

# Beleggen in de huizenmarkt, verstandig?

## De huizenmarkt van vroeger en nu

Als we gaan kijken naar de huizenmarkt vroeger komen we een aantal dingen tegen. De belangrijkste jaren waren begin jaren '70, eind jaren '70 en 2008. In het begin van de jaren '70 kwam de economie op en zorgde dit ervoor dat er meer huizen konden worden verkocht omdat er hypotheekrenten kwamen. Eind jaren '70 kwam de oliecrisis. De economie verslechterde en dit zorgde ervoor dat de hypotheekrente verhoogde en er minder huizen werden verkocht. 2008 is ook een belangrijk jaar omdat toen de economische bankencrisis kwam. Hier verslechterde de economie erg. Sommige huishoudens kwamen in financiële problemen en huizen kwamen 'onder water te staan'. Tegenwoordig hebben we last van COVID-19. In het volgende stukje zullen wij het gaan hebben over deze invloed. Daardoor zullen wij in dit stukje de huizenmarkt bekijken in het jaar 2019. Tegenwoordig gaat het goed met de huizenmarkt. Het aantal bezichtigingen stijgt. Door de stijging van de bezichtigingen zullen er meer huizen worden verkocht en zo stijgt de huizenmarkt goed.

## Invloed van COVID-19 op de huizenmarkt

Het coronavirus heeft invloed op alles en iedereen, dus ook op de huizenmarkt. Tijdens de eerste coronagolf was 65% van alle bezichtigingen afgezegd, iedereen bleef zo veel mogelijk thuis. Nu de tweede coronagolf is gekomen, nemen de bezichtigingen op woningen weer toe. De kooplust van men blijkt groter te zijn dan de oproep van het kabinet om thuis te blijven. De aantal bezoekers per dag is minder dan voorheen. Dit heeft te maken met het ontsmetten en schoonmaken van de woning tussen elk bezoek.

Door de tweede coronagolf hebben veel mensen hun baan verloren, het gevolg hiervan is dat men waarschijnlijk in deze tijd zich het niet kan veroorloven om een huis te kopen. De huizenprijzen zouden kunnen stijgen wanneer de vaccins toegediend zijn. Een groot deel van de Nederlanders heeft tijdens de coronaperiode geld kunnen sparen, omdat het bijna niet mogelijk was om bijvoorbeeld uitstapjes te maken.

Echter, is het ook mogelijk dat de huizenprijzen door de tweede coronagolf zouden kunnen dalen. Wanneer de overheid stopt met het uitgeven van steunpakketten, heeft men weinig te besteden voor een huis. Dit is echter op het moment nog niet van toepassing.

### **De huizenmarkt in de toekomst**

Als we gaan kijken naar de aankomende prijzen die gehanteerd gaan worden door de markt, ziet het er goed uit voor investeerders. Rabobank zei vorige week: “de huizenprijzen blijven stijgen (met 5,5% gemiddeld)”. Dit nieuws klinkt als muziek in de oren van investeerders in de huizenmarkt.

Rabobank schat zelfs in dat in 2022 de prijzen met 2,5% zullen stijgen.

De schatting is dat met de nieuwe versoepelingen van restricties op het verkrijgen van geld door particulieren de prijzen nog verder zullen stijgen door de influx van nieuw kapitaal.

Dit betekent dat een investering in een huis niet alleen kan zorgen voor passief inkomen (10,- per m<sup>2</sup> kale huur, 15,- per m<sup>2</sup> met inrichting) aan de hand van huurinkomsten kan er zelfs een kleine garantie gegeven worden, dat met een inflatie van 1,5% gecorrigeerde winst van minimaal 1% op het geïnvesteerde vermogen. De prijzen binnen de steden zullen harder stijgen harder dan buiten de steden.

Het passieve inkomen kan geütiliseerd worden om de eventuele hypotheek te betalen, dan heb je een huis die zichzelf betaald en die je later kan verkopen voor meer dan je het gekocht hebt.