



Sprekende Cijfers



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Bestaande bouw regio Arnhem	4
2.1 Aanbod regio Arnhem	4
2.2 Transacties regio Arnhem	5
2.3 Looptijden regio Arnhem	6
2.4 Transactieprizen regio Arnhem	6
3. Nieuwbouwprojecten Arnhem	8

Inleiding



Voor u ligt de lokale Sprekende Cijfers rapportage van Strijbosch Thunnissen Research. In dit rapport wordt voor de bestaande woningmarkt inzicht gegeven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen in de regio Arnhem in het derde kwartaal van 2010. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt naar type woning: appartement, rijwoning, twee-onder-een-kapwoning en vrijstaande woning. Onder de regio Arnhem vallen de gemeenten Arnhem, Renkum, Rheden en Rozendaal.

Naast de aanbod- en opnameontwikkelingen voor de bestaande woningmarkt wordt in deze rapportage voor het eerst de nieuwbouwwoningmarkt in Arnhem inzichtelijk gemaakt. In de volgende rapportages zullen wij de nieuwbouwwoningmarkt nauwgezet gaan volgen.

De data die voor deze rapportage zijn gebruikt betreffen eigen data van Strijbosch Thunnissen Research en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaardmethode. De cijfers die in dit rapport worden gepresenteerd, zijn de meest actuele cijfers en niet de voorlopige cijfers die eerder deze maand door diverse instanties zijn gepresenteerd.



Het derde kwartaal van 2010 werd gekenmerkt door een terugloop in het aantal transacties ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Dit terwijl het herstel van de gemiddelde transactieprijs van een woning in de regio Arnhem doorzette. Deze transactieprijs is toegenomen met 2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Strijbosch Thunnissen Research heeft het volste vertrouwen in de woningmarkt. In het volgende kwartaal zullen de positieve effecten van de komst van het nieuwe kabinet, dat heeft aangegeven de hypotheekrenteaftrek ongemoeid te laten, zichtbaar worden. Daarnaast is de betaalbaarheid op de woningmarkt verbeterd, door o.a. de lage rente en het ruime aanbod aan woningen.

Wij verwachten dat deze uitgave u een duidelijk en volledig beeld geeft van de actuele woningmarkt in Arnhem. Als Strijbosch Thunnissen Research willen wij u in de komende tijd blijven verrassen met vastgoedrapportages die inhaken op de actualiteit en u kunnen helpen bij het nemen van uw toekomstige vastgoedbeslissingen.

Met vriendelijke groet,

Strijbosch Thunnissen Research



Vestiging Arnhem-Noord



Vestiging Arnhem-Zuid

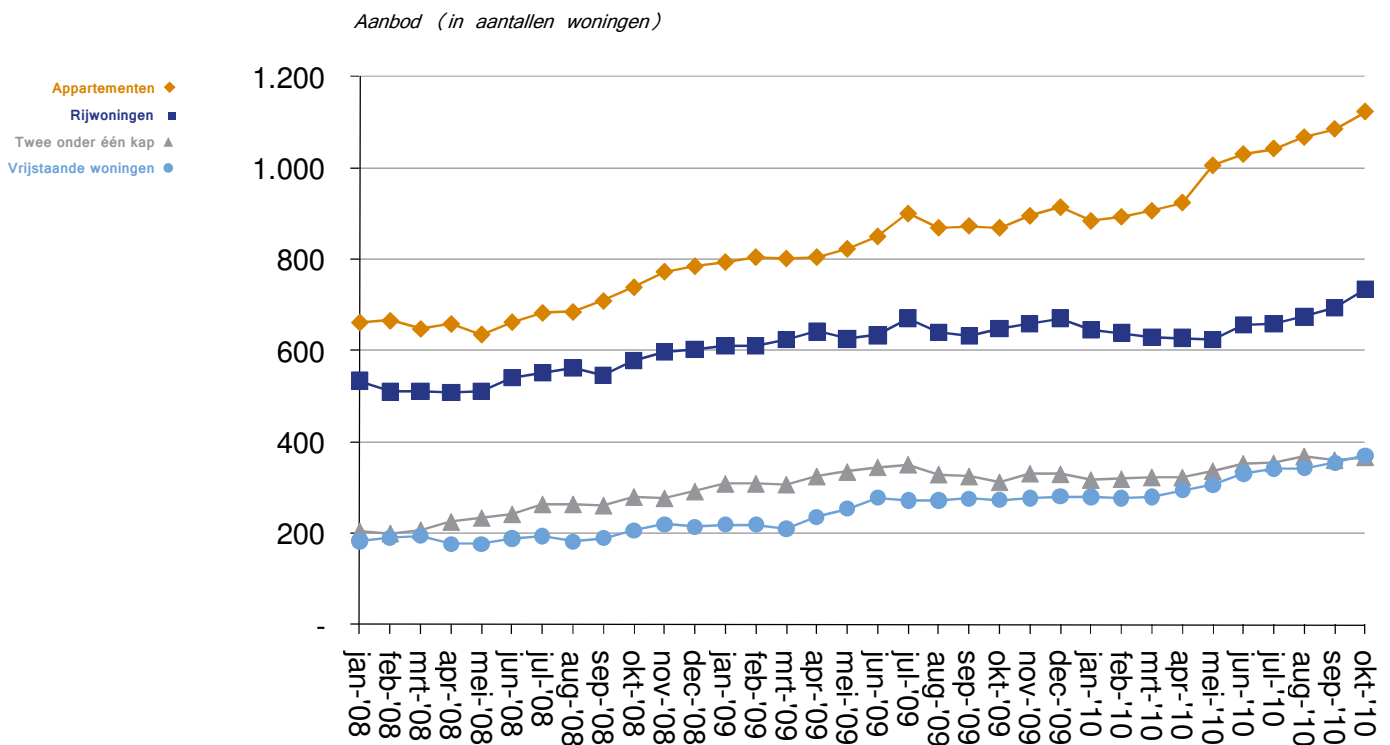
2. Bestaande bouw regio Arnhem

2.1 Aanbod regio Arnhem

Op 1 oktober 2010 werden in de regio Arnhem 2.594 bestaande woningen te koop aangeboden. Dit is een toename van 8% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van een jaar geleden is het aanbod gestegen met 23%.

Appartementen en rijwoningen bepalen het grootste deel van het totale aanbod met respectievelijk 1.123 en 734 woningen. Dit samen is 70% van het totale aanbod in de regio Arnhem.

Het aanbod vrijstaande woningen is tijdens de crisis het hardst gestegen; in twee jaar tijd is het aanbod vrijstaande woningen bijna verdubbeld. Op 1 oktober 2010 werden in de regio Arnhem 370 vrijstaande woningen aangeboden.



2.2 Transacties regio Arnhem

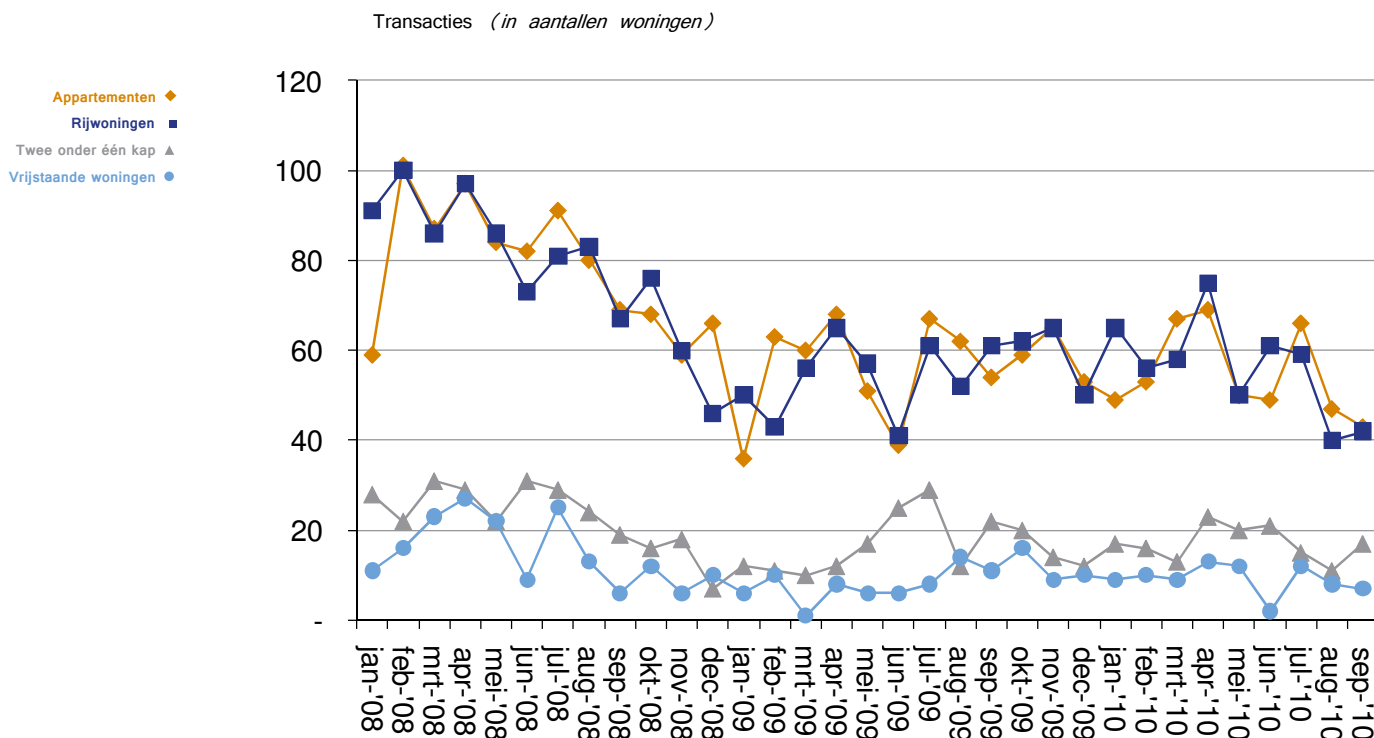
In het derde kwartaal van 2010 zijn er in de regio Arnhem 18% minder woningen verkocht dan in het tweede kwartaal van 2010. In totaal zijn de afgelopen drie maanden 367 woningen verkocht. Traditiegetrouw ligt het aantal verkopen in Nederland in het derde kwartaal circa 4,5% lager dan in het voorgaande kwartaal, met name vanwege de vakantieperiode.

Per woningtype zien wij een duidelijk verschil in het aantal transacties. Rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen laten procentueel de grootste daling zien ten opzichte van het vorige kwartaal met respectievelijk 24% en 33%. Daarentegen wisselden vrijstaande woningen net zo veel van eigenaar als het kwartaal ervoor.

In totaal zijn dit jaar 1.234 bestaande woningen verkocht in de regio Arnhem. Dit is een stijging van circa 2% ten opzichte van de eerste drie kwartalen van 2009. Hiermee is dit jaar qua aantal transacties te vergelijken met vorig jaar.

Met 18% minder transacties in het afgelopen kwartaal is dit aantal transacties te vergelijken met het dieptepunt van de kredietcrisis op de woningmarkt (1e kwartaal 2009: 358 transacties). Deze tegenvallende cijfers staan in schril contrast met de verbeterde betaalbaarheid op de woningmarkt. Vooral voor starters zijn de marktomstandigheden nu gunstig. Zij kunnen profiteren van de lage rente, de lagere huizenprijzen en het ruime aanbod van starterswoningen (70% van het aanbod bestaat uit appartementen en rijwoningen).

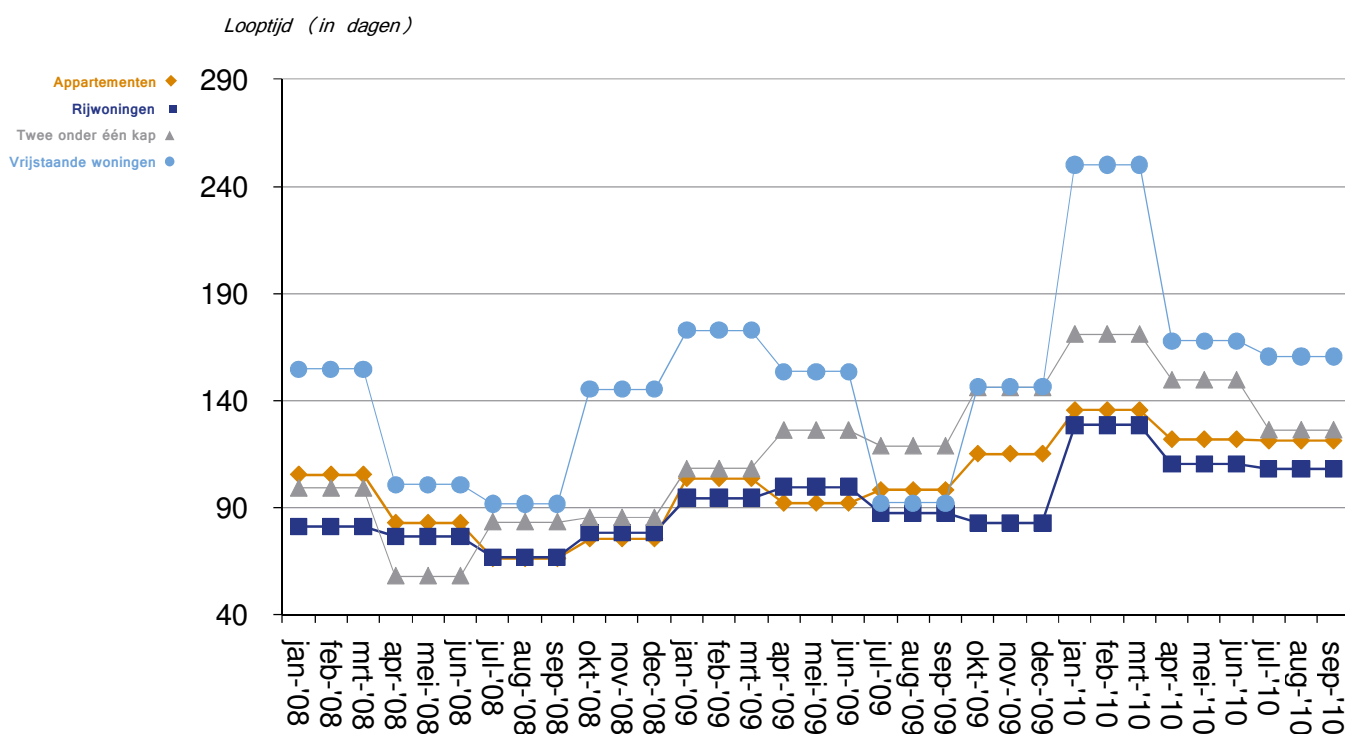
Wij verwachten dat de positieve effecten als gevolg van de komst van het nieuwe kabinet, dat heeft aangegeven de hypotheekrenteaftrek ongemoeid te laten, pas in het vierde kwartaal van 2010 zichtbaar worden.



2.3 Looptijd regio Arnhem

De verkooptijd van een woning is ten opzichte van het tweede kwartaal van dit jaar gedaald met 3%. Een woning stond in het derde kwartaal gemiddeld 120 dagen te koop. Ook in het afgelopen kwartaal werd een tussenwoning sneller verkocht dan een appartement; respectievelijk 108 en 121 dagen.

Ervaring en de cijfers van de NVM laten zien dat woningen die nieuw op de markt worden gebracht sneller worden verkocht dan woningen die al geruime tijd op de markt worden aangeboden. In veel gevallen heeft dit te maken met een te hoge vraagprijs van het oude aanbod. De vraagprijs van het oude aanbod is nog vaak gebaseerd op transacties van voor de crisis, terwijl de vraagprijs van het nieuwe aanbod beter aansluit op de realiteit van de markt.



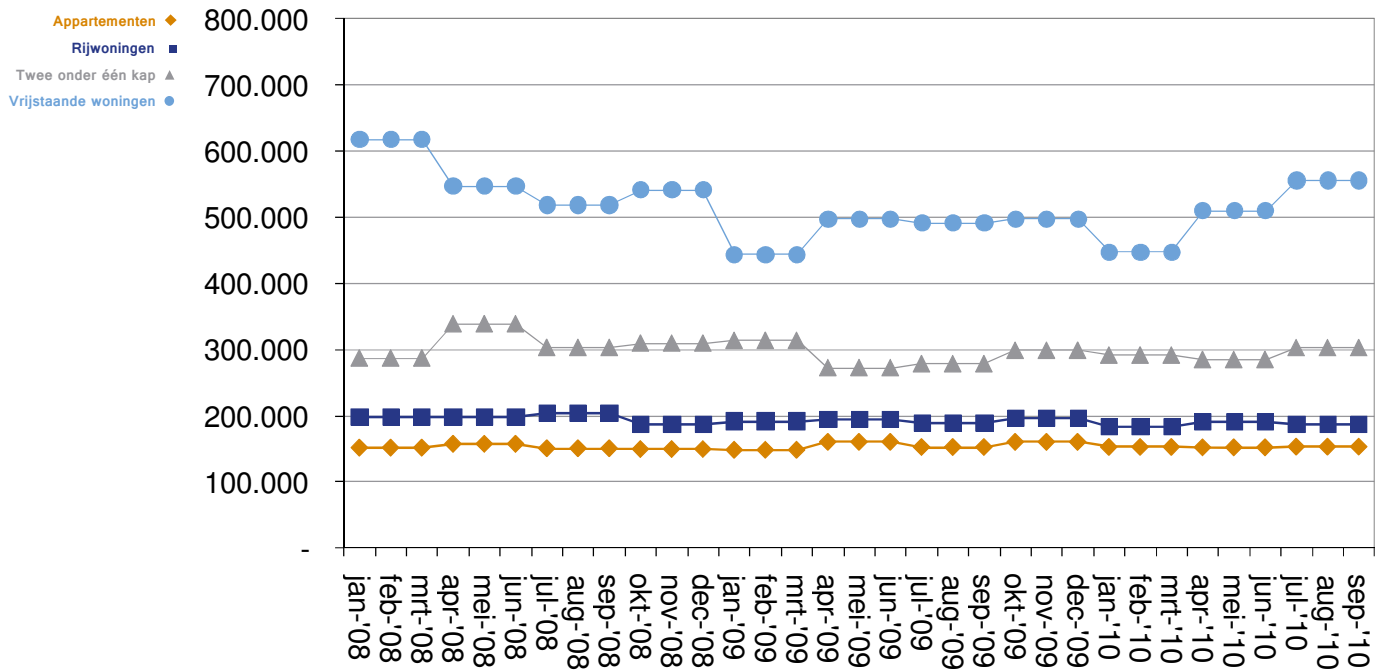
2.4 Transactiepreizen regio Arnhem

Het herstel van de gemiddelde transactieprijs van een woning in de regio Arnhem zette in het afgelopen kwartaal door; deze is met 2% toegenomen ten opzichte van het vorige kwartaal. Ten opzichte van het derde kwartaal 2009 is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 2%.

De gemiddelde transactieprijs van een woning in de regio Arnhem in het derde kwartaal van 2010 bedroeg € 213.509,-. De gemiddelde transactiepreizen stegen bij bijna alle woningtypen. Alleen de gemiddelde transactieprijs van een rijwoning daalde met 2%.

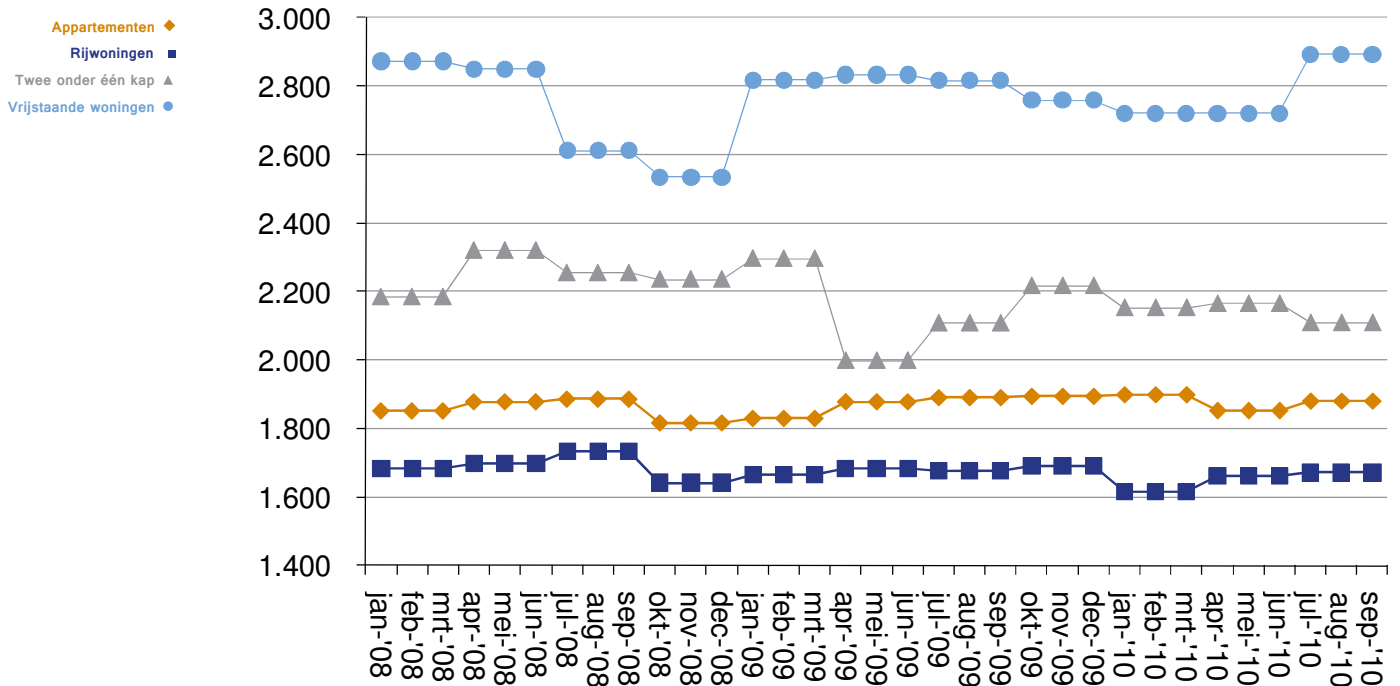


Transactiepreizen



De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter voor een verkochte woning in de regio Arnhem in het derde kwartaal van 2010 bedroeg € 1.901,-; een stijging van € 30,- ten opzichte van het tweede kwartaal van 2010. Met uitzondering van de twee-onder-een-kapwoningen, zijn bij nagenoeg alle woningtypen de gemiddelde transactiepreizen per vierkante meter het afgelopen kwartaal gestegen.

Transactiepreizen per m² (in €)



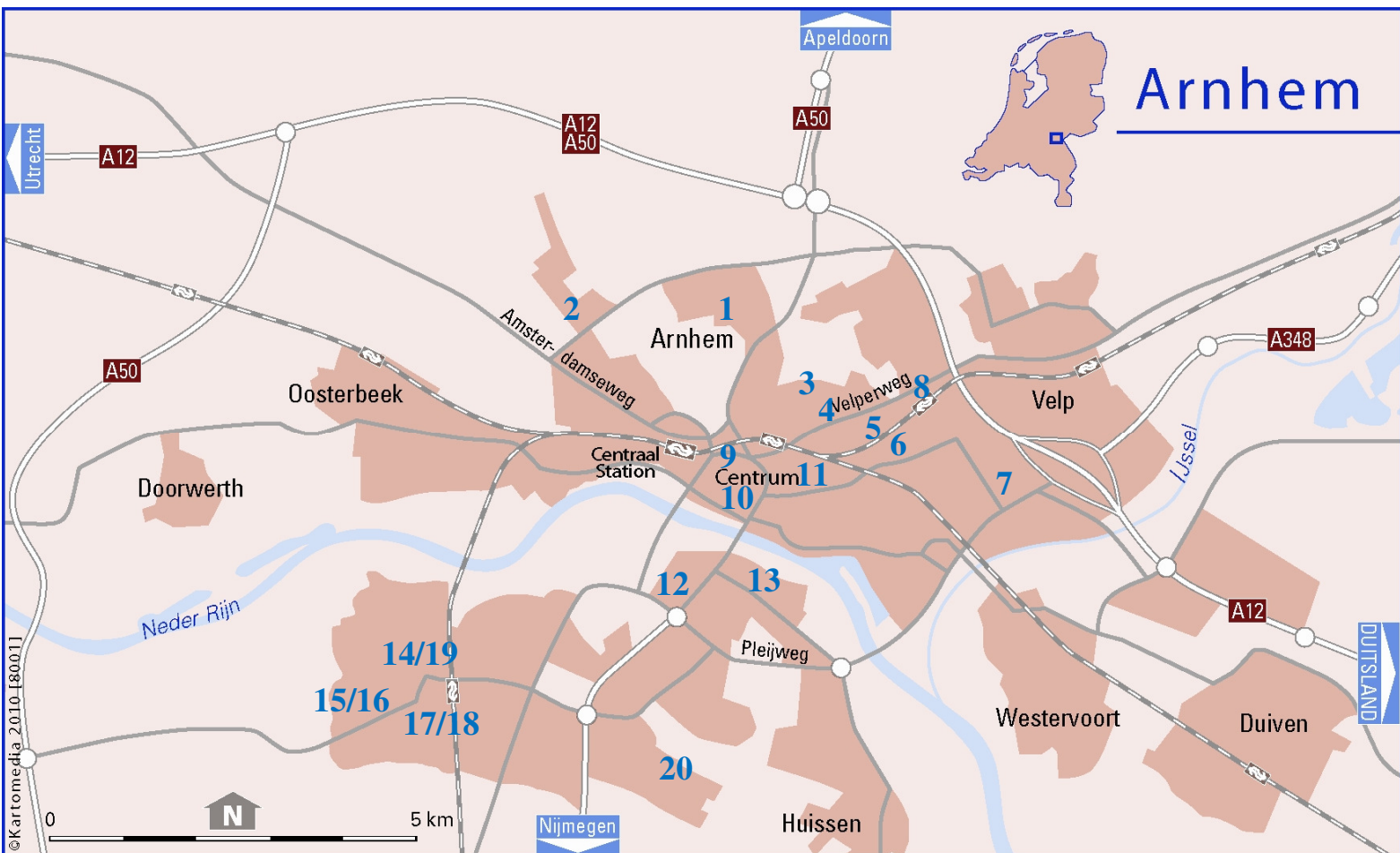
3. Nieuwbouwprojecten Arnhem

Shortlist projecten	1-7-2010 t/m 1-10-2010	Start jaar verkoop	2006	2007	2008	2009	2010
Totaal aantal projecten	20	Aantal projecten	2	2	2	5	9
Aantal nieuwe projecten	2	Totaal aantal woningen	33	58	86	214	244
Aantal uitverkochte projecten	2	% verkocht op 1-10-2010	79%	97%	84%	67%	48%

In Arnhem worden op dit moment de ontwikkelingen van 20 nieuwbouwprojecten bijgehouden. Van twee projecten waren alle woningen op 1 oktober 2010 reeds verkocht. Alle projecten samen bevatten 635 woningen, waarvan momenteel 415 woningen zijn verkocht.

Op 1 oktober 2010 werden van de 20 nieuwbouwprojecten 221 nieuwbouwwoningen te koop aangeboden in Arnhem. Circa 18% van het aanbod bestaat uit niet grondgebonden woningen. Het grootste gedeelte van het aanbod niet grondgebonden woningen bestaat uit appartementen tot € 172.000,-.

Opvallend is dat met name nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd welke gesubsidieerd zijn vanuit het rijk middels een koopsubsidie. Het feit dat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden, is een belangrijk signaal voor de consument om tot koop over te gaan. Met name de starters op de nieuwbouwwoningmarkt zorgen voor de meeste transacties.



Deelgebied	Project
Alteveer	1. Fidelio
Schaarsbergen	2. Warnsborn
Klarendal	3. Zwaluwpark
Plattenburg	4. Vida Rica
	5. Hof van Plattenburg
Presikhaaf	6. Blauwe Weide
	7. Plaats 2B
	8. 't Reinald
Centrum	9. Velperplein
	10. Het Koninkrijk
Spijkerkwartier	11. De Rietgracht
Malburgen	12. Da Calla
	13. De Groene Singel
Schuytgraaf	14. Campus Veste
	15. De Waarden 2010
	16. De Waarden
	17. Singelkwartier 1
	18. Singelkwartier 2
	19. Flexwoningen
Rijkerswoerd	20. Gaardenhage

Fidelio (start verkoop: maart 2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Appartementen
Totaal aantal woningen	23	4	4	15
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	18	4	4	10
Prijzen		€ 379.000 - € 455.000	€ 379.000 - € 455.000	€ 215.500 - € 222.500

Warnsborn (start verkoop: oktober 2008)	Totaal	Twee-onder-een-kapwoningen	Vrijstaande woningen	Appartementen
Totaal aantal woningen	50	28	6	16
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	49	27	6	16
Prijzen		€ 498.200		

Zwaluwpark (start verkoop: oktober 2009)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Appartementen
Totaal aantal woningen	104	28	8	68
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	62	22	4	36
Prijzen		€ 189.500 - € 264.500	€ 202.500 - € 294.500	€ 160.000 - € 259.500

Vida Rica (start verkoop: september 2006)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	11	11
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	9	9
Prijzen		€ 435.000 - € 445.000

De Hof van Plattenburg (start verkoop: april 2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen
Totaal aantal woningen	20	14	6
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	9	5	4
Prijzen		€ 275.000 - € 299.000	€ 282.500 - € 342.500

Blauwe Weide (start verkoop: juni 2009)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Appartementen	Penthouses
Totaal aantal woningen	58	16	6	36	2
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	47	11	0	36	1
Prijzen		€ 250.000	€ 270.000 - € 280.000		€ 389.000 - € 399.000

Plaats 2B (start verkoop: september 2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen
Totaal aantal woningen	22	12	10
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	1	1	0
Prijzen		€ 177.000 - € 183.000	€ 182.000 - € 188.000

Reinald (start verkoop: april 2009)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	21	21
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	20	20
Prijzen		€ 119.000 - € 199.000

Velperplein (start verkoop: december 2006)	Totaal	Rijwoningen
Totaal aantal woningen	22	22
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	17	17
Prijzen		€ 300.000 - € 650.000

Het Koninkrijk (start verkoop: juni 2009)	Totaal	Rijwoningen
Totaal aantal woningen	17	17
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	14	14
Prijzen		€ 169.000 - € 182.500

De Rietgracht (start verkoop: juni 2007)	Totaal	Appartementen
Totaal aantal woningen	34	34
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	34	34
Prijzen		€ 136.000

Da Calla (start verkoop: april 2010)	Totaal	Appartementen	Penthouses
Totaal aantal woningen	18	16	2
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	11	11	0
Prijzen		€ 195.000 - € 255.000	€ 375.000 - € 380.000

De Groene Singel (start verkoop: maart 2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen
Totaal aantal woningen	51	35	16
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	25	18	7
Prijzen		€ 177.500 - € 219.000	€ 184.000 - € 249.500

Campus Veste (start verkoop: augustus 2008)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Twee-onder-een-kapwoningen
Totaal aantal woningen	36	4	8	24
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	23	2	4	17
Prijzen		€ 183.750 - € 226.000	€ 195.750 - € 254.000	€ 258.500 - € 294.160

De Waarden 2010 (start verkoop: januari 2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Twee-onder-een-kapwoningen	Vrijstaande woningen
Totaal aantal woningen	36	15	8	12	1
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	1	0	0	1	0
Prijzen		€ 225.500 - € 297.500	€ 280.500 - € 309.500	€ 277.500	€ 399.500

De Waarden (start verkoop: juni 2007)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Twee-onder-een-kapwoningen	Vrijstaande woningen
Totaal aantal woningen	24	5	2	10	7
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	22	5	1	9	7
Prijzen		€ 239.500 - € 269.500	€ 299.500 - € 319.500	€ 279.500 - € 329.000	€ 279.000 - € 399.500

Singelkwartier 1 (start verkoop: april 2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen	Twee-onder-een-kapwoningen
Totaal aantal woningen	33	25	4	4
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	33	25	4	4
Prijzen		€ 174.500 - € 195.250	€ 207.500 - € 219.000	€ 219.500 - € 227.500

Singelkwartier 2 (start verkoop: juli 2010)	Totaal	Rijwoningen	Hoekwoningen
Totaal aantal woningen	33	29	4
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	20	19	1
Prijzen		€ 174.500 - € 199.000	€ 210.000 - € 225.000

Flexwoningen (start verkoop: januari 2010)	Totaal	2-onder-1-kapwoningen
Totaal aantal woningen	8	8
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	0	0
Prijzen		€ 265.000 - € 275.000

Gaardenhage (start verkoop: oktober 2009)	Totaal	Vrijstaande woningen
Totaal aantal woningen	14	14
Aantal woningen verkocht tot 1-10-2010	0	0
Prijzen		€ 725.000 - € 795.000



© Dynamis 2010

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