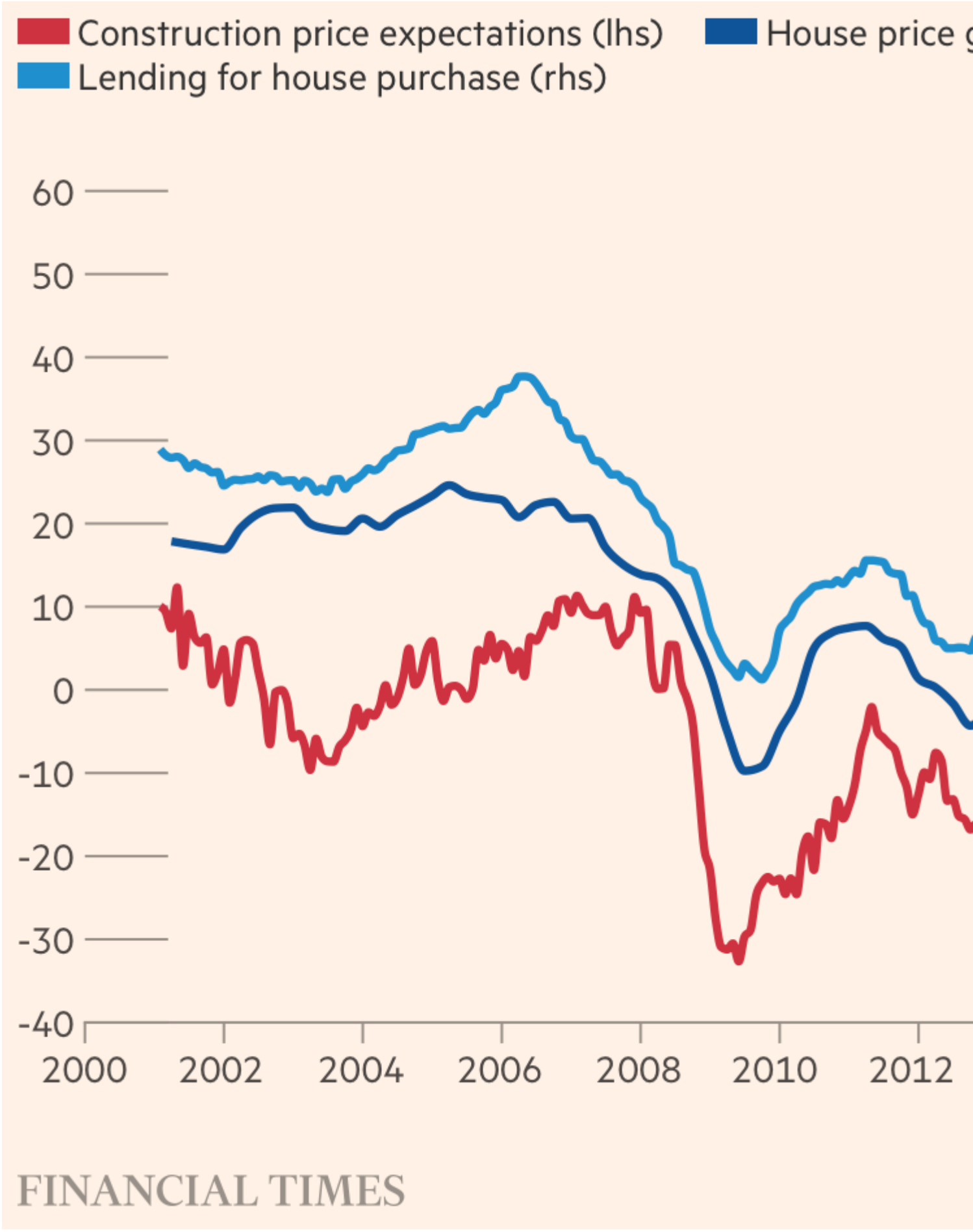
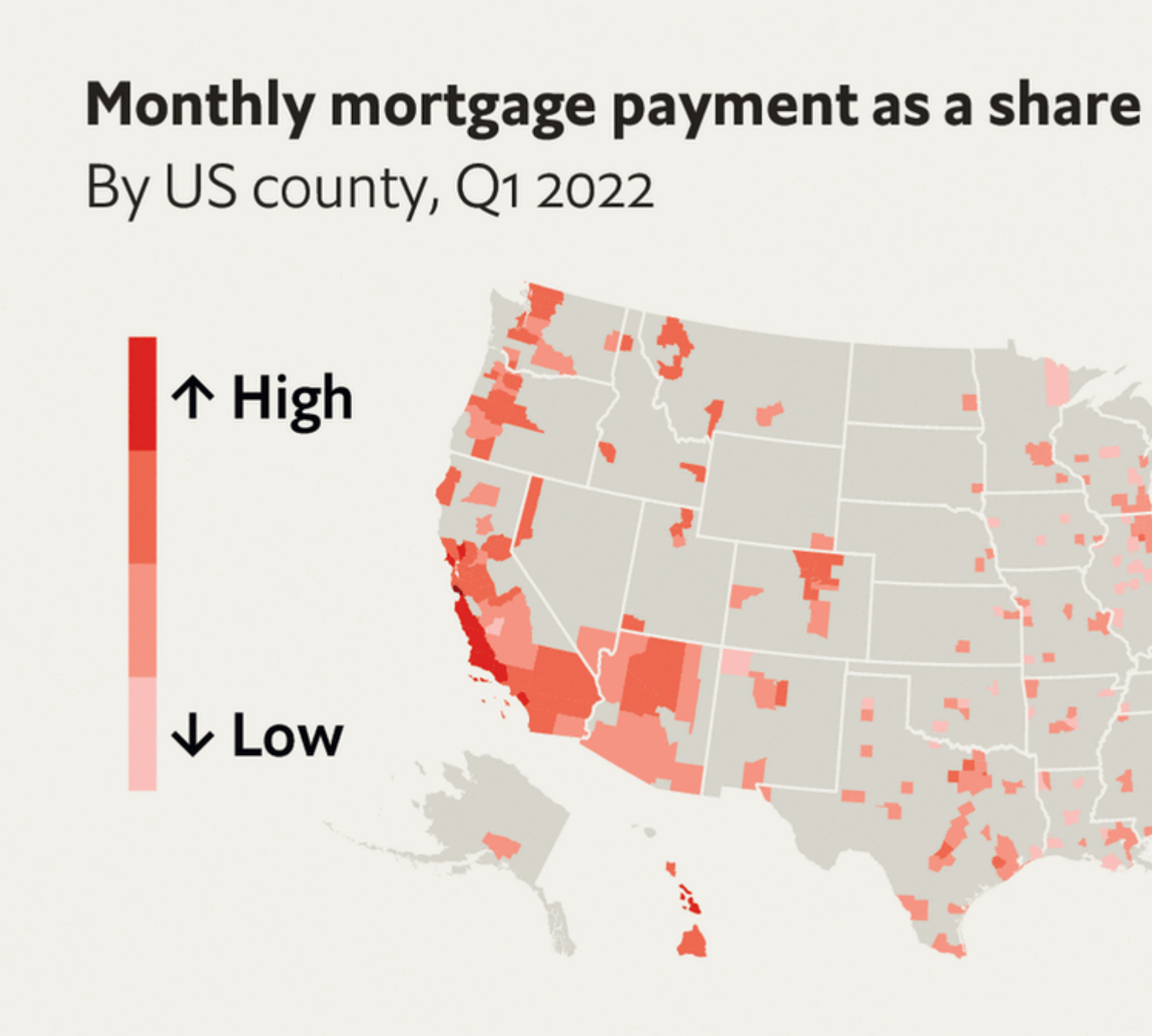
Tekort aan huizen

Beschrijving

De ECB waarschuwde afgelopen week voor lagere huizenprijzen als gevolg van de stijgende rente. Volgens de ECB is de Europese huizenmarkt 15 procent overgewaardeerd. Vorig jaar steeg de gemiddelde waarde van een huis in de eurozone met 10 procent. De ECB is nog niet begonnen met het verhogen van de rente, maar de hypotheekrente loopt daar uiteraard al op vooruit. Volgens Eurostat daalt de prijs van een huis tussen de 0,83 procent en 1,17 procent met elke 0,1 procent renteverhoging. Dat doet vermoeden dat de huizenmarkt een uitstekend instrument is om via rente-aanpassingen de economische cyclus te beÃ¯nvloeden. Dat geldt echter in veel mindere mate voor Europa dan voor de Verenigde Staten. In Europa bemoeien overheden zich in vergaande mate met de huizenmarkt, waarmee vraag en aanbod eigenlijk buitenspel zijn gezet.

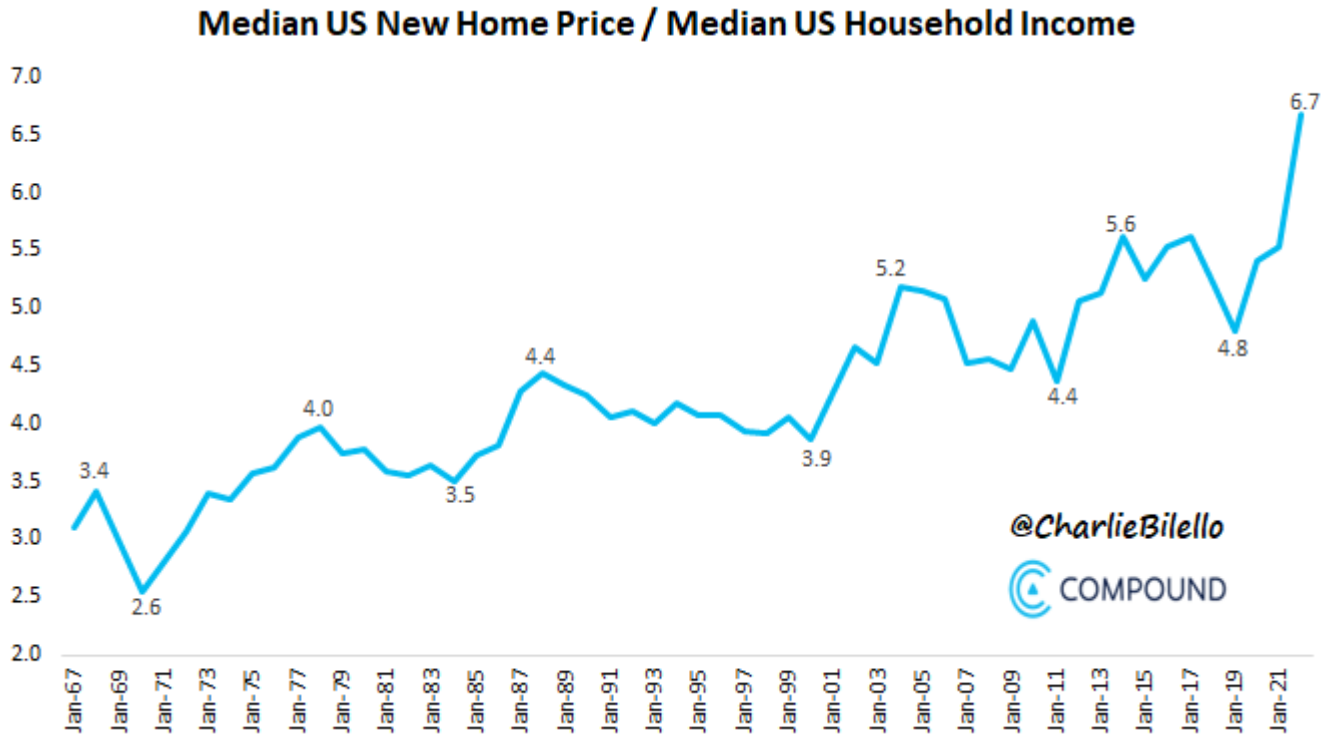

Construction price expectations (lhs)
House price
Lending for house purchase (rhs)
60
50
40
30
20
10
0
-10
-20
-30
-40
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
FINANCIAL TIMES

In de Verenigde Staten is er een veel hogere correlatie tussen de renteontwikkeling en de prijzen op de huizenmarkt. Dat komt ook omdat een hypotheek in de Verenigde Staten (typisch 30 jaar) relatief eenvoudig is te herfinancieren wanneer de rente daalt. Dat heeft dus een veel grotere invloed op de vraag naar huizen. Want uiteindelijk wordt de huizenprijs bepaald door de vraag of men zich de maandelijkse lasten kan veroorloven.

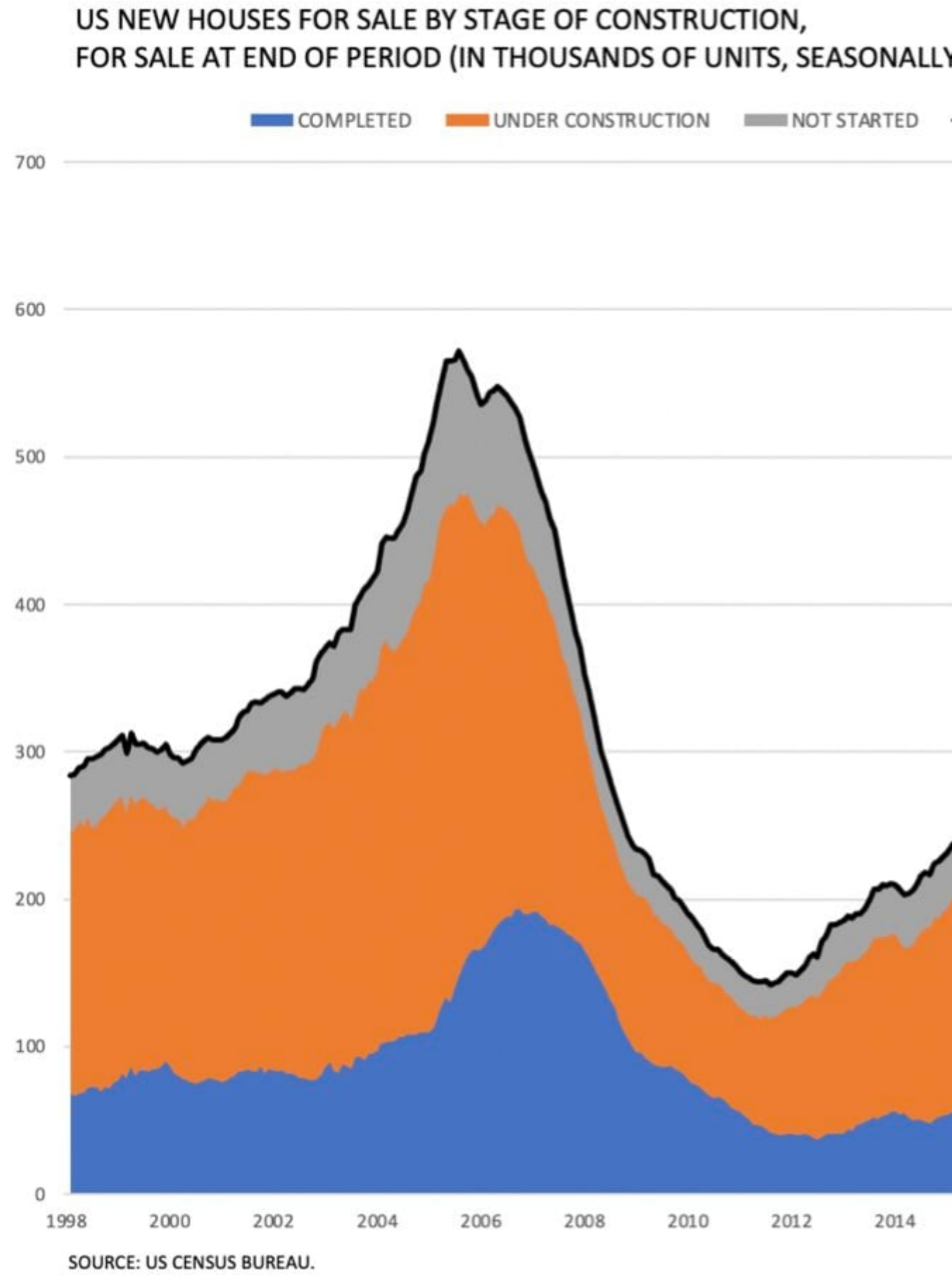


Meestal wordt dan het gemiddelde of het mediane inkomen afgezet tegen de gemiddelde huizenprijs. Wat dat betreft is Amerika goedkoper dan Europa. In de Verenigde Staten ligt de gemiddelde huizenprijs op 6,7 keer het inkomen, in het Verenigd Koninkrijk al ver boven de 8 keer het inkomen. In Nederland wordt wel regelmatig het mediane inkomen berekend. De laatste keer dat het CBS ook het gemiddelde inkomen berekende lag dat zoâ??n 10 procent hoger dan het mediane inkomen. De gemiddelde verkoopprijs van woningen ligt nu boven de 4 ton en met een mediaan inkomen van 38.000 gaan we in Nederland dus richting de 10 keer het inkomen voor een huis. Allemaal mogelijk gemaakt

door de lage rente.



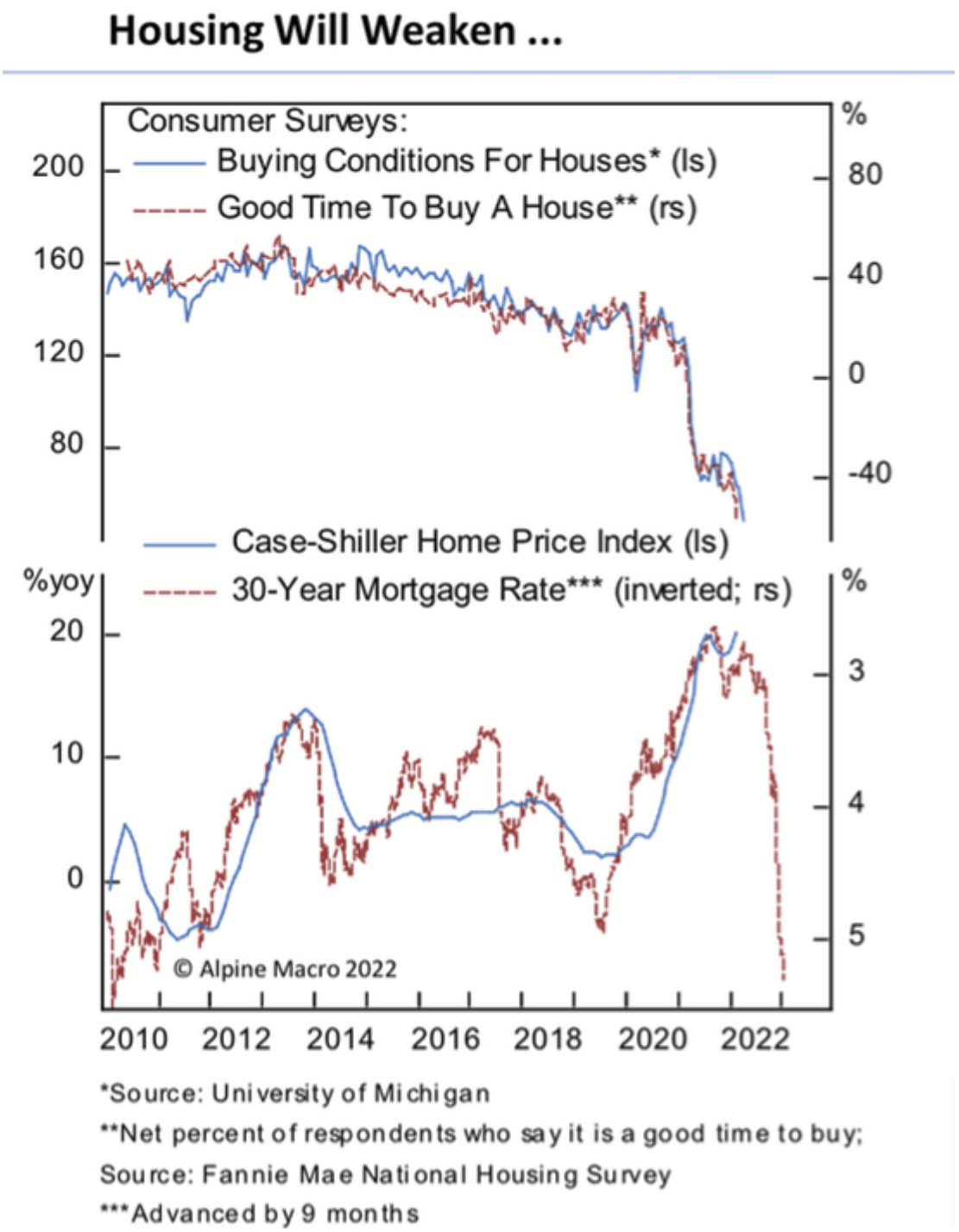
Maar dan moet er wel sprake zijn van aanbod. Door het ingrijpen in de Europese huizenmarkt bepaalt feitelijk de overheid hoeveel en wat voor huizen er worden gebouwd. Juist op het moment dat de rente stijgt, blijken er opeens grote tekorten aan woningen te zijn. Dat komt deels door de coronacrisis. Daardoor heeft de bouw op sommige plekken een tijd stilgelegen. Veel groter is het effect van een tekort aan onderdelen. Het duurt nu langer om een huis te bouwen, simpelweg omdat niet alle onderdelen er zijn.


US NEW HOUSES FOR SALE BY STAGE OF CONSTRUCTION,
FOR SALE AT END OF PERIOD (IN THOUSANDS OF UNITS, SEASONALLY
COMPLETED
UNDER CONSTRUCTION
NOT STARTED
700
600
500
400
300
200
100
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
SOURCE: US CENSUS BUREAU.

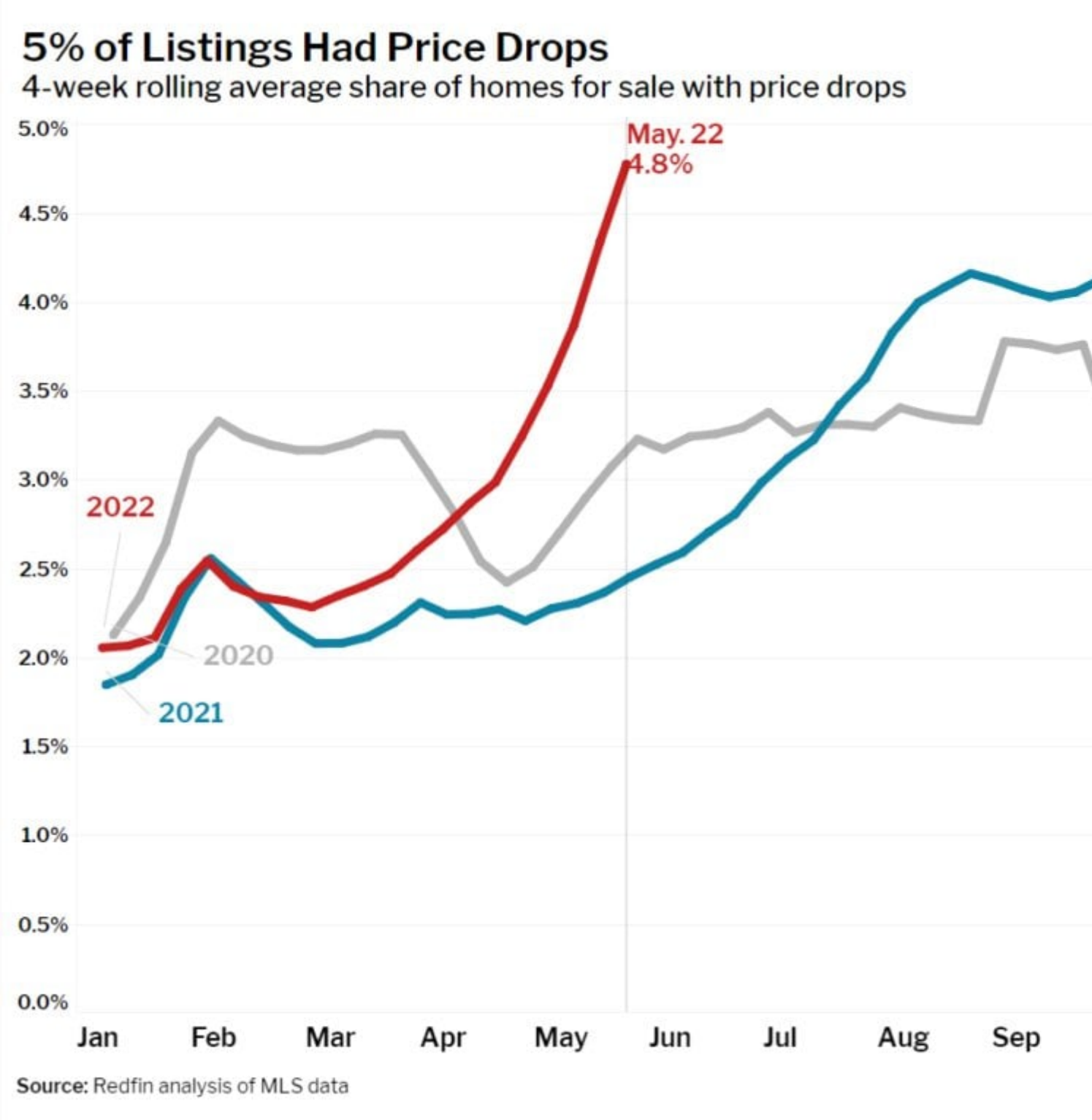
Ook zorgen de sterk stijgende grondstofprijzen er voor dat het voor een aannemer niet eenvoudig is om een offerte te maken. Met het minste of geringste wordt het budget overschreden en wordt er verlies geleden. Dat geldt ook voor personeel. Steeds vaker zijn dat tijdelijke krachten die wel reageren op de wetten van vraag en aanbod, meer vraag betekent daar simpel hogere prijzen (lonen). Daar gaat de winstmarge.

Th
US
COMPLETED NEW HOUSES FOR SALE* (LS)
HOMEOWNER VACANCY RATE** (RS)
미국
- 건축 완료된 판매 가능한 신규 주택
- 주택 소유자 공실률
200
160
120
80
40
© BCA Research 2022
1985
1990
1995
2000
2005
2010
* SOURCE: US CENSUS BUREAU.
** SOURCE: US DEPARTMENT OF COMMERCE.

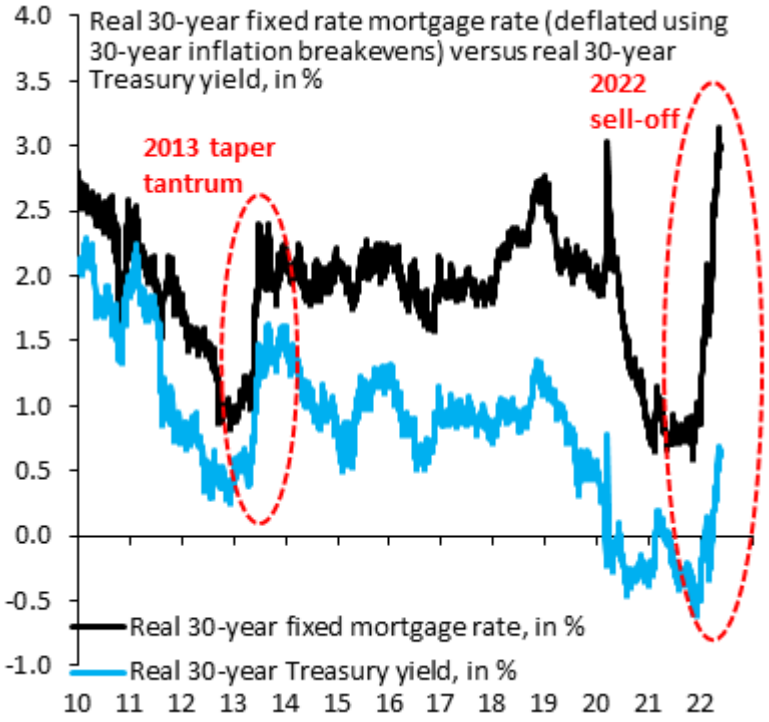
Dit laatste probleem speelt ook in de Verenigde Staten. De voorraad huizen is extreem laag en veel huizen die in aanbouw zijn, wachten op onderdelen (of op lagere prijzen).



Ondertussen gaat de huizenmarkt op slot. Er is nauwelijks aanbod en de rente stijgt, uiteindelijk moet de prijs omlaag, zo redeneren de centrale bankiers. Het invloed op de economie is groot, want wie een huis koopt heeft korte tijd veel mensen in dienst. Niet alleen om het huis te bouwen, maar ook voor het interieur, de tuin, verhuisbedrijven, etc.



Er wordt echter nog steeds overboden op de huizenmarkt. In Nederland zijn daar niet zoveel statistieken over, maar in de Verenigde Staten wordt 61 procent van de huizen boven de vraagprijs verkocht, een jaar geleden was dat 53 procent. Maar van steeds meer huizen worden wel de vraagprijzen verlaagd. Dan nog is het volgens slechts 19 procent van de Amerikanen een goede tijd om een huis te kopen. Daarvan profiteert de huurmarkt in de Verenigde Staten, want mensen moeten toch ergens wonen.



Als centrale banken de huizenmarkt wil gebruiken als monetair transmissiemechanisme om de economische groei af te koelen, dan is het moment uiterst ongelukkig. Er is namelijk niet sprake van te veel, maar juist van te weinig aanbod. Nu de huizenmarkt remmen, betekent alleen maar meer vraag (en hogere prijzen) in de toekomst.

AurÃ©us streeft er naar om correcte en actuele informatie te verstrekken afkomstig van betrouwbare bronnen, maar kan de juistheid en volledigheid van de informatie in deze publicatie niet garanderen. Aan deze publicatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. AurÃ©us aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige directe of gevolgschade voortvloeiende uit het gebruik van deze publicatie of de inhoud ervan. Deze publicatie is niet bedoeld als een aanbod of verzoek tot aan- of verkoop van een financieel instrument en moet evenmin worden beschouwd als een persoonlijk beleggingsadvies, aangezien de inhoud van deze publicatie niet is toegesneden op de individuele (financiÃ«le) situatie en doelstellingen van beleggers. PotentiÃ«le beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan beleggen financiÃ«le risicoâ??s zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de inhoud van relevante informatie over desbetreffende belegging (prospectus, informatiememorandum, essentiÃ«le beleggersinformatie, essentiÃ«le-informatiedocument etc.) en worden geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen om zich een goed oordeel te kunnen vormen over die risicoâ??s en/of deze risicoâ??s passen in/bij hun beleggingsdoelstellingen, financiÃ«le situatie, risicoprofiel en risico acceptatie. De waarde van een belegging kan fluctueren. Het is mogelijk dat beleggers bij verkoop of beÃ«indiging van hun belegging minder terugkrijgen dan hun inleg. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.