

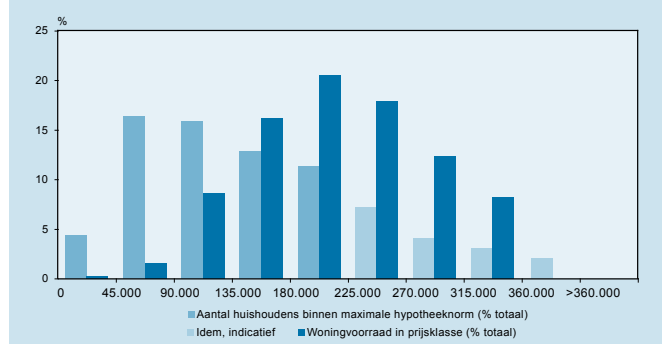
## Tweespalt in de Nederlandse huizenmarkt

In Spanje, Ierland, het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk zijn de oververhitte huizenmarkten de afgelopen maanden snel afgekoeld en wordt nu zelfs een prijsdaling gemeten. CPB (2008), IMF (2008) en de Rabobank verwachten echter dat Nederland niet getroffen wordt door een correctie op de huizenmarkt. Zij baseren deze conclusie op geaggregeerde data waardoor hun analyses de tweedeling missen die ontstaan is op de Nederlandse huizenmarkt in de tweede helft van de jaren negentig tussen de huizenbezitters en aspirant huizenbezitters. Die tweedeling kan er samen met de huidige kredietcrisis toe leiden dat er alsnog een correctie komt op de Nederlandse woningmarkt.

In de tweede helft van de jaren negentig zijn de huizenprijzen zeer sterk gestegen. In 2000 bedroeg de reële stijging van de huizenprijzen zelfs 17,5 procent, waarvan een aanzienlijk deel moeilijk te verklaren is uit de variabelen rente, inkomen, vermogen en woningaanbod (CPB, 2005). De sterke stijging van de huizenprijzen leidde tot een grote vermogensstijging bij de huizenbezitters. Aspirant huizenbezitters werden echter geconfronteerd met snel minder betaalbaar wordende huizen. Huizenprijzen stegen sneller dan het inkomen en de rente daalde onvoldoende, waardoor de betaalbaarheid voor hen snel achteruitliep. Het gevolg is dat inkomen en de waarden van koopwoningen niet op elkaar aansluiten. Figuur 1 toont deze verdeling van inkomens en van woningvoorraad. Het inkomen van huishoudens is in de figuur vertaald naar een huizenprijs die maximaal betaald kan worden volgens de hypotheeknorm van de Nederlandse banken. Volgens deze norm kan een huishouden maximaal viereneenhalf maal zijn bruto jaarinkomen lenen.

Figuur 1

Verdeling van maximale hypotheekbedragen op basis van inkomens en huizenprijzen.



Bron: Eigen berekeningen op basis van CBS en VROM

Uit figuur 1 kan worden opgemaakt dat de voorraad koopwoningen niet aansluit bij de inkomensverdeling. Zo kan de grootste inkomensgroep bij aangaan van een maximale hypotheek een huis kopen tussen de 45.000 en 90.000 euro (zestien procent van alle huishoudens). Voor deze groep zijn er nauwelijks koopwoningen die betaalbaar zijn. De helft van alle huishoudens heeft een bruto inkomen van minder dan veertigduizend euro, dat zich laat vertalen in een maximale hypotheek van 180.000 euro. In deze groep

zitten 3,5 miljoen huishoudens, terwijl slechts een miljoen koopwoningen een waarde hebben van minder dan 180.000 euro. Door het gebrek aan betaalbare koopwoningen in de lagere prijsklassen, stokt de doorstroming op de woningmarkt. De huizenbezitters in de lagere prijsklassen maken door het gebrek aan kopers onvoldoende kapitaalwinst om in een hogere prijsklasse te kopen. Tegelijkertijd heeft van de bijna vier miljoen koopwoningen in Nederland de helft een prijs die hoger ligt dan 250.000 euro. Over de vraag naar huizen in deze hogere inkomensklasse is weinig gedetailleerde informatie bekend. Zo geeft het CBS geen informatie over de inkomensverdeling boven de 50.000 euro. Zowel hurende huishoudens (met gemiddeld genomen een besteedbaar inkomen van 20.800 euro) als huishoudens in bezit van goedkopere koopwoningen lijken echter af te vallen als belangrijke vragende partijen.

Hoewel schaarste aan woningen de hoge huizenprijzen voor een deel kan verklaren, schept deze tegelijk een tweedeling die een groot deel van de Nederlandse woningvoorraad veel minder betaalbaar maakt voor aspirant huizenkopers. Nu de banken de kredietcrisis doorvertalen in hogere rentes en scherpere leenvoorwaarden, wordt het voor aspirant huizenbezitters lastiger om voldoende te lenen. Tegelijkertijd stijgt de onzekerheid over het eigen inkomen door de snelle afkoeling van de economie. De stroom potentiële toetreders zal daardoor verder dalen, evenals het maximale bedrag dat zij in kunnen leggen. De daling van het aantal verkochte woningen in augustus 2008 met 21 procent ten opzichte van augustus 2007, is in lijn met een dergelijke lagere doorstroom.

De slechte betaalbaarheid van woningen voor aspirant huizenbezitters is voornamelijk een gevolg van de grote prijsstijging in de tweede helft van de jaren negentig. De beperkte prijsstijgingen van de afgelopen jaren betekenen echter niet dat de tweedeling tussen huizenbezitters van tien jaar geleden en de aspirant huizenbezitters is opgeheven. Betaalbare koopwoningen zijn nog steeds nauwelijks beschikbaar voor aspirant huizenbezitters, terwijl de vraag achterblijft door hogere rentelasten, verscherpte kredietvoorwaarden en onzekerheid over het inkomen.

Een correctie op de Nederlandse huizenmarkt wordt daarmee weer veel waarschijnlijker.

### LITERATUUR

CPB (2005) *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?* CPB Document nr. 81.

CPB (2008) *Is de huizenprijs in Nederland overgewaardeerd?* CPB Memorandum nr. 199.

IMF (2006) *House prices in the Netherlands: determinants, concerns, and considerations related to phasing out the tax deductibility of mortgage interest payments.* In: *Staff Report for the IMF 2006 Article IV consultation*. Washington: IMF, 25-49.

IMF (2008) *Netherlands 2008: Article IV consultation*. IMF Country Report nr. 08/171.

### WILLEM KOOI

Econoom bij Mn Services