

## Huizenmarkt als financiële zeepbel

Het land Mantano kende in 2015 en 2016 een neergaande conjunctuur. Opmerkelijk is dat desondanks steeds meer mensen een eigen huis bleken te kopen, gefinancierd met een hypothecaire lening. De regering vraagt aan econoom Ron Estate om te onderzoeken of dit mogelijk procyclisch kan uitwerken. Estate verzamelt gegevens over de huizenmarkt en de hypothecaire leningen in Mantano en presenteert de onderstaande tabellen.

**Tabel 1** verdeling eigen huizen en huurhuizen in het land Mantano

jaar (per 31 december)	2004	2009	2014	2016
aantal woonhuizen	5.400.000	5.700.000	5.925.000	6.000.000
% eigen huizen	35	40	42	44
% huurhuizen	65	60	58	56

**Tabel 2** gebruik van hypothecaire lening bij aankoop eigen huis

jaar (per 31 december)	2004	2009	2014	2016
percentage bezitters van een eigen huis met een uitstaande hypothecaire lening	70	81	90	92

**Tabel 3** omvang van hypothecaire lening en aankoopprijs van een eigen huis (gemiddelden omgerekend in euro's)

jaar (per 31 december)	2004	2009	2014	2016
omvang hypothecaire lening	110.000	130.000	169.000	190.000
aankoopprijs eigen huis	150.000	165.000	180.000	200.000

Estate komt tot de volgende bevindingen:

- a In een neergaande conjunctuur daalt gewoonlijk het percentage 'eigen huizen' binnen het totale aantal woonhuizen.
- b Mogelijk veroorzaakte de neergaande conjunctuur een verandering op de vermogensmarkt waardoor het percentage 'eigen huizen' per saldo toch steeg.
- c De totale hypothecaire schuld van bezitters van een eigen huis was aan het eind van 2016 hoger dan het bruto binnenlands product (bbp), dat in datzelfde jaar € 450 miljard bedroeg.
- d Een te grote verhouding tussen de totale hypothecaire leenschuld van eigen huizenbezitters en het bbp kan procyclisch uitwerken.

- a** Leg bevinding b van Estate uit.
- b** Toon met een berekening aan dat bevinding c juist is.
- c** Verklaar waarom een te grote verhouding tussen de totale hypothecaire leenschuld van eigen huizenbezitters en het bbp in geval van een conjuncturele neergang procyclisch kan uitwerken.

Estate ziet in tabel 3 een aanwijzing dat huizenbezitters met een hypotheekschuld in de periode 2004-2016 zich minder zorgen zijn gaan maken om financiële risico's.

- d** Laat met een berekening zien dat gegevens uit tabel 3 deze bevinding ondersteunen. Licht het antwoord toe.

In Mantano kunnen huizenbezitters de door hen betaalde hypotheekrente volledig aftrekken voor de bepaling van hun belastbaar inkomen. Op basis van zijn eerdere bevindingen adviseert Estate de regering om (potentiële) huizenkopers minder gebruik te laten maken van hypothecair krediet door aan de hypotheekrenteaftrek een maximum te stellen van omgerekend tienduizend euro per jaar.

- e** Leg uit dat door deze maatregel mensen ertoe worden aangezet om minder hypothecair krediet aan te gaan bij aankoop van een huis.