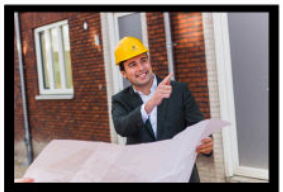
Update Woningmarkt Nijkerk



DOMICILIE MAKELAARS

12-10-2023

Even voorstellen



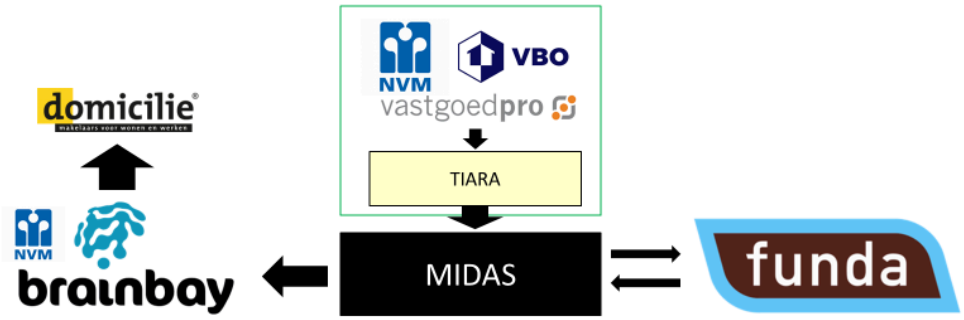
Christiaan de Boer MSc



Hendrik de Boer MSc

Het doel van vandaag

Het schetsen van een objectief beeld van de Nijkerkse woningmarkt op basis van onafhankelijke data



Agenda

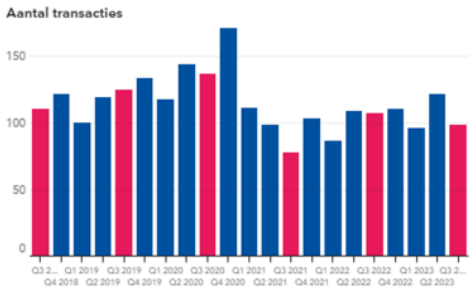
Blok 1:
- ***Marktontwikkeling in beeld***
  - ***Bestaande bouw***
  - ***Nieuwbouw***
- ***Actuele vraagcijfers & Effecten Hypotheekrente***
- ***Vraag & Antwoord***

Blok 2:
- ***Verhuisbewegingen***
- ***Doelgroepen, betaalbaarheid en realisatie per projecttype***
- ***Vraag & Antwoord***

Marktontwikkeling in beeld
BESTAANDE BOUW

Gemeente Nijkerk – Bestaande bouw

Ontwikkeling aantal transacties vanaf Q3 2018

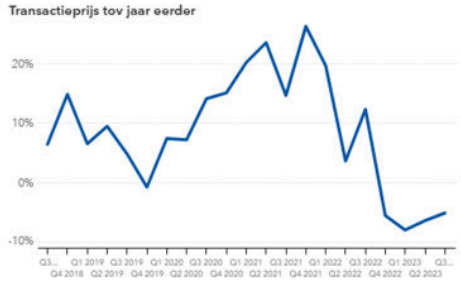


Woningtype	Aantal transacties	Transacties tov jaar eerder	Transacties tov kwartaal eerder
Tussenwoning	26	-19,2%	-33,7%
Hoekwoning	21	-17,1%	-9,9%
2-onder-1-kap	20	-11,5%	-27,3%
Vrijstaand	18	-4,2%	-4,2%
Appartement	14	50,6%	4,2%
Totaal	99	-8,6%	-19,1%

Gemeente Nijkerk – Bestaande bouw

Ontwikkeling transactieprijs vanaf Q3 2018

Transactieprijs tov jaar eerder

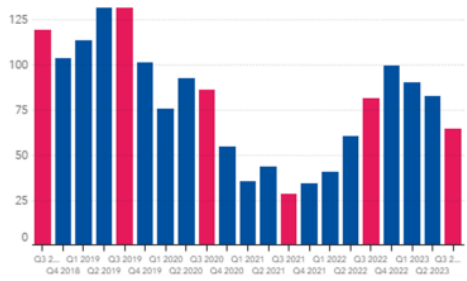


Woningtype ▲	Transactieprijs	Transactieprijs tov jaar eerder	Transactieprijs tov kwartaal eer
Tussenwoning	€ 396.902	3,8%	5,2%
Hoekwoning	€ 491.450	1,9%	24,7%
2-onder-1-kap	€ 563.750	-7,8%	8,5%
Vrijstaand	€ 825.625	-10,0%	-6,2%
Appartement	€ 319.421	-24,4%	8,8%
Totaal	€ 519.577	-5,0%	7,9%

Gemeente Nijkerk – Bestaande bouw

Ontwikkeling aantal in aanbod vanaf Q3 2018

Aantal in aanbod

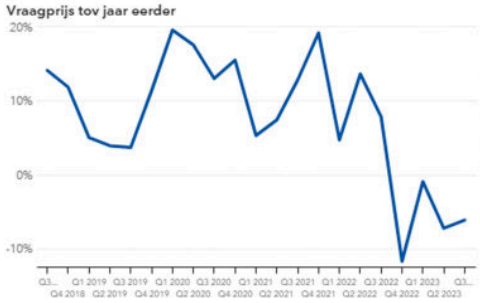


Woningtype ▲	Aantal in aanbod	Aanbod tov jaar eerder	Aanbod tov kwartaal eerder
Tussenwoning	7	-58,1%	18,8%
Hoekwoning	10	-39,4%	14,4%
2-onder-1-kap	6	-66,8%	-62,4%
Vrijstaand	30	29,6%	-21,6%
Appartement	12	56,2%	-16,7%
Totaal	65	-20,3%	-21,2%

Gemeente Nijkerk – Bestaande bouw

Ontwikkeling vraagprijs vanaf Q3 2018

Vraagprijs tov jaar eerder



Woningtype ▲	Vraagprijs	Vraagprijs tov jaar eerder	Vraagprijs to kwartaal eerder
Tussenwoning	€ 393.333	-1,7%	8,7%
Hoekwoning	€ 475.200	3,6%	-2,1%
2-onder-1-kap	€ 494.250	-8,9%	-10,8%
Vrijstaand	€ 822.500	-3,3%	0,6%
Appartement	€ 424.400	-25,1%	14,7%
Totaal	€ 616.541	-6,1%	1,6%

Gemeente Nijkerk – Bestaande bouw

Wat is dit appartement nu waard?



Meinsstraat
73m2

Prijs begin 2016:
Circa EUR 195.000,-

Gemeente Nijkerk – Bestaande bouw

Wat is dit huis nu waard?



Van Oldenbarneveltstraat
122m2

Prijs begin 2016:
Circa EUR 225.000,-

Gemeente Nijkerk – Bestaande bouw

Wat is dit huis nu waard?

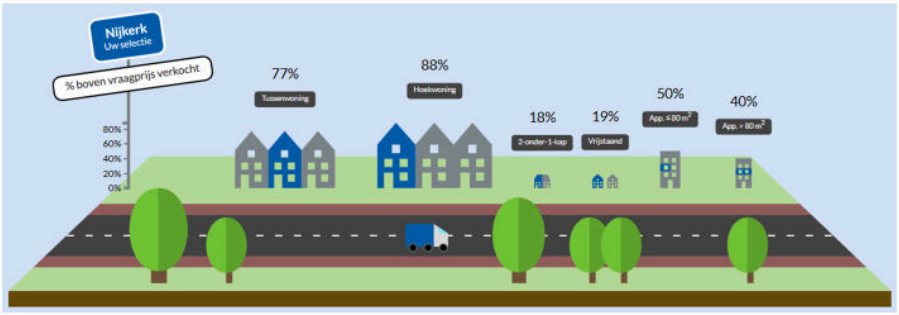


Tussenwoning uit 2016
119m2

Prijs begin 2019:
Circa EUR 325.000,-

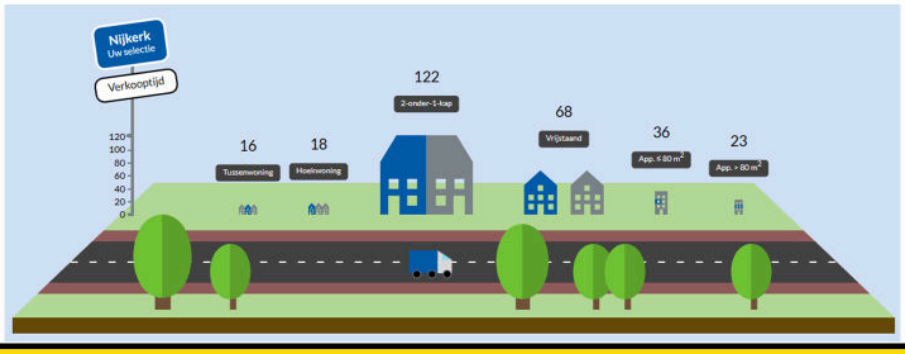
Gemeente Nijkerk – Bestaande bouw

Hoeveel % van de transacties wordt boven de vraagprijs verkocht?



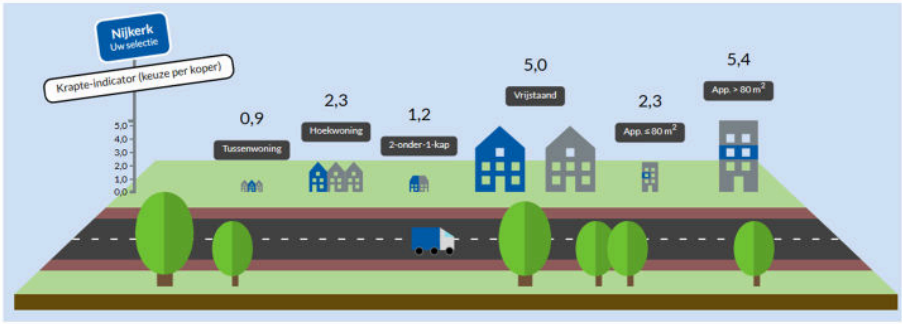
Gemeente Nijkerk – Bestaande bouw

Hoe snel worden woningen verkocht?



Gemeente Nijkerk – Bestaande bouw

Uit hoeveel woningen kan een koper kiezen?



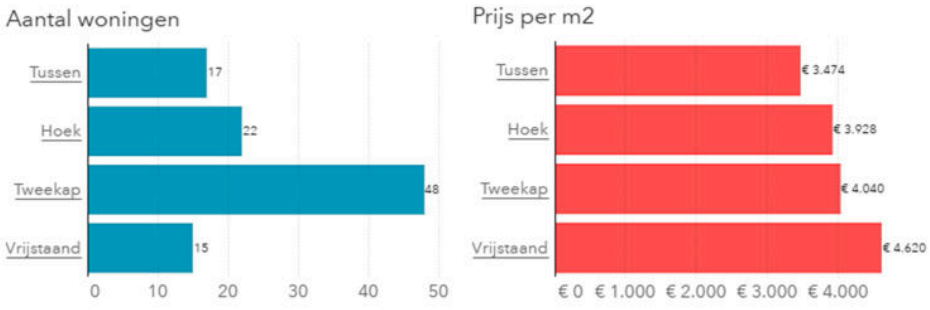
Nijkerk – Bestaande bouw - samenvatting

	NIJKERK	LANDELIJK
AANTAL VERKOPEN	99	33.444
Verandering t.o.v. 3e kwartaal 2022	-8,6%	2,4%
Verandering t.o.v. 2e kwartaal 2023	-19,1%	-1,8%
PRIJS VERKOCHTE WONINGEN	€519.577	€421.628
Verandering t.o.v. 3e kwartaal 2022	-5%	-1,7%
Verandering t.o.v. 2e kwartaal 2023	7,9%	1,7%
AANTAL WONINGEN IN AANBOD	65	28.854
Verandering t.o.v. 3e kwartaal 2022	-20,3%	-1,9%
Verandering t.o.v. 2e kwartaal 2023	-21,2%	-7,5%
VERKOOPTIJD (IN DAGEN)	40	33
% WONINGEN BOVEN DE VRAAGPRIJS VERKOCHT	49,5%	45,5%
VERSCHIL VRAAGPRIJS EN TRANSACTIESPRIJS	0,4%	0,2%
KRAPTE-INDICATOR (keuzemogelijkheden voor consument)	2,0	2,6

Marktontwikkeling in beeld
NIEUWBOUW

Gemeente Nijkerk – Nieuwbouw

Aantallen en prijzen – afgelopen 12 maanden



Gemeente Nijkerk – Nieuwbouw vs. Bestaande Bouw

Vergelijking per m2



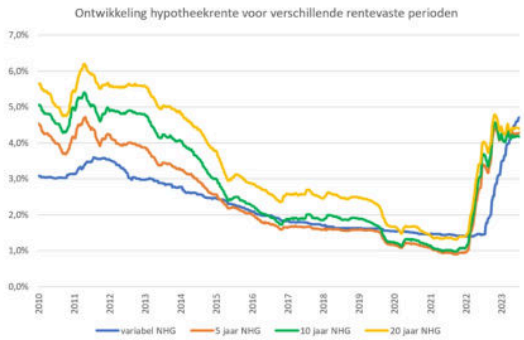
Woningtype	▲ Prijs per M2
Tussenwoning	€ 3.689
Hoekwoning	€ 3.871
2-onder-1-kap	€ 3.955
Vrijstaand	€ 4.509
Appartement	€ 4.609
Totaal	€ 4.059

Marktontwikkeling in beeld

RENTE

Financiële situatie

Hoe ontwikkelt de hypotheekrente zich?



Actueel:

Tussen 4% en 4,5%
(afhankelijk van vorm en looptijd)

Financiële situatie

Hoeveel kan men momenteel lenen?

Bruto jaarinkomen	Leenbedrag hypotheek
€ 45.000	€ 181.000
€ 55.000	€ 226.000
€ 65.000	€ 283.000
€ 75.000	€ 345.000

Actuele situatie!

Bron: Domicilie Hypotheken en Verzekeringen, 10-10-2023

Marktontwikkeling in beeld

VRAAG

Nijkerk – Zoekers

Hoeveel zoekers zijn er actief? (plaats Nijkerk)

2,190
serieuze zoekers

Het aantal mensen dat vergelijkbare woonhuizen en appartementen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

111
te koop

Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat nu te koop staat

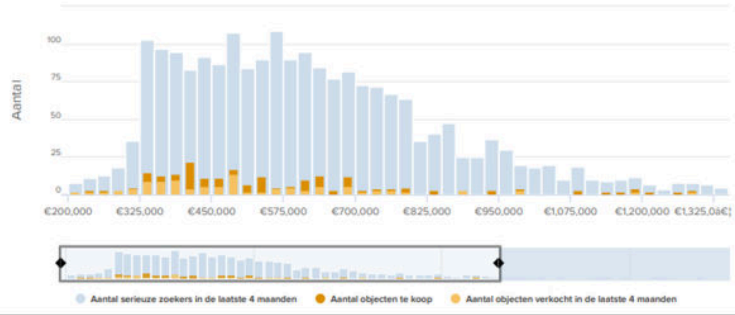
92
verkocht

Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Nijkerk – Zoekers

Waar wordt naar gezocht? (plaats Nijkerk)

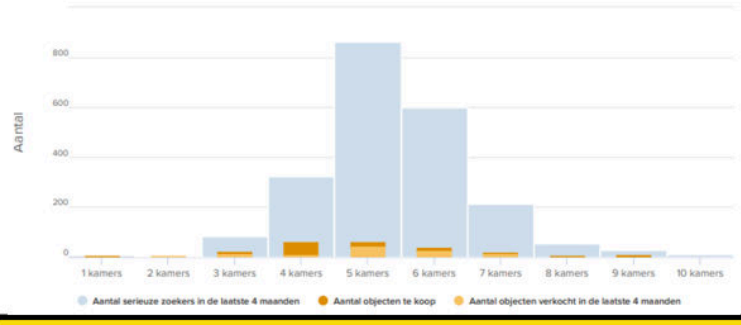
Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



Nijkerk – Zoekers

Waar wordt naar gezocht? (plaats Nijkerk)

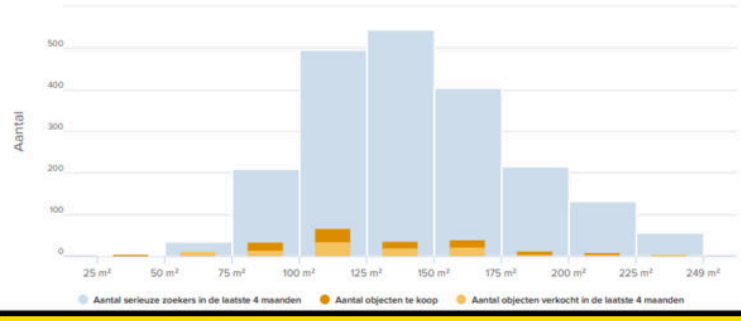
Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Nijkerk – Zoekers

Waar wordt naar gezocht? (plaats Nijkerk)

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



Nijkerk – Zoekers

Waar wordt naar gezocht? (plaats Nijkerk)

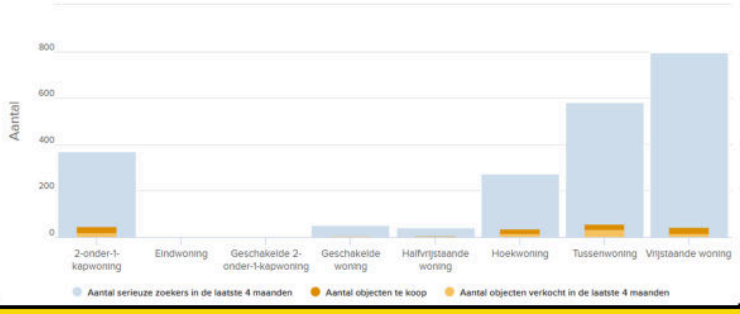
Welk soort woning heeft de voorkeur?



Nijkerk – Zoekers

Waar wordt naar gezocht? (plaats Nijkerk)

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Samenvatting

Prijs per m2



Rente:
4 - 4,5 %

	NIJKERK	LANDELIJK
AANTAL VERKOPEN	99	33.444
Verandering t.o.v. 3e kwartaal 2022	-8,6%	2,4%
Verandering t.o.v. 2e kwartaal 2023	-19,1%	-1,8%
PRIJS VERKOCHTE WONINGEN	€519.577	€421.628
Verandering t.o.v. 3e kwartaal 2022	-5%	-1,7%
Verandering t.o.v. 2e kwartaal 2023	7,9%	1,7%
AANTAL WONINGEN IN AANBOD	65	28.854
Verandering t.o.v. 3e kwartaal 2022	-20,3%	-1,9%
Verandering t.o.v. 2e kwartaal 2023	-21,2%	-7,5%
VERKOOPTIJD (IN DAGEN)	40	33
% WONINGEN BOVEN DE VRAAGPRIJS VERKOCHT	49,5%	45,5%
VERSCHIL VRAAGPRIJS EN TRANSACTIESPRIJS	0,4%	0,2%
KRAPTE-INDICATOR (keuzemogelijkheden voor consument)	2,0	2,6

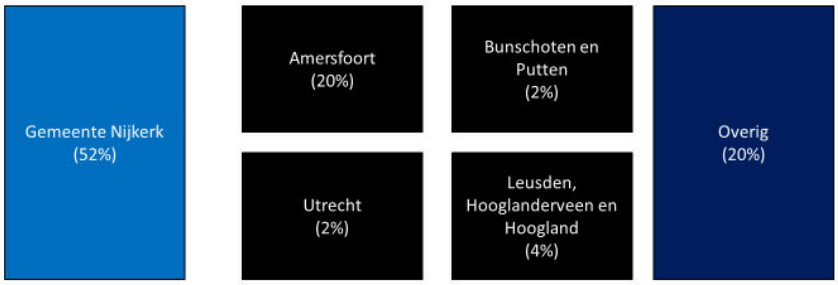
Vragen?

Marktontwikkeling in beeld

Verhuisbewegingen en doelgroepen

Gemeente Nijkerk – Verhuisbewegingen

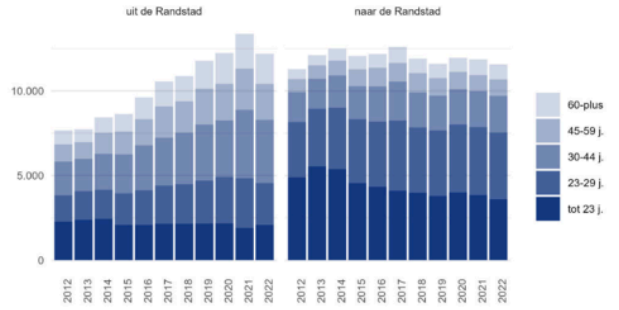
Waar komen kopers vandaan? (Gemeente Nijkerk)



Food Valley – Verhuisbewegingen



Food Valley – Verhuisbewegingen



Verhuisde huishoudens tussen de Randstad en Overijssel / Gelderland (bron: CBS Microdata)

Recent geslaagde nieuwbouwprojecten

Nijkerk – Appartementen Spaanse Leger - Senioren



Lopende nieuwbouwprojecten

Nijkerk – Spaanse Leger grondgebonden woningen - starters/doorstromers



Hoe nu verder?

- ***Doorstroom bevorderen: ouderwetse 'treintjes' maken?***
- ***Nieuwbouw beter afstemmen op doorstroom?***
- ***Lokale vs regionale vs landelijke instroom***
- ***Nieuwe starterswoningen echt 'duurzaam' ontwikkelen (niet uitbreidbaar)?***
- ***Is gestapelde bouw de enige oplossing?***

Andere ideeën/gedachten?
Vragen?

Dank voor uw aandacht!

Meer weten? We helpen u graag!

Christiaan:
06-11171804
christiaan@domicilie.nl

Hendrik:
06-11180292
hendrik@domicilie.nl

