



Koopstarters

in de bestaande bouw





Koopstarters krijgen meer kansen

In 2023 zien NVM-makelaars een toename van het aantal koopstarters op de woningmarkt. Meer woningzoekers kopen hun eerste woning. Een welkome ontwikkeling, nadat deze groep in de afgelopen jaren flink in de knel zat in de oververhitte woningmarkt. Dit trof potentiële koopstarters van alle leeftijden. Zowel jonge woningzoekers die hun eerste woning wilden kopen als oudere zoekers die de overstap van een huur- naar koopwoning wilden maken.

Kanttekening bij de huidige positieve signalen is dat slechts een beperkt deel van het huidige woningaanbod voor starters financieerbaar is.



Definitie van een koopstarter

Persoon of stel die de eerste woning koopt waarbij geen sprake is van een leeftijdsgrens. Dit is vastgesteld op basis van het door de verkopend NVM-makelaar geregistreerde koperstype en/of het achtergelaten adres.

Inhoud

Concurrentiepositie van koopstarters

- De positie van starters verbeterd
- Meer marktaandeel t.o.v. doorstromers en beleggers
- Hoogste aandeel starters in studentensteden

4

Financiële positie van koopstarters

- Financiële positie van starters is verbeterd
- Startersvrijstelling voor meer dan helft van starters
- Starters profiteren van de prijsdaling
- Stellen hadden meeste voordeel van prijsdaling
- Meeste dynamiek onder de 4 ton
- Vooral in de Randstad betalen starters veel

7

Woonvoorkeuren van koopstarters

- Starters kopen vooral grondgebonden woningen
- Ook in steden voorkeur voor grondgebonden
- Starters kopen vooral middelgrote woningen
- Meer starters in grote steden

14

Leeftijd en gezinssamenstelling van koopstarters

- Ondanks hoge prijzen niet minder alleenstaande kopers
- Stellen kunnen op jongere leeftijd al kopen
- Gemiddelde leeftijd koopstarters neemt af
- Minder koopstarters op latere leeftijd

19

Vooruitblik

- Zonder eigen geld blijven kansen beperkt
- Positieve vooruitzichten voor de 2^e helft van 2023

24

A close-up photograph of a hand holding a set of keys. The keys are silver and attached to a wooden keychain shaped like a house with a window. The background is blurred, showing what appears to be a window with blinds.

Concurrentiepositie van koopstarters

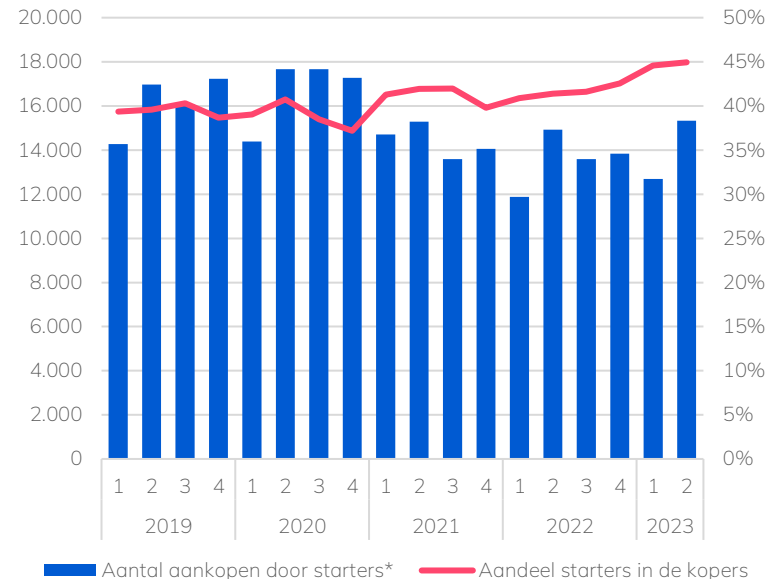
De positie van starters verbetert

In het 2^e kwartaal van 2023 hebben circa 15.300 starters een woning gekocht. Dit zijn er zo'n 400 meer dan een jaar eerder. Een opvallende toename, aangezien het totale aantal woningverkopten juist lager uitviel dan in het 2^e kwartaal van 2022. Deze situatie van een afnemend totaal aantal verkopen maar toenemende aankopen door starters was ook al het geval in het 1^e kwartaal van 2023.

Naast de absolute toename, winnen starters ook relatief gezien marktaandeel ten opzichte van andere typen kopers. Dit kwartaal was 45% van de woningkopers in Nederland een starter. Dit aandeel zit al sinds begin 2022 in de lift. In de periode hiervoor lag het om en nabij de 40%.

Woningen gekocht door starters

Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar, incl. verkocht onder voorbehoud



* In dit totale aantal aankopen zijn ook transacties door NVM-makelaars zonder bekend koperstype meegenomen, waarbij verondersteld is dat het aandeel starters in deze transacties evenredig is verdeeld.

Bron: NVM / brainbay

Groter marktaandeel t.o.v. doorstromers en beleggers

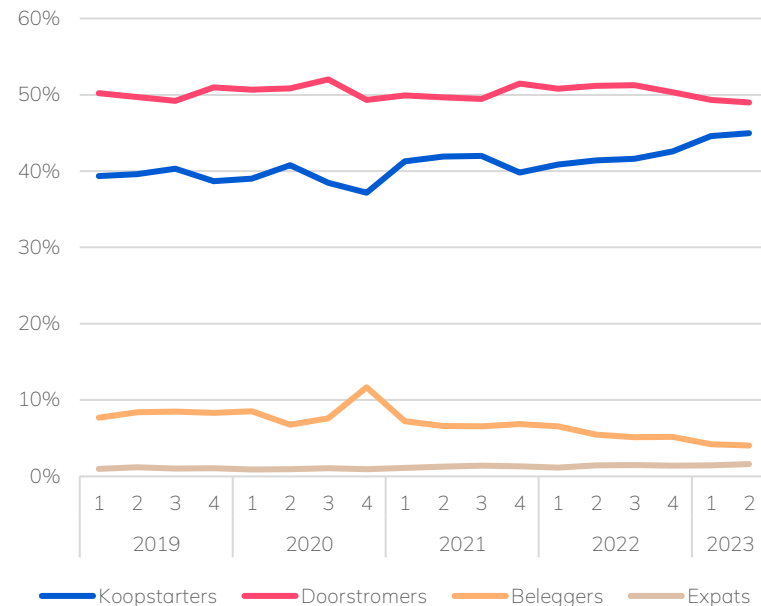
De verbeterde positie van starters kent verschillende oorzaken. Zo heeft de afkoeling van de woningmarkt vooral doorstromers geraakt. Het zijn met name de hogere prijsklassen waar de dynamiek is afgenomen, waarin vooral doorstromers actief zijn. Dit verklaart vooral de toename van het aandeel starters.

De grens tussen doorstromers die duurdere woningen kopen en starters die goedkopere woningen kopen is echter niet zo zwart-wit. Hiertussen zit een groot aantal woningen waarbij starters en doorstromers elkaars concurrent zijn. In dit speelveld profiteren de starters momenteel van het feit dat ze niet afhankelijk zijn van de verkoop van een woning. Iets wat voor doorstromers een barrière is geworden, waardoor ze vaker de keuze maken om te blijven zitten.

Daarnaast winnen koopstarters sinds begin 2022 ook positie ten opzichte van beleggers. Maatregelen als de opkoopbescherming, de aanpassing van het belastingstelsel in box 3 en beoogde regulering van de middenhuur hebben het aantal investeringen in woningen doen afnemen.

Opvallend is dat het op 1 januari 2021 afschaffen van de overdrachtsbelasting voor starters (startersvrijstelling) niet veel effect heeft gehad. Alleen in de eerste drie kwartalen van 2021 nam het aandeel starters in de kopers licht toe, waarna het aandeel weer terugviel. Deze toename kan echter worden verklaard door het tijdelijk wegvallen van de concurrentie van beleggers. Deze groep heeft hun aankopen naar voren gehaald in het 4^e kwartaal van 2020, om de belastingverhoging voor te zijn.

Percentage woningen gekocht door de verschillende kopertypen
Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar, incl. verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Hoogste aandeel starters in studentensteden

Bij de grote steden (> 100 duizend inwoners) zijn het de studentensteden waar het aandeel koopstarters heel hoog is. Dit is een gevolg van de relatief jonge bevolking.

Zo is het aandeel starters binnen de G4 beduidend hoger in studentenstad Utrecht (60%) dan in Amsterdam (53%), Den Haag (50%) en Rotterdam (45%).

Bij steden met een oudere bevolking zoals Dordrecht (35%) en Emmen (38%) is het aandeel starters ruimschoots lager.

Top 5: Hoogste aandeel koopstarters in 2023 in gemeenten met meer dan 100 duizend inwoners

	Gemeente	Aandeel starters in 2023	Mediane koopsom starters
1	Delft	63%	€ 365.000
2	Nijmegen	60%	€ 334.000
3	Utrecht	60%	€ 409.000
4	Leiden	59%	€ 353.000
5	Eindhoven	56%	€ 388.000

Bron: NVM / brainbay

Top 5: Hoogste aandeel koopstarters in 2023 in gemeenten met 25 tot 100 duizend inwoners*

	Gemeente	Aandeel starters in 2023	Mediane koopsom starters
1	Beverwijk	62%	€ 309.000
2	Hoorn	61%	€ 322.000
3	Nissewaard	58%	€ 291.000
4	Veenendaal	57%	€ 332.000
5	Valkenswaard	57%	€ 364.000

*Alleen gemeenten met minimaal 100 woningverkoppen in 2023 zijn meegenomen

Bron: NVM / brainbay

Financiële positie van koopstarters

Financiële positie van starters is verbeterd

In 2023 is, ondanks de gestegen hypotheekrente, de financiële positie van koopstarters over het algemeen verbeterd. Uit een analyse van De Hypotheekshop blijkt dat de leencapaciteit van starters is toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Belangrijke oorzaken hiervoor zijn de ruimere leennormen en de over het algemeen sterke inkomensstijging. Beide compenseren voor de toegenomen rente. Deze stijging blijft ook staan ten opzichte van de zeer lage rente van 1,5% in het 1^e kwartaal van 2022.

Bijkomend voordeel voor starters is dat de woningprijzen in deze periode juist zijn gedaald, waardoor de hypotheeksom en koopsom dichterbij elkaar zijn toegroeid. Hiertussen blijft echter een duidelijk gat bestaan, waardoor het voor starters veelal noodzakelijk blijft om eigen geld in te leggen.

Kanttekening is dat de betaalbaarheid wel is verslechterd door de hogere maandlasten. Voor alleenstaanden gaat het om een toename van enkele tientjes per maand, terwijl dit bij stellen meer dan honderd euro per maand betreft.

De financiële mogelijkheden van starters zijn ook beïnvloed door de gewijzigde regelgeving omtrent de 'jubelton'. Het is echter nog te vroeg om te beoordelen wat voor effect dit heeft gehad op de positie van starters. Dit vanwege onder andere de vele veranderingen op de woningmarkt in de 1^e helft van 2023 en de mogelijkheid voor ontvangers om de schenking op een later moment uit te geven.

Rekenvoorbeeld leencapaciteit koopstarters

	Alleenstaand 1x modaal		Stel 1,5x modaal		Stel 2x modaal	
	2022-2	2023-2	2022 Q2	2023 Q2	2022 Q2	2023 Q2
Rente	3,00 %	4,00 %	3,00 %	4,00 %	3,00 %	4,00 %
Inkomen 1	€ 35.000	€ 38.000	€ 35.000	€ 38.000	€ 35.000	€ 38.000
Inkomen 2			€ 20.000	€ 22.000	€ 35.000	€ 38.000
Hypotheek	€ 155.656	€ 159.151	€ 244.602	€ 261.827	€ 332.065	€ 358.179
Netto maandlast	€ 510	€ 554	€ 801	€ 910	€ 1.087	€ 1.245

Bron: NVM / brainbay & De Hypotheekshop

Startersvrijstelling voor meer dan helft van starters

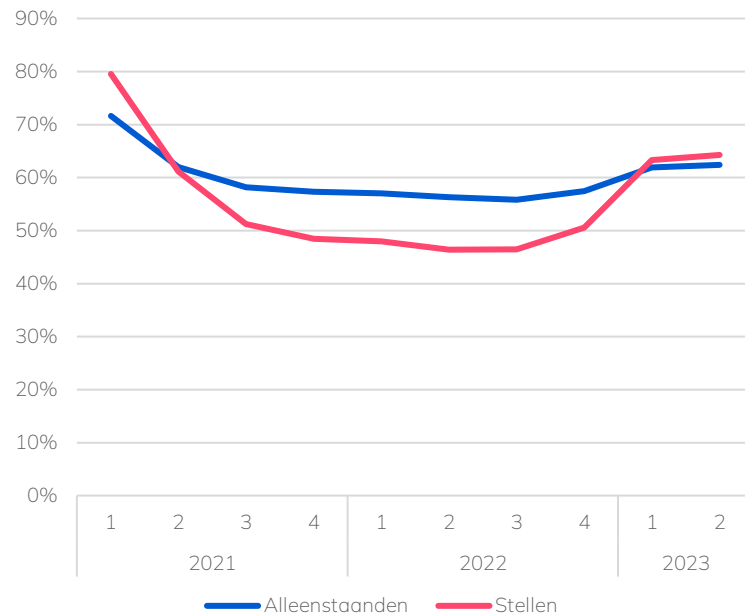
Op 1 januari 2021 is de overdrachtsbelasting voor starters afgeschaft. Dit is ook bekend als de startersvrijstelling. Circa 3 op de 5 koopstarters heeft sindsdien aanspraak kunnen maken op dit belastingvoordeel. Vooral alleenstaande starters maken hier gebruik van. Deze groep koopt over het algemeen goedkopere woningen dan startende stellen en deze vallen dus vaker binnen het prijsplafond.

In het eerste kwartaal sinds de invoering van de vrijstelling was door het ontbreken van een maximale transactieprijs een piek zichtbaar in het aandeel koopstarters dat hiervan gebruik kon maken. Maar liefst driekwart van de koopstarters voldeed aan de enige voorwaarde van de leeftijdsgrens. Sinds het invoeren van een prijsplafond van 400.000 euro is dit aandeel ruim afgenomen. Vooral bij stellen nam het aandeel sterk af doordat het door de stijgende woningprijzen lastig was een geschikte woning voor deze prijs te vinden.

Sinds het afkoelen van de woningmarkt is het zichtbaar dat weer een groter deel van de starters aanspraak maakt op de vrijstelling. Op 1 januari 2023 is het prijsplafond verhoogd naar 440.000 euro. Ook dit heeft een impuls gegeven aan het aandeel aankopen dat is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Aandeel koopstarters met aanspraak op startersvrijstelling*

*Dit betreft geen officiële registratie, maar is een indicatief aandeel berekend op basis van de leeftijd koper, transactieprijs en het door makelaar geregistreerd koperstype.



Bron: NVM / brainbay & Kadaster (bewerking brainbay)

Starters profiteren van de prijsdaling

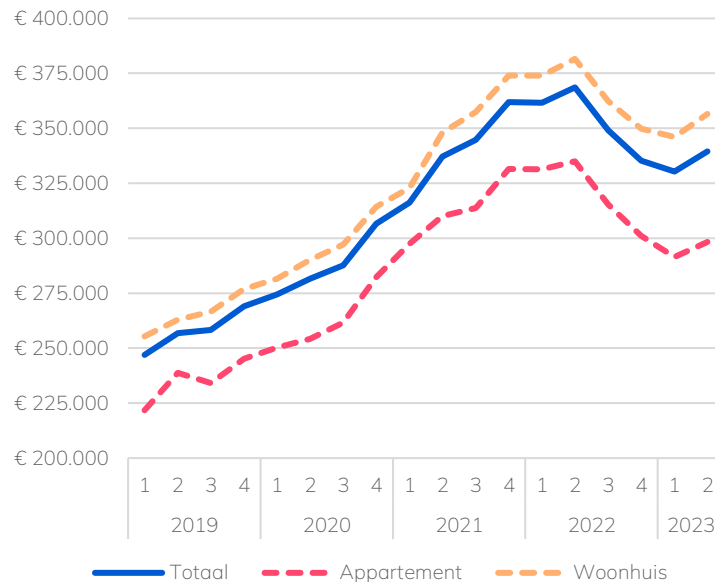
Het in 2022 afkoelen van de Nederlandse woningmarkt is ook zichtbaar in de gemiddelde koopprijs die starters betalen. Op het laagste punt in het 1^e kwartaal van 2023 betaalden starters gemiddeld 329.000 euro voor hun woning. Op het hoogste punt in het 2^e kwartaal van 2022 was dit nog 369.000 euro, een prijsdaling van 40.000 euro. Inmiddels is ook de mediane koopprijs van starters weer toegenomen, naar 339.000 euro.

Starters profiteren sterk van de prijsdaling doordat ze niet afhankelijk zijn van de verkoop van hun eigen woning en dus ook niet hun eigen vermogen hebben zien afnemen door de prijsdaling. Een situatie waar doorstromers wel tegen aanlopen. De prijsdaling in combinatie met de toegenomen leencapaciteit, maakt dat starters meer kansen op de woningmarkt hebben gekregen.

Deze prijsdaling was een welkome ontwikkeling voor de vele zoekende starters voor wie een koopwoning te duur was geworden. Net als andere woningzoekers hebben starters de woningprijzen in de jaren voor 2022 sterk zien toenemen. Begin 2019 betaalden koopstarters nog gemiddeld 247.000 euro. In de drieënhalf jaar tot het kantelpunt in 2022 was deze prijs met maar liefst 124.000 euro toegenomen.

Mediane transactieprijs betaald door koopstarters

Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar, incl. verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Stellen hadden meeste voordeel van prijsdaling

Binnen de groep starters bestaan grote verschillen tussen alleenstaande starters en startende stellen. Het tweede inkomen dat stellen veelal ter beschikking hebben, zorgt dat er over het algemeen een hoger budget te besteden is en dus woningen in een hogere prijsklassen worden gekocht. In 2023 betaalden alleenstaanden een gemiddelde koopsom van circa 303.000 euro en stellen circa 377.000 euro.

Opvallend is dat stellen ten opzichte van alleenstaanden meer voordeel hebben van de prijscorrectie tussen het 2^e kwartaal van 2022 en het 1^e kwartaal van 2023. De gemiddelde koopsom van stellen is in deze periode namelijk met circa 14% gedaald en bij alleenstaande starters met circa 11%.

Dit verschil wordt verklaard doordat er in de hogere prijsklassen, waar meer stellen actief zijn, sprake is van een stevigere prijscorrectie. Aan de onderkant van de markt is het prijsniveau minder volatiel.



Meeste dynamiek onder de 4 ton

In het 2^e kwartaal van 2023 had het leeuwendeel van de door starters gekochte woningen (64%) een transactieprijs tussen de 200.000 en 400.000 euro.

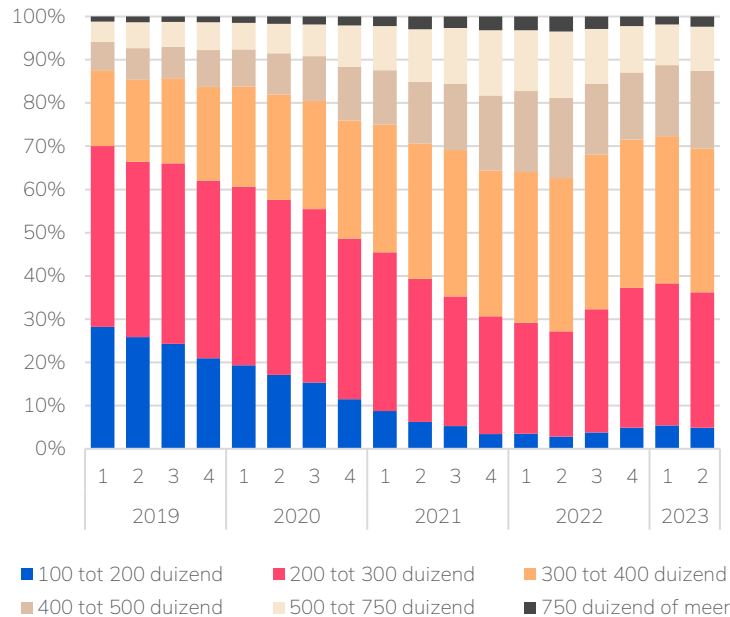
Aankopen binnen deze prijsrange zijn aantrekkelijk voor starters, aangezien met deze woningen aanspraak wordt gemaakt op de startersvrijstelling. Sinds de verhoging van het prijsplafond van deze regeling aan het begin van 2023 valt ook een deel van de aankopen tussen de 4 en 5 ton binnen deze belastingvrijstelling.

Vooral het aantal transacties tussen de 2 en 3 ton is in een jaar fors toegenomen. Op het laagtepunt in Q2 2022 viel 24% van de aankopen van starters in deze prijscategorie, inmiddels is dit toegenomen naar 31%. De prijs categorie is zeer populair onder starters, omdat dit voor alleenstaande starters en starters aan het begin van hun carrière goed te financieren is.

Het aandeel aankopen boven de 400.000 euro is relatief laag. Wel nam dit aandeel in 2021 en begin 2022 toe, door de schaarste en sterke prijsstijgingen. Sinds halverwege 2022 de woningprijzen zijn gaan dalen en er kansen ontstonden in de goedkopere segmenten, zagen we dat er weer een kleiner aandeel starters actief was in de hogere prijsklassen. Als gevolg van de prijsstijging in het 2^e kwartaal van 2023 ontstaat hierin wederom een kentering.

Verdeling woningen gekocht door starters naar prijsklassen

Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar, incl. verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Vooral in de Randstad betalen starters veel

Landelijk bestaan grote verschillen in de kooprijzen die starters betalen. Starterswoningen zijn het duurst in de COROP-regio's Groot-Amsterdam (428.000 euro) en Haarlem (431.000 euro). Dit zijn samen met Het Gooi en Vechtstreek (402.000 euro) de enige drie regio's in Nederland waar de gemiddelde prijs hoger is dan 400.000 euro.

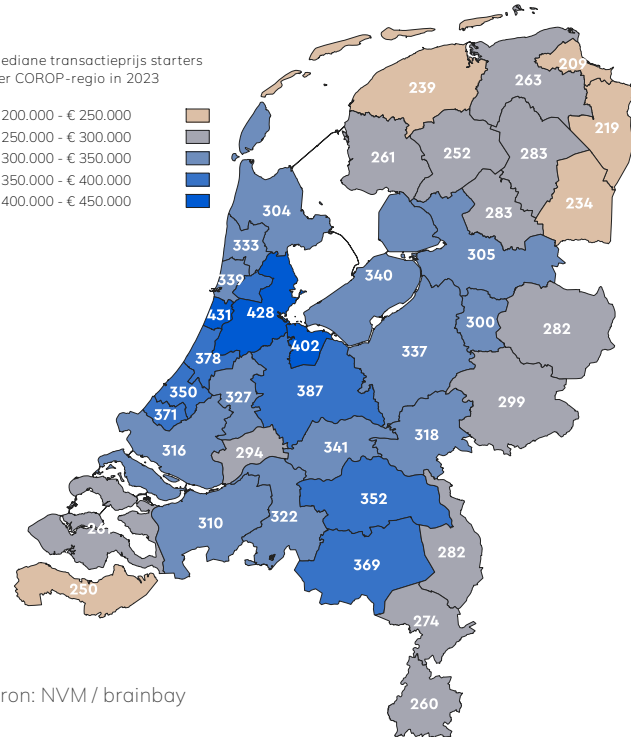
In de meeste regio's ligt het prijsniveau tussen de 300.000 en 400.000 euro. Alleen in Zuidoost-Zuid-Holland, Noordoost-Nederland, Oost-Overijssel, Limburg en Zeeland ligt de gemiddelde prijs van een starterswoning nog onder de 300.000 euro.

De prijzen van starterswoningen zijn in het afgelopen jaar het sterkst gedaald in de Randstad en rondom de stad Groningen. Dit is een vergelijkbare tendens als in de landelijke prijsontwikkeling.

Mediane transactieprijs betaald door starters naar COROP-regio Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar, incl. verkocht onder voorbehoud

Mediane transactieprijs starters per COROP-regio in 2023

- € 200.000 - € 250.000
- € 250.000 - € 300.000
- € 300.000 - € 350.000
- € 350.000 - € 400.000
- € 400.000 - € 450.000



Bron: NVM / brainbay

Woonvoorkeuren van koopstarters



Starters kopen vooral grondgebonden woningen

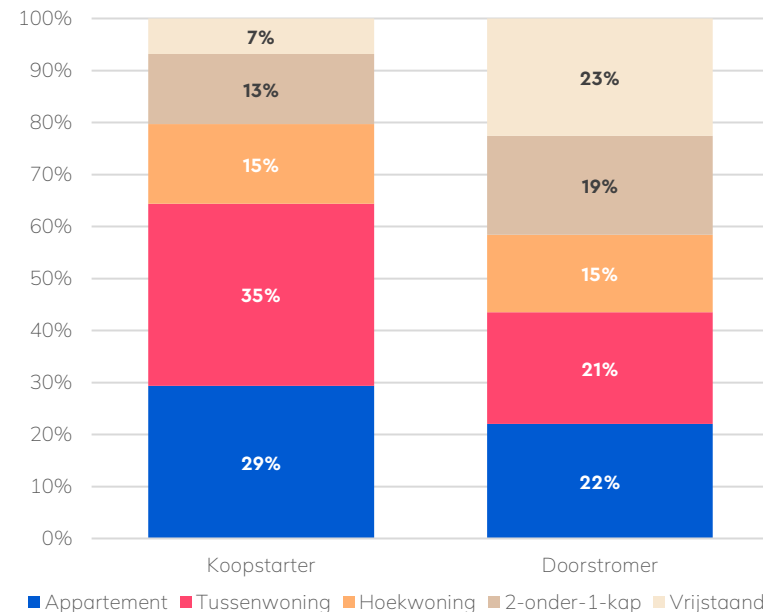
Opvallend is dat een ruime meerderheid van de starters een grondgebonden woning koopt. In de eerste helft van 2023 betrof dit maar liefst 71% van de koopstarters. Dit gaat in tegen het stereotype beeld dat een starterswoning standaard een appartement is. Voor de huursector gaat dit vaker op, maar in de koopsector is dit niet het geval.

Het populairste woningtype voor starters is de tussenwoning. In 2023 kocht 35% van de starters een tussenwoning. Enerzijds wordt dit verklaard omdat dit woningtype het meest voorkomt in de Nederlandse woningvoorraad. Anderzijds is dit een gevolg van de lagere verkoopprijs ten opzichte van andere grondgebonden woonvormen.

Het aandeel starters dat een appartement koopt is wel toegenomen in de afgelopen jaren, van 25% in 2019 en 2020 naar 29% in 2023. De verschuiving kan worden verklaard door de sterk gestegen woningprijzen, waardoor een grondgebonden woning voor minder starters bereikbaar is.

Verdeling gekochte woningtypen in 2023

Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar, incl. verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

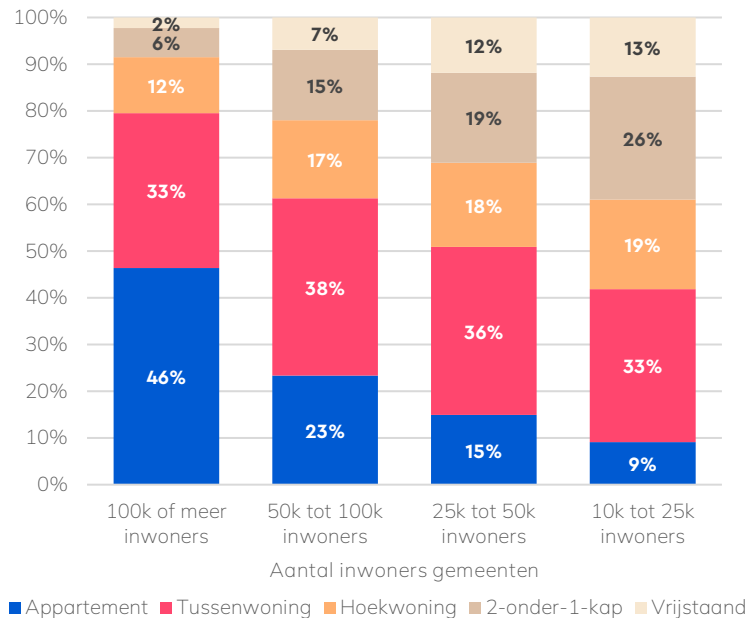
Ook in steden voorkeur voor grondgebonden

De voorkeur voor grondgebonden woningen is het grootst onder starters in minder dichtbevolkte gemeenten. In gemeenten met minder dan 50 duizend inwoners is het aandeel starters dat een appartement koopt slechts minder dan 1 op de 6. Ook in de middelgrote gemeenten met 50 tot 100 duizend inwoners koopt minder dan 1 op de 4 starters een appartement.

Ondanks dat de tussenwoning in al deze gemeenten het populairste woningtype is onder koopstarters, wordt het hoge aandeel starters dat kiest voor een grondgebonden woning volledig verklaard door de andere woonvormen. Met name 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen worden hier ook vaker gekocht door starters. Dit is een gevolg van de over het algemeen lagere woningprijzen en andere samenstelling van de woningvoorraad in deze gebieden.

In de grotere gemeenten met meer dan 100 duizend inwoners is het aandeel starters dat een appartement koopt wel hoger, namelijk 46% in de eerste helft van 2023, maar alsnog koopt de meerderheid van de starters een grondgebonden woning.

In 2023 door starters gekochte woningen naar gemeentegrootte
Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar, incl. verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Starters kopen vooral middelgrote woningen

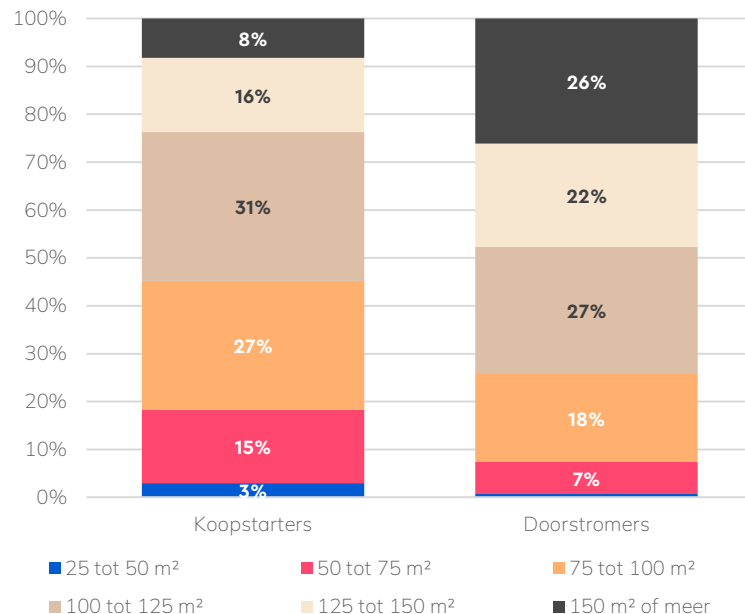
Woningen gekocht door starters zijn minder klein dan algemeen wordt verondersteld. Slechts 18% van de starters kocht in 2023 een woning kleiner dan 75 m². Starters kopen met name woningen met een woonoppervlakte tussen de 75 en 125 m², waarbij het zwaartepunt boven de 100 m² ligt.

Het gemiddelde woonoppervlakte van door starters gekochte woningen bedroeg 102 m² in 2023. In de afgelopen jaren is dit gemiddelde licht afgenomen. Twee jaar eerder was dit nog 104 m². Zowel bij appartementen (73 m²) als bij woonhuizen (114 m²) is sprake van een afnemend gemiddelde. Dit lijkt erop te wijzen dat starters in de afgelopen jaren kleinere woningen hebben gekocht als gevolg van de sterk toegenomen prijzen. Dit blijkt ook uit het feit dat het gemiddelde met name vanaf 2021 is gaan dalen. In dat jaar was sprake van een forse prijsstijging.

In de gemiddelde woonoppervlaktes bestaan sterke regionale verschillen. Vooral in de Randstad kopen starters een kleinere woning. Zo is een starterswoning in COROP-regio Amsterdam gemiddeld 84 m². De grootste starterswoningen worden gekocht in Noord-Drenthe. Het gemiddelde bedraagt hier 113 m². Deze gemiddelden worden echter sterk beïnvloed door de afwijkende verdeling in woningtypen.

In 2023 gekochte woningen naar woonoppervlakte

Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar, incl. verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Meer starters in grote steden

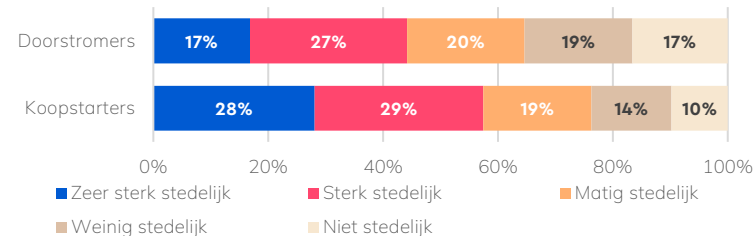
Starters hebben een voorkeur voor woningen in steden. In 2023 heeft 57% van de starters een woning gekocht op een (zeer) sterk stedelijke locatie. Bij doorstromers is dit 44%. Opvallend genoeg is het aandeel aankopen door starters in steden in de afgelopen jaren licht gestegen. Aangezien de prijzen in de steden het sterkst zijn toegenomen, zou een omgekeerde ontwikkeling eerder voor de hand liggen.

De populariteit van stedelijke woonlocaties blijkt ook uit het hoge marktaandeel van starters in de steden. In gemeenten met meer dan 100 duizend inwoners is 49% van de kopers een starter. Bij gemeenten met 10 tot 50 duizend inwoners is dit circa 40% van de kopers.

De kansen van starters zijn zowel in kleine als grote gemeenten toegenomen. Vergeleken met een jaar eerder is in alle gemeentegrootteklassen een duidelijke toename van het aandeel starters zichtbaar.

In 2023 gekochte woningen naar locatie

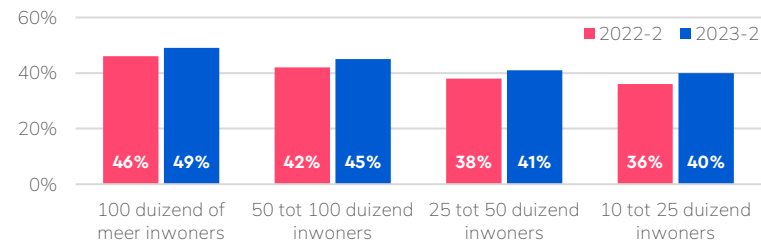
Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar, incl. verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Aandeel starters naar gemeentegrootte

Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar, incl. verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Leeftijd en gezinssamenstelling van koopstarters

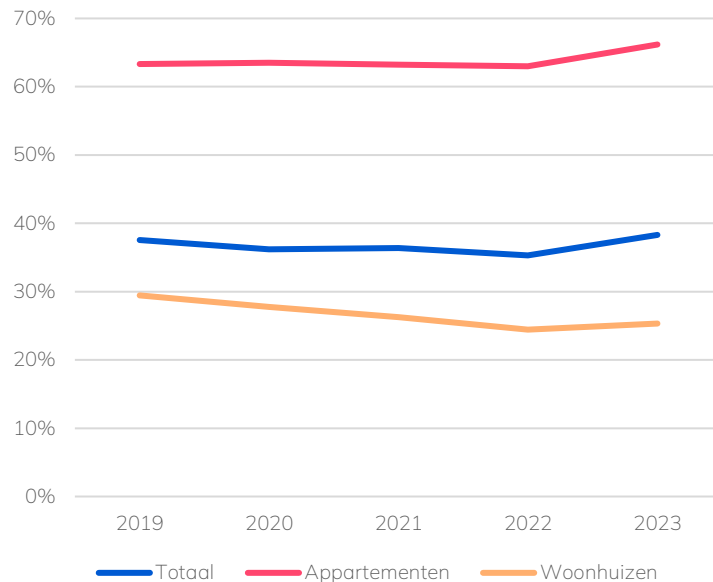
Ondanks hoge prijzen niet minder alleenstaande kopers

De sterke stijging van de woningprijzen in de afgelopen jaren doet vermoeden dat het voor alleenstaanden moeilijker is geworden om tot aankoop over te gaan. Dit blijkt echter niet zo zeer uit de cijfers. In 2022, op het hoogtepunt van de markt, was 35% van de starters alleenstaand. Dit is een relatief vergelijkbaar aandeel als de 36% in 2020.

Het aandeel alleenstaande kopers verschilt sterk per woningtype. Zo zijn met name appartementen populair bij alleenstaande koopstarters en minder bij stellen. Maar liefst 2 op de 3 kopers van een appartement is alleenstaand, terwijl dit bij grondgebonden woningen slechts een kwart betreft.

In de eerste helft van 2023 is het aandeel alleenstaande starters toegenomen ten opzichte van het aandeel in 2022. Dit lijkt een gevolg van de hogere dynamiek in de lagere prijsklassen. Hierin zijn meer alleenstaanden actief, die op deze wijze meer kansen hebben gekregen. Doordat in het 2^e kwartaal van 2023 de woningprijzen weer zijn gaan toenemen, is het de vraag of dit hoge aandeel in de tweede helft van het jaar in stand blijft.

Procentueel aandeel alleenstaanden in koopstarters
Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay & Kadaster (bewerking brainbay)

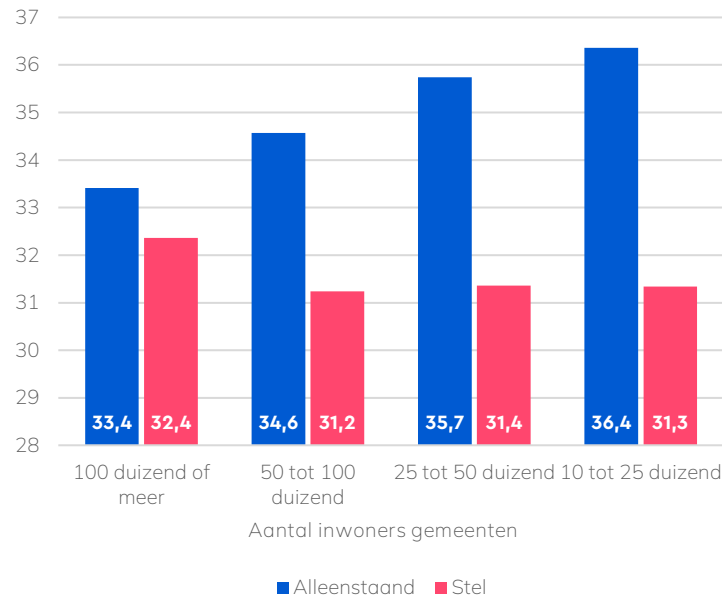
Stellen kunnen op jongere leeftijd al kopen

Uit een analyse van de leeftijd van koopstarters blijkt dat stellen op jongere leeftijd tot aankoop overgaan dan alleenstaande starters. Kanttekening hierbij is wel dat bij stellen de leeftijd van de jongste partner wordt gemeten. Dit beïnvloedt deels de cijfers. In 2023 zijn de alleenstaande koopstarters gemiddeld circa 34 jaar oud. Terwijl bij stellen de leeftijd van de jongste partner gemiddeld circa 31 jaar is.

Dit heeft er enerzijds mee te maken dat het voor stellen met twee inkomens makkelijker is om een woning te financieren en ze dit dus al op een jongere leeftijd kunnen. Anderzijds kan dit mogelijk ook worden veroorzaakt door een maatschappelijk aspect, waarbij alleenstaanden het kopen van een woning uitstellen in de afwachting om in de tussentijd een partner te vinden.

In de leeftijd van starters bestaan wel verschillen tussen de grotere en kleinere gemeenten. Zo ligt de gemiddelde leeftijd van alleenstaande starters ruim lager in steden dan in dorpen. Hiertegenover staat dat stellen in de steden over het algemeen ouder zijn wanneer ze hun eerste woning kopen. Naast maatschappelijke oorzaken is dit ook een gevolg van de verschillen in de woningvoorraad en de woningprijzen.

Gemiddelde leeftijd koopstarters sinds 2022 naar gemeentegrootte
Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay & Kadaster (bewerking brainbay)

Gemiddelde leeftijd koopstarters neemt af

Een opvallende ontwikkeling is dat de gemiddelde leeftijd van koopstarters in de afgelopen jaren is afgenomen. Zowel bij alleenstaanden als stellen is deze dalende tendens zichtbaar.

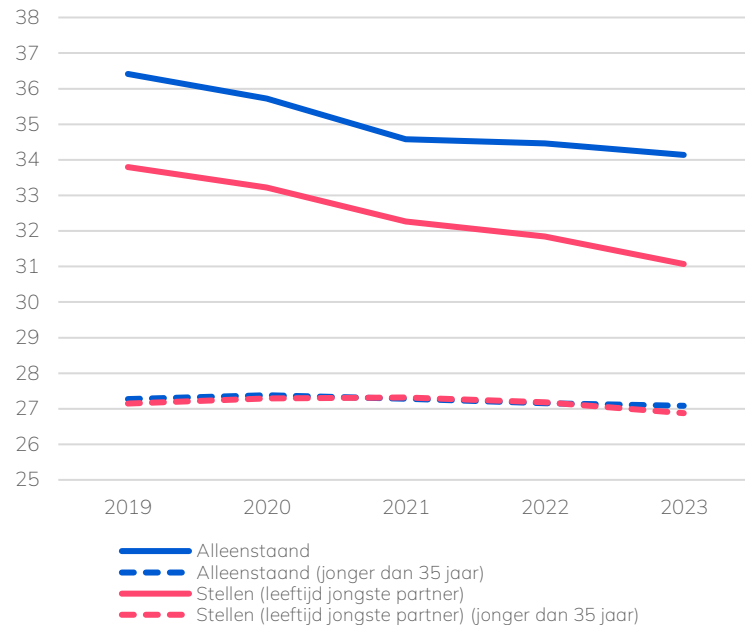
Was in 2019 de gemiddelde leeftijd van alleenstaande starters nog circa 36 jaar, in 2023 is dit afgenomen naar circa 34 jaar. Bij stellen is in deze periode de leeftijd van de jongste partner afgenomen van circa 34 jaar naar 31 jaar.

Dit betekent echter niet dat het starters lukt om op jongere leeftijd een woning te kopen. Wanneer de gemiddelde leeftijd van kopers van 35 jaar en jonger wordt bekeken is deze in de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven.

De daling van de gemiddelde leeftijd is vooral een gevolg van de afname van oudere huurders die nog de overstap maken naar de koopsector. Daarnaast speelt ook startersvrijstelling een rol.

Gemiddelde leeftijd koopstarters

Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay & Kadaster (bewerking brainbay)

Minder koopstarters op latere leeftijd

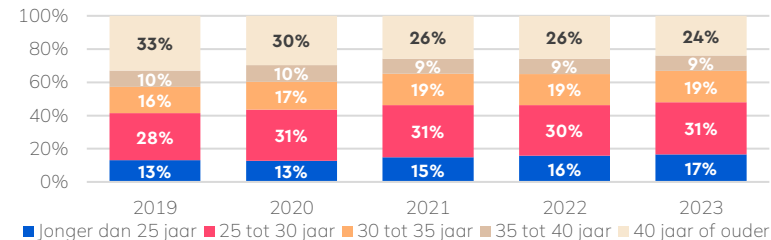
De dalende gemiddelde leeftijd kent twee belangrijke oorzaken. Ten eerste is er sprake van een verschuiving in de samenstelling van de kopers. Huishoudens die al langer huren maken minder vaak op latere leeftijd nog de overstap naar de koopsector. Dit komt doordat het kopen van een woning steeds minder toegankelijk is geworden door de woningschaarste. In de afgelopen jaren hebben met name de zoekende koopstarters van 40 jaar en ouder hun zoektocht gestaakt. Dit heeft geresulteerd in een veel kleiner aandeel ouderen in de koopstarters, waardoor de gemiddelde leeftijd afneemt.

Zo was bij alleenstaande koopstarters in 2019 nog 33% ouder dan 40 jaar, inmiddels is dit afgenomen naar nog circa 24%. Bij stellen is dit aandeel gedaald van 23% naar 13%.

De tweede reden voor deze ontwikkeling is de startersvrijstelling. Voor starters is het financieel aantrekkelijk geworden om voor hun 35^{ste} levensjaar een woning te kopen en hiermee niet te wachten totdat ze deze leeftijdsgrens zijn gepasseerd. Een situatie die voor 2021 nog geen rol speelde. Het zijn daarom met name de groepen jonger dan 25 jaar en 30 tot 35 jaar die aan aandeel hebben gewonnen.

Verdeling leeftijd alleenstaande koopstarters

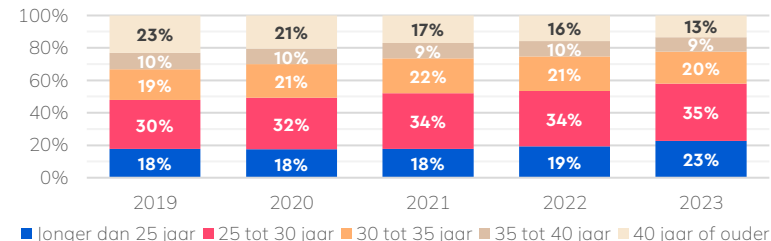
Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay & Kadaster (bewerking brainbay)

Verdeling leeftijd startende stellen

Bij woningen verkocht door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay & Kadaster (bewerking brainbay)

Vooruitblik



Zonder eigen geld blijven kansen beperkt

Ondanks de verbetering van de positie van koopstarters blijft het lastig om een woning te vinden. Door het schaarse woningaanbod is de concurrentie zeer groot. Zo hebben starters nauwelijks geprofiteerd van de aanbodtoename van het afgelopen jaar, aangezien deze vooral in de hogere prijssegmenten heeft plaatsgevonden.

Wanneer de leencapaciteit van starters wordt afgezet tegen het huidige woningaanbod, blijkt slechts een beperkt deel van de beschikbare woningen binnen hun bereik te liggen. Alleenstaande starters met een brutosalaris van 38.000 euro per jaar (1x modaal) kunnen met hun leencapaciteit van 159.151 euro slechts 3% van de momenteel beschikbare woningen financieren. Stellen die beiden modaal verdienen en dus een gezamenlijk bruto jaarsalaris van 76.000 euro hebben, hebben al betere kansen. Met hun leencapaciteit van 358.179 euro is 37% van het aanbod volledig te financieren.

Het blijft hierdoor voor starters lastig om zonder eigen geld een woning te kopen. Met de huidige prijsstijgingen is het de verwachting dat deze situatie niet gaat verbeteren.



Optimisme voor de 2^e helft van 2023

Wel lijkt de concurrentiepositie van starters in de eerste helft van 2023 te zijn verbeterd. Doordat minder beleggers en doorstromers actief zijn, hebben starters meer kansen gekregen. Ook is hun financiële positie verbeterd door de hogere leencapaciteit ten opzichte van vorig jaar in combinatie met de gedaalde woningprijzen. Kanttekening hierbij is wel dat de betaalbaarheid is verminderd door de opgelopen rente en dat de prijsstijging die in het 2^e kwartaal van 2023 heeft ingezet het voordeel weer teniet kan doen.

Voor de tweede helft van 2023 verwacht twee derde van de NVM-makelaars dat het aandeel starters gelijk blijft aan het (hoge) niveau van de 1^e helft van 2023. De grootste veranderingen hebben namelijk al plaatsgevonden in het begin van het jaar, zoals de dalende woningprijzen, stijgende lonen en fiscale wijzigingen.

Een kwart van de makelaars verwacht dat het aandeel starters zelfs nog verder gaat toenemen in de 2^e helft van het jaar. Als belangrijkste redenen hiervoor worden het herstellende vertrouwen in de woningmarkt en het toenemen van verkopen van huurwoningen door beleggers aangewezen.



NVM in coproductie
met brainbay

(030) 608 51 85
info@nvm.nl

