



Belgen verliezen vastgoedkoopkracht in een markt die vertraagt

Gemiddelde prijs
in België

€ 2.248 /m²

↗ +1,1%

Gemiddelde prijs
in Vlaanderen

€ 2.342 /m²

↗ +0,9%

Gemiddelde prijs
in Wallonië

€ 1.698 /m²

↗ +1,5%

Gemiddelde prijs
in Brussel

€ 3.352 /m²

↗ +1,2%

Evolutie van de Immoweb Vastgoedindex sinds 1 Juli 2022.

Kort samengevat

Vastgoedprijzen schakelen versnelling lager



De vastgoedprijzen in België blijven alsmear stijgen, ondanks de precaire omstandigheden en de toenemende economische onzekerheid. In een jaar tijd zijn de prijzen in ons land met 5,8% gestegen, waarmee de evolutie van na de crisis zich verderzet. Hoewel het hier om een sterke groei gaat, lijkt die vooral in stedelijke gebieden toch af te nemen.

In het algemeen is de prijsstijging vooral te danken aan de landelijke gebieden, die kopers aantrekken in hun zoektocht naar rust en groen. De impact die de coronacrisis op het vastgoedlandschap had, is weliswaar nog altijd merkbaar, maar toch lijkt de prijsstijging daar langzaam af te nemen. Het meest opvallende voorbeeld is het Waalse platteland, waar de prijzen in één jaar tijd stegen met 5,2% tegenover 9,5% het jaar ervoor. Het enthousiasme voor het platteland en landelijke gebieden is er dus nog altijd, maar begint langzaam af te zwakken.

Sinds het begin van het jaar bleven de prijzen op gewestelijk niveau stijgen. De stijging is ongeveer gelijk in Brussel (5%), Vlaanderen (5,2%) en Wallonië (5,3%). Bovendien lijkt er een hernieuwde belangstelling te zijn voor huizen, die ondertussen meer in de smaak lijken te vallen dan appartementen (5,2% sinds 1 januari 2022). In Wallonië is de huizenprijs sinds het begin van het jaar met 5,6% gestegen, en de prijs van appartementen 'slechts' met 3,8%.

Over het algemeen zien we een stabilisatie van de vastgoedprijzen.

Landelijke gebieden
in Wallonië

€ 1.577 /m²

Sinds 1 juli 2022: +2,3%

Landelijke gebieden
in Vlaanderen

€ 1.951 /m²

Sinds 1 juli 2022: +2,1%



Piet Derriks,
Managing Director
van Immoweb

Deel 1

Stabieler prijzen in stedelijke gebieden



Het derde kwartaal van 2022 werd gekenmerkt door een lichte vertraging in een markt die doorgaans altijd maar stijgt. Over de laatste drie maanden stegen de prijzen in België gemiddeld met 1,1%, tegenover +2,2% in het voorgaande kwartaal. Er is dus duidelijk sprake van een algemene stabilisatie van de prijs voor de Belg met een baksteen in de maag. Dat is weliswaar nog geen teken van een toekomstige daling. De lichte afzwakking kan ook worden verklaard door het seizoensgebonden karakter, omdat de markt tijdens de zomervakantie vaak minder dynamisch is. We moeten dus nog even wachten om zeker te weten of die stabilisatiebeweging tegen het einde van het jaar werkelijkheid wordt.

In Wallonië staat de provincie Namen in het derde kwartaal bovenaan de ranglijst van prijsstijgingen (2,5%), gevolgd door Luik (1,8%). In Vlaanderen staat de provincie Limburg (2,2%) aan kop, gevolgd door West-Vlaanderen (+1,6%). Brussel zag een stijging van 1,2% in drie maanden.

Het zijn nog steeds duidelijk de landelijke gebieden die de markt omhoog stuwten.

De groei is vooral zichtbaar in landelijke gebieden, die projectontwikkelaars blijven bekoren. Zo stegen de prijzen in het Vlaamse platteland met +2,1% in de laatste drie maanden, terwijl de Vlaamse steden een status quo (0%) lieten optekenen. Dat wijst op een stabilisatie van de markt in die regio. Zeker is dat al die gegevens opnieuw bevestigen dat het vastgoedlandschap na de coronacrisis in België is veranderd, en meer groei kent in landelijke gebieden dan in stedelijke gebieden.

Top 3 prijsontwikkelingen per provincie in het 3^{de} kwartaal

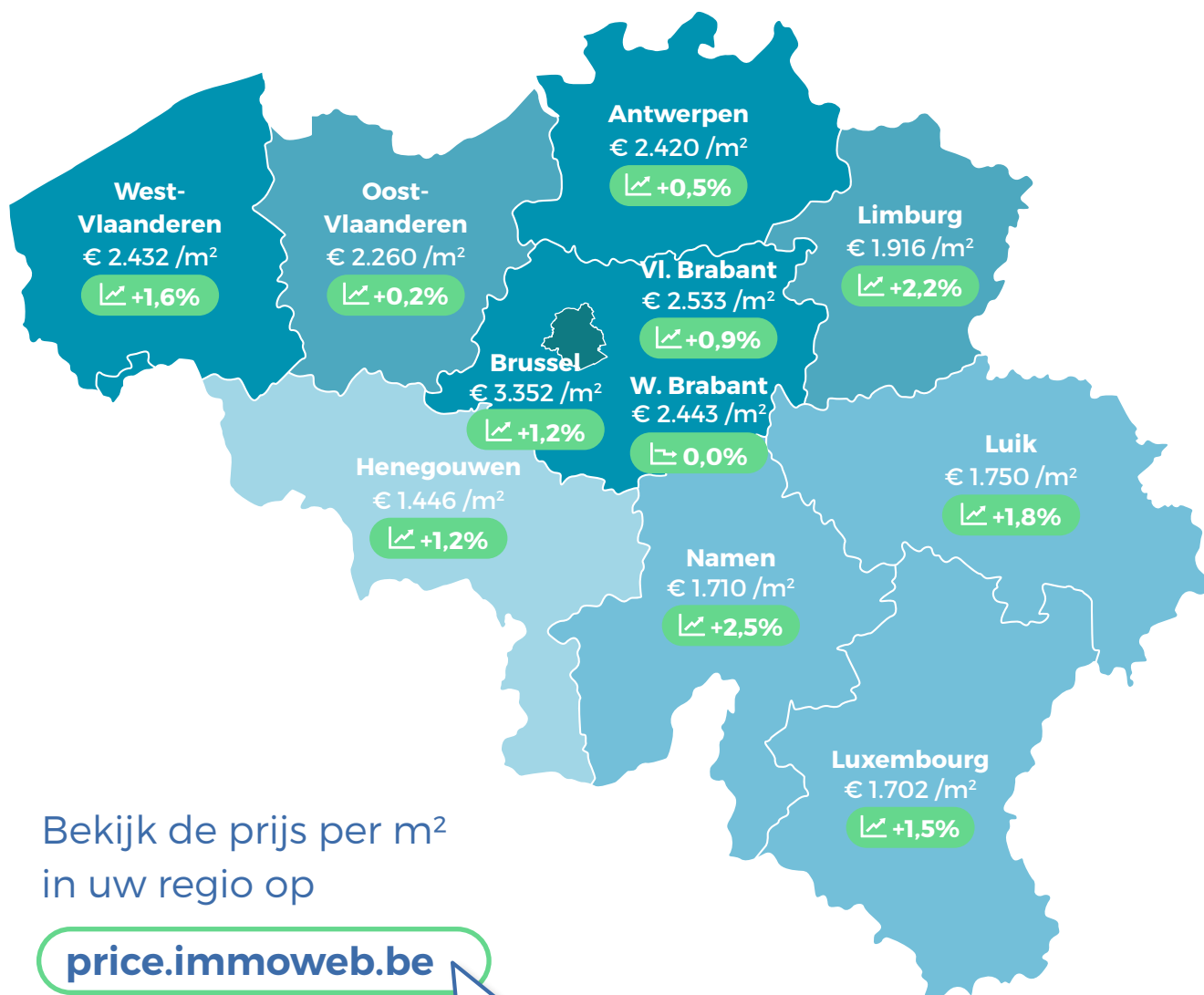
Namen: +2,5%
Limburg: +2,2%
Luik: +1,8%

Deel 2

Evolutie van de vastgoedprijzen per provincie op 1 oktober 2022



Evolutie van de Immoweb Vastgoedindex sinds juli 2022.



Bekijk de prijs per m²
in uw regio op

price.immoweb.be

Deel 3

Koopkracht: Belgen verliezen 18 m²



Sinds het begin van het jaar is de kredietrente in België verdubbeld, van 1,45% in januari tot 2,95% in september 2022*. De Europese Centrale Bank (ECB) zet nationale banken ertoe aan hun kredietrente voor onroerend goed snel te herzien om de stijgende inflatie het hoofd te bieden. Als we daarbij de prijsstijging voor woningen optellen die in het hele land zichtbaar is, zien we dat de Belgen aan koopkracht verliezen. In negen maanden tijd heeft het gemiddelde Belgische gezin namelijk 13% van zijn leencapaciteit verloren. Dat verlies heeft heel waarschijnlijk ernstige gevolgen voor de vraag naar onroerend goed. Veel kandidaten moeten dan namelijk hun aankoopproject opgeven omdat ze niet meer over voldoende financiële middelen beschikken.

Stijgende rentevoeten en hoge inflatie zorgen ook voor een inkrimping van de vastgoedkoopkracht** bij de Belgische bevolking, die gemiddeld 18 m² heeft verloren. Dat is zorgwekkend nieuws; in de laatste negen maanden hebben de Belgen een oppervlakte verloren die overeenkomt met een grote slaapkamer. Een gemiddeld huishouden kan vandaag in aanmerking komen voor 85 m², in januari 2022 was dat nog 103 m². Ondanks die bittere conclusie behoren de Belgen nog steeds tot de burgers met de beste aankoopkracht in Europa. Ter vergelijking: een Frans huishouden komt in aanmerking voor gemiddeld 61 m².

Ondanks een verlies van 18m² in 9 maanden, staan de Belgen nog altijd in de Europese top wat vastgoedkoopkracht betreft.

De dalende koopkracht blijft ook zeer uitgesproken in de hoofdstad, die nog steeds gebukt gaat onder de stijgende prijzen. De Brusselaars, die op 1 januari 2022 een koopkracht van 55 m² hadden, komen nu voor een gemiddeld loon slechts in aanmerking voor 45 m², wat neerkomt op een verlies van 10 m². Uit dat cijfer blijkt duidelijk dat de toegang tot huisvesting in Brussel en de andere grote steden steeds moeilijker wordt. In Wallonië en Vlaanderen is het verlies aan m² eerder uitgesproken in landelijke gebieden (respectievelijk -25 m² en -23 m²), omdat de prijzen daar lager zijn dan in de rest van het land.

*Vaste rente voor een hypotheek met een looptijd van 20 jaar volgens Immothekeer Finotheker (loan-to-value ratio: 0-80).

**Zie methodologie (pagina 10)

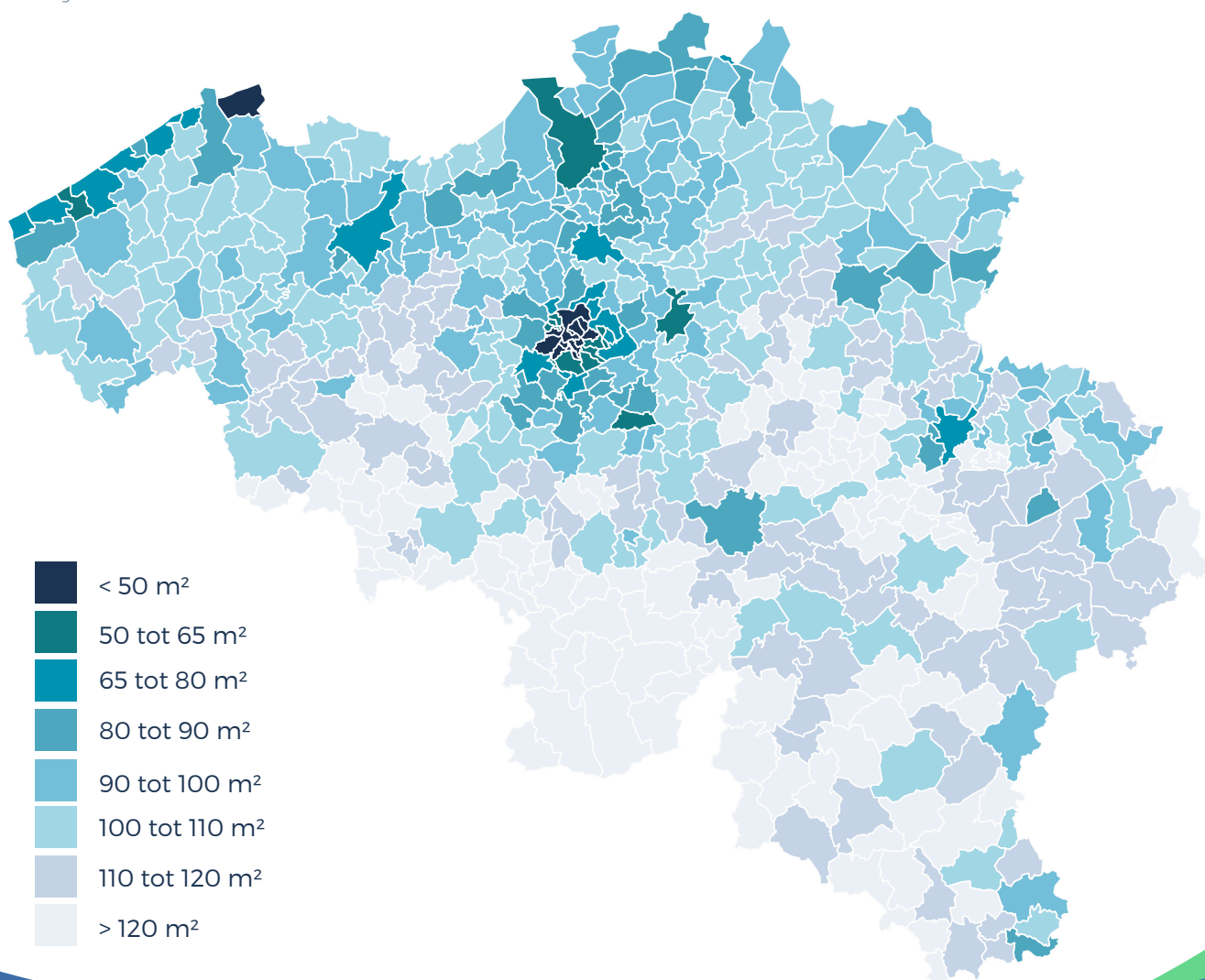
Vastgoed- koopkracht (m²) op 1 oktober



Met de vastgoedkoopkracht wordt verwezen naar het aantal vierkante meter dat een huishouden met een gemiddeld inkomen in een gemeente kan verwerven via een hypotheeklening (de eigen bijdrage niet meegerekend). De schuldcapaciteit werd berekend met een inspanningsgraad van 35% van het belastbare inkomen (Statbel 2019) over een periode van twintig jaar tegen een gemiddelde rentevoet volgens Immothekeer-Finoteker.

België
85 m²

Brussel: 45 m²
Vlaanderen: 88 m²
Wallonië: 105 m²



Daling van de vastgoed-koopkracht (m²)



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 januari 2022	Koopkracht 1 oktober 2022	Koopkracht Verschil
België	103	85	-18
Brussel	55	45	-10
Vlaanderen	106	88	-18
Vlaanderen - steden	86	72	-14
Vlaanderen - platteland	128	105	-23
Wallonië	127	105	-22
Wallonië - steden	112	94	-18
Wallonië - platteland	145	120	-25

Deel 4

De Immoweb Vastgoedindex



De prijzen beginnen zich te stabiliseren, vooral in stedelijke gebieden.

Evolutie van de vastgoedprijzen (huis en appartement)	1 maand	3 maanden	1 jaar	Prijs per m ² (€/m ²)
België	0,3%	1,1%	5,8%	€ 2.248
Brussel	0,5%	1,2%	4,8%	€ 3.352
Vlaanderen	0,2%	0,9%	5,9%	€ 2.342
Vlaanderen - steden	0,0%	0,0%	4,7%	€ 2.684
Vlaanderen - platteland	0,3%	2,1%	6,7%	€ 1.951
Wallonië	0,3%	1,5%	6,0%	€ 1.698
Wallonië - steden	0,3%	1,2%	6,7%	€ 1.635
Wallonië - platteland	0,5%	2,3%	5,2%	€ 1.577

In het 3e kwartaal was de stijging het sterkst in de provincies Namen (+2,5%), Limburg (+2,2%) en Luik (+1,8%).

Evolutie van de vastgoedprijzen (huis en appartement)	1 maand	3 maanden	1 jaar	Prijs per m ² (€/m ²)
Antwerpen	0,1%	0,5%	5,7%	€ 2 420
Vlaams-Brabant	0,2%	0,9%	6,3%	€ 2 533
Waals-Brabant	0,0%	0,0%	3,7%	€ 2 443
West-Vlaanderen	0,3%	1,6%	5,7%	€ 2 432
Oost-Vlaanderen	0,1%	0,2%	4,6%	€ 2 260
Henegouwen	0,3%	1,2%	4,7%	€ 1 446
Luik	0,4%	1,8%	7,3%	€ 1 750
Limburg	0,6%	2,2%	8,5%	€ 1 916
Luxemburg	0,0%	1,5%	9,5%	€ 1 702
Namen	0,7%	2,5%	6,1%	€ 1 710
Brussel	0,5%	1,2%	4,8%	€ 3 352

Conclusie

Nu een positie innemen of wachten?



De ECB blijft de rente de komende maanden verhogen in de hoop dat de inflatie tegen eind 2024 snel terugkeert naar 2%. De opeenvolgende renteverhogingen hebben een rechtstreeks effect op de vraag naar onroerend goed, die dan blijft afnemen.

Eenzijds worden sommige kopers van de markt uitgesloten omdat ze niet voldoende budget meer hebben om hun project te financieren. Dat verschijnsel wordt waarschijnlijk nog duidelijker zichtbaar in de grote steden, waar huishoudens door de hogere prijzen meer afhankelijk zijn van krediet.

Anderzijds kunnen veel potentiële huiseigenaren niet anders dan hun keuzes op het gebied van grootte en locatie te herzien. Huishoudens die hun woondroom niet langer in de stad kunnen realiseren, moeten naar het platteland kijken. Dit versterkt mogelijk het exodusverschijnsel dat we sinds de gezondheids crisis zien.

Terwijl de daling van de vastgoedprijzen onzeker blijft, zal de verhoging van de rentevoeten zich voortzetten.

Het kan weliswaar een tijdje duren voordat de vastgoedmarkt reageert op de kredietwijzigingen. Het effect hiervan op de vastgoedprijzen zullen we waarschijnlijk pas binnen enkele maanden voelen. Die daling wordt onvermijdelijk meer gevoeld in de grote steden, die al te lijden hebben onder de stijgende prijzen. Een correctie die zeker langzaam op gang komt, maar die niemand precies kan kwantificeren. Aspirant-kopers staan daarom voor een moeilijke keuze: zo snel mogelijk de markt betreden om hun kredietrente vast te zetten of wachten tot de prijzen dalen.

Eén ding is zeker: wie voldoende budget heeft, heeft er alle belang bij om zo snel mogelijk een keuze te maken. Inderdaad, terwijl de daling van de vastgoedprijzen onzeker blijft, zal de verhoging van de rentevoeten zich voortzetten.

Slot

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 een gemeente kan verwerven via een hypotheeklening (de eigen bijdrage niet meegerekend). De schuldcapaciteit werd berekend met een inspanningsgraad van 35% van het belastbare inkomen (Statbel 2019) over een periode van twintig jaar tegen een gemiddelde rentevoet volgens Immotheker-Finotheker. De koopkracht voor vastgoed wordt berekend met behulp van de vastgoedprijzen op de markt (Immoweb).

* Het gemiddelde inkomen van een gemeente is gestandaardiseerd om de impact van verschillen in het aantal personen per aangifte te elimineren.

** De inkomsten voor 2019 zijn aangepast met de jaarlijkse inflatie (december 2019 tot december 2021) om de inkomsten in 2022 te ramen.

Over Immoweb



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

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 **Prijsmap** 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

media@immoweb.be

Piet Derriks
Managing
Director

Renaud Ralet
Marketing
Communication Manager

Maurice Muraille
Copywriter &
Content Coordinator

Het wetenschappelijk team

Jonathan Frisch
Economist

Thomas Lefebvre
Scientific Director

Barbara Castillo Rico
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.