

23-08-21

Gekte op de huizenmarkt duurt voort

Guy Hoeks

In juli steeg de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning het hardst in bijna twintig jaar. Ook toen droeg het monetaire beleid bij aan de huizenhousse.

Niet alleen zijn er te weinig bestaande woningen voor handen, ook het aantal nieuwbouwhuizen blijft in Nederland achter.

In het kort

Niet alleen zijn er te weinig bestaande woningen voor handen, ook het aantal nieuwbouwhuizen blijft in Nederland achter. In het kort

De huizenprijzen stegen in juli even hard als bijna twintig jaar geleden.

Het woningtekort in Nederland blijft de prijs opdrijven, maar er spelen ook andere factoren mee.

Intussen groeit ook de hypotheekschuld, waardoor ook banken voorzichtig moeten zijn.

Op de prijsstijging van koopwoningen staat al een tijdje geen rem. In juli waren woningen in Nederland 16,3% duurder dan een jaar eerder. Daarmee evenaart deze maand oktober 2000, toen de prijzen procentueel voor het laatst zo hard opliepen.

In het tweede kwartaal van 2021 was de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning €410.000. Volgens makelaarsvereniging NVM wordt 60% van alle woningen boven de vraagprijs verkocht. En die opwaartse lijn zet door.

'Het gaat hard', reageert Friso de Zeeuw, adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar woningmarkt aan TU Delft. Hij ziet in het tekort aan bestaande woningen en nieuwbouwhuizen de belangrijkste oorzaak. 'Dat blijft de kern van het probleem.'

Het aanbod staat al enige tijd onder druk. Niet alleen zijn er te weinig bestaande woningen voorhanden, ook het aantal nieuwbouwhuizen blijft achter. Volgens de NVM viel het aanbod nieuwbouwoopwoningen in het eerste kwartaal van 2021 onverwachts terug. Daardoor blijven huizenbezitters zitten, terwijl nieuwkomers langer moeten wachten.

Minder woningtransacties

In juli daalde het aantal woningtransacties met bijna 16% ten opzichte van dezelfde maand een jaar eerder. Volgens het Kadaster ging het om een afname van ruim 19.000 transacties. Wel wisselden meer mensen (7%) in de eerste zeven maanden van dit jaar van woning.

Minder aanbod en meer vraag leidt vaak tot hogere prijzen. Vóór de coronacrisis zwakte de prijsstijging weliswaar iets af, maar die trok in 2020 weer snel aan. Afgelopen maanden werden koopwoningen procentueel fors duurder: in april een plus van 11,5% vergeleken met een jaar eerder, in mei 12,9%, in juni 14,6% en de voorbije maand dus 16,3%.

Maar het woningtekort geeft niet het volledige beeld achter de huizenhousse. Door het huidige beleid van centrale banken zijn huizen een interessanter beleggingsobject geworden. 'De lage rente zorgt ervoor dat mensen op zoek gaan naar alternatieven voor hun spaarrekening en zo uitkomen op de woningmarkt', vertelt Harald Benink, hoogleraar Banking & Finance aan de universiteit Tilburg. 'De aanwezigheid van beleggers en concurrentie tussen huizenkopers onderling drijft de prijs verder op.'

Lehman Brothers

Benink ziet een gelijkenis met de scherpe prijsstijgingen van rond de eeuwwisseling. 'De centrale banken begonnen toen met monetaire verruiming. Dat beleid heeft niet direct tot een grote crisis geleid, maar heeft wel de huizenbubbel in de Verenigde Staten gestimuleerd.' Uiteindelijk barstte die bubbel in 2008 nadat de roemruchte Wall Street-bank Lehman Brothers miljarden verloor op effecten op hypotheek en onroerend goed.

Ook nu is er vanwege ruimhartig monetair beleid genoeg goed geld beschikbaar. 'De ruime leenmogelijkheden en de lage rente zijn een aanmoediging om een huis te kopen of groter te gaan wonen', zegt De Zeeuw. Nederland behoort mede hierdoor al tot de landen met de hoogste hypotheekschuld. Halverwege vorig jaar hadden Nederlandse huishoudens gezamenlijk €740 mrd schuld, berekende De Nederlandsche Bank (DNB) onlangs.

Door het oprekken van de leennormen blijft die schuldenberg almaar groeien. Zo hebben veel gemeenten onlangs de leenruimte voor starters verruimt om hen een kans te geven op de woningmarkt. Iets waar de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en DNB eerder juist voor waarschuwden: het leidt tot hogere prijzen en woonlasten, terwijl het echte probleem — het huizentekort — niet wordt aangepakt.

Correctie

Dat maakt de huizenmarkt kwetsbaar in het geval van een correctie, waarschuwt ook Benink. 'In Nederland kunnen huizenkopers 100% van de aankoopwaarde lenen. Maar stel, er komt een crash en je ziet de waarde van je huis kelderen van 400.000 naar 340.000, terwijl je het móét verkopen, dan is de kans groot dat de bank met de restschuld achterblijft.'

De NVM ziet huizenbezitters vooralsnog niet in de problemen komen. De verhouding tussen inkomen en woonlasten van mensen die recent een huis hebben gekocht, zijn volgens de makelaarsvereniging 'nog steeds gunstig'. Een scenario zoals tijdens de financiële crisis lijkt dus nog niet aan de orde.

Aan de bankenkant is dat wellicht een ander verhaal. Hoewel de kapitaalbuffers na het Lehman-decabele flink zijn versterkt, ziet Benink evengoed dat de buffers 'historisch gezien'

aan de lage kant zijn. 'Voorheen moesten banken 15% van de totale balans aanhouden, nu is dat 5 of 6%. Dat is een teken van fragiliteit. Als er een grote schok komt, doordat financiële markten het vertrouwen verliezen, dan heb je relatief weinig vet op de botten.'

Lees het volledige artikel: <https://fd.nl/economie-politiek/1409075/gekte-op-huizenmarkt-duurt-voort-maar-van-een-bubbel-lijkt-nog-geen-sprake-rwh1cazgOGS0>