

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

BMV Makelaars

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
wonen@bmvmakelaars.nl
026 355 21 00

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van BMV Makelaars**, 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 Arnhemse woningzoekers in het afgelopen kwartaal hun kansen om een woning te kopen zagen toenemen. Nadat de verkoopdynamiek de afgelopen jaren sterk leed onder het gebrek aan aanbod, lijkt de coronacrisis hier verandering in te brengen.

Woningzoekers hebben weer meer te kiezen

Sinds de start van de intelligente lockdown neemt het aantal Arnhemse huishoudens dat hun woning te koop zet toe. Veel woningeigenaren zien dit als het juiste moment om te verkopen, om eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid voor te zijn. Door de extra aanmeldingen is het aanbod met een achtste toegenomen ten opzichte van het historische laagtepunt drie maanden eerder.

Verkopen in lijn met vorig jaar

Door het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers lag het aantal verkopen in april en mei bijna een kwart lager dan in het voorgaande jaar. In 2019 konden woningzoekers begin april nog kiezen uit bijna 500 woningen, in 2020 was op deze datum sprake van een historisch laag aanbod van slechts 375 woningen. Pas in juni ontstond een keerpunt in de verkoopcijfers, waarbij de verkoopdynamiek werd aangejaagd door het extra aanbod als gevolg van de coronacrisis.

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.

BMV Makelaars

Partner in Dynamis



Erwin Broersma RMT

Directeur | Woningmakelaar
Register-taxateur | Partner



Maarten Muller RMT RT RICS

Directeur | Woningmakelaar
Register-taxateur | Partner

Meer aanbod door coronacrisis

Veel woningeigenaren hebben door de coronacrisis besloten om hun huis te verkopen, veelal gedreven door de angst voor eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid. Daardoor ligt het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod sinds de start van de intelligente lockdown maar liefst 7% hoger dan in 2019. Dit is een opvallende groei aangezien in het eerste kwartaal van 2020 het aantal aanmeldingen nog ruim lager lag dan vorig jaar. Voornamelijk in gemeenten waar de woningprijzen sinds de eurocrisis sterk zijn gestegen, zijn meer woningen op de markt gekomen.

Extra aanbod resulteert in snelle verkopen

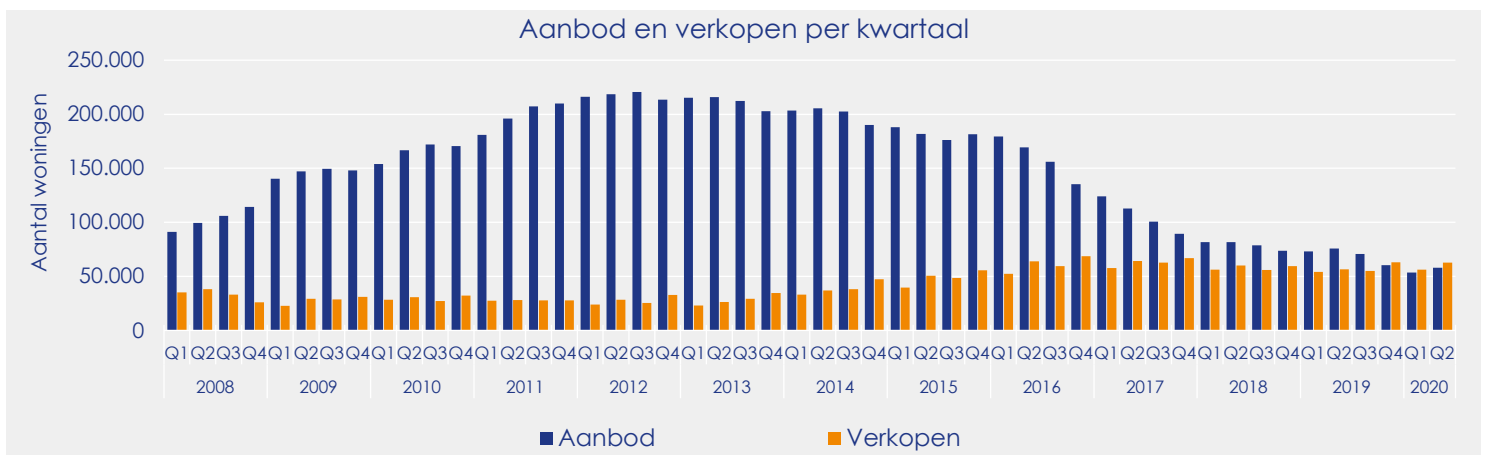
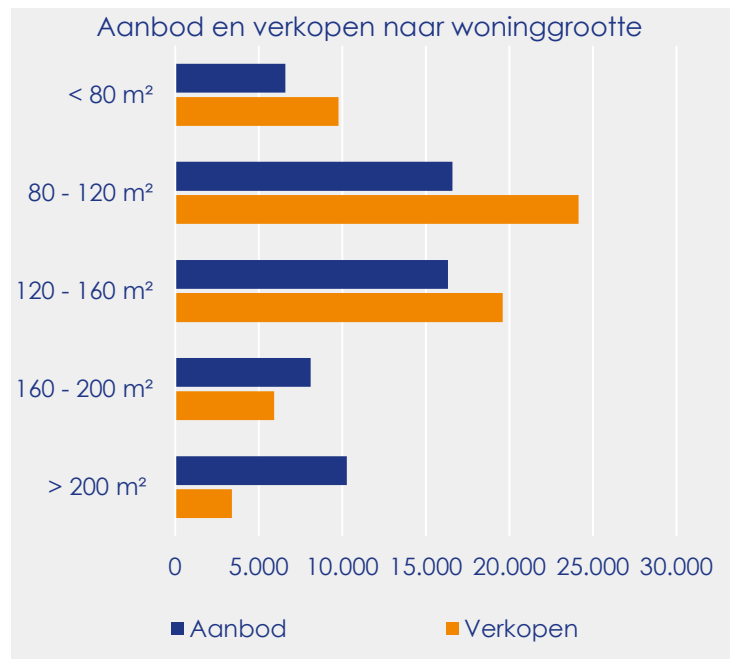
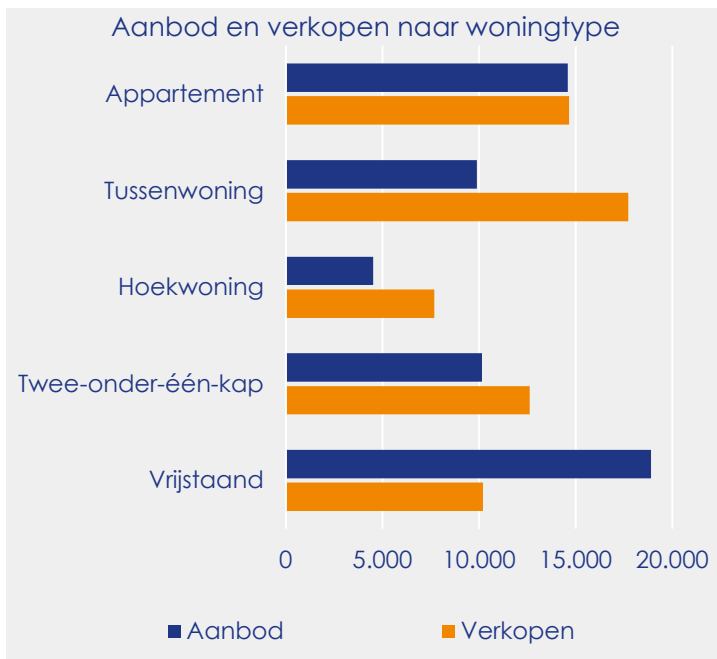
In drie maanden tijd is het aanbod met ruim 4,5 duizend woningen toegenomen, waardoor per 1 juli circa 58 duizend woningen te koop staan in Nederland. Door de extra aanwas aan aanbod krijgen woningzoekers weer meer keuzemogelijkheden en hier maken ze gretig gebruik van. In totaal wisselden dit kwartaal bijna 63 duizend woningen van eigenaar, dit zijn ruim 6 duizend verkopen meer dan in het tweede kwartaal van 2019. Opvallend is de verkoopiek in juni van dit jaar.

Normaliter zwakken de verkoop in deze maand af richting een lager niveau in de zomerperiode, maar in 2020 bereikte de dynamiek in juni juist een hoogtepunt.

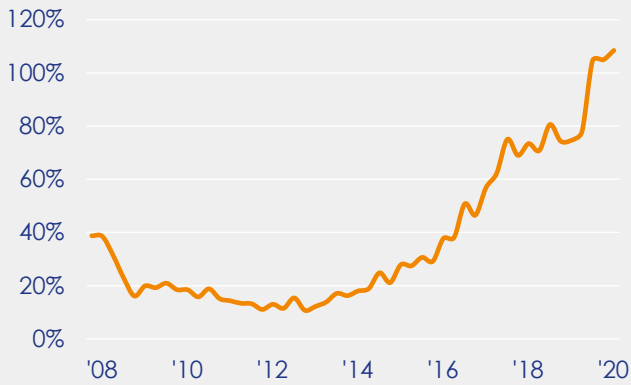
Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om een transactie plaats te laten vinden. De verkopende partij voelt de druk van de economische onzekerheid door corona en de kopende partij wil nu profiteren van de mindere concurrentie. Als gevolg van de toegenomen haast worden woningen dit kwartaal in een recordtempo verkocht. Verkopers vonden gemiddeld in 32 dagen een koper voor hun woning, dit is ruim een week sneller dan het voorgaande record uit 2019.

Nog geen impact op de woningprijzen

Als gevolg van de haast bij kopers en verkopers, wordt minder tijd genomen voor de onderhandelingen over de voorwaarden en de prijs. Mede door de minder scherpe onderhandelingen konden de prijzen op de woningmarkt met 9% toenemen op jaarbasis. Deze toename ligt in lijn met de prijsontwikkeling uit het voorgaande kwartaal, de gemiddelde woningprijs kwam in het tweede kwartaal uit op € 334.000.

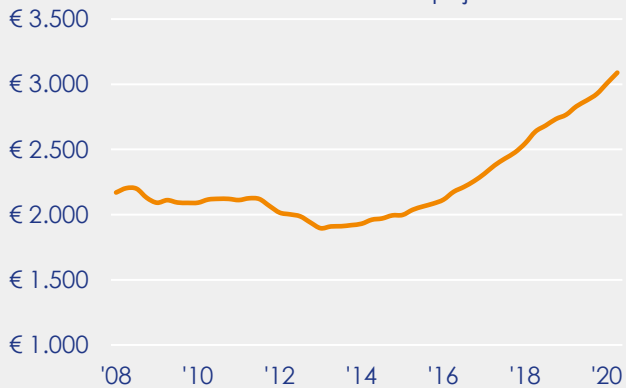


Markratio



Markratio	108%
Mediane looptijd	32 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 334.000
Mediane meterprijs	€ 3.100
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.875
Woonhuis per m ²	€ 2.775

Gemiddelde verkooptijd in dagen



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	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

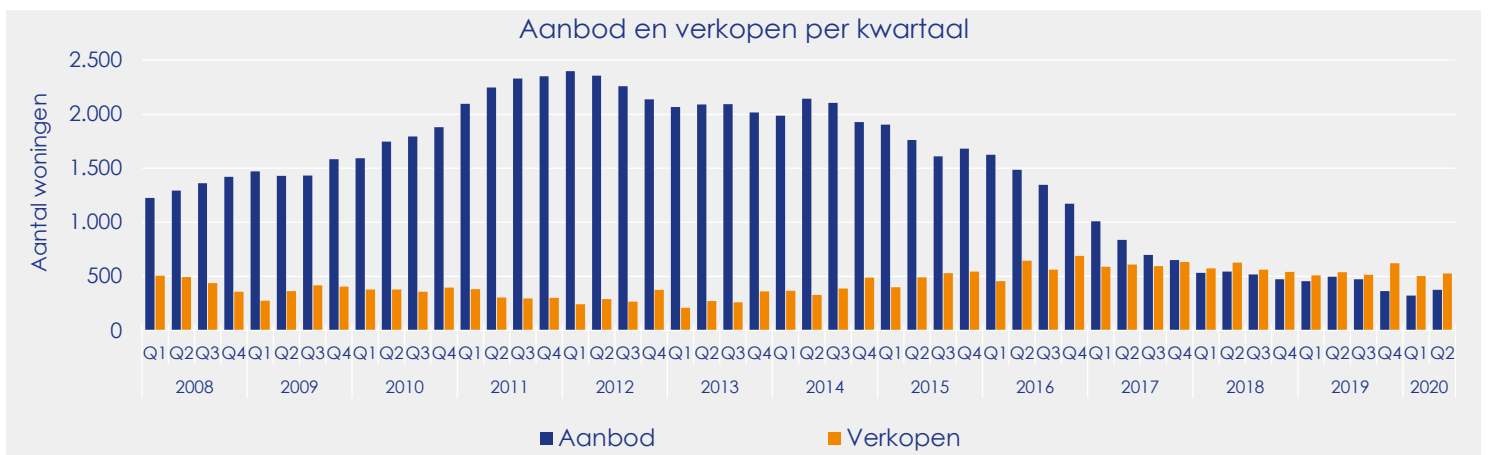
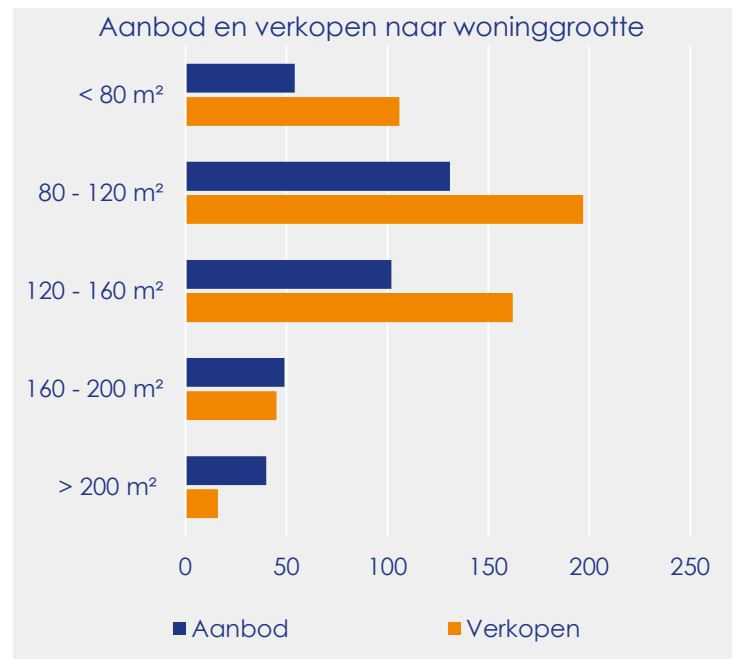
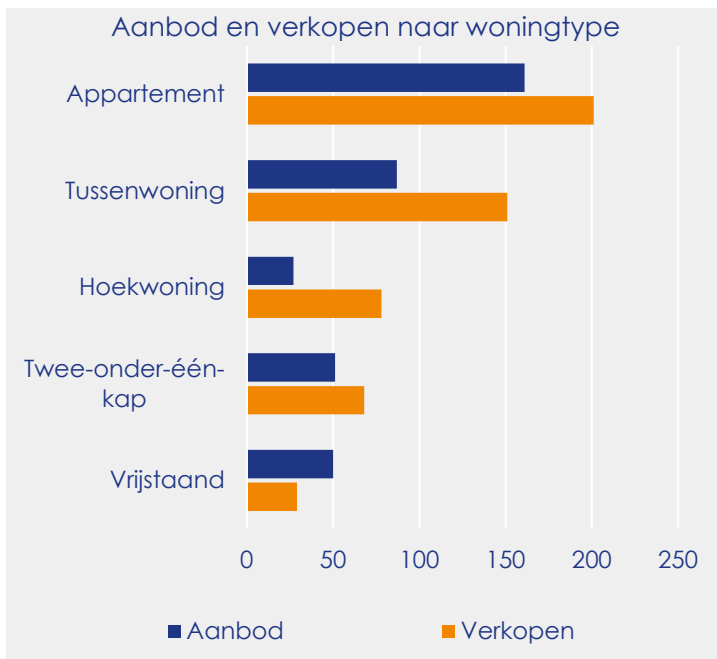
Marktbeeld

In het tweede kwartaal van 2020 zijn in Arnhem circa 530 woningen verkocht, een vergelijkbaar aantal verkopen als in het tweede kwartaal van het voorgaande jaar. Binnen deze verkopen zijn echter een aantal duidelijke verschillen zichtbaar. Zo lag de verkoopdynamiek in de maanden april en mei bijna een kwart lager dan in het voorgaande jaar. De verklaring hiervoor is tweeledig. Enerzijds is dit een gevolg van het gebrek aan aanbod. In 2019 konden woningzoekers begin april nog kiezen uit bijna 500 woningen, in 2020 was op deze datum sprake van een historisch laag aanbod van slechts 375 woningen. Anderzijds wordt de terugval van de verkoopcijfers verklaard door de coronacrisis. Sinds de start van de intelligente lockdown half maart ligt het aantal verkopen structureel onder het niveau van 2019. Begin juni is hier echter een omslagpunt in gekomen. Normaliter zwakt de verkoopdynamiek in deze maand af richting de zomer, maar in 2020 is deze op peil gebleven. Deze maand wisselden ruim de helft meer woningen van eigenaar dan een jaar eerder. Aanleiding voor deze hoge dynamiek is een toename in het aantal woningbezitters dat hun woning te koop

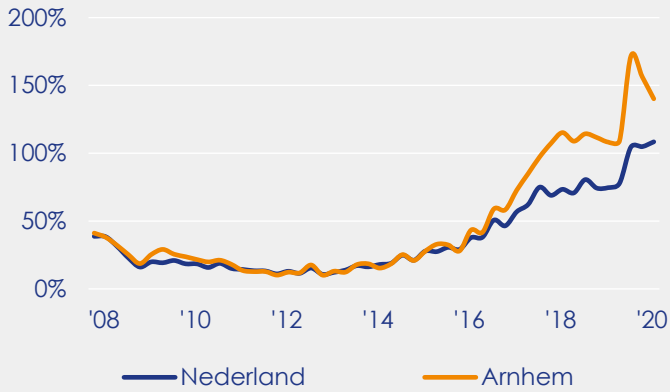
heeft gezet, woningzoekers kregen daardoor meer keuzeruimte. Deze tendens is in juni door het gehele land zichtbaar en kan worden toegeschreven aan de coronacrisis. Door de onzekerheid rondom de ontwikkelingen op de woningmarkt in de tweede helft van dit jaar, besluiten huishoudens om juist nu te kopen of verkopen. In totaal staan per 1 juli 2020 circa 375 woningen te koop in de gemeente, dit zijn er 50 meer dan drie maanden eerder. Deze aanbodtoename is tevens versterkt door het in aanbod komen van verschillende nieuwbouwprojecten.

Woningprijzen

De coronacrisis heeft nog geen effect gehad op de woningprijzen in Arnhem. Het prijsniveau ligt in het tweede kwartaal namelijk in lijn met het eerste kwartaal van 2020. Kopers betaalden gemiddeld € 273.000 voor de nieuwe woning. Omgerekend komt dit uit op € 2.650 per vierkante meter woonruimte, dit is ruim € 300 meer dan een jaar geleden.

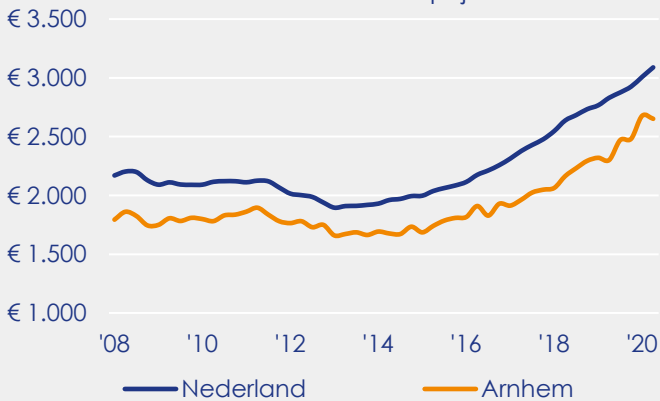


Markratio



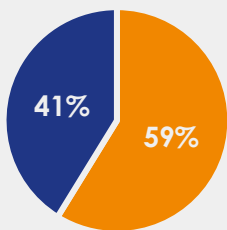
Markratio	140%
Mediane looptijd	25 dagen
Vershil op jaarbasis	-6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	13%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 272.500
Mediane meterprijs	€ 2.650
Vershil op jaarbasis	15%
Appartement per m ²	€ 2.925
Woonhuis per m ²	€ 2.475

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

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

*Aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in 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	20%
Sociale huurwoningen	36%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

BMV Makelaars
Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
wonen@bvmakelaars.nl
bvmakelaars.nl

Partner in Dynamis

23
Lopende projecten

471
Totaal aantal
woningen

311
Verkochte woningen

7
Projecten in 2020 in
verkoop genomen

De druk op de woningmarkt in Arnhem is hoog. Om de druk te verlichten zijn toevoegingen vanuit de nieuwbouw in deze gemeente noodzakelijk. Voor deze analyse zijn alle projecten die voor 2020 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor er 23 lopende projecten zijn geanalyseerd, hieronder vallen vier projecten uit 2018.

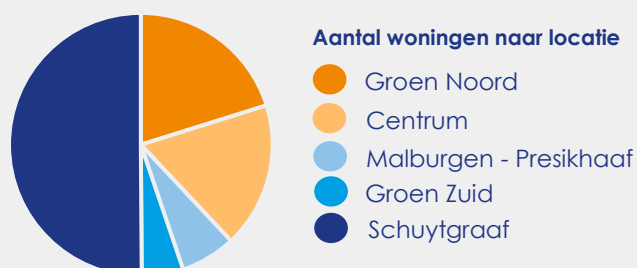
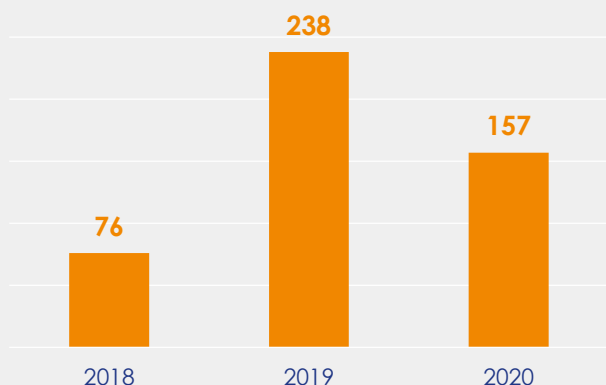
In de vier woningbouwprojecten die gedurende 2018 op de markt zijn gekomen is nog slechts 1 van de 76 woningen beschikbaar. In het project waar deze woning een onderdeel van uitmaakt, is in het afgelopen kwartaal de een na laatste woningen verkocht. In twaalf projecten uit 2019 waren aan de start van 2020 nog woningen beschikbaar, inmiddels zijn acht projecten hiervan volledig verkocht. In de resterende vier projecten zijn nog acht woningen beschikbaar.

In 2020 zijn in totaal zeven projecten in verkoop genomen. Van twee projecten is de verkoop reeds gestart in het eerste kwartaal, de overige projecten zijn in het afgelopen kwartaal in aanbod gekomen. In totaal worden in deze projecten 157 woningen gerealiseerd, waarvan het leeuwendeel nog beschikbaar is.

De meeste van deze woningen worden in de wijk Schuytgraaf gerealiseerd. In totaal worden hier 94 nieuwbouwwoningen aangeboden, verdeeld over drie projecten. De gemiddelde vraagprijs voor een woning in een van deze projecten is € 300.000. Ook in Groen Noord wordt een ruim aantal woningen ontwikkeld. In 2020 zijn hier 56 nieuwbouwwoningen in de verkoop genomen, waarbinnen een grote variëteit aan vraagprijzen bestaat. Zo wordt in Villa de Rijn ontwikkeld voor het hogere segment, met een gemiddelde meterprijs van € 6.975. Terwijl de meterprijs van € 2.675 in de eerste fase van het Gasthouderskwartier fors lager ligt.

Locatie	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
Groen Noord	7	95	40	55
Centrum	2	84	80	4
Malburgen - Presikhaaf	1	32	32	0
Groen Zuid	3	24	21	3
Schuytgraaf	10	236	138	98

Aantal woningen in lopende projecten naar startjaar verkoop





Lopende projecten

Start verkoop in 2018

1. Buitenplaats Koningsweg
2. Ecowijk de Kiem Flexus
3. Eimerseiland
4. Erf aan de Weide fase 3

Start verkoop in 2019

5. Landgoed Klingelbeek
6. Sylva's Bos
7. Tuin van Elden Fase 6
8. Brink aan de Weide Fase 3
9. Erf aan de Weide Fase 4
10. High Park
11. Eusebiusplein
12. Tuin van Elden fase 7
13. De Blauwe Wilgen fase 2
14. De Blauwe Wilgen fase 2b
15. Bolderbuurt

Start verkoop in 2020

16. Villa de Rijn
17. Villa Elden
18. Gasthouderskwartier fase 1
19. Hoog Sonsbeeck
20. De Blauwe Wilgen fase 3
21. Parkpaviljoen Wilgenvliet
22. Zuid op Groen

	Start verkoop	Totaal	Verkocht in 2017	Verkocht in 2018	Verkocht in 2019	Verkocht in 2020	Te koop	gem. koop-som	m ² -prijs
Groen Noord									
Buitenplaats Koningsweg	2018	5		0	3	2	0 €	316.166 €	962
Landgoed Klingelbeek app	2019	8			6	2	0 €	670.000 €	4.912
Sylva's Bos won	2019	10			8	2	0 €	743.150 €	4.371
Sylva's Bos app	2019	16			15	1	0 €	521.531 €	4.127
Villa de Rijn	2020	4				1	3 €	1.300.000 €	6.971
Hoog Sonsbeeck	2020	21				0	21 €	576.190 €	4.390
Gasthouderskwartier fase 1	2020	31				0	31 €	406.097 €	2.672
Centrum									
Eusebiusplein	2019	6			0	6	0 €	493.083 €	3.171
High Park	2019	78			70	4	4 €	355.038 €	3.401
Malburgen - Presikhaaf									
Eimerseiland app	2018	32		19	12	1	0 €	268.328 €	2.826
Groen Zuid									
Tuin van Elden Fase 6	2019	10			4	5	1 €	600.900 €	3.714
Tuin van Elden Fase 7	2019	7			0	7	0 €	358.756 €	3.051
Villa Elden	2020	7				5	2 €	566.429 €	4.732
Schuytgraaf									
Erf aan de Weide fase 3	2018	25		0	24	1	0 €	350.540 €	2.451
Ecowijk de Kiem Flexus	2018	14		0	12	1	1 €	441.679 €	1.844
Brink aan de Weide fase 3	2019	25			23	2	0 €	347.320 €	2.345
De Blauwe Wilgen fase 2	2019	14			11	3	0 €	417.000 €	2.639
De Blauwe Wilgen fase 2B	2019	14			0	14	0 €	437.464 €	2.663
De Blauwe Wilgen fase 3	2020	32				0	32 €	310.563 €	2.610
Erf aan de Weide fase 4	2019	25			12	12	1 €	389.300 €	2.598
Bolderbuurt - Oosthof	2019	25			2	21	2 €	388.260 €	2.655
Zuid op Groen	2020	29				0	29 €	321.034 €	2.361
Parkpaviljoen Wilgenvliet	2020	33				0	33 €	272.470 €	272.387

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
info@bvmakelaars.nl

Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37
026 355 21 00
info@bvmakelaars.nl