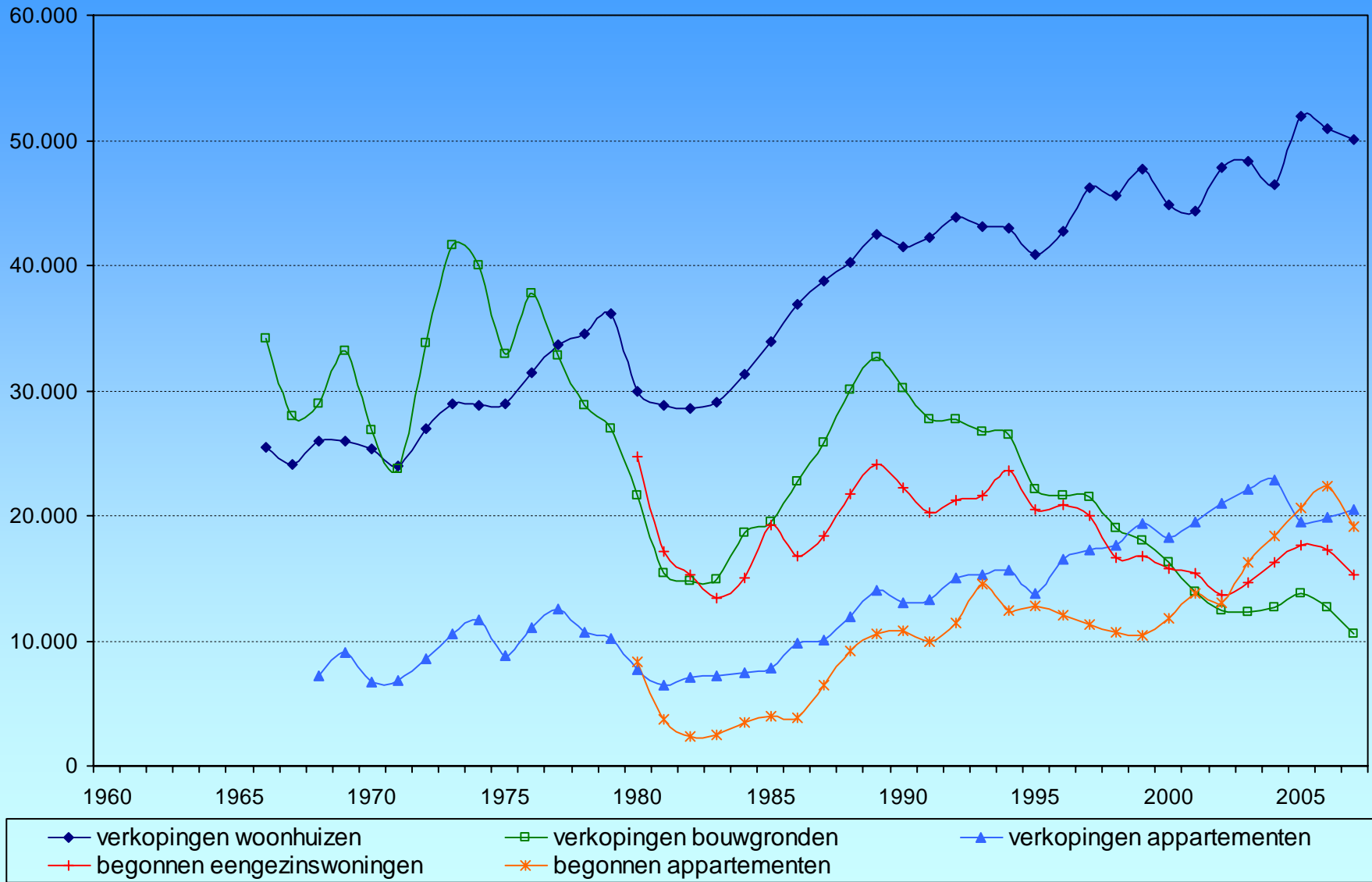
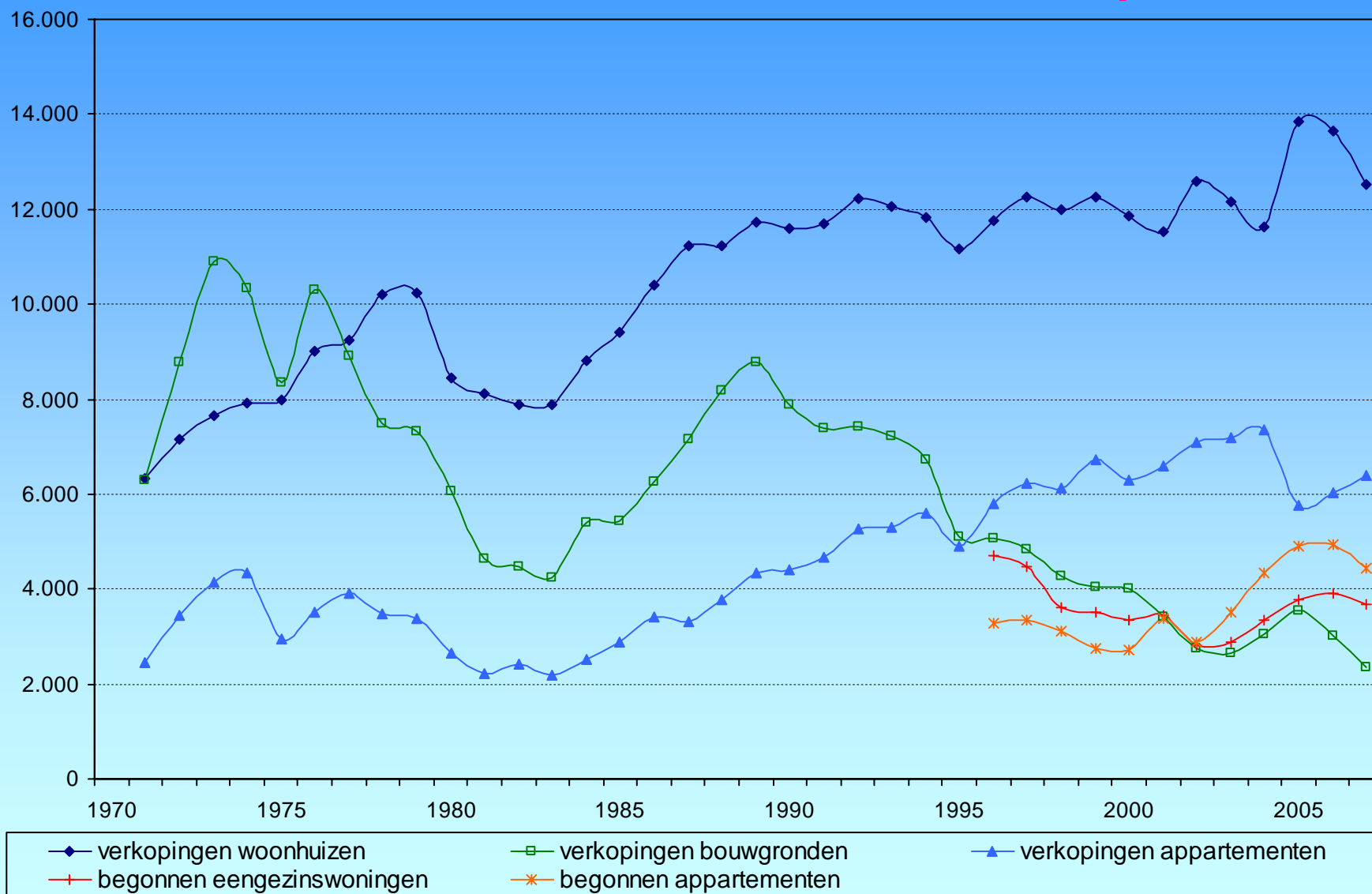


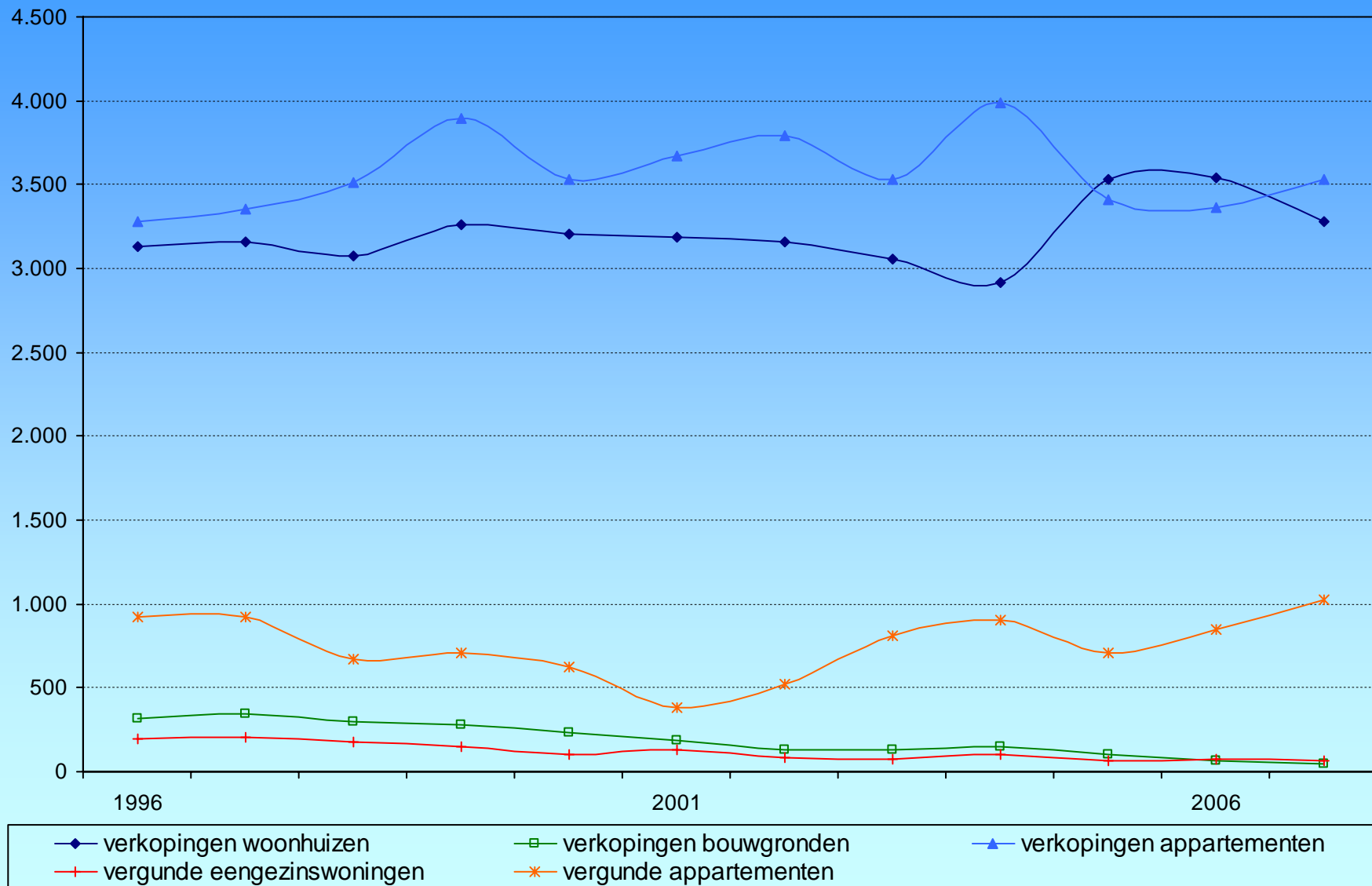
Aantal – Vlaams Gewest



Aantal – Provincie Antwerpen



Aantal – Gemeente Antwerpen



Nationaal

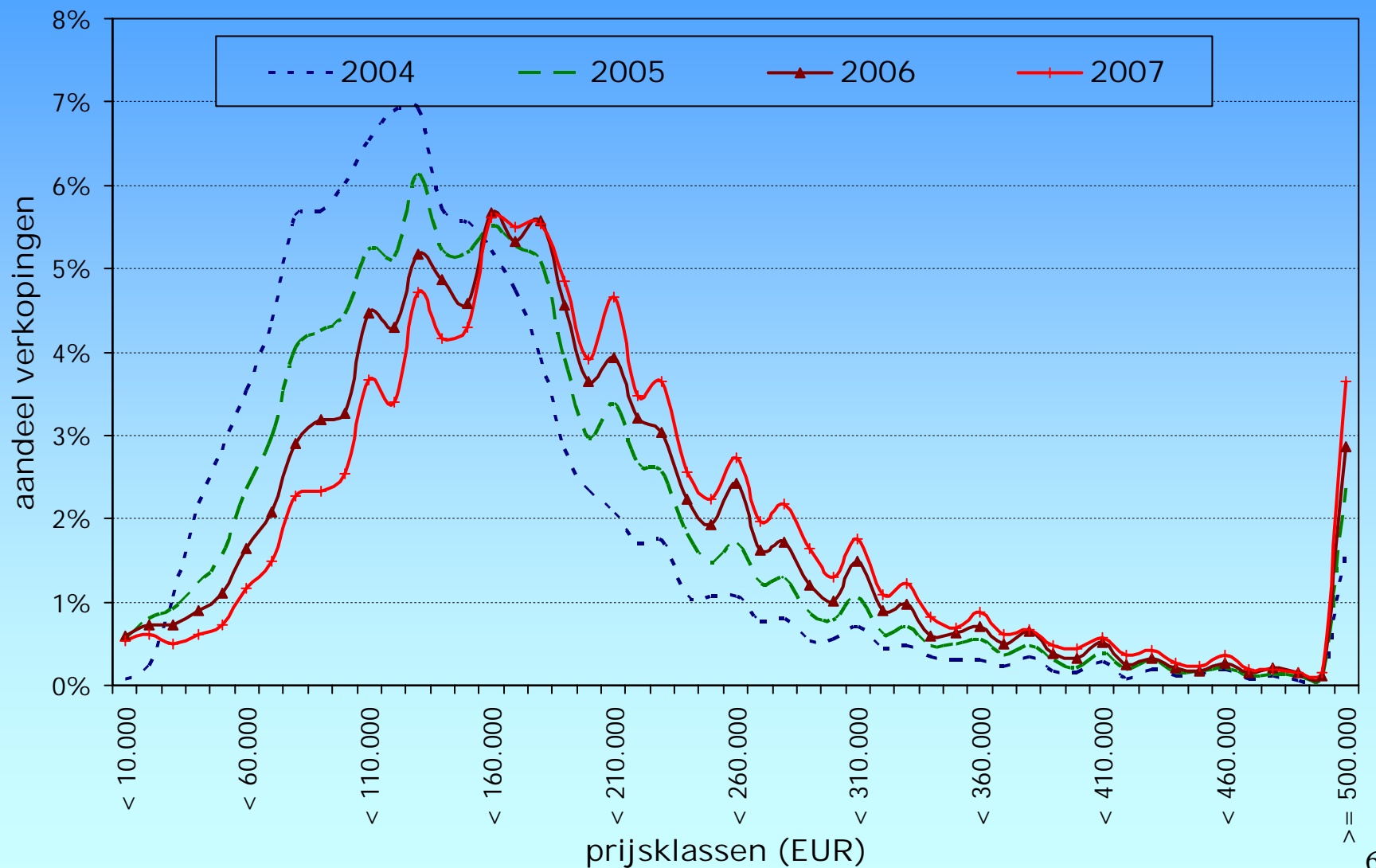
- Prijzontwikkelingen nationaal over 54 jaar: algemeen kader

	<u>1953-2007</u>	<u>/jaar</u>	<u>2006-2007</u>	<u>2007 2^e sem -2008 1^e sem</u>
Woonhuizen	x 38,0	6,97%	+ 9,8%	+ 0,4%
Appartementen	x 18,6	5,57%	+ 6,1%	+ 2,6%
Bouwgronden	x 31,3	6,59%	+ 5,0%	
Landbouwgronden	x 8,2	3,98%	+ 6,6%	
Consumptieprijzen	x 6,7	3,60%	+ 3,1%	+ 3,2%
ABEX	x 12,0	4,71%	+ 3,9%	+ 4,1%
Beurs	x 23,8	6,05%	+ 13,6%	- 11,4%
Lonen	x 23,7	6,03%	+ 1,9%	+ 1,7%

Woonhuizen 2007

	<u>Evolutie Prijsindex</u> <u>sinds</u>		<u>Referentie-</u> <u>prijs</u>
	<u>2002</u>	<u>2006</u>	
Nationaal	+ 70%	+ 10%	€ 235.000
Vlaams Gewest	+ 65%	+ 10%	€ 250.000
Waals Gewest	+ 71%	+ 10%	€ 182.000
Brussels Gewest	+ 122%	+ 9%	€ 410.000

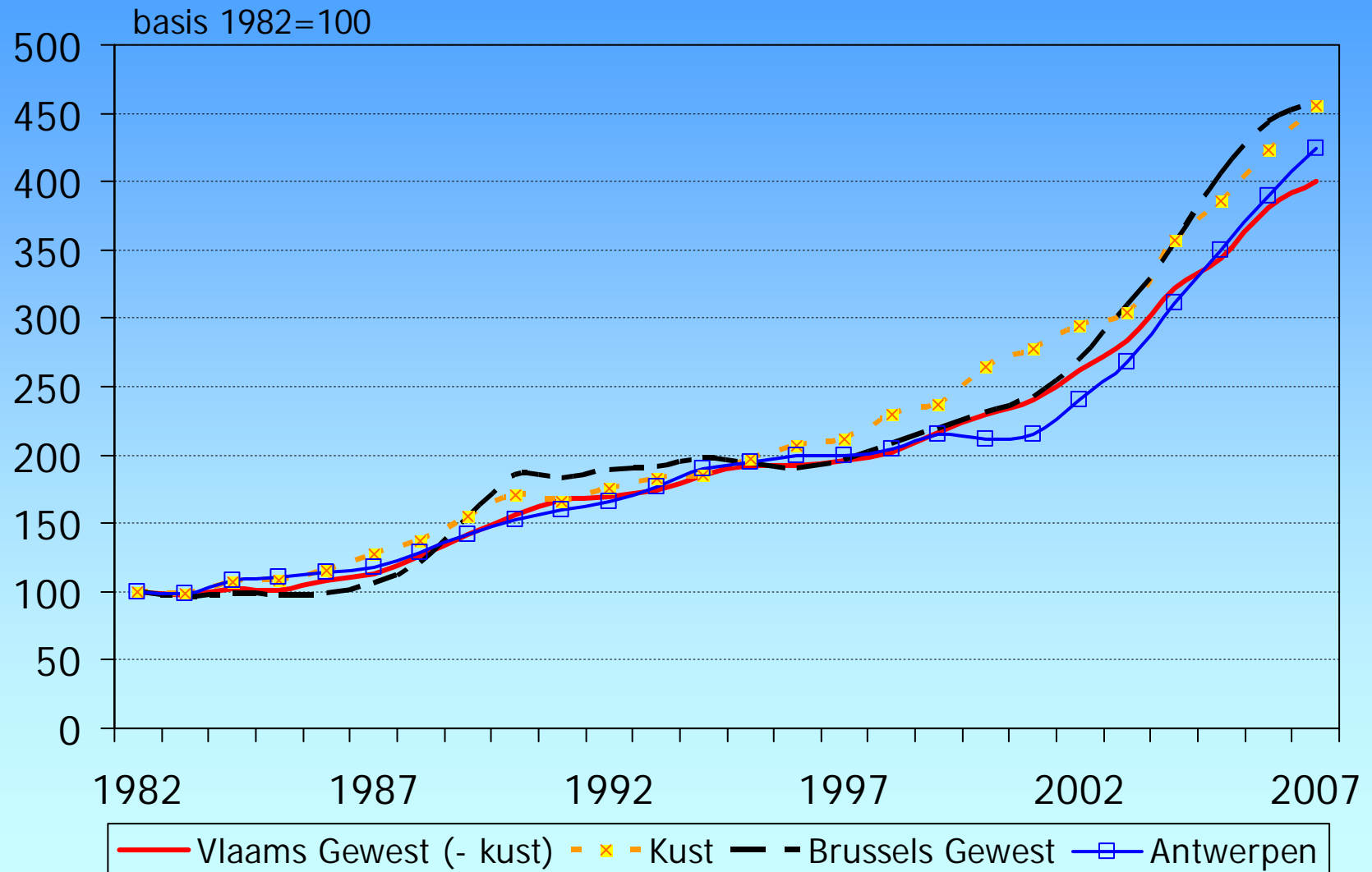
Woonhuizen Vlaams Gewest spreiding verkoopprijzen per jaar



Appartementen 2007

	<u>Evolutie Prijsindex</u> <u>sinds</u>		<u>Referentie-</u> <u>prijs</u>
	<u>2002</u>	<u>2006</u>	
Nationaal	+ 59%	+ 6%	€ 190.000
Vlaams Gewest	+ 54%	+ 7%	€ 193.900
Kust	+ 56%	+ 8%	€ 251.000
Vlaams Gewest (-kust)	+ 55%	+ 7%	€ 179.900
Waals Gewest	+ 49%	+ 9%	€ 149.000
Brussels Gewest	+ 74%	+ 5%	€ 205.000

Prijsindex appartementen



Bouwgronden 2007

	<u>Evolutie Prijsindex sinds</u>			<u>Referentie-</u>
	<u>1997</u>	<u>2002</u>	<u>2006</u>	<u>prijs</u> <u>(/m²)</u>
Nationaal	+ 179%	+ 61%	+ 5%	€ 153,8
Vlaams Gewest	+ 213%	+ 58%	+ 8%	€ 193,3
Waals Gewest	+ 180%	+ 86%	+ 15%	€ 70,0
Brussels Gewest	+ 88%	+ 27%	+ 9%	€ 370,0

Verklaring van de prijsevolutie 1983-2007

1. Fiscaliteit

2. Inflatie

- Lage inflatie → hoger % eigenaars
huurmarkt wordt een eigenaarmarkt

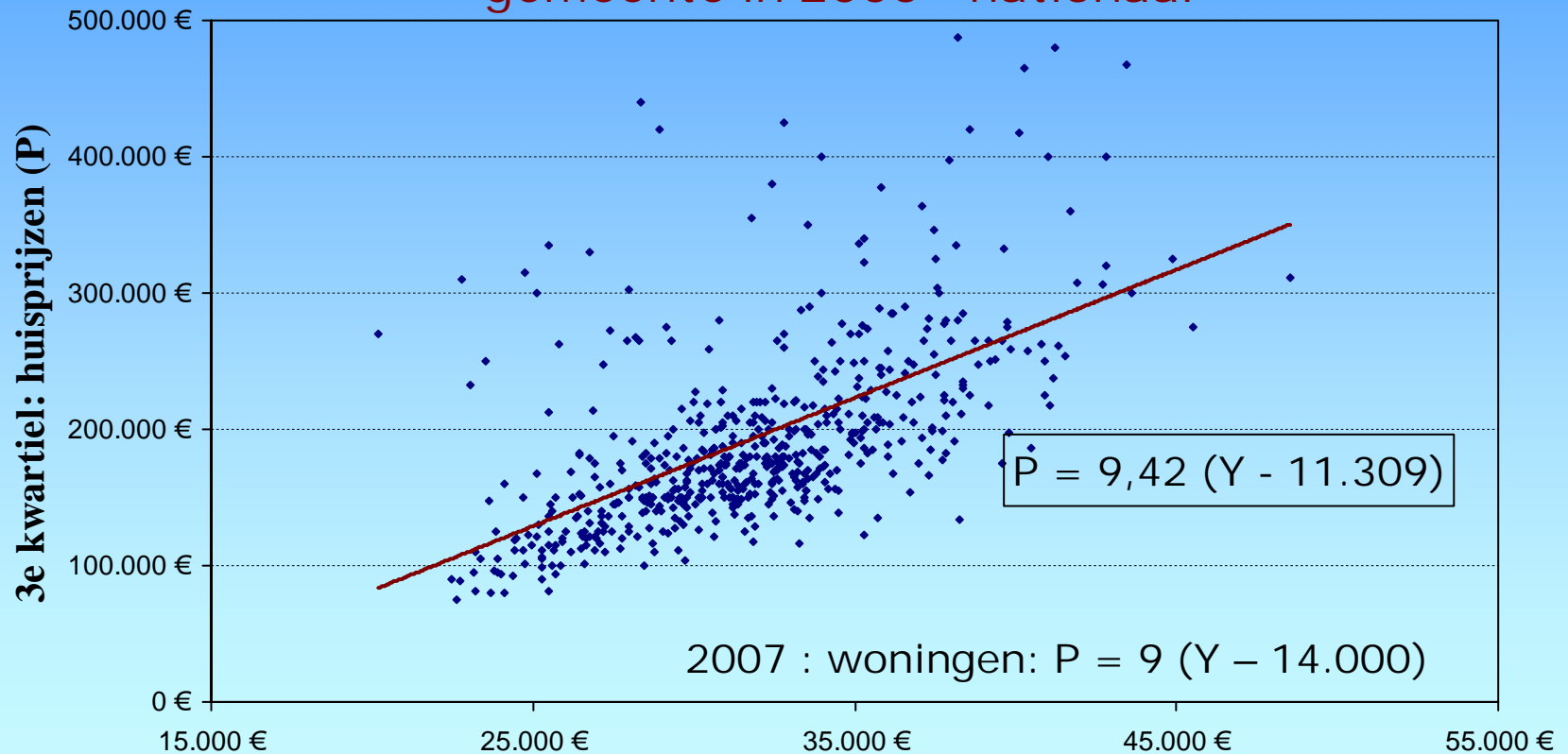
- % eigenaars
 - Vlaams Gewest: 75%
 - Waals Gewest: 72%
 - Brussels Gewest: 50%

1983-2007: + 68,6%

Verklaring van de prijsevolutie 1983-2007

3. Koopkracht

Relatie verkoopprijs huizen en inkomen per gemeente in 2005 - nationaal

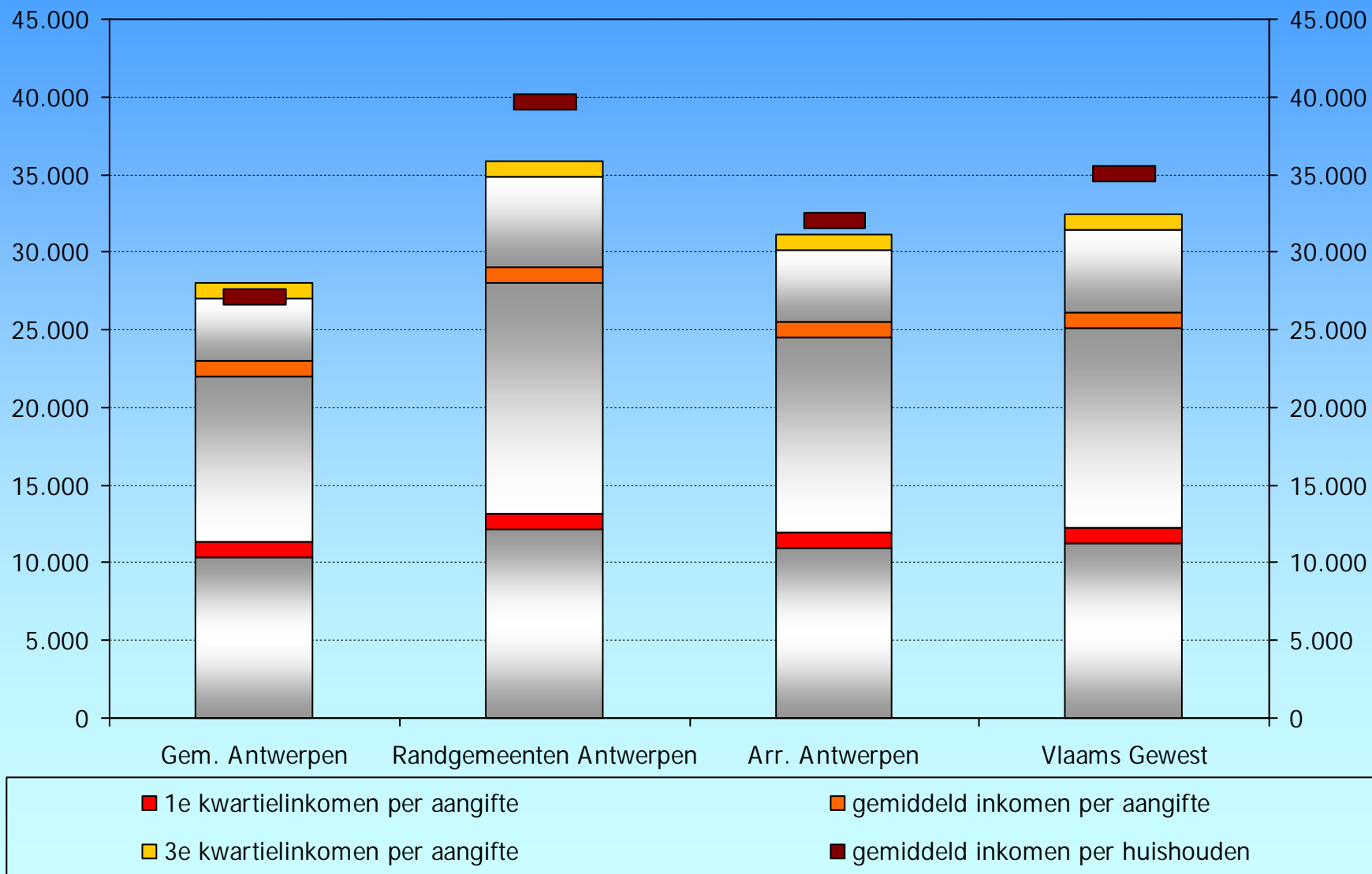


2007 : woningen: $P = 9 (Y - 14.000)$

3e kwartiel: inkomen (Y)

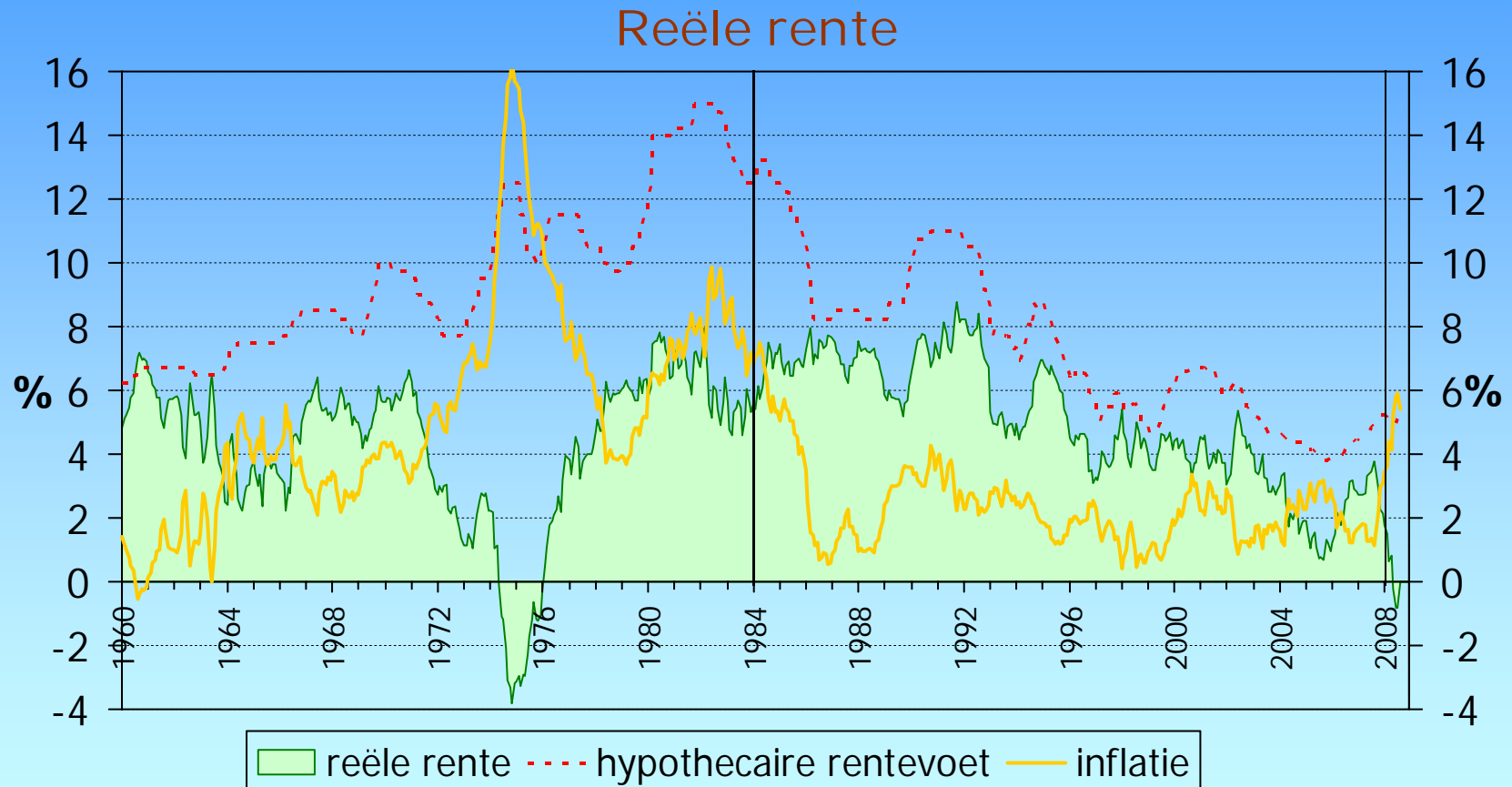
1983-2007: + 46,4%

Inkomens 2005 (aanslagjaar 2006)



Verklaring prijsevolutie 1983-2007

4.a) Ontleningscapaciteit (intrestvoeten)



1983-2007: + 74,1%

Verklaring prijsevolutie 1983-2007

4.b) Ontleningscapaciteit (looptijd lening)

	18 j		20 j		25 j		30 j
6,0%	93	← +6% →	99	← +11% →	110	← +8% →	118
	↑ -4%		↑ -4%		↑ -5%		↑ -5%
5,5%	96	← +6% →	102	← +12% →	115	← +8% →	125
	↑ -4%		↑ -4%		↑ -5%		↑ -5%
5,0%	100	← +7% →	107	← +13% →	121	← +9% →	132
	↑ +4%		↑ +4%		↑ +5%		↑ +6%
4,5%	104	← +7% →	111	← +14% →	127	← +10% →	139
	↑ +4%		↑ +4%		↑ +5%		↑ +6%
4,0%	108	← +7% →	116	← +15% →	133	← +11% →	147

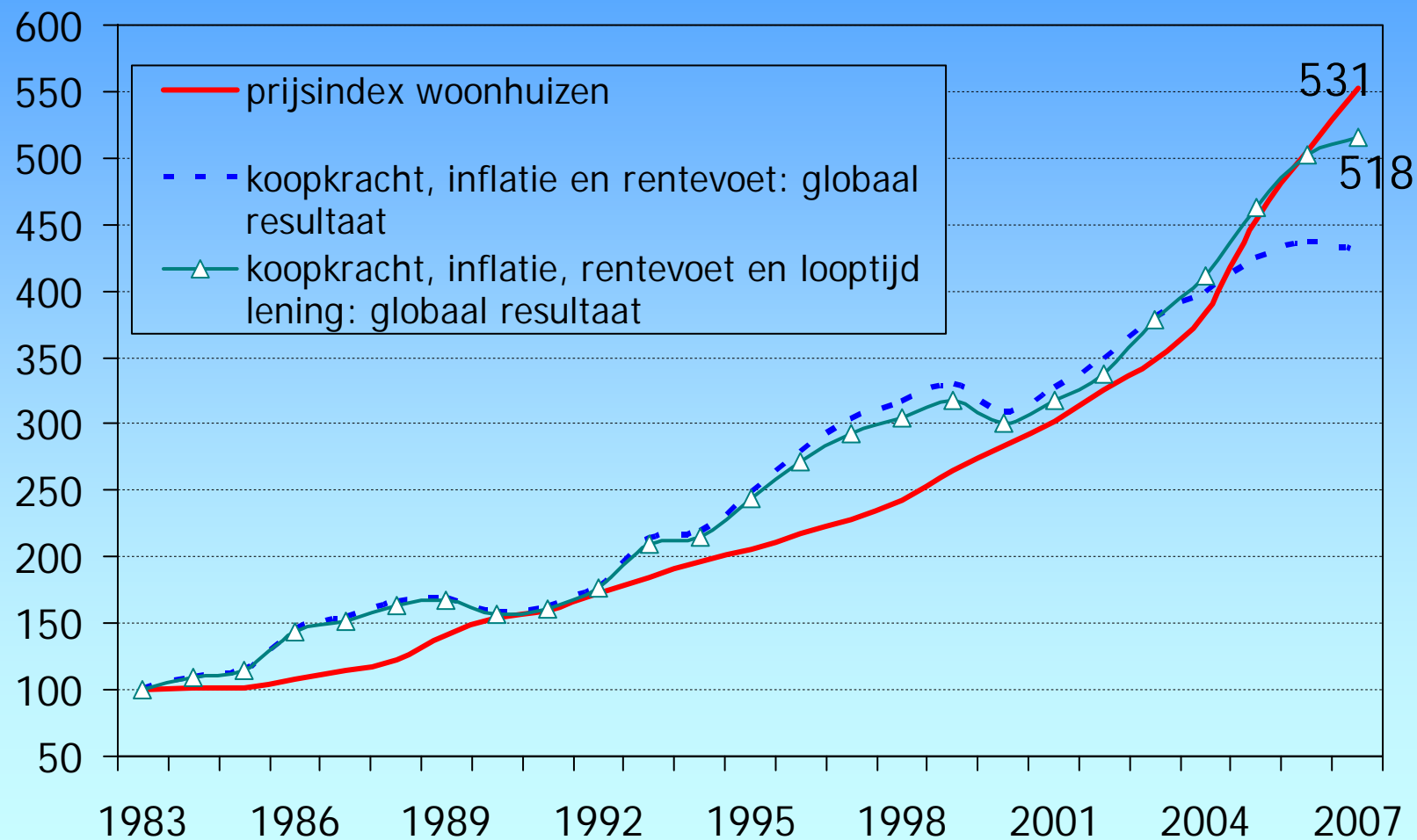
1983-2007: + 20,0%

Verklaring prijsevolutie 1983-2007

1983-2007

Trap:	Fiscaliteit	PM
	Evolutie rentevoet	+ 74,06%
	Evolutie looptijd (Ontleningscapaciteit)	+ 20,00%
	= sterkste motor	
Helling:	Koopkracht	+ 46,44%
	Inflatie	+ 68,56%
	= toekomstperspectief	

Verklaring prijsevolutie 1983-2007



Aandachtspunten belegger bij beperkte groei

- terugdringen economische veroudering gebouw
 - oog voor kwaliteit en polyvalentie
 - optimale benutting grond
- negatieve impact registratierechten neemt toe
 - ten gunste van erfpacht en recht van opstal
- aandacht behoeften huurder
 - flexibiliteit
 - andere financiële prioriteiten
 - the place to be
- geen ruimte voor fouten