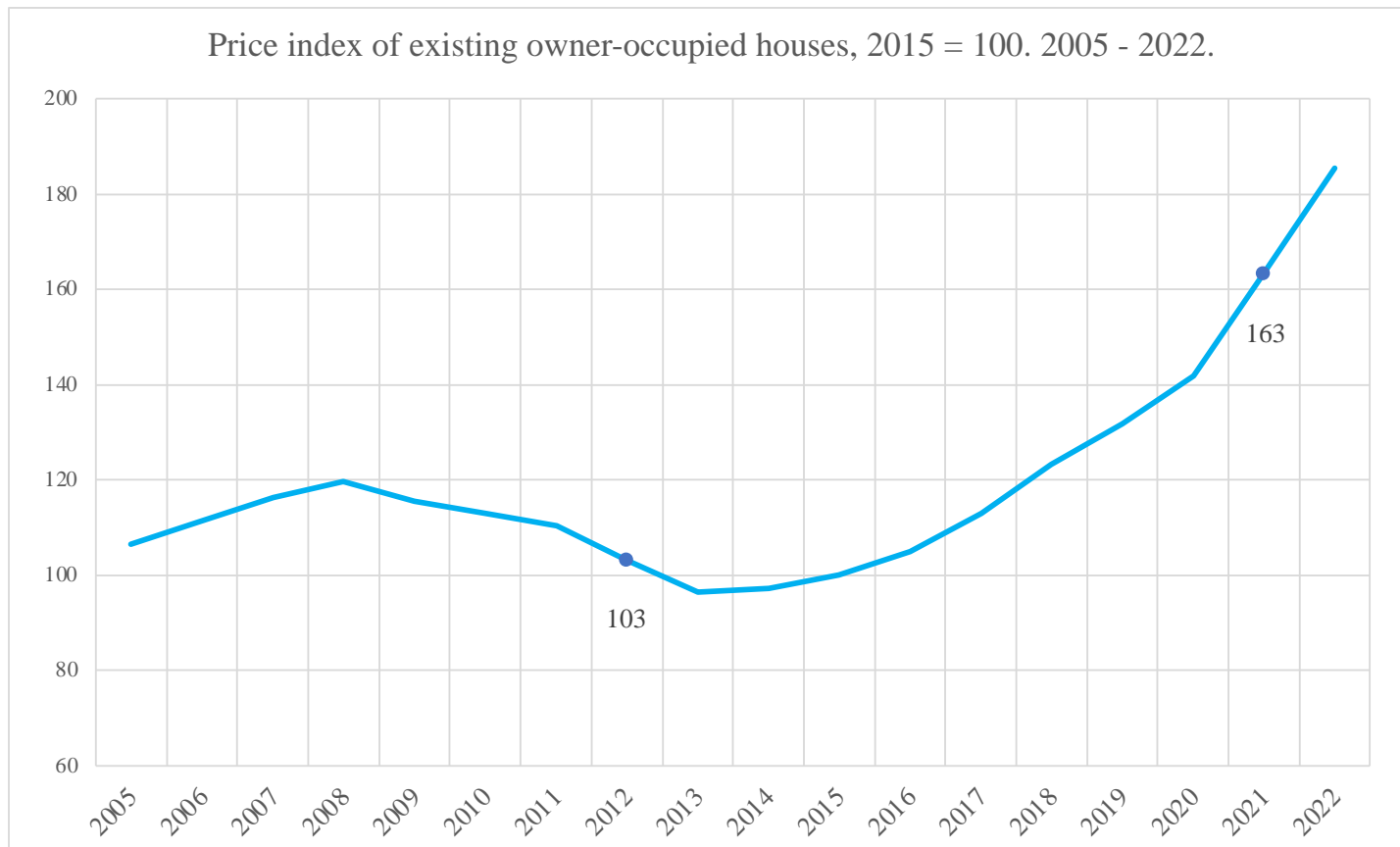


*The impact of house prices on duration of residence  
in Dutch social housing*

Sam van Elburg

# Introductie

- Woningtekort in Nederland geschat op 325.000 in 2023 (Capital Value, 2023)
- Gemiddelde wachttijd sociale huurwoning 7 jaar in 2021. In Amsterdam is dit 13 jaar. (NOS, 2021)



Source: CBS Statline (n.d.)

# Onderzoeksvraag

- “How do house prices affect the duration of residence in social housing in The Netherlands?”
- Hypothese:
- Hogere huizenprijzen beïnvloeden de woontuur in sociale huurwoningen positief in Nederland

# Analyse

- *Afhankelijke variabele: Duration of residence in social housing*

- $\ln(\text{Duration of Residence}) = \beta_0 + \beta_1 \ln(\text{House price}) + \varepsilon$  (1)

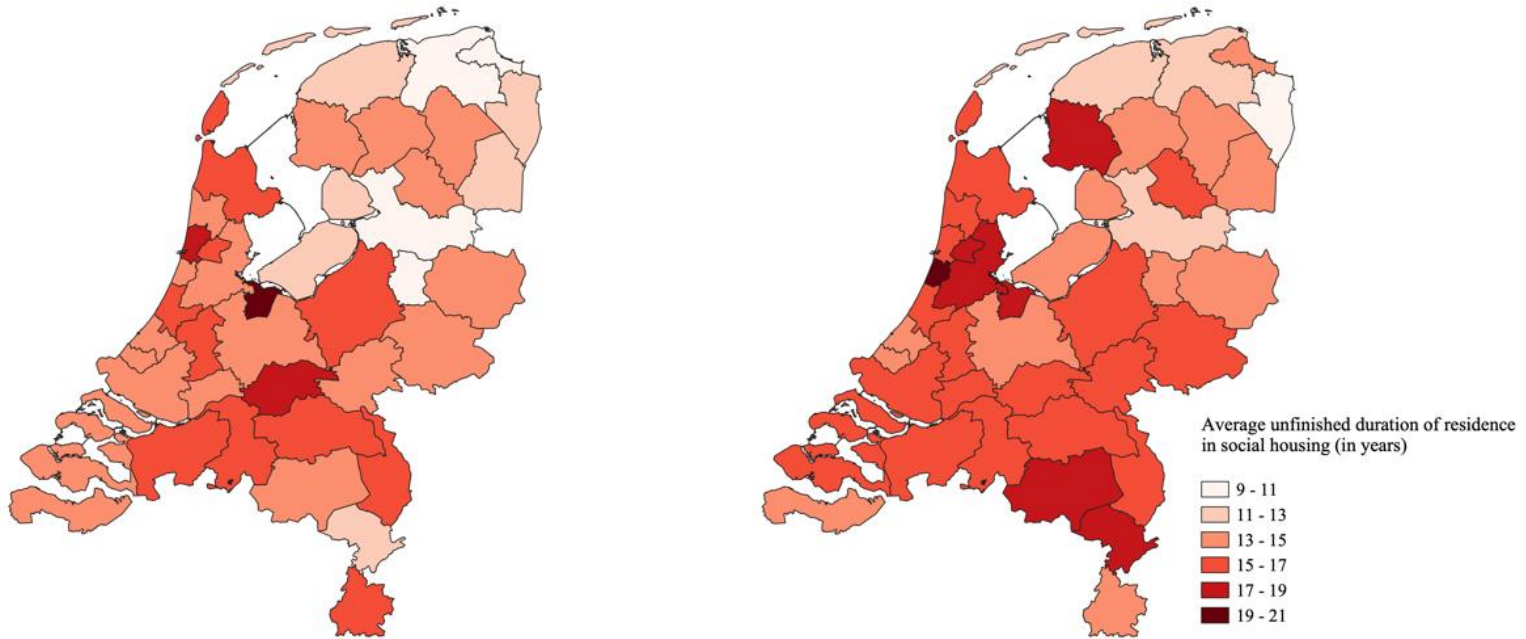
- $\ln(\text{Duration of Residence}) = \beta_0 + \beta_1 \ln(\text{House price}) + \beta_2 \ln(\text{Floor space area}) + \beta_3 \ln(\text{Number of rooms}) + \varepsilon$  (2)

- $\ln(\text{Duration of Residence}) = \beta_0 + \beta_1 \ln(\text{House price}) + \beta_2 \ln(\text{Floor space area}) + \beta_3 \ln(\text{Number of rooms}) + \beta_4 \ln(\text{Rent}) + \varepsilon$  (3)

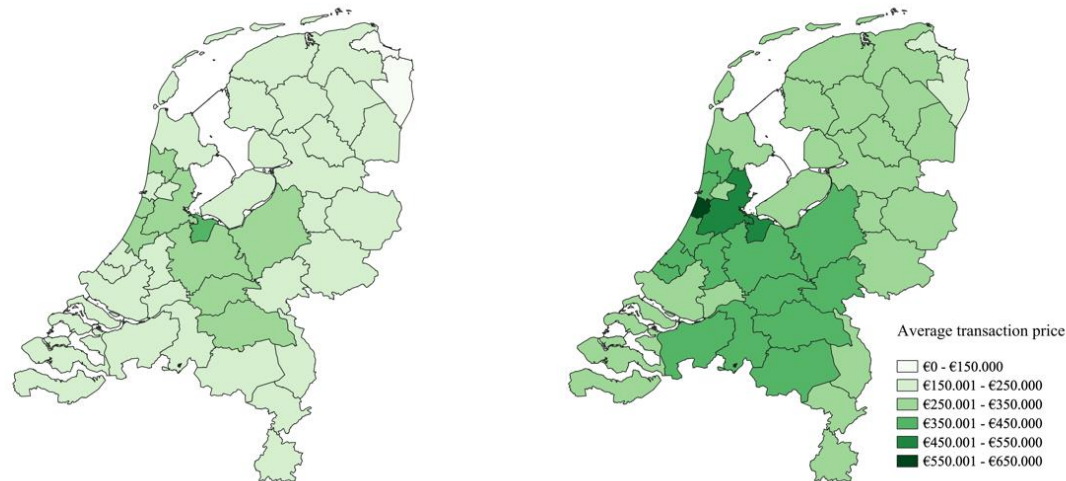
- $\ln(\text{Duration of Residence}) = \beta_0 + \beta_1 \ln(\text{House price}) + \beta_2 \ln(\text{Floor space area}) + \beta_3 \ln(\text{Number of rooms}) + \beta_4 \ln(\text{Rent}) + \beta_5 \ln(\text{Income}) + \beta_6 (i. \text{Age}) + \varepsilon$  (4)

# Data

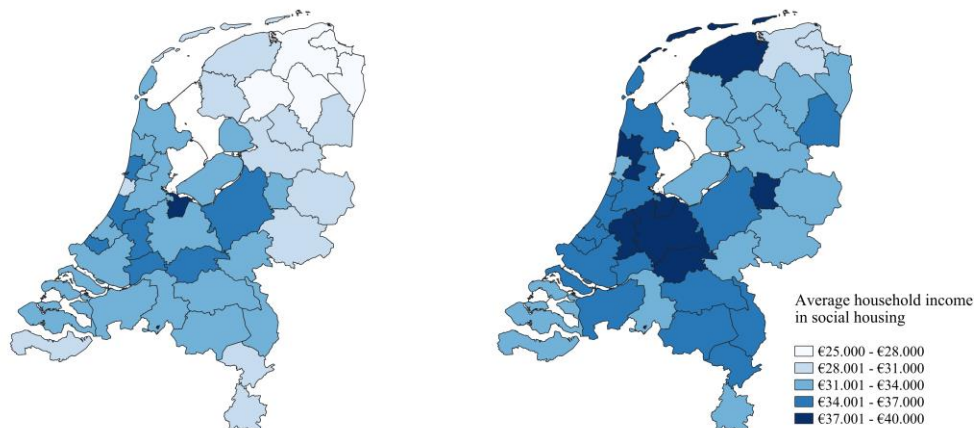
- Woononderzoek (2012 en 2021)



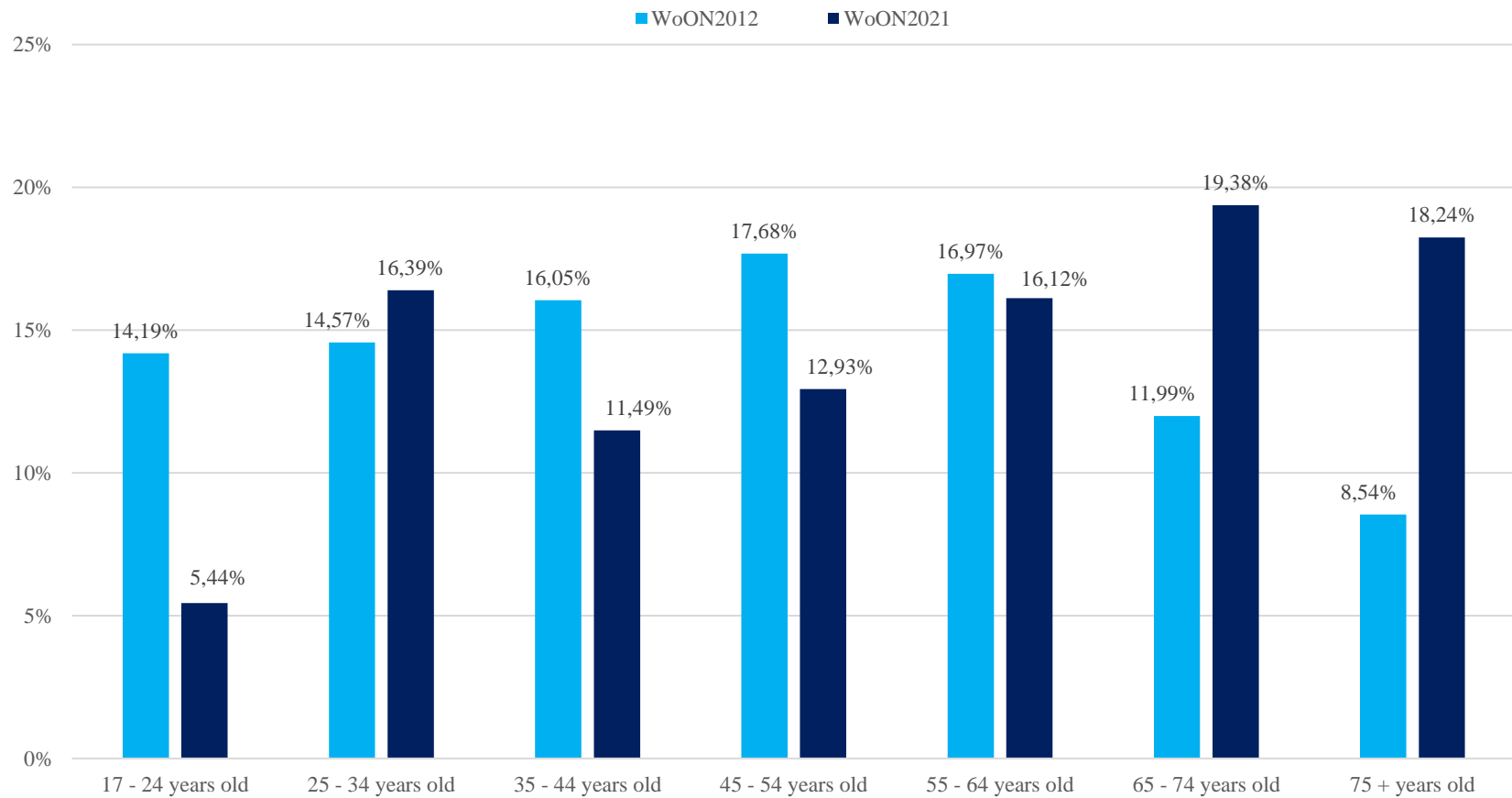
Gemiddelde onvoltooide woontuur in sociale huurwoningen in Nederland per COROP gebied. Bron: WoON2012 (links) en WoON2021 (rechts)



Gemiddelde transactieprijs in Q2 2012 (links) en Q2 2021 (rechts) per COROP gebied.  
Bron: WoON2012 (links) en WoON2021 (rechts)



Gemiddelde bruto inkomen per huishouden, woonachtig in een sociale huurwoning, per COROP gebied. Bron: WoON2012 (links) en WoON2021 (rechts)



Verdeling leeftijd in sociale huurwoningen in 2012 vergeleken met 2021. (Bron: WoON2012 & WoON 2021)

## Scheefwonen

	WoON 2012	WoON 2021
Huishoudens woonachtig in een ongereguleerde huurwoning met een inkomen onder de sociale huur inkomensgrens	8,37%	10,83%
Huishoudens woonachtig in een sociale huurwoning met een inkomen boven de sociale huur inkomensgrens	7,55%	7,67%



# Resultaten

WoON2012 coëfficiënt 'House Price' vergelijking (4): 0.413 \*\*\*

Dependent variable: ln(Duration of residence).

	(1)	(2)	(3)	(4)
ln(House Prices)	0.354** (0.155)	0.449*** (0.163)	0.521*** (0.170)	0.413*** (0.105)
ln(Floor Space Area)		-0.0483* (0.0251)	-0.00196 (0.0231)	-0.0299** (0.0135)
ln(Number of rooms)		0.939*** (0.0372)	1.018*** (0.0426)	0.717*** (0.0382)
ln(Rent)			-0.430*** (0.0670)	-0.754*** (0.0418)
ln(Income)				0.228*** (0.0177)
Age				0
17-24 years old				(.)
25-34 years old				0.566*** (0.0291)
35-44 years old				1.127*** (0.0484)
45-54 years old				1.529*** (0.0364)
55-64 years old				1.845*** (0.0378)
65-74 years old				2.012*** (0.0347)
75 and older				2.068*** (0.0274)
Constant	-2.233 (1.922)	-4.350** (2.015)	-2.937 (2.185)	-2.950** (1.231)
Observations	19792	19792	19505	19490
	Yes	Yes	Yes	Yes

Robust clustered standard errors by COROP

Standard errors in parentheses (\* p<0.1 \*\* p<0.05 \*\*\* p<0.01)

# WoON2021 coëfficiënt 'House Price' vergelijking (4): 0.638 \*\*\*

Dependent variable: ln(Duration of residence).

	(1)	(2)	(3)	(4)
ln(House Prices)	0.418*** (0.108)	0.719*** (0.131)	0.825*** (0.157)	0.638*** (0.0696)
ln(Floor Space Area)		0.276*** (0.0403)	0.450*** (0.0557)	0.135*** (0.0371)
ln(Number of rooms)		0.667*** (0.0449)	0.700*** (0.0590)	0.465*** (0.0579)
ln(Rent)			-0.882*** (0.142)	-0.964*** (0.0757)
ln(Income)				0.106*** (0.0204)
Age				0
17-24 years old				(.)
25-34 years old				0.656*** (0.0835)
35-44 years old				1.142*** (0.101)
45-54 years old				1.542*** (0.123)
55-64 years old				1.848*** (0.116)
65-74 years old				2.092*** (0.110)
75 and older				2.243*** (0.107)
Constant	-3.151** (-1.380)	-8.986*** (-1.714)	-5.576*** (-1.652)	-3.673*** (0.956)
Observations	10500	10500	10265	10248
Robust clustered standard errors by COROP	Yes	Yes	Yes	Yes

Standard errors in parentheses (\* p<0.1 \*\* p<0.05 \*\*\* p<0.01)

Het effect van een stijging in huizenprijzen op de woonduur in een sociale huurwoning is hoger voor iedere specificatie van de regressie in 2021 vergeleken met 2012.

In 2021 waren de gemiddelde huizenprijzen hoger. De gemiddelde COROP transactieprijs steeg van €222.800 in 2012 naar €346.230 in 2021

# Discussie

- OVB: Woningvoorraad
- Onvoltooide woonduren: “right-censored spells”

# Conclusie

- Hoge/stijgende huizenprijzen als obstructie in de *household lifecycle*
- Een marginale stijging in huizenprijzen in 2021 heeft een groter positief effect op de woonduur in sociale huurwoningen dan in 2012