

De Belgische woningmarkt: trends en recent verloop

Vrijdag 13 mei 2022

13.00 – 14.30 u

WEBINAR

Peter Reusens (NBB)
Christopher Warisse (NBB)
Geert Langenus (NBB)

Waarom is de woningmarkt van belang voor de NBB?



Economische
activiteit



Financiële stabiliteit



Vermogen van de
gezinnen



Betaalbaarheid van
woningen



Energietransitie van
woningen



01

Verloop van de woningprijzen

02

Welke factoren verklaren het prijsverloop?

03

Overwaardering en betaalbaarheid van de woningen

04

Wat leren we uit de nieuwe hedonische prijsindex?

05

De uitdaging van de energietransitie van woningen

06

Conclusie

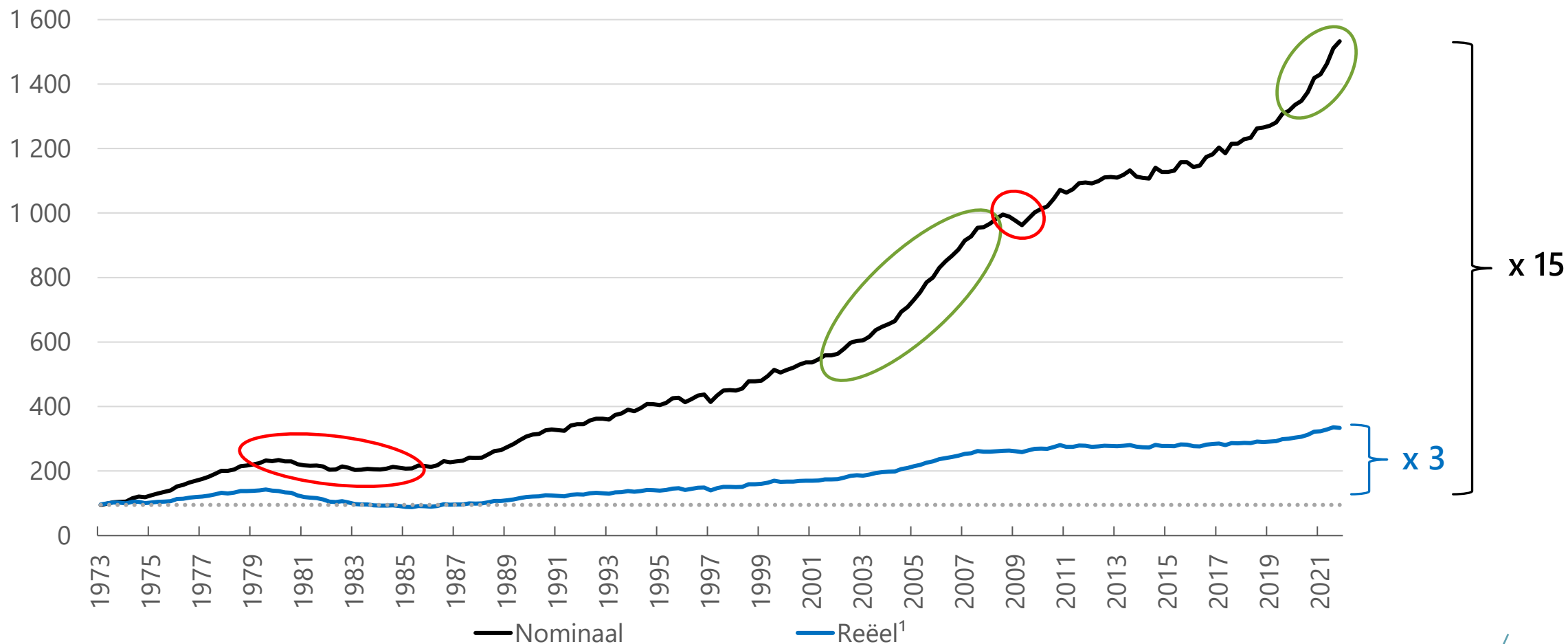


1. Verloop van de woningprijzen

De woningprijzen zijn de voorbije decennia heel sterk gestegen, met een versnelling in de jaren 2000 en 2020 en slechts twee periodes van terugval

Woningprijzen in België

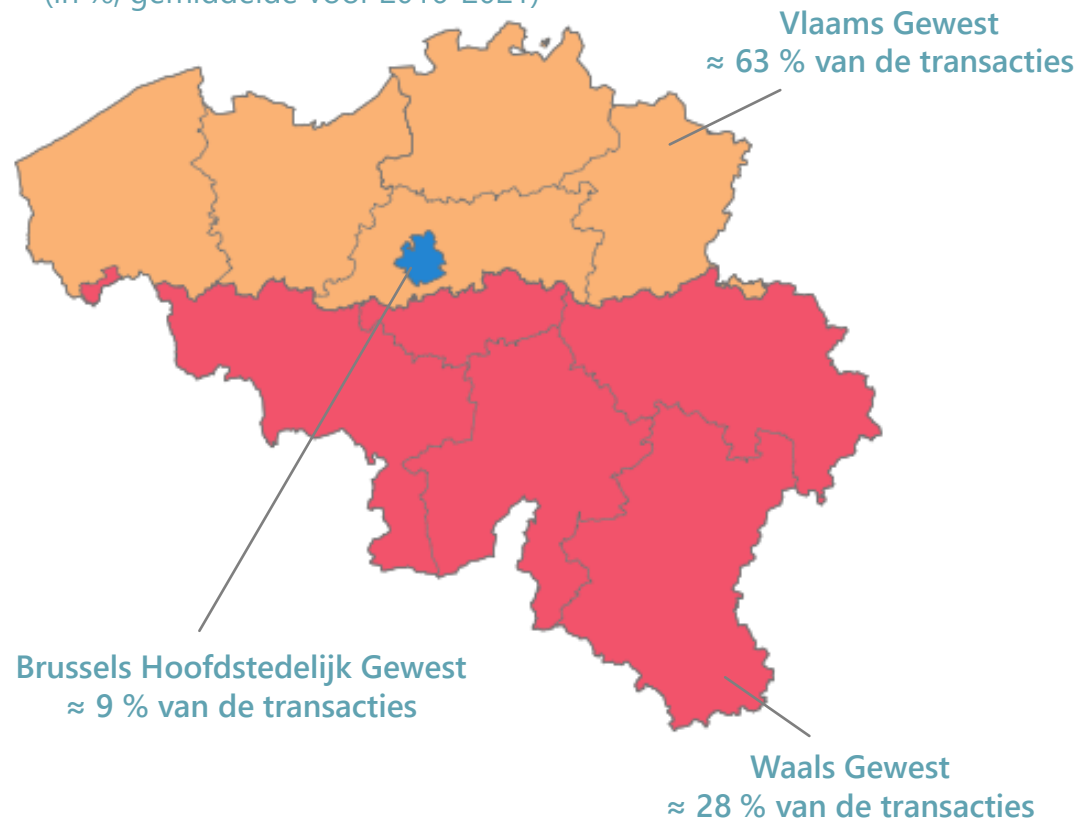
(index, 1973 = 100)



Het lange termijn prijsverloop is vergelijkbaar in de drie gewesten, al zijn de prijzen in het Vlaams Gewest meer toegenomen

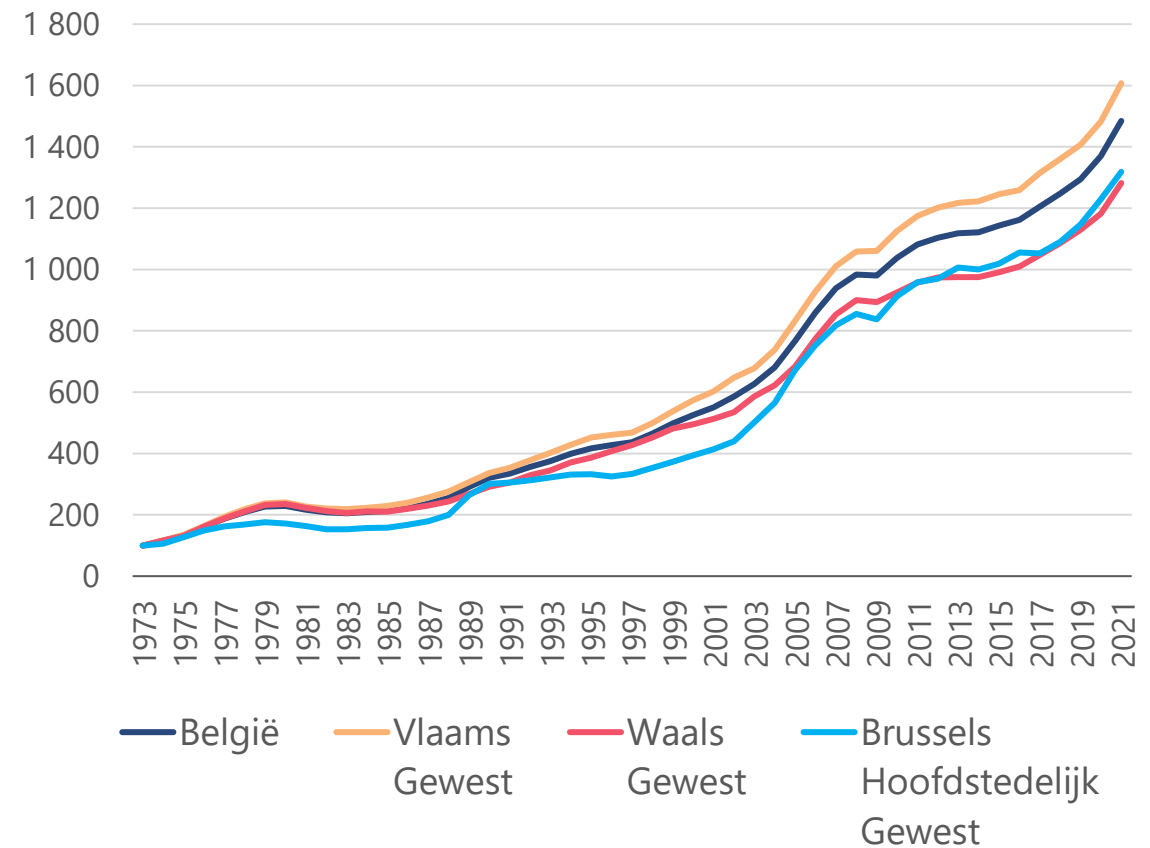
Aandeel vastgoedactiviteit in België

(in %, gemiddelde voor 2016-2021)



Nominale woningprijzen per Gewest

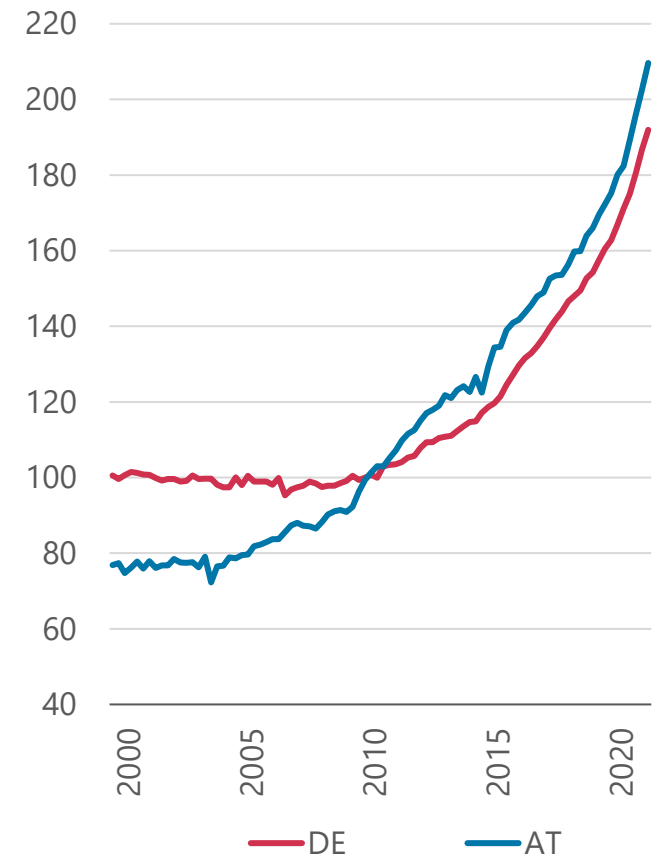
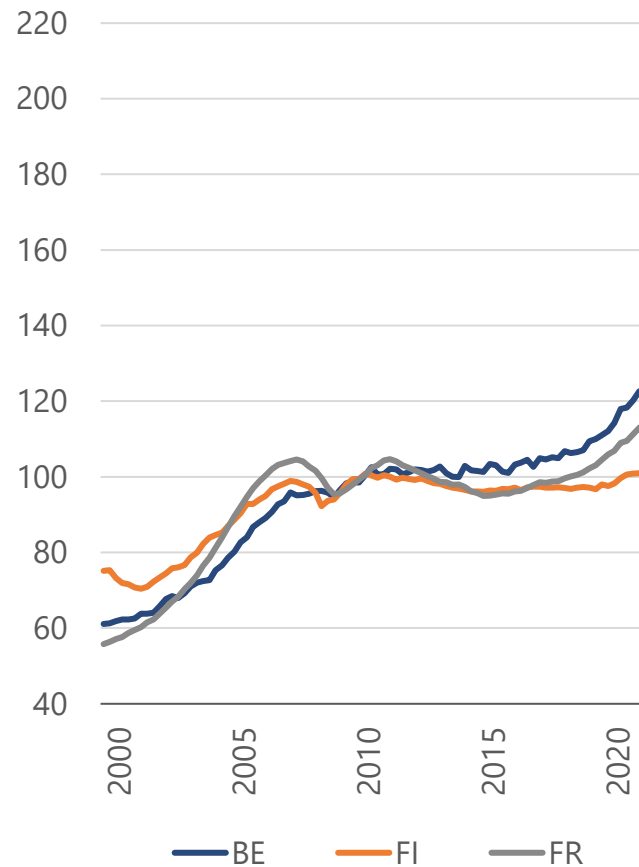
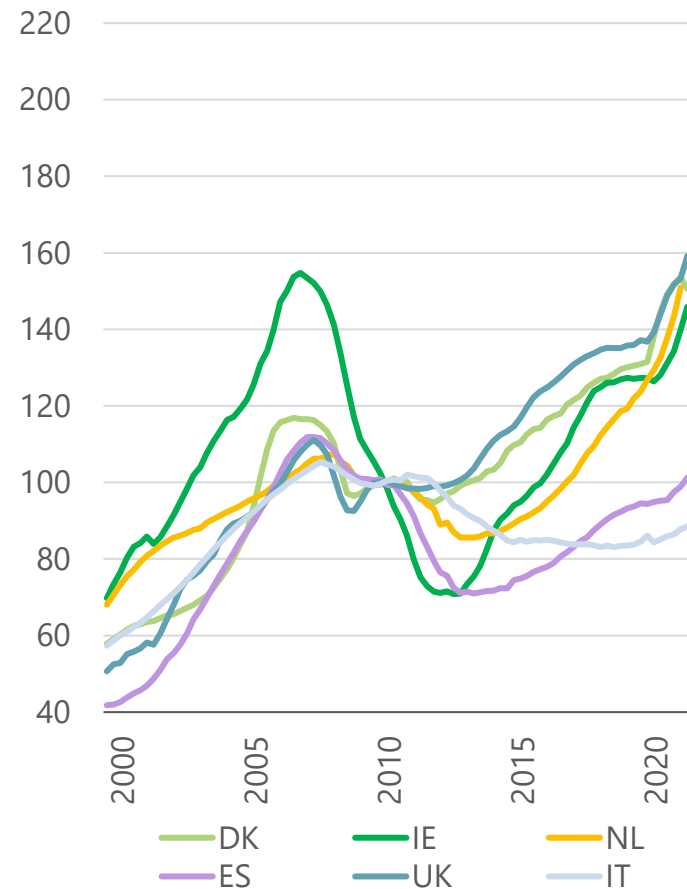
(indices, 1973 = 100)



Het verloop van de woningprijzen verschilt sterk tussen de Europese landen, maar de recente forse prijsgroei was een algemeen gegeven

Woningprijzen in een selectie van Europese landen

(indices, 2010 = 100)

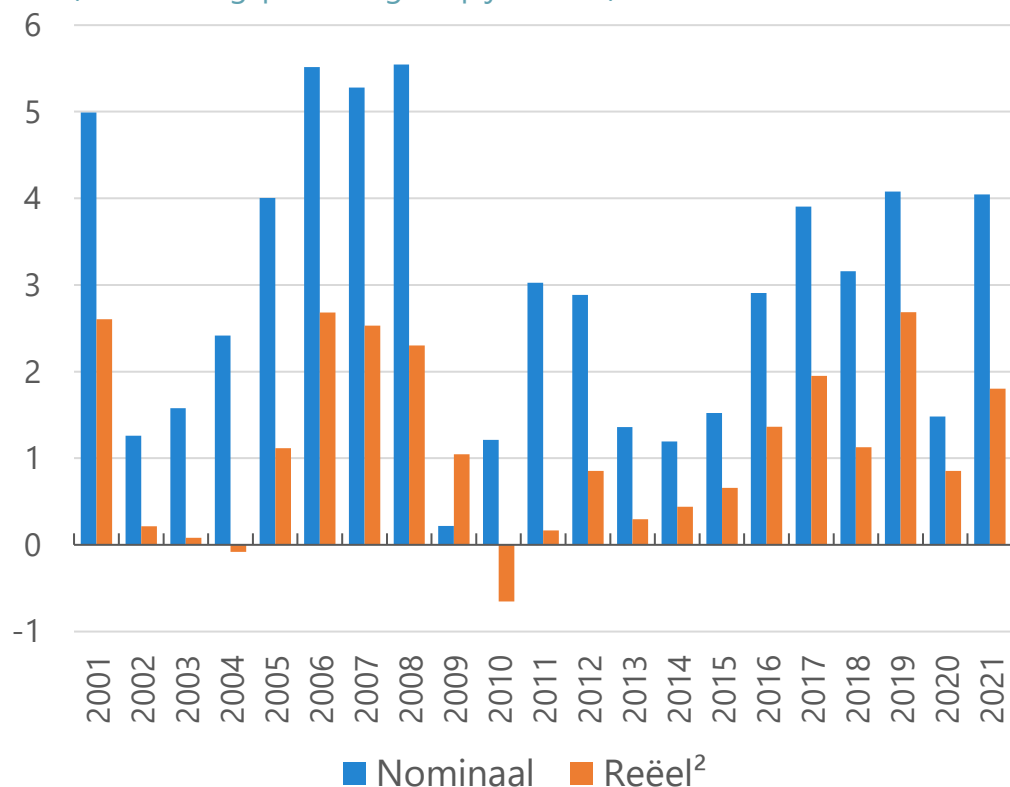


The background features a pink wall with a white baseboard. In the foreground, there is a red silhouette of a house with a dark blue roof and four window cutouts. To the right of the house is a large wooden percentage sign (%). A semi-transparent blue shape, resembling a house roof, is overlaid on the scene, containing the text.

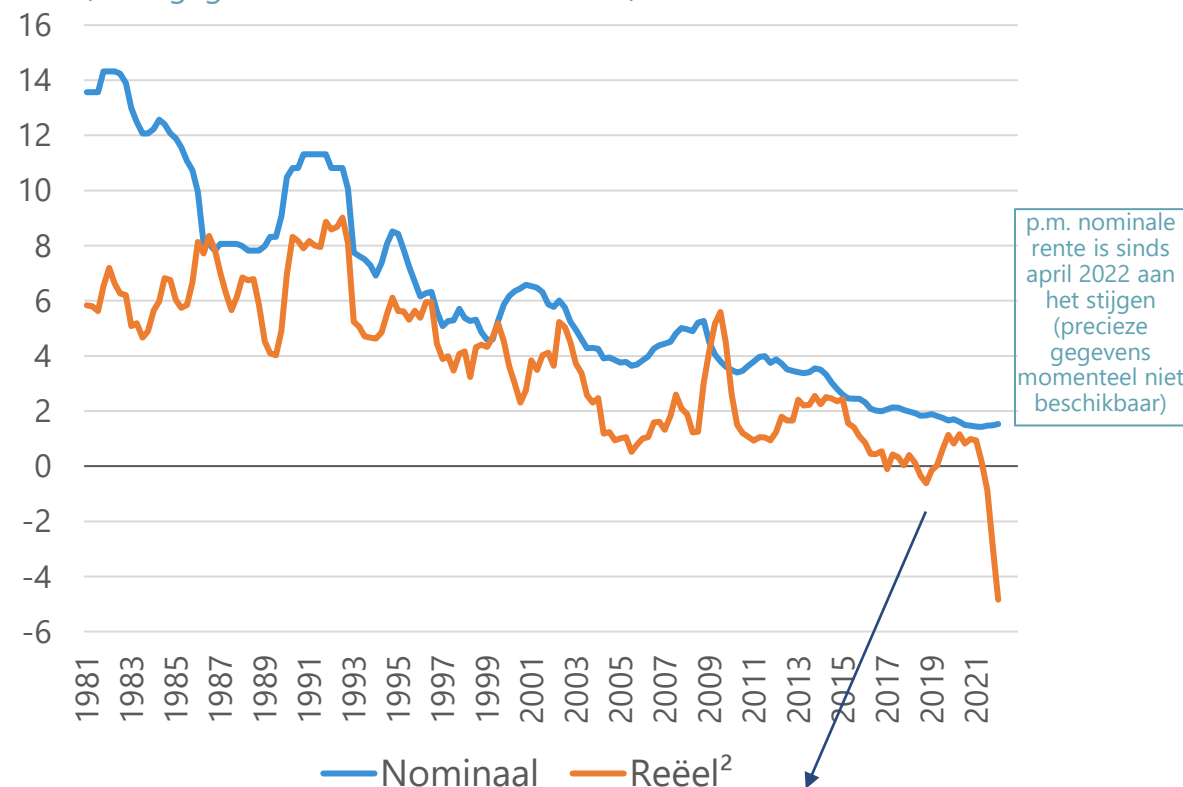
2. Welke factoren verklaren het prijsverloop?

De robuuste inkomensgroei en vooral de dalende rentevoeten hebben de prijs die men kan bieden voor een woning ondersteund

Bruto beschikbaar inkomen van de huishoudens (veranderingspercentages op jaarbasis)



Hypothecaire rente¹ (in %, gegevens tot en met maart 2022)



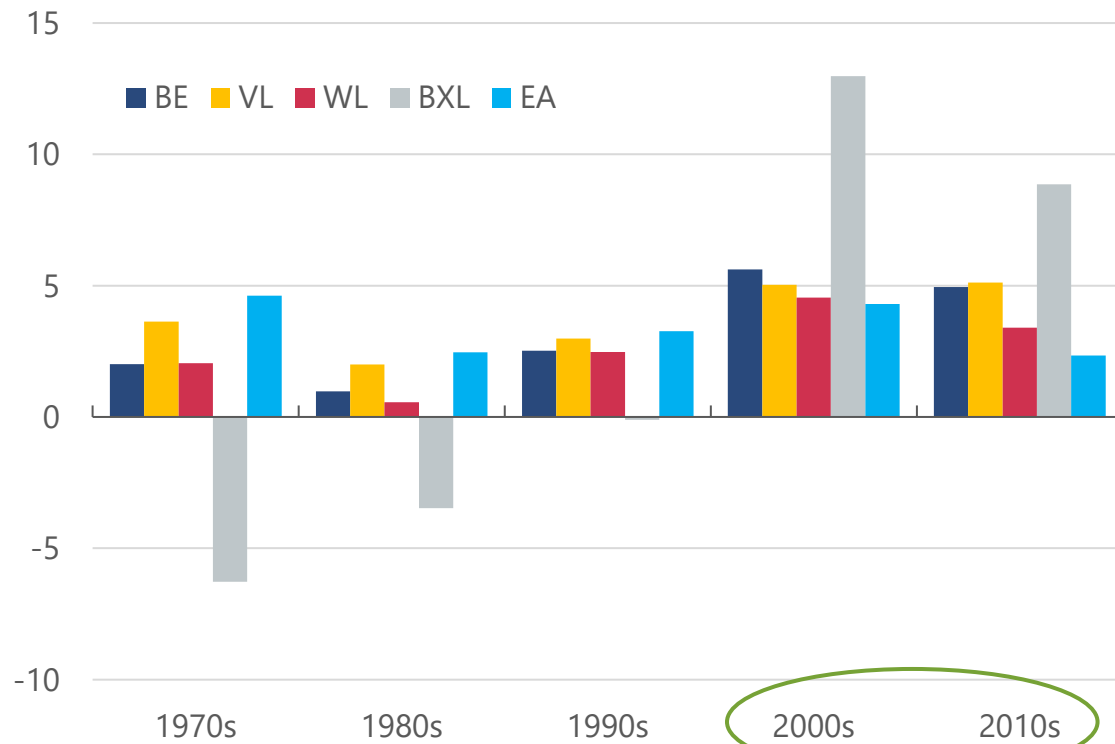
Lage rente beïnvloedt prijsgroei ook via portefeuilleherschikkingen: search for yield, richting vastgoed (buy-to-let)

Bronnen: INR, NBB.
¹ Gemiddelde rentevoet van nieuwe contracten.
² Gedefleerd aan de hand van de deflator van particuliere consumptie.

Bovendien is de behoefte aan woningen sterk toegenomen (demografische aangroei + dalende gezinsgrootte)

Bevolkingsgroei

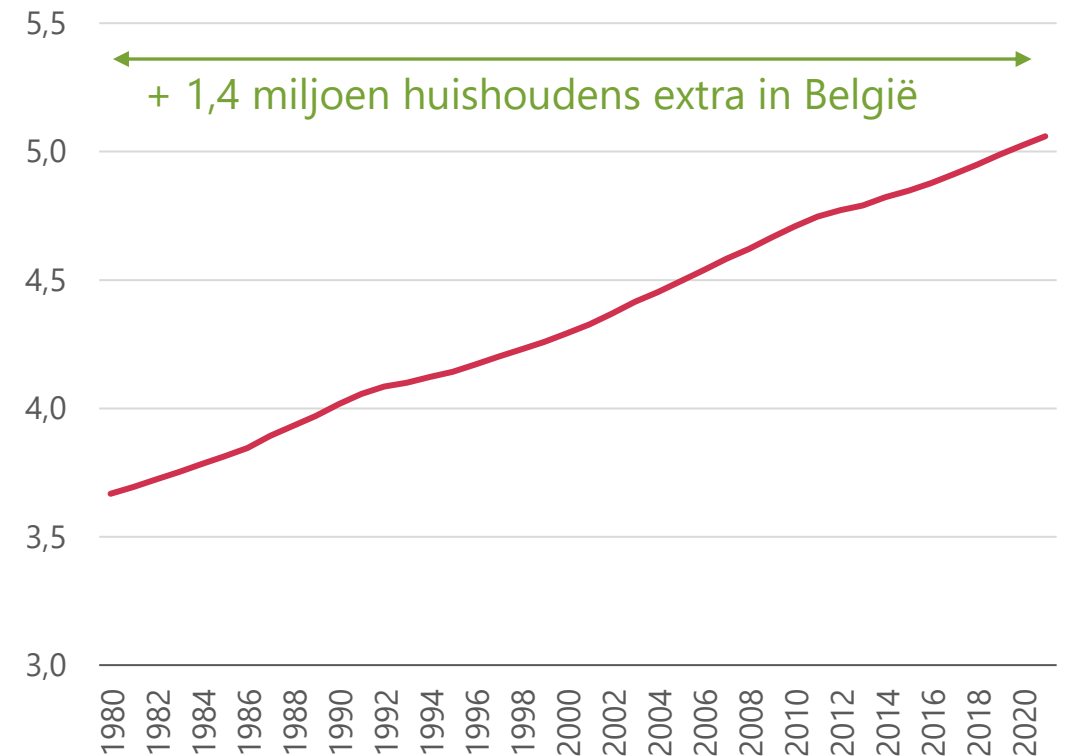
(totale groei per decennium; in %)



Demografische druk BE > EA

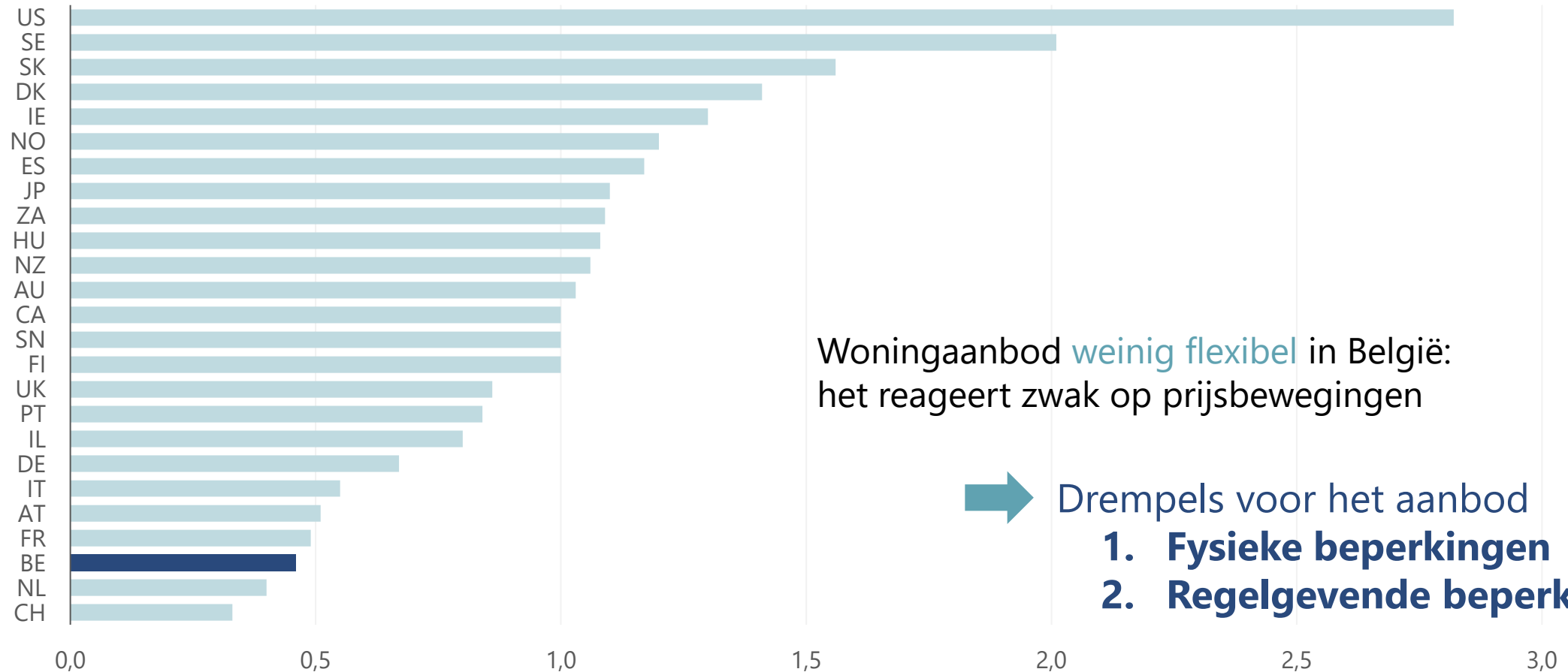
Aantal huishoudens in België

(miljoenen)



De vraag nam dus sterk toe, hoe zit het met het aanbod?

Schatting van de langetermijnelasticiteit van het woningaanbod



Woningaanbod **weinig flexibel** in België:
het reageert zwak op prijsbewegingen



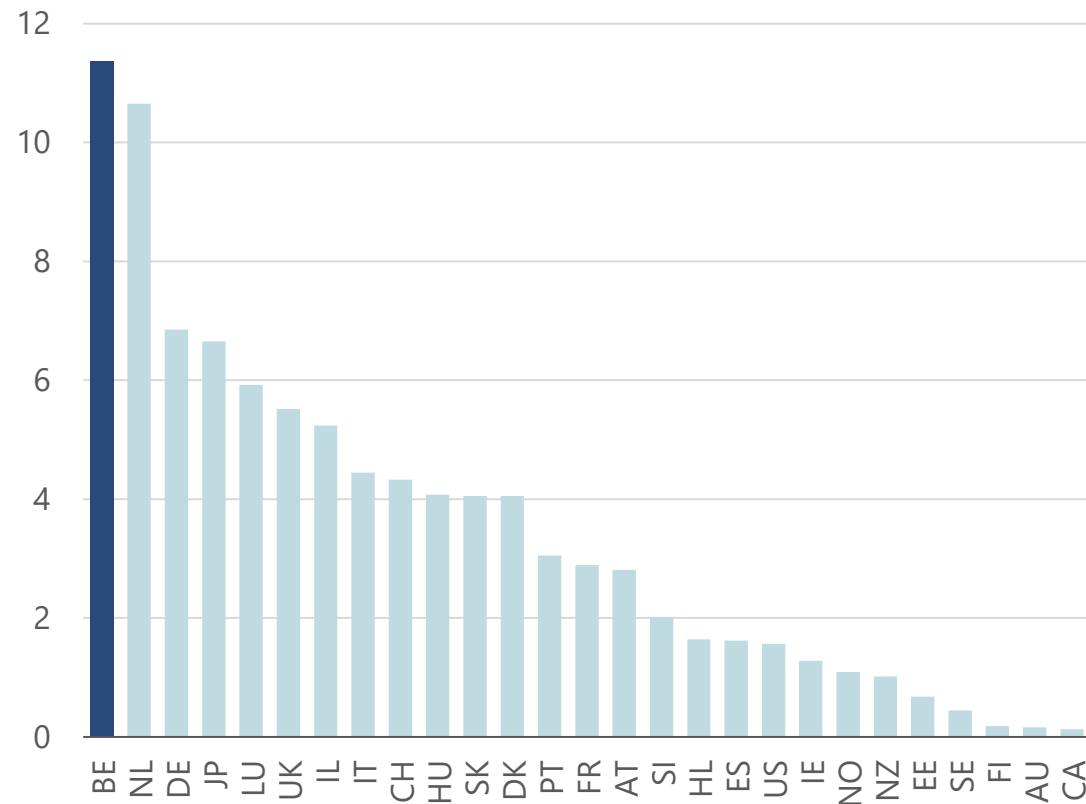
Drempels voor het aanbod

- 1. Fysieke beperkingen**
- 2. Regelgevende beperkingen**

De grondschaarste is hoog in België

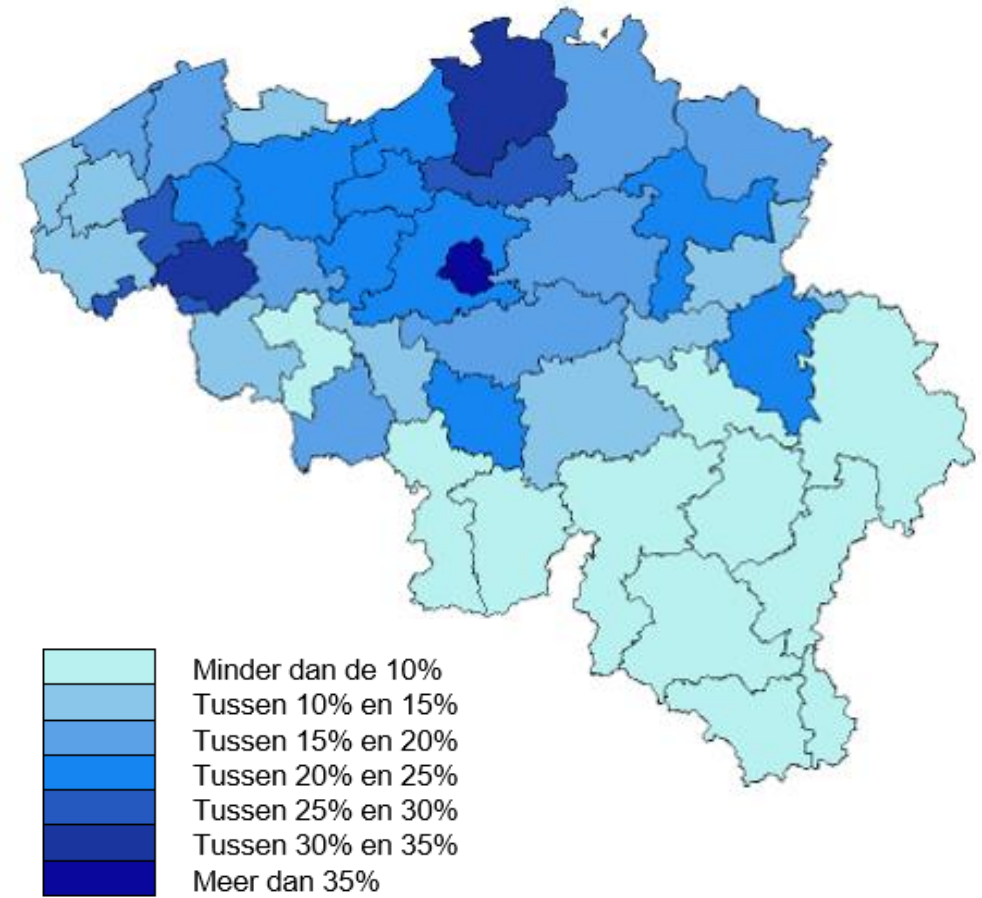
Bebouwde oppervlakte

(in % van de totaal beschikbare oppervlakte, 2019)



Bebouwde oppervlakte

(in % van de totaal beschikbare oppervlakte, 2017)



De regelgeving inzake ruimtelijke ordening wordt in België vaak als vrij streng omschreven in vergelijking met andere landen

Distributie van een restrictiviteitsindicator voor landgebruik over de OESO-landen



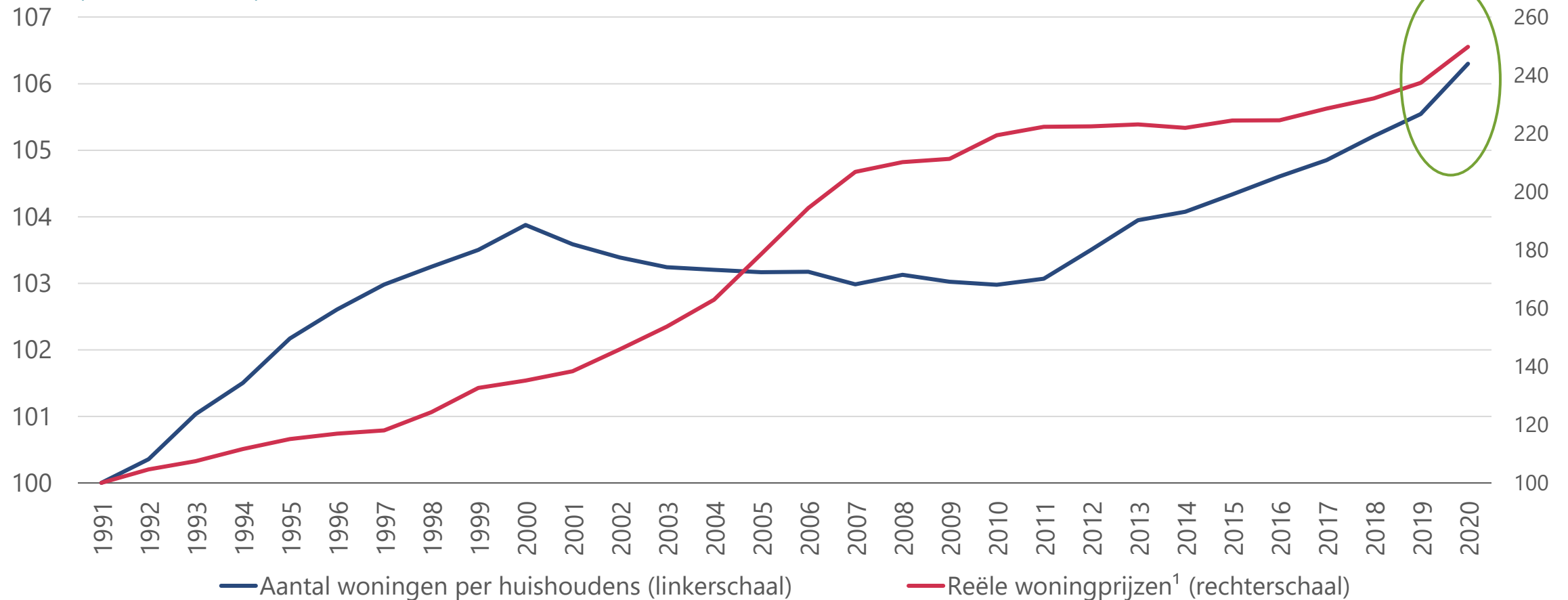
Gemiddelde duur voor het verkrijgen van een bouwvergunning in 2017¹

	Wettelijke duur	Werkelijke duur
Polen	2 maanden	
Frankrijk	3 maanden	12-18 maanden
Noorwegen	4 maanden	
Verenigd Koninkrijk	4 maanden	
Ierland	4 maanden	6-12 maanden
Duitsland	3-6 maanden	6-24 maanden
België – WL	5 maanden	
België – BXL	5 maanden	
Malta	5 maanden	
België – VL	7 maanden	
Spanje	12 maanden	
Roemenië	12-24 maanden	

De spanning tussen de sterk stijgende vraag en het inelastisch aanbod lijkt recent af te nemen

Aantal woningen per huishouden en woningprijzen in België

(index, 1991 = 100)



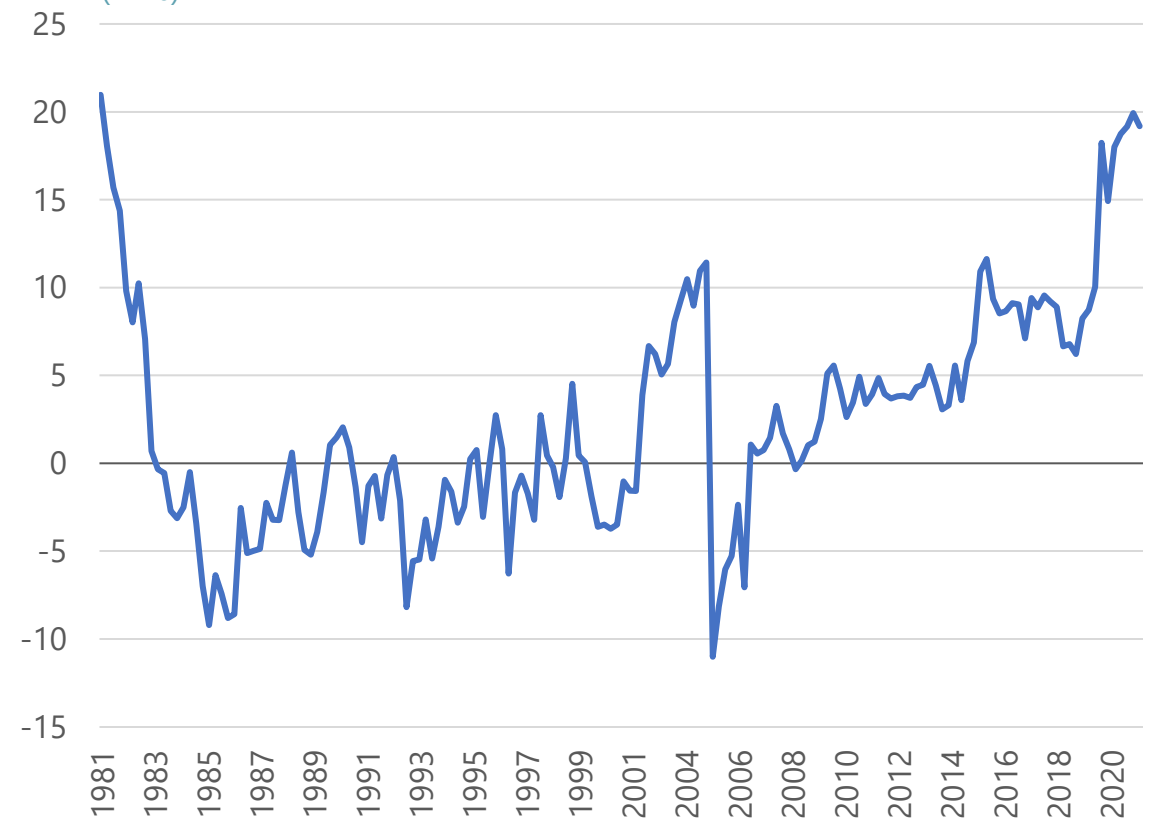
A hand is shown holding a stack of coins, with several stacks of coins and house icons in the foreground. The background is a blurred green landscape. A dark blue semi-transparent banner is overlaid on the image, containing the text.

3. Overwaardering en betaalbaarheid van de woningen

De recente stijging van de woningprijzen is sneller dan hun belangrijkste determinanten suggereren

- De evenwichtswaarde van de huizenprijzen wordt met een econometrisch model geschat op basis van de belangrijkste prijsdeterminanten:
 - Beschikbaar inkomen
 - Hypothecaire rente
 - Aantal huishoudens
 - Structurele veranderingen (vastgoedfiscaliteit)

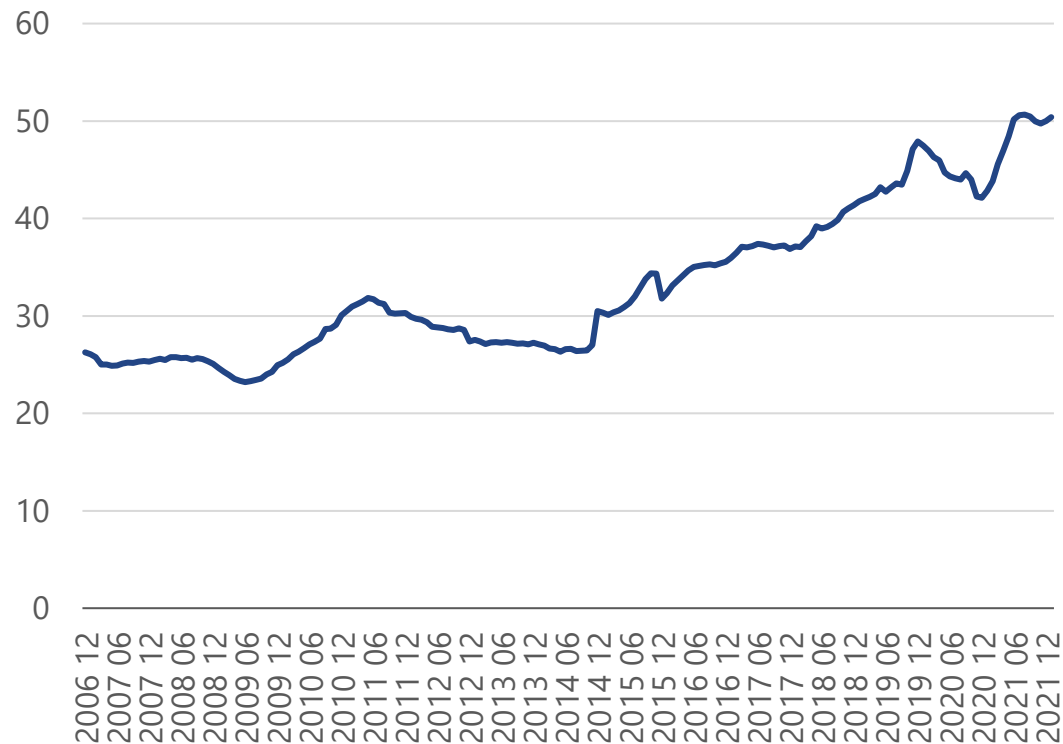
Procentuele afwijking van de woningprijzen t.o.v. de evenwichtswaarde van het NBB-model (in %)



Hypothecaire kredietverlening neemt toe en het aandeel van de jongeren daarin daalt slechts licht

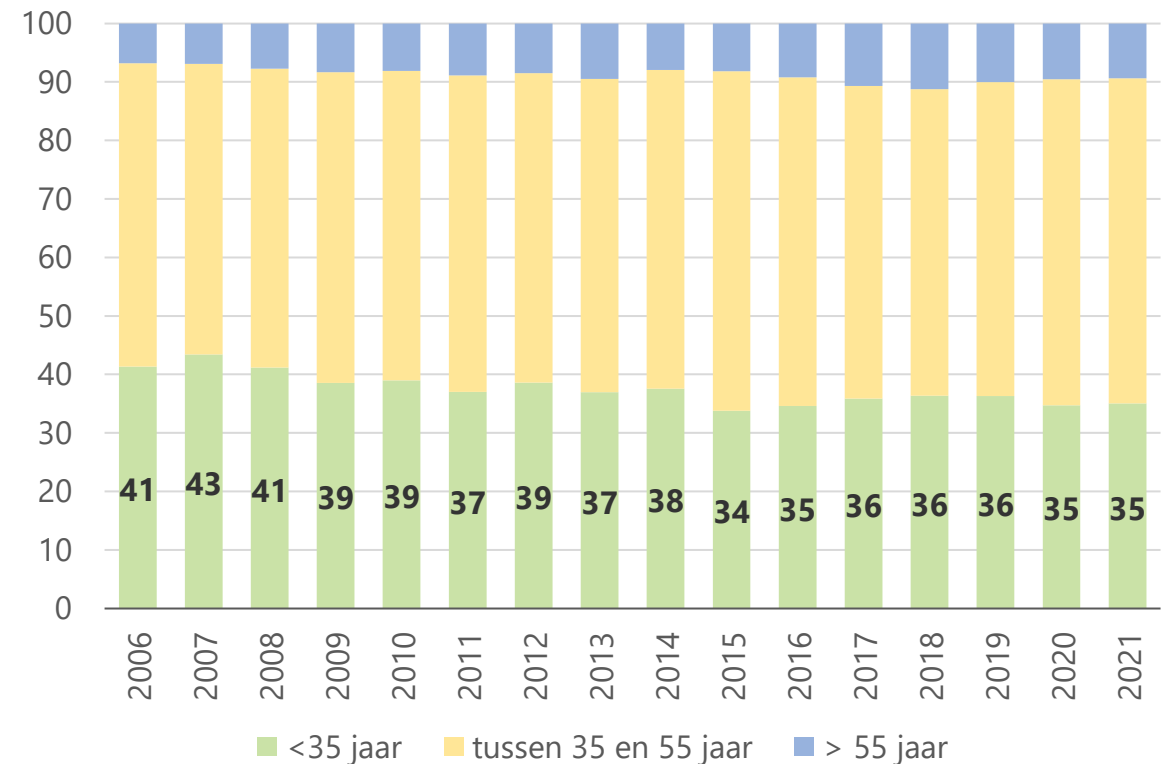
Nieuwe hypotheekleningen

(in miljarden euro's, som van de laatste twaalf maanden)



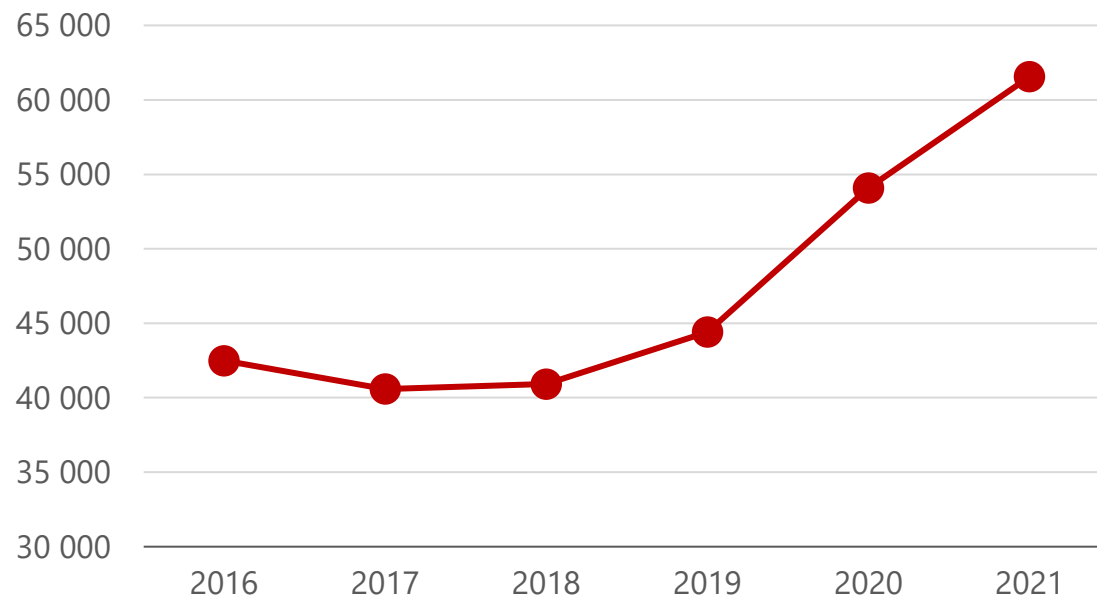
Uitsplitsing nieuwe hypotheekleningen per leeftijd

(in %)

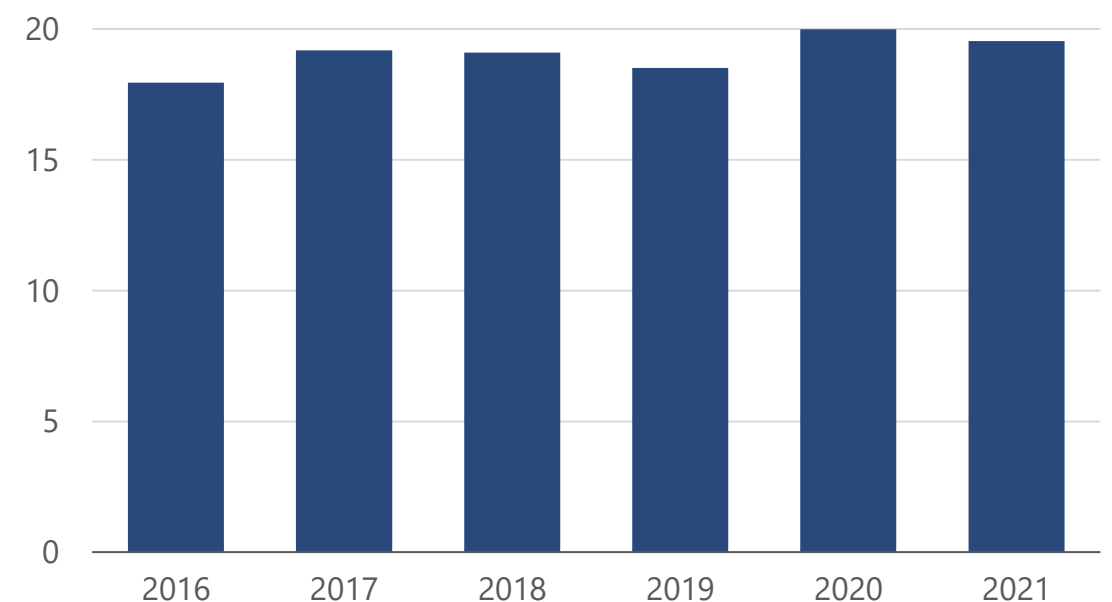


De gemiddelde eigen inbreng en, in mindere mate, de gemiddelde afbetalingslast van jonge kredietnemers is toegenomen

Geschatte gemiddelde eigen inbreng voor startende kopers¹
(in €, inclusief transactiekosten)



Geschatte gemiddelde afbetalingslast nieuwe hypothecaire lening voor koppel van 18-34 jaar²
(in % van het inkomen)



➤ Jongeren worden wellicht naar goedkopere woningen (kleiner, verder van centrum, enz.) gedreven

➤ Opgelet : hoger voor een alleenstaande !

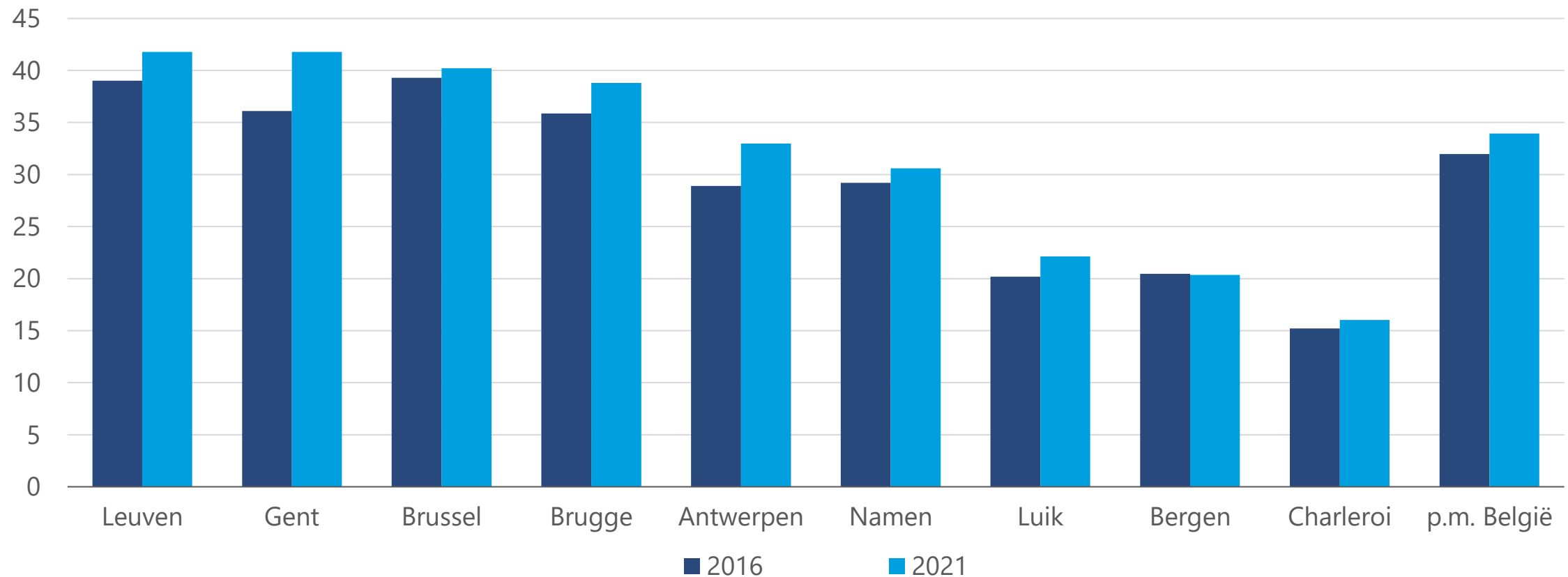
Bronnen: NBB en eigen berekeningen.

¹ Berekend op basis van de gemiddelde woningprijs in België (inclusief transactiekosten) en de gemiddelde leenquotiteit (LTV) voor startende kopers.

² Deze simulatie is berekend op basis van de gemiddelde ontleende bedragen van de hypothecaire kredieten en we veronderstellen een looptijd van 20 jaar, een Belgisch gemiddeld inkomen voor een koppel van 18-34 jaar met twee voltijdse banen en de gemiddelde Belgische woningprijs (exclusief transactiekosten).

Zonder eigen inbreng betekent de aankoop van een gemiddelde woning een hoge terugbetalingslast, vooral in Brussel en Vlaanderen

Geschatte afbetalingslast hypothecaire lening voor een koppel van 18-34 jaar zonder eigen inbreng¹
(in % van hun inkomen)



Bron: NBB en eigen berekeningen.

¹ Bij deze simulatie wordt uitgegaan van een looptijd van 20 jaar, een leenquotiteit van 100 %, een Belgisch gemiddeld inkomen voor een koppel van 18-34 jaar met twee voltijdse banen en de gemiddelde woningprijs per stad (exclusief transactiekosten). We houden geen rekening met het feit dat de gemiddelde woning qua grootte en kwaliteit kan verschillen tussen de steden.

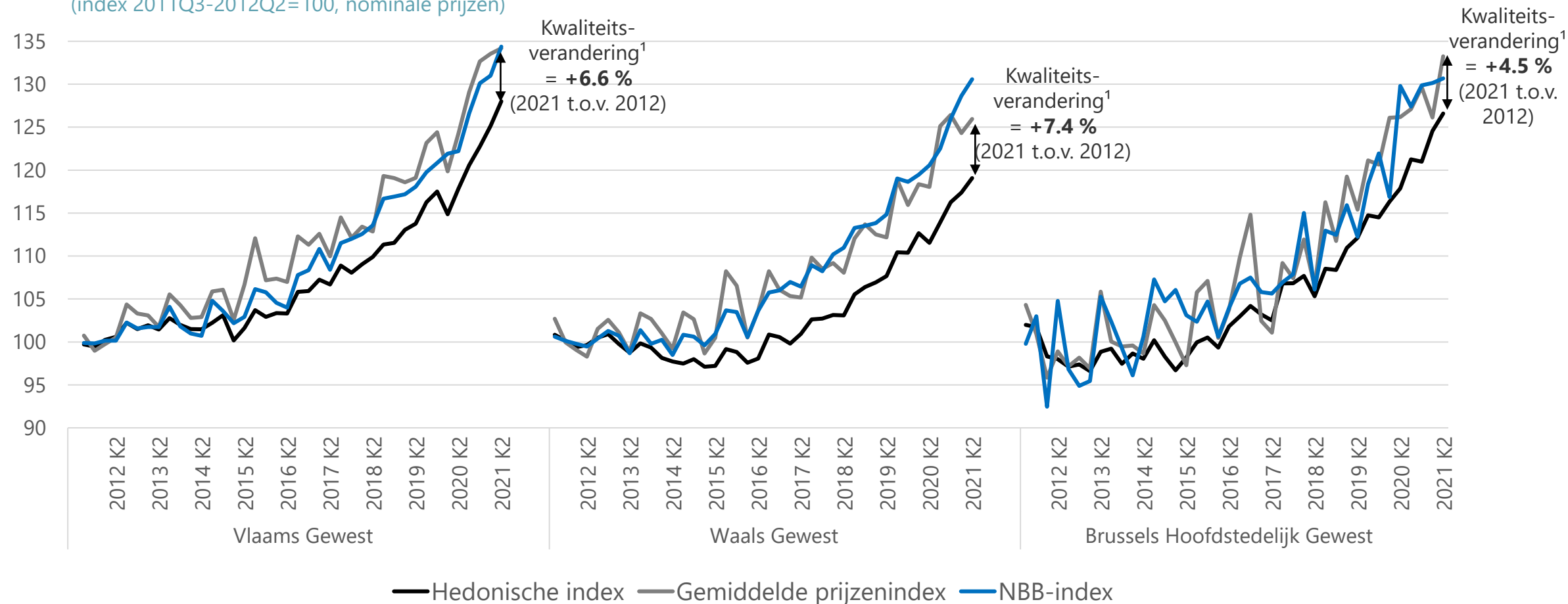


4. Wat leren we uit de nieuwe hedonische prijsindex?

De prijs van een identiek huis is ongeveer 7 % minder gestegen over het voorbije decennium ten opzichte van de gemiddelde verkoopprijzen

Prijzindices van huizen in de drie gewesten

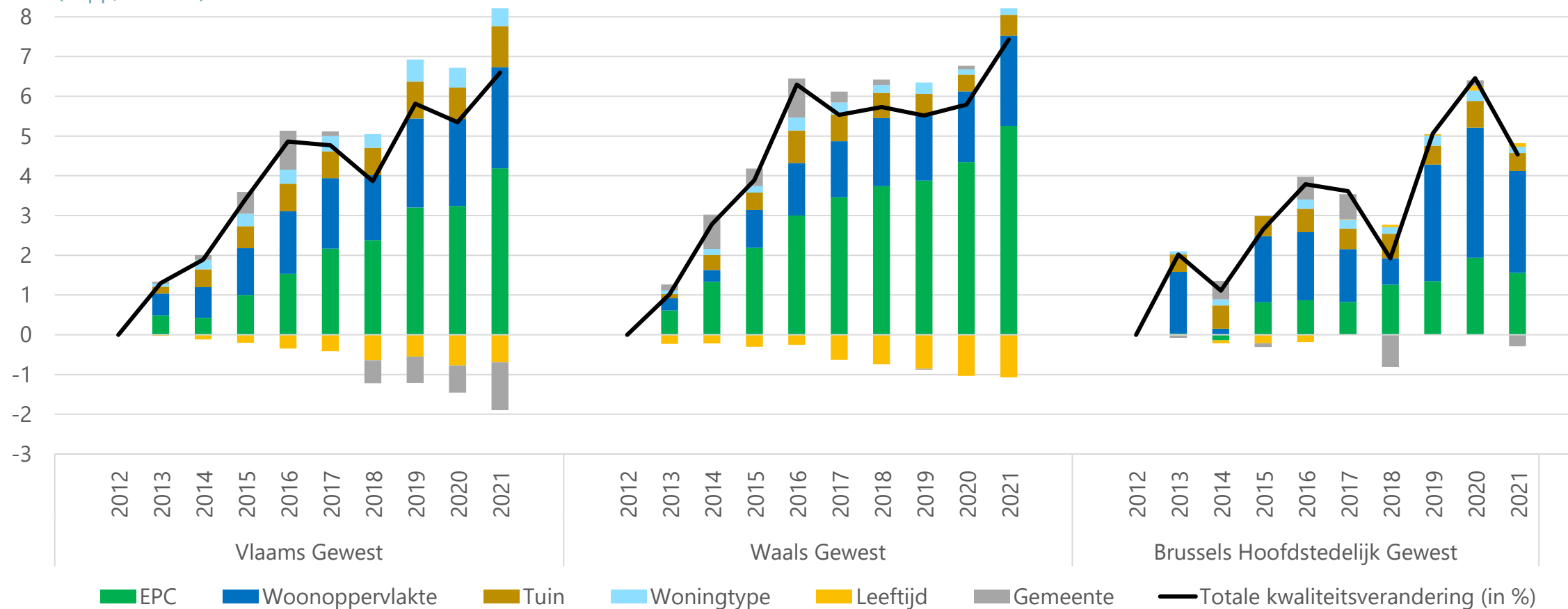
(index 2011Q3-2012Q2=100, nominale prijzen)



De kwaliteit van de verkochte huizen nam het voorbije decennium gestaag toe (betere EPC en grotere huizen), maar veranderde bijna niet in eerste coronajaar

Bijdrage aan de kwaliteitsverandering van de verkochte huizen¹

(in pp, 2012=0)

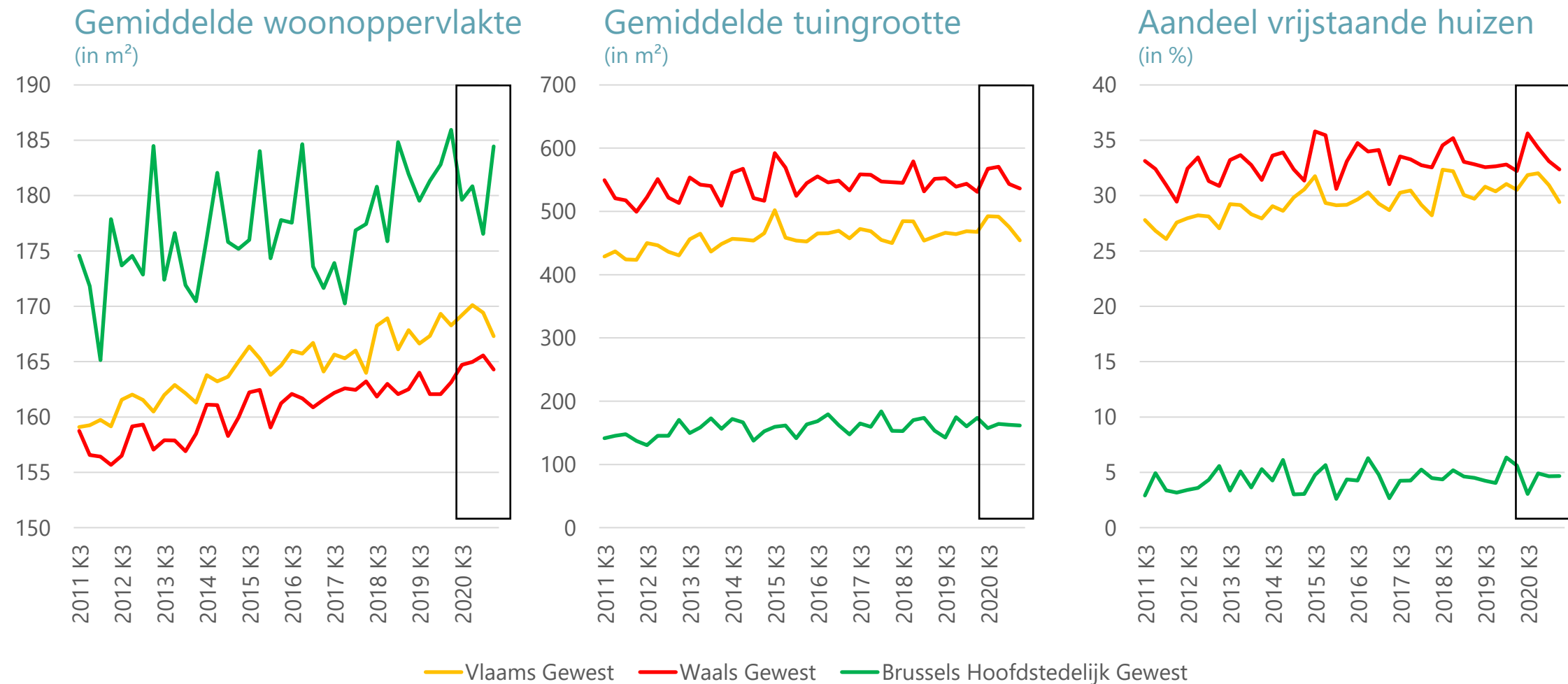


Bronnen: Reusens, Vastmans & Damen (2022), FOD Financiën, Leefmilieu Brussel, SPW Wallonie, VEKA.

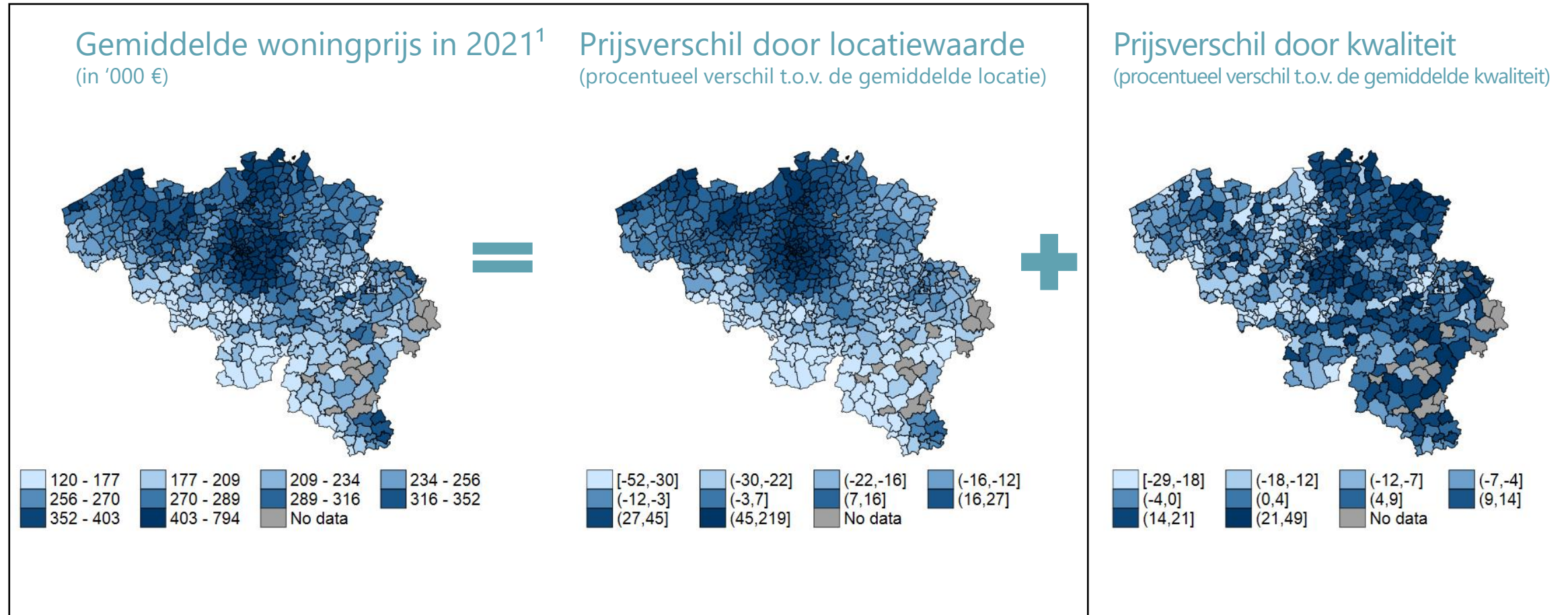
¹ De woningkwaliteit moet ruim worden geïnterpreteerd als de waarde van de woningkenmerken van de verkochte huizen. Bemerkt ook dat de jaren 2 kwartalen zijn achteruitgeschoven (zo komt het jaar "2021" overeen met de periode 2020K3-2021K2).

De woonoppervlakte, tuingrootte is in het eerste coronajaar inderdaad niet toegenomen in vergelijking met de vlak vóór de pandemie verkochte huizen

Selectie van kwaliteitskenmerken van de verkochte huizen (per gewest en per kwartaal)

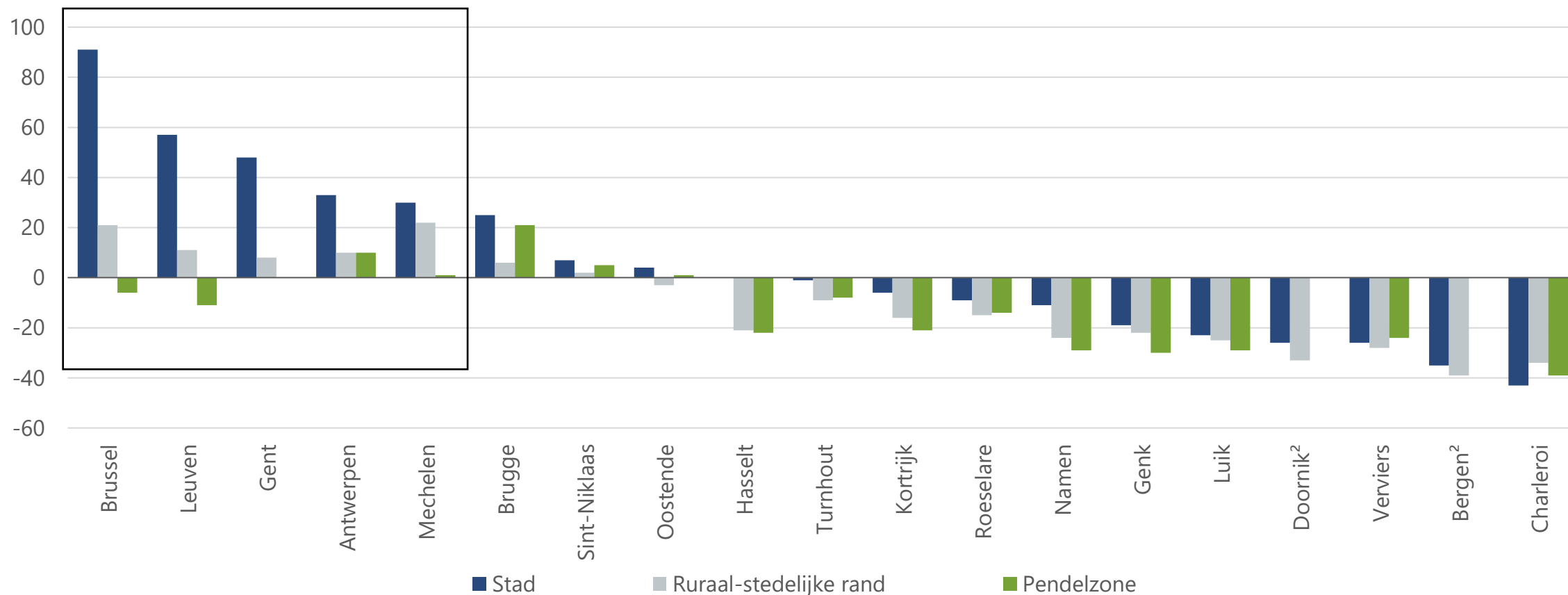


Gemiddelde woningprijzen in gemeenten verschillen vooral door locatie-effect (bv. steden zijn duurder) en in mindere mate ook door kwaliteitskenmerken



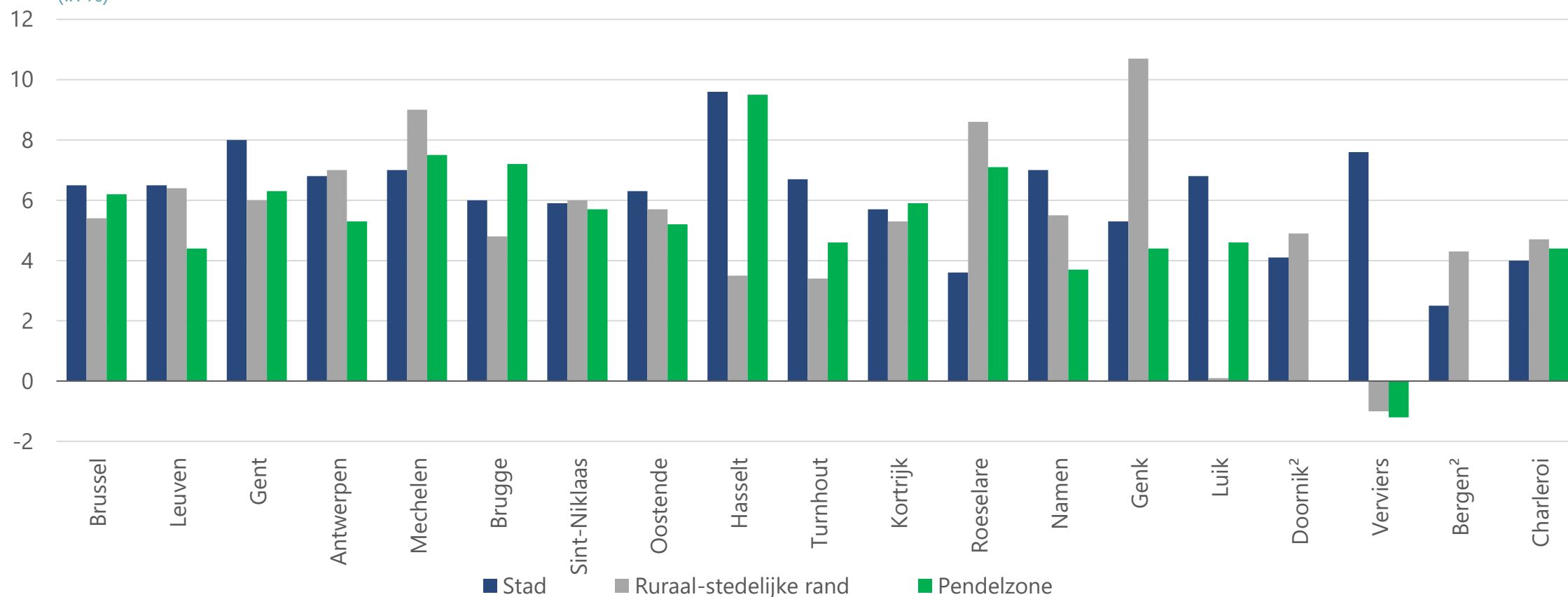
De locatiewaarde is het duurder in de steden dan in de omliggende ruraal-stedelijke rand en pendelzone, vooral in de Vlaamse Ruit

Prijsverschil van huizen door hun locatiewaarde in 2021¹, per stadsgewest
(procentueel verschil t.o.v. de gemiddelde gemeente, in %)



De trend van sterkere prijsstijgingen in de steden is niet gestopt in het eerste coronajaar

Groei van de hedonische huizenprijsindex tussen 2020 en 2021¹, per stadsgewest (in %)



Bron: Reusens, Vastmans & Damen (2022).

¹ Bemerk dat de jaren 2 kwartalen zijn achteruitgeschoven (zo komt het jaar "2021" overeen met de periode 2020Q3-2021Q2).

² Doornik en Bergen hebben geen pendelzone.

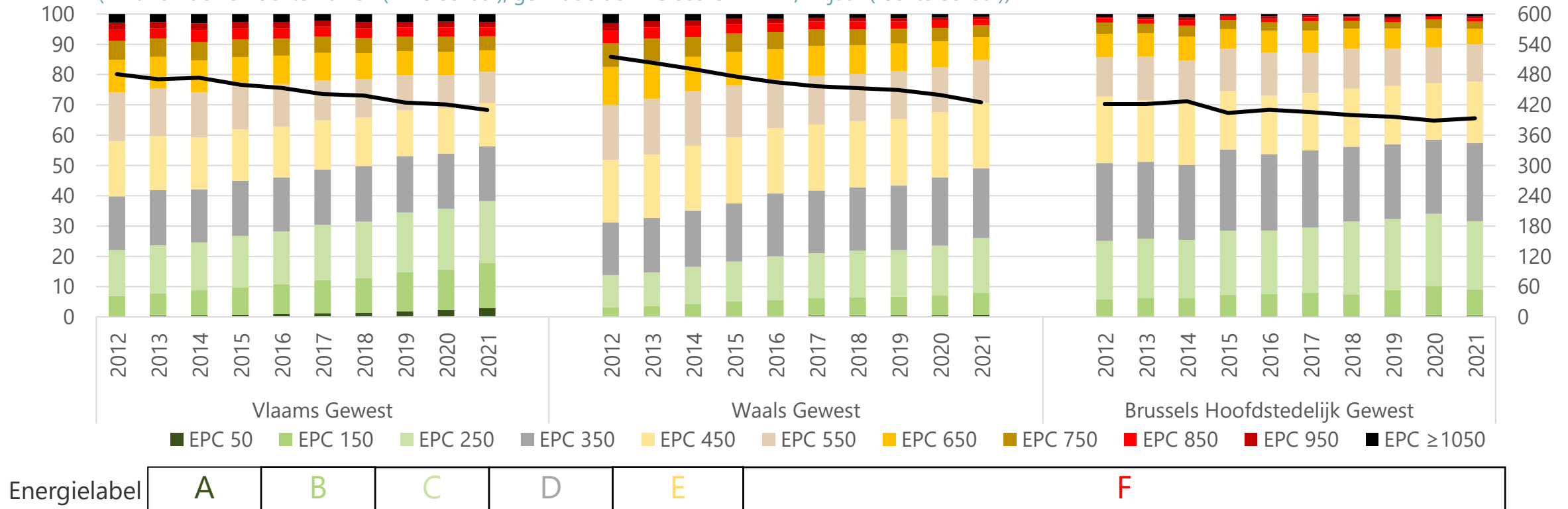
A hand is shown holding a small, house-shaped object. The house is covered in a thermal map overlay, with colors ranging from blue (cooler) to red (warmer). The map shows higher temperatures in the roof and walls, and lower temperatures in the windows and doors. The background is a blurred image of a hand holding a coin.

5. De uitdaging van de energietransitie van woningen

De energieprestatie van de verkochte huizen is het voorbije decennium verbeterd, maar zal aanzienlijk verder moeten verbeteren om de 2050-doelstelling te halen

EPC-score van de verkochte huizen, per verkoopjaar¹

(in % van de verkochte huizen (linkerschaal); gemiddelde EPC-score in kWh/m²jaar (rechtterschaal))

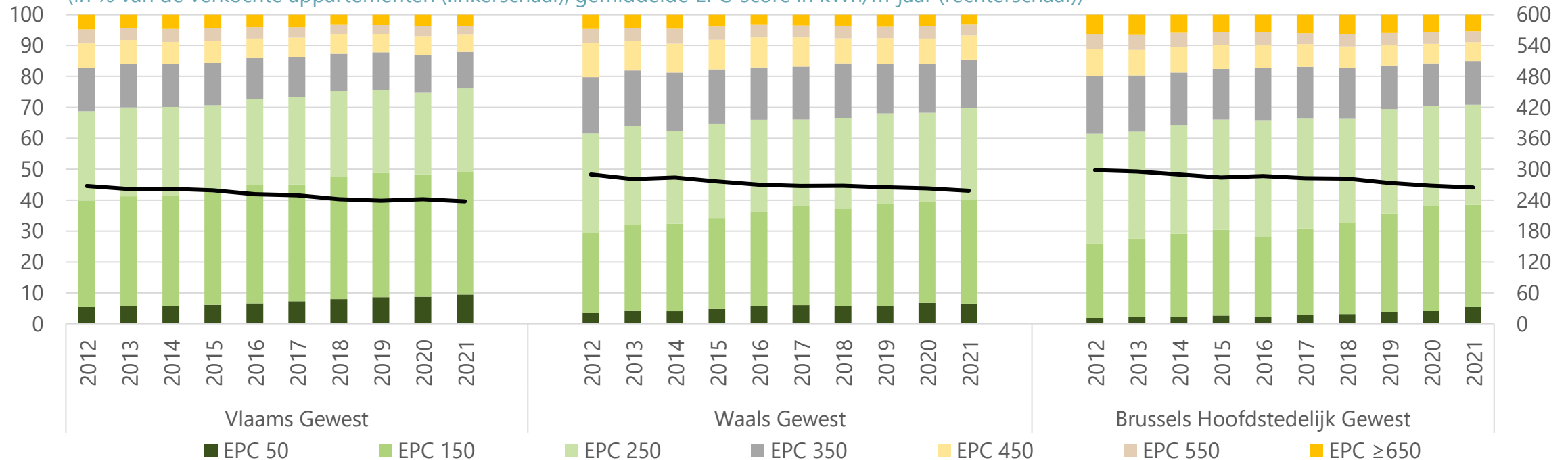


2050 doelstelling = EPC 100

Hoewel appartementen dankzij hun bouwstructuur een lager EPC hebben, is deze minder verbeterd en voldoen weinig appartementen al aan de 2050-doelstelling

EPC-score van de verkochte appartementen, per verkoopjaar¹

(in % van de verkochte appartementen (linkerschaal); gemiddelde EPC-score in kWh/m²jaar (rechtterschaal))



2050 doelstelling = EPC 100

De energetische renovatie van het woningpark tot label A is een enorme uitdaging

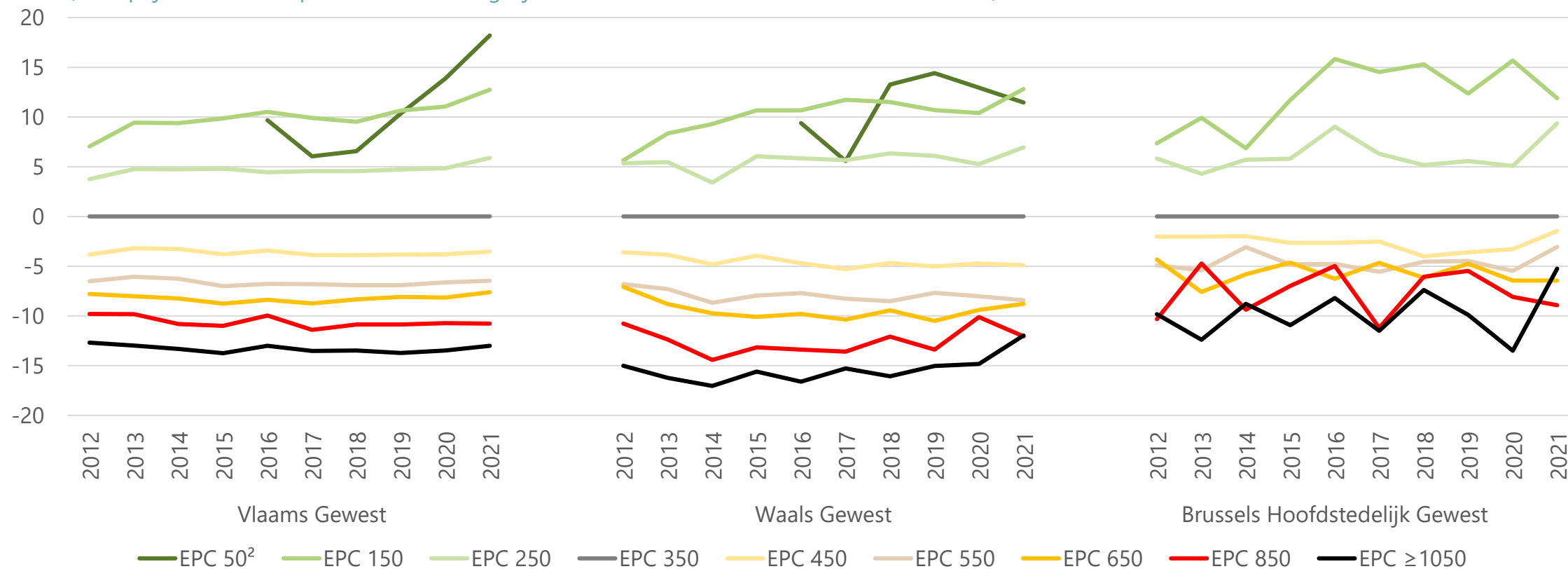
- Wat betekent de energetische renovatie tot gemiddeld label A in 2050 praktisch?
 - Investeringskost: € 250-400 miljard (gemiddeld € 50 000-80 000 per woning)
 - Jaarlijks 3 % (=170 000) van de woningen diepgaand energetisch renoveren
- Drempels voor de energetische renovatie
 - Tekort aan arbeidskrachten in de bouwsector
 - De helft van de gezinnen kan diepgaande renovatie niet financieren
 - Terugverdientijd van energetische renovatie kan zeer lang zijn
 - Split-incentives tussen verhuurder en huurder



Het prijsverschil tussen een lage en hoge EPC-score is de voorbije jaren vergroot (en zal allicht verder stijgen door hoge energieprijzen en renovatieverplichtingen)

Geraamde energie-efficiëntiemeerprijs voor huizen¹

(in %, prijsverschil ten opzichte van een vergelijkbaar huis met een EPC-score van 350 kWh/m²)



Bronnen: Reusens, Vastmans & Damen (2022), FOD Financiën, Leefmilieu Brussel, SPW Wallonie, VEKA.

¹ De geraamde prijsverschillen zijn gecorrigeerd voor het effect van niet-waargenomen kwaliteits- en comfortkenmerken, maar moeten nog steeds met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Merk ook op dat de jaren 2 kwartalen achteruit verschoven zijn (bv. '2021' komt overeen met 2020K3-2021K2).

² De meerprijs van EPC 50 wordt weggelaten voor de periode vóór 2015 alsook voor de Brusselse huizen, aangezien die op te weinig transacties is gebaseerd.

Conclusie

- De vastgoedprijzen in België vertonen al decennia lang een duidelijke opwaartse trend
- De prijsgroei is net als elders in Europa de voorbije jaren versneld, voornamelijk als gevolg van vraagfactoren (lage rente)
- De betaalbaarheid is voor startende kopers is verslechterd
- De nieuwe hedonische prijsindex toont vooral het effect van de verbeterde energie-efficiëntie van de woningen
- De energetische renovatie van de woningen tegen 2050 is een belangrijke uitdaging



Bedankt voor uw aandacht!

De Belgische woningmarkt:
trends en recent verloop

13 mei 2022

✉ peter.reusens@nbb.be

✉ christopher.warisse@nbb.be

✉ geert.langenus@nbb.be