



Strijbosch Thunnissen
Makelaars

Q4
2018

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 besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in het Nijmeegse centrum het aantal woningverkoppen in 2018 stabiliseert. In heel Nijmegen zijn er na het hoogtepunt in 2016 echter fors minder woningen verkocht in 2018. De forse afname van de verkopen in de afgelopen drie jaar is veroorzaakt door een tekort aan geschikt woningaanbod. Een toename van de nieuwbouwactiviteiten is noodzakelijk om de dynamiek te behouden.

Te weinig aanbod beperkt het aantal verkopen

Door de beperkte beschikbaarheid van woningen kunnen huishoudens geen geschikte koopwoning vinden in Nijmegen, waardoor ze afzien van aankoop. Vergeleken met 2016 staan er eind 2018 maar liefst meer dan de helft minder woningen te koop. Als gevolg van deze schaarste daalt het aantal woningverkoppen in alle Nijmeegse wijken, in het centrum blijft deze afname zeer beperkt.

Nieuwe toevoegingen aan het aanbod noodzakelijk

Ondanks de afnemende verkopen van woningen is de marktdruk in Nijmegen nog nooit zo hoog geweest als in het vierde kwartaal van 2018, de oorzaak hiervan is de forse aanboddaling van de afgelopen jaren. Om de verhoudingen op de woningmarkt van Nijmegen te normaliseren moet er meer nieuwbouw worden gepleegd. Het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod was gedurende 2018 gemiddeld slechts 7%, in 2016 en 2017 was dit aandeel nog respectievelijk 14% en 13%.

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

Algemeen beeld

Gedurende 2018 leek het Nederlandse woningaanbod te stabiliseren, maar in het laatste kwartaal heeft de aanboddaling wederom doorgezet. Per 1 januari 2019 staan nog circa 73.750 woningen te koop, woningzoekers kunnen vergeleken met een jaar eerder kiezen uit ruim 15.500 minder woningen. Het aantal keuzemogelijkheden is daarmee sterk afgenomen, deze schaarste bepaalt voor een groot deel de huidige dynamiek op de woningmarkt. Om deze krappe omstandigheden te lijf te gaan zijn nieuwbouwwoningen onontbeerlijk. De huidige nieuwbouwproductie blijkt wederom niet afdoende te zijn om het aanbod op peil te houden. Het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen ligt al bijna twee jaar op een nagenoeg stabiel niveau. Doordat de aanboddaling vooral in de bestaande bouw plaatsvindt, neemt het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod wel toe. Momenteel betreft een op de zes aangeboden woningen nieuwbouw. Op basis van het gebrek aan plancapaciteit en de overvolle orderportefeuilles van de Nederlandse bouwsector is het de verwachting dat de nieuwbouwproductie op korte termijn niet fors zal gaan toenemen. Het is derhalve van belang om zo effectief mogelijk de voorraad uit te breiden. Met de realisatie van elke nieuwbouwwoning moet een keten van verhuisbewegingen in gang worden gezet. Hiervoor moet naast de huidige vraag ook de woonbehoefte binnen elke gemeente goed in kaart worden gebracht.

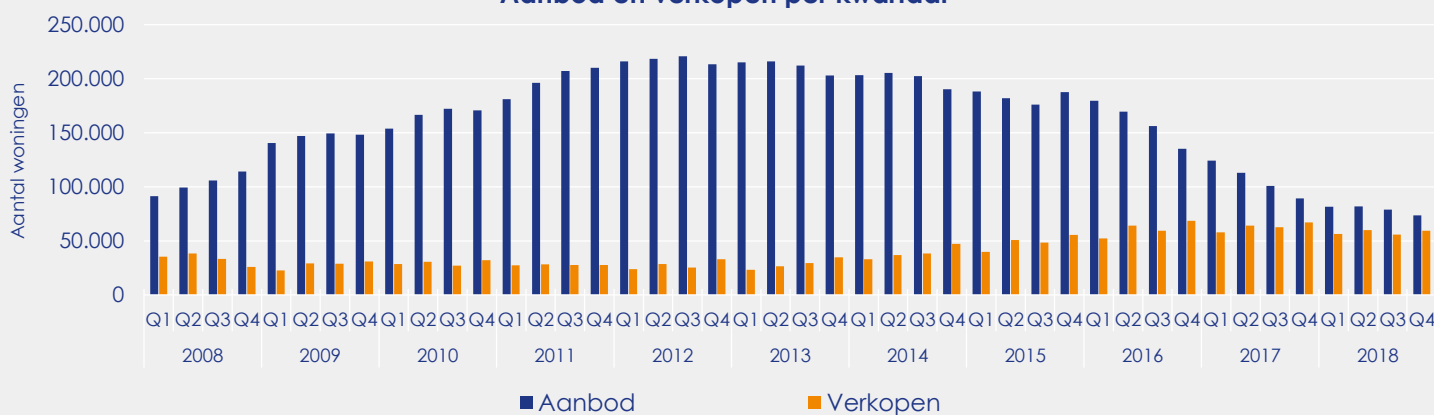
Marktdruk

De Nederlandse woningmarkt staat al twee jaar onder druk. In deze periode is het woningaanbod in een zeer snel tempo afgenomen. Tegelijkertijd zijn de prijzen op veel locaties zeer sterk gestegen. Door de combinatie van deze factoren wordt het voor veel huishoudens steeds lastiger om binnen het gestelde budget een woning te vinden die aan hun wensen voldoet. Met als gevolg dat veel huishoudens besluiten om de aankoop voorlopig uit te stellen, dit is terug te zien in de ruime afname van het aantal verkopen. In 2018 wisselden circa 231.000 woningen van eigenaar, dit zijn er maar liefst 20.000 minder dan in het voorgaande jaar. In totaal heeft deze verkoopafname in twee derde van de gemeenten plaatsgevonden. Vooral bij gemeenten met meer dan 50.000 inwoners is deze terugval duidelijk zichtbaar, in maar liefst vier op de vijf grote gemeenten zijn minder woningen verkocht dan in 2017.

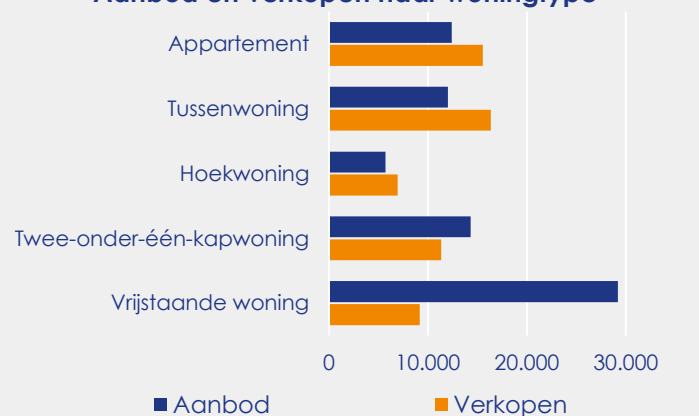
Woningprijzen

Het gebrek aan aanbod leidt tot constante prijsstijgingen in Nederland. In 2018 is een prijsstijging van 10% geregistreerd, waardoor de gemiddelde meterprijs uitkomt op € 2.750. Kopers betalen gemiddeld ruim € 550 meer voor een vierkante meter dan in 2008. De nationale prijsontwikkeling verhuult de regionale verschillen in de dynamiek. In een deel van de gemeenten begint de toename reeds af te zwakken. In Amsterdam werden in 2015 en 2016 de sterkste prijsstijgingen van Nederland geregistreerd, sindsdien ligt de toename op een structureel lager niveau. Hiertegenover staan andere gemeenten waar in het afgelopen kwartaal juist recordtoenames worden geregistreerd.

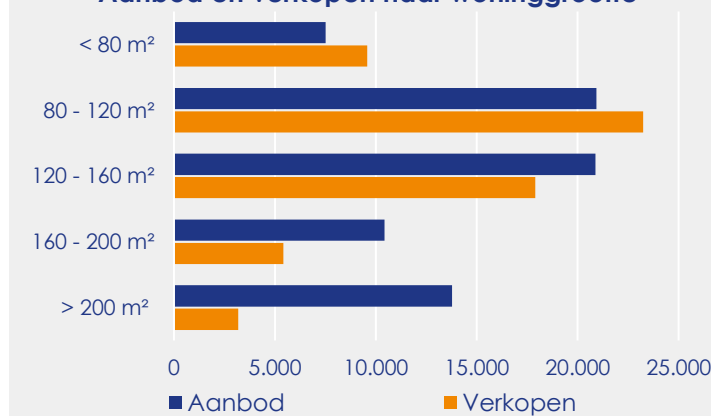
Aanbod en verkopen per kwartaal



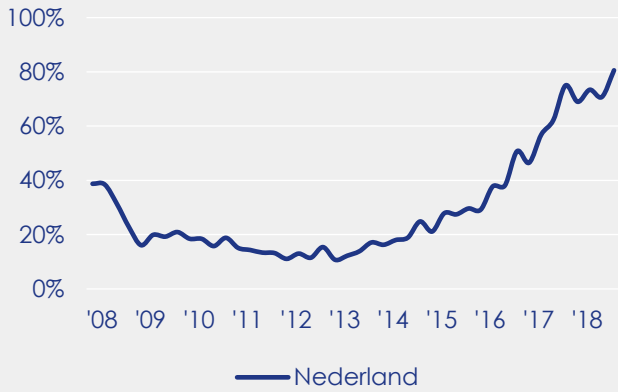
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

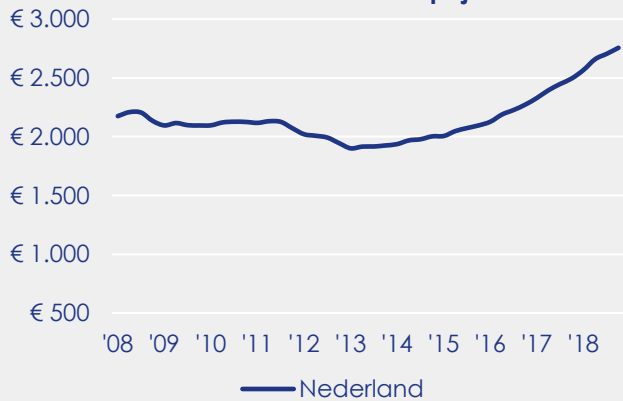


Markratio



Markratio	81%
Mediane looptijd	58 dagen
Vershil op jaarbasis	-18 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	16%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

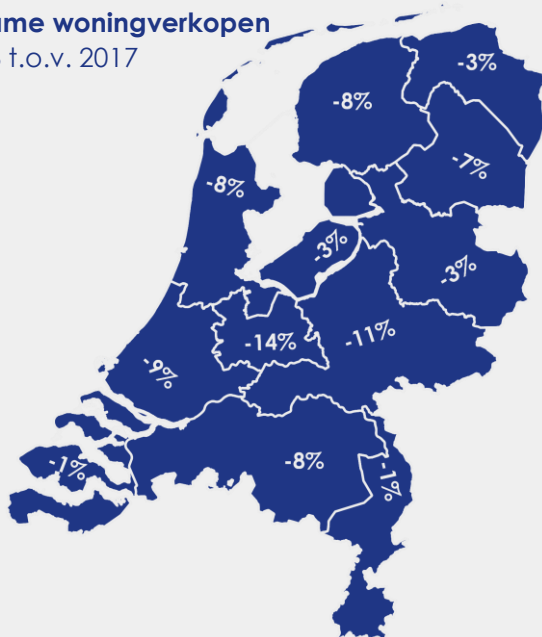
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 299.000
Mediane meterprijs	€ 2.750
Vershil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 3.400
Woonhuis per m ²	€ 2.475

Afname woningverkopen

2018 t.o.v. 2017



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%

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

Algemeen beeld

Het aantal woningen dat in een jaar in Nijmegen verkocht wordt, is na het hoogtepunt in 2016 aan het teruglopen. Ruim 2.700 woningverkopten vonden plaats in 2016, bijna 600 woningen meer dan gedurende 2018 zijn geregistreerd. Hoewel in het vierde kwartaal de meeste woningen zijn verkocht van 2018, kan deze opleving niet de lagere niveaus van de eerste drie kwartalen compenseren. De forse afname van de verkopen in de afgelopen drie jaar is veroorzaakt door een tekort aan geschikt woningaanbod. Vergeleken met 2016 staan er meer dan de helft minder woningen te koop eind 2018. Door de beperkte beschikbaarheid van woningen konden huishoudens geen geschikte woning vinden in Nijmegen. Als gevolg hiervan moeten huishoudens een woning kopen die niet volledig aan de wensen voldoet, maar zoals blijkt uit de cijfers zien woningzoekers vaak af van de aankoop van een woning. Vooral in Oud-West zijn in 2018 de woningverkopten sterk afgenomen, in deze wijk zijn ruim een derde minder huizen van eigenaar gewisseld vergeleken met het voorgaande jaar. De dynamiek bleef gedurende 2018 in het centrum Nijmegen nog het meest op peil, met een beperkte verkoopdaling van 3%.

Marktdruk

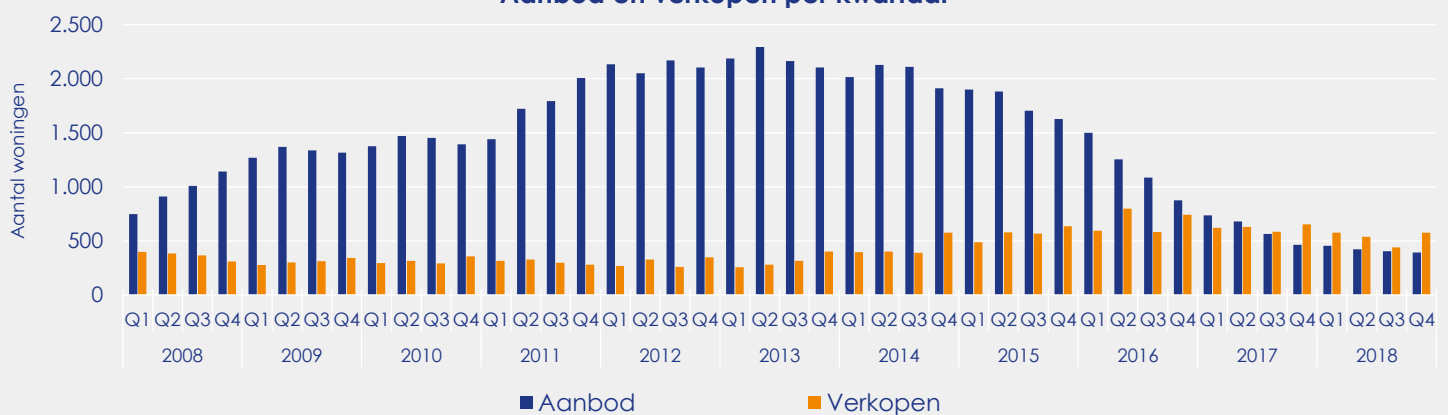
Ondanks de afnemende verkopen van woningen is de marktdruk in Nijmegen nog nooit zo hoog geweest als in het vierde kwartaal van 2018. De forse aanboddaling

ligt ten grondslag aan de oplopende krapte. Om de verhoudingen in Nijmegen te normaliseren moeten er vanuit de nieuwbouw woningen toegevoegd worden aan het aanbod. Gedurende 2018 besloeg gemiddeld slechts 7% van het totale aanbod nieuwbouwwoningen. In 2016 en 2017 was dit aandeel nog respectievelijk 14% en 13%. Een toename van de nieuwbouwactiviteiten is noodzakelijk om de dynamiek te behouden. Met name in het segment van de tussenwoningen is de krapte sterk voelbaar. Het nieuwbouwaanbod heeft geen verlichting kunnen brengen, momenteel wordt geen enkele nieuw te bouwen tussenwoning aangeboden in Nijmegen. Het merendeel van het huidige nieuwbouwaanbod betreft appartementen, maar liefst drie kwart.

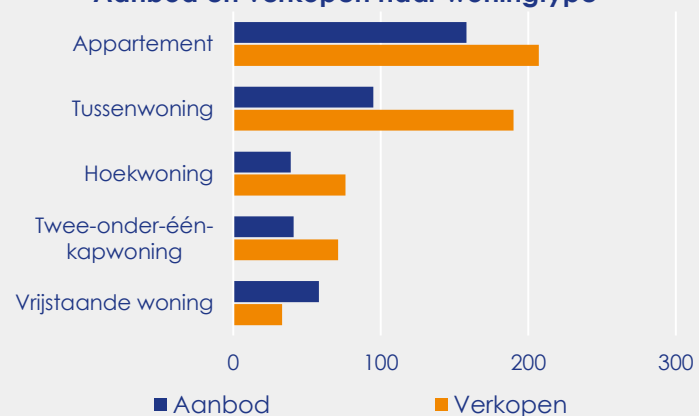
Woningprijzen

De krapte op de Nijmeegse woningmarkt vertaalt zich naar een lichte toename van de woningprijzen. Ten opzichte van een jaar geleden heeft een prijsstijging van circa 6% plaatsgevonden. In het laatste kwartaal werd ruim € 2.550 betaald per vierkante meter door woningkopers in Nijmegen. Door de gerealiseerde prijstoesnames is het huidige niveau ruim € 550 hoger dan begin 2016. De gemeente kent hiermee een fors hogere woningprijs dan Arnhem, waar gemiddeld € 2.300 wordt betaald per vierkante meter. Dit verschil neemt echter af, als gevolg van de sterkere prijsstijging (13%) die in Arnhem wordt geregistreerd.

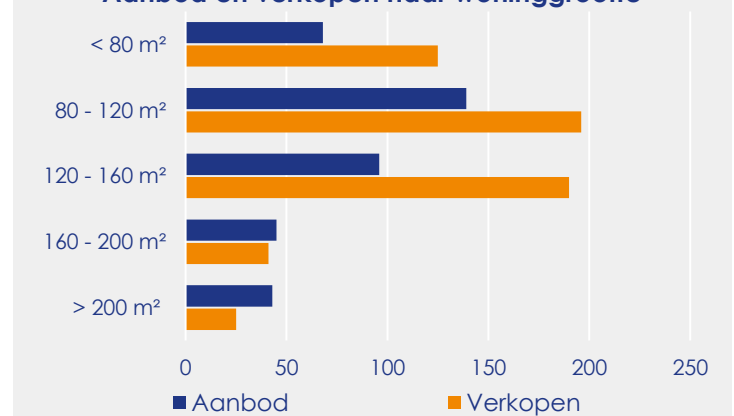
Aanbod en verkopen per kwartaal



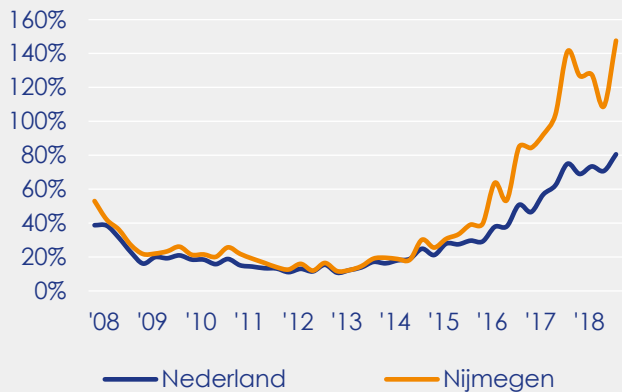
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

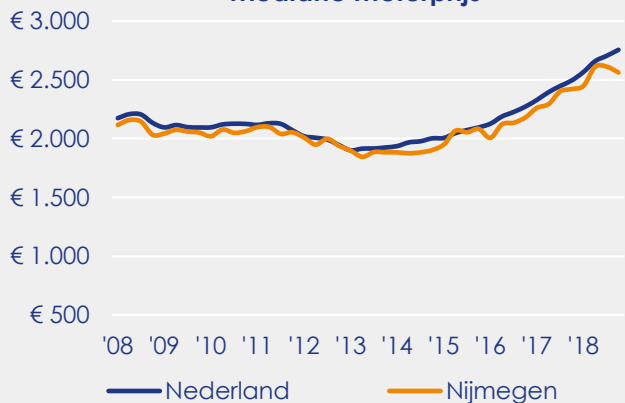


Markratio



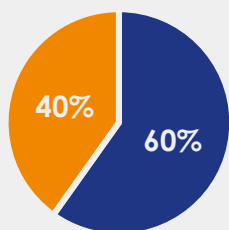
Markratio	148%
Mediane looptijd	45 dagen
Verskil op jaarbasis	-7 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	9%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 268.000
Mediane meterprijs	€ 2.550
Verskil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.825
Woonhuis per m ²	€ 2.375

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%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Strijbosch Thunnissen Makelaars Nijmegen

St. Canisiusingel 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