De Vlaamse woningmarkt: trends en recent verloop

Geert Langenus & Peter Reusens | Departement Studiën

21 maart 2024, Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

Banque Nationale de Belgique / Bank van België
Eurosystem

Vlaams Parlement

1 Koopwoningen: prijzen en activiteit

2 Betaalbaarheid van koopwoningen

3 Huurprijzen

4 Woningaanbod en -vraag

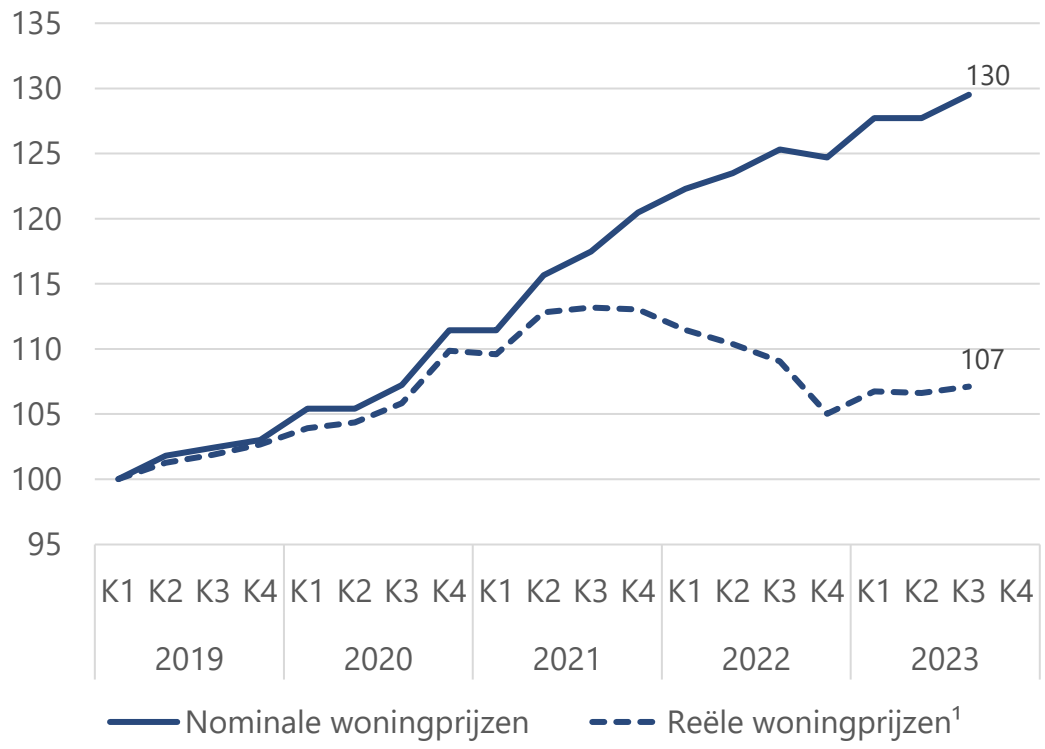
5 Decarbonisatie van de woningen

6 Conclusie

1. Koopwoningen: verloop van de prijzen en activiteit

De woningprijzen bleven zoals verwacht toenemen al was er een duidelijke vertraging

Woningprijzen in Vlaanderen
(index, 2019K1 = 100, seizoensgezuiverde gegevens)



Jaarlijkse groei van de woningprijzen in Vlaanderen
(in %)

	Vlaanderen	**Reëel[1]**
2019	3,4	*2,3*
2020	5,4	*4,9*
2021	8,4	*5,8*
2022	6,6	*-2,3*
2023 K1-K3	**3,5**	*-2,9*

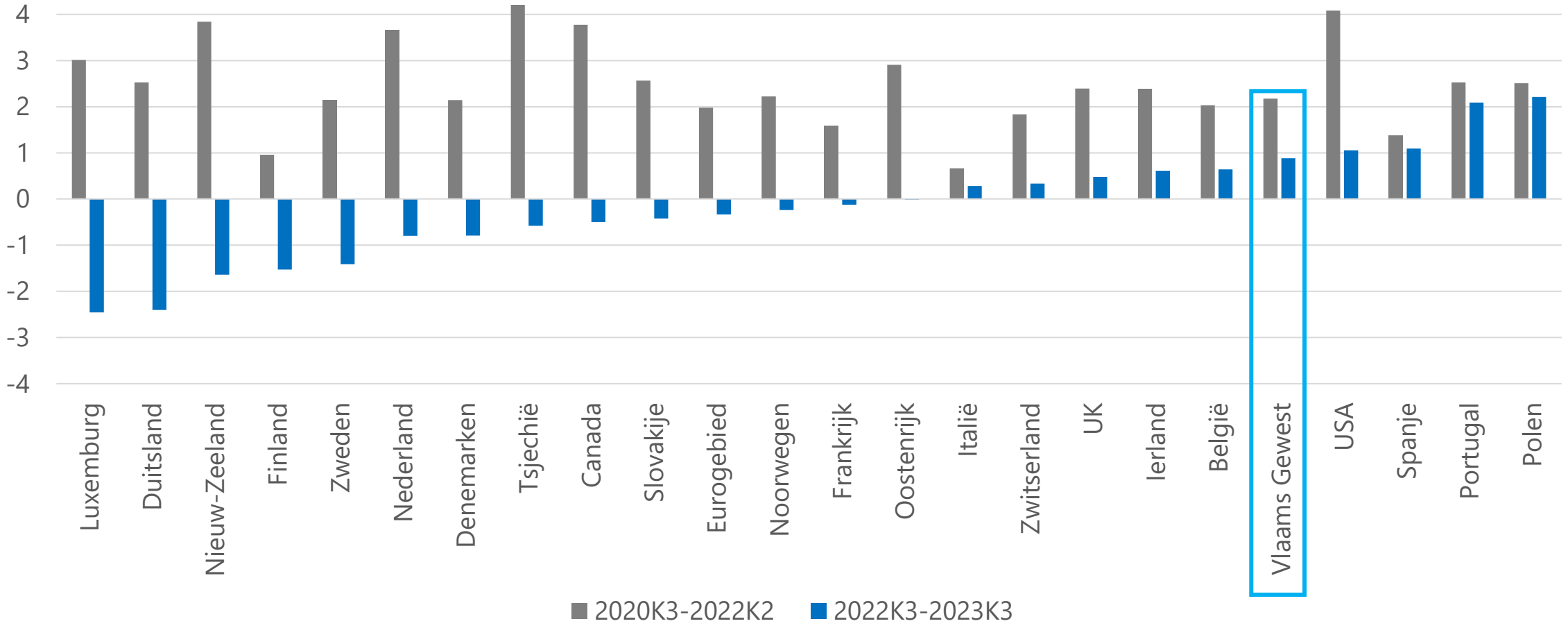
De prijsstijging in 2023 wordt wellicht nog enigszins overschat omdat er minder energieverslindende woningen zijn verkocht. Zo lijkt de verkoop van sommige woningen met een EPC-label E of F naar eind 2022 vervroegd om de renovatieverplichting te omzeilen.

Bron: NBB

[1] Gedefleerd aan de hand van de deflator van particuliere consumptie.

In andere landen is de woningprijsgroei veel meer afgekoeld (met zelfs nominale prijsdalingen in heel wat landen)

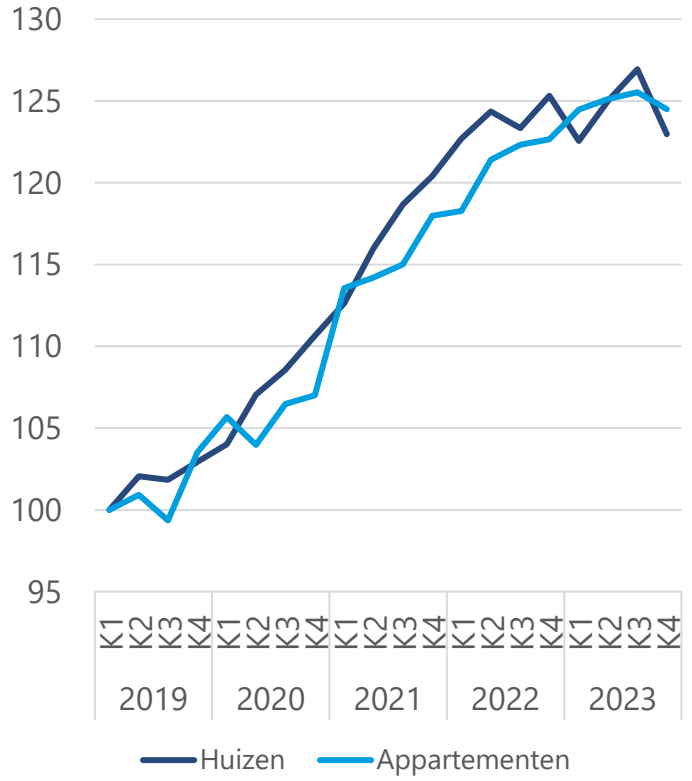
Nominale woningprijzen: gemiddelde kwartaalgroei in 2020K3-2022K2 vs. kwartaalgroei in 2022K3-2023K3
(in %)



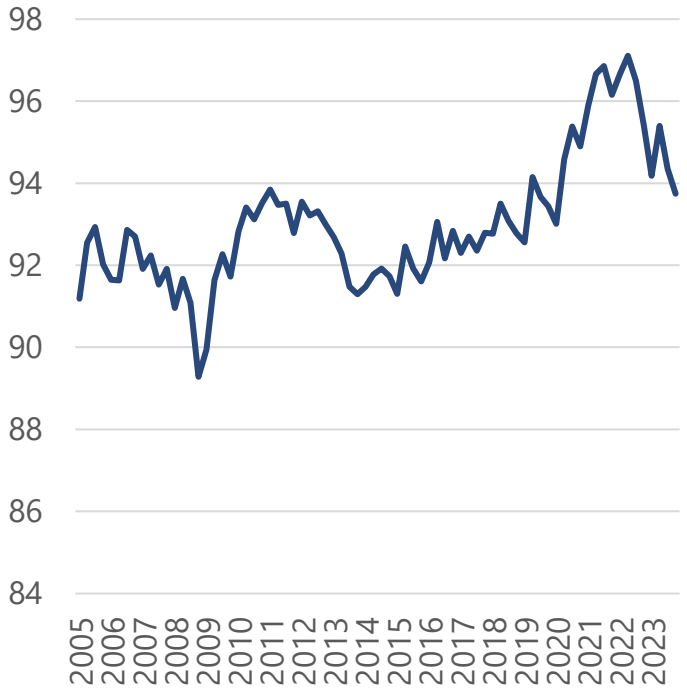
Bronnen: NBB, OECD.

De recentste indicatoren tonen ook geen sterke prijsdaling maar wijzen wel op een afkoeling van de markt

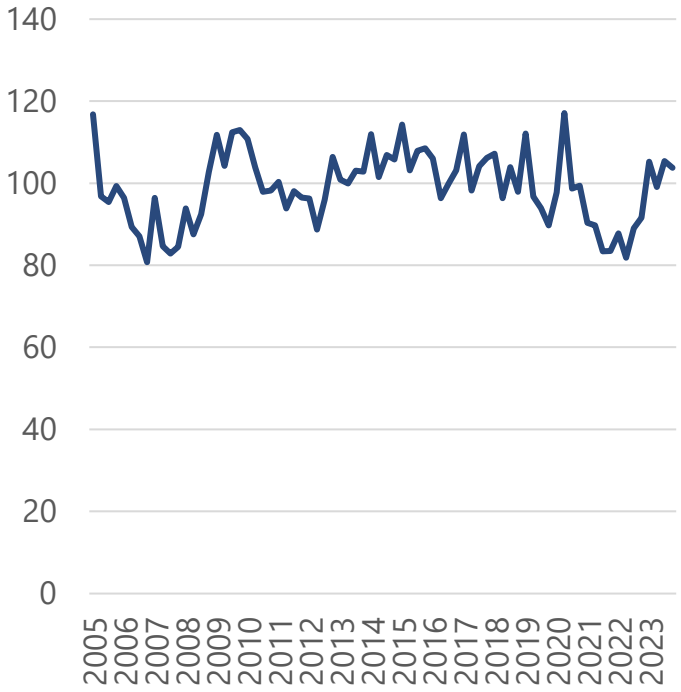
ERA-prijsindex Vlaanderen[1]
(index, 2019K4 = 100)



Ratio verkoopprijs/vraagprijs
(in %)



Aantal dagen op de markt
(aantal dagen)



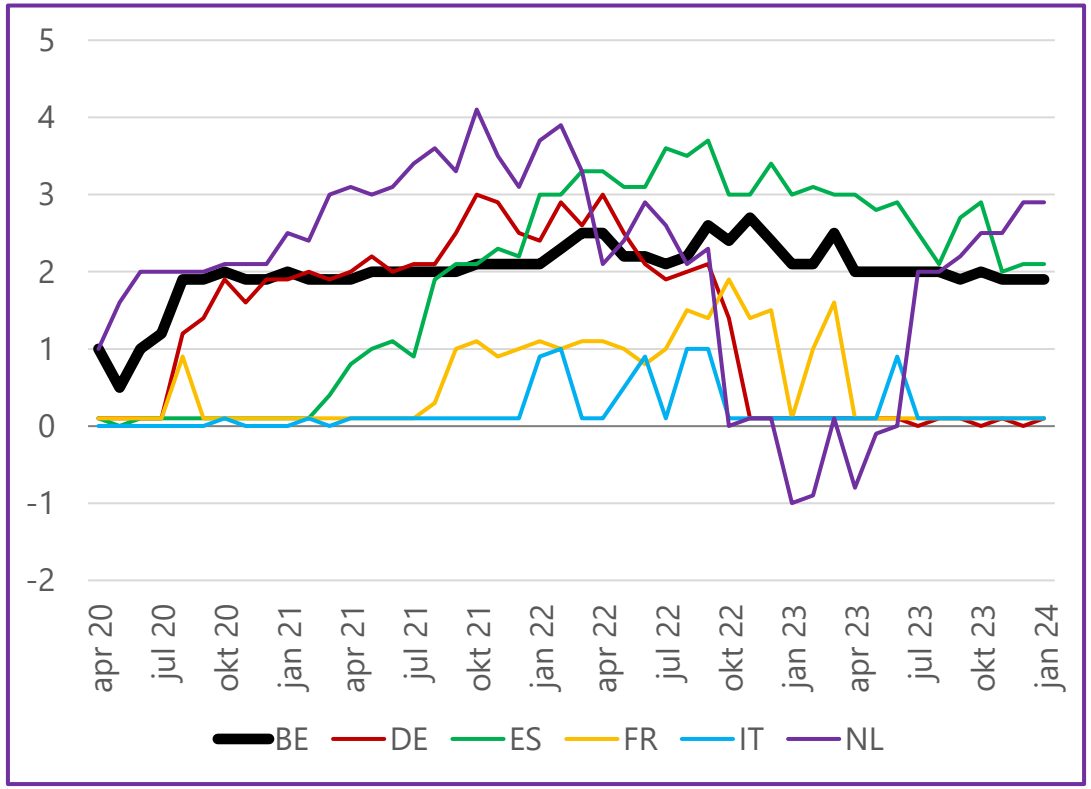
Bron: ERA (update professor Sven Damen januari 2024).

[1] De ERA prijsindex is berekend op basis van de verkoopprijzen van de compromissen. Aangezien het compromis gemiddeld 3 maanden eerder dan de officiële notarisaktedatum plaatsvindt, loopt deze index zowat een kwartaal voor op de officiële woningprijsindices.

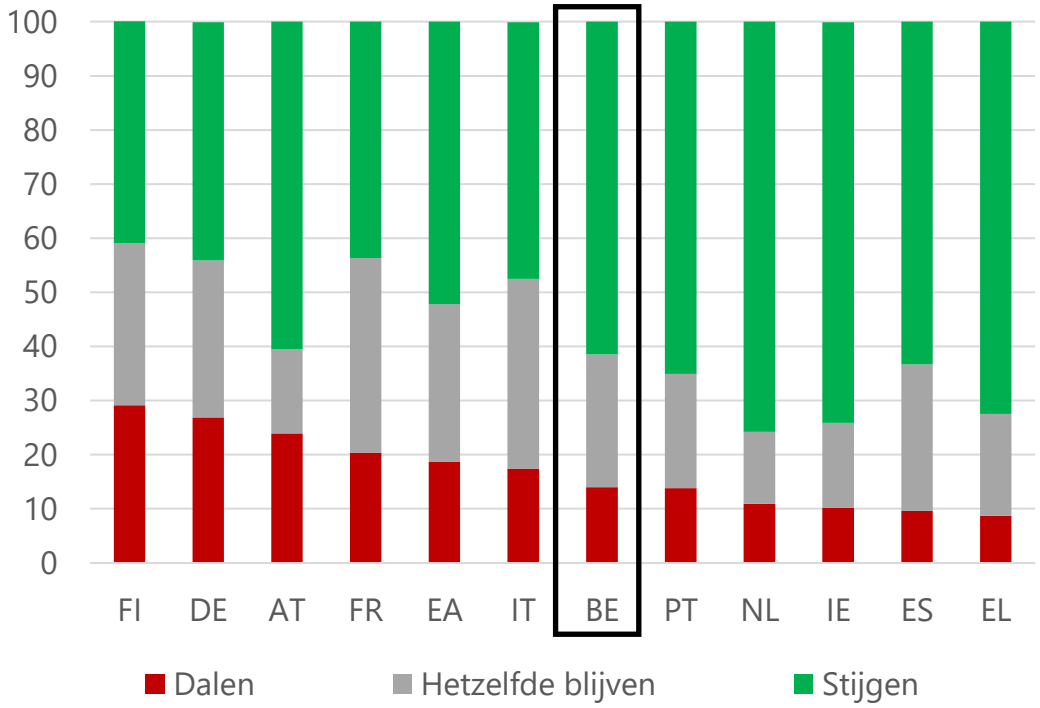
De prijsverwachtingen van de Belgische gezinnen voor het komende jaar blijven positief en zijn veel stabieler dan in andere landen

Door gezinnen verwacht verloop van de woningprijzen in het komende jaar (ECB enquête)

Mediaan prijsverwachting
(in %)



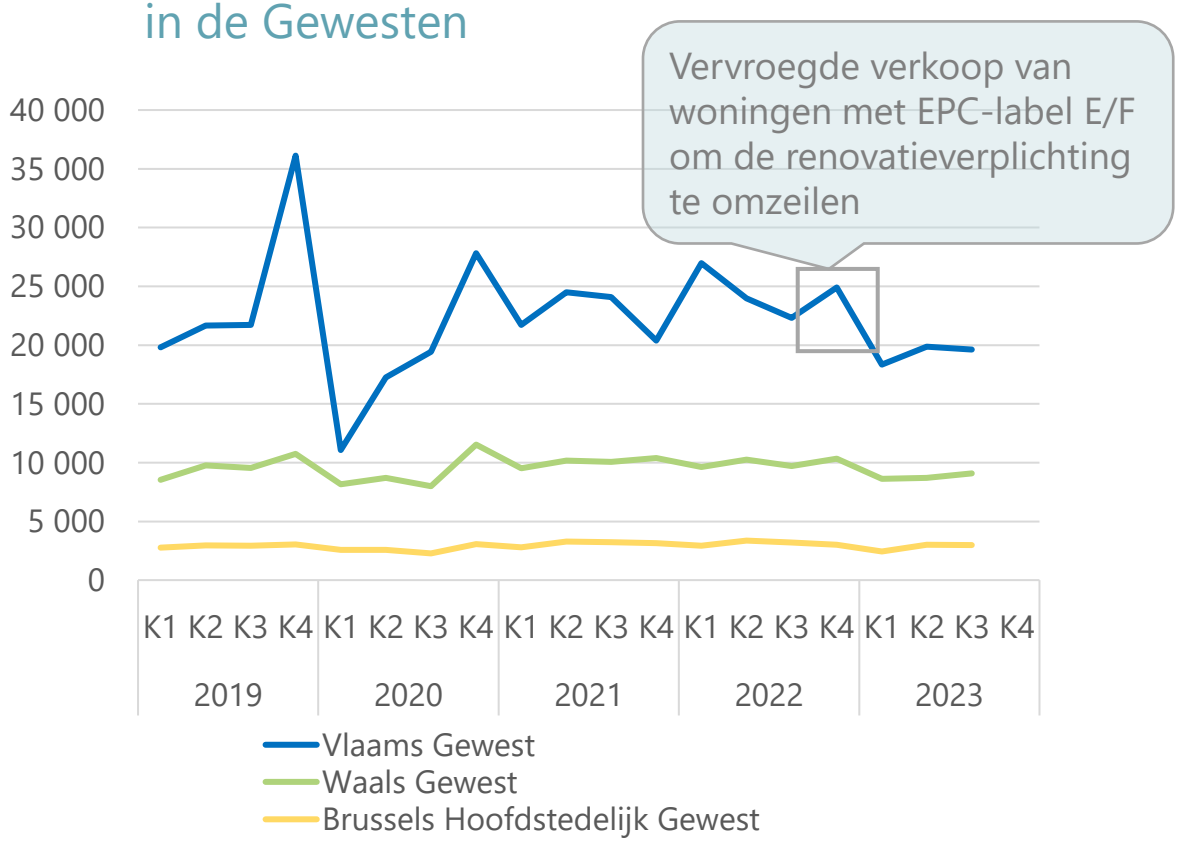
Verdeling - enquête januari 2024:
prijzen zullen …



Bron: ECB Consumer Expectations Survey.

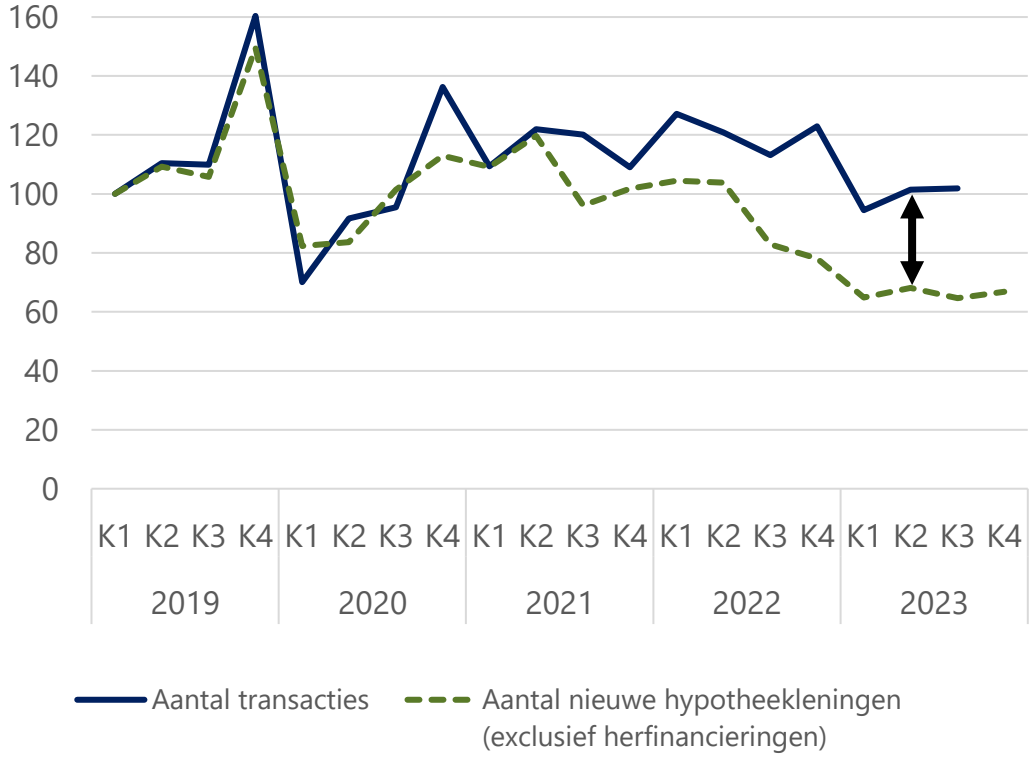
Aantal woningtransacties daalde, maar minder dan het aantal nieuwe hypotheekleningen

Aantal verkopen van bestaande woningen in de Gewesten



Aantal verkopen van bestaande woningen en aantal nieuwe hypotheekleningen voor België

(index, 2019K1=100)



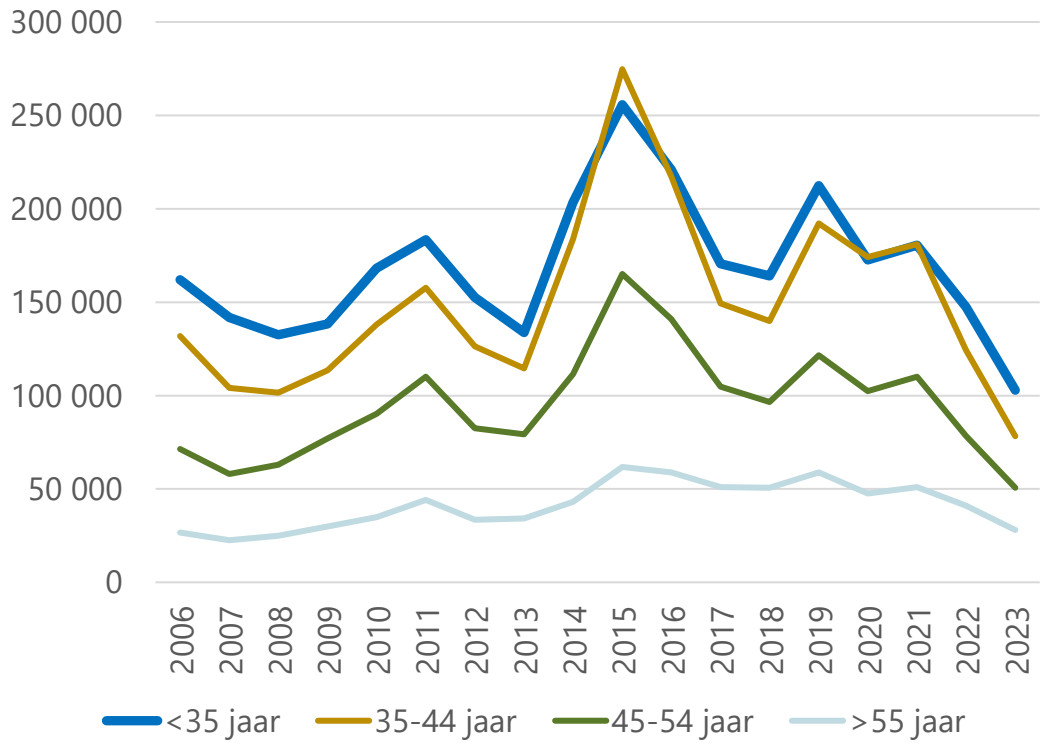
Reden kloof transacties/nieuwe leningen: méér all-cash aankopen en méér pandwissels (hypotheekoverdrachten)

Bron: NBB, Statbel.

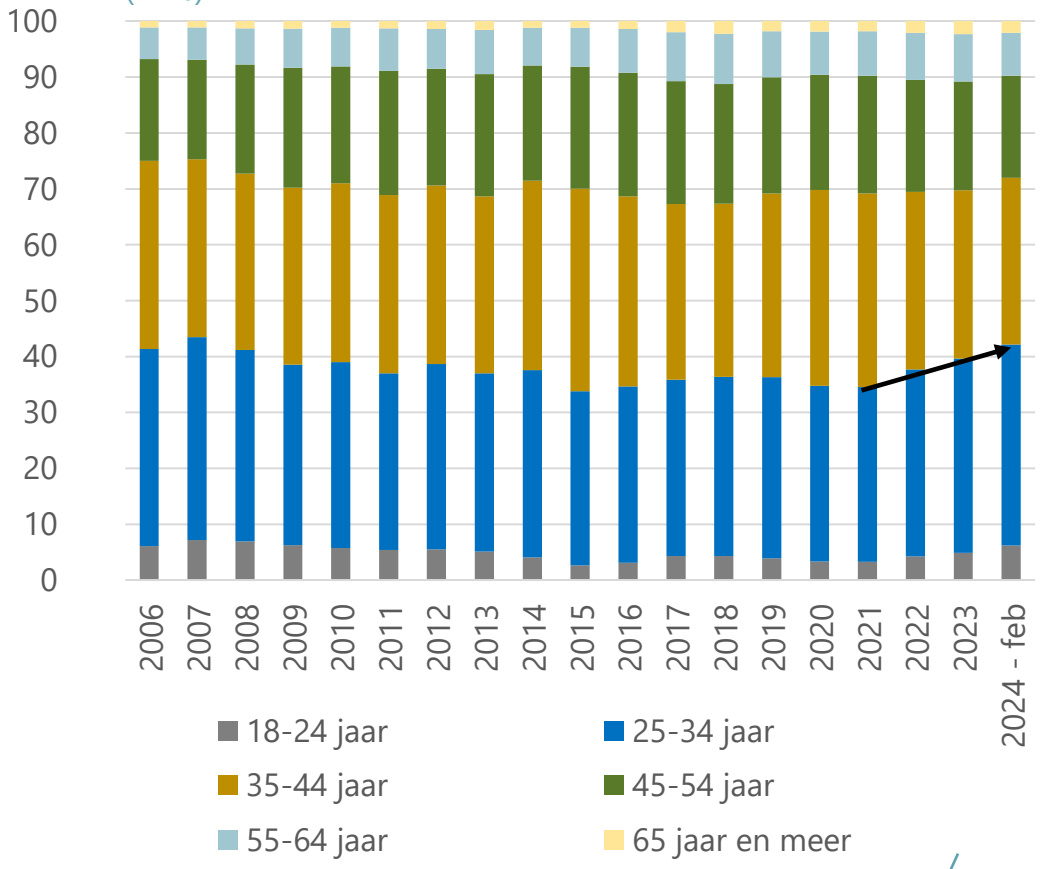
Jongeren worden zeker niet uit de hypotheekmarkt verdreven, hun aandeel neemt zelfs wat toe (all-cash + pandwissels belangrijker voor oudere leeftijdsgroepen)

Aantal nieuwe hypotheekleningen per leeftijdscategorie (exclusief herfinancieringen)

Absoluut aantal



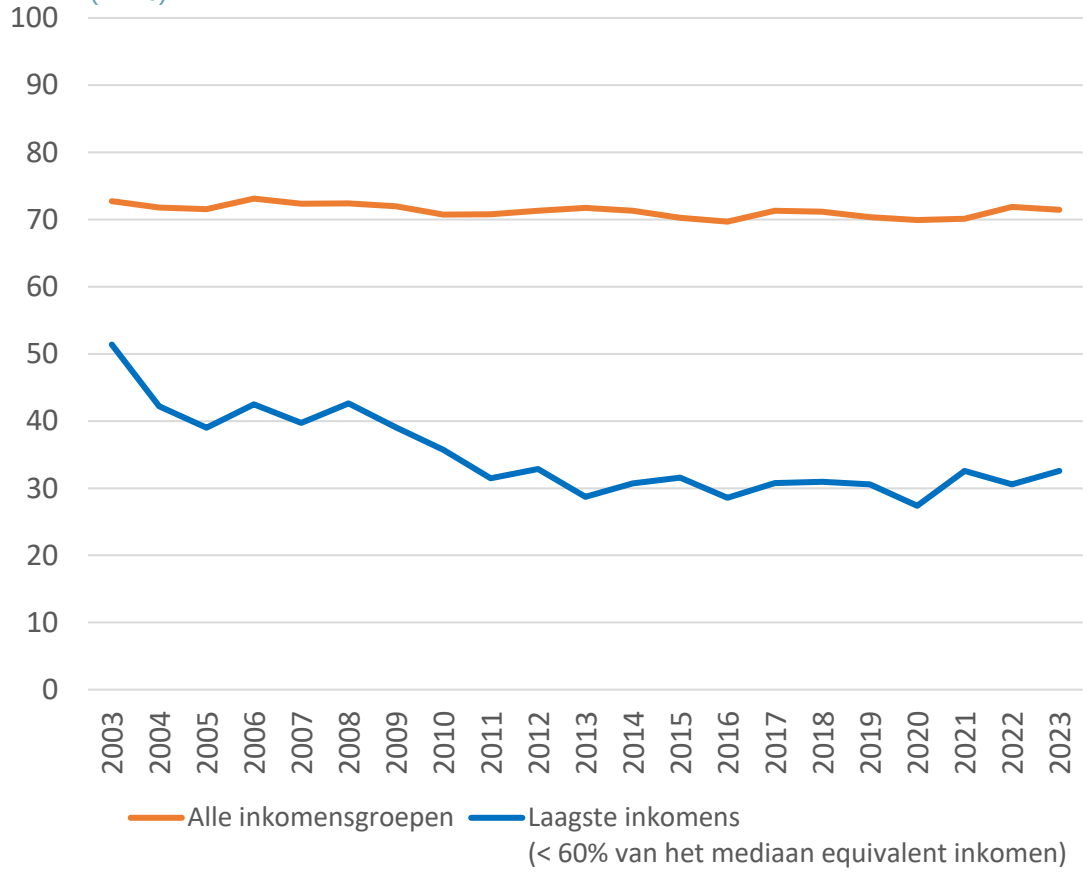
Relatief aantal
(in %)



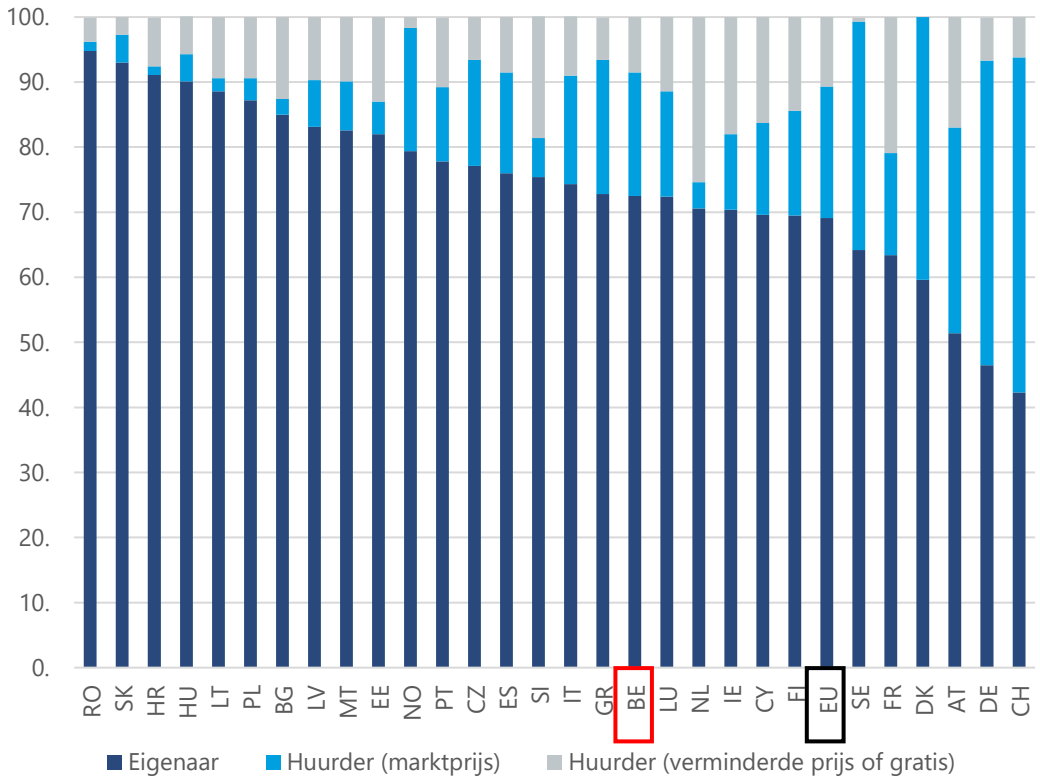
Bron: CKP, NBB.

Totaal eigenwoningbezit is in België relatief stabiel en iets hoger dan in de EU en het is lager voor de laagste inkomens

Evolutie eigenwoningbezit van de <65-jarigen
(in %)



Eigendomsstatus in 2022
(in % van de bevolking)

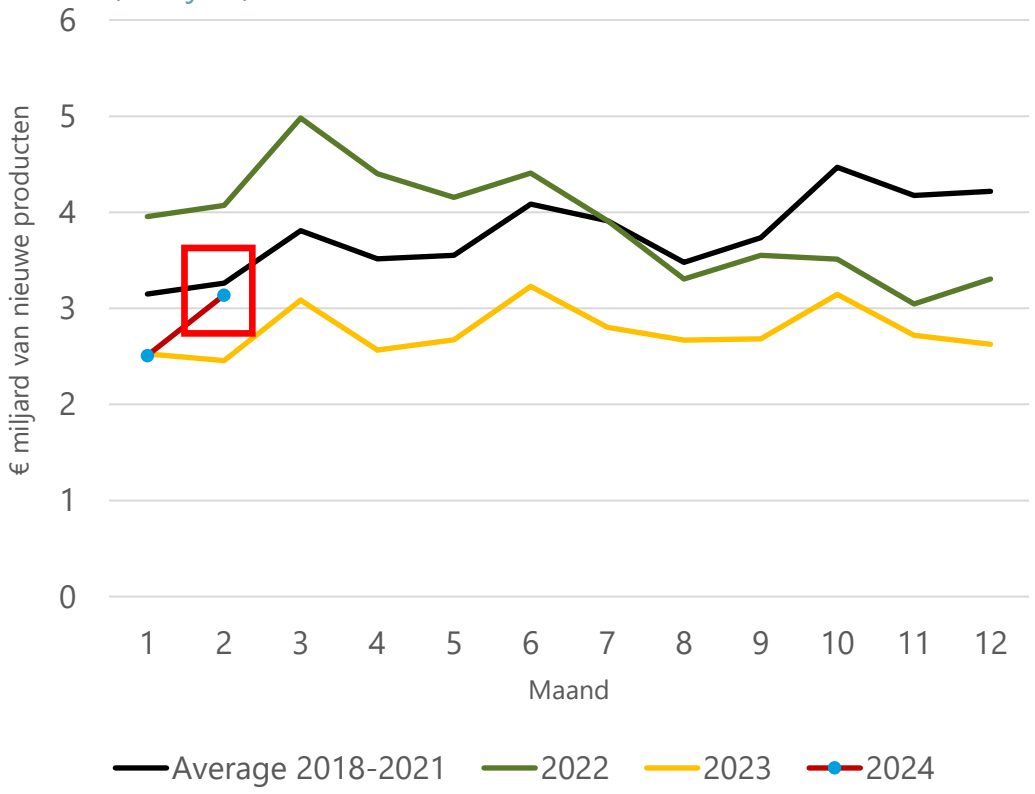


Bron: EU-SILC.

Lichtpuntjes die op een herstel van de markt in 2024 wijzen? Toename van ontleende bedragen + iets betere enquêteresultaten (intentie tot kopen/bouwen)

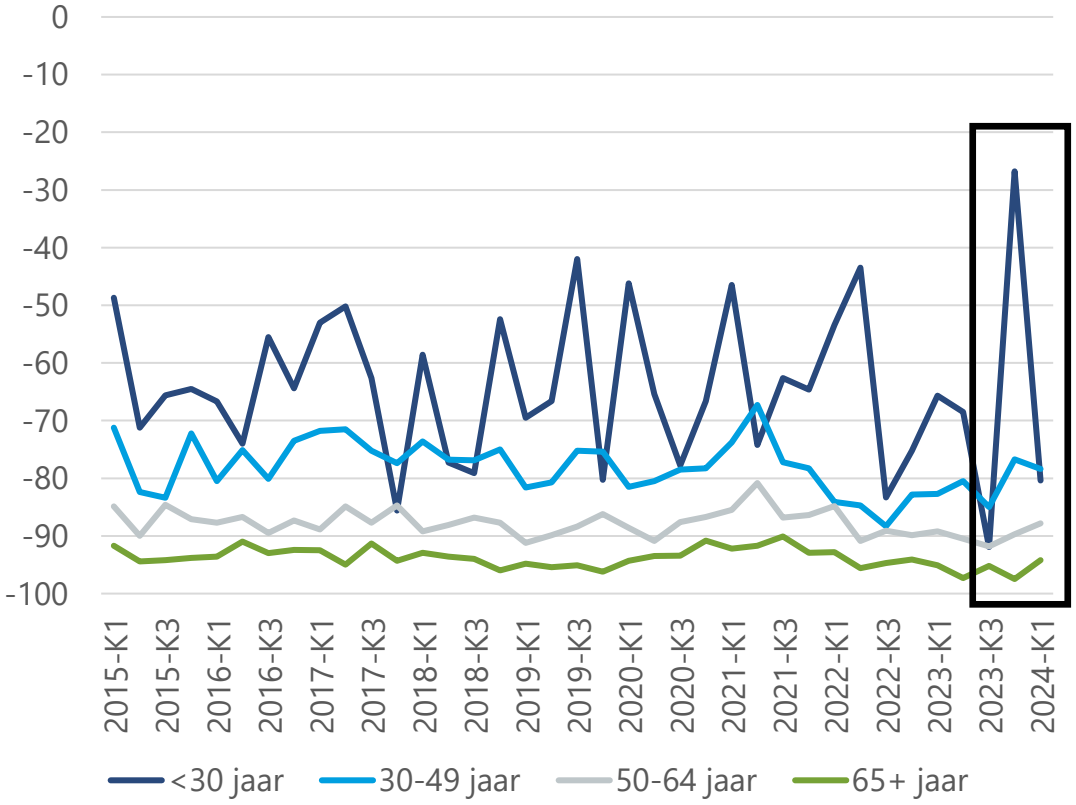
Bedrag van nieuwe hypotheekleningen (excl. herfinancieringen) per maand

(€ miljard)



Intentie om woning te kopen of te bouwen

(België, balans van positief en negatieve antwoorden, in %)

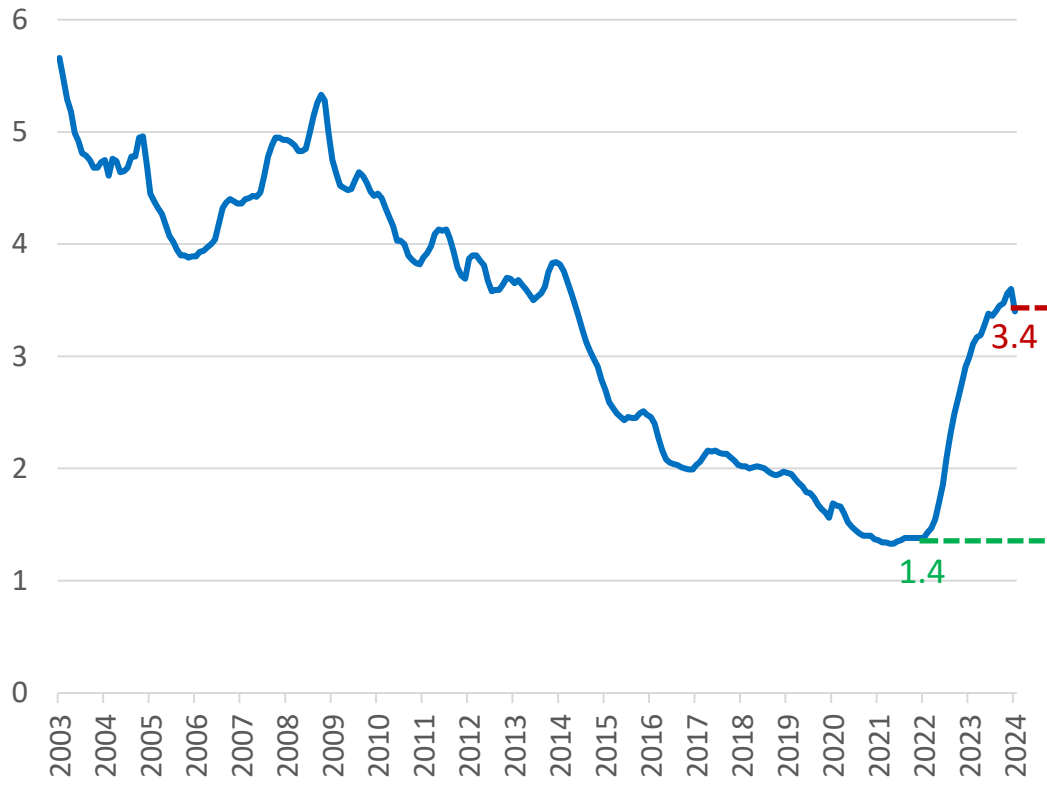


Bron: CKP, NBB.

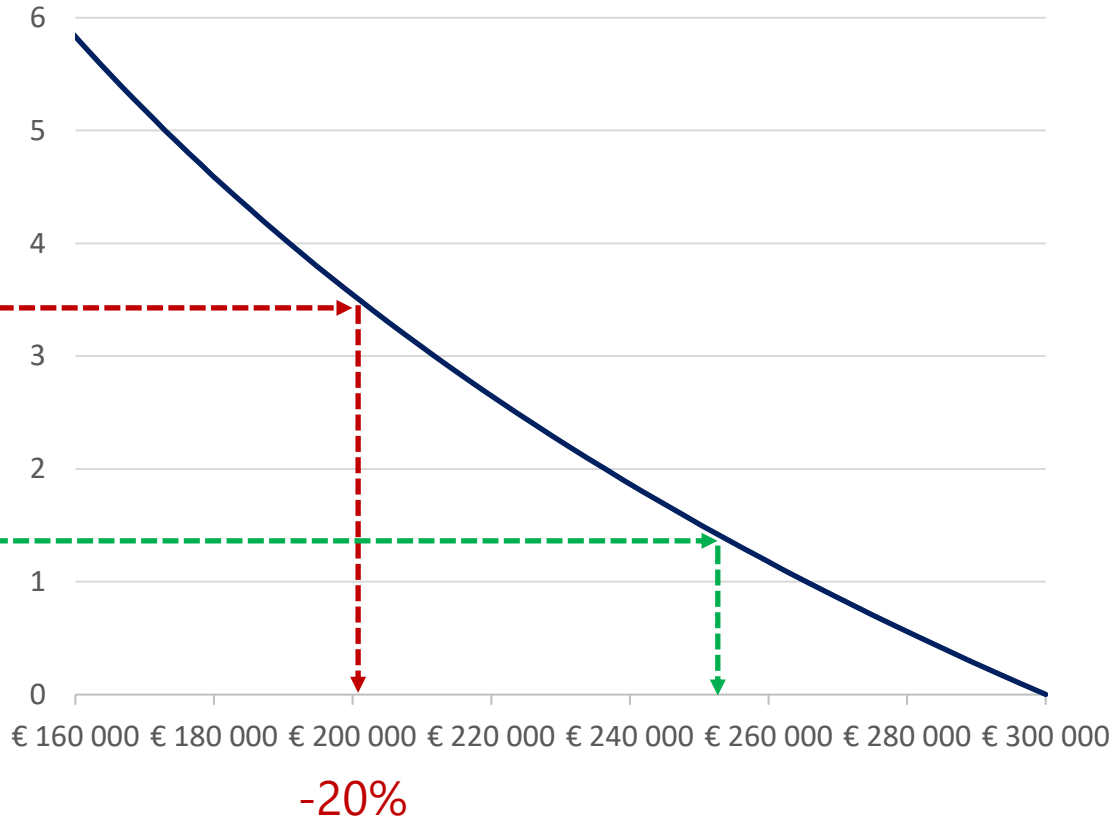
2. Betaalbaarheid van koopwoningen

De hypotheekrente is sinds 2022 fors gestegen, wat betekent dat een gezin veel minder kon lenen voor eenzelfde maandelijkse afbetaling en looptijd …

Hypotheekrente op nieuwe contracten[1]
(in %)



Bedrag lening in functie van de rentevoet voor een maandelijkse afbetaling van 1000€ op 25 jaar

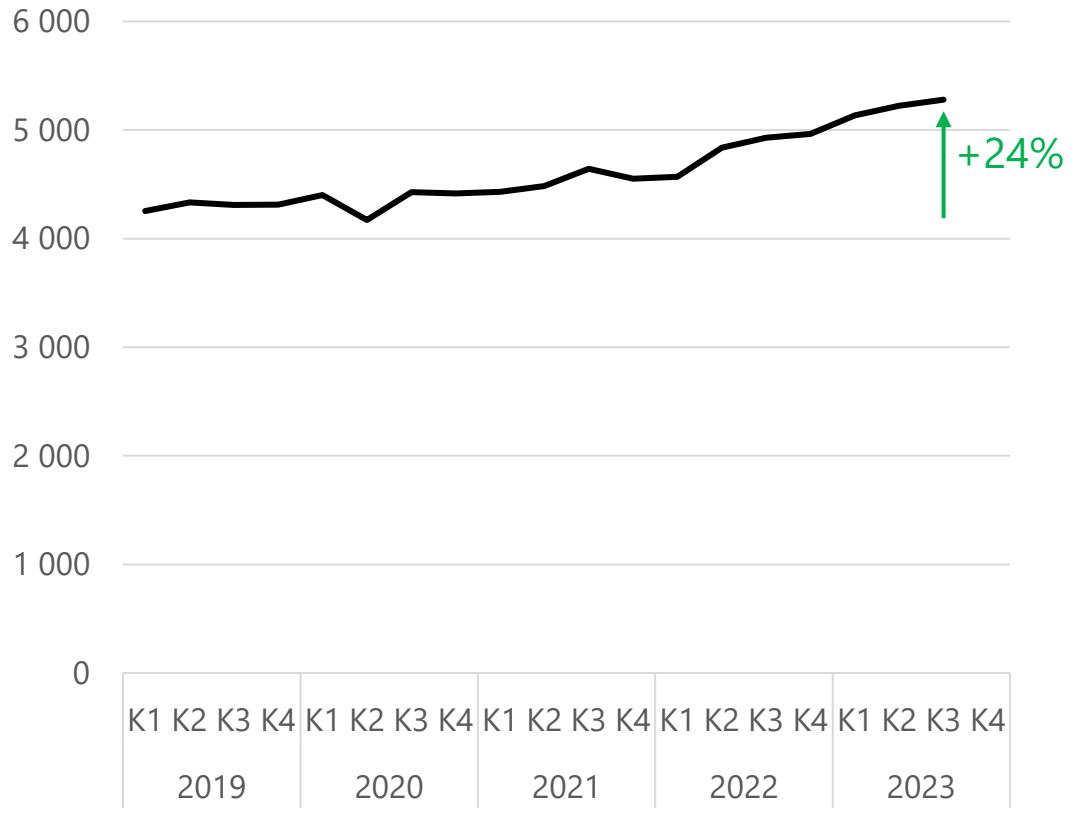


Bron: NBB.

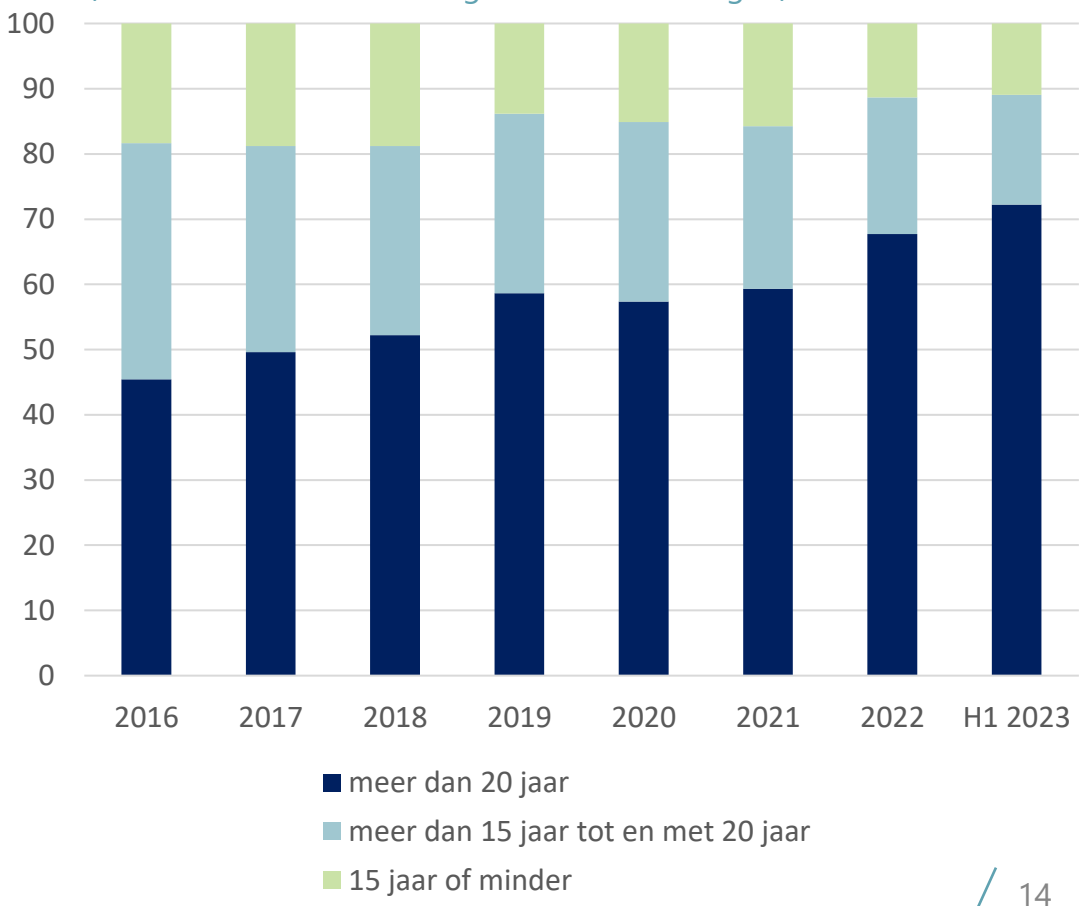
[1] Gemiddelde rente voor nieuwe hypothecaire leningen met een initiële rentevaste periode van meer dan 10 jaar.

… maar die impact op de ontleningscapaciteit werd grotendeels gecompenseerd door een toename van de inkomens en van de looptijd van de hypotheekleningen

Netto beschikbaar maandinkomen per gezin
(in €, gemiddelde)



Looptijd van de nieuwe hypotheekleningen van de startende kopers
(in %, aandeel in het bedrag aan nieuwe leningen)

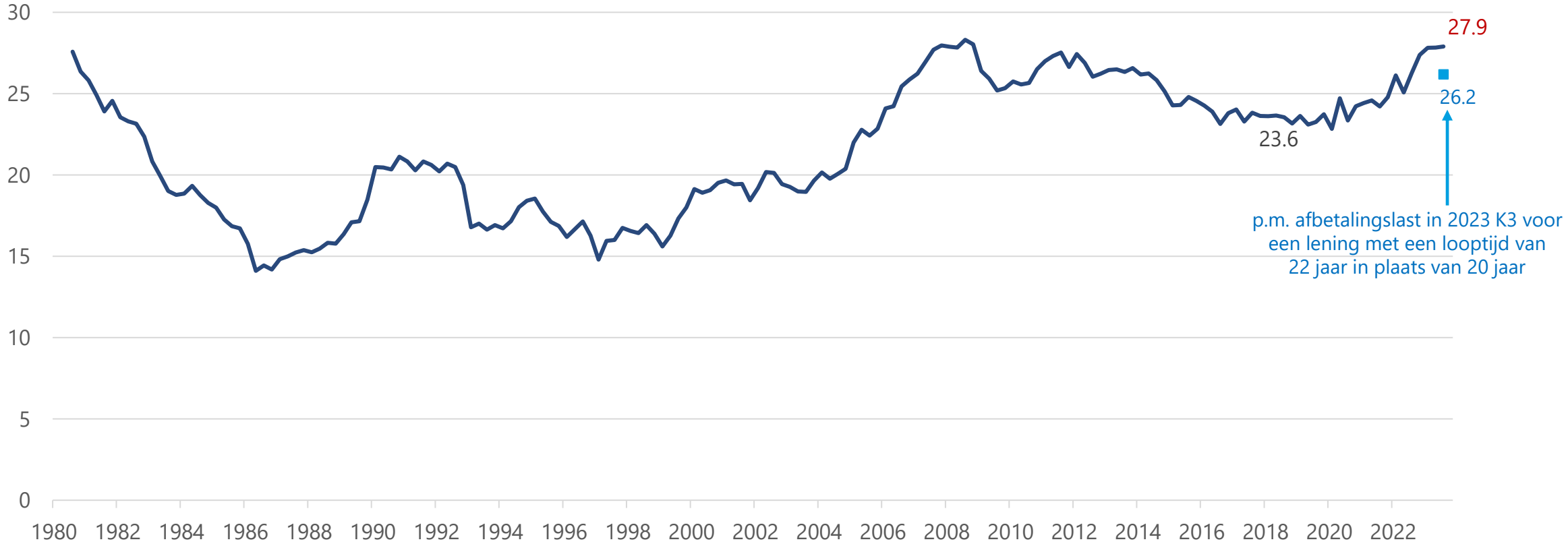


Bron: NBB.

De betaalbaarheid van koopwoningen verslechterde wel

Aflossingslast van een nieuwe hypotheeklening voor een gemiddelde woning in België[1]

(in % van het netto beschikbaar inkomen)



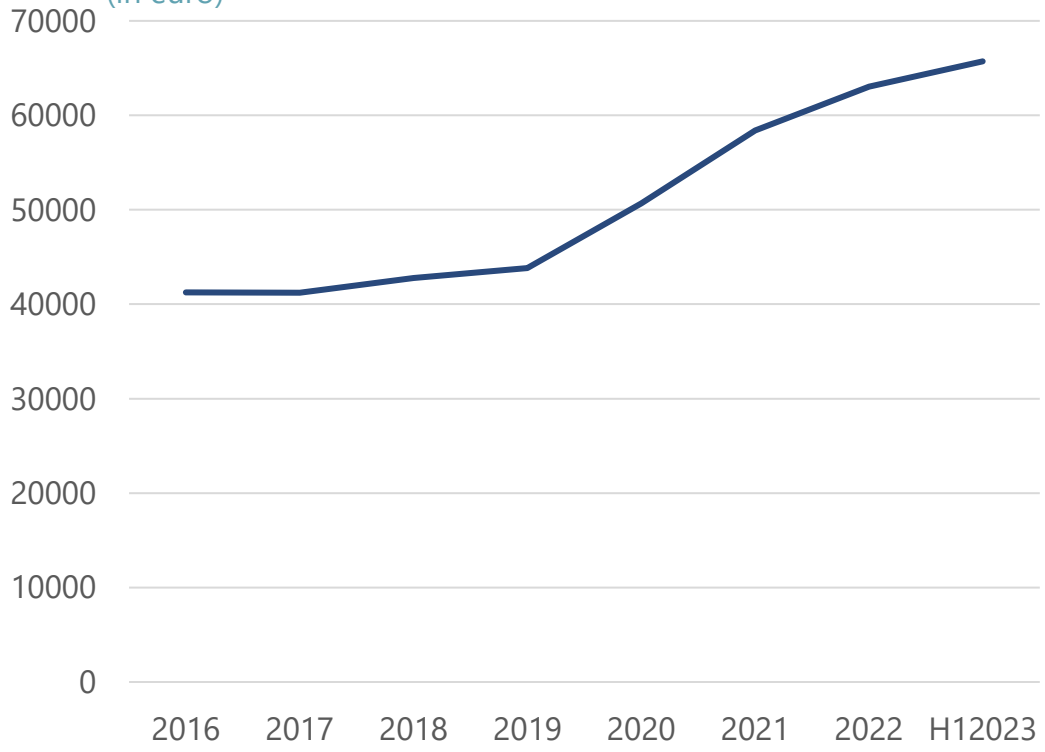
Bron: NBB.

[1] Deze indicator is gebaseerd op de aanname dat een huishouden met een gemiddeld beschikbaar inkomen een gemiddeld geprijsd huis koopt en 80 % van de aankoopprijs financiert met een lening op 20 jaar met een vaste rente. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheeklening, de transactiekosten en toekomstige inkomensontwikkelingen.

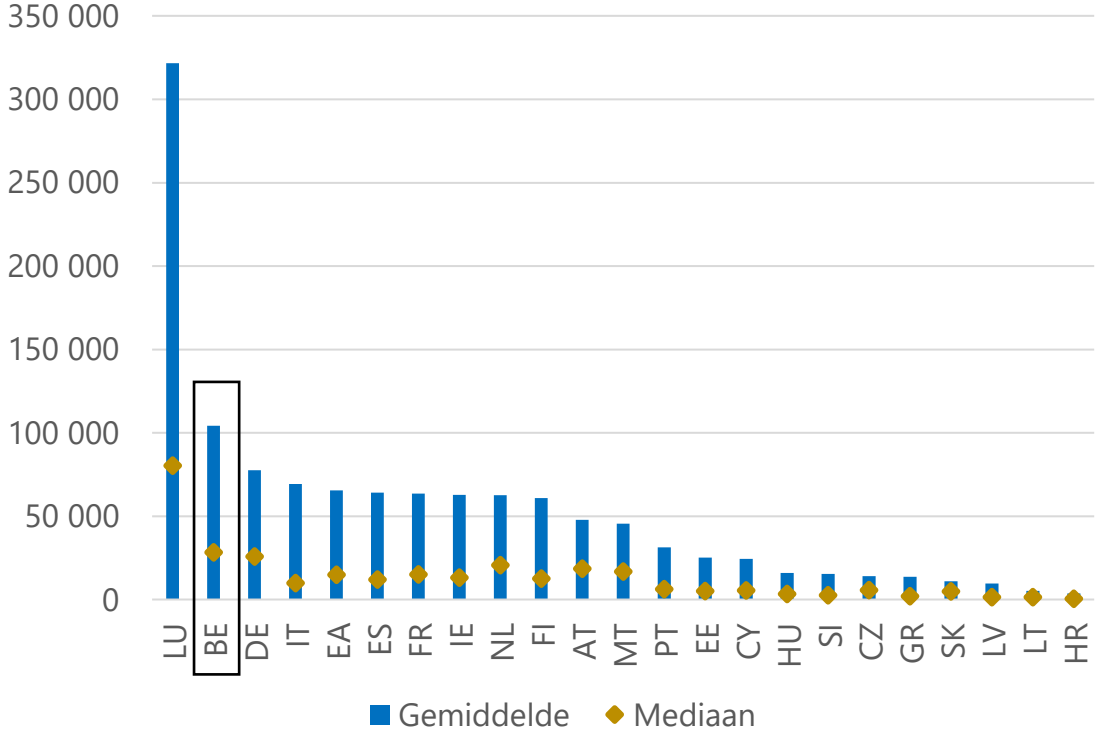
De gemiddelde eigen inbreng bij hypothecaire leningen neemt toe (nominale cijfers) / Belgische gezinnen hebben een relatief groot financieel vermogen

Gemiddelde eigen inbreng voor nieuwe hypothecaire leningen[1]

(in euro)



Financieel vermogen van de gezinnen (HFCS-enquête)



[1] De gemiddelde eigen inbreng is berekend als het product van de gemiddelde woningprijs en (1 minus de gemiddelde LTV-ratio).
Bronnen: NBB, ECB, HFCS-enquête

3. Huurprijzen

Huurprijzen tonen een snellere stijging in 2022-2023, wat tot heel wat alarmistische berichten leidde, maar stijging was minder groot dan de inflatie

Business AM

ECONOMIE ONDERNEMEN POLITIEK TECH ENERGIE PERSONAL FINANCE CRYPTO

NEWSFEED 19:33 PERSONAL FINANCE België zit ineens terug bij de Europese koplopers wat inflatie betreft

Hoofdpagina » Huurprijzen in Vlaanderen stijgen met 11 procent op twee jaar tijd: "Betaalbaar wonen wordt verkiezingsthema"

Huurprijzen in Vlaanderen stijgen met 11 procent op twee jaar tijd: "Betaalbaar wonen wordt verkiezingsthema"

Jaarlijkse groei van de huurprijzen

(in %, alle woningtypes)

	Nieuwe private huurcontracten in Vlaanderen (CIB-Vlaanderen)	Alle huur-contracten in België[1] (Statbel)	p.m. toename consumptie-prijzen (NICP)
2021	2,2	2.1	2.4
2022	4,9	3.5	9.6
2023	6,4	5.9	4.0

Redenen:

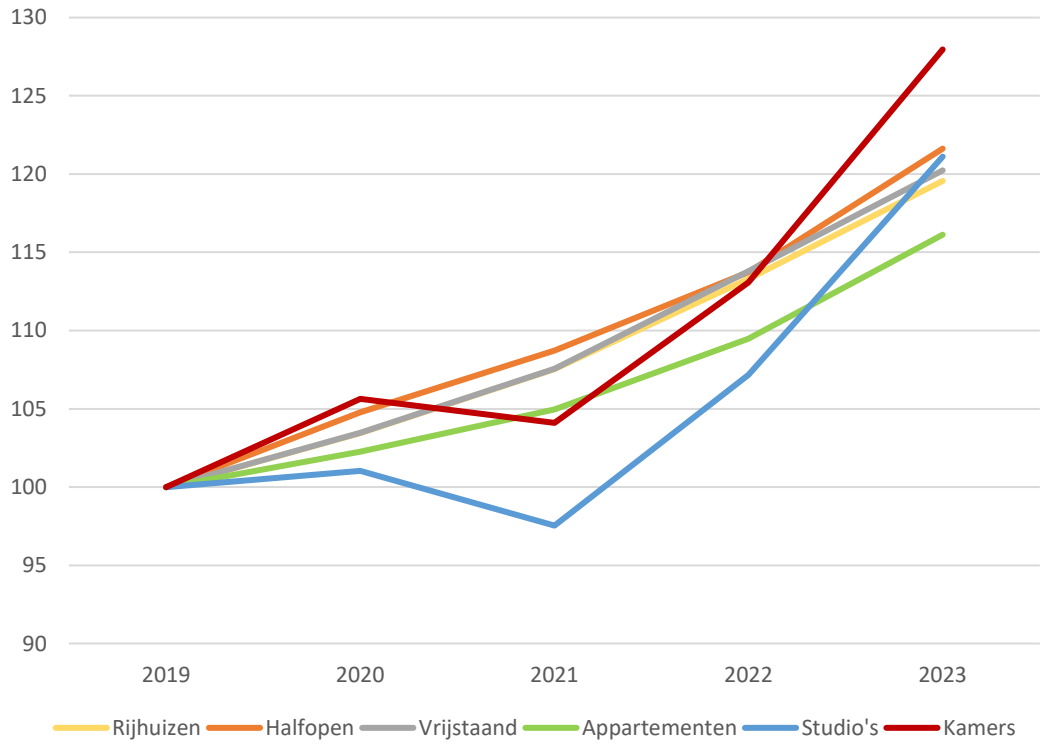
- Indexering komt met vertraging, is optioneel + was tijdelijk bevroren voor de slechtste EPC-labels
- Huurprijs nieuwe contracten volgt hoge inflatie niet

[1] De Statbel huurprijzen omvatten zowel de private als sociale huurprijzen en zowel de nieuwe als bestaande huurcontracten.

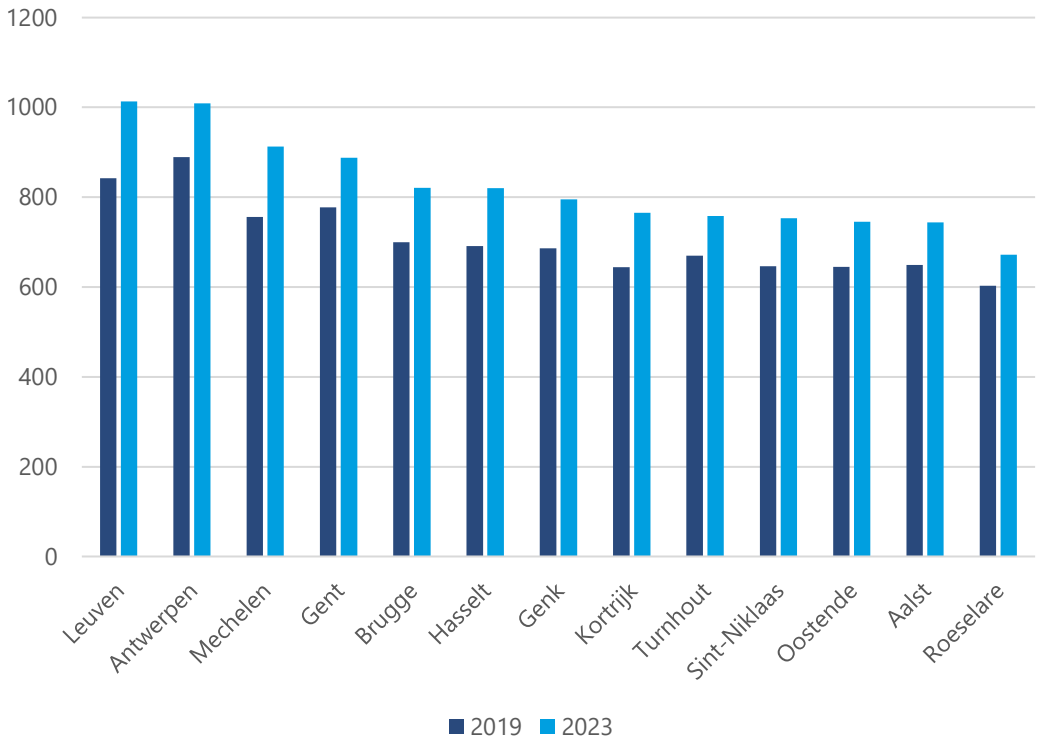
Bronnen: Huurbarometer CIB Vlaanderen, Statbel.

De sterke nominale prijstoename in de nieuwe contracten geldt voor alle woningtypes en alle steden

Huurprijzen in Vlaanderen (nieuwe contracten)
(index, 2019K1 = 100)



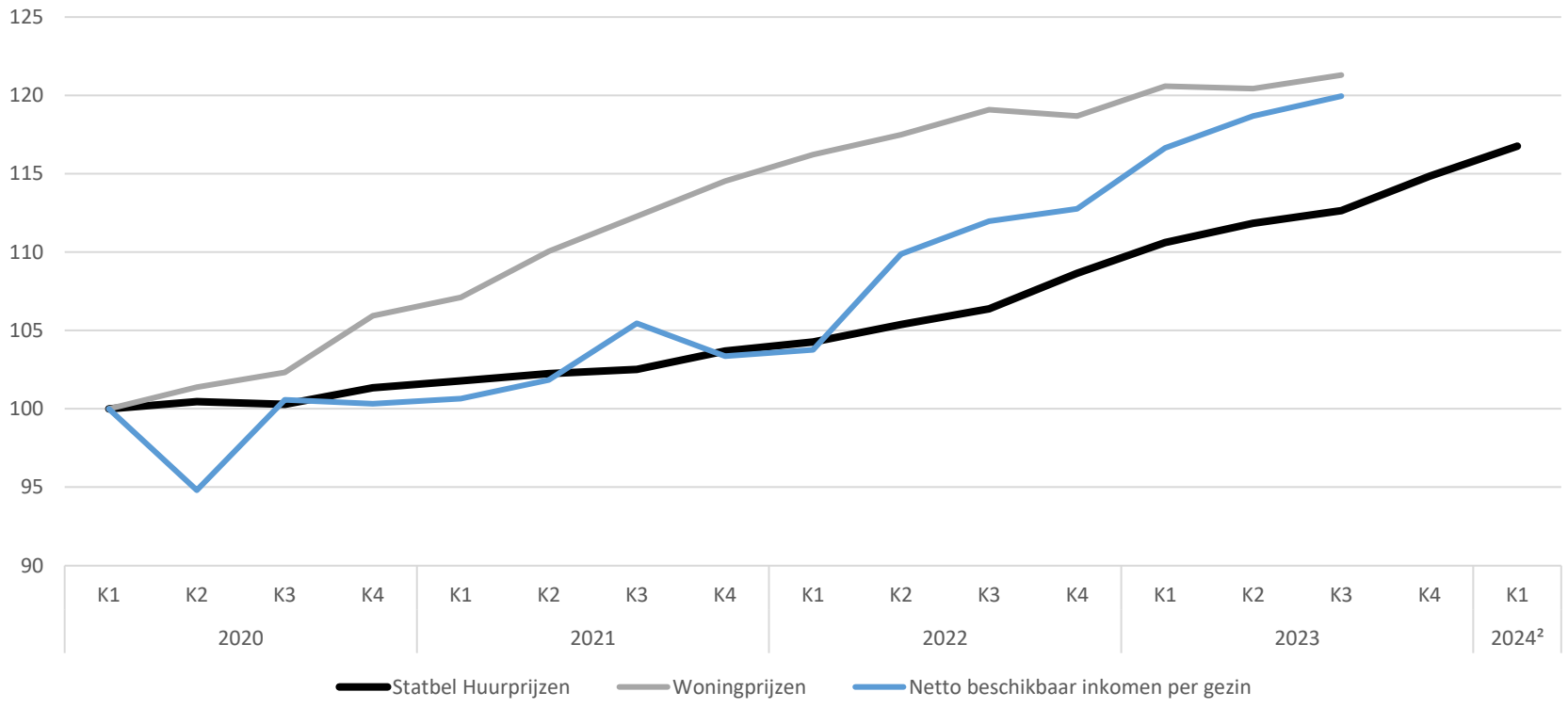
Gemiddelde huurprijs van appartementen
(in €)



Bron: CIB Vlaanderen.

Huur is in elk geval minder sterk gestegen dan de woningprijzen en, in de twee afgelopen jaren, ook dan de gezinsinkomens

Huurprijzen, woningprijzen en netto beschikbaar inkomen per gezin in België
(index, 2020K1=100)

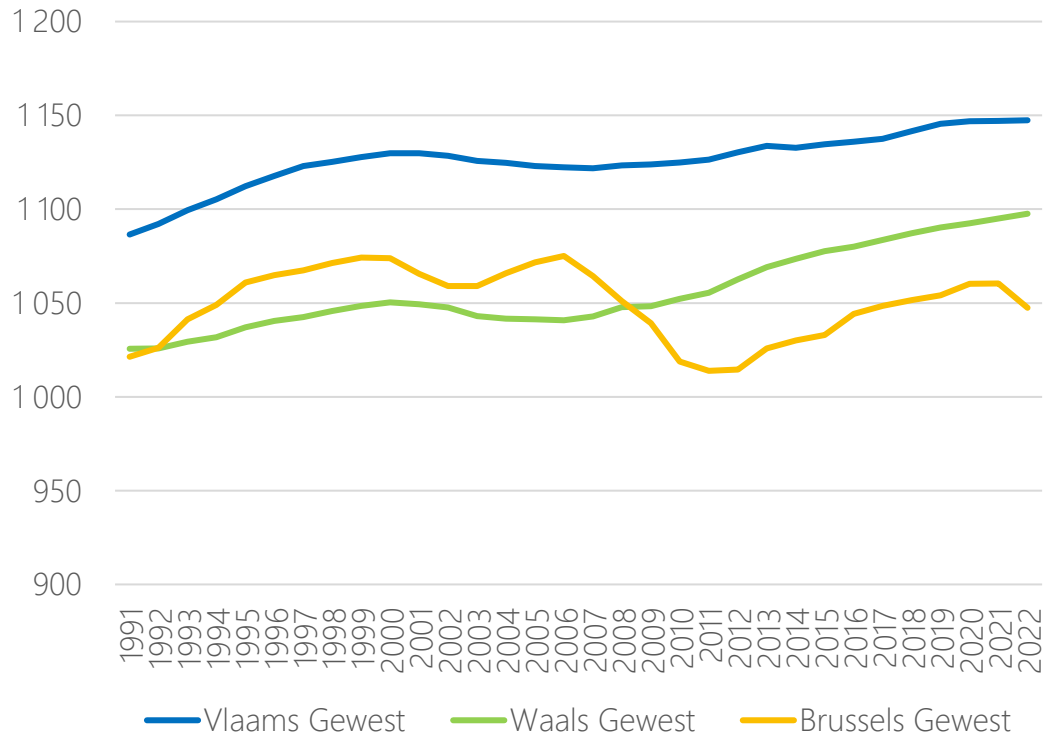


[1] In het Vlaams Gewests werden van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 werden de huurprijzen van de meest energieverslindende woningen (met EPC-label D, E of F) beperkt of bevroren. Sinds 1 oktober 2023 kan de huur van deze woningen terug geïndexeerd worden, maar met een correctiefactor die afhankelijk is van de de begindatum van het huurcontract. In het Waals en Brussels Gewest waren er gelijkaardige maatregelen.
[2] De prijzen voor 2024 K1 betreffen het gemiddelde van januari en februari 2024.
Bronnen: NBB, Statbel.

4. Woningaanbod en -vraag

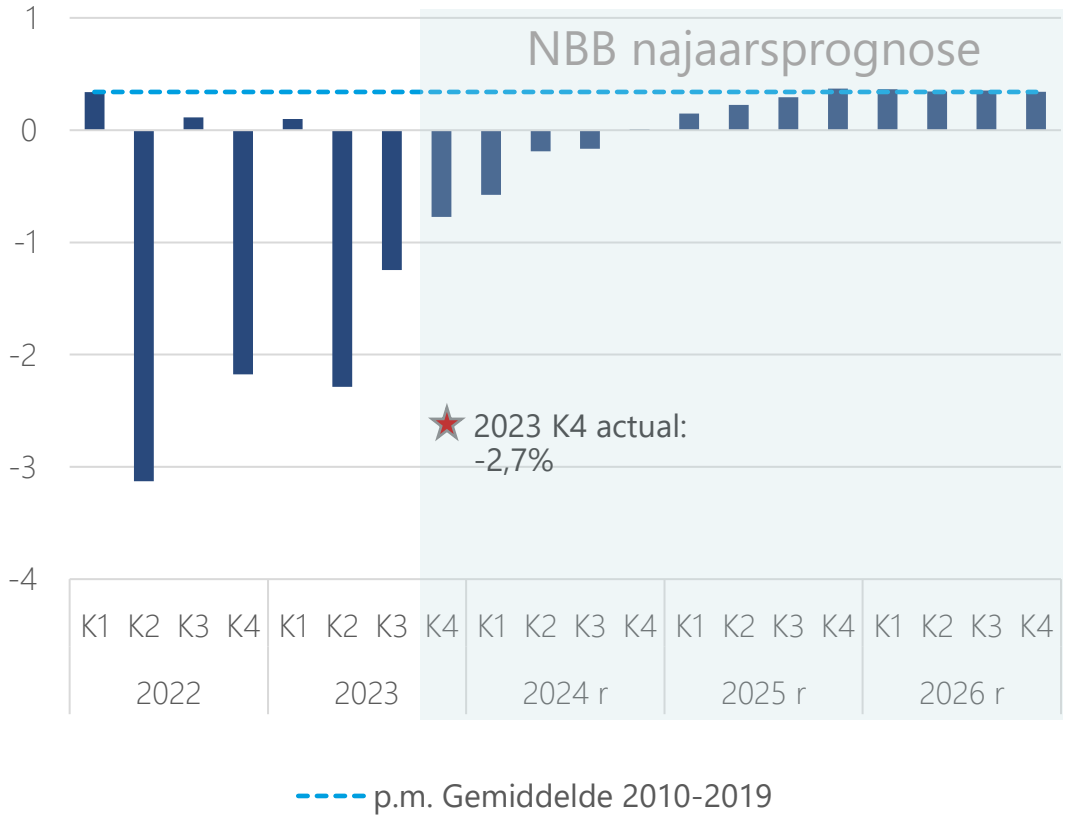
Relatieve aanbodstoename heeft het prijsverloop afgeremd, maar investeringen in woningbouw zijn sinds 2022 fors gedaald …

Aantal woningen per 1000 gezinnen



Kwartaalgroei van de residentiële investeringen

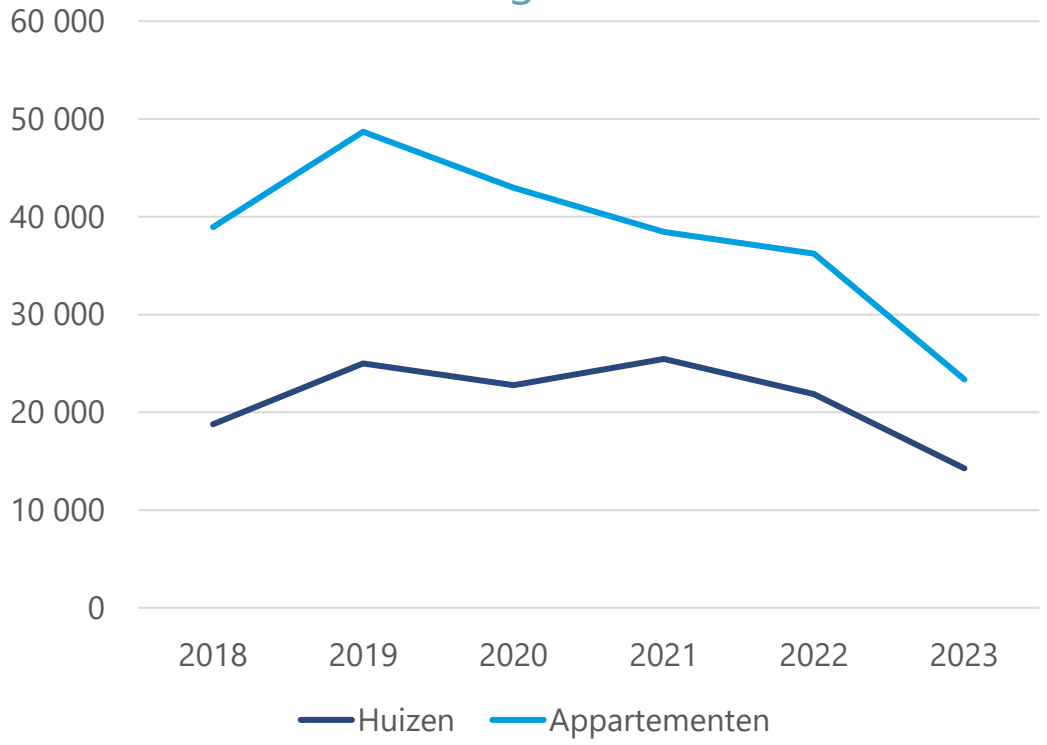
(België, in %)



Bronnen: Statbel, NBB najaarsprognoses.

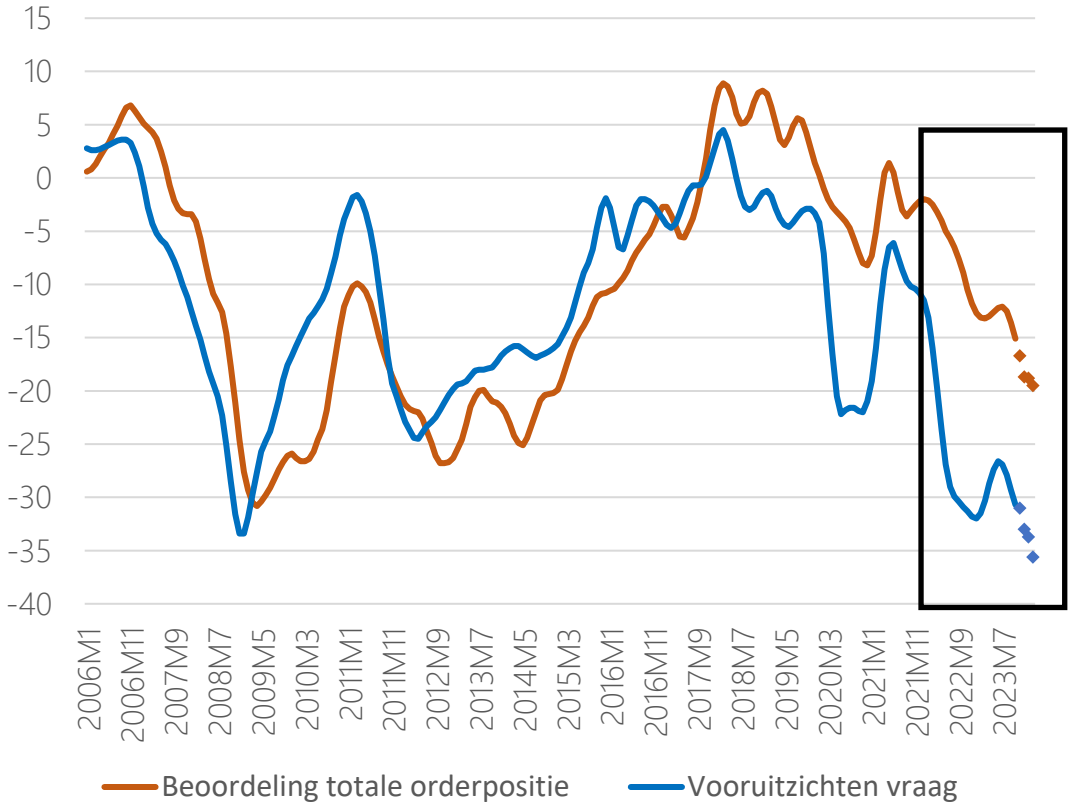
… en vooruitlopende indicatoren lijken te wijzen op een verdere vertraging van het woningaanbod (en vooral voor appartementen)

Aantal vergunningsaanvragen voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen



Ruwbouw conjunctuurcurve in Vlaanderen

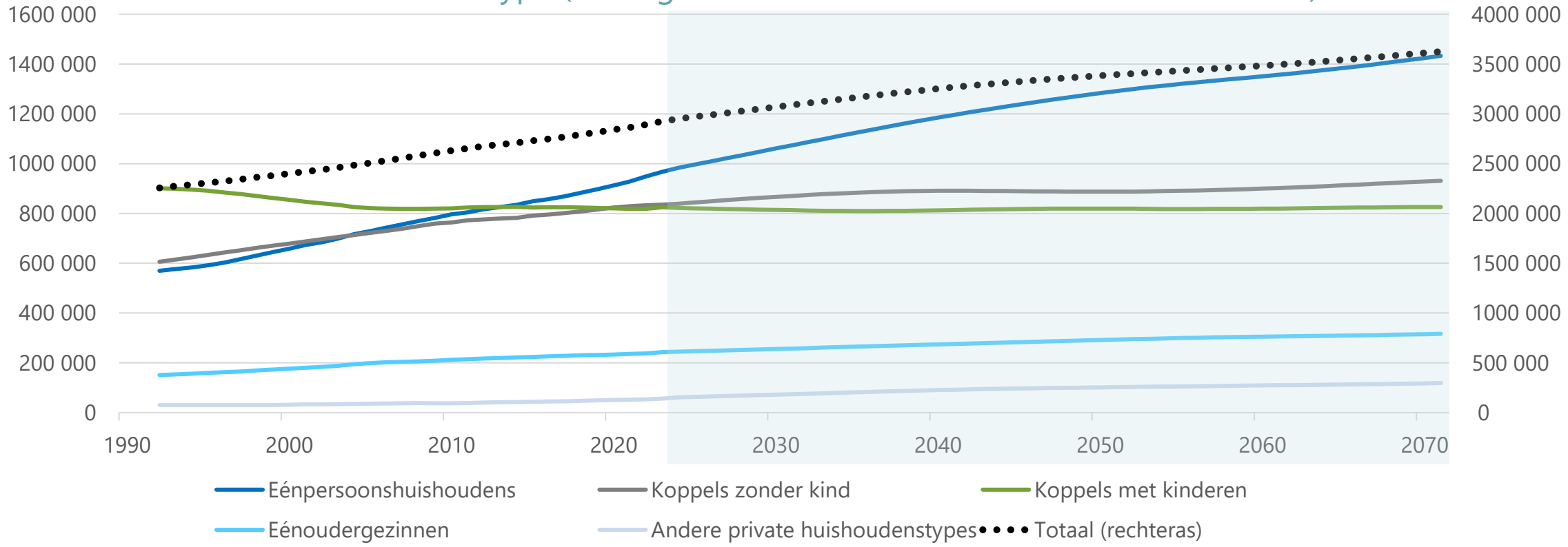
(Seizoengezuiverde saldi)



Bronnen: Omgevingsloket Vlaanderen, NBB.

Meer aanbod is nochtans nodig om de stijgende vraag op te vangen, met een groter aandeel van eenpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen

Aantal huishoudens naar type (demografische vooruitzichten Federaal Planbureau)



Diverse mogelijke sporen: minder regulering (beroepsmogelijkheden), verdichting, meer woningen gebouwd door overheid

Bronnen: FPB, Statbel

p.m. aanbodbeperkingen / sterkere regulering kunnen betaalbaarheid verder verslechteren door hogere woningprijzen, cf. literatuur

1. **Stijging marktaanbod verhoogt betaalbaarheid, ook voor lagere inkomens**
   - Bratu et al (2023, Helsinki):

     "The supply of new market rate units triggers moving chains that quickly reach middle- and low-income neighborhoods and individuals. Thus, new market-rate construction loosens the housing market in middle- and low-income areas even in the short run. Market-rate supply is likely to improve affordability outside the sub-markets where new construction occurs and to benefit low-income people."
   - Mast (2021, VS):

     "These results suggest that the migration ripple effects of new housing will affect a wide spectrum of neighborhoods and loosen the low-income housing market."

2. **Beperkingen op voor woningbouw beschikbare terreinen drijven de prijzen op**
   - Öztürk et al (2018, Nederland):

     "Our results suggest that positive income shocks are associated with significantly larger house prices increases in municipalities that face stronger supply constraints."
   - Aastveit et al (2023, VS):

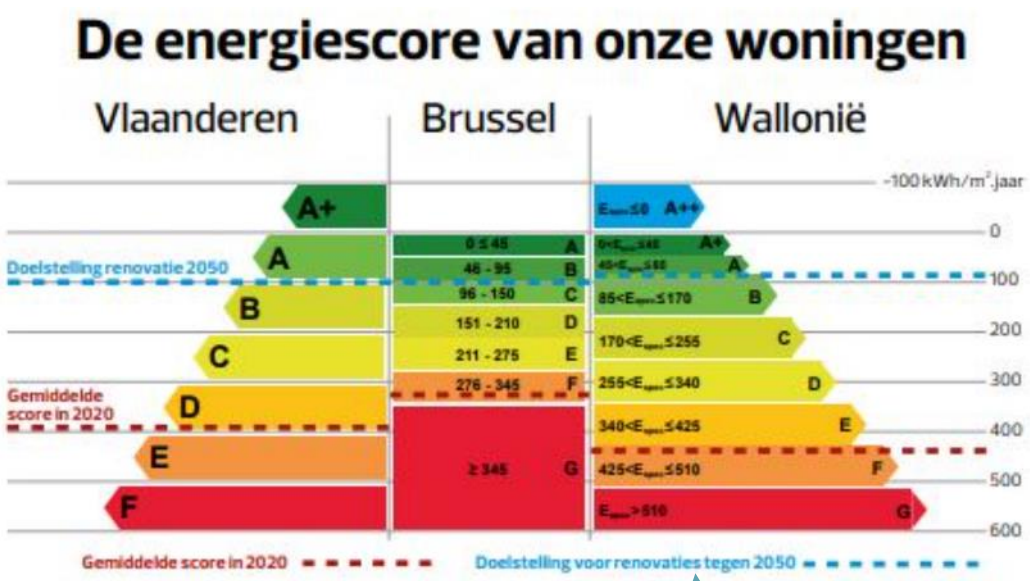
     "Our findings suggest that the decline in supply elasticities has been largest in areas where regulatory constraints have tightened the most. … In particular, we estimate a substantially greater response of house prices to a monetary policy shock in supply inelastic markets than in areas with an elastic supply."

→ Bouwshift noopt tot flankerende maatregelen (bv. verdichting)

5. Decarbonisatie van de Belgische woningen

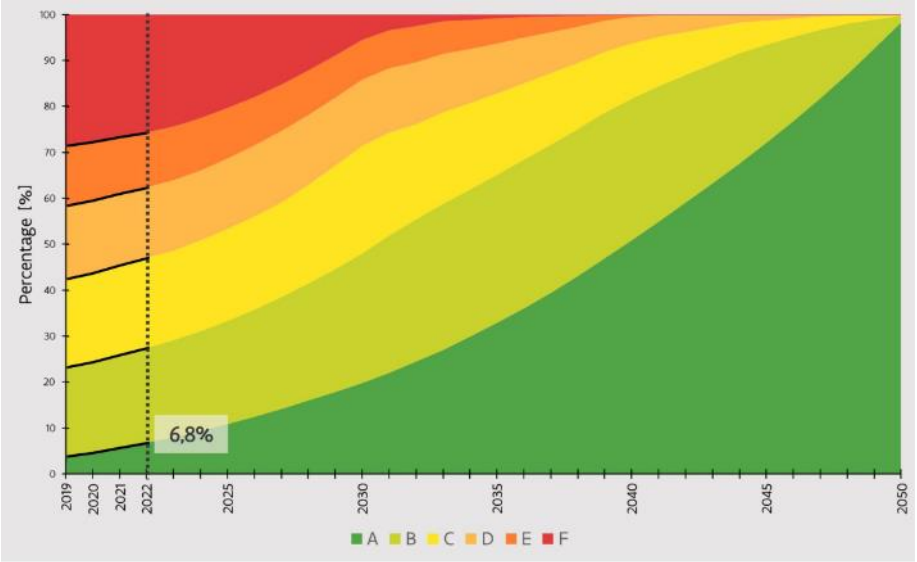
De drie gewesten streven naar een heel energiezuinige woningvoorraad in 2050 (belangrijke rol van strenger wordende minimale energieprestatienormen), …

Huidige status en 2050 doelstelling gewesten

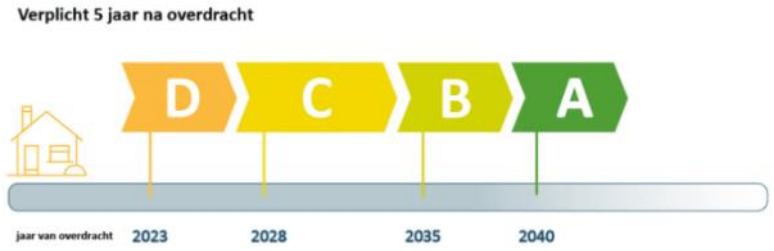


Decarbonisatie van de resterende warmtevraag is voorlopig enkel in Wallonië een bijkomende 2050-doelstelling

Monitoring pad 2050 Vlaams Gewest (VEKA)



Voorbeeld minimale energieprestatienorm: nieuwe eigenaars van huizen in Vlaanderen

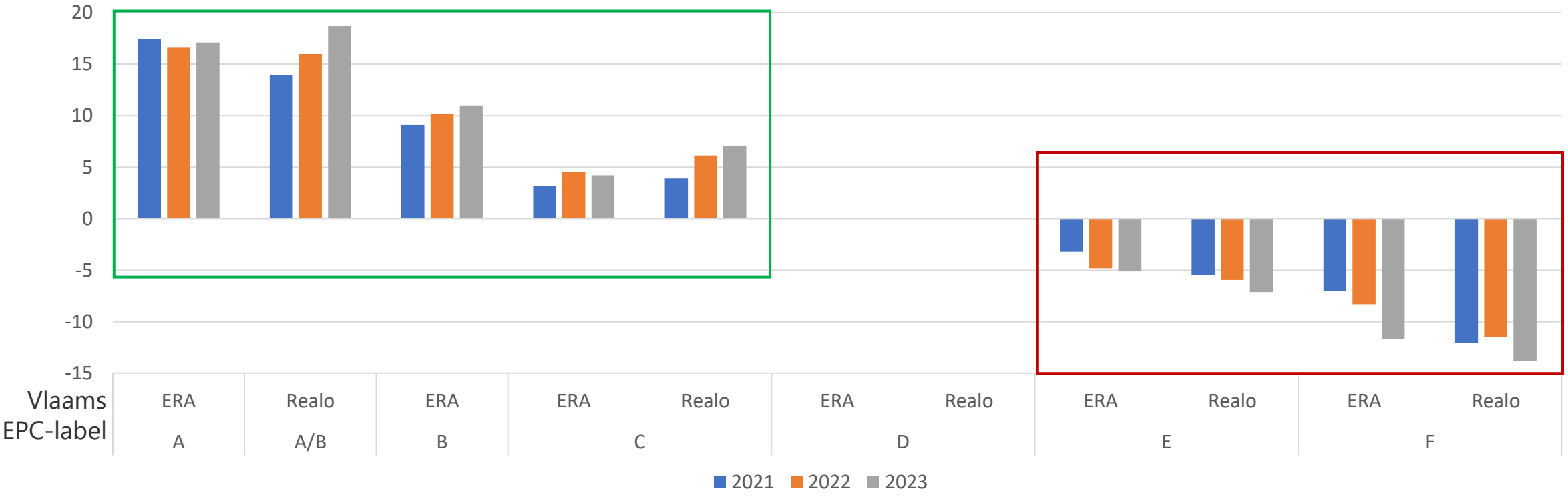


Bronnen: Testaankoop, VEKA.

… wat nu al leidt tot een divergerend prijsverloop op basis van energie-efficiëntie (gevolg van de hoge energieprijzen en renovatieverplichting)

Geraamde energie-efficiëntiemeerprijs voor huizen in Vlaanderen[1]

(in %, prijsverschil ten opzichte van een soortgelijk huis met EPC-label D)



Bronnen: ERA (update professor Sven Damen januari 2024), Realo, eigen berekeningen.

[1] De prijsverschillen zijn een schatting op basis van econometrische modellen en moeten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd, aangezien er op basis van de gegevens geen nauwkeurig onderscheid kan worden gemaakt tussen de impact van energieprestaties en die van de algemene kwaliteit van de woning en het wooncomfort. De ERA-raming is berekend op van de verkoopprijzen in de compromissen van het ERA-makelaarsnetwerk en de raming van Realo is berekend op basis van vraagprijzen van een dataset van online zoekertjes.

Het energetisch renoveren van de woningvoorraad naar EPC-label A tegen 2050 is een gigantische uitdaging

- De energierenovatie van de Belgische woningen naar label A tegen 2050 vereist:
  - de komende 27 jaar jaarlijks 185 000 woningen renoveren tot EPC-label A
  - investering van ruwweg € 350 miljard (gemiddeld € 65 000 per woning)[1]

[1] De gemiddelde kostprijs is een inschatting op basis van de kostenraming van vroegere studies (Vlaams Gewest, 2019, Waals Gewest, 2020, Brussels Gewest, 2019; SERV, 2019; Ryckewaert et al., 2019; EnergyVille, 2022), rekening houdend met de toename van de prijzen voor bouwmaterialen en van de arbeidskosten tijdens de afgelopen jaren. Voor de berekening van het gemiddelde tellen we ook een renovatiekost van 0€ voor de woningen die al label A zijn mee). Dat bedrag zou zelfs nog hoger kunnen uitvallen wanneer rekening wordt gehouden met mogelijke extra kosten zoals bepaalde kosten voor binnenafwerking, woningspecifieke kosten, kosten voor overheidscoördinatie, en het beheer van afvalstromen (bijvoorbeeld de verwijdering van asbest).

- Aanzienlijke belemmeringen aan aanbodzijde en vraagzijde
  - Nettotoename van de vraag naar werkkrachten in de bouwsector met 20 % als gevolg van de energetische renovaties (VEKA, 2022; Climact, 2023)
    → Risico op heel grote arbeidstekorten en opwaartse prijsdruk
  - Vele gezinnen kunnen diepgaande energetische renovatie niet financieren en deze zijn ook vaak geen prioriteit
  - Split-incentives verhuurder/huurder en in appartementen

Bron: NBB.

Is huidige renovatiedoelstelling optimaal? Groter belang van decarbonisatie van verwarming kan de kostenefficiëntie en snelheid van de klimaattransitie verhogen

- EPC-label A 2050 beleidsdoelstelling is nu niet afgestemd op de decarbonisatiedoelstelling
  → een EPB A-label is niet noodzakelijk emissievrij en vice-versa
  → houdt geen rekening met **werkelijke energievraag** en emissies gedurende de levenscyclus gebouw

- Grotere aandacht voor **decarbonisatie van de verwarming** nodig (in plaats van eenzijdige focus op EPC-score): kostenefficiënter en vermindert de extra druk op de arbeidscapaciteit in de bouwnijverheid
  (zie recent onderzoek Eyre et al., 2023; SERV, 2023; Minaraad, 2023; Hamels and Rosenow, 2023; Levesque et al., 2023)

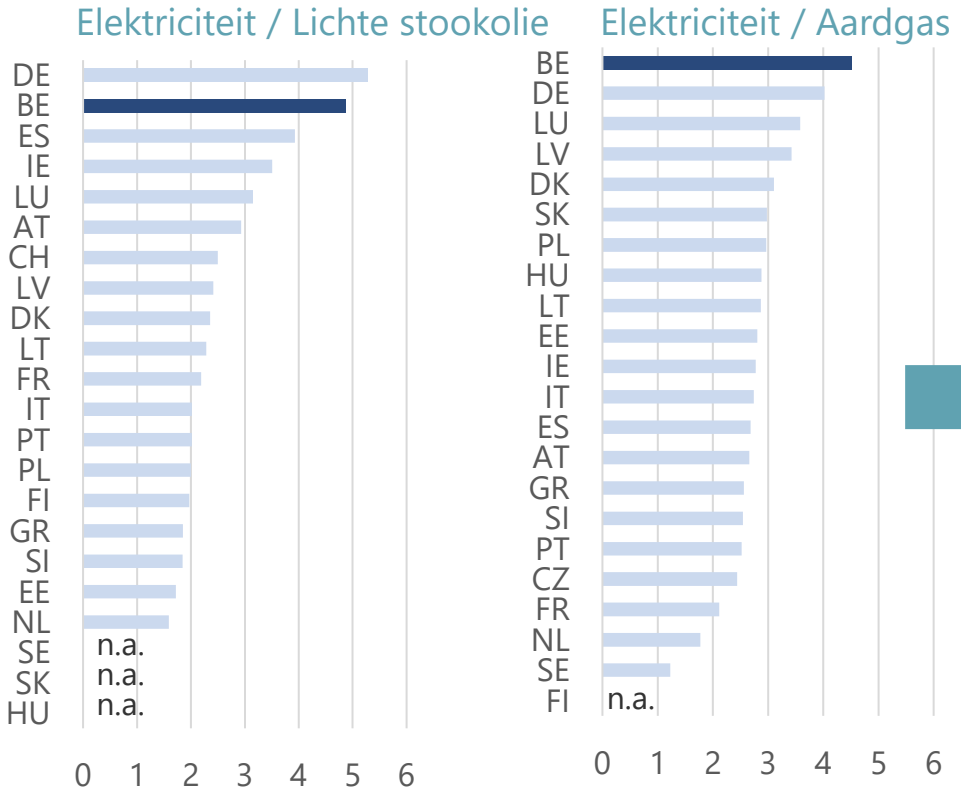
- De verbetering van de energie-efficiëntie van de woningen zal nog altijd een belangrijke rol hebben
  → Lagere energiefactuur en (piek)elektriciteitsvraag
  → Kleinere (en goedkopere) warmtepomp en efficiëntere lagetemperatuurverwarming

Bron: NBB.

De hoge prijsverhouding van elektriciteit t.o.v. fossiele brandstoffen remt de elektrificatie in België momenteel af en er zijn zware netwerkinvesteringen nodig

Hoge prijsverhouding elektriciteit/fossiele brandstof in België

(Gemiddelde prijsverhouding 2016-2021)



De Standaard Nieuws Opinie Inspiratie Podcasts

Meest recent Binnenland Politiek Buitenland Economie Cultuur Wetenschap S

Amper kwart nieuwbouwwoningen krijgt een warmtepomp, grote meerderheid blijft op gas

Slechts één op vier nieuwbouwwoningen in Vlaanderen krijgt een warmtepomp. Dat blijkt uit een analyse van De Tijd op basis van gegevens van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. Ondanks een nakend verbod blijven gasaansluitingen het populairst.

belga poj

Zaterdag 4 november 2023 om 07:48

Aangekondigde netwerkinvesteringen

- Fluvius investeringsbudget (2023-'32): +4 B€ méér dan het normale vernieuwingsbudget voor netwerk
- Elia investeringsplan 2024-2028 voor transport: 9,4 B€

Bronnen: NBB, IEA, De Standaard, Fluvius, Elia.

6. Conclusie

Conclusies

- **Woningmarkt is afgekoeld door forse rentestijging maar woningprijzen zijn niet gedaald**
  - geen indicaties van nakende prijsdaling, zelfs wat prille tekenen van herstel (*one swallow…*)
- **Betaalbaarheid van koopwoningen is verder verslechterd; huurprijzen zijn minder gestegen (en zelfs wat afgenomen t.o.v. de gemiddelde gezinsinkomens)**
  - buffers: langere looptijd leningen + relatief grote financiële gezinsvermogens (↑ eigen inbreng)
  - jongeren worden niet uit de markt geduwd
- **Stijging aanbod!!! nodig om prijsgroei af te remmen / betaalbaarheid te verbeteren en bevolkingstoename op te vangen**
  - minder regulering, meer verdichting, meer overheidsaanbod = mogelijke sporen
- **Energetische renovatie van het hele woningenpark tot EPC-label A vraagt gigantische investeringen (en botst op aanbod- en vraagbeperkingen)**
  - Nood aan een groter belang van decarbonisatie van de verwarming, levenscyclusemissies en werkelijk energieverbruik (in plaats van een enge focus op de energie-efficiëntie EPC-score)

Vragen?
geert.langenus@nbb.be en
peter.reusens@nbb.be

Referenties

- NBB Jaarverslag 2023
  - Hoofdstuk 7.1 en 7.2: woningmarkt en hypotheekmarkt
  - Kader 5: Het belang van decarbonisatie van de verwarming.
- OECD housing policy toolkit
- Reusens, Vastmans & Damen (2022), the impact of changes in dwelling characteristics and housing preferences on house price indices, NBB Economic Review
- December 2024: Follow-up onderzoek over de impact van de EPC-score op de woningprijzen