

## Trends Vastgoedgids 2014

**EMBARGO TOT WOENSDAG 27 AUGUSTUS 2014 – 12u00**



### Stilte voor het stormpje

De nieuwste officiële prijsstatistieken die Trends publiceert in de Vastgoedgids tonen een voorzichtige afkoeling van de markt. De lichte prijsdaling van de huizen in de eerste helft van dit jaar wordt waarschijnlijk gecompenseerd. Gezinnen zullen zich reppen om vastgoed te kopen om nog van de woonbonus te genieten. Maar in 2015 vallen er klappen.

In de nieuwe editie van de Trends Vastgoedgids worden de recent vrijgegeven cijfers van de FOD Economie AD Statistiek geanalyseerd. Op de markt van de huizen is er voor het eerst sinds lang een (nominale, zonder inflatie) prijsdaling. De referentieprij (Q75) voor een Belgische woning zakte met 2 procent tot 240.000 euro. De prijsdaling gaat ook gepaard met een duidelijke verzwakking (-5%) van de activiteit: 27.378 verkopen tegenover 28.942 in dezelfde periode van 2013. De langzame afkoeling die al eerder was ingezet, zette dus in de eerste helft van het jaar nog meer uitgesproken door.

De appartementenmarkt presteerde in de eerste jaarhelft het beste met een prijsstijging van 2 procent tot 250.000 euro. Maar ook in dat segment lag de verkoopactiviteit 6 procent lager

dan in de eerste zes maanden van 2013. Op de villamarkt houdt de malaise aan, met een dalende verkoop en een prijsdaling van 1 procent naar 375.750 euro. Op het nationale niveau steeg de mediaanprijs (Q50) van bouwgrond nog met 1 procent tot 144 euro per vierkante meter.

## 2015 wordt een scharnierjaar

De hamvraag is wat het effect zal zijn van wijzingen in de woonfiscaliteit als de gewesten vanaf 1 januari 2015 bevoegd worden voor de woonbonus. Voor de korte termijn verwacht Julien Manceaux, econoom van ING België, een prijsopstoot. "Omdat de kopers zich zullen haasten om nog voor de beperking in 2015 van de meest ruime voordelen van de woonbonus te genieten", licht hij toe. "De huizenmarkt stijgt volgens onze prognoses dit jaar nog licht met 0 tot 0,5 procent. Appartementen kunnen een stijging tot 2,6 procent kennen."

Maar 2015 wordt een kanteljaar. Luc Machon van het BIV, het beroepsinstituut van de vastgoedmakelaars, verwacht een prijscorrectie van zo'n 5 procent. Hij voorspelt evenwel geen drama's in Vlaanderen "omdat de nieuwe regering een erg behoedzame koers voert in de woonfiscaliteit".

John Romain, topman van Immothekeer, schat dat de beperking van de woonbonus in Vlaanderen de maandelijkse afbetaling van de hypotheeklening voor een gemiddeld gezin 80 euro duurder maakt. "Ik verwacht dus een prijscorrectie van een 3 tot 5 procent vanaf volgend jaar", klinkt het. Hij voegt eraan toe de strijd voor de woningen in het laagste segment zal oplaaien en de prijzen doen blijven stijgen.

Professor Eric Buyst (KU Leuven) acht volgend jaar een daling van 10 procent mogelijk. "De beperking van de voorheen veel te ruime fiscale steun zal de prijzen normaliseren en dat is een goede zaak", zegt Buyst in de Trends Vastgoedgids.

## Generatieclash op de vastgoedmarkt

De Trends Vastgoedgids gaat ook dieper in op de concurrentiestrijd tussen oudere koppels en jonge gezinnen op de vastgoedmarkt. En per provincie beantwoordt de redactie drie pertinente vragen die leven op de lokale vastgoedmarkt. De cijfers (tot op gemeenteniveau) en analyses van de secundaire vastgoedmarkt (bestaande woningen) worden aangevuld met gedetailleerde prijsgegevens voor nieuwbouwappartementen. Het schattingsbureau de Crombrugge & Partners analyseerde in opdracht van Trends de beschikbare prijsgegevens van nieuwbouwprojecten en berekende op basis daarvan richtprijzen per provincie en regio.

*De Vastgoedgids van Trends verschijnt op donderdag 28 augustus Gratis voor abonnees. In de krantenwinkel is de vastgoedgids te koop samen met Trends voor 7,90 euro. Vanaf 4 september is de vastgoedgids apart te koop voor 5 euro.*

Contact	Hans Brockmans Journalist Trends	Laurenz Verledens Journalist Trends
Tel.	+32 478 90 78 24	+32 474 29 99 65
Mailadres	Hans.brockmans@trends.be	Lverledens@telenet.be
Website	<a href="http://www.trends.be">www.trends.be</a>	<a href="http://www.trends.be">www.trends.be</a>

Contact	Philippe Coulée
---------	-----------------

	Journalist Trends-Tendances
Tel.	+32 476 22 77 45
Mailadres	<a href="mailto:Philippe.Coulee@skynet.be">Philippe.Coulee@skynet.be</a>
Website	<a href="http://www.tendances.be">www.tendances.be</a>