

Betaalbaarheid van het residentieel vastgoed in functie van het inkomen



Auteur: Frank Maet – Belfius Research

Op basis van de vastgoedprijzdata per gemeente en de statistische reeksen m.b.t. de fiscale inkomens van statbel.fgov.be is het mogelijk om een verhouding vastgoedprijs / inkomen(*) te berekenen per gemeente. Hoe hoger deze verhouding, hoe minder betaalbaar het vastgoed is in functie van het inkomen. We hebben deze oefening gedaan voor de Belgische centrumsteden voor de periode 2005-2015 en ook op nationaal vlak. De verhouding huizenprijs/inkomen (HP/inkomen) en appartementenprijs/inkomen (AP/inkomen) is op nationaal vlak flink gestegen tussen 2005 en 2011 (zie grafiek 1) omdat de stijging van het inkomen (grafiek 2) de klim van de residentiële vastgoedprijzen in die periode niet kon bijhouden. Door de financiële crisis van 2007-2008 en de daaropvolgende economische recessie was de inkomensgroei zwak terwijl de huizen- en appartementenprijzen (grafiek 3 & 4) bleven stijgen. Tussen 2005 en 2011 was er een cumulatieve aangroei van de huizen- en appartementenprijzen op nationaal vlak van respectievelijk 42.8% en 38.5% terwijl het gemiddelde gezinsinkomen over dezelfde periode 19% steeg. Na 2011 is de betaalbaarheid opnieuw verbeterd door een sterkere groei van het inkomen en een minder uitgesproken klim van de vastgoedprijzen tussen 2010 en 2013.

Wanneer we de vastgoedprijs/inkomen verhouding berekenen voor de centrumsteden dan zien we dat er soms substantiële verschillen zijn tussen de steden onderling (zie grafiek 5). Door de hoge huizenprijzen in Brussel is de HP/inkomen er veruit het hoogst (9,4 in 2015) en meer dan het dubbele dan het nationaal niveau (3,97 in 2015).

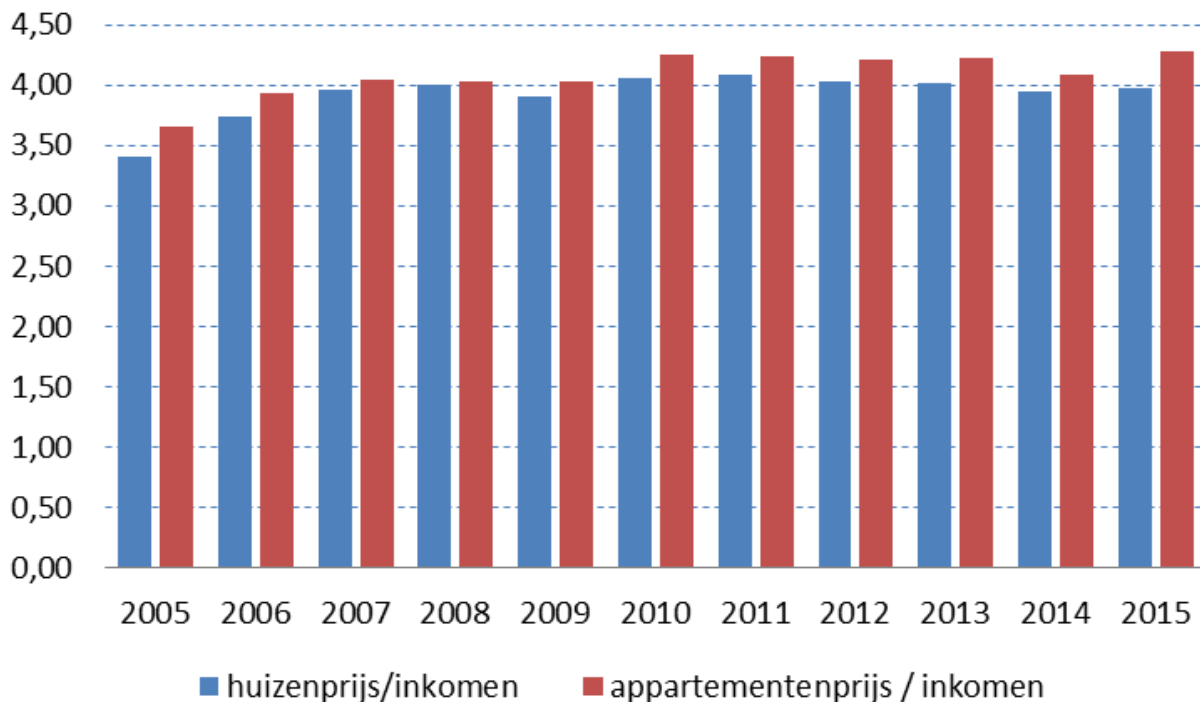
De tweede hoogste plaats wordt bekleed door Antwerpen met een verhouding van 5,6. Ook voor de ratio AP/inkomen is Brussel koploper (6.45 in 2015) maar appartementen in Brussel zijn duidelijk een stuk betaalbaarder dan woonhuizen. Op het vlak van de verhouding AP/inkomen was Gent de tweede duurste stad in 2015.

Over de periode 2005-2015 lagen de verhoudingen HP/inkomen en AP/inkomen hoger in de Vlaamse dan in de Waalse centrumsteden wat te maken heeft met de lagere residentiële vastgoedprijzen in het zuiden van het land. De laatste grafieken vergelijken de aangroei van de vastgoedprijzen tussen 2005 en 2015 met de groei van het gezinsinkomen over dezelfde periode voor de verschillende centrumsteden in onze studie.

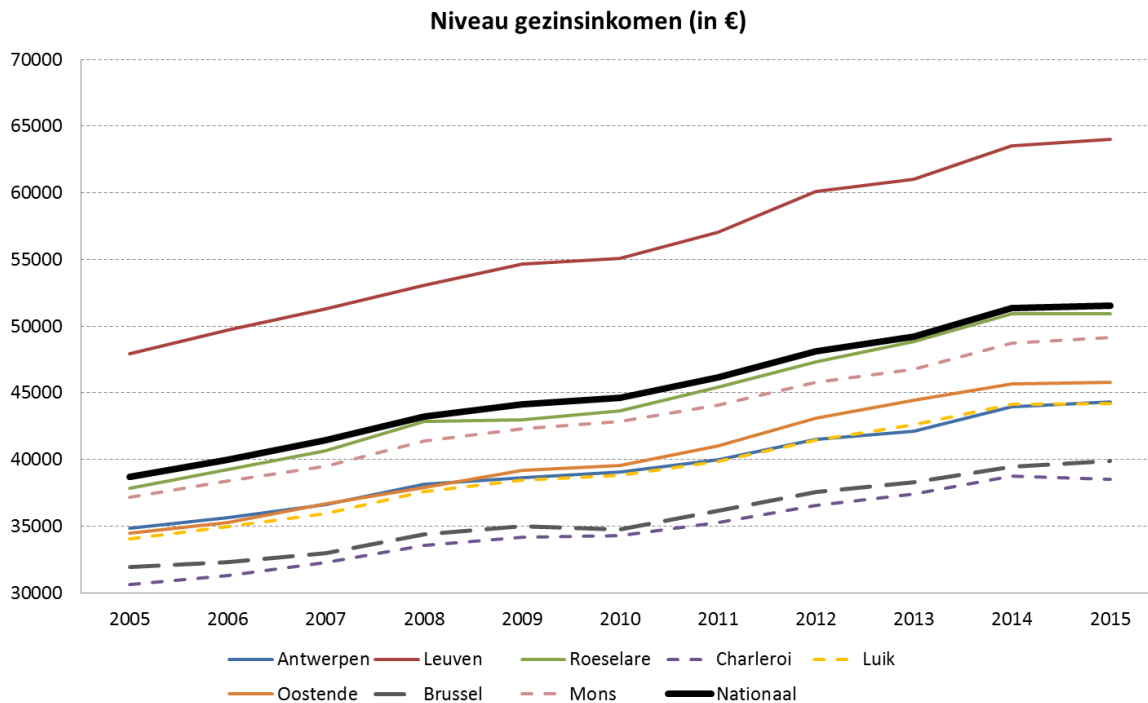
Conclusie

Uit onze berekeningen blijkt dat tussen 2005 en 2011 de betaalbaarheid van het residentieel vastgoed in de Belgische centrumsteden in functie van het inkomen is afgenomen. Door een sterke groei van de huizen – en appartementenprijzen tussen 2005 en 2009 en een zwakke inkomensgroei in de post-recessie jaren is de verhouding tussen vastgoedprijzen en het inkomen gestegen. Vanaf 2012 is de betaalbaarheid opnieuw iets verbeterd door een sterkere inkomensgroei in combinatie met een minder uitgesproken groei van de huizen – en appartementenprijzen.

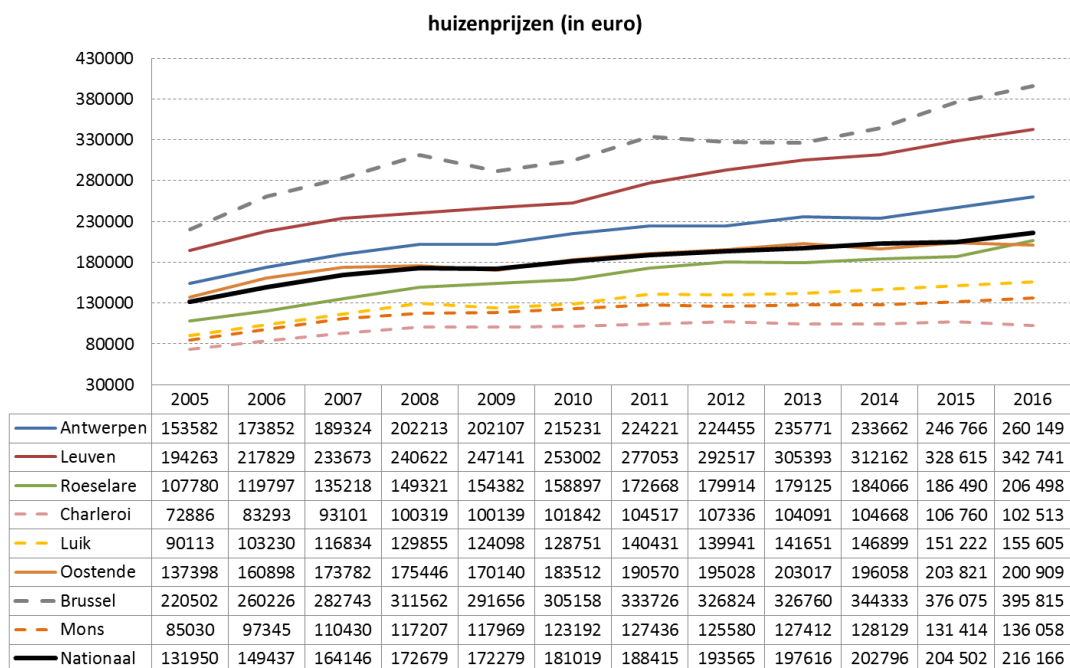
Grafiek 1. Evolutie van de verhouding vastgoedprijs/inkomen (2005-2015) - nationaal



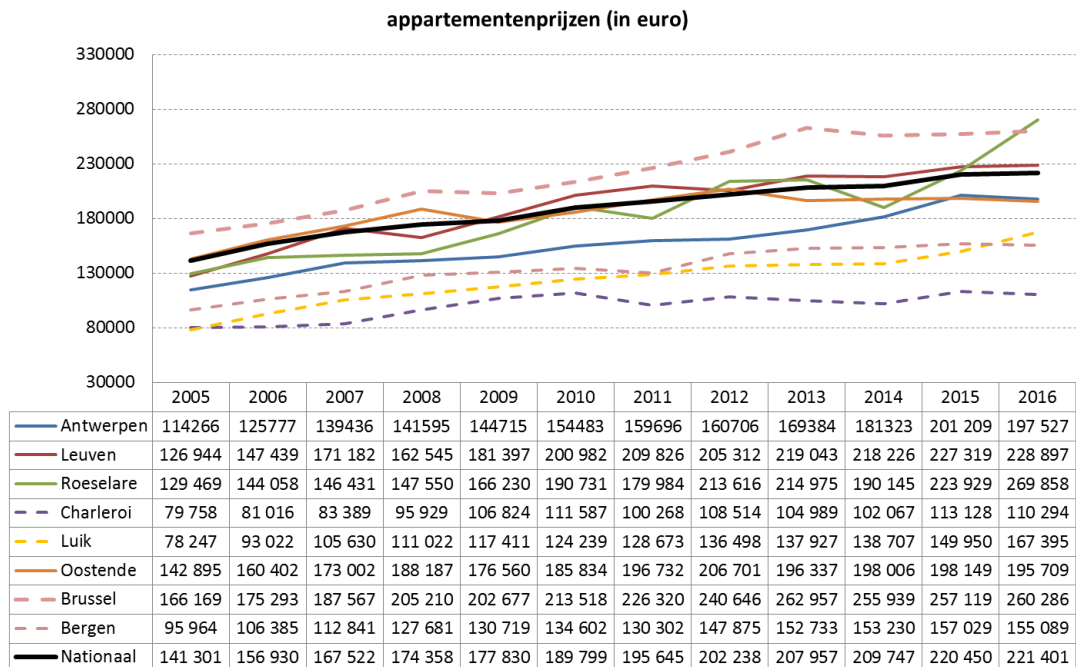
Grafiek 2. Evolutie van het gezinsinkomen (2005-2015)



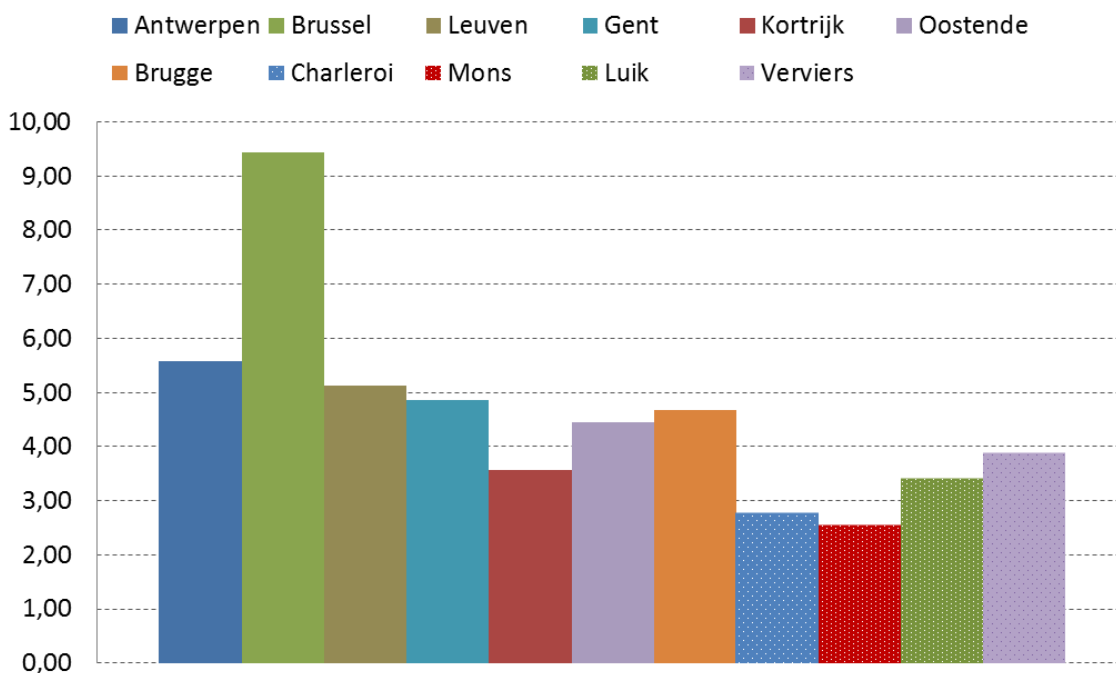
Grafiek 3. Evolutie van de huizenprijzen (in €).



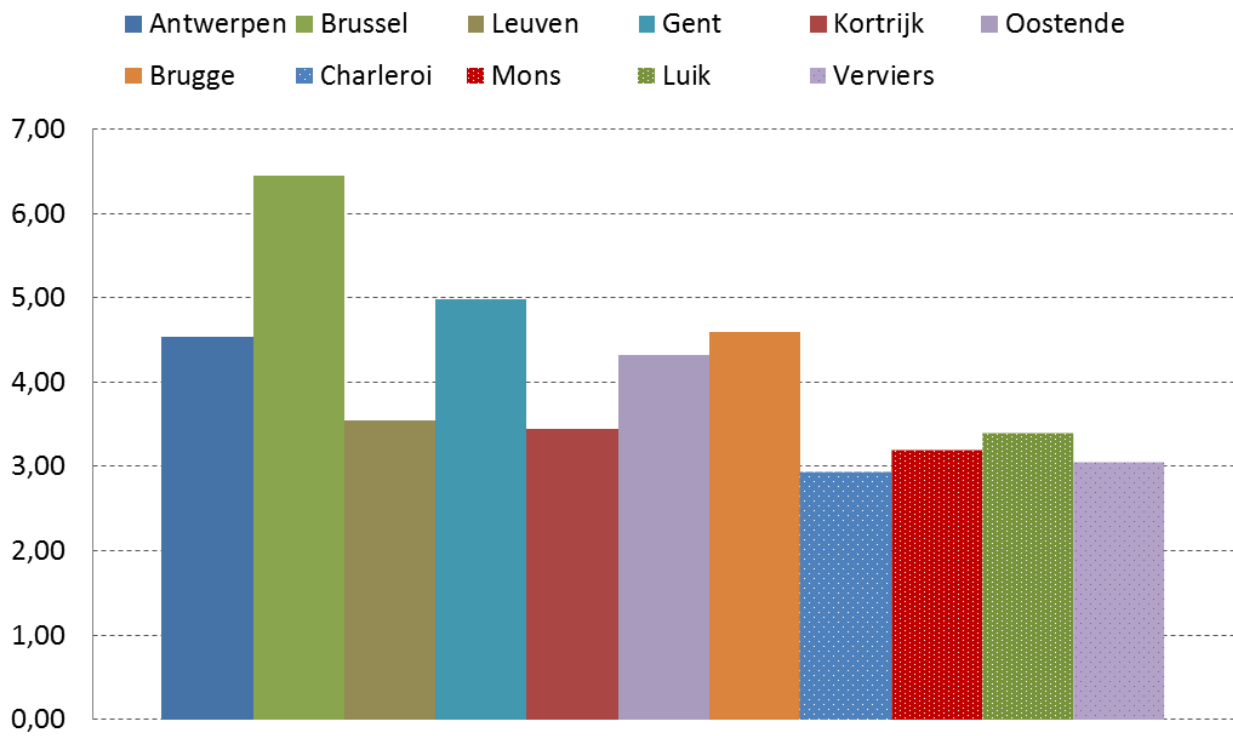
Grafiek 4. Evolutie van de appartementenprijzen (in €)



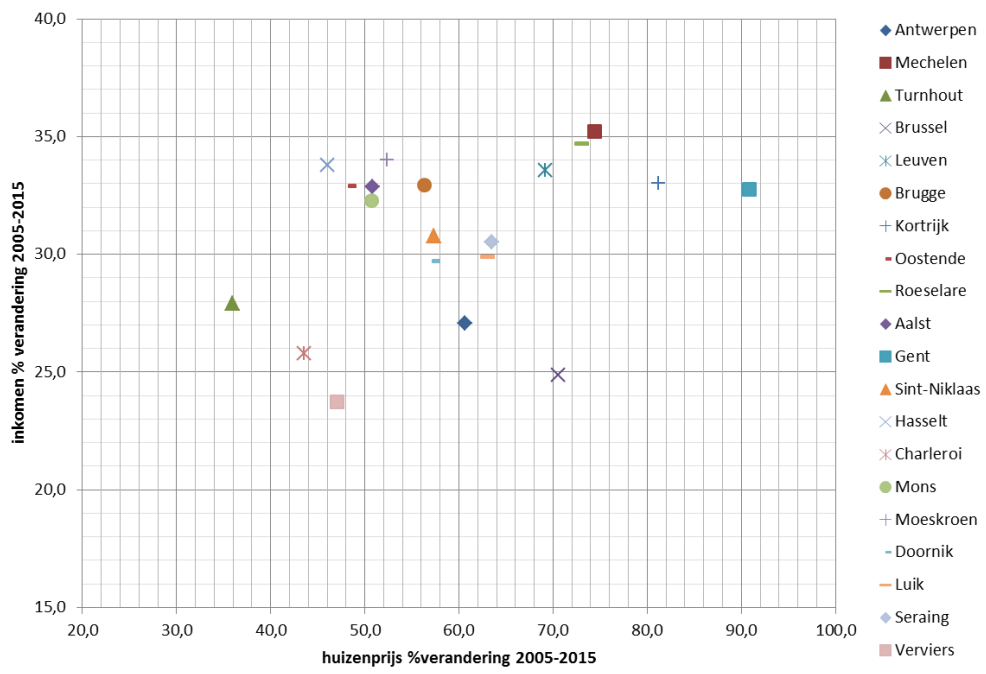
Grafiek 5. Verhouding huizenprijs/inkomen in 2015.



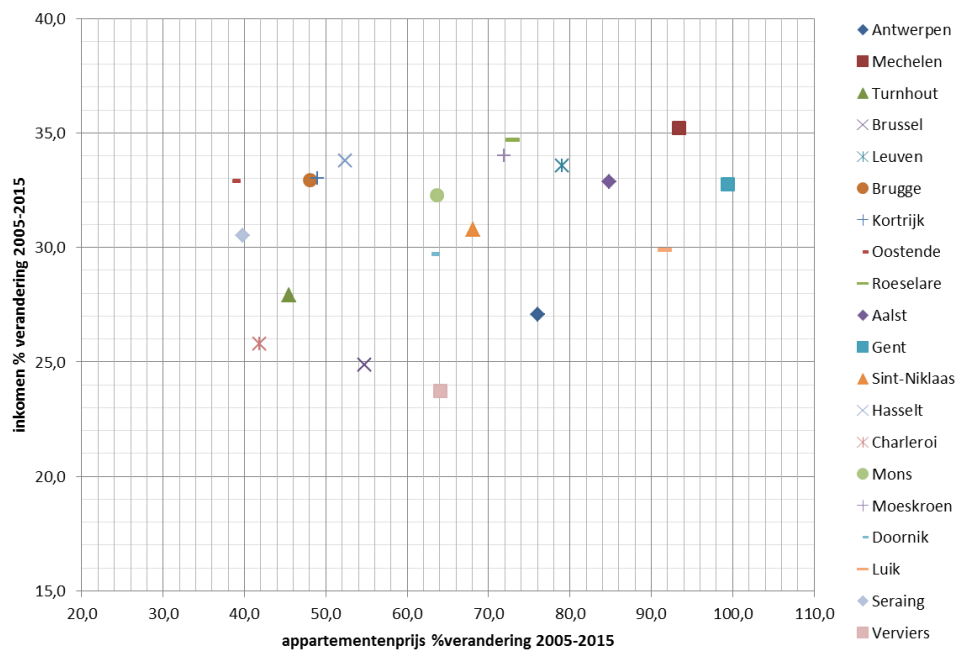
Grafiek 6. Verhouding appartementenprijs/inkomen in 2015.



Grafiek 7. verticale as: cumulatieve groei inkomen van 2005 tot 2015 (in %) horizontale as: cumulatieve groei huizenprijzen van 2005 tot 2015 (in %)



Grafiek 8. verticale as: cumulatieve groei inkomen van 2005 tot 2015 (in %) horizontale as: cumulatieve groei appartementenprijzen van 2005 tot 2015 (in %)



Bronnen

VASTGOEDPRIJZEN

Statbel – vastgoedprijzen

<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen#figures>

rubriek: verkopen van onroerende goederen

categorie: gemiddelde prijs gewone woonhuizen, gemiddelde prijs appartementen, flats en studio's.

INKOMEN

Statbel – Fiscale inkomensstatistieken

Tabel C.3: Totaal netto belastbaar inkomen en belasting per gemeenschappelijke aangifte en per gemeente