



Hoe snel verhuizen jonge woningkopers?

Onderzoek naar doorstroming van jonge kopers op de woningmarkt door de jaren heen

Datum

23 mei 2023



Inhoud

1	Belangrijkste conclusies	3
2	Achtergrond	4
3	Markt bepalend voor doorstroming van jonge kopers	4
4	Jonge kopers zetten sneller een stap dan oudere kopers	5
5	Jonge kopers stromen met name snel door na de koop van een appartement	6
6	Jonge appartementkopers uit grote steden verhuizen minder snel	6
7	In Den Bosch en Groningen stroomden jonge kopers het snelst door	7
8	Meer informatie	7

1 Belangrijkste conclusies

Dit rapport geeft inzicht in de doorstroming van jonge kopers op de woningmarkt door de jaren heen. Hoe verhoudt die doorstroming die zich tot de doorstroming van oudere kopers en in hoeverre zien we regionale verschillen en verschillen tussen woningtypen?

Dit zijn de belangrijkste conclusies:

1. Van jonge kopers die hun woning tussen 1997-2000 kochten, is 30% binnen 5 jaar verhuisd. Van de groep jonge kopers die in de periode 2008-2010, vlak voor of aan het begin van de kredietcrisis kocht, deed slechts 10% dat. Van de jonge kopers die in 2016 en 2017 kochten, verhuisde 21% binnen 5 jaar naar een andere woning.
2. Jonge kopers verhuizen sneller naar een volgende woning dan kopers van 35 jaar en ouder. In de crisisjaren was het verschil tussen deze 2 groepen echter een stuk kleiner dan in de jaren ervoor en erna.
3. Jonge kopers die een appartement kochten stroomden vaker door dan jonge kopers van eengezinswoningen. Van de jonge appartementkopers die in 2017 kochten, stroomde 34% binnen 5 jaar door. Voor eengezinswoningen varieerde dat percentage van 11% (vrijstaand) tot 20% (tussenwoning). Bij aankopen voor 2000 waren de verschillen nog groter: bijna de helft van de jonge appartementkopers stroomde binnen 5 jaar door. De doorstroming van jonge kopers van eengezinswoningen was toen tussen de 17% (vrijstaand) en 26% (tussenwoning).
4. Jonge kopers met een appartement in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Utrecht (G4) stroomden minder snel door dan het Nederlandse gemiddelde. In 2017 is 34% van de Nederlandse jonge kopers met een appartement binnen 5 jaar verhuisd. In de G4 was dit 28%.
5. Inzoomend op de 45 grootste gemeenten noteren Den Bosch (30%) en Groningen (28%) het hoogste aandeel jonge kopers dat een woning kocht in 2017 en binnen 5 jaar doorstroomde. In Amstelveen, Eindhoven, Enschede en Roosendaal stroomden de minste jonge kopers binnen 5 jaar door, allemaal rond de 18%.

Met opmerkingen [KM1]: Copy + paste met uiteindelijk nieuwsbericht.

2 Achtergrond

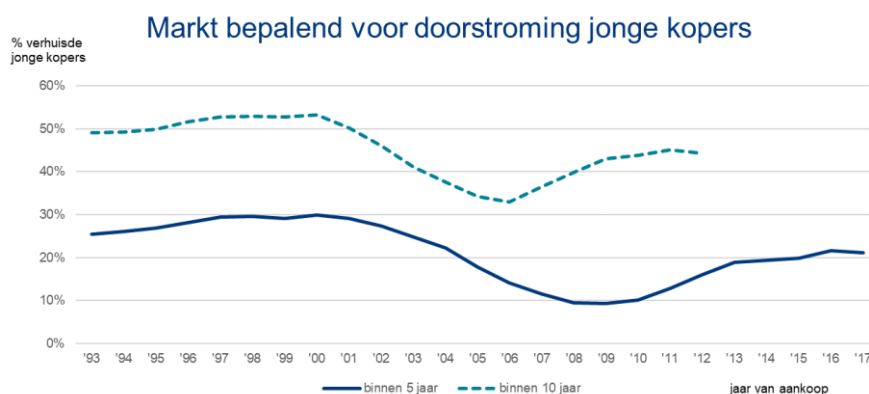
Woningmarktexperts zien het stimuleren van doorstroming als een van de oplossingen om koopstarters een kans op de woningmarkt te geven. Wanneer er nieuw gebouwd wordt voor doorstromers, dan komt er immers ruimte vrij voor koopstarters. Zo kan iedereen wonen in een woning passend bij de levensfase. Maar hoe zit het eigenlijk met die doorstroming? Hoe lang blijven jonge kopers in een woning wonen voordat ze hun volgende stap zetten op de woningmarkt? Dit artikel geeft inzicht in de ontwikkeling van de woontijd van jonge kopers door de tijd. Deze cijfers worden afgezet tegen die van oudere kopers en ook verschillen tussen woningtypen en gebieden komen aan bod.

Er is gekozen in te zoomen op jonge kopers als proxy voor koopstarters, omdat de data voor jonge kopers over een langere periode beschikbaar is. In de analyse is het jaar van aankoop van de koper van een bepaalde woning als startpunt genomen. Vervolgens is gekeken hoeveel procent van die kopers binnen 5 of 10 jaar de betreffende woning weer verkocht heeft. Omdat het jaar van aankoop als startpunt is genomen en de periode van 5 of 10 jaren na die aankoop geanalyseerd is, is 2017 het laatste jaar (van aankoop) dat in de analyse is meegenomen.

3 Markt bepalend voor doorstroming van jonge kopers

Jonge kopers met een maximale leeftijd van 34 jaar, die een woning hebben gekocht in de periode voorafgaand aan of in de kredietcrisis (2008-2013) en deze woning bezaten in (een deel van) de crisisperiode hebben minder vaak de volgende stap in hun wooncarrière gemaakt dan jonge kopers in de perioden tot 2000 en vanaf 2013. Figuur 1 laat zien dat 30% van de jonge kopers, die hun woning in de periode 1997-2000 kochten, binnen 5 jaar een volgende stap in hun wooncarrière hebben gezet. Van de jonge kopers die vlak voor of in het begin van de crisis hun woning kochten, is slechts 10% na 5 jaar naar een volgende woning doorgestroomd. Wat ook opvalt, is dat na de crisis het percentage jonge kopers dat binnen 5 jaar een volgende stap zet op de woningmarkt niet is teruggekeerd naar hetzelfde niveau als aan het einde van de vorige eeuw. Van de jonge kopers uit 2016 en 2017 is ruim 21% binnen 5 jaar naar een volgende woning doorgestroomd, een lager percentage dan de 30% van vlak voor de eeuwwisseling.

Figuur 1 Hoeveel procent van jonge kopers verhuist binnen 5/10 jaar?



Bron: Kadaster

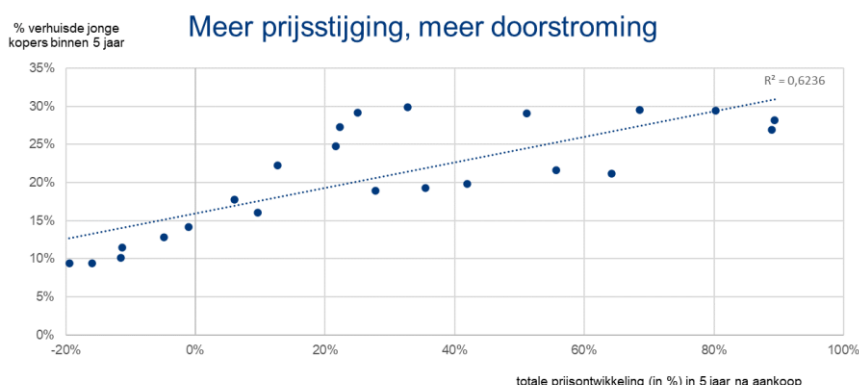
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

Dat jonge kopers die vlak voor of in de eerste jaren van de kredietcrisis hun woning kochten, minder snel de volgende stap hebben gemaakt op de woningmarkt hangt samen met de ontwikkeling van de woningprijzen. Toen de prijzen daalden, kregen veel jonge kopers die bij de aankoop van een eerste woning een hypotheek met een hoge loan-to-value afsloten, te maken met een (potentiële) restschuld. Zo'n restschuld reduceert de mogelijkheid om door te stromen op de woningmarkt. Daarnaast kan ook schuldaversie een rol hebben gespeeld om een volgende stap op de woningmarkt uit te stellen.

Toen de prijzen vanaf 2014 weer toenamen, maakten deze jonge kopers een inhaalbeweging en zetten alsnog een volgende stap op de woningmarkt. Jonge kopers die in een opgaande markt hun woning hebben gekocht bouwen door de prijsstijgingen vermogen op en maken daardoor sneller de keuze een nieuwe woning te kopen. Dat geldt voor jonge kopers die in 2016-2017 hun woning kochten, maar zeker en in sterkere mate ook in de periode aan het einde van de vorige eeuw.

In figuur 2 is de correlatie te zien tussen de prijsontwikkeling in de 5 jaren na aankoop van de woning en het aandeel van de jonge kopers dat binnen 5 jaar na aankoop van de woning is doorgestroomd naar een volgende woning. Er is een duidelijk verband zichtbaar tussen de prijsstijging en het percentage verhuizingen. Alhoewel het voor de hand ligt dat prijsstijging doorstroming bevordert, wordt dat causale verband met een correlatie zoals in figuur 2 niet aangetoond.

Figuur 2 De correlatie tussen de prijsontwikkeling en het aandeel jonge kopers dat binnen 5 jaar verhuist



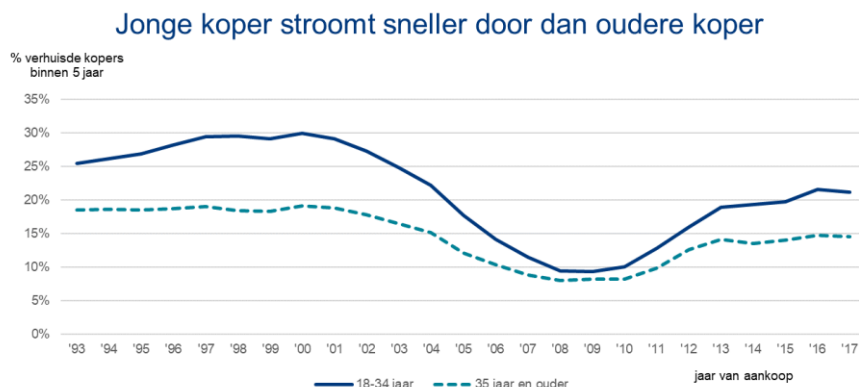
Bron: Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 2](#)

4 Jonge kopers zetten sneller een stap dan oudere kopers

Jonge kopers staan veelal aan het begin van hun wooncarrière en verhuizen daardoor sneller door naar een volgende woning dan oudere kopers (35 jaar en ouder). Figuur 3 laat dat zien: de donkerblauwe lijn van de jonge koper ligt altijd hoger dan de blauwgroene lijn van de kopers vanaf 35 jaar. Wat wel opvalt, is dat met name in de eerste crisisjaren (2008-2010) het verschil tussen het percentage doorstroombewegingen binnen 5 jaar minimaal is (10% ten opzichte van 8%). Na afloop van de crisis loopt het verschil weer op naar ongeveer 21% ten opzichte van 15%. Het verschil wordt echter niet meer zo groot als in de laatste jaren voor de eeuwwisseling toen gemiddeld zo'n 30% van de jonge kopers binnen 5 jaar doorstroomde en ongeveer 19% van de oudere kopers.

Figuur 3 Hoeveel procent van de kopers verhuist binnen 5 jaar naar leeftijdsklasse



Bron: Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 3](#)

5 Jonge kopers stromen met name snel door na de koop van een appartement

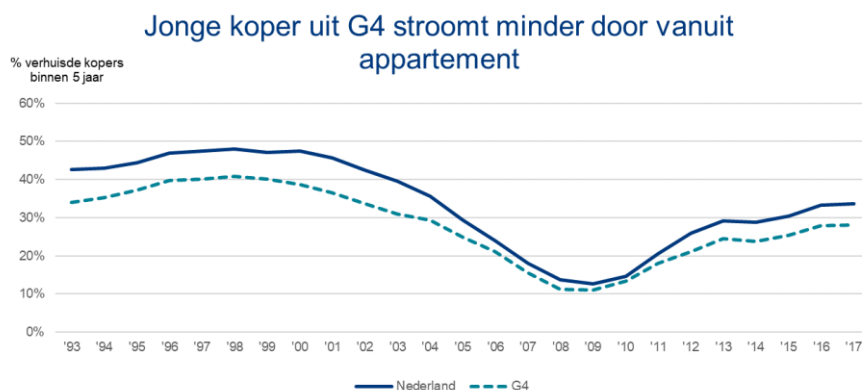
Jonge kopers die een appartement kochten stroomden binnen 5 jaar veel vaker door naar een nieuwe woning dan jonge kopers van een eengezinswoning. Voor 2000 verkocht bijna 50% van de jonge kopers van een appartement de woning binnen 5 jaar. Voor eengezinswoningen varieerde dit in dezelfde periode van 17% (vrijstaand) tot 26% (tussenwoning). Alhoewel het verschil tussen jonge kopers van appartementen en van eengezinswoningen na 2000 bleef bestaan, nam het absolute verschil af. Na de kredietcrisis liep het aandeel jonge kopers van appartementen dat binnen 5 jaar weer verkocht toe tot 34% in 2017. Onder eengezinswoningen komen in datzelfde jaar aandelen van 11% (vrijstaand) tot 20% (tussenwoning) voor. Ook oudere kopers verkochten appartementen vaker binnen 5 jaar dan oudere kopers van eengezinswoningen. Het verschil is echter minder opvallend dan onder jonge kopers.

6 Jonge appartementkopers uit grote steden verhuizen minder snel

Jonge kopers van appartementen uit de 4 grootste steden (de G4-gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) stroomden minder snel door naar een volgende woning dan gemiddeld in Nederland. Van alle jonge appartementkopers in Nederland in 2017 is 34% binnen 5 jaar in een volgende woning gaan wonen, in de G4 was dat 28%. Uit figuur 4 blijkt dat over de gehele onderzoeksperiode het percentage jonge appartementkopers in de G4 lager ligt dan in Nederland.

Appartementen zijn bij uitstek het woningtype dat jonge kopers in de grootste steden kopen. Over de gehele onderzoeksperiode is 73% van de gekochte woningen in de G4 een appartement. De tussenwoning volgt met 17%. Daarmee wijkt het kooppatroon van jonge kopers af van dat in Nederland. In Nederland kochten jonge kopers vooral tussenwoningen: 37%. 26% van de woningaankopen van jonge kopers betrof een appartement.

Figuur 4 Hoeveel procent van jonge kopers verhuist binnen 5 jaar naar Nederland en 4 grootste gemeenten (G4)



Bron: Kadaster

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 4](#)

7 In Den Bosch en Groningen stroomden jonge kopers het snelst door

Ingezoomd op de 45 grootste gemeenten van Nederland zijn Den Bosch (30%) en Groningen (28%) de gemeenten waar de meeste jonge kopers uit 2017 binnen 5 jaar naar een volgende woning doorstroomden. Ook Haarlem, Dordrecht en Hilversum scoren boven de 27%. Amstelveen, Eindhoven, Enschede en Roosendaal zagen de minste jonge kopers binnen 5 jaar doorstromen naar een volgende woning met percentages rond de 18%. Binnen de G4-gemeenten lag het percentage jonge kopers dat binnen 5 jaar doorstroomde naar een volgende woning tussen de 23 en 25%, iets meer dan gemiddeld.

8 Meer informatie

- Dit onderzoek is geschreven door Frank Harleman en Joost Zuidberg, onderzoekers bij het Kadaster.
- Wilt u meer weten over dit onderzoek of de woningmarkt? Neem dan contact op met onze woningmarktextpert. Contactgegevens vindt u op de [pagina Paul de Vries, woningmarktextpert](#).
- Meer onderzoeken van het Kadaster over de woningmarkt vindt u op de [pagina Woningmarkt](#).
- Wilt u het kadaster Kwartaalbericht woningmarkt per mail ontvangen? Schrijf u dan in via het [aanmeldformulier](#).