



Vastgoedmarkt kraakt onder demografische druk

Auteur(s):

Brounen, D.

Eichholtz, P.M.A.

*Vastgoedmarkt kraakt onder demografische druk***Verschenen in:**

ESB, 89e jaargang, nr. 4430, pagina 150, 2 april 2004

Rubriek:

Vastgoed

Trefwoord(en):*Door de demografische ontwikkelingen zal de vastgoedmarkt een vervangingsmarkt worden. Voor projectontwikkelaars en bouwers betekent dit verhevigde concurrentie.*

De vraag naar vastgoed wordt op lange termijn bepaald door demografie en prijsontwikkeling. In dit artikel bespreken wij hoe de vraag naar vastgoed zich zal ontwikkelen op basis van de verwachte demografische ontwikkelingen en de voorspelde koopkrachtontwikkeling. Daarbij gaan we nader in op de kantorenmarkt, de winkelmarkt en de woningmarkt.

Kantorenmarkt: krimp

Sinds de Tweede Wereldoorlog wordt de Nederlandse kantorenmarkt gekenschetst als een groeimarkt. De beroepsbevolking is sinds de wederopbouw gestaag gegroeid en de kantorenwerkgelegenheid is toegenomen in een cyclisch patroon rondom dit groeipad. De vraag en het aanbod op de kantorenmarkt hebben zich navenant ontwikkeld. Vandaar dat veel marktvoersers de huidige kantorencrisis, waarin de huurprijzen dalen en de leegstand toeneemt, beschouwen als een tijdelijk misère waaruit de kantorenmarkt snel zal herrijzen op het moment dat de economie weer aantrekt. Dat was de vorige keer immers ook het geval. Wanneer men echter het fundament onder deze markt bestudeert, dan is dit niet erg waarschijnlijk. De huidige crisis op de kantorenmarkt is niet alleen van conjuncturele, maar ook van structurele aard. De vergrijzing van onze samenleving zal ook op de kantorenmarkt haar sporen nalaten.

Op basis van de demografische ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat de kantorenmarkt zich transformeert van een groeimarkt naar een vervangingsmarkt. Zo tonen de statistieken in [tabel 1](#) dat de ontwikkeling van de beroepsbevolking - de potentiële gebruikers van kantooroppervlakte - in veel landen een duidelijke trendbreuk laten zien. Voor de gehele steekproef bedroeg de cumulatieve groei van de beroepsbevolking voor de periode 1950 tot 2000 60,4 procent, terwijl de geprognosticeerde groei tot 2050 gelijk is aan -4,4 procent. Voor de wereld als geheel zijn die cijfers respectievelijk 152,6 procent en 53,4 procent, hetgeen aangeeft dat de bevolkingsopbouw van de landen uit onze steekproef relatief vergrijsd is.

Tabel 1 Cumulatieve groei van de beroeps-bevolkinga, in duizenden

	omvang	cumulatieve groei (in %)	
	2000	1950-2000b	2000-2050c
Australië	14,356	133,6	21,5
Canada	16,912	174,3	15,9
Frankrijk	36,320	41,3	-8,1
Duitsland	53,035	23,8	-27,9
Italië	37,137	30,7	-34,3
Japan	82,200	84,3	-35,6
Nederland	10,244	74,2	-13,8
Spanje	25,802	53,4	-41,1
vk	35,888	14,1	-16,2
vs	174,872	83,1	28,8
gemiddeld	486,766	60,4	-4,4
wereld	3,482,774	152,6	53,4

a Beroepsbevolking is gedefinieerd als de nationale bevolking van 18 tot 64 jaar.

b Cijfers voor 1950-2000 op basis van historische data.

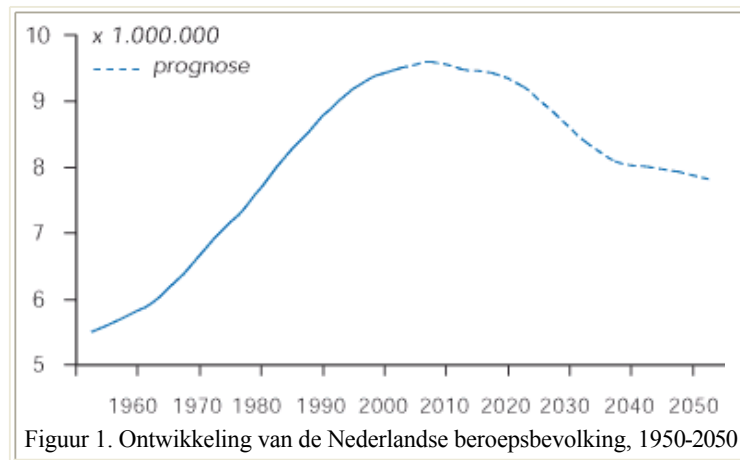
c Cijfers voor 2000-2050 zijn projecties.

Bron: United Nations World Population Prospects Database.

Voor de kantorenmarkt bestaat er een wezenlijk verschil tussen een krimpende beroepsbevolking of een stagnerende groei van de beroepsbevolking. Een krimpende beroepsbevolking leidt tot afnemende vraag naar vastgoed, waardoor het aanbod moet krimpen om de

huidige huren en prijzen op peil te houden. Het duurzame karakter van vastgoed maakt een krimp van het aanbod echter moeilijk en kostbaar. Alleen indien de afname van de beroepsbevolking onder de jaarlijkse afschrijving ligt, kan de vastgoedmarkt op termijn daadwerkelijk krimpen zonder huur- en prijsdalingen¹. Voor de landen waar de krimp van de beroepsbevolking de jaarlijkse afschrijving zal overtreffen, zullen huren en prijzen dalen en zullen projectontwikkelaars en bouwers hun activiteiten moeten terugschroeven.

Voor Nederland wordt de demografische situatie nader geïllustreerd in [figuur 1](#). De komende decennia zal eerder sprake zijn van een stabiele bevolkingsomvang dan van een drastische krimp. Dit betekent dat de kantorenmarkt redelijk gezond zou kunnen blijven indien het aanbod zich adequaat aanpast aan de nieuwe omstandigheden.



Arbeidsparticipatie

Op basis van de demografische ontwikkeling is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte zal dalen. Daar staat tegenover dat door een potentiële groei van de arbeidsparticipatie de vraag kan toenemen. In Nederland werken nog steeds relatief weinig vrouwen, zijn er veel mensen arbeidsongeschikt en is vervroegd pensioen nog steeds populair. Als de participatiegraad van vrouwen bijvoorbeeld met ongeveer drie procent groeit naar het gemiddelde in Amerika en een aantal Europese landen, dan zal dat netto ongeveer 250.000 werkenden opleveren.

Voor arbeidsongeschikten is het beeld minder duidelijk. Momenteel zijn er één miljoen arbeidsongeschikten. De Nederlandse Vereniging van Arbeidsdeskundigen² verwacht dat de maatregelen die de afgelopen jaren zijn genomen een maximum beperking van 300.000 mensen in deze regelingen oplevert, waarvan het grootste deel naar verwachting in de bijstand terecht zal komen. Het netto effect van deze maatregelen op het aantal werkenden is momenteel dus nog onduidelijk.

Ten slotte wordt vervroegde pensionering duurder, omdat de fiscale faciliteiten daartoe op termijn ophouden te bestaan. Momenteel maken ongeveer 230.000 Nederlanders gebruik van de vut of een prepensioenregeling. Versobering van deze regelingen zou kunnen leiden tot een verminderde uitstroom van werkenden.

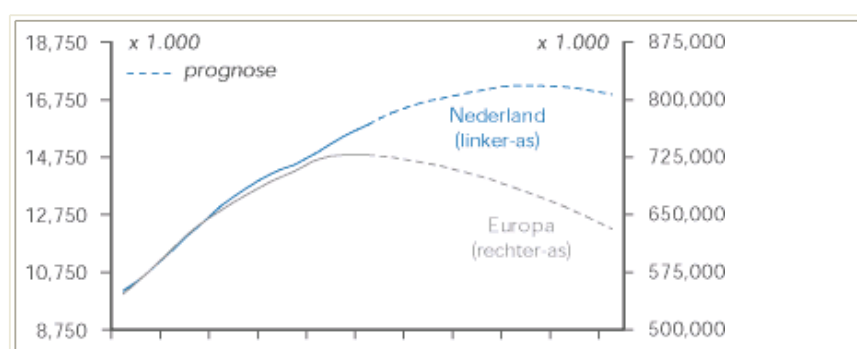
Ondanks de demografische ontwikkeling kan het aantal werkenden, en daarmee de vraag naar kantoorruimte, eventueel nog groeien. De mate waarin dat het geval is, is echter onduidelijk en hangt mede af van ingrepen in de sociale verzekeringen die in het verleden niet erg succesvol zijn geweest. Als de voorgenomen ingrepen ditmaal wel succesvol zijn, dan zal het om incidentele groei van het aantal werkenden gaan en niet meer om de trendmatige groei waar kantorenontwikkelaars en

-beleggers aan gewend zijn geraakt. De structurele onzekerheid in de kantorenmarkt is dan ook veel groter dan in het verleden.

Winkels: stagnatie op termijn

Voor de kwantitatieve vraag naar winkels is de omvang van de totale bevolking bepalend. De koopkrachtontwikkeling van de bevolking bepaalt zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar winkelruimte. Alleen als de bevolking en de koopkracht groeien, zal er sprake zijn van netto groei in de behoefte aan winkelruimte.

[figuur 2](#) presenteert de totale bevolkingsomvang voor Europa en voor Nederland. Deze grafiek laat zien dat de bevolkingsomvang in Europa zijn hoogtepunt al is gepasseerd. Tussen 2000 en 2050 zal de bevolking naar verwachting met ruim dertien procent krimpen. In Nederland wordt het maximum pas tegen 2030 verwacht en tot die tijd zal de bevolking nog met ongeveer tien procent groeien.

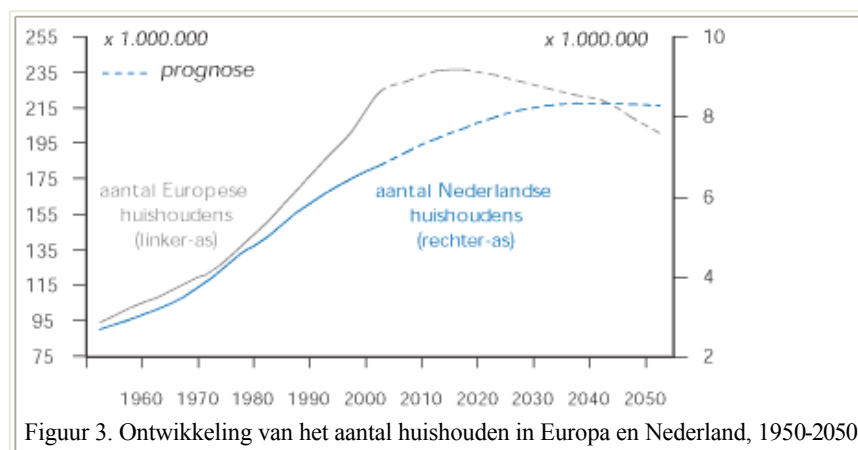


Figuur 2. Ontwikkeling van de Europese en Nederlandse bevolkingcijfers, 1950-2050

De andere bepalende factor voor de vraag naar winkelruimte is de ontwikkeling van de koopkracht. Het Centraal Planbureau heeft voor de koopkrachtontwikkeling een aantal scenario's geschetst (cpb, 1997). Conform het middenscenario vertoont de verwachte nominale loonontwikkeling in het bedrijfsleven tot 2020 nog een flinke groei van circa 65 procent ten opzichte van 2004³. Meer ruimte in de bestedingen kan een positieve impuls blijven vormen voor het consumptiegedrag in de toekomst. Op basis van de huidige prognoses van bevolkingsgroei en koopkrachtontwikkeling kan geconcludeerd worden dat de vastgoedmarkt voor winkels de komende decennia een bescheiden groeimarkt zal zijn. Ook hier zal vanaf 2030 de krimp in de bevolkingsaantallen een einde zal maken aan de lange periode van groei.

Woningmarkt: groei tot 2035

Voor woningen is het aantal huishoudens de bepalende factor voor de vraag in kwantitatieve zin. Uit [figuur 3](#) blijkt dat het aantal huishoudens beperkt zal groeien. Hierbij is het aantal huishoudens een functie van de totale bevolkingsomvang en de gemiddelde omvang van een huishouden. Deze laatste factor is de afgelopen decennia aanzienlijk gedaald. Zo bestond het gemiddelde Nederlandse huishouden in 1950 nog uit 3,7 personen, terwijl het huidige gemiddelde gelijk is aan 2,2 personen. De individualisering en vergrijzing van de samenleving zorgen ervoor dat het aantal huishoudens kan stijgen terwijl de bevolkingsomvang constant blijft. Voor Europa als geheel wordt het maximum bereikt rond 2015 met circa 226 miljoen huishoudens, hetgeen er bijna 15 miljoen meer zijn dan nu het geval is. In Nederland zal het maximum van zo'n 8,3 miljoen huishoudens rond 2035 worden bereikt (zie [figuur 3](#)). Dat betekent dat er nog 1,3 miljoen huishoudens bij zullen komen. Er is dus nog circa 25 jaar sprake van groei, maar dan zal ook de woningmarkt een vervangingsmarkt worden. Onze analyse richt zich primair op de kwantitatieve vraag naar woningen. De bijdrage van Jan Willem Aarts (zie kader) laat zien dat de vergrijzing van de samenleving op middellange termijn een grote impact zal hebben op de kwalitatieve vraag naar woningen. Zo zal de vraag naar zogenaamde 'levensloopbestendige' en gelijkvloerse woningen de komende jaren aanzienlijk toenemen, terwijl de krimp van het gemiddelde huishouden de vraag naar eengezinswoningen zal doen dalen.



Figuur 3. Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Europa en Nederland, 1950-2050

Woningmarkt in de vs

Mankiw en Weil en anderen hebben voor de Verenigde Staten reeds in de jaren tachtig onderzocht hoe het eind van de babyboom door zou werken op de Amerikaanse woningmarkt⁴. Het feit dat de babybust generatie aanzienlijk kleiner in aantal is dan de generatie van de babyboomers van vlak na de Tweede Wereldoorlog deed vermoeden dat het evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt langdurig verstoord zou raken, hetgeen uiteindelijk zou kunnen uitmonden in forse prijscorrecties. De uitkomst van het wetenschappelijk debat in de jaren tachtig wees uit dat er van een crisis hoogstwaarschijnlijk geen sprake zou zijn, aangezien het aanbod zich naar verwachting zou aanpassen aan de kleinere vraag. Sindsdien zijn de woningprijzen in de Verenigde Staten inderdaad niet gedaald, zoals Mankiw and Weil voorspelden, maar juist sterk gestegen. Daarbij dient echter te worden opgemerkt dat het eind van de babyboom in de Verenigde Staten niet betekent dat het aantal huishoudens gaat dalen, maar alleen dat het minder snel groeit. In Europa gaat de demografische omwenteling veel verder dan in de Verenigde Staten en hier is wel degelijk sprake van geprojecteerde krimp. Het is niet erg waarschijnlijk dat het aanbod van woningen daar net zo soepel op kan reageren.

Demografische onzekerheden

Demografische projecties, waarop ons artikel mede is gebaseerd, zijn veelal robuust omdat een groot deel van de geprojecteerde bevolking reeds geboren is. Toch zijn er onzekere factoren die op korte- en middellange termijn op alledrie de typen vastgoed van invloed kunnen zijn.

Ten eerste kunnen de sterfte- en geboortenniveaus nog veranderen. Zo zijn de geboortecijfers de afgelopen vijftig jaar gedaald⁵. In Nederland daalde het gemiddelde geboortecijfer van 3,06 kinderen naar 1,72 kinderen per vrouw. Voor de toekomstprojecties gaat de vn uit van een milde stijging van dit getal tot 1,85 in 2050. Deze ramingen zijn zeer onzeker en dat kan de bevolkingsprojecties nog doen afwijken. Momenteel zijn er echter geen signalen die duiden op een dergelijke afwijking. Hetzelfde geldt voor de sterftcijfers: er is sprake van een duidelijke trend van een stijgende levensverwachting. Deze levensverwachting wordt dankzij de ontwikkelingen in de gezondheidszorg jaarlijks verhoogd.

In de tweede plaats is het mogelijk dat de immigratie, onder invloed van een structureel gespannen arbeidsmarkt, omvangrijker wordt dan nu wordt aangenomen. Recente immigratieprojecties en de politieke discussie over dit onderwerp doen echter vermoeden dat het daarbij niet om grote aantallen zal gaan, alhoewel de toon en hevigheid van de politieke discussie op zichzelf ook een onzekere factor is gebleken.

Een andere mogelijke verstoring is de binnenlandse migratie. Onze demografische projecties gelden voor Nederland als geheel, maar het is onwaarschijnlijk dat de demografische ontwikkelingen zich gelijk gespreid over het land zullen voordoen. Sommige regio's zullen succesvol zijn in het aantrekken van mensen en in die regio's kan de behoefte aan gebouwde ruimte nog toenemen. Het succes van één regio kan een navenant slechtere situatie betekenen in de regio's die minder succesvol zullen zijn in het aantrekken van mensen.

Conclusies

De verschillende segmenten van de vastgoedmarkt worden op zeer uiteenlopende wijze gedreven door het demografisch getij. Omdat de beroepsbevolking het eerst gaat krimpen, krijgt de kantorenmarkt het snelst te maken met de demografische omslag. Voor winkels en woningen is er in Nederland nog ruim een decennium groei te verwachten, maar daarna zullen ook deze onderdelen van de vastgoedmarkt te maken krijgen met structurele krimp. In Nederland is er vooralsnog niet of nauwelijks sprake van demografische krimp en dat betekent dat aanpassing van het aanbod in principe mogelijk moet zijn, zodat huren en prijzen min of meer stabiel kunnen blijven. Het moment en de gevolgen van de demografische ontwikkeling op de vastgoedmarkt zijn moeilijk te duiden in exacte cijfers omdat factoren als arbeidsparticipatie, vruchtbaarheid en politiek klimaat een belangrijke rol spelen in deze verwachtingen.

Voor projectontwikkelaars en bouwers leidt een aanpassing van het aanbod door de lagere vraag op termijn tot een herstructurering van de sector. De komende jaren kunnen bouwers en ontwikkelaars de bakens verleggen naar de woning- en winkelmarkt, maar het langetermijnperspectief is ongunstig. Het is onvermijdelijk dat de vastgoedmarkt over de gehele linie een vervangingsmarkt zal worden. De krapte op de vastgoedmarkt zal op termijn verdwijnen, waardoor de concurrentie in de toekomst aanzienlijk feller zal zijn en zich zal concentreren op kwaliteit. Ook de concurrentie tussen regio's en locaties zal daardoor verhevigen.

Dirk Brounen en Piet Eichholtz

Literatuur

CPB (1997) Economie met fysieke omgeving. Den Haag.

1 Commercieel vastgoed kent een economische levensduur, waarover het pand wordt afgeschreven. Bij een levensduur van bijvoorbeeld gemiddeld veertig jaren, zal de jaarlijkse afschrijving zorgen voor een jaarlijkse aanboddaling van 2,5 procent. Door alle bouwactiviteiten te staken, kan het aanbod op deze wijze derhalve jaarlijks afnemen om een dalende vraag tegemoet te treden.

2 Het NVVA is samen met de verzekeringsartsen verantwoordelijk voor de WAO-keuringen.

3 Dat komt neer op een jaarlijkse verwachte reële loonontwikkeling van 1,8 procent. Ter vergelijking: tussen 1974 en 2004 was de reële jaarlijkse groei in de loonontwikkeling gelijk aan 1,5 procent.

4 Zie onder andere G.N. Mankiw en D.N. Weil (1989) *The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market*. *Regional Science and Urban Economics*, 19, 235-258; D. DiPasquale en W.C. Wheaton (1994) *Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices*. *Journal of Urban Economics*, 35(1), 1-27; G.V. Engelhardt en J.M. Poterba (1991) *House Prices and Demographic Change*; *Canadian Evidence*. *Regional Science and Urban Economics*, 21(3), 539-546.

5 Wij maken hierbij gebruik van de geboortestatistieken zoals deze worden verzameld in het United Nations Population Databank, zie www.un.org/esa/