



Strijbosch Thunnissen
DYNAMIS Makelaars

'18

Sprekende Cijfers Woningmarkten Q2

Nijmegen



Sprekende Cijfers Woningmarkten 2018 Q2

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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 B.V.

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Strijbosch Thunnissen Woningmakelaars Nijmegen

St. Canisiussingel 22
6501 BA Nijmegen
info@s-t.nl
024 365 10 10

Voorwoord



Harry van Loon
Algemeen directeur

Voor u ligt het tweede kwartaalbericht Spreekende Cijfers Woningmarkten van Strijbosch Thunnissen Makelaars Nijmegen, partner in Dynamis. Wij trachten u door middel van dit rapport inzicht te geven in de lokale aanbod- en opnameontwikkelingen, alsook de prijsontwikkelingen en looptijden voor het tweede kwartaal van 2018 in de regio Nijmegen.

De gebruikte data in deze rapportage betreffen een combinatie van eigen data van de researchafdeling van Strijbosch Thunnissen Makelaars Nijmegen, Dynamis en data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), bewerkt volgens een statistische standaard methode.

Het is onze bedoeling om u als professionele vastgoedpartij, woningzoekende, koper, verkoper, opdrachtgever of anderszins geïnteresseerde een actualisatie te geven van de woningmarkt in de regio Nijmegen. Vanzelfsprekend informeren en adviseren wij u ook graag in de komende periode over de laatste trends en ontwikkelingen.

Indien u naar aanleiding van deze rapportage nadere (achtergrond) informatie wenst, zijn wij uiteraard bereid u hierin te voorzien.

Strijbosch Thunnissen Makelaars Nijmegen houdt u graag op de hoogte van toekomstige ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt in Nijmegen.

Met vriendelijke groet,

Strijbosch Thunnissen Makelaars Nijmegen
NVM Makelaars

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl



Marktcijfers

Woningverkopten

537

Afname op jaarbasis

-5%

Woningaanbod

421

Afname op jaarbasis

-38%

Algemeen beeld

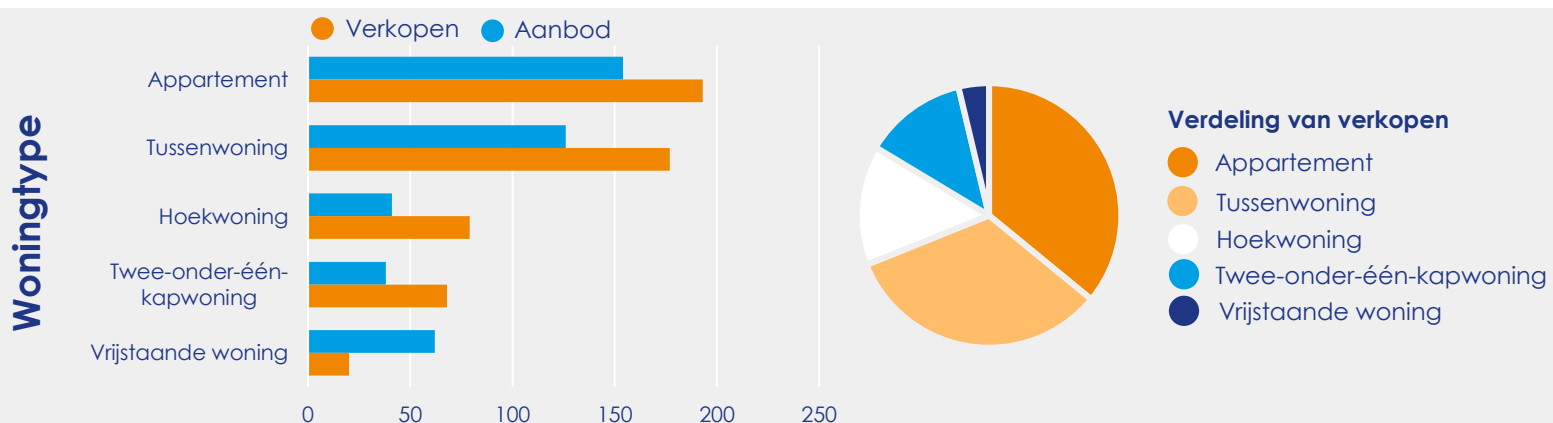
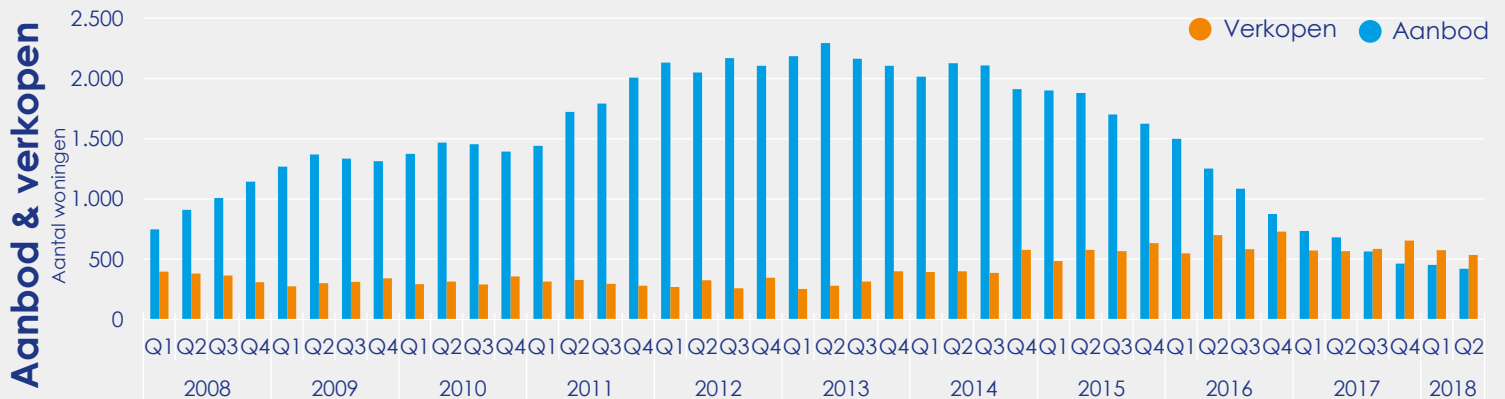
Het beschikbare woningaanbod in de gemeente Nijmegen is al sinds medio 2014 aan het dalen. Per 1 juli 2018 staan er nog maar 421 woningen te koop, dit is een afname van 38% in vergelijking met hetzelfde kwartaal van het voorgaande jaar. Het overgrote deel van het aanbod bestaat uit appartementen en tussenwoningen. Het dalende aanbod heeft in de gemeente Nijmegen duidelijk effect op het aantal verkopen. Afgelopen kwartaal hebben op jaarbasis 5% minder transacties plaatsgevonden. In totaal zijn er in het tweede kwartaal 537 woningen van eigenaar gewisseld in de gemeente Nijmegen. De grootste vraag in de gemeente Nijmegen is naar middelgrote woningen, bijna twee derde van de transacties betrof woningen met een oppervlakte tussen de 80 tot 160 m². Opvallend dit kwartaal is het lage transactievolume in de nieuwbouw, met 32 woningen is dit 75% minder dan het voorgaande kwartaal. Sinds het derde kwartaal van 2012 zijn er nog nooit zo weinig nieuwbouwwoningen verkocht in een kwartaal. Reden tot deze forse afname is het gebrek aan nieuwbouwwoningen in het aanbod. Om de druk op deze regionale woningmarkt te verlichten zijn nieuwbouwprojecten noodzakelijk. Met name voor woningkopers die binnen de gemeente een kwaliteitsstap willen maken moet nieuw aanbod gecreëerd worden. Bijna twee derde van alle woningkopers in Nijmegen zijn namelijk afkomstig uit de gemeente zelf, Beuningen is de belangrijkste herkomstregio van buiten de gemeente.

Marktdruk

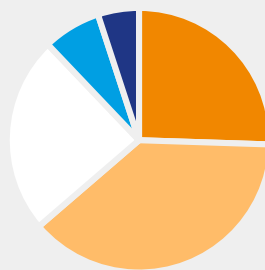
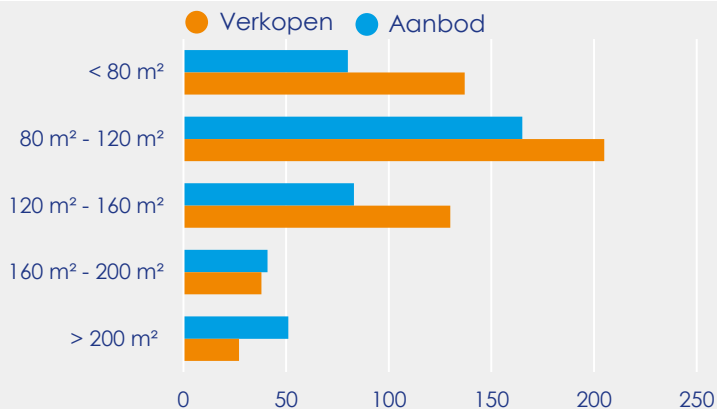
De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het beschikbare aanbod. Door het hoge aantal transacties in vergelijking met het aanbod, is de marktratio met 128% zeer hoog. Ook ten opzichte van het Nederlands gemiddelde van 73% is de marktdruk in deze regio fors. Voor woningen onder de 80 m² bedraagt de marktratio zelfs 171%, het is voor woningzoekers in het kleinere segment of voor starters steeds lastiger een geschikte woning te vinden in de gemeente Nijmegen. De toenemende druk kan alleen getemperd worden door grootschalige nieuwbouwprojecten.

Prijzontwikkeling

Ondanks de hogere marktdruk, ligt de mediane transactieprijs met € 263.000 nog meer dan € 20.000 euro onder het Nederlands gemiddelde. De krapte op de regionale woningmarkt uit zich wel sterk in de stijging van de vierkante meterprijs. Op jaarbasis is de mediane prijs per vierkante meter met 16% gestegen en ligt hiermee fors boven de landelijke prijsstijging van 11%. Door deze sterke toename wordt een niveau van € 2.650 per vierkante meter woonruimte bereikt in de gemeente Nijmegen en is daarmee gelijk aan het gemiddelde Nederlandse prijsniveau.



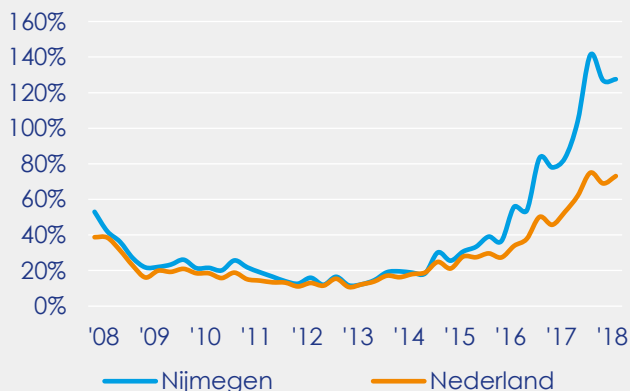
Woninggrootte



Verdeling van verkopen

- < 80 m²
- 80 tot 120 m²
- 120 tot 160 m²
- 160 tot 200 m²
- > 200 m²

Marktdruk



Marktratio

Aantal verkopen gedeeld door aanbod

128%

Marktratio

36 dagen

Mediane looptijd

-15 dagen

Verskil op jaarbasis

Prijsontwikkeling

€ 263.250

Mediane verkoopprijs

8%

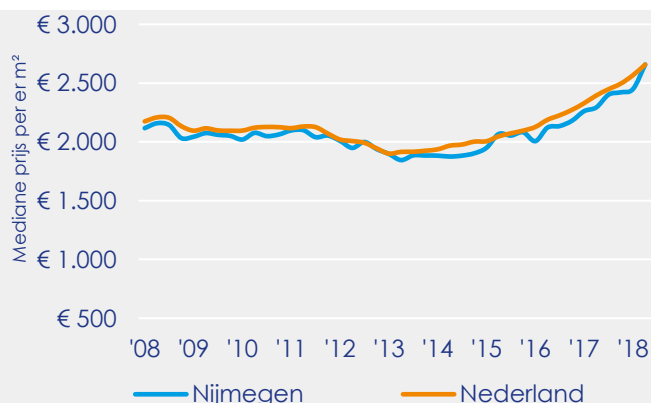
Verskil op jaarbasis

€ 2.650

Mediane meterprijs

€ 100

Boven het landelijk niveau



Woningvoorraad



79.800

Woningen 1-4-2018

+ 850

Mutatie op jaarbasis

Demografie



175.900

Inwoners 1-1-2018

+ 2.390

Mutatie op jaarbasis



- Koop
- Particuliere huur
- Sociale huur



- Onder 25 jaar
- 25 tot 45 jaar
- 45 tot 65 jaar
- 65 jaar en ouder

Top 3: herkomstgemeenten*

- 1 Beuningen
- 2 Heumen
- 3 Wijchen

Huishoudensprognose +10 jaar

+ 7.700

Totale huishoudensontwikkeling

+ 3.800

Eenpersoonshuishoudens



Nieuwbouw

32 verkopen van nieuwe woningen

5% v/h aanbod betreft nieuwbouw

Sprekende Cijfers
Woningmarkten

Is een uitgave van:
Strijbosch Thunnissen
Woningmakelaars Nijmegen
St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

Partner in
Dynamis

*naar aantal huishoudens dat in 2017 naar de regio toe is verhuisd

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.

**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)

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