

Jongere starters bij stijgende huizenprijzen

WONINGMARKT

Er is momenteel veel aandacht voor de positie van starters op de woningmarkt. Veelal wordt gesteld dat starters geen schijn van kans meer maken wanneer zij een huis willen kopen. Wanneer we kijken naar de woningtransacties van het Kadaster, ontstaat er echter een genuanceerder beeld.

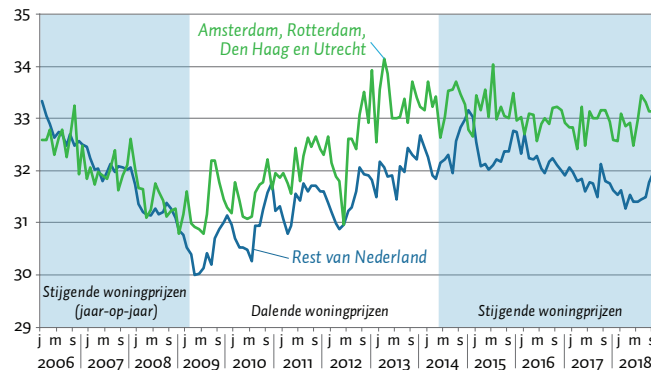
Hoewel het aandeel van starters in de woningtransacties de afgelopen jaren daalde – de financiële positie en het vertrouwen van doorstromers steeg in deze periode aanzienlijk en zodoende hun koopbereidheid – vertoont het aantal transacties van starters nog nauwelijks een daling. Indien we kijken naar de leeftijd waarop starters een woning kopen, valt bovendien op dat ze gemiddeld wat jonger zijn geworden. Uit de figuur blijkt dat de gemiddelde leeftijd van starters daalt als de huizenprijzen stijgen, en andersom. Bij stijgende woningprijzen betreden relatief jonge starters de koopwoningmarkt en bij dalende prijzen relatief oude starters.

Een volledig sluitende verklaring hiervoor is niet voorhanden, maar het klinkt plausibel dat de urgentie om een woning te kopen verschilt binnen de groep starters: jonge starters hebben waarschijnlijk minder urgentie dan oudere. Jongere starters kunnen zodoende hun eerste aankoop beter timen en zullen dit doen op een moment dat zij verwachten dat huizenprijzen verder toenemen en het aanbod van betaalbare starterswoningen relatief groot is. Dit zal doorgaans zijn op een moment dat huizenprijzen al aan het toenemen zijn. Wanneer huizenprijzen toenemen zijn verwachtingen over toekomstige prijsstijgingen immers positiever en is tevens het aantal transacties – en daarmee de doorstroming – hoger, waardoor er in absolute zin meer goedkope starterswoningen beschikbaar zijn.

In de afgelopen vijf jaar van toenemende huizenprijzen zien we echter in de G4 dat de leeftijd van koopstarters min of meer stabiel blijft terwijl deze in de rest van Nederland wel daalde. Mogelijk hangt deze trend in de steden samen met het historisch hoge niveau van woningprijzen en het toegenomen belang van eigen middelen – iets waar het jonge koopstarters vaak nog aan ontbreekt. In de rest van Nederland is de leeftijd van koopstarters de afgelopen jaren wel weer licht afgenomen zoals ook in eerdere perioden van huizenprijsgroei gebeurde.

▪ Frank van Hoenselaar en Loes van der Jagt (DNB)

Gemiddelde leeftijd van koopstarters



Bron: Kadaster en CBS | ESB