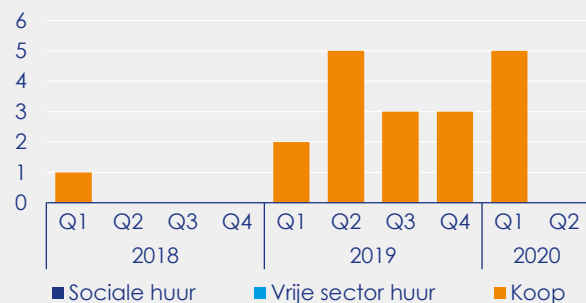
Gemiddelde verkoopprijs per m²



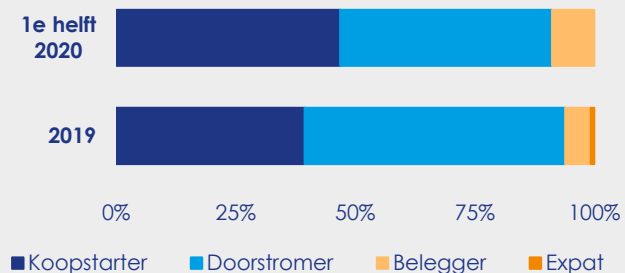
Dynamiek nieuwbouwwoningen



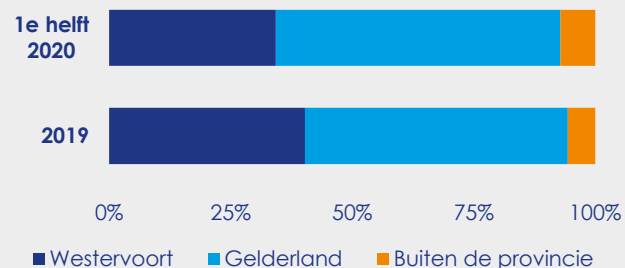
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

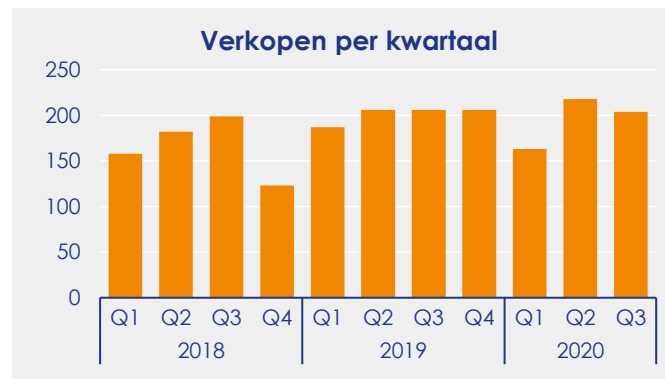
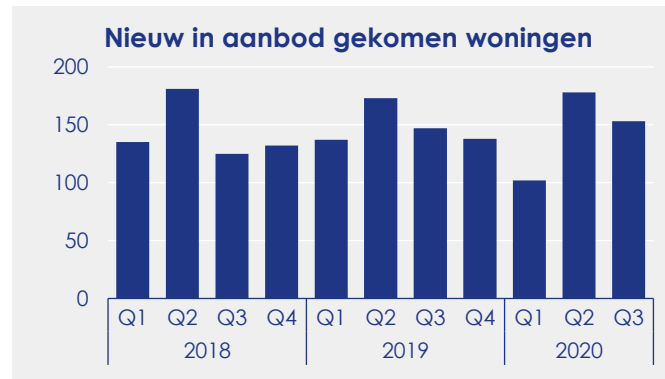


BMV Makelaars

Partner in Dynamis

Zevenaar

- Nooit eerder stonden in Zevenaar zo weinig woningen te koop, deze daling is een gevolg van het afgenomen nieuwbouwaanbod.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 31% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 4 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Zevenaar is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 7 kopers afkomstig uit deze gemeente.

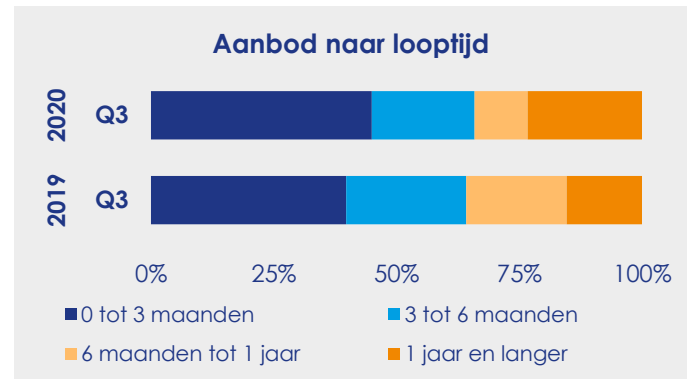


204

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit is een vergelijkbaar aantal als een jaar geleden.

129

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 18 woningen minder dan drie maanden eerder.



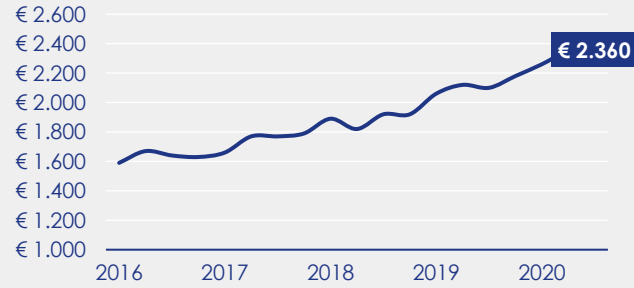
€ 300.000

Gemiddelde verkoopprijs

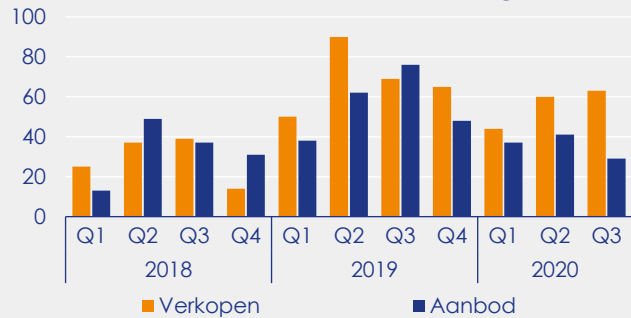
12%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

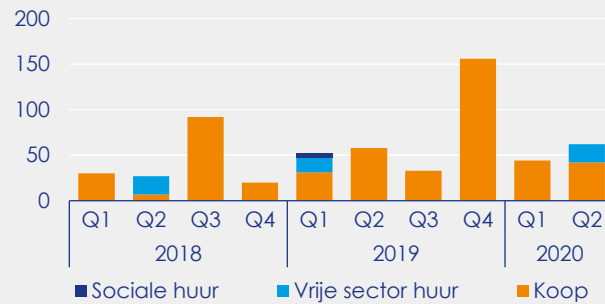
Gemiddelde verkoopprijs per m²



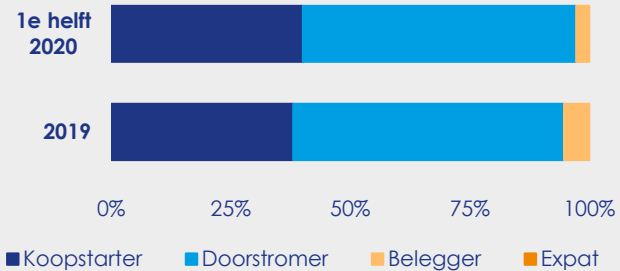
Dynamiek nieuwbouwwoningen



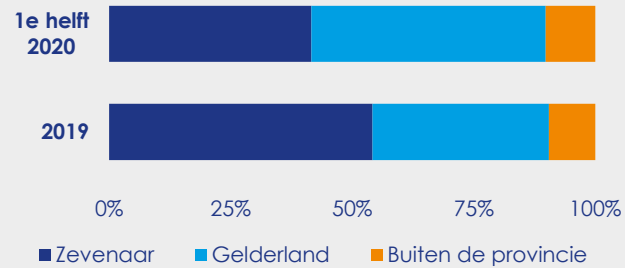
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



BMV Makelaars

Partner in Dynamis

BMV 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, nieuwbouw-specialist of taxateur? Bij ons vindt u alle professionals onder één dak.

BMV Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: bvmakelaars.nl en dynamis.nl



Arnhem-Noord

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

Arnhem-Zuid

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