

Impact van demografische ontwikkelingen op woningwaarde

Een analyse van ABF Research en Ortec Finance

Analyse Woningmarkt | oktober 2024





Inhoud

1. Introductie	3
2. Analyse Nederland	4
2.1. Demografische Trends	4
2.1.1. Bevolkingsontwikkeling	4
2.1.2. Bevolking naar Leeftijd	5
2.1.3. Huishoudensontwikkeling	6
2.1.4. Geboortecijfers	7
2.2. Woningtekort	8
2.2.1. Oorzaken woningtekort	8
2.2.2. Kenmerken woningvoorraad	9
2.2.3. Impact overheidsbeleid op woningtekort	10
2.2.4. Verwachtingen woningproductie en woningtekort	11
2.3. Woningwaarde	12
2.3.1. Huisprijsontwikkeling	12
2.3.2. Impact economische ontwikkelingen op woningwaarde	13
2.3.3. Regressie Nederland	14
3. Analyse Regionaal	15
3.1. Demografische trends	15
3.1.1. Bevolkingsontwikkeling	15
3.1.2. Bevolking naar Leeftijd	16
3.1.3. Huishoudensontwikkeling	18
3.2. Woningtekort	19
3.3. Woningwaarde	20
3.3.1. Impact demografische ontwikkelingen op woningwaarde	20
3.3.2. Lange en korte termijneffect	21
4. Conclusie	22
5. Meer informatie	23
Contact	24



1. Introductie

Samen met ABF Research publiceren we deze een analyse van de impact van demografische ontwikkelingen op woningwaarde. We zoomen in op de volgende onderwerpen:

- **Woningvoorraad en demografische ontwikkelingen**

Hoe verhoudt de ontwikkeling van de woningvoorraad zich tot de demografische veranderingen?

- **Migratie en woningmarktdruk**

Welke invloed heeft (interregionale) migratie op de vraag naar woningen in verschillende gebieden?

- **Demografische trends en woningbehoefte:**

Hoe beïnvloeden veranderingen in huishoudenssamenstelling en vergrijzing de vraag naar specifieke woningtypes?

- **Woningwaarde en demografische factoren:**

In hoeverre kunnen we fluctuaties in woningwaarden verklaren aan de hand van demografische ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei en vergrijzing?

- **Aanbod vs. vraag in de woningmarkt:**

Hoe verhoudt de groei van de woningvoorraad zich tot de toename van het aantal huishoudens in verschillende regio's?

[Download hier het statische rapport met aanvullende toelichting op de Analyse Woningmarkt Demografie](#)

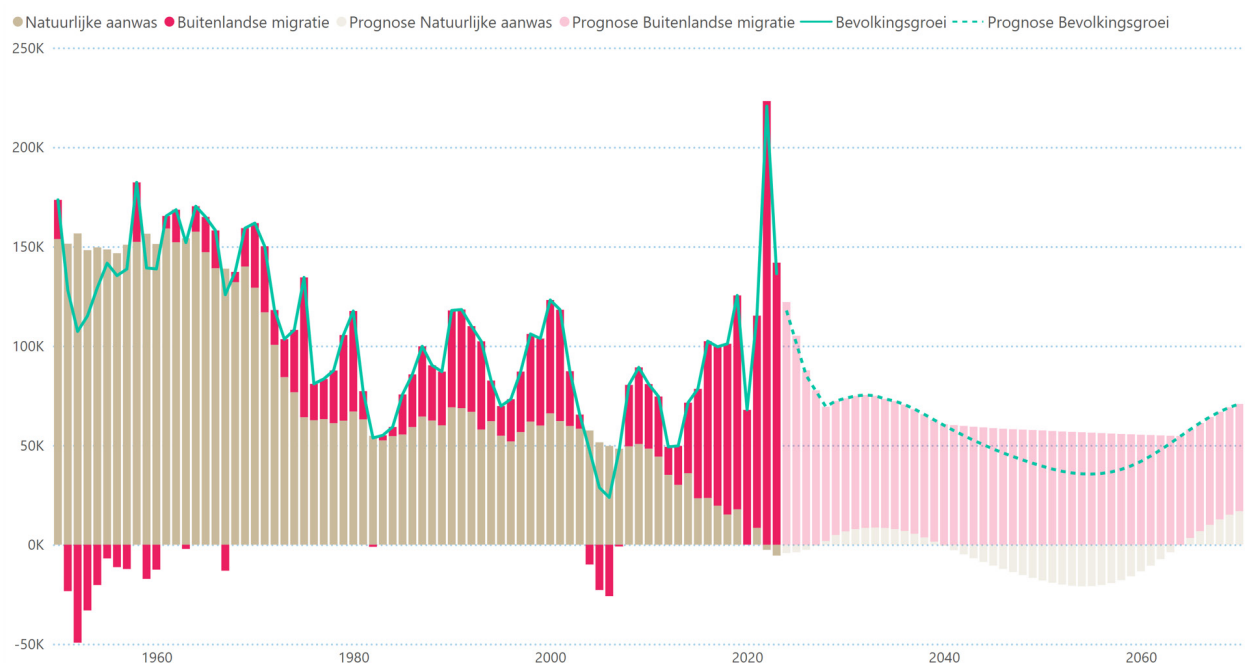
2. Analyse Nederland

2.1. Demografische Trends

2.1.1. Bevolkingsontwikkeling

De bevolkingsgroei in Nederland werd vroeger voornamelijk gedreven door natuurlijke aanwas, maar sinds de jaren '70 speelt immigratie een steeds grotere rol. Momenteel is de natuurlijke aanwas zelfs negatief, waardoor de totale bevolkingsgroei volledig afhankelijk is van migratie. Dit markeert een belangrijk kantelpunt in de demografische ontwikkeling van het land.

Bevolkingsontwikkeling

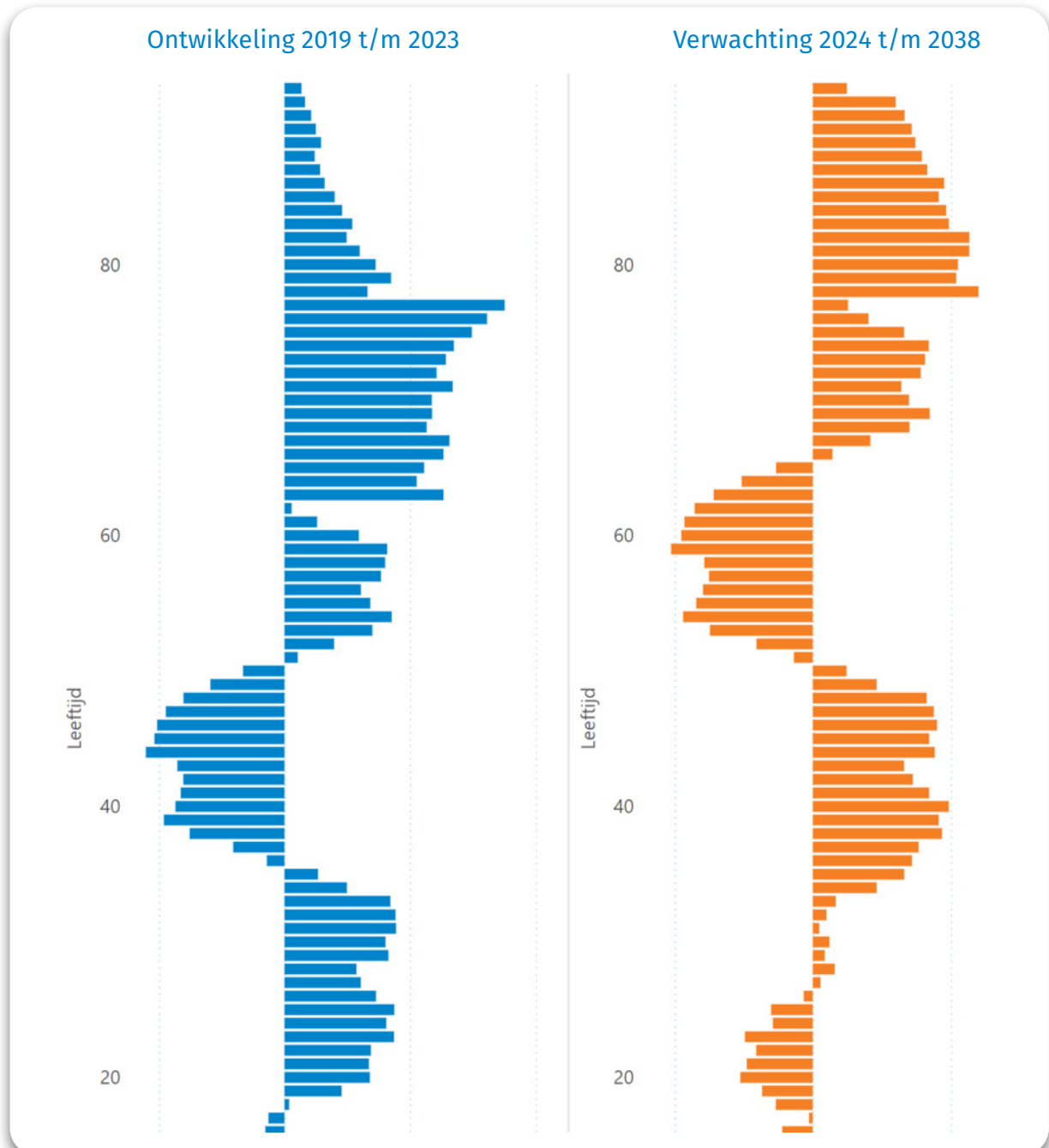


Figuur 1: Bevolkingsontwikkeling

Sinds 2016 groeit de Nederlandse bevolking jaarlijks met minstens 100.000 mensen door een positief migratiesaldo, ondanks een tijdelijke dip door de coronapandemie in 2020 en een piek in 2022 door Oekraïense ontheemden. Dit staat in contrast met de jaren 2004-2006 toen het migratiesaldo negatief was en de bevolkingsgroei beperkt bleef tot 30.000 per jaar. Prognoses wijzen op een aanhoudend positief migratiesaldo, wat betekent dat toekomstige bevolkingsgroei vooral door migratie zal komen, hoewel demografische voorspellingen onzeker blijven. De blijvende vraag naar woningen in Nederland wordt voornamelijk gedreven door immigranten, wat vooral in stedelijke gebieden tot tekorten kan leiden als het woningaanbod niet tijdig wordt uitgebreid. Dit benadrukt de noodzaak om het woningaanbod aan te passen aan de veranderende bevolkingsgroei.

2.1.2. Bevolking naar Leeftijd

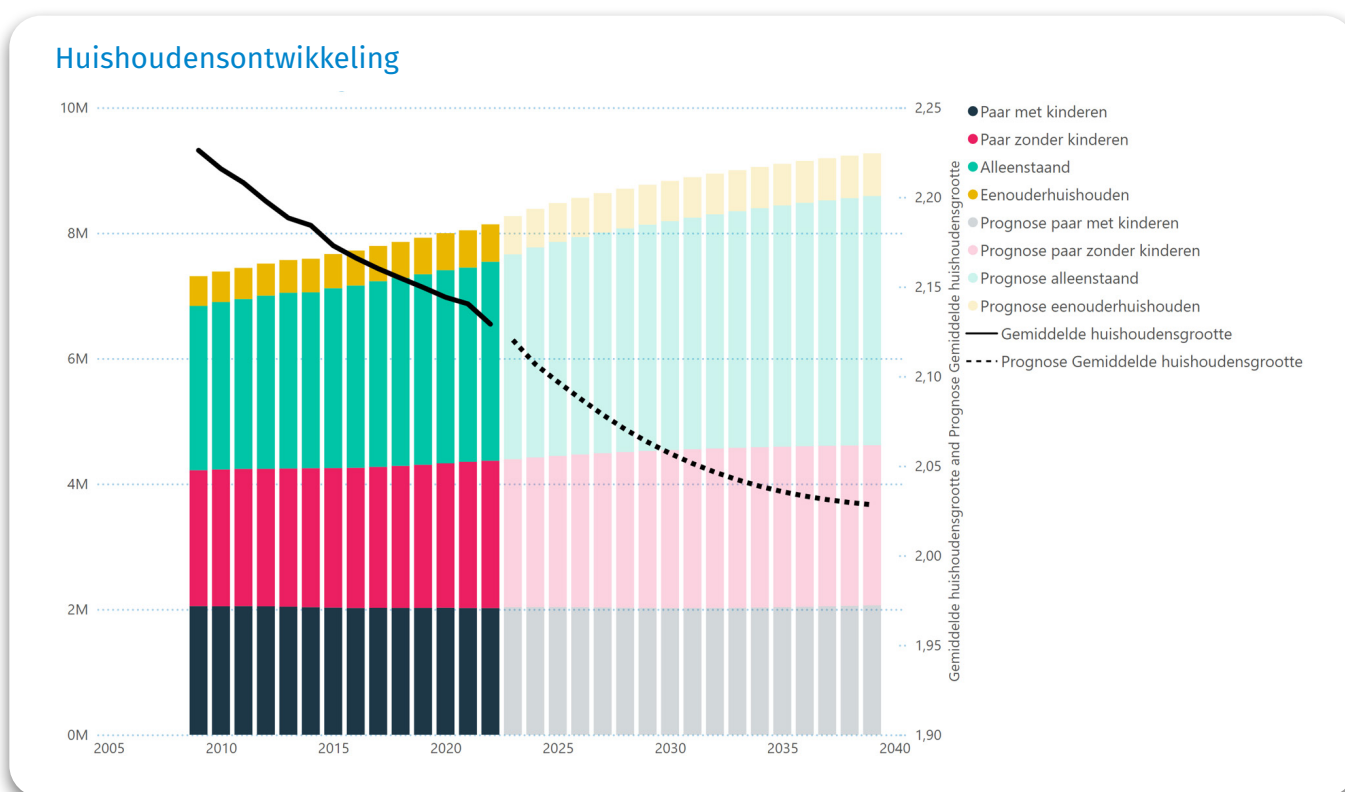
De Nederlandse bevolking is de afgelopen 15 jaar sterk gegroeid, met een aanzienlijke toename van 65-plussers en 19- tot 35-jarigen. Deze demografische verschuivingen hebben een grote impact op de woningmarkt, vooral aan de vraagzijde. Door de vraag naar woningen per leeftijdsgroep te berekenen, kan een beter beeld worden verkregen van de totale woningbehoefte in de samenleving. Onder druk van maatschappelijke ontwikkelingen verandert de vraag per groep echter. In de afgelopen jaren is het aantal thuiswonende (jong)volwassenen sterk toegenomen.



Figuur 2: Bevolking naar leeftijd

Jongvolwassenen creëren nieuwe vraag op de woningmarkt, terwijl mensen van middelbare leeftijd en ouderen vaak verhuizen binnen de bestaande voorraad, wat voor balans zorgt. De vergrijzing en de groeiende bevolking zullen de vraag naar seniorenwoningen en zorgvoorzieningen verder doen toenemen. Door de mismatch tussen vraag en aanbod blijven veel ouderen in hun huidige, vaak ongeschikte, woningen, wat de doorstroming vermindert.

2.1.3. Huishoudensontwikkeling



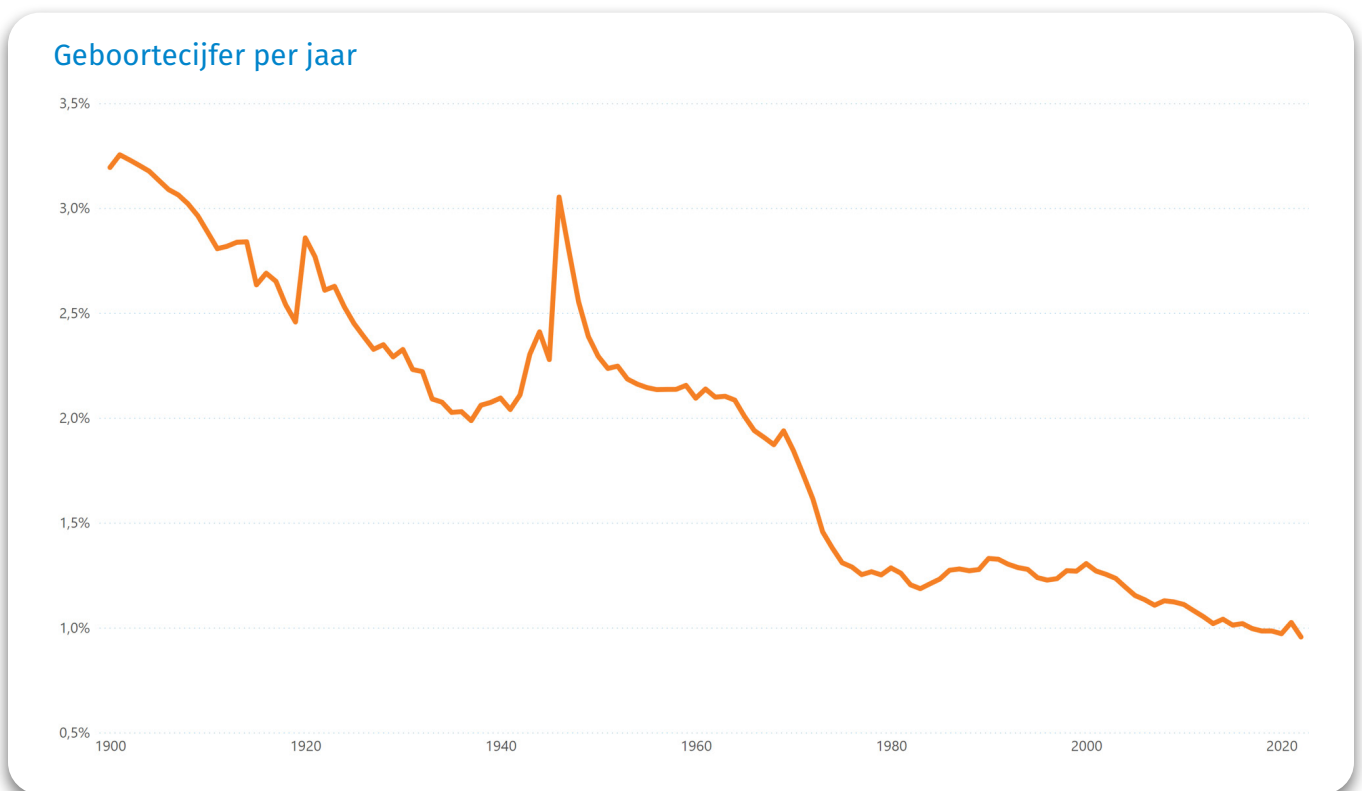
Figuur 3: Huishoudensontwikkeling

Dit figuur toont een dalende trend in de gemiddelde huishoudgrootte in Nederland van 2009 tot 2039, met een afname van ongeveer 2,2 naar net iets boven de 2 personen per huishouden. Deze daling betekent dat er meer woningen nodig zijn om dezelfde bevolkingsomvang te huisvesten, wat extra druk op de woningmarkt legt.

2024 t/m 2038, 2009 t/m 2023		
BY HUISHOUDENS NAAR LEEFTIJD EN SAMENSTELLING		
Huishoudens naar leeftijd en samenstelling	2024 t/m 2038	2009 t/m 2023
Alleenstaanden	721000	623000
Eenoudergezin	143000	67000
Paar met kinderen	-21000	28000
Paar zonder kinderen	219000	168000
Totaal	1062000	886000

Uit deze tabel valt af te lezen dat de huishoudensgroei afgelopen periode en ook komende 15 jaar voornamelijk bestaat uit alleenstaanden. Hierdoor zullen vooral kleinere woningen zoals appartementen voor alleenstaanden en kleinere gezinnen meer gevraagd worden.

2.1.4. Geboortecijfers



Figuur 4: Geboortecijfer

Geboortecijfers uit het verleden worden gebruikt om toekomstige woningvraag te voorspellen, omdat ze sterk correleren met de grootte van leeftijdscohorten die de woningmarkt betreden. Dit helpt verklaren waarom demografische schokken, zoals babybooms, grote effecten hebben op woningprijzen.

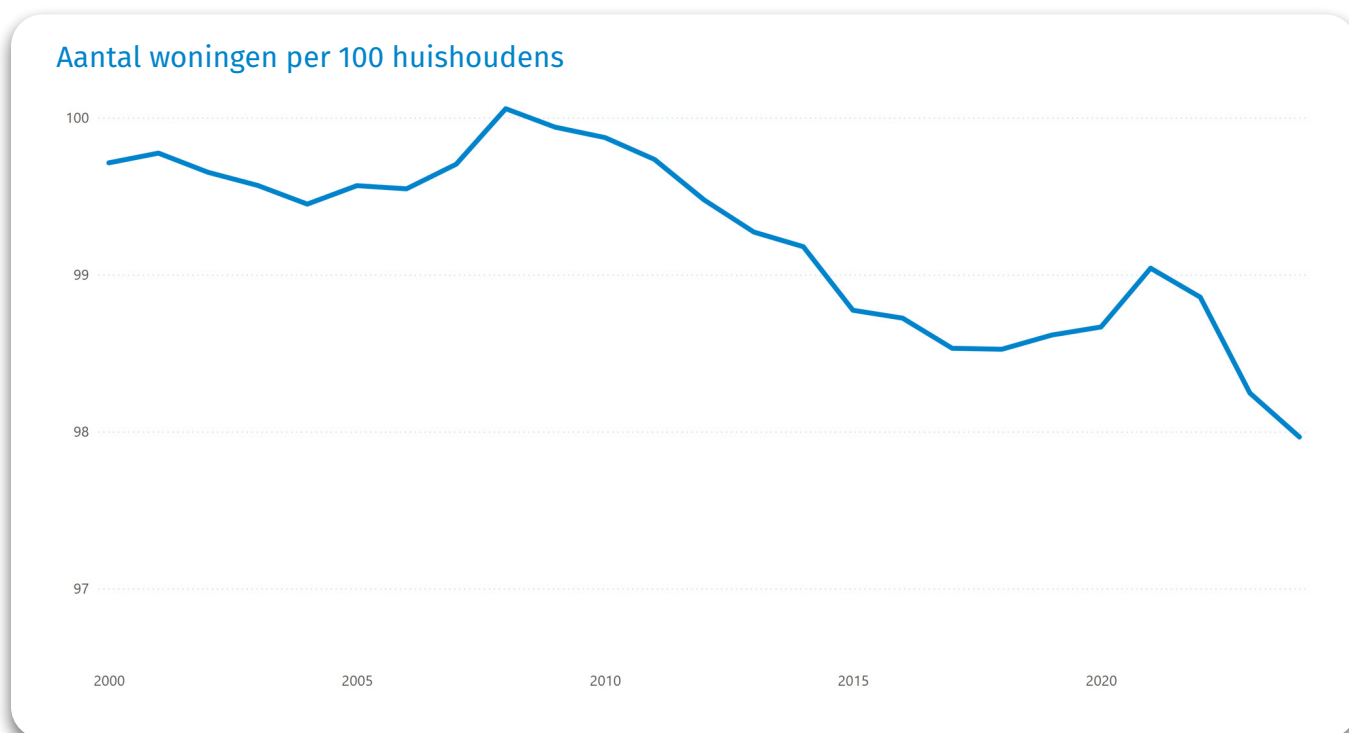
Daarnaast vermijden geboortecijfers uit het verleden de endogeniteit¹ die kan ontstaan bij het gebruik van de huidige demografische structuur, beïnvloed door factoren zoals migratie en economische kansen. Dit maakt het mogelijk om de invloed van demografische schokken te meten zonder directe invloed van huidige economische of migratiepatronen.



2.2. Woningtekort

2.2.1. Oorzaken woningtekort

Sinds 2008 blijft de woningvoorraad in Nederland achter bij de groei van het aantal huishoudens, wat heeft geleid tot een toename van het tekort met zeker 166.000 woningen. het oplopende tekort wordt veroorzaakt door demografische ontwikkelingen en de aantrekkelijkheid van Nederland als vestigingsland, waardoor de vraag naar woningen sneller groeit dan het aanbod.



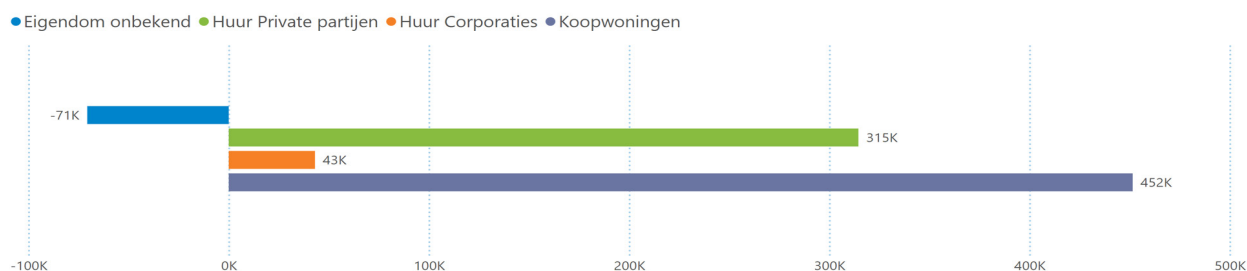
Figuur 5: Ontwikkeling huishoudens per 100 woningen

De kredietcrisis van 2008 en beleidsmaatregelen zoals de verhuurdersheffing hebben de bouwproductie geremd, terwijl decentralisatie van ruimtelijke ordening zonder voldoende regie vanuit het Rijk de situatie verergerde. Een deel van de woningen worden overigens niet als woonruimte voor reguliere huishoudens gebruikt, wat bijdraagt aan het structurele woningtekort en de stijgende prijzen. Het idee dat de markt het woningprobleem vanzelf zou oplossen, heeft niet het gewenste effect gehad.

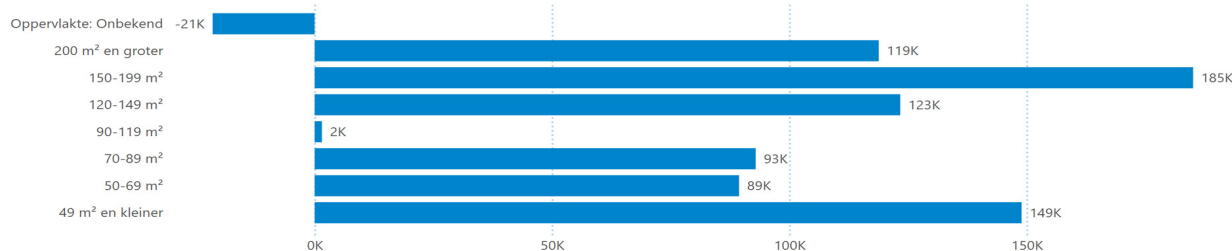
2.2.2. Kenmerken woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad wordt beïnvloed door nieuwbouw, sloop, eigendomsmutaties en verbouwingen, maar er worden nauwelijks corporatiewoningen toegevoegd. Deze stagnatie in de sociale huursector draagt bij aan het tekort aan betaalbare woningen, waardoor huishoudens met lagere inkomens moeilijk geschikte huisvesting vinden.

Veranderingen per eigendomsvorm (2012-2023)



Veranderingen per oppervlakteklasse (2012-2023)

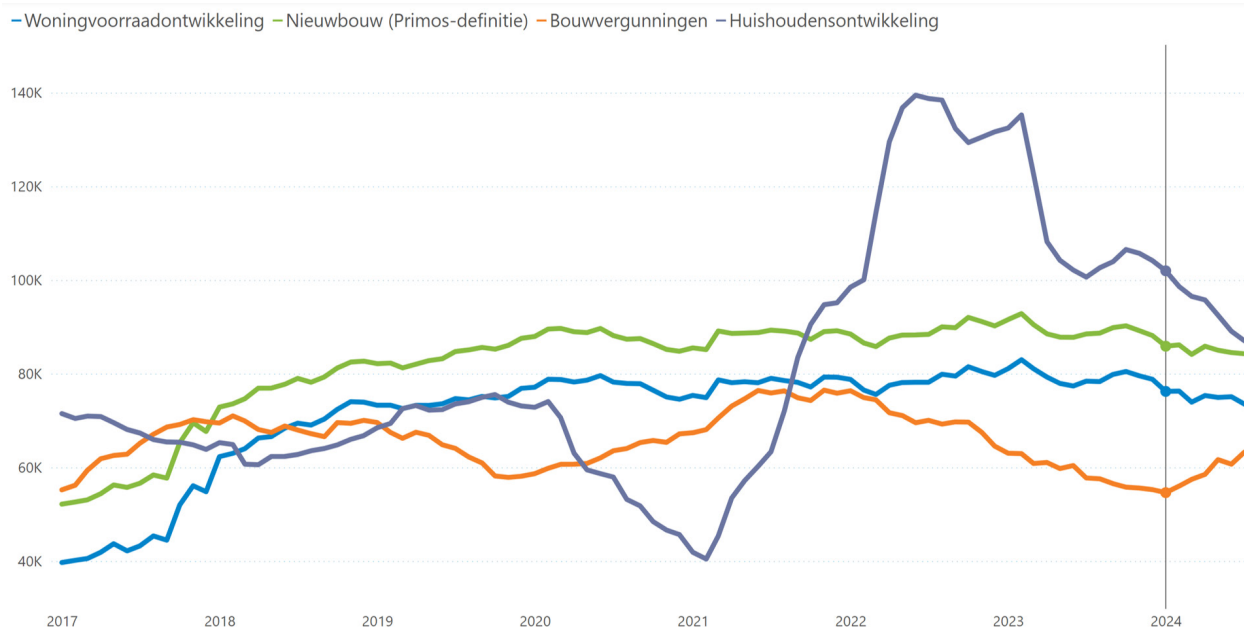


Figuur 6: Voorraad naar kenmerken

De koopsector breidt de woningvoorraad het meest uit, terwijl de private huursector sterk groeit, wat het tekort aan sociale huurwoningen niet oplost. Dit maakt het moeilijker voor kwetsbare groepen, zoals ouderen en jonge gezinnen, om betaalbare huisvesting te vinden, wat de druk op de woningmarkt verhoogt en de betaalbaarheid vermindert. De huishoudensgroei vindt vooral in stedelijke regio's plaats, het aandeel appartementen neemt daarom toe. Qua oppervlakte worden er vooral grote én kleine woningen toegevoegd. De meest voorkomende oppervlaktecategorie (90 m² tot 120 m²) is nauwelijks in omvang toegenomen.

2.2.3. Impact overheidsbeleid op woningtekort

Voortschrijdende 12-maandscumulatie van huishoudens- en woningvoorraadontwikkeling en aantal afgegeven bouwvergunningen



Figuur 7: Woningvoorraadontwikkeling

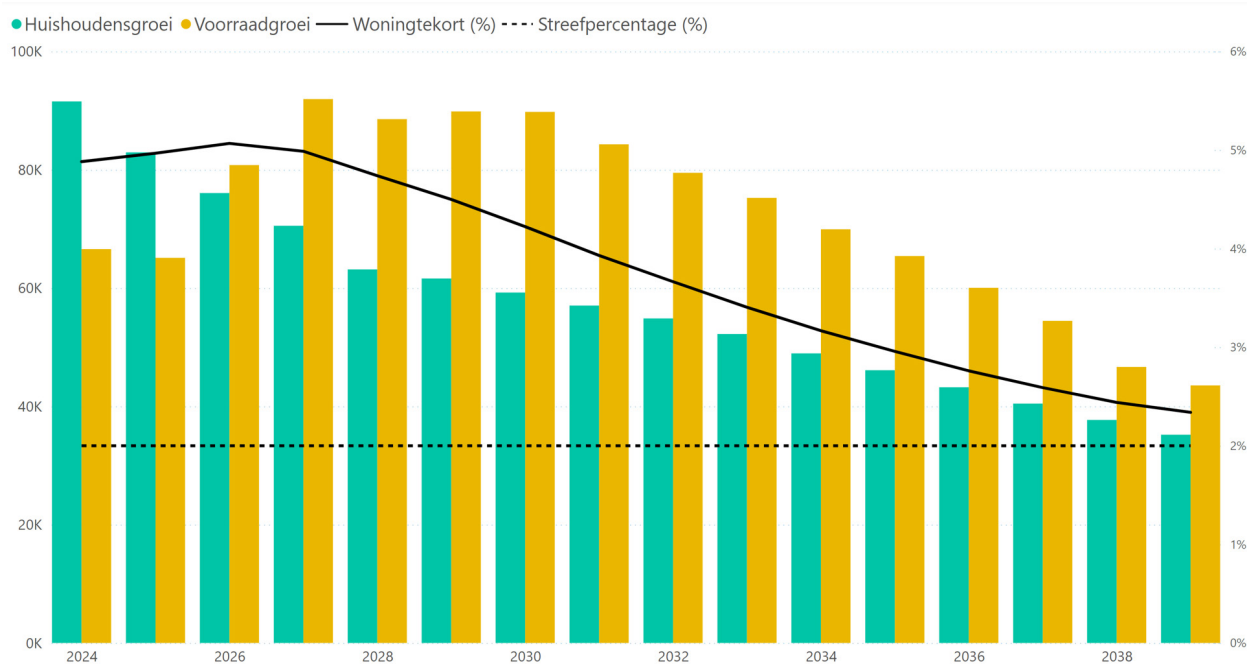
Beleidsmaatregelen zoals de verhuurdersheffing en de decentralisatie van ruimtelijk beleid hebben de bouwproductie belemmerd, terwijl het idee dat de markt de problemen vanzelf zou oplossen, niet heeft gewerkt. Gemeenten kregen meer verantwoordelijkheid zonder voldoende regie of ondersteuning vanuit de Rijksoverheid. Jaren na afloop van de kredietcrisis is de woningproductie nog steeds niet op het gewenste niveau.

De renteontwikkeling en het consumentenvertrouwen hebben een grote impact op de woningmarkt en met name de vraag naar nieuwbouwwoningen. Sinds de inval van Rusland in de Oekraïne op 24 februari 2022 is het aantal afgegeven bouwvergunningen sterk gedaald, hetgeen zal leiden tot minder opgeleverde woningen in 2024 en 2025. Hoewel er sinds kort een beperkt herstel in de vergunningverlening te zien is, blijft voorlopig de huishoudensgroei hoger dan de uitbreiding van de woningvoorraaden, neemt de druk op de woningmarkt verder toe.

2.2.4. Verwachtingen woningproductie en woningtekort

Dit figuur geeft een overzicht van de verwachte ontwikkeling van het woningtekort in Nederland van 2024 tot en met 2039, met aandacht voor huishoudensgroei, groei van de woningvoorraad en de bijbehorende percentages van het woningtekort. In 2024 wordt het woningtekort geraamd op 401.000 woningen, wat overeenkomt met 4,9% van de totale woningvoorraad. De voorraadgroei is in de eerste twee jaren beperkt, maar laat daarna een stijgende lijn zien. De verwachting is dat na 2027 het tekort langzaam daalt.

Verwachtingen woningproductie en woningtekort



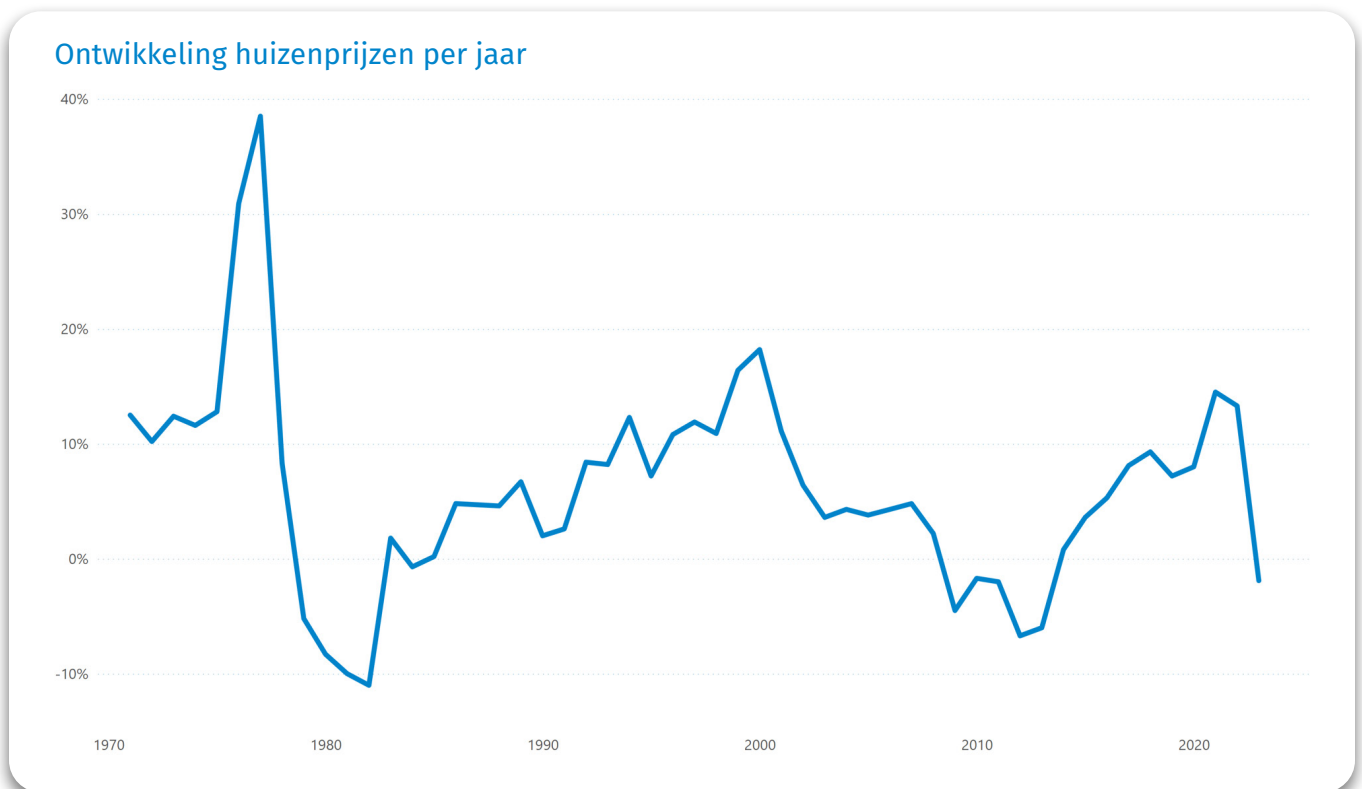
Figuur 8: Woningproductie en woningtekort

De huishoudengroei neemt geleidelijk af, wat invloed heeft op de vraag naar woningen, met een verwacht woningtekort van 218.000 woningen in 2039. Regionale verschillen suggereren dat oplossingen sterk afhankelijk zijn van lokale omstandigheden en beleidsmaatregelen. Dit benadrukt de noodzaak voor gerichte acties en investeringen in woningbouw om het tekort aan te pakken en de betaalbaarheid te verbeteren.

2.3. Woningwaarde

2.3.1. Huisprijsontwikkeling

Dit figuur toont het cyclische karakter van de Nederlandse woningmarkt van 1970 tot 2024, met periodes van groei en krimp beïnvloed door macro-economische omstandigheden zoals inflatie en rentestanden. Een opvallende periode is de buitenproportionele piek in de huizenprijzen eind jaren '70.



Figuur 9: Huisprijsontwikkeling

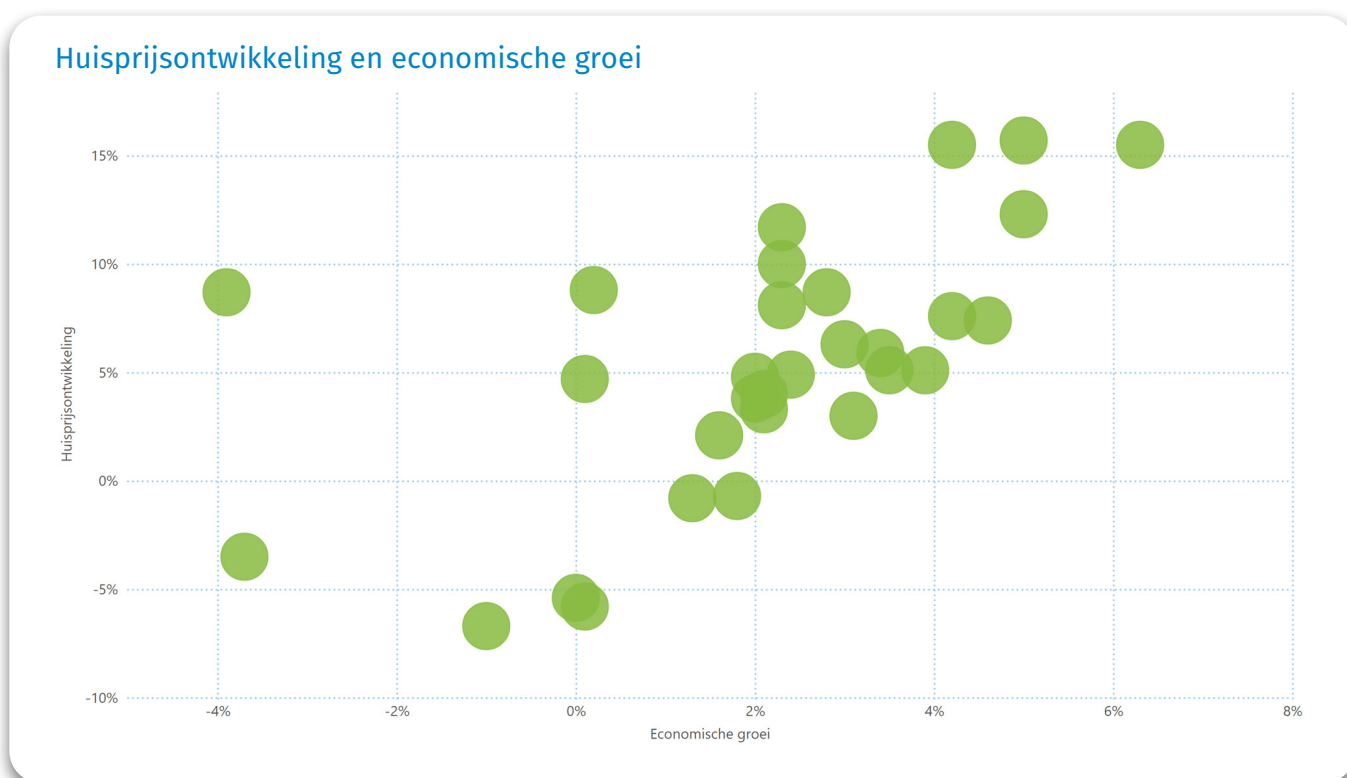
In de periode 1970-1978 stegen de huizenprijzen aanzienlijk door sterke inflatie, gunstige hypotheekrenteaftrek en goedkope leningen, met een piek van bijna 40% in 1976-1977. Ondanks de oliecrisis van 1973 bleef de huizenmarkt sterk door de grote vraag naar koopwoningen, hoewel speculatie en irrationeel optimisme ook een rol speelden.

Vanaf 1978 tot 1983 leidde de tweede oliecrisis en een verslechterende economie tot een recessie, hoge werkloosheid en stijgende hypotheekrentes, wat de huizenprijzen met ongeveer 45% deed dalen. De woningmarkt herstelde zich van 1984 tot 2008 door dalende rentestanden, economisch vertrouwen en verruimde leenmogelijkheden, wat de prijzen verder omhoogdreef.

De kredietcrisis van 2008-2013 zorgde opnieuw voor een forse daling van de huizenprijzen met 21-25%, door wereldwijd gebrek aan vertrouwen in de financiële markten en stijgende werkloosheid. Vanaf 2013 stegen de huizenprijzen weer door lage hypotheekrentes en een tekort aan woningen, maar sinds 2022 vlakken de prijsstijgingen af door stijgende hypotheekrentes.

Ondanks de afnemende groei van het aantal huishoudens blijft de vraag naar woningen groter dan het aanbod, verergerd door het gebruik van woningen voor andere doeleinden. Een proactief en gecoördineerd beleid is nodig om de bouwproductie te verhogen en het woningtekort te verminderen.

2.3.2. Impact economische ontwikkelingen op woningwaarde



Figuur 10: Huisprijsontwikkeling en economische groei

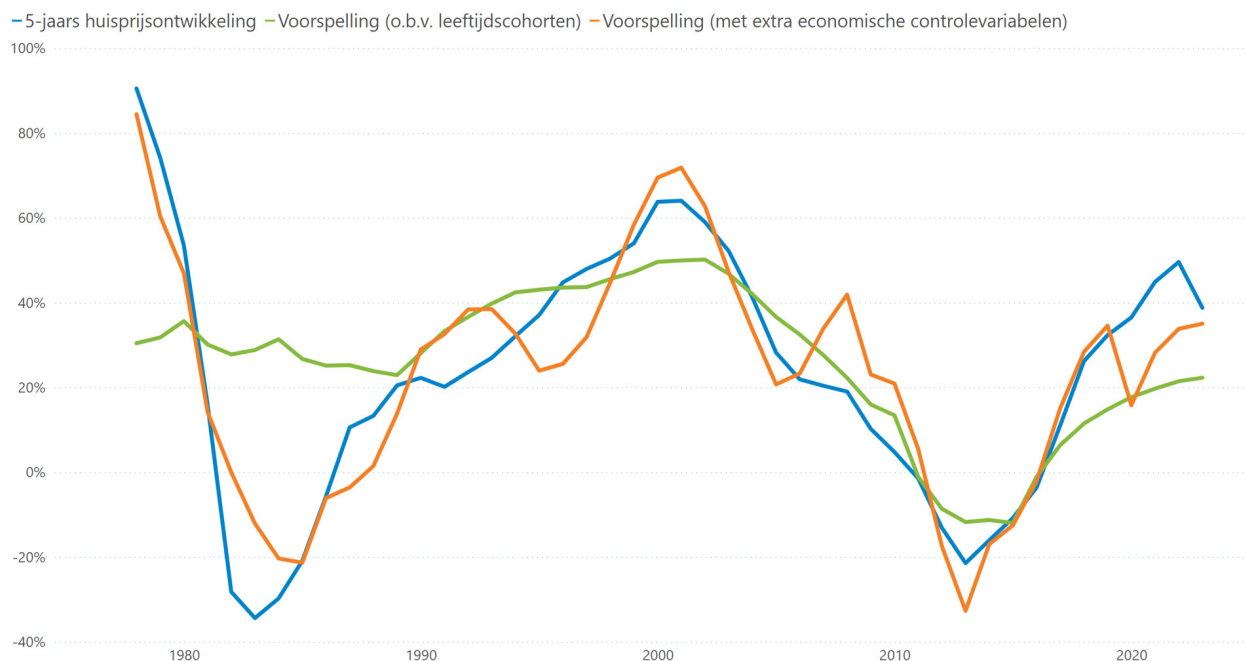
De figuur toont een lineair verband tussen huizenprijzen en BBP-groei, wat betekent dat economische prestaties belangrijke factoren zijn in de woningmarkt. Wanneer de economische groei toeneemt, stijgen de huizenprijzen doorgaans ook, en vice versa.

Deze bevinding benadrukt dat naast demografische factoren, ook economische variabelen zoals economische groei, werkgelegenheid en inkomensniveau cruciaal zijn voor huisprijsontwikkelingen. Beleidsmakers en investeerders moeten daarom zowel demografische trends als de bredere economische context in overweging nemen bij strategische beslissingen.

2.3.3. Regressie Nederland

Dit figuur toont de resultaten van de regressie van de 5-jarige huisprijsontwikkeling op landelijk niveau, inclusief twee voorspellingsregressies. De lichtblauwe lijn houdt rekening met zowel leeftijdsgroepen als economische variabelen zoals inflatie, hypotheekrente en economische groei. De andere regressie houdt alleen rekening met leeftijdsgroepen jongeren en ouderen.

Resultaten landelijke data



Figuur 11: Voorspellingen Huisprijsontwikkeling

De voorspelling zonder controlevariabelen was eerder onnauwkeurig, maar sloot vanaf 1990 beter aan bij de huizenprijsontwikkeling, doordat de invloed van economische variabelen afnam. De grafiek toont twee dalen: in 1983 door de recessie en oliecrisis, en in 2008 door de kredietcrisis met een dieptepunt in 2013.

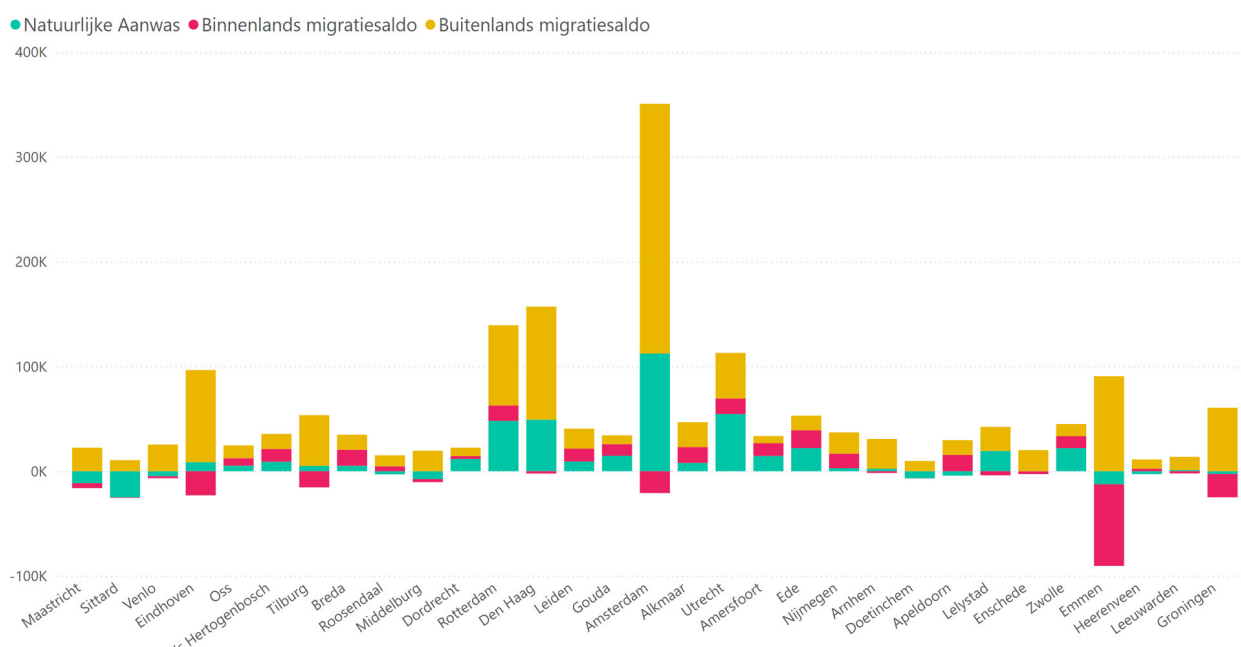
3. Analyse Regionaal

3.1. Demografische trends

3.1.1. Bevolkingsontwikkeling

Dit figuur toont dat het buitenlands migratiesaldo op nationaal niveau verantwoordelijk is voor 76% van de bevolkingsgroei van 2009 tot 2023, en in veel stedelijke regio's is dit ook de belangrijkste bron van groei. In regio's zoals Gouda, Lelystad, Utrecht, Amersfoort, Ede, Zwolle en Dordrecht is echter de natuurlijke aanwas de voornaamste drijfveer van de bevolkingsgroei.

Componenten bevolkingsgroei 2009 t/m 2023

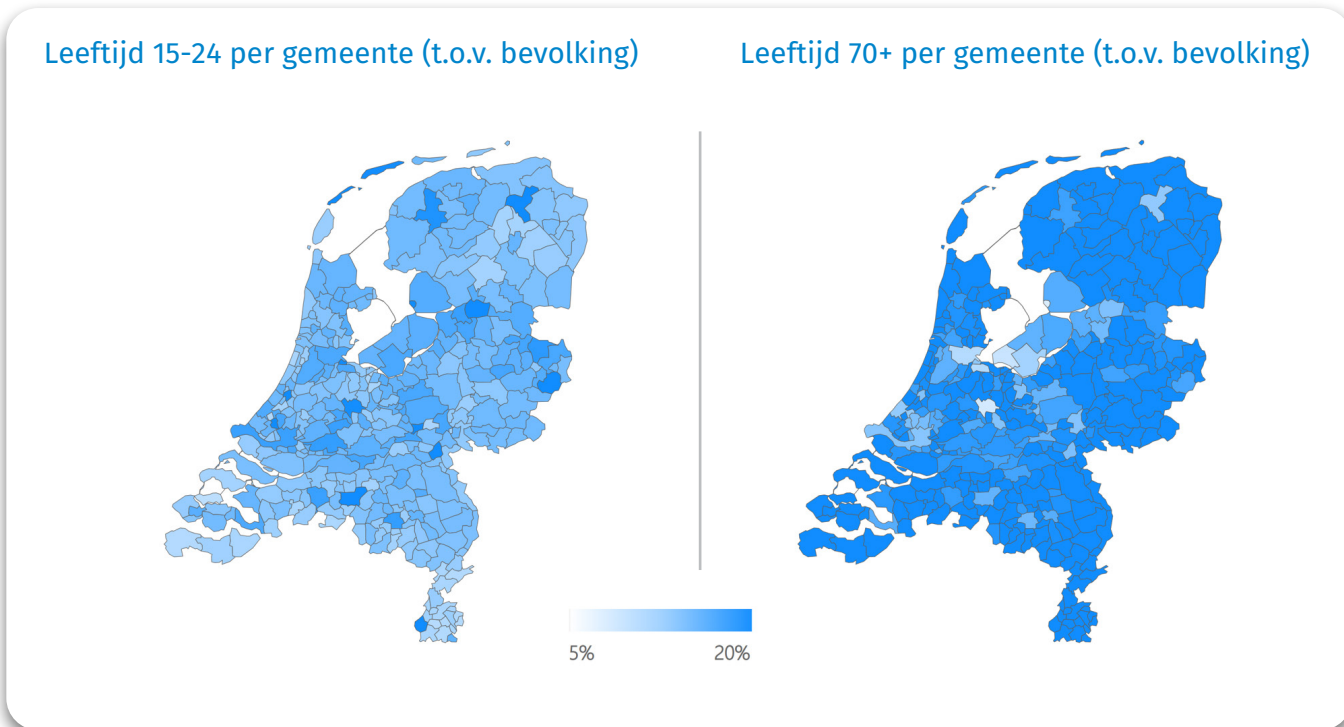


Figuur 12: Componenten bevolkingsgroei

In de regio's Breda en Apeldoorn kwam de groei vooral door een positief binnenlands migratiesaldo, terwijl regio's als Amsterdam, Eindhoven, Groningen en Tilburg een groot negatief binnenlands saldo tonen. Dit benadrukt de regionale verschillen in de oorzaken van bevolkingsgroei en hoe deze factoren variëren per woningmarktgebied.

3.1.2. Bevolking naar Leeftijd

De leeftijdsverdeling per gemeente is cruciaal voor het begrijpen van de woningvraag, aangezien de behoeften sterk variëren tussen regio's met veel jongvolwassenen en regio's met een oudere bevolking. Studentensteden hebben bijvoorbeeld een andere woningmarktbehoefte dan gebieden met een oudere demografie.



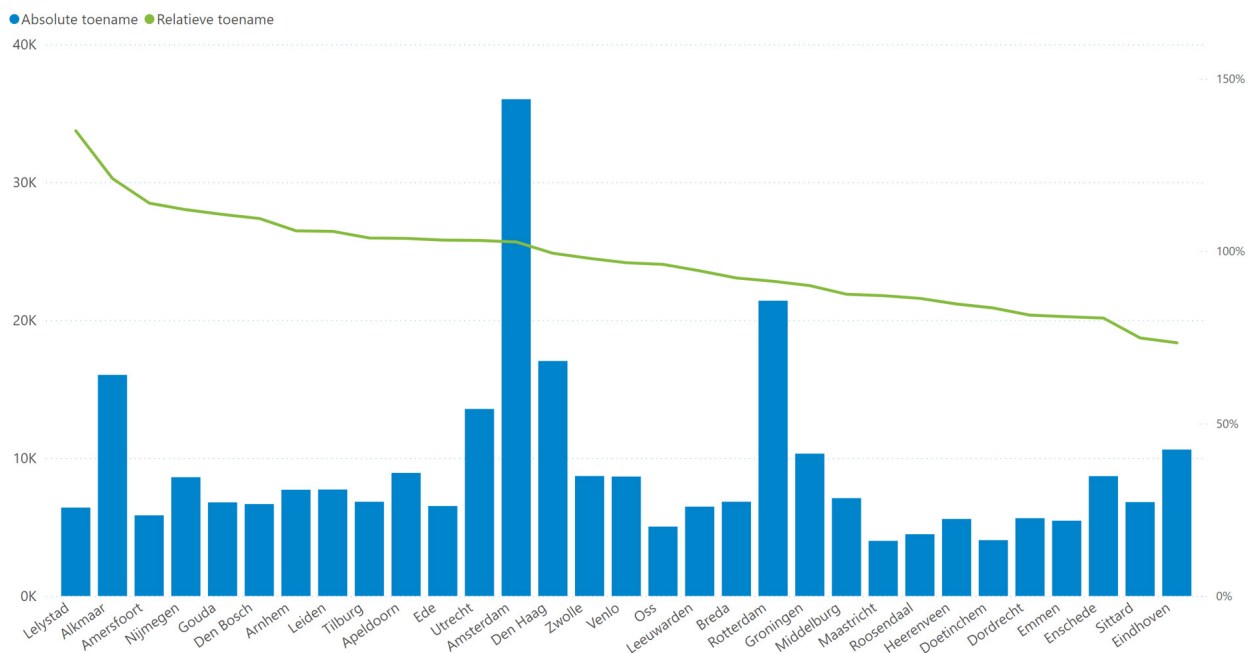
Figuur 13: Leeftijd regionaal

Studentensteden zoals Wageningen, Groningen en Delft hebben een hoog percentage 15-24-jarigen, wat leidt tot een specifieke vraag naar huurwoningen, starterswoningen en studentenhuisvesting. Dit komt duidelijk naar voren in de kaart 'Leeftijd 15-24 per gemeente (t.o.v. bevolking)'.

In provincies zoals Zeeland en Limburg, met een hoger percentage 70-plussers, is de vraag naar levensloopbestendige woningen en seniorenhuisvesting groter. Flevoland heeft daarentegen een jongere bevolkingsopbouw, wat een andere dynamiek op de woningmarkt creëert.

Deze regionale leeftijdsverschillen beïnvloeden de vraag naar verschillende typen woningen, waarbij studentensteden meer jongerenwoningen nodig hebben en provincies met een oudere bevolking meer zorg- en seniorenwoningen. De leeftijdsopbouw bepaalt daarmee voor een groot deel de dynamiek van de woningmarkt in specifieke regio's.

Toename 85-plus huishoudens komende 15 jaar



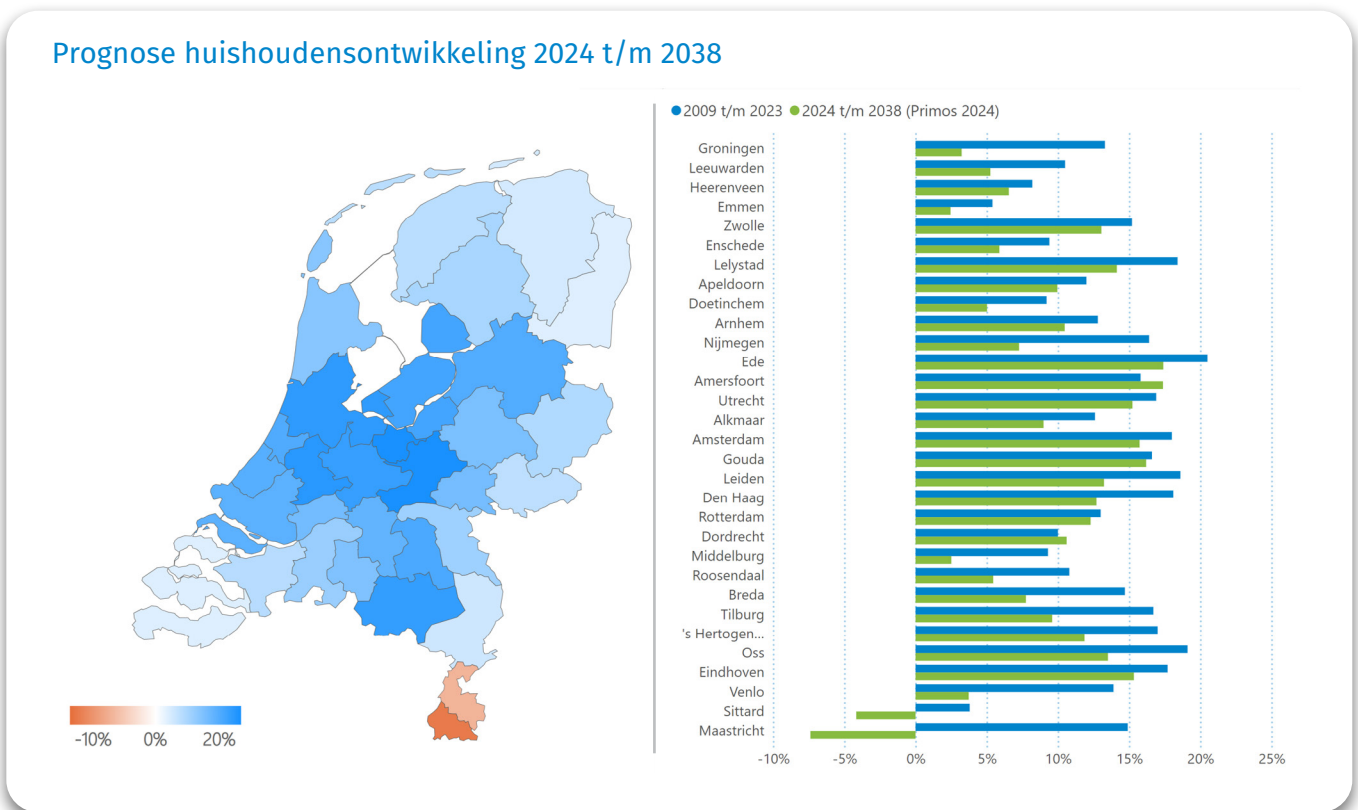
Figuur 14: Toename 85-plus huishoudens

De verwachte toename van 85-plus huishoudens tussen 2024 en 2038, met een gemiddelde groei van 97%, benadrukt de vergrijzing als een belangrijke uitdaging voor de woningmarkt en zorgvoorzieningen. Vooral in regio's zoals Lelystad, Alkmaar, Amersfoort, Nijmegen en Gouda zal de vraag naar geschikte huisvesting en zorgvoorzieningen sterk toenemen.

Tegelijkertijd mogen verpleeghuiszorgvoorzieningen niet verder groeien vanwege hoge kosten en personeelstekort, waardoor nieuwbouw afgestemd moet worden op ouderen met fysieke beperkingen en zorgbehoeften. In regio's met weinig groei in de woningvoorraad, zoals Maastricht, Sittard en Middelburg, zal deze vraag vooral binnen de bestaande voorraad moeten worden opgevangen.

3.1.3. Huishoudensontwikkeling

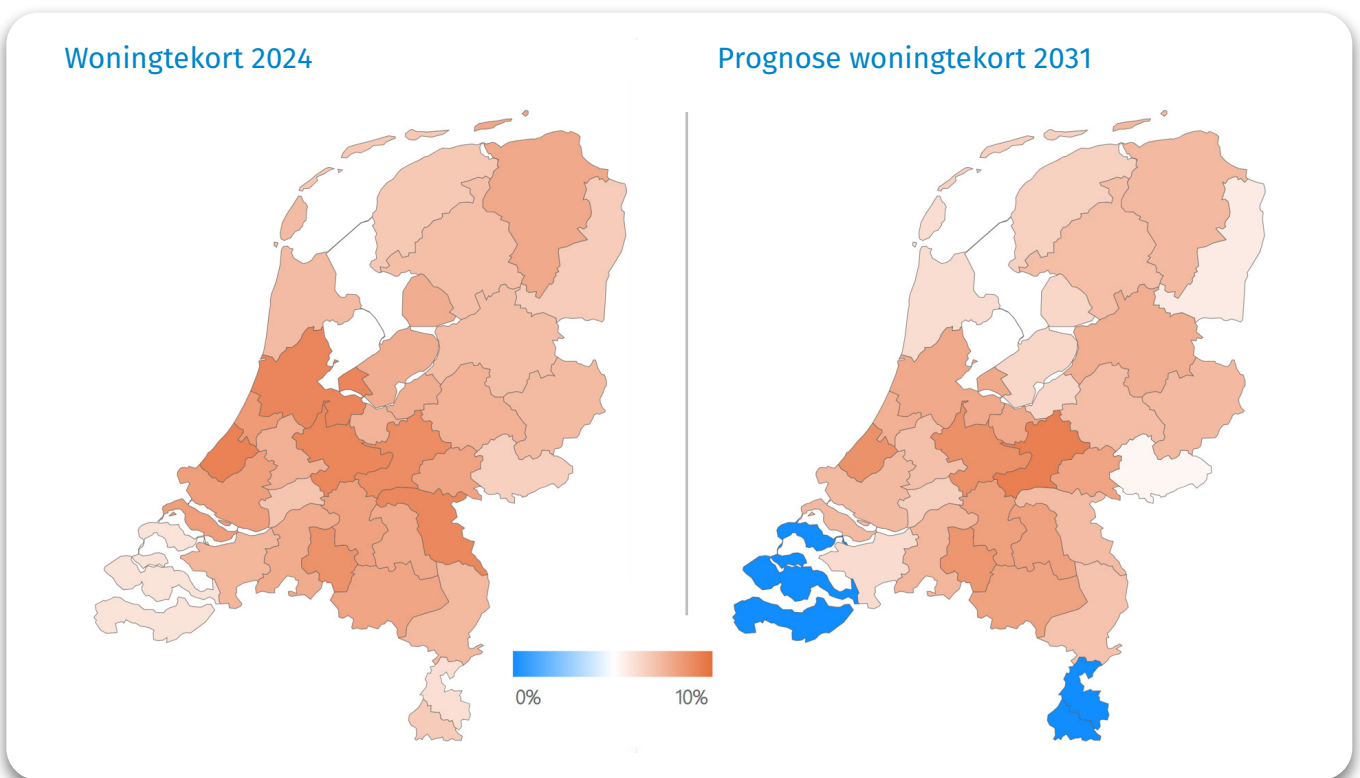
De figuur toont de trendprognose voor de huishoudensontwikkeling van 2024 tot en met 2038 per woningmarktgebied. De komende 15 jaar wordt een gemiddelde groei van 10,6% verwacht, wat lager is dan de groei van 14,5% in de afgelopen 15 jaar. De verwachte huishoudensontwikkeling varieert sterk per regio.



Figuur 15: Prognose huishoudensontwikkeling

In sommige regio's, zoals Zuid-Limburg, wordt huishoudenskrimp voorspeld, wat kan leiden tot stagnatie of daling van huizenprijzen, terwijl andere regio's nog steeds groei kunnen laten zien. Onzekerheden zoals rente, consumentenvertrouwen, evenals beleidsfactoren zoals het voorgenomen spreidingsbeleid, kunnen de huishoudensontwikkeling beïnvloeden.

3.2. Woningtekort



Figuur 16: Woningtekort

Dit figuur toont dat Nederland in 2024 overall met een woningtekort kampt. De tekort is het hoogst, meer dan 6% van de woningvoorraad, in de regio's Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Nijmegen. Tegen 2031 zal het tekort in de meeste regio's iets zijn afgenomen, maar nog steeds ruim boven het streefniveau van 2% blijven.

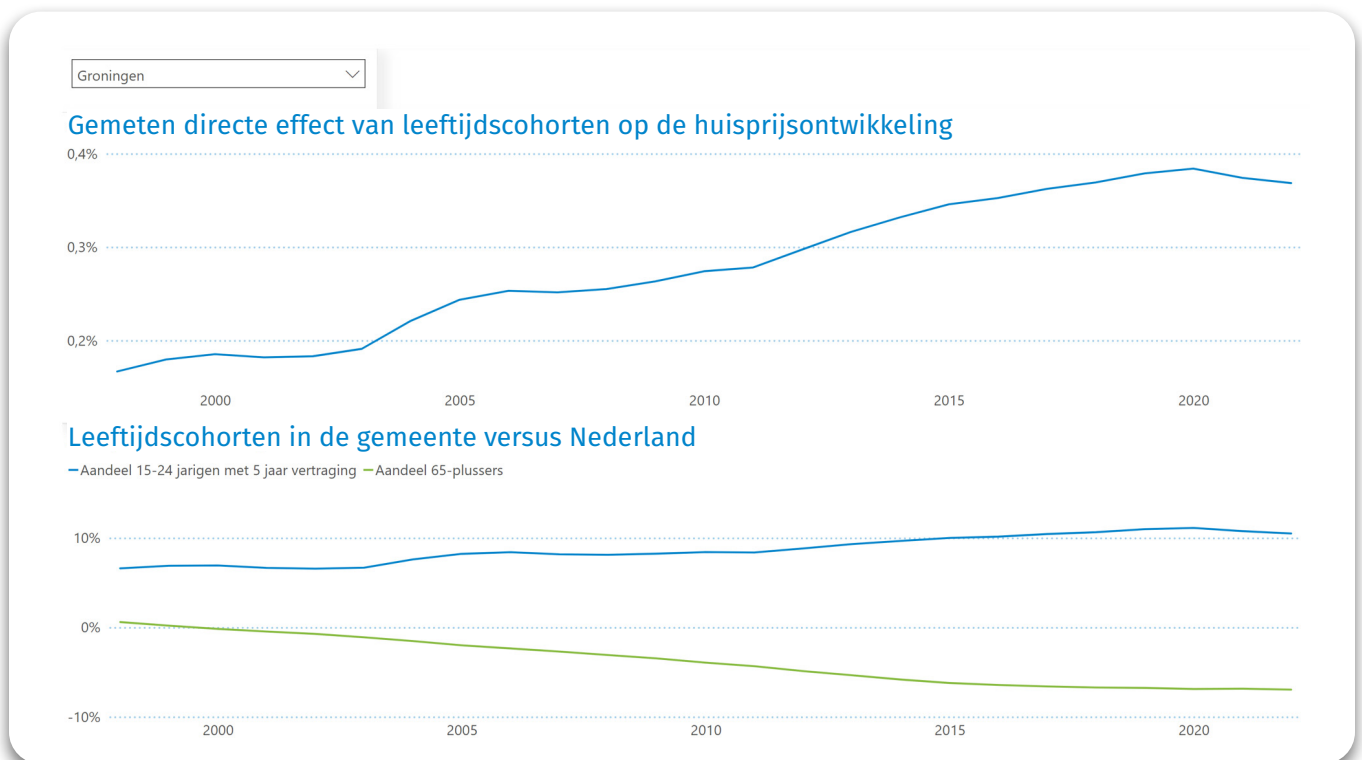
De verschillen tussen regio's worden verklaard door demografie, economische groei en migratie, waarbij buitenlandse migratie een grote rol speelt in economisch dynamische regio's zoals de Randstad, Utrecht en Eindhoven. Deze regio's bieden betere werkgelegenheid en onderwijs, waardoor de vraag naar woningen daar hoger blijft, terwijl landelijke gebieden zoals Zeeland en Limburg minder bevolkingsgroei ervaren.

3.3. Woningwaarde

3.3.1. Impact demografische ontwikkelingen op woningwaarde

Onze paneldataregressie onderzoekt hoe de bevolkingssamenstelling van gemeenten de huizenprijzen beïnvloedt, met nadruk op jongeren en ouderen. Een groter aandeel jongeren leidt tot een sterkere stijging van de huizenprijzen, omdat zij vaak voor het eerst een woning kopen, terwijl een groter aandeel ouderen tot een gematigde stijging of daling leidt, doordat zij de woningmarkt verlaten.

Het positieve effect van jongeren op huizenprijzen is ongeveer twee keer zo groot als het negatieve effect van ouderen. We houden ook rekening met dynamische effecten en controlevariabelen zoals economische groei en bevolkingsgroei per gemeente. Onze analyse gebruikt twee grafieken om deze ontwikkelingen en hun invloed op huizenprijzen te illustreren.



Figuur 17: Huisprijs effecten per gemeente

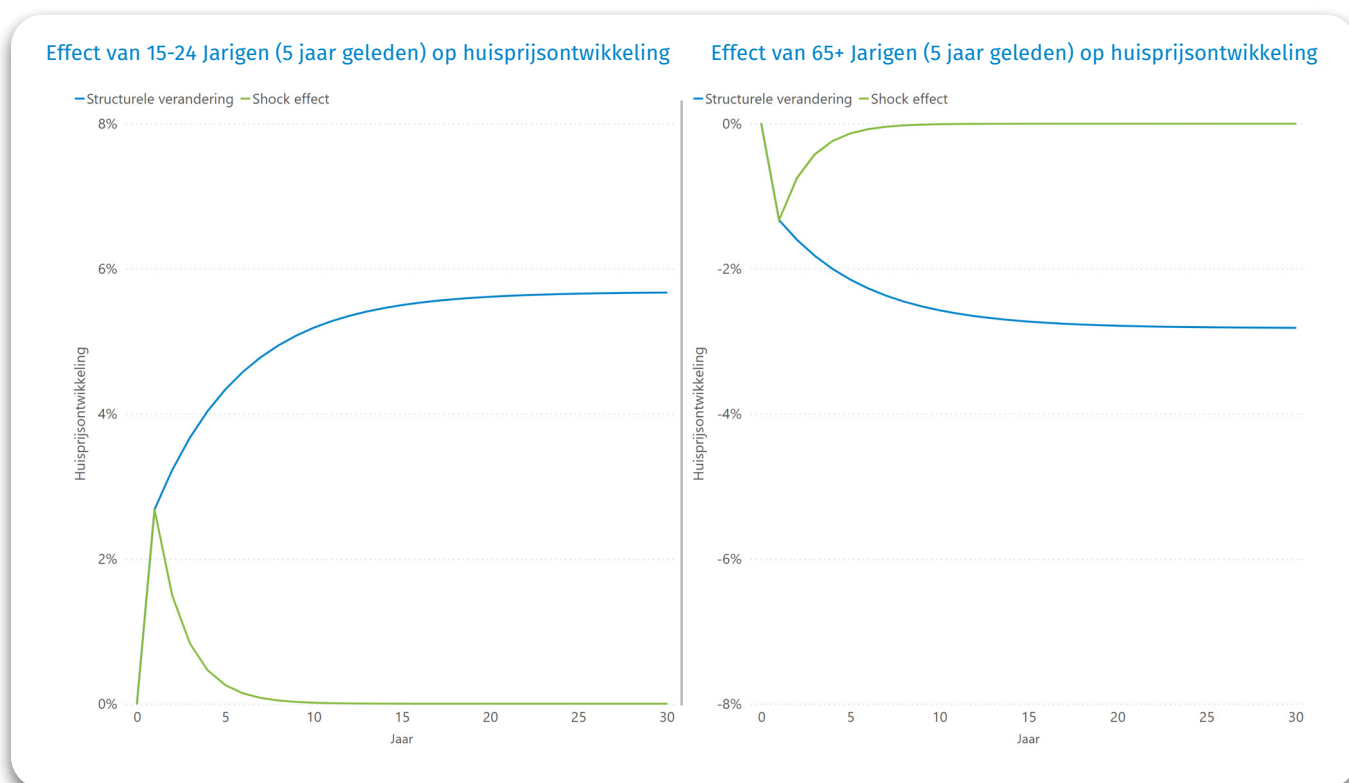
De bovenste grafiek toont hoe veranderingen in het aandeel jongeren en ouderen in gemeenten de huizenprijsontwikkeling beïnvloeden ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Jongeren hebben een sterke positieve invloed op de huizenprijzen, terwijl ouderen een dempend effect hebben.

De onderste grafiek laat het relatieve aandeel jongeren en ouderen in gemeenten zien over de tijd, vergeleken met het Nederlandse gemiddelde, en toont trends in bevolkingssamenstelling. Gemeenten zoals Groningen en Urk, met veel jongeren, zien een positief effect op huizenprijzen, terwijl gemeenten zoals Laren, Renkum en Rozendaal, met meer ouderen, een negatief effect ervaren.

Deze inzichten helpen om regionale verschillen in huizenprijzen beter te begrijpen.

3.3.2. Lange en korte termijneffect

Het onderstaande figuur laat de korte en lange termijneffecten van de groei van jongeren op de huisprijsontwikkeling zien. Het effect van de groei in het aandeel jongeren, 15 tot 24-jarige (met een lag van 5 jaar), is 2.68% op de korte termijn. Dit betekent dat wanneer het aandeel van de jongeren stijgt met 1 procentpunt, dit resulteert in een toename van de verwachte huizenprijs met ongeveer 2.68% (ceteris paribus = alle andere factoren blijven gelijk). Denk hierbij aan een stijging van de leeftijdsgroep 15 tot 24-jarige van 10% naar 11% van de totale bevolking. Het effect van deze variabele is vertraagd met 5 jaar (lag van 5) zodat dit overeenkomt met het moment waarop mensen doorgaans hun eerste huis kopen, rond hun 30ste.



Figuur 18: Huisprijsontwikkeling termijn 15-24 jarigen (5 jaar geleden) | Huisprijsontwikkeling termijn 65+ jarigen

Deze stijging van 2.68% betreft een shockeffect, oftewel een effect in één keer. In deze situatie wordt er gesproken van een shockeffect wanneer de eerdergenoemde stijging van de leeftijdsgroep 15 tot 24-jarige van 10% naar 11% meteen wordt gevolgd door een daling terug naar 10% in het opvolgende jaar. Als er sprake is van een structurele stijging, dus van 10% naar 11% procent voor de lange termijn, dan stijgen de huizenprijzen met maar liefst 5.68%. De effect curve in het bovenstaande figuur laat zien dat wanneer er sprake is van een shock, dat het effect snel weer daalt naar 0%. Bij een structurele verandering kan het effect van de toename van het aandeel van deze leeftijdsgroep dus leiden tot een effect op de huisprijzen van 5.68% op de lange termijn (30 jaar).

Het onderstaande figuur laat zien dat de toename van het aandeel ouderen, 65-plussers, een negatief effect heeft op huisprijzen. Dit is dus tegenovergesteld aan het effect van de groei van het aandeel jongeren. Hier wordt ook weer onderscheid gemaakt tussen een shock en lange termijneffect. Het shockeffect bedraagt hier -1.33%. De groei van het aandeel ouderen met 1 procentpunt resulteert op korte termijn dus in een drukkend effect op de huisprijzen. Wanneer deze groei van het aandeel ouderen aanhoudt, leidt dit op lange termijn tot een afname van de huisprijzen van 2.82%. De verklaring hiervoor hangt dus samen met de snel veranderende woonbehoefte van ouderen. Wanneer deze groep ervoor kiest om zich te verplaatsen naar een verzorgingstehuis of kleinere woning, groeit het aanbod op de woningmarkt wat een drukkend effect heeft op de prijzen.



4. Conclusie

De belangrijkste demografische ontwikkeling in Nederland is de vergrijzing, een trend die de afgelopen jaren zeer zichtbaar is geworden en de komende 15 jaar verder zal toenemen. Naast de vergrijzing was er in de afgelopen 15 jaar ook een aanzienlijke van 19- tot 35-jarigen, maar de groei in deze leeftijdscategorie zal de komende jaren omslaan in een afname. Voor de woningmarkt is de ontwikkeling van het aantal en type huishoudens relevant. Het aantal alleenstaanden is sterk gestegen, een ontwikkeling die zich naar verwachting de komende jaren zal voortzetten. Regionale verschillen in huishoudensgroei zijn groot en zullen volgens de prognoses de komende 15 jaar nog verder toenemen.

Deze demografische verschuivingen hebben een directe impact op de woningmarkt, zowel op nationaal als regionaal niveau. Jongvolwassenen (20-30 jaar) die de woningmarkt betreden, zorgen voor een opwaartse druk op de huizenprijzen. Dit prijsopdrijvende effect werd versterkt door de toename van deze leeftijdsgroep in de afgelopen 15 jaar. Aan de andere kant hebben ouderen (65+) die de woningmarkt verlaten een prijs verlagend effect.

De verwachting is dat de prijsdruk op de woningmarkt in de toekomst zal afnemen. Dit komt door een combinatie van factoren: het verwachte inlopen van het huidige woningtekort en de veranderende demografie, met minder jongvolwassenen en meer ouderen. Desondanks blijven de uitkomsten van deze prognoses onzeker, vooral door externe factoren zoals economische omstandigheden, die moeilijk te voorspellen zijn en de huizenmarkt significant kunnen beïnvloeden.



5. Meer informatie

Voor een diepgaander begrip van de demografische invloeden op de woningmarkt biedt het paper [***"Baby Booms and Asset Booms: Demographic Change and the Housing Market"** van Francke en Korevaar \(2024\)*](#) belangrijke aanvullende inzichten. Het combineert historische data van Amsterdam en Parijs met moderne OESO-data van verschillende ontwikkelde landen, waardoor het niet alleen de langetermijneffecten van geboortegolven op huizenprijzen verduidelijkt, maar ook aantoont hoe deze mechanismen vandaag nog steeds van invloed zijn tussen verschillende landen. Dit maakt het paper waardevol voor iedereen.

Voor meer informatie over de demografische en woningmarktontwikkelingen in Nederland verwijzen wij je graag naar het rapport [***Primos-prognose 2024** van ABF Research*](#).



Contact

Heeft u vragen over deze publicatie, neem dan contact op met onderstaande auteurs.



Léon Groenemeijer

Senior onderzoeker/adviseur ruimte, wonen en economie

ABF Research

+31 15 279 93 40

Leon.Groenemeijer@abf.nl



Dennis Albers

Consultant

Ortec Finance

+31 20 700 97 23

dennis.albers@ortec-finance.com



Disclaimer

Ortec Finance would like to emphasize that Ortec Finance is a software provider of technology and IT solutions for risk and return management for institutions and private investors. Please note that this information has been prepared with care using the best available data. This information may contain information provided by third parties or derived from third party data and/or data that may have been categorized or otherwise reported based upon client direction. For this information of third-party providers, the following additional terms and conditions regarding the use of their data apply: <https://www.ortecfinance.com/en/legal/disclaimer>.

Ortec Finance and any of its third-party providers assume no responsibility for the accuracy, timeliness, or completeness of any such information. Ortec Finance and any of its third-party providers accept no liability for the consequences of investment decisions made in relation on this information. All our services and activities are governed by our general terms and conditions which may be consulted on <https://www.ortecfinance.com/> and shall be forwarded free of charge upon request.

Any analysis provided herein is derived from your use of Ortec Finance's software and does not constitute advice as to the value of securities or the advisability of investing in, purchasing, or selling securities. All results and analyses in connection with Ortec Finance's software are based on the inputs provided by you, the client. Ortec Finance is not registered as an investment adviser under the US Investment Advisers Act of 1940, an equivalent act in another country and every successive act or regulation. For the avoidance of doubt, in case terms like "client(s)" and "advisor(s)" are used in communications of Ortec Finance, then these terms are always referred to client(s) of Ortec Finance's contract client and its advisor(s).



contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | New York | Zurich | Melbourne | Singapore