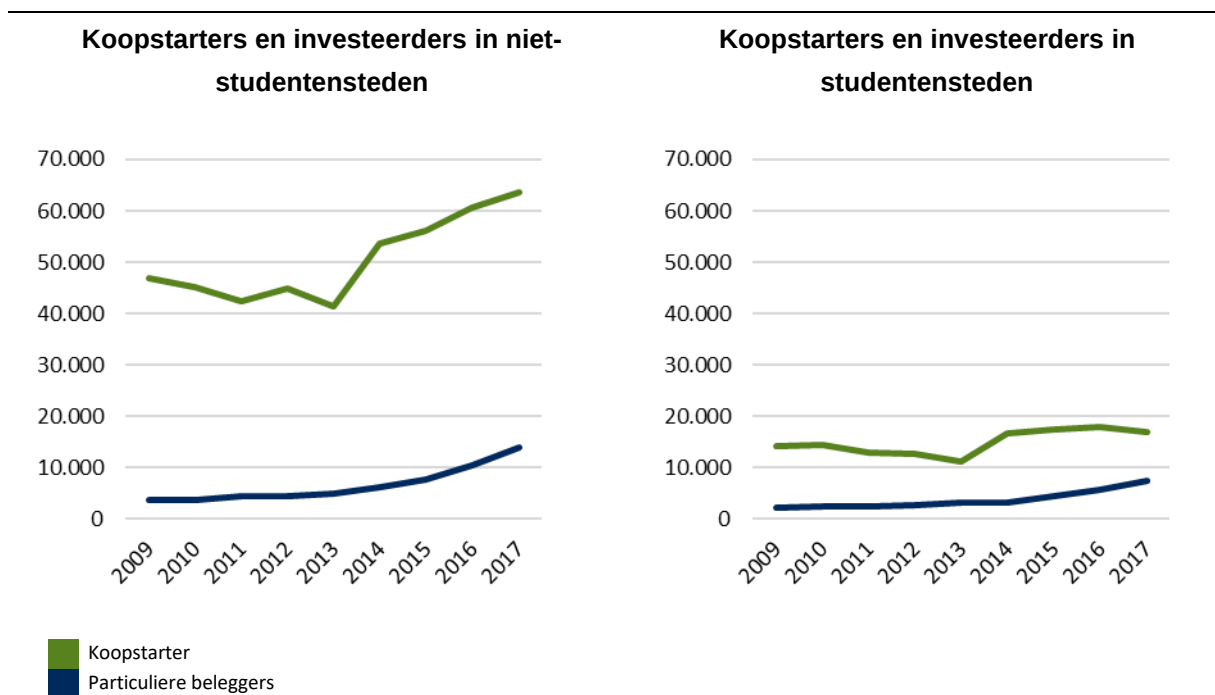


Koopstarters en particuliere investeerders in studentensteden

Sinds enige tijd is er zowel vanuit de politiek als in de media veel aandacht voor het toenemende aantal particuliere beleggers dat actief is op de woningmarkt. Deze groep zou het voor starters nog lastiger maken om hun eerste stap op de koopwoningmarkt te zetten. En dan nog niet eens gesproken over strengere hypotheekisen en stijgende huizenprijzen. Onze conclusie is dat particuliere beleggers relatief vaak investeren in studentensteden¹. Tegelijkertijd zien we dat koopstarters en particuliere beleggers zich in de meeste studentensteden op verschillende woningsegmenten richten.

Particuliere investeerders in studentensteden kopen kleine appartementen

In de laatste vijf jaren van de onderzoeksperiode (2013 tot en met 2017) valt de groei van het aantal transacties door particuliere investeerders op. Er is sprake van meer dan een verdubbeling (+127%) in 2017 t.o.v. 2013. Het aandeel particuliere transacties is gegroeid van 1 op de 11 in 2013 naar 1 op de 8 woningtransacties in 2017. In Amsterdam (10.854), Rotterdam (8.577) en Groningen (5.452) zijn particuliere investeerders het meest actief. In Leiden (1.334), Delft (1.042) en Wageningen (192) wordt door deze groep het minst aangekocht.



Figuur 1 Koopstarters en investeerders in wel/niet-studentensteden. Bron: Kadaster

¹ Amsterdam, Delft, Eindhoven, Enschede, Groningen, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht en Wageningen

Maar wat voor woningen kopen deze investeerders in studentensteden en beconcurreren zij hierdoor koopstarters? Verreweg de meeste aankopen door particuliere investeerders in studentensteden zijn, appartementen. Van alle aankopen die particuliere investeerders doen is 84% een appartement, op ruime achterstand staan rijwoningen met 13%. Een snelle optelsom leert dat de overige woningtypen (vrijstaand en twee-onder-een-kap) niet veel gekocht worden door deze groep.

Tussen de studentensteden zijn wel duidelijke verschillen waar te nemen. Van de studentensteden kopen investeerders in Amsterdam (95%) en Rotterdam (95%), maar ook in Groningen (85%) een boven gemiddeld aandeel appartementen. Terwijl in Enschede (57%) en Tilburg (53%) het aandeel gekochte appartementen veel lager is. Hier kopen investeerders relatief veel rijwoningen (Enschede 28% en Tilburg 44%); de duurdere woningtypen zoals hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen worden niet veel door particuliere investeerders gekocht. Voor de overige studentensteden ligt het aandeel gekochte appartementen tussen de 71% en 78%.

Van alle woningen die particuliere investeerders kopen in studentensteden is bijna een derde (30%) kleiner dan 60m² en meer dan de helft (56%) is kleiner dan 80m². Ook hier zijn er tussen de steden verschillen waar te nemen. In Amsterdam is 70% van de woningen die gekocht worden door investeerders kleiner dan 80m², terwijl in Nijmegen, Maastricht en Eindhoven meer dan 60% groter is dan 80m².

Starters in studentensteden kopen vaak groter en naast appartementen ook rijwoningen

Net als investeerders kopen starters in studentensteden vrijwel alleen appartementen en rijwoningen. Dit kan een indicatie zijn dat investeerders en koopstarters elkaar beconcurreren. Bijna twee derde (63%) van de starters koopt een appartement en iets meer dan een derde (34%) koopt een rijwoning. In Amsterdam kopen bijna alle starters een appartement (91%) en ook in Rotterdam is het aandeel starters dat een appartement koopt hoog (74%). Vanwege de grote aantallen transacties hebben deze twee steden grote invloed op de totale aandelen voor de studentensteden gezamenlijk. Zo kopen in Enschede (15%) en Tilburg (15%) slechts een klein aandeel van de starters een appartement. In de andere studentensteden ligt het aandeel gekocht appartement tussen de 34% en 55%. In Tilburg (78%), Eindhoven (62%), Enschede (60%), Maastricht (59%) en Nijmegen (54%) is de rijwoning het meest gekocht woningtype door starters.

Als we het koopgedrag van koopstarters vergelijken met dat van investeerders, zien we dat koopstarters in studentensteden in de meeste gevallen een grotere woning kopen dan investeerders. Beide groepen komen elkaar dus in beperkte mate tegen op de woningmarkt als woningzoekende. Amsterdam vormt hierop een uitzondering. Daar koopt verreweg het grootste deel (72%) van de starters een woning die kleiner is dan 80m². In de steden waar de meeste starters een rijwoning kopen zijn woningen veelal groter dan 100m², het gaat om Maastricht (63%) Eindhoven (60%), Tilburg (56%), Enschede (54%) en Nijmegen (52%).

Om nog beter zich te krijgen in hoeverre de markten elkaar overlappen staan in tabel 1 ook de aandelen per type koper naar woningtype/oppervlakteklasse en de aantallen.

Gemeente	Investeerder/Starter		Investeerder/Starter		Aandelen totale woningtransacties Investeerder/Starter	
	Dominant woningtype	Aandelen	Dominant oppervlakte	Aandelen	Aantallen	Aandelen
Amsterdam	Appartement / Appartement	95% / 91%	t/m 60 m ² - t/m 60 m ²	42% / 45%	9.521 / 44.450	7% / 35%
Delft	Appartement / Appartement	79% / 54%	61 t/m 80 m ² - 61 t/m 80 m ²	28% / 33%	914 / 3.065	8% / 26%
Eindhoven	Appartement / Rijwoning	72% / 61%	t/m 60 m ² - 121 t/m 150 m ²	22% / 25%	2.012 / 10.138	7% / 34%
Enschede	Appartement / Rijwoning	57% / 60%	61 t/m 80 m ² - 101 t/m 120 m ²	28% / 32%	1.294 / 5.511	8% / 35%
Groningen	Appartement / Appartement	85% / 54%	61 t/m 80 m ² - 81 t/m 100 m ²	26% / 28%	4.886 / 7.613	14% / 22%
Leiden	Appartement / Appartement	70% / 55%	t/m 60 m ² - 61 t/m 80 m ²	29% / 36%	1.181 / 5.042	8% / 33%
Maastricht	Appartement / Rijwoning	74% / 58%	81 t/m 100 m ² - 121 t/m 150 m ²	25% / 23%	1.243 / 4.069	9% / 28%
Nijmegen	Appartement / Rijwoning	72% / 53%	61 t/m 80 m ² - 121 t/m 150 m ²	21% / 23%	1.326 / 6.634	7% / 35%
Rotterdam	Appartement / Appartement	95% / 74%	t/m 60 m ² - 61 t/m 80 m ²	34% / 3%	7.400 / 22.133	8% / 24%
Tilburg	Appartement / Rijwoning	53% / 78%	t/m 60 m ² - 101 t/m 120 m ²	22% / 31%	1.629 / 7.847	7% / 32%
Utrecht	Appartement / Appartement	78% / 53%	61 t/m 80 m ² - 61 t/m 80 m ²	31% / 30%	2.810 / 17.140	6% / 36%
Wageningen	Appartement / Appartement	75% / 55%	61 t/m 80 m ² - 61 t/m 80 m ²	39% / 28%	159 / 1.017	5% / 34%

Tabel 1 Aandelen per type koper naar woningtype/oppervlakteklasse. Bron: Kadaster.

In zeven van de twaalf studentensteden kopen zowel de investeerders als de starters vooral appartementen. In vier van deze steden kopen ze (in verhouding) ook nog het vaakst in dezelfde oppervlakteklasse. Gezien de overeenkomsten in objecten die het meest gekocht worden lijkt het voor de hand te liggen starters dat deze steden (Amsterdam, Delft, Utrecht en Wageningen) concurrentie kunnen ondervinden van investeerders. Kijkend naar de aandelen transacties van deze twee groepen valt voor Amsterdam en Utrecht op dat er in de onderzoeksperiode een bovengemiddeld aantal starters op de koopwoningmarkt is.

In Groningen en Rotterdam kopen starters (relatief) minder woningen dan in de andere studentensteden. Komt dit door concurrentie van particuliere investeerders? Enkel in Groningen gaat het lage aandeel starters gepaard met een hoog aandeel kopende particuliere investeerders. Beide groepen richten zich in Groningen in de meeste gevallen op appartementen. Starters jioeb ook vaak rijwoningen, namelijk (in 42% van de gevallen). Mede daarom kopen starters in Groningen over het algemeen iets grotere woningen. In het segment van appartementen tot 80 m² lijken starters wel te concurreren moeten met investeerders.

In Rotterdam gaat het relatief lage aandeel aankopen door starters niet gepaard met een bovengemiddeld grote groep particuliere investeerders. Dit betekent niet automatisch dat in bepaalde segmenten starters geen concurrentie ondervinden van deze groep.

Informatie en contact

Auteurs: Leo Prins en Paul de Vries | Kadaster

Mei 2019

Paul de Vries | Woningmarktexpert

Telefoonnummer: 0627199503

E-mail: paul.devries@kadaster.nl

LinkedIn: <https://nl.linkedin.com/in/paul-de-vries-26895a17>