


## Sprekende Cijfers Woningmarkten Arnhem en omgeving



Arnhem  
Duiven  
Lingewaard  
Overbetuwe  
Renkum  
Rheden  
Westervoort  
Zevenaar

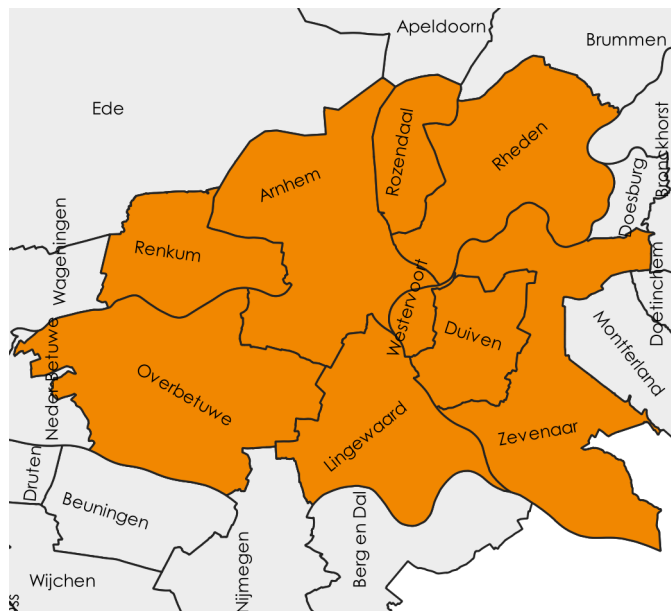
## Woningmarkt Arnhem en omgeving

Het ruime woningaanbod tijdens de zomerperiode, heeft voor veel huishoudens de mogelijkheid geboden om een woning te kopen in Arnhem. De effecten van de verkoopimpuls zijn in het vierde kwartaal nog zichtbaar. Het historisch lage aanbod aan het begin van 2021 maakt de perspectieven voor komend jaar somberder.

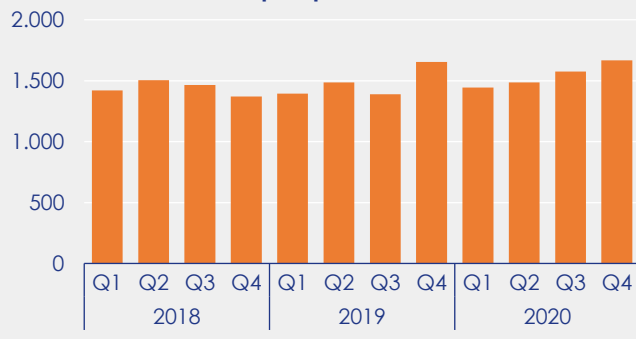
### Kopers slaan massaal hun slag eind 2020

De verkopen bereiken in de gemeente Arnhem een hoogtepunt. In het vierde kwartaal van 2020 zijn de meeste woningen in een kwartaal verkocht sinds eind 2016. Woningkopers hebben zich niet laten tegenhouden door de ontwikkelingen rondom het coronavirus, maar zijn juist actiever geworden. De verkoopimpuls leidt in het vierde kwartaal tot een stijging van 9% op jaarbasis, dit is een sterkere verkoopstijging dan het landelijk gemiddelde van 7%. Zowel vanuit de bestaande bouw als de nieuwbouw nemen de verkopen toe.

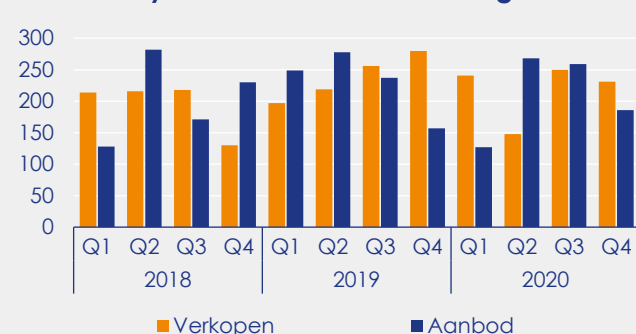
De stijgende verkoopcijfers zijn niet alleen zichtbaar in de gemeente Arnhem, maar in de meeste andere gemeenten in de regio. Rozendaal, Westervoort en Rheden voeren de lijst aan met de grootste groei in de woningverkopen. Alleen in de gemeenten Lingewaard en Rozendaal zijn in het afgelopen kwartaal minder woningen verkocht dan een jaar geleden. Deze daling komt in beide gemeenten grotendeels voort uit het sterk gedaalde aantal nieuwbouwverkopen. Van een structureel lagere vraag in deze gemeenten is dan ook geen sprake.



Verkopen per kwartaal



Dynamiek nieuwbouwwoningen



### De Nederlandse woningmarkt

Terwijl tijdens de eerste coronagolf door heel het land meer eigenaren hun woning te koop zetten, is dit tijdens de tweede golf alleen in de Randstad het geval. In de overige delen van het land ligt het aantal aanmeldingen alweer in lijn met vorig jaar. Door de sterke prijsstijgingen in de Randstad is de vrees voor een prijsdaling hier groter.

De coronacrisis schrikt woningzoekers niet af. In het vierde kwartaal zijn bijna 68 duizend woningen verkocht, het hoogste aantal verkopen in vier jaar. 2020 overtreft hierdoor net 2017 als jaar met de hoogste verkoopdynamiek.

Door de aanhoudende hoge dynamiek neemt het woningaanbod snel af, in de afgelopen drie maanden is een daling van maar liefst een kwart genoteerd. Ook in de Randstad kan het extra aanbod de forse daling niet keren. Per 1 januari 2021 staan in Nederland nog slechts 38 duizend woningen te koop. Dit zijn 22 duizend woningen minder dan een jaar geleden. Niet eerder hadden woningzoekers zo weinig te kiezen.

In 2019 leek de prijstoename nog af te zwakken, maar door de toegenomen schaarste lopen de prijzen weer snel op. Kopers betalen 11% meer dan in 2019.



### Hoge verkoopcijfers komen ten einde

De oorzaak voor de sterke verkoopimpuls eind 2020 is het grote aantal beschikbare woningen gedurende het afgelopen jaar. Gedreven door de coronacrisis besloten meer eigenaren hun woning te koop te zetten dan voorheen. De vele woningzoekers op de Arnhemse woningmarkt zagen hun kans schoon in het ruimere woningaanbod. Zodra er meer aanbod beschikbaar komt, komt een stuwmeer aan woningzoekers vrij. Dit stuwmeer is ontstaan na meerdere jaren van toenemende aanbodtekorten. Ook na de tijdelijke verkoopimpuls zijn nog altijd maar liefst ruim 19 duizend huishoudens actief op zoek naar een koopwoning in Arnhem.

De positieve gevolgen van het ruimere aanbod komen echter weer ten einde. Per 1 januari 2021 is het Arnhemse woningaanbod gedaald tot het laagste niveau sinds het begin van de meting in 2008. Slechts 273 woningen staan aan het begin van dit jaar te koop, een kwart minder dan op dezelfde peildatum een jaar geleden. Ten opzichte van het vorige kwartaal loopt de daling op tot bijna een derde. De aanboddaling zal tot gevolg hebben dat de verkopen in 2021 weer zullen afnemen. Woningzoekers zullen in het zeer beperkte aanbod geen woning meer kunnen vinden die aan hun eisen voldoet. De dalende aanbottendens is zichtbaar in de gehele regio. In Zevenaar en Rheden loopt de daling op jaarbasis zelfs op tot meer dan 50%.



### 15% duurdere woningen in Arnhem

De grote bereidheid van huishoudens om een woning te kopen uit zich ook in de woningprijzen. De gemiddelde vierkante meterprijs in Arnhem is in het afgelopen jaar met maar liefst 15% gestegen. Woningkopers betaalden in het vierde kwartaal € 2.860 per vierkante meter woonruimte. Arnhem is daarmee niet de duurste gemeente binnen de regio. In Rozendaal (€ 3.900), Renkum (€ 3.040) en Overbetuwe (€ 2.980) liggen de prijzen aanzienlijk hoger.



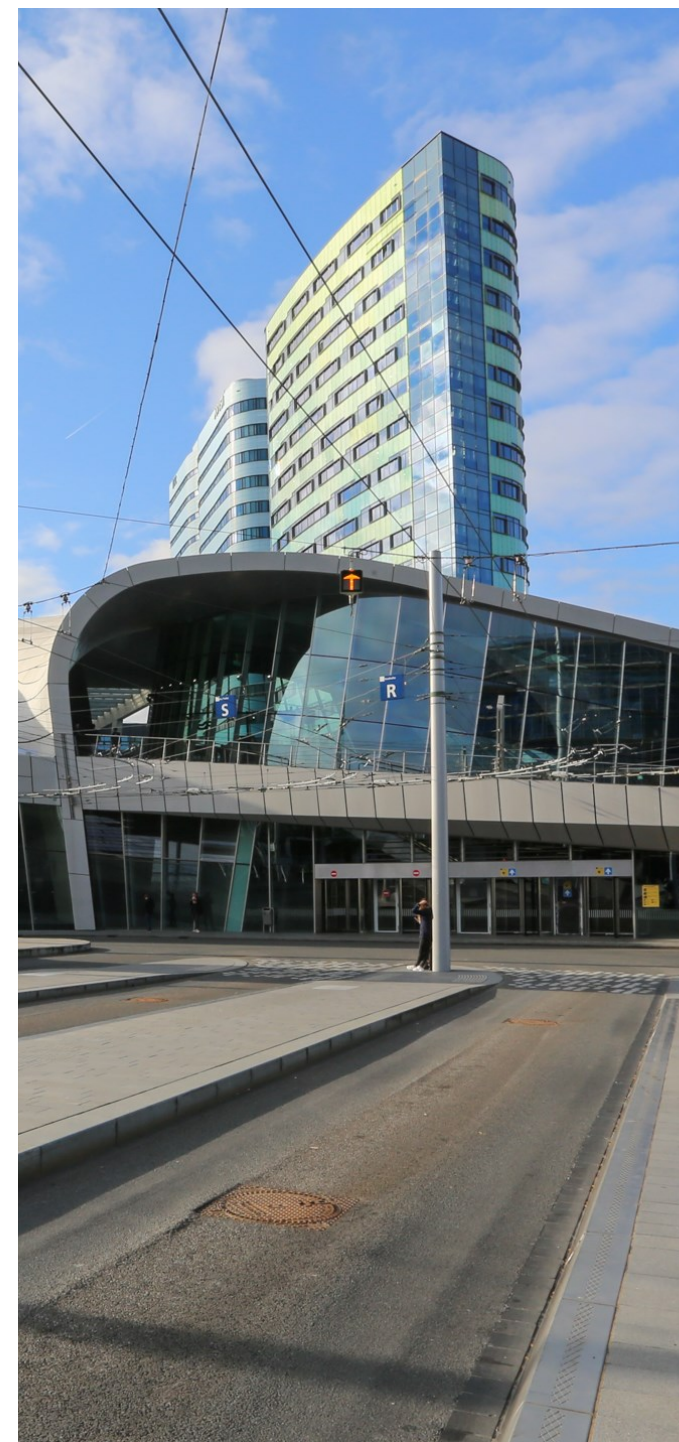
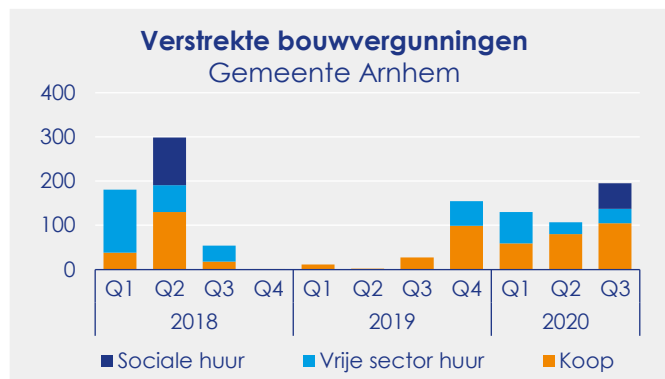
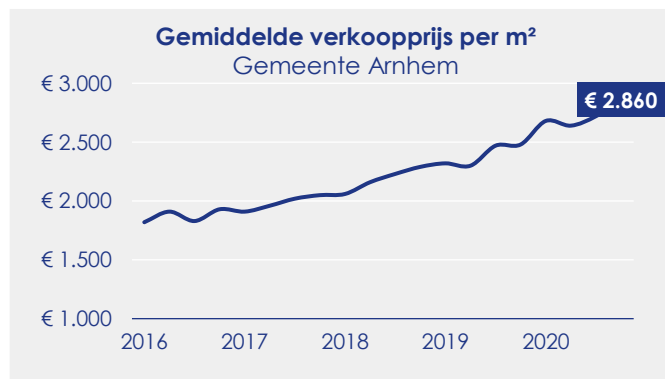
In de laatstgenoemde gemeente zijn de meterprijzen bovendien met 18% gestegen in het afgelopen jaar, Overbetuwe is daarmee de koploper binnen de regio. De oorzaak voor de zeer sterke prijsstijging ligt in het grote aandeel nieuwbouwverkoop binnen de gemeente. Het aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen bedroeg eind vorig jaar nog 7%, in het afgelopen kwartaal is het nieuwbouwaandeel opgelopen

naar maar liefst 24% van de verkopen. Naar verwachting zal dit gemiddelde prijsniveau een correctie ondervinden wanneer het aandeel nieuwbouw in de verkopen weer afneemt.

### Hogere prijzen door oplopende schaarste

De aanboddalingen zullen de marktverhoudingen nog krappere maken in de toekomst. Afzwakende prijsniveaus op deze regionale woningmarkten liggen dan ook niet in de lijn der verwachting. De krapte zal naar verwachting verder oplopen gedurende het komende jaar. De marktratio, de verhouding tussen het aantal transacties en het beschikbare aanbod, bereikt in het vierde kwartaal al het hoogste punt sinds 2008 in Arnhem. Alleen in de gemeentes Westervoort en Duiven zijn de marktverhoudingen nog krappere.

Om de krappe situatie te verlichten is nieuwbouw noodzakelijk. Vanuit de verleende vergunningen voor koopwoningen is een voorzichtig stijgende tendens waarneembaar sinds het eerste kwartaal van 2020. Een toenemend aantal bouwvergunningen duidt op een grotere bouwproductie in de toekomst. Voor de Arnhemse woningmarkt zijn nieuwe toevoegingen noodzakelijk om de dynamiek op de woningmarkt op gang te houden.



## Regiofactsheets

---

Arnhem

Duiven

Lingewaard

Overbetuwe

Renkum

Rheden

Westervoort

Zevenaar



# Arnhem

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2016, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 15% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 25 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 9 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



**681**

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 58 verkopen meer dan vorig jaar.

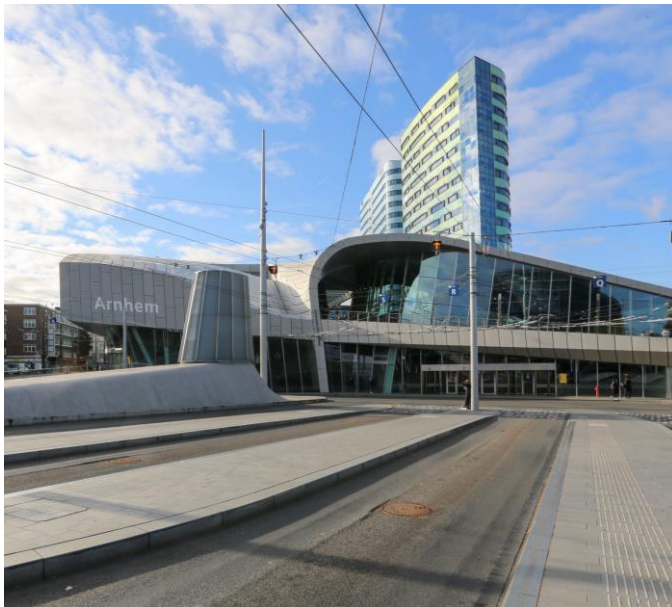
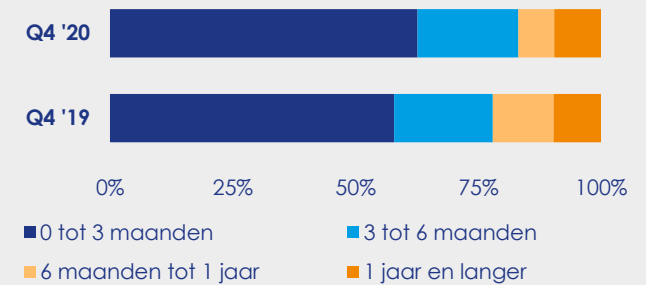
**273**

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 131 woningen minder dan drie maanden eerder.

Nieuw in aanbod gekomen woningen



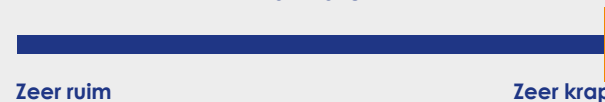
Aanbod naar looptijd



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Gemiddelde verkooptijd in dagen



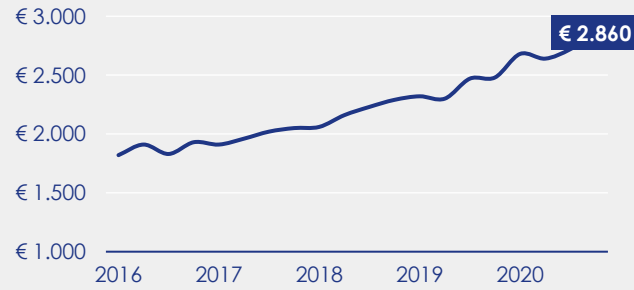
€ 319.000

Gemiddelde verkoopprijs

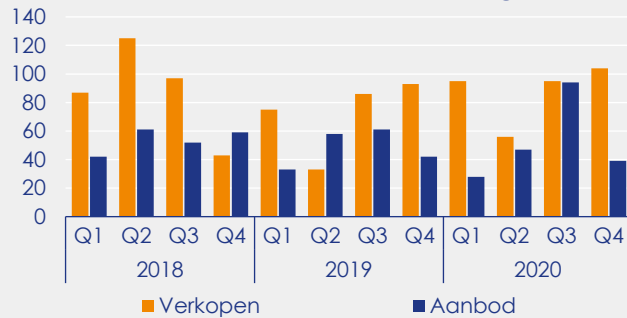
15%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

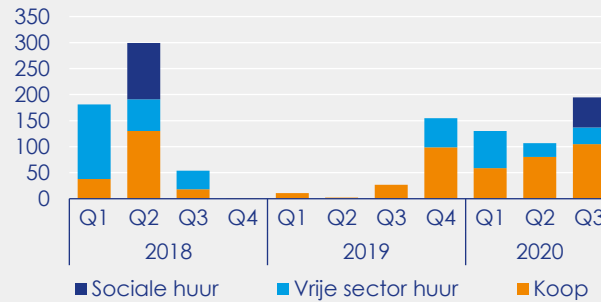
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



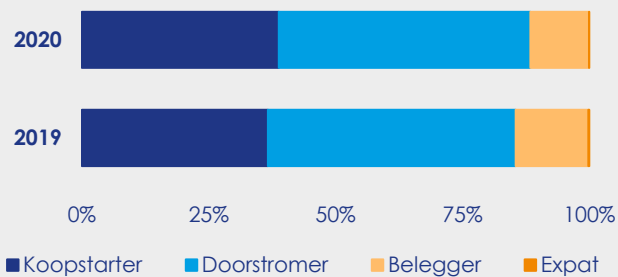
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



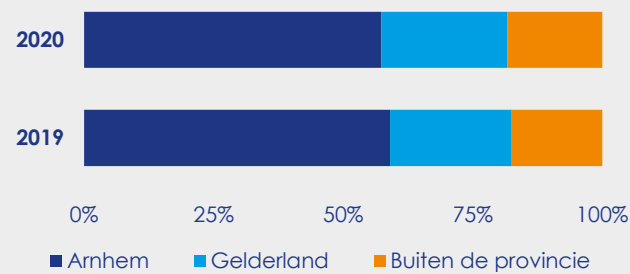
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



BMV Makelaars

Partner in Dynamis

# Duiven

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 27% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel appartementen.
- Kopers in Duiven betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 750 meer dan drie jaar geleden.
- Duiven is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in 2020 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



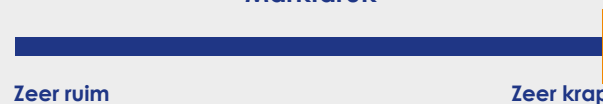
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



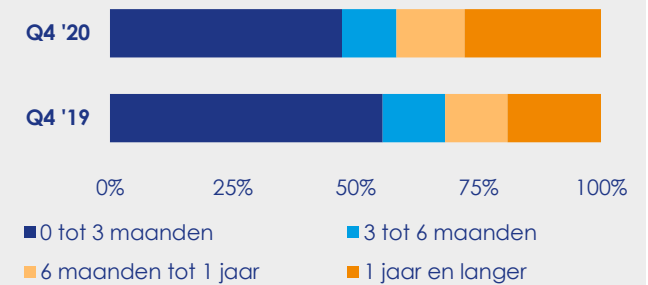
93

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 10 verkopen meer dan vorig jaar.

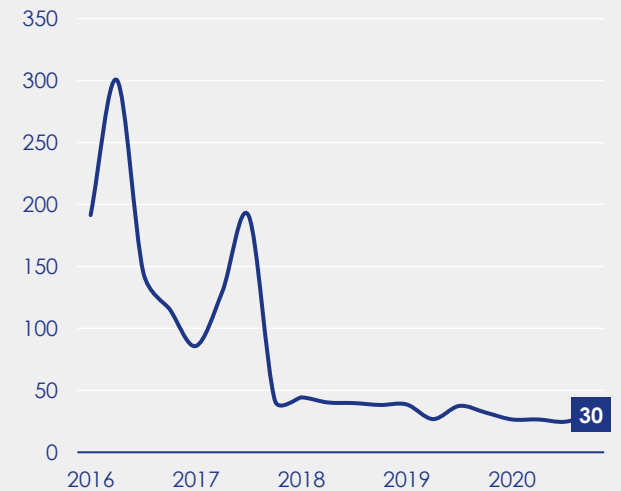
36

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 19 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen





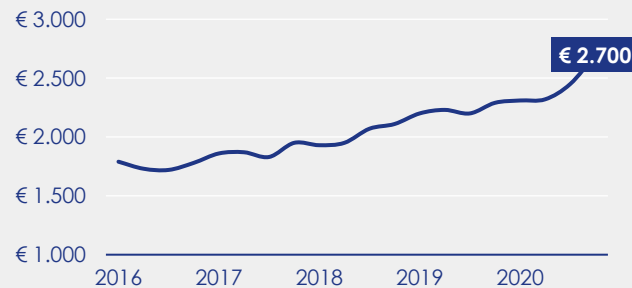
# € 332.000

Gemiddelde verkoopprijs

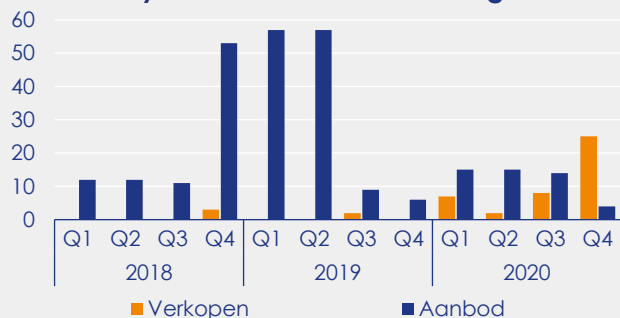
# 18%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

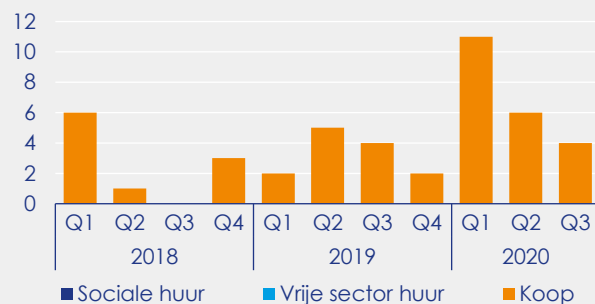
## Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



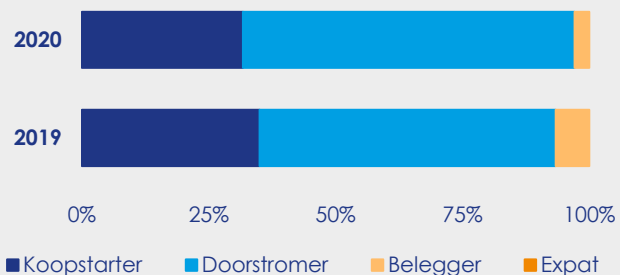
## Dynamiek nieuwbouwwoningen



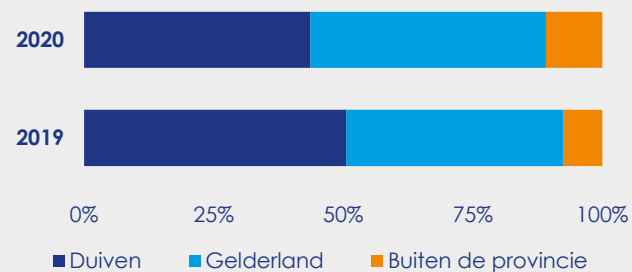
## Uitgegeven bouwvergunningen



## Type kopers



## Herkomst kopers



**BMV Makelaars**

Partner in Dynamis

# Lingewaard

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een vierde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 33% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Woningen worden gemiddeld 8 dagen eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Lingewaard is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in 2020 is maar liefst 1 op de 7 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



164

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 94 verkopen minder dan vorig jaar.

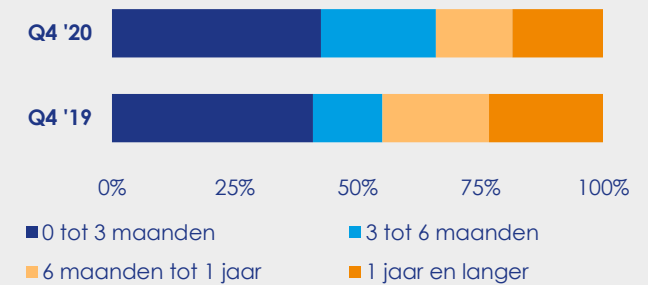
141

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 73 woningen minder dan drie maanden eerder.

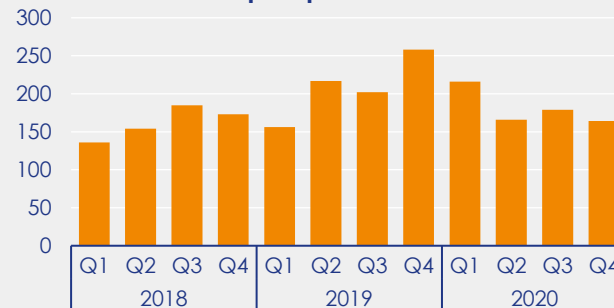
Nieuw in aanbod gekomen woningen



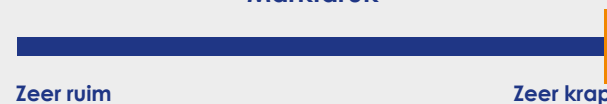
Aanbod naar looptijd



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Gemiddelde verkooptijd in dagen



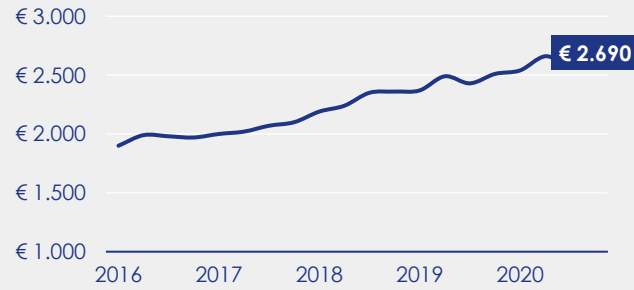
# € 361.000

Gemiddelde verkoopprijs

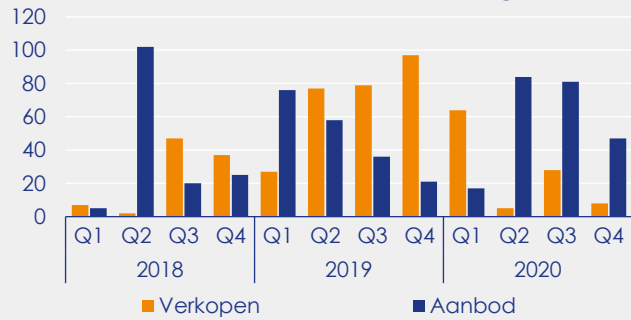
# 7%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

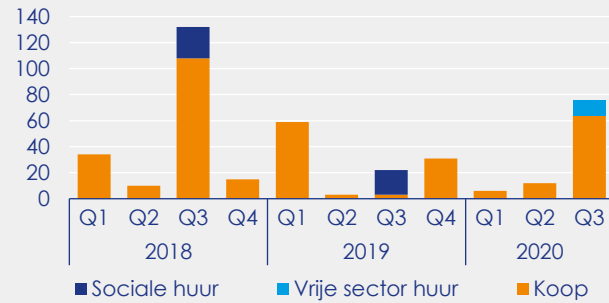
## Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



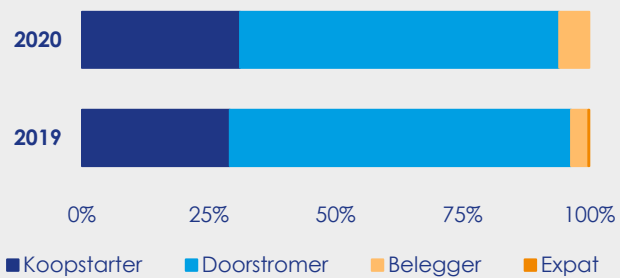
## Dynamiek nieuwbouwwoningen



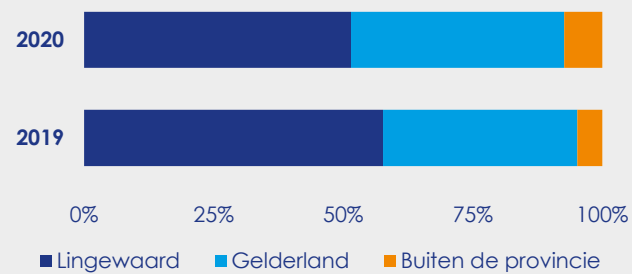
## Uitgegeven bouwvergunningen



## Type kopers



## Herkomst kopers

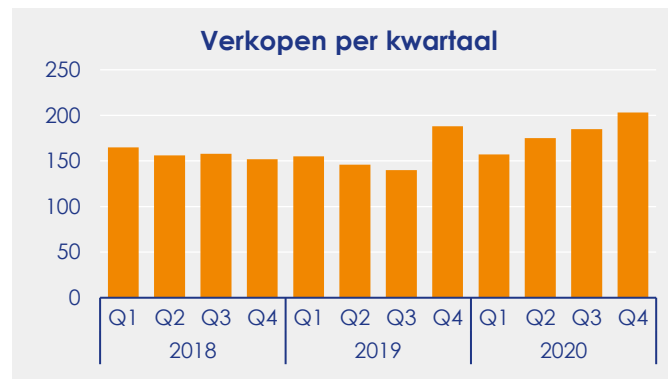
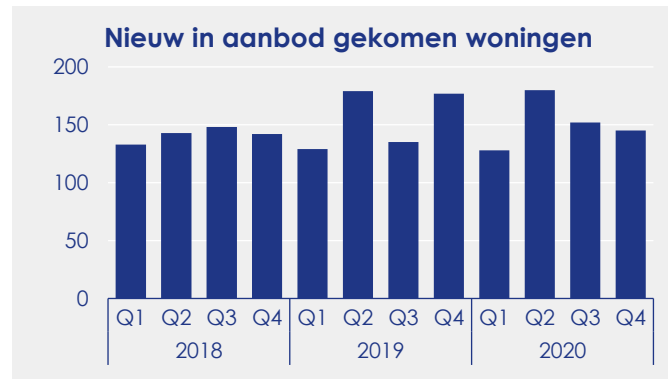


**BMV Makelaars**

Partner in Dynamis

# Overbetuwe

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2016, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 56% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 27 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Overbetuwe is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in 2020 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.

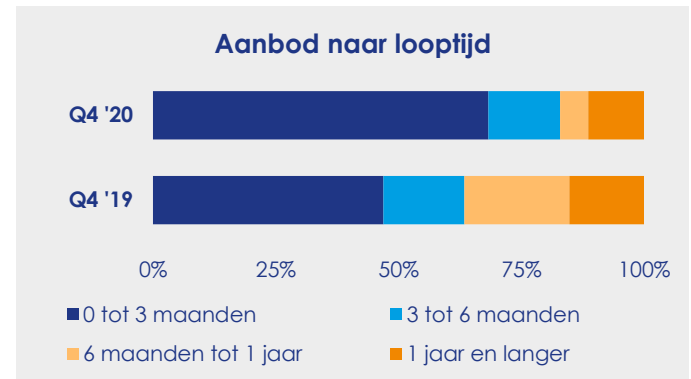


## 203

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 15 verkopen meer dan vorig jaar.

## 123

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 14 woningen meer dan drie maanden eerder.



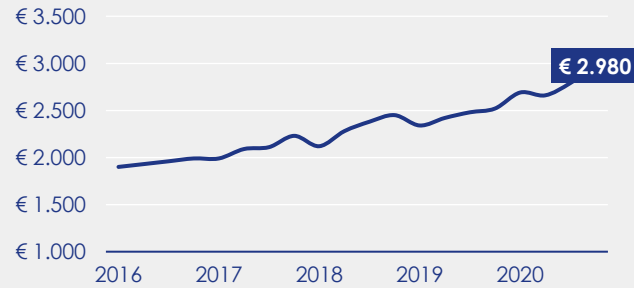
€ 380.000

Gemiddelde verkoopprijs

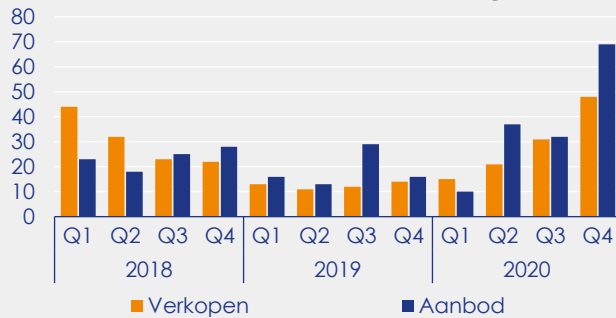
18%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

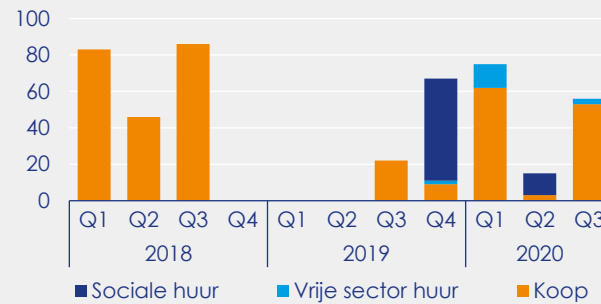
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



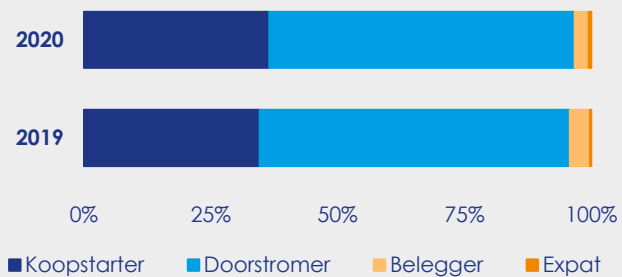
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



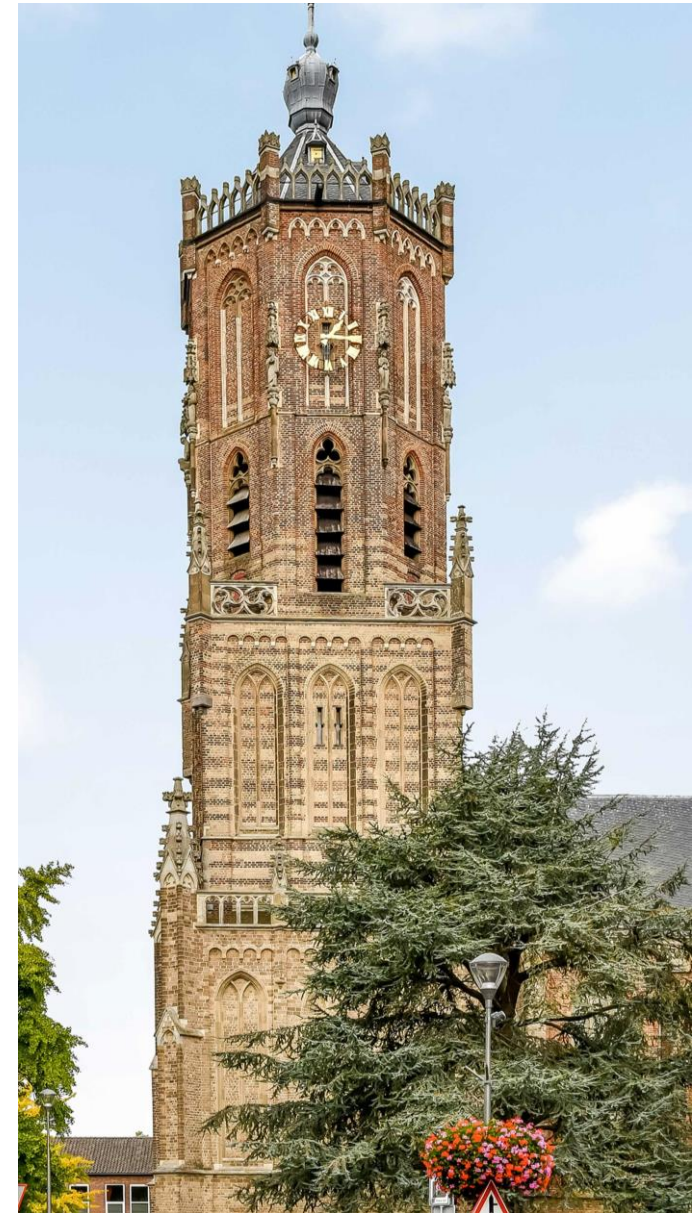
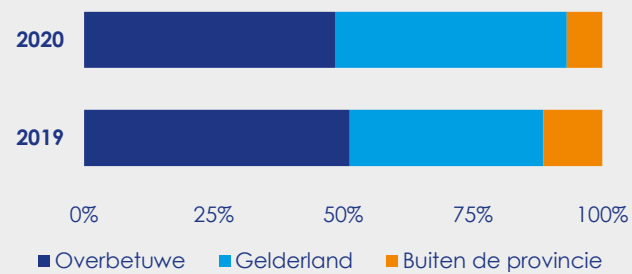
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



BMV Makelaars

Partner in Dynamis

# Renkum

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Renkum is al ruim twee jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 2.640 per m<sup>2</sup> voor een appartement en € 3.180 per m<sup>2</sup> voor een woonhuis.
- Renkum is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in 2020 is maar liefst 1 op de 6 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



131

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 8 verkopen meer dan vorig jaar.

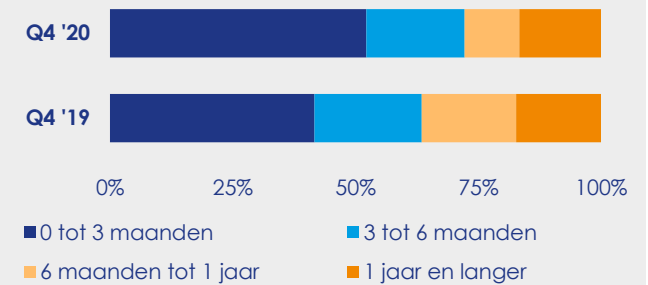
90

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 12 woningen minder dan drie maanden eerder.

Nieuw in aanbod gekomen woningen



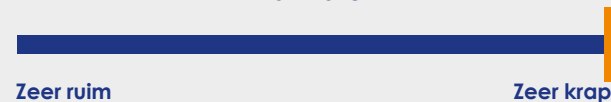
Aanbod naar looptijd



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



Gemiddelde verkooptijd in dagen



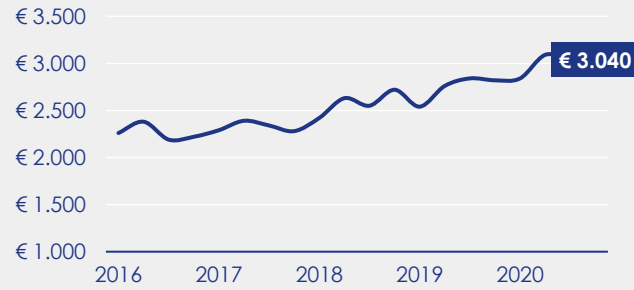
€ 426.000

Gemiddelde verkoopprijs

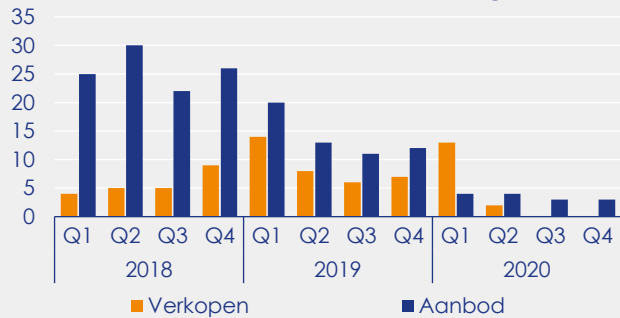
8%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

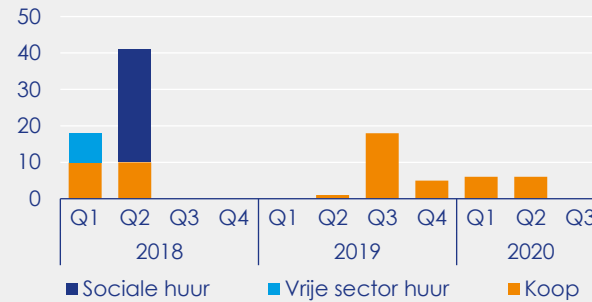
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



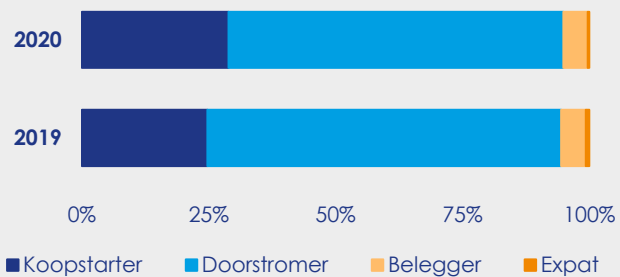
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



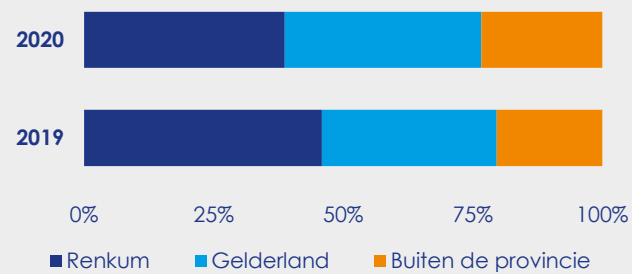
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



BMV Makelaars

Partner in Dynamis

# Rheden

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen.
- In Rheden is al drieënhalf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Tussen de woningtypen bestaat amper prijsverschil. Kopers betaalden voor zowel een appartement als woonhuis gemiddeld € 2.710 per m<sup>2</sup>.
- Rheden is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in 2020 is maar liefst 1 op de 4 kopers afkomstig uit deze gemeente.



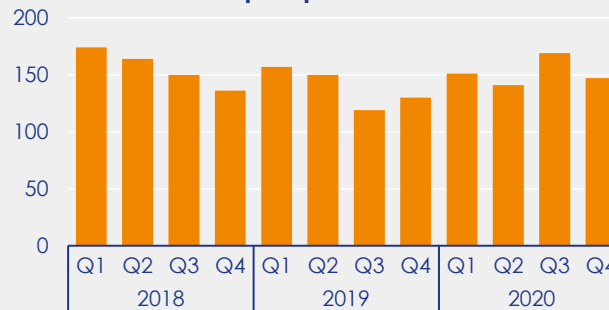
Aanbod aan het eind van het kwartaal



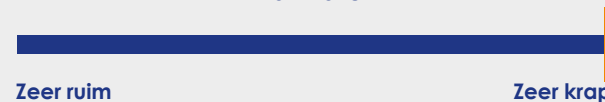
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



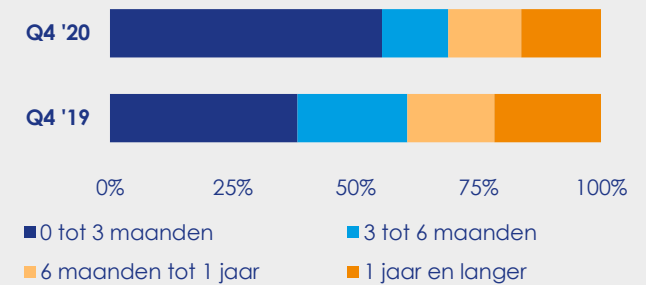
147

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 17 verkopen meer dan vorig jaar.

74

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 28 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen





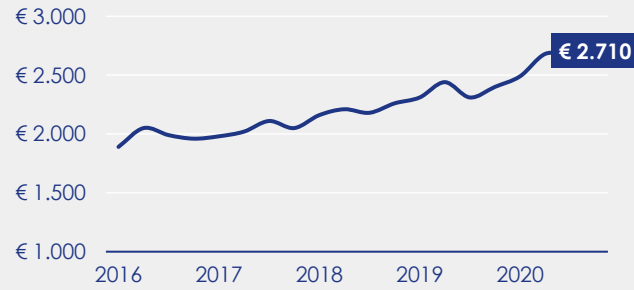
€ 308.000

Gemiddelde verkoopprijs

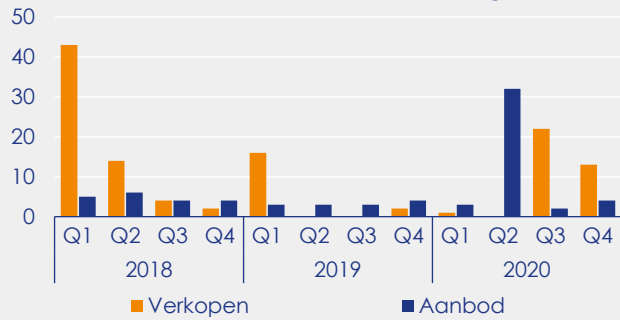
13%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

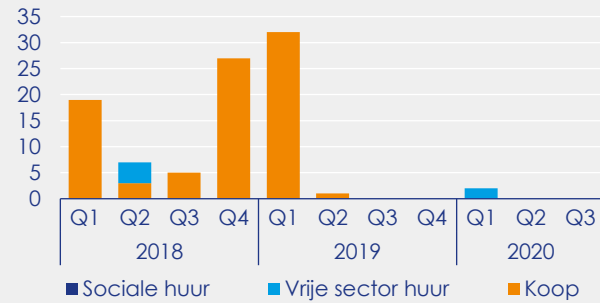
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



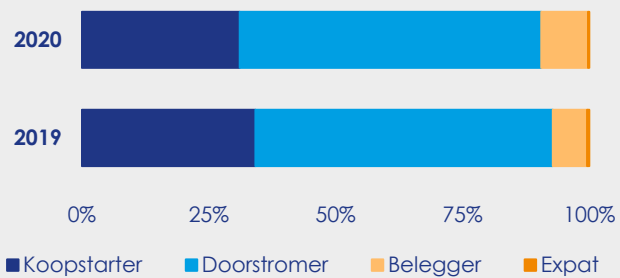
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



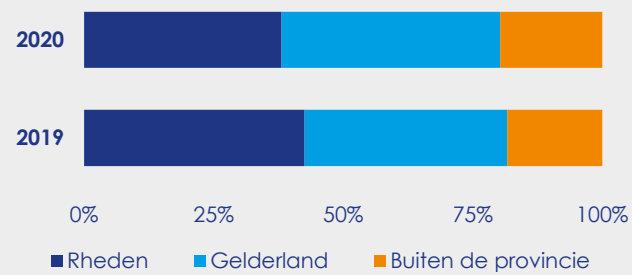
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



BMV Makelaars

Partner in Dynamis

# Westervoort

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een vierde kwartaal sinds 2017, deze stijging is veroorzaakt door de toegenomen dynamiek in de bestaande bouw.
- In Westervoort is al bijna drie jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 23 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- De gemeente is populair onder beleggers, in 2020 is circa 1 op de 10 kopers een investeerder. Dit is ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van 1 op de 12 kopers.



Aanbod aan het eind van het kwartaal



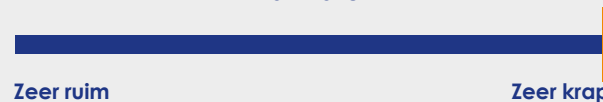
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



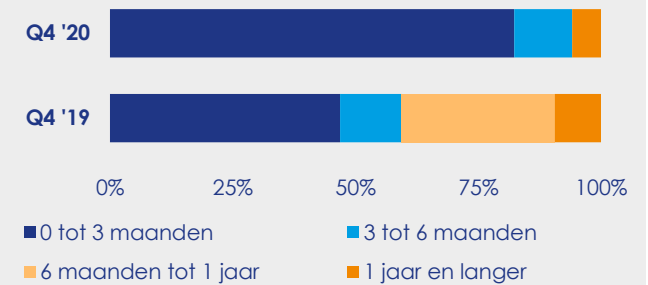
49

Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 10 verkopen meer dan vorig jaar.

17

Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 12 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



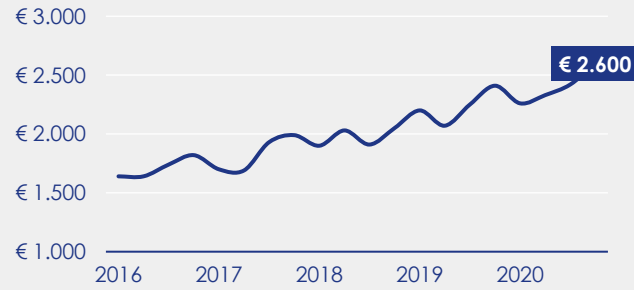
€ 300.000

Gemiddelde verkoopprijs

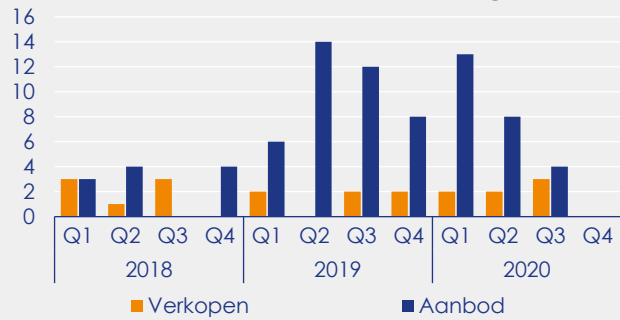
8%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

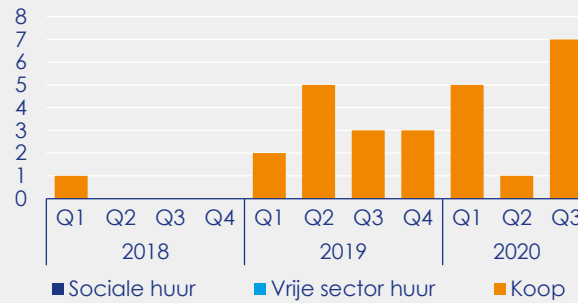
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



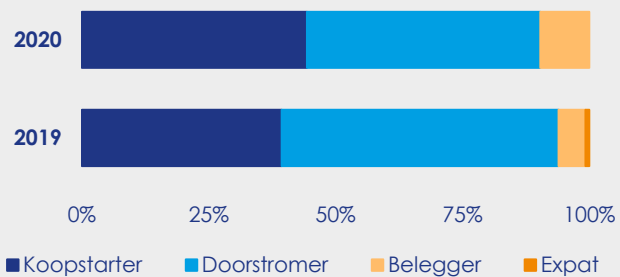
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



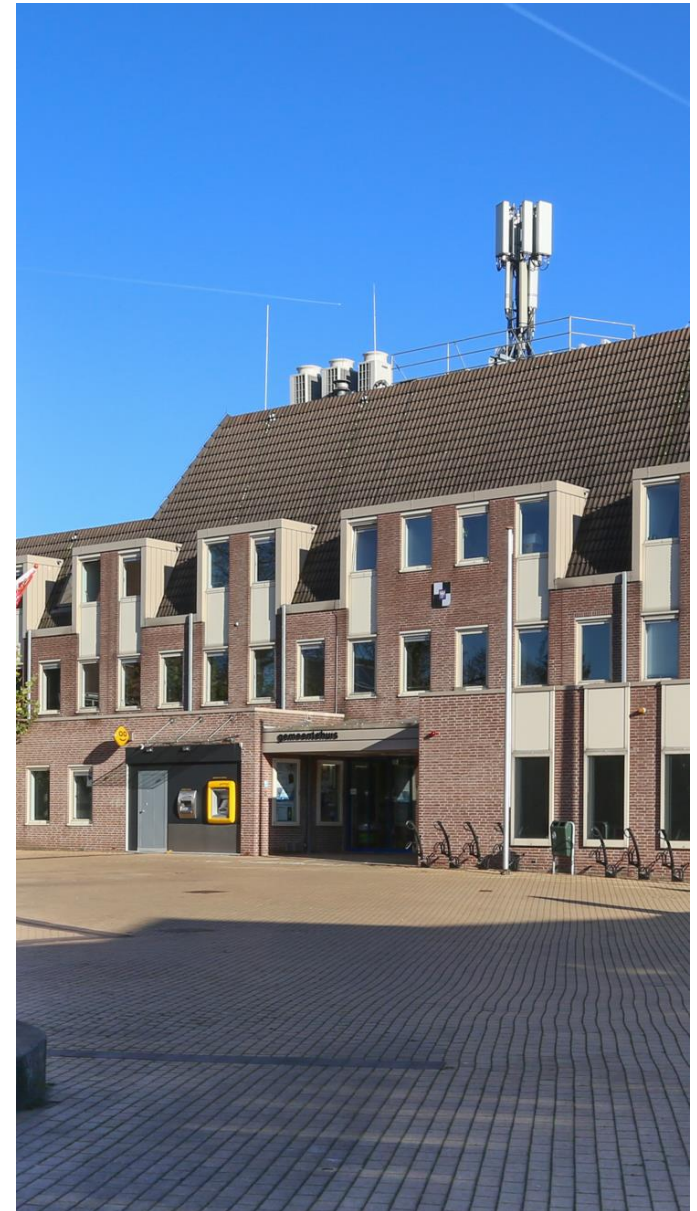
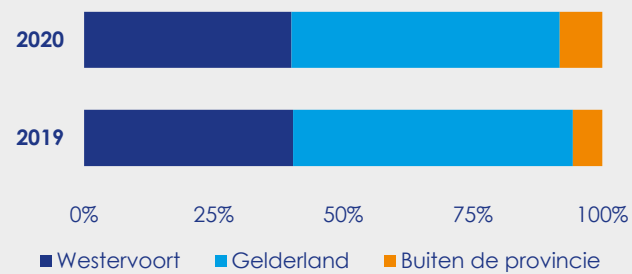
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers

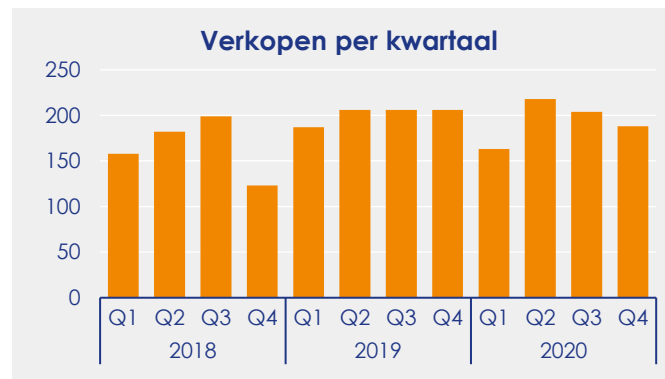
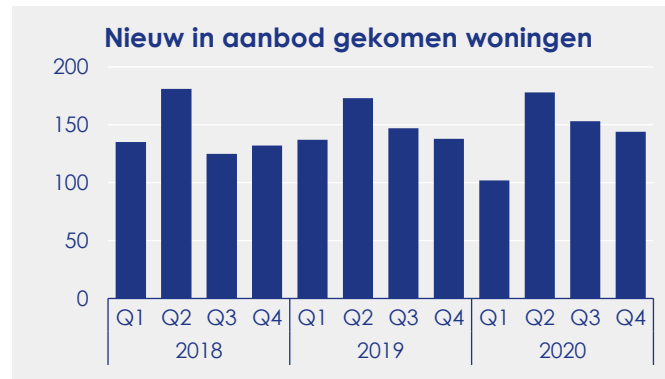


BMV Makelaars

Partner in Dynamis

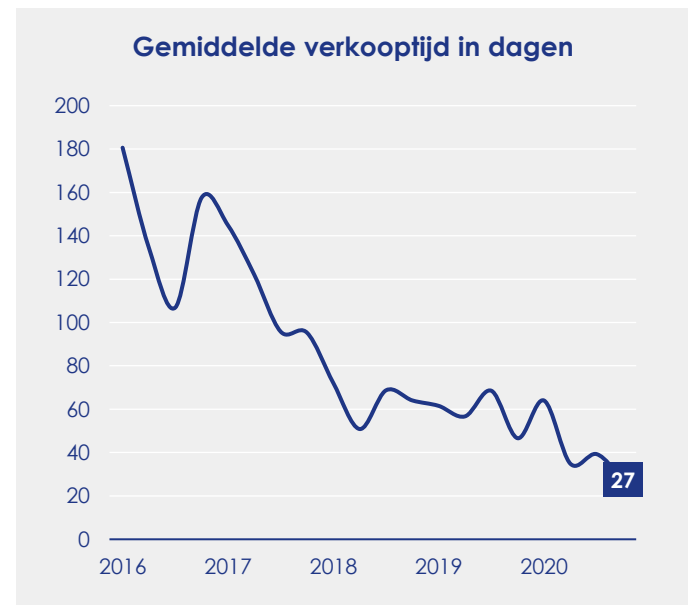
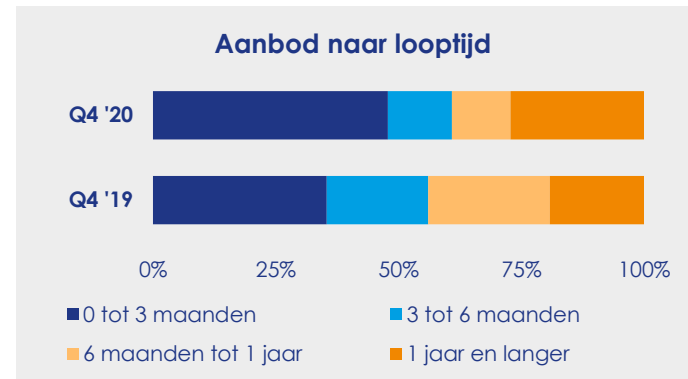
# Zevenaar

- **Nooit eerder stonden in Zevenaar zo weinig woningen te koop, deze daling is een gevolg van het afnemende aantal bestaande bouw woningen in aanbod.**
- **Van de dit kwartaal verkochte woningen betreft maar liefst 16% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.**
- **Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 27 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.**
- **Zevenaar is een populaire locatie onder woningzoekers uit Arnhem, in 2020 is maar liefst 1 op de 7 kopers afkomstig uit deze gemeente.**



**188**  
Woningen zijn verkocht in Q4 2020, dit zijn 18 verkopen minder dan vorig jaar.

**92**  
Woningen staan te koop per 1 januari 2021, dit zijn 37 woningen minder dan drie maanden eerder.



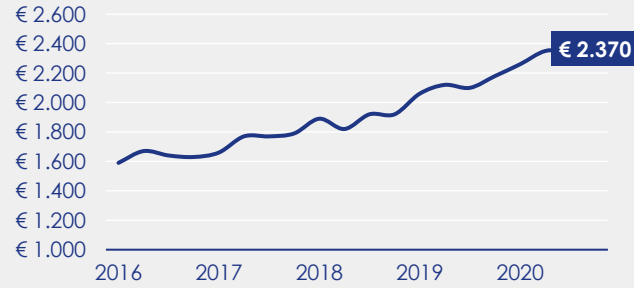
€ 302.000

Gemiddelde verkoopprijs

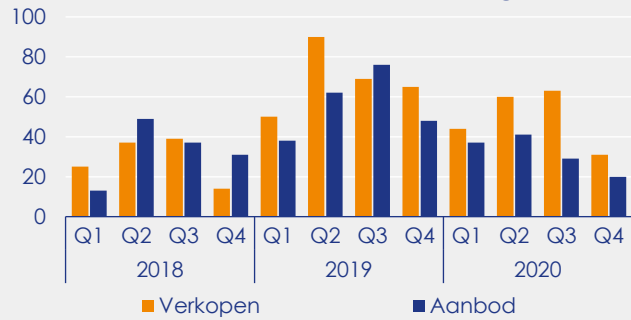
9%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

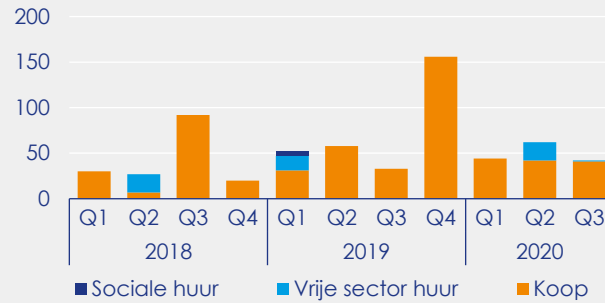
### Gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>



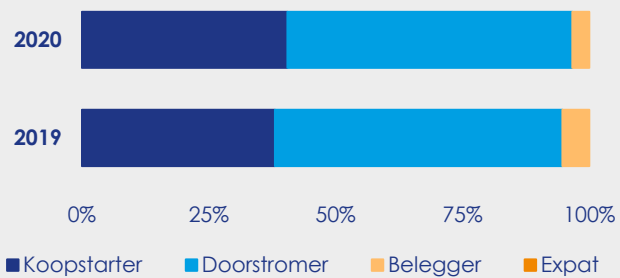
### Dynamiek nieuwbouwwoningen



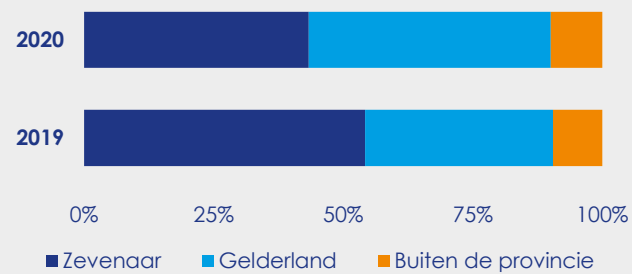
### Uitgegeven bouwvergunningen



### Type kopers



### Herkomst kopers



BMV Makelaars

Partner in Dynamis

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



### Arnhem-Noord

Sweerts de Landasstraat 27  
026 355 21 00  
[secretariaat@s-t.nl](mailto:secretariaat@s-t.nl)

### Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37  
026 355 21 00  
[arnhemzuid@s-t.nl](mailto:arnhemzuid@s-t.nl)