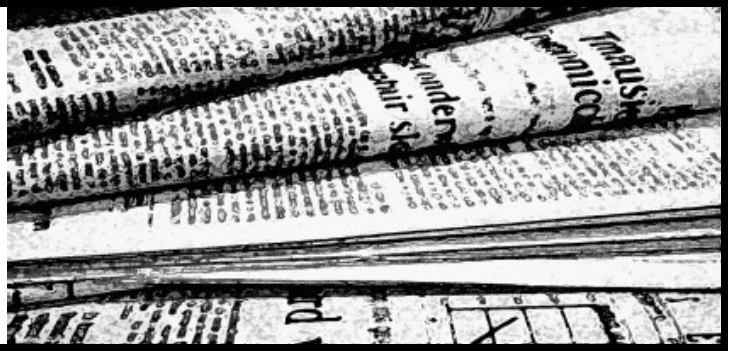


Nationale Bank van België

Persbericht
Brussel, 20 juni 2003



De Belgische woningmarkt vanuit een Europees perspectief

(Artikel gepubliceerd in het [Economisch Tijdschrift van het 2e kwartaal van 2003](#))

De ontwikkeling van de woningmarkt eist de aandacht op van de monetaire overheid aangezien die markt een invloed kan uitoefenen op de prijs- of financiële stabiliteit en zij een van de kanalen is voor de transmissie van de monetaire-beleidsimpulsen. Daarom heeft de Europese Centrale Bank in maart 2003 een verslag gepubliceerd over de structurele aspecten van de woningmarkten in de Europese Unie, waaraan de Nationale Bank van België heeft bijgedragen. Dit artikel vervolledigt die studie door een meer gedetailleerde analyse van de Belgische markt. Het gaat dieper in op het verloop van de woningprijzen en op de kenmerken van de huursector en van de markt van het hypothecair krediet.

Aanzienlijke prijsschommelingen zijn eigen aan de normale werking van een markt voor duurzame goederen waarvan het aanbod beperkt is. Die schommelingen kunnen evenwel aanleiding geven tot overwaardingendie vanwege de heterogeniteit van de markt en de verscheidenheid van de factoren die meespelen, moeilijk op te sporen vallen. Zo dient er bij het normale prijsverloop rekening te worden gehouden met de opwaartse tendens van de reële woningprijzen als gevolg van de inkomensstijging en de schaarste aan bouwgronden, alsook met de cycli die worden veroorzaakt door de schommelingen in het beschikbare inkomen van de gezinnen en door rentewijzigingen. Ook tal van andere - soms lokale - factoren spelen een rol. Zo blijkt uit een regionale analyse van de Belgische markt dat de prijzen voor bouwgronden in Vlaanderen fors zijn gestegen wegens het gebrek aan evenwicht tussen de traditionele voorkeur voor nieuwbouw en de toenemende schaarste aan bouwgronden.

Na de scherpe schommelingen van de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig is het prijsverloop op de Belgische woningmarkt al bij al vrij gematigd gebleven (tijdens de periode 1986-2002 een stijging met gemiddeld 4 pct. per jaar in reële termen). De laatste jaren heeft er zich geen boom voorgedaan zoals in Ierland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Spanje of de Scandinavische landen. De prijzen zijn er ook niet gedaald zoals in Oostenrijk, Italië en Duitsland het geval was.

Deze situatie is onder meer het gevolg van het macro-economische klimaat: de prijzen werden noch omhooggedreven door een zeer krachtige economische groei zoals in Ierland, noch door een ingrijpende daling van de reële rente zoals in Griekenland. Zij heeft wellicht ook te maken met de hoge transactiekosten op de Belgische vastgoedmarkt,, overigens één van de vele factoren die een grotere mobiliteit van de arbeidskrachten in de weg staan. Tot slot is zij het resultaat van bepaalde institutionele kenmerken van de Belgische hypotheekmarkt, waar de leenquotiteit - anders

dan in Nederland - niet is gestegen en waar zelden nieuwe leningen worden toegekend op basis van een herwaardering van de woning, wat bijvoorbeeld wel gebeurt in het Verenigd Koninkrijk.

Van 1985 tot 1995 zijn de huurprijzen in België forser gestegen dan het algemene peil van de consumptieprijzen; nadien hielden zij echter gelijke tred. Gedurende heel die periode zijn de woningprijzen sneller opgelopen dan de huurgelden maar, als gevolg van de rentedaling, steeg de initiële last van een voor de financiering van de aankoop van een middelgrote woning bestemde lening slechts ietwat méér dan de gemiddelde huurprijs.

In verscheidene landen hebben de reglementering van de huurgelden en de aanmoediging van eigendomsverwerving geleid tot een inkrimping van de huursector, wat eveneens nadelig kan zijn voor de mobiliteit van de arbeidskrachten. Wat de omvang van de particuliere huursector betreft, bevindt België zich in de middenmoot - Duitsland is het enige EU-land waar die sector beduidend méér dan een vierde van de markt in beslag neemt -, terwijl de sector van de sociale woningen er relatief beperkt is.

De Belgische hypotheekmarkt is voorts gekenmerkt door de concentratie van de kredietverstrekkers, de voorkeur voor vaste rentevoeten, het gebruik van herfinancieringsmogelijkheden in geval van een rentedaling en het niet bestaan van een "house equity withdrawal". Algemeen beschouwd, is de hypothecaire schuldenlast van de gezinnen in België niet onrustwekkend, terwijl hij in Nederland zeer zwaar weegt en in Spanje en Portugal fors is toegenomen.