

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.

