

Amsterdamse huizen zijn structureel duur

Hoewel huizen in Amsterdam de afgelopen jaren in rap tempo duurder zijn geworden, is er geen sprake van risicovolle overwaardering. De hoge huizenprijzen zijn volledig te verklaren door de extreem lage rente en woning-schaarste en lopen niet uit de pas met huurprijzen in de hoofdstad. Op basis van gegevens uit het Amsterdamse stadsarchief hebben ze een index kunnen maken van de woningprijzen tussen 1620 en 2019.

➔ **PAGINA 6**



Geen zeepbel in Amsterdam, huizen structureel duur

Nelleke Trappenburg
Amsterdam

Hoewel huizen in Amsterdam de afgelopen jaren in rap tempo duurder zijn geworden, is er geen sprake van risicovolle overwaardering. De hoge huizenprijzen zijn volledig te verklaren door de extreem lage rente en woning-schaarste en lopen niet uit de pas met huurprijzen in de hoofdstad.

Tot die conclusie komen onderzoekers vandaag in economenvakblad ESB. Voor mensen die net een huis hebben gekocht is dit waarschijnlijk geruststellend. Voor verplegers en politieagenten die al een tijdje geen betaalbaar koophuis meer kunnen vinden in Amsterdam, is het minder goed nieuws. Als het een zeepbel was geweest, zou daar een omslag op volgen en zouden woningen weer betaalbaar worden. Dat lijkt er dus niet in te zitten.

Volgens de onderzoekers zijn de woningprijzen in de hoofdstad structureel hoog. Zij trekken die conclusie na een uitgebreide analyse van de huizenprijzen over 400 jaar. Op basis van gegevens uit het Amsterdamse stadsarchief hebben ze een index kunnen maken van de woningprijzen tussen 1620 en 2019.

Een woning is nu bijna 200 keer zo duur als in 1620. Dit prijsverschil komt grotendeels door de inflatie, in reële termen zijn de prijzen maar 4,5 keer zo hoog. De reële prijsstijging sinds de woningmarkterisis in 1985 is volgens de onderzoekers wel spectaculair te noemen. Gecorrigeerd voor inflatie zijn huizen sindsdien bijna zes keer zo duur geworden. Het roept de vraag op of dit niet duidt op een zeepbel.

Om dat te uit zoeken hebben de onderzoekers de huizenprijzen vergeleken met de huurprijzen in de afgelopen 400



Een omslag waardoor Amsterdamse woningen weer betaalbaarder worden, zit er niet in. FOTO: ANP

Hoge huizenprijzen zijn volledig te verklaren door de extreem lage rente en woningschaarste

jaar. 'Huurprijzen meten de directe kosten voor het gebruik van woonruimte, op basis van vraag en aanbod. Daar kan je niet mee speculeren, die betaal of ontvang je', legt Matthijs Korevaar, universitair docent aan de Erasmus Universiteit uit. Hij deed het onderzoek samen met de hoogleraren Marc Francke van de Universiteit van Amsterdam en Piet Eichholtz uit Maastricht.

Naast de huurprijzen keken zij naar de rente. Door die twee te combineren konden zij de 'fundamentele waarde' van een woning bepalen. Vervolgens legden zij die naast de huizenprijzenindex en daaruit bleek dat die over de hele periode van

400 jaar altijd redelijk dicht bij elkaar in de buurt lagen. Er zijn wel periodes dat de huizenprijzen iets hoger liggen dan de fundamentele waarde, maar zeker de afgelopen jaren zijn ze nagenoeg gelijk.

'De huren zijn ook flink omhooggegaan', zegt Korevaar. 'Dat is niet zo gek, er zijn veel meer nieuwe banen bij gekomen dan huizen de laatste jaren, dus er is voor veel mensen geen huis. Daarbij is de rente laag.'

Om iets aan de hoge huizenprijzen te doen, zal de overheid volgens de onderzoekers moeten ingrijpen. Dat kan bijvoorbeeld door meer nieuwe woningen te bouwen.