

De woningmarkt bestaat niet

Auteur(s):

Brounen, D.

Huij, J.J.

De auteurs zijn verbonden aan de Rotterdam School of Management van de Erasmus Universiteit Rotterdam. DBrounen@fbk.eur.nl

Verschenen in:

ESB, 89e jaargang, nr. 4429, pagina 126, 19 maart 2004

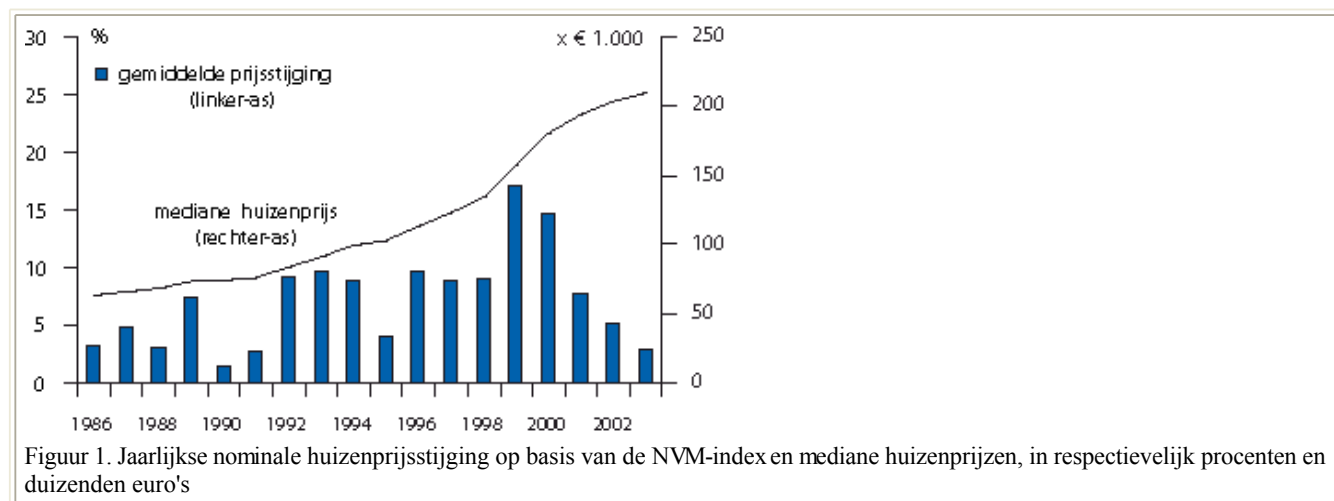
Rubriek:

Woningmarkt

Trefwoord(en):

Door de stagnerende prijsontwikkelingen op de woningmarkt is de discussie over de prijsontwikkeling opgelaaid. De woningmarkt wordt in deze discussie onterecht als één geheel beschouwd.

De prijs van een modale woning is explosief gestegen in het laatste decennium (zie [figuur 1](#)). De meest recente kwartaalcijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (nvm) en het Kadaster laten echter zien dat de Nederlandse woningmarkt begint af te koelen: de prijsstijgingen zijn teruggezakt tot rond het inflatieniveau.



De toekomst van de Nederlandse huizenprijzen is volop onderwerp van onderzoek en discussie. In deze discussie wordt vaak de impliciete veronderstelling gehanteerd dat de Nederlandse woningmarkt homogeen is. Uit recent Amerikaans onderzoek blijkt echter dat regionale woningmarkten zeer verschillend reageren op economische schokken (Capozza et al., 2002). Verklaringen voor deze diversiteit worden gezocht in verschillen in bevolkingsdichtheid en in de variatie in de flexibiliteit van de lokale arbeidsmarkt. Daarnaast is het waarschijnlijk dat de gevoeligheid voor financiële schokken verschilt per prijssegment. Het in kaart brengen van deze gevoeligheden zou nuance toevoegen aan de thans lopende discussie over de toekomstige ontwikkelingen van huizenprijzen, waarin de huizenmarkt als homogeen wordt beschouwd.

Stabilisatie of stagnatie?

De afzwakkende prijsstijging werd aanvankelijk gezien als een zachte landing van de huizenmarkt. Deze positieve visie heeft het laatste jaar echter steeds vaker een meer duistere insteek gekregen. Verschillende onderzoekers vergeleken de huidige stand van zaken met de situatie op de woningmarkt aan het einde van de jaren zeventig. Destijds werd een periode van sterk stijgende huizenprijzen gevolgd door een terugval, waarbij de gemiddelde Nederlandse woning 25 procent aan waarde verloor over een periode van nog geen drie jaar. Onderzoekers wijzen er op dat de prijsstijgingen aan het eind van de jaren negentig (zie [figuur 1](#)) vele malen hoger zijn dan de inkomensgroei van het gemiddelde huishouden. Daarnaast heeft de economische recessie het consumentenvertrouwen geschaad en is de werkloosheid stijgende. Aan de andere kant hebben de krapte op de woningmarkt en de historisch lage rente een stimulerend effect op prijsontwikkelingen.

Onderzoek

Op hoofdlijnen onderscheidt dit onderzoek zich op drie manieren van de bestaande woningmarktliteratuur. In ons onderzoek is gebruik gemaakt van een exclusief verkregen en zeer uitgebreide dataset van nvm. In deze dataset worden huizenprijzen

gespecificeerd naar zowel geografische regio als naar woningtype. De tweede bijdrage van ons onderzoek heeft betrekking op de vraagstelling. Wij onderzoeken niet alleen hoe de woningmarkt als geheel reageert op macro-economische ontwikkelingen, maar ook hoe de reactie verschilt per marktsegment. Tot slot maken wij gebruik van een relatief geavanceerd model, waarin gecorrigeerd wordt voor seizoensinvloeden en waarin huizenprijsontwikkeling worden gerelateerd aan een veelvoud van macro-economische factoren en aan de krapte op de woningmarkt.

In onze studie onderzoeken we de invloeden van een breed scala aan factoren op de woningmarkt. Inzicht in de invloeden van deze factoren verschaft ons begrip voor de huidige situatie en voor toekomstige ontwikkelingen.

De woningmarkt

Om een compleet beeld van de staat van de woningmarkt te verkrijgen, relateren wij de landelijke huizenprijsontwikkeling op kwartaalbasis sinds 1985 aan een reeks van macro-economische variabelen. Dit zijn het bruto binnenlands product (bbp), de werkloosheid, het consumentenvertrouwen, de reële rentestand, de rendementen op de aandelenbeurs en de krapte op de woningmarkt. Rekening houdend met de versturende werking van bestaande kruisverbanden tussen bijvoorbeeld de rentestand, economische groei en het consumentenvertrouwen hebben wij verschillende modelspecificaties getest. Het resulterende model relateert prijsfluctuaties van de woningmarkt aan de rentestand, beursrendementen, werkloosheid en de krapte op de woningmarkt.¹ Dit model slaagt erin ruim 73 procent van de prijsontwikkeling in Nederland over de periode van 1985 tot heden te verklaren.

De resultaten tonen een aantal interessante verbanden (zie [tabel 1](#)). De kwartaaldummy's bevestigen dat de gemiddelde huizenprijzen het sterkst stijgen in het tweede kwartaal van elk jaar. Dit is een bekend fenomeen dat vaak wordt verklaard doordat de verkoop van duurdere huizen vaak wordt uitgesteld tot het voorjaar in verband met vakantieplanning en opbloeiende tuinen als marketingmiddel. Ook blijkt dat krapte op de huizenmarkt en de rentestand de grootste en statistisch meest significante invloed op de huizenprijsontwikkeling hebben. Stijgende rente en werkloosheid blijken een negatieve invloed te hebben, terwijl hoge beursrendementen en krapte op de woningmarkt de huizenprijzen juist positief beïnvloeden. Deze verbanden blijken constant te zijn door de tijd en bieden derhalve een robuuste verklaring van de Nederlandse woningmarkt of onderdelen daarvan.²

Tabel 1.

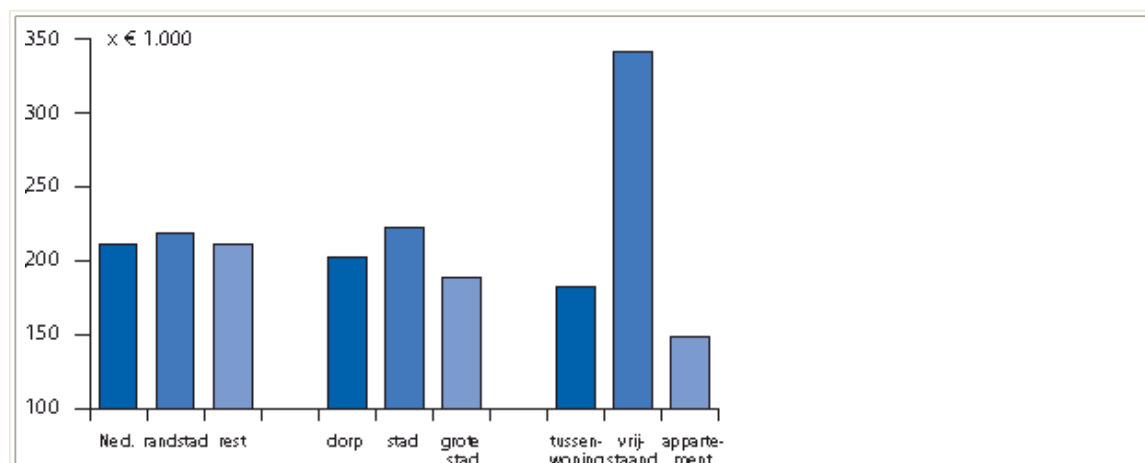
$$\Delta \text{huizenprijs} = c_1 \cdot \text{kwartaal}(1) + c_2 \cdot \text{kwartaal}(2) + c_3 \cdot \text{kwartaal}(3) + c_4 \cdot \text{kwartaal}(4) + \gamma_1 \cdot \text{rente} + \gamma_2 \cdot \text{krapte} + \gamma_3 \cdot \text{beursrendement} + \gamma_4 \cdot \text{werkloosheid} + e$$

	c1(kwartaal1)	c2(kwartaal2)	c3(kwartaal3)	c4(kwartaal4)	
huizenprijzen	0,04 (4,75)***	0,08 (9,36)***	0,04 (4,72)***	0,04 (4,69)***	
γ_1 (rente)	-0,24 (-1,91)*	γ_2 (krapte)	γ_3 (beurs)	γ_4 (werkloosheid)	R ² 0,73
		0,28 (2,58)**	0,02 (1,45)	-0,08 (-0,73)	

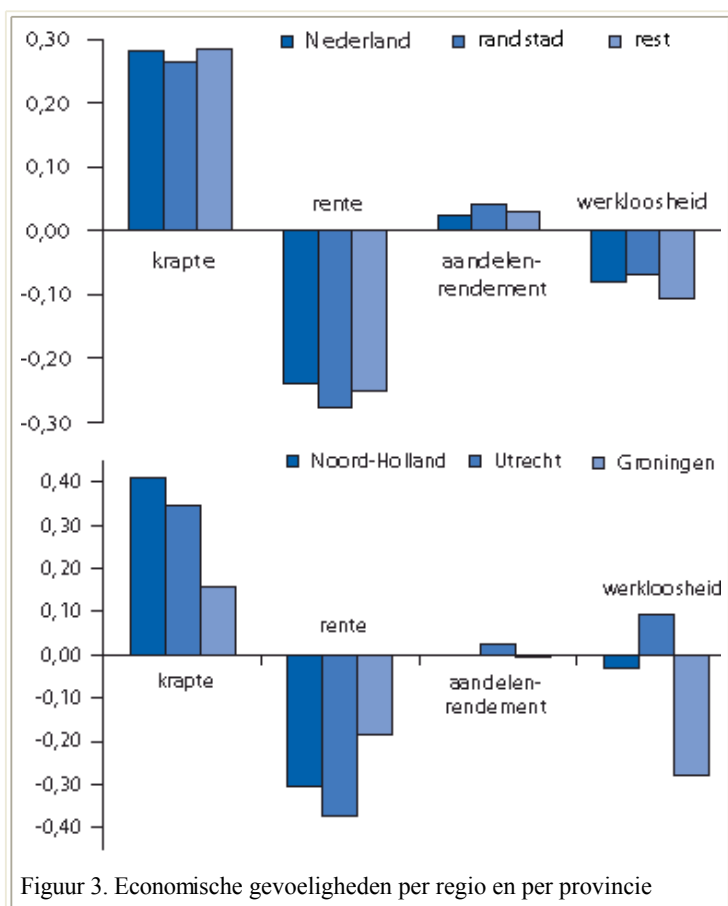
De coëfficiënten gemarkeerd met *, **, *** zijn statistisch significant op respectievelijk 90-, 95- en 99-procent betrouwbaarheidsinterval. T-waarden staan tussen haakjes.

Regionale diversiteit

Met behulp van het model zijn verschillende marktsegmenten geanalyseerd. De regionale verschillen in prijsontwikkeling zijn substantieel. De prijsontwikkelingen analyseren wij aan de hand van de verschillen in economische gevoeligheid tussen woningmarktsegmenten, in dit geval regio's. Allereerst is Nederland opgedeeld in de randstad en de rest van Nederland (zie [figuur 2](#)).³ De huizenprijzen in de randstad blijken in vergelijking met de rest van het land sterker te reageren op beursrendementen en milder te reageren op veranderingen in werkloosheid. Een mogelijke verklaring voor dit verschil kan zijn dat de arbeidsmarkt in de randstad flexibeler is dankzij de aanwezigheid van veel bedrijven (zie [figuur 3](#) op de volgende pagina).



Figuur 2. Mediane huizenprijzen per regio, stedelijkheid en woningtype, prijzen per ultimo 2003, in duizenden euro's

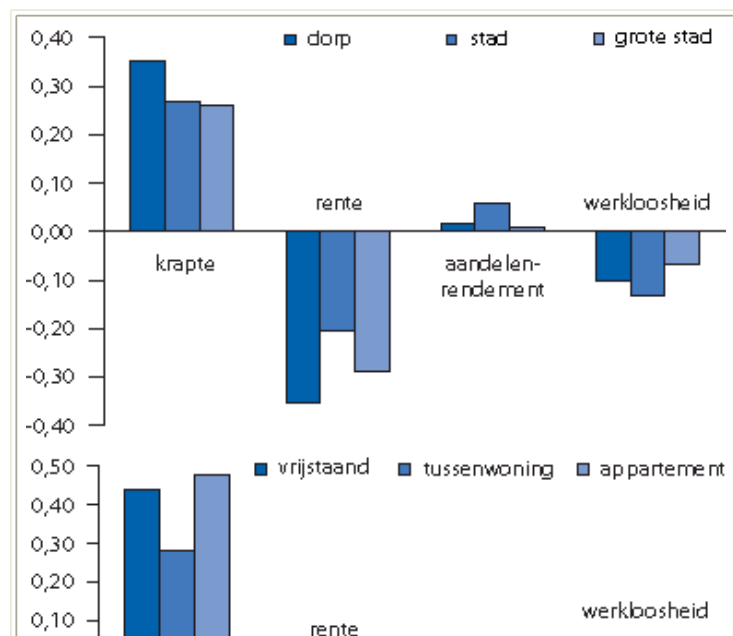


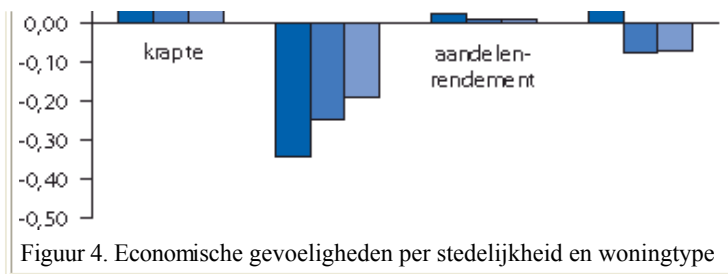
Figuur 3. Economische gevoeligheden per regio en per provincie

Deze analyse hebben wij ook uitgevoerd op de prijsontwikkeling per provincie. Uit deze regionale analyse blijkt opnieuw een grote variatie in economische gevoeligheid. De gevoeligheid voor werkloosheid verschilt sterk per provincie met Groningen en Zeeland aan kop, terwijl de Utrechtse en Noord-Hollandse huizenprijzen nauwelijks door werkloosheidscijfers worden geraakt. De gevoeligheid voor krapte daarentegen speelt weer een veel grotere rol in de provincies Utrecht en Noord-Holland terwijl de Groningse woningmarkt nauwelijks reageert op landelijke kraptecijfers. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de koopwoningmarkt in de randstedelijke provincies - op basis van beschikbare koopwoningen - moeilijker toegankelijk is dan in provincies als Groningen.

Stedelijkheid

Naast verschillen op basis van geografische regio's blijkt er een grote variatie in prijsontwikkeling op basis van de stedelijkheid van een gebied te bestaan. Hiervoor is de stedelijkheidsmaatstaf van het CBS gebruikt, die is gebaseerd op de bevolkingsdichtheid en de omvang van een gemeente.⁴ Op basis van deze maatstaf is een prijsindex opgesteld voor steden en dorpen, waarvan de macro-economische gevoeligheden zijn geschat. De resultaten in [figuur 4](#) vertonen ook met betrekking tot stedelijkheid een aantal opmerkelijke patronen. Zo blijken de gemiddelde huizenprijzen tijdens een verkrapping van de woningmarkt harder te zijn gestegen in gebieden met een laag stedelijk profiel. Ook de gevoeligheid ten aanzien van rentefluctuaties, beursrendementen en werkloosheid verschilt aanzienlijk op basis van de stedelijkheid van de woonomgeving. De resultaten brengen een aanzienlijke heterogeniteit in prijsontwikkeling en gevoeligheid aan het daglicht. De mate waarin huizenprijzen stijgen of dalen door economische ontwikkelingen is sterk afhankelijk van de geografische regio en de stedelijkheid van de betreffende woonomgeving.





Figuur 4. Economische gevoeligheden per stedelijkheid en woningtype

Het type woning

Een andere dimensie van ons onderzoek is een analyse van verschillen in economische gevoeligheid per type woning. Wij onderscheiden daarbij drie varianten; appartementen, tussenwoningen en vrijstaande woningen.⁵ [figuur 2](#) toont het gemiddelde prijsverschil tussen deze drie categorieën voor het jaar 2003. Uit de analyse van deze segmenten blijken opnieuw duidelijke verschillen in economische gevoeligheden. De resultaten staan grafisch weergegeven in [figuur 4](#). Zo is de prijsontwikkeling van vrijstaande woningen gevoeliger voor de rendementen op de beurs. Een verklaring voor dit resultaat zou kunnen zijn dat huiseigenaren in dit hogere prijssegment doorgaans een groter deel van hun vermogen in aandelen geïnvesteerd hebben. Appartementen zijn daarentegen weer uitermate gevoelig voor de krapte op de woningmarkt. Appartementen vormen over het algemeen de onderkant van de woningmarkt en zijn derhalve uitermate geschikt voor starters. In tijden dat de woningmarkt verkraapt, ontstaat er veel opwaartse druk op dit segment omdat starters sneller bereid zijn een hogere prijs betalen voor de toegang tot de woningmarkt. Wanneer de krapte op de woningmarkt afneemt worden kopers kritischer, waardoor de betalingsbereidheid afneemt.

Conclusies

Hoewel Nederland klein en compact is vergeleken met het buitenland is de woningmarkt bijzonder gevarieerd. Met betrekking tot de prijsontwikkeling is er sprake van een diversiteit, die niet genegeerd kan worden. Niet alleen verschilt het gemiddelde prijsniveau tussen de regio's, maar ook de gevoeligheid van deze prijzen voor economische factoren vertoont een grote variatie. De stedelijkheid van een dergelijke regio blijkt in dit kader een grote rol te spelen. Daarnaast blijkt ook het type woning van belang. De discussie over de Nederlandse woningmarkt is derhalve toe aan verdieping en verfijning. Globale uitspraken over de grote lijnen zijn in de regionale praktijk vaak moeilijk herkenbaar.

Dirk Brounen en Joop Huij

Literatuur

Capozza, D.R., P.H. Herndershott, C. Mack en C.J. Mayer (2002) *Determinants of Real House Price Dynamics*. National Bureau of Economic Research: Cambridge.

1 Als maatstaf voor krapte op de woningmarkt hebben wij gekozen voor de inverse van het aantal transacties gedeeld door het aantal aangeboden woningen.

2 Onze analyse heeft betrekking op de periode 1985 tot en met 2003. Gedurende deze periode is sprake geweest van een min of meer continue prijsstijging op de woningmarkt, terwijl de rente en de werkloosheid over deze periode voortdurend dalende waren. Dit kan bijvoorbeeld tot gevolg hebben dat de invloed van werkloosheid in ons model wordt onderschat.

3 De huizenprijsindex voor de randstad is een maatstaf voor de mediane huizen-prijzen van de steden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

4 Het CBS classificeert gemeenten op basis van omgevingsadressendichtheid. Daarbij wordt de bevolkingsconcentratie van een gebied gemeten aan de hand van het aantal adressen per vierkante kilometer. Wij onderscheiden 5 categorieën van stedelijkheid met grote steden als gebieden met een dichtheid hoger dan 2500 adressen per km² en dorpen als kleinste eenheid, waarbij de dichtheid lager is dan 500 adressen per km².

5 Gebaseerd op de classificatie van de NVM. Hoek- en tussenwoningen zijn geaggregeerd aangezien de onderlinge prijsgevoeligheden klein bleken te zijn.