

# Huizenprijzen

“**H**uizenprijzen in VS dalen verder”, “Prijsdalingen bedreigen Britse huizenmarkt” en “Nederlandse huizenprijzen blijven stijgen”. Drie krantenkoppen in de tweede helft van december 2007. Nu weten we ook dat in ons land de starters niet meer aan de bak komen, omdat de huren te laag zijn, de doorstroming stagneert, de koopwoningprijzen te hoog. Welnu zou je denken, prijsdalingen kunnen nooit een bedreiging zijn voor de huizenmarkt, maar bieden juist uitkomst. Blijkbaar is het ingewikkelder.

Eerst de VS. De hypotheekencrisis. (Te) veel hypotheeklen zijn afgesloten met een korte looptijd en daarmee lage rente. Stijgt die rente van bv. 3% in korte tijd naar 4,5% dan stijgen de maandelijkse rentelasten dus met 50%. Vele huishoudens kunnen dat niet betalen, moeten hun huis verlaten dat vervolgens het aanbod vergroot, dus de woningprijzen dalen. De hypotheekactiva bij de geldverstrekken hypotheeknemers worden vaak gebundeld en weer verhandeld. Bij slecht betalen daalt de waarde van deze activa. Omdat weer onbekend is waar deze waardedalingen optreden neemt het vertrouwen af en stijgt de rente die banken elkaar in rekening brengen. Het algehele vertrouwen neemt af zodat de vraag naar woningen daalt. Met een toch al groter aanbod dalen de woningprijzen verder, daarmee de waarde van de woningen tot onder de aanschafprijs, die bij verkoop toch ook moet worden uitgewonnen. De neerwaartse spiraal is compleet.

Te veel hypotheeklen met een korte looptijd. Of, zou je kunnen zeggen, de gulden regel is niet toegepast op de financiële huishoudenbalans, want een bezit (de woning) dat lang meemoet, is niet langlopend gefinancierd. Met alle risico's van dien.

## Hoe zit dit nu in ons land?

Een aantal boeiende cijfers: vijftien jaar geleden (1993) stonden er in de vaderlandse woningvoorraad 2,8 miljoen koopwoningen met een totale hypotheekschuld van 264 miljard gulden = 120 miljard euro. Dus een gemiddelde schuld van 43.000 euro per woning. In 1993 was de gemiddelde waarde van een koopwoning 184.000,- gulden = 83.500,- euro. Vandaag, begin 2008, staan er in ons land zo'n 3,8 miljoen koopwoningen (een miljoen meer dus) met een totale hypotheekschuld van 560 miljard euro (440 miljard meer). Derhalve een gemiddelde schuld van 147.000 euro (ruim 100.000 euro meer). De gemiddelde waarde is thans zo'n 240.000 euro per woning (ruim 155.000 euro meer).

Conclusie: in 1993 was de gemiddelde schuld ruim 50% van de woningwaarde, vandaag is dat ruim 60%. Daar komt bij dat in ons land wordt gewerkt met een aangescherpte code voor de verstrekking van hypotheeklen (niet teveel in verhouding tot het huishoudeninkomen) en sprake is van lange renteperiode looptijden (mede door de lage lange rente van de afgelopen jaren). Bij ons dus geen hypotheekencrisis, wel hoge prijzen. Bouwen dus !!

*Toch een mooie constatering aan het begin van het nieuwe jaar?!!*

