

Opgave 3 Huizenmarkt als financiële zeepbel

12 maximumscore 2

Voorbeelden van een juiste uitleg zijn:

- een uitleg via de bestedingen:
 - In een neergaande conjunctuur (daalt de groei van het reële bbp en) neemt de vraag naar leningen door gezinnen en bedrijven (voor consumptieve bestedingen respectievelijk investeringen) af 1
 - De daling van de rente die hier het gevolg van is kan ertoe leiden dat de vraag naar eigen huizen (met hypothecaire leningen) stijgt 1
- een uitleg via de besparingen:
 - In een neergaande conjunctuur (daalt de groei van het reële bbp en) neemt de baanzekerheid af. Dit kan ertoe leiden dat gezinnen meer willen sparen om financiële tegenvallers te kunnen opvangen 1
 - De daling van de rente die hier het gevolg van is kan ertoe leiden dat de vraag naar eigen huizen (met hypothecaire leningen) stijgt 1

13 maximumscore 1

Een voorbeeld van een juiste berekening is:

De totale hypothecaire leenschuld per 1 januari 2017 bedraagt

$6 \text{ mln.} \times 0,44 \times 0,92 \times 190.000 = 461 \text{ mld. euro's (afgerond).}$

(Dit is meer dan het bbp van 450 mld. euro)

14 maximumscore 2

Een voorbeeld van een juiste verklaring is:

Conjuncturele neergang betekent daling van (de groei van) het (reëel) bbp. Dit gaat samen met stijging van de werkloosheid. Naarmate de waarde van uitstaande hypothecaire leningen groter is in verhouding tot het bbp wordt de kans op het ontstaan van betalingsproblemen groter / kan het consumentenvertrouwen verder afnemen. De vraag naar goederen en diensten en daarmee het (reële) bbp zal hierdoor nog minder groeien / sterker krimpen.

15 maximumscore 2

Een voorbeeld van een juist antwoord is:

- De gemiddelde verhouding tussen uitstaande schuld en waarde van het huis is gestegen van $\frac{110.000}{150.000} \times 100\% = 73,33\%$ tot $\frac{190.000}{200.000} \times 100\% = 95,0\%$ 1
- Dit kan worden gezien als een aanwijzing dat huiseigenaren met een uitstaande hypotheekschuld zich minder zorgen maken dat voor hen bij financiële tegenvallers een relatief hoge restschuld ontstaat / zij om hun woonlasten te verminderen moeten gaan verhuizen 1

Vraag	Antwoord	Scores
-------	----------	--------

16 maximumscore 2

Een voorbeeld van een juiste uitleg is:

Doordat een maximum wordt gesteld aan de hypotheekrente als aftrekpost zal voor een groep mensen het fiscaal rentevoordeel bij het aangaan van een lening minder worden. Deze groep krijgt (vergeleken met de voorgaande situatie) te maken met hogere nettorentelasten bij het kopen van een huis (hetgeen voor hen een prikkel vormt om te kiezen voor minder gebruik van hypothecair krediet).