

De Trends Vastgoedgids 2012



Afkoeling en onzekerheid op de vastgoedmarkt

De prijs van woningen nam vorig jaar nauwelijks toe. Dat blijkt uit de recentste cijfers van de FOD Economie en de analyse in de nieuwe Vastgoedgids van Trends. De crisis en de onduidelijke fiscale toekomst van woningvastgoed brengen onzekerheid in de markt.

Op 124 pagina's brengt de Trends Vastgoedgids een diepgaande en gedetailleerde (op gemeenteniveau) analyse van de recentste officiële woningprijzen. Belangrijkste vaststelling is dat de woningmarkt afkoelt. De prijzen van woningen, appartementen, bouwgronden in Vlaanderen stegen nog wel licht, maar rekeninghoudend met een inflatie van 3,5 procent is de prijsklim minimaal. Volgens Erik Buyst, professor economie aan de KU-Leuven, is die afkoeling geen ramp. "Sinds de jaren tachtig gingen de prijzen alleen maar naar omhoog. Nu heeft die crisis voor het eerst impact op de prijzen. De markt koelt eindelijk af en dat is gezond."

Trends waarschuwt echter voor een Nederlands scenario. Daar zijn de vastgoedprijzen na een sterke overwaardering volop aan het dalen. In combinatie met de crisis en de onzekerheid over de eventuele afschaffing of tempering van de fiscale subsidies, zorgt dit voor een malaise op de woningmarkt. Een gelijkaardige situatie kan zich voordoen in België.

In 2014 worden de gewesten verantwoordelijk voor de woningstimulansen, maar is nog veel onduidelijkheid over de aard en omvang van die steun. Recente cijfers over het aantal bouwvergunningen suggereren alvast een twijfelende markt. En de notarissen noteerden dalende prijzen in het eerste kwartaal van 2012.

Oost-Vlaanderen sterkste stijger

In 2011 blijft de prijs van de kwaliteitwoning in Vlaanderen gehandhaafd. In Vlaanderen (exclusief Brussel) kost een kwaliteitshuis 242.835 euro (+5% in 2010-2011). Appartementen stegen amper 3 % tot 232.523 euro. Voor een kwaliteitsvilla tel je in Vlaanderen 395.000 euro meer (+4%). Trends hanteert de prijzen van het derde kwartiel.

Met prijsstijgingen van 7 procent in een jaar en 31 procent in vijf jaar is Oost-Vlaanderen de sterkste stijger in het **woningsegment**. Vlaams-Brabant blijft wel onbetwist de duurste provincie (280.000 euro), gevolgd door Antwerpen (260.000 euro).

Ook in het **villasegment** is Vlaams-Brabant (445.000 euro) de koploper van de Vlaamse provincies, gevolgd door Antwerpen (425.000 euro) en West-Vlaanderen (400.000 euro)

West-Vlaanderen is de duurste provincie voor **appartementen** in (280.000 euro). Limburg heeft de goedkoopste woonhuizen, appartementen, villa's en gronden in Vlaanderen.

De duurste gemeente in België voor woonhuizen is Elsene (627.500 euro). Voor appartementen is dat Sint-Martens-Latem (1,2 miljoen euro, maar slechts 7 transacties), gevolgd door Knokke-Heist (600.000 euro). Ukkel heeft de duurste villa's (1.707.500 euro).

In Damme is er in het woonsegment een uitzonderlijke prijsklim van 37 procent. Het heeft een stevige tweede plaats in West-Vlaanderen, na Knokke.

De Vastgoedgids van Trends verschijnt op donderdag 26 april samen met Trends en Moneytalk in pakket voor € 7. Vanaf donderdag 3 mei wordt de Vastgoedgids apart verkocht voor € 5.

Contact	Hans Brockmans Journalist	Laurenz Verledens Journalist
Tel.	+32 478 90 78 24	+32 474 29 99 65
Mailadres	Hans.brockmans@roularta.be	lverledens@telenet.be
Website	www.trends.be	