

# WONING- TRANSACTIES

Q3 2024








Regionale analyse  
Gemeente Arnhem



 Transacties

							
	Aantal verkopen 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2024	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Arnhem	<b>395</b>	<b>15,9%</b>	<b>€ 417.000</b>	<b>15,1%</b>	<b>29</b>	<b>5,2%</b>	<b>72,3%</b>
Nederland	36.940	10,9%	€ 473.000	12,3%	28	4,6%	68,8%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Arnhem	<b>252</b>	<b>-23,1%</b>	<b>€ 475.000</b>	<b>7,1%</b>	<b>49</b>	<b>69,6%</b>	<b>1,9</b>
Nederland	25.655	-10,0%	€ 588.000	8,0%	48	69,3%	2,1

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

## Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de gemeente Arnhem dit kwartaal uit op 395. Dat is een stijging van 15,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 10,9 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	97	81	-16%
Hoekwoning	43	64	49%
2-onder-1-kap	40	39	-3%
Vrijstaand	13	16	23%
Appartement	148	195	32%
<b>Totaal</b>	<b>341</b>	<b>395</b>	<b>16%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



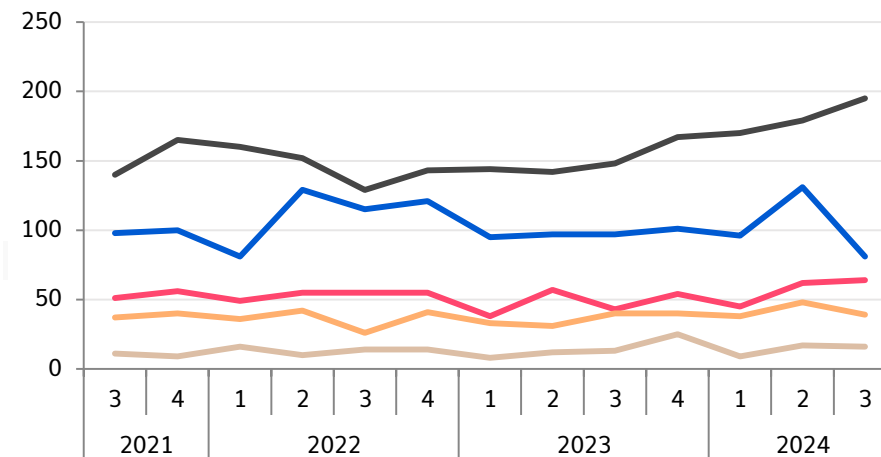
**395**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**15,9%**

## Aantal transacties



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## Transactieprijs

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de gemeente Arnhem komt dit kwartaal uit op € 417.000. Dat is een stijging van 15,1 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 12,3 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 361	€ 437	21%
Hoekwoning	€ 419	€ 489	17%
2-onder-1-kap	€ 586	€ 574	-2%
Vrijstaand	€ 704	€ 821	17%
Appartement	€ 280	€ 320	16%
<b>Totaal</b>	<b>€ 373</b>	<b>€ 417</b>	<b>15%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



**€ 417.000**

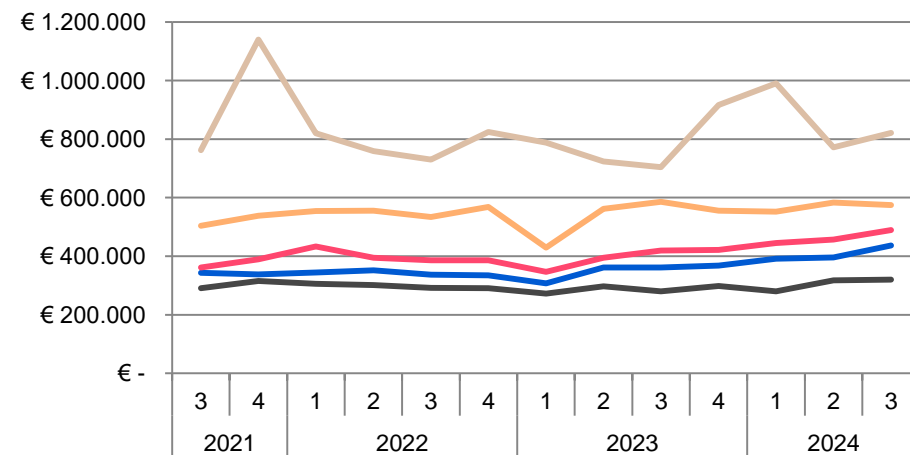
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**15,1%**

## Transactieprijs

in euro's



## € m<sup>2</sup> Transactieprijs per m<sup>2</sup>

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 4024. Dat is een stijging van 14,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 12,3 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.207	€ 3.741	17%
Hoekwoning	€ 3.286	€ 4.055	23%
2-onder-1-kap	€ 3.795	€ 4.195	11%
Vrijstaand	€ 4.386	€ 4.411	1%
Appartement	€ 3.607	€ 4.067	13%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.504</b>	<b>€ 4.024</b>	<b>14%</b>

Transactieprijs per m<sup>2</sup> verkochte woningen



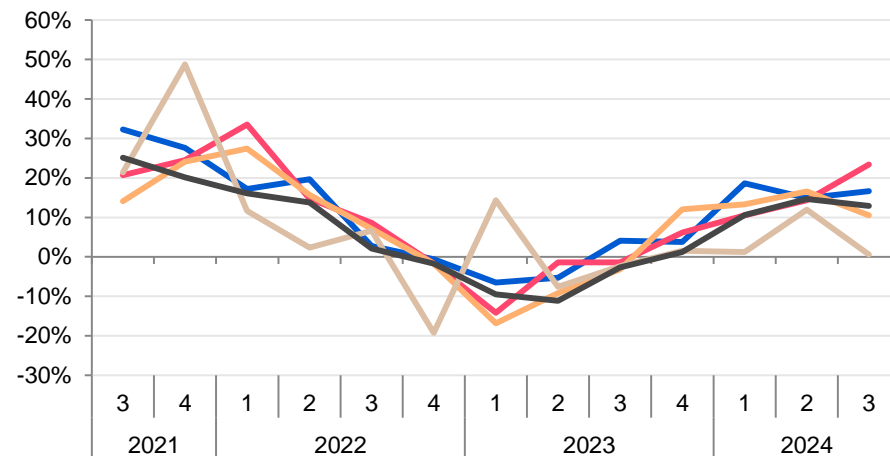
**€ 4.024**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**14,5%**

## Transactieprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## ?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld een paar procent boven de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2024 werd in de gemeente Arnhem voor een woning gemiddeld 5,2% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,6%.

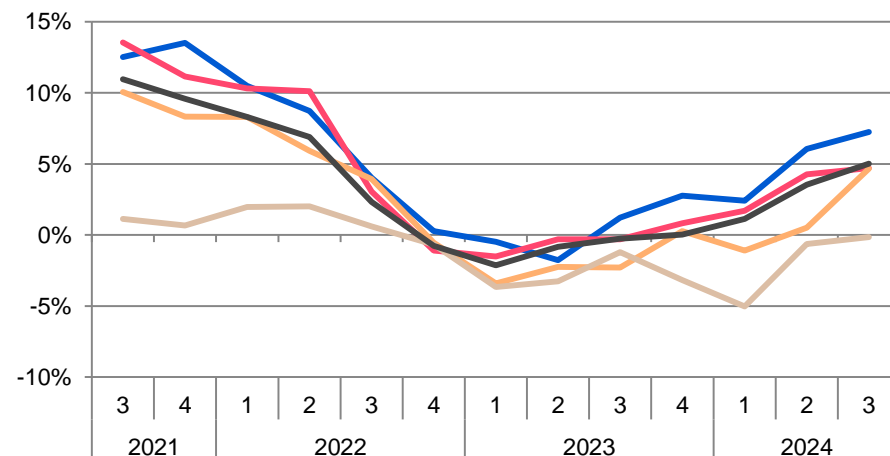
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	1,2%	7,2%
Hoekwoning	-0,3%	4,7%
2-onder-1-kap	-2,3%	4,7%
Vrijstaand	-1,2%	-0,2%
Appartement	-0,3%	5,0%
<b>Totaal</b>	<b>-0,1%</b>	<b>5,2%</b>

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



**5,2%**

## Vraag-verkoopprijsverschil verschil in %



## Verkooptijden

Woningen worden steeds sneller verkocht. Vergeleken met een jaar geleden duurt het een paar dagen minder om een koper te vinden. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

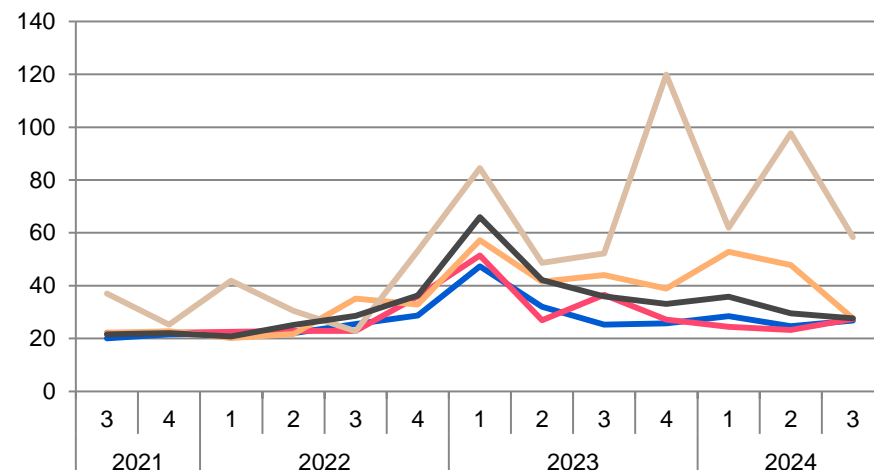
De gemiddelde woning in de gemeente Arnhem werd dit kwartaal verkocht in 29 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	25	27
Hoekwoning	37	27
2-onder-1-kap	44	28
Vrijstaand	52	58
Appartement	36	28
<b>Totaal</b>	<b>35</b>	<b>29</b>

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



## Verkooptijden in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

## Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

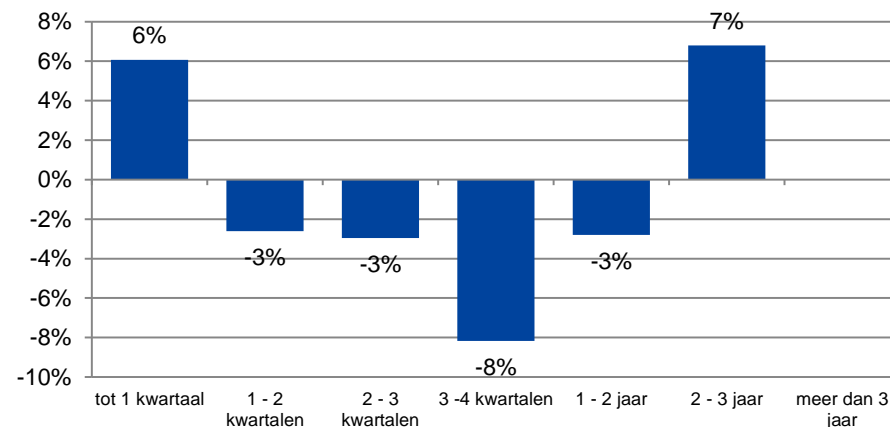
In de gemeente Arnhem wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 6,1 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

Verkocht binnen:	2023-3	2024-3
tot 1 kwartaal	0%	6%
1 - 2 kwartalen	-5%	-3%
2 - 3 kwartalen	-10%	-3%
3 - 4 kwartalen	-12%	-8%
1 - 2 jaar	-11%	-3%
2 - 3 jaar		7%
meer dan 3 jaar		

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



## Vraag-verkooprijverschil verschil in %





## Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie hoeveel keuze een consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 1,9. De landelijke krapte-indicator staat hoger en noteert dit kwartaal een stand van 2,1.

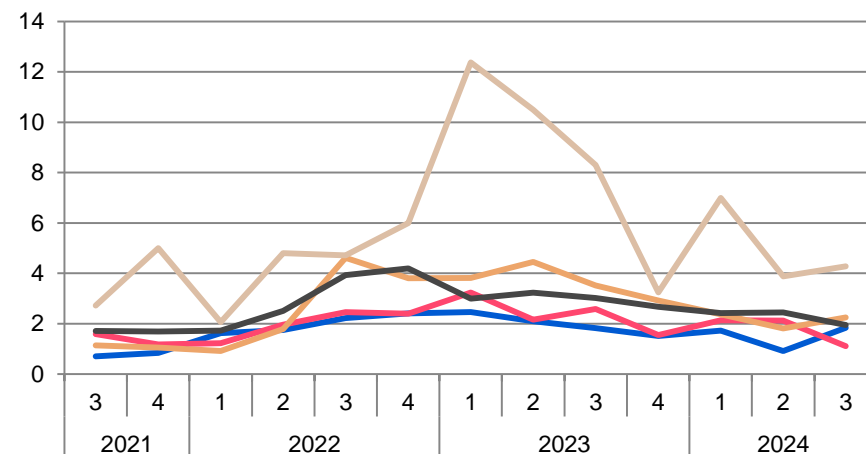
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	1,8	1,8
Hoekwoning	2,6	1,1
2-onder-1-kap	3,5	2,2
Vrijstaand	8,3	4,3
Appartement	3,0	2,0
<b>Totaal</b>	<b>2,9</b>	<b>1,9</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



1,9

## Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement



## Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningenmarkt neemt het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs steeds verder toe. Alleen bij vrijstaande woningen ligt de overeengekomen prijs in meer dan de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2024 werd 72,3 procent van de woningen in de gemeente Arnhem verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 68,8 procent van de verkochte woningen.

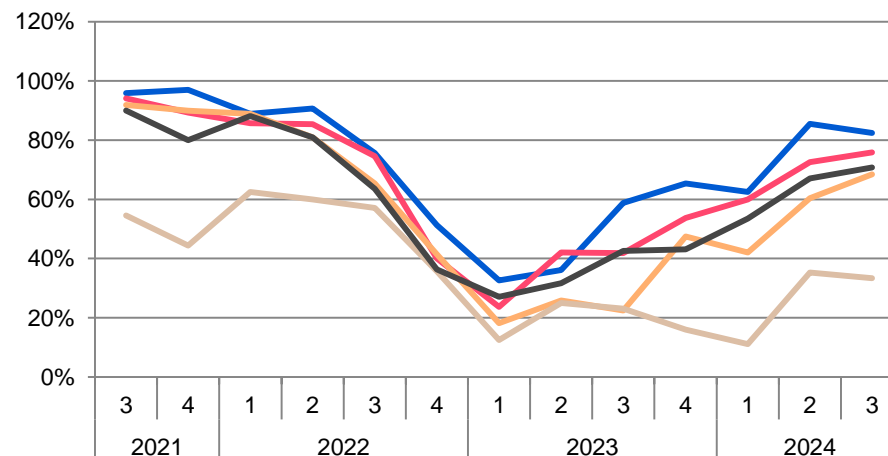
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	59%	82%
Hoekwoning	42%	76%
2-onder-1-kap	23%	68%
Vrijstaand	23%	33%
Appartement	43%	71%
<b>Totaal</b>	<b>44%</b>	<b>72%</b>

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



72,3%

## Boven de vraagprijs verkocht in procenten





## Aantal in aanbod

Na de stijging van het afgelopen kwartaal, is het aanbod redelijk stabiel gebleven. Dit komt voornamelijk door het relatief hoge aantal woningen dat op de markt is gekomen. Wel staan er minder woningen te koop dan een jaar geleden.

In de gemeente Arnhem staan in het 3e kwartaal van 2024 252 woningen te koop. Dat is een daling van 23,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 10 procent in een jaar.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	59	50	-15%
Hoekwoning	37	24	-35%
2-onder-1-kap	47	30	-36%
Vrijstaand	36	22	-39%
Appartement	149	127	-15%
<b>Totaal</b>	<b>328</b>	<b>252</b>	<b>-23%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



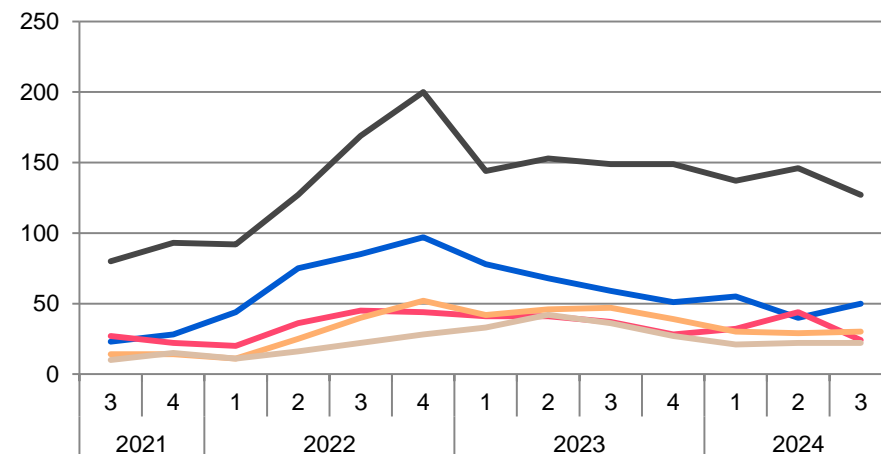
**252**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**-23,1%**

## Aantal in aanbod



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement



## Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactieprijzen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 3e kwartaal van 2024 uit op € 475.000. Dat is een stijging van 7,1 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 8 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 386	€ 467	21%
Hoekwoning	€ 480	€ 525	9%
2-onder-1-kap	€ 641	€ 650	1%
Vrijstaand	€ 1.033	€ 887	-14%
Appartement	€ 326	€ 356	8%
<b>Totaal</b>	<b>€ 477</b>	<b>€ 475</b>	<b>7%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



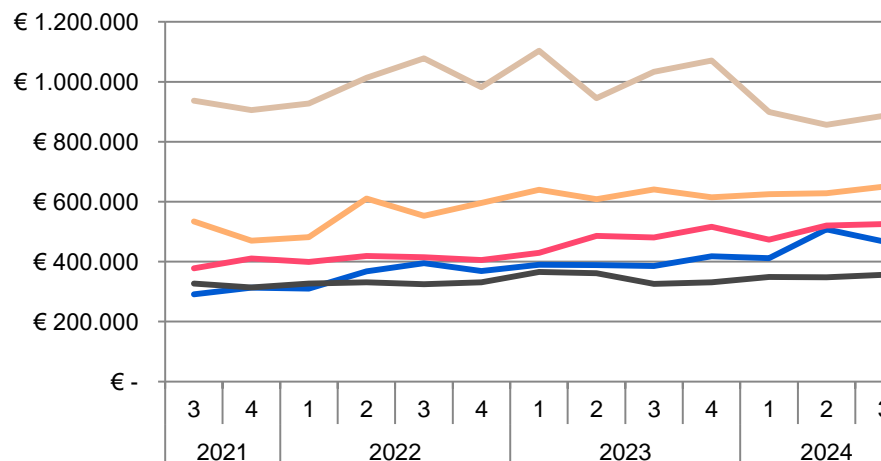
**€ 475.000**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**7,1%**

## Vraagprijzen in euro's



## €m<sup>2</sup> Vraagprijs per m<sup>2</sup>

De vraagprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de gemeente Arnhem bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4120. Dat is 10,8 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 8,9 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.238	€ 3.810	18%
Hoekwoning	€ 3.335	€ 3.674	10%
2-onder-1-kap	€ 4.069	€ 4.230	4%
Vrijstaand	€ 4.770	€ 4.734	-1%
Appartement	€ 3.680	€ 4.191	13%
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.737</b>	<b>€ 4.120</b>	<b>11%</b>

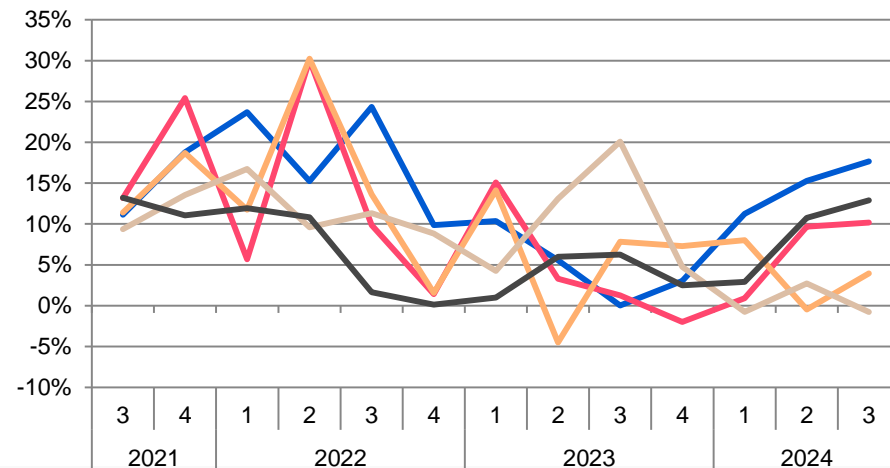
Vraagprijs per m<sup>2</sup> van woningen in aanbod



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



## Vraagprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement

## 🏠 Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is de afgelopen kwartalen relatief hoog. Deze woningen worden snel opgenomen door de markt (zie volgende pagina). Het hoge aantal aanmeldingen zorgt ervoor dat het aanbod desondanks redelijk op peil blijft.

In de gemeente Arnhem werden in het 3e kwartaal van 2024 in totaal 404 woningen te koop gezet. Dat zijn er 8 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 14,6 procent.

Woningtype	2023-3	2024-3	%-jr
Tussenwoning	99	98	-1%
Hoekwoning	45	48	7%
2-onder-1-kap	46	43	-7%
Vrijstaand	15	24	60%
Appartement	169	191	13%
<b>Totaal</b>	<b>374</b>	<b>404</b>	<b>8%</b>

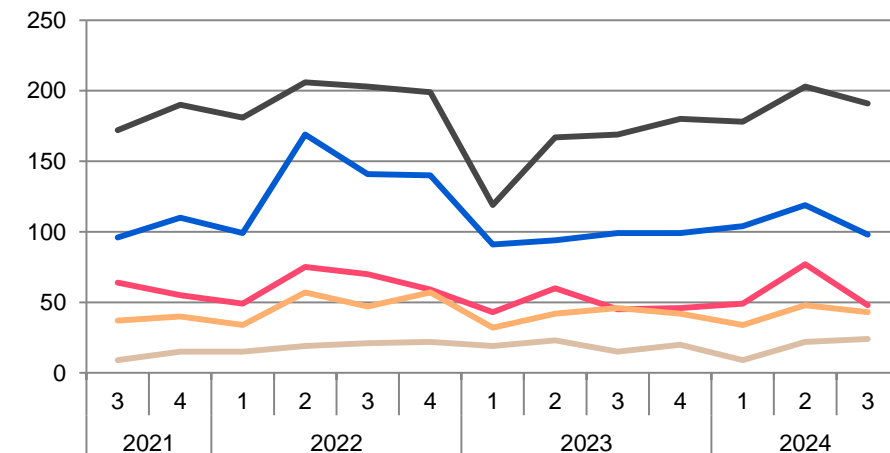
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



## Aantal te koop gezet







## Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In gemeente Arnhem staan de in het 3e kwartaal van 2024 te koop staande woningen gemiddeld 49 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 48 dagen.

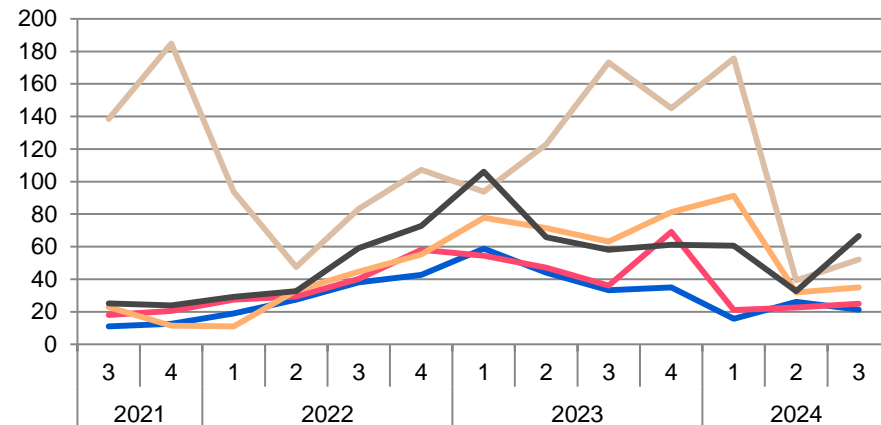
Woningtype	2023-3	2024-3
Tussenwoning	33	21
Hoekwoning	36	25
2-onder-1-kap	63	35
Vrijstaand	173	52
Appartement	58	67
<b>Totaal</b>	<b>64</b>	<b>49</b>

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



49

## Looptijd van het aanbod in dagen



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement



## Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat nog altijd korter dan 1 kwartaal te koop.

In de gemeente Arnhem staat 70 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 69 procent van het woningaanbod.

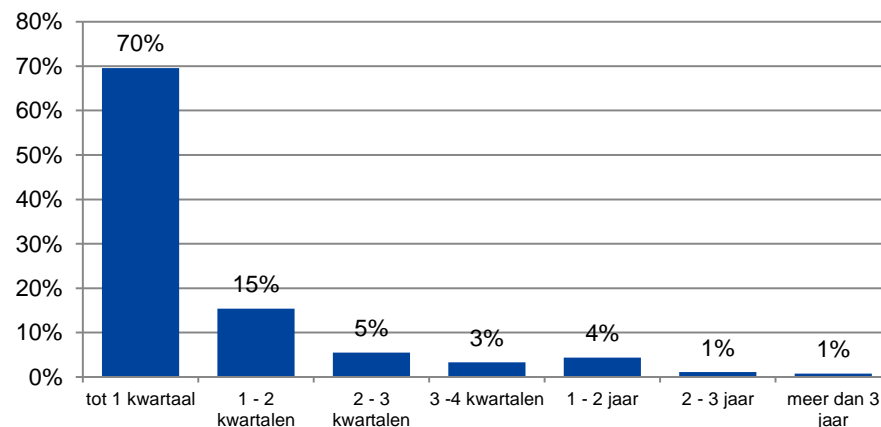
Staat al te koop:	2023-3	2024-3
tot 1 kwartaal	61%	70%
1 - 2 kwartalen	17%	15%
2 - 3 kwartalen	7%	5%
3 -4 kwartalen	7%	3%
1 - 2 jaar	5%	4%
2 - 3 jaar	2%	1%
meer dan 3 jaar	0%	1%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



70%

## Aanbod naar looptijdklasse



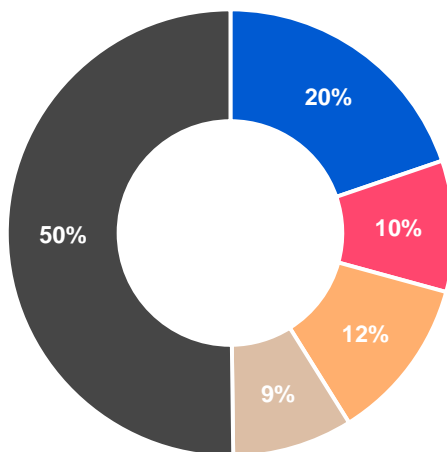


## Aanbod vs transacties

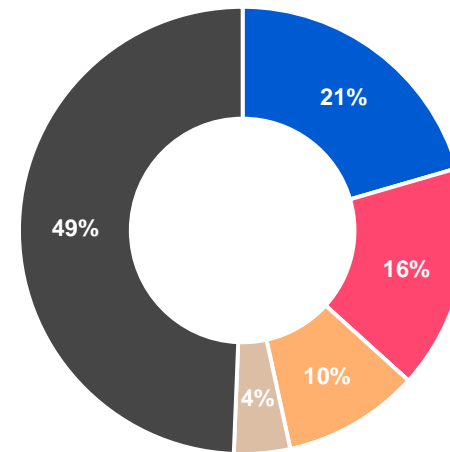
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Arnhem maken vrijstaande woningen 9 procent uit van het aanbod, versus 4 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 20 procent van het aanbod versus 21 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

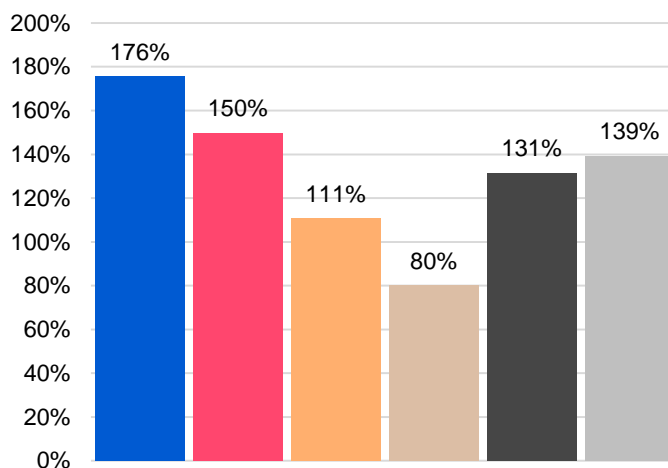


## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 129 procent gestegen. In de gemeente Arnhem gaat het om een stijging van 139 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 182 procent gestegen. In de gemeente Arnhem gaat het om een stijging van 202 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in de gemeente Arnhem sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

