

Hypotheekrente blijft te hoog

Sommige economische onderwerpen blijven boeien. Dat zijn onderwerpen die veel mensen direct raken, waar je je makkelijk een mening over vormt, maar waar de experts ook na veel debat met elkaar over van mening blijven verschillen. De hoogte van de hypotheekrente is zo'n onderwerp.

De hypotheekrente in Nederland is nu op een recordlaag niveau, je betaald nu zo'n twee procent als je je hypotheekrente tien jaar vast zet. Dat betekent dat je gratis kunt lenen in reële termen, als je de inflatiedoelstelling van de ECB serieus neemt. Dat is bij lange na de laagst mogelijke rente trouwens: sommige mazzelaars krijgen op dit moment geld toe op hun hypotheek, een handvol particulieren bij de ING en een twintigtal bij de Rabobank (Bron: RTLZ). Toch denk ik dat de hypotheekrente nog steeds ruim een half procent te hoog is.

Figuur 1 laat de gemiddelde hypotheekrente zien in Nederland en vergelijkt die met de rest van het Eurogebied. Sinds eind 2008 ligt de Nederlandse hypotheekrente systematisch boven die in de rest van Europa. De Nederlandse rente ligt net onder die in Cyprus, Ierland en Litouwen en net boven die in Malta, Slowakije en Griekenland. Nou niet bepaald de *peers* waar Nederland graag mee in een rijtje staat.

Aangezwengeld in ESB was er eind 2012 / begin 2013 veel discussie over de verklaring voor dit renteverskil. Dijkstra en Schinkel (2012) wezen op het gebrek aan concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt – banken die staatssteun hadden (ABN Amro,



JASPER LUKKEZEN

Hoofdredacteur ESB

lukkezen@economie.nl

ING, SNS) mochten geen prijsleider zijn. Het CPB kon ook geen andere verklaring vinden – in 2008 waren de meeste buitenlandse spelers vertrokken (Bijlsma *et al.*, 2013). De ACM deed onderzoek en vond geen aanwijzingen voor kartelafspraken. Ze gaf de strengere eisen die aan banken gesteld werden de schuld (ACM, 2013). Zo lag dat niet helemaal vond DNB, het waren financieringsproblemen waar de Nederlandse banken mee kampten – Nederlandse banken zijn meer dan gemiddeld afhankelijk van kapitaalmarktfinanciering en die was flink duurder geworden (Jansen *et al.*, 2013). De Rabobank was het daar natuurlijk van harte mee eens (Treur en Boonstra, 2013).

Inmiddels zijn we ruim drie jaar verder en is de situatie op de markt flink veranderd. Huizenprijzen zitten weer in de lift en buitenlandse investeerders zien Nederlandse

hypotheekrentes als *laagrisico*. Als er ooit een gebrek aan concurrentie was, dan lijkt dat nu ook opgelost: ING geniet geen staatssteun meer en er zijn een aantal nieuwe verstrekkers met geld uit het buitenland tot de markt togetreden. En als het aan financieringsproblemen bij de banken lag, kan dat ook niet meer: liquiditeit is met kwantitatieve verruiming ruimschoots voorhanden en de Nederlandse banken lijken in vergelijking met de burens gemiddeld gezond.

Ongeacht wie er nou gelijk had drie jaar geleden, zou je dus verwachten dat de Nederlandse hypotheekrentes weer naar het Europees gemiddelde getendeerd zouden zijn. Dat blijkt niet het geval. Het hypotheekrenteverskil is weliswaar afgenomen, van gemiddeld 93 basispunten van 2009 tot en met 2012 naar 55 basispunten in februari, maar nog lang niet nul (figuur 1). Wat is er toch aan de hand met de Nederlandse huizen- of hypotheekmarkt dat wij niet zien?

LITERATUUR

ACM (2013) Concurrentie op de hypotheekmarkt. Den Haag: Autoriteit Consument en Markt.

Bijlsma, M., J. Hers en R. Mocking (2013) De Nederlandse woningmarkt: hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie. CPB Notitie, 14 februari.

Dijkstra, M. en M.P. Schinkel (2012) Hollands hoge hypotheekrentes, Economisch Statistische Berichten 97(4645) 594–597.

Jansen, J., M. Bijlsma, M. Kruidhof en C. Pattipeilohy (2013) Financieringsproblemen in de hypotheekmarkt. DNB Occasional Studies, 11(1).

Treur, L. en W. Boonstra (2013), Nederlandse hypotheekrentes: feiten en fabels. Rabobank Special, 16 januari.

Gemiddelde hypotheekrente bestaande hypotheekrentes

FIGUUR

