

De Trends Vastgoedgids 2011

Weinig kans op een vastgoedcrash

De Belgische vastgoedmarkt heeft zich vorig jaar gestabiliseerd. Dat blijkt uit de nieuwe Vastgoedgids van Trends. Goed nieuws is dat de kans op een vastgoedcrash in ons land miniem is. Toch wordt de betaalbaarheid van onze woningen een probleem.

De Trends Vastgoedgids, 130 pagina's dik, geeft op basis van de recentste cijfers van de Federale Overheidsdienst Economie per provincie een overzicht van de prijzen van woningen, villa's, appartementen en gronden in alle Belgische gemeenten. De cijfers worden aangevuld met analyses en in interviews geven prominenten uit de vastgoedsector en burgemeester van Antwerpen Patrick Janssens hun visie op de woningmarkt in hun regio.

Een blik op de Belgische vastgoedkaart leert dat de nabijheid bij **Brussel** een belangrijke factor is die de prijzen van de woningen bepaalt. In de hoofdstad is er een schrijnende kloof tussen de lagere en de hoogste segmenten van de woningmarkt..

- Het Brussel-effect spreidt zich uit als een olievlek in **Vlaams-Brabant**, de duurste Vlaamse provincie om te wonen. Enkel de grensstreek met Limburg is nog betaalbaar.
- In **Limburg** zelf gaan vooral de woningprijzen in de steden in stijgende lijn. Villa's kregen er echter een opdoffer.
- Vooral in de zuidrand van de provincie **Antwerpen** zijn er opwaartse uitschieters voor woningen. In het noorden zijn vooral de villa's dan weer prijzig.
- **Oost-Vlaanderen** geeft een diffuus beeld. De prijzen voor de woningen stegen er gezapig, met uitzondering van de duurste gemeente Sint-Martens-Latem.
- In **West-Vlaanderen** blijft de Westhoek de absolute prijskraker. Na enkele moeilijkere jaren was 2010 nog eens een goed jaar voor de West-Vlaamse villamarkt.
- **Waals-Brabant** profileert zich opnieuw als de duurste provincie van Wallonië. Niet eens zo heel ver in het zuiden, kan men koopjes doen in de provincies **Henegouwen** en **Namen**.
- Ook in de landelijke streken van **Luik** staan huizen goedkoop in de etalage.
- In het zuidelijke puntje van **Luxemburg** zorgt de nabijheid van het welvarende Groothertogdom voor uitschieters naar boven.

Excessen uitgezweet

De kans dat onze woningmarkt een serieuze klap krijgt is eerder klein. Dat is de conclusie van een rapport van de KBC-studiedienst dat Trends exclusief kon inkijken. KBC-econoom Johan van Gompel meent dat de vastgoedexcessen na de recente crisis in België zijn uitgezweet.

Van Gompel maakte een regressieanalyse voor 1980-2010 om te weten welke factoren de prijs van de woningen statistisch het sterkst beïnvloeden. Hij vond een stabiel evenwichtsverband tussen de reële huizenprijzen en het beschikbare gezinsinkomen, de rente, de werkloosheidsgraad en de bevolkingsomvang. Aan de hand van eigen inschatting van de parameters tot 2015 maakte de econoom een prognose voor de vastgoedprijzen in de volgende vijf jaar.

Deze simulatie leert dat de huizenprijzen in België en de Europese Muntunie als geheel tot 2015 in een matig tempo kunnen blijven stijgen. Voor België is dat ongeveer 3 procent per jaar. Maar volgens Van Gompel wordt de betaalbaarheid van woningen wel een reëel probleem. Voor de groep 25- tot 40-jarigen is de inkomenskloof met de huizenprijzen erg groot geworden.

De Vastgoedgids van Trends verschijnt op donderdag 5 mei en wordt samen met Trends en MoneyTalk verkocht (speciale prijs : 7 euro)

Vanaf donderdag 12 mei is de Vastgoedgids ook afzonderlijk te koop (5 euro).

Contactpersonen

	Hans Brockmans	Rik De Nolf
	Trends	Roularta Media Group
Tel :	+32 2 702 48 28	+ 32 51 266 323
	+32 478 90 78 24	
e-mail :	Hans.brockmans@trends.be	rik.de.nolf@roularta.be
URL :	www.trends.be	www.roularta.be
