

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 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 het aantal verkopen van woningen kleiner dan 80 m² het laagste punt in bijna vijf jaar tijd bereikt. Aanleiding hiervoor is de forse terugval van het aanbod in dit segment.

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

Piek in de verkoopdynamiek

Veel woningzoekers willen voor de jaarwisseling hun woning gekocht hebben, waardoor over het algemeen de meeste woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar. Na het uitblijven van de piek in 2018, is de verkoopdynamiek in de laatste drie maanden van 2019 sterk opgeleefd. In dit kwartaal wisselden in Nederland ruim 63 duizend woningen van eigenaar. Ondanks de opleving komt het totale aantal verkopen in heel 2019 circa 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2018, in totaal werden afgelopen jaar 229 duizend woningen verkocht.

Minder eigenaren zetten hun woning te koop

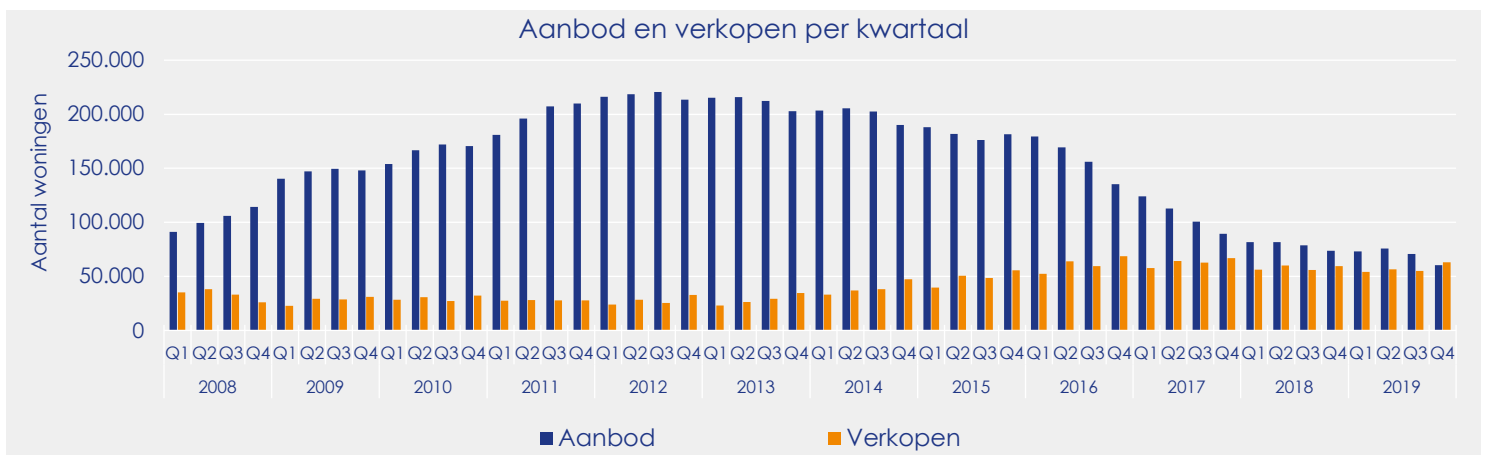
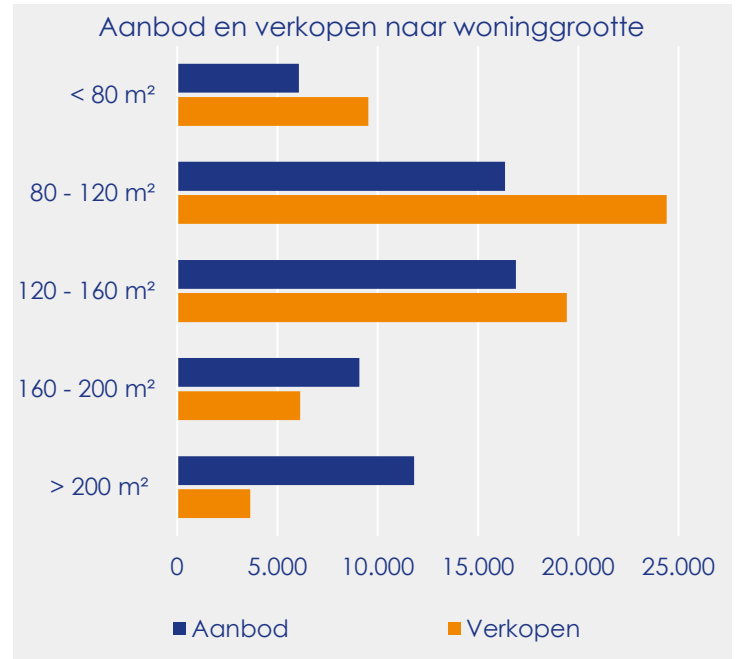
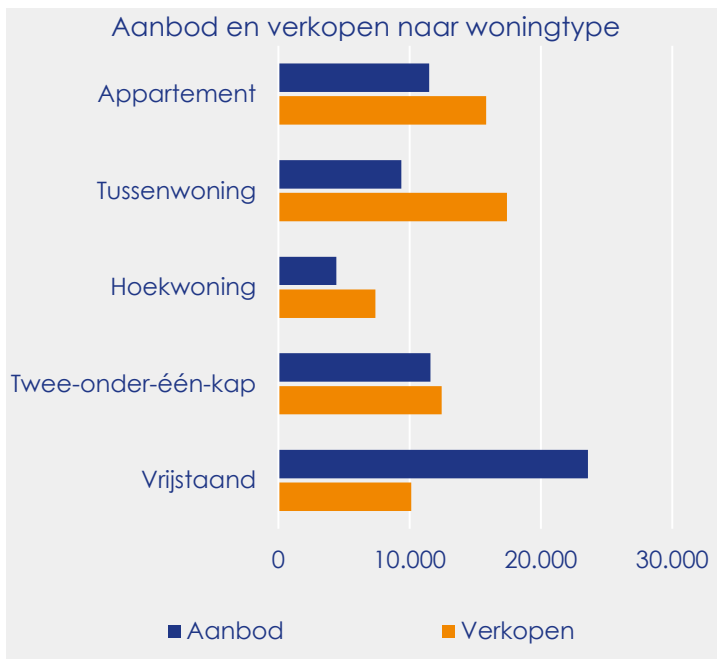
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod verklaart waarom de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden.

Aanbod van betaalbare woningen droogt op

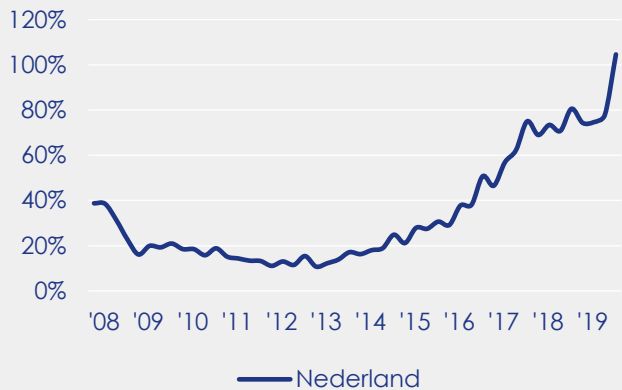
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa € 55.000 kunnen maximaal € 250.000 financieren, een jaar geleden was met dit bedrag nog 30% van het totale aanbod binnen bereik. Begin 2020 valt nog slechts 23% van het aanbod in deze prijsklasse. In een jaar tijd is het aanbod van woningen onder de € 250.000 afgenomen van 22 duizend naar slechts 13,5 duizend woningen.

Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m², meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.

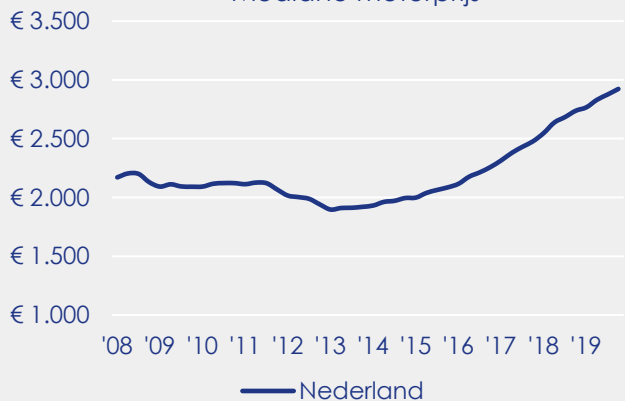


Markratio



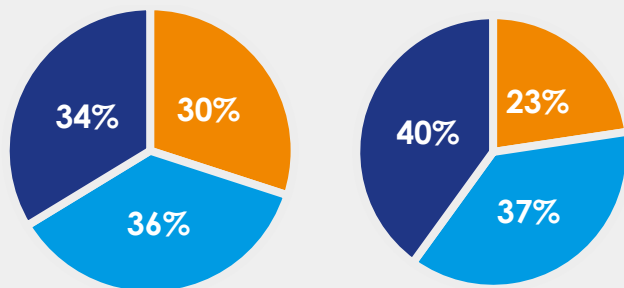
Markratio	105%
Mediane looptijd	40 dagen
Verschil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 319.750
Mediane meterprijs	€ 2.925
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.625
Woonhuis per m ²	€ 2.650

Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

- Minder dan € 250.000
- € 250.000 tot € 450.000
- Meer dan € 450.000

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

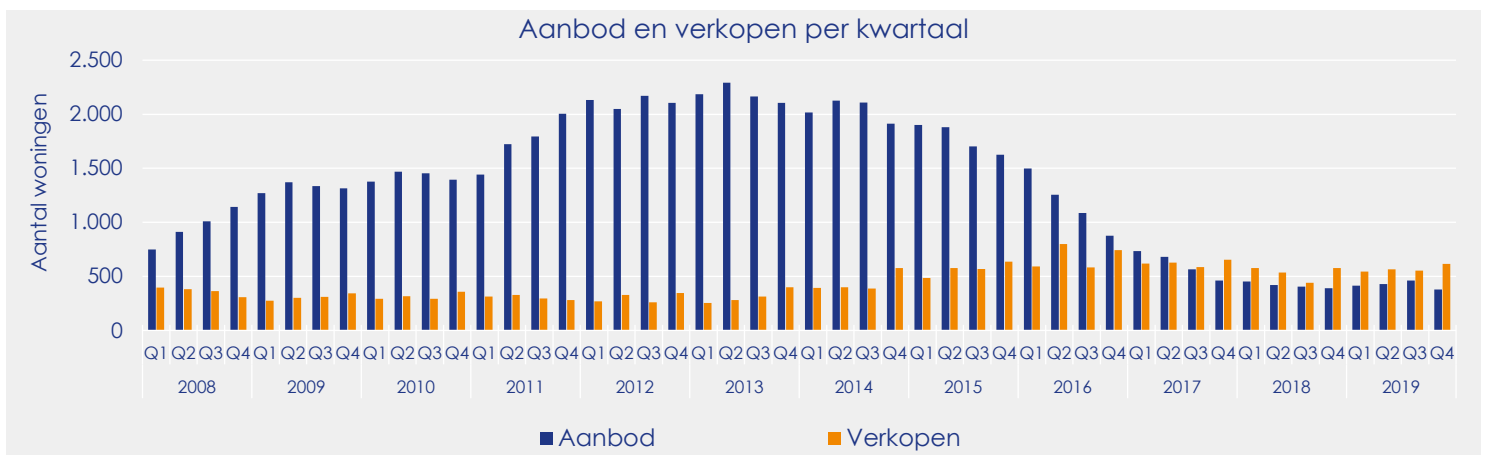
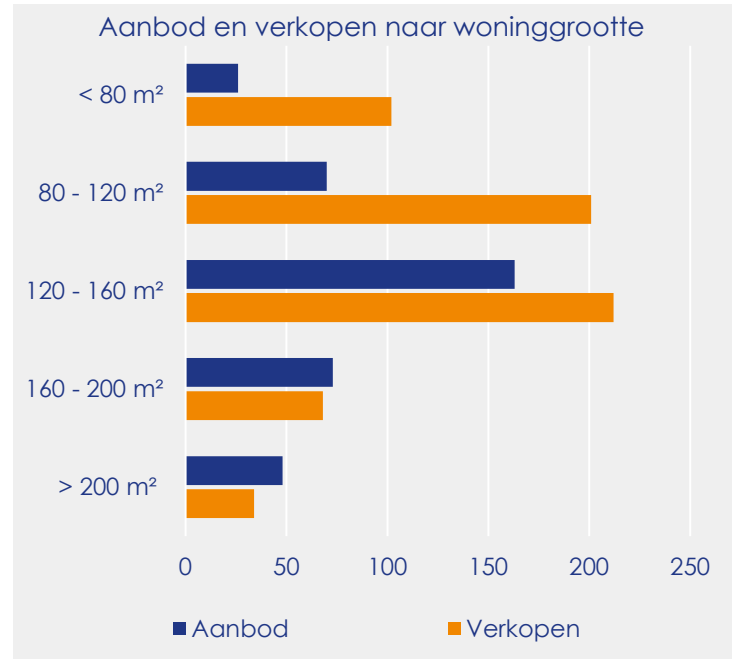
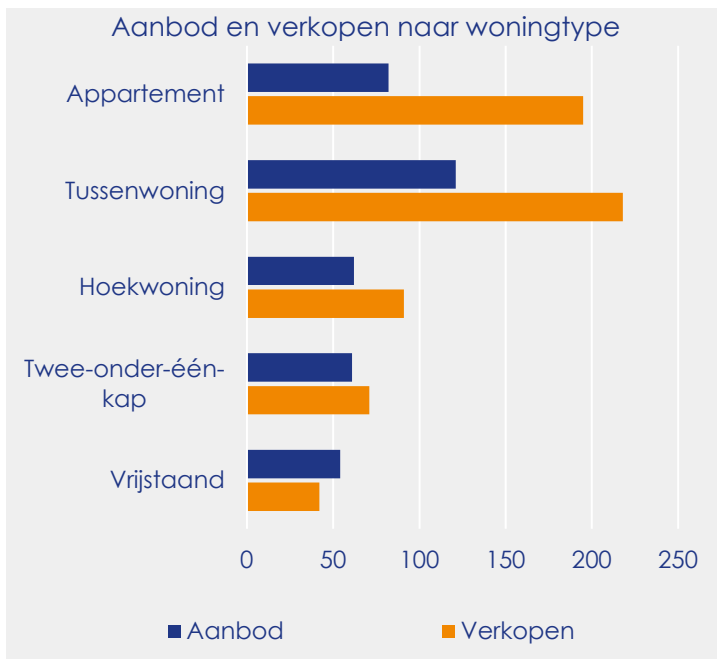
Marktbeeld

Na drie opeenvolgende kwartalen met aanbodtoenames, heeft in het laatste kwartaal van 2019 een forse terugval plaatsgevonden in het woningaanbod in Nijmegen. Per 1 januari 2020 staan in de gemeente nog slechts 380 woningen te koop. De aanleiding voor de daling is tweeledig. Ten eerste is er sprake van een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Deze ontwikkeling is al halverwege het jaar ingezet, maar werd in het vorige kwartaal nog gecompenseerd door een toename van de nieuwbouw. Dit nieuwbouwaanbod is in het meest recente kwartaal stabiel gebleven, waardoor de terugval in het bestaande bouw aanbod duidelijk naar voren komt. Ten tweede is er sprake van een piek in de verkoopcijfers, veel woningzoekers hebben voor de jaarwisseling nog hun slag willen slaan. In totaal wisselden in het vierde kwartaal van 2019 bijna 630 woningen van eigenaar, het hoogste aantal verkopen sinds het laatste kwartaal van 2017. Opvallend gegeven is dat de verkooptoeename volledig in het midden en hogere segment heeft plaatsgevonden, tegelijkertijd bereikt het aantal verkopen van woningen kleiner dan

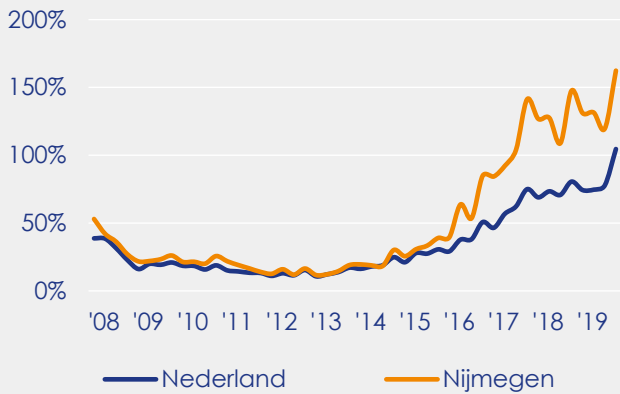
80 m² het laagste punt in bijna vijf jaar tijd. Aanleiding hiervoor is de forse terugval van het aanbod in dit segment, momenteel staan de helft minder kleine woningen in aanbod ten opzichte van een jaar geleden. Zoekers in dit segment beschikken hierdoor over te weinig mogelijkheden om tot aankoop over te kunnen gaan. Doordat het huidige nieuwbouwaanbod vrijwel volledig bestaat uit woningen groter dan 120 m², kunnen zoekers in het kleinere segment hier ook niet terecht.

Woningprijzen

Wanneer het aanbod wordt uitgesplitst naar vraagprijs is dezelfde afname van het kleinere segment zichtbaar. Een jaar geleden bestond nog 35% van het aanbod uit woningen met een vraagprijs onder de € 250.000, momenteel is dit nog slechts 13%. In absolute zin heeft een afname van 138 naar 48 beschikbare woningen in deze prijsklasse plaatsgevonden. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 312.000 voor een woning in Nijmegen. Het toegenomen aandeel duurere nieuwbouwwoningen in de verkopen heeft een sterk opwaarts effect gehad op dit prijsniveau.

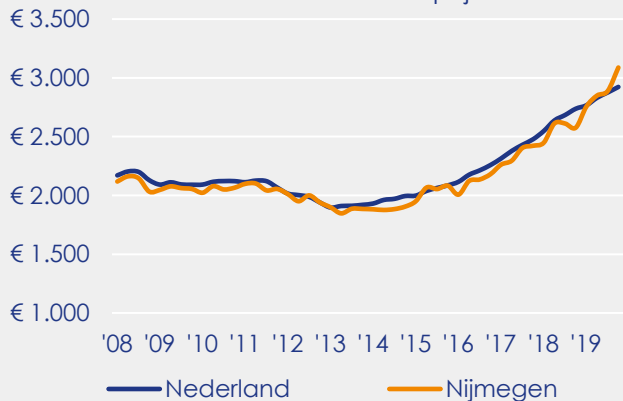


Markratio



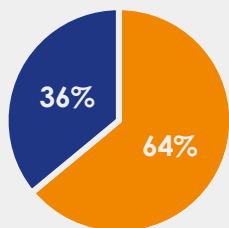
Markratio	162%
Mediane looptijd	28 dagen
Verskil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	37%
Nieuwbouw in de verkopen	21%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 312.250
Mediane meterprijs	€ 3.100
Verskil op jaarbasis	20%
Appartement per m ²	€ 3.325
Woonhuis per m ²	€ 2.925

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