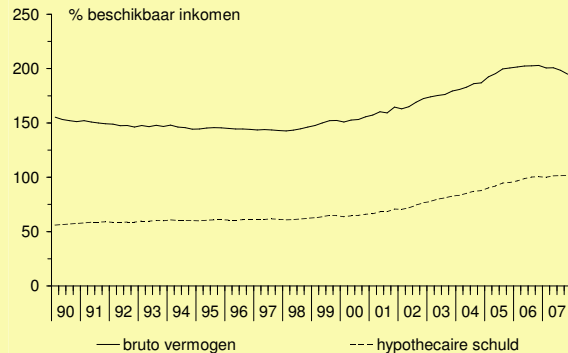


Lagere huizenprijen negatief voor consumptie van Amerikaanse gezinnen

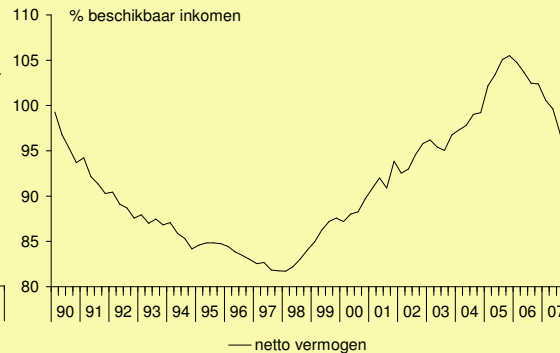
Het netto vermogen van Amerikaanse gezinnen in woningen is door hogere huizenprijen en uitbreiding van het eigen woningbezit opgelopen van 82% van het beschikbare inkomen eind 1997 tot 105% eind 2005.^a Door de omslag op de woningmarkt is dit netto vermogen in woningen vervolgens afgenomen tot 93% van het beschikbare inkomen eind 2007. In die periode waren woningen 28% van het totale bruto vermogen van gezinnen en 17% van het totale netto vermogen van gezinnen.

Empirisch onderzoek geeft aan dat een daling van het vermogen in woningen een beduidend negatief effect heeft op de consumptie: een daling van het vermogen met 1 dollar vermindert de Amerikaanse consumptie met 3 à 10 dollar cent (het totale effect na enige jaren).^b Dit effect is groter dan dat voor een daling van het vermogen door lagere aandelenkoersen. Futuresmarkten wijzen op een reële daling van de Amerikaanse huizenprijs van circa 25% tussen eind 2006 en eind 2009. Dit zou het vermogen van Amerikaanse gezinnen met circa 5000 mld dollar doen dalen. Uitgaande van de gemiddelde schattingscoëfficiënt zou dit leiden tot een afname van de consumptie met circa 300 mld dollar oftewel met 3% tussen eind 2006 en eind 2009.

Bruto vermogen in woningen en hypotheecaire schuld



Netto vermogen in woningen



^a Netto vermogen is het verschil van onroerend-goedbezittingen van gezinnen en woninghypotheken. Bron: Federal Reserve, Flow of Funds Accounts of the United States, maart 2008. Zie ook J. Lemmen, Schuld- en vermogensposities van de particuliere sector in de Verenigde Staten, CPB Memorandum 81, 2003.

^b OECD, Housing markets, wealth and the business cycle, *Economic Outlook 75*, juni 2004. C.D. Carroll, M. Otsuka, en J. Slacalek, How Large Is the Housing Wealth Effect? A New Approach, NBER working paper 12746, december 2006.