

## ‘Ook na topjaar 2020 pieken woningprijzen verder’



Voor huizen gaan de vastgoedexperts de komende vijf jaar uit van een jaarlijkse prijsstijging met 2,1 procent. ©Wouter Van Vooren

**PATRICK LUYSTERMAN, PETRA DE ROUCK** | 18 februari 2021 16:33

**De prijzen van woningen zullen ook dit en volgend jaar stijgen in België, verwacht het panel van vastgoedexperts van De Tijd. Het rekt op 2 procent groei per jaar tot 2025.**

**D**at is opvallend, omdat de prijzen in het coronajaar 2020 al verrassend snel stegen. En omdat woningen nu al 13,5 procent te duur zijn volgens de Nationale Bank. Bovendien rekenden de banken eerder op een prijsdaling in 2021. De lage rente blijft een belangrijke motor voor de stijging.

Het panel met 22 vastgoedexperts denkt dat woningen telkens met 1 à 2 procent duurder worden in de komende twee jaar. Dat geldt zowel voor huizen als appartementen, en in elk van de drie regio's. Vorig jaar stegen de prijzen van huizen met 5,7 procent, die van

appartementen zelfs met 6,8 procent, stelt de notarisbarometer.

De redenen achter de prijsstijging in 2020 wegen ook dit jaar door. De lage rente blijft belangrijk. In het derde kwartaal van 2020 zakte de hypothecaire rente naar een historisch dieptepunt (1,59%). Er zijn niet meteen aanwijzingen dat die fors zal toenemen.

**De redenen achter de prijsstijging in 2020 wegen ook dit jaar door. De lage rente blijft belangrijk.**

Ook speelt tina mee: there is no alternative. Spaarboekjes en obligaties brengen niets meer op. En de schommelingen op de beurs schrikken velen af. 'Tina, in combinatie met de negatieve reële rentevoeten (het renteniveau ligt lager dan het inflatiecijfer, red.) zet mensen aan te investeren in vastgoed om te verhuren', zegt Koen Deleus, de hoofdeconoom van BNP Paribas Fortis.

## Huis met tuin

Bovendien voelt een groot deel van de bevolking de gevolgen van de coronacrisis nauwelijks of (nog) niet. Corona zet tot nader order zelfs een opwaartse druk op de prijzen. Meer mensen willen een huis met een tuin of een appartement met een groot terras. Daarvan is vandaag te weinig aanbod. Minder woningen komen in de verkoop. De kandidaat-verkopers zijn vaak ouderen, en die zijn door corona niet gehaast om naar de notaris of de makelaar te stappen om wildvreemde kandidaat-kopers over de vloer te krijgen.

De voorzichtige prijsprognoses zijn een gevolg van de hoogtevrees die steeds meer experts krijgen na de prijshausse. Volgens de Nationale Bank is de overwaardering van Belgisch woningvastgoed in één jaar bijna verdubbeld tot 13,5 procent.

Een crash verwachten de experts niet. Voor huizen gaan ze de komende vijf jaar uit van een jaarlijkse prijsstijging met 2,1 procent. Voor bouwgrond en appartementen gaat het om 1,6 procent. Dat is in de buurt van de verwachte inflatiegroei.

Ook de banken hebben hun prognoses voor 2021 naar boven bijgesteld. Tijdens de lockdown vorig jaar bedroeg de vork -2 à 0 procent, intussen -1 à +3 procent. KBC en Belfius zijn minder optimistisch dan BNP Paribas Fortis en ING. Hun prognoses voor 2022 (+0,7 à 2,0%) liggen dichterbij elkaar.

Het is uitkijken naar de impact van de tijdelijke verlaging van de btw op sloop en heropbouw van 21 naar 6 procent. 'De woningen die daarvoor in aanmerking komen, liggen erg goed in de markt', zegt Cédric Vanhencxthoven van Heylen Vastgoed.

**Lees zaterdag meer in de Vastgoedgids van De Tijd.**

## **Stappenplan voor zorgeloze verbouwingen**