

## STIJGENDE WONINGVOORRAAD EN TOENEMENDE PRIJZEN

Arnhem, een iconische stad in Nederland, staat bekend om zijn grootste stadspark Sonsbeek, de Rijn en zijn rijke culturele erfgoed. Als hoofdstad van Gelderland combineert het geschiedenis, natuur en moderniteit. Bekend om het Modekwartier, en de charmante 7straatjes, biedt Arnhem een unieke woonervaring. Strategisch gelegen tussen Randstad en de Duitse grens, beschikt Arnhem over uitstekende weg- en spoorverbindingen, wat het tot een aantrekkelijke vestigingsplaats maakt voor zowel bewoners als bedrijven. Als onderdeel van de Groene Metropool Regio heeft Arnhem met een overheid een zogenaamde 'Woondeal' gesloten, waarbij de intentie is uitgesproken om tot 2030 liefst 33.000 woningen aan de voorraad toe te voegen, waarmee een veelbelovende en duurzame toekomst voor investeerders in het verschiet ligt.

### Koopmarkt (voor eigen gebruik)

De vastgoedmarkt in Arnhem registreerde 4.269 verkooptransacties in de particuliere sector tussen 2020 en 2024, inclusief zowel appartementen als huizen. Gemiddeld over deze vier jaar bedroeg de transactieprijs €324.714, terwijl de huidige prijs verder is opgelopen tot €378.974.

**Prijsbereik:** De meeste woningen in Arnhem werden verkocht voor prijzen tussen €202.000 en €441.000, wat daarmee zowel met betrekking tot de prijs als het karakter van de woningvoorraad nauw aansluit op het landelijke beeld.

**Verkooptijd:** Woningen in Arnhem staan gemiddeld 38 dagen te koop, wat 4 dagen korter is dan het landelijk gemiddelde van 42 dagen.

**Overbieden:** Bij 70% van de transacties was er sprake van overbieden, met een gemiddelde overbieding van €23.968. Dit ligt iets onder het landelijk gemiddelde van €27.190.

**Hoogste prijs per m<sup>2</sup>:** De wijken Burgemeesterswijk en Hoogkamp met €4.281 per m<sup>2</sup>.

**Significante prijsstijging:** In 2025 zag de wijk Schaarsbergen een opmerkelijke stijging van 76% in woningprijzen vergeleken met 2024, met de huidige prijs per vierkante meter nu op €4.095.

### Huurmarkt

In de periode 2020-2024 registreerde Arnhem 1.410 huurtransacties in de particuliere sector. In 2024 bereikte de gemiddelde huurprijs €1.277 per woning per maand, wat een stijging van 9,3% betekent ten opzichte van 2023, hoger dan de landelijke stijging van 7,9%.

**Verhuurtijd:** Woningen in Arnhem staan gemiddeld 39 dagen te huur, vergeleken met het landelijk gemiddelde van 46 dagen.

**Hoogste prijs per m<sup>2</sup>:** De wijk Klingelbeek met €19 per m<sup>2</sup> per maand.

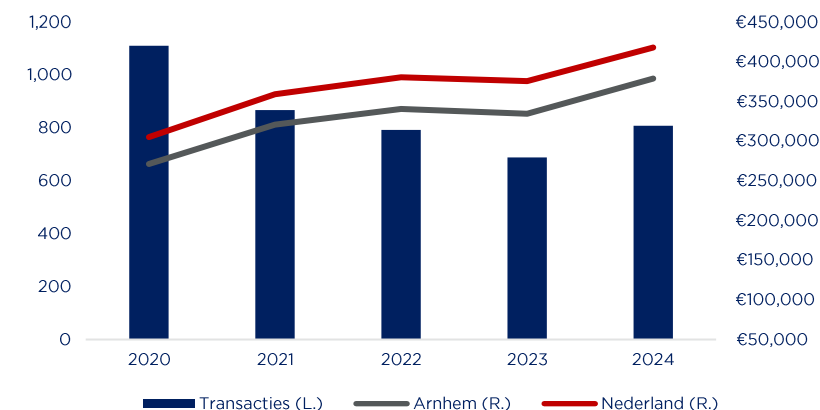
**Significante prijsstijging :** In 2024 nam in de wijk Elderveld het gemiddelde huurprijsniveau met 37% toe ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde prijs per vierkante meter bedraagt nu €9,80 per m<sup>2</sup> per maand.

### Beleggingsmarkt

Het totale investeringsvolume in Arnhem daalde na 2020, voornamelijk door schaarste aan beleggingsmogelijkheden, gevolgd door economische onzekerheden die hebben geleid tot marktcorrecties. Sinds 2024 lijkt er sprake van een omgekeerde trend en neemt het investeringsvolume weer toe. Het investeringsvolume komt voor rekening van de bestaande voorraad, waarbij institutionele beleggers verantwoordelijk zijn voor het overgrote deel van de transactiedynamiek, gevolgd door enkele private equity-fondsen.

## Transacties en koopprijs

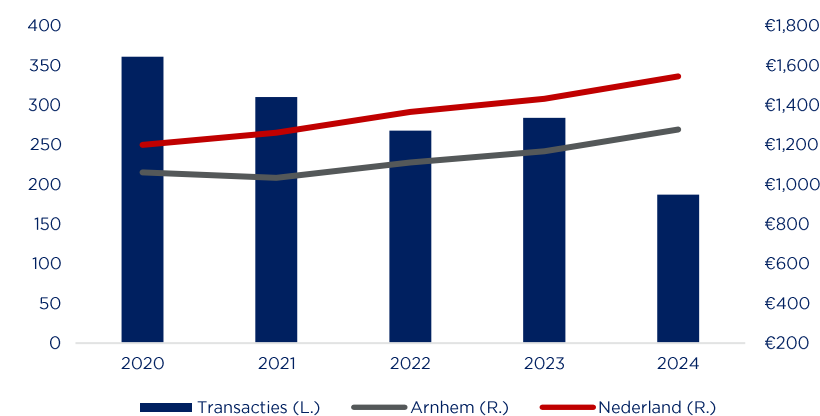
Gemeente Arnhem, in aantallen (L.) en EUR (R.)



Bron: Brainbay. Bewerking: C&W.

## Aantal transacties en huurprijs

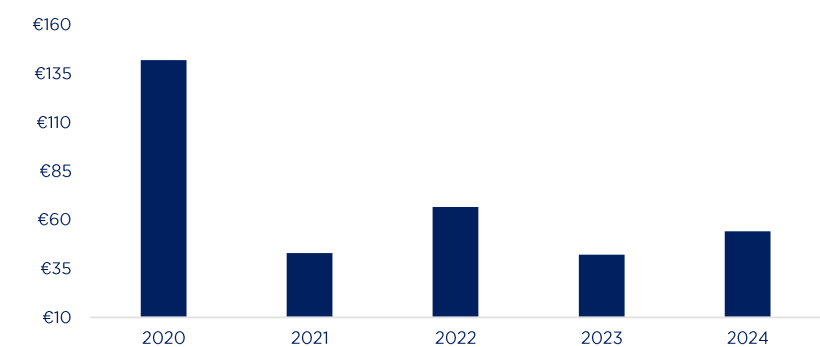
Gemeente Arnhem, in aantallen (L.) en EUR per maand (R.)



Bron: Brainbay. Bewerking: C&W.

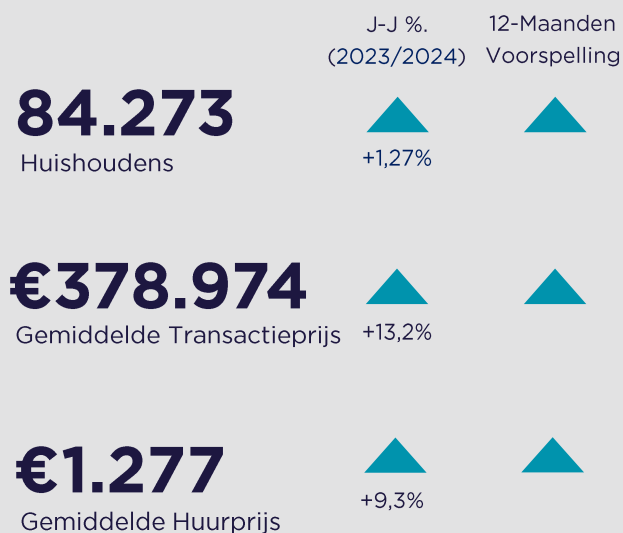
## Woningbeleggingsvolume

Gemeente Arnhem, in EUR mln.



Bron: C&W.

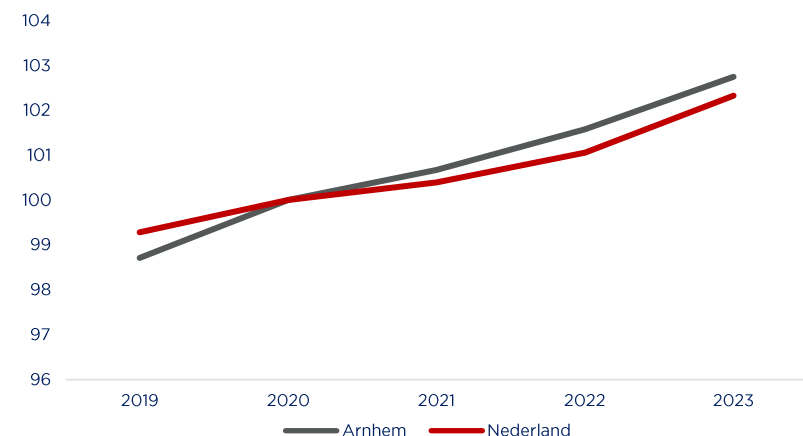
## Marktindicatoren



Bron: CBS en Brainbay. Bewerking: C&W.

## Ontwikkeling van de woningvoorraad

Nieuwe toevoegingen Arnhem vs. Nederland. Index 2020=100



Source: CBS. Edited by: C&W.