



Kwartaalanalyse

Q4 2025

WIJ HEBBEN DE KENNIS IN HUIS

In deze kwartaalupdate delen we onze nieuwste inzichten op basis van de woningmarktcijfers van het afgelopen kwartaal.

Met onze eigen woningmarktconsultant Lysette volgen we de cijfers op de voet, duiken we in de trends en vertalen we data naar inzichten die ertoe doen. Geen standaardverhaal, maar concrete kennis die we actief met jou delen.

WONINGMARKTCONSULTANT LYSETTE AAN HET WOORD:

Het vierde kwartaal van 2025 laat een woningmarkt zien die op twee snelheden draait. De bestaande bouw trekt stevig aan: transacties nemen toe, verkooptijden blijven kort en overbieden is de norm. De nieuwbouwmarkt laat een ander beeld zien met dalende verkoopvolumes maar doorlopende prijsdruk. De woningmarkt corrigeert niet op prijs, maar op product en tempo. Zonder versnelling en scherpere keuzes in nieuwbouw groeit het structurele tekort verder in 2026.

Het vierde kwartaal van 2025 bevestigt dat Nijmegen tot de krapste woningmarkten van Nederland behoort. De vraag neemt sterk toe, terwijl het beschikbare aanbod in hoog tempo wordt leeggekocht. Woningen verkopen snel en veelal boven de vraagprijs, met name in het compacte en stedelijke segment. Zonder versnelling in nieuwbouw en doorstroming blijft de druk op betaalbaarheid en woonkeuze ook in Nijmegen verder toenemen.

WONINGMARKTCONSULTANT

Lysette Bosch

Als woningmarktconsultant denk je mee over de opzet van nieuwe woningbouwlocaties, over de keus van de te bouwen woningen en over de invulling van herbestemmings- en stadsvernieuwingsprojecten.

Meer weten over de woningmarkt in regio Nijmegen?

Neem contact op met Lysette via
l.bosch@livwonen.nl of
lysette.bosch@hansjanssen.nl



ANALYSE NIEUWBOUW

Nieuwbouw

Aantal transacties



Totale aanbod

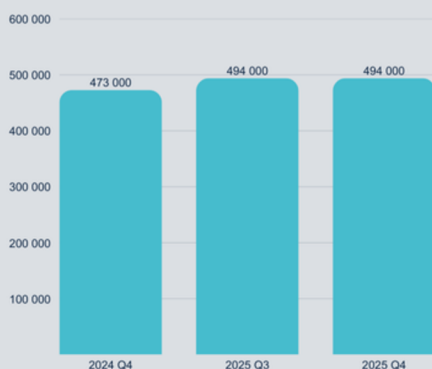


Aanbod naar oppervlakte



 In Q4 2025 bestaat 64% van het woningaanbod uit appartementen, een stijging van 8% ten opzichte van Q4 2024.

Transactieprijs €



De transactieprijs per m² steeg ten opzichte van Q4 2024 met:



8,5%

Tussenwoningen zijn met 14,6% het hardst gestegen ten opzichte van vorig jaar

LANDELIJK Q4 2025

- Prijs houdt stand ondanks afnemend tempo
De mediane transactieprijs bleef nagenoeg stabiel ten opzichte van het vorige kwartaal (+0,1%) op € 494.000 en ligt 4,8% hoger dan een jaar geleden. Met name tussenwoningen laten een stevige jaarstijging zien (+12,5%), wat de blijvende vraag naar compacte, betaalbare nieuwbouw bevestigt.
- Prijzen per m² blijven stijgen
De gemiddelde vierkante meterprijs liep verder op naar € 5.083. Appartementen blijven koploper met € 5.759 per m², wat onderstreept dat prijsdruk vooral zit in schaarse en bouwkosten, niet in afnemende vraag.
- Compact wonen wordt de norm
Bijna de helft van alle transacties betreft woningen kleiner dan 100 m². Kopers accepteren minder woonoppervlak om toegang te houden tot de woningmarkt.
- Midden schuift omhoog, onderkant verdwijnt
Het segment € 500.000 – € 750.000 groeit naar 34% van de transacties. Het aandeel onder € 400.000 krimpt verder. Tegelijkertijd concentreert het aanbod zich juist in de hogere prijsklassen, wat de mismatch tussen vraag en aanbod vergroot.
- Verkoopvolume onder druk, vooral grondgebonden. Het aantal nieuwbouwverkoop daalde met 16% ten opzichte van het derde kwartaal en ligt 13% lager dan een jaar geleden. De terugval concentreert zich met name op grondgebonden woningen, wat wijst op toenemende betaalbaarheidsdruk en terughoudendheid bij grotere producten.

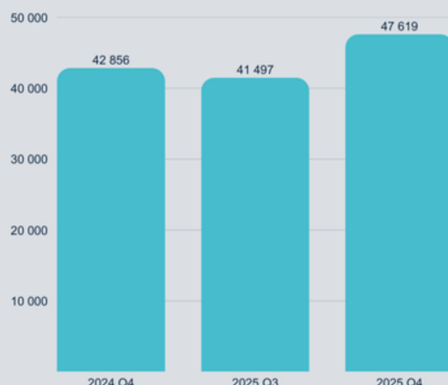
LANDELIJK Q4 2025

- Het aantal transacties steeg met 15% ten opzichte van het derde kwartaal en ligt 11% boven het niveau van een jaar geleden. In totaal wisselden ruim 47.600 woningen van eigenaar, wat duidt op herstellend vertrouwen en loskomende doorstroming.
- De mediane verkoopprijs kwam uit op € 502.000.
Verkooptijden blijven zeer kort
- Met een gemiddelde verkooptijd van 28 dagen blijft de markt uitzonderlijk snel. Tussenwoningen verkopen het snelst (25 dagen), wat de aanhoudende druk in het betaalbare segment bevestigt
- Meer aanbod, maar geen ontspanning
Het aanbod ligt 16% hoger dan een jaar geleden, maar daalde met 6% ten opzichte van het vorige kwartaal. De sterke opname in Q4 laat zien dat extra aanbod direct wordt geabsorbeerd.
- Iets meer keuze, maar structureel krap
De looptijd van het aanbod steeg naar 57 dagen. Dit duidt op lichte verruiming, maar vormt geen omslagpunt in de markt.

ANALYSE BESTAANDE BOUW

Bestaande bouw

Aantal transacties



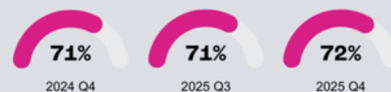
De krapte-indicator daalde van 2,3 in Q3 2025 licht in Q4 2025 naar



1,9

wat bevestigt dat de woningmarkt nog altijd zeer krap is.

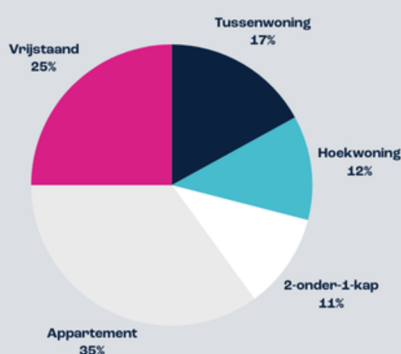
Boven vraagprijs verkocht



Verkooptijd in dagen

De gemiddelde verkooptijd nam licht af tot 28 dagen ten opzichte van Q3 2025, maar blijft daarmee op een hoog tempo.

Aanbod naar woningtype



Transactieprijs €

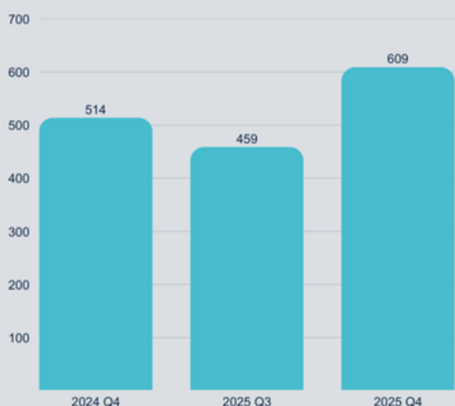


REGIO NIJMEGEN Q4 2025

- Gemiddeld prijsniveau stabiel, segmenten lopen uiteen**
De mediane verkoopprijs kwam uit op € 462.000. Appartementen laten een stevige prijsstijging zien (6,5%), terwijl grotere grondgebonden woningen prijsdruk ervaren.
- Transactiepreizen per m² bevestigen stedelijke spanning**
De gemiddelde transactieprijs per m² ligt op € 5.004. Ondanks een lichte kwartaalcorrectie blijft het niveau hoog, met een duidelijke stijging op jaarbasis (2,9%).
- Aanbod verdwijnt sneller dan wordt aangevuld**
Het aanbod daalde met 23% ten opzichte van het vorige kwartaal. De markt absorbeert nieuw aanbod razendsnel, waardoor de spanning verder oploopt.
- Extreem krappe markt**
De krapte-indicator staat op 1,1 en 82% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht. Dit bevestigt dat Nijmegen één van de meest gespannen woningmarkten van Nederland heeft.
- Nijmegen versnelt sterker dan landelijk**
Het aantal transacties steeg met 33% ten opzichte van het vorige kwartaal en ligt 18% hoger dan een jaar geleden. Met ruim 600 verkopen in één kwartaal laat Nijmegen een uitgesproken inhaalbeweging zien.

Bestaande bouw regio Nijmegen

Aantal transacties



De krapte-indicator daalde van 1,9 in Q3 2025 licht in Q4 2025 naar



1,1

wat bevestigt dat de woningmarkt in regio Nijmegen extreem krap is.

Boven vraagprijs verkocht



De verkooptijd in regio Nijmegen daalde licht naar 25 dagen, tegenover 26 dagen in Q3 2025, met een merkbare stijging bij vrijstaande woningen.

Verkooptijd in dagen

Totale aanbod



Transactieprijs €



BESTAANDE BOUW ANALYSE



Hans Janssen Makelaars
024 - 3 244 244
hansjanssen.nl