

Nieuwsbericht

Contactpersoon: Evelyne Lekime
Marketing & Communications Manager
Tel. +32 2 600 60 12
E-mail: elekime@deloitte.com

Deloitte Property Index - Overzicht van de Europese residentiële vastgoedmarkt Welke woningoppervlakte kunnen Europeanen kopen voor 200.000 euro?

Brussel, 12 juli 2016 – Uit de Property Index van Deloitte, die een overzicht geeft van de Europese residentiële vastgoedmarkten, blijkt dat de gemiddelde woningprijzen in België rond het Europese gemiddelde blijven schommelen.

Dit is de vijfde 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 bepaalde Europese landen en steden.

Welke woningoppervlakte kan de Europeaan kopen voor 200.000 euro?

De Property Index onderzoekt dit jaar welke woningoppervlakte de Europeaan theoretisch kan kopen met een budget van 200.000 euro. Daaruit blijkt dat hoe oostelijker een land gelegen is in Europa, hoe lager de vastgoedprijzen. Ook Spanje en Portugal zijn relatief goedkoop. In Hongarije, Polen en Portugal krijgt men voor 200.000 euro gemiddeld een woning van ongeveer 200 m². In het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk is dat respectievelijk maar 39 m² en 50 m². België bevindt zich samen met Nederland en Duitsland midden in het peloton met een oppervlakte van ongeveer 100 m². Op het niveau van de steden is het verschil nog groter. In Londen zou men voor 200.000 euro maar 11 m² kunnen kopen. In Brussel is dat 69 m², in Gent 78 m² en in Antwerpen 75 m².

De gemiddelde verkoopprijs van woningen in België is licht gestegen met 1,54 procent

De prijzen voor nieuwe woningen stegen in 2015 in twaalf van de vijftien onderzochte landen, hetzelfde aantal als in 2014. Dit toont de huidige stabiliteit van de Europese residentiële vastgoedmarkt aan. De sterkste groei werd net als vorig jaar opgetekend in Ierland, waar de prijzen maar liefst 27 procent hoger klommen, gevolgd door Israël (10,8 procent) en Spanje (10,6 procent). Na een significante prijsdaling tijdens de financiële crisis is de Spaanse vastgoedmarkt zich aan het herstellen, met prijsstijgingen van meer dan 10 procent gedurende de laatste twee jaar. De sterkste prijsdaling werd in Rusland genoteerd, al is deze hoofdzakelijk te wijten aan de depreciatie van de Roebel.

Aangezien de Algemene Directie Statistiek van de Federale Overheidsdienst Economie nog altijd geen data m.b.t. de vastgoedtransacties in 2015 heeft gepubliceerd, zijn er geen gedetailleerde cijfers per gemeente over de evolutie van de woningprijzen in 2015 beschikbaar. Volgens de "residentiële vastgoedprijsindex" van de FOD stegen de woningprijzen over heel België in 2015 met 1,54 procent. De prijzen van nieuwe en bestaande woningen stegen respectievelijk met 4,24 procent en 0,63 procent.

Frédéric Sohet, Real Estate & Construction Industry Leader, Deloitte Belgium: "De afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen heeft niet geleid tot een daling van de vastgoedprijzen. Met dank aan de historisch lage interestvoeten is het aantal transacties (+6,4 procent) en de waarde van de totale hypothecaire kredieten (+23,5 procent) zelfs significant toegenomen ten opzichte van 2014. 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 blijft stabiel en heeft ook tijdens de crisisjaren goed gepresteerd"

Betaalbaarheid van de woningen

De studie van Deloitte meet de betaalbaarheid van woningen in elk land aan de hand van het aantal bruto jaarlonen dat nodig is om een standaard nieuwbouwwoning aan te kopen (70 m²). Met een ratio van 3,7 is België, samen met buurlanden Duitsland en Nederland, één van de landen waar woningen het meest betaalbaar zijn. Deze statistiek moet in perspectief worden geplaatst, gezien het grote verschil tussen bruto- en nettolonen in België als gevolg van de relatief hoge belastingen op het beroepsinkomen. De minst betaalbare woningen vinden we in het Verenigd Koninkrijk (11 bruto jaarlonen).

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 de gezinnen) is een van de factoren die de groei van de woningprijzen bepaalt. Uit de studie van Deloitte blijkt dat de Belgische gezinnen geen hoge schuldenlast opbouwen. De verhouding van de totale hypothecaire schuld ten opzichte van het totaal beschikbaar inkomen bedraagt in België 83 procent. Dat is hoger dan in Frankrijk (66 procent) en Duitsland (66 procent), maar veel lager dan in het Verenigd Koninkrijk (116 procent) en Nederland (197 procent).

Gezonde fundamentele kenmerken van de Belgische woningmarkt

Vergeleken met andere Europese landen, heeft de Belgische vastgoedmarkt niet veel geleden tijdens de financiële crisis. Sinds 2010 zijn residentiële vastgoedprijzen nominaal met 9,3 procent gestegen. Het risico op een ernstige prijscorrectie lijkt nog altijd beperkt omdat de Belgische residentiële vastgoedmarkt gezonde fundamenten vertoont. Deloitte stelt geen overaanbod of hoge schuldopbouw door de gezinnen vast. De grootste risico's voor de woningmarkt op middellange termijn blijven een rentestijging en wijzigingen in de belasting van vastgoed. Een renteverhoging lijkt onwaarschijnlijk op korte termijn, maar wijzigingen in vastgoedbelastingen zijn minder voorspelbaar. In de drie gewesten werden fiscale veranderingen ingevoerd of aangekondigd in 2014 en 2015, waarmee een einde lijkt te komen aan de tendens van de overheden om de aankoop van een eigen woning fiscaal te stimuleren. "Een ander risico schuilt volgens ons in het grote verschil tussen vraag en aanbod op bepaalde locaties. Op lange termijn is het bovendien de vraag of de huidige scherpe rendementen op bepaalde residentiële investeringsproducten haalbaar blijven", concludeert Frédéric Sohet.

###

Deloitte in België

Deloitte is met meer dan 3.200 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 2016 werd een omzet gerealiseerd van 432 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 225.000 professionals in alle werelddelen. Voor het boekjaar 2015 bedroeg de omzet meer dan 35.2 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 member firms.