

Huizen te duur, maar is dat een probleem?

Huizen zijn te duur. Veel te duur. Bartjens is niet van de open deuren, dus de vraag is hier: hoeveel te duur? Net als voor unieke klassieke auto's, schilderijen, beeldhouwwerk en middelmatige spelers die desondanks naar Ajax konden vorig jaar, geldt in principe: de prijs is simpelweg wat de gek er voor geeft.

Voor de gelovigen in een zuivere markt is de prijs voor een woning eveneens niets anders dan een feit. Vraag en aanbod komen samen, koper en verkoper komen, al dan niet geholpen door op transacties beluste makelaars, na wat heen en weer bieden op hetzelfde punt uit. De prijs is de prijs.

Toch wagen vele rekenmeesters zich aan inschattingen hoe de huidige prijzen zich verhouden tot wat een normale prijs zou moeten zijn.

Neem de Oeso. Deze denktank van de rijkere landen houdt al jaren bij hoe de huizenprijzen zich ontwikkelen in verhouding tot de besteedbare inkomens in een land. Met 2015 als basisjaar, dus de index op 100, is deze indicator dit jaar beland op 126,1. Dat betekent dat het afgelopen decennium huizen een kwart meer zijn gestegen dan de lonen.

In Frankfurt bij de ECB slaan ze ook graag een slag naar mogelijke vastgoedbubbels. Macro-economisch dan vooral, het is immers een gevaar voor de financiële stabiliteit van een economie als de bevolking zich over de kop leent om een huis te kunnen kopen. Dat is in het bijzonder een hoog risico voor Nederland. Onze totale particuliere schuldenberg van voornamelijk hypotheek bedraagt immers 95% van het bruto binnenlands product, waar 50% het gemiddelde in de EU is.

Wat de gek er voor geeft...

Onder- en overwaardering van de Nederlandse huizenmarkt.

De ECB-indicator voor de overwaardering van huizen staat sinds dit voorjaar op een forse plus van 18,8%. Anders gezegd: iedereen die een huis koopt, betaalt er een vijfde te veel voor. Dat klinkt fors, maar in reële prijzen valt dat nog mee. Na aftrek van deze overwaarde, zou een huizenkoper hetzelfde betalen als in 2021. Plus: de dalende trend lijkt ingezet. Het onderstreept nog maar eens hoe hard de prijzen de laatste jaren zijn gestegen, inclusief een korte afkoeling in 2023. Overigens gebruikt de ECB een mix van vier indicatoren, inclusief de Oeso-cijfers.

Een schrale troost is dat het probleem naarmate het groter lijkt te worden, ironisch genoeg steeds kleiner is. De betaalbaarheid van een gemiddelde woning in Nederland neemt sinds 2017 gestaag af.

Economenvakblad ESB becijferde al dat eind 2023 voor de aankoop van een woning tegen de gemiddelde woningprijs op dat moment een al dan niet gezamenlijk bruto gezinsinkomen van €95.000 nodig was. Daarmee valt zes op de tien huishoudens buiten de boot. En gezien de huidige ontwikkelingen zal die groep alleen nog maar verder groeien.

Voor wie zich nog afvroeg waar Klaas Knot zich mee bemoeide deze week, toen hij de Wet betaalbare huur onder vuur nam omdat die zorgt voor minder huurwoningen in het middensegment, begrijpt nu waarom. Een groot deel van Nederland kan al niet meer kopen, dus moeten er wel voldoende te huur zijn.