



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Nijmegen





Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q3

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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 B.V.

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

Strijbosch Thunnissen Makelaars Nijmegen

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

Voorwoord



Harry van Loon
Algemeen directeur
Register Makelaar en Taxateur

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage Spreekende Cijfers Woningmarkten van Strijbosch Thunnissen Makelaars 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 besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in het afgelopen kwartaal in Nijmegen een kwart minder woningen zijn verkocht dan een jaar geleden. Deze afname is een direct gevolg van het gebrek aan aanbod. Het aantal voor verkoop beschikbare woningen is namelijk ruimschoots afgenomen in de afgelopen jaren.

Woningzoekers ondervinden moeite met het vinden van een woning

In de afgelopen vier jaar is het aantal woningen dat in Nijmegen te koop staat met maar liefst vier vijfde afgenomen. Voor woningzoekers blijven hierdoor steeds minder keuzemogelijkheden over, waardoor het moeilijker wordt om een woning te vinden die aan hun woonwensen voldoet. Woningzoekers zijn hierdoor genoodzaakt om genoegen te nemen met een woning die niet aan al hun wensen voldoet, of moeten de aankoop uitstellen.

Verkopen van een woning gaat bijna vier weken sneller

Door het onder druk staan van de markt wordt de periode tussen het in aanbod komen en de verkoop van een woning steeds korter. In het afgelopen kwartaal was dit gemiddeld 41 dagen in Nijmegen, terwijl dit een jaar geleden nog 26 dagen langer duurde.

Kopers betalen € 450 meer per vierkante meter dan in 2008

In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 2.600 per vierkante meter woonruimte. Door de sterke prijsstijging die in de afgelopen jaren in Nijmegen heeft plaatsgevonden, wordt per vierkante meter gemiddeld € 450 meer betaald dan op het hoogtepunt in 2008.

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.

Met vriendelijke groet,

Strijbosch Thunnissen Makelaars Nijmegen

Partner in Dynamis

Door de snelle afname van het aantal woningen dat in Nederland te koop staat zijn de woningprijzen fors gestegen. Als gevolg van de steeds hogere prijsniveaus worden bepaalde delen van de woningmarkt voor huishoudens met een modaal inkomen onbereikbaar. Zonder eigen geld hebben deze huishoudens steeds minder mogelijkheden om een huis te kopen.

Een vijfde minder woningen te koop in Nederland

Op de Nederlandse woningmarkt is het aantal woningverkopten afgenomen, circa 10% minder woningen zijn van eigenaar gewisseld vergeleken met vorig jaar. Deze stagnatie is opgetreden door het sterk dalende woningaanbod, ten opzichte van een jaar geleden staan 22% minder woningen te koop. Per 1 oktober worden er nog circa 79.000 woningen aangeboden.

Schaarste zorgt voor forse prijsstijgingen en uitstel van de aankoop

De schaarste op de woningmarkt leidt tot forse prijsstijgingen, een woning is in het afgelopen jaar gemiddeld 10% meer waard geworden. Vergeleken met het hoogtepunt in 2008 wordt er gemiddeld € 500 meer betaald per vierkante meter woonruimte. Een deel van de woningzoekers kan door het hoge prijsniveau geen geschikte woning meer vinden binnen het budget, wat leidt tot uitstel van de aankoop. Dat huishoudens steeds vaker de aankoop uitstellen is terug te zien in het afnemende aantal woningverkopten in Nederland.

Koopwoning amper bereikbaar met een modaal inkomen

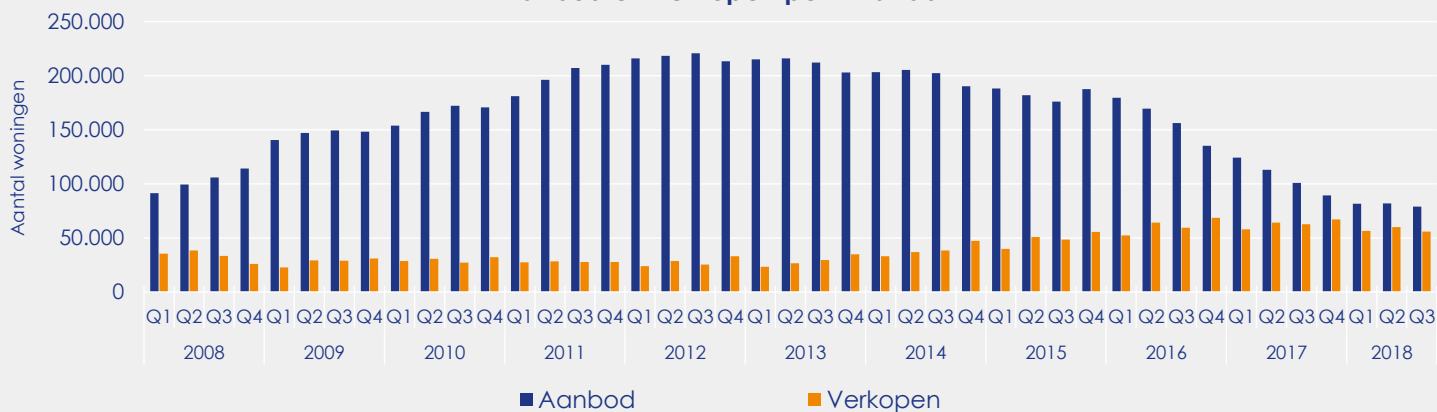
Door de sterk gestegen woningprijzen worden de mogelijkheden van modaal verdienende huishoudens om een woning te kopen beperkter. Op basis van de maximale hypothecaire lening van een modaal inkomen kan slechts een op de tien woningen in het aanbod worden gekocht. Voor deze groep huishoudens is daarmee de vraagprijs van 90% van de woningen die in Nederland te koop staan niet financierbaar. In 2016 lag voor deze huishoudens nog een kwart van het aanbod binnen bereik.

In maar liefst 67 gemeenten kunnen huishoudens met een modaal inkomen al helemaal geen woning meer financieren in 2018, deze woningzoekers worden in toenemende mate verdrongen richting de huurwoningmarkt of andere woonlocaties.

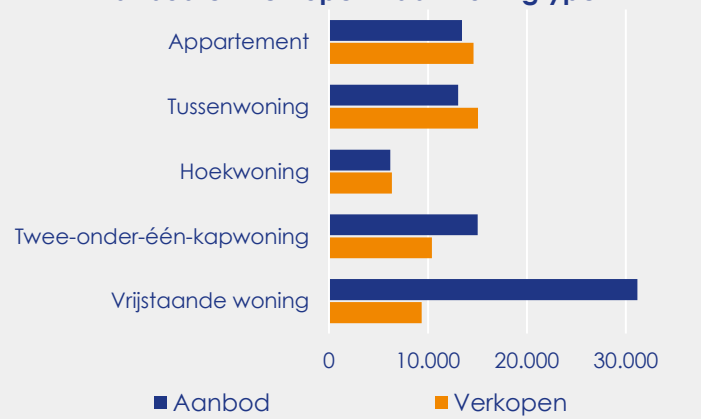
Een op de zes woningen bereikbaar met de inleg van € 30.000 spaargeld

Om de huidige woningmarkt te kunnen betreden is het noodzakelijk om eigen geld mee te nemen. Als een huishouden met een modaal inkomen € 30.000 extra kapitaal inbrengt om te besteden aan een woning, kan de vraagprijs van een op de zes woningen worden geboden in plaats van een op de tien. Hoewel een significant groter deel van het aanbod bereikbaar wordt, kan worden afgevraagd of dit gespaarde bedrag voldoende is in een markt waar veel overboden wordt.

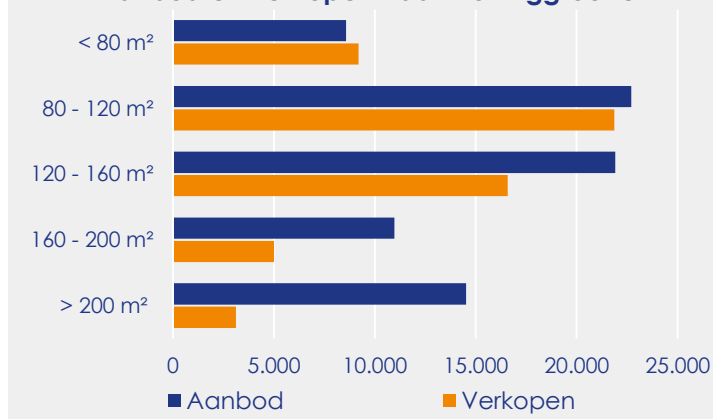
Aanbod en verkopen per kwartaal



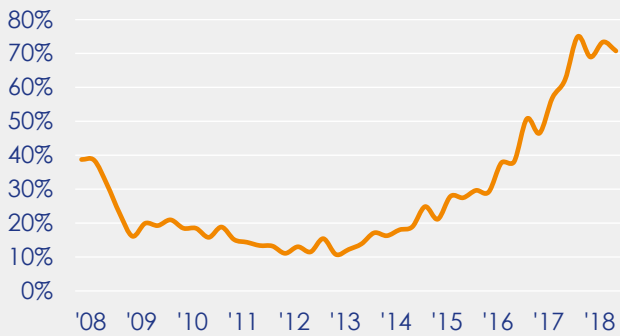
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

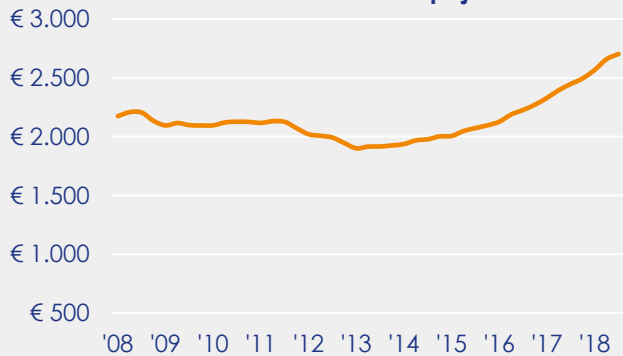


Markratio



Markratio	71%
Mediane looptijd	57 dagen
Vershil op jaarbasis	-27 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	13%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

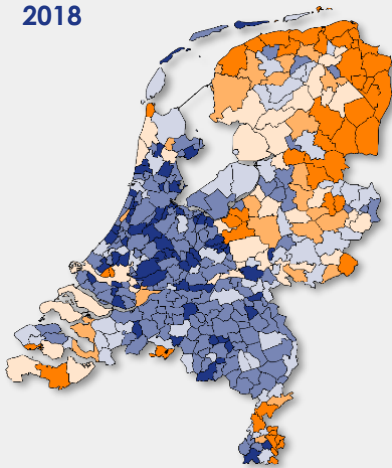
Mediane meterprijs



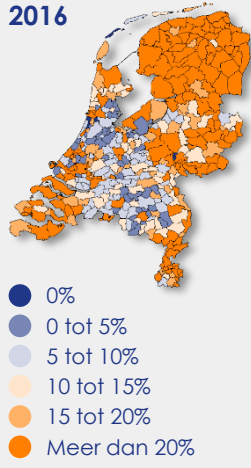
Mediane verkoopprijs	€ 291.500
Mediane meterprijs	€ 2.700
Vershil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.350
Woonhuis per m ²	€ 2.425

Aandeel te koop staande woningen dat financierbaar is met een modaal inkomen

2018



2016



Regiostatistieken

Inwoners	17.181.100
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.857.900
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
Woningvoorraad	
koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Algemeen beeld

Het aantal woningverkopten kent een forse terugval in de gemeente Nijmegen. In het derde kwartaal van 2018 zijn 441 woningen verkocht, dit is maar liefst een kwart minder dan een jaar geleden. Deze afname heeft zowel in de bestaande bouw als in de verkoopcijfers van de nieuwbouw plaatsgevonden. De terugval is een direct gevolg van het gebrek aan aanbod. Het aantal voor verkoop beschikbare woningen is namelijk ruimschoots afgenomen in de afgelopen jaren. Per 1 oktober staan nog 405 woningen te koop in de gemeente, dit is maar een vijfde van het aanbodvolume van vier jaar geleden. Van dit aanbod staat een kwart in Nijmegen-Oost, de wijk waar ook de meeste verkopen plaatsvinden. Door het beperkte aanbod wordt het voor zoekers steeds moeilijker om een woning te vinden die aan hun woonwensen voldoet. Woningzoekers zijn hierdoor genoodzaakt om genoeg te nemen met een woning die niet aan al hun wensen voldoet, of moeten de aankoop uitstellen.

Marktdruk

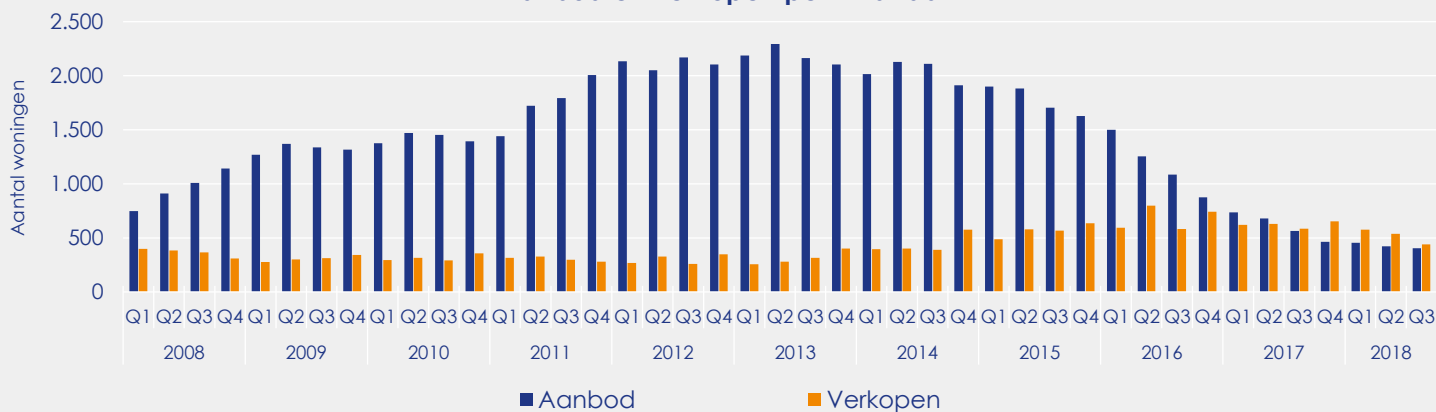
Door het snel afgenomen aanbod in combinatie met de aanhoudende vraag staat de Nijmeegse woningmarkt onder druk. Dit is terug te zien in de afname van de verkooptijd. Gemiddeld bestaat de periode tussen het in aankoop komen en de verkoop uit 40 dagen in Nijmegen. Een jaar geleden was dit echter nog 27 dagen langer. De meeste druk op de markt

wordt geregistreerd in Nijmegen-Midden, door het hoge aantal verkopen in de wijk wordt het resterende aanbod steeds minder. De woningen die in de gemeente verkocht worden gaan grotendeels naar Nijmeegse huishoudens. Drie op de vijf woningkopers was namelijk al woonachtig binnen de gemeente. Hiernaast zijn Beuningen en Wijchen de belangrijkste herkomstgemeenten. Een opvallende derde plek is weggelegd voor kopers uit Amsterdam, een op de vijftig woningkopers is afkomstig uit de hoofdstad.

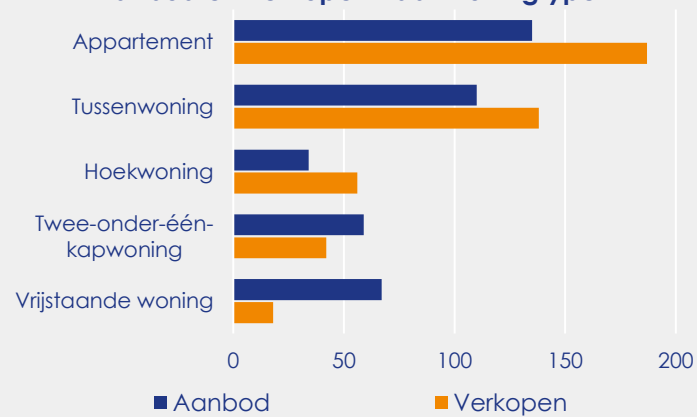
Woningprijzen

Het onder druk staan van de markt heeft een opwaarts effect op de woningprijzen. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 2.600 per vierkante meter woonruimte. De gemeente heeft zo een vergelijkbaar prijsniveau als Eindhoven, waar de meterprijs op € 2.650 ligt. Als gevolg van de sterke prijsstijging die in de afgelopen jaren in Nijmegen heeft plaatsgevonden, wordt per vierkante meter gemiddeld € 450 meer betaald dan op het hoogtepunt in 2008. Bij appartementen is dit prijsverschil nog groter, kopers betalen hier maar liefst € 550 meer per vierkante meter dan voor de crisis.

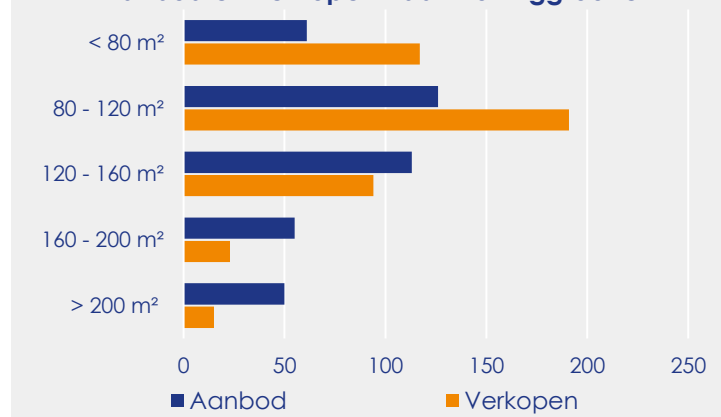
Aanbod en verkopen per kwartaal



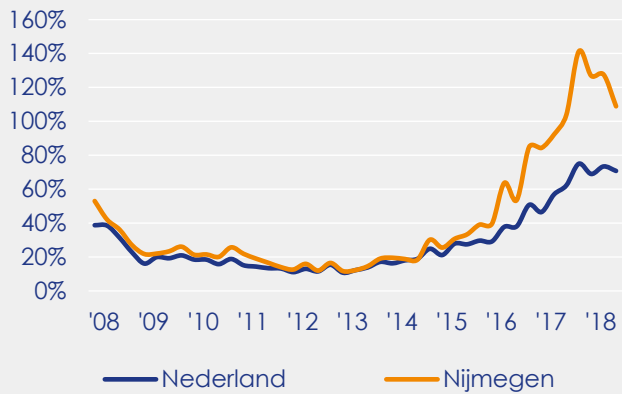
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

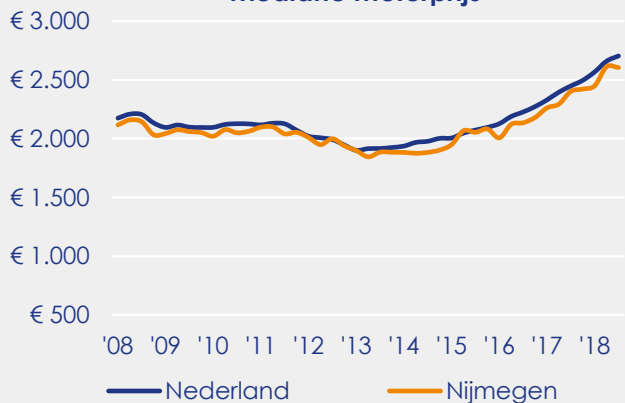


Markratio



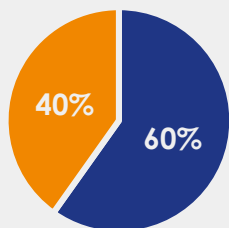
Markratio	109%
Mediane looptijd	40 dagen
Verschil op jaarbasis	-27 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	11%
Nieuwbouw in de verkopen	3%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 234.500
Mediane meterprijs	€ 2.600
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m²	€ 2.850
Woonhuis per m²	€ 2.425

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 regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

Inwoners	175.900
Onder 25 jaar	32%
25 tot 45 jaar	28%
45 tot 65 jaar	24%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	96.200
Eenpersoonshuishoudens	55%
Huishoudensprognose 2030	105.000
Woningvoorraad	
koopwoningen	42%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	41%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

**Strijbosch Thunnissen Makelaars
Nijmegen**

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

Partner in Dynamis

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.

**Boek & Offermans
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist en Woudenberg)

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
ooms.com
(ook in o.a. Dordrecht)

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

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