

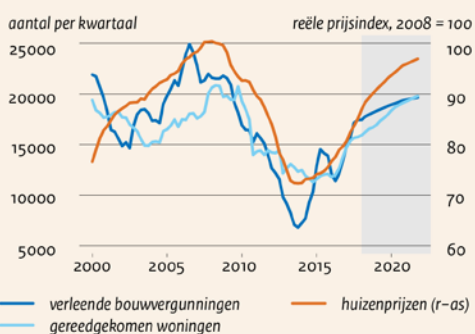
Woningschaarste neemt op termijn af

In sommige regio's is sprake van oververhitting en kan het aanbod de vraag op korte termijn niet bijbenen. De stijgende koopkracht en de lage rente vergroten de vraag. De nieuwbouw, die als gevolg van de economische crisis is gedaald (linkerfiguur), kan de vraag niet opvangen. Nationaal lijkt van een zeepbel echter nog geen sprake te zijn. De reële huizenprijzen liggen nog weinig hoger dan rond 2000, terwijl de gestegen welvaart, gedaalde rente en gedaalde nieuwbouw corresponderen met hogere prijzen. Ook de bescheiden groei van hypothecaire kredietverlening wijst niet op een zeepbel. (a) Nu het woningaanbod opdroogt, rijst de vraag of de huidige woningschaarste lang aanhoudt.

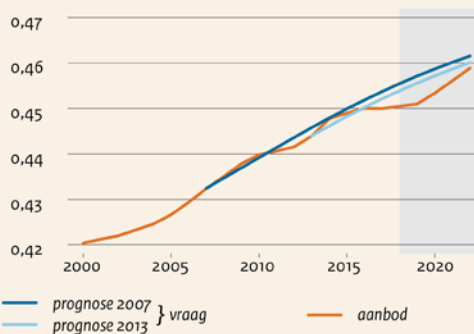
Om de toekomstige schaarsteverhoudingen te analyseren, zetten we de inschatting van de vraag af tegen de verwachte woningvoorraad. (b) De rechterfiguur toont twee prognoses van het benodigde aantal woningen per inwoner die zijn afgeleid uit een tweetal huishoudensprognoses van het CBS. De trend die elke afzonderlijke prognose laat zien, kan worden geïnterpreteerd als het aantal woningen dat nodig zou zijn om de woningschaarste gelijk te houden. De verschuivingen tussen de prognoses zijn – naast onvoorziene gedragsveranderingen – deels het gevolg van verschillen in schaarsteverhoudingen tussen de startpunten van de bevolkingsprognoses. De ontwikkeling van het feitelijke aanbod van woningen ten opzichte van de prognoses biedt inzicht in de ontwikkeling van de schaarste van woonruimte. Op basis van de door CPB (2017) geschatte aanbodselasticiteit is een inschatting gemaakt van de toekomstige woningbouwproductie. (c) Deze inschatting bepaalt samen met de meest recente bevolkingsprognose de geraamde ontwikkeling van het aantal woningen per inwoner.

Op de middellange termijn is er weer voldoende nieuwbouw om de vraag, voortkomend uit demografische factoren, op te vangen. Vanaf 2014 steeg het aantal woningen minder snel dan op basis van demografie en (trends in) huishoudensformatie verwacht mocht worden. In 2014–2018 zijn per jaar ongeveer 20.000 woningen minder gebouwd. Volgens de raming begint de schaarste in de totale woningmarkt echter op termijn weer te dalen. Dit komt doordat het aantal gereedgekomen woningen stijgt, terwijl de groei van het aantal huishoudens afneemt. (d) Op korte termijn is de onzekerheid over de nieuwbouw groot, maar op de middellange termijn zal de stijgende nieuwbouw de woningmarkt verruimen. Dit heeft een dempende werking op het prijsniveau. Doordat huizenkopers hun verwachtingen mede baseren op de huidige marktsentimenten, bestaat de kans dat prijsstijgingen langer aanhouden dan wat fundamentele factoren rechtvaardigen. Hierdoor zou in de toekomst toch het risico op bubbelvorming kunnen ontstaan als huizenprijzen sterk blijven stijgen. Regionaal kan dit risico al eerder ontstaan, vooral op plaatsen waar prijzen nu sterk stijgen en nog veel woningbouw mogelijk is.

Huizenprijzen en nieuwbouw



Aantal woningen per inwoner



Bron: eigen analyse op basis van data CBS. Het gearceerde gebied bevat ramingen. ([link](#)).

(a) Zie ook Groot et al., 2018, Oververhitting op de Nederlandse huizenmarkt? CPB Achtergronddocument, Den Haag ([link](#)).

(b) De ontwikkeling van het aantal huishoudens ten opzichte van het aantal woningen is hiervoor niet bruikbaar, omdat de huishoudensformatie afhankelijk is van huren en huizenprijzen. Het aantal huishoudens volgt – per definitie – ongeveer het aantal beschikbare woningen, of de schaarste aan woonruimte nu toe- of afneemt.

(c) Zie CPB, 2017, Prijselasticiteit van het woningaanbod, Notitie, Den Haag ([link](#)). Bij de raming is de gemiddelde aanbodselasticiteit van 1,09 voor de periode 1995–2016 uit deze studie als uitgangspunt genomen. Verder is uitgegaan van een reële huizenprijsstijging van 7,8% in 2018, 5,5% in 2019, 2,9% in 2020 en 1,9% in 2021. Bij gereedgekomen woningen is de elasticiteit toegepast op de prijsreeks met een tijdsvertraging van twee jaar.

(d) Zie ook EIB, 2018, Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid, Amsterdam ([link](#)).