

"IN 2021 STEEG HET AANTAL ZOEKOPDRACHTEN VOOR VERHUUR MET 6% OP IMMOWEB"

Waar ligt volgens u de grootste uitdaging op het gebied van woonvastgoed in België?

De betaalbaarheid, principieel in de huurmarkt. Volgens de Immoweb Prijsmeter zijn de Belgische vastgoedprijzen in tien jaar tijd met 28% gestegen, tot €2.164/m². Die stijging komt overeen met de geleidelijke daling van de hypotheekrente. Gezien de hoge vastgoedkoopkracht van de Belgen kunnen de vastgoedprijzen de komende maanden blijven stijgen. Uitzondering hierop is het lagere prijssegment. Door Covid-19 beschikt dit vastgoed niet over de gevraagde groene buitenruimte en is het meestal niet energiezuinig genoeg.

De betaalbaarheid in combinatie met socio-demografie zorgt ervoor dat de traditionele "koopmarkt" evolueert naar een "verhuurmarkt". Op Immoweb zien we dat vooral vraag en aanbod naar huurhuizen onder druk staat. Het aanbod huurhuizen ligt nl. 50% lager dan -appartementen.

Daarnaast toont de huurdersmarkt interesse in duurzame panden want zo besparen ze op energie. Die stijgende vraag op de huurdersmarkt ondersteunt de "investeerdersmarkt". Zij kunnen duurzame panden verhuren aan hoger rendement. Op Immoweb zien we dat vooral de vraag in de prijs categorie vanaf 600 euro voor verhuur onder druk komt te staan want het aanbod begint meestal vanaf 800 euro.

Terwijl locatie primeert op de koopmarkt, primeert comfort (energiezuinigheid) en bereikbaarheid op de huurmarkt en dat zorgt voor prijsdruk op het huursegment. De huur neemt dus alsmaar een hogere hap uit het inkomensbudget.

(Bron: Immoweb Pulse Report Premium)



Wat is er voor nodig om energiezuinige, betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te realiseren?

Het is waarschijnlijk aan de overheid om duidelijke doelen te stellen en de nodige acties te bepalen om dit te realiseren. Momenteel is er een prijsdruk op energiezuinig en kwaliteitsvol woonvastgoed in België. Dat is het gevolg van de strengere energie-eisen, wettelijke verplichtingen en veiligheidsmaatregelen maar ook de stijgende grondstoffen en loonkosten.

Ook de sector zelf zal waarschijnlijk meer en meer rekening gaan houden met de evolutie van de ecologische transitie zoals de opwarming van de aarde en recenter de overstromingen. Ruimte kan namelijk maar 1 keer worden ingenomen dus vandaar het belang van energiezuinige nieuwbouw, renovatie en reconversie.

Als Immoweb dragen we graag actief bij aan de bewustwording rond energiezuinig wonen via onze blog.

Is het versnellen van woningprojecten haalbaar en betaalbaar?

De nog steeds zeer lange doorlooptijd van concept tot vergunning voor projectgronden komt de versnelling niet ten goede.

Bovendien zien we op Immoweb dat het aantal gronden dat wordt aangeboden daalt met 9% tussen 2019 en 2021.

**" A A N G E Z I E N D E
R E N O V A T I E M A R K T
A L S M A A R
P R O F E S S I O N E L E R
W O R D T K A N D A T
E E N P O S I T I E F
E F F E C T
T E W E E G B R E N G E N
O P D O O R L O O P T I J D
E N G E L D "**

Wat zijn de sociaal demografische uitdagingen?

De huurmarkt groeit. Immoweb ziet het aantal huiseigenaars dalen met 13% op 3 jaar tijd (Bron: Immoweb Generations Survey 2021). Jongeren kunnen minder kopen omwille van de strengere bankreglementering die een hogere eigen inbreng eist. Bovendien wijzigen hun behoeften want zij zijn opgegroeid in een deeleconomie. Investeerders bieden alvast aan deze "huurgeneratie" alternatieve huurformules zoals flexibelere contracten (in plaats van de klassieke langetermijncontracten) en 'real estate as a service' (waar alle kosten voor nutsvoorzieningen alsook toegang tot extra diensten zoals poetsen, strijken, wassen, autodelen, enz. in de huur zijn opgenomen) aan. Daarnaast lijken ouderen na de verkoop van hun huis meer van het leven te willen gaan genieten, zijn er meer alleenstaanden en zorgt ook de trend van job flexibiliteit ervoor dat de huurmarkt groeit.

WOON VASTGOED2022

BELGIE

Wat is uw ambitie, gekeken naar de toekomst van woonvastgoed, vanuit uw functie/organisatie?

Al 25 jaar is Immoweb het grootste digitale vastgoedportaal in België waar kopers en verkopers, huurders en verhuurders elkaar vinden. We maken deel uit van de AVIV Group, een van de grootste digitale vastgoedtechbedrijven ter wereld en een dochteronderneming van Axel Springer. Immoweb wil graag een centrale rol blijven spelen door z'n digitale eenvoud want (ver)kopen en (ver)huren van onroerend goed blijft vrij ingewikkeld en onsamenhangend. Daarnaast wil Immoweb heldere en transparante informatie brengen over de vastgoedmarkt via o.a. onze Prijsmeter, de Prijsmap én Schattingstool om mensen te faciliteren in hun zoektocht naar woonvastgoed of investering. Open vizier naar de wereld.

Omschrijf uw eigen ideale woonomgeving

Een ideale woonomgeving hangt meestal samen met een levensfase. Vandaag is dat een hoeve in volle renovatie met heel veel ruimte voor onze paarden in Franstalig Haspengouw. Samen met m'n vrouw en 4 kinderen hebben we respectievelijk eerder al in Oostenrijk, Duitsland, Frankrijk en Nederland gewoond. Huis of appartement, stad of platteland, alles kan zolang de familie samen kan zijn.

IMMOWEB

Piet Derriks, Managing Director Immoweb spreekt op donderdag 31 maart 2022 op Woonvastgoed België.

Meer informatie vindt u op www.woonvastgoedbelgie.be