

# TO BUY OR NOT TO BUY

Wie nu een huis koopt, moet diep in de buidel tasten. Koopwoningen waren nog nooit zo duur. Is het dus wel slim om nu een huis te kopen?



Idealerter kopen we ons huis op het dieptepunt van de markt en verkopen we weer op het hoogtepunt. Helaas gaat het in de praktijk meestal anders...

Met de grote financiële crisis nog in het achterhoofd, moeten we constateren dat tussen 2009 en 2013 de prijzen laag waren, maar het aantal woningverkoppen ook. Mensen hebben dus niet massaal geprofiteerd door goedkoop te kopen. Vanaf 2014 is de vraag naar woningen weer toegenomen en zijn de prijzen gestegen. Inmiddels al met meer dan 30%. Toch is de vraag nog steeds groot.

Het 'buy low and sell high' principe lijkt voor de woonconsument niet op te gaan.

Dat is goed verklaarbaar. De koop van een woonhuis laat zich nu eenmaal niet eenvoudig plannen. Het besluit om een woning te kopen wordt meestal niet bepaald door de economische marktsituatie, maar door persoonlijke omstandigheden. U gaat samenwonen, of juist scheiden. Misschien heeft u een baan geaccepteerd in een andere regio. Er zijn talloze redenen waarom mensen een woning willen (ver)kopen.

Maar doen we er verstandig aan om een huis te kopen nu de prijzen zo hoog zijn? De woningprijzen stijgen sneller dan de huishoudinkomens. Zitten we niet in een bubbel?

Of het hoogtepunt bereikt is, is meestal pas achteraf vast te stellen, maar voorlopig lijkt het er niet op. Ook van een bubbel is geen sprake. De hoogte van de huizenprijzen is namelijk nog fundamenteel te verklaren.

De vraag naar koopwoningen blijft groot: het aantal huishoudens blijft stijgen en het aantal nieuwbouwwoningen blijft hierbij achter. Door de grote aantallen woningverkoppen is het aanbod aan bestaande woningen de laatste jaren sterk gedaald. De verwachting is dat dit verder blijft

dalen, zeker in de Randstad. Daarbij is de betaalbaarheid van de woning nog steeds goed omdat de hypotheekrente zeer laag is. Dit houdt de maandelijkse lasten van woningbezit binnen de perken.

De stijgende woningprijzen hebben wel invloed op de financierbaarheid. Doordat deze bepaald wordt door het huishoudinkomen, dat minder snel toeneemt dan de woningprijzen, betekent dit dat de financierbaarheid van woningen afneemt. Koopsommen in de lagere prijsklasse stijgen hierdoor het hardst.

Het is de combinatie van de lage rente en de aanhoudende krapte van het woningaanbod die leidt tot fundamenteel hogere woningprijzen.

De verwachting is dat ook de komende jaren de prijzen verder zullen stijgen, maar minder extreem dan de afgelopen jaren, namelijk zo'n 4 – 6% per jaar.

Verder vooruit kijken is lastig en je koopt een huis niet voor één of twee jaar. Een toekomstige daling van de prijzen kan dan ook nooit worden uitgesloten. Maar wat gebeurt er dan? Dan gebeurt er niets zolang u de hypotheek maar betaalt. En als u nu een woning koopt, zal u maandelijks op de hypotheek moeten aflossen, hetgeen voor een buffer zorgt indien u toch in een slechte tijd zal moeten verkopen.

Er lijkt echter geen directe reden tot zorg. De woningmarkt lijkt niet ongezond nu. Wanneer u een te koop aangeboden woning vindt die aan uw ideaalbeeld voldoet, weerhoudt u zich er dan niet van om tot koop over te gaan. Men kan naar een huis kijken als een investering, maar het is uiteindelijk een consumptiegoed. Turn your house into a home, geniet van het bezit en ben er gelukkig.

*ir. Kim ten Kley MRE BA is directeur van Conduct Vastgoed, makelaar in exclusieve woningen. [conductvastgoed.com](http://conductvastgoed.com) T (071) 301 9121*