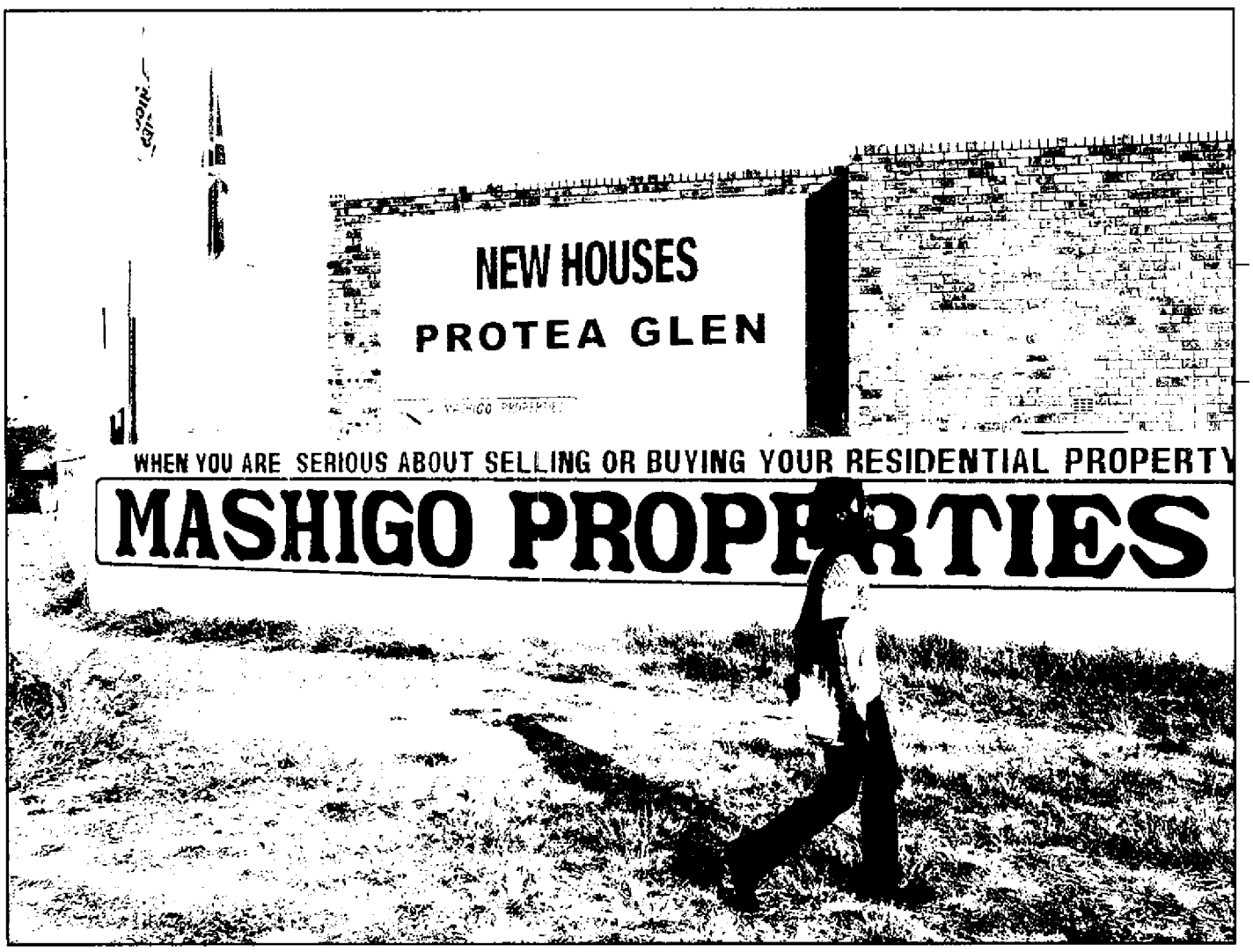


Goedkoper huise word vinnig duurder

Gemiddelde styging verlangsaam tóg

Gerhard Mulder, Johannesburg

Goedkoop huise word teen 'n blitsvinnige tempo duur.

Lightstone Risk Management het gister sy huisprysindeks bekend gemaak en daarvolgens het die gemiddelde prys van huise wat minder as R250 000 gekos het, die afgelope jaar met 42,6% gestyg.

Huise met 'n waarde tussen R250 000 en R700 000 se waarde het die afgelope jaar tot Maart met 22,4% gestyg. Huise wat in die hoëwaarde- en luukse kategorieë val, het met 12,7% en 10,7% onderskeidelik gestyg.

Volgens 'n verklaring wys dit dat beleggings in die laer gedeelte van die mark "al hoe meer sin maak".

Mnr. John Loos, eiendomsekonoom van Eerste Nasionale Bank se kommersiële afdeling, sê in 'n verklaring hoe duurder huise word, hoe meer mense beweeg laer af in die mark na goedkoper eiendomme. "Verder jaag stygende rentekoerse mense ook laer af in die waardeketting van eiendomme," sê hy.

Hy noem ook die Nasionale Krediet-wet as 'n nuwe bydraende faktor. Volgens hom sal al hoe meer mense tot kleiner huislenings gedwing word. Dit alles sal die inflasiedruk op goedkoper huise hoog hou.

'n Unieke aspek van Lightstone se huisprysindeks, is sy ontleding van kus-eiendomme teenoor nie-kus-eiendomme.

Lightstone meet huise wat binne 500 m van die kus af gebou is, afsonderlik van ander huise. Volgens dié ontleding ervaar kus-eiendomme veel minder inflasiedruk, met 10,3% vir die jaar tot Maart.

Huispryse in die res van die land het in dieselfde tydperk byna twee keer daardie inflasie ervaar, met 19,5%.

Loos sê dit is te danke aan die druk wat hoër rentekoerse op kus-eiendomme plaas. Dié eiendomme is gewoonlik tweede eiendomme en word nie aangekoop om in te woon nie.

"Vakansie-eiendomme is nie 'n noodsaaklikheid nie en baie moontlike kopers wag eerder vir beter rentekoerse voordat hulle koop," lui Lightstone se verklaring.

Loos sê dié tendens sal voortduur, met kus-eiendomme wat minder getref sal word deur inflasie as metropole, veral in Gauteng.

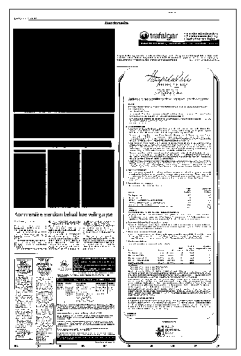
Drie van Gauteng se metropole se huisprysinflasie het ietwat versnel oor die jaar.

Johannesburg het gemiddelde inflasie van 18,3% van Maart 2006 tot Maart 2007 getoon, terwyl Tshwane 18,7% beleef het.

Dit is ook landwyd die hoogste huisprysinflasie vir metropole.

Die goeie nuus is dat Lightstone, soos ander huisprysindekse, 'n verlangsaming in die nasionale inflasiekoers bespeur het.

Waar Lightstone vir die jaar tot Februarie 'n 19,2% inflasie gemeet het, is dit vir die jaar tot Maart 18,8%.

Volgens die verklaring is dit "steeds ver bo die verbruikersprysindeks en wys dat die huismark die rentekoersstygings goed hanteer".

Lightstone se indeks verskil van ander huisprysindekse omdat dit die herverkoopprys van eiendomme meet, eerder as 'n gemiddelde huisprys oor die mark.