

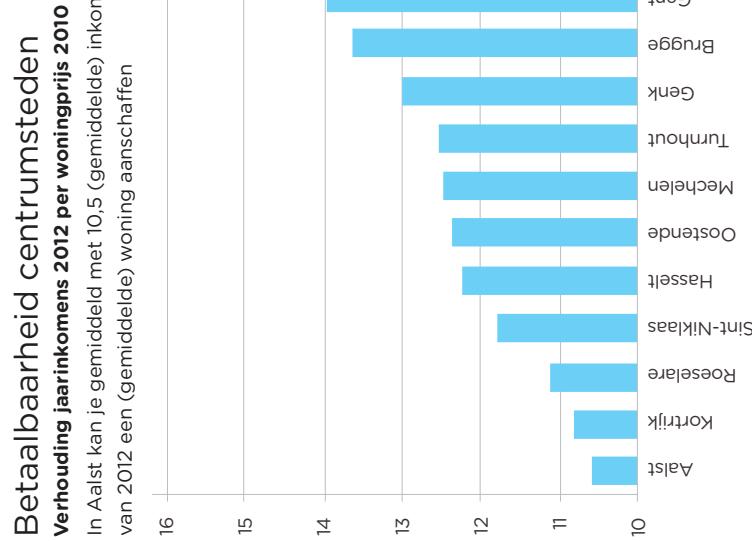
Wonen in Antwerpen en Leuven wordt stillaan onbetaalbaar

LIEVEN DESMET
BRUSSEL

De vastgoedprijzen blijven stijgen, alleen volgen de gemiddelde gezinsinkomens niet dezelfde evolutie. Gent en Leuven scoren slecht, maar vooral Antwerpen heeft een huizenhoog probleem.

met de gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis. Die vergelijking levert de betaalbaarheidsfactor op. Antwerpen en Leuven scoren daarbij het slechtst als het aankomt op de betaalbaarheid van wonen. Leuven is de duurste stad, maar daar staat dan wel tegenover dat de inkomens er ook aan de hogere kant liggen. In Antwerpen heb je echter een slechte cocktail: lagere gemiddelde inkomen, een kleiner woningaanbod volgens de bevolkingsexplosie, terwijl de prijzen snel stijgen.

Aanbod daalt
De gemiddelde prijs van een woning steeg vorig jaar andermaal met 2,2 procent. De prijzen in de centrumsteden doen daar zelfs nog een schepje bovenop (DM 24/4). Alleen volgen de gemiddelde gezinsinkomens niet diezelfde evolutie, waardoor wonen in centrumsteden stil aan problematisch aan het worden is. Vooral Antwerpen heeft een groot huisvestingsprobleem. Dat blijkt uit recent onderzoek waarbij de gemiddelde inkomen vergelijken worden



Betaalbaarheid centrumsteden
Verhouding jaarinkomens 2012 per woningprijs 2010
In Aalst kan je gemiddeld met 10,5 (gemiddelde) inkomens van 2012 een (gemiddelde) woning aanschaffen

delde inkomen nodig om er een gewone woning te verwerven. In Aalst – de best betaalbare van alle centrumsteden – heb je maar 10,47 euro nog slechter. “Maar de evolutie toont dat Genk relatief snel herstelt. Het inkomen steeg met bijna 16 procent in 2010 ten opzichte van 2005. In Antwerpen is die stijging maar 11 procent.” Ook het aantal van het aantal woongelegenheden steeg in Antwerpen de voorbije zeven jaar met amper 3,4 procent. De havenstad is darmee de hekkensluiter van alle centrumsteden. Tervergelijking: in Hasselt steeg het aanbod aan woningen over die periode met 11 procent.

Moeilijke opdracht

Die evolutie heeft uiteraard een impact op de vastgoedprijzen in Antwerpen. Een kleiner aanbod, en een grotere vraag maakt dat de betaalbaarheidsfactor voor Antwerpen 15,5 bedraagt. Met andere woorden, je hebt 15,5 gemiddelde inkomen nodig om er een gewone woning te verwerven. In Aalst – de best betaalbare van alle centrumsteden – heb je maar 10,47 euro nog slechter. “Maar de evolutie toont dat Genk relatief snel herstelt. Het inkomen steeg met bijna 16 procent in 2010 ten opzichte van 2005. In Antwerpen is die stijging maar 11 procent.” Ook het aantal van het aantal woongelegenheden steeg in Antwerpen de voorbije zeven jaar met amper 3,4 procent. De havenstad is darmee de hekkensluiter van alle centrumsteden. Tervergelijking: in Hasselt steeg het aanbod aan woningen over die periode met 11 procent.