

Sprekende Cijfers Woningmarkten Nijmegen





Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2020

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**, 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 door de schaarste de woningprijzen in Nijmegen sterk blijven stijgen, kopers betalen maar liefst 12% meer dan een jaar geleden. Buiten de Randstad zijn kopers alleen in Breda duurder uit.

Meterprijs doorbreekt grens van 3 duizend euro

In de eerste drie maanden betaalden kopers gemiddeld € 3.100 per vierkante meter woonruimte. Het is voor het eerst dat dit gemiddelde boven de € 3.000 uitkomt. Door de sterke prijsstijging wordt het verschil met andere gemeenten steeds groter, zo betalen kopers in Nijmegen € 500 per m² meer dan in Arnhem. In 2017 was dit verschil nog € 350.

Verkoopdynamiek lijdt onder schaarste

Naast het opstuwten van de prijzen, resulteert het tekort aan aangeboden woningen ook in een afname van de verkoopdynamiek. In Nijmegen concurreren maar liefst 17 duizend woningzoekers om slechts 340 beschikbare woningen.

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

Woningzoekers laten zich niet afschrikken

In de meeste gemeenten heeft de coronacrisis nog geen impact op de verkoopcijfers. In totaal wisselden in het eerste kwartaal van dit jaar 56 duizend woningen van eigenaar, een toename van 3% ten opzichte van vorig jaar. Doordat inschrijvingen voor bezichtigingen in de afgelopen jaren ruimschoots werden overschreden, zijn de gevolgen van vraaguitval niet direct zichtbaar in het aantal kijkers op bezichtigingsdagen. Door de huidige crisis blijven vooral de twijfelende zoekers weg, terwijl de serieuze kandidaten overblijven.

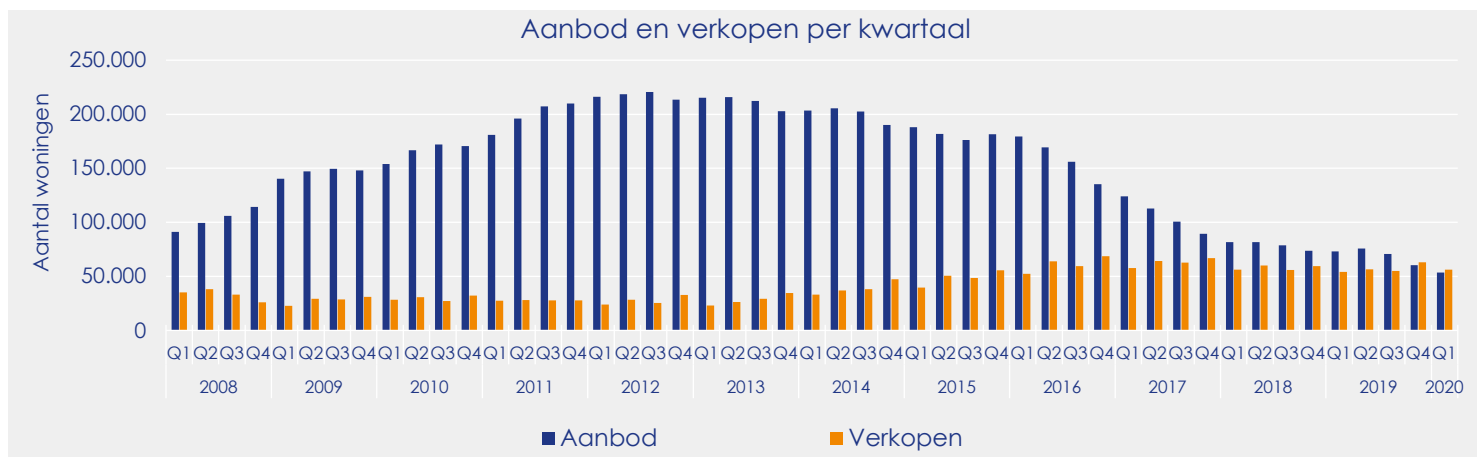
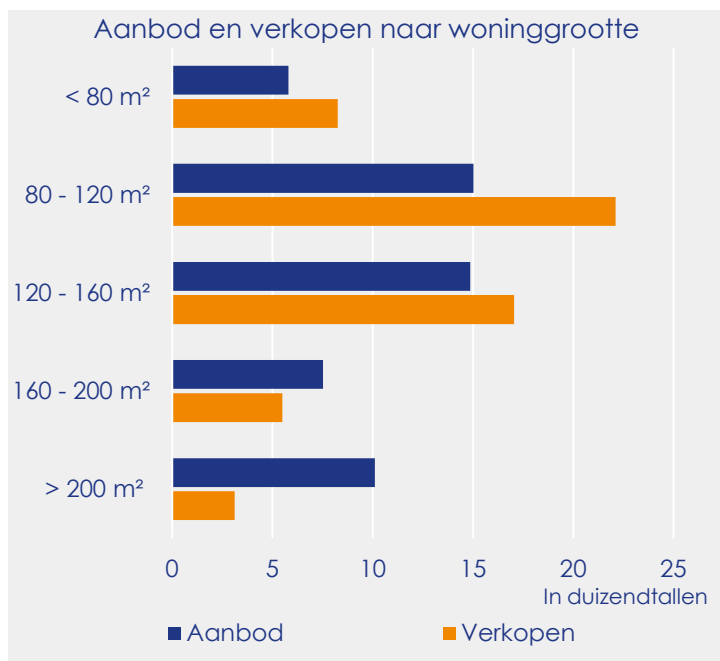
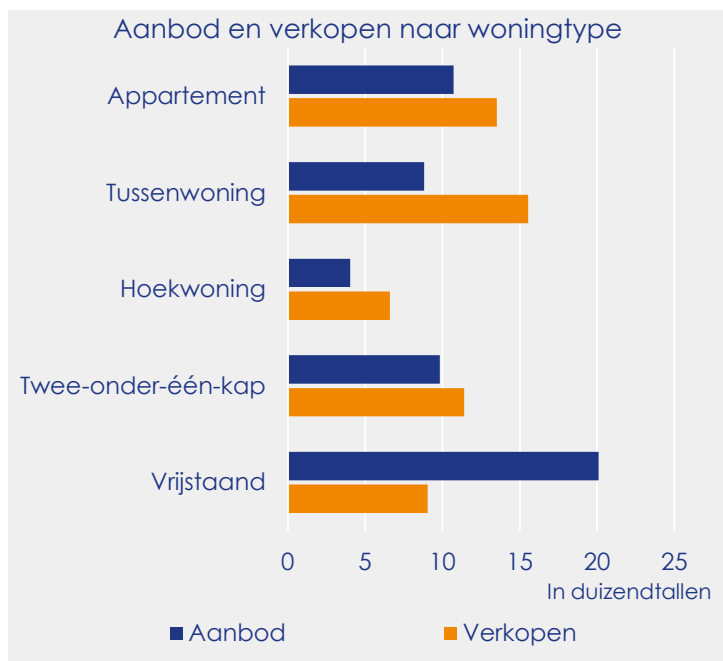
Historisch weinig woningen te koop

De aanboddaling uit de tweede helft van 2019 heeft zich ook in het eerste kwartaal van 2020 doorgezet, met een afname van ruim een tiende. Per 1 april staan in Nederland nog slechts 53 duizend woningen te koop, nooit eerder was dit aantal zo laag. Aanleiding voor de daling is de aanhoudend hoge verkoopdynamiek en het gebrek aan toevoegingen vanuit de nieuwbouw. Door het beperkte aantal verstrekte bouwvergunningen in het afgelopen jaar, zal in 2020 het tekort aan nieuwe woningen verder oplopen. In 2019 zijn slechts circa 36

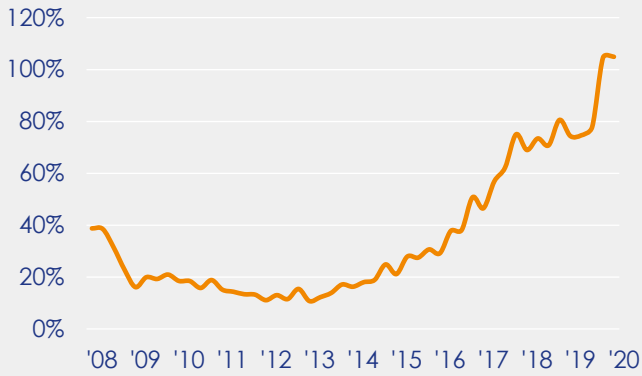
duizend vergunningen voor koopwoningen uitgegeven, dit zijn er 10 duizend minder dan in 2017 en 2018.

Coronacrisis zorgt voor extra aanbod

Sinds de invoering van de versoepelde coronamaatregelen halverwege maart is het aantal meldingen van nieuw aanbod gaan toenemen. De opvallende toename wijst erop dat woningbezitters anticiperen op een lastigere verkoop bij een aanhoudende crisis, waardoor ze de geplande verkoop van hun woning naar voren schuiven. Vooral in de gebieden waar de prijzen na de kredietcrisis het sterkst zijn gestegen zetten meer eigenaren hun woning te koop, zo is in regio's als Amsterdam, Utrecht en Haarlem sprake van een sterke toename. Ook buiten de Randstad is zichtbaar dat eigenaren nog willen profiteren van de sterke prijsstijging van afgelopen jaren. In niet-Randstedelijke gemeenten waar de prijzen sinds de kredietcrisis met meer dan 30% zijn gestegen, ligt het wekelijkse aantal meldingen inmiddels ruim een kwart hoger dan vorig jaar. Terwijl de nieuwe aanwas 15% hoger is op woonlocaties met minder sterk gestegen prijzen.

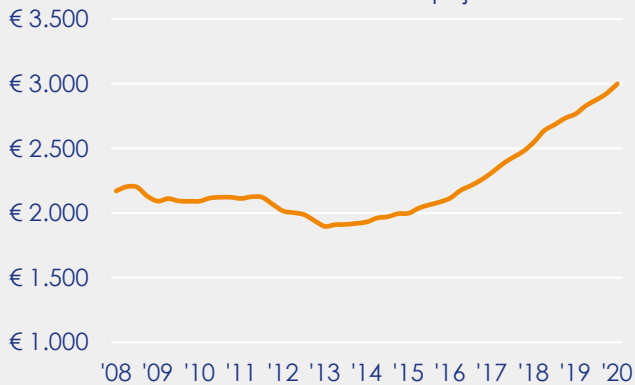


Markratio



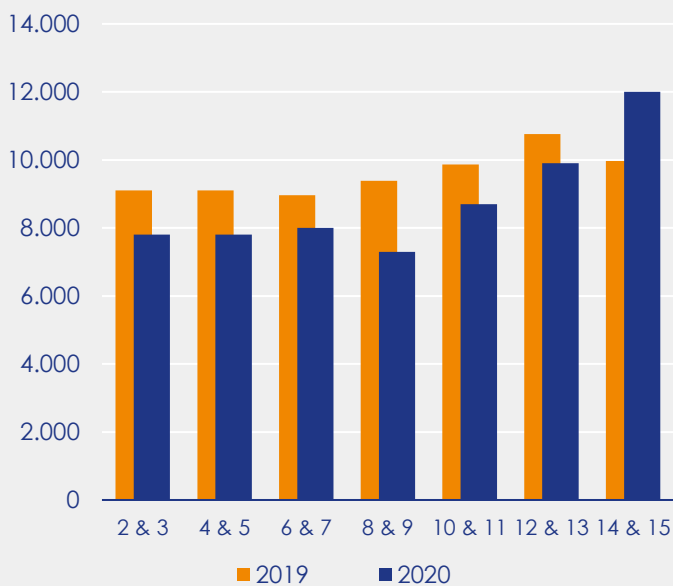
Markratio	105%
Mediane looptijd	44 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	20%
Nieuwbouw in de verkopen	15%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 328.500
Mediane meterprijs	€ 3.000
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.750
Woonhuis per m ²	€ 2.700

Aanmeldingen nieuw aanbod per twee weken



Statistieken

Inwoners	17.282.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.925.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.487.000
Woningvoorraad	
Koopwoningen	58%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

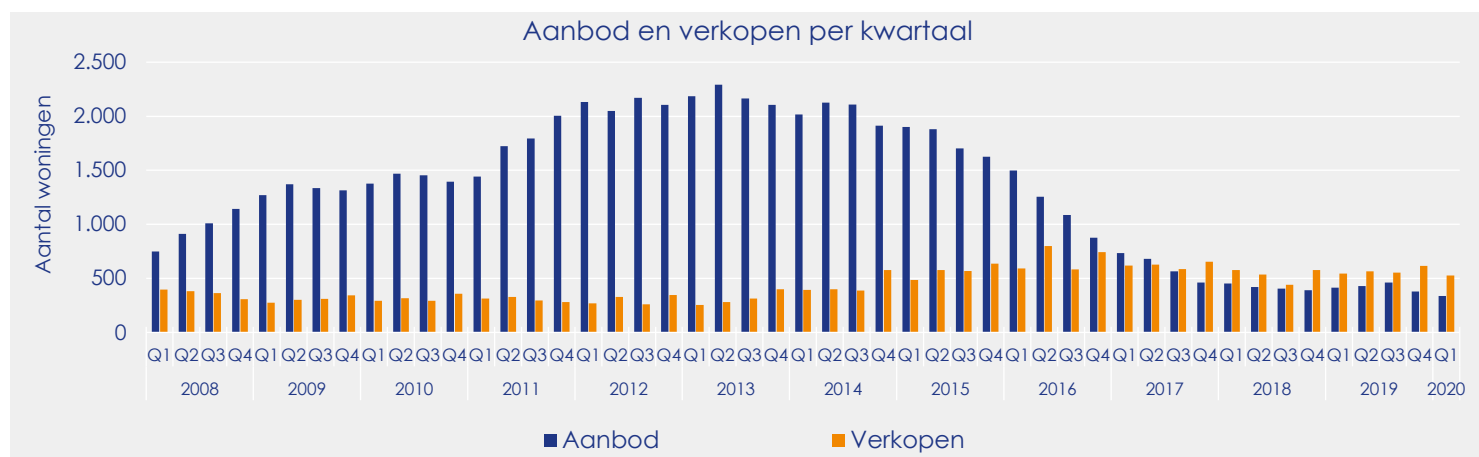
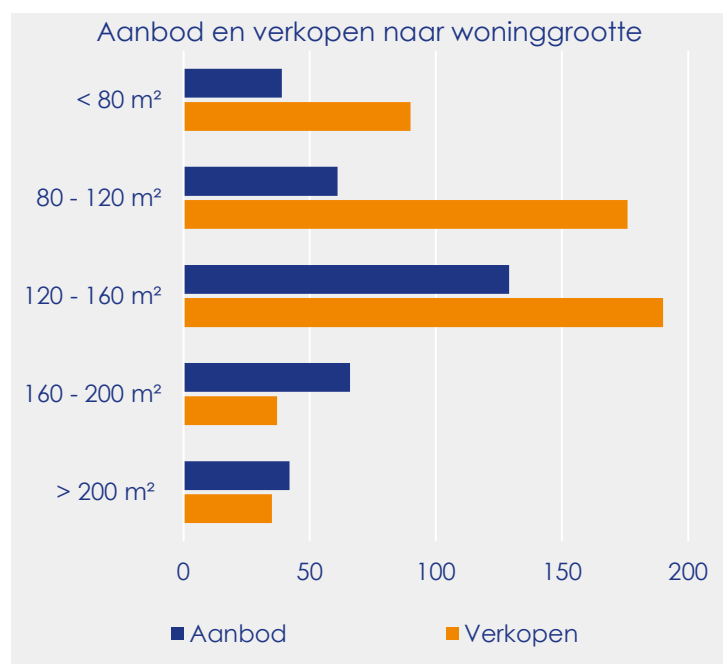
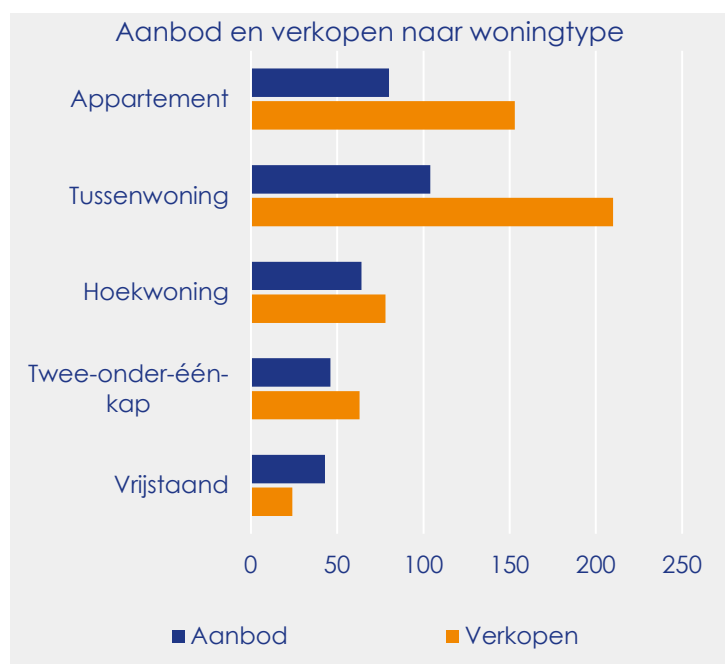
Marktbeeld

De woningmarkt van Nijmegen maakt een aanzienlijke terugval door in het eerste kwartaal van 2019. Het beschikbare woningaanbod is met bijna een vijfde afgenomen en de verkopen met circa 3%. Het lagere verkoopvolume is veeleer een gevolg van het gebrek aan aanbod op de Nijmeegse woningmarkt, dan dat de gevolgen van de coronacrisis al doorwerken. De transacties hadden in Nijmegen nog verder kunnen afnemen, ware het niet dat de nieuwbouw een stuwend verkoopeffect had. De verkopen van nieuwbouwwoningen lagen in het eerste kwartaal van 2020 maar liefst 16% hoger dan in dezelfde periode van 2019. Ook in het aanbod was de nieuwbouw de oorzaak dat de volumes niet nog verder terugvielen, in de bestaande bouw is het aanbod namelijk met maar liefst een derde afgenomen. Woningbezitters blijken terughoudend te zijn om hun woning voor verkoop aan te bieden. Voornamelijk de zoekers naar tussenwoningen ervaren de problematiek van het aanbodtekort, de schaarste is in dit segment het hoogst. Slechts circa 100 tussenwoningen staan te koop, terwijl in Nijmegen maar liefst 4.900 van de ruim 17.000

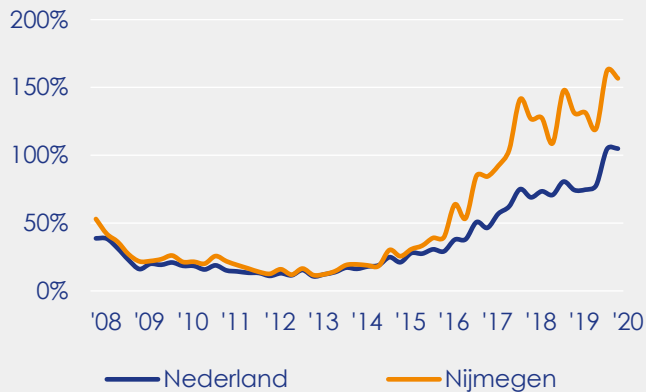
geregistreerde zoekers op Funda op zoek is naar dit woningtype. Door dit gebrek aan geschikt aanbod in deze categorie kunnen veel woningzoekers niet hun eisen en wensen realiseren, de woningmarkt van Nijmegen functioneert daarom verre van ideaal.

Woningprijzen

De woningprijzen in Nijmegen hebben een bovengemiddelde prijsstijging doorgemaakt. In een jaar tijd is een vierkante meter woonruimte maar liefst 12% meer waard geworden. Voor het eerst sinds het begin van de meting in 2008 komt de meterprijs in Nijmegen boven de € 3.000 uit. Na Breda heeft Nijmegen de duurste woningmarkt van de grote steden buiten de Randstad. De toegenomen nieuwbouwverkopen hebben een sterke impuls gegeven aan het reeds hoge prijspeil in Nijmegen. Door de sterke prijsstijgingen is het aandeel van woningen onder de € 250.000 al meerdere kwartalen op rij aan het dalen. Slechts 28% van de verkopen in het eerste kwartaal van 2019 betreft een woning in dit betaalbare segment.

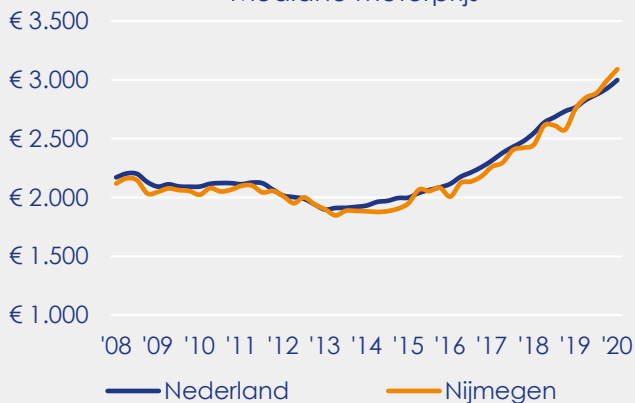


Markratio



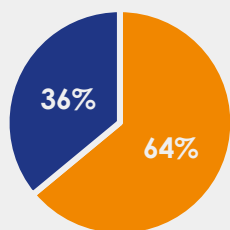
Markratio	157%
Mediane looptijd	36 dagen
Verschil op jaarbasis	-4 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	27%
Nieuwbouw in de verkopen	24%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 323.250
Mediane meterprijs	€ 3.100
Verschil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 3.475
Woonhuis per m ²	€ 2.825

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 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	44%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	40%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Srijbosch 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