

Lockdowns blijven inflatie op de huizenmarkt voeden

- Covid-19 doet de Belgen jagen op huizen in open bebouwing.
- De stijging van de vastgoedprijzen zet zich door in de eerste helft van 2021 maar aan een lager tempo. We hebben onze prognose voor de vastgoedinflatie opgetrokken naar 2,8 procent voor 2021.
- Van 21 naar 6 procent btw op sloop en heropbouw in heel België.

Lockdowns lijken hand in hand te gaan met een sterke vraag naar ruimere woningen. De nationale vastgoedstatistieken van Statbel tonen dat de mediaanprijs voor een huis in open bebouwing in 2020 met 15.000 euro klom naar 315.000 euro, een stijging met 5 procent. De prijzen voor huizen in gesloten of halfopen bebouwing daarentegen zijn amper gestegen (+0,7 procent).

Dat komt voor een groot stuk door de Covid-19 crisis. Tijdens de lockdown is een eigen woning voor de Belgen nog belangrijker geworden omdat veel mensen van thuis uit werken of lessen volgen. Daarbij is het hebben van voldoende ruimte belangrijk waardoor de vraag naar woningen met tuin of extra kamers stijgt. Bovendien zijn rijkere gezinnen relatief minder hard geraakt door de economische crisis dan jonge gezinnen met een lager inkomen. De vraag naar rijwoningen is daarom tijdelijk zwakker dan in het duurdere segment van het woonvastgoed, de vrijstaande woningen.

Deze effecten zullen nog een tijdje druk blijven uitoefenen op de vastgoedprijzen in 2021. De daling van de Covid-19 cijfers verloopt trager dan verwacht en een echte versoepeling van de veiligheidsmaatregelen komt er pas na de zomer. Cijfers van de Federatie van het Notariaat suggereren dat de prijsstijgingen voor woningen zich alvast heeft doorzet in het eerste trimester van 2021, al is het tempo wat afgekoeld vergeleken met eind vorig jaar. We verwachten dat de prijsdruk pas vanaf de tweede helft van dit jaar wat zal afnemen en hebben daarom onze prognose voor de vastgoedinflatie opgetrokken naar 2,8 procent voor 2021.

De forse prijsstijgingen van de voorbije jaren maken het moeilijker voor jonge gezinnen om een betaalbare woning te vinden. Eén van de steunmaatregelen in het federaal regeerakkoord moet die zoektocht wat makkelijker maken. Tot december 2022 betaal je 6 procent in plaats van 21 procent btw als je een oude woning sloopt en een nieuwbouw in de plaats zet. Een lager btw-tarief voor sloop- en heropbouw bestond al in 32 steden, maar het systeem wordt tijdelijk uitgebreid naar heel België. Het moet gaan om woningen die gedurende vijf jaar de enige en eigen woning van de koper/bouwheer zijn en die een bewoonbare oppervlakte hebben van maximum 200 vierkante meter. **Met de maatregel wil de regering de bouwactiviteit, die last heeft van de Covid-19 crisis, een duw in de rug geven.** De btw-verlaging levert een aanzienlijke besparing op voor Belgen die een eigen woning willen bouwen. Vooral in regio's met hoge bouwgrondprijzen kan het voordeliger zijn om een oude woning te slopen en een nieuwbouw in de plaats te zetten dan peperdure bouwgrond te kopen en vervolgens te bouwen aan een tarief van 21 procent. **Bovendien helpt de maatregel om de CO2 uitstoot te verminderen door oude huizen, die doorgaans slecht scoren qua energiegebruik, te vervangen door energiezuinige woningen.**

De btw-verlaging loopt af eind volgend jaar maar het valt te overwegen om de maatregel langer in stand te houden. Onderzoek aan de KU Leuven toont aan dat de lagere belasting een duidelijk positief effect heeft op de sloop-en bouwactiviteit en de overheid geen geld hoeft te kosten. De ontvangsten die de overheid misloopt door de lagere btw, worden gecompenseerd door positieve terugverdieneffecten. De hogere productie in de bouwsector zorgt via de loon- en vennootschapsbelasting en de registratierechten voor fiscale inkomsten die groter zijn de gedeerde btw-ontvangsten. Voorlopig blijft de Europese regelgeving het grootste struikelblok voor een algemene verlaging van de btw op sloop-en heropbouw. Een richtlijn van de EU stelt dat de maatregel enkel is toegestaan in het kader van het sociaal woonbeleid. Gezien de langdurige economische impact van de Covid-19 crisis op de economie, en de forse klimaatambities, lijkt het interessant om de belastingverlaging in de toekomst op ruimere basis toe te passen.

Referenties:

<https://statbel.fgov.be>

www.notaris.be

Goeyvaerts, G. & Buyst, E. (2019)

De impact van de btw-verlaging naar 6% op sloop en heropbouw.

Goeyvaerts, G. (2020)

De budgettaire impact van de btw-verlaging van 21% naar 6% voor sloop en heropbouw.