

HET BRITSE HUIZENDILLEMA



In het VK ligt de grootste oorzaak van de huisprijsinflatie aan het chronisch tekort aan betaalbare woningen.

Een van de belangrijkste mijlpalen voor de Britten is een eigen woning bezitten. ‘Climbing up the housing ladder’, is hier dan ook een veelgebruikte uitspraak. Maar het beklimmen van de huizenladder wordt steeds moeilijker door de hoge prijzen. De pandemie heeft daar nog eens olie op het vuur gegooid met een prijsstijging van 13.4% in juni over de laatste 12 maanden, de hoogste jaarlijkse stijging sinds november 2004. Deze hoge prijsstijging was een wereldwijd fenomeen, zo steeg in mei de mediaan van de Amerikaanse huizenprijzen maar liefst met 23.6% over het voorbije jaar. Verhalen dat men huizen koopt zonder ze vooraf te zien zijn niet meer uitzonderlijk.

De pandemie maakte het groene platteland aantrekkelijker dan de bruisende steden, en dat was zeker ook zo voor Londen. Huisprijzen stegen tweemaal zo snel in Noord-Ierland en Wales vergeleken met Londen die de laagste regionale groei rapporteerde van ‘slechts’ 7.3%. Vrienden zochten toelaat in groenere en rustigere delen van het land en ook wij verhuisden naar de ‘green belt’, de groene rand rond Londen. Het compromis tussen enerzijds centrale locatie en ander-



Eén van de oplossingen voor Londen is om kantoorgebouwen om te vormen tot woningen.

zijds mooie tuin is immers snel gemaakt wanneer we van thuis werken. Het verschil in de huisprijzen tussen Londen en de rest van het VK was daarom al jaren niet zo klein. De overheid heeft bovendien een steuntje in de rug gegeven met een verlaging van de ‘stamp duty’, tijdens de pandemie. Wat was bedoeld om de huizenmarkt te beschermen tijdens de COVID-crisis, was achteraf gezien overbodig. Immers, zij die het konden permitteren hebben hiervan gebruik gemaakt om een tweede woning te kopen in rustigere delen van het land. Daardoor werd het nog eens moeilijker voor de lokale bevolking om hun eerste huis te kopen en werd de kloof tussen ‘The Haves’ en ‘The Have Nots’ groter.

In het VK ligt de grootste oorzaak van de huisprijsinflatie aan het chronisch tekort aan betaalbare woningen. Dit is geen nieuw probleem. Daarom wil de huidige regering de teugels in de hand nemen door jaarlijks 300.000 nieuwe huizen te bouwen. Ze ontwierpen een formule om de locatie te bepalen waardoor sommige kleine gemeenten plots een doel hebben om meer dan duizend nieuwe huizen per jaar te bouwen. Dit stuit op verzet bij de lokale bewoners die hun geliefde bossen niet willen omruilen tegen bakstenen. Veel projecten staan immers tegendraads op de doelstelling van de regering om 30% van heel het land van natuur te voorzien, om zo de biodiversiteit te restaureren. Het verzet is sterk, vooral in regio’s die traditioneel voor Tory’s stemmen waardoor deze verliezen leden in de meest recente lokale verkiezingen.

Een ander probleem is dat een groot aantal appartementsgebouwen gebouwd werden met brandbare externe bekleding, hier ‘cladding’ genoemd. Iedereen herinnert zich nog de verschrikkelijke brand van de Grenfelltoren waar deze cladding ervoor zorgde dat het vuur zich snel verspreidde. Men schat dat de kost hiervoor 700 miljoen pond zal bedragen wat overeenkomt met 8700 minder betaalbare huizen in de komende 5 jaar.

De toekomst ziet er niet beter uit met de naderende rentestijging. De Bank of England (BoE) wil zijn interestvoeten laag houden om de economie verder te stimuleren maar de inflatie blijft hardnekkig stijgen en men verwacht dat de inflatie zal oplopen tot 3%. Als de inflatie te snel stijgt, zal de BoE haar interesten sneller moeten opheffen om te tonen dat ze inflatie in bedwang kunnen houden. De VS kampt met hetzelfde probleem, daar steeg de consumenteninflatie tot 5% in mei over de laatste 12 maanden, veel hoger dan de FED’s doelstelling van 2%. Zowel de FED als de BoE zijn ervan overtuigd dat de hogere inflatie tijdelijk is. Dit komt omdat: het gedreven is door problemen in de toeleveringsketen; de vraag van de consument zal normaliseren; en de COVID-gerelateerde overheidssteun zal wegebben. Maar het VK is meer rentegevoelig dan andere landen. Dit komt omdat aan de ene kant een hoger percentage van de overheidsschuld bestaat uit ‘Linkers’, overheidsobligaties gelinkt aan inflatie, waardoor de overheidsschuld stijgt met hogere inflatie. Aan de ander hand, bestaan hypotheekleningen met vaste rente niet in het VK. Wat hier een vastrentende hypotheeklening heet, is een vaste naar variabele hypotheeklening waar de periode van de vaste rente typisch niet langer is dan 10 jaar.

Eén van de oplossingen voor Londen is om kantoorgebouwen om te vormen tot woningen. Zo deelde Berkeley, één van de grootste huizenontwikkelaars aan dat ze dit jaar het merendeel van hun investeringen in Londen hadden gedaan. Het huizenaanbod zal van vandaag op morgen niet de vraag evenaren en met hogere interesten in het vizier, lijkt de droom van een eigen huis niet enkel voor de koper maar ook voor de overheid een grotere uitdaging dan ooit. Boris Johnson staat voor een dilemma; meer huizen bouwen om zijn manifesto van ‘Build Back Better’ na te komen of natuur beschermen om hun conservatieve kiezers te bekoren. •



LUXEMBURG
120, Boulevard de la Pétrusse
L-2330 Luxembourg
Tel (+352) 453929-1
Fax (+352) 26440143

BELGIË
Franklin Rooseveltlaan 142
B-1050 Brussel
Tel (+32) 2 230 32 27
Fax (+32) 2 646 69 31

BTW LU18162363 - BE0861.975.652
R.C. Luxembourg B 56002
info@sdm.lu www.sdm.lu

DESIGN & PRODUCTION vinix.agency

LE POINT FINANCIER
Copyright © 2021 Stevens & De Munter.
Alle rechten voorbehouden.

Disclaimer. Dit magazine is een publicatie van Stevens & De Munter, gereguleerd door het CSSF (Commission de Surveillance du Secteur Financier) in het Groothertogdom Luxemburg. Deze uitgave mag niet worden gezien als een beleggingsvoorstel. Dit is een informatief document dat de vennootschap in geen geval bindt. De vennootschap Stevens & De Munter garandeert niet dat de financiële instrumenten die in dit document gebruikt worden geschikt zijn voor u. Alle financiële transacties die u verricht, rekening houdend met de financiële informatie in deze brochure, worden uitgevoerd met uw volle verantwoordelijkheid. Beleggen in bepaalde financiële instrumenten (zoals aandelen) kan een aantal grote risico's met zich meebrengen. Vóór de uitvoering van alle transacties moet de belegger over een kennis- en ervaringsniveau beschikken dat nodig is om de risico's verbonden aan het gebruik van bepaalde financiële instrumenten te begrijpen. In sommige gevallen kunnen deze risico's leiden tot een tijdelijke vermindering of zelfs verlies van een deel of het geheel van het belegde kapitaal. Medewerkers van Stevens & De Munter kunnen vóór de verspreiding van deze aanbevelingen handelen in het financieel instrument. Eventuele rendementen die in deze publicatie vermeld werden, zijn gereïtiseerd in het verleden. Er is geen garantie dat zij ook in de toekomst behaald zullen worden. Men kan evenmin zeker zijn dat de beschreven scenario's, verwachtingen en risico's zullen uitkomen in de realiteit. Zij dienen als indicatief beschouwd te worden. De gegevens die in de publicatie vermeld worden, zijn louter informatief en kunnen aan veranderingen onderhevig zijn. Wisselkoersschommelingen kunnen vooropgestelde resultaten en rendementen beïnvloeden. De publicatie geeft de analyse weer van de auteur op de vermelde datum. Hoewel de analyse gebaseerd is op volgens de auteur betrouwbare bronnen, kan de correctheid, volledigheid en actualiteit van de gebruikte informatie niet gegarandeerd worden. Stevens & De Munter kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor de eventuele onjuistheid of onvolledigheid van bepaalde gegevens in deze publicaties. Niets in deze publicatie mag gereproduceerd worden zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van Stevens & De Munter. Deze publicatie is onderworpen aan het Luxemburgs recht en aan de uitsluitende rechtsmacht van de Luxemburgse rechtbanken.