

Huizenbezitter zorgt voor extra groei

Door de sterk gestegen huizenprijzen zijn veel woningen meer waard dan het hypotheekbedrag. Huizenbezitters hebben deze overwaarde massaal te gelde gemaakt en hiermee luxe goederen en aandelen gekocht. Dat leidde in 1998 tot tien procent extra economische groei.

De huizenprijzen in ons land zijn de laatste tien jaar meer dan verdubbeld. Volgens gegevens van het Nederlands Verbond van Makelaars ligt de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning in het derde kwartaal van 1999 op 352 duizend gulden. Dat is ruim zeventien procent meer dan een jaar eerder. Dergelijke groeicijfers zijn niet meer op de Nederlandse huizenmarkt voorgekomen sinds eind jaren zeventig. Ook in vergelijking met het buitenland zijn de Nederlandse huizen sterk in prijs gestegen. Gegevens van De Nederlandsche Bank laten een frappant verschil zien met de ontwikkeling in Duitsland, Frankrijk, Spanje, Italië en Japan. In deze landen is tussen 1991 en 1998 de waarde van de huizen, na correctie voor inflatie, gedaald.

Stevige huurstijgingen

Wat zijn de belangrijkste oorzaken van deze forse prijsstijging van de huizen in ons land? De stevige huurstijgingen van de afgelopen tien jaar hebben de vraag naar koopwoningen doen toenemen. Door de gunstige economische ontwikkeling zijn werkgelegenheid en inkomen gegroeid en is de woningprijs gestimuleerd. Daarnaast is vooral de halvering van de hypotheekrente een belangrijke verklaring voor de hoge huizenprijzen. Zo zijn de rentelasten van een woning, berekend uit de gemiddelde huizenprijs en de hypotheekrente, in 1998 zelfs lager dan in 1990. De daling van de hypotheekrente heeft de invloed van de stijging van de huizenprijzen op de rentelasten voor een groot deel gecompenseerd. Daarnaast zijn de financieringslasten van een woning extra gedrukt door het gebruik

van bepaalde hypotheekvormen, waardoor optimaal wordt geprofitteerd van de fiscale aftrekmogelijkheden.

Groei hypothecair krediet

De boom op de woningmarkt heeft geleid tot een zeer krachtige groei van het hypothecaire krediet.

De huizen- en de hypotheekmarkt zijn nauw met elkaar verbonden. Zo zijn zowel het prijspeil van de woningen als de hypotheekverlening de afgelopen jaren opgestuwd door de lagere rente. Een dalende hypotheekrente schept de mogelijkheid dat een hogere hypotheek wordt afgesloten tegen gelijkblijvende rentelasten. Hierdoor kunnen kopers bij gelijke inkomens een hoger bod uitbrengen waardoor de huizenprijzen zullen toenemen. De hogere huizenprijzen leiden er vervolgens toe dat huiseigenaren de ontstane overwaarde benutten om hun hypotheek te verhogen. Op deze manier leiden hogere hypotheeken tot hogere prijzen, en omgekeerd.

In 1998 is dan ook voor een ongeëvenaard hoog bedrag – 132 miljard gulden – aan nieuwe woninghypotheken ingeschreven, bijna driemaal zoveel als in 1993. Deze ontwikkeling heeft zich dit jaar doorgezet. In het eerste halfjaar van 1999 ligt het bedrag al op ruim 75 miljard.

Overwaarde

Sinds het tweede halfjaar van 1995 stijgt ook het aantal versprekte hypotheeken bijna onafgebroken. In de eerste helft van

1999 zijn het er 313 duizend. Ook dat is een record. Van het aantal nieuw ingeschreven woninghypotheken is bijna zestig procent niet gekoppeld aan de aankoop van een woning.

Veel huiseigenaren hebben de overwaarde van hun huis gebruikt om hun bestaande hypotheek te verhogen of een tweede hypothecaire lening op hun huis te nemen. In 1998 is voor circa achttien miljard meer aan hypothecaire leningen door huishoudens opgenomen dan nodig was voor de financiering van aankopen van onroerend goed.

Luxe goederen en aandelen

De bij de hypotheekbank opgenomen overwaarde van het eigen huis is voor een belangrijk deel gebruikt voor het kopen van luxe goederen, zoals auto's, computers, meubels en stereotorens. De consumptie van duurzame goederen in ons land toont dan ook de laatste kwartalen groeicijfers van acht à tien procent. Verder is het hypotheekgeld op grote schaal in aandelen gestoken. Zo blijkt uit NIPO-onderzoek dat een kwart van de twee miljoen Nederlandse beleggers nog geen twee jaar in effecten belegt.

De bestedingen van de huizenbezitter zorgden in 1998 voor een bijdrage van bijna tien procent aan de economische groei. Die bedroeg in 1998 3,7 procent en zou zonder de hypotheekcentjes van de huizenbezitters dus 0,3 procentpunt lager zijn uitgekomen. Dit geeft een indruk van het belang van de stijging van de huizenprijzen en de lage rentestand voor de economische ontwikkeling in 1998.

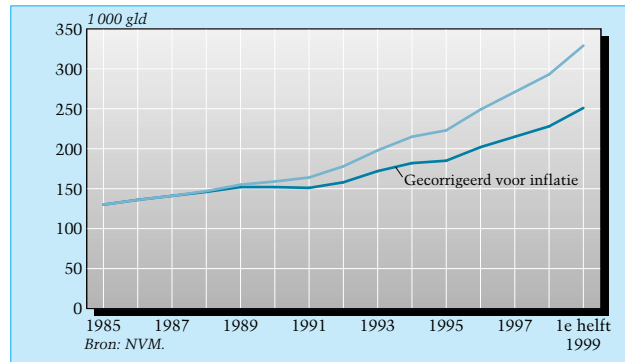
Historisch lage rente

Sinds begin dit jaar hebben verschillende banken de hypotheekrente weer verhoogd, terwijl gelijktijdig de prijsstijging van woningen is versneld. Het is goed mogelijk dat woningzoekenden, nu aan de rentedalingen een eind lijkt te zijn gekomen, nog snel een huis willen kopen om te profiteren van de historisch lage rentestand. Op langere termijn zal een hogere rente evenwel een negatief effect op de woningprijzen uitoefenen. Toen de hypotheekrente daalde, beïnvloedden huizenprijzen en hypotheekmarkt elkaar positief. Nu de rente weer stijgt, is het niet ondenkbaar dat de opwaartse beweging omslaat in een neerwaartse, en huizenprijzen en hypotheekverlening elkaar negatief gaan beïnvloeden.

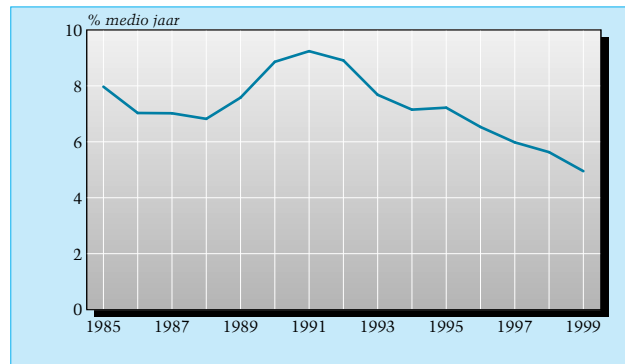
De gevolgen van een eventuele prijscorrectie op de huizenmarkt voor de individuele huizenbezitter hangen af van het aantal jaren dat de hypotheekrente is vastgezet. Ook de gekozen hypotheekvorm beïnvloedt de gevolgen voor de huizenbezitters. De sinds kort populaire beleggingshypotheek kan nadelig uitvallen als de rente omhoog gaat en tegelijkertijd de aandelenkoersen dalen.

Frans van Ingen Schenau

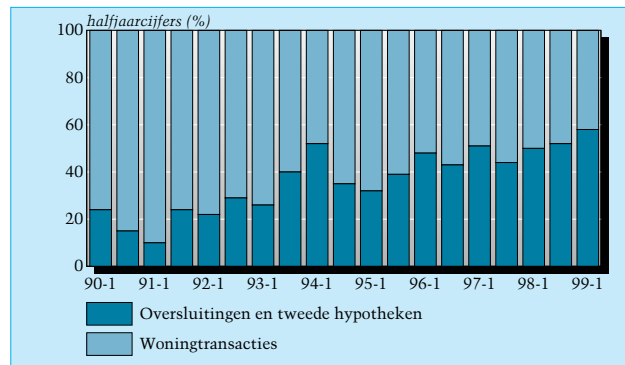
Gemiddelde prijs bestaande koopwoning



Hypotheekrente



Verdeling aantal woninghypotheken



Aankoop duurzame consumptiegoederen, 1998

