

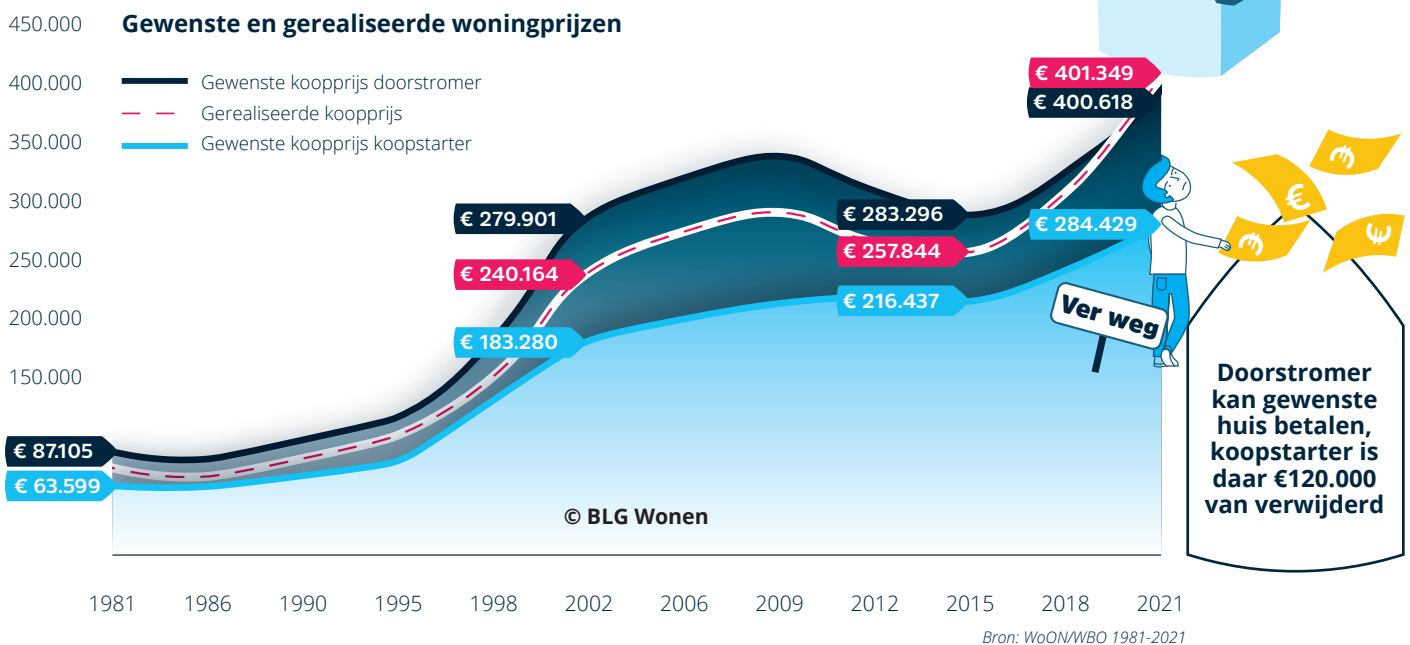
KOOPSTARTER

vs

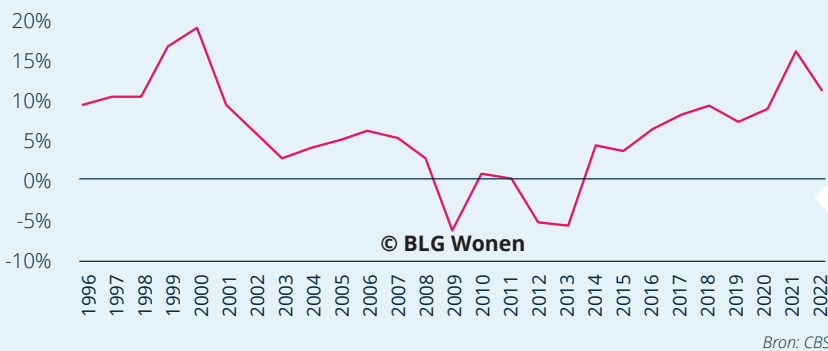
DOORSTROMER

Koopkloof op de woningmarkt: koopstarters maken steeds minder kans

Koopstarters steeds verder verwijderd van gemiddelde woningprijzen

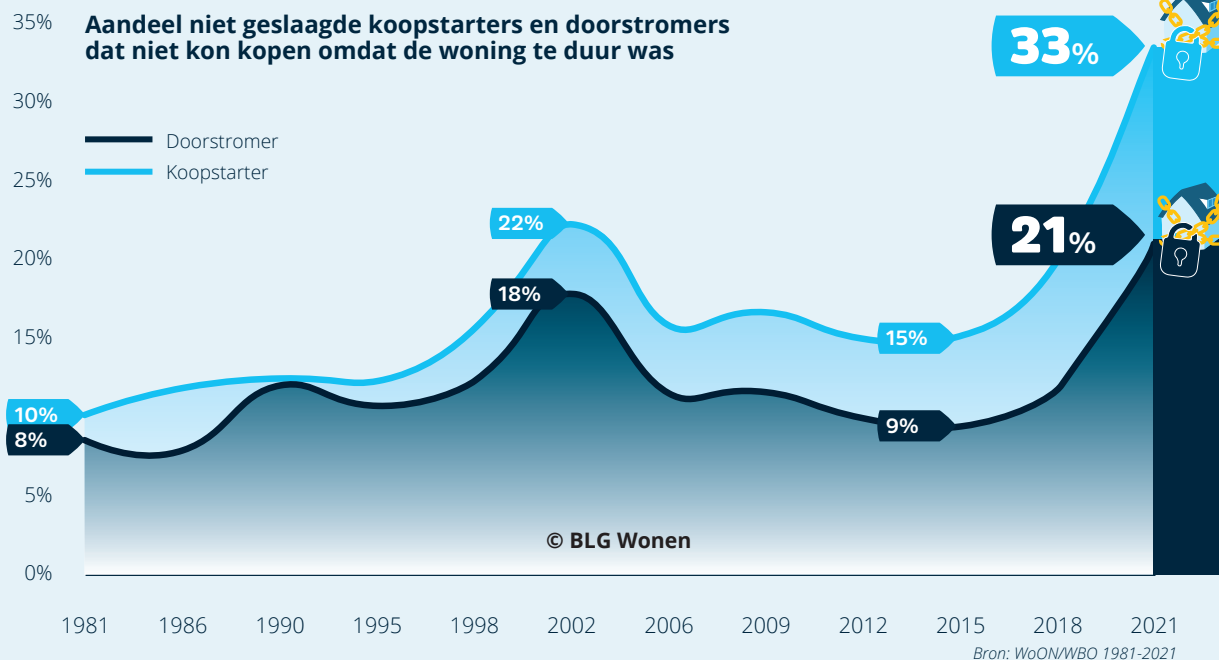


Ontwikkeling gemiddelde koopprijzen

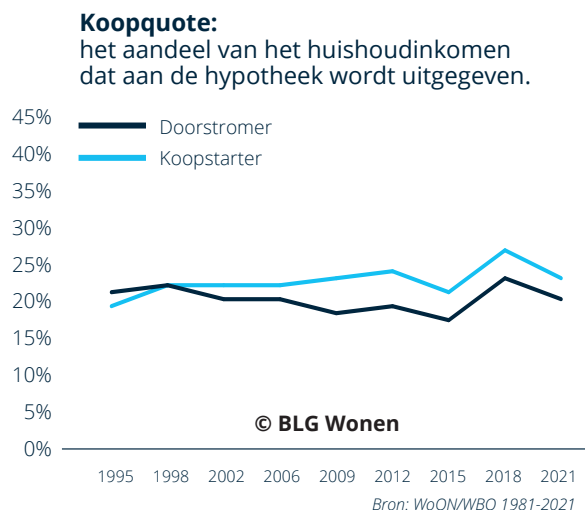
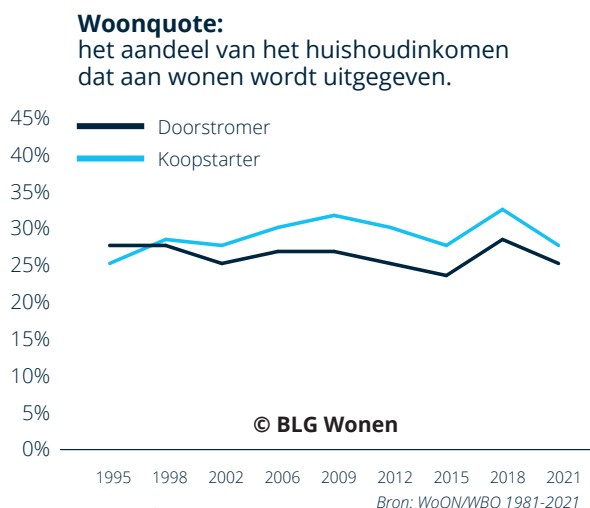


Sterk stijgende woningprijzen zijn geen nieuw fenomeen op de woningmarkt. Eind jaren '90 vertoonde de markt vergelijkbare groei. Dalende woningprijzen zijn over 40 jaar tijd van korte duur. De prijzen stijgen in de meeste jaren bovendien harder dan de inflatie.

Betaalbaarheid steeds vaker beslissende factor bij niet realiseren verhuiscens



Koopstarters hebben structureel een hogere woon- en koopquote

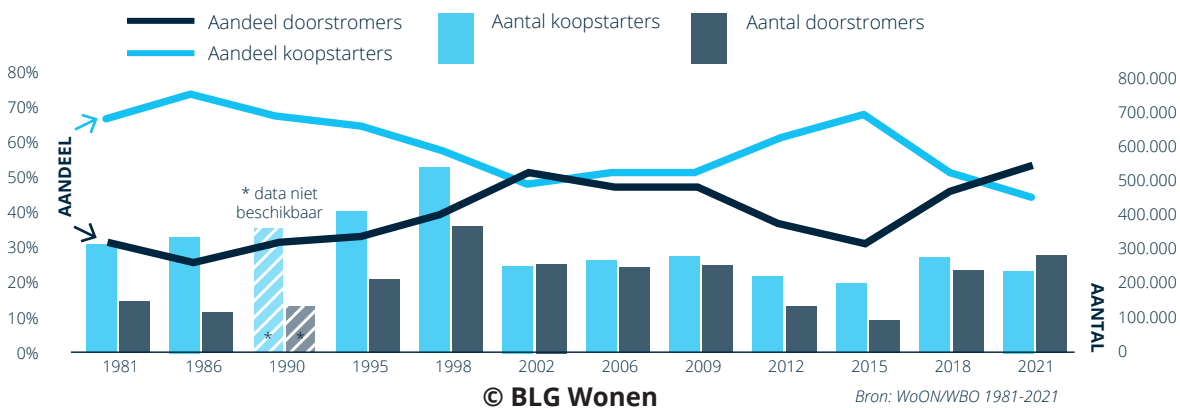


Woon- en koopquote zijn over tijd niet sterk gestegen, maar dit zegt slechts iets over de groep die is geslaagd. De groep die niet slaagt is over tijd steeds groter geworden. Door sterk stijgende woningprijzen is er over tijd een steeds hoger inkomen benodigd om te kunnen slagen.

Doorstromers kopen over tijd steeds duurdere woningen, waardoor de woon- en koopquote tussen koopstarters en doorstromers niet verder uiteen is gaan lopen.

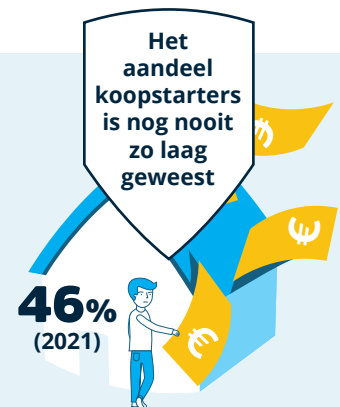
Verhuisbewegingen door de jaren

Aandeel koopstarters onder verkochte woningen



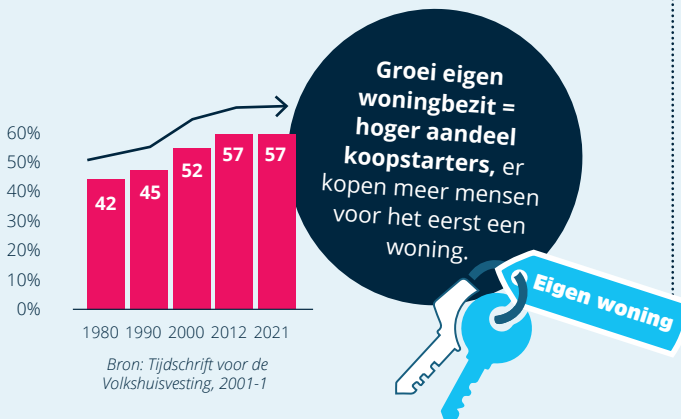
Impactvolle ontwikkelingen 1981-2021

- Het aandeel koopstarters in 2021 is nog niet eerder zo laag geweest.
- Het aantal koopstarters is al vanaf 2002 op laag niveau.
- Tijdens de crisis 2009-2015 verbeterde de (concurrentie-) positie van koopstarters tijdelijk ten opzichte van het aandeel doorstromers, maar slaagden er niet méér koopstarters.



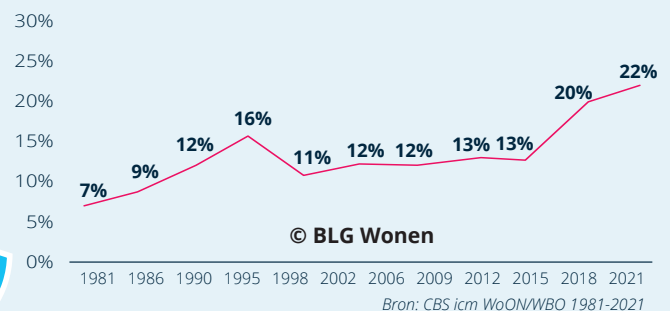
Aandeel eigen woningbezit binnen totale woningvoorraad

Premiekoopregelingen en verkoop sociale huurwoningen hebben sterk bijgedragen aan de groei van eigen woning bezit.



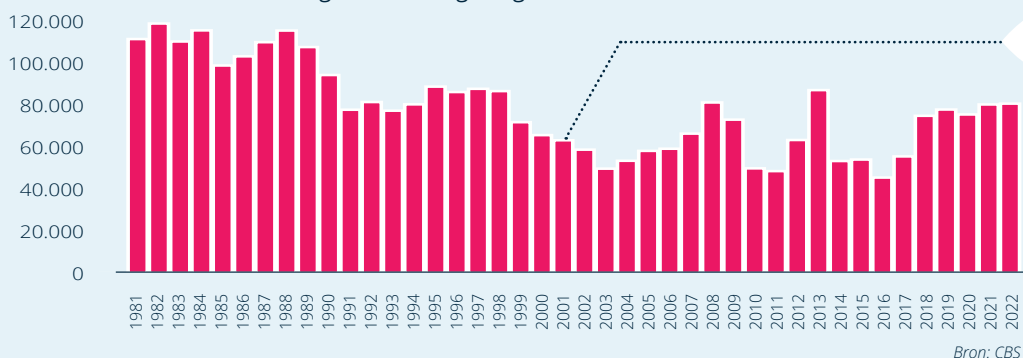
Vraag naar koopwoning t.o.v. totale woningvoorraad

De vraag is tussen 2015-2021 sterker gegroeid dan de totale woningvoorraad. Er is een toename van schaarste over tijd, meer concurrentie op de woningmarkt bij achterblijven van nieuwbouw.



Netto groei woningvoorraad

Groei netto woningvoorraad is gestagneerd.



Vanaf 2001 is de groei gehalveerd t.o.v jaren '80 en daarna weer iets toegenomen