



De markt voor woningen

Auteur(s):

Sector nationale rekeningen CBS

*Meer informatie is te vinden in het Jaarboek Wonen 2000, Kluwer en CBS, 2000***Verschenen in:**

ESB, 85e jaargang, nr. 4247, pagina 231, 17 maart 2000

Rubriek:

Statistiek

Trefwoord(en):

economie, samenleving

De woningvoorraad in Nederland bedraagt ongeveer 6,5 miljoen. Jaarlijks worden daar ongeveer negentigduizend koop- en huurwoningen aan toegevoegd. Het percentage koopwoningen neemt jaarlijks toe en bedraagt momenteel bijna 51 procent. Het kwantitatieve woningtekort bedraagt volgens het Ministerie van VROM 96 duizend woningen. Dure koopwoningen en goedkope huurwoningen zijn in dit tekort oververtegenwoordigd.

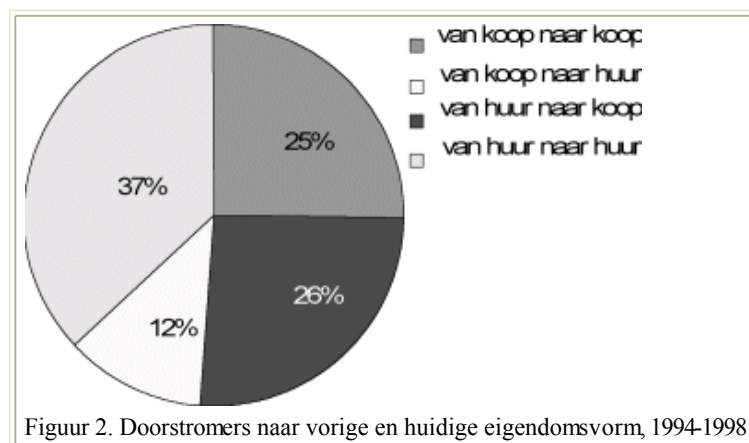
Koopwoningen

Zeven op de tien woonconsumenten hebben voorkeur voor een koopwoning. De grote vraag naar koopwoningen hangt samen met een aantal factoren:

- » de lage hypotheekrente die de nadelige gevolgen van een hogere huizenprijs voor een deel opheft en daarmee de lasten van een hogere hypotheek;
- » de koopkracht die zich de laatste jaren gunstig ontwikkeld heeft, met name voor mensen met een betaalde baan;
- » de financieringsmogelijkheden die ten opzichte van enkele jaren geleden flink vergroot zijn doordat een tweede inkomen steeds vaker meetelt bij de bepaling van de minimaal haalbare leencapaciteit terwijl het aantal tweeverdieners toeneemt;
- » de huren die sneller gestegen zijn dan de inkomens en meer dan de hypotheeklasten, waardoor het voor huurders aantrekkelijk is om een huis te kopen;
- » de gunstige economische vooruitzichten.

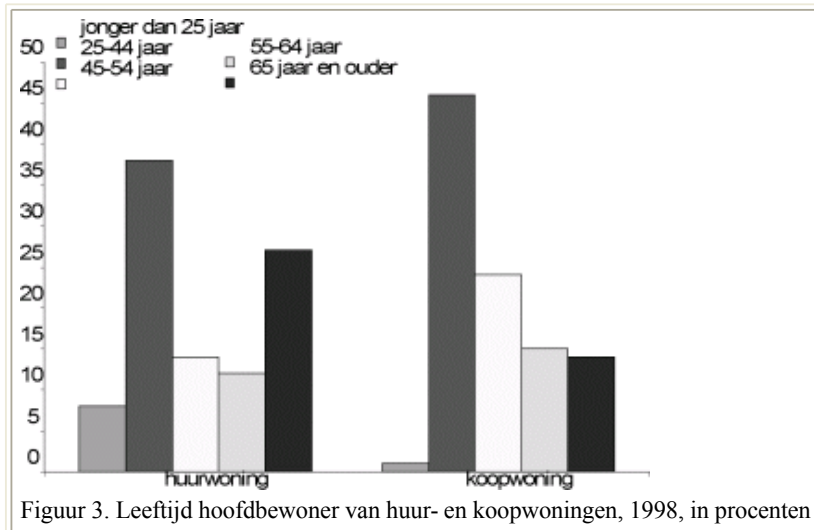
De vraag naar koopwoningen wordt voor een kwart opgevangen door nieuwbouw. In 1998 bedroeg de aanwas door nieuwbouw 68 duizend koopwoningen. De overige 201 duizend transacties betroffen bestaande koopwoningen.

Eigenaar-bewoners verhuizen in tweederde van de gevallen opnieuw naar een koopwoning (zie [figuur 2](#)), zodat voor nieuwkomers op de markt voor koopwoningen per saldo die woningen resteren die aan de bestaande voorraad worden toegevoegd plus de woningen die vrijkomen doordat eigenaar-bewoners verhuizen naar een huurwoning (gemiddeld 148 duizend per jaar). Van de huishoudens die in de periode 1994-1998 naar een koopwoning zijn verhuisd bestaat een vijfde deel uit starters op de woningmarkt. Ongeveer zes op de tien starters zijn tweeverdieners en een kwart alleenstaanden. Van de doorstromers is de helft afkomstig uit een huurwoning en de helft uit een koopwoning.



Huurwoningen

Huishoudens met een hoofdbewoner boven de 65 jaar of onder de 25 jaar vragen in overwegende mate huurwoningen. De middelbare leeftijdsgroepen zijn meer op de koopsector georiënteerd ([figuur 3](#)). Vooral mensen met lagere inkomens wonen in een huurwoning.



Woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven zijn met driekwart van het totaal aantal huurwoningen de belangrijkste aanbieders van huurwoningen. De sociale huursector bezit ruim eenderde van de woningvoorraad in Nederland. De overige huurwoningen zijn in het bezit van institutionele beleggers, particuliere instellingen en huishoudens.

Net als in de koopsector verhuizen huurders voor het merendeel binnen de huursector. Van de doorstromers die in een huurwoning gaan wonen komt driekwart uit een huurwoning ([figuur 2](#)). De starters op de woningmarkt komen merendeels in een huurwoning terecht ([figuur 1](#)).

