

INTUSSEN OP DE HUIZENMARKT...

Tijdens de economische neergang stonden de dalende huizenprijzen volop in de belangstelling. Opvallend genoeg is die aandacht voor een groot deel weggesmolten nu de economie aantrekt. Toch zijn er opvallende ontwikkelingen zichtbaar.

De ontelbare analyses over de oorzaken van de zware recessie van een jaar of zeven geleden hebben één ding gemeen: de huizenmarkt speelt een prominente rol in het verhaal.

Soepele kredietvoorwaarden maakten de Amerikaanse huizenmarkt ook een voedingsbodem voor handelaren. Een huis kopen met geleend geld, opknappen en weer doorverkopen, was een lucratieve aangelegenheid. Zolang de vastgoedprijzen stegen, ontving de bank rente en werden overwaardes verzilverd bij de bouwmarkt, auto-dealer of reorganisatie.

Daar kwam halverwege 2006 een eind aan. De woningprijzen begonnen te dalen en huiseigenaren kwamen in de betalingsproblemen. De huissleutel ging naar de hypotheekverstrekker en banken moesten afboeken. Een probleem op de Amerikaanse huizenmarkt sloeg over op de financiële sector, waarna de bredere economie volgde. Via ontelbare dwarsverbanden werden ook andere landen getroffen. De link met de economie maakte de huizenmarkt een niet te missen indicator.

FUNDERING

Nu de economie alweer enige tijd herstelt en de vastgoedmarkt op-

leeft, verschuift de aandacht van economen naar andere indicatoren, zoals overheidsbudgetten en de financiële markten. Maar dat maakt de ontwikkeling op de woningmarkt niet minder belangrijk.

Om de ontwikkeling op de vastgoedmarkt te duiden, hebben onderzoekers van het Britse weekblad *The Economist* de huizenprijzen in 26 landen in een interactieve grafiek gezet. In een overzicht is een verband te zien tussen woningprijzen, inkomens en huren.

ZEEPBELLEN

Goedkoop geld, gedreven door beleid van centrale banken, heeft de hypotheekrente naar historische dieptepunten gedrukt. Zonder aanscherping van leenvoorwaarden zou dat de huizenprijzen omhoog kunnen jagen. Als de prijzen sterker stijgen dan de huren of inkomens, kan een zeepbel ontstaan, zo redeneert *The Economist*.

Van overwaardering van huizen is in een aantal grote economieën voorts nog geen sprake. In de VS zijn de huizenprijzen sinds het dieptepunt van de crisis dan met een kwart opgelopen. Toch begeven deze zich nu pas in de buurt van hun reële waarde. Met andere woorden: ten opzichte van inkomens en huurprijzen zijn koopwoningen nog niet te duur. Ook in Japan is moeilijk een zeepbel te ontwaren. De vastgoedmarkt in het Aziatische land is 28 procent ondergewaardeerd ten opzichte van de huren en zelfs 33 procent ten opzichte van de beschikbare inkomens per persoon.

Een aantal landen kent wel overgewaardeerde vastgoedmarkten volgens de maatstaven van de *The Economist**. In Australië, Groot-Brittannië, België en Canada is vastgoed meer dan 25 procent te duur. En dan gaat het om landelijke gemiddeldes. In deelmarkten, denk aan populaire steden als Londen, is de oververhitting nog groter.



IN NEDERLAND

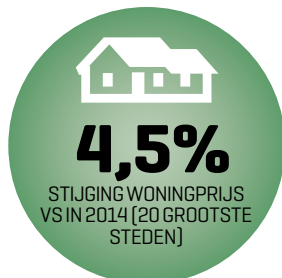
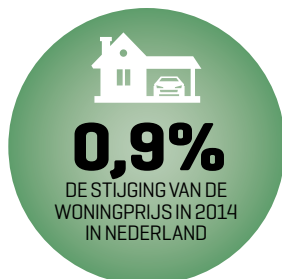
In Amsterdam is dit deelmarkteffect ook zichtbaar. Afgelopen jaar steeg de gemiddelde woningprijs hier met 5,1 procent tegen 0,9 procent voor heel Nederland. Dat betekent dat een geïnteresseerde huizenkoper steeds vaker te maken krijgt met concurrerende biedingen, met de vraagprijs als startpunt.

Aanleiding voor de aantrekkelijke Nederlandse huizenmarkt is een cocktail aan positief nieuws. Naast verbeteringen in de Nederlandse economie en het consumentenvertrouwen bieden de lagere kosten koper en hypotheekrente steun. De gedaalde koop- en financieringskosten hebben kopen ten opzichte van huren voordeliger gemaakt.

De krachten omhoog winnen het van de neerwaartse druk, als strengere leenvoorwaarden, beperking van de hypotheekrenteaftrek en beëindiging van de ruime schenkingsvrijstelling. Binnenkort gaat ook de grens voor de maximale hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie naar beneden.

Toch zien marktonderzoekers de Nederlandse huizenmarkt verder aansterken. Zo ziet ING de prijs van een woning het komende decennium jaarlijks gemiddeld met 2 procent stijgen. Het is wel een stuk minder dan in de afgelopen decennia en het gaat om een landelijk gemiddel-

de, de verschillen tussen provincies en binnen provincies worden wel steeds groter. Een bovengemiddeld groeipotentieel hebben volgens de bank grote steden als Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Een andere bank, Rabobank, kijkt in het recent-



ste kwartaalbericht over de woningmarkt minder ver vooruit, maar ziet de huizenprijzen in alle provincies de komende twee jaar stijgen.

DE WAARDE VAN VOORSPELLEN

De huizenmarkt is een niet te onderschatten variabele voor de economie. Het volgen van de ontwikkeling is een ding. Het voorspellen is een heel andere zaak. Dat blijkt lastig, zo leert een terugblik op een aantal voorspellingen van de twee grootbanken.

In 2008, vlak voordat de Nederlandse huizenmarkt in een glijvlucht belandde, verwachtte Rabobank voor dat jaar en het jaar erna een stijging van 3 procent. De voorspelling van 2008 kwam uit, maar 2009, daarentegen, liet daling zien van die omvang. Eind dat jaar voorspelde Rabobank dat het ergste achter de rug was. ING voorspelde voor 2010 stabiliserende huizenprijzen. De praktijk leerde anders. De grootste daling moest nog komen.

Op een enkeling na, hebben economen de diepe val van de Nederlandse huizenprijzen gemist. Op andere markten, mits de voorspellingen uitkomen, zal dat anders uitpakken. Vooral Australië en Canada zijn in het vizier gekomen van onheilspredikers. Het zijn twee landen die volgens de maatstaven

van *The Economist* tot de groep met meest overgewaardeerde vastgoedmarkten behoren.

In zowel Canada als Australië zijn niet alleen de huizenprijzen opgelopen, maar ook de gezinschulden ten opzichte van de inkomens. Dat maakt de markten extra gevoelig voor de rente, een stijging van de prijs van geld zet immers meer druk op schuldenaren.

Er zijn ook specifieke factoren die het einde van de hausse kunnen inluiden. Zo levert Australië veel grondstoffen aan China. Wanneer de Chinese economie een klap krijgt, werkt dat door in de Australische mijnbouwsector. Dan kunnen oplopende werkloosheid en zorgen over de inkomens de vraag naar vastgoed afremmen. Ook de Canadese economie is, naast de huizenmarkt, sterk afhankelijk van de winning en export van grondstoffen, zoals olie. Ook hier kan een tegenvaller op deze deelmarkt een rem zetten op de almaar stijgende huizenprijzen.

Of de overwaardering uit de markt loopt, zal moeten blijken. Maar als dat gebeurt, mag dat geen verrassing meer zijn.

*Interactief huizenmarkten
vergelijken met The Economist:
web.net/economist

