

Spreekende Cijfers Woningmarkten Nijmegen





Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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

Dynamis

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

Strijbosch Thunnissen Makelaars

St. Canisiussingel 22
6501 BA Nijmegen
info@s-t.nl
024 365 10 10

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Strijbosch Thunnissen Makelaars te Nijmegen, partner in Dynamis**. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Nijmegen, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat voor het derde kwartaal op rij het aantal woningen dat in Nijmegen te koop staat is toegenomen. Ondanks deze toename wordt de Nijmeegse woningmarkt niet toegankelijker van woningzoekers.

Nieuwbouwwoningen niet bereikbaar voor meeste woningzoekers

Nieuwbouw vormt de aanjager van het aanbod, maar het beantwoordt vooralsnog niet aan de vraag die in de markt zichtbaar is. Het merendeel (ruim 60%) van het huidige nieuwbouwaanbod bestaat uit woningen met een oppervlakte tussen de 120 en 160 m², met bijbehorende vraagprijzen. Voor huishoudens met een middeninkomen is het vinden van een geschikte woning binnen hun budget een moeilijke opgave.

Vraag blijft onverminderd hoog in Nijmegen

De huidige aanbodtoename vormt slechts een druppel op een gloeiende plaat. De 460 woningen die momenteel in de gemeente te koop staan, zijn nog ruim onvoldoende om aan de wensen van de vele woningzoekers te kunnen voldoen. Ter vergelijking, halverwege 2016 stonden in Nijmegen nog 1.250 woningen te koop en was er ook al sprake van schaarste.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Nijmegen staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Strijbosch Thunnissen Makelaars

Nijmegen
Partner in Dynamis



Harry van Loon MRICS RT RMT

Register Makelaar en Taxateur
Algemeen Directeur

Aanboddaling zet toch voort

Sinds eind 2018 leek de constante aanboddaling in Nederland voorbij te zijn, maar in het derde kwartaal van 2019 is het aanbod toch verder afgenomen. In totaal staan per 1 oktober 2019 nog circa 70.750 woningen te koop, dit zijn maar liefst 5.000 minder woningen dan drie maanden geleden. De sterkste aanboddaling heeft in de provincies Friesland, Drenthe en Groningen plaatsgevonden, waar ruim een vijfde minder woningen te koop staan dan een jaar geleden.

Woningschaarste aan de randen van Nederland

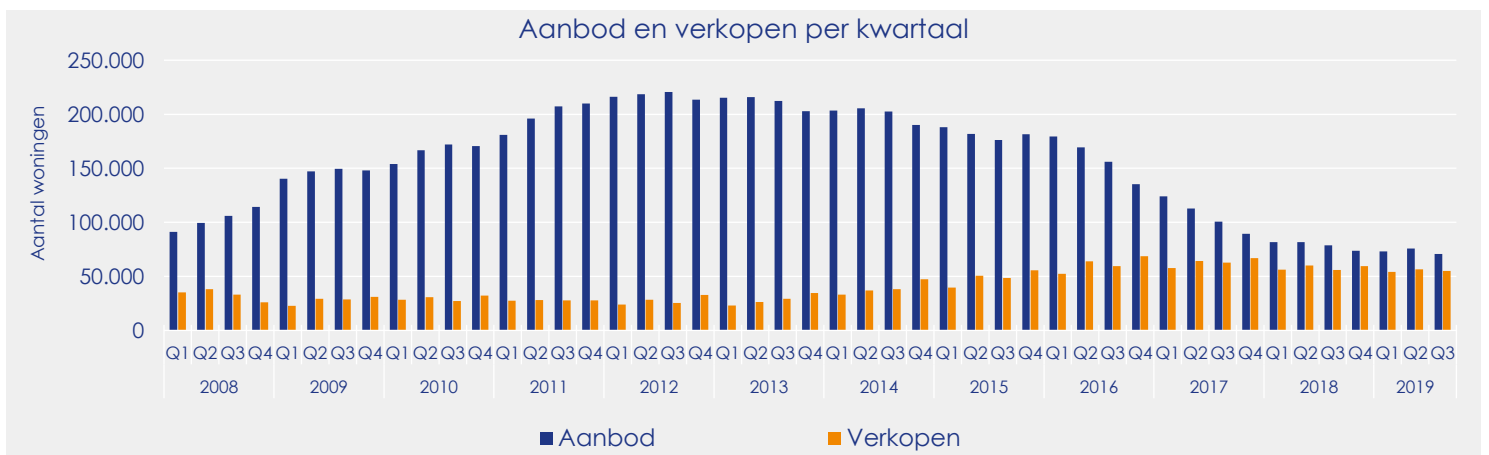
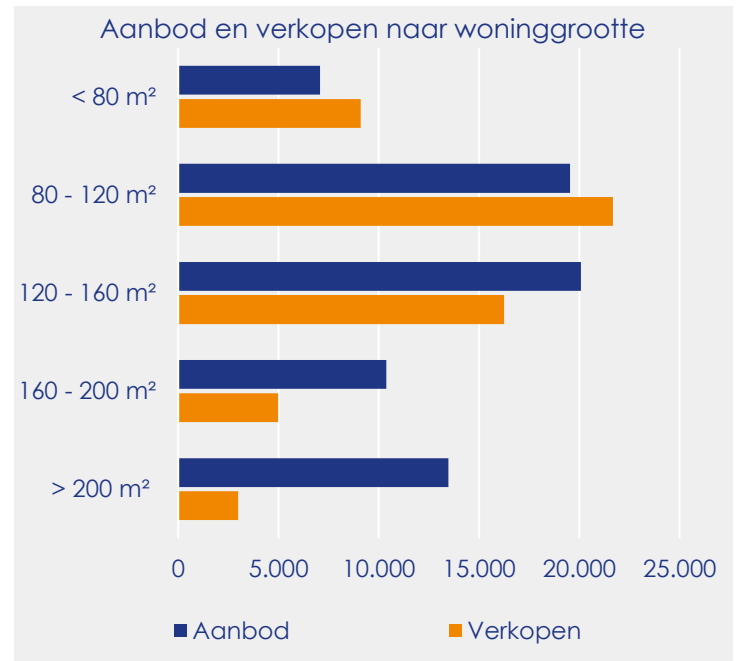
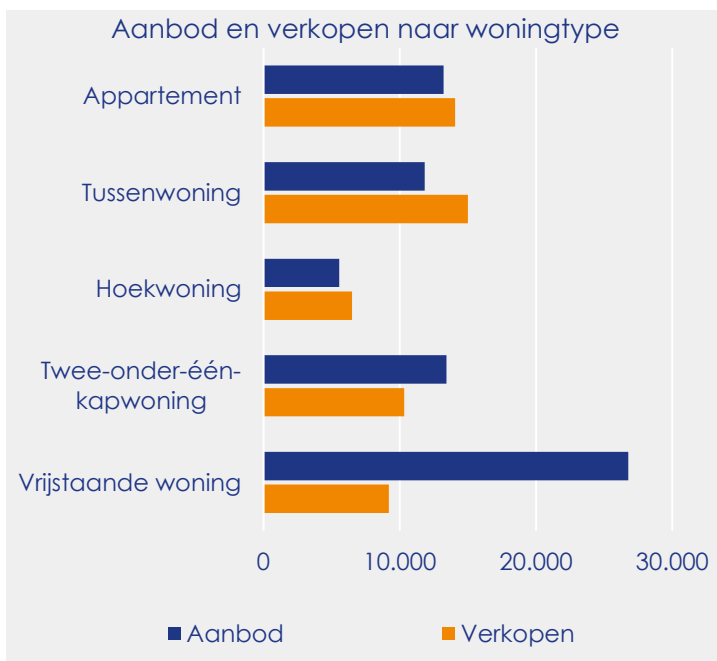
Het herstel op de woningmarkt werd aan de randen van Nederland na de crisis relatief laat ingezet. Het hoogtepunt van het aanbod werd in de meeste gemeenten omstreeks 2015 bereikt, terwijl landelijk de aanbodpiek al drie jaar eerder plaatsvond. Door dit late herstel was het aanbod aan de randen van Nederland lange tijd ruim voldoende om in de woningvraag te kunnen voorzien, maar ondertussen ervaren woningzoekers ook in gemeenten als Delfzijl, Kerkrade en Coevorden steeds meer moeite met het vinden van nieuwe woonruimte.

Schaarste leidt tot verminderde verkoopdynamiek

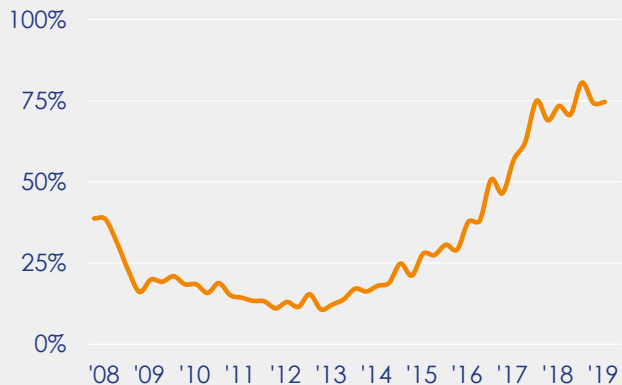
Wanneer de nieuwbouw de vraag niet kan bijbenen, wordt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers steeds beperkter. Door de hevige concurrentie kunnen steeds minder zoekers een woning kopen. In steden als Eindhoven is dit het geval, maar inmiddels is ook in gemeenten als Almelo, Emmen en Venlo de verkoopdynamiek teruggezakt naar het niveau van 2016.

Afzwakking van de prijstoename

De Nederlandse woningprijzen blijven toenemen, maar gedurende 2019 gebeurt dit in een gematigder tempo. Vergeleken met een jaar geleden betalen kopers gemiddeld 7% meer voor een woning, in de voorgaande jaren lag deze toename nog rond de 10%. Binnen Nederland bestaan enorme verschillen in de woningprijzen. In Kerkrade betalen kopers gemiddeld € 1.550 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl huishoudens in Amsterdam met een meterprijs van € 6.050 bijna het viervoudige kwijt zijn.

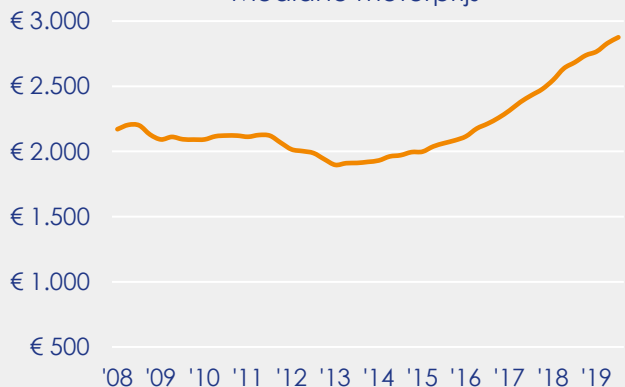


Markratio



Markratio	78%
Mediane looptijd	41 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	18%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

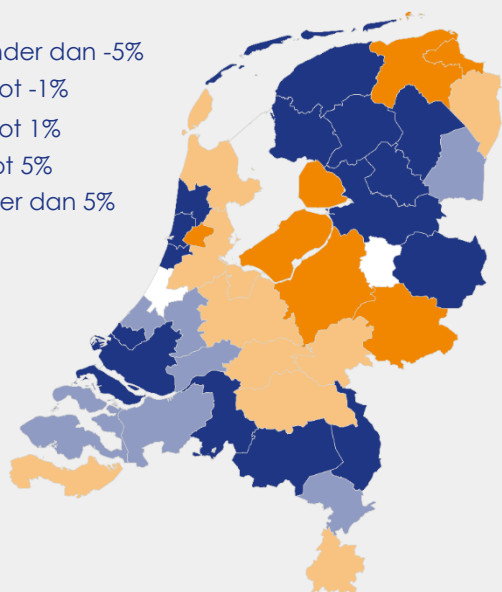
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 310.500
Mediane meterprijs	€ 2.875
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.575
Woonhuis per m ²	€ 2.600

Ontwikkeling verkopen t.o.v. Q3 2018

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



Regiostatistieken

Inwoners	17.282.200
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.924.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

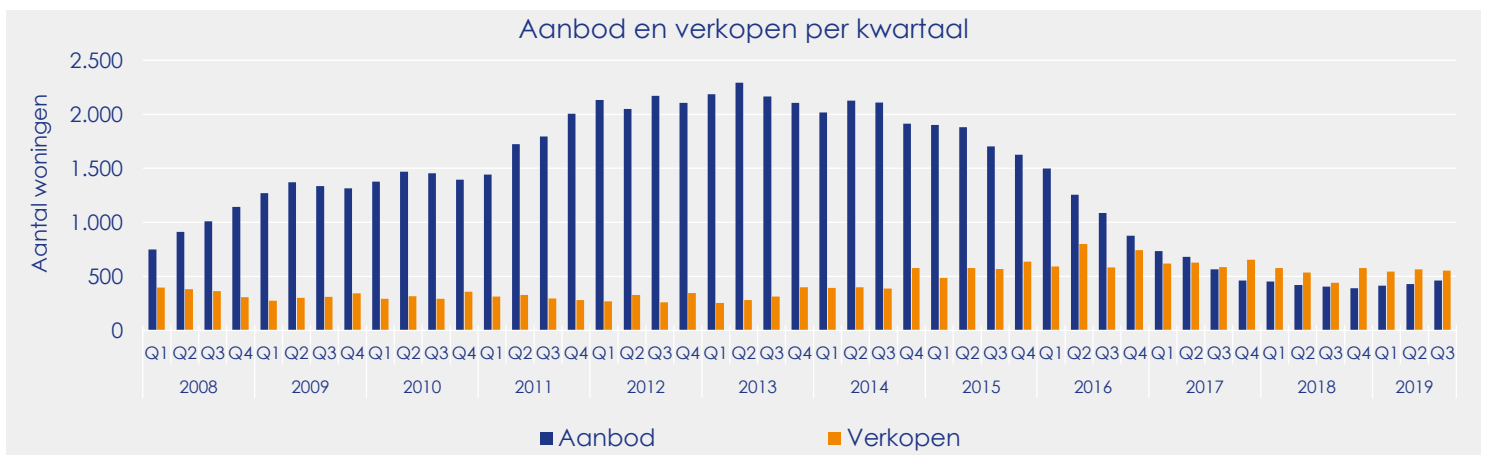
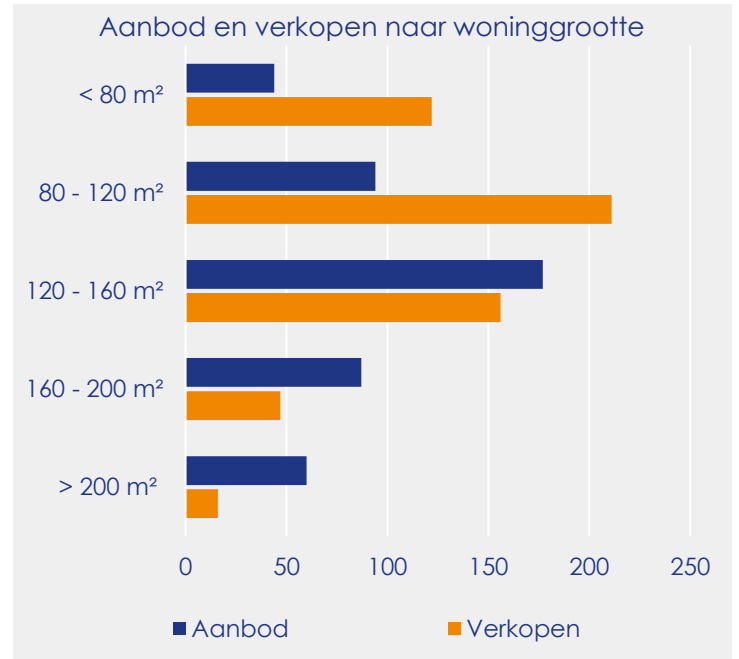
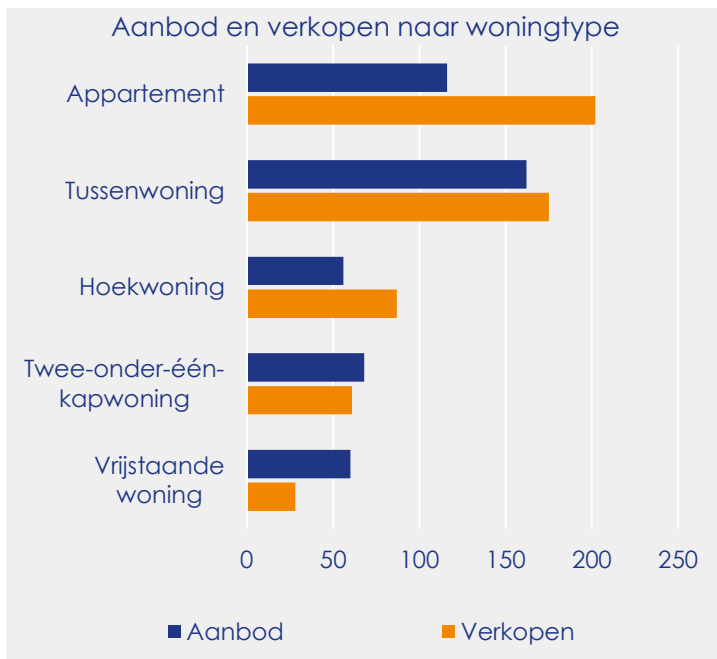
Marktbeeld

In het derde kwartaal van 2019 zijn in totaal 553 woningen verkocht in Nijmegen. Hoewel dit aantal is gestabiliseerd ten opzichte van het voorgaande kwartaal, hebben de verkopen op jaarbasis een enorme stijging doorlopen. Maar liefst een kwart meer woningen zijn verkocht dan in hetzelfde kwartaal van 2018. Deze sterke toename kan volledig verklaard worden uit een toename van de nieuwbouwverkopen, maar liefst 89 nieuwbouwwoningen zijn op naam gezet van kopers. In het derde kwartaal van vorig jaar werden slechts 13 nieuwbouwwoningen verkocht. De vraag naar woningen concentreert zich in Nijmegen voornamelijk op het middensegment, bijna 40% van de verkochte woningen had in het afgelopen kwartaal een omvang van tussen de 80 en 120 m². In dit middensegment is er duidelijk sprake van een mismatch tussen het beschikbare aanbod en de vraag. Binnen het aanbod van in totaal 462 woningen bevindt slechts circa 20% van de woningen zich in het segment tussen de 80 en 120 m². Het merendeel van het aanbod bevindt zich in een hogere categorie (120-160 m²) met navenante prijzen. Het nieuwbouwaanbod

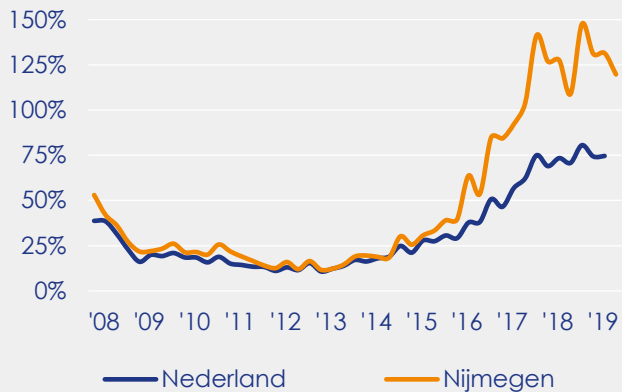
beantwoordt vooralsnog niet aan de vraag die in de markt zichtbaar is. Het merendeel (ruim 60%) van het huidige nieuwbouwaanbod bestaat uit woningen met een oppervlakte tussen de 120 en 160 m². Voor huishoudens met een middeninkomen is het vinden van een geschikte woning binnen hun budget een moeilijke opgave.

Woningprijzen

De betaalbaarheid van de Nijmeegse woningmarkt komt verder in het gedrang door de bovengemiddelde prijsstijgingen. Een vierkante meter woonruimte in Nijmegen is in het derde kwartaal van 2019 10% meer waard dan een jaar geleden. De Nederlandse toename van het prijsniveau met 7% steekt schril af bij deze forse lokale prijsstijgingen. Met een prijs van € 2.875 per vierkante meter is Nijmegen de duurste grote gemeente (met meer dan 50.000 inwoners) van Noord- en Oost-Nederland. Een jaar geleden werd deze lijst van duurste grote gemeente nog aangevoerd door Zwolle en Barneveld, hieruit blijkt de sterke inhaalslag die de Nijmeegse woningmarkt heeft gemaakt.

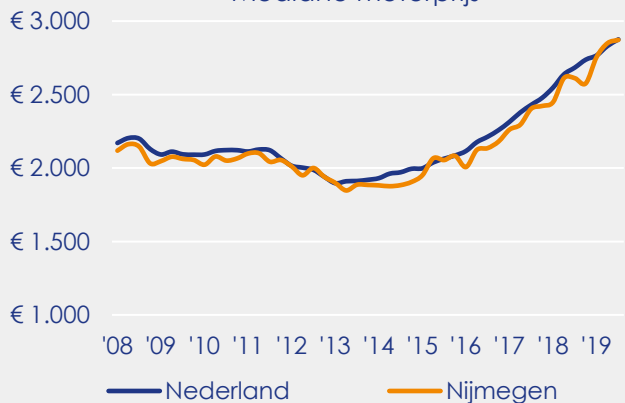


Markratio



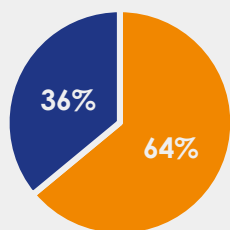
Markratio	120%
Mediane looptijd	30 dagen
Verskil op jaarbasis	+1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	31%
Nieuwbouw in de verkopen	16%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 281.000
Mediane meterprijs	€ 2.875
Verskil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.100
Woonhuis per m ²	€ 2.725

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Beuningen **2%**
2. Wijchen **2%**
3. Amsterdam **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	176.700
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	24%
65 jaar en ouder	16%
Huishoudens	96.600
Eenpersoonshuishoudens	54%
Huishoudensprognose 2030	106.400
Woningvoorraad	
Koopwoningen	43%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	41%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Strijbosch Thunnissen Makelaars
St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

Partner in Dynamis



DYNAMIS

Strijbosch Thunnissen

Makelaars

Strijbosch Thunnissen Makelaars is sinds 1934 actief in de Nijmeegse vastgoedwereld. Het professionele team bestaat uit makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs die u adviseren en begeleiden in de aankoop, verkoop, verhuur en taxatie van uw woning. Daarnaast zijn wij actief op het gebied van verhuur en verkoop van bedrijfsmatig onroerend goed, zoals winkels, kantoren en bedrijfsruimten. Naast onze vestiging in Nijmegen zijn wij sinds 2005 ook gevestigd in Arnhem, waardoor wij zijn uitgegroeid tot een sterk en dynamisch kantoor in Gelderland.

Strijbosch Thunnissen Makelaars is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: stmakelaars.nl/nijmegen en dynamis.nl



Nijmegen

St. Canisiussingel 22

024 365 10 10

info@s-t.nl