

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



Harry van Loon
Algemeen directeur
Register Makelaar en Taxateur

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 na vijf jaar van continue aanboddalingen, in het eerste kwartaal van 2019 voor het eerst het aantal woningen dat in Nijmegen te koop staat is toegenomen. Het is echter nog te voorbarig om te spreken van een einde van de structurele aanboddaling.

Nieuwbouw noodzakelijk om dynamiek in stand te houden

Al sinds 2017 is het aantal woningverkopten aan het afnemen in de gemeente. Een gevolg van zowel het beperkte aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers als de toename van de woningprijzen. Om de dynamiek op de Nijmeegse woningmarkt te behouden zijn toevoegingen vanuit de nieuwbouw noodzakelijk. In het afgelopen kwartaal is namelijk uit het hoge aantal verkopen van nieuwbouwwoningen gebleken dat de vraag naar woonruimte in de gemeente nog groot is.

Vierkante meter woonruimte in Nijmegen € 450 duurder dan in Arnhem

Sinds de crisis is het prijsverschil tussen Nijmegen en Arnhem aan het toenemen. In 2014 betaalden Nijmeegse kopers nog minder dan € 200 meer per vierkante meter, dit verschil is reeds opgelopen naar € 450. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers in Nijmegen gemiddeld € 2.750 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl kopers in Arnhem € 2.300 uitgaven.

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

Partner in Dynamis

Na jarenlange aanboddalingen op de woningmarkt, is het aanbod in de grote vier steden in het afgelopen jaar ruim toegenomen. In totaal staan per 1 april een derde meer woningen te koop in de G4 dan een jaar geleden, in Utrecht worden zelfs de helft meer woningen aangeboden. Ondanks de aanbodtoename blijft er sprake van woningschaarste, waardoor de gevolgen voor woningzoekers slechts beperkt merkbaar zijn. Buiten de G4 hebben nog veel gemeenten te maken met forse aanboddalingen, waardoor de marktdynamiek wordt geremd.

Een kwart van het aanbod in de G4 is nieuwbouw

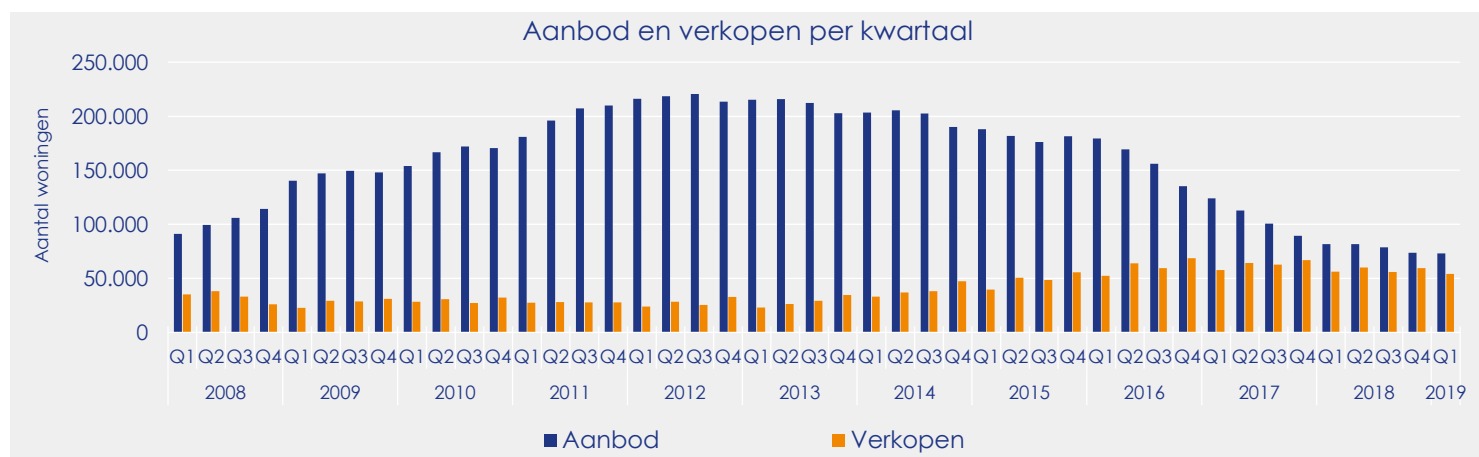
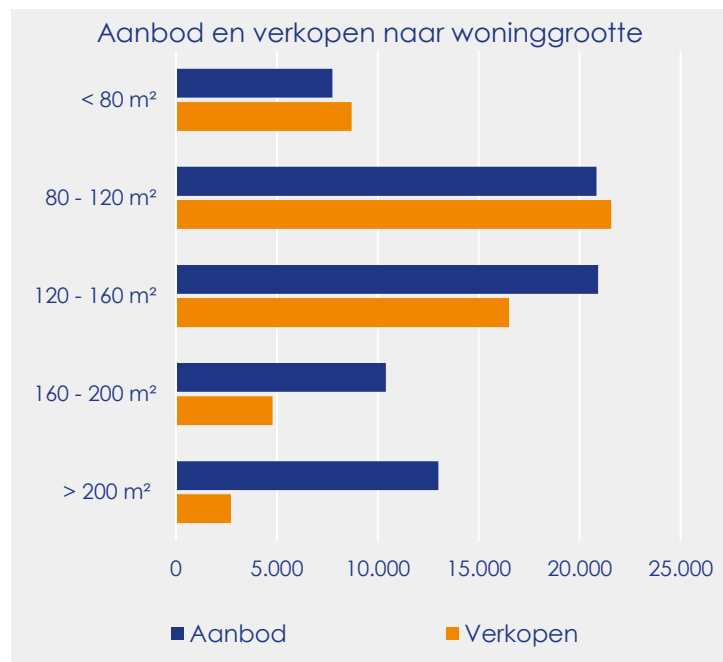
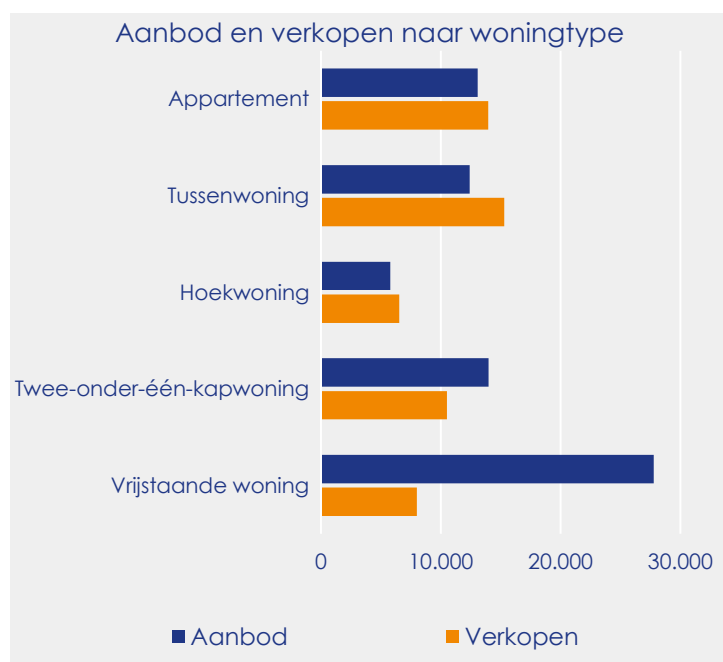
Aanleiding voor de aanbodtoename in de G4 is het aantrekken van de nieuwbouwproductie, hierdoor betreft ruim een kwart van de aangeboden woningen nieuwbouw. In de rest van Nederland is dit herstel minder zichtbaar. In het merendeel van de G4 gemeenten is de aanwas van nieuwe woningen minder sterk, waardoor de aanboddaling hier blijft voortzetten. Zo heeft het aantal woningen dat te koop staat in onder andere Arnhem en Deventer een historisch laagtepunt bereikt. Om de marktdynamiek op peil te houden blijven verdere uitbreidingen van de woningvoorraad noodzakelijk.

Breda nieuwe duurste stad buiten de Randstad

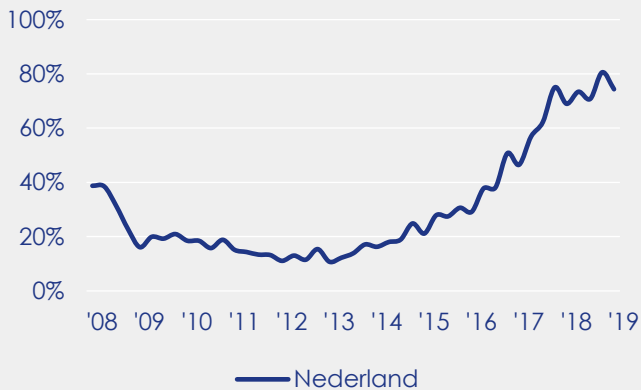
In het eerste kwartaal van 2019 betaalden woningkopers in Breda gemiddeld € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte, waardoor de gemeente de duurste stad is buiten de Randstad. De landelijke ranglijsten worden echter gedomineerd door de Randstedelijke gemeenten. De goedkoopste woningen zijn te vinden in Noord-Nederland en Limburg, kopers in steden als Emmen (€ 1.600) en Kerkrade (€ 1.425) betalen een fors lagere meterprijs dan in de Randstad.

Steeds meer Amsterdammers verlaten de gemeente

Amsterdamse woningverkopers kiezen er steeds vaker voor om naar een andere gemeente te verhuizen, dankzij de overwaarde van hun woning kunnen deze huishoudens een volgende stap maken in hun wooncarrière. In 2018 besloot maar liefst twee op de drie Amsterdamse verkopers om in een andere gemeente te gaan wonen, drie jaar terug betrof dit nog minder dan de helft. Onder deze woningverkopers zijn Zaanstad en Haarlem de populairste woonlocaties. De gevolgen van de uitstroom zijn ook in andere grote steden in het land merkbaar, zo is in Arnhem, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Zwolle het aandeel Amsterdamse woningkopers sterk gestegen.

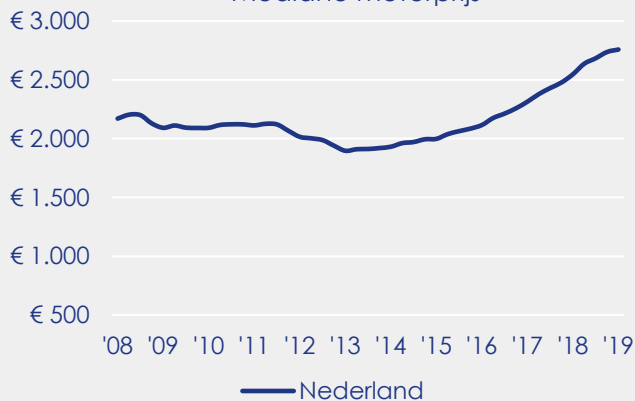


Markratio



Markratio	74%
Mediane looptijd	51 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	14%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 298.500
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 3.425
Woonhuis per m ²	€ 2.500

Top tien duurste gemeenten (>100.000 inwoners)

Gemeente	Meterprijs
1. Amsterdam	€ 5.800
2. Haarlem	€ 4.125
3. Utrecht	€ 3.800
4. Leiden	€ 3.425
5. Haarlemmermeer	€ 3.325
6. Delft	€ 3.125
7. Zaanstad	€ 3.000
8. Amersfoort	€ 2.950
9. 's-Gravenhage	€ 2.925
10. Breda	€ 2.900

Regiostatistieken

Inwoners	17.181.000
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.858.000
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.363.000
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

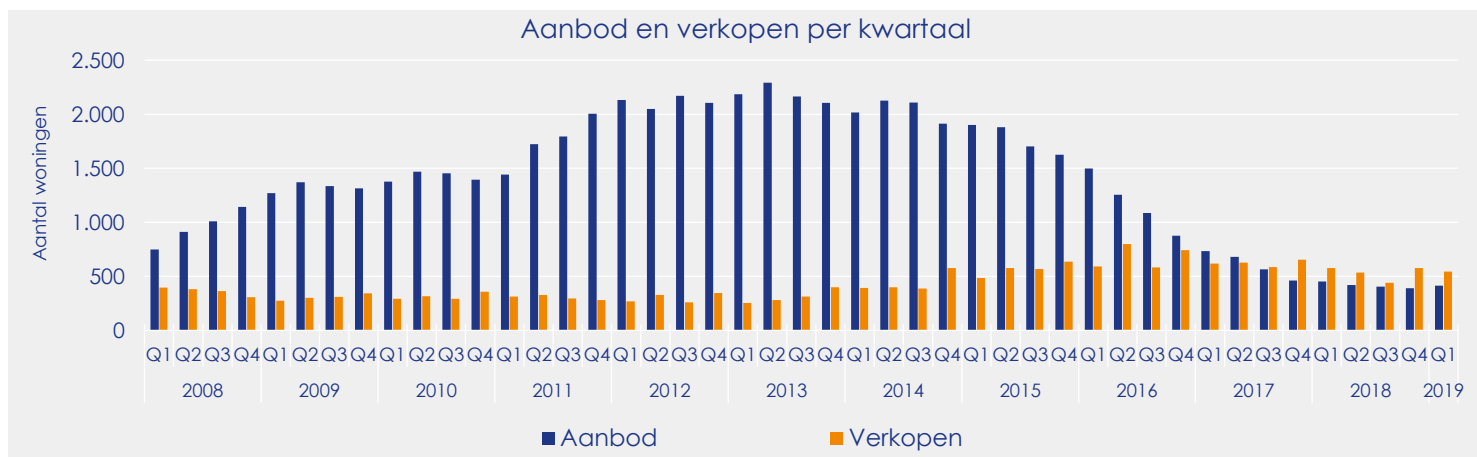
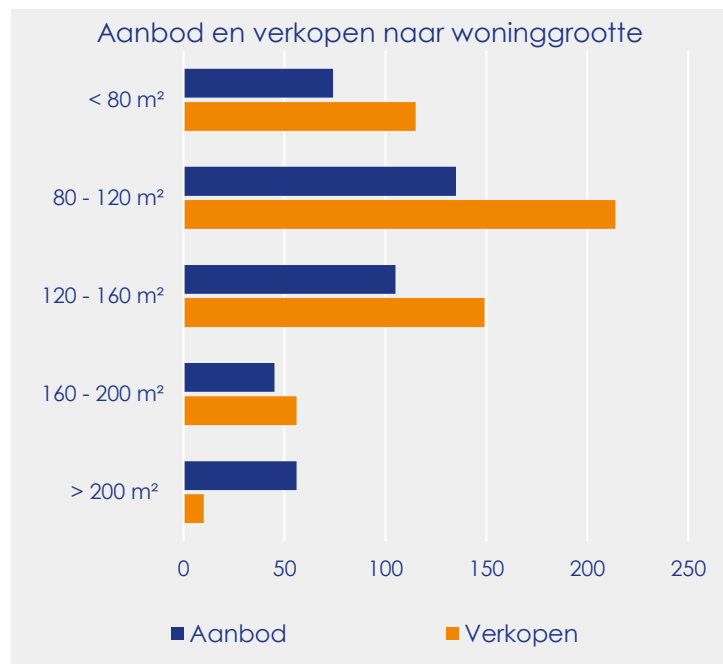
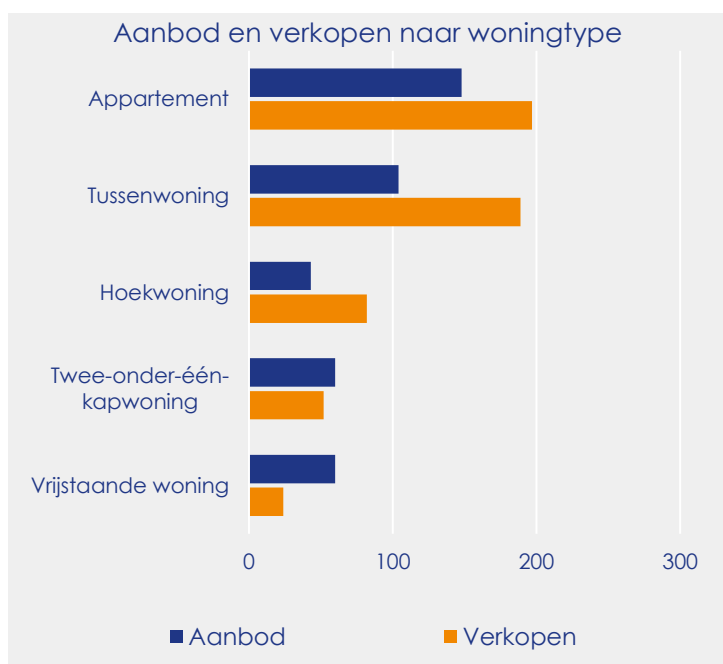
Marktbeeld

Voor het eerst in bijna vijf jaar is het aantal woningen dat te koop staat toegenomen in Nijmegen. De mate van de toename is beperkt, er worden circa 25 woningen meer aangeboden dan aan het begin van dit kwartaal. Het is echter te voorbarig om vast te stellen dat de structurele aanboddaling ten einde is gekomen. Opvallend genoeg heeft de toename volledig in de bestaande bouw plaatsgevonden en is het nieuwbouwaanbod juist afgenomen. Aanleiding hiervoor is een ruim aantal nieuwbouwverkoop in het eerste kwartaal van dit jaar, terwijl in de bestaande bouw juist een afname heeft plaatsgevonden. In totaliteit zijn 544 woningen van eigenaar gewisseld. Dit aantal verkopen is lager uitgevallen dan een jaar geleden, wat verklaard kan worden vanuit de combinatie van het beperkte aantal keuzemogelijkheden van woningzoekers en de toename van de woningprijzen. Deze trend is al langere tijd in Nijmegen zichtbaar, reeds sinds 2017 is het aantal verkopen aan het afnemen. Om de dynamiek op de Nijmeegse woningmarkt te behouden zijn toevoegingen vanuit de nieuwbouw noodzakelijk.

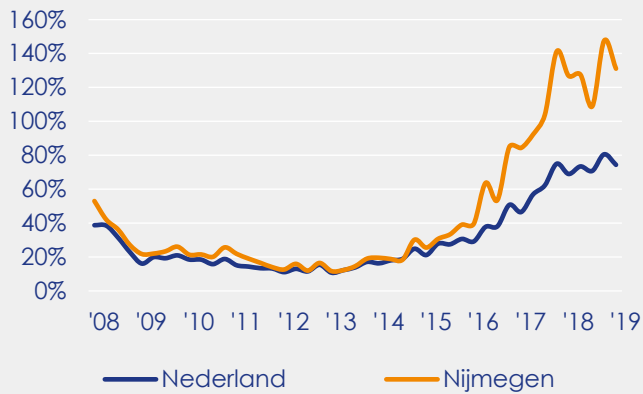
In het afgelopen kwartaal is namelijk uit het hoge aantal verkopen van nieuwbouwwoningen gebleken dat de vraag naar woonruimte in de gemeente nog groot is. Momenteel bestaat slechts 8% van het al beperkte aanbod uit nieuwbouwwoningen, wat niet afdoende is om de dynamiek op gang te houden.

Woningprijzen

Zoals benoemd is het prijsniveau op de Nijmeegse woningmarkt ruim gestegen. De prijsontwikkeling in de gemeente gaat vrijwel gelijk op met de landelijke prijsstijgingen. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers gemiddeld € 2.750 voor een vierkante meter woonruimte. Een woning in Nijmegen is hierdoor gemiddeld € 450 per vierkante meter duurder dan in de gemeente Arnhem. Sinds de crisis is dit prijsverschil steeds verder opgelopen, in 2014 betaalden kopers in Nijmegen nog slechts € 200 meer.

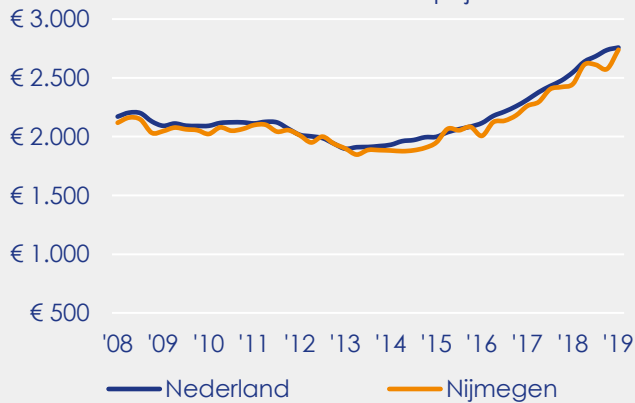


Markratio



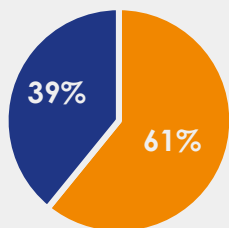
Markratio	131%
Mediane looptijd	33 dagen
Verskil op jaarbasis	-2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	8%
Nieuwbouw in de verkopen	20%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 280.000
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verskil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 2.975
Woonhuis per m ²	€ 2.575

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Wijchen **2%**
2. Berg en Dal **2%**
3. Beuningen **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente 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	43%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	41%



Spreekende 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

**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