

Vastgoedprijzen in centrumsteden fors gestegen

Crisis laat amper sporen na op huizenmarkt

LIEVEN DESMET
BRUSSEL

Terwijl het aantal verkopen van huizen en appartementen met zo'n 6 procent daalde, zijn de vastgoedprijzen blijven stevig op koers. 'Maar zij beleven een vals hoerament.'

Wie een blik werpt op de jongste vastgoedcijfers, merkt dat de crisis nagenoeg geen sporen nalaat. Globaal stegen de woningprijzen in België over 2012 met 2,2 procent, in Vlaanderen met 2,9 procent. De appartementen deden nog beter: die stegen respectievelijk met 4,7 procent en 4,2 procent. Dat blijkt uit de cijfers van de FOD Economie.

Een eerder aarzelend voorjaar van 2012 werd door een stevige remonte in de laatste twee kwartalen van dat jaar goedgemaakt, zo blijkt. De prijzen van gewone woonhuizen stegen afgelopen jaar het meest in Kortrijk (7,5 procent), Gent (6 procent) en Leuven (5,5 procent). In alle centrumsteden ging de prijs van de gewone woonhuizen omhoog.

De prijsevolutie van appartementen toont een ander beeld. Daar staan drie andere centrumsteden op kop: Brugge (13,8 procent), Mechelen (13,7 procent) en Roeselare (11,7 procent). De meeste steden gaan erop vooruit, met uitzondering van Leuven, waar de prijs voor een gemiddeld appartement met 1,7 procent daalde.

Prijzen villa's

Geheel tegen de globale trend dus. Waar de centrumsteden het nationaal gemiddelde wel volgen, is in de prijzen van villa's. Die dalen in een aantal steden, elders stagneren de prijzen. Die trend is al een tijdje aan de gang.

Mercedes Van Volcem, Vlaams Parlementslid voor Open Vld en lid van de commissie Stedelijk Beleid, analyseerde die evolutie in de dertien Vlaamse centrumsteden. "Over het algemeen kan men spreken van een meer dan gemiddelde stijging van de woningprijzen in de centrumsteden."

Voor Van Volcem is het goed nieuws dat de globale prijzen standhouden of er nog wat op vooruit gaan, want 75 procent van de Vlamingen is eigenaar. "Een daling van de prijzen zou een collectieve verarming betekenen", verduidelijkt Van Volcem, die benadrukt dat dit in de discussies over de betaalbaarheid van wonen al eens te makkelijk vergeten wordt. "Opvallend is ook dat de crisis nagenoeg geen effect had op het aantal verkopen in de centrumsteden. Elk jaar wordt 3 procent van de woningen in de steden verkocht."

Philippe Janssens, vastgoedexpert van Stadim, nuanceert. "Ik zie in de cijfers eerder een stabilisering van de vastgoedmarkt. We mogen ons niet blind staren op de naakte cijfers. Wat mij opvalt is dat het aantal verkopen globaal is gedaald, wat duidt op een moeilijker omgeving."

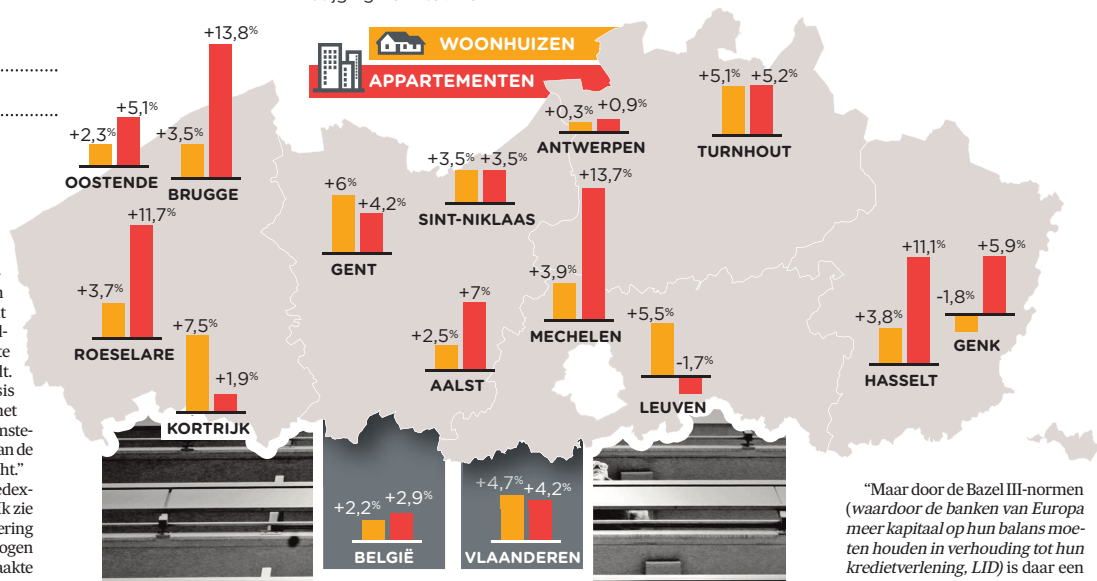
Het aantal verkopen daalde met bijna 6 procent. De stijging van het aantal transacties in de centrumsteden, met gemiddeld 3 procent, maakt de mindere verkoop in de andere steden en gemeenten bijgevolg niet goed.

En waarschuwt Janssens: "De centrumsteden beleven volgens mij momenteel een vals hoerament. De aangroei van de bevolking in de steden maakt dat de vastgoedmarkt er bloeiender is dan de rest van het land. Alleen schuilt daarachter een verhaal van migratiestromen, en ook een daaraan gekoppeld verhaal van een huurmarkt. Waardoor veel transacties plaatsvinden met het oog op die huurmarkt. Eenmaal als die mensen echter zelf een huis willen kopen, zullen ze noodgedwongen de stad de rug toekeren."

Daarenboven meent Janssens dat we momenteel een omslagmoment beleven op de vastgoedmarkt. "In de oude traditie hielpen de grootouders de jonge kopers door hen een handje toe te steken. De banken hebben die rol deels overgenomen, en boden de kans om grotere kapitalen te ontlenen aan een langere looptijd."

Stijging woningprijzen in de centrumsteden

Stijging 2012 tov 2011



'We mogen ons niet blind staren op de naakte cijfers. Het aantal verkopen is gedaald, wat duidt op een moeilijker omgeving'

PHILIPPE JANSSENS
VASTGOEDEXPART STADIM

Vooral de prijzen van appartementen stegen vorig jaar aanzienlijk.
© TIM DIRVEN

"Maar door de Bazel III-normen (waardoor de banken van Europa meer kapitaal op hun balans moeten houden in verhouding tot hun kredietverlening, LID) is daar een plotse halt aan toegeroepen. Dat heeft een impact op het aantal transacties, die we vandaag al kunnen aflezen in de statistieken. De kopers stellen hun aankoop uit, omdat ze minder startkapitaal hebben. De prijzen zelf zie ik niet meteen dalen daardoor, wel de dynamiek op de markt."

Startkapitaal

Voor Janssens moet de Vlaamse overheid vooral oog hebben voor de problematiek van dat startkapitaal, meer dan de fiscaliteit. "De financiering van een huis is vandaag een minder groot probleem dan het startkapitaal. Door bijvoorbeeld de registratierechten, die makkelijk 10 tot 15 procent innemen van de aankoopprijs, te spreiden over een langere termijn kunnen veel jongeren al geholpen worden, meent Janssens. Hij ziet dit systeem in de plaats van de woonbonus die nu geldt.

Van Volcem huivert en pleit er net voor om de woonbonus voor de steden aantrekkelijker te maken, om het stedelijk wonen te promoten in functie van het woonbeleid in de betreffende stad. Voor de financiering van vastgoed en vooral het startkapitaal denkt ze aan een uitbreiding van de win-winlening, waarbij ouders hun kinderen een lening kunnen geven, en daarbij zelf een fiscaal voordeel kunnen genieten. "We moeten in elk geval goed nadenken over de bevoegdheden die we krijgen op het vlak van woonbeleid", aldus van Volcem.