

Sprekende Cijfers Woningmarkten Arnhem





Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q3

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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 B.V.

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 Spreekende 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 besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat als gevolg van het snel afnemende aanbod de schaarste op de woningmarkt van Arnhem toeneemt. In de afgelopen twee jaar is het aantal woningen dat te koop staat met maar liefst twee derde afgenomen.

Meer Amsterdamse en Utrechtse woningzoekers weten Arnhem te vinden

De reeds hoge vraag naar woonruimte in Arnhem neemt verder toe door een grotere aantrekkingskracht op zoekers van buiten de gemeente. Het aandeel woningkopers dat afkomstig is uit Arnhem is in de afgelopen jaren namelijk afgenomen. Opvallend is dat het aantal kopers uit Amsterdam en Utrecht is verdubbeld ten opzichte van drie jaar geleden. In 2018 is een op de twintig verkochte woningen naar een huishouden uit een van deze twee steden gegaan.

In Schuytgraaf vindt de meeste dynamiek plaats

Van de Arnhemse wijken is het hoogste aantal verkopen geregistreerd in Schuytgraaf. Met 84 transacties zijn hier evenveel woningen verkocht als in Rijkerswoerd en Vredenburg/Kronenburg samen, de wijken op plek twee en drie in de ranglijst.

Woningkopers betalen per vierkante meter woonruimte € 400 meer dan in 2008

In het afgelopen kwartaal komt de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter uit op € 2.250 en komt zo uit op het hoogste prijsniveau sinds de start van deze meting in 2008. In dit jaar voor aanvang van de crisis bedroeg de hoogste gemiddelde meterprijs nog € 1.850. Het is door het tekort aan aanbod de verwachting dat dit prijsniveau nog verder toe zal gaan nemen

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



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

Door de snelle afname van het aantal woningen dat in Nederland te koop staat zijn de woningprijzen fors gestegen. Als gevolg van de steeds hogere prijsniveaus worden bepaalde delen van de woningmarkt voor huishoudens met een modaal inkomen onbereikbaar. Zonder eigen geld hebben deze huishoudens steeds minder mogelijkheden om een huis te kopen.

Een vijfde minder woningen te koop in Nederland

Op de Nederlandse woningmarkt is het aantal woningverkopten afgenomen, circa 10% minder woningen zijn van eigenaar gewisseld vergeleken met vorig jaar. Deze stagnatie is opgetreden door het sterk dalende woningaanbod, ten opzichte van een jaar geleden staan 22% minder woningen te koop. Per 1 oktober worden er nog circa 79.000 woningen aangeboden.

Schaarste zorgt voor forse prijsstijgingen en uitstel van de aankoop

De schaarste op de woningmarkt leidt tot forse prijsstijgingen, een woning is in het afgelopen jaar gemiddeld 10% meer waard geworden. Vergeleken met het hoogtepunt in 2008 wordt er gemiddeld € 500 meer betaald per vierkante meter woonruimte. Een deel van de woningzoekers kan door het hoge prijsniveau geen geschikte woning meer vinden binnen het budget, wat leidt tot uitstel van de aankoop. Dat huishoudens steeds vaker de aankoop uitstellen is terug te zien in het afnemende aantal woningverkopten in Nederland.

Koopwoning amper bereikbaar met een modaal inkomen

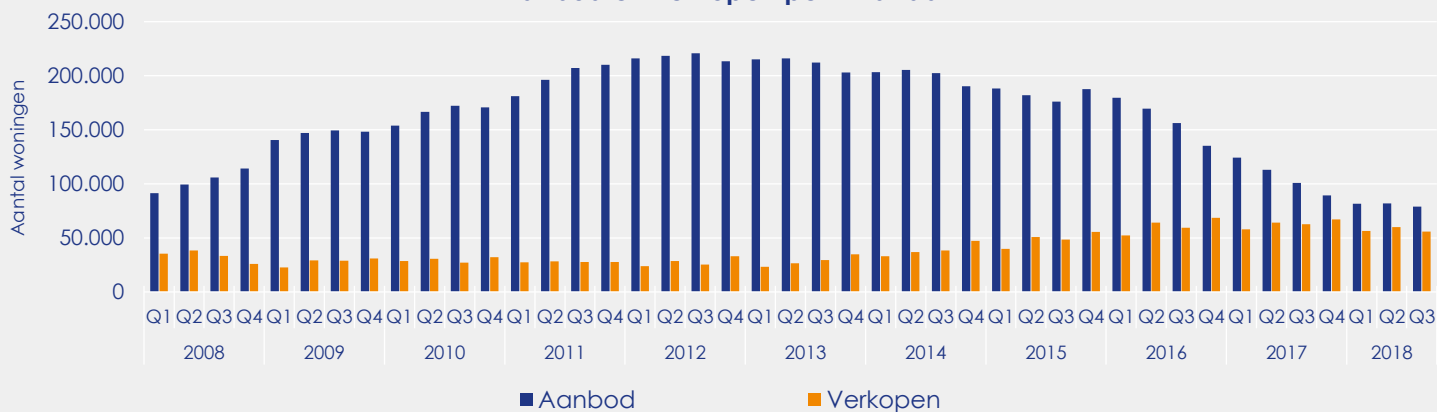
Door de sterk gestegen woningprijzen worden de mogelijkheden van modaal verdienende huishoudens om een woning te kopen beperkter. Op basis van de maximale hypothecaire lening van een modaal inkomen kan slechts een op de tien woningen in het aanbod worden gekocht. Voor deze groep huishoudens is daarmee de vraagprijs van 90% van de woningen die in Nederland te koop staan niet financierbaar. In 2016 lag voor deze huishoudens nog een kwart van het aanbod binnen bereik.

In maar liefst 67 gemeenten kunnen huishoudens met een modaal inkomen al helemaal geen woning meer financieren in 2018, deze woningzoekers worden in toenemende mate verdrongen richting de huurwoningmarkt of andere woonlocaties.

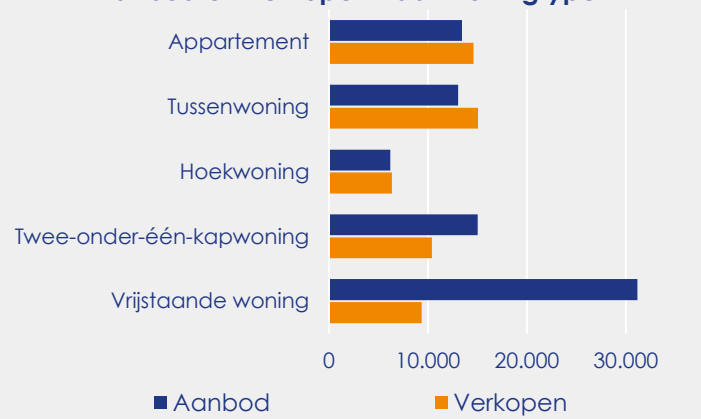
Een op de zes woningen bereikbaar met de inleg van € 30.000 spaargeld

Om de huidige woningmarkt te kunnen betreden is het noodzakelijk om eigen geld mee te nemen. Als een huishouden met een modaal inkomen € 30.000 extra kapitaal inbrengt om te besteden aan een woning, kan de vraagprijs van een op de zes woningen worden geboden in plaats van een op de tien. Hoewel een significant groter deel van het aanbod bereikbaar wordt, kan worden afgevraagd of dit gespaarde bedrag voldoende is in een markt waar veel overboden wordt.

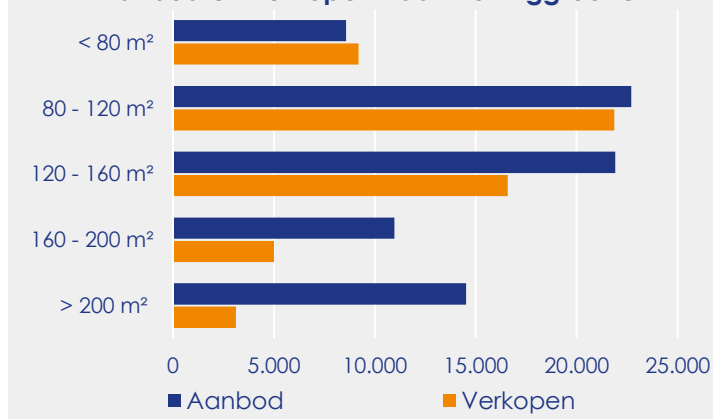
Aanbod en verkopen per kwartaal



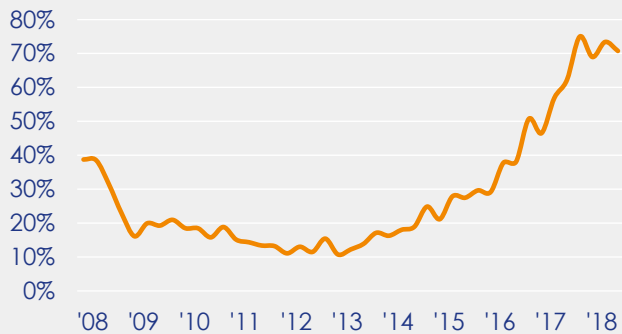
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

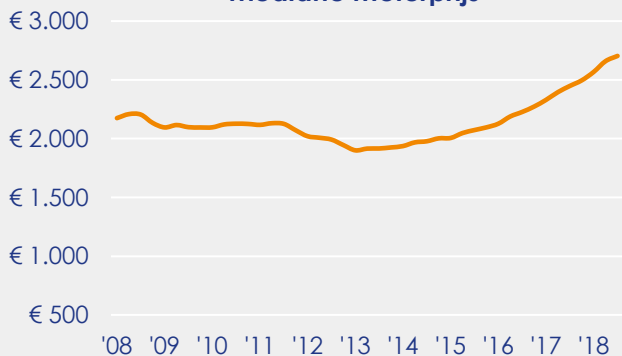


Markratio



Markratio	71%
Mediane looptijd	57 dagen
Verschil op jaarbasis	-27 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	13%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

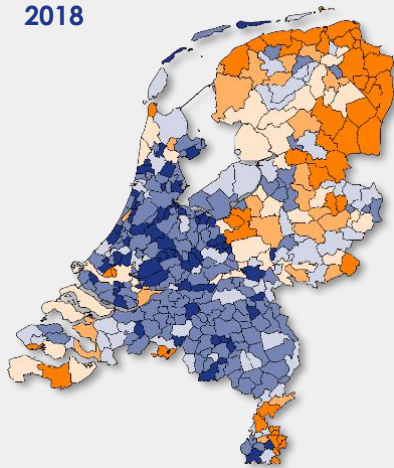
Mediane meterprijs



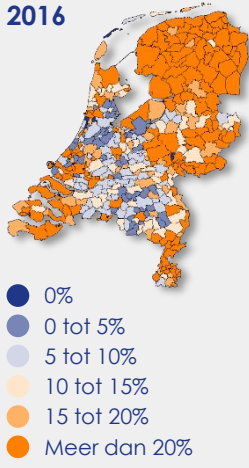
Mediane verkoopprijs	€ 291.500
Mediane meterprijs	€ 2.700
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.350
Woonhuis per m ²	€ 2.425

Aandeel te koop staande woningen dat financierbaar is met een modaal inkomen

2018



2016



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

Algemeen beeld

De daling van het aantal woningen in aanbod blijft doorzetten in Arnhem. Sinds het eind van 2015 is deze daling in een stroomversnelling terechtgekomen, waardoor het huidige aanbodvolume slechts een vijfde is van de aanbodpiek uit 2012. Per 1 oktober staan nog 517 woningen te koop, een afname van een kwart ten opzichte van vorig jaar. Van de beschikbare woningen staat een aanzienlijk deel (10%) in de wijk Schuytgraaf. Deze wijk is derhalve ook de locatie waar in het afgelopen kwartaal de meeste verkopen zijn geregistreerd. Met 84 transacties zijn hier evenveel woningen verkocht als in Rijkerswoerd en Vredenburg/Kronenburg samen, de wijken op plek twee en drie in de ranglijst. In totaal zijn 563 woningen van eigenaar gewisseld in Arnhem. Het aantal verkopen is 5% lager dan een jaar geleden, wat gezien kan worden als een direct effect van het beperkte aanbod. De keuzemogelijkheden zijn voor woningzoekers beperkt geworden, waardoor de aankoop wordt uitgesteld of een woning wordt gekocht die niet aan alle woonwensen voldoet.

Marktdruk

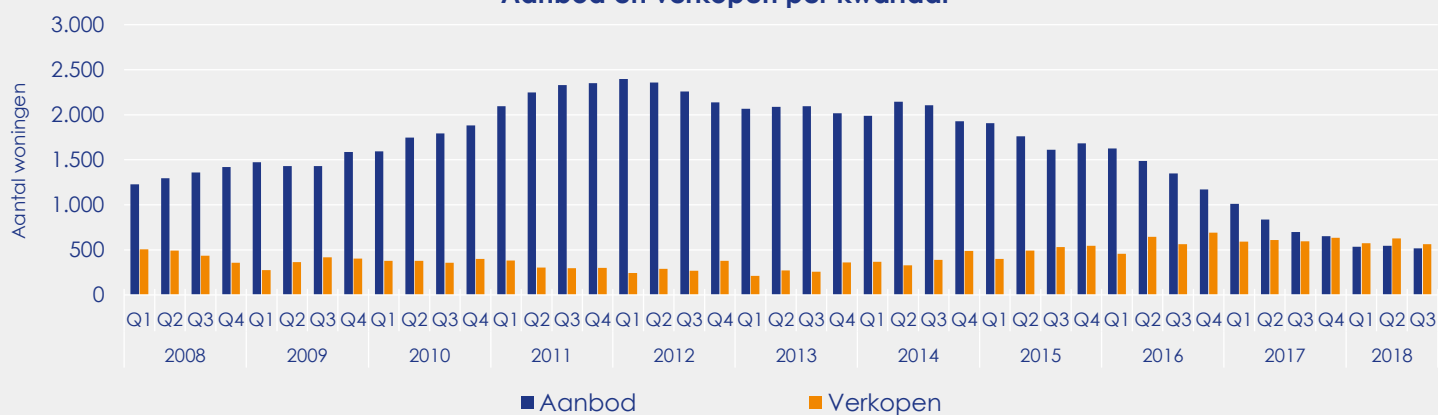
De Arnhemse woningmarkt staat onder druk door het gebrek aan aanbod. De vraag naar woonruimte blijft namelijk groot in de gemeente, zo staan op het aanbodplatform Funda momenteel bijna 15.000 actieve zoekers geregistreerd. Ter vergelijking, in

Nijmegen zijn dit er circa 13.500. Het merendeel van de woningzoekers zijn personen die reeds woonachtig zijn in Arnhem en willen doorstromen of een begin maken aan hun wooncarrière. Hiernaast wordt de vraag opgestuwd door een toenemend aantal kopers van buitenaf. In 2015 was nog 37% van de woningkopers afkomstig uit een andere gemeente dan Arnhem, in 2018 is dit aandeel toegenomen naar 44%. Opvallend is dat kopers uit Amsterdam en Utrecht aan aandeel winnen, huishoudens uit deze twee gemeenten zijn samen goed voor bijna 5% van alle transacties dit jaar. In 2015 betrof dit aandeel slechts de helft.

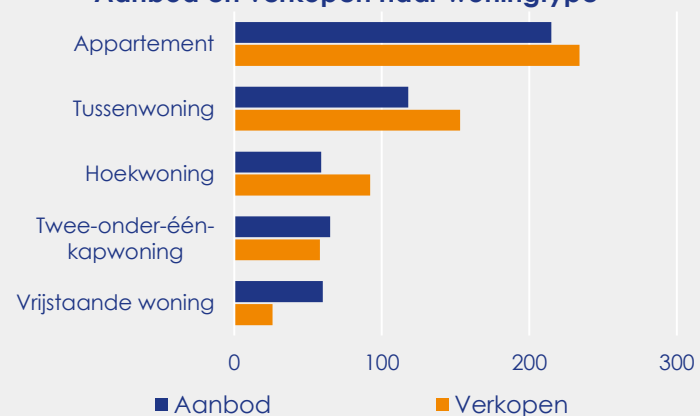
Woningprijzen

De druk op de woningmarkt leidt tot sterke prijsstijgingen. In het afgelopen jaar werd voor een gemiddelde woning € 239.000 betaald, dit is maar liefst € 25.000 meer dan een jaar geleden. Het prijsniveau ligt zo op een recordhoogte in de gemeente. Omgerekend wordt circa € 2.250 betaald voor een vierkante meter woonruimte, terwijl dit op het hoogtepunt in 2008 nog slechts € 1.850 was. Door de verdere afname van het aanbod is het de verwachting dat het prijsniveau in de komende periode nog verder zal toenemen.

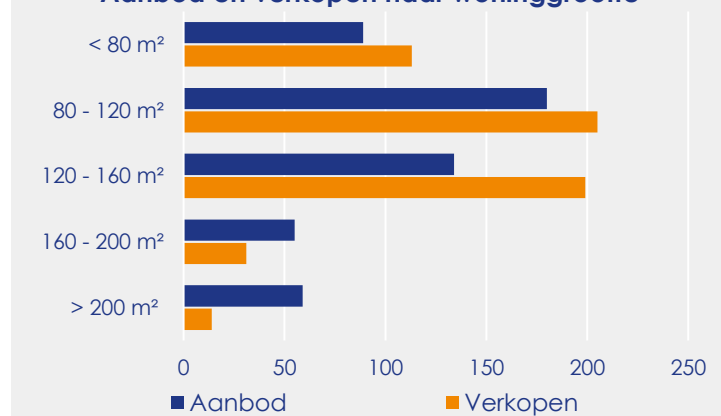
Aanbod en verkopen per kwartaal



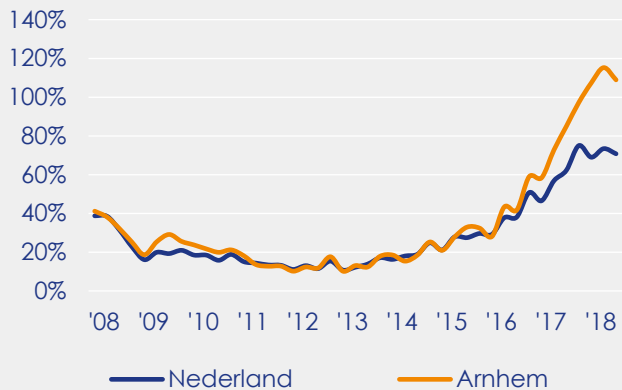
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

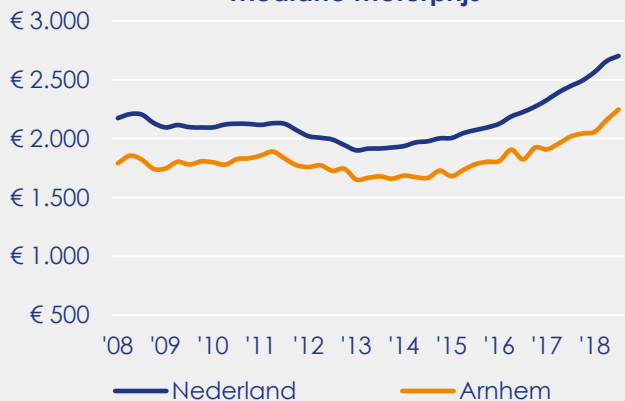


Markratio



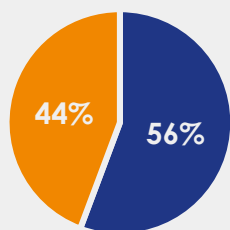
Markratio	109%
Mediane looptijd	45 dagen
Verschil op jaarbasis	-20 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	10%
Nieuwbouw in de verkopen	17%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 239.000
Mediane meterprijs	€ 2.250
Verschil op jaarbasis	11%
Appartement per m ²	€ 2.250
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 **4%**
2. Nijmegen **3%**
3. Lingewaard **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio 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	20%
Sociale huurwoningen	36%



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

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