

## Hebben huizenprijzen invloed op de consumptie van Nederlandse huishoudens: bewijs uit individuele WOZ-waarden

**Tijdens de grote recessie is de reële consumptie van Nederlandse huishoudens met maar liefst 7% afgenomen. De reële huizenprijzen lagen in 2014 27% lager dan in 2008. In hoeverre is deze afname van de consumptie toe te schrijven aan dalende huizenprijzen? Deze studie zocht met microdata naar de invloed van dalende huizenprijzen op de consumptie van Nederlandse huishoudens die niet zijn verhuisd gedurende de periode 2007-2014.**

In het onderzoek is een willekeurige steekproef gebruikt van 191.091 Nederlandse huishoudens die niet verhuisd zijn gedurende de periode 2007-2014. De huizenprijzen zijn benaderd met de WOZ-waarde van twee jaar later. De consumptie per huishouden is berekend door administratieve data op huishoudniveau te gebruiken over inkomen en vermogen. De consumptie van een huishouden is gelijk aan het besteedbaar inkomen minus de besparingen. De besparingen worden benaderd door de verandering in het vermogen. Als sensitiviteitsanalyse is ook de aankoop van een auto als consumptieproxy gebruikt. In een fixed-effect-model schat de onderzoeker het effect van huizenprijzeveranderingen op de consumptie per huishouden op korte termijn.

De resultaten laten zien dat de daling van de consumptie inderdaad samenhangt met dalende huizenprijzen voor de groep die in deze periode niet is verhuisd. Namelijk, een daling van de reële huizenprijzen van 10% gaat op korte termijn gepaard met een gemiddelde daling van 0,4% van consumptie. Rekening houdend met een huizenprijzdaling van 27%, kan de daling van huizenvermogen 1%-punt van de geobserveerde reële macro consumptiedaling van 7% verklaren. De gevonden effecten voor Nederland zijn vergelijkbaar met Bijlsma & Mocking (2017).

Een lager huizenvermogen kan de consumptie via twee kanalen beïnvloeden: via het 'pure' vermogenseffect en via leenrestricties. Vanwege dalende huizenprijzen kunnen huishoudens in de toekomst minder uit hun huizenvermogen consumeren door bijvoorbeeld de herfinanciering van hun hypotheek of de verkoop van hun huis. Dit 'pure' vermogenseffect lijkt een rol te spelen in de daling van huishoudconsumptie. De consumptie van eigenwoningbezitters daalt namelijk met 0,7% als hun huizenprijs met 10% daalt, terwijl dit effect verwaarloosbaar is voor huurders.