

Dezelfde starterswoning voor dezelfde prijs

Onderzoek naar koopprijs effecten van SVn-Startersleningen (januari 2008 t/m september 2018)

Auteurs:

Lianne Hans
Martin Tillema
Paul de Vries

April 2019

Samenvatting

Het kopen van een woning met een Starterslening geeft geen prijseffect. Met andere woorden: koopstarters met of zonder een Starterslening betalen dezelfde prijs voor een, in de basis, zelfde woning.

Gemeenten verstrekken om verschillende redenen Startersleningen. Het gaat enerzijds om starters een steun in de rug te bieden op de plaatselijke woningmarkt en/of anderzijds het vasthouden of aantrekken van jonge mensen in de gemeente. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) biedt momenteel (2019) namens 235 gemeenten deze Starterslening aan.

De Starterslening is een extra leningdeel bovenop de 'basis'hypotheek. De basishypotheek is gemaximeerd door de wet "tijdelijke regeling hypothecair krediet" waarin regels zijn vastgelegd ten aanzien van de maximale betaalcapaciteit van een huishouden in relatie met de waarde van de woning en het huishoudinkomen. Door de Starterslening verhogen koopstarters hun door de wet gemaximeerde betaalcapaciteit met maximaal 20%.

Als koopstarters die hogere betaalcapaciteit inzetten om meer te betalen dan anderen voor dezelfde woningkwaliteit, dan spreken we van een prijseffect. Als koopstarters echter die hogere betaalcapaciteit inzetten om net iets duurdere woningen te kopen die zonder de Starterslening buiten hun mogelijkheden liggen, dan is er geen sprake van een prijseffect.

Om te toetsen of er een prijsverschil is tussen aankopen van koopstarters met en zonder Starterslening gebruiken wij alle woningtransacties vanaf 2008 in onze analyse. Door middel van hedonische regressietechnieken controleren wij zo veel als mogelijk voor woning- en omgevingskenmerken. Uit de analyse komt naar voren dat koopstarters met en zonder Startersleningen nagenoeg dezelfde prijs betalen voor in de basis dezelfde woningkwaliteit. Derhalve concluderen wij dat het verstrekken van de Starterslening niet heeft geleid tot een prijsopdrijvend effect.

Koopstarters met een Starterslening zijn gemiddeld jonger en kopen gemiddeld goedkopere woningen dan andere koopstarters. Koopstarters met een SVn-leningdeel zijn 27,3 jaar en zonder lening 31,7 jaar. Hieruit blijkt gelijk dat het instrument vooral jonge huishoudens trekt en daarmee het beleidsdoel van gemeenten ondersteunt. Men krijgt op jonge leeftijd toegang tot een koopwoning. Blijkbaar gebruiken zij de extra betaalcapaciteit van de Starterslening om de stap naar een koopwoning te zetten. Gegeven hun jonge leeftijd en waarschijnlijk hun lagere inkomens kopen starters met een Starterslening in de goedkoopste prijsklasse. Ook omdat Startersleningen oververtegenwoordigd zijn buiten de grote steden, ligt het niveau van de gemiddelde koopprijs daarom lager dan die van andere koopstarters. In het model is overigens voor al die effecten gecorrigeerd.

We zien geen echte verschillen tussen woningtype: het hebben van wel of geen SVn-lening beïnvloedt blijkbaar deze keuze niet. Wel kopen koopstarters met een Starterslening kleinere woningen dan andere koopstarters.

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding.....	7
2. Wie is de koopstarter en waar staat die starterswoning?	8
2.1 Leeftijd kopers.....	8
2.2 Aantallen transacties.....	10
2.3 Spreiding SVn-Startersleningen.....	10
2.4 Koopsom.....	13
2.5 Woningmarktsegmenten SVn-Starters	15
3. Is er een prijseffect?	17
3.1 Wanneer is er sprake van een prijseffect.....	17
3.2 Hedonische analyse.....	17
3.3 Resultaten: geen significant prijseffect Starterslening	19
3.4 Modelcheck: meerdere modellen geschat	20
4. Conclusies	22
Bijlage: Gehanteerde definities	23

1. Inleiding

De woningmarkt heeft de afgelopen jaren, mede als gevolg van een toenemende vraag en een beperkt aanbod, te maken gehad met forse prijsstijgingen. Door deze stijgende prijzen en de tegelijkertijd ingevoerde strengere regelgeving ten aanzien van de woningfinanciering is het denkbaar dat huishoudens, in het bijzonder koopstarters met een lager of middeninkomen, niet voldoende kunnen lenen om een woning te kopen die aan hun wensen voldoet. Om starters op de koopwoningmarkt toch de mogelijkheid te bieden toe te treden op de woningmarkt bieden gemeenten de Starterslening van SVn aan. Momenteel (01-03-2019) wordt deze lening in 235 gemeenten aangeboden. De motivatie van gemeenten om de Starterslening aan te bieden is enerzijds starters een steun in de rug te bieden op de plaatselijke woningmarkt en/of anderzijds het vasthouden of aantrekken van jonge mensen in de gemeente.

In de discussie over het nut, noodzaak en voor- en nadelen van de Starterslening wordt de SVn geregeld geconfronteerd met de bewering dat deze lening een prijsopdrijvend effect heeft. De redentie is dat er sprake is van een prijsopdrijvend effect als koopstarters de hogere betaalcapaciteit inzetten om meer te betalen dan anderen voor dezelfde woningkwaliteit. Als koopstarters echter die hogere betaalcapaciteit inzetten om net iets duurdere woningen te kopen die zonder de Starterslening buiten hun mogelijkheden liggen, dan is geen sprake van een prijsopdrijvend effect. Er wordt onderzocht in hoeverre het verstrekken van een SVn-Starterslening een prijseffect heeft op de koopsom; betaalt de koper met een Starterslening meer voor dezelfde woning als een koper zonder een Starterslening.

Het rapport bestaat uit een samenvatting en vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft een beschrijvende analyse over de aantallen transacties, het aandeel SVn-leningen daarin en hoe de gemiddelde koopsom zich ontwikkelt. Hoofdstuk 2 presenteert een hedonisch prijsmodel waarmee wordt getoetst of er sprake is van een prijseffect van de SVn-Starterslening. In het derde hoofdstuk trekken we conclusies op basis van de uitkomsten in de voorgaande twee hoofdstukken. Hoofdstuk 4 beschrijft de voor het onderzoek gebruikte data en de gehanteerde definities.

2. Wie is de koopstarter en waar staat die starterswoning?

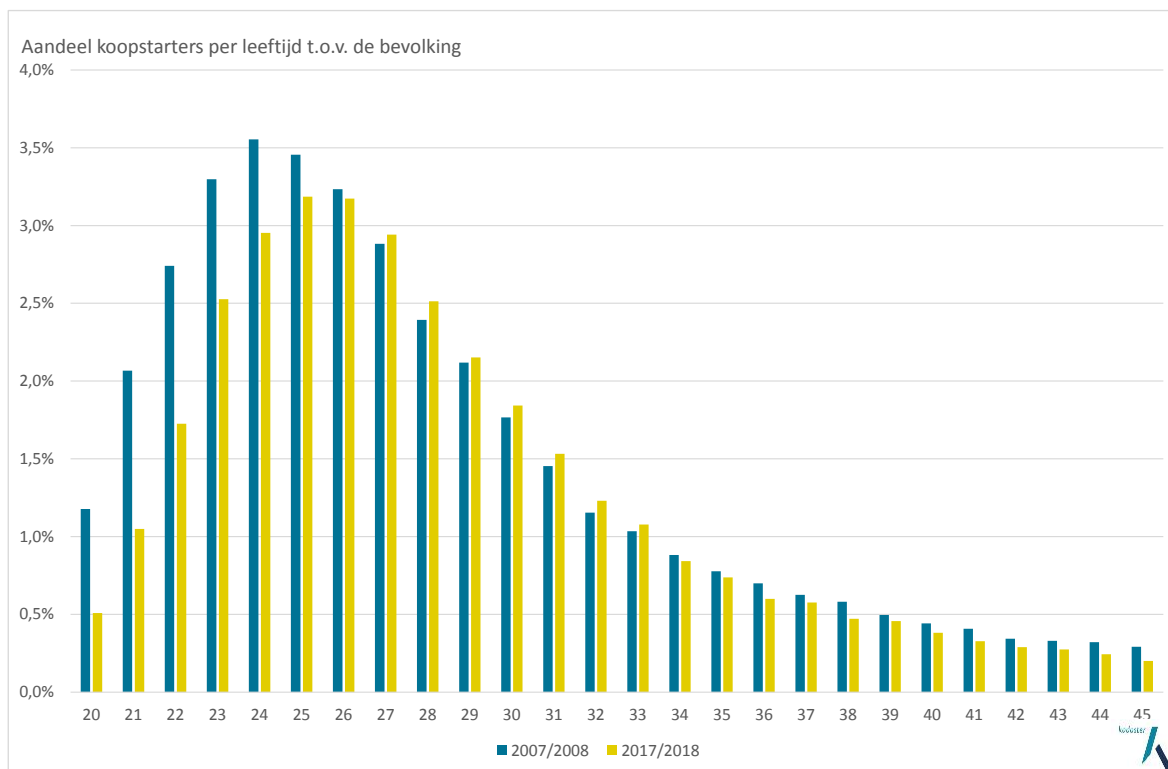
Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ontwikkeling vanaf 2008 van het aantal koopstarters met en zonder Startersleningen en de regionale spreiding van aankopen met Startersleningen. In de eerste paragraaf zoomen we in op de leeftijd van de koopstarter.

2.1 Leeftijd kopers

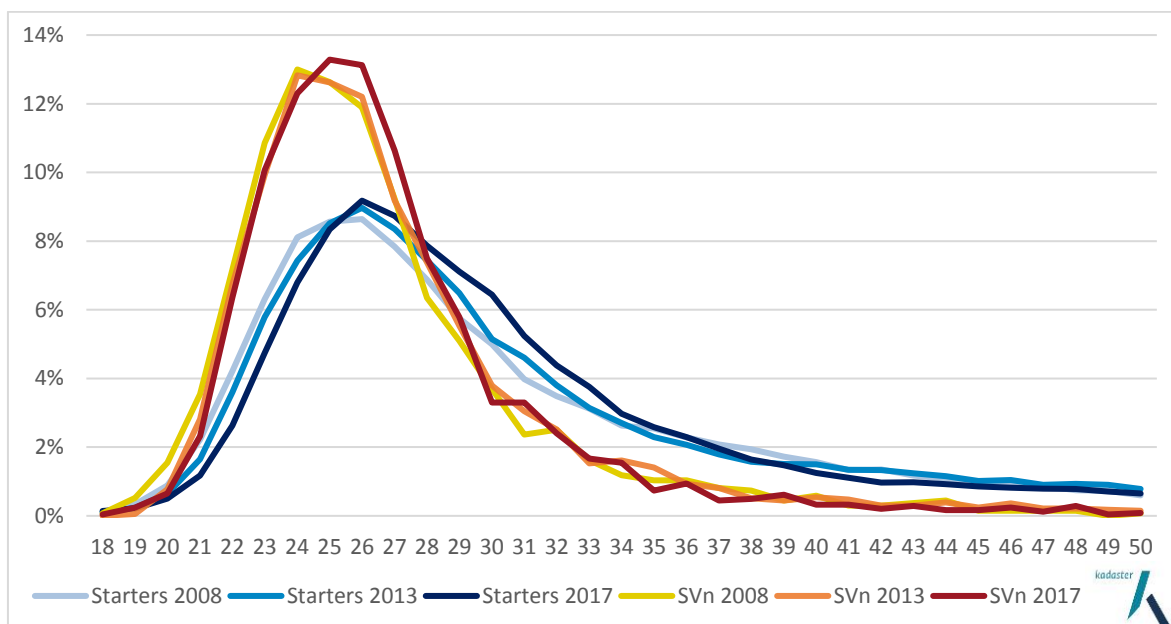
In de regel zijn koopstarters jonge mensen. Figuur 1 geeft de kans per leeftijdscategorie dat een huishouden een koopstarter is. Uit het figuur blijkt dat er afgelopen decennium een verschuiving optrad; er zijn steeds minder jongeren die ervoor kiezen om op jonge leeftijd een eerste koopwoning kopen. In de meest recente jaren zien we dat – ten opzichte van voor de crisis – meer 27 tot en met 33-jarigen kiezen om de stap naar een koopwoning te zetten. Dit zal veelal te maken hebben met de strengere financieringsnormen en het niet kunnen financieren van de bijkomende kosten waardoor het voor jonge huishoudens de laatste jaren steeds moeilijker is geworden om een woning te kopen. Dit treft waarschijnlijk vooral de jongere koopstarter. De kans bestaat dat men tijd nodig heeft om te sparen.

De afnemende bereidheid of mogelijkheid om toe te treden tot de koopwoningmarkt, zien we terug in de leeftijdsopbouw van de koopstarter. In figuur 2 zijn voor verschillende tijdvakken en voor koopstarters met en zonder aanvullende Starterslening de verdelingen gegeven. Koopstarters met een SVn-leningdeel zijn vaker jonger en vanaf een leeftijd van 27 jaar loopt het aandeel snel terug. De groep koopstarters met een Starterslening zijn qua leeftijd voornamelijk twintigers. De verdeling van koopstarters zonder Starterslening naar leeftijd laat een gespreid beeld zien waarin vaker starters ouder dan 30 jaar voorkomen.

Uiteindelijk mondt de verdeling naar leeftijd uit in een gemiddelde leeftijd. In figuur 3 is de ontwikkeling van de gemiddelde leeftijd van kopers afgebeeld. Koopstarters met een SVn-leningdeel zijn structureel jonger dan de overige koopstarters. De leeftijd van zowel 'gewone' starters als SVn-starters blijft redelijk stabiel door de tijd. Een koopstarter met een Starterslening is gemiddeld 27,3 jaar en een 'gewone' koopstarter is gemiddeld 31,7 jaar. De leeftijd van niet-koopstarters (doorstromers en investeerders) ligt structureel hoger en loopt langzaam op. De lagere leeftijd van SVn-koopstarters valt mogelijk te verklaren aan de hand van de leeftijds grens die veel gemeenten hanteren voor extra SVn-starterslening. Deze ligt vaak rond de 35 jaar en deze afkapping kan zorgen voor een lagere gemiddelde leeftijd van SVn-starters.



Figuur 1. Aandeel koopstarters per leeftijdsklasse



Figuur 2. Verdeling koopstarters en verdeling koopstarters met SVn-lening uitgesplitst naar leeftijd (18 t/m 50 jaar)

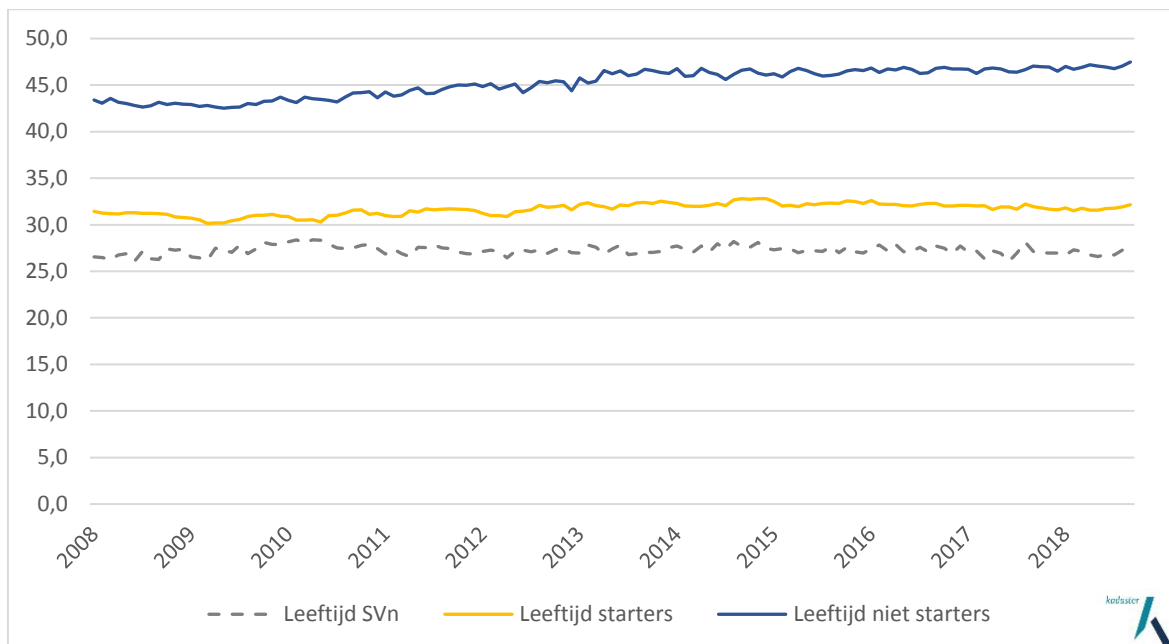
2.2 Aantallen transacties

In figuur 4 zijn de aantallen transacties door koopstarters en niet-koopstarters (doorstromers) opgenomen en het aandeel van de koopstarters die daarbij een SVn-Starterslening hebben afgesloten. Uit het figuur valt af te lezen dat het aantal koopstarters in de crisisjaren min of meer gelijk is aan het aantal doorstromers. Vanaf 2014 neemt het aantal doorstromers fors toe, terwijl het aantal koopstarters min of meer gelijk blijft. Dit is voornamelijk te verklaren doordat doorstromers in de crisis niet wilden of konden verhuizen. Toen eenmaal de woningprijzen gingen stijgen durfden doorstromers de volgende stap weer te zetten. Het aandeel koopstarters met een Starterslening ligt het hoogst in de crisisjaren en in 2014, wanneer het herstel op de woningmarkt intreedt en Rijksbijdrage Starterslening voor alle gemeenten beschikbaar is.

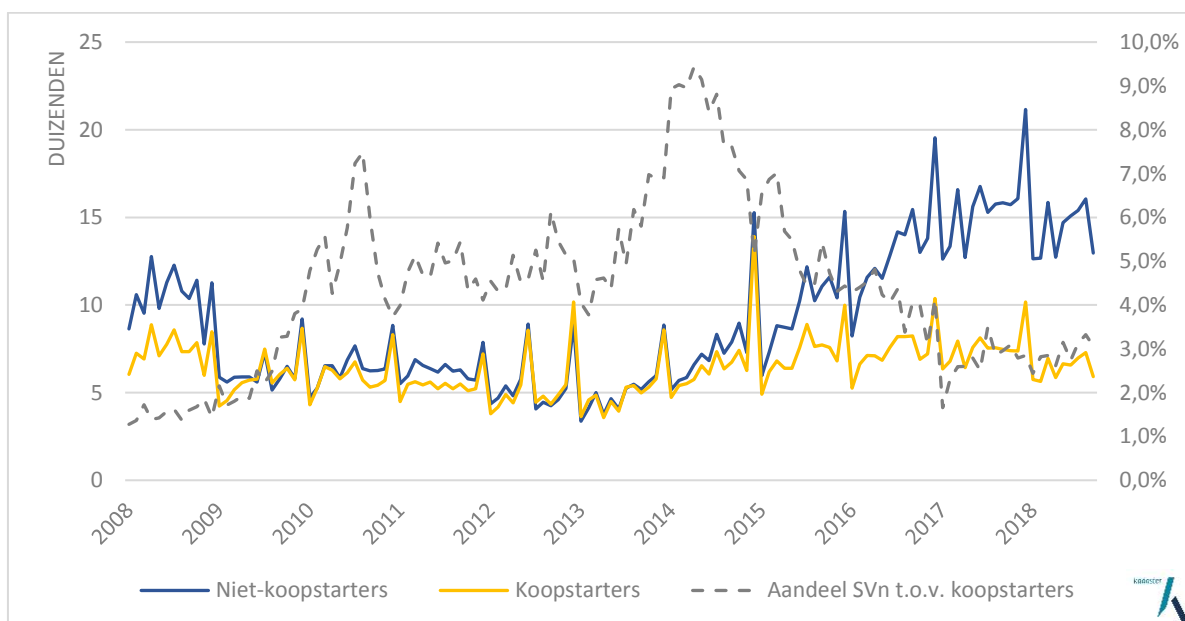
2.3 Spreiding SVn-Startersleningen

In figuur 5 is de regionale spreiding weergegeven van woningtransacties met een Starterslening voor een zestal tijdvakken. Niet in alle gemeenten worden SVn-leningen verstrekt, maar wel in alle landsdelen. In het bijzonder zijn in de laatste jaren steeds meer woningtransacties met een Starterslening te vinden buiten de grote steden. Mogelijk spelen hierin de sterk toegenomen woningprijzen een rol. In de steden bereikten de woningprijzen een dusdanig hoog niveau dat deze moeilijk te financieren zijn voor koopstarters. Een andere oorzaak ligt in het beëindigen van de Startersleningen in een groot aantal gemeenten. Uit onderzoek¹ blijkt dat de toename van het aantal koopstarters eerder afneemt in de grote steden.

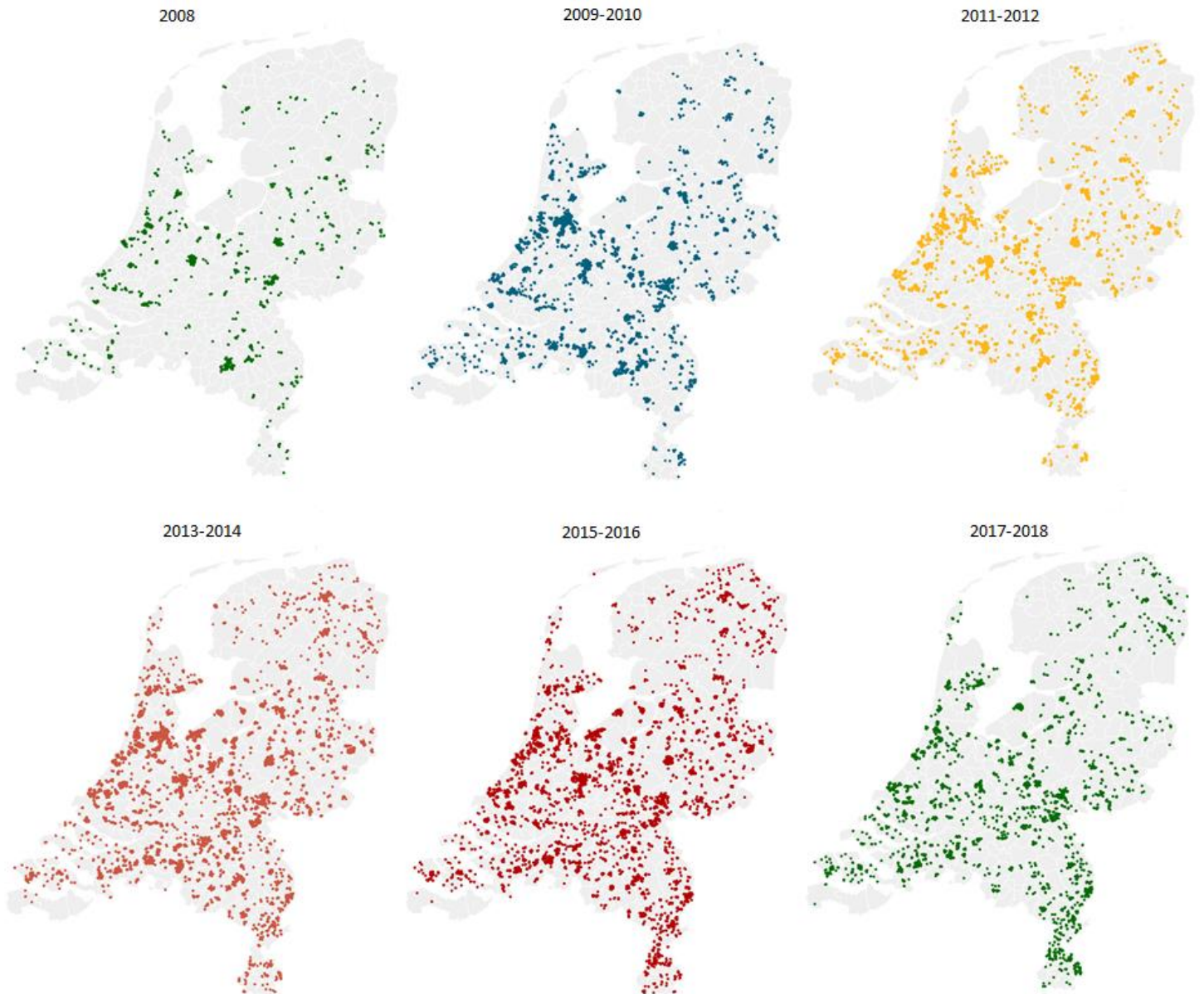
¹ Wisman, H., De Vries, P. & Van der Harst, F. (2018). Indicator Koopstarters. Rapport BZK.



Figuur 3. Gemiddelde leeftijd kopers



Figuur 4. Aantallen transacties 2008 t/m sept 2018 en aandeel koopstarters met een SVn-leningdeel (secundaire x-as)



Figuur 5. Spreiding Startersleningen

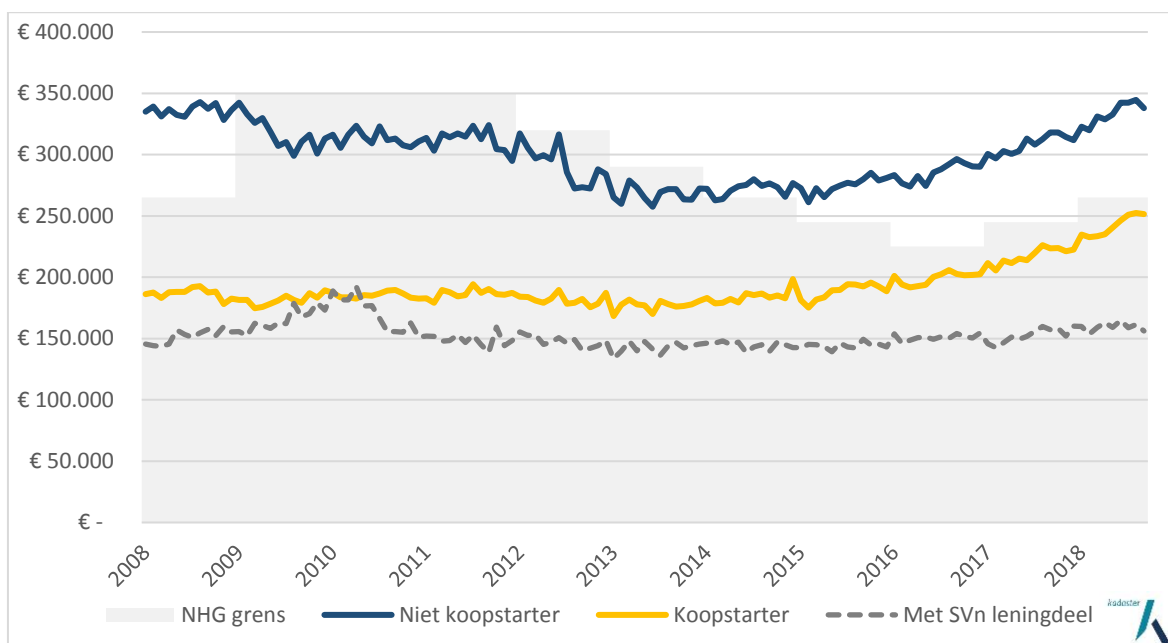
2.4 Koopsom

In figuur 6 is de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen weergegeven. Figuur 7 geeft dezelfde ontwikkeling, maar dan als index waarbij januari 2008 als basisperiode is genomen. In het eerste figuur komt dus vooral het verschil in prijsniveau en in het tweede figuur de relatieve prijsontwikkeling in beeld.

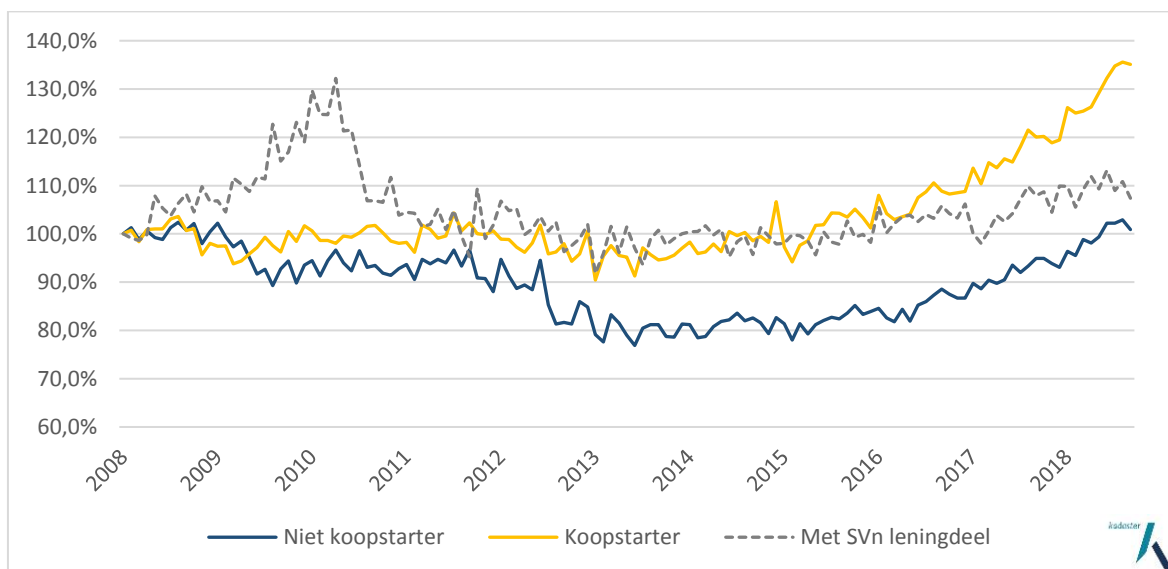
De daling van de gemiddelde woningprijs in de crisisjaren komt het meest duidelijk naar voren bij de doorstromers. In 2008 tikte de gemiddelde prijs de 350 duizend euro grens aan om in 2013 net boven de 250 duizend euro uit te komen (figuur 6). Het gaat om een prijsdaling van 20 procent (figuur 7). In ontwikkeling van de woningprijs die koopstarters betaalden, is van deze daling weinig terug te zien.

Er is een prijsverschil tussen doorstromers, koopstarters en koopstarters met een Starterslening. Het gemiddelde prijsniveau van woningen gekocht met behulp van een SVn-lening ligt structureel lager en schommelt sinds 2011 zo rond de €150.000,-; eind 2018 is dat een verschil van €100.000 met andere koopstarters en €200.000 euro verschil met doorstromers. Wat opvalt, is dat de gemiddelde woningprijs van alle koopstarters de laatste jaren wel toeneemt en die van de kopers met een Starterslening niet tot nauwelijks. Pas vanaf 2017 lijkt de gemiddelde koopsom van woningen gekocht met een SVn-leningdeel iets toe te nemen. Koopstarters zonder SVn-lening en doorstromers kopen vanaf 2015 steeds duurdere woningen.

De gemiddelde woningprijs die doorstromers betalen, doorbrak in 2018 het recordniveau van begin 2008. Voor koopstarters zonder SVn-lening ligt de gemiddelde koopsom met 33% zelfs aanzienlijk hoger dan de koopsom in 2008. De ontwikkeling van de koopsom van woningen gekocht met een SVn-lening laat op 2009 en 2010 na een redelijk stabiel beeld zien. De piek rondom 2009 en 2010 valt deels te verklaren door het relatief grote aandeel transacties in Amsterdam en Utrecht in deze jaren, gezien de gemiddelde woningprijs in deze steden hoger ligt. Een andere reden kan zijn dat in dat tijdvak de NHG-grens fors is verhoogd als stimuleringsmaatregel. In hoeverre de verhoging van deze grens verband houdt met deze prijsstijging is niet onderzocht.



Figuur 6. Gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen



Figuur 7. Ontwikkeling gemiddelde koopsom (200801=100)

2.5 Woningmarktsegmenten SVn-Starters

Wanneer we kijken naar de woningmarktsegmenten waar SVn-starters actief in zijn, valt op dat starters met een Starterslening alle woningtypen en in alle onderscheidde bouwperiodes kopen. De grotere woningtypen zijn wel ondervertegenwoordigd. Er worden relatief veel Startersleningen gebruikt bij aankoop van appartementen (tabel 1).

In tabel 2 zien we dat koopstarters met een SVn-leningdeel vaker voor kleinere woningen kiezen. Dit hangt samen met de lagere gemiddelde koopsom die zij kunnen betalen.

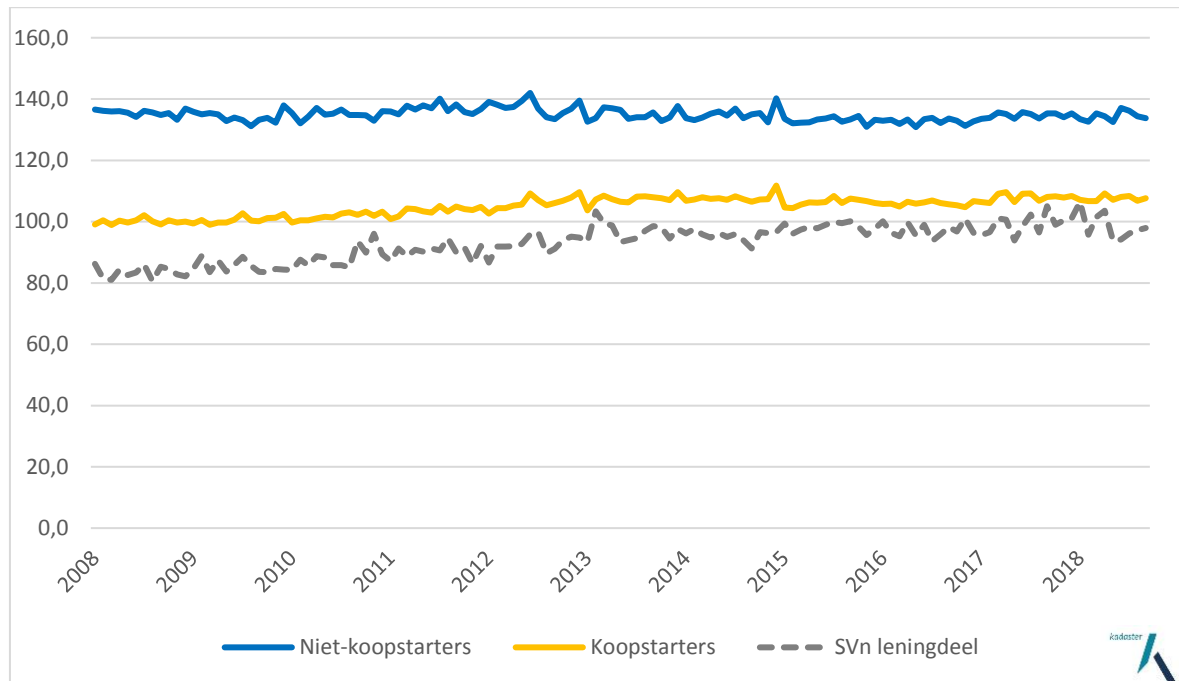
Tabel 1. Aandeel SVn-leningen naar bouwperiode woning en type woning

	<1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010 en later
Appartement	2,0%	2,8%	3,8%	4,8%	4,7%	3,7%	4,4%	10,0%
Tussenwoning	2,8%	4,8%	4,8%	4,1%	4,0%	2,4%	2,2%	6,4%
Hoekwoning	2,7%	4,3%	4,2%	3,5%	3,2%	1,8%	1,5%	4,8%
2 onder 1 kap	2,9%	4,6%	3,6%	2,7%	1,8%	1,2%	0,6%	3,1%
Vrijstaand	1,8%	2,0%	1,8%	0,7%	0,7%	0,2%	0,2%	1,4%

Tabel 2. Aandeel SVn-leningen naar oppervlakte woning en type woning

	<75 m ²	76-100 m ²	101-125 m ²	126-150 m ²	151 m ² en groter
Appartement	4,5%	3,2%	1,9%	1,3%	1,1%
Tussenwoning	4,2%	4,7%	3,8%	2,4%	1,3%
Hoekwoning	4,0%	4,4%	3,3%	2,3%	1,3%
2 onder 1 kap	4,2%	4,3%	3,4%	1,9%	1,1%
Vrijstaand	2,5%	2,3%	2,3%	1,5%	0,5%

Als we kijken naar ontwikkeling van de gemiddelde oppervlakte van de gekochte woningen, dan zien we als eerste dat het woonoppervlak van woningen die door doorstromers zijn gekocht nauwelijks groter of kleiner wordt en blijft schommelen net onder de 140 m² (figuur 8). Daarentegen zien we dat koopstarters zonder SVn-leningdeel steeds iets grotere woningen kopen. Deze toename zien we vooral in de crisisperiode terug toen grotere woningen meer in het bereik kwam van koopstarters. De toename van de kopers met een Starterslening is daarentegen aanzienlijk groter. De gemiddelde oppervlakte is in de afgelopen tien jaar van ruim 80m² opgelopen tot 100m². De oorzaak daarvan ligt waarschijnlijk in het feit dat relatief gezien meer Startersleningen uitgegeven zijn in niet-stedelijke gebieden. Daar zijn woningen groter dan in de stedelijke omgeving (paragraaf 2.3).



Figuur 8 Ontwikkeling van de gemiddelde oppervlakte van verkochte woningen.

3. Is er een prijseffect?

3.1 Wanneer is er sprake van een prijseffect

Koopstarters kunnen in een groot aantal gemeenten een woning kopen met een Starterslening. De Starterslening is een extra leningdeel bovenop de 'basis'hypotheek. In theorie verhoogt de Starterslening de betaalcapaciteit van koopstarters waardoor koopstarters met een extra SVn-leningdeel ook duurere woningen in het vizier krijgen die zonder lening niet gekocht hadden kunnen worden. Dit is een belangrijk doel van de Starterslening. Men koopt een woning uit een hogere prijsklasse, een woning die men met het huidige huishoudinkomen niet kan betalen, maar wel in de nabije toekomst. Impliciet zit achter deze redenatie dat jonge huishoudens redelijk snel een hoger inkomen gaan verdienen met als gevolg een stijging van de betaalcapaciteit. Door het inzetten van het instrument Starterslening, hoeft het huishouden later niet nogmaals te verhuizen als het inkomen is aangegroeid.

Definitie prijseffect

We spreken van een prijseffect indien koopstarters met een Starterslening de extra betaalcapaciteit gebruiken voor het kopen van woningen die al binnen hun bereik ligt door meer dan anderen te betalen voor dezelfde woningkwaliteit. Als koopstarters met een Starterslening woningen uit een hogere prijsklasse kopen, dan is er geen sprake van een prijsopdrijvend effect. Men betaalt dan de marktprijs.

Met behulp van statistische methoden en technieken kan onderzocht worden of koopstarters met een Starterslening meer betalen voor dezelfde woonkwaliteit dan koopstarters zonder Starterslening of dan doorstromers. De meest gebruikte techniek is die van de hedonische prijsanalyse.

3.2 Hedonische analyse

Het model toetst of een starter met een SVn-leningdeel een significant hogere (of lagere) prijs betaalt voor een woning dan een starter zonder Starterslening of een doorstromer. Hierbij wordt gecontroleerd voor andere factoren van die van invloed zijn op deze koopsom, zoals de woningoppervlakte, het bouwjaar van de woning maar ook de leeftijd van de koper. Uiteindelijk kan op basis van de modeluitkomsten (tabel 3) worden geconcludeerd of de Starterslening wel of niet een prijseffect geeft.

In totaal worden er 1.645.110 woningtransacties vergeleken. De verklaarde variantie van het model is iets boven de 50% (adjusted-R2 = 0,506), wat voor een dergelijke hedonische prijsanalyse redelijk goed te noemen is. Het model verklaart niet alle variantie, omdat er blijkbaar ook factoren een rol spelen waarover we geen informatie hebben zoals de onderhoudsstaat van de woning of de ligging van de tuin.

In tabel 3 worden de resultaten van het hedonische prijsmodel weergegeven. De belangrijkste kolom is die van de "unstandardized coefficients". Deze geven de niet gestandaardiseerde

coëfficiënten weer. Deze kunnen worden geïnterpreteerd als het prijsverschil in euro's met de referentiecategorie. Wil men het effect van verschillende variabelen met elkaar vergelijken dan moet men kijken naar de "standardized coefficients", welke gecorrigeerd zijn voor verschillen in schaal van de onafhankelijke variabelen. De kolom "Sig." geeft met één tot drie asterisken aan of een variabele een significante invloed heeft op de koopsom. Dit wordt bepaald aan de hand van de p-waarde, dit is de kans om een resultaat te zien dat zo extreem is als het resultaat van het model op basis van willekeurig verdeelde data waarin de variabele geen effect zou hebben. Met een p-waarde van 5% ($p < 0.05$) is er slechts een kans van 5% dat de resultaten in een willekeurige verdeling zouden zijn opgekomen, en kan met een zekerheid van 95% gesteld worden dat de variabele een effect heeft. De standard error ("Std. Error") kan gezien worden als een maat van de precisie van de geschatte coëfficiënt en wordt gebruikt om de t-waarde (t) te bepalen welke op zijn beurt de p-waarde en dus de significantie van een variabele bepaalt.

Tabel 3. Hedonisch prijsmodel naar de invloed van een SVn-leningdeel op de koopsom

		Unstandardized Coefficients	Standardized Coefficients	Sig.	Std. Error	t
Type koper	Starter (ref.)					
	Starter met SVn-lening	-4.919,59	-0,005	***	595,78	-8,26
	Doorstromer	16.800,04	0,060	***	187,86	89,43
Leeftijd koper		552,56	0,053	***	6,89	80,26
Woningoppervlakte		1.735,18	0,549	***	2,27	766,12
Woningtype	Tussenwoning (ref.)					
	Appartement	-2.197,65	-0,007	***	229,94	-9,56
	Hoekwoning	10.230,16	0,025	***	243,09	42,08
	Twee-onder-een-kap	32.495,94	0,072	***	284,83	114,09
	Vrijstaand	69.275,28	0,164	***	306,44	226,07
Bouwjaar	Eerder dan 1945	212,55	0,001	X	281,93	0,75
	1945-1959	-23.277,74	-0,048	***	340,55	-68,35
	1960-1969	-35.656,83	-0,088	***	302,26	-117,97
	1970-1979	-40.043,98	-0,105	***	287,10	-139,48
	1980-1989	-24.324,28	-0,059	***	301,01	-80,81
	1990-1999	-2.543,58	-0,006	***	302,31	-8,41
	2000 tot heden (ref.)					
Koopjaar	2008 (ref.)					
	2009	-8.628,22	-0,016	***	370,14	-23,31
	2010	-10.730,15	-0,020	***	371,05	-28,92
	2011	-16.158,65	-0,029	***	375,46	-43,04
	2012	-29.716,55	-0,054	***	378,29	-78,55
	2013	-42.411,37	-0,074	***	386,16	-109,83

	2014	-38.224,29	-0,078 ***	350,11	-109,18
	2015	-31.898,80	-0,070 ***	335,88	-94,97
	2016	-19.200,86	-0,046 ***	321,49	-59,73
	2017	-1.953,75	-0,005 ***	314,56	-6,21
	2018	17.062,48	0,035 ***	346,80	49,20
Provincie	Groningen	-87.771,89	-0,113 ***	459,71	-190,93
	Drenthe	-79.559,17	-0,098 ***	487,02	-163,36
	Flevoland	-55.191,85	-0,059 ***	541,89	-101,85
	Friesland	-86.498,16	-0,117 ***	448,70	-192,78
	Gelderland	-25.821,74	-0,058 ***	294,25	-87,76
	Limburg	-84.537,25	-0,145 ***	363,92	-232,30
	Noord-Brabant	-17.663,19	-0,045 ***	269,08	-65,64
	Noord-Holland	53.960,61	0,146 ***	248,30	217,32
	Overijssel	-57.604,02	-0,101 ***	354,78	-162,37
	Utrecht	39.946,70	0,078 ***	316,45	126,23
	Zeeland	-59.082,10	-0,067 ***	519,63	-113,70
	Zuid-Holland (ref.)				
Mate van stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk (ref.)				
	Sterk stedelijk	-17.826,46	-0,056 ***	238,45	-74,76
	Matig stedelijk	-17.820,60	-0,050 ***	274,60	-64,90
	Weinig stedelijk	-19.750,82	-0,052 ***	296,87	-66,53
	Niet stedelijk	-35.581,50	-0,086 ***	331,38	-107,37
Constante		53.515,25	***	537,59	99,55
Observaties		1.645.110			
R ² (Adjusted)		0,506			

a. Afhankelijke variabele = Koopsom

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1, X p>0.1

3.3 Resultaten: geen significant prijseffect Starterslening

Op basis van dit model kan geen prijsopdrijvend effect van de Starterslening op de koopsom worden aangetoond. Sterker nog, koopstarters met een Starterslening betalen 4.920 euro minder voor dezelfde woning dan andere koopstarters. De conclusie is gerechtvaardigd dat personen met een SVn-leningdeel niet meer voor een in de basis vergelijkbare woning betalen dan koopstarters zonder Starterslening.

Het model geeft ook de mogelijkheid om uitspraken te doen over de woningprijs die koopstarters betalen in vergelijking met doorstromers. Dan zien we dat doorstromers in zijn algemeenheid 16.800 euro meer betalen dan koopstarters voor een, in de basis, vergelijkbare woning. De verklaring hiervoor lijkt tweeledig te zijn. Belangrijk is dat veel koopstarters waarschijnlijk een gedateerde woning kopen waar veel aan opgeknapt moet worden. Steeds vaker betrekken

koopstarters een woning van een uitstroomer². Het verschil tussen een gedateerde en een instapklare woning zit niet in onze data en dus wordt daarvoor in het model niet gecorrigeerd, maar zorgt wel voor een prijsverschil. Een deel van dit effect wordt weggenomen doordat leeftijd is toegevoegd in het model. Ouderen, ook oudere koopstarters, kopen vaker instapklare woningen of woningen waaraan minder opgeknapt moet worden dan jonge kopers. Uit het model blijkt dat wanneer de leeftijd van de koper toeneemt, men meer betaalt voor een woning.

Kijkend naar de woningkenmerken, dan blijkt dat de koopsom toeneemt wanneer de woningoppervlakte toeneemt. Eén extra vierkante meter kost ruim 1.700 euro meer. Ook zijn er logische oplopende prijseffecten van de andere woningtypen ten opzichte van een tussenwoning. Men betaalt het meest voor een vrijstaande woning. Ook het bouwjaar is van invloed op de betaalde koopsom. Vergeleken met woningen gebouwd na 2000 betaalt men minder voor woningen die eerder gebouwd zijn. Echter, woningen gebouwd voor 1945 hebben geen significant lagere of hogere koopsom.

Het model corrigeert ook voor het koopjaar. Kijkend naar het koopjaar met als referentie 2008 valt te zien dat men in de loop van de crisis steeds minder is gaan betalen voor eenzelfde woning met als dieptepunt 2013. Hierna herstelde de markt zich weer en vanaf 2018 ligt de betaalde koopsom gemiddeld weer significant hoger dan in 2008.

Wat betreft regionale effecten zien we dat de duurste woningen te vinden zijn in de provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland; deze laatste is de referentiecategorie. Dat wil zeggen, in Noord-Holland en Utrecht ligt de koopsom gemiddeld hoger en in de overige provincies ligt de koopsom gemiddeld lager vergeleken met de gemiddelde koopsom in Zuid-Holland. Dit staat los van de mate van stedelijkheid van de provincies, want hier wordt afzonderlijk voor gecontroleerd. In de zeer sterk stedelijke gebieden, wat hier de referentiecategorie is, betaalt men het meest voor een woning. De koopsom neemt af naarmate de mate van stedelijkheid afneemt: in niet stedelijke gebieden ligt de koopsom het laagst.

3.4 Modelcheck: meerdere modellen geschat

Gezien veel gemeenten een maximale leeftijdsgrens hanteren bij het verstrekken van een SVn-lening hebben we het hedonische prijsmodel zoals weergegeven in tabel 3 ook uitgevoerd voor de woningmarkt van kopers tot 35 jaar. Oftewel, we hebben alleen die transacties meegenomen waarvan de koper onder de 35 jaar oud was. De redenatie hierachter is dat deze markt mogelijk meer overeenkomt met de markt waar de SVn-starter actief is. Echter, de resultaten van dit model verschillen niet wezenlijk van het model zoals getoond in tabel 3. Het effect van het hebben van een Starterslening is nog steeds negatief en ook het effect van de andere variabelen verandert niet.

Omdat ook veel gemeenten de NHG-grens als maximale koopsom hanteren voor het ontvangen van een SVn-lening hebben we nog twee extra modellen geschat. Een waarin alleen die transacties zijn meegenomen onder de NHG-grens en een waarin eveneens de leeftijd van de koper

² Marwijk, Pellenbarg en deRuiter (2014) Starters op de koopwoningmarkt, Kadaster.

gemaximeerd is op 35 jaar. De resultaten wijken in de grote lijnen niet af van het basismodel. Ook deze specifiekere modellen laten geen prijsopdrijvend effect zien van de Starterslening.

4. Conclusies

Puntsgewijs komen we tot de volgende conclusies:

- Op basis van het hedonische prijsmodel kan geen prijsopdrijvend effect op de koopsom worden aangetoond voor transacties waarbij een SVn-leningdeel is afgesloten.
- Integendeel zelfs, het model toont aan dat een koopstarter met een Starterslening een magere 5 duizend euro minder betaalt voor eenzelfde woning dan een koopstarter zonder lening. Dit bedrag is gecorrigeerd voor alle beschikbare kenmerken van de woning en de woonomgeving.
- De gemiddelde koopsom van koopstarters met een Starterslening ligt gedurende de gehele onderzoeksperiode rond de €150.000,- en ontwikkelt zich onder het woningprijsniveau van de koopstarters zonder Starterslening. De gemiddelde woningprijs is niet gecorrigeerd voor de beschikbare kenmerken. Deze kenmerken beïnvloeden dus de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom.
- Koopstarters met een Starterslening kopen naar alle waarschijnlijkheid gemiddeld goedkopere woningen omdat zij gemiddeld jonger zijn (en hoogstwaarschijnlijk een lager inkomen hebben) en omdat Startersleningen oververtegenwoordigd zijn buiten de grote steden waar de woningprijzen lager liggen. In het model is hiervoor gecorrigeerd.
- Koopstarters met een SVn-leningdeel zijn aanzienlijk jonger (27,3 jaar) dan koopstarters zonder SVn-leningdeel (31,7 jaar).
- Koopstarters met een SVn-leningdeel kopen verschillende woningtypen tot een oppervlakte van 100m². Wel kopen zij steeds grotere woningen.

Bijlage: Gehanteerde definities

Koopwoningtransactie:

Alle transacties die betrekking hebben op de overdracht van rechten op woonruimte of bouwgrond (terrein nieuwbouw wonen) zijn geselecteerd. Onder woonruimte wordt verstaan percelen waarvan het gebruik Wonen, Wonen (appartement), Wonen (agrarisch) of Wonen met bedrijvigheid is. De verkrijger(s) moet(en) een natuurlijke persoon(en) zijn en een transactie heeft altijd betrekking op een huishouden. Alleen transacties van woningen met een woningoppervlakte tussen de 25m² en 300m² zijn meegenomen. In het onderzoek zijn 1.645.110 transacties geanalyseerd.

(Koop)Starter:

De koper(s) hebben (beide), ongeacht hun leeftijd, niet eerder een woning in eigendom gehad. Ten tijde van de transactie is bepaald of de verkrijger(s) eerder eigenaar is (zijn) geweest van een perceel met daarop een woning. Indien dit (voor eventueel beide eigenaren) niet het geval is, krijgt de natuurlijke persoon de indicatie 'koopstarter'.

Koopsom:

De koopsom is het in een ter inschrijving aangeboden stuk vermelde bedrag, dat als tegenprestatie geldt met betrekking tot een transactie of overdracht van een zakelijk recht van een object (zoals de verkoop een woning) en dat de verkrijger (koper) verschuldigd is aan de vervreemder (verkoper). Deze wordt alleen ingevuld wanneer de koopsom eenduidig aan het verkochte kan worden toegekend.

Leeftijd:

Voor analyse van de leeftijd wordt – bij meerdere verkrijgers – naar de oudste verkrijger gekeken. Er zijn in dit onderzoek alleen kopers meegenomen met een leeftijd tussen de 18 en 80 jaar.

Starterslening/SVn-leningdeel:

De Kadasterbestanden bevatten voor alle verstrekte hypotheek alle afzonderlijke leningsdelen. Hierdoor konden we een onderscheid aanbrengen tussen aankopen met en zonder een SVn-leningdeel. Een aankoop met een SVn-leningdeel is een aankoop met een Starterslening. Voor controle van de data en verhoging van de kwaliteit, zijn de databestanden van het Kadaster en de SVn gekoppeld.