

# 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 de woningmarkt van Arnhem voor mensen met een kleine portemonnee steeds slechter toegankelijk wordt. Slechts een derde van het aanbod kan gekocht worden voor minder dan 2,5 ton, een jaar geleden was dit nog bijna de helft.

## **Snelle prijsstijgingen vergroten onbereikbaarheid**

De afnemende toegankelijkheid van de Arnhemse woningmarkt wordt verklaard door de exorbitante prijsstijgingen. In het eerste kwartaal van 2020 zijn woningen maar liefst 12% duurder geworden dan een jaar geleden. Kopers betalen gemiddeld € 2.600 per vierkante meter, dit is bijna € 300 meer dan vorig jaar.

## **Woningaanbod in het middensegment onder druk**

De aanboddalingen in Arnhem zijn in 2020 verder doorgezet. Vergeleken met een jaar eerder is het aanbod met een tiende afgenomen, waardoor per 1 april 2020 nog slechts 320 woningen te koop staan. Woningzoekers in het middensegment ondervinden hiervan de meeste gevolgen, het aanbod van tussenwoningen en hoekwoning staat sterk onder druk.

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

### Woningzoekers laten zich niet afschrikken

In de meeste gemeenten heeft de coronacrisis nog geen impact op de verkoopcijfers. In totaal wisselden in het eerste kwartaal van dit jaar 56 duizend woningen van eigenaar, een toename van 3% ten opzichte van vorig jaar. Doordat inschrijvingen voor bezichtigingen in de afgelopen jaren ruimschoots werden overschreden, zijn de gevolgen van vraaguitval niet direct zichtbaar in het aantal kijkers op bezichtigingsdagen. Door de huidige crisis blijven vooral de twijfelende zoekers weg, terwijl de serieuze kandidaten overblijven.

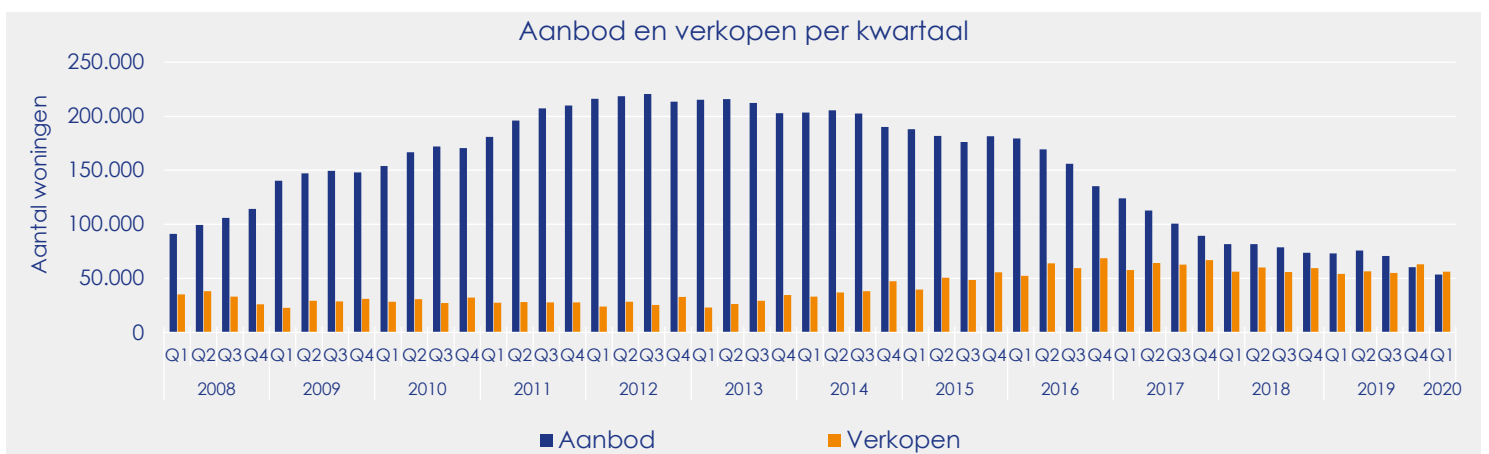
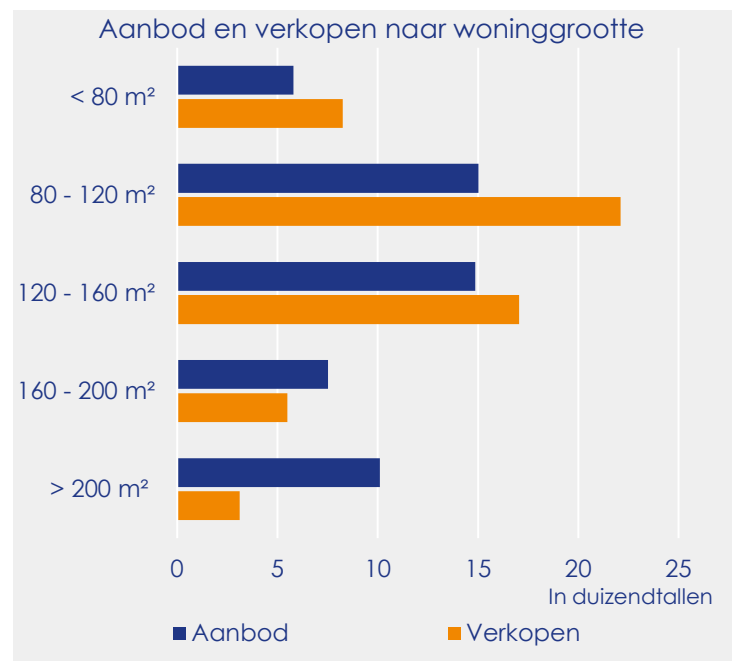
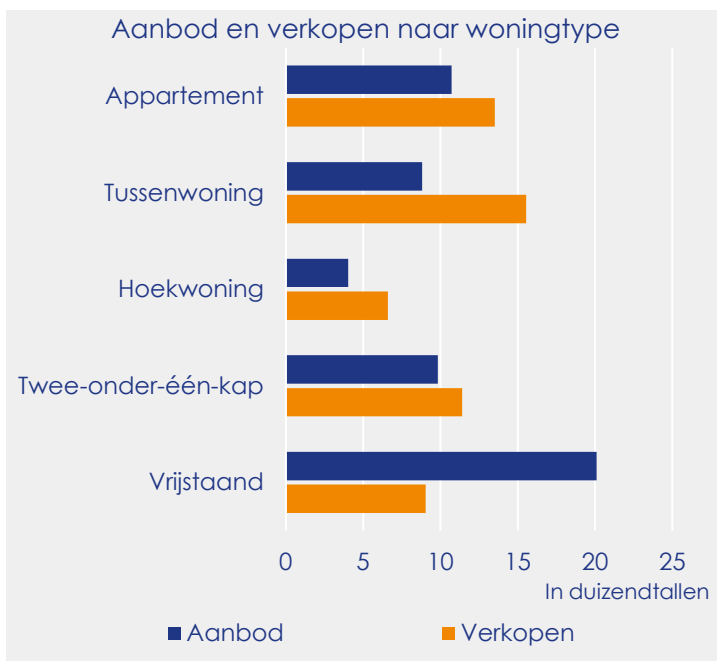
### Historisch weinig woningen te koop

De aanboddaling uit de tweede helft van 2019 heeft zich ook in het eerste kwartaal van 2020 doorgezet, met een afname van ruim een tiende. Per 1 april staan in Nederland nog slechts 53 duizend woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Aanleiding voor de daling is de aanhoudend hoge verkoopdynamiek en het gebrek aan toevoegingen vanuit de nieuwbouw. Door het beperkte aantal verstrekte bouwvergunningen in het afgelopen jaar, zal in 2020 het tekort aan nieuwe woningen verder oplopen. In 2019 zijn slechts circa 36

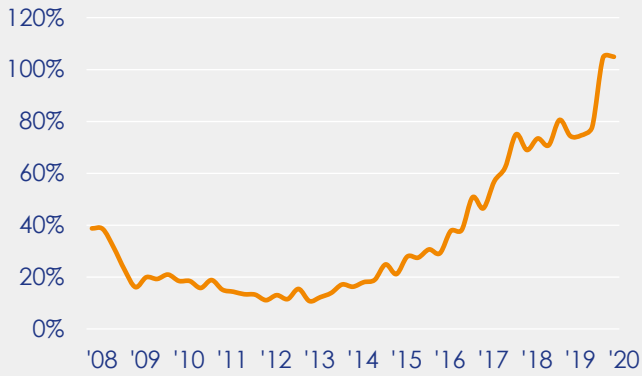
duizend vergunningen voor koopwoningen uitgegeven, dit zijn er 10 duizend minder dan in 2017 en 2018.

### Coronacrisis zorgt voor extra aanbod

Sinds de invoering van de versoepelde coronamaatregelen halverwege maart is het aantal meldingen van nieuw aanbod gaan toenemen. De opvallende toename wijst erop dat woningbezitters anticiperen op een lastigere verkoop bij een aanhoudende crisis, waardoor ze de geplande verkoop van hun woning naar voren schuiven. Vooral in de gebieden waar de prijzen na de kredietcrisis het sterkst zijn gestegen zetten meer eigenaren hun woning te koop, zo is in regio's als Amsterdam, Utrecht en Haarlem sprake van een sterke toename. Ook buiten de Randstad is zichtbaar dat eigenaren nog willen profiteren van de sterke prijsstijging van afgelopen jaren. In niet-Randstedelijke gemeenten waar de prijzen sinds de kredietcrisis met meer dan 30% zijn gestegen, ligt het wekelijkse aantal meldingen inmiddels ruim een kwart hoger dan vorig jaar. Terwijl de nieuwe aanwas 15% hoger is op woonlocaties met minder sterk gestegen prijzen.

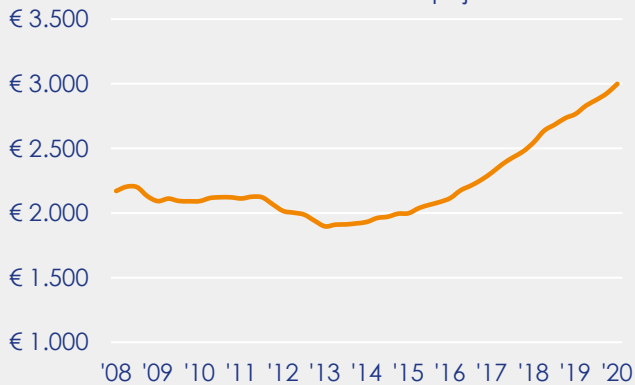


### Markratio



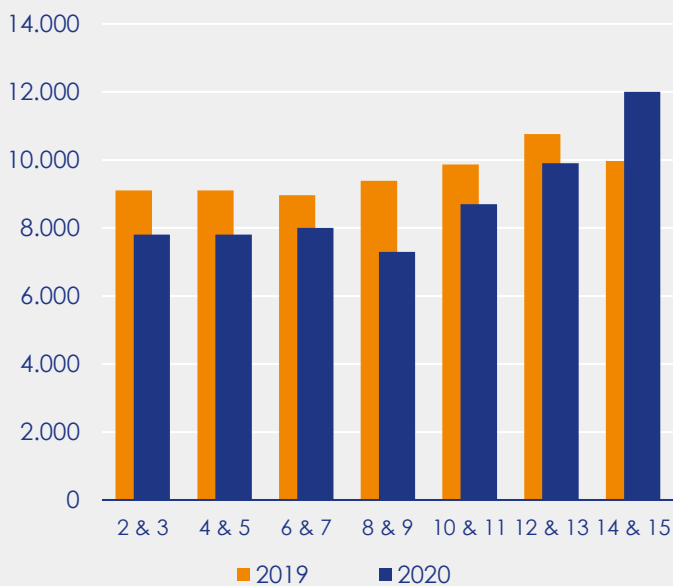
Markratio	<b>105%</b>
Mediane looptijd	<b>44 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-4 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>20%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>15%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 328.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.000</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.750</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.700</b>

### Aanmeldingen nieuw aanbod per twee weken



### Statistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.282.000</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.925.000</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.487.000
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

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

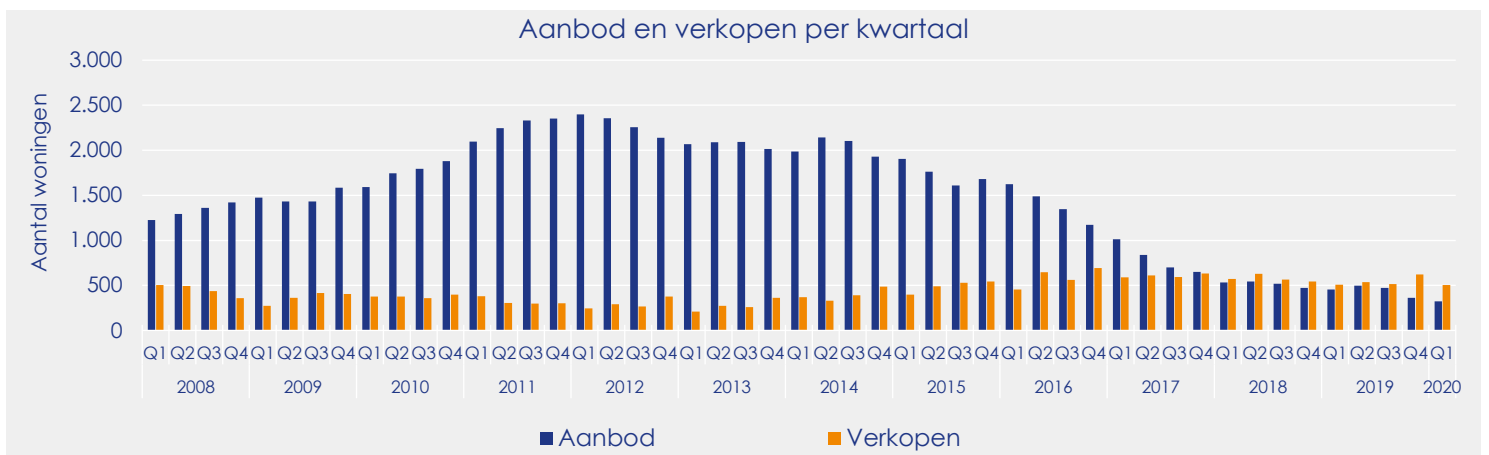
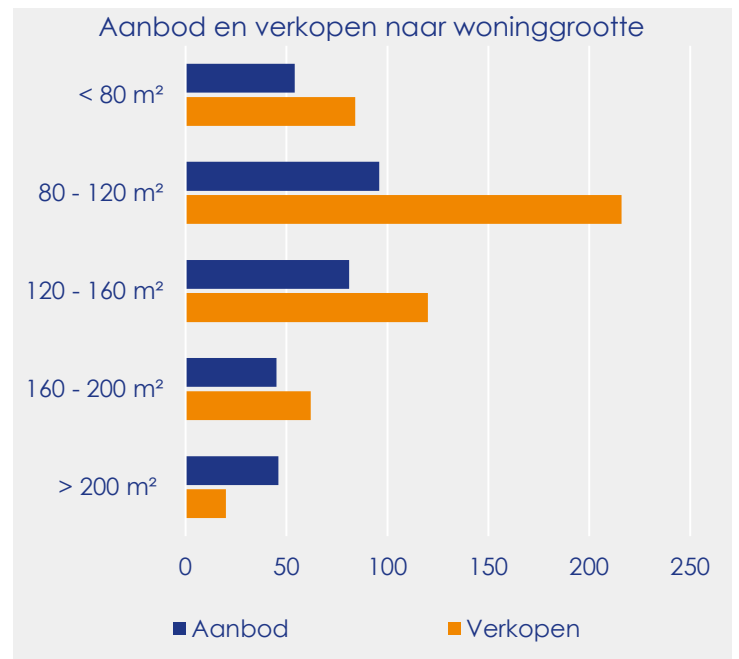
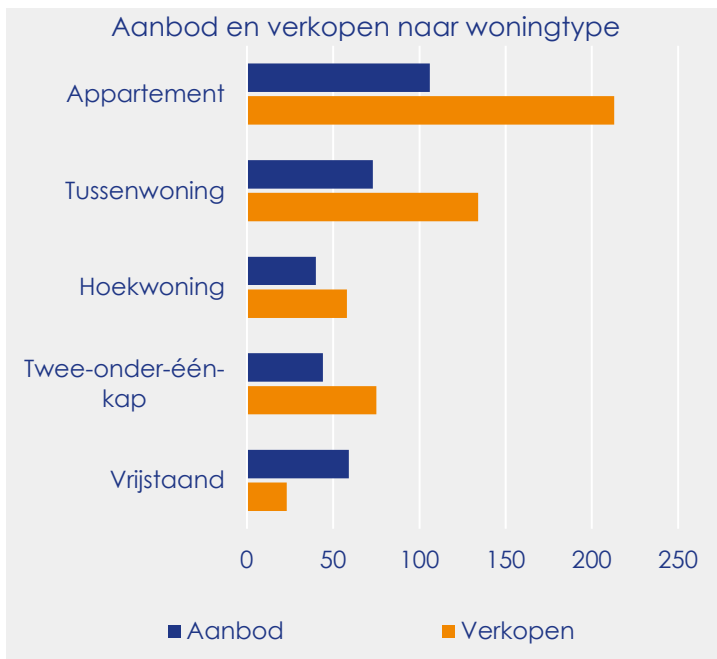
**Dynamis Research**  
Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
dynamis.nl

## Marktbeeld

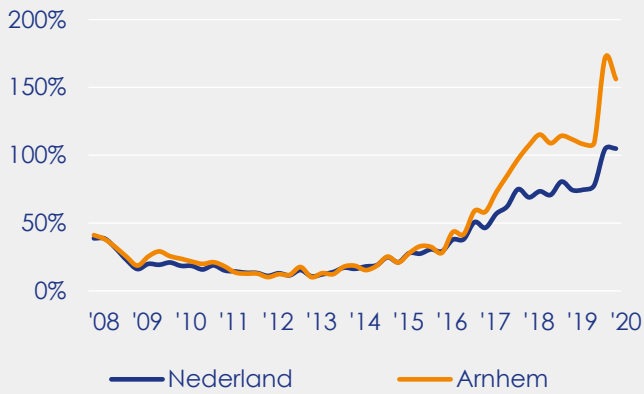
De druk op de Arnhemse woningmarkt is in het eerste kwartaal onverminderd hoog gebleven. De forse aanboddaling uit de laatste maanden van 2019 heeft zich in de eerste maanden van 2020 verder doorgezet. Het aanbod is met nog eens een tiende afgenomen, waardoor in de gemeente per 1 april 2020 nog slechts 320 woningen voor verkoop beschikbaar zijn. Een jaar geleden konden zoekers kiezen uit 450 beschikbare woningen, bijna een derde meer dan nu. Zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw is het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers afgenomen. Aanleiding voor de daling is het aanhoudend hoge aantal verkopen. In het eerste kwartaal van 2020 zijn ruim 500 woningen van eigenaar gewisseld, een vergelijkbaar aantal als in het eerste kwartaal van 2019. Door de aanzienlijke aanboddalingen in het afgelopen jaar is de druk op de woningmarkt toch ruimschoots toegenomen bij een gelijkblijvend verkoopniveau. Woningzoekers in het middensegment ondervinden hiervan de negatieve gevolgen, het segment van tussen- en hoekwoningen staat het sterkst onder druk.

## Woningprijzen

In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 276.000 voor hun woning. Door het hoge prijsniveau wordt het voor zoekers steeds lastiger om in Arnhem een betaalbare woning te vinden. Van de aangeboden woningen heeft slechts een derde een vraagprijs lager dan € 250.000, ruim een jaar geleden was dit nog bijna de helft. Tegelijkertijd vinden in deze prijsklasse de meeste transacties plaats, maar liefst 44% van de verkochte woningen had een vraagprijs onder dit niveau. Het gebrek aan betaalbaar aanbod wordt in de hand gewerkt door de sterke prijsstijging in Arnhem, in het afgelopen jaar zijn woningen 12% duurder geworden. Kopers betalen gemiddeld € 2.600 per vierkante meter, dit is bijna € 300 meer dan een jaar geleden.

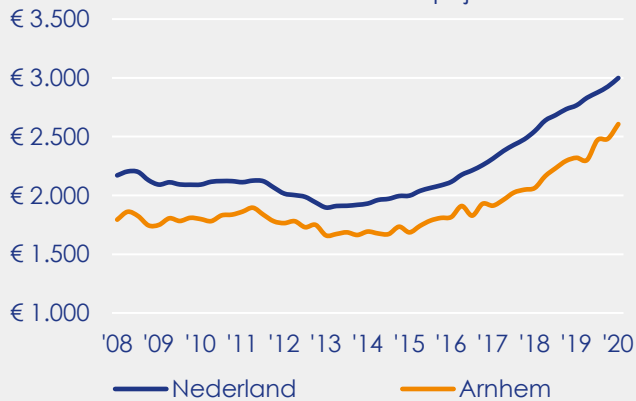


### Markratio



Markratio	<b>156%</b>
Mediane looptijd	<b>35 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-3 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>9%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>19%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 276.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.600</b>
Verschil op jaarbasis	<b>12%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.800</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.475</b>

### Herkomst woningkopers



#### 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

<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	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**

**19**  
Lopende projecten

**332**  
Totaal aantal  
woningen

**308**  
Verkochte woningen

**2**  
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 noodzakelijk in deze gemeente. Voor deze analyse zijn alle projecten die voor 2020 al volledig zijn verkocht buiten beschouwing gelaten, waardoor er 19 lopende projecten worden geanalyseerd, Hieronder valt nog een project uit 2017 en vier projecten uit 2018.

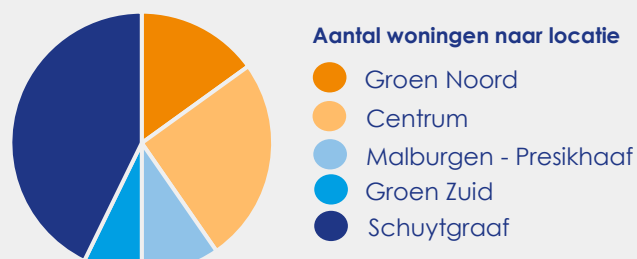
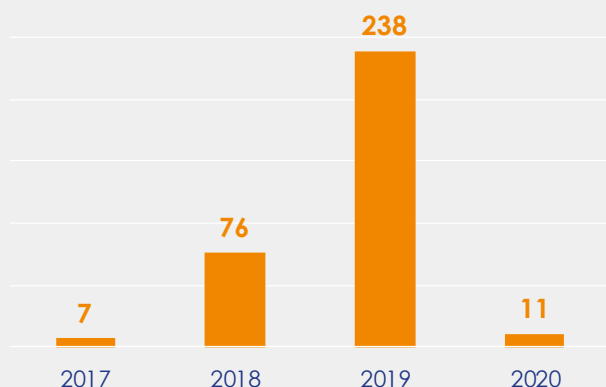
Bij het projecten dat in 2017 in verkoop is gegaan, Klingelbeeck Staete, is nog slechts een enkele woning beschikbaar. In de eerste maanden van 2020 zijn er al twee verkocht. In de vier woningbouwprojecten die gedurende 2018 op de markt zijn gekomen zijn nog 2 van de 76 woningen beschikbaar. Deze woningen zijn beide onderdeel van één project, de overige drie projecten zijn in het eerste kwartaal van 2020 uitverkocht.

In 12 projecten uit 2019 waren aan de start van 2020 nog woningen beschikbaar, inmiddels zijn zeven projecten hiervan volledig verkocht. Van de vijftien resterende beschikbare woningen is het merendeel gelegen in Schuytgraaf. Dit stadsdeel kent de meeste nieuwbouw, 42% van de in totaal 332 geanalyseerde nieuwbouwwoningen staan hier. Het centrum heeft het een na grootste aandeel, namelijk 25% van de nieuwbouwwoningen.

In het eerste kwartaal van 2020 zijn twee projecten in de verkoop gegaan. Beide betreffen kleinschalige projecten, die gezamenlijk goed zijn voor 11 woningen. Dit betreffen woningen in het hogere segment, met ruim bovengemiddelde meterprijzen. Van deze woningen zijn er nog 6 beschikbaar.

Locatie	Lopende projecten	Aantal woningen	Aantal verkocht	Aantal in aanbod
Groen Noord	6	50	45	5
Centrum	2	84	80	4
Malburgen - Presikhaaf	1	32	32	0
Groen Zuid	3	24	19	5
Schuytgraaf	7	142	132	10

Aantal woningen in lopende projecten naar startjaar verkoop







### Lopende projecten

#### Start verkoop in 2017

1. Jans aan de Singel

#### Start verkoop in 2018

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

#### Start verkoop in 2019

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

#### Start verkoop in 2020

17. Villa de Rijn
18. Villa Elden

	Start verkoop	Totaal	Verkocht in 2017	Verkocht in 2018	Verkocht in 2019	Verkocht in 2020	Te koop	gem. koop-som	m <sup>2</sup> -prijs
<b>Groen Noord</b>									
Klingelbeek Staete	2017	7	0	2	3	2	1	€ 621.900	€ 4.860
Buitenplaats Koningsweg	2018	5		0	3	2	0	€ 316.200	€ 960
Landgoed Klingelbeek app	2019	8			6	1	1	€ 670.000	€ 4.910
Sylva's Bos won	2019	10			8	2	0	€ 743.200	€ 4.370
Sylva's Bos app	2019	16			15	1	0	€ 521.500	€ 4.130
Villa de Rijn	2020	4				1	3	€ 1.300.000	€ 6.970
<b>Centrum</b>									
Eusebiusplein	2019	6			0	6	0	€ 493.100	€ 3.170
High Park	2019	78			70	4	4	€ 355.000	€ 3.400
<b>Malburgen - Presikkaaf</b>									
Eimerseiland app	2018	32		19	12	1	0	€ 268.300	€ 2.830
<b>Groen Zuid</b>									
Tuin van Elden Fase 6	2019	10			4	4	2	€ 600.900	€ 3.710
Tuin van Elden Fase 7	2019	7			0	7	0	€ 358.800	€ 3.050
Villa Elden	2020	7				4	3	€ 566.400	€ 4.730
<b>Schuytgraaf</b>									
Erf aan de Weide fase 3	2018	25		0	24	1	0	€ 350.500	€ 2.450
Ecowijk de Kiem Flexus	2018	14		0	12	0	2	€ 441.700	€ 1.840
Brink aan de Weide fase 3	2019	25			23	2	0	€ 347.300	€ 2.350
De Blauwe Wilgen fase 2	2019	14			11	3	0	€ 417.000	€ 2.640
De Blauwe Wilgen fase 2B	2019	14			0	14	0	€ 437.500	€ 2.660
Erf aan de Weide fase 4	2019	25			12	9	4	€ 389.300	€ 2.600
Bolderbuurt - Oosthof	2019	25			2	19	4	€ 388.300	€ 2.650

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](http://bvmakelaars.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



### **Arnhem-Noord**

Sweerts de Landasstraat 27  
026 355 21 00  
[info@bvmakelaars.nl](mailto:info@bvmakelaars.nl)

### **Arnhem-Zuid**

Fortunastraat 37  
026 355 21 00  
[info@bvmakelaars.nl](mailto:info@bvmakelaars.nl)