

## VASTGOED - Een kwart van de 1.120 Belgische ‘miljoenenwoningen’ zijn appartementen

Date : 1 juni 2018



Op dit moment staan er in België 1.120 panden met een prijskaartje boven het miljoen euro online te koop. Het merendeel van die zogeheten “miljoenenwoningen” is te vinden in Brussel, West-Vlaanderen en in Antwerpen. Maar wie denkt dat het steevast om stereotype kasteeltjes of villa’s met gigantische tuinen en zwembad gaat, slaat de bal mis. Slechts een kleine minderheid van die dure panden heeft een eigen tuin en/of zwembad. In één op de vier gevallen gaat het om appartementen die te koop staan. Een domein met een gigantisch huis erop, daar kruipt veel tijd en geld in. De kapitaalkrachtige Belg wil vandaag almaar minder budget en energie steken in het onderhoud van zijn woning. Hij steekt zijn geld liever in een goed bereikbare locatie en in comfort, bijvoorbeeld in mooie penthouses, middenin een centrumstad

De analyse werd gemaakt door Immovlan, één van de grootste Belgische vastgoedplatformen. Het bedrijf screende de voorbije weken een aanbod van ruim 135.000 panden. Tot tien jaar

geleden was een miljoenenwoning steevast een villa, een herenhuis of een kasteel. Vandaag is dat langzaam maar zeker aan het veranderen. Echte kastelen, uit de kluiten gewassen fermettes, en gelijkvloerse 'paleizen' zijn stilaan uitzondering aan het worden op de vastgoedmarkt in het hoogste segment. Bijna een kwart van die miljoenenpanden (23%) is vandaag een appartement of penthouse, en dat aantal blijft toenemen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is goed voor een derde van het aanbod in het topsegment. Daarna volgt West-Vlaanderen. En dat heeft voor een groot stuk met het aanbod aan de kust te maken, meer bepaald Knokke-Heist is 'hofleverancier'. Goed 46 procent van alle West-Vlaamse panden die in de aanbieding staan - met een prijskaartje boven het miljoen - vind je aan de Belgische kust.

**Een miljoenenwoning verkopen kan tot 16 maanden duren. Hoe hoger de prijsklasse, hoe kleiner het aanbod en hoe groter én specifiekere de wensen van potentiële kopers.**

Als we zuiver naar de hoofdsteden kijken, valt op dat niet Brussel maar wel Gent momenteel het grootste aanbod in het topsegment heeft. De Oost-Vlaamse stad heeft vandaag 29 panden in de etalage van méér dan één miljoen euro. Het duurste appartement vind je in Elsene. Daar staat momenteel een penthouse te koop met een bewoonbare oppervlakte van 605 vierkante meter en een prijskaartje van ruim 5 miljoen euro. Daarvoor krijg je onder andere vier slaapkamers, evenveel badkamers, een terras met zwembad en een binnentuin.

Vastgoed met een "normaal" prijskaartje heeft in ons land gemiddeld drie tot vier maanden tijd nodig om van eigenaar te veranderen. In een hogere prijsklasse kan die gemiddelde looptijd anno 2018 oplopen tot 12 maanden. Als het over miljoenenwoningen gaat, loopt die verkooptijd zelfs nog langer: 16 maanden. "Hoe hoger de prijsklasse, hoe kleiner het aanbod en hoe groter én specifiekere de wensen van potentiële kopers. Daarnaast is er nog een andere factor die de langere looptijd voor een stuk kan verklaren: de energieprestaties van de woning. Dat kan stevig verschillen. Oudere miljoenenwoningen zijn behoorlijk energieverslindend." zo zegt Eric Spitzer, CEO van Immovlan.