

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 markt-omstandigheden. Uit het rapport blijkt dat veel Nijmeegse woningzoekers in het tweede kwartaal van 2020 hun slag slaan in het ruimere woningaanbod. De hoge verkoopdynamiek komt voornamelijk door de nieuwbouw, maar ook in de bestaande bouw blijven kopers actief gedurende de coronacrisis.

Kopers zijn tijdens de coronalockdown actief gebleven

Door het extra aanbod zijn veel zoekers in Nijmegen tot aankoop overgegaan. In totaal zijn in de periode april tot en met juni 620 woningen verkocht, dit zijn er 50 meer dan een jaar geleden. Kopers laten zich niet afschrikken door de toegenomen onzekerheid op de woningmarkt, maar grijpen direct hun kans wanneer woningen beschikbaar komen.

Aanbodtoename maakt woningmarkt nog niet toegankelijker

In slechts drie maanden tijd is het woningaanbod in Nijmegen met maar liefst 120 woningen toegenomen. De verruiming van het aanbod wordt mede verklaard door de verkoopstart van het nieuwbouwproject Historische Tuin in Lent. Ondanks het ruimere aanbod kan nog niet gesproken worden van een ontspannen woningmarkt. De directe impact van het extra aanbod op de verkoopcijfers toont de grote vraag naar woningen in de gemeente.

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

Meer aanbod door coronacrisis

Veel woningeigenaren hebben door de coronacrisis besloten om hun huis te verkopen, veelal gedreven door de angst voor eventuele prijsdalingen en een slechtere verkoopbaarheid. Daardoor ligt het aantal aanmeldingen van nieuw aanbod sinds de start van de intelligente lockdown maar liefst 7% hoger dan in 2019. Dit is een opvallende groei aangezien in het eerste kwartaal van 2020 het aantal aanmeldingen nog ruim lager lag dan vorig jaar. Voornamelijk in gemeenten waar de woningprijzen sinds de eurocrisis sterk zijn gestegen, zijn meer woningen op de markt gekomen.

Extra aanbod resulteert in snelle verkopen

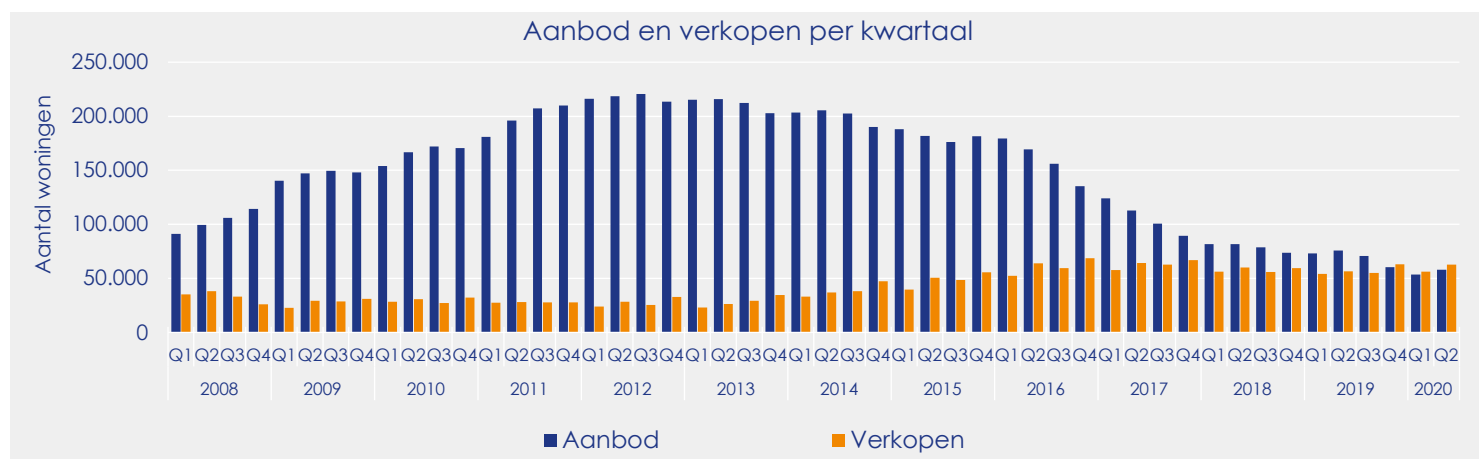
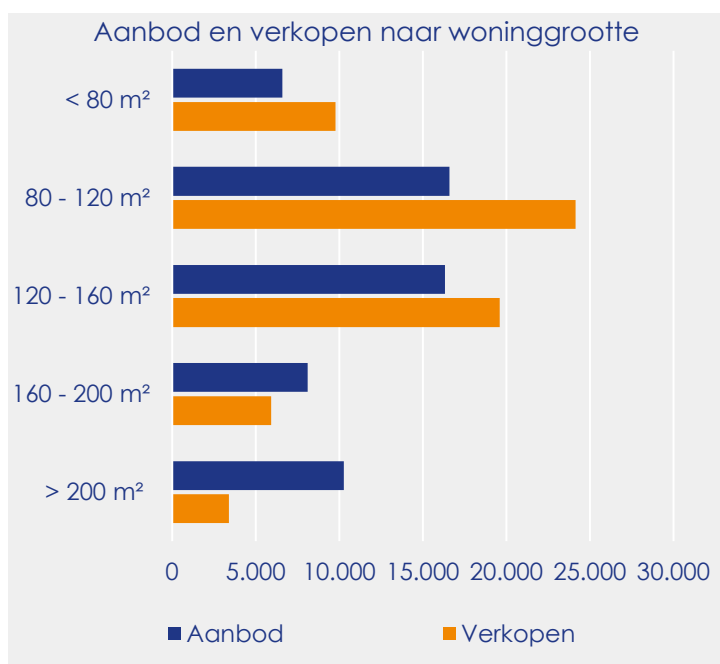
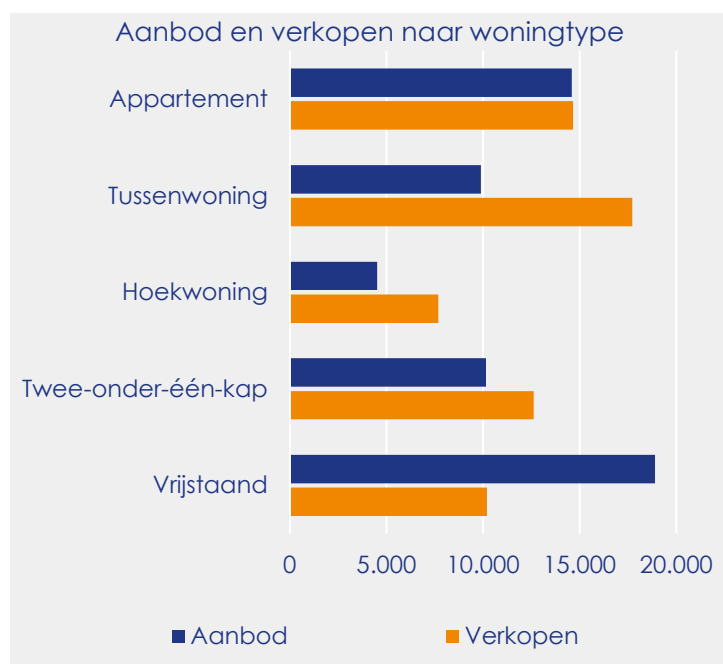
In drie maanden tijd is het aanbod met ruim 4,5 duizend woningen toegenomen, waardoor per 1 juli circa 58 duizend woningen te koop staan in Nederland. Door de extra aanwas aan aanbod krijgen woningzoekers weer meer keuzemogelijkheden en hier maken ze gretig gebruik van. In totaal wisselden dit kwartaal bijna 63 duizend woningen van eigenaar, dit zijn ruim 6 duizend verkopen meer dan in het tweede kwartaal van 2019. Opvallend is de verkoopiek in juni van dit jaar.

Normaliter zwakken de verkoop in deze maand af richting een lager niveau in de zomerperiode, maar in 2020 bereikte de dynamiek in juni juist een hoogtepunt.

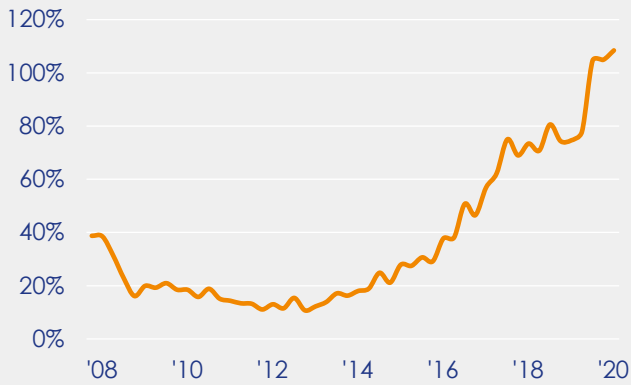
Zowel kopers als verkopers voelen de urgentie om een transactie plaats te laten vinden. De verkopende partij voelt de druk van de economische onzekerheid door corona en de kopende partij wil nu profiteren van de mindere concurrentie. Als gevolg van de toegenomen haast worden woningen dit kwartaal in een recordtempo verkocht. Verkopers vonden gemiddeld in 32 dagen een koper voor hun woning, dit is ruim een week sneller dan het voorgaande record uit 2019.

Nog geen impact op de woningprijzen

Als gevolg van de haast bij kopers en verkopers, wordt minder tijd genomen voor de onderhandelingen over de voorwaarden en de prijs. Mede door de minder scherpe onderhandelingen konden de prijzen op de woningmarkt met 9% toenemen op jaarbasis. Deze toename ligt in lijn met de prijsontwikkeling uit het voorgaande kwartaal, de gemiddelde woningprijs kwam in het tweede kwartaal uit op € 334.000.

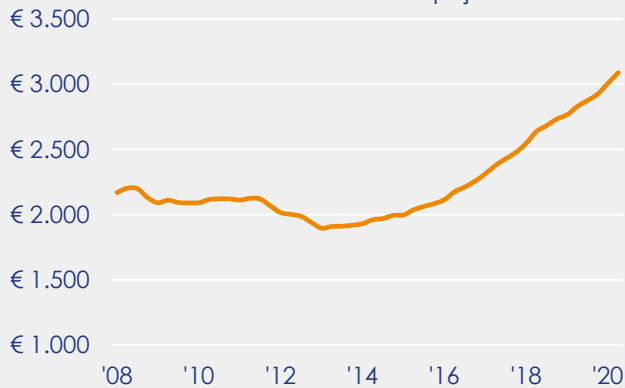


Markratio



Markratio	108%
Mediane looptijd	32 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	22%
Nieuwbouw in de verkopen	12%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 334.000
Mediane meterprijs	€ 3.100
Verschil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 3.875
Woonhuis per m ²	€ 2.775

Gemiddelde verkooptijd in dagen



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	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

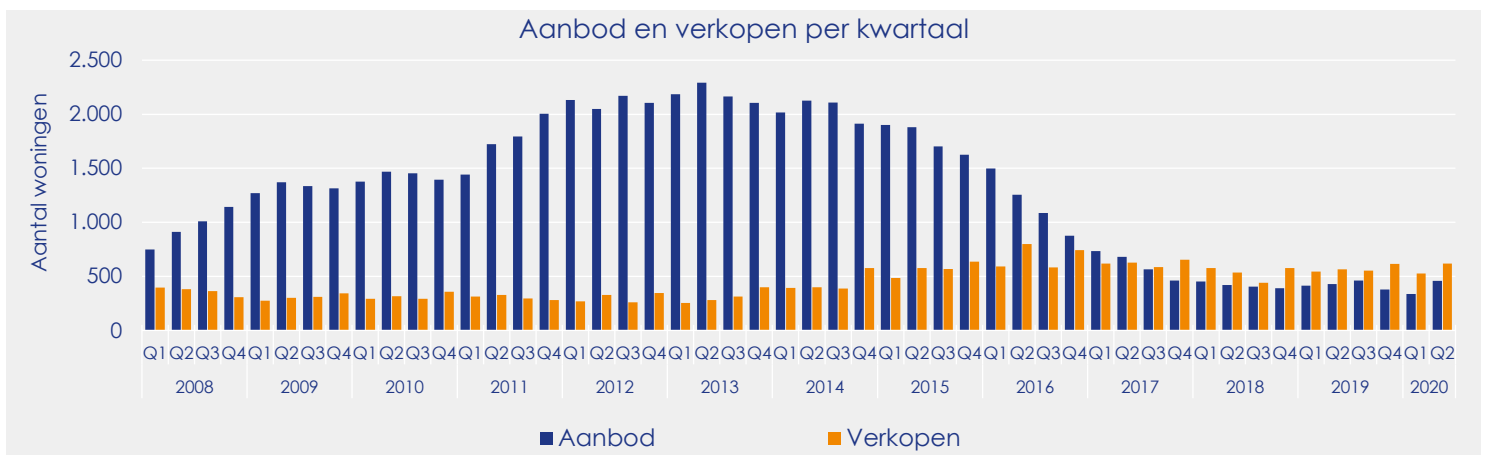
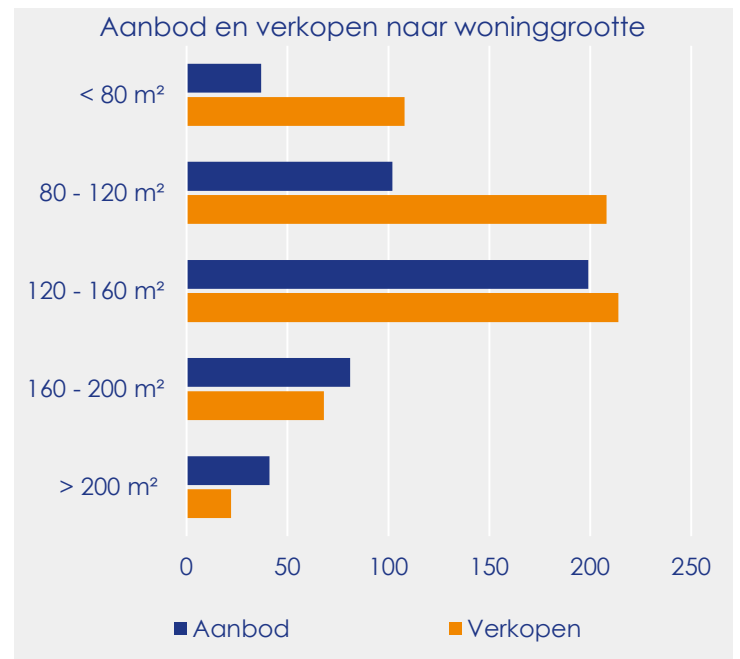
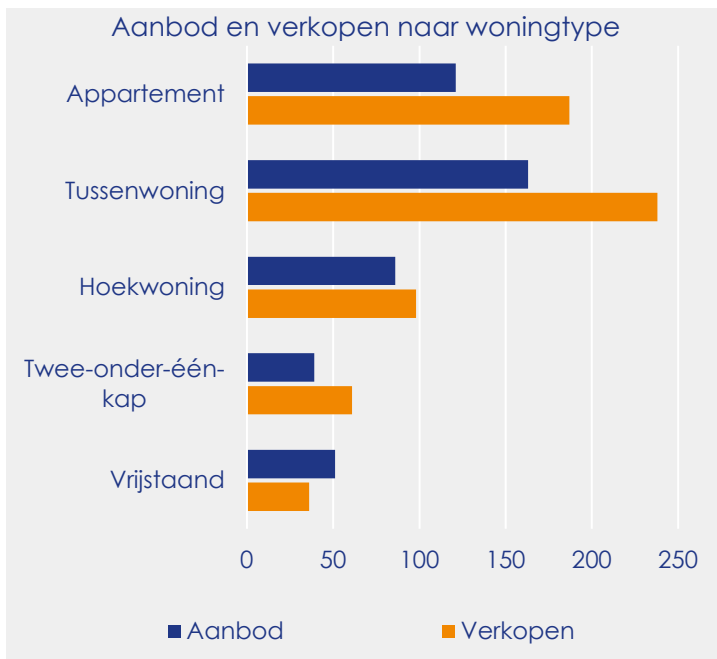
Marktbeeld

De woningmarkt van Nijmegen heeft zich na een matig eerste kwartaal sterk hersteld in het tweede kwartaal van 2020. Met maar liefst 620 woningverkopten worden de meeste transacties in een kwartaal geregistreerd sinds eind 2017. Hieruit blijkt dat woningkopers tijdens de coronalockdown actief zijn gebleven. Zowel ten opzichte van het voorgaande kwartaal als ten opzichte van het voorgaande jaar zijn de woningverkopten ruim toegenomen. In het vorige kwartaal was voornamelijk in de bestaande bouw sprake van verkoopstagnatie, als gevolg van het beperkte aanbod. Doordat in het tweede kwartaal meer woningen te koop zijn gezet, hebben meer Nijmeegse woningzoekers tot aankoop over kunnen gaan. Het recordaantal verkopen wordt verklaard door de vele nieuwbouwverkopten, maar liefst 1 op de 5 verkochte woningen betreft nieuwbouw. Het ruime nieuwbouwaanbod is de oorzaak van het hoge niveau van de nieuwbouwverkopten. De nieuwbouwimpuls heeft ertoe geleid dat het totale woningaanbod 7% hoger uitkomt dan vorig jaar, in totaal per 1 juli maar liefst 460 woningen. Als gevolg van het ruimere aanbod kan echter nog niet gesproken

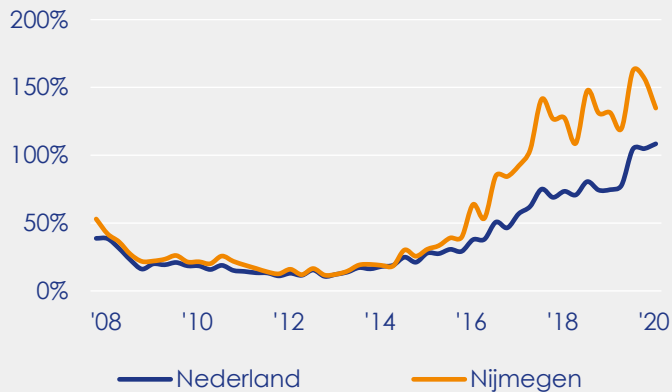
worden van een ontspannen woningmarkt. Voor veel huishoudens is het vinden van een geschikte woning in Nijmegen geen sinecure, met name woningen kleiner dan 80 m² zijn zeer schaars in verhouding tot de vraag. De druk in dit typische startersegment belemmert de toetreding van deze doelgroep tot de Nijmeegse woningmarkt.

Woningprijzen

De toegankelijkheid van de woningmarkt wordt niet alleen belemmerd door het aanbodtekort in bepaalde segmenten, maar ook door het hoge prijsniveau. In het tweede kwartaal van 2020 komt de gemiddelde transactieprijs uit op bijna € 3.200 per vierkante meter. De woningprijzen zijn bovendien in het afgelopen jaar met maar liefst 12% gestegen. De aanzienlijke prijsstijgingen in de gemeente Nijmegen hebben tot gevolg dat het niveau nu al een jaar boven het landelijk gemiddelde ligt. Voor 2019 lagen de woningprijzen in Nijmegen nagenoeg structureel onder het landelijk gemiddelde. De toegenomen aantrekkelijkheid van Nijmegen als woonstad heeft deze ontwikkeling gestuwd.

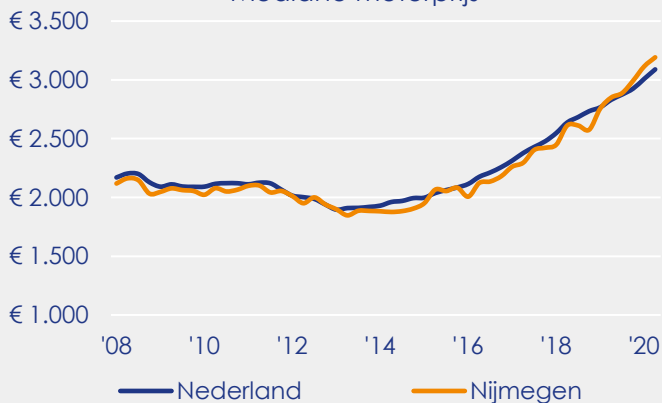


Markratio



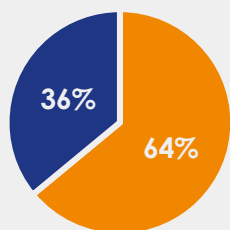
Markratio	135%
Mediane looptijd	24 dagen
Verskil op jaarbasis	-6 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	45%
Nieuwbouw in de verkopen	21%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 317.500
Mediane meterprijs	€ 3.200
Verskil op jaarbasis	12%
Appartement per m ²	€ 3.600
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 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:

Strijbosch Thunnissen Makelaars
St. Canisiusweg 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