

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Nijmegen en omgeving



Nijmegen
Berg en Dal
Beuningen
Heumen
Wijchen

Woningmarkt Nijmegen en omgeving

Niet eerder werden in de zomermaanden zo veel woningen verkocht in Nijmegen en de omliggende gemeenten. Als gevolg van deze verkoopiek heeft het aanbod een historisch laagtepunt bereikt.

Dynamiek zet door gedurende de zomerperiode

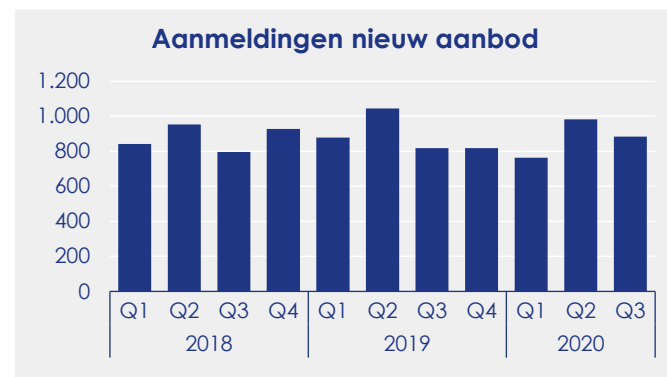
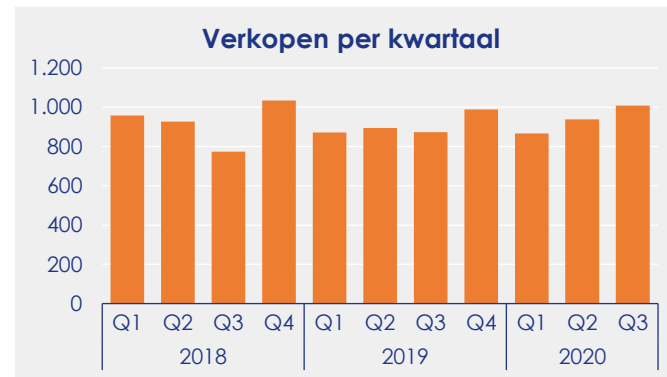
Normaliter komt de woningmarkt gedurende de zomermaanden in rustiger vaarwater terecht, maar in 2020 was dit niet het geval. Sinds de start van de coronacrisis worden namelijk meer woningen te koop gezet en de vele woningzoekers maken hier gretig gebruik van. In het afgelopen kwartaal wisselden hierdoor in de stadsregio Nijmegen ruim duizend woningen van eigenaar, dit is het hoogste aantal verkopen sinds het laatste kwartaal van 2018. Daarnaast is dit voor de zomermaanden een recordaantal verkopen, gezien de dynamiek in deze periode normaal gesproken ruim lager is.

In de gemeente Nijmegen bereikten de verkopen zelfs het hoogste punt sinds eind 2016. Een direct gevolg van de extra aanwas van aanbod. In het derde kwartaal van 2020 zijn maar liefst een vijfde meer woningen te koop gezet ten opzichte van een jaar eerder. De vele woningzoekers, die in de afgelopen jaren de negatieve effecten van de schaarste hebben ervaren, maken direct gebruik van deze extra kansen. Woningen worden hierdoor extra snel verkocht. Gemiddeld wordt in slechts 32 dagen een koper gevonden, dit is een week sneller dan in de maanden voor de coronacrisis.

Historisch weinig woningen te koop

Ondanks de extra aanwas heeft het aanbod een record laagtepunt bereikt. Per 1 oktober 2020

kunnen kopers nog slechts uit 580 woningen kiezen, dit is ruim een derde minder dan een jaar eerder. De aanboddaling volgt op een opvallende toename in het voorgaande kwartaal. Het aantal aangeboden woningen toonde al jaren een trendmatige daling, maar de extra aanwas van aanbod leek te gaan zorgen voor een omslagpunt. In de eerste maanden van de intelligente lockdown nam het aanbod in de regio met maar liefst een vijfde toe. Inmiddels is het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers weer onder het pre-coronaniveau gezakt.



De Nederlandse woningmarkt

De coronacrisis heeft een grote impact op de woningmarkt. Vooraf werd verwacht dat er sprake zou zijn van een afzwakende verkoopdynamiek en normaliserende prijzen, maar tot op heden is het tegenovergestelde waar. De woningmarkt draait op volle toeren doordat meer huiseigenaren hun woning te koop zetten om zo te profiteren van het huidige momentum.

De zomer van 2020 gaat de boeken in als de drukste zomerperiode op de woningmarkt ooit. In deze drie maanden wisselden ruim 65 duizend woningen van eigenaar, het hoogste aantal verkopen in een kwartaal sinds eind 2017.

Het Nederlandse woningaanbod neemt niet toe, ondanks het feit dat de aanwas van nieuw aanbod ruim een tiende hoger ligt dan vorig jaar. Er is zelfs sprake van een historisch dieptepunt. Per 1 oktober 2020 staan nog slechts 51 duizend woningen te koop. Dit zijn 7 duizend woningen minder dan drie maanden eerder en betekent bijna een halvering ten opzichte van het aanbodniveau in 2008. De huidige daling is een gevolg van de vele woningzoekers die direct hun slag slaan in het extra aanbod.



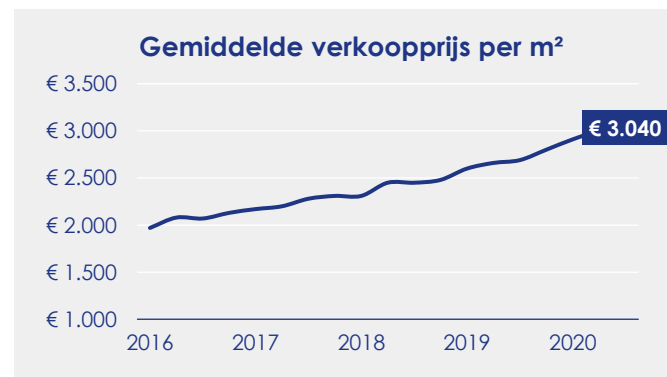
Wanneer de gemeenten separaat worden bekeken, is alleen in Heumen, Berg en Dal en Nijmegen sprake van een historisch laag aanbod. In deze laatste gemeenten staan per 1 oktober nog 330 woningen te koop, een vergelijkbaar aantal als voor de start van de coronacrisis. De samenstelling van dit aanbod wijkt echter wel af. Zo is het aantal beschikbare woningen met een vraagprijs lager dan € 250.000 met 21% afgenomen vergeleken met een half jaar eerder, terwijl het aanbod boven € 450.000 met 7% is toegenomen. Dit betekent dat het aantal keuzemogelijkheden voor starters en huishoudens met een modaal inkomen verder is afgenomen, terwijl deze groepen al de meeste negatieve effecten van de woningschaarste ondervonden.

Coronacrisis heeft nog geen effect op kooprijzen

Ondanks de coronacrisis zijn kopers steeds meer gaan betalen voor woonruimte. De verkooprijzen zijn in de regio gemiddeld met 13% gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Een woning in de regio kost hierdoor gemiddeld € 330.000. Binnen de regio wordt in de gemeente Nijmegen de hoogste prijs per vierkante meter woonruimte betaald, de gemiddelde meterprijs bedraagt hier € 3.200. Buiten de Randstad wordt alleen in de steden Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch een hogere meterprijs betaald. Binnen de stadsregio wordt de laagste kooprijzen betaald in Berg en Dal, een vierkante meter woonruimte kost hier gemiddeld € 2.600.

Sterke samenhang in stadsregio

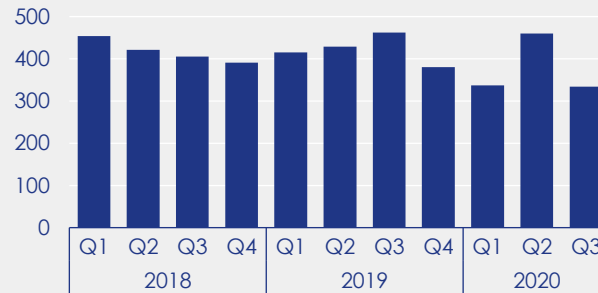
De gemeenten Wijchen, Beuningen, Heumen en Berg en Dal ondervinden duidelijk de gevolgen van de schaarste in Nijmegen. In alle vier deze omliggende gemeenten is namelijk een grote toestroom van Nijmeegse woningzoekers. In Beuningen gaat dit zelf zo ver dat er evenveel woningen worden verkocht aan Nijmeegse huishoudens als aan woningzoekers van binnen de gemeentegrenzen. Beide groepen kopers zijn verantwoordelijk voor twee vijfde van de verkopen. Ook in Berg en Dal (33%), Heumen (28%) en Wijchen (22%) zijn Nijmeegse huishoudens verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de verkoopdynamiek. De instroom van kopers uit het duurdere Nijmegen draagt sterk bij aan de prijsstijging. Deze woningzoekers zijn reeds gewend aan hogere prijzen en hebben veelal een hoger budget te besteden. Voor de prijzen die zij in hun eigen stad gewend zijn, kunnen ze in de omliggende gemeenten meer woonruimte kopen.



Nijmegen

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds de start van deze meting in 2008, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- Van de momenteel beschikbare woningen betreft maar liefst 28% nieuwbouw, dit zijn voor het merendeel woonhuizen.
- Tussen de woningtypen bestaat een fors prijsverschil. Kopers betaalden gemiddeld € 3.620 per m² voor een appartement en € 2.930 per m² voor een woonhuis.
- Op de woningmarkt van Nijmegen is sprake van een beperkte doorstroming, in de eerste helft van 2020 heeft slechts 40% van de kopers een koopwoning achtergelaten.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



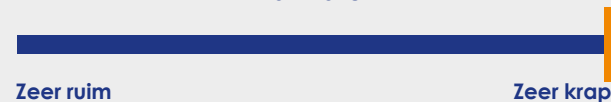
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



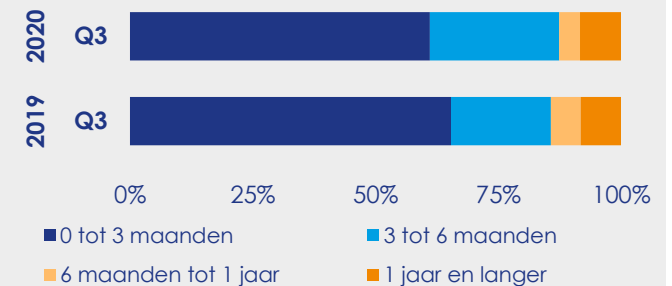
683

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 130 verkopen meer dan vorig jaar.

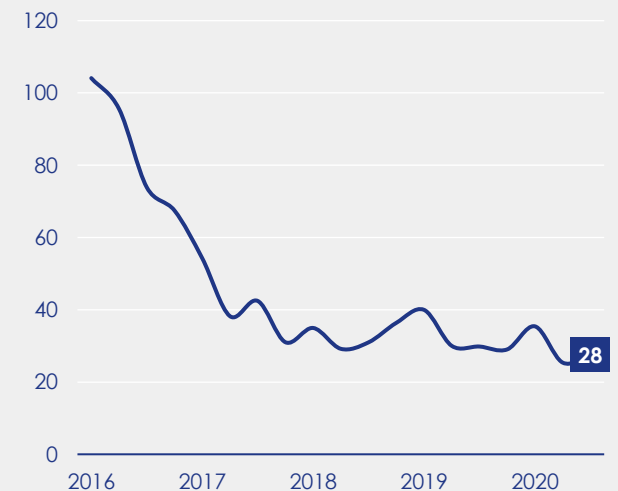
334

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 126 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



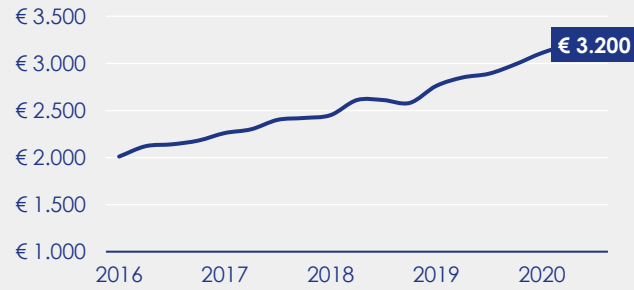
€ 324.000

Gemiddelde verkoopprijs

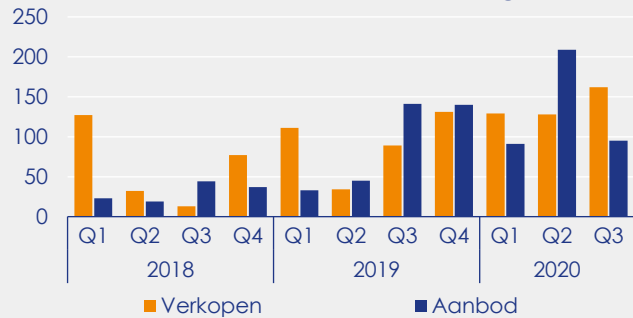
11%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

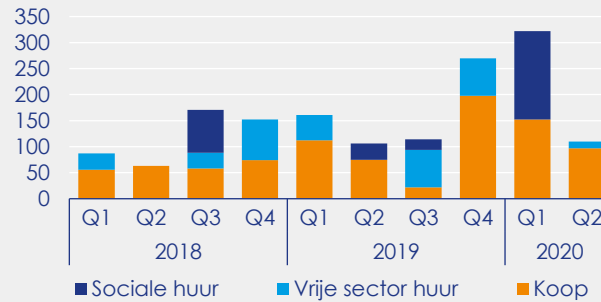
Gemiddelde verkoopprijs per m²



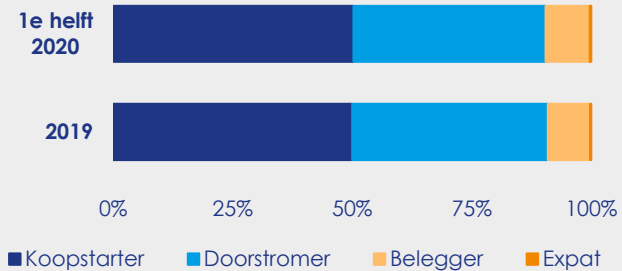
Dynamiek nieuwbouwwoningen



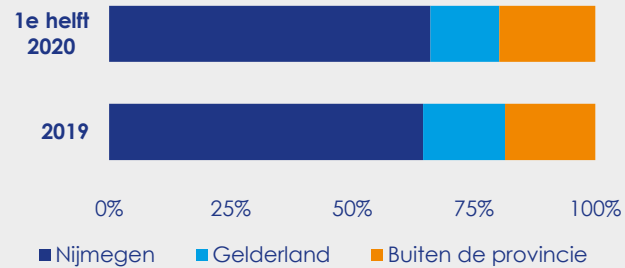
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Strijbosch Thunnissen Makelaars

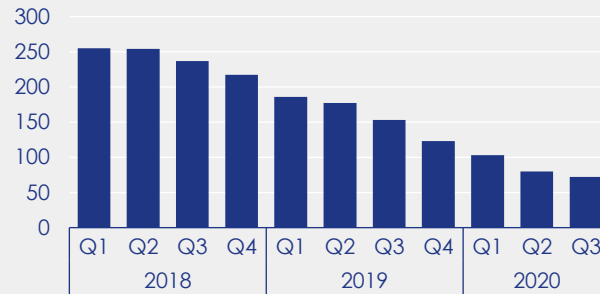
Partner in Dynamis

Berg en Dal

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2015, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Berg en Dal is al bijna twee jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Woningen worden gemiddeld zo'n 3 weken eerder verkocht dan een jaar geleden, potentiële kopers moeten steeds sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- Berg en Dal is een populaire locatie onder woningzoekers uit Nijmegen, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 3 kopers afkomstig uit deze gemeente.



Aanbod aan het eind van het kwartaal



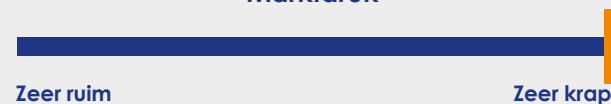
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



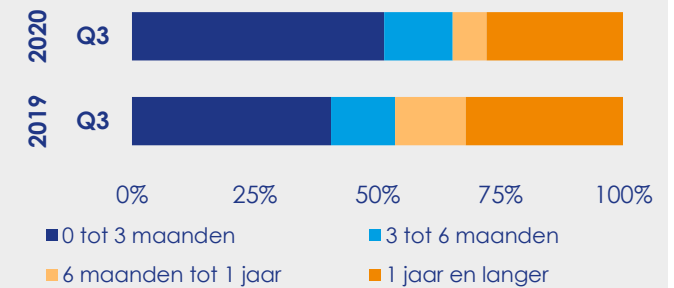
88

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 14 verkopen minder dan vorig jaar.

72

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 8 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



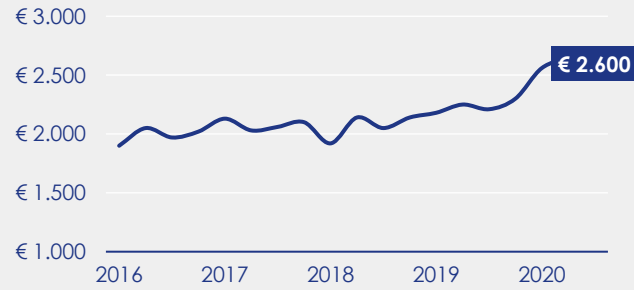
€ 312.000

Gemiddelde verkoopprijs

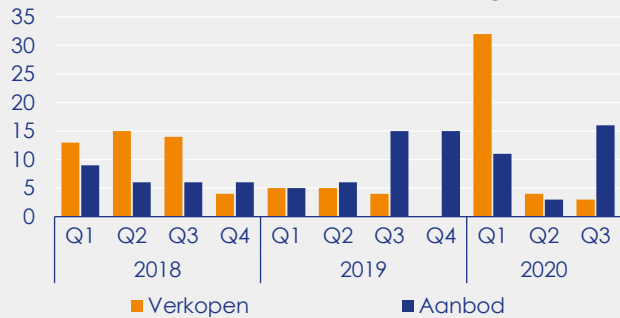
18%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

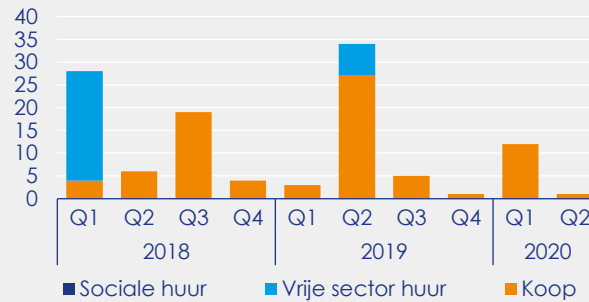
Gemiddelde verkoopprijs per m²



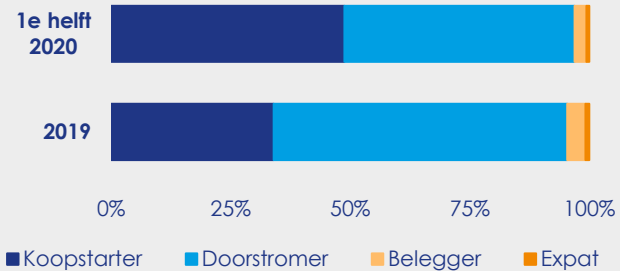
Dynamiek nieuwbouwwoningen



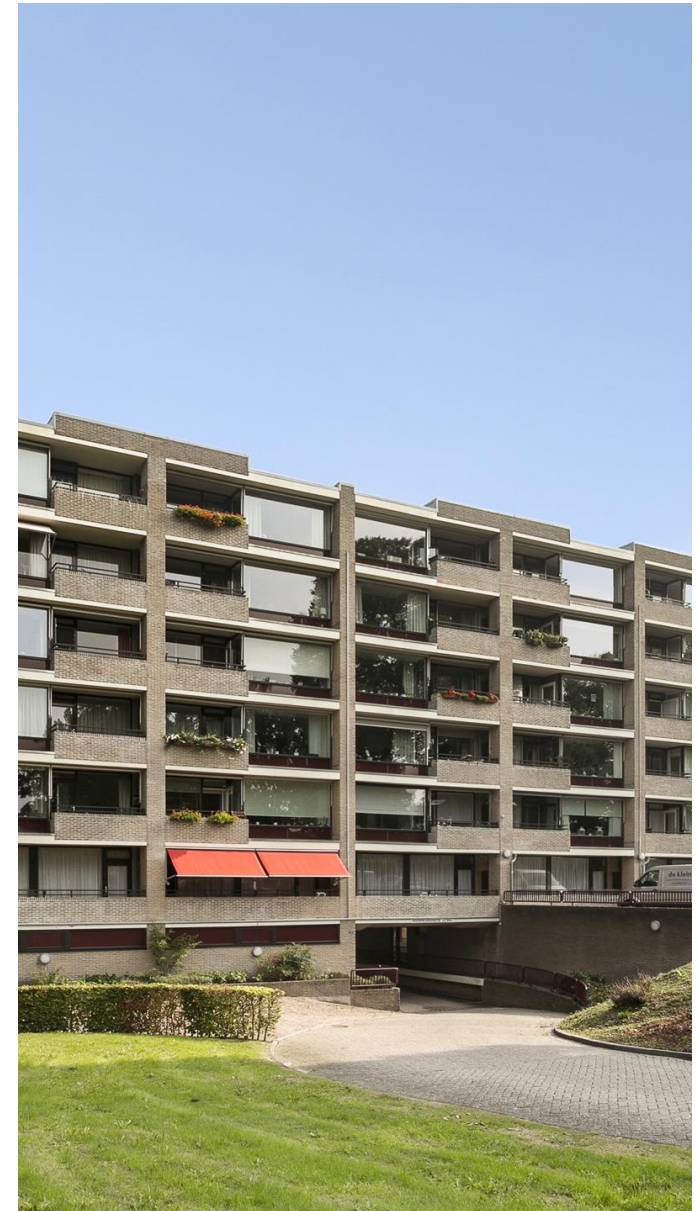
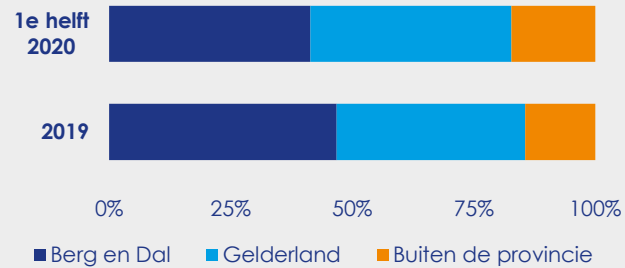
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Strijbosch Thunnissen Makelaars

Partner in Dynamis

Beuningen

- Het aantal verkopen bereikte het laagste punt voor een derde kwartaal sinds 2014, de aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers.
- In Beuningen is al ruim drie jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Beuningen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 810 meer dan drie jaar geleden.
- Beuningen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Nijmegen, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Aanbod aan het eind van het kwartaal



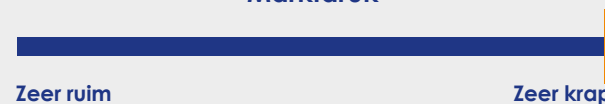
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



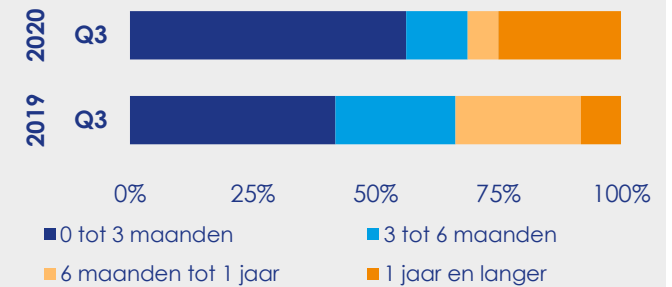
59

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 11 verkopen minder dan vorig jaar.

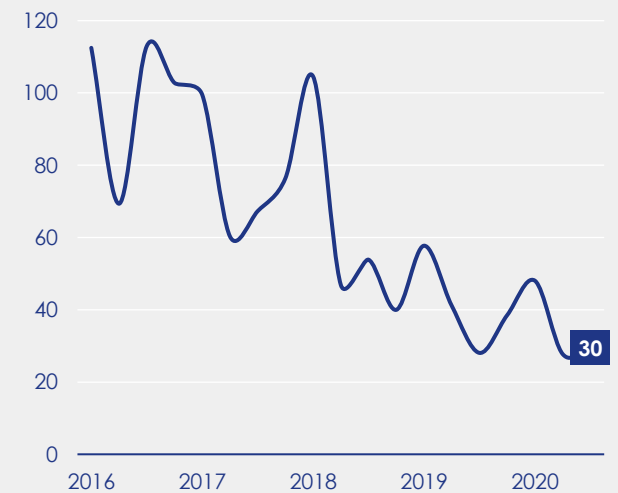
48

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 3 woningen meer dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



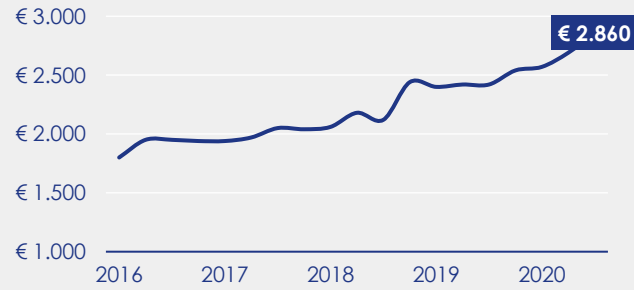
€ 368.000

Gemiddelde verkoopprijs

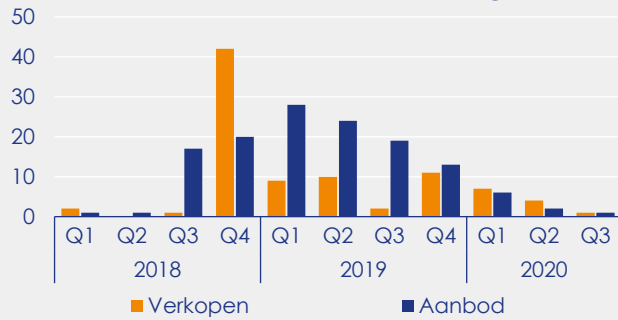
18%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

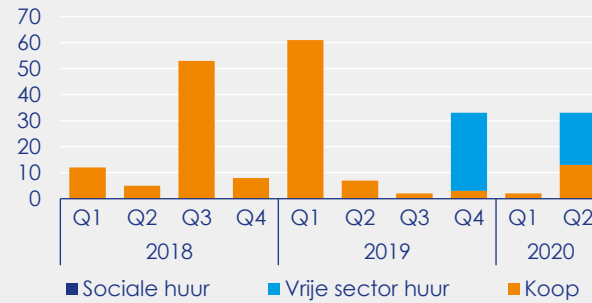
Gemiddelde verkoopprijs per m²



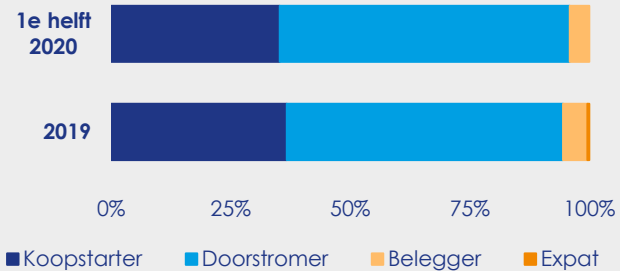
Dynamiek nieuwbouwwoningen



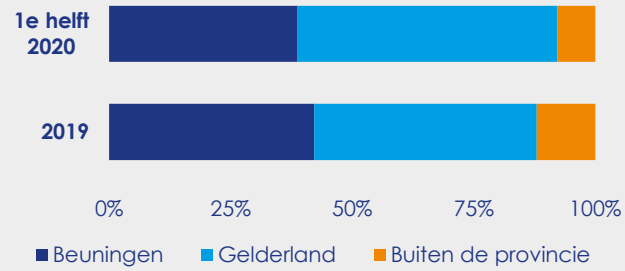
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers

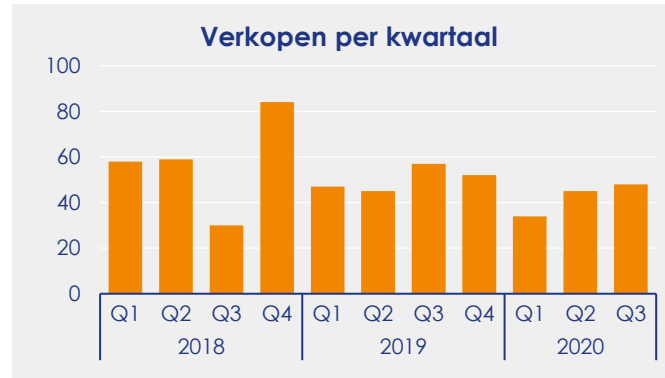
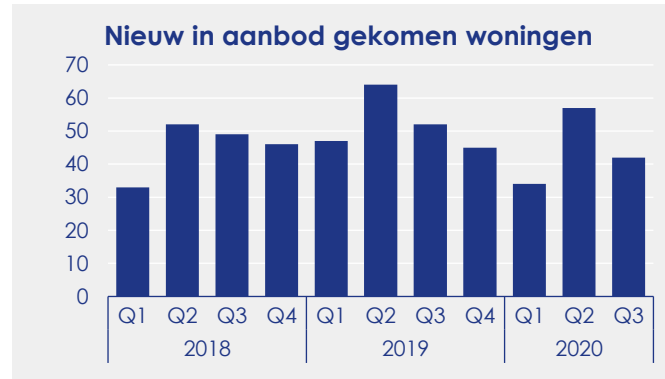


Strijbosch Thunnissen Makelaars

Partner in Dynamis

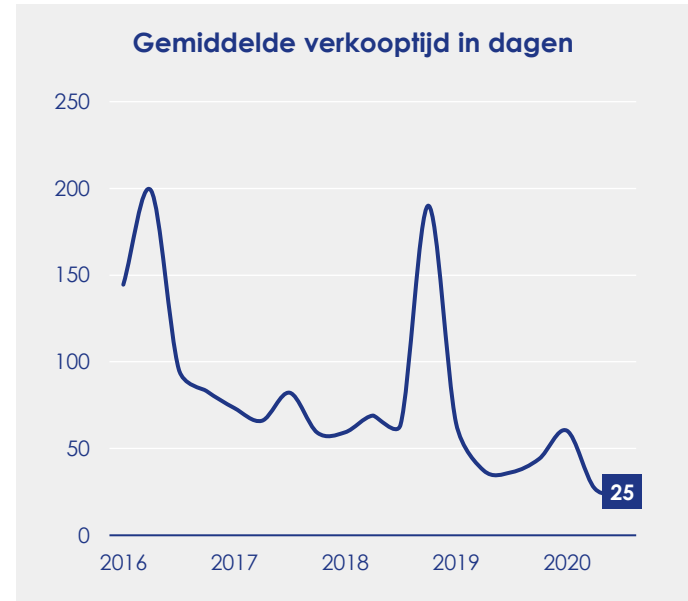
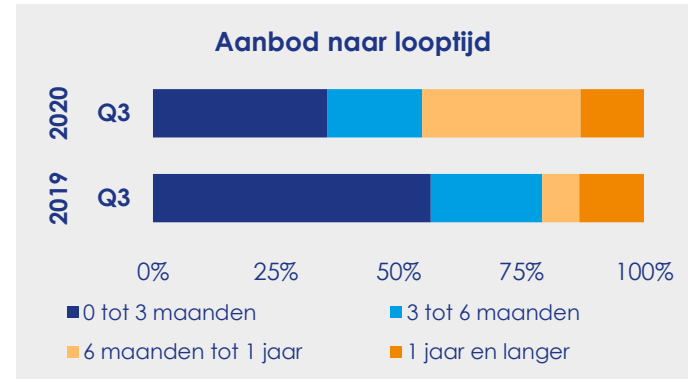
Heumen

- Nooit eerder stonden in Heumen zo weinig woningen te koop, deze daling is een gevolg van het teruggelopen aantal woningeigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Heumen is al twee jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Verkopers vonden in het afgelopen kwartaal gemiddeld in 25 dagen een koper voor hun woning, nooit eerder was deze periode zo kort.
- Heumen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Nijmegen, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 4 op de 10 kopers afkomstig uit deze gemeente.



48
Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 9 verkopen minder dan vorig jaar.

31
Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 26 woningen minder dan drie maanden eerder.



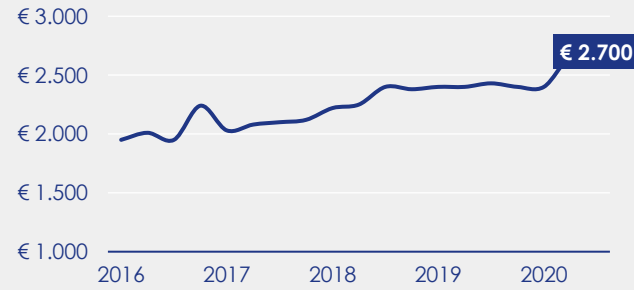
€ 358.000

Gemiddelde verkoopprijs

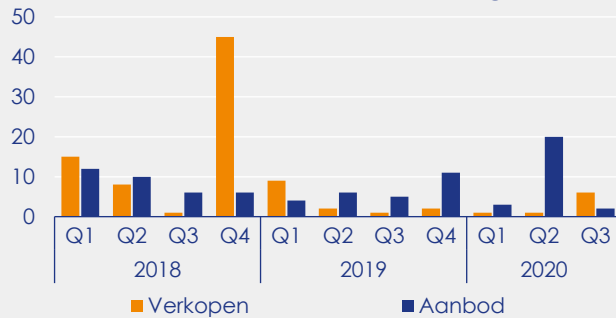
11%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

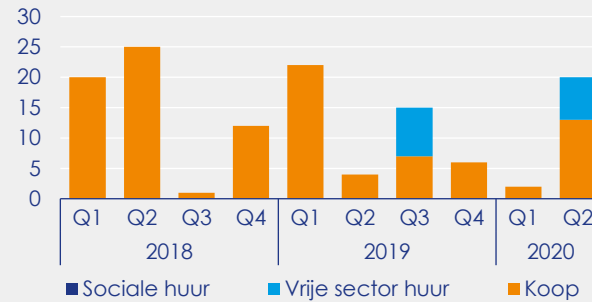
Gemiddelde verkoopprijs per m²



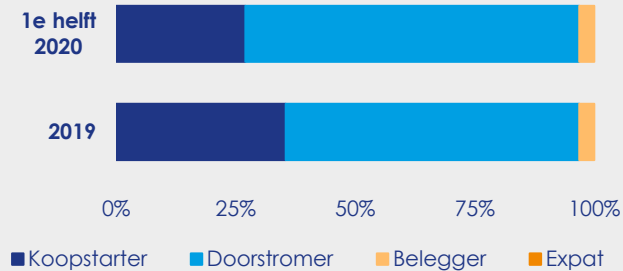
Dynamiek nieuwbouwwoningen



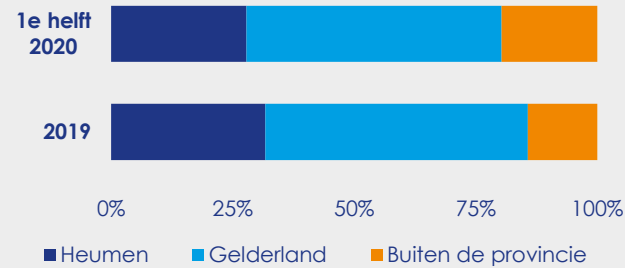
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



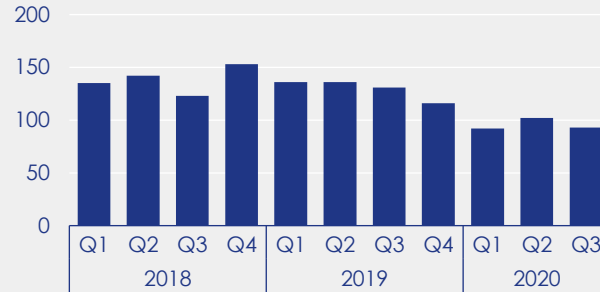
Strijbosch Thunnissen Makelaars

Partner in Dynamis

Wijchen

- Het aantal verkopen bereikte het hoogste punt voor een derde kwartaal sinds 2016, deze stijging is veroorzaakt door het toegenomen aantal eigenaren dat hun huis te koop zet.
- In Wijchen is al drieënhalf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.
- Kopers in Wijchen betalen per vierkante meter woonruimte gemiddeld € 820 meer dan drie jaar geleden.
- Wijchen is een populaire locatie onder woningzoekers uit Nijmegen, in de eerste helft van 2020 is maar liefst 1 op de 5 kopers afkomstig uit deze gemeente.

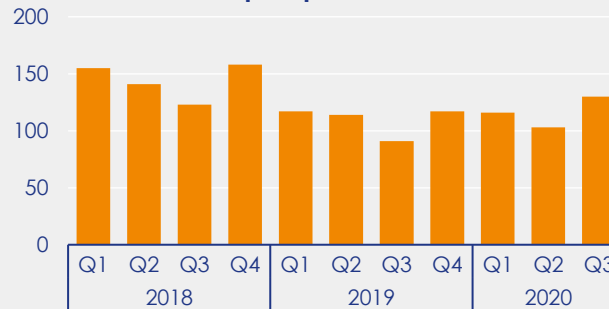
Aanbod aan het eind van het kwartaal



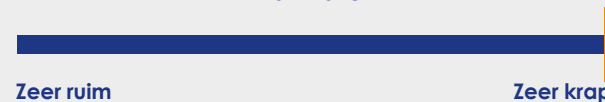
Nieuw in aanbod gekomen woningen



Verkopen per kwartaal



Marktdruk



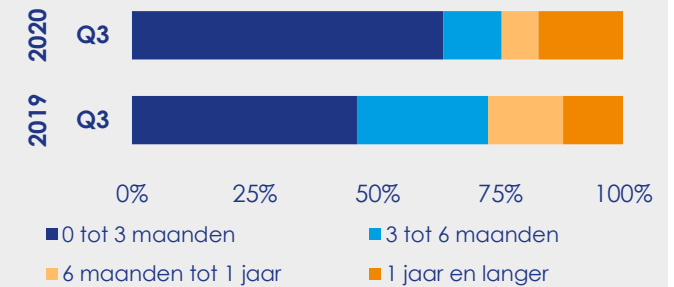
130

Woningen zijn verkocht in Q3 2020, dit zijn 39 verkopen meer dan vorig jaar.

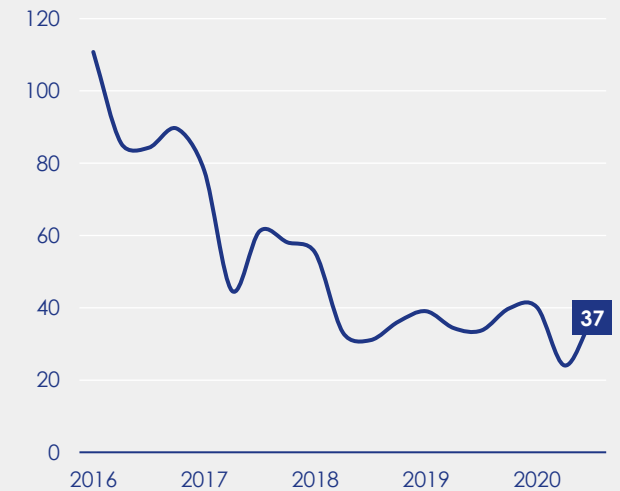
93

Woningen staan te koop per 1 oktober 2020, dit zijn 9 woningen minder dan drie maanden eerder.

Aanbod naar looptijd



Gemiddelde verkooptijd in dagen



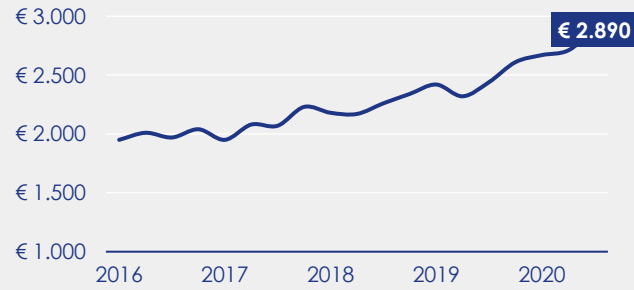
€ 341.000

Gemiddelde verkoopprijs

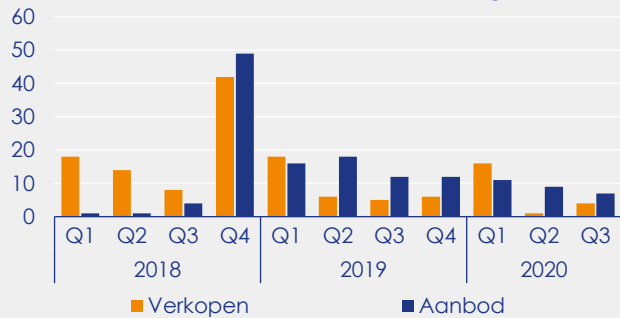
18%

Prijsverschil ten opzichte van een jaar geleden

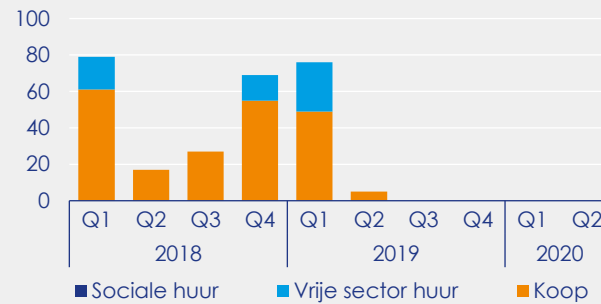
Gemiddelde verkoopprijs per m²



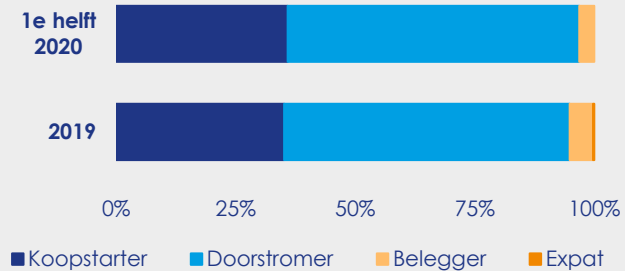
Dynamiek nieuwbouwwoningen



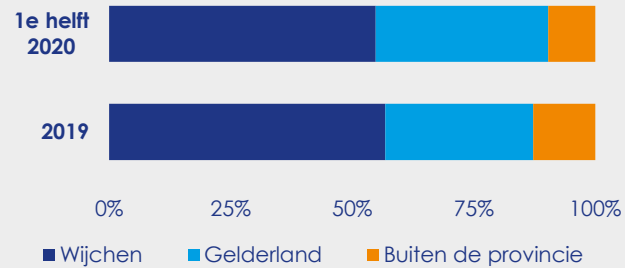
Uitgegeven bouwvergunningen



Type kopers



Herkomst kopers



Strijbosch Thunnissen Makelaars

Partner in Dynamis

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 Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: stmakelaars.nl en dynamis.nl



Nijmegen

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