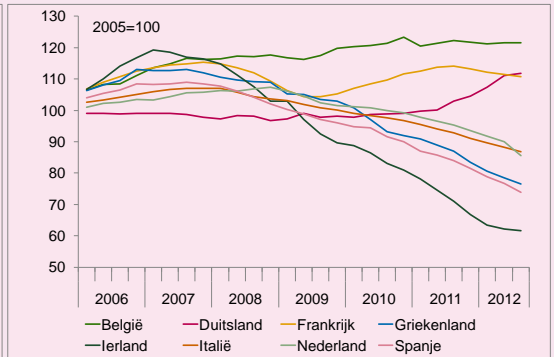
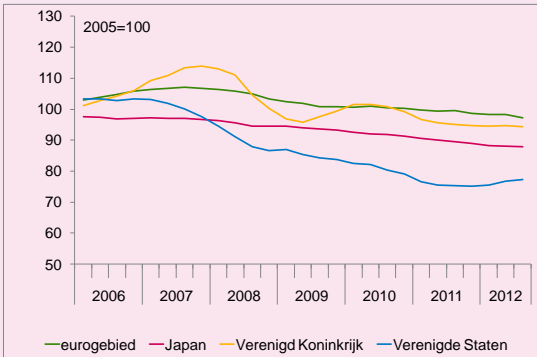


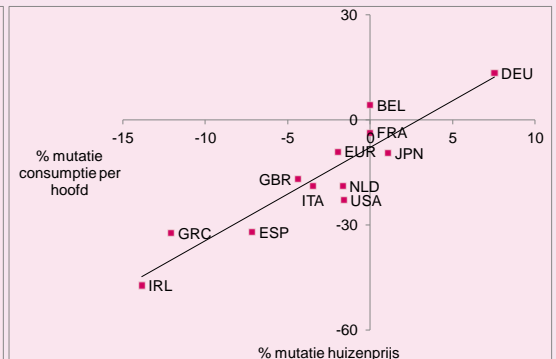
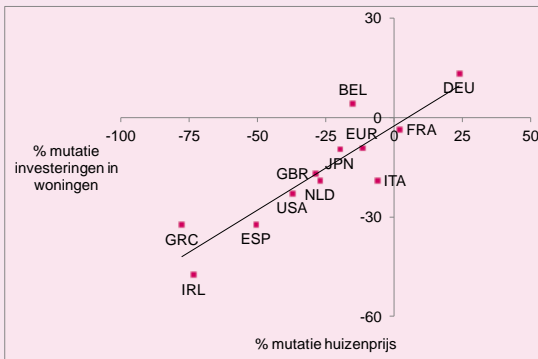
Bestedingsuitval bij dalende huizenmarkten

In veel industrielanden waren de markten voor koopwoningen de afgelopen jaren niet florissant. De reële huizenprijzen zijn vooral in de VS en in Japan flink gedaald en ook in het Verenigd Koninkrijk en het eurogebied gingen de prijzen omlaag. In Japan zijn reëel dalende woningprijzen al ruim twee decennia gemeengoed; in de andere landen is de marktverslechtering van recenter datum. In de genoemde landen liggen de woningprijzen nog beneden het niveau van 2005 en alleen in de VS lijken de prijzen weer wat te gaan stijgen. Binnen het eurogebied zijn er landen waar de woningprijzen sinds 2005 reëel zijn toegenomen: gestaag in België, met ups en downs in Frankrijk en vanaf 2008 in flink tempo in Duitsland. Maar het aantal eurolanden waar de huizenprijzen dalen, heeft de overhand. In Ierland en Spanje is de dalende markt het gevolg van overproductie in de periode tot eind 2007. Daarna zijn de prijzen scherp gedaald: in Ierland reëel met 47% en in Spanje met 32% (van 2007 k3 tot 2012 k3). Door de diepe crisis in Griekenland namen ook daar de woningprijzen met zo'n 32% af. In Italië en Nederland is de reële prijsdaling van woningen over 2007-2012 zo'n 19% geweest.

In veel landen dalen de reële huizenprijzen ...



... en bij dalende huizenprijzen nemen investeringen in woningen en consumptie af



Bron: Eurostat, OESO; % mutatie van 2012 k3 t.o.v. 2007 k3

Bij dalende woningmarkten neemt doorgaans ook de nieuwbouwproductie af. Kopers kijken de kat uit de boom en bouwers verminderen hun productie vanwege de afgenomen vraag. Bovendien gaan dalende huizenmarkten vaak samen met een daling van de consumptieve bestedingen. Als de hypotheekschuld op het huis hoger is dan de verkoopwaarde, dan ligt het voor de hand om meer te gaan sparen om de potentiële verhuismobiliteit te herstellen en het financiële risico te beperken. Door de verminderde mobiliteit op de huizenmarkt zijn er ook minder bestedingen aan woningverbetering en -inrichting.

Hoe lang zal dit doorgaan? Bénétix et al. (2012) (a) laten zien dat in het verleden de kans op beëindiging van de huizenprijsdaling toenam als de gecumuleerde prijsstijging vóór de top relatief gering was, de daling na de top relatief groot, de bbp-groei relatief hoog en - vooral - de hypotheekrente relatief laag. De prijsstijging vóór de top heeft alleen invloed als de aanbodelasticiteit op de huizenmarkt hoog is. De conclusie van de auteurs is dat verbetering van de leenvoorwaarden voor hypotheek (lagere rente, langere looptijd, hogere lening t.o.v. taxatiewaarde), ondersteund door securisatie van hypotheekleningen, de meest kansrijke manier is om een einde te maken aan een woningmarktdepressie.