

Opgave 1. Beleggen in huizen 6 AM

In de periode 1996 - 2007 groeide de inflatie, zoals gemeten door het CBS (waarin de prijzen van koopwoningen niet zijn opgenomen), met 22,7%, terwijl de prijzen van de koopwoningen in diezelfde periode met 146,7% stegen.

1. Bereken de reële stijging van de prijs van een koopwoning van 1996 (1996 = 100) en 2007.

$$NIC = 246,7$$

$$PIC = 122,7$$

$$246,7/122,7 \times 100 = 201,06$$

dus een reële stijging van 101,06%

de reële huizenprijzen verdubbelden in deze periode

2. Leg uit dat de mogelijkheid die vanaf de jaren '90 ontstond om aflossingsvrij te lenen, een verklaring kan geven voor de snelle stijging van de prijzen van koopwoningen in de periode 1996 - 2007.

Als je een huis niet hoeft af te lossen houd je per maand meer geld over om rente van te betalen. Daardoor kun je een hogere lening afsluiten. Meer geld kunnen lenen betekent meer vraag naar koopwoningen. Meer vraag bij een gelijkblijvend aanbod betekent een hogere prijs voor koopwoningen.

3. Leg uit welk risico aflossingsvrij kopen van een huis heeft voor de koper.

Bij dalende prijzen van koopwoningen in combinatie met gedwongen verkoop, kan de koper met een restschuld blijven zitten.

4. Leg uit welk risico aflossingsvrij kopen van een huis heeft voor de bank die de hypotheek verstrekt.

De koopwoning heeft als onderpand niet meer de waarde van de openstaande schuld, waardoor bij gedwongen verkoop de bank met een niet of moeilijk inbare schuld blijft zitten.

5. Leg uit dat de mogelijkheid die vanaf de jaren '90 ontstond om, bij partners op twee inkomens een hypotheek af te sluiten, een verklaring kan geven voor de snelle stijging van de prijzen van koopwoningen in de periode 1996 - 2007.

Als je op twee inkomens een lening kunt afsluiten, kun je veel meer lenen, waardoor de vraag naar koopwoningen stijgt. Bij gelijkblijvend aanbod zal dit leiden tot een hogere prijs voor koopwoningen.

6. Leg uit dat de mogelijkheid die vanaf de jaren '90 ontstond om fors meer geld te lenen dan de waarde van de woning, een verklaring kan geven voor de snelle stijging van de prijzen van koopwoningen in de periode 1996 - 2007.

Als je meer kunt lenen dan de waarde van de woning, kan de vraag naar koopwoningen stijgen, omdat mensen bijvoorbeeld geen eigen geld hebben om de kosten koper van te betalen. Bij gelijkblijvend aanbod zal dit leiden tot een hogere prijs voor koopwoningen.