



Centraal Planbureau

Onzeker aanbod | *Kwetsbare vraag*



Roads to recovery

Hoofdstuk 3, samenvatting

*Markten onder druk:
De huizenmarkt*

Machiel van Dijk
Ona Ciocyte
Adam Elbourne
Stefan Groot
Marco Ligthart

Markten onder druk: De huizenmarkt

Ontwikkelingen op de huizenmarkt hebben een grote rol gespeeld in de crisis en zijn een belangrijke factor in het herstel van de economie. Herstel van de huizenprijzen vermindert het aantal huishoudens met onderwater hypotheek en draagt bij aan de groei van consumptieve bestedingen door huishoudens.

Belangrijke factor in het ontstaan van de Grote Recessie was de daling vanaf 2005 van de huizenprijzen in de Verenigde Staten. Gegeven de internationale verwevenheid verslechterde hierdoor de balansen van veel hypotheekverstrekkers. Gedurende de crisisjaren zijn de huizenprijzen in Nederland met meer dan 20% gedaald. De investeringen in woningen zijn hard getroffen en als aandeel van het bbp gedaald van 6,5% in 2008 tot minder dan 4% in 2013.

Het is van alle tijden dat de huizenmarkt gekenmerkt wordt door grote pieken en dalen. Op korte termijn ligt het aanbod vast, zodat schokken zich vooral uiten in prijschommelingen. Bijzonder aan de huidige recessie is dat het aantal huishoudens met een hypotheek onder water verdrievoudigd is. Meer dan een miljoen, vooral jongere, huishoudens hebben een grotere lening dan de waarde van hun huis. Dit negatieve netto vermogen vermindert hun mogelijkheden om voor een baan te verhuizen en beperkt hun consumptiemogelijkheden.

Het herstel van de Nederlandse huizenmarkt hangt van veel factoren af. Als eerste van de ontwikkeling van het aantal huishoudens met negatief vermogen en de mate waarin zij beperkt zijn om een ander huis aan te kopen. Vervolgens van de beschikbaarheid van krediet door banken. En als derde van het koopgedrag van huishoudens, met de vraag hoeveel risico's huishoudens bereid zijn te nemen voor de aanschaf van een ander huis.