

## HUISMARK 2021: KENNER KYK IN KRISTALBAL

# Mark lyk positief vir 2021

### Eiendomme-redaksie

**D**it klink amper teenintuïtief om te sê dat 2021 'n woelige jaar vir die eiendomsmark gaan wees, gegewe die uitdagende paar maande wat die huismark vanjaar op eie bodem gedurende die inperking beleef het.

Eiendomskenner meen egter dit was in die algemeen tog 'n verrassende goeie jaar vir die mark, met vyf agtereenvolgende repokoersverlagings wat die prima uitleenkoers tot 'n rekordlaagtepunt van 7% geneem het – die laagste in dekades.

**Carl Coetzee, die uitvoerende hoof van die verbandmakelaar BetterBond**, sê die voorspelling vir die eiendomsmark vir die volgende 12 maande lyk positief, met die verwagting dat verskeie van die volgende sleuteltendense momentum sal kry:

### 1. Meer jong vroue betree die huismark

Data van die kredietburo TPN toon dat die gemiddelde belegger in Suid-Afrika vroulik is en in haar vroeë 20's tot middel 30's is.

“FNB berig dat die markherstel in die prysband tussen R750 000 en R2 miljoen gedryf word deur hierdie demografie – meestal eerste-kopers jonger as 35 jaar oud.

“BetterBond se gemiddelde deposito wat 'n eerste huiskoper vereis, het in Oktober met 18% op 'n jaargrondslag gedaal. Dit beteken dat minder finansiering vooraf nodig is om 'n huis te verseker,” sê Coetzee.

Die bedrag wat as deposito vir 'n verband benodig word, het in alle prysbande gedaal.

### 2. Groeiende voorkeur vir aanlyn verbandaansoeke

Die verhoogde aptyt om aansoek te doen vir 'n verband, gegewe die gunstige rentekoerse, het

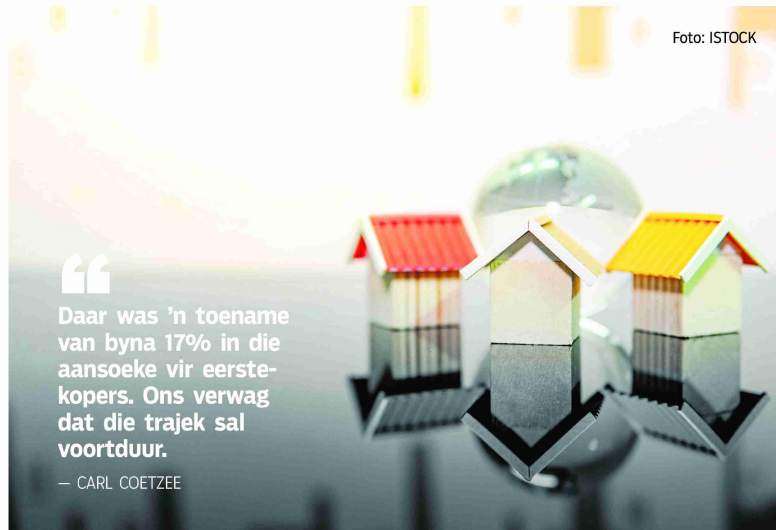


Foto: ISTOCK

“Daar was 'n toename van byna 17% in die aansoeke vir eerste-kopers. Ons verwag dat die trajek sal voortduur.”

— CARL COETZEE

daartoe gelei dat kopers groter beheer oor hul aansoekproses wou hê, sê Coetzee.

“Dit het gelei tot die toenemende gebruik van digitale platforms wat die gebruiker toelaat om die aansoekproses van die begin tot die einde te beheer, eerder as om hul dokumente deur te stuur en op terugvoering te wag.

“Aangesien meer kopers die lae rentekoerse optimaal benut, verwag ons dat meer aansoekers van ons digitale platforms gebruik sal maak. BetterBond se aansoekvolumes het in November met 32% gestyg en dit gaan voortduur, aangesien die voorspellings is dat die repokoers waarskynlik eers teen die einde van 2021 geleidelik sal styg.”

### 3. Eerstekopers sal mark se herstel dryf

Volgens Coetzee is meer as 70%

van BetterBond se aansoeke sedert Junie eerste-kopers wat die gunstigste rentekoerse optimaal benut.

“In plaas daarvan dat dit afneem aangesien die prima uitleenkoers op 7% gestabiliseer het sonder enige verdere repokoersverlagings sedert September, was daar 'n toename van byna 17% in die aansoeke vir eerste-kopers. Ons verwag dat hierdie trajek tot in 2021 sal voortduur.”

### 4. Semigrasie na kusgebiede, kleiner dorpe

Volgens inligting van Lightstone Properties toon huiskopers in die Oos-Kaap, KwaZulu-Natal en Mpumalanga van die beste provinsiale huiskopersgroei, met huiskopersinflasie wat tans daar net so 'n tikkie meer as 5% per jaar is.

Volgens Coetzee het KwaZulu-Natal op 'n jaargrondslag die

sterkste huiskopersgroei behaal. Nelson Mandelabaai, weer, is die toonaangewende metro-mark vir die jaar tot nou en presteer beter in terme van huiskopers teen 'n inflasiekoers van 5,6% vir die jaar.

“Dit is ver bo die nasionale gemiddelde van 2,5%. BetterBond het 'n toename in die verbandaansoeke in alle streke gehad in vergelyking met dieselfde tydperk verlede jaar.

“Verbandaansoeke het met 11% in KwaZulu-Natal gestyg, vergeleke met hierdie tyd verlede jaar, terwyl die verbandaansoeke in die Oos-Kaap met 13% toegeneem het.”

### 5. Verhoogde huiswaardes

Dit sal veral voorkom in gebiede wat naby vervoerroeies, werksgeleenthede en goeie skole is.

Die huiskopersgroei in die prys-

band tussen R2 miljoen en R3 miljoen versterk, terwyl die sogenaamde luukse mark van R3 miljoen en hoër voortgaan om traag te bly, meen Coetzee.

“BetterBond het 'n toename van 11,7% op 'n jaargrondslag in verbandgoedkeurings vir huise van R2,5 miljoen en R3 miljoen gesien en 'n toename van 11,3% in goedkeurings vir verbande tussen R2 miljoen en R2,5 miljoen.”

Terwyl die nasionale huiskopersinflasie voortgaan om te vertraag, sal die laer tot die middelste prysbandgroeie groei namate die vraag toeneem, sê Coetzee.

### 6. Ontwikkelaars sal in vraag probeer voorsien

Daar is geen hereregte betaalbaar op 'n eiendom in 'n nuwe ontwikkeling nie – wat dit ideaal vir eerste-kopers maak.

“Die gemiddelde verbandgrootte wat tans deur BetterBond goedgekeur word, is net meer as R1 miljoen – die gemiddelde pryspunt waarteen baie nuwe ontwikkelings in die mark kom. Die grootste gedeelte van die verbande wat BetterBond goedkeur – net so 'n tikkie meer as 40% – is vir eiendom tussen R500 000 en R1 miljoen,” volgens Coetzee.

“Volgens TPN besit 87% van die beleggersmark twee tot vier eiendomme en ons verwag dus dat meer kopers in die volgende 12 maande hul beleggingsportefeulje sal uitbrei.”

### 7. Rentekoerse bly onder 8%

Die Suid-Afrikaanse Reserwebank het aangedui dat daar op kort termyn geen koersverlagings sal wees nie, en moontlik twee stygings van slegs 25 basispunte in die derde kwartaal van volgende jaar voorsien.

Dus is daar nog genoeg geleentheid vir eiendoms-kopers om die gunstige uitleenkoers optimaal te benut.