

NETTO

Corona duwt vastgoed naar recordprijzen



Huizen in België werden vorig jaar gemiddeld 5,7 procent duurder. ©Photo News

PETRA DE ROUCK | 06 januari 2021 07:37

Een forse inhaalbeweging vanaf de zomer leidde tot recordprijzen op de vastgoedmarkt. Het aantal transacties in 2020 kwam desondanks lager uit dan een jaar eerder.

Huizen werden in 2020 gemiddeld 5,7 procent duurder, appartementen 6,8 procent. Dat blijkt uit de Notarisbarometer van de Federatie van het Notariaat. 'De stijging was vooral te voelen in de tweede helft van 2020. De prijzen voor huizen lagen toen respectievelijk gemiddeld 7,3 en 5,9 procent hoger dan in het derde en vierde trimester in 2019', zegt Bart van Opstal, de woordvoerder van Notaris.be.

Het is van 2011 geleden dat zulke hoge prijsstijgingen werden gehaald. 'Als je naar het verleden kijkt, gaat het om gemiddelde meerwaarden tussen 2 à 3 procent', zegt van Opstal.

Dubbele verklaring

De verklaring voor de prijsstijging is dubbel. Door de strenge coronamaatregelen viel de vastgoedmarkt in april en mei zo goed als stil. Maar vanaf de zomer was er een verrassend sterke inhaalbeweging. 'Daardoor was er een te grote concentratie van kopers, waardoor je dieper in de buidel moest tasten om te kopen. Die inhaalbeweging is nog bezig, maar dooft in het eerste trimester van 2021 wellicht uit', zegt van Opstal.

De inhaalbeweging kon wel de coronadip voor het aantal vastgoedtransacties niet wegwerken. Dat aantal kwam vorig jaar 2,7 procent lager uit dan in 2019, blijkt uit de Notarisbarometer.

De tweede verklaring voor de prijsstijging is het gewijzigd koopgedrag door de coronacrisis, zegt van Opstal. 'Dat is een blijvende factor. Kopers willen groter en groener wonen. Ze verkiezen woningen met een tuin, appartementen met een balkon en extra ruimte. Bij een nieuwe lockdown willen ze niet te klein wonen. Ze houden er rekening mee dat het thuiswerk en mogelijk het afstandsonderwijs blijvers zijn.'

Om over te stappen van een appartement met twee naar een met drie kamers is 80.000 euro extra budget nodig.

De bereidheid om te betalen voor extra ruimte blijkt duidelijk uit de prijsevolutie van appartementen. Drieslaapkamerappartementen werden net geen 10 procent duurder in één jaar, tot 326.063 euro. Die stijging is veel uitgesprokener dan die voor een appartement met twee kamers (+ 7,3 %) en met één kamer (+ 5 %). Om over te stappen van een appartement met één kamer naar eentje met twee kamers moesten kopers in 60.000 euro extra budget voorzien, voor een overstap van twee naar drie kamers ging het zelfs om 80.000 euro.

Ook het prijsverschil tussen een appartement en een woonhuis wordt almaar groter. Kopers betaalden in het afgelopen jaar gemiddeld 33.000 euro minder voor een appartement dan voor een woonhuis, een verschil van 13,5 procent. In 2016 was dat verschil maar 24.600 euro of 11,8 procent. 'Kopers zijn op zoek naar woningen met een tuin en liefst ook rustig gelegen, wat zich vertaalt in hogere huizenprijzen', zegt van Opstal.

Huizen

Een gemiddeld woonhuis kostte vorig jaar in ons land 276.993 euro of 15.000 euro meer dan het jaar voordien. De huizenprijzen zitten in alle regio's in de lift.

De grootste stijging was er in Vlaanderen: met 6,7 procent tot een gemiddelde verkoopprijs van 306.629 euro. 'In heel Vlaanderen was er een sterkere stijging voor ruimere en duurdere woonhuizen, in de prijscategorie boven 330.000 euro', zegt van Opstal.

In vijf jaar stijgt de gemiddelde huizenprijs in reële termen – rekening houdend met de inflatie - in Vlaanderen tussen 10,3 procent in de provincie West-Vlaanderen tot 14,3 procent in Antwerpen. In Wallonië bedroeg de gemiddelde prijsstijging vorig jaar 6,3 procent tot 208.642 euro en in Brussel 4,4 procent tot 499.488 euro.

Appartementen

Het gemiddelde appartement in België kost 244.112 euro of 16.000 euro meer dan in 2019. In vijf jaar steeg de gemiddelde appartementsprijs met 10,3 procent na inflatie.

De grootste prijsstijging werd opgetekend in Brussel, waar appartementen zes op de tien verkopen uitmaken. De gemiddelde prijs steeg er met 8,1 procent tot 274.382 euro.

In Vlaanderen – waar een kwart van de verkopen een appartement is - klokte de gemiddelde prijs van een appartement af op 247.562 euro (+ 6,5%). De grootste prijsstijging werd opgetekend in de provincie Antwerpen (+ 7,4%) en de laagste in Oost-Vlaanderen (+ 3,5%). In Wallonië was dat gemiddeld 187.953 euro (+ 5,7%).

50-plussers

Wie in 2020 vastgoed kocht in ons land was gemiddeld 42 jaar. De 50-plussers zijn actiever geworden. 'Daar zijn drie verklaringen voor. Ze geloven dat vastgoed een goede bescherming biedt tegen muntontwaarding. Ze reisden door corona minder naar het buitenland en kochten vaker een tweede verblijf aan de kust en in de Ardennen. Ten slotte zijn ze op zoek naar een veilig rendement en gaan ze ervan uit dat de huurmarkt zal uitbreiden', zegt van Opstal.

De jongeren onder de 30 jaar waren dan weer minder actief dan in 2019. 'Dat heeft te maken met de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen. Eind 2019 maakten de jongeren een inhaalbeweging om nog van de woonbonus te genieten', zegt van Opstal.

Analoge conclusies bij vastgoedmakelaar ERA

Ook de ERA Barometer - een analyse van de vastgoedmakelaar ERA Belgium in samenwerking met de Universiteit Antwerpen en de KU Leuven - komt tot gelijkaardige conclusies. Die analyseert de prijsevolutie in Vlaanderen van gelijkaardige woningen en houdt onder andere rekening met de grootte, de afwerking en de ligging van de verkochte woningen.

Die barometer noteert een stijging van de huizenprijzen met 5,93 procent, de grootste stijging sinds 2006, het jaar na de introductie van de woonbonus. De huizenprijzen in de centrumsteden stijgen sneller dan in de rest van Vlaanderen.

De prijzen van appartementen namen 4,86 procent toe, ook de sterkste groei sinds 2006. Vooral appartementen aan de kust werden populairder, met een prijsstijging van 7,01 procent. Appartementen zonder terras geraken in coronatijden steeds moeilijker verkocht: in 2020 hadden ze gemiddeld drie weken langer nodig om verkocht te geraken dan appartementen met een terras, terwijl dat in 2019 nog omgekeerd was.

Een andere opvallende vaststelling is dat na de eerste lockdown minder werd onderhandeld over de prijs. In het tweede en derde kwartaal werd gemiddeld respectievelijk 94,5 procent en 95,4 procent van de vraagprijs geboden. In het eerste kwartaal was dat nog 'maar' 93 procent.

De prijsstijgingen zijn ook Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele (N-VA) niet ontgaan. Al na de eerste coronagolf heeft hij de opdracht gegeven aan het Steunpunt Wonen om de gevolgen van de coronacrisis op de woningmarkt te analyseren.

Bron: Netto

