

Aankoopprijs van het huis	€ 250.000	
Bedrag dat koper en huurder bij aanvang op tafel legt	€ 50.000	
		Reële rente
Rente voor lening van het huis	5,0%	3,0%
Rente voor beleggen van spaarpot	5,0%	3,0%
Inflatie	2,0%	
Jaarlijkse waardestijging huis	2,0%	
Jaarlijkse kosten aan het huis	1,0%	
Jaarlijkse huur in percent huisprijs	4,0%	3,0%
Maandelijks hypotheekaflossing (20 jaar afbetaling)	€ 1.337,4	

Simulatie gaat uit van gelijke (reële) rentevoeten om intuïtie te tonen (3%).
In praktijk zullen er risicopremies zijn waardoor bepaald rendement hoger zal zijn, maar daar staat ook meer risico en mogelijk verlies tegenover

= Gemiddelde rente overheidsobligatie
= Gemiddelde rente overheidsobligatie

Onderhoudskosten, vervangen badkamer, keuken, etc.

Vastgoedmakelaar zet huur zodanig dat hij, na de kosten en waardestijging huis, evenveel rendement heeft als overheidsobligatie/belegger (betekent dat huur aangepast wordt aan inflatie)

JAAR	Vermogen eigenaar (huiswaarde - schulden)	Spaarpot huurder	Totale uitgaven per maand		Hypotheekaflossing per maand	Huishuur per maand	Huiswaarde	Uitstaande schuld eigenaar	Rente aflossing eigenaar per jaar	Kapitaal aflossing eigenaar per jaar	Onderhoud kosten per jaar	Rendement spaarpot huurder per jaar
			Eigenaar (hypotheekaflossing en onderhoud)	Huurder (ontvangt interest, betaalt huur en spaart rest)								
start	€ 50.000	€ 50.000					€ 250.000	€ 200.000				
1	€ 61.049	€ 61.049	€ 1.546	€ 1.546	€ 1.337	€ 833	€ 255.000	€ 193.951	€ 10.000	€ 6.049	€ 2.500	€ 2.500
2	€ 72.499	€ 72.499	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.337	€ 850	€ 260.100	€ 187.601	€ 9.698	€ 6.351	€ 2.550	€ 3.052
3	€ 84.370	€ 84.370	€ 1.554	€ 1.554	€ 1.337	€ 867	€ 265.302	€ 180.932	€ 9.380	€ 6.668	€ 2.601	€ 3.625
4	€ 96.678	€ 96.678	€ 1.558	€ 1.558	€ 1.337	€ 884	€ 270.608	€ 173.930	€ 9.047	€ 7.002	€ 2.653	€ 4.218
5	€ 109.442	€ 109.442	€ 1.563	€ 1.563	€ 1.337	€ 902	€ 276.020	€ 166.578	€ 8.697	€ 7.352	€ 2.706	€ 4.834
6	€ 122.682	€ 122.682	€ 1.567	€ 1.567	€ 1.337	€ 920	€ 281.541	€ 158.858	€ 8.329	€ 7.720	€ 2.760	€ 5.472
7	€ 136.419	€ 136.419	€ 1.572	€ 1.572	€ 1.337	€ 938	€ 287.171	€ 150.753	€ 7.943	€ 8.106	€ 2.815	€ 6.134
8	€ 150.673	€ 150.673	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.337	€ 957	€ 292.915	€ 142.242	€ 7.538	€ 8.511	€ 2.872	€ 6.821
9	€ 165.468	€ 165.468	€ 1.581	€ 1.581	€ 1.337	€ 976	€ 298.773	€ 133.306	€ 7.112	€ 8.936	€ 2.929	€ 7.534
10	€ 180.826	€ 180.826	€ 1.586	€ 1.586	€ 1.337	€ 996	€ 304.749	€ 123.922	€ 6.665	€ 9.383	€ 2.988	€ 8.273
11	€ 196.774	€ 196.774	€ 1.591	€ 1.591	€ 1.337	€ 1.016	€ 310.844	€ 114.070	€ 6.196	€ 9.852	€ 3.047	€ 9.041
12	€ 213.336	€ 213.336	€ 1.596	€ 1.596	€ 1.337	€ 1.036	€ 317.060	€ 103.725	€ 5.703	€ 10.345	€ 3.108	€ 9.839
13	€ 230.539	€ 230.539	€ 1.602	€ 1.602	€ 1.337	€ 1.057	€ 323.402	€ 92.863	€ 5.186	€ 10.862	€ 3.171	€ 10.667
14	€ 248.412	€ 248.412	€ 1.607	€ 1.607	€ 1.337	€ 1.078	€ 329.870	€ 81.457	€ 4.643	€ 11.405	€ 3.234	€ 11.527
15	€ 266.985	€ 266.985	€ 1.612	€ 1.612	€ 1.337	€ 1.100	€ 336.467	€ 69.482	€ 4.073	€ 11.976	€ 3.299	€ 12.421
16	€ 286.289	€ 286.289	€ 1.618	€ 1.618	€ 1.337	€ 1.122	€ 343.196	€ 56.907	€ 3.474	€ 12.574	€ 3.365	€ 13.349
17	€ 306.356	€ 306.356	€ 1.623	€ 1.623	€ 1.337	€ 1.144	€ 350.060	€ 43.704	€ 2.845	€ 13.203	€ 3.432	€ 14.314
18	€ 327.221	€ 327.221	€ 1.629	€ 1.629	€ 1.337	€ 1.167	€ 357.062	€ 29.841	€ 2.185	€ 13.863	€ 3.501	€ 15.318
19	€ 348.919	€ 348.919	€ 1.635	€ 1.635	€ 1.337	€ 1.190	€ 364.203	€ 15.284	€ 1.492	€ 14.556	€ 3.571	€ 16.361
20	€ 371.487	€ 371.487	€ 1.641	€ 1.641	€ 1.337	€ 1.214	€ 371.487	€ 0	€ 764	€ 15.284	€ 3.642	€ 17.446
21	€ 378.917	€ 378.917	€ 310	€ 310	€ 0	€ 1.238	€ 378.917	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.715	€ 18.574
22	€ 386.495	€ 386.495	€ 316	€ 316	€ 0	€ 1.263	€ 386.495	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.789	€ 18.946
23	€ 394.225	€ 394.225	€ 322	€ 322	€ 0	€ 1.288	€ 394.225	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.865	€ 19.325
24	€ 402.109	€ 402.109	€ 329	€ 329	€ 0	€ 1.314	€ 402.109	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.942	€ 19.711
25	€ 410.152	€ 410.152	€ 335	€ 335	€ 0	€ 1.340	€ 410.151	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.021	€ 20.105
26	€ 418.355	€ 418.355	€ 342	€ 342	€ 0	€ 1.367	€ 418.355	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.102	€ 20.508
27	€ 426.722	€ 426.722	€ 349	€ 349	€ 0	€ 1.395	€ 426.722	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.184	€ 20.918
28	€ 435.256	€ 435.256	€ 356	€ 356	€ 0	€ 1.422	€ 435.256	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.267	€ 21.336
29	€ 443.961	€ 443.961	€ 363	€ 363	€ 0	€ 1.451	€ 443.961	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.353	€ 21.763
30	€ 452.841	€ 452.841	€ 370	€ 370	€ 0	€ 1.480	€ 452.840	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.440	€ 22.198

Risico-analyse: illustratie van het hefboomeffect bij aankoop van een huis gedeeltelijk gefinancierd met een lening

Tijdens het eerste jaar is er zowel een daling van de vastgoedprijzen met 10%, als een daling van de beleggingen van de huurder met 10%. Vanaf dan evolueert alles volgens het scenario van vorige pagina. Dit kan bvb. het gevolg zijn van een correctie in de (huis en beurs) prijzen, aankoop van een pand dat eigenlijk te duur is of slechte timing van de aankoop (PS: effect is omgekeerd bij plotse stijging van prijzen).

