

Persbericht

Contact: Sophie De Meyer
Press & Communications
Tel. + 32 2 600 60 21
GSM: +32 484 95 22 68
Email: sodemeyer@deloitte.com

Deloitte Property Index - Overzicht van de Europese residentiële vastgoedmarkt Belgische woningprijzen licht gestegen De stabiliteit van de Belgische residentiële markt in Europa is bevestigd

Brussel, 25 juni, 2015 – Uit de Property Index van Deloitte, die een overzicht geeft van de Europese residentiële vastgoedmarkten, blijkt dat de woningprijzen in België in 2014 licht zijn gestegen met ongeveer 0,5% ten opzichte van 2013. In Antwerpen stegen de prijzen van nieuwbouwwoningen met 2,9%, in Brussel en Gent daalden ze met respectievelijk 0,4% en 1,5%.

Dit is de vierde editie van de jaarlijkse Property Index, die de residentiële vastgoedmarkten in Europa vergelijkt. Het rapport analyseert de factoren die de ontwikkeling van de woningmarkten beïnvloeden en vergelijkt de prijzen in een groot aantal Europese landen en steden.

Frédéric Sohet, Real Estate & Construction Industry Leader, Deloitte Belgium: “We verwachten dat de matige stijging van de woningprijzen in België – in lijn met de inflatie – in de toekomst zal aanhouden. De Belgische residentiële vastgoedmarkt is zeer stabiel en heeft ook tijdens de crisisjaren goed gepresteerd.”

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwe woningen in België is licht gestegen tot 2.100 euro per m²

De prijzen voor nieuwe woningen stegen in 2014 in 12 markten. In 2013 was dit in slechts 5 markten het geval, een bewijs dat de woningmarkt in Europa aantrekt. De sterkste groei werd opgetekend in Ierland, waar de prijzen maar liefst 31,7% hoger klommen, gevolgd door Israël (25,6%) en het Verenigd Koninkrijk (21,6%). In Italië en Rusland hield de dalende trend aan. In België stegen de woningprijzen met ongeveer 0,5%. Op het niveau van de steden stegen de prijzen in Antwerpen met 2,9%, terwijl we een lichte daling noteerden in Brussel (-0,4%) en Gent (-1,5%).

Betaalbaarheid van de woningen

Onze studie meet de betaalbaarheid van de woningen in elk land aan de hand van het aantal brutojaarlonen dat nodig is om een standaard nieuwbouwwoning aan te kopen (70m²). Met een ratio van 3,2 is België een van de

landen waar woningen het betaalbaarst zijn. Deze statistiek moet echter in perspectief worden geplaatst, gezien het grote verschil tussen bruto- en nettoloon in België als gevolg van de relatief hoog belastingen op beroepsinkomen. België wordt op de voet gevolgd door Duitsland, met een ratio van 3,3. In Nederland (4,2), Spanje (4,4), Ierland (5,2), Zweden (5,3) en Oostenrijk (5,8) zijn de woningen relatief betaalbaar. De minst betaalbare woningen vinden we in Frankrijk (8,0), Rusland (8,8), het Verenigd Koninkrijk (10,0) en Israël (12,7).

De schuldenlast van de Belgische gezinnen behoort tot het Europese gemiddelde

De schuldenlast van de gezinnen (de verhouding van de hypothecaire schuld ten opzichte van het beschikbaar inkomen van gezinnen) is een van de factoren die de groei van de woningprijzen bepaalt. Uit onze studie blijkt dat de Belgische gezinnen geen te hoge schuldenlast opbouwen. De verhouding hypothecaire schuld ten opzichte van het beschikbaar inkomen bedraagt 82%. Dat is hoger dan in Frankrijk (65%) en Duitsland (66%), maar veel lager dan in het Verenigd Koninkrijk (119%) en Nederland (218%).

Goede financieringsvoorwaarden voor residentiële ontwikkelingsprojecten

De Property Index bevat dit jaar een speciaal hoofdstuk over de financiering van residentiële vastgoedprojecten. Over het algemeen lijken de financieringsvoorwaarden voor residentiële ontwikkelingsprojecten in België gunstiger dan het Europese gemiddelde. Van alle landen die in de studie werden onderzocht, passen de banken in België de laagste marge (1,25%-1,75%) toe voor de financiering van een “standaard” residentieel ontwikkelingsproject. Ook voor andere indicatoren, zoals ‘loan-to-value’ (de verhouding tussen de lening en de waarde van het vastgoedproject) en de vereisten m.b.t. voorverkoop, zijn de Belgische banken gemiddeld minder veeleisend dan hun collega's in andere landen. Dit bevestigt de stabiliteit en de gezondheid van de Belgische woningmarkt.

Gezonde fundamentele kenmerken van de Belgische woningmarkt

“De Belgische woningmarkt heeft de voorbije jaren uitstekend gepresteerd, zoals blijkt uit de nominale prijsgroei van 15% tussen 2008 en 2014, ondanks de financiële crisis. Het risico op een ernstige prijscorrectie lijkt beperkt omdat de Belgische residentiële vastgoedmarkt gezonde fundamenteen vertoont. We stelden geen overaanbod of te hoge schuldopbouw door de gezinnen vast”, concludeert Frédéric Sohet.

De grootste risico's voor de woningmarkt zijn een rentestijging en wijzigingen in de belasting van vastgoed. Een renteverhoging lijkt onwaarschijnlijk op korte termijn, maar wijzigingen in vastgoedbelastingen zijn minder voorspelbaar. De Vlaamse regering besliste om het belastingvoordeel van de woningbonus vanaf 2015 te verminderen en dat leidde tot een ‘rush’ op vastgoed in Vlaanderen op het einde van 2014.

###

Over Deloitte

Deloitte is met meer dan 2900 medewerkers en 10 kantoren in België de grootste organisatie op het gebied van audit, accounting, juridisch en belastingadvies, consulting en financial advisory services.

Onze dienstverlening richt zich zowel naar de grootste nationale en internationale ondernemingen als naar



kmo's, de publieke sector en nonprofit organisaties. Deloitte België is een onafhankelijke en zelfstandige organisatie en een member firm van Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Voor het boekjaar 2014 werd een omzet gerealiseerd van 370 miljoen euro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited is een organisatie van zelfstandige memberfirms, die zich richt op de hoogste kwaliteit bij het leveren van professionele dienstverlening en advies. De dienstverlening is gebaseerd op een wereldwijde strategie voor meer dan 150 landen. Daartoe is de expertise beschikbaar van meer dan 210.400 professionals in alle werelddelen. Voor het boekjaar 2014 bedroeg de omzet meer dan 34.2 miljard US dollar.

Deloitte verwijst naar een of meerdere member firms binnen DTT Limited, dat een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is in de UK, en het netwerk van haar member firms, die elk een juridisch aparte en zelfstandige eenheid zijn. Bezoek <http://www.deloitte.com/about> voor een meer gedetailleerde beschrijving van de wettelijke structuur van Deloitte Touche Tohmatsu Limited en haar memberfirms.