

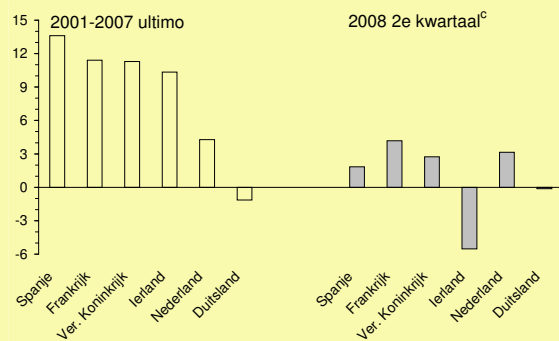
## Europese huizenmarkten gaan verder afkoelen

De hausse op veel West-Europese huizenmarkten is voorbij. Dit komt tot uitdrukking in de cijfers voor het eurogebied in zijn geheel. De gemiddelde huizenprijs lag in het eerste kwartaal 2½% hoger dan een jaar eerder; begin 2004 bedroeg deze prijsstijging nog 8½%. De groei van de investeringen in woningen is in het eurogebied teruggevallen van 6% in 2006 tot minder dan 1% in het eerste kwartaal van 2008.

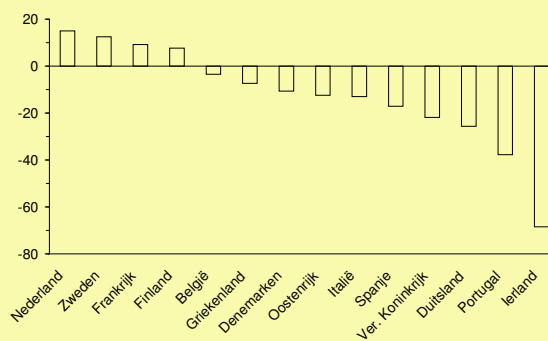
De activiteit op veel huizenmarkten bereikte een piek door lage hypotheekrentes, optimistische verwachtingen over verdere huizenprijsstijgingen en gemakkelijke financiering, mede als gevolg van innovaties op de hypotheekmarkt. De hypotheekschuld van gezinnen steeg naar recordhoogte. In tegenstelling tot in Nederland leidde in veel West-Europese landen de markante huizenprijsstijging tot duidelijk meer investeringen in woningen. De omslag op veel West-Europese huizenmarkten kwam toen hypotheekrentes begonnen op te lopen en de economische groei begon af te zwakken. Duidelijk werd dat de prijsstijging excessief was geweest. Spanje, Ierland en het Verenigd Koninkrijk, die met Frankrijk de grootste prijsstijgingen hebben laten zien, ondervinden nu grote problemen. Investeringen in woningen nemen af; in Ierland dalen de huizenprijzen al fors. Ook in Denemarken, waar huizenprijzen in de afgelopen jaren eveneens sterk zijn gestegen, is nu sprake van een prijsdaling.<sup>a</sup>

De bouwsector is momenteel zeer somber gestemd in de meeste West-Europese landen. Nederland, waar de huizenprijsstijging al begin deze eeuw fors afzwakte, is een uitzondering, met meer bouwbedrijven positief dan negatief gestemd. Informatie over bouwvergunningen in West-Europa stemt evenmin vrolijk. In het eurogebied lag in het eerste kwartaal het aantal bouwvergunningen meer dan 20% lager dan een jaar eerder. Deze indicatoren betekenen dat een verdere verzwakking van de huizenmarkten te verwachten valt, vooral in Spanje, Ierland en het Verenigd Koninkrijk. Daar zal, net als in de Verenigde Staten, de crisis op de woningmarkt leiden tot daling van huizenprijzen, een forse daling van de werkgelegenheid in de bouwnijverheid, zwakke consumptiegroei en problemen in de financiële sector. Een kader in hoofdstuk 3 gaat in op de vraag of lagere huizenprijzen ook in Nederland in het verschiet liggen.

### Huizenprijzen<sup>b</sup>



### Vertrouwen bouwproducenten, 2008 2e kwartaal



<sup>a</sup> Op basis van de hier gebruikte officiële huizenprijsindex waren in het tweede kwartaal de prijzen in het Verenigd Koninkrijk niet lager dan een jaar eerder. Andere indices laten echter wel beduidende dalingen zien.

<sup>b</sup> Mutaties in procenten per jaar.

<sup>c</sup> Duitsland 2007 vierde kwartaal, Frankrijk en Ierland 2008 eerste kwartaal.