

Kadaster kwartaalbericht woningmarkt

1^e kwartaal van 2021

1 Belangrijkste ontwikkelingen: jonge kopers slaan hun slag

Veel kopers tussen de 18 en 35 jaar

Kopers tussen de 18 en 35 jaar bepaalden de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Bij hun beslissing om een woning te kopen, hielden zij rekening met de verlaging van de overdrachtsbelasting naar 0% per 1 januari en de verhoging naar 2% per 1 april voor woningen boven de € 400.000.

- Deze 35-minners stelden eind 2020 de eigendomsoverdracht uit naar het 1^e kwartaal van 2021. Dit zorgde ervoor dat 61% van alle woningtransacties in dit kwartaal door hen zijn aangekocht. In het 1^{ste} kwartaal van 2020 was dat nog geen 45%.
- Ook daalde de gemiddelde leeftijd van alle kopers sterk naar 36 jaar in het 1^e kwartaal van 2021. In december 2020 was dat nog 45 jaar.
- Het Kadaster registreerde dit kwartaal opvallend veel woningtransacties boven de € 400.000 bij de 35-minners. In 2020 kochten zij gemiddeld per maand 1.480 woningen met een koopsom van meer dan € 400.000. In het 1^e kwartaal van 2021 lag dit maandgemiddelde al veel hoger, op 4.300. Maart spande de kroon met 6.900 woningtransacties.
- Lang niet al deze 35-minners zijn koopstarter: 39% was al woningeigenaar.

Algemene ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

- Het grote aantal 35-minners zorgde voor een sterke toename van het aantal woningtransacties. Ook zorgde dit voor een zeer hoge stijging van 16% van de gemiddelde woningprijs.
- Over het 1^e kwartaal van 2021 registreerde het Kadaster 29% meer woningtransacties dan in dezelfde periode in 2020.
- De woningprijsindex steeg met 10,3% jaar-op-jaar. Gemiddeld betaalden Nederlanders € 379.000 voor een woning. Dat is 16,4% meer dan in het 1^e kwartaal van 2020.
- Ontwikkelingen op de woningmarkt zijn altijd het gevolg van wat op maatschappelijk en economisch vlak gebeurt. Denk aan werkloosheid, spaargedrag en het vertrouwen in de woningmarkt.

2 Aanpassing overdrachtsbelasting zet woningmarkt op zijn kop

2.1 Aanleiding: wetswijziging per 1 januari en 1 april

35-minners betalen vanaf 1 januari 2021 door een wetswijziging eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning. Deze beleidsverandering werd dinsdag 15 september 2020, Prinsjesdag, bekend gemaakt. 35-plussers die zelf in de woning gaan wonen, betalen 2% overdrachtsbelasting en beleggers 8%. De overheid wil zo koopstarters en doorstromers meer kansen geven op de woningmarkt. In december 2020 werd een 2e verandering doorgevoerd: vanaf 1 april 2021 geldt voor woningen duurder dan € 400.000 geen vrijstelling meer van de overdrachtsbelasting.

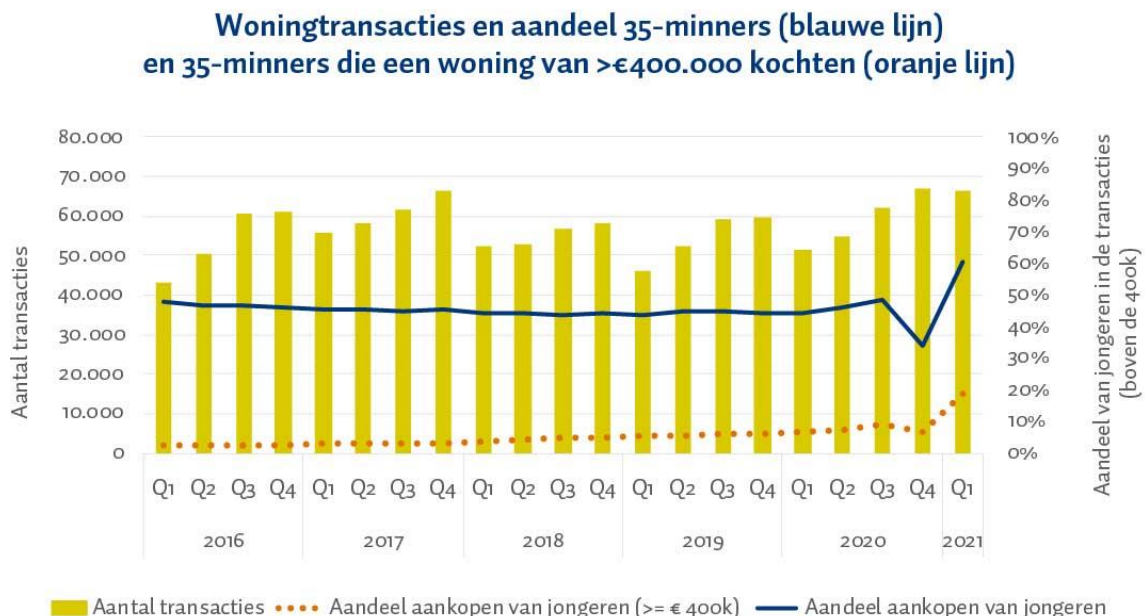
35-minners en particuliere investeerders reageren

Deze wetswijziging had grote invloed op de woningmarktontwikkelingen eind 2020 en in het 1e kwartaal van 2021. Kopers anticiperen op deze beleidswijzigingen. We zien in het laatste kwartaal van 2020 weinig eigendomsoverdrachten van jonge kopers, terwijl deze groep in het 1e kwartaal van 2021 juist de hoofdmoot vormt. Door de overdracht te verplaatsen naar 2021 betaalden zij geen overdrachtsbelasting. Investeerders handelden juist vooral vóór 1 januari 2021 om het verhoogde tarief te vermijden. Vergelijkbaar gedrag zien we net voor 1 april 2021. Er passeerden veel woningen van boven de € 400.000 bij de notaris.

2.2 Groot aandeel van jonge kopers in 1e kwartaal

Over het 1^e kwartaal zien we een zeer groot aantal woningtransacties van boven de € 400.000 door 35-minners. Het aandeel van deze groep steeg naar 19%. In het afgelopen jaar lag dat percentage op 7%. De stippellijn in de figuur staat voor het aantal woningtransacties van boven de € 400.000 door 35-minners.

Figuur 1: Woningtransacties en aandeel 35-minners (blauwe lijn) en 35-minners die een woning van € 400.000 of meer kopen (oranje stippellijn)



Bron: Kadaster

Piek van ruim 42 jaar in december

Vanaf het moment dat de wetswijziging bekend gemaakt is in september 2020, zien we anticiperend gedrag van kopers. De gemiddelde leeftijd liep op met een piek in december (ruim 42 jaar). Deze piek heeft 2 oorzaken:

- 35-minners stelden hun transactie uit tot begin 2021
- particuliere beleggers, over het algemeen ouder dan 35, wilden een transactie afronden voor zij het hogere tarief van 8% moeten betalen

Begin 2021 zien we de gemiddelde leeftijd juist dalen tot onder de 37 jaar door de uitgestelde transacties van 35-minners.

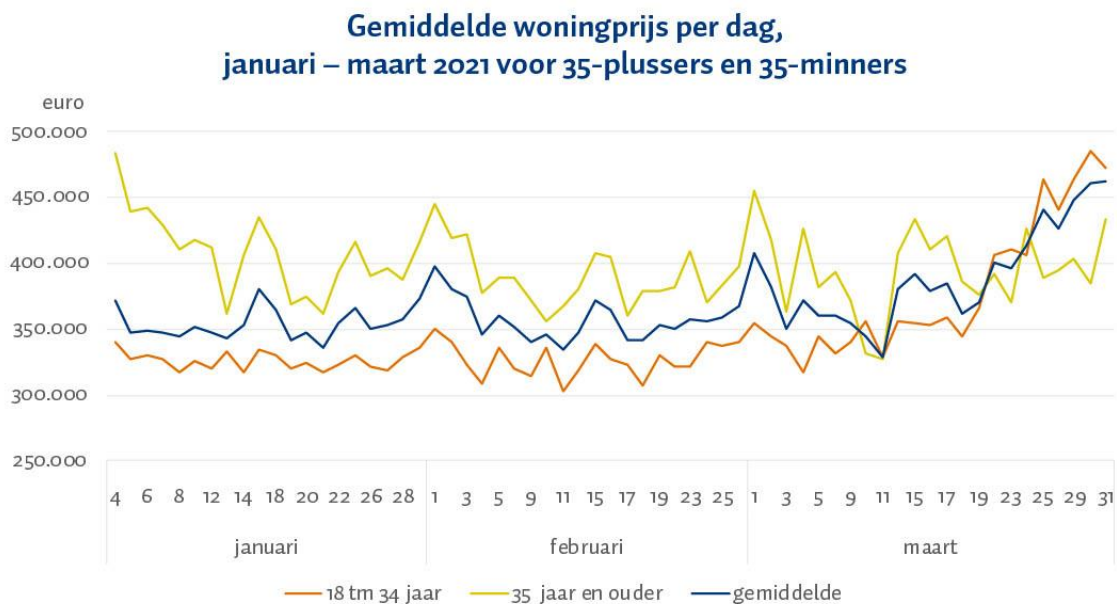
2.3 Veel woningen van € 400.000 en meer

In het 1e kwartaal van 2021 steeg het aantal transacties met een koopsom boven de € 400.000 van 35-minners met 252% ten opzichte van het 1e kwartaal van 2020. Reden hiervoor is dat zij vanaf 1 april geen 0%, maar 2% overdrachtsbelasting betalen voor een woning boven de € 400.000.

Spectaculaire toename woningkoopprijs eind maart

Figuur 2 geeft een goed beeld van dit anticiperende gedrag door naar de gemiddelde koopsom per dag te kijken. In het algemeen ligt de transactieprijs van jonge kopers onder het landelijk gemiddelde en onder de prijs die 35-plussers betalen. Maar in de laatste dagen van maart zien we een spectaculaire toename van de woningprijs van jonge kopers. In januari betaalden zij gemiddeld € 329.000. Dit was al aanmerkelijk hoger dan de gemiddelde prijs van € 293.000 in december 2020. In februari was dit €334.000 en in maart €403.000.

Figuur 2: Gemiddelde prijs per dag, januari – maart 2021, voor 35-plussers en 35-minners



Bron: Kadaster. De blauwe lijn toont het gemiddelde van alle leeftijden.

In de 4 en 40 grootste gemeenten

Van de woningtransacties boven de € 400.000 vond 29% plaats in de 4 grote gemeenten (G4) en ruim 23% in de daarna 40 grootste gemeenten (G40). Vooral de gemeente Amsterdam springt in het oog. Bijna 17% van alle aankopen van boven de € 400.000 door 35-minners in het 1^e kwartaal van 2021 vonden hier plaats.

Hoeveel van kopers onder de 35 jaar is koopstarter?

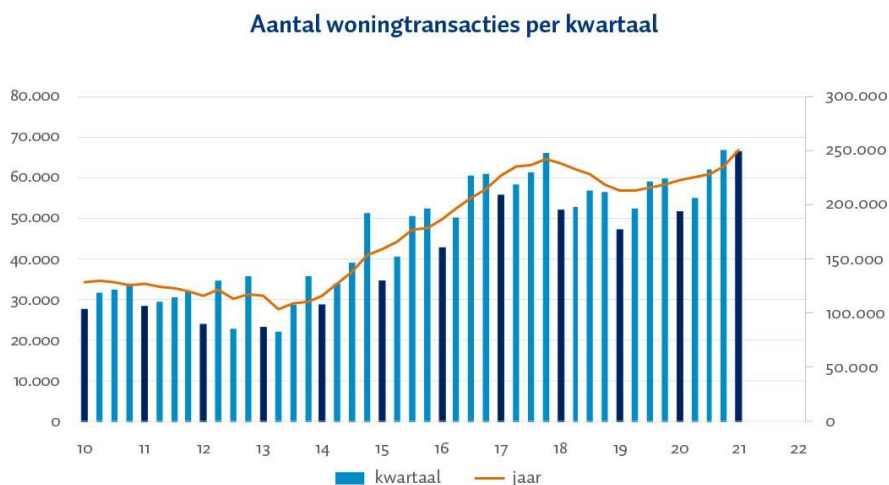
Het doel van de aangepaste overdrachtsbelasting is om koopstarters meer kansen te geven op de woningmarkt. Is dat ook gelukt? In hoeverre komt de groep 35-minners overeen met de groep koopstarters: zij die nog niet eerder een woning in bezit hadden? Er zijn immers koopstarters die ouder zijn dan 35 jaar en 35-minners die geen koopstarter zijn.

- Ongeveer 60% van alle 35-minners was in het 1e kwartaal van 2021 koopstarter.
- Iets minder dan 40% van alle 35-minners was een doorstromer. Deze grote groep profiteerde wel van de vrijstelling van de overdrachtsbelasting.
- 35-minners mogen maar 1 keer van de regeling gebruikmaken. Daarom maar eenmaal van de regeling gebruik mogen maken, zal het percentage doorstromers onder de 35 jaar dat gebruik maakt van de vrijstelling de komende jaren langzaam afnemen. Daarmee zal de beleidsmaatregel steeds effectiever en krijgen koopstarters inderdaad steun bij het kopen van een huis.
- Het aandeel koopstarters boven de 35 jaar, schommelt de afgelopen 15 jaar rond 19%. Ook in het 1^e kwartaal van 2021 was dit zo. Dit betekent dat 19% van de koopstarters geen gebruik kon maken van de vrijstelling, omdat zij te oud waren.

3 Aantal woningtransacties: record voor een 1e kwartaal

Figuur 3 laat zien dat in het 1^e kwartaal van 2021 het aantal woningtransacties steeg met 29%, in vergelijking met het 1^e kwartaal van 2020. Het aantal transacties was sinds 1995 niet zo hoog. Dit komt vooral doordat 35-minners meer woningen kochten (76%). We zien ook minder transacties door 35-plussers (-8%). Het aantal transacties staat (ook) sterk onder invloed van het vertrouwen dat consumenten hebben in de woningmarkt. Dat vertrouwen is al een half jaar positief en stijgt. Het toenemende optimisme zorgt voor meer woningtransacties.

Figuur 3: Aantal woningtransacties per kwartaal



Bron: Kadaster. De linker-as toont het aantal per kwartaal. De rechter-as toont het jaartotaal.

Meer hoekwoningen, tussenwoningen en twee-onder-een-kappers

- In het 1e kwartaal van 2021 wisselden bovengemiddeld veel hoekwoningen, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen van eigenaar. De transacties namen met respectievelijk 32%, 30% en 34% toe, meer dan het gemiddelde van 29% van alle transacties.
- Het aantal transacties van appartementen nam relatief het minst toe (21%). Dit lijkt te komen door de verhoogde overdrachtsbelasting voor particuliere investeerders: zij kochten (relatief goedkope) appartementen vooral nog in het laatste kwartaal van 2020.

Sterke toename in woningtransacties in de gemeente Amsterdam en Utrecht

- In de G4 nam het aantal woningtransacties relatief meer toe (45%) dan in de rest van het land (27%).
- Koplopers zijn de gemeenten Amsterdam en Utrecht, met toenames van 75% en 48% ten opzichte van het 1^e kwartaal van 2020.
- In de gemeenten Den Haag (16%) en Rotterdam (26%) bleef de toename juist achter.

4 Woningprijsontwikkeling: sterkste toename in 1^e kwartaal

4.1 Gemiddelde woningprijs neemt meer toe dan woningprijsindex

De woningprijsindex steeg in het 1e kwartaal van 2021 met 10,3% ten opzichte van het 1e kwartaal van 2020. Dit is een van de sterkste toenames van het afgelopen decennium. De gemiddelde woningprijs steeg nog sterker (16,4%). Figuur 4 toont dat de gemiddelde woningprijs in de laatste kwartalen meer toeneemt dan de woningprijsindex. De gemiddelde woningprijs komt voor het 1e kwartaal van 2021 uit op € 379.000. Dat heeft weer te maken met het grote aantal woningtransacties onder de € 400.000 van 35-minners.

Gemiddelde afhankelijk van toevalligheid

De woningprijsindex groeit minder hard groeit dan het gemiddelde. De belangrijkste reden hiervoor is dat het gemiddelde afhankelijk is van de toevallig verkochte woningen. De woningprijsindex volgt een vast pakket woningen waardoor voor deze toevalligheid wordt gecorrigeerd. De bijzondere situatie in het 1e kwartaal van 2021 zorgt ervoor dat de gemiddelde prijs veel meer toeneemt dan het gecorrigeerde prijsverloop van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK). Lees meer over de [woningprijsindex op CBS.nl](https://www.cbs.nl/nl-nl/indicatoren/woningprijsindex).

Figuur 4. Procentuele ontwikkeling van de woningprijsindex en de gemiddelde woningprijs

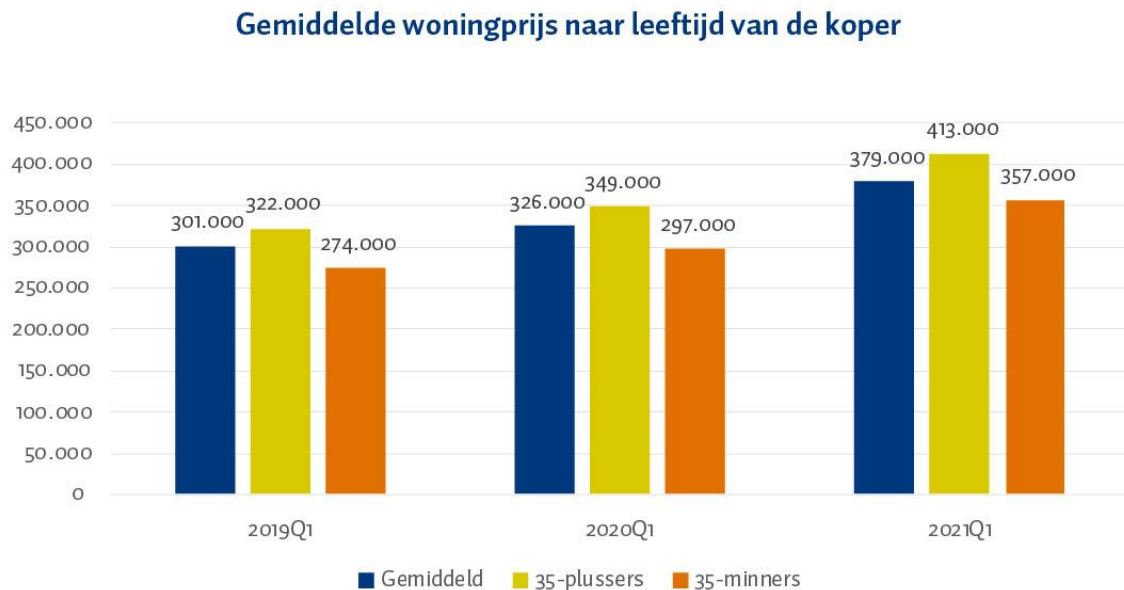


Bron: Kadaster/CBS

4.2 35-minners anticiperen op de overdrachtsbelasting

35-minners betaalden gemiddeld € 357.000 voor hun woning in het 1e kwartaal van 2021. Dat is 20% hoger dan in het 1e kwartaal van 2020. Zoals figuur 5 laat zien is de prijsstijging bij 35-plussers met 18% relatief kleiner.

Figuur 5. Gemiddelde woningprijs naar leeftijd van de koper



Bron: Kadaster

4.3 Verschillende prijsstijgingen in de G4

Er zijn amper regionale verschillen in ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs. Zo stegen de prijzen in het 1e kwartaal van 2021 ten opzichte van het 1e kwartaal van 2020 in de G4, de G40 én de rest van het land allemaal rond de 16%. Binnen de afzonderlijke regionale indelingen en de verschillende leeftijdsgroepen zijn wel verschillen te zien:

- In Amsterdam was de prijsstijging lager (6%) dan landelijk. Van de afgelopen 9 kwartalen is dat 8 keer een feit. Rotterdam en Utrecht scoorden met 24% en 20% flink hoger. Den Haag kwam uit op 14%.
- Alleen in Amsterdam zien we verschillen in prijsontwikkeling naar leeftijd: daar betaalden 35-plussers in het 1e kwartaal van 2021 gemiddeld 14% meer voor een woning. Voor 35-minners lag dit op 9%. Hier speelt mee dat veel van de particuliere investeerders, die veelal ouder zijn dan 35 jaar, hun aankopen naar voren (4e kwartaal van 2020) haalden. Zij kopen vaak de goedkopere woningen. Dit goedkopere segment ontbrak dus voor een belangrijk deel in het 1e kwartaal van 2021. In het 1e kwartaal van 2021 bestond de groep 35-plussers daardoor voornamelijk uit doorstromers, die vaak weer duurdere woningen kopen.

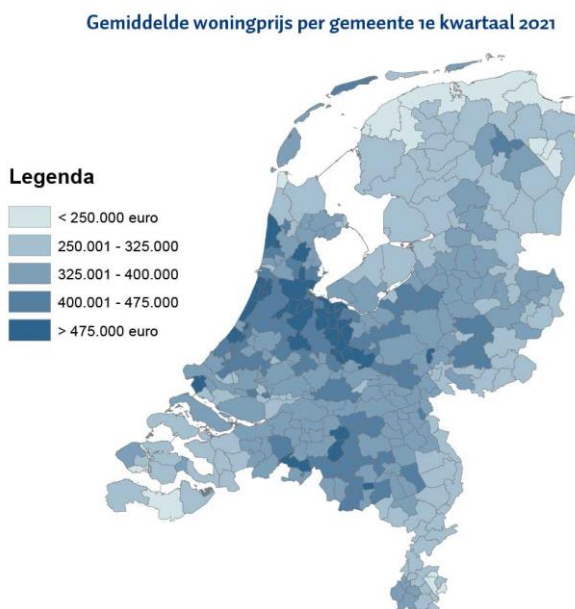
4.4 Bijna overal duurder dan € 250.000

Beide landkaarten (figuren 6 en 7) geven een indruk van de spreiding van de woningprijzen in het 1^e kwartaal van 2021 en de verandering in een jaar tijd. In het 1^e kwartaal van 2021 lag de gemiddelde woningprijs in de meeste Randstadgemeenten boven de € 400.000, . In een aantal gemeenten lag de gemiddelde woningprijs zelfs al boven de € 475.000. Voor bijna alle gemeenten geldt dat de gemiddelde woningprijs boven de € 250.000 lag.

Drenthe, Friesland en Groningen

Drenthe, Friesland en Groningen telden in het 1^e kwartaal van 2020 jaar nog redelijk wat gemeenten waar de gemiddelde woningprijs onder de € 250.000 lag. Dit aantal nam in het 1^e kwartaal van 2021 sterk af. Zo ligt in Drenthe inmiddels in alle gemeenten de gemiddelde prijs boven de € 250.000.

Figuur 6. Gemiddelde woningprijs per gemeente in het 1^e kwartaal van 2021



Bron: Kadaster

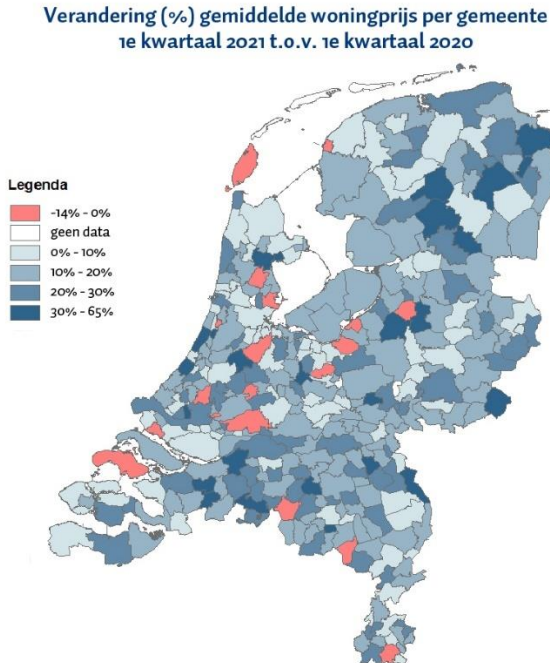
Gemiddelde woningprijs gedaald in 19 gemeenten

De gemiddelde woningprijs nam in Nederland met 16% toe. Toch zijn er ook 19 gemeenten waar de gemiddelde prijs in 1^e kwartaal van 2021 (licht) daalde ten opzichte van het 1^e kwartaal van 2020. De grootste dalers zijn De Ronde Venen en Harderwijk, met een afname van de gemiddelde woningprijs van respectievelijk 15% en 7%. De grootste stijgers zijn Boxtel (65%) en Hillegom (43%).

Minder sprake van regionaal patroon

In het grootste deel van het land zijn wel prijsstijgingen te zien. In de meeste gemeenten nam de prijs tussen de 10% en 20% toe. Opvallend zijn verder Groningen, Drenthe, Overijssel en Flevoland: hier daalde in geen enkele gemeente de gemiddelde prijs. Verder zijn de gemeenten met een prijsdaling redelijk over het land verspreid, een aantal ligt zelfs in de Randstad. Er lijkt dus steeds minder sprake te zijn van een regionaal patroon, ook buiten de Randstad zijn sterke stijgers te zien.

Figuur 7: Procentuele verandering gemiddelde woningprijs per gemeente, 1^e kwartaal van 2021 ten opzichte van het 1^e kwartaal van 2020



Bron: Kadaster

5 Ontwikkelingen die de koopwoningmarkt beïnvloeden

Ontwikkelingen op de woningmarkt zijn altijd het gevolg van wat er gebeurt op economisch en maatschappelijk vlak. Wat speelde er in het 1^e kwartaal van 2021?

- De werkloosheid steeg beperkt, wat komt door de economische steunmaatregelen van de overheid om de coronacrisis het hoofd te bieden. De afgelopen maanden daalde het aantal werklozen zelfs. Mede dankzij het overheidsbeleid daalde het aantal woningtransacties en -prijzen niet. Lees meer over de [werkloosheidscijfers op CBS.nl](#).
- In 2020 consumeerden Nederlanders vanwege corona minder, bijvoorbeeld omdat winkels en horeca beperkter toegankelijk waren. Hierdoor gingen mensen meer sparen. Nooit eerder spaarden huishoudens zoveel. Lees meer over [het beschikbare inkomen op CBS.nl](#). Hierdoor was er in het 1^e kwartaal meer geld voor onder meer het kopen van woningen. Daarnaast daalde de hypotheekrente licht (0,15%-punt) ten opzichte van 1 jaar geleden. Lees meer over de [hypotheekrente op DNB.nl](#).
- Bovendien werden de wettelijke maximale hypothecaire leennormen verruimd vanaf 1 januari 2021. Dit zorgt ervoor dat het aantal woningtransacties en de woningprijs kunnen blijven toenemen. Lees meer over de [Tijdelijke regeling hypothecair krediet op wetten.overheid.nl](#).
- In lijn met bovenstaande nam het vertrouwen in de koopwoningmarkt toe. Lees meer in de [Eigen Huis Marktindicator op Eigenhuis.nl](#).
- Het aanbod van bestaande koopwoningen is bijna volledig opgedroogd. Deze schaarste draagt bij aan de prijsstijgingen. Lees meer in de [Analyse Woningmarkt 1^e kwartaal 2021 op NVM.nl](#).
- Het aanbod van nieuwe woningen bleef achter bij het toenemende aantal huishoudens. Dit komt vooral door het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens. Lees meer over de [prognose van alleenwonende op CBS.nl](#).

Meer informatie

- Tijdens het webinar Ouderen op de woningmarkt deelden we het [rapport Ouderen op de woningmarkt](#). Daarnaast konden lezer een exclusief artikel downloaden: [download het artikel Woningmarkt 2021: stagnatie of doorstroming?](#)
- Wilt u meer lezen over de aanpassingen rond de overdrachtsbelasting? [Lees dan ons onderzoek: Wat doet aanpassing van de overdrachtsbelasting met de woningmarkt?](#)
- Meer onderzoeken van het Kadaster over de woningmarkt vindt u op de [pagina Onderzoeken](#).
- Het Kadaster kwartaalbericht woningmarkt is geschreven door: Lianne Hans, Jorian Lamberink, Marion Plegt, Paul de Vries, Hans Wisman en Joost Zuidberg.
- Wilt u meer weten over dit onderzoek of de woningmarkt? Neem dan contact op met onze woningmarktexpert. Contactgegevens vindt u op de [pagina Paul de Vries, woningmarktexpert](#).
- De aankomende periode actualiseren en analyseren we regelmatig de woningmarktcijfers. Ook komen we met updates. Houd daarvoor onze website en social media in de gaten.
- Wilt u het Kadaster kwartaalbericht woningmarkt voortaan per mail ontvangen? Schrijf u dan in via het [aanmeldformulier](#).