



Rabobank

Blijvend overschot aan Ierse huizen

Sinds het begin van deze eeuw zijn in Ierland jarenlang te veel woningen gebouwd. Een precieze inschatting van het overschot aan woningen is door het grote aantal benodigde veronderstellingen en schattingen in onze analyse niet mogelijk. Wel denken wij dat er tot en met 2009 een fors overschot van meer dan 100.000 woningen opgebouwd is. Als de door ons verwachte krimp van de bevolking in 2010 en 2011 uitkomt, dan wordt er in deze jaren bovendien nog geen begin gemaakt met het afbouwen van dit woningenoverschot.

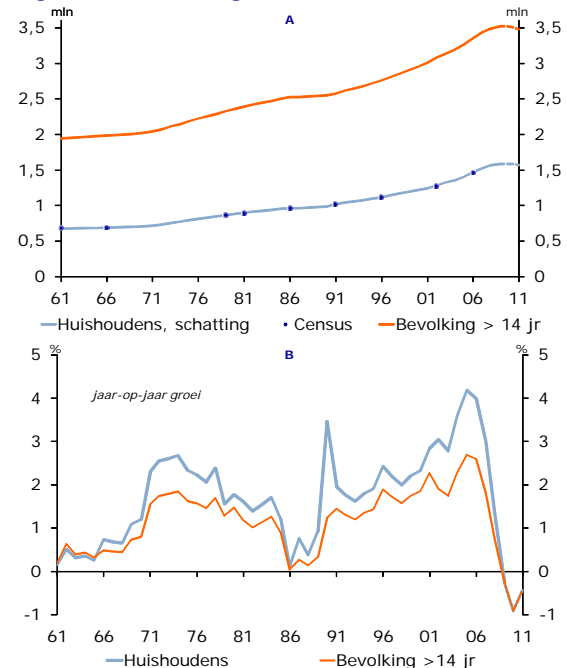
Woningbouwrecessie

De krimp van de woninginvesteringen is één van de drijvende factoren geweest in de afgelopen Ierse recessie (zie Rabobank Economisch Kwartaalbericht september 2010). Om te kunnen beoordelen of en wanneer de bouwproductie zal herstellen is een inschatting nodig van de mate waarin het opgebouwde overschot aan woningen de komende tijd afgebouwd zal worden. Daarvoor kijken we naar de ontwikkeling van wat ons betreft de fundamentele vraag naar woningen is, en zetten dit af tegen het aanbod van woningen.

Vraag naar woningen: huishoudens

Aangezien ieder huishouden een woning nodig heeft, is het aantal huishoudens bepalend voor de woningvraag. Voor het aantal huishoudens zijn geen jaarlijkse cijfers beschikbaar. Wel is vanaf 1946 vrijwel iedere vijf jaar een volkstelling gehouden, waarbij het aantal huishoudens vastgesteld wordt. De laatste volkstelling was in 2006. Gegevens over de bevolkingsomvang zijn wel jaarlijks beschikbaar, tot en met 2009. Om tot een jaarlijkse reeks van het aantal huishoudens te komen, hebben we in plaats van lineaire interpolatie (waarbij de groei van het aantal huishoudens in de periode tussen twee volkstellingen gelijk over de tussenliggende jaren verdeeld wordt) gekozen voor een koppeling tussen de bevolkingsgroei en de

Figuur 1: Bevolking en huishoudens

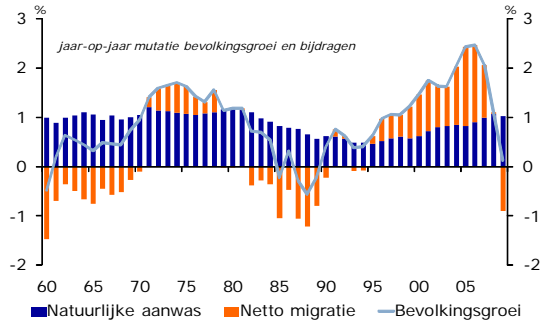


Bron: CSO, Reuters EcoWin, ESRI, Rabobank

huishoudensformatie. Omdat kinderen geen losse huishoudens vormen, gebruiken we de groei van de bevolking van 15 jaar en ouder. Tussen twee volkstellingen wordt de verdeling van de bevolkingstoename over de tussenliggende jaren bepaald. Met deze verdeling wordt de jaarlijkse toename van het aantal huishoudens tussen twee volkstellingen berekend, om zo een tijdreeks van het aantal huishoudens te maken (figuur 1a).

Voor de jaren na 2006 koppelen we de groei van het aantal huishoudens direct aan de groei van de bevolking. De groei van de huishoudens ligt van 1961 tot en met 2005 gemiddeld 0,5%-punt boven de groei van de bevolking (figuur 1b). Er zijn echter grote verschillen. Een belangrijke factor in de ontwikkeling van de Ierse bevolking is de netto migratie. In jaren van economische voorspoed stromen er meer mensen het land binnen dan er vertrekken, maar als het economisch minder gaat is dat andersom (figuur 2).

Figuur 2: Bevolkingsgroei en netto migratie



Bron: Eurostat

In jaren dat de bevolkingsgroei laag is en er sprake is van netto emigratie is het verschil tussen de bevolkingsgroei en de groei van het aantal huishoudens relatief klein. Vanaf 2006 laten we daarom het verschil in de groei tussen de bevolking en de groei van het aantal huishoudens aflopen en vanaf 2009 veronderstellen we dat het aantal huishoudens procentueel even snel groeit als de bevolking (figuur 1b).

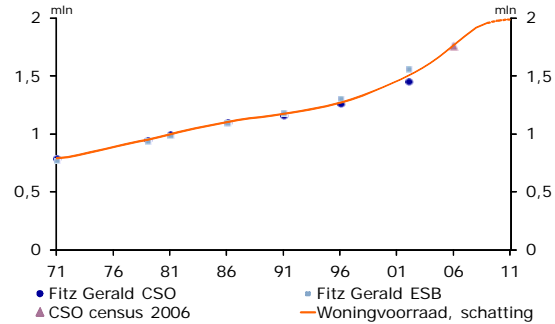
Voor 2010 en 2011 schatten we de bevolkingsgroei op basis van de voorspelling voor de netto emigratie die het Economic and Social Research Institute (ESRI) in haar Spring 2010 Quarterly Economic Commentary publiceerde. Door netto emigratie van 60.000 en 40.000 mensen in respectievelijk 2010 en 2011 krimpt zowel de bevolking ouder dan 14 jaar als het aantal huishoudens in deze jaren met respectievelijk 0,9% en 0,4% (figuur 1b).

Vraag naar woningen: vervanging

Naast de groei van het aantal huishoudens moet jaarlijks een aantal woningen vervangen worden. Bij een gelijkblijvend afschrijvingspercentage neemt deze vervangingsvraag toe naarmate de woningvoorraad groeit. Net als bij de huishoudens zijn er geen jaarlijkse cijfers van de woningvoorraad. Ook hier bieden de volkstellingen uitkomst. Fitz Gerald (2005)¹ construeert op basis van gepubliceerde en ongepubliceerde gegevens van de volkstel-

¹ Fitz Gerald, J. (2005), *The Irish housing stock: growth in the number of vacant dwellings*. ESRI Quarterly Economic Commentary Spring 2005.

Figuur 3: Schatting van de woningvoorraad

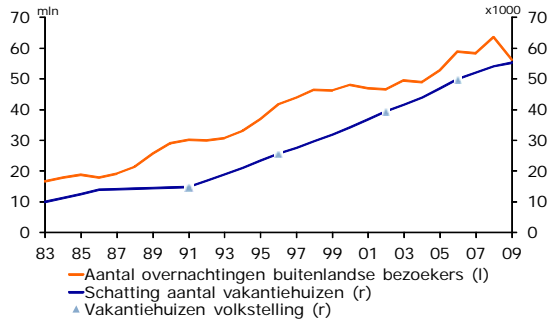


Bron: Fitz Gerald, Reuters EcoWin, CSO, Rabobank

lingen vanaf 1971 tot 2002 een tijdreeks voor de woningvoorraad. Op basis van de door hem gerapporteerde woningvoorraad en afschrijvingspercentages en cijfers over de jaarlijkse nieuwbouw repliceren wij zijn schatting. Voor ieder jaar tellen we de nieuwbouw op bij de woningvoorraad van het vorige jaar, en trekken het afschrijvingspercentage er vanaf. Voor de periode 1996-2002 schat Fitz Gerald een hoger afschrijvingspercentage dan in de voorgaande decennia. Daarbij wijkt de in de volkstellingen gerapporteerde woningvoorraad steeds meer af van de meting op basis van het aantal elektriciteitsaansluitingen bij ESB networks. Wij kiezen een lager afschrijvingspercentage, zodat de geschatte woningvoorraad in 2002 wat hoger uitkomt dan die van Fitz Gerald. Bijkomend voordeel is dat met deze aanname de geschatte woningvoorraad in 2006 redelijk in de buurt van de in de volkstelling van dat jaar gerapporteerde waarde komt. Van 1971 tot 2011 wordt een afschrijvingspercentage van 0,4% gebruikt, met uitzondering van de jaren 1982-1985 waarvoor met 0,55% gerekend wordt. Figuur 3 geeft onze schatting van de woningvoorraad weer ten opzichte van de genoemde ijkpunten. De resulterende vervangingsvraag loopt op van ruim 3000 woningen in 1971 naar ruim 7800 in 2009.

Vraag naar woningen: vakantiehuisen

Het aantal vakantiehuizen als percentage van de totale woningvoorraad is gestegen van 1,3% in 1991 naar 2,8% in 2006 (Fitz Gerald 2005 en CSO Census 2006). Een schatting van

Figuur 4: Toeristen en vakantiehuizen

Bron: Fitz Gerald, CSO, Rabobank

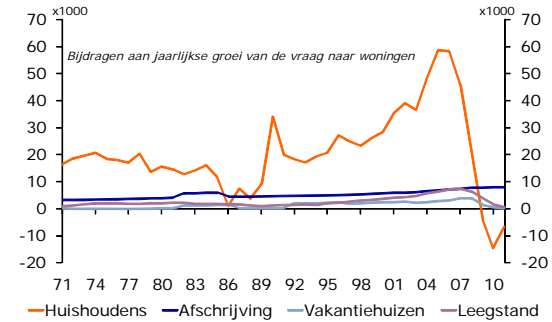
het aantal vakantiehuizen voor de periode 1983-2009 laat zien dat de groei ervan grotendeels in lijn is met de groei van het aantal overnachtingen door buitenlandse bezoekers (figuur 4). Bovendien is het gebruik van een eigen vakantiewoning door binnenlandse toeristen toegenomen van 5,2% van het totaal aantal overnachtingen in 2000 tot 11,6% in 2008 (CSO). Hoewel dit geen grondige analyse is van de groei van het aantal vakantiehuizen, nemen wij aan dat deze grotendeels houdbaar te noemen is.

Vraag naar woningen: leegstand

Naast de woon- en vakantiebestemming staat een deel van de bewoonbare woningvoorraad jaarlijks leeg. In de volkstellingen vanaf 1971 tot en met 2006 was dit naar schatting gemiddeld 9%. De leegstand kan te maken hebben met de normale werking van de woningmarkt, waardoor een deel van de woningen tijdelijk leeg is, en dus ook op de dag van de volkstelling. Bovendien is het mogelijk dat men een tweede huis heeft dat niet als vakantiehuis te boek staat.

In 2006 was het percentage leegstaande woningen exclusief vakantiewoningen opgelopen tot 14% van de woningvoorraad. Dit bovengemiddelde percentage kan wijzen op een overschot aan woningen. De huizen zijn immers bewoonbaar maar niet bewoond. Als het investeringsobjecten betreft is dit geen houdbare situatie. Onbewoonde huizen leveren immers geen huuropbrengsten op. De forse jaarlijkse prijsstijging van Ierse

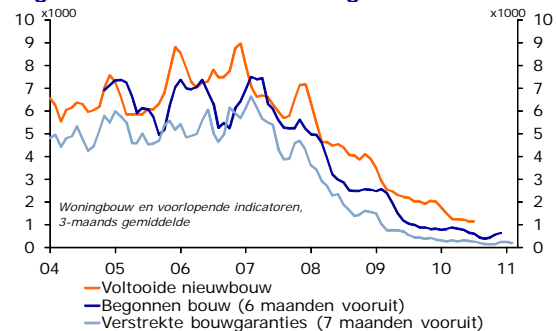
woningen vanaf midden jaren '90 (in 1997-2006 jaarlijks gemiddeld 14,5%) kan voor dit gebrek aan direct rendement gecompenseerd hebben. Maar met het einde van de huizenprijsstijgingen is die compensatie vervallen. Uitgaande van een normaal leegstandpercentage van 9% berekenen wij de vraag naar leegstaande woningen. Door de sterke groei van de woningvoorraad is deze bron van vraag naar woningen sinds het midden van de jaren '90 sterk gegroeid en de toename ervan was in 2006-2007 even groot als de vervangingsvraag (figuur 5).

Figuur 5: Vraag naar woningen

Bron: Rabobank

Aanbod van woningen: nieuwbouw

Omdat we de sloop van woningen al in de vervangingsvraag meegenomen hebben kijken we voor de jaarlijkse toename van het woningaanbod naar de bruto nieuwbouw. De bouwproductie is sinds 2006 hard gedaald. Voorlopende indicatoren wijzen erop dat de bouwproductie in de komende maanden zal stabiliseren rond de 1000 woningen per maand (figuur 6).

Figuur 6: Aanbod van woningen

Bron: Reuters EcoWin

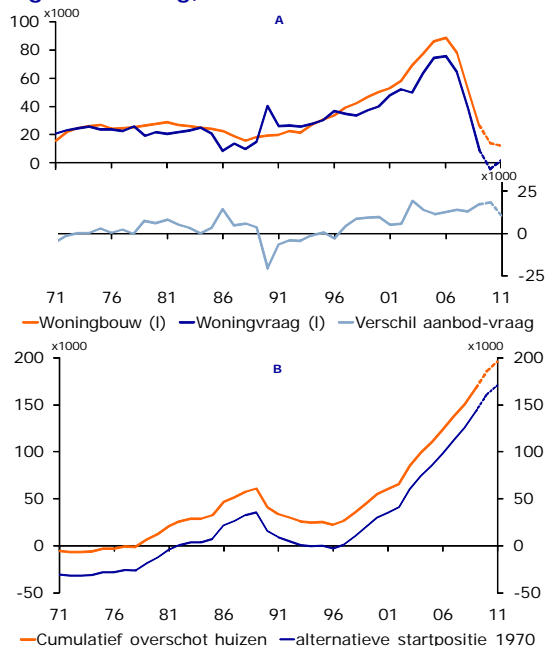
Op basis daarvan verwachten wij in 2010 een woningbouwproductie van ongeveer 14.000 eenheden en voor 2011 12.000.

Vraag en aanbod

Figuur 7a vat de door ons geschatte jaarlijkse toename van de vraag naar en het aanbod van woningen samen. Het verschil tussen beide reeksen is het jaarlijkse woningbouwtekort of -overschot. Vanaf 1997 is er jarenlang onafgebroken sprake van een woningbouw die groter is dan de vraagtoename. Dat resulteert in een aanbodoverschot (de cumulatie van de jaarlijkse bouwoverschotten, figuur 7b) van 167.000 in 2009. Die schatting zit aan de bovenkant van de bandbreedte van 35.000-170.000 die uit Ierse studies is gekomen (DoE Housing market overview 2009).

Omdat de analyse onvermijdelijk tjokvol met veronderstellingen en schattingen zit, willen wij zeker niet al te veel waarde hechten aan het geschatte absolute aantal van het woningoverschot. Nemen we bijvoorbeeld aan dat er begin jaren '70 een tekort aan woningen was, dan is ook het geschatte overschot in 2009 tien-duizenden woningen kleiner (figuur 7b).

Figuur 7: Vraag, aanbod en overschot



Bron: Reuters EcoWin, Bank of Ireland, Rabobank

Ondanks alle mitsen en maren kunnen we stellen dat er tot en met 2009 een aanzienlijk woningoverschot is opgebouwd, wat zeer waarschijnlijk boven de 100.000 ligt.

Blijvend overschot

Omdat de huishoudensformatie veruit de belangrijkste factor in de ontwikkeling in van de vraag naar woningen is, kunnen we op basis van onze analyse inschatten in welke mate het tot 2009 opgebouwde woningoverschot in 2010 en 2011 afgebouwd zal worden. Zoals aangegeven verwachten wij voor dit en volgend jaar door netto emigratie een daling van het aantal huishoudens. Daardoor wordt er dit en volgend jaar nog geen begin gemaakt met het wegwerken van het overschot aan woningen. Onze analyse wijst zelfs op een verdere opbouw van het toch al grote overschot (figuur 7).

De verwachting voor de verdere opbouw van het woningoverschot is gebaseerd op een voorspelling van de bevolkingsontwikkeling. Als de bevolkingsgroei en het aantal huishoudens zich anders ontwikkelen dan deze voorspelling zal ook de conclusie over het al dan niet afbouwen van het overschot aan woningen kunnen veranderen. Echter, om het woningoverschot te stabiliseren is een verdubbeling van de bevolkingsgroei ten opzichte van 2009 nodig in plaats van de bevolkingskrimp die wij verwachten. Voor een afname van het overschot met meer dan 10.000 woningen per jaar zou de groei van het aantal huishoudens zelfs hoger dan 0,8% moeten zijn. Een dergelijke positieve ontwikkeling vinden wij erg onwaarschijnlijk. Tenzij de bevolkingsontwikkeling veel positiever wordt dan wij nu verwachten, zal er tot en met het einde van 2011 dus niet of nauwelijks een begin worden gemaakt aan het afbouwen van het overschot aan Ierse huizen.

september 2010
Tim Legierse (030 – 2162677)
T.Legierse@rn.rabobank.nl

www.rabobank.com/kennisbank