



Sprekende 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 **Spreekende 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 de doorzettende prijsstijgingen in de afgelopen jaren in Nijmegen hebben geleid tot een uitzonderlijk hoog prijsniveau. Kopers betalen inmiddels bijna 25% meer dan in Arnhem.

Kopers betalen in Nijmegen € 225 meer dan een jaar geleden

De hoge marktdynamiek leidt in Nijmegen tot steeds duurdere woningen. In het tweede kwartaal van 2019 betaalden woningkopers gemiddeld € 2.850 per vierkante meter woonruimte. In een jaar tijd is woonruimte daarmee € 225 meer waard geworden in Nijmegen. Van alle gemeenten met meer dan 50.000 inwoners, zijn kopers buiten de Randstad alleen in Breda en 's-Hertogenbosch duurder uit.

Ruim 15 duizend concurrenten voor woningzoekers in Nijmegen

Door de hoge druk op de woningmarkt van Nijmegen is het voor zoekers een uitdaging om een woning te vinden. Maar liefst 15.500 serieuze zoekers zijn actief op Funda. De grote concurrentie blijkt ook uit de korte tijden dat woningen verkocht worden, gemiddeld wordt een Nijmeegse woning in slechts vier weken verkocht.



Harry van Loon

Algemeen directeur
Register Makelaar en
Taxateur

Strijbosch Thunnissen Makelaars

Nijmegen
Partner in Dynamis

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.

Meer eigenaren zetten hun woning te koop

In de eerste helft van 2019 is het woningaanbod in Nederland toegenomen. Het ruimere aanbod komt aan de ene kant door het aantrekken van de nieuwbouw, aan de andere kant zetten steeds meer eigenaren hun woning te koop. Een tendens die in de vier grote steden al langer zichtbaar is, het aanbod is hier in een jaar al met een kwart toegenomen. Deze verruiming van het aanbod vindt niet door heel Nederland plaats, in de provincies Zeeland, Drenthe en Groningen is het aantal te koop staande woningen in het afgelopen kwartaal zelfs verder afgenomen.

Woningaanbod kan de vraag niet bijbenen

Door de grote concurrentie hebben potentiële kopers weinig tijd om na te denken over de belangrijkste aankoop van hun leven. Buiten Amsterdam is vooral Den Haag populair onder huishoudens die een woning willen kopen. In de Hofstad zijn maar liefst 45.000 zoekers actief, dit is meer dan in het grotere Rotterdam. Maar ook in Nijmegen, Arnhem, Apeldoorn en Tilburg zijn ruim 15 duizend huishoudens actief op zoek naar een

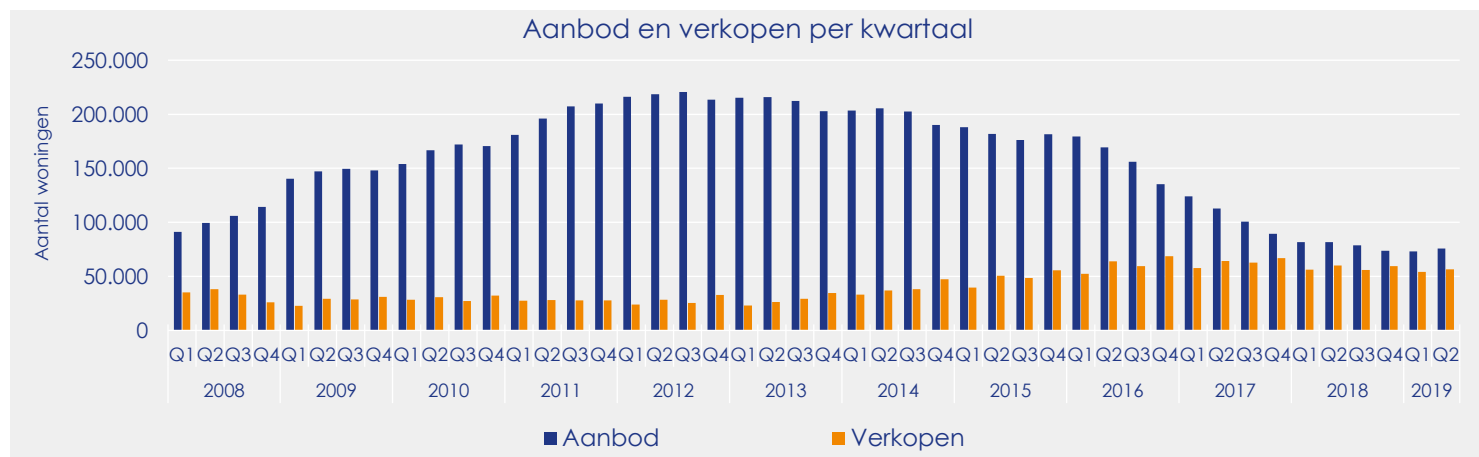
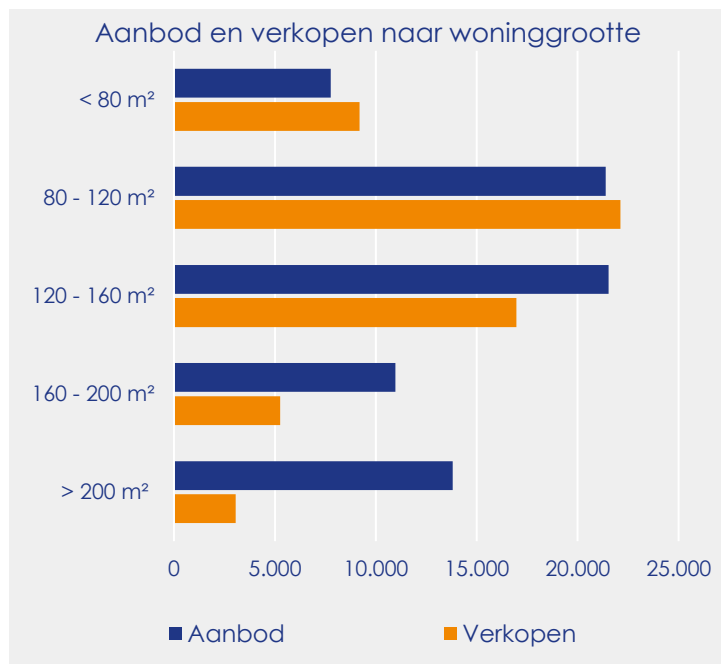
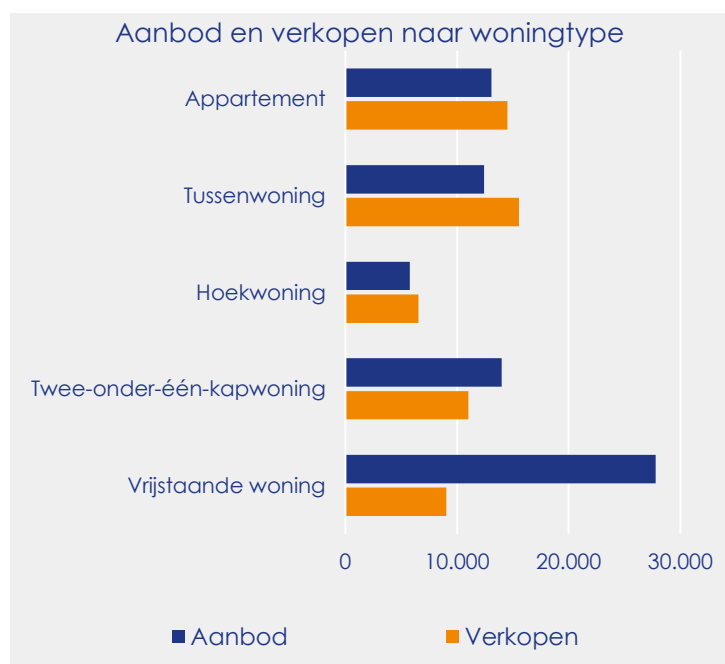
koopwoning via Funda, dat zijn circa 25 zoekers per aangeboden woning.

Woningen gemiddeld in zes weken verkocht

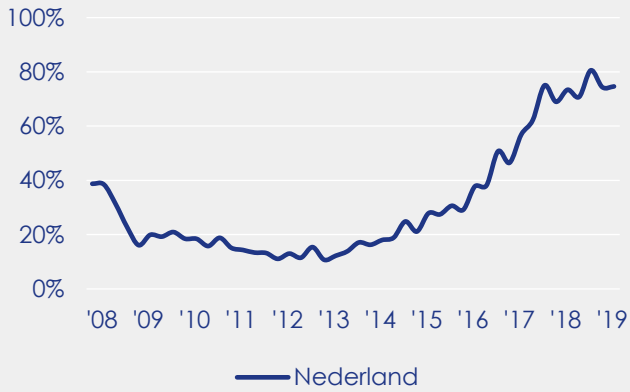
Nederlandse woningeigenaren hebben een week sneller een koper voor hun woning gevonden dan een jaar geleden. Onder de grote Nederlandse steden is Zwolle koploper, een verkoopbord staat hier gemiddeld slechts drie weken voor een woning. Hoewel de korte verkooptijden goed nieuws zijn voor verkopers, moeten veel woningzoekers overhaast beslissen om een woning te kopen.

Snel dalende verkooptijden buiten de grote steden

Buiten de stedelijke gebieden nemen de verkooptijden het snelst af, in Oost-Groningen is deze periode zelfs gehalveerd. In de niet-stedelijke regio's is de dynamiek later op gang gekomen, waardoor deze regio's nu een inhaalslag maken. Woningen worden gemiddeld drie weken later verkocht dan in de grote steden. In Amsterdam, Utrecht en Den Haag zorgen de hoge vraagprijzen juist voor een lichte toename van de verkooptijden.

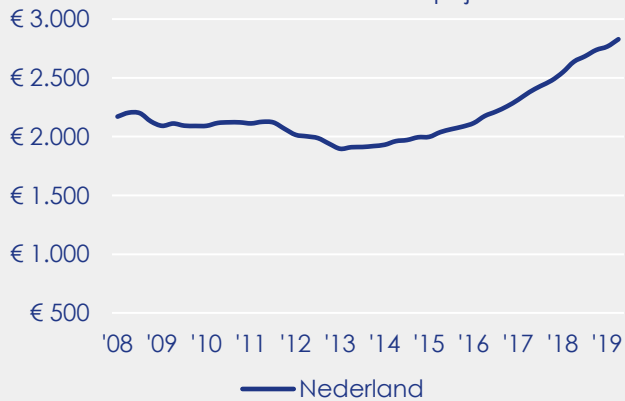


Markratio



Markratio	75%
Mediane looptijd	42 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

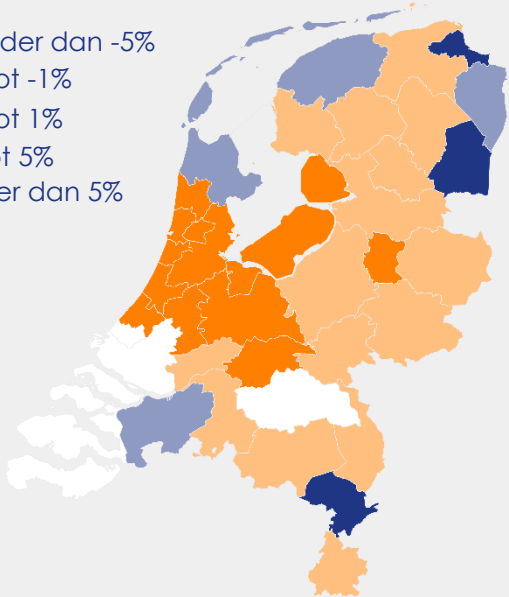
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 307.000
Mediane meterprijs	€ 2.825
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.525
Woonhuis per m ²	€ 2.550

Woningaanbod t.o.v. vorig kwartaal

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



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

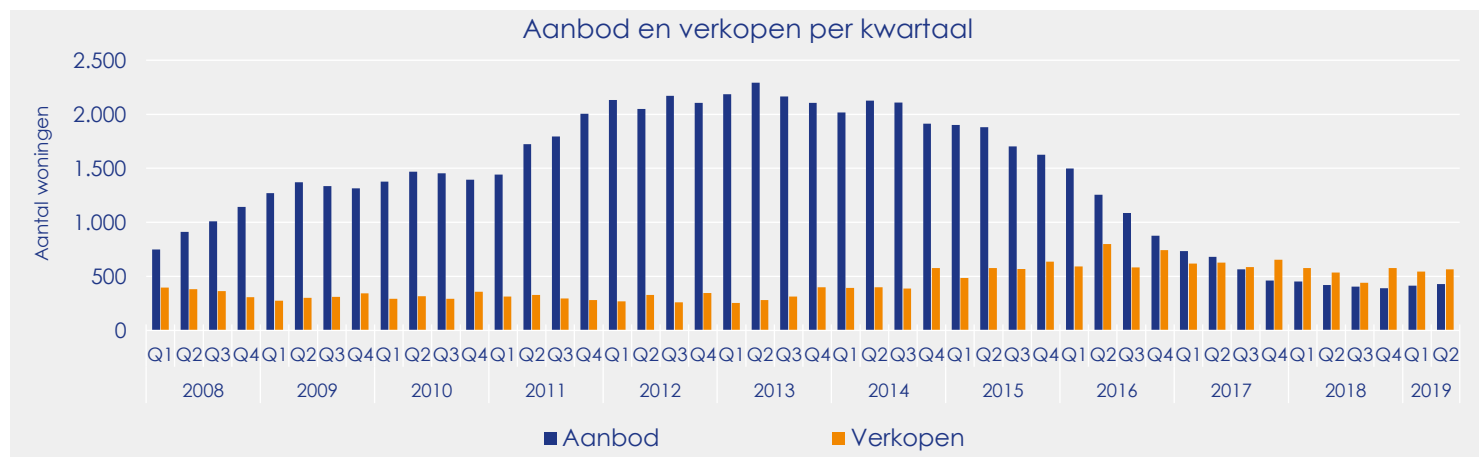
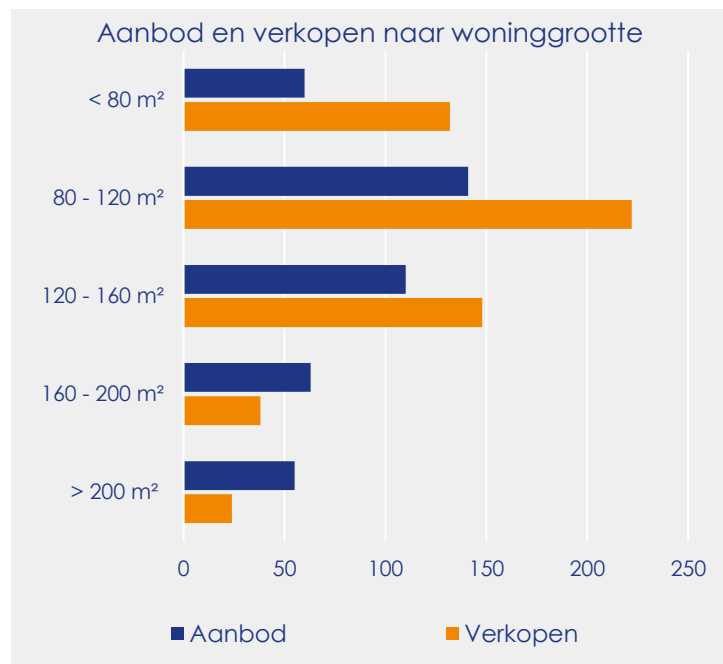
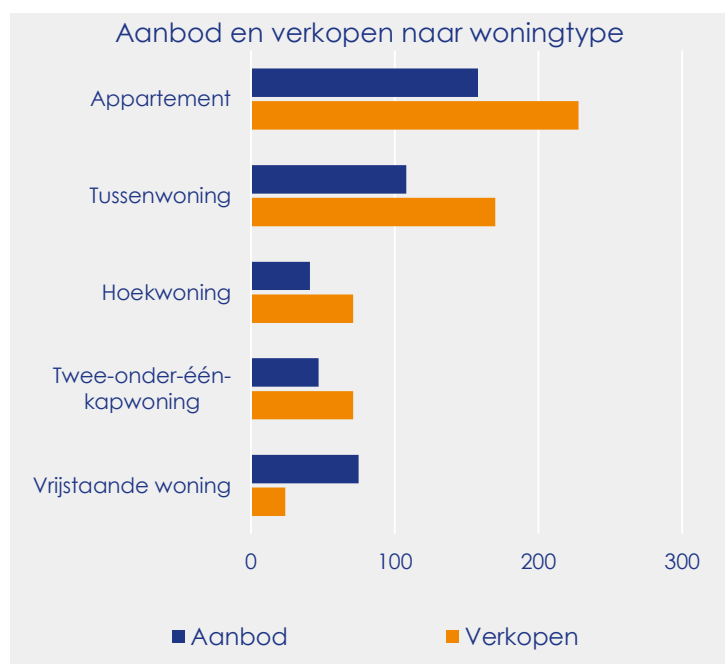
Marktbeeld

Voor het tweede opeenvolgende kwartaal is het aantal aangeboden woningen in Nijmegen licht toegenomen. Per 1 juli 2019 staan in de gemeente circa 430 woningen te koop, een tiende meer dan een half jaar geleden. Deze toename volgt op ruim vijf jaar van aanboddaling. Na de toename in de twee afgelopen kwartalen kan gesproken worden van een kantelpunt op deze woningmarkt. Naast een toename van het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen, neemt ook in de bestaande bouw het aantal te koop staande woningen toe. Nijmeegse woningeigenaren zien de eerste helft van 2019 als het ideale moment om hun woning te koop te zetten. De aanbodtoename is geen gevolg van vraaguitval. In het afgelopen kwartaal wisselden ruim 560 woningen van eigenaar, een toename van 5% ten opzichte van vorig jaar. Ook blijft een fors aantal huishoudens op zoek naar een woning, op woningplatform Funda staan in de gemeente maar liefst 15.500 serieuze zoekers geregistreerd. De huidige aanbodtoename is nog niet afdoende om deze huishoudens meer lucht te geven. Deze woningzoekers ondervinden een hevige onderlinge concurrentie,

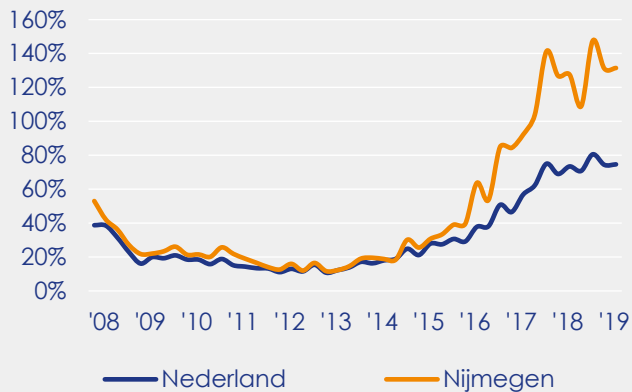
waardoor de druk op de woningmarkt van een hoog niveau blijft. Dit wordt bevestigd door de snelle doorlooptijd van de verkopen. Gemiddeld staat een woning in Nijmegen vier weken in aanbod voordat een koper wordt gevonden, een vergelijkbare looptijd als in Arnhem.

Woningprijzen

De hoge marktdynamiek resulteert in een aanhoudende prijsstijging in Nijmegen. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 2.850 voor een vierkante meter woonruimte, dit is maar liefst € 225 meer dan een jaar geleden. Door de continue prijsstijging is Nijmegen na Breda en 's-Hertogenbosch de duurste gemeente met meer dan 50.000 inwoners buiten de Randstad. Een ander gevolg van de sterke toename is dat het prijsverschil met Arnhem steeds groter wordt. Momenteel betalen Nijmeegse kopers ruim € 500 meer per vierkante meter, nooit eerder was dit verschil dusdanig groot. In de eerste helft van 2019 is echter nog geen toename zichtbaar van Nijmeegse huishoudens die willen profiteren van dit prijsverschil en naar Arnhem verhuizen.

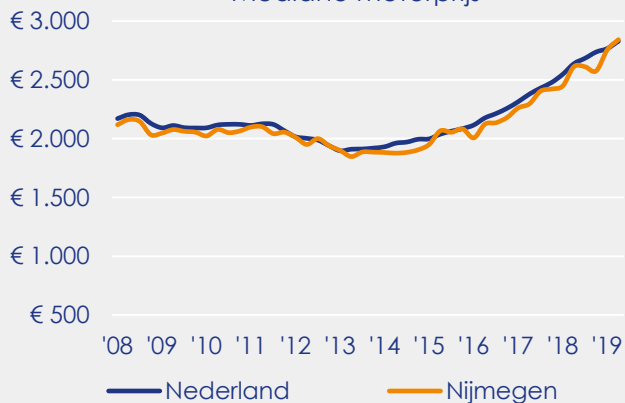


Markratio



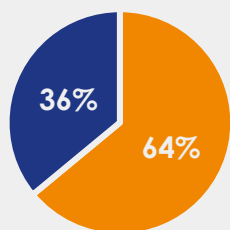
Markratio	131%
Mediane looptijd	29 dagen
Verschil op jaarbasis	0 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	10%
Nieuwbouw in de verkopen	6%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 279.500
Mediane meterprijs	€ 2.850
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.000
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 woningkopers in de eerste helft van 2019

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	43%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	41%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Partner in Dynamis

**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
utrecht@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