



Strijbosch Thunnissen
DYNAMIS Makelaars

'18

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q1

Arnhem



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q1

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of veeleelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

Dynamis B.V.
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Strijbosch Thunnissen Woningmakelaars 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



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

Voor u ligt het eerste kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkten van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem, partner in Dynamis. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen, alsook de prijsontwikkelingen en looptijden voor het eerste kwartaal van 2018 in de Arnhemse regio.

De gebruikte data in deze rapportage betreffen een combinatie van eigen data van de researchafdeling van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem, Dynamis en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaard methode.

Het is onze bedoeling om u als professionele vastgoedpartij, woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de woningmarkt in de Arnhemse regio. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen.

Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond)informatie wenst, zijn wij uiteraard bereid u hierin te voorzien.

Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem houdt u graag op de hoogte van toekomstige ontwikkelingen binnen de Arnhemse vastgoedmarkt.

Met vriendelijke groet,

Strijbosch Thunnissen Makelaars
Partner in Dynamis



Marktcijfers

Woningverkopten
588

Toename op jaarbasis
7%

Woningaanbod
534

Afname op jaarbasis
-47%

Algemeen beeld

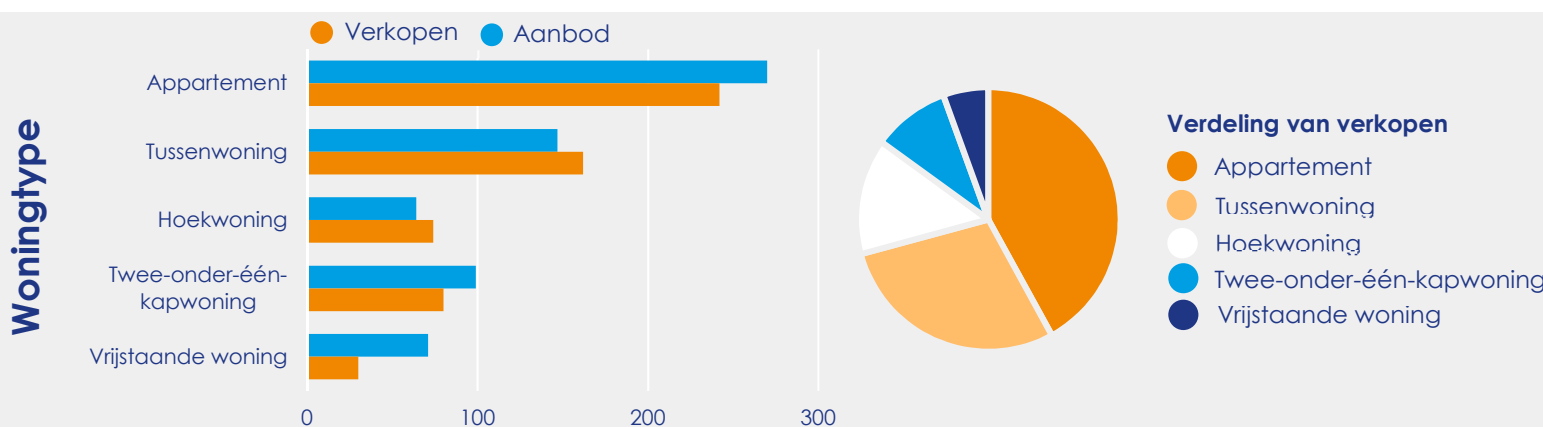
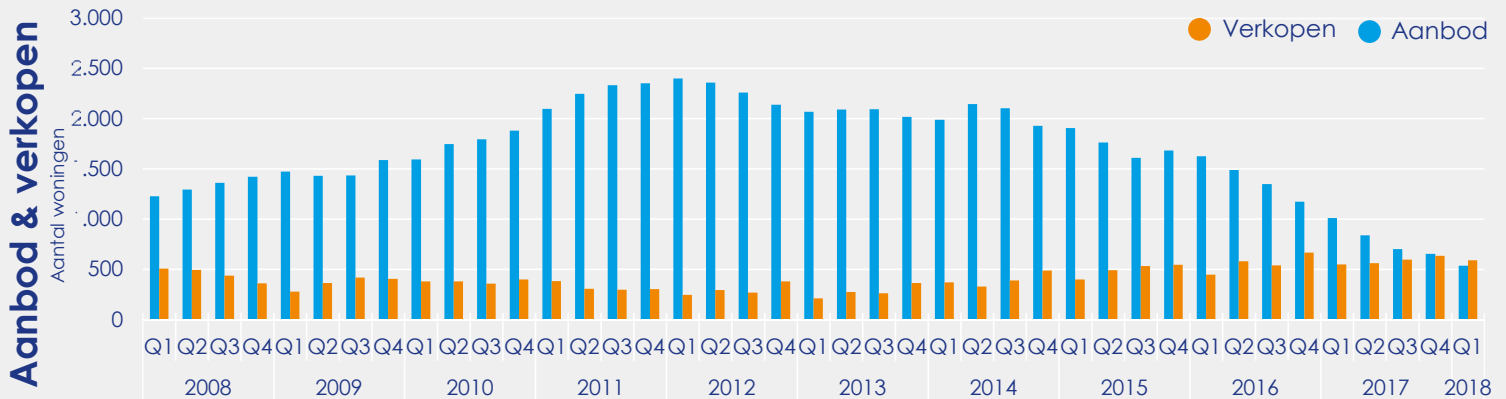
De woningmarkt in Arnhem is een snel tempo krupper aan het worden. Belangrijkste oorzaak voor de meer gespannen marktverhoudingen in het eerste kwartaal van 2018 is het sterk dalende aanbod. In een jaar tijd is het aantal voor verkoop beschikbare woningen met bijna de helft afgenomen. De sterkste daling heeft plaatsgevonden bij appartementen, waar begin 2017 nog 504 appartementen werden aangeboden is dat in het afgelopen kwartaal afgenomen naar 227. Daarnaast is het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen afgenomen met 60%. De afname van het totale beschikbare aanbod van koopwoningen wordt deels veroorzaakt door het hogere transactieniveau. Op jaarbasis het aantal verkopen met 7% toegenomen. Het kleine segment van vrijstaande woningen heeft in Arnhem de sterkste groei van de verkopen doorgemaakt ten aanzien van vorig jaar. Van de huishoudens die zich in 2017 in Arnhem hebben gevestigd komt 56% oorspronkelijk ook uit deze gemeente. De naastgelegen gemeente Overbetuwe levert de meeste huishoudens van buiten Arnhem zelf. Nog geen 5% van de aanwas van huishoudens komt uit de vier grote steden.

Marktdruk

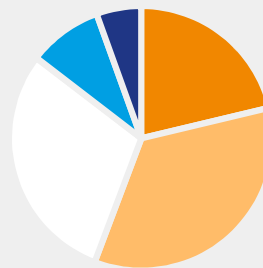
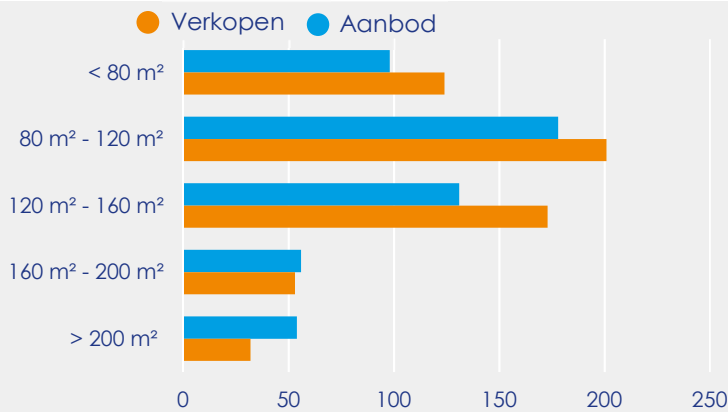
De krapte op de woningmarkt uit zich in de marktratio, de verhouding tussen vraag en aanbod. Afgelopen kwartaal wordt met 110% een hoogtepunt van deze ratio bereikt in Arnhem. Zoals eerder gezegd is het sterk dalende aanbod hier debet aan. Ondanks de sterke afname van het aantal aangeboden appartementen, is de markt voor hoekwoningen het krapst in Arnhem.

Prijsontwikkeling

De krapte op de woningmarkt in deze regio heeft maar een beperkt opwaarts effect op de woningprijzen in het afgelopen kwartaal. De prijzen per vierkante meter zijn met 7% gestegen ten opzichte van een jaar geleden, naar een niveau van € 2.050. Ter vergelijking, op landelijk niveau is de meterprijs met een tiende toegenomen. Ook het prijsniveau is in Arnhem lager dan het landelijk gemiddelde, de mediane transactieprijs was in het afgelopen kwartaal in Arnhem € 214.500 en landelijk € 278.000.



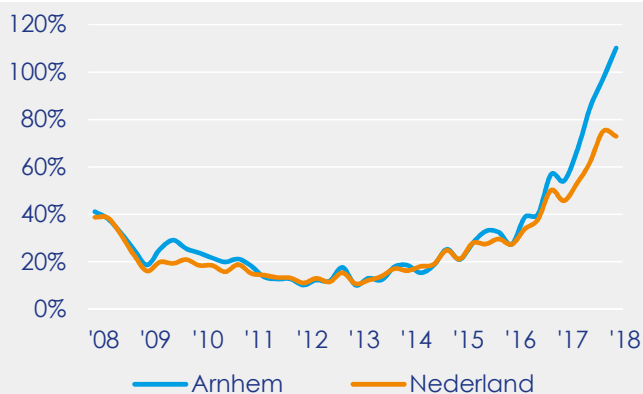
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Markratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

110%

Markratio

61 dagen

Mediane looptijd

-18 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 214.500

Mediane verkoopprijs

5%

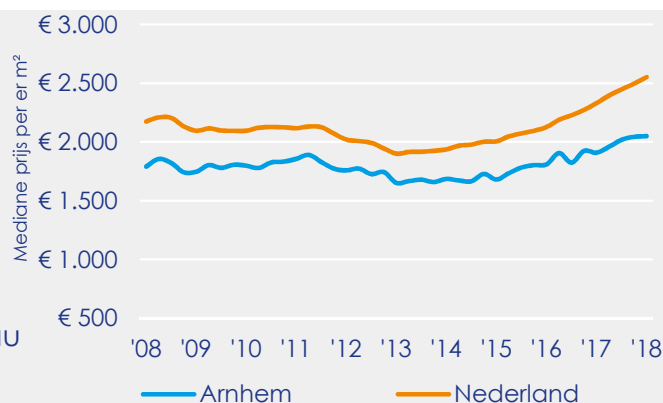
Verskil op jaarbasis

€ 2.050

Mediane meterprijs

- € 500

Verskil met landelijk niveau



Woningvoorraad



73.600

Woningen 1-1-2017

+ 930

Mutatie in 2016



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur

Top 3: herkomstgemeenten*

- Overbetuwe
- Nijmegen
- Renkum

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Demografie



155.700

Inwoners 1-1-2017

+ 1.880

Mutatie in 2016



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 5.500

Totale huishoudensontwikkeling

+ 2.500

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

Nieuwbouwverkopen

96 woningen

Nieuwbouwratio

8% v/h aanbod

Spreekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Strijbosch Thunnissen
Woningmakelaars 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 aantal transacties van het laatste kwartaal voorlopig zijn.

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.

Markratio

De markratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de markratio stijgt, komt 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.

**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)

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