

Kleine Belgische woning is erg betaalbaar

Voor een nieuwe woning van 70 m² moet een gezin in ons land 3,8 keer een gemiddeld jaarloon betalen. Daarmee is wonen in België een pak betaalbaarder dan elders in Europa. Een Russisch gezin betaalt meer dan 10 jaarlonen.

Ons land scoort daarmee beter in de jaarlijkse 'Property Index' van adviesbureau Deloitte, dan Nederland waar bijna 4 jaarlonen moeten worden neergeteld en zeker dan dat andere buurland, Frankrijk, waar een nieuwe woning van 70 m² ruim 9 jaarlonen kost. Met 2,2 jaarlonen is wonen nergens betaalbaarder dan in Denemarken, gevolgd door Duitsland met 2,3 jaarlonen.

Deloitte stelt vast dat de meeste Oost-Europese landen zwak scoren. Het gaat van 7 jaarlonen in Tsjechië tot meer dan 10 in Rusland. Maar dat heeft veel meer te maken met de relatief lage lonen dan met hoge vastgoedprijzen.

Dat een woning zoveel betaalbaarder is in ons land dan in bijvoorbeeld Frankrijk, lijkt in tegenspraak met een recente studie van de Oeso, de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling. Die stelde onlangs vast dat de woningprijzen nergens in de westerse wereld zo snel gestegen zijn als in België. De Oeso voorspelt daarom een prijsdaling.

Maar daar zijn nogal wat specialisten het niet mee eens. De Oeso stelde de forse prijsstijging vast door de huidige prijzen te vergelijken met de gemiddelde prijs van de voorbije decennia. Maar

dat betekent niet noodzakelijk dat de absolute prijs daardoor hoog is. De Belgische huizenprijzen waren in de jaren zeventig en tachtig bij de laagste in Europa.

Bij de studie van Deloitte speelt ook de omvang van de woning een belangrijke rol. Zeventig vierkante meter is erg klein – en dus goedkoper – naar Belgische normen, maar in Nederland of Duitsland en zeker in de meeste Oost-Europese steden is 70 m² al een behoorlijk grote woonst waar heel wat vraag naar is. Twee derde van de Belgische woningen heeft 5 kamers of meer, tegen maar een derde in Frankrijk en minder dan 40 procent in Nederland en Duitsland.

In heel de Europese Unie beschikt 40 procent van de gezinnen over 5 kamers of meer. Een kwart heeft 4 kamers en voor ruim 20 procent van de gezinnen is de beschikbare ruimte beperkt tot 3 kamers. Vier procent van de Europeanen moet het met één kamer stellen.

Ook opvallend is hoe sterk de jaarlijkse kosten van onderhoud, dienstverlening en verbouwingen van woningen in Europa uiteenlopen. Als het gemiddelde van de Europese Unie op 100 wordt gezet, lopen die kosten op van 36 in Hongarije, tot 182 in Denemarken. Met 117 zit ook België boven het gemiddelde.

> Luc Coppens