



Koopprijsontwikkeling en betaalbaarheid

Auteur(s):

Boelhouwer, P.J.

*De auteur is werkzaam bij het Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft.***Verschenen in:**

ESB, 87e jaargang, nr. 4348, pagina 150, 22 februari 2002

Rubriek:

Reactie

Trefwoord(en):

woningmarkt

Het is onzeker of de relatie tussen het prijsniveau en vraaggerelateerde variabelen ook voor de toekomst zal gelden.

In het artikel *Huizenprijs eerder stabiel dan dalend* biedt Vos inzicht in de relatie tussen de koopprijsontwikkeling en de mate waarin een koopwoning door de consument te betalen is (affordability). Hierbij sluit de auteur aan bij een debat dat al enige decennia in de internationale literatuur wordt gevoerd over de belangrijkste determinanten van de koopprijsontwikkeling. In deze discussie kunnen de volgende twee hoofdrichtingen onderscheiden worden.

Vraag en aanbod

Volgens de eerste benadering wijkt de markt van koopwoningen slechts weinig af van andere markten en wordt de prijsvorming vooral bepaald door verhoudingen tussen vraag en aanbod. Gezien de lange productietijd van woningen verlopen de aanpassingsprocessen van vraag en aanbod wel trager dan bij andere goederen en kunnen er daardoor op kort termijn soms heftige prijsschommelingen optreden. Op de middellange termijn wordt de prijsontwikkeling van koopwoningen echter door de productiekosten bepaald. Wanneer de prijzen door schaarste (tijdelijk) stijgen, zal de bouwondernemer op deze gunstige situatie reageren door aantrekkelijk geprijsde nieuwbouwwoningen aan de voorraad toe te voegen. De bouw van deze woningen heeft een prijsdrukkend effect, waardoor er een nieuw evenwicht op de woningmarkt ontstaat. Dit patroon vinden we het meest pregnant terug in de VS, waar diverse onderzoekers een sterke relatie aantoonde tussen de bouwkosten- en de koopprijsontwikkeling

Woningvraag

Een tweede invalshoek koppelt de ontwikkeling van de verkoopprijzen vooral aan ontwikkelingen in de woningvraag. Uitgangspunt hierbij is dat de markt van koopwoningen niet als een nieuwbouw- maar als een voorraadmarkt beschouwd dient te worden. Dit is met name het geval in landen die een sterk gereguleerde woning-(bouw)markt kennen en waar bouwgrond schaars is. Volgens deze invalshoek is vooral de door inkomen, rente en instanties bepaalde leencapaciteit van cruciale betekenis voor de koopprijsontwikkeling. Met name in West-Europa heeft deze situatie zich een aantal decennia voorgedaan. Sinds eind jaren tachtig zijn er echter in vrijwel alle landen ook perioden aangebroken met grote aanbodoverschotten, waarbij de nieuwbouwproductie soms vrijwel stil viel. Als belangrijke uitzondering op deze internationale ontwikkeling kan overigens Nederland genoemd worden. Daar is door een combinatie van een marktversturende overheid en een forse toename van de leencapaciteit sinds de Tweede Wereldoorlog, het woningtekort nooit echt ingelopen.

In econometrische koopprijschattingen worden veelal elementen uit beide theoretische benaderingswijzen gecombineerd en worden zowel variabelen opgenomen die van invloed zijn op de vraagontwikkeling (rente, inkomen) als variabelen die het evenwicht tussen vraag- en aanbod representeren (de vertraagde koopprijsontwikkeling en de afwijking van het lange-termijn evenwicht).

Conclusie

In de bijdrage van Vos wordt met behulp van macrogegevens voor de periode 1975-2001 de relatie tussen de Nederlandse koopprijsontwikkeling en een aantal vraagfactoren (verhouding prijs-inkomen en de woonlasten) treffend in beeld gebracht.

De door Vos beschreven relatie tussen de beide betaalbaarheids-indicatoren en het prijsverloop voor de Nederlandse woningmarkt biedt een goede verklaring voor de koopprijsontwikkeling van de afgelopen drie decennia. Op basis hiervan kan het huidige relatief hoge prijsniveau niet als speculatief beschouwd worden, maar is er een duidelijke samenhang zichtbaar met aan de vraag gerelateerde variabelen zoals de rente en het inkomen.

Het is echter onzeker of deze relatie ook voor de toekomst zal gelden. Dit hangt sterk af van de mate waarin het woningaanbod de mogelijkheid krijgt om adequaat op de vraagontwikkeling te reageren. Via onder andere de taskforce woningbouwproductie probeert de overheid in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven de huidige belemmeringen voor de woningbouwproductie te slechten. Wanneer men hier in zou slagen en er ook door de vijfde nota ruimtelijke ordening nieuwe bouwmogelijkheden ontstaan, zal de toekomstige koopprijsontwikkeling zich waarschijnlijk minder goed door betaalbaarheidsindicatoren laten verklaren en meer verwantschap gaan vertonen met het verloop in andere Europese landen. In een dergelijke situatie zal een prijsdaling waarschijnlijker zijn dan de verwachte

prijsstabilisatie.

[1]870150_n

1 P.J. Boelhouwer en P. de Vries, [Einde kooprijstijging in zicht](#), *ESB*, 5 oktober 2001, blz. 768-770.

Copyright © 2002 - 2003 Economisch Statistische Berichten (www.economie.nl)