kadaster

Prijseffecten Startersleningen

Lianne Hans | 23-2-2023
Lianne.hans@kadaster.nl

Inhoud

- Aanleiding
- Onderzoeksvragen
- Belangrijkste conclusies
- Beschrijvende analyse
- Modellen
  - Opzet
  - Uitkomsten

Aanleiding
Heeft de Starterslening een prijsopdrijvend effect?

- Eerder onderzoek 2008-2018: koopstarters met een Starterslening betalen niet meer dan andere kopers voor vergelijkbare woning.
- Is dit veranderd in de periode 2019-2021? Immers:
  - Gespannen woningmarkt
  - Vaker overboden
- Aanvulling: onderscheid directe en indirecte prijseffecten
  - Direct: koopstarters betalen met Starterslening meer voor dezelfde woningkwaliteit dan anderen; gebruiken hogere betaalcapaciteit om meer te bieden;
  - Indirect: toegenomen vraag van meer potentiële kopers.

Onderzoeksopzet
Heeft de Starterslening een prijsopdrijvend effect?

Beschrijvend

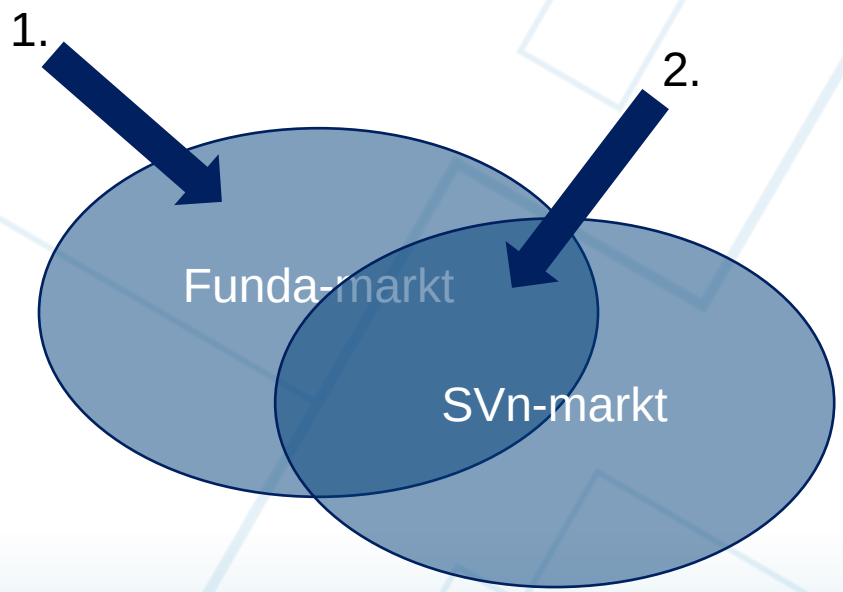
1. Hoeveel woningen worden jaarlijks gekocht door koopstarters met en zonder Starterslening en door doorstromers?
2. Wat is de gemiddelde leeftijd van de verschillende kopers?
3. Waar staan de gekochte woningen van de verschillende kopers?
4. Wat is de gemiddelde koopsom die de verschillende kopers betalen?
5. Wat voor type woningen kopen de verschillende kopers (woningtype, oppervlakte, bouwjaar)?

Econometrische modellen

1. Directe prijseffecten: in hoeverre betalen koopstarters met een Starterslening meer of minder voor eenzelfde type woning dan andere kopers zonder deze lening (koopstarters/doorstromers)?
2. Indirecte prijseffecten: betalen kopers meer voor een woning wanneer in de buurt in de twaalf maanden voorafgaand aan de transactie veel woningen zijn gekocht door koopstarters met een Starterslening?

Onderzoeksopzet
Funda-markt en SVn-markt

In het onderzoek maken we onderscheid naar twee deelmarkten van de woningmarkt:



Belangrijkste conclusies

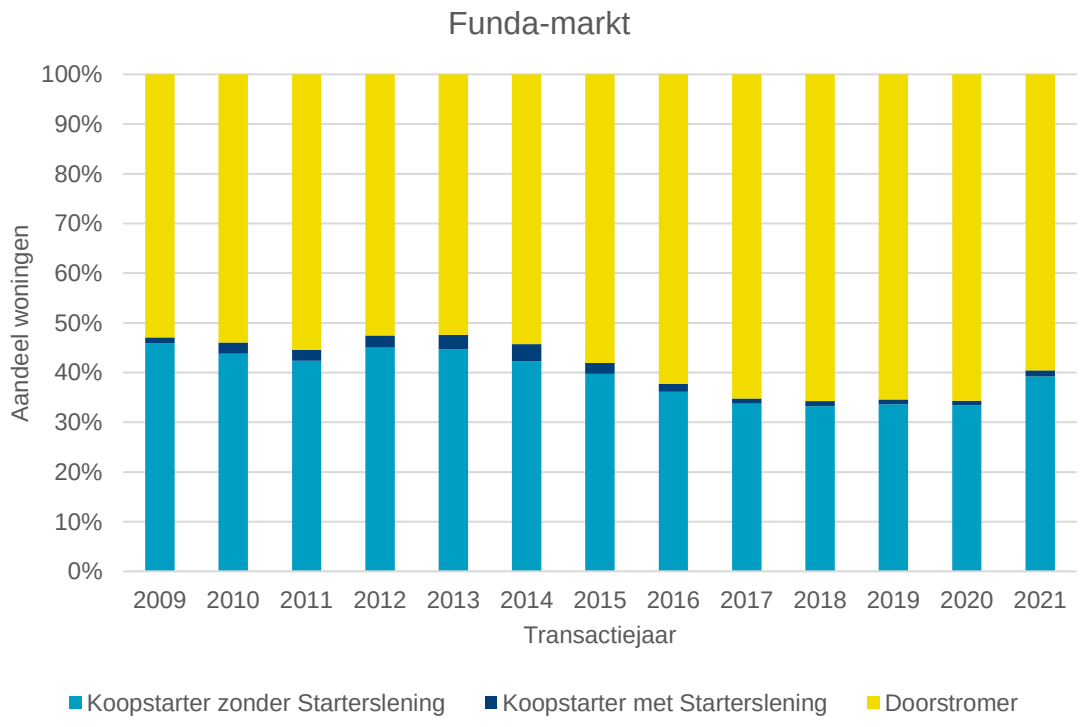
Koopstarters met Starterslening vs. Koopstarters zonder Starterslening

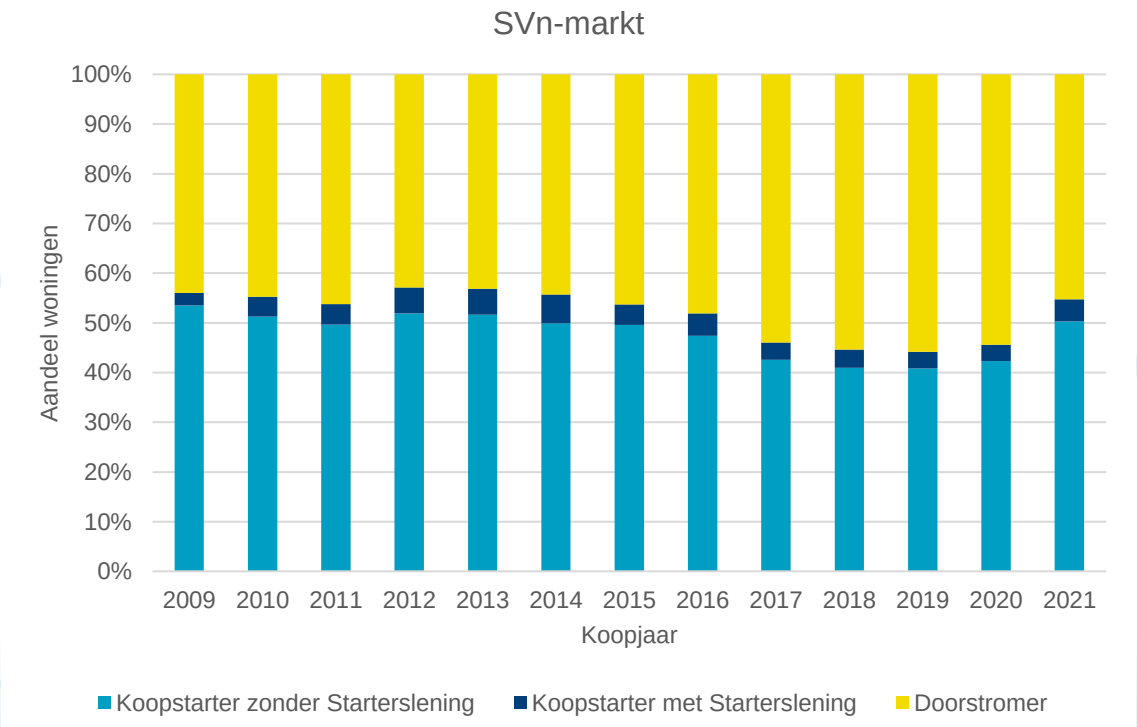
- Ze zijn gemiddeld jonger (27 jaar) dan koopstarters zonder Starterslening (31 jaar).
- Ze gaan gemiddeld voor goedkopere woningen dan starters zonder Starterslening. In het 4e kwartaal van 2021 betaalden ze gemiddeld €226.000 voor een woning; starters zonder Starterslening betaalden gemiddeld €342.000.
- Ze kopen relatief vaker kleinere woningen en woningen gebouwd tussen 1960 en 1979.
- Ze kopen iets vaker appartementen en tussenwoningen.

Prijseffecten

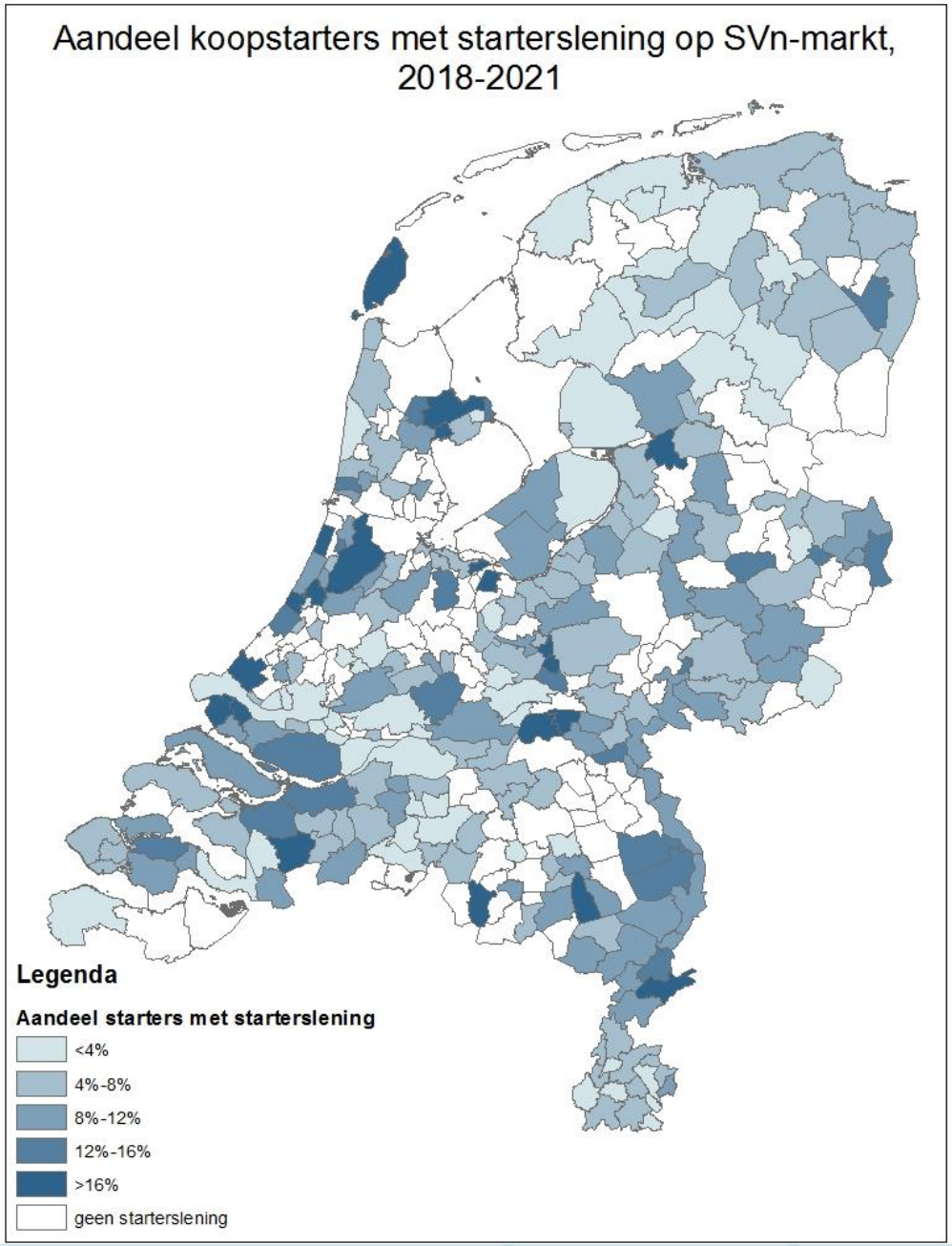
- Er is **geen direct prijseffect**: koopstarters met Starterslening betalen niet meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning. De lening voorwaarden beperken hen om hoger te bieden.
- Er is ook **geen indirect prijseffect**: als er in een buurt een jaar eerder veel aankopen zijn gedaan met Startersleningen, dan heeft dat geen effect op de koopsom die kopers in die buurt betalen. De groep starters met Starterslening is hiervoor te klein. Er zijn niet meer starters door de lening. Maar de starters die al wilden kopen, kochten eerder.

Beschrijvend
Hoeveel woningen worden jaarlijks gekocht?





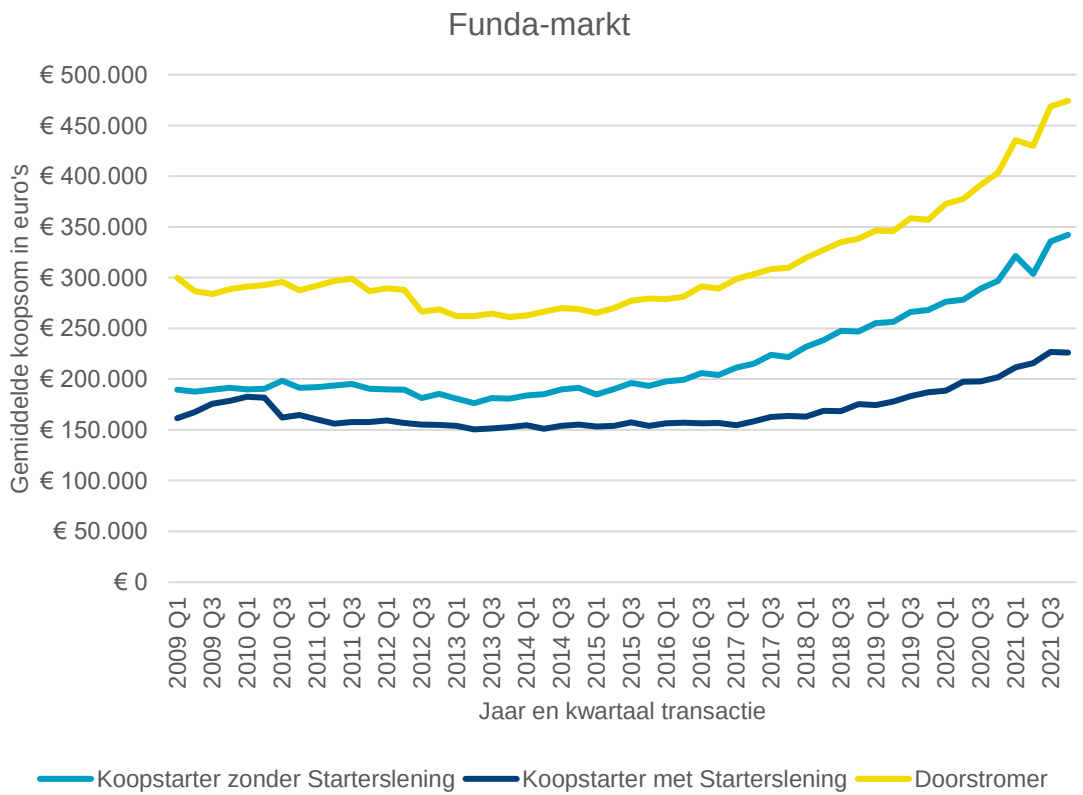
Beschrijvend
Waar staan de gekochte woningen?

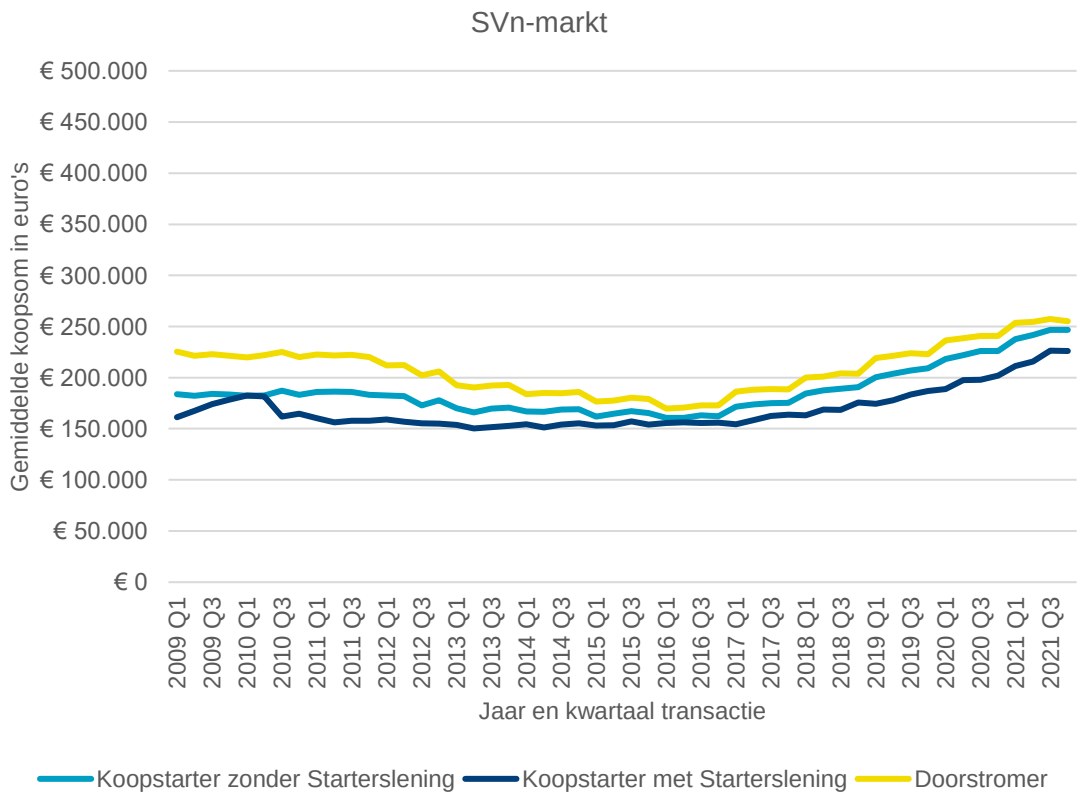


Beschrijvend
Wat is de gemiddelde leeftijd?

27	31	45
Met Starterslening	Zonder Starterslening	Doorstromer

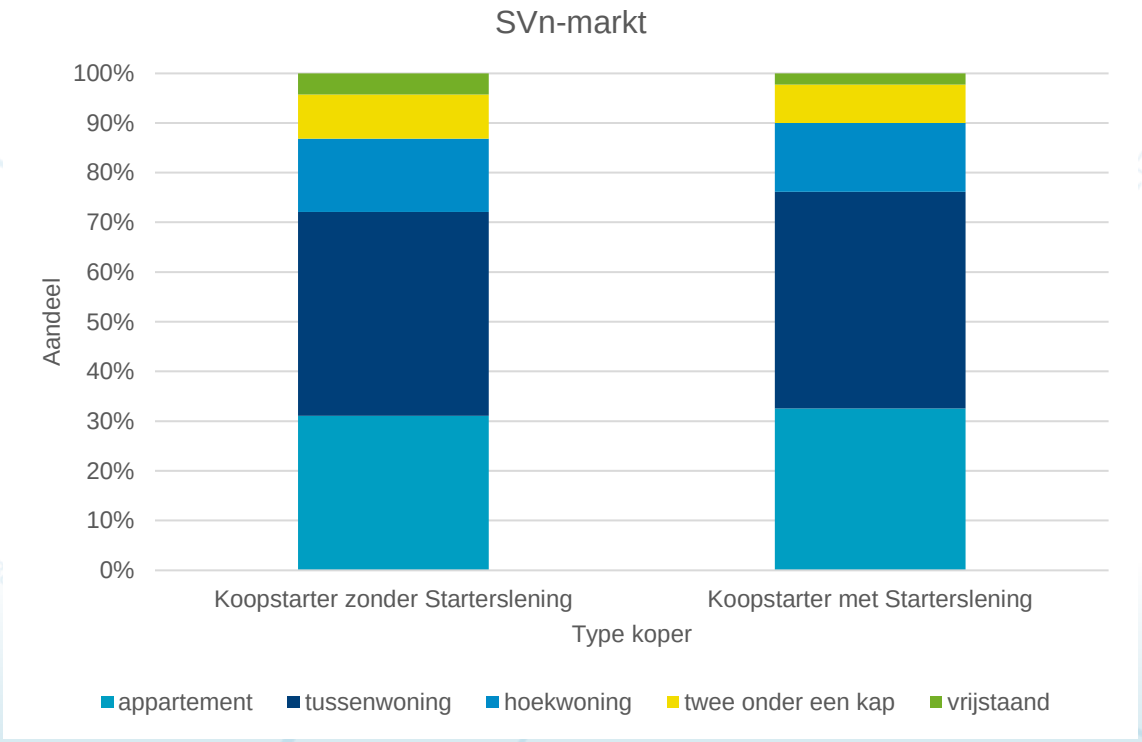
Beschrijvend
Wat is de gemiddelde koopsom?





Beschrijvend
Wat voor type woningen worden gekocht?

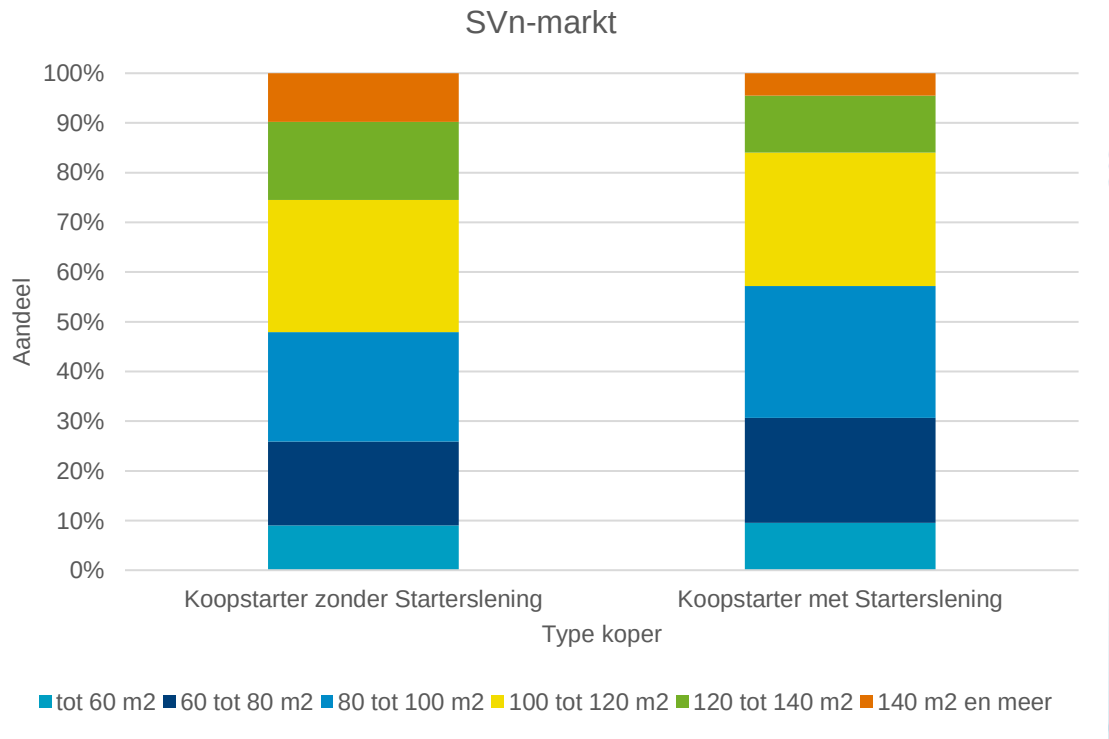
Koopstarters met Starterslening kopen iets vaker appartementen en tussenwoningen



Beschrijvend

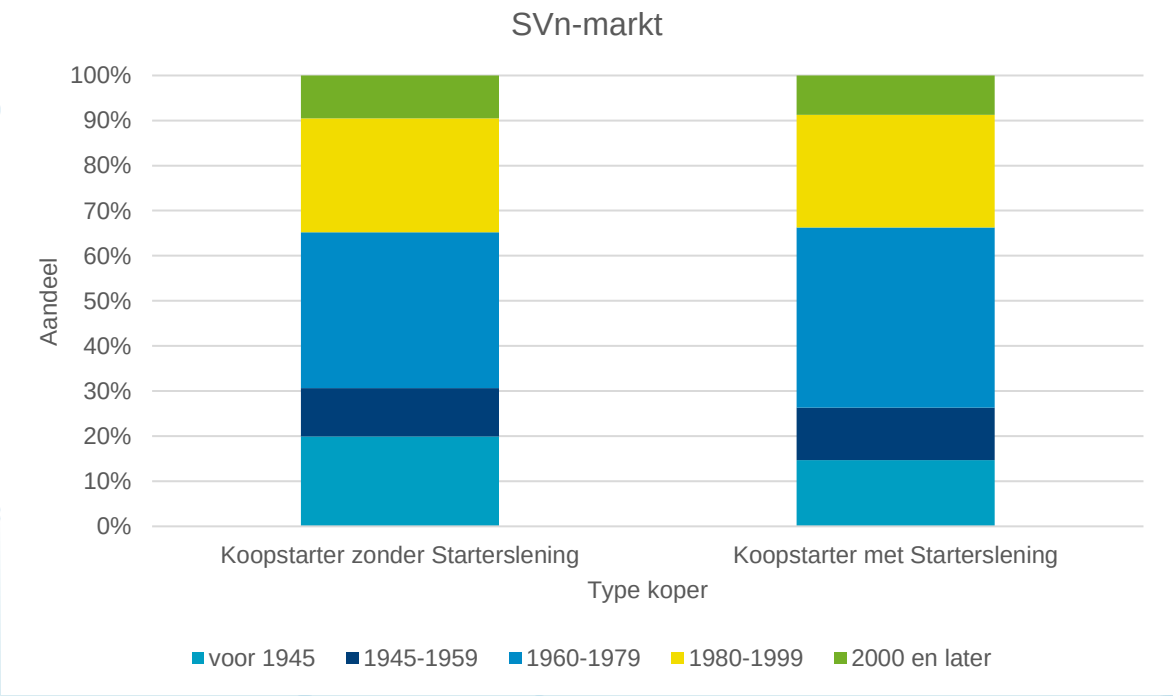
Hoe groot zijn de woningen die worden gekocht?

Koopstarters met Starterslening kopen iets vaker kleinere woningen



Beschrijvend
Welk bouwjaar wordt gekocht?

- Koopstarters met Starterslening kopen iets vaker woningen gebouwd tussen 1960 en 1980

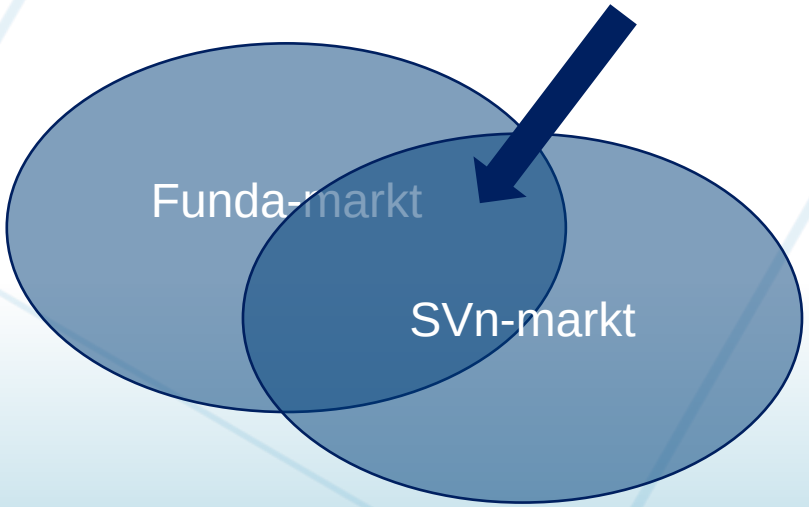


Beschrijvend
Samenvattend

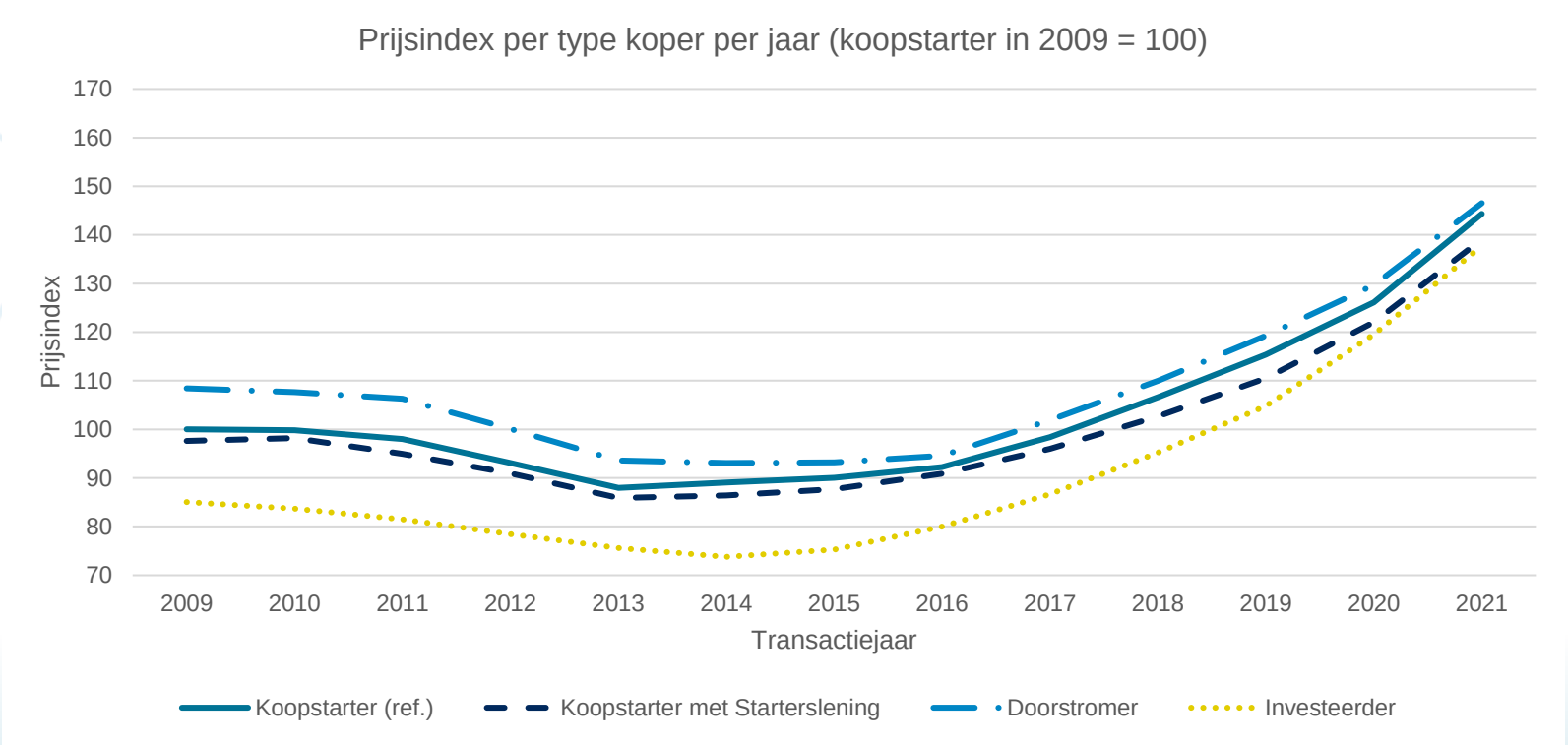
- **Koopstarters met Starterslening** zijn **gemiddeld jonger** dan koopstarters zonder Starterslening.
- Ze gaan gemiddeld voor **goedkopere woningen** dan starters zonder Starterslening.
- Ze kopen relatief vaker **kleinere woningen** en **woningen gebouwd tussen 1960 en 1980**.
- Ze kopen iets vaker **appartementen en tussenwoningen**.

Onderzoeksopzet
Econometrische modellen

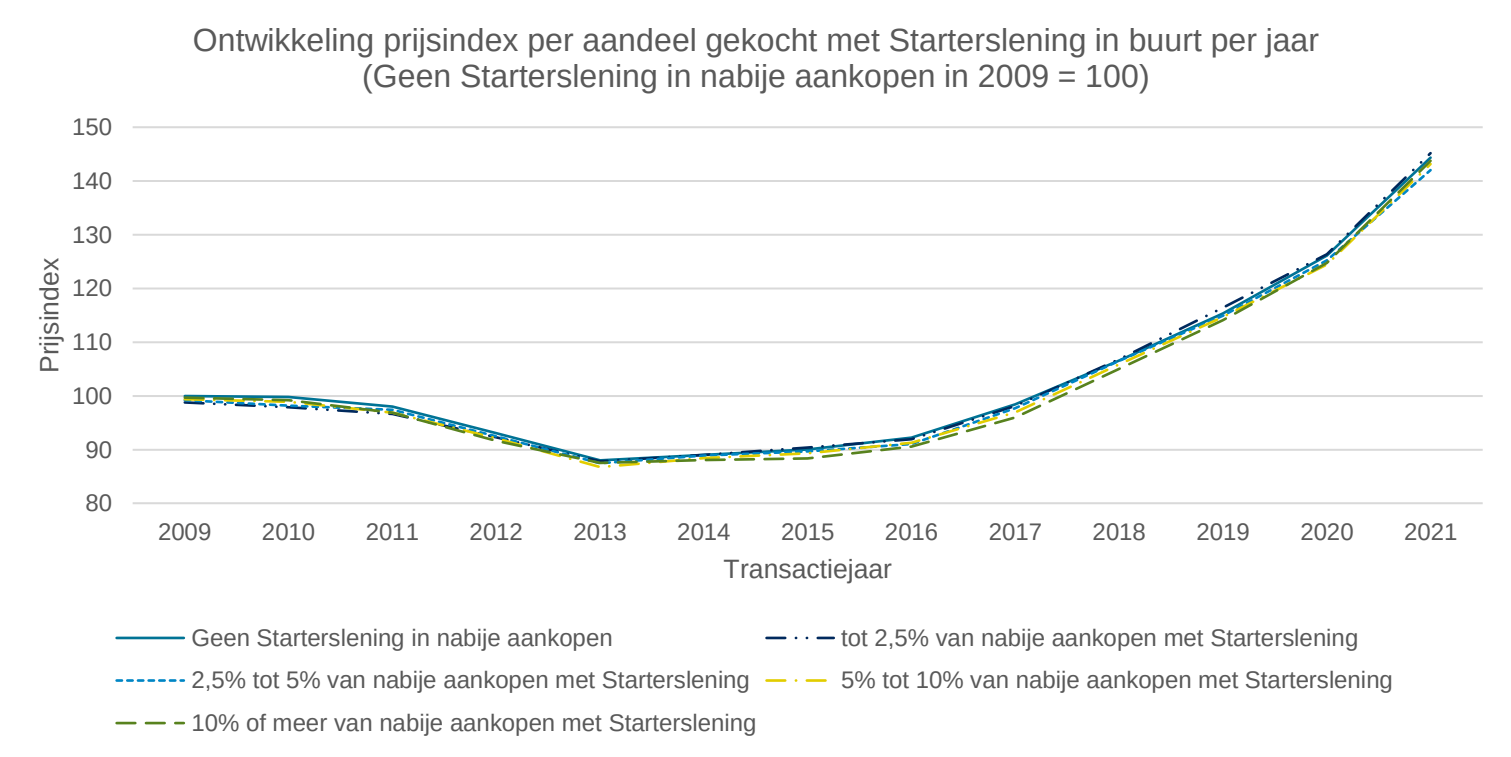
- SVn-markt
- Hedonisch prijsmodel
  - Correctie voor woningkenmerken, locatie, transactiejaar, en type koper en verkoper
  - Directe prijseffecten: type koper (koopstarter met Starterslening, koopstarter zonder Starterslening, doorstromer, investeerder)
  - Indirecte prijseffecten: aandeel aankopen met een Starterslening in dezelfde buurt in het jaar voorafgaand aan een transactie
  - Ontwikkeling door de tijd (interactie koopjaar)



Modellen
Geen directe prijseffecten



Modellen
Geen indirecte prijseffecten



Modellen
Samenvattend

- Er is **geen direct prijseffect**: koopstarters met Starterslening betalen niet meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning.
- Er is ook **geen indirect prijseffect**: als er in een buurt een jaar eerder veel aankopen zijn gedaan met Startersleningen, dan heeft dat geen effect op de koopsom die kopers in die buurt betalen.

Nog vragen?

Lianne.hans@kadaster.nl

06-52481969

https://www.linkedin.com/in/lianne-hans/