

De corona crisis waar we nu midden in zitten heeft een invloed op de prijsvorming van alle activa. U vraagt wellicht af welk effect dit nu voor de prijzen op de woningmarkt zal hebben?

We zien dat de ECB heel wat middelen in de economie pompt door enerzijds het opkopen van obligaties en anderzijds de rente op 0% te zetten. Daarnaast zijn er heel wat bedrijven die het financieel moeilijk krijgen. Weliswaar is er een mismatch van gelden die worden bijgepompt en ondernemingen die noodzaak hebben aan extra gelden. Dit maakt dat sommige bedrijven(/particulieren) versterkt uit de crisis zullen komen en anderen verzwakt tot zelfs zullen verdwijnen. Ceteris paribus zou men dus verwachten dat inflatie hierdoor de kop zal opsteken. Inflatie betekent stijging van prijzen doch men moet goed rekening houden dat niet alle activa met evenveel zullen stijgen in prijs en dat er ook zelfs zullen dalen in prijs. Ook binnen de woningmarkt zullen bepaalde prijzen van koop/huur stijgen en dalen.

Als we kijken naar het historisch reële prijsverloop van de woningmarkt dan zien dat deze tussen 1878 en 1914 vrij stabiel was. Tijdens de eerste wereldoorlog daalden ze waarna ze terugveerden naar hun oorspronkelijk niveau. Het is pas vanaf de jaren '60 dat er een stijgende trend is waar te nemen, met een tussentijdse daling jaren '80, waarna ze vanaf de jaren '90 een versnelde stijging kent om vanaf 2006 terug een normale stijgingsverloop te kennen.

Als we de laatste 15 jaar bekijken dan doet België met de cumulatieve groei van woningprijzen ten belope van 77% het beter dan het Verenigd Koninkrijk (60%), Duitsland (54%), Frankrijk (52%), USA (45%) en Nederland (30%). Dit is de reden waarom je soms hoort in het nieuws dat buitenlandse vastgoedspecialisten zeggen dat de markt in België oververhit geraakt zonder dat ze verder uitdiepen wat de oorzaken zijn en welke historische ze hebben.

Als we kijken naar wat de woningprijzen bepaalt dan zien we dat dit net zoals gelijk welke andere markt tot stand komt door evenwicht van vraag en prijs rekening houdende dat het aanbod in België vrij inelastisch is. Dit komt doordat het in België vrij complex is en een lange doorlooptijd heeft om aan de nodige vergunningen te geraken om grotere projecten te realiseren. In de USA is dit veel eenvoudiger waardoor dat het woningaanbod daar eerder elastisch is dan inelastisch.

Het inkomen per huishouden in België stijgt gestaag en toch stijgen de prijzen van woningen met een veel sneller ritme. Het feit dat de hypotheekrente sterk gezakt is in die periode speelt daar alvast een grote rol in daar dit de ontleningscapaciteit vergroot. Als we daaraan de fiscale stimuli van de overheid koppelen dan komen we quasi perfect op de lijn terecht van de evolutie van woningprijzen. Dit betekent dat volgens de effectieve evolutie van ontleningscapaciteit der Belgen er geen echte prijsstijging is geweest van vastgoed. De hypotheekbetalingen blijven dus ook stabiel t.o.v. het

inkomen. De huur daarentegen is wel toegenomen t.o.v. het inkomen ondanks het feit dat er een toename is van aantal woongelegenheden per huishoudens.

Wat als we kijken naar vorige epidemieën dan zien we dat de pest meerdere keren meer dan 10% van de bevolking in Amsterdam doodde en de Cholera tot 6% van de mensen in bepaalde buurten. Hier zagen we significante prijsdalingen van woningprijzen echter wel beperkt voor korte tijd gezien de migratie de bevolkingsdalingen snel wegwerkte. De huurprijzen waren tijdens deze epidemieën stabiel.

Tijdens de afgelopen lockdown is de vraag naar woningen sterk gedaald doch we zien nu sinds 11 Mei een sterke inhaalbeweging van vraag naar vastgoed waardoor de dip nu al zo goed als weggewerkt is. Binnenlands vastgoed krijgt ook terug voorrang op buitenlandse woningen als 2^{de} verblijf.

Besluit: De evolutie van de woningprijzen ten gevolge van Covid-19 is geen eenduidig verhaal doch we mogen verwachten dat er eerder de tendens is dat dit effect zich zowel op vlak van koopprijzen en huurprijzen geen breuklijn zal geven.