



De vastgoedmarkt blijft energiek

Gemiddelde prijs
in België

€ 2.221 /m²

↗ +1,8%

Gemiddelde prijs
in Vlaanderen

€ 2.318 /m²

↗ +1,9%

Gemiddelde prijs
in Wallonië

€ 1.677 /m²

↗ +1,4%

Gemiddelde prijs
in Brussel

€ 3.300 /m²

↗ +2,4%

Evolutie van de Immoweb Vastgoedindex sinds 1 april 2022.

Grote steden zijn weer in

Ondanks de gestegen hypotheekrente neemt de dynamiek van de Belgische vastgoedmarkt tijdens het tweede kwartaal van 2022 niet af. De opwaartse trend die sinds januari wordt waargenomen in ons land zet zich door, met een nieuwe prijsstijging van 1,8% tijdens de laatste drie maanden. Sinds het begin van het jaar zijn de vastgoedprijzen op nationaal niveau met 3,9% gestegen.

De omwenteling van de vastgoedgeografie als gevolg van de gezondheidscrisis lijkt wel enigszins in kracht af te nemen. Terwijl de gebieden die het verst liggen van de grote stedelijke centra sinds het begin van de epidemie op hun eentje de markt omhoogtrokken, beleven de grote agglomeraties opnieuw een groeiversnelling. In Vlaanderen zijn de prijzen op het platteland slechts met 1,1% gestegen in drie maanden tijd, maar de meer stedelijke gebieden kenden tijdens diezelfde periode een stijging met 2,9%.

Vandaag is Brussel het meest in het oog springende voorbeeld van deze hernieuwde belangstelling van projectbeheerders voor de stad. De hoofdstad, die na de eerste lockdown zwaar te lijden had onder de nieuwe verwachtingen van potentiële kopers op het vlak van ruimte en groen, lijkt nu revanche te nemen. In zes maanden tijd zijn de prijzen er met 4,1% gestegen (+2,4% in de laatste drie maanden). Wat Wallonië betreft, is deze opwaartse trend in het tweede kwartaal vertraagd met slechts +1,4% tussen april en juni, tegen 2,2% tussen januari en maart.

Het is dan wel nog te vroeg om met het einde van de stadsvlucht te spreken over een terugkeer naar het 'precorona' vastgoedtijdperk, maar we kunnen ons toch afvragen of een fase van marktevenwicht tussen de steden en het platteland is aangebroken.

Je hoeft niet meer te twijfelen of je de markt zou betreden.



Piet Derriks,
Managing Director
van Immoweb

in België

€ 2.221 / M²

April – juni 2022 : +1,8 %

De stijging van de hypotheekrente weegt op de vastgoedkoopkracht van de gezinnen



De reactie van de banken liet niet op zich wachten. Zoals wij in onze laatste prijsmeter in april al aangaven, drijft de economische bezorgdheid in combinatie met de druk die de Europese centrale bank sinds begin dit jaar uitoefent op de obligatiemarkten, de bankinstellingen ertoe hun hypotheekrente snel naar boven bij te stellen. Van gemiddeld 1,5% in januari is de vaste rente voor een lening met een looptijd van 20 jaar nu opgelopen tot 2,4%, met een sterke inkrimping van de leencapaciteit van de gezinnen tot gevolg. Ter herinnering: een verhoging van slechts 0,1 punt op een lening op 20 jaar* vermindert de leencapaciteit van de projectbeheerders met 1%. Daardoor hebben de particuliere kredietnemers in België hun budget in zes maanden tijd met gemiddeld bijna € 13.292 euro zien slinken (€ 10.554 in Brussel, € 14.264 in Vlaanderen en € 12.393 in Wallonië).

Samen met de verhoging van de prijs per vierkante meter in het hele land heeft deze aanscherping van de kredietvoorwaarden ook gevolgen voor de vastgoedkoopkracht van de gezinnen. Ook hier is de erosie onherroepelijk. Terwijl de potentiële kopers van vastgoed zich op 1 januari 2022 gemiddeld 79 m² konden veroorloven, kunnen zij nu maar hopen op 70 m². Dit verschijnsel laat zich het sterkst voelen in de plattelandsgebieden, waar een vierkante meter het meest betaalbaar is. In de gebieden in Vlaanderen en Wallonië die het verst verwijderd

zijn van de grote stedelijke centra, moeten potentiële kopers het met 11m² minder doen. De projectbeheerders die geïnteresseerd zijn in de meest verstedelijkte gebieden van deze twee gewesten, zijn iets minder sterk getroffen, maar zijn toch ook 9 m² aan vastgoedkoopkracht kwijtgespeeld. In Brussel is de impact iets geringer, gelet op de vastgoedprijzen, die er veel hoger liggen dan in de rest van het grondgebied (gemiddeld € 3.302 per m²). Daar draagt het verlies aan vastgoedkoopkracht 'slechts' 5 m².

Prijzen van huizen

Januari – maart 2022: +2,2%
April – juni 2022: +1,8%

Prijzen van appartementen

Januari – maart 2022: +2,0%
April – juni 2022: +1,8%

* Immotheker-Finotheker, juni 2022 - ter indicatie



Een context die paradoxaal genoeg zeer gunstig is voor aankopen



Op 9 juni kondigde de ECB aan dat zij vanaf juli haar basisrentetarieven voor het eerst in tien jaar zal verhogen en de netto-aankopen van activa per 1 juli 2022 zal beëindigen.

Deze aankondiging zal echter gevolgen hebben voor de toekenningsvoorwaarden voor woningkredieten. Afgezien van de stijging van de kosten van leningen kunnen sommige banken immers in de verleiding komen de kredietkraan dicht te draaien of in ieder geval strenger te gaan oordelen over de kredietdossiers van projectbeheerders. Voorts zouden het verlies aan leencapaciteit van de huishoudens en de mogelijke vermindering van het aantal leningen kunnen leiden tot een daling van de marktvraag.

Nu de rentevoeten stijgen, is het aangewezen om te kopen of te verkopen.

Rurale gebieden in Vlaanderen

€ 1.930 / M²

April – juni 2022: +1,1%

Precies daarom is het belangrijk niet langer te aarzelen en de markt te betreden. Het is nu in feite een perfect moment om te kopen, omdat de rente snel en aanzienlijk zal blijven stijgen volgens de aankondigingen van de ECB.

De reële rentetarieven zijn nu immers negatief dankzij een heropflakking van de inflatie, die hoger is dan de stijging van de – overigens nog steeds uitzonderlijk lage – rentevoeten.

Dit maakt investeren in vastgoed nóg interessanter, omdat iedereen die vandaag eigenaar wordt, de kostprijs van zijn lening en de aankoopprijs van zijn pand voor de komende twintig jaar vastlegt tegen de huidige voorwaarden.

Concreet: wie nu een aankoop veiligstelt tegen de achtergrond van toenemende inflatie en de stijgende rentevoeten, kan het gewicht van de lening in verhouding tot het globale inkomen verlichten in de loop van de tijd. Kortom, de aankoop sneller afschrijven.

Wie hoopt op een prijsdaling om de stap te wagen, moet oppassen niet te inhalig te zijn. Buiten perioden van zeer ernstige crisis, zoals die van 2008 ten tijde van de subprimekredietcrisis, zijn de vastgoedprijzen zelden in vrije val. Alleen al om de verhoging van de hypotheekrente sinds januari goed te maken, zouden de vastgoedprijzen reeds 8% lager moeten zijn. Dat is bijlange niet zo ...

Aangezien het kopen van vastgoed een transactie op de lange termijn is, hebben de projectbeheerders er dus alle belang bij snel een marktpositie in te nemen om te profiteren van de nog steeds lage rentevoeten, zonder een hypothetische prijsdaling af te wachten.

En eigenlijk nog sneller, nu de dreiging van een verscherpte toegang tot krediet opdoemt, waardoor de kredietaanvragers met de zwakste dossiers wel eens in de kou zouden kunnen blijven staan.



Leg jezelf geen extra druk op in de (nabije) toekomst en bepaal nu al wat je aankoop en lening je zullen kosten.

Daling van de vastgoedkoopkracht



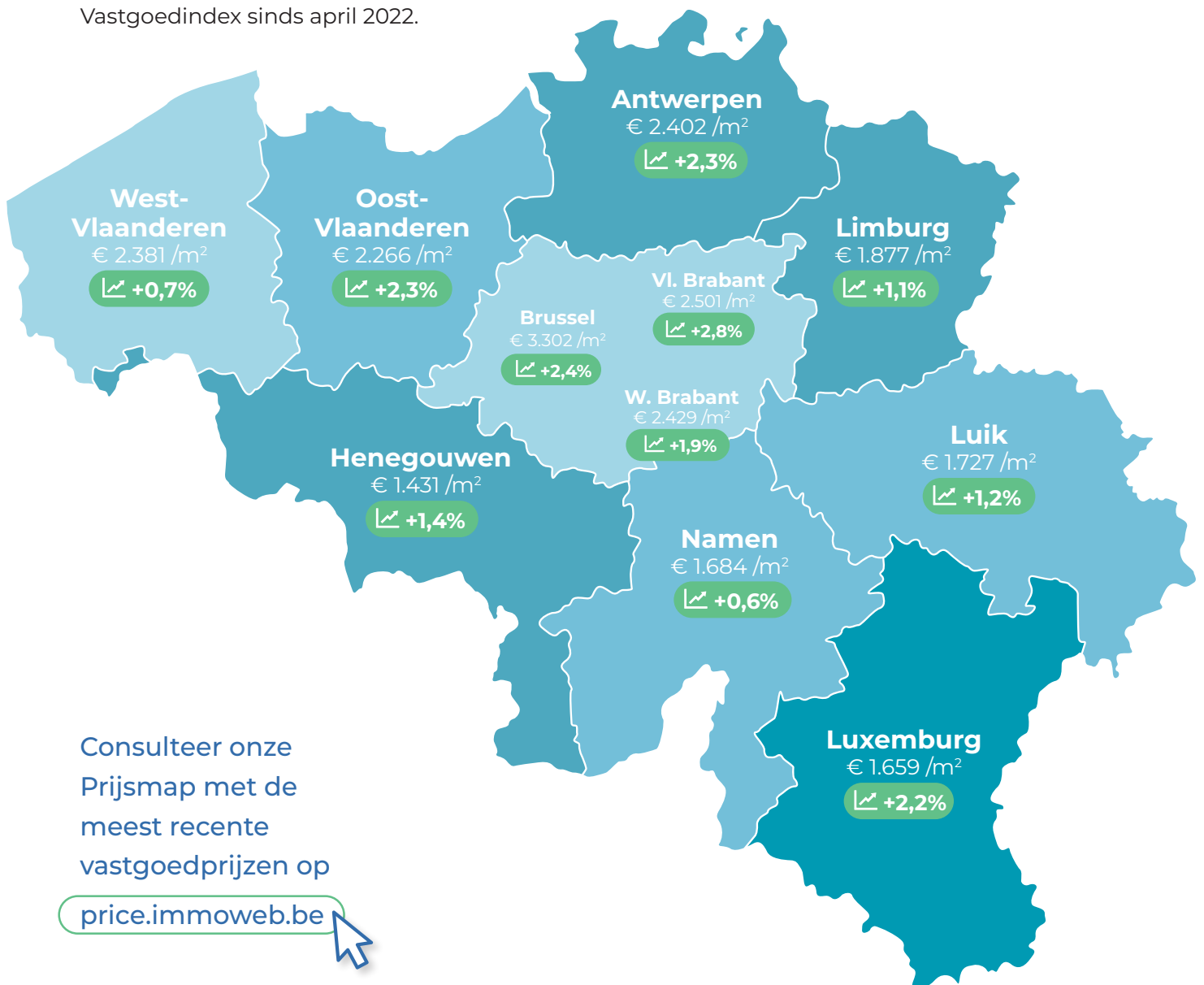
We zien een algemene daling van de koopkracht over alle regio's. In Brussel gaan de minste m² verloren, maar het blijft wel de duurste regio. Dé reden waarom het aantal vierkante meters hier het laagste is.

Koopkracht (in m ²)	Koopkracht 1 juli 2022	Koopkracht 1 januari 2022	Vershil
België	70	78	-8
Brussel	37	42	-5
Vlaanderen	72	81	-9
<i>Vlaanderen - steden</i>	59	67	-8
<i>Vlaanderen - platteland</i>	86	96	-10
Wallonië	86	96	-10
<i>Wallonië - steden</i>	76	85	-9
<i>Wallonië - platteland</i>	98	110	-12

Evolutie van de vastgoedprijzen per provincie tot 1 juli 2022



Evolutie van de Immoweb Vastgoedindex sinds april 2022.



Consulteer onze Prijsmap met de meest recente vastgoedprijzen op

price.immoweb.be



De Immoweb Vastgoedindex



De vastgoedkoopkracht daalt in alle regio's.

Evolutie van de vastgoedprijzen (huis en appartement)	1 maand	3 maanden	1 jaar	Prijs per m ² (€/m ²)
België	0,3%	1,8%	3,9%	€ 2.221
Brussel	0,7%	2,4%	4,1%	€ 3.300
Vlaanderen	0,3%	1,9%	4,2%	€ 2.318
<i>Vlaanderen - steden</i>	0,7%	2,9%	4,9%	€ 2.665
<i>Vlaanderen - platteland</i>	0,0%	1,1%	3,7%	€ 1.930
Wallonië	0,2%	1,4%	3,3%	€ 1.677
<i>Wallonië - steden</i>	0,2%	1,2%	3,3%	€ 1.619
<i>Wallonië - platteland</i>	0,5%	1,4%	2,7%	€ 1.547

Onze hoofdstad (+2,4% in 3 maanden) en de stedelijke centra in Vlaanderen bevinden zich helemaal bovenaan in de driemaandelijke prijsstijgingen.

Evolutie van de vastgoedprijzen (huis en appartement)	1 maand	3 maanden	1 jaar	Prijs per m ² (€/m ²)
Antwerpen	0,4%	2,3%	4,8%	€ 2.402
Vlaams-Brabant	0,7%	2,8%	4,2%	€ 2.501
Waals-Brabant	0,5%	1,9%	4,9%	€ 2.429
West-Vlaanderen	-0,2%	0,7%	2,5%	€ 2.381
Oost-Vlaanderen	0,5%	2,3%	5,1%	€ 2.266
Henegouwen	0,2%	1,4%	3,4%	€ 1.431
Luik	0,2%	1,2%	2,8%	€ 1.727
Limburg	0,1%	1,1%	4,0%	€ 1.877
Luxemburg	0,6%	2,2%	4,7%	€ 1.659
Namen	-0,2%	0,6%	2,1%	€ 1.684
Brussel	0,7%	2,4%	4,1%	€ 3.302

Methodologie

De Immoweb Prijsmeter biedt een objectief startpunt om de markttendens te begrijpen, te anticiperen op de ontwikkelingen en weloverwogen beslissingen te nemen. De Prijsmeter wordt driemaandelijks bijgewerkt op basis van de meest recente gegevens die de afgelopen maanden zijn verzameld. Hij geeft dus zo goed mogelijk de werkelijke tendens op de vastgoedmarkt weer.



Informatiebronnen

Immoweb baseert zich op de zoekertjes die vastgoedkantoren, eigenaars en notarissen op zijn platform publiceren. De vastgoedzoekertjes op het platform verwijzen naar de marktprijs en niet naar de verkoopprijs.

De Immoweb vastgoedindex

Dit zijn indexcijfers van de evolutie van de vastgoedprijzen voor alle segmenten van de Belgische markt: België, Brussel, Vlaanderen en Wallonië. Bij de laatste twee wordt een onderverdeling gemaakt tussen stad en platteland. Of een gemeente in stedelijk of landelijk gebied ligt, wordt bepaald volgens de criteria van Eurostat, op basis van de bevolkingsdichtheid. Zo is een gemeente stedelijk als ze deel uitmaakt van een gebied met een bevolkingsdichtheid van meer dan 1500 inwoners/km² en met ten minste 50.000 inwoners. Een gemeente is landelijk als ze niet in een gebied ligt met een bevolkingsdichtheid van ten minste 300 inwoners/km². Om de realiteit van elk van deze markten zo goed mogelijk weer te geven, zijn de gegevens van huizen en appartementen gebundeld in de indexcijfers.

De vastgoedkoopkracht

Met de vastgoedkoopkracht wordt verwezen naar het aantal vierkante meter dat een huishouden met een gemiddeld inkomen in de stad kan verwerven door middel van een hypotheeklening (de eigen bijdrage niet meegerekend). De schuldcapaciteit werd berekend met een inspanningsgraad van 33% van het beschikbare inkomen (Statbel 2019) over een periode van twintig jaar tegen een gemiddelde rentevoet volgens de Nationale Bank van België. De vastgoedkoopkracht wordt berekend met behulp van de vastgoedprijzen op de markt (Immoweb).

Over Immoweb

Al 25 jaar is Immoweb het grootste digitale vastgoedportaal in België waar kopers en verkopers, huurders en verhuurders elkaar vinden.



Over Immoweb

Immoweb is de eerste halte voor elke Belg die droomt van vastgoed: elke dag vind je bijna 150 000 eigendommen te koop of te huur.

Immoweb biedt het meest volledige aanbod vastgoed: huizen, appartementen, bouwgronden, garages, kantoren, winkels en industriële panden, van nieuwbouw tot uitzonderlijke historische panden.

Dankzij onze **Prijsmeter** en **gratis schattingstool** weten eigenaars snel hoeveel hun vastgoed waard is. Kopers kunnen in één klik een **simulatie voor een hypotheek** krijgen via ons geïntegreerde leningaanbod, huurders en eigenaars van een woning kunnen zich verzekeren via **Immoweb Protect**.

Volg ons nieuws en inzichten over de vastgoedmarkt op blog.immoweb.be.

Over de AVIV Group

De AVIV Group is een van de grootste digitale vastgoedtechbedrijven ter wereld en een dochteronderneming van Axel Springer. AVIV's unieke portefeuille van toonaangevende merken omvat verschillende van Europa's bekendste vastgoedzoekertjessites: Groupe SeLoger en Meilleurs Agents (Frankrijk), Immowelt Group (Duitsland), Immoweb (België) en Yad2 (Israël) die samen meer dan 1.500 mensen tewerkstellen. De AVIV-groep heeft ook belangen in bedrijven als Purplebricks, Homeday en Zumper.

Het Immoweb team

Piet Derriks
Managing Director

Renaud Ralet
Marketing Communication
Manager

Maurice Muraille
Copywriter & Content
Coordinator

media@immoweb.be

De ondersteuning van Meilleurs Agents

Barbara Castillo Rico
Head of Economic Studies

Thomas Lefebvre
Scientific Director

Pierre Vidal
Head of Research

De Immoweb Prijsmeter werd in samenwerking met het wetenschappelijk team van Meilleurs Agents (expert in vastgoedprijzen en marktleider in online schattingen in Frankrijk sinds 2008) ontwikkeld. We danken in het bijzonder Thomas Lefebvre, Scientific Director, Barbara Castillo-Rico, Head of Economic Studies en Pierre Vidal, Head of Research.