

# Analyse Woningmarkt

## Impact van demografische ontwikkelingen op woningwaarde

Léon Groenemeijer, ABF Research  
Dennis Albers, Ortec Finance

10 oktober 2024





# Inhoud

<b>1. Onderwerpen</b>	<b>3</b>
<b>2. Analyse Nederland</b>	<b>4</b>
2.1. Demografische Trends	4
2.1.1. Bevolkingsontwikkeling	4
2.1.2. Bevolking naar Leeftijd	5
2.1.3. Huishoudensontwikkeling	8
2.1.4. Geboortecijfers	9
2.2. Woningtekort	11
2.2.1. Oorzaken woningtekort	11
2.2.2. Kenmerken woningvoorraad	13
2.2.3. Impact overheidsbeleid op woningtekort	14
2.2.4. Verwachtingen woningproductie en woningtekort	15
2.3. Woningwaarde	16
2.3.1. Huisprijsontwikkeling	16
2.3.2. Impact economische ontwikkelingen op woningwaarde	18
2.3.3. Regressie Nederland	19
<b>3. Analyse Regionaal</b>	<b>20</b>
3.1. Functionele woningmarktgebieden	20
3.2. Demografische Trends	21
3.2.1. Bevolkingsontwikkeling	21
3.2.2. Bevolking naar Leeftijd	22
3.2.3. Huishoudensontwikkeling	24
3.3. Woningtekort	25
3.4. Woningwaarde	26
3.4.1. Impact demografische ontwikkelingen op woningwaarde	26
3.4.2. Lange en korte termijneffect	28
<b>4. Conclusie</b>	<b>29</b>
<b>5. Meer informatie</b>	<b>30</b>
<b>Contact</b>	<b>31</b>



# 1. Onderwerpen

**Samen met ABF Research presenteren we een analyse van de demografische ontwikkelingen in het kader van de woningmarkt. We richten ons op hoe factoren zoals vergrijzing, migratie en veranderingen in de huishoudensamenstelling de woningmarkt beïnvloeden.**

Uit ons onderzoek blijkt onder andere dat jongvolwassenen die de woningmarkt betreden een prijsopdrijvend effect hebben, terwijl ouderen die de woningmarkt verlaten een prijsverlagend effect hebben. 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 migratie op de vraag naar woningen in verschillende gebieden?

■ **Demografische trends en woningbehoefte:**

Hoe beïnvloeden veranderingen in huishoudensamenstelling 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:**

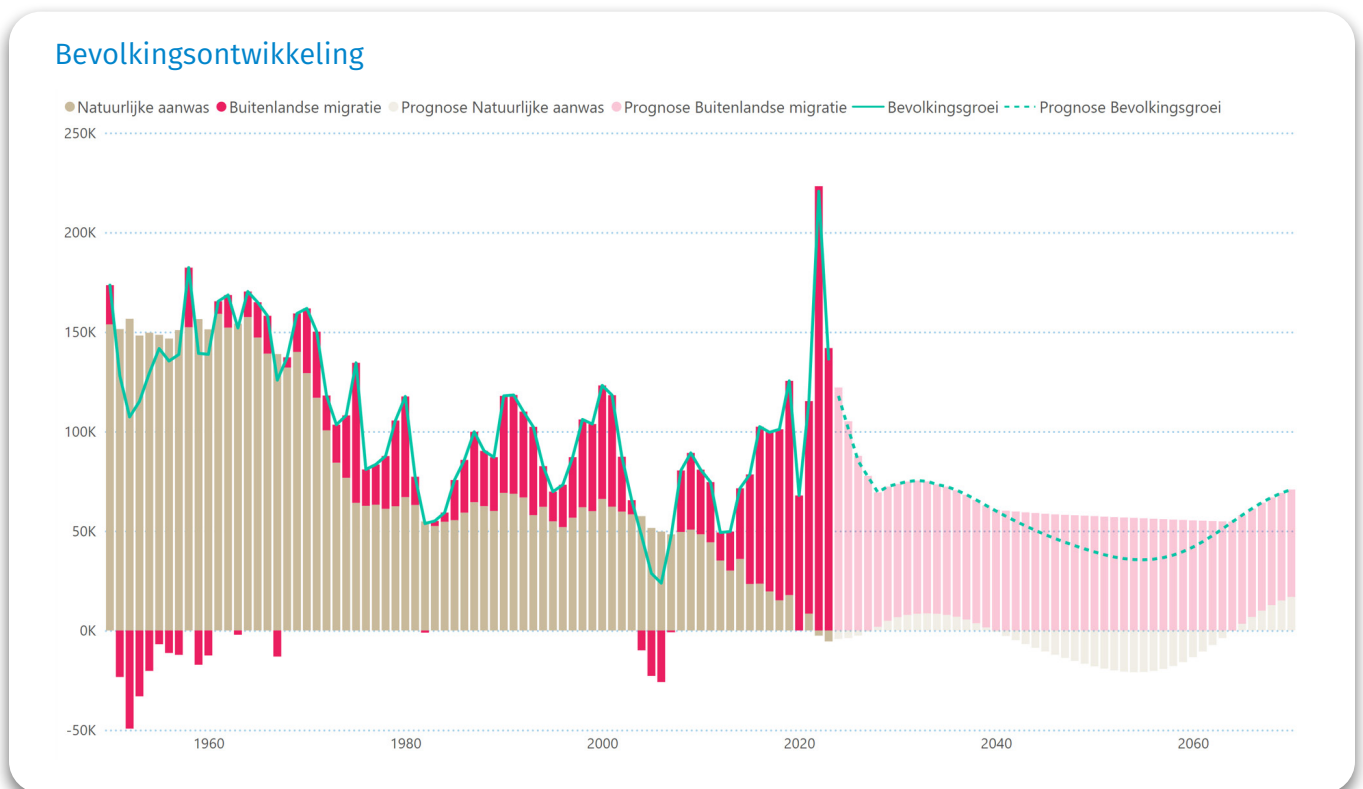
Hoe verhoudt de groei van de woningvoorraad zich tot de toename van het aantal huishoudens in verschillende regio's?



## 2. Analyse Nederland

### 2.1. Demografische Trends


#### 2.1.1. Bevolkingsontwikkeling



Bron: CBS

De ontwikkeling van de bevolking bestaat uit de natuurlijke aanwas, oftewel hoeveel mensen er meer worden geboren dan dat er per jaar overlijden, en het migratiesaldo, het aantal mensen dat immigrereert naar Nederland verminderd met het aantal mensen dat emigreert. De bovenstaande figuur laat goed zien dat waar voorheen de bevolking voornamelijk door natuurlijke groei toenam, sinds de jaren '70 een steeds groter deel van deze groei te danken is aan immigratie. We zitten momenteel op een belangrijk kantelpunt; de natuurlijke aanwas is dermate klein, de laatste jaren zelfs negatief (sterfteoverschot), dat de totale bevolkingsgroei volledig te danken is aan de migratiedynamiek.

Sinds 2016 komen er jaarlijks minstens 100.000 inwoners bij door dit positieve migratiesaldo. Alhoewel de coronapandemie in 2020 zorgde voor een breuk in deze trend werd deze meteen gevolgd door een piek in 2022. Dit was het gevolg van de opname van de vele ontheemden uit Oekraïne, die zich volgens een Europese richtlijn direct in de bevolkingsregistratie mochten inschrijven. Dit staat in contrast met de situatie van nog geen twintig jaar geleden. Het buitenlands migratiesaldo was negatief in de jaren 2004-2006 en de bevolkingsgroei bleef beperkt tot nog geen 30.000 per jaar. De nationale bevolkingsprognose van het CBS voorziet echter een relatief hoog positief migratiesaldo voor de periode tot 2070. Er wordt voorzien dat vanwege de vergrijzing de arbeidsmigratie op een hoog peil blijft. Dit betekent dat ook de toekomstige bevolkingsgroei vooral vanuit het migratiesaldo zal komen. Het is echter wel belangrijk om te benoemen dat demografische prognoses een grote mate van onzekerheid kennen.



In 2006 voorspelde het CBS dat Nederland in 2030 17 miljoen inwoners zou tellen en daarna zou krimpen. Nu, in 2024, hebben we de 18 miljoen al overschreden en wordt groei tot meer dan 20 miljoen mensen voorzien. Dit illustreert hoe snel perspectieven kunnen veranderen en onderstreept de onzekerheid in prognoses.

Voor de woningmarkt betekent dit dat er een blijvende vraag naar woningen zal zijn, ondanks een afnemende natuurlijke bevolkingsgroei. Immigranten, vaak jongere mensen en gezinnen, zullen zich in Nederland vestigen en bijdragen aan de vraag naar zowel starterswoningen als gezinswoningen. Deze trend zet druk op de woningmarkt, vooral in stedelijke gebieden waar veel migranten zich vestigen. Dit kan leiden tot grotere tekorten als het woningaanbod niet tijdig wordt uitgebreid en aangepast aan deze veranderingen in bevolkingsontwikkeling.

## 2.1.2. Bevolking naar Leeftijd

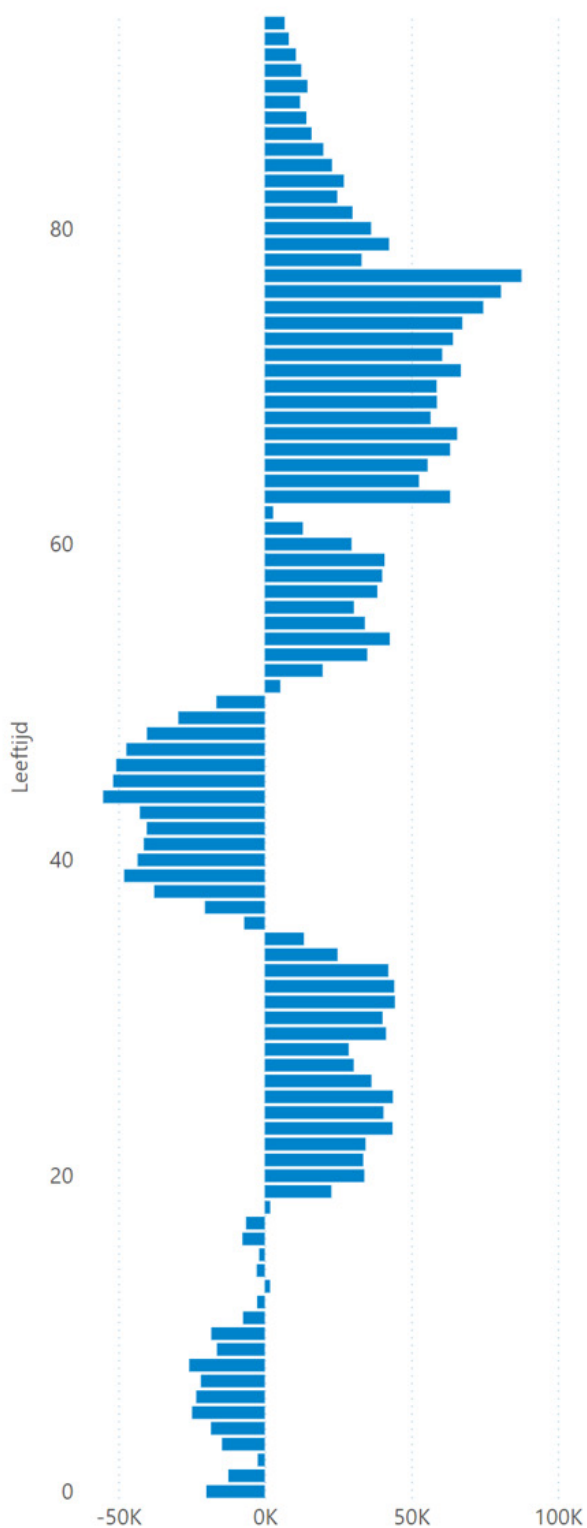
Bevolkingsgroei en vergrijzing zijn de dominante demografische trends. In de laatste vijftien jaar is de bevolking met bijna 1,5 miljoen toegenomen, waarvan ruim 1,2 miljoen 65-plussers. In de komende vijftien jaar wordt een toename met 1,2 miljoen voorzien, waarvan bijna 1,1 miljoen 65-plussers. Met name het aantal 75-plussers gaat sterk toenemen. Opvallend is ook dat het aantal mensen tussen de 15 en 35 jaar in de afgelopen vijftien jaar met bijna 600.000 is toegenomen. Echter, deze groep wordt ouder en in de komende periode zal het aantal 15-35-jarigen niet toe- maar afnemen.

De bevolkingstoename, alsook de verschuiving van het relatieve gewicht van de verschillende leeftijdsgroepen, heeft een grote impact op de vraagzijde van de woningmarkt. Eén manier om de vraagzijde van de woningmarkt te benaderen is door de totale vraag op te splitsen naar verschillende leeftijdsgroepen, zie hiervoor het onderstaande figuur. De totale vraag naar woningen in de samenleving verwijst naar de gezamenlijke behoefte aan woningen van individuen in diverse levensfasen. Dit kan worden berekend door het aantal personen in elke leeftijdsgroep te vermenigvuldigen met de vraag naar woningen die doorgaans bij die leeftijdsgroep hoort. Door deze vermenigvuldigingen op te tellen, krijg je een beeld van de totale vraag naar woningen in de samenleving. De vraag naar woningen per leeftijdsgroep is echter geen statisch gegeven. De individualisering schrijdt voort en sinds 2010 is echter, mede als gevolg van het oplopende woningtekort en maatschappelijke veranderingen zoals het flexwerken, het aandeel thuiswonende (jong)volwassenen sterk toegenomen ([zie rapport \*Primos-prognose 2024\*](#)).

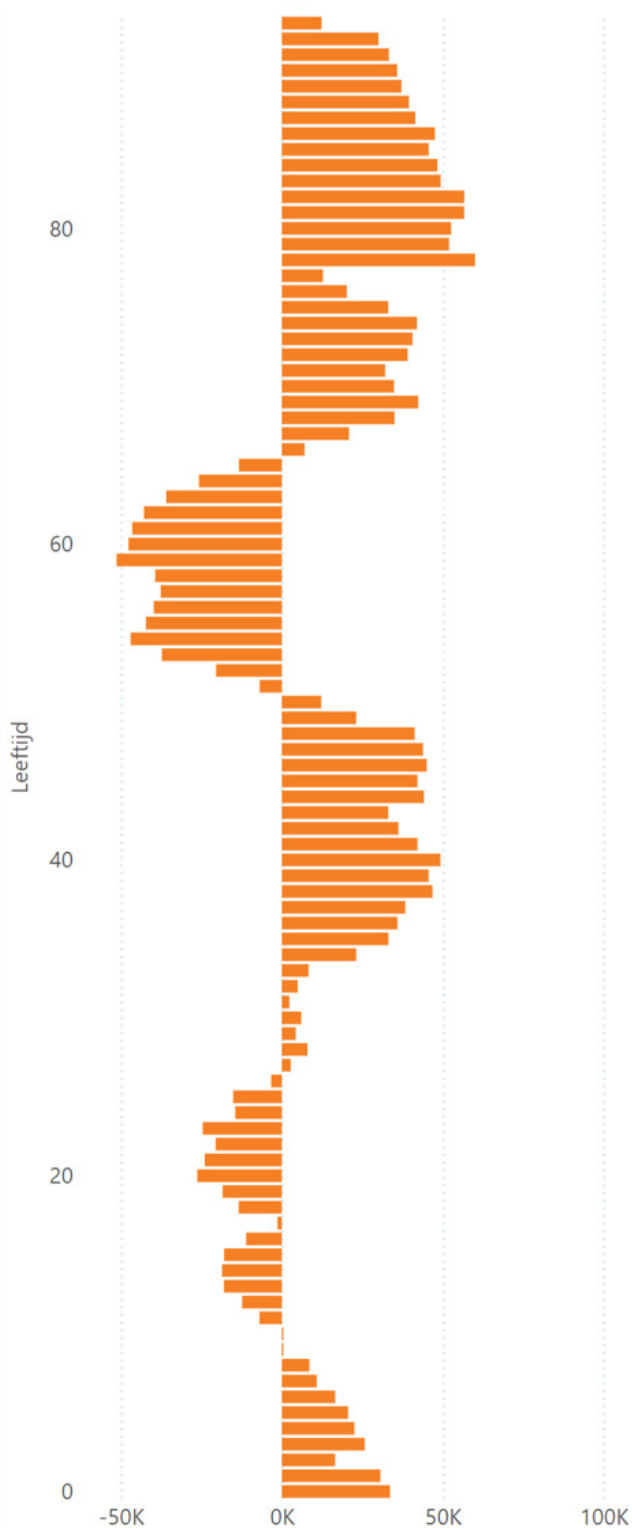





Ontwikkeling 2019 t/m 2023



Verwachting 2024 t/m 2038



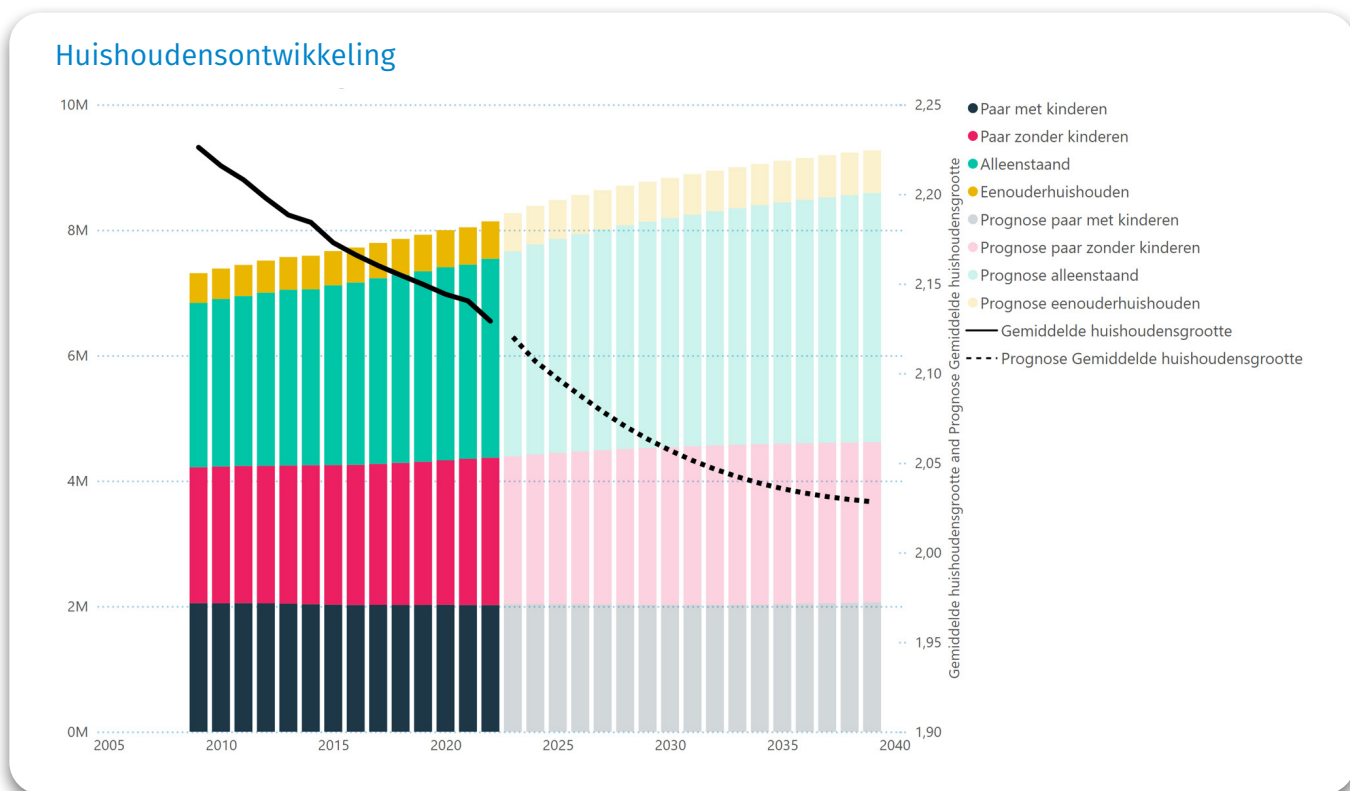
Bron: CBS



Jongvolwassenen spelen een sleutelrol in de woningvraag, aangezien zij vaak voor het eerst een woning zoeken en/of willen kopen. Hun behoefte creëert nieuwe vraag op de markt. Mensen van middelbare leeftijd hebben, voor zover het geen immigranten betreft, minder invloed op de totale vraag, omdat ze meestal verhuizen binnen de bestaande woningvoorraad. Aangezien zij vaak een woning achterlaten bij het kopen of huren van een nieuwe, zorgt dit voor een balans op de markt. Oudere mensen, die soms kleiner gaan wonen of verhuizen naar een verzorgings- of begeleidwoonomgeving, hebben eveneens een invloed op de vraag. Ook zij brengen doorgaans een woning terug op de markt wanneer ze verhuizen. Echter is het hier wel van belang dat er voor deze groep passende woningen op de markt zijn, dit is nu maar beperkt het geval.

De prognose voor de komende vijftien jaar laat zien dat de bevolking door blijft groeien en de vergrijzing aanhoudt. De toenemende grijze druk heeft diverse gevolgen voor de woningmarkt. De vraag naar de, nu beperkt beschikbare, seniorenwoningen en zorgvoorzieningen zal verder toenemen. Tegelijkertijd vermindert de doorstroming, omdat veel ouderen in hun huidige woning blijven wonen, zelfs als die niet geschikt is, ten gevolge van de mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Echter wordt de impact van dit effect mogelijk beperkt door de afname van de leeftijdsgroep die zorgt voor nieuwe vraag op de woningmarkt, de 18 tot 26-jarigen.

## 2.1.3. Huishoudensontwikkeling



Bron: *Primos-prognose 2024 (ABF Research)*

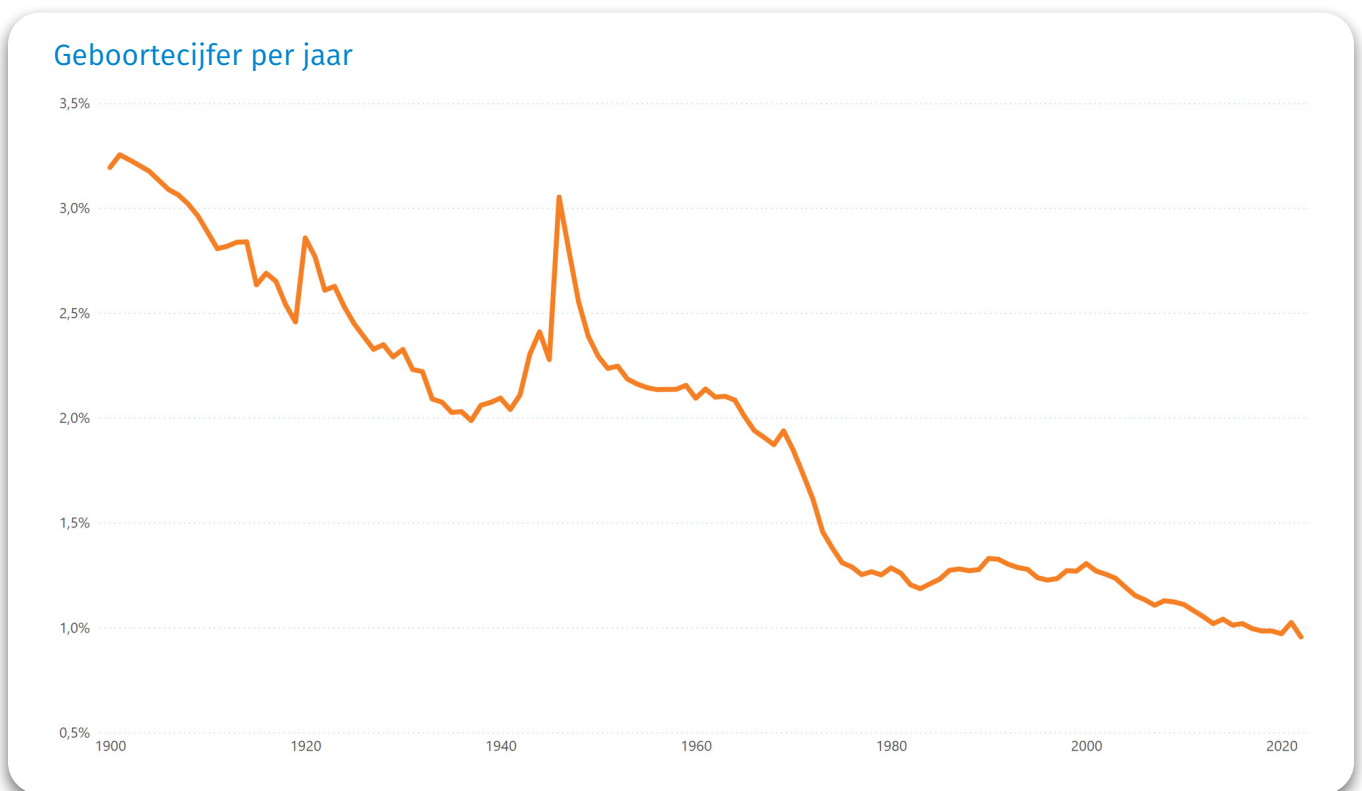
Op basis van de nationale bevolkingsprognose van het CBS stelt ABF Research sinds jaar en dag de [Primos-prognose](#) op. In deze prognose wordt jaarlijks het aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling, de ontwikkeling van de woningvoorraad op het niveau van gemeenten en buurten geraamd, alsmede het woningtekort op regionaal niveau.

De gemiddelde huishoudgrootte daalt nog steeds in Nederland. Vijftien jaar geleden was een gemiddeld huishouden 2,23 personen groot; momenteel is dat 2,11, en de verwachting is dat dit verder daalt tot 2,03. Deze daling betekent dat er meer woningen nodig zijn om dezelfde bevolkingsomvang te huisvesten, hetgeen extra druk op de woningmarkt legt.

Uit de gegevens blijkt dat de huishoudensgroei in de afgelopen periode en ook de komende vijftien jaar voornamelijk bestaat uit alleenstaanden. In de afgelopen 15 jaar zijn er ruim 1 miljoen huishoudens bijgekomen, waarvan 70% –721.000– alleenstaanden zijn. Voor de komende 15 jaar verwachten we 886.000 extra huishoudens, met opnieuw een significant aandeel alleenstaanden (623.000). Deze toename wordt deels veroorzaakt door de vergrijzing, waarbij mensen langer leven en daardoor vaker alleen komen te staan, en deels door verdere individualisering onder jongere leeftijdsgroepen. Hierdoor zal de vraag naar kleinere woningen, zoals appartementen voor alleenstaanden en kleinere gezinnen, verder toenemen.




## 2.1.4. Geboortecijfers



**Bron:** CBS, bewerking Ortec Finance

Dit figuur toont de ontwikkeling van het geboortecijfer sinds 1900. Hoewel er een duidelijke neerwaartse trend zichtbaar is, in overeenstemming met de algemene daling van geboortecijfers naarmate welvaart en ontwikkeling toenemen, vertoont de figuur een opvallende anomalie: een sterke stijging van het geboortecijfer in de periode direct na de Tweede Wereldoorlog. Dit wordt ook wel de babyboom genoemd. Een dergelijk explosieve toename in de aanwezigheid van een bepaalde leeftijdsgroep, jongeren in het bijzonder, heeft zoals al eerder benoemd een grote impact op de woningmarkt. Rond hun 30ste zijn zij namelijk verantwoordelijk voor het creëren van nieuwe vraag. Het is belangrijk om dit vertraagd effect mee te nemen in de analyse van de impact van demografische ontwikkelingen op de woningmarkt.

Verderop wordt er gebruik gemaakt van lags van geboortecijfers in plaats van het aandeel jonge mensen. Geboortecijfers uit het verleden hebben de mogelijkheid om voorspellingen te doen over toekomstige woningvraag. Aangezien geboortecijfers sterk correleren met de grootte van leeftijdscohorten, kunnen de lags helpen bij het voorspellen van de toekomstige vraag naar woningen, aangezien grote geboortecohorten in de leeftijd van woningkopers op een bepaald moment de woningmarkt betreden. Dit patroon kan helpen verklaren waarom demografische schokken, zoals babybooms, grote effecten hebben op de woningprijzen als deze cohorten de leeftijd bereiken waarop ze woningen willen kopen of verkopen.



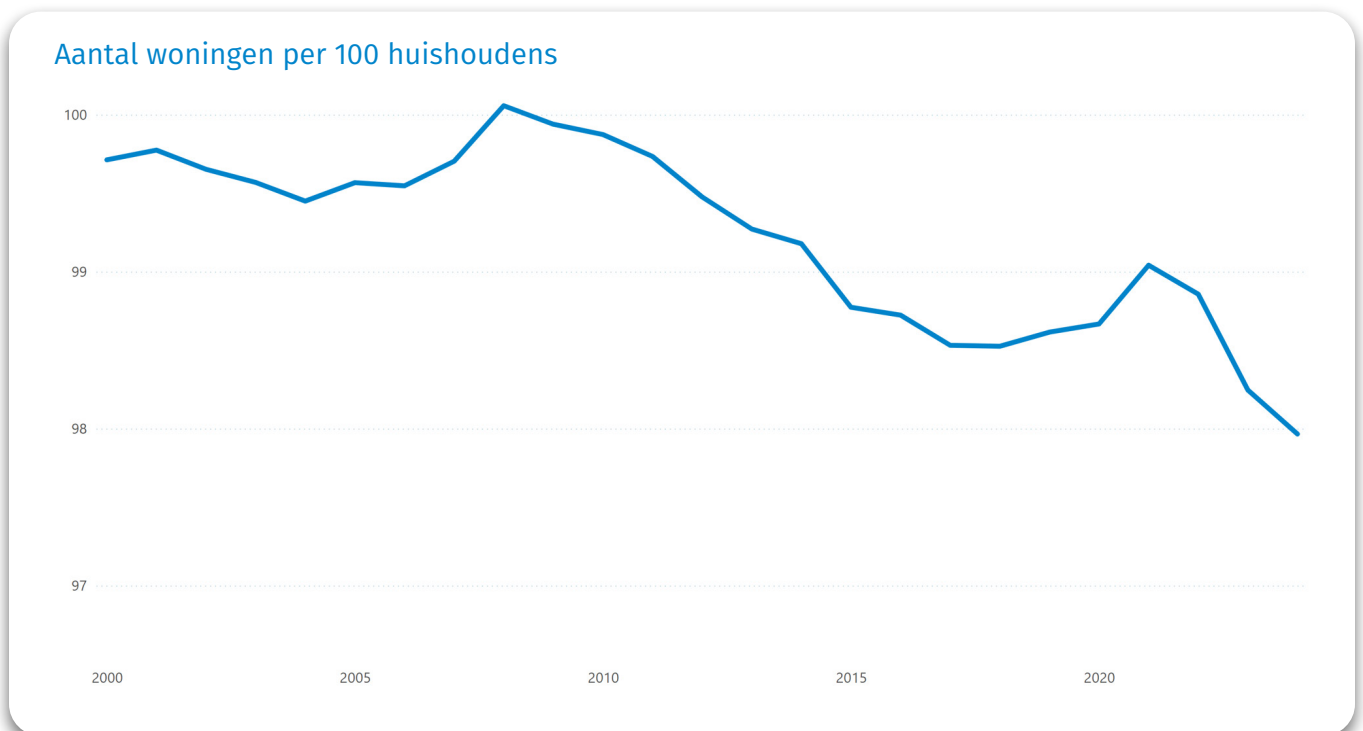
Daarnaast wordt het gebruik van lags van geboortecijfers gekozen om de endogeniteit<sup>1</sup> te vermijden die zou kunnen ontstaan bij het gebruik van de huidige demografische structuur, zoals het aandeel jonge mensen. De demografische structuur op een bepaald moment kan beïnvloed worden door bijvoorbeeld migratie, economische kansen, en andere factoren die op hun beurt ook van invloed zijn op de woningmarkt. Dit maakt het moeilijk om zuivere causale verbanden te identificeren tussen demografie en woningprijzen. Door geboortecijfers uit het verleden te gebruiken (bijvoorbeeld 25 tot 29 jaar geleden, wanneer een cohort op de woningmarkt komt als potentiële kopers), kunnen we de invloed van demografie isoleren van huidige economische of migratiepatronen en zo het effect op de woningmarkt nauwkeuriger analyseren.

---

<sup>1</sup>Endogeniteit verwijst naar een situatie in statistiek waarin een verklarende variabele (onafhankelijke variabele) binnen een model wordt beïnvloed door een andere variabele in datzelfde model. Dit betekent dat de oorzaak-gevolg relatie niet duidelijk is, omdat de variabele die normaal de oorzaak zou moeten zijn (de onafhankelijke variabele) zelf ook door iets anders binnen het model kan worden beïnvloed. Dit leidt vaak tot vertekende schattingen of verkeerde conclusies in regressieanalyses. (Antonakis et al., 2010). Uit: Journal of Vocational Behavior, 2020.

## 2.2. Woningtekort

### 2.2.1. Oorzaken woningtekort



Bron: raming ABF Research op basis van CBS en BAG<sup>2</sup>

Sinds 2008 blijft de woningvoorraad in Nederland achter bij de groei van het aantal huishoudens, zoals duidelijk wordt in bovenstaande figuur. Dit verschil bedraagt zo'n 166.000 woningen over de laatste 15 jaar. Deze achterstand draagt bij aan het aanhoudend woningtekort. De oorzaken zijn divers, met demografische ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei en de afname van de gemiddelde huishoudgrootte als belangrijke factoren. Door de jaren heen is de vraag naar woningen hierdoor toegenomen, terwijl het aanbod onvoldoende mee is gegroeid. Verder wordt Nederland gezien als een aantrekkelijk vestigingsland. Door oorlogen en geopolitieke turbulentie binnen én buiten Europa trekken er daardoor steeds meer mensen naar ons land toe.

De kredietcrisis van 2008 heeft daarnaast een rem gezet op de bouwproductie, waardoor de nieuwbouw jarenlang niet op het benodigde niveau kwam. Recentelijk, sinds de inval van Rusland in de Oekraïne in februari 2022, hebben stijgende rentestanden en een gebrek aan vertrouwen in de nieuwbouwmarkt geleid tot een daling van het aantal afgegeven bouwvergunningen. Dit betekent dat er in 2024 en 2025 minder woningen zullen worden opgeleverd dan in voorgaande jaren, wat het woningtekort verder zal vergroten.

Daarnaast werd de situatie verergerd door beleidsmaatregelen zoals de verhuurdersheffing, die investeren in nieuwbouw minder aantrekkelijk maakt voor verhuurders en woningcorporaties. Ook heeft de overheid sinds de decentralisatie van het ruimtelijkeorderingsbeleid steeds meer verantwoordelijkheid bij gemeenten gelegd, zonder dat er voldoende regie vanuit het Rijk is geweest. Het idee dat de markt het woningprobleem vanzelf zou oplossen, heeft niet het gewenste effect gehad.

<sup>2</sup> Zie ook Groenemeijer, L. met reactie van Van Mulligen, P.H. (2022) ESB 107(4805),030-031.



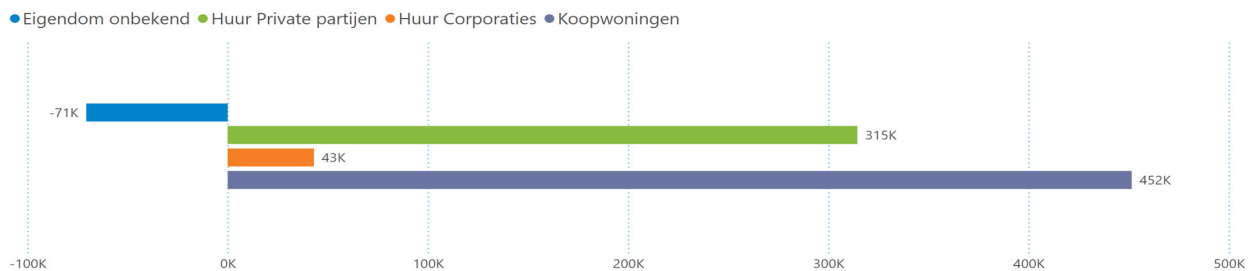
Verder wordt niet elke woning in Nederland daadwerkelijk bewoond als reguliere woonruimte. Een aanzienlijk aantal woningen wordt gebruikt door de institutionele bevolking, zoals cliënten van zorginstellingen. Deze worden niet tot de (particuliere) huishoudens gerekend. Daarnaast zijn er woningen die worden ingezet als kantoorruimte of voor andere commerciële diensten, of die fungeren als tweede woning of leegstaan. Deze factoren dragen bij aan het structurele woningtekort, wat de druk op de woningmarkt vergroot en de prijzen verder opdrijft.



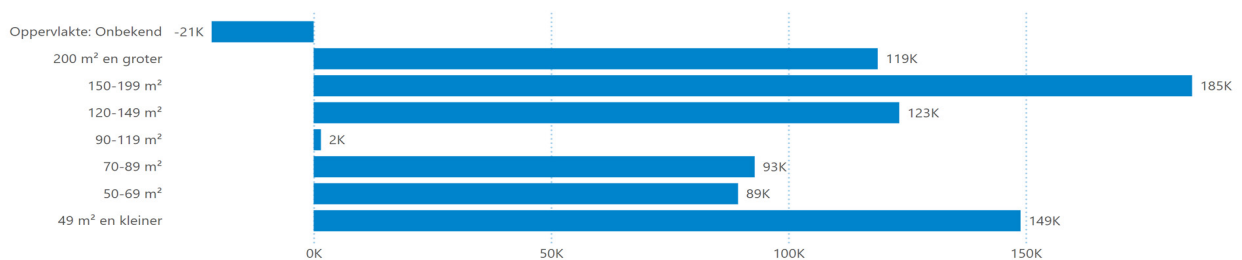


## 2.2.2. Kenmerken woningvoorraad

### Veranderingen per eigendomsvorm (2012-2023)



### Veranderingen per oppervlakteklasse (2012-2023)



Bron: BAG, CBS, bewerking ABF Research

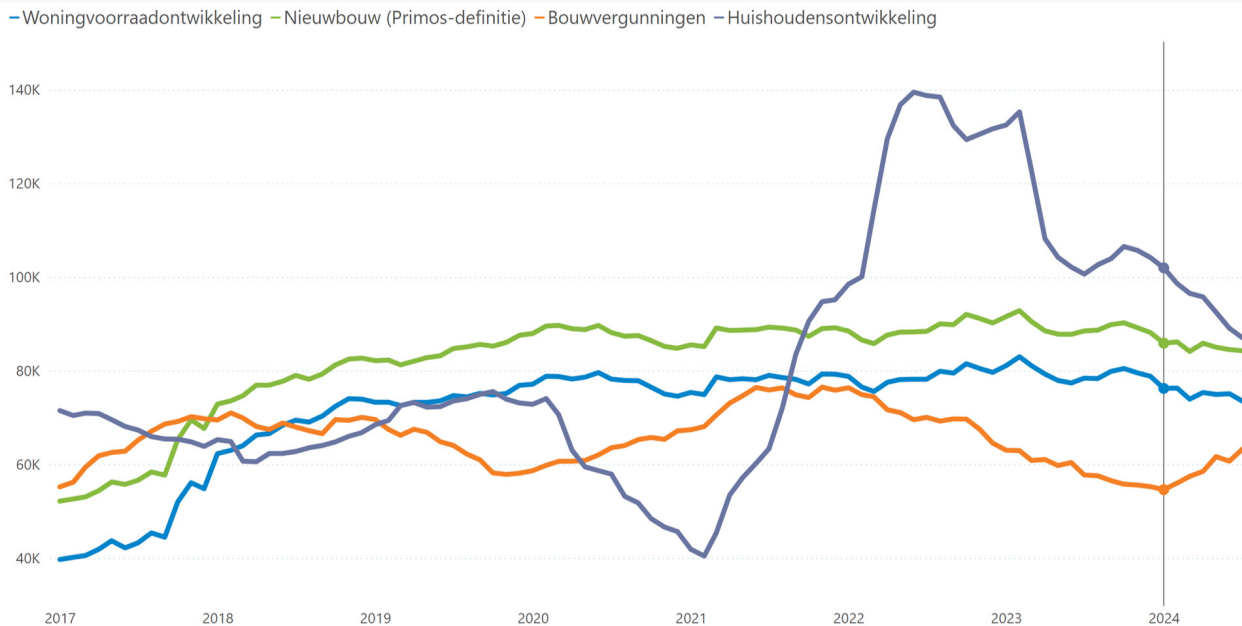
De ontwikkelingen in de samenstelling van de woningvoorraad worden gestuurd door factoren zoals nieuwbouw, sloop, eigendomsmutaties en verbouwingen. Opvallend is dat er nauwelijks corporatiewoningen worden toegevoegd aan de voorraad, wat een belangrijke factor is in het aanhoudende tekort aan betaalbare woningen. Deze stagnatie in de sociale huursector beperkt de mogelijkheden voor huishoudens met lagere inkomens om geschikte en betaalbare huisvesting te vinden.

Daarnaast blijft de koopsector de grootste bijdrage leveren aan de uitbreiding van de woningvoorraad, terwijl de private huursector een sterke opkomst kent. Dit betekent dat steeds meer woningen in de vrije huursector verhuurd worden (boven de sociale huurgrens). De beperkte toevoeging van corporatiewoningen maakt het moeilijker voor kwetsbare groepen, zoals ouderen en jonge huishoudens, om toegang te krijgen tot betaalbare huisvesting. Dit draagt bij aan de druk op de woningmarkt, waardoor de betaalbaarheid verder onder druk komt te staan en de kansen voor starters en mensen met een laag inkomen afnemen.

De bevolkingsgroei heeft de afgelopen jaren vooral plaatsgevonden in stedelijke gebieden. Het aandeel appartementen in de voorraad is als gevolg daarvan toegenomen van 34,3% in 2012 naar 36,5% in 2024. Opvallend is dat de voorraadtoename vooral uit kleinere en grote woningen bestaat. Het aantal woningen met een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup>, die met 28% de grootste categorie vormt, is gelijk gebleven.

### 2.2.3. Impact overheidsbeleid op woningtekort

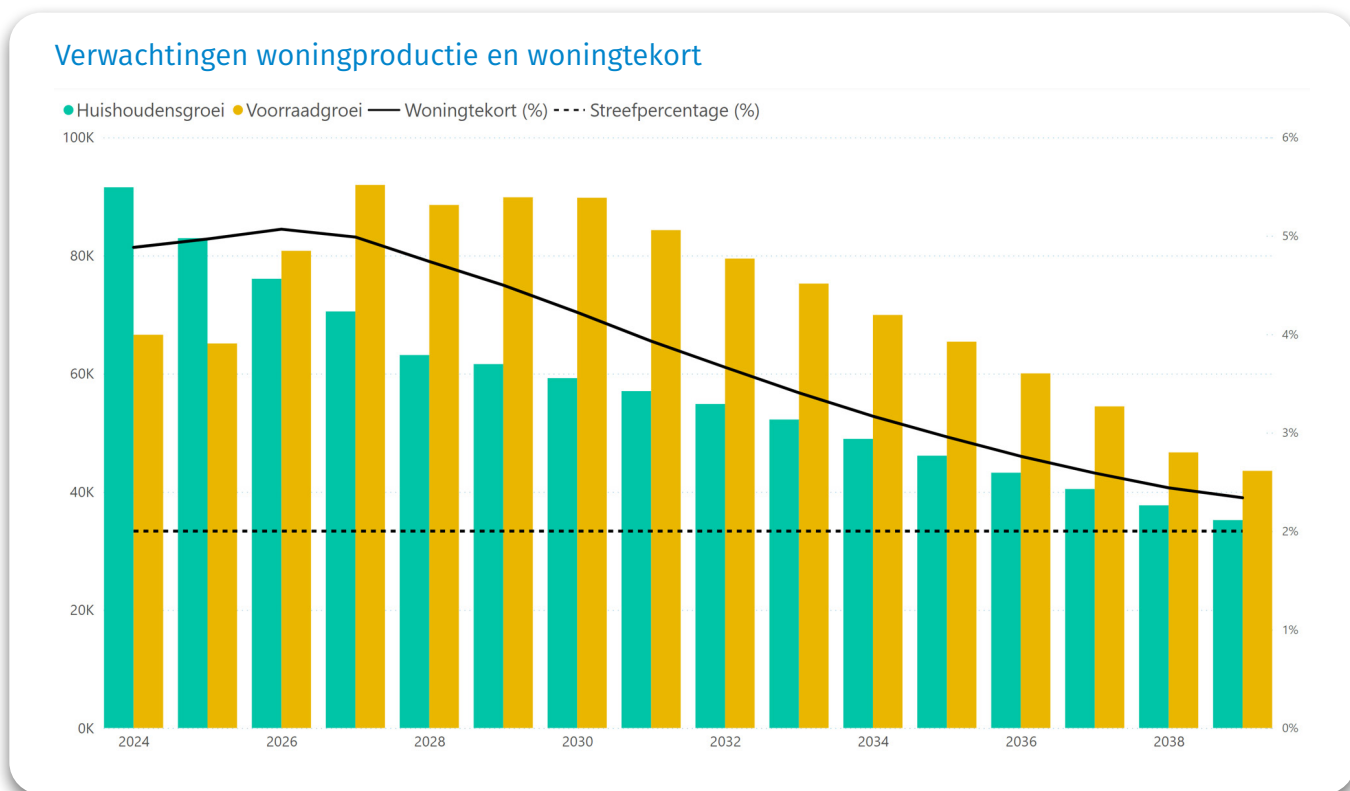
#### Voortschrijdende 12-maandscumulatie van huishoudens- en woningvoorraadontwikkeling en aantal afgegeven bouwvergunningen



Bron: CBS, BAG, maandelijke huishoudensgroei is raming ABF Research

Zoals al eerder benoemd heeft het overheidsbeleid een grote impact op de woningmarkt. Uit bovenstaande figuur wordt duidelijk dat het aantal afgegeven bouwvergunningen na een piek in 2021 in 2022 en 2023 sterk is gedaald en sinds kort weer toeneemt. Dit heeft directe gevolgen voor de woningvoorraad: minder bouwvergunningen betekent dat er in 2024 en 2025 minder woningen worden opgeleverd. Hoewel er een beperkt herstel te zien is in de afgegeven bouwvergunningen, is dit onvoldoende om het groeiende woningtekort op te lossen. De huishoudensgroei neemt weliswaar iets af, maar blijft nog steeds hoger dan de uitbreiding van de woningvoorraad, hetgeen de druk op de woningmarkt verder vergroot.

## 2.2.4. Verwachtingen woningproductie en woningtekort



Bron: Primos-prognose 2024, ABF Research

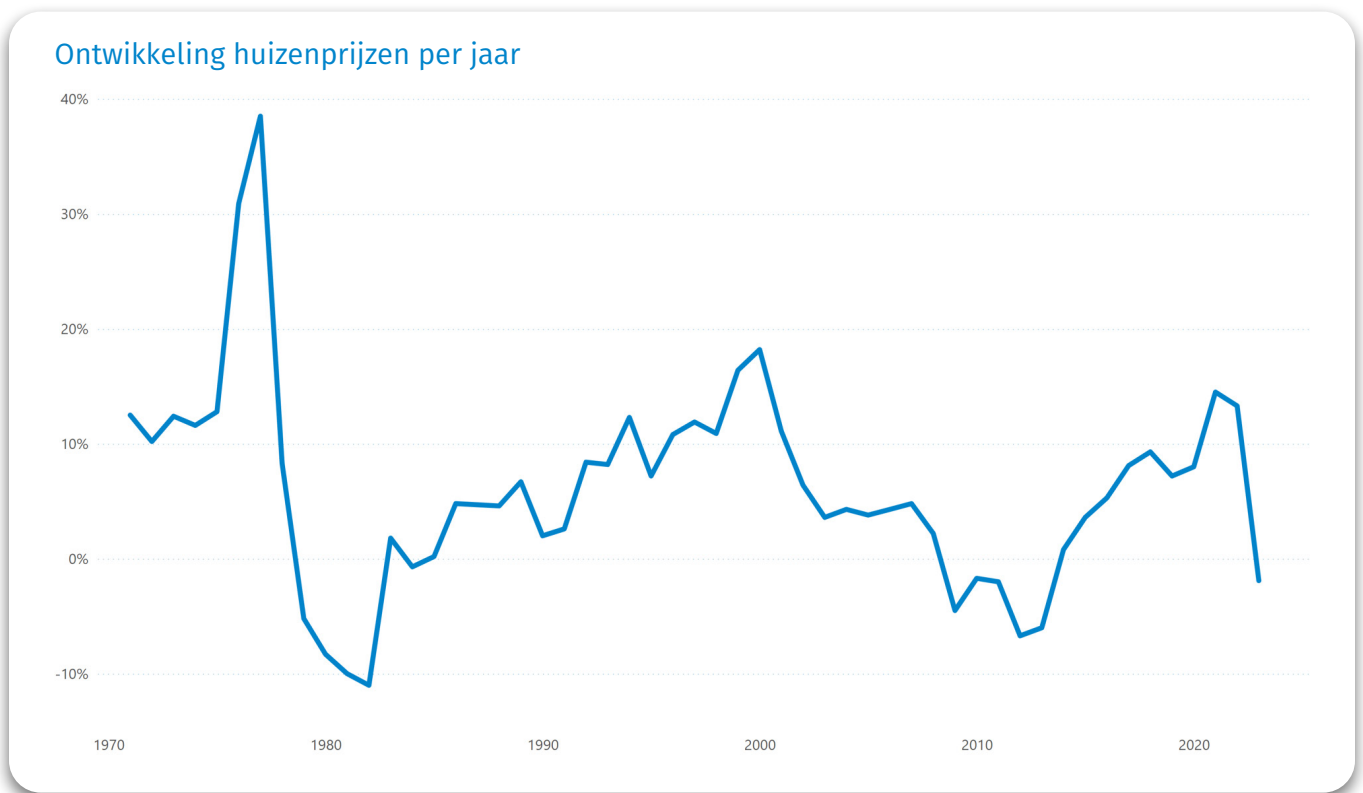
Voor de korte termijn wordt dan ook een verdere toename van het woningtekort verwacht. In bovenstaande figuur is een overzicht opgenomen van de ontwikkeling van het woningtekort in Nederland van 2024 tot en met 2039, met aandacht voor de huishoudensgroei, groei van de woningvoorraad en de bijbehorende percentages van het woningtekort. In 2024 wordt het woningtekort geraamd op 401.000 woningen, hetgeen overeenkomt met 4,9% van de totale woningvoorraad. De groei van de woningvoorraad is zoals gezegd naar verwachting in de eerste twee jaren beperkt. Vanaf 2026 wordt een sterke toename van de voorraadgroei verwacht

Tegelijkertijd neemt de voorziene huishoudengroei geleidelijk af, wat invloed heeft op de vraag naar woningen. Vanaf 2026 wordt er een duidelijke daling in het tekort voorzien. De verwachting is dat het woningtekort in 2039 zal zijn afgenomen tot 218.000 woningen, wat gelijkstaat aan 2,3% van de woningvoorraad.

Echter zijn er aanzienlijke regionale verschillen in de ontwikkeling van het woningtekort, wat suggereert dat de oplossing voor het tekort sterk afhankelijk is van lokale omstandigheden en beleidsmaatregelen. Deze gegevens benadrukken de noodzaak voor gerichte acties en investeringen in woningbouw om het tekort effectief aan te pakken en de betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

## 2.3. Woningwaarde

### 2.3.1. Huisprijsontwikkeling




Bron: Ortec Finance

Dit figuur toont de ontwikkeling van de huizenprijzen in Nederland van 1970 tot 2024, waarbij het cyclische karakter van de woningmarkt duidelijk zichtbaar is. Periodes van groei worden afgewisseld met periodes van krimp, een terugkerend patroon dat grotendeels verklaarbaar is vanuit macro-economische omstandigheden zoals inflatie, rentestanden en de algemene economische situatie. Toch springt één specifieke periode eruit: de buitenproportionele piek in de huizenprijzen eind jaren '70.

In de periode 1970-1978 was sprake van een aanzienlijke stijging van de huizenprijzen. Deze groei werd gedreven door een combinatie van factoren, zoals een sterke inflatie (10%), gunstige hypotheekrenteaftrek (tot 72%) en de mogelijkheid om goedkoop te lenen. Vooral in 1976 en 1977 piekten de prijzen op ongekende wijze, waarbij de huizenprijzen in één jaar met bijna 40% stegen. Ondanks de oliecrisis van 1973, die veel sectoren hard raakte, bleef de huizenmarkt sterk. De grote vraag naar koopwoningen, waarbij huurders massaal overstapten naar het kopen van huizen, speelde een belangrijke rol. Toch lijken deze macro-economische factoren de extreme piek van 1977 niet volledig te verklaren, wat erop wijst dat ook speculatie en irrationeel optimisme een rol kunnen hebben gespeeld.

Vanaf 1978 tot 1983 veranderde het economische klimaat drastisch. De tweede oliecrisis en de verslechterende economie leidden tot een recessie, met toenemende werkloosheid en fors hogere hypotheekrentes (tot 13% in 1981). Dit zorgde voor een scherpe daling van de huizenprijzen van ongeveer 45%. De combinatie van hoge werkloosheid en dure hypotheekrentes drukte de vraag naar woningen, wat de huizenmarkt in een neerwaartse spiraal bracht.





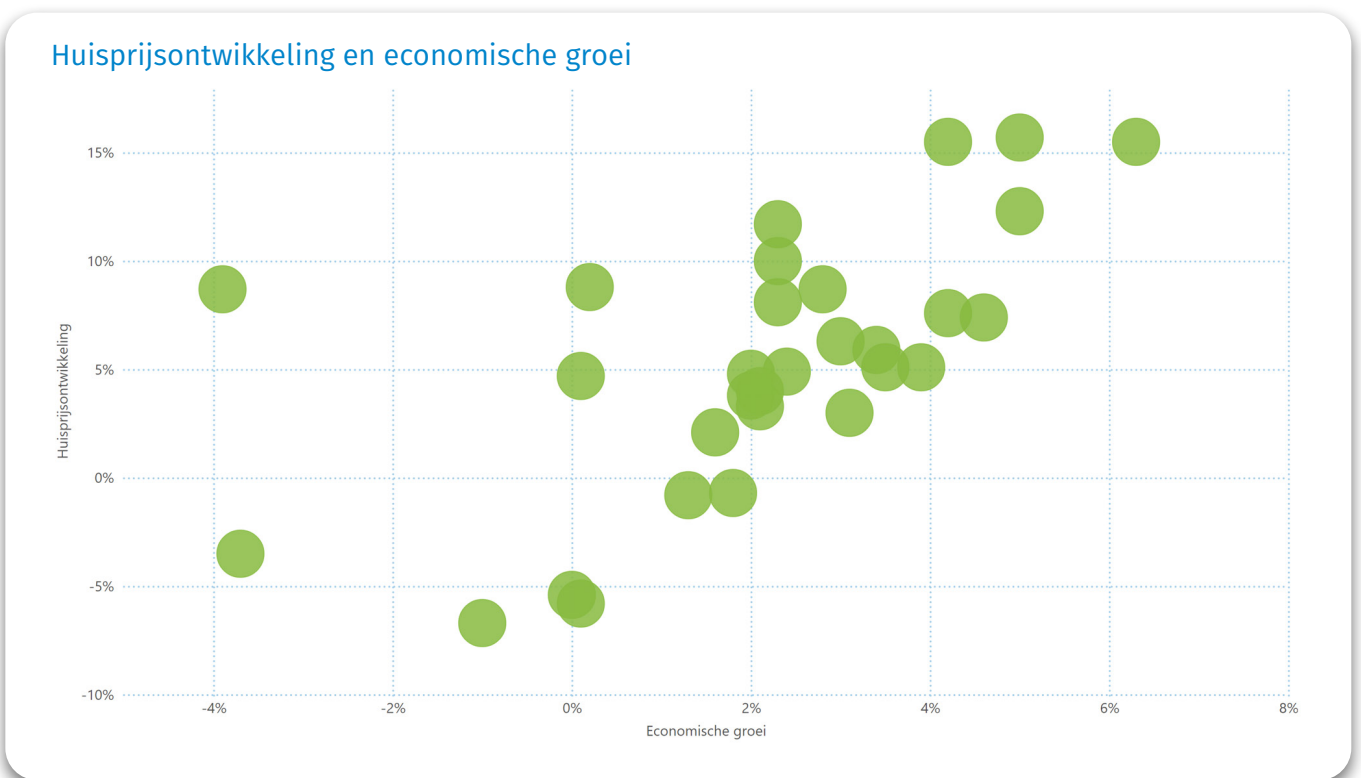
In de daaropvolgende periode, van 1984 tot 2008, herstelde de woningmarkt zich en volgde een langdurige periode van prijsstijgingen. De dalende rentestanden, verbeterd economisch vertrouwen en de toenemende krapte op de huizenmarkt droegen bij aan deze groei. Daarnaast verruimden banken hun leenmogelijkheden, door bijvoorbeeld het tweede inkomen en deeltijdwerk mee te nemen bij het bepalen van hypotheekleningen. Dit maakte het voor veel huishoudens mogelijk om grotere bedragen te lenen, wat de prijzen verder omhoogdreef.

De kredietcrisis van 2008 tot 2013 zorgde echter opnieuw voor een forse daling van de huizenprijzen, met een waardeverlies van 21-25%. Deze crisis, die begon met de vastgoedzeepbel in de Verenigde Staten, leidde wereldwijd tot een gebrek aan vertrouwen in de financiële markten. Ook in Nederland leidde de onzekerheid over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek en stijgende werkloosheid (tot 7,5%) tot terughoudendheid op de woningmarkt.

Vanaf 2013 begonnen de huizenprijzen weer te stijgen, mede door extreem lage hypotheekrentes, een tekort aan woningen en hernieuwd vertrouwen in de economie. Kopers waren bereid om boven de vraagprijs te bieden, wat de prijzen verder opdreef. Sinds begin 2022 zien we echter een kentering, waarbij stijgende hypotheekrentes zorgen voor een afvlakking van de prijsstijgingen. Desondanks bleef de woningmarkt in 2024 weer enigszins veerkrachtig.

Hoewel de prijsontwikkeling van de woningmarkt grotendeels kan worden verklaard door macro-economische factoren, blijft de piek van 1976/1977 een uitzonderlijk geval dat suggereert dat andere factoren, zoals speculatie en irrationeel gedrag, mogelijk een grotere rol hebben gespeeld dan alleen de economische omstandigheden.

### 2.3.2. Impact economische ontwikkelingen op woningwaarde



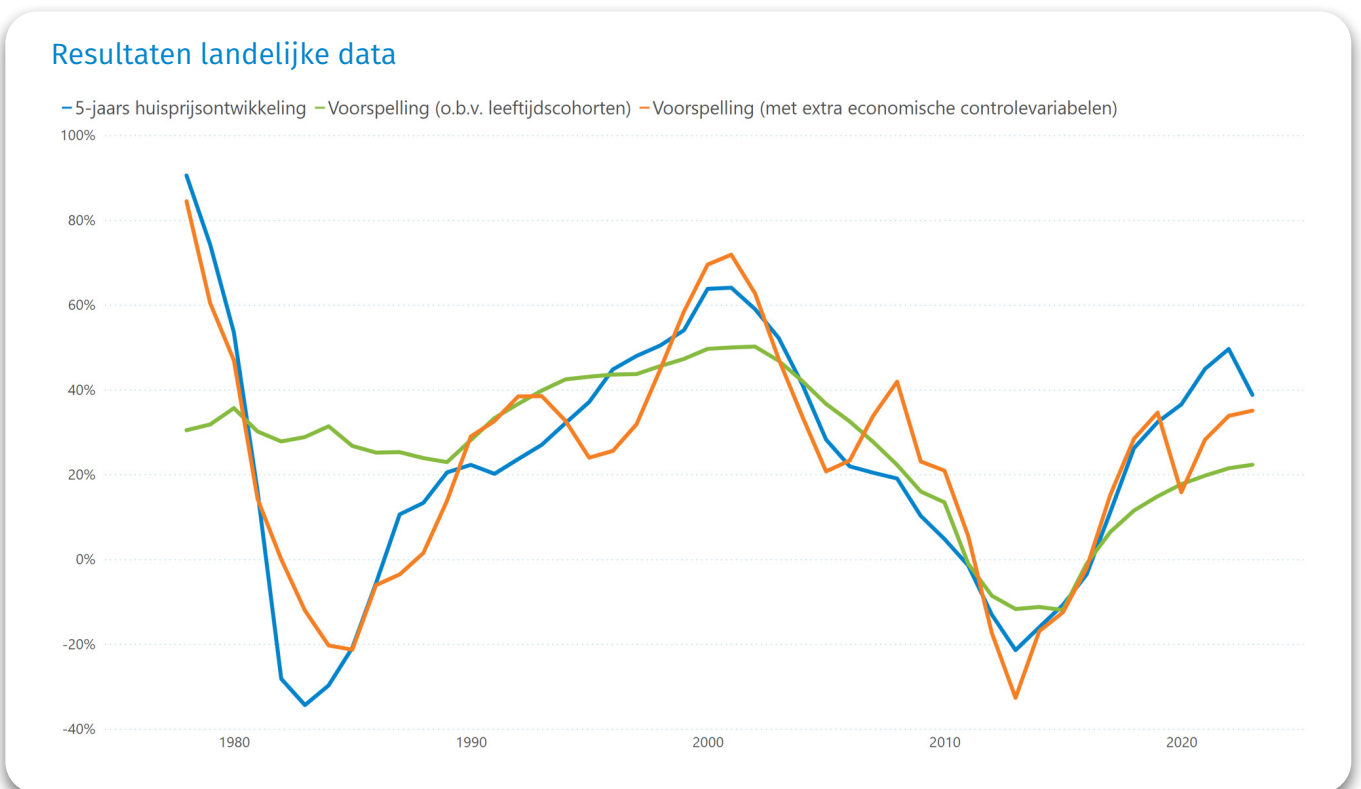
Bron: CBS, Ortec Finance

De figuur toont de relatie tussen de ontwikkeling van huizenprijzen en de groei van het bruto binnenlands product (BBP) per jaar. Op het oog, betreft het een lineair verband, dit betekent dat er een consistente en voorspelbare relatie bestaat tussen deze twee variabelen. Wanneer de economische groei toeneemt, stijgen de huizenprijzen doorgaans ook, en vice versa. Dit wijst erop dat economische prestaties belangrijke factoren zijn in de woningmarkt.

Deze bevinding benadrukt dat niet alleen demografische factoren, zoals bevolkingsgroei en vergrijzing, van invloed zijn op huisprijsontwikkelingen, maar dat ook economische variabelen zoals economische groei, werkgelegenheid en inkomensniveau een cruciale rol spelen. Een sterke economie zorgt doorgaans voor meer vertrouwen onder consumenten, wat kan leiden tot een verhoogde vraag naar woningen en daarmee tot stijgende prijzen. Dit legt de nadruk op de noodzaak voor beleidsmakers en investeerders om niet alleen naar demografische trends te kijken, maar ook naar de bredere economische context bij het analyseren van de woningmarkt en het maken van strategische beslissingen.

### 2.3.3. Regressie Nederland

Dit figuur toont de resultaten van de regressie van de 5-jarige huisprijsontwikkeling op landelijk niveau. Ook zijn er twee voorspellingsregressies toegevoegd. De lichtblauwe lijn is een voorspellingsregressie met controle variabelen. In dit model wordt naast dat het model rekening houdt met de leeftijdsgroepen ook rekening gehouden met economische variabelen zoals inflatie, hypotheekrente en economische groei. De regressie 'voorspelling (geen controls)' houdt geen rekening met deze economische variabelen. Deze regressie is dus alleen op basis van leeftijdsgroepen jongeren en ouderen.



Bron: Ortec Finance

Zoals zichtbaar in deze grafiek is de voorspelling zonder controle variabelen eerder niet nauwkeurig. Echter sluit de voorspelling vanaf 1990 beter aan bij de trend van de huizenprijsontwikkeling. In de periode van 1970-1990 speelden de economische variabelen een veel sterkere rol in de ontwikkeling van huisprijzen. Na 1990 nam de invloed van deze variabelen af. Dit resulteerde in een accuratere voorspelling van het model zonder controle variabelen.

In de grafiek zijn twee dalen te zien. Het eerste dal in 1983 is voornamelijk te wijten de recessie en de oliecrisis die op dat moment heersten. In 2008 kwam er door de kredietcrisis en het gebrek aan vertrouwen in de economie een dal in de huisprijsontwikkeling met een dieptepunt in 2013.

# 3. Analyse Regionaal

## 3.1. Functionele woningmarktgebieden

Functionele woningmarktgebieden



Bron: ABF Research

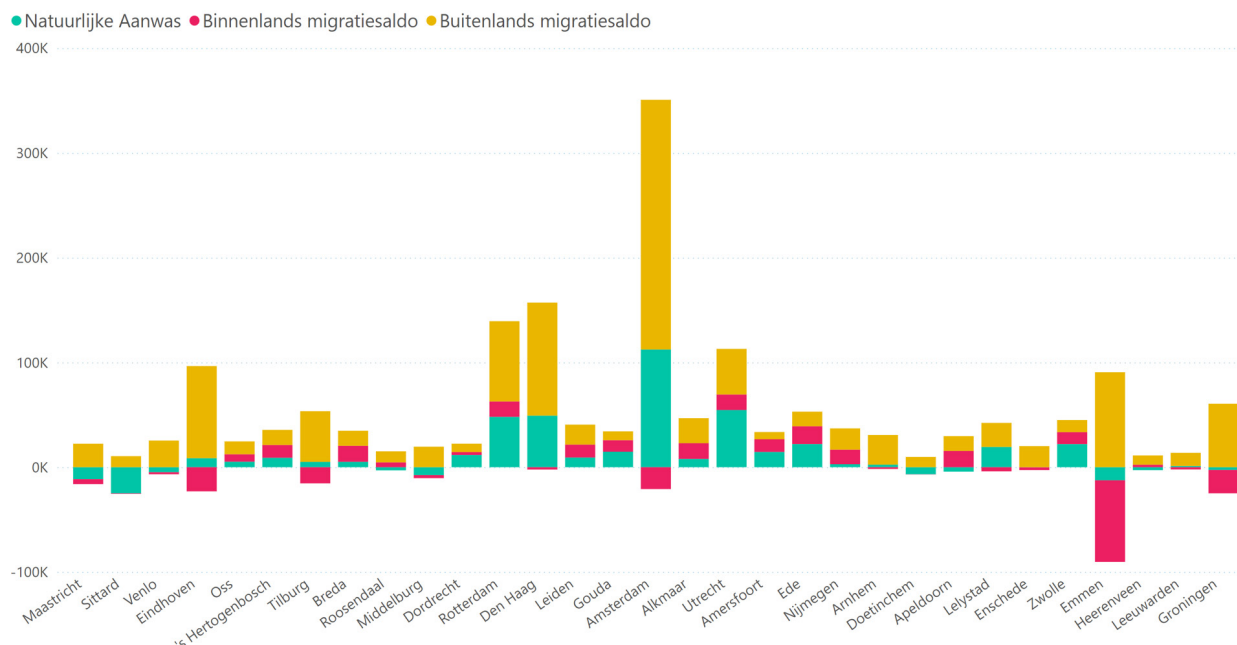
ABF werkt in prognoses en verkenningen met een indeling van Nederland in 31 functionele woningmarktgebieden, gebaseerd op de intensiteit van verhuisrelaties tussen gemeenten. Deze indeling houdt rekening met factoren zoals werkgelegenheid, voorzieningen en sociale netwerken die de verhuisbeslissingen beïnvloeden. Bijvoorbeeld, de regio Amsterdam omvat meer dan 1 miljoen huishoudens en kent een hoge concentratie van jonge professionals en internationale migranten. Aan de andere kant heeft de regio Maastricht, met iets meer dan 100.000 huishoudens, een sterk vergrijzende bevolking en een lagere instroom van nieuwe huishoudens. Deze functionele gebieden helpen bij het analyseren van regionale verschillen in bevolkingsgroei en woningtekort.



## 3.2. Demografische Trends

### 3.2.1. Bevolkingsontwikkeling

Componenten bevolkingsgroei 2009 t/m 2023

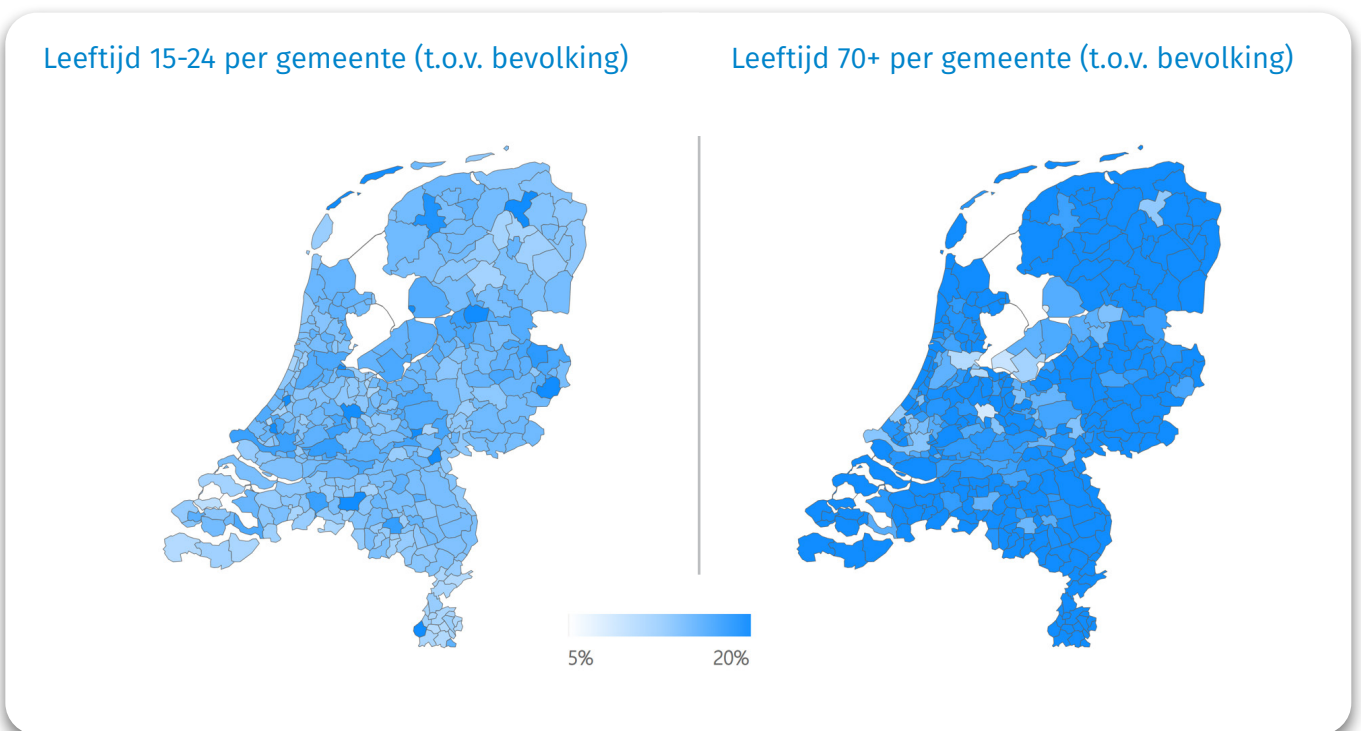


Bron: CBS

De componenten van de bevolkingsgroei te weten de natuurlijke aanwas, het binnenlands migratiesaldo en het buitenlandse migratiesaldo, lopen sterk uiteen tussen de verschillende woningmarktgebieden. Op nationaal niveau is het buitenlandse migratiesaldo in de afgelopen vijftien jaar verantwoordelijk voor 76% van de totale bevolkingsgroei, en in veel stedelijke regio's is dit ook de belangrijkste bron van groei. Echter, in regio's Gouda, Lelystad, Utrecht, Amersfoort, Ede, Zwolle en Dordrecht is de natuurlijke aanwas de voornaamste drijfveer van de bevolkingsgroei.

In de regio's Breda en Apeldoorn kwam de groei vooral tot stand door een positief binnenlands migratiesaldo, hetgeen betekent dat meer mensen vanuit andere delen van Nederland naar deze regio's migreerden dan er vertrokken. Tegelijkertijd hadden regio's als Amsterdam, Eindhoven, Groningen en Tilburg een groot negatief binnenlands saldo, wat aangeeft dat meer mensen deze regio's verlieten dan dat er bij kwamen. Dit benadrukt de regionale verschillen in de oorzaken van bevolkingsgroei en hoe deze factoren variëren per woningmarktgebied.

### 3.2.2. Bevolking naar Leeftijd



Bron: *Primos-prognose 2024, bewerkt door Ortec Finance*

Leeftijdsverdeling per gemeente speelt een belangrijke rol bij het begrijpen van de vraag naar woningen, omdat de leeftijdsopbouw sterk kan verschillen. Gemeenten met een hoog percentage jongvolwassenen, zoals studentensteden, kennen een andere woningmarktbehoefte dan regio's waar de bevolking juist ouder is.

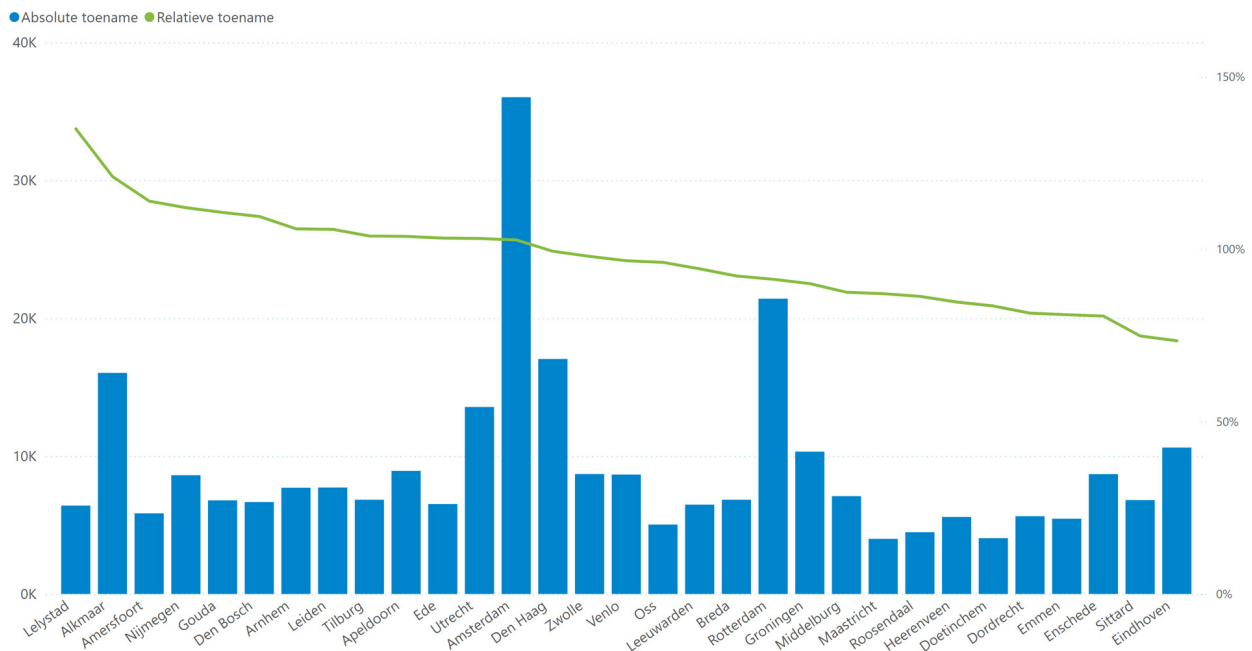
Het percentage 15-24-jarigen is hoog in studentensteden zoals Wageningen, Groningen en Delft. Dit komt duidelijk naar voren in de kaart 'Leeftijd 15-24 per gemeente (t.o.v. bevolking)', die toont welk deel van de bevolking in deze leeftijdscategorie valt. Omdat er relatief veel jongeren wonen in verhouding tot het totale aantal inwoners, hebben deze steden een hoger percentage jongvolwassenen. Dit zorgt voor een specifieke vraag op de woningmarkt, voornamelijk gericht op huurwoningen, starterswoningen of studentenhuisvesting.

Tegenover deze dynamiek staan de gebieden met een hoger percentage ouderen. De kaart 'Leeftijd 70+ per gemeente (t.o.v. bevolking)' laat zien dat in provincies zoals Zeeland en Limburg relatief meer 70-plussers wonen. In deze regio's is de vraag naar woningen gericht op levensloopbestendige woningen en seniorenhuisvesting. Flevoland, als relatief nieuwe en opkomende provincie, heeft daarentegen een veel jongere bevolkingsopbouw, met (nog) weinig 70-plussers, wat weer een heel andere dynamiek op de woningmarkt creëert.

Deze regionale leeftijdsverschillen hebben grote invloed op de vraag naar verschillende typen woningen. In studentensteden is de vraag vooral gericht op jongerenwoningen, terwijl provincies met een oudere bevolking meer vraag naar zorg- en seniorenwoningen kennen. De leeftijdsopbouw en de daarbij horende woonbehoefte bepalen daarmee voor een groot deel de dynamiek van de woningmarkt in specifieke regio's.



## Toename 85-plus huishoudens komende 15 jaar



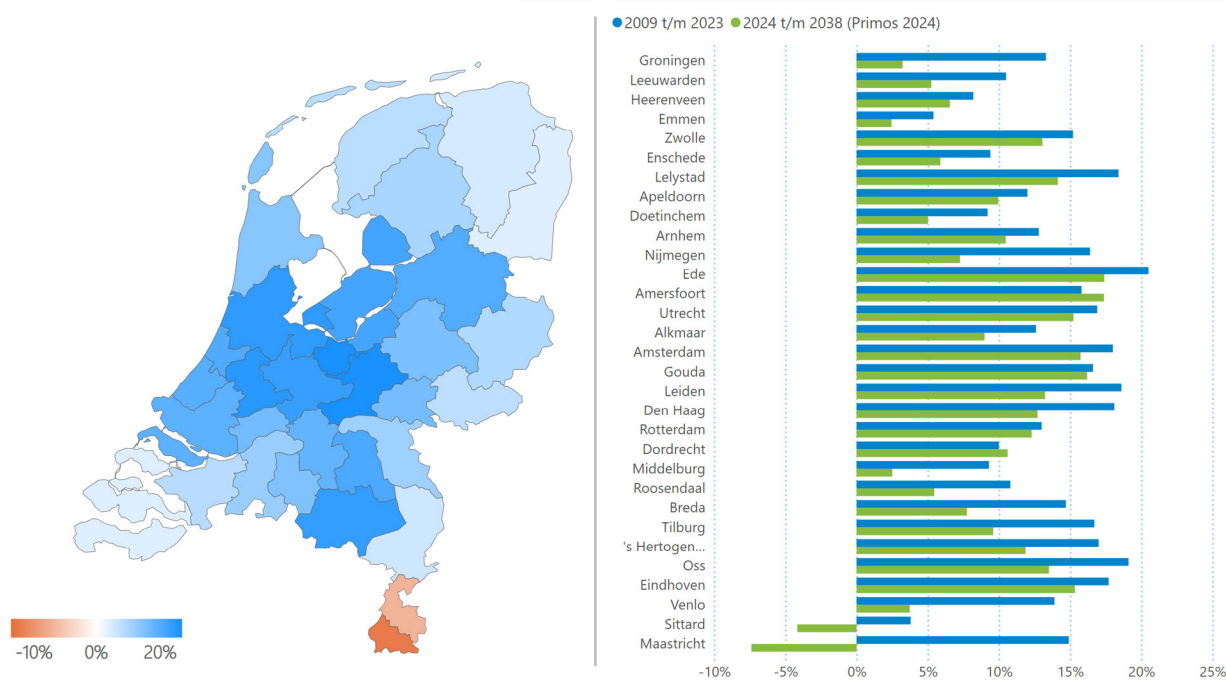
Bron: Primos-prognose 2024

Gezien het woningaanbod zich maar langzaam ontwikkeld is het ook belangrijk om de huishoudensprognoses in acht te nemen. Dit figuur toont de verwachte toename van een specifieke huishoudensgroep: de 85-plus huishoudens tussen 2024 en 2038. De 'dubbele' vergrijzing, meer ouderen en vooral meer mensen op hoge leeftijd, als een belangrijke uitdaging voor de woningmarkt en zorgvoorzieningen. De gemiddelde toename in deze leeftijdsgroep zal naar verwachting 97% bedragen, met uitschieters van 135% tot 111% in regio's zoals Lelystad, Alkmaar, Amersfoort, Nijmegen en Gouda. Veel van deze 85-plussers zullen te maken krijgen met mobiliteitsbeperkingen en gezondheidsproblemen, waardoor de vraag naar geschikte huisvesting en zorgvoorzieningen sterk zal toenemen.

Tegelijkertijd mogen verpleeghuiszorgvoorzieningen niet verder groeien vanwege de hoge kosten en het personeelstekort. Dit betekent dat een groot deel van de nieuwbouw afgestemd moet worden op ouderen met fysieke beperkingen en zorgbehoeften. Ondanks deze urgente vraag blijft de productie van geschikte woningen voor ouderen nog op een laag pitje staan. Vooral in regio's waar de woningvoorraad in zijn totaliteit nauwelijks groeit, zoals Maastricht, Sittard en Middelburg, zal een groot deel van deze vraag binnen de bestaande woningvoorraad moeten worden opgevangen.

### 3.2.3. Huishoudensontwikkeling

#### Prognose huishoudensontwikkeling 2024 t/m 2038



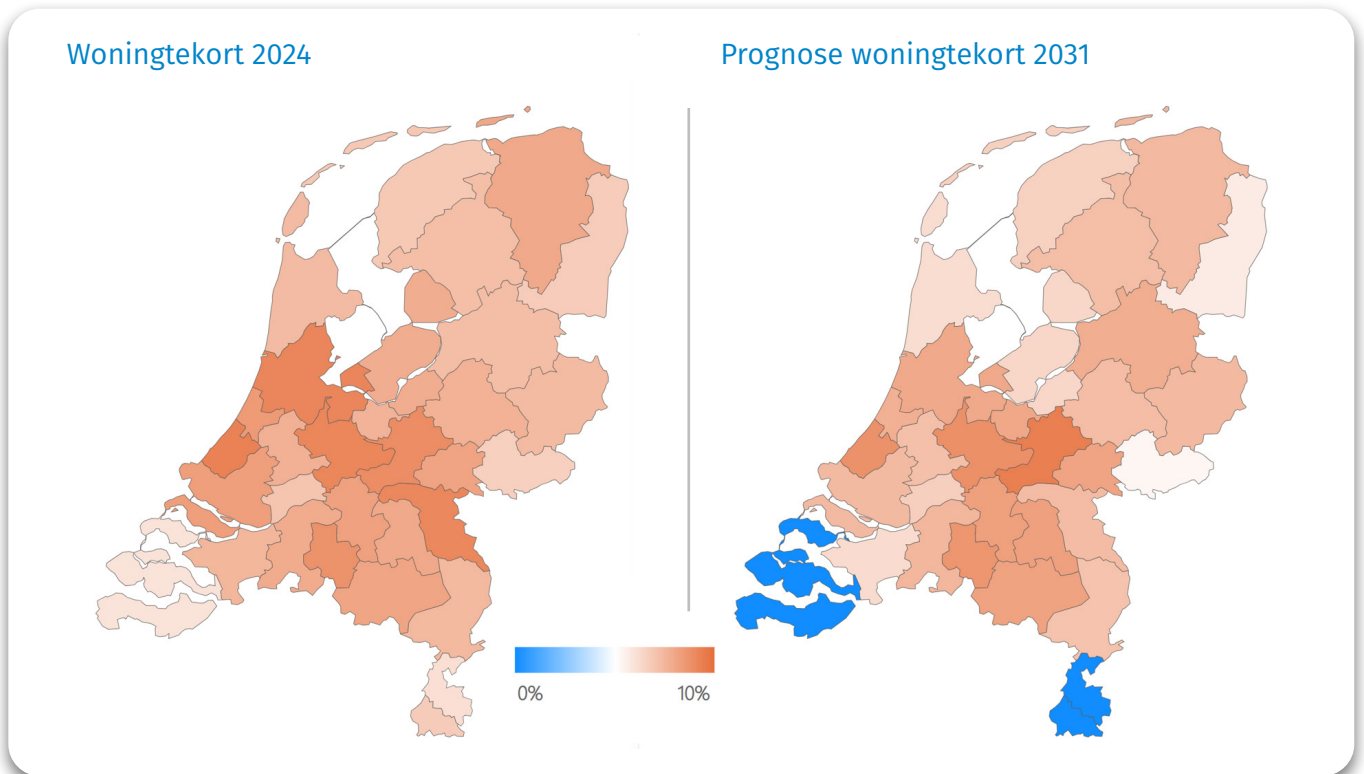
Bron: CBS en Primos-prognose 2024

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

De verschillen tussen de regio's kunnen worden verklaard door diverse factoren, waaronder demografie, economische groei, en vooral migratie. Buitenlandse migratie speelt een steeds grotere rol in de bevolkingsgroei van Nederland, waarbij migranten zich vaak concentreren 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 structureel hoger blijft. Terwijl gebieden met minder dynamiek minder aantrekkelijk zijn voor nieuwe migranten en daardoor minder bevolkingsgroei ervaren. In sommige regio's wordt een aanzienlijke daling in de huishoudensgroei voorspeld, en in gebieden zoals Zuid-Limburg is zelfs sprake van een verwachte huishoudenskrimp. Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot stagnatie of zelfs daling van de huizenprijzen in bepaalde delen van het land, terwijl andere regio's, afhankelijk van de vraag en aanbodynamiek, nog steeds groei kunnen laten zien.

Er zijn natuurlijk tal van factoren die de huisprijsontwikkeling beïnvloeden, zoals de hoogte van de hypotheekrente, het consumentenvertrouwen, fiscale veranderingen en de mate waarin het lukt om het woningtekort in te lopen. Ook beleidsfactoren, zoals een mogelijk spreidingsbeleid zoals aangekondigd in het [Voorontwerp Nota Ruimte](#), kunnen van invloed zijn op regionale verschillen in de huishoudensgroei en de huizenprijzen.

### 3.3. Woningtekort



Bron: Primos-prognose 2024

Dit figuur toont de verwachte regionale ontwikkeling van het woningtekort van 2024 tot 2031. In 2024 kampt heel Nederland met een woningtekort. In de regio's Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Nijmegen is het tekort het hoogst met meer dan 6%. In een aantal regio's waar het tekort al relatief laag is, worden er op termijn beperkte (regio Middelburg) en grotere (regio's Maastricht en Sittard) overschotten verwacht. Naar verwachting zal het tekort op nationaal niveau teruglopen van 4,9% tot 3,9% in 2031, ruim boven het streefniveau van 2%. De verwachte daling per regio is het gevolg van een combinatie van voorziene huishoudensgroei en aanwezige plancapaciteit voor woningen.



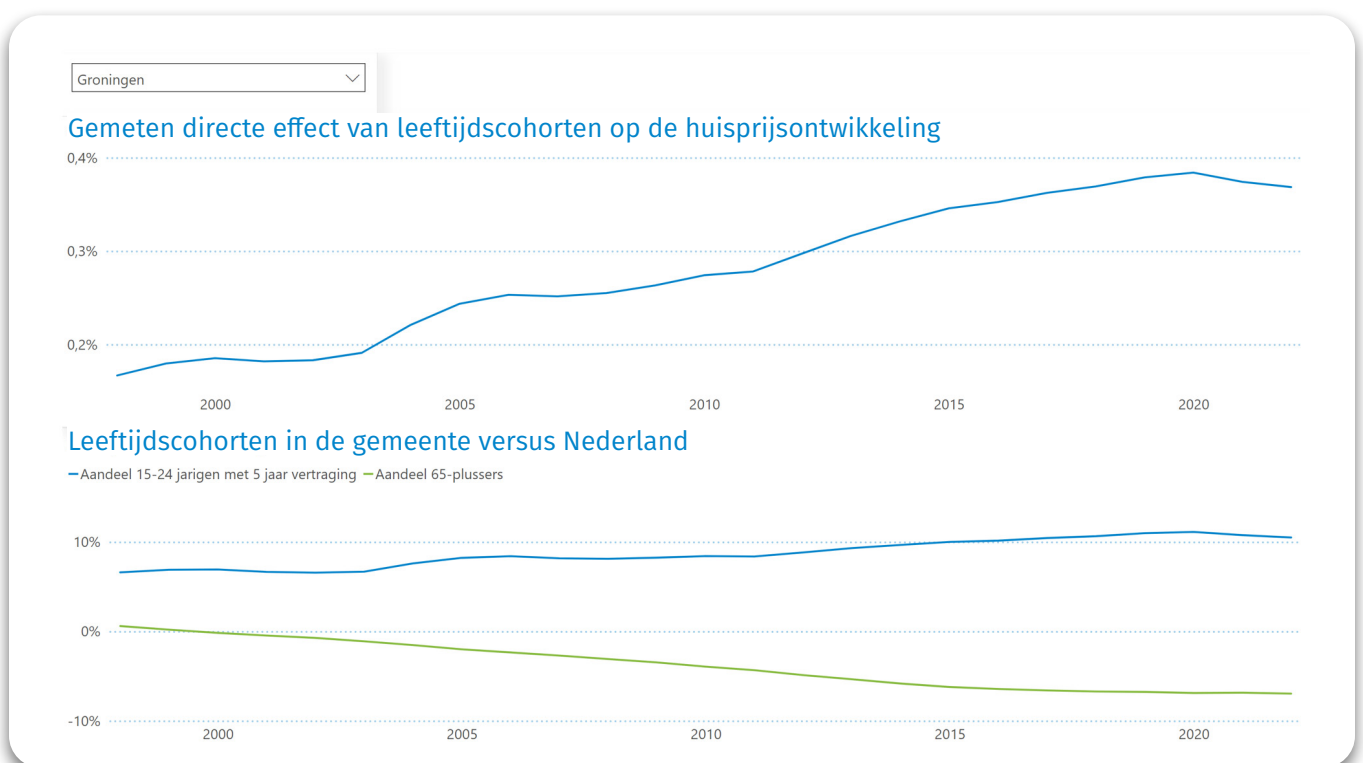
## 3.4. Woningwaarde

### 3.4.1. Impact demografische ontwikkelingen op woningwaarde

Onze paneldataregressie onderzoekt hoe de bevolkingssamenstelling van gemeenten de ontwikkeling van huizenprijzen beïnvloedt. De nadruk ligt op het aandeel jongeren en ouderen in de bevolking en hun invloed op de huizenprijzen in de loop der tijd.

Uit de analyse blijkt dat een groter aandeel jongeren samenhangt met een sterkere stijging van de huizenprijzen. Dit is te verklaren doordat jongeren vaak voor het eerst een woning kopen, wat leidt tot een verhoogde vraag naar woningen. Omgekeerd leidt een groter aandeel ouderen vaak tot een gematigde stijging of zelfs een daling van de huizenprijzen, aangezien ouderen op een gegeven moment de woningmarkt verlaten, wat de vraag kan verminderen. Het effect van een groter aandeel jongeren (positief) is grofweg twee keer zo groot als het effect van een groter aandeel ouderen (negatief).

Daarnaast houden we rekening met dynamische effecten, waarbij de huisprijsontwikkeling in een bepaald jaar invloed heeft op de prijzen in daaropvolgende jaren. Andere factoren, zoals economische groei per COROP-gebied en bevolkingsgroei van de gemeente, zijn meegenomen als controlevariabelen.



Bron: Ortec Finance



In onze analyse hebben we gebruik gemaakt van twee grafieken om de ontwikkelingen in bevolkingssamenstelling en de invloed op huizenprijzen te illustreren.

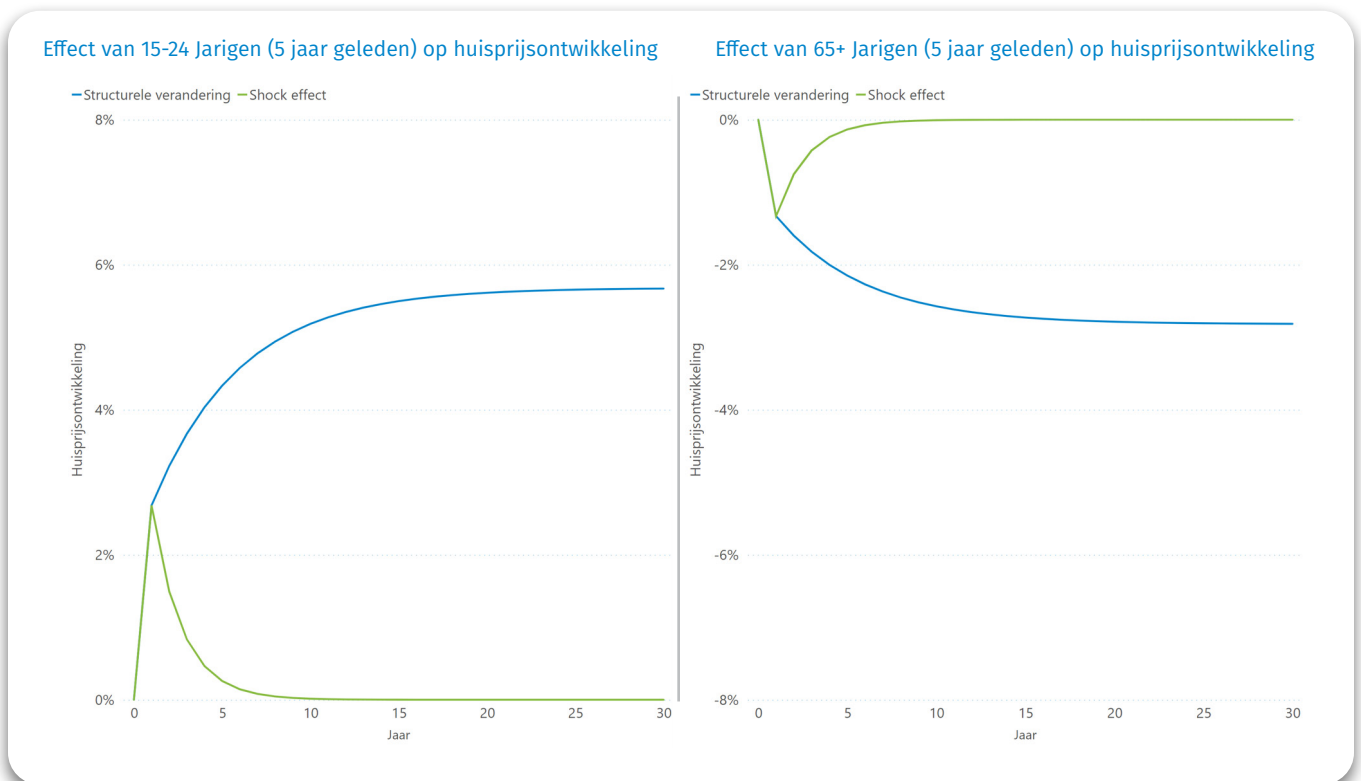
De bovenste grafiek toont de impact van de leeftijdscohorten (jongeren en ouderen) op de huizenprijsontwikkeling ten opzichte van de rest van Nederland. Deze grafiek maakt duidelijk hoe veranderingen in het aandeel van verschillende leeftijdsgroepen in gemeenten bijdragen aan verschillen in huizenprijsontwikkeling ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Het laat zien dat het aandeel jongeren een sterke positieve invloed heeft op de huizenprijzen, terwijl het aandeel ouderen eerder een dempend effect heeft op de prijsstijging.

De onderste grafiek laat het relatieve aandeel jongeren en ouderen zien in een gemeente over de tijd, afgezet tegen het Nederlandse gemiddelde per gemeente. Dit figuur toont hoe de bevolkingssamenstelling in specifieke gemeenten zich ontwikkelt in vergelijking met het landelijke gemiddelde, waarbij duidelijke trends zichtbaar worden in de groei of afname van het aandeel jongeren en ouderen. Deze inzichten helpen om regionale verschillen in huizenprijzen beter te begrijpen.

Een aantal gemeentes waarbij er veel jongeren zijn en dit een positief effect heeft op de huizenprijzen zijn bijvoorbeeld Groningen of Urk. Tegelijkertijd zijn er gemeentes die relatief weinig jongeren en veel ouderen hebben zoals Laren, Renkum of Rozendaal (Gelderland) waardoor er negatief effect bestaat op de huisprijsontwikkeling t.o.v. de rest van Nederland.

### 3.4.2. 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 = het overige gelijk blijvend). 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.



Bron: Ortec Finance

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.

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 termijn effect. 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 komt te overlijden, 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 toename van het aantal 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 die structurele en blijvende demografische effecten op de woningmarkt wil begrijpen.





# 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](mailto:Leon.Groenemeijer@abf.nl)



## Dennis Albers

Consultant

Ortec Finance

+31 20 700 97 23

[dennis.albers@ortec-finance.com](mailto: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](mailto:contact@ortecfinance.com) | [www.ortecfinance.com](http://www.ortecfinance.com)

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

