



aviv group —

AVIV Rapport over de vastgoedmarkt

Q1 2023

GRUPE **SeLoger**

 **Meilleurs
Agents**

IMMOWEB

 **immo welt**

Rapport over de vastgoedmarkt

01

**Economische
vooruitzichten** p3

02

Leenvoorwaarden p5

a. Overzicht p5

**b. Instabiliteit van de
financiële markten:
nieuwe uitdaging voor
de economie?** p9

03

**Vastgoedmarkten
in Europese landen** p10

Inleidende verklaring

Een jaar na de lancering van het AVIV Rapport over de vastgoedmarkt willen we de analyse uitbreiden naar meerdere Europese landen. We beginnen met een aantal buurlanden waar de AVIV Groep gevestigd is: Frankrijk, Duitsland, België, Italië, Spanje, Portugal en Luxemburg.

Het VK en Nederland zullen in de toekomst ook in de analyse worden opgenomen. Momenteel is dit niet mogelijk omdat er officiële, betrouwbare en vergelijkbare gegevens ontbreken over deze beide krediet- en vastgoedmarkten.

Op langere termijn is het de bedoeling om een uitgebreid Europees marktverslag op te stellen dat de grootste Europese economieën omvat.



01

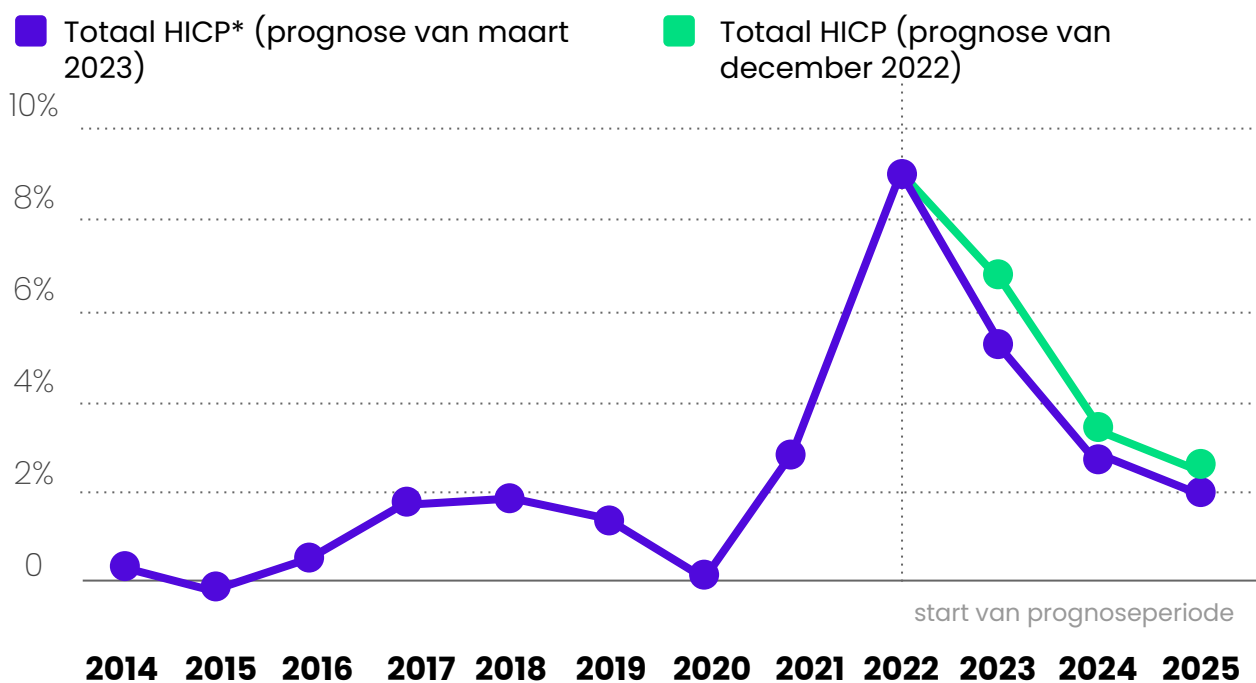
Economische vooruitzichten

Voor het eerst sinds het begin van de economische en geopolitieke verstoringen werden de macro-economische projecties van de ECB gunstig bijgesteld naar positievere vooruitzichten. Dit is een koerswijziging ten opzichte van de verslechterende herzieningen van de afgelopen maanden. Het klimaat van hoge inflatie waarmee we de afgelopen maanden werden geconfronteerd, zal naar verwachting

langzaam verbeteren. Terwijl de inflatie in het eurogebied in 2022 opliep tot 8,4%, zullen de prijsstijgingen naar verwachting vertragen tot ongeveer 5,3% in 2023, gevolgd door 2,9% en 2,1% in respectievelijk 2024 en 2025. Na een jaarlijkse groei van 3,6% in 2022 zal de groei van het bbp in 2023 naar verwachting vertragen tot 1%, om vervolgens het jaar daarop weer aan te trekken.

Inflatieprognose eurogebied

(jaarlijkse procentuele verandering)



HICP - Geharmoniseerde consumptieprijsindex

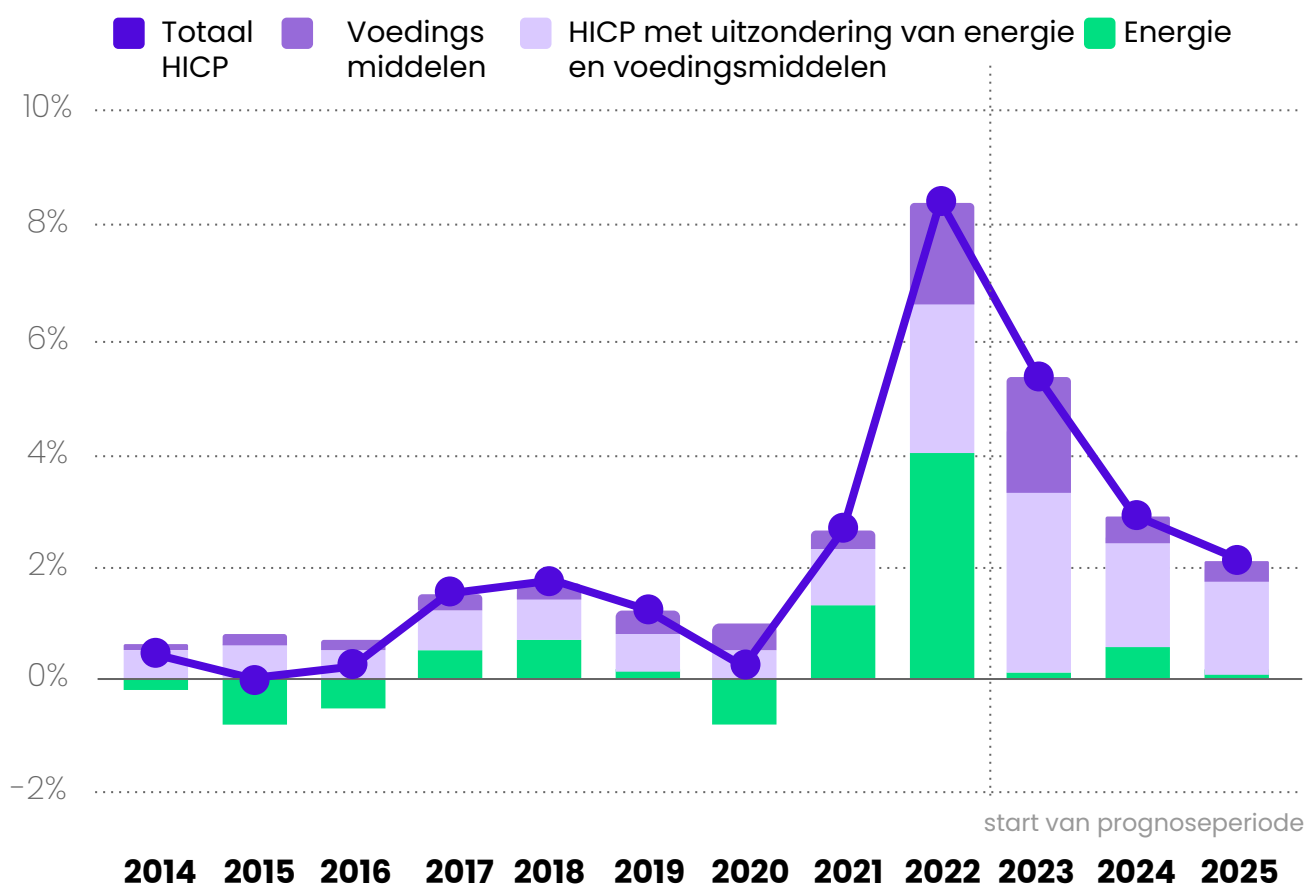
Bron: ECB, macroeconomische prognoses van maart 2023.

Dit is een positief signaal voor het herstel van de huidige economische situatie. Dat laatste is vooral te verklaren doordat de energieprijzen sneller dan verwacht weer normaliseren en omdat de knelpunten in de wereldwijde productie afnemen. Hoewel dit naar verwachting enige kostenverlichting

voor energie-intensieve industrieën en huishoudens met zich brengt, blijft de kerninflatie (totale inflatie exclusief energie en voedingsmiddelen) hoog, en zal deze in 2023 gemiddeld hoger zijn dan in 2022. Dat kan worden verklaard door de vertraagde doorwerking van de inflatie in de reële economie.

Inflatieprognose eurogebied per component

(jaarlijkse procentuele verandering)



HICP - Geharmoniseerde consumptieprijsindex

Bron: ECB, macro-economische prognoses van maart 2023.

Hoewel de monetaire beleidsmaatregelen van de ECB in 2022 drastisch gewijzigd zijn om de hoge inflatie te bestrijden, zijn de directe effecten van dit restrictieve beleid op de economie nog niet volledig gematerialiseerd, en zullen ze naar verwachting in de nabije toekomst worden waargenomen. **Ondanks de verbeteringen van de afgelopen maanden blijft de kerninflatie op een onhoudbaar niveau steken. Dit blijft de belangrijkste drijfveer voor de ECB-beslissingen van vandaag.**

02 Leenvoorwaarden

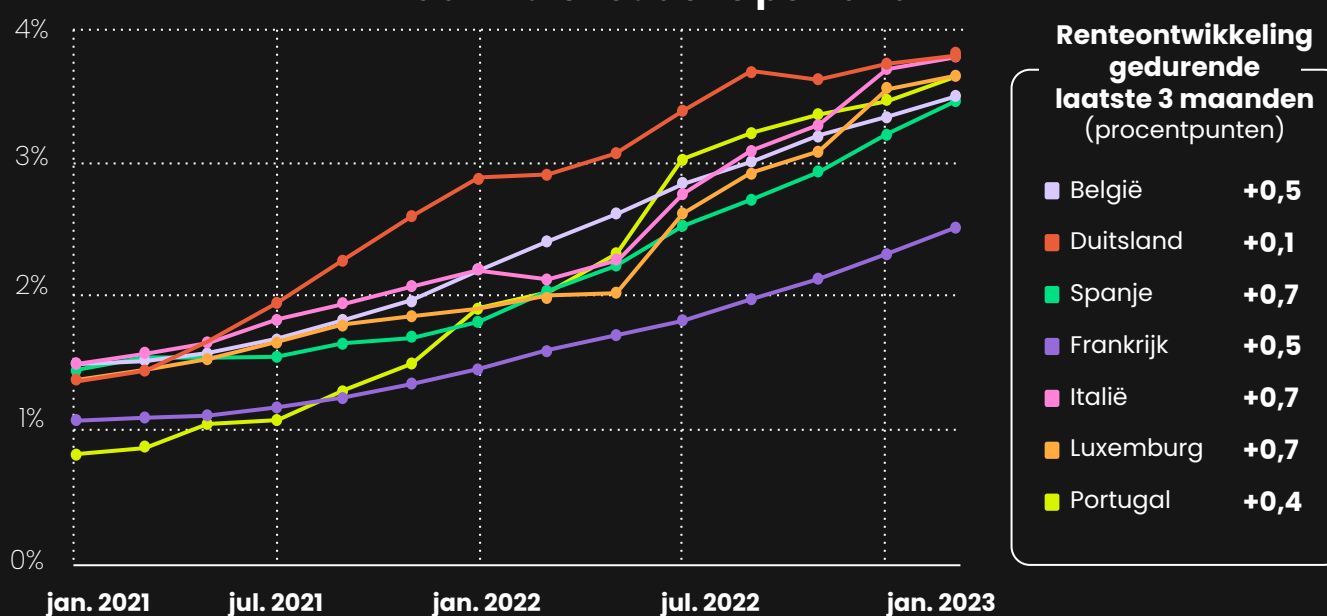
a. Overzicht

Om de vraag af te remmen en de aanhoudend hoge inflatie in het hele eurogebied tegen te gaan, heeft de ECB haar richtrente tussen de zomer van 2022 en de laatste monetaire beleidsbeslissing van maart 2023 met in totaal 3,5 procentpunten (pp) verhoogd. Daarnaast werd de geldinjectie in de economie geleidelijk afgebouwd. **Als gevolg van de normalisering van de monetaire beleidsmaatregelen en de inflatieverwachtingen zijn de rentetarieven voor woningkredieten in de Europese landen sinds begin 2022 beginnen te stijgen, en dat is ook in 2023 nog het geval.**

In het bijzonder hebben de geanalyseerde landen in deze periode een gemiddelde stijging van +2,2pp opgetekend, waarbij de grootste stijgingen werden waargenomen in Portugal (+2,8pp), Duitsland (+2,4pp) en Italië (+2,4pp). De landen die in dit verslag onder de loep worden genomen, hebben in deze periode meestal een vergelijkbaar traject gevolgd, en liggen vrij dicht bij elkaar wat de renteontwikkelingen betreft. De enige uitzondering is Frankrijk, waar de rentetarieven voor woningkredieten gemiddeld slechts met +1,4pp stegen. Dat kan hoofdzakelijk worden verklaard door de nationale regelgeving die snelle rentepieken voorkomt¹. Vanaf januari 2023 zullen de maximumtarieven echter maandelijks in plaats van driemaandelijks worden aangepast. Wij verwachten dus dat de rente in Frankrijk in 2023 een inhaalbeweging zal maken, en daarna een gelijkaardige ontwikkeling zal doormaken als in de overige Europese landen.

¹ De Franse centrale bank stelt een maximaal rentetarief vast als plafondreente. Die is bedoeld om particulieren te beschermen tegen bedrieglijke leenvoorwaarden. Vóór 2023 werden de maximale rentetarieven elk kwartaal vastgelegd. Bijgevolg steeg de rente er in 2022 veel trager dan in de andere Europese landen, in een vertraagde reactie op de verhogingen van de richtrente van de ECB. Bovendien werd het bedrag aan verstrekte nieuwe leningen aanzienlijk verstoord naarmate de marktrente de bovengrens van de maximale rentetarieven benaderde.

Gemiddelde rentetarieven voor woningkredieten aan huishoudens per land*



*Woningaankoop exclusief doorlopende kredieten en rekening-courantkredieten. Alle looptijden samen.
Bron: ECB, maart 2023.

In 2023 stijgt de rente voor de aankoop van woningen nog steeds. In de afgelopen drie maanden zijn de rentetarieven voor woningkredieten gemiddeld met +0,5pp gestegen, wat minder is dan de stijging met +0,8pp van de afgelopen drie maanden. Deze lichte vertraging van de renteverhogingen doet zich vooral voor in Duitsland, waar de rente de afgelopen drie maanden gemiddeld slechts met +0,1pp is gestegen (tegenover +0,8% voor de drie maanden daarvoor). Dit fenomeen kan het gevolg zijn van het feit dat de laatste verhogingen van de belangrijkste rentetarieven van de ECB minder agressief waren dan de eerste², of van structurele veranderingen voor verstrekte woningkredieten in de landen van het eurogebied: die kredieten worden voortaan aan meer veilige profielen verstrekt (kortere looptijd, kleiner bedrag, hogere loan-to-value ratio's, ...). Deze veranderingen zouden bijgevolg leiden tot gemiddeld lagere rentetarieven, zoals aangegeven in de laatste enquête van de ECB naar de bancaire kredietverlening³. Deze structurele verandering impliceert bijgevolg dat meer huishoudens van de markt worden uitgesloten omwille van diskwalificerende financiële beperkingen.

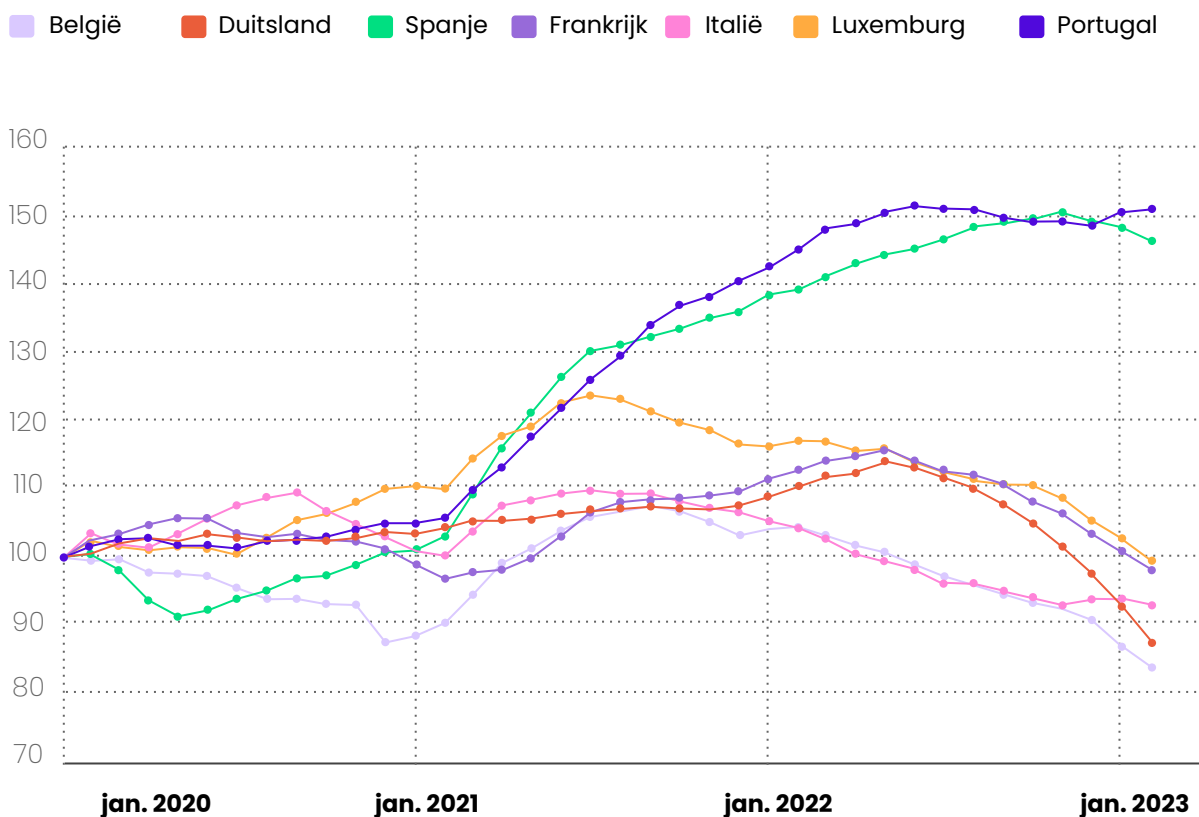
²+0,5pp in ECB-beslissingen sinds december 2022, tegenover +0,75pp in de vorige beslissingen. ECB, maart 2023.

³[ECB bank lending survey, 2022Q4.](#)

Samen met de verslechtering van de kredietvoorwaarden is de **kredietproductie de afgelopen maanden in de meeste onderzochte landen aanzienlijk gedaald.**

In Duitsland (-21%) en België (-19%) is de jaarlijkse kredietproductie het sterkst gedaald. Spanje en Portugal zijn de enige landen die jaar op jaar een positieve groei van respectievelijk +4% en +5% laten optekenen. Dat kan worden toegeschreven aan een vertraagde reactie op de economische situatie in deze landen, aangezien we ook in Spanje vanaf 2022Q4 een neerwaartse trend vaststellen en in Portugal een duidelijke stabilisatie vanaf 2022Q2⁴.

Nieuwe woningkredieten aan huishoudens* - Jaarlijkse productie (100 = 1 januari 2020)



*12 maanden gecumuleerde som, niet gedefleerd door de ontwikkeling van de woningprijzen.
Bron: ECB, maart 2023.

⁴ Het is belangrijk op te merken dat Spanje en Portugal weliswaar een hoge groei van het leenvolume vertonen. Toch blijven zij de enige landen die het uitstaande volume aan kredieten van 2007 nooit hebben kunnen terugwinnen, terwijl de meeste andere landen het niveau van vóór de crisis ruimschoots hebben overschreden.

De algemene neerwaartse trend van de kredietverlening is de afgelopen maanden versneld. Dat resulteerde in een verslechtering van de jaar-op-jaarvolumes voor nieuwe leningen die per maand worden verstrekt. Van alle onderzochte landen liet Duitsland in februari de sterkste daling in de productie van woningkredieten optekenen: het verloor meer dan de helft (-54%) van zijn productie ten opzichte van februari 2022. Het wordt op de voet gevolgd door België (-39%) en Frankrijk (-37%).

Indien de neerwaartse trend zich in het huidige tempo voortzet, kan het jaarlijkse volume van de woningtransacties tegen het einde van het jaar oplopen tot -30% voor landen als België, Frankrijk of Luxemburg, en zelfs nog erger voor Duitsland, in vergelijking met 2022.

% Ontwikkeling van de maandelijkse verstrekte kredieten aan huishoudens voor de aankoop van woningen (jaar op jaar)

	feb 23	jan 23	dec 22	nov 22
 België	-39%	-45%	-21%	-14%
 Duitsland	-54%	-49%	-43%	-40%
 Frankrijk	-37%	-31%	-29%	-21%
 Spanje	-18%	-8%	-11%	8%
 Portugal	6%	17%	-4%	-1%
 Italië	-14%	4%	9%	-12%
 Lux.	-34%	-31%	-32%	-21%

*In februari 2023 daalde de totale Duitse kredietverlening aan huishoudens voor de aankoop van woningen met 54% ten opzichte van februari 2022.
Bron: ECB, maart 2023.*

b. Instabiliteit op de financiële markten: de nieuwe uitdaging voor de economie?

Naast de huidige economische context die de ECB ertoe aanzette meer beperkingen op te leggen aan de kredietmarkt om de inflatie te bestrijden, hebben **nieuwe zorgen over de stabiliteit van het banksysteem de economie in het eerste kwartaal van 2023 een flinke klap toegediend.**

De bankfaillissementen van onder meer Silicon Valley Bank en Credit Suisse in de VS en Europa hebben de internationale financiële markten onder druk gezet en geleid tot een ernstig vertrouwensverlies in de banksector. Als gevolg daarvan zouden toenemende onzekerheid en veranderingen in de mate van risicoaversie het gedrag van banken kunnen wijzigen. Zij zouden minder bereid kunnen zijn kredieten te verstrekken om overloopeffecten te voorkomen, zoals na de financiële crisis van 2007. Dit zou de wereldwijde toegang tot woningkredieten voor huishoudens verder kunnen beperken. De ECB heeft echter – samen met andere centrale banken en regeringen – snel op de situatie gereageerd om de liquiditeit en stabiliteit van het banksysteem te waarborgen.

Niettemin doemt het spook van een financiële crisis op boven de economie. Dat zou de centrale banken ertoe kunnen aanzetten hun huidige agressieve monetaire beleidsbeslissingen te staken om de financiële stabiliteit te bewaren en de blootstelling van de banken aan risico's te verminderen. **Voor het eerst in een jaar kondigde de ECB inderdaad geen nieuwe verhoging van de belangrijkste beleidsrentes aan voor de volgende monetaire beleidsbeslissing, maar benadrukte ze dat de maatregelen 'data-afhankelijk' zullen zijn om 'de prijs- en financiële stabiliteit in het eurogebied te handhaven'.** Dit kan wijzen op het einde van de periode van stijgende rente.

03 Vastgoedmarkten in 2022

De prijzen op de vastgoedmarkt van de bestudeerde Europese landen zijn de afgelopen 12 maanden blijven stijgen, ongeacht de daling van de kredietverlening door banken aan huishoudens. In 2022 waren Duitsland en Luxemburg de enige landen die dalende prijzen lieten noteren, met respectievelijk -2,7% en -0,4%. Zij vertonen namelijk zeer gelijklopende trends, met de prijsdaling vanaf 2022Q2 en een lichte stabilisatie⁵ de afgelopen maanden. De andere landen lieten een gemiddelde groei noteren van 4,5% in 2022. De belangrijkste stuwende krachten achter deze groei zijn Spanje (5,4%) en Portugal (7,1%).

Zoals verwacht zijn het de landen met hogere prijzen die eerder reageren op de rentestijging. In deze landen beschikken de huishoudens immers over minder koopkracht voor woningen, en zijn zij dus meer afhankelijk van de leenvoorwaarden om een woning te kunnen kopen. Bijgevolg zijn zij gevoeliger voor veranderingen in de rentetarieven. Italië lijkt de uitzondering op deze regel te vormen. Niettemin zijn de vastgoedprijzen in Italië al jaren constant, en in 2022⁶ wordt geen opmerkelijke verandering waargenomen.

In de eerste maanden van 2023 bleven de prijzen voor alle landen vrij stabiel, wat zelfs voor landen met dalende prijzen enige ademruimte bood. Hoewel dit een gebruikelijke dynamiek is aan het begin van het jaar voor de andere landen, kenden België, Duitsland en Frankrijk de afgelopen jaren een aanzienlijk hogere groei in dezelfde periode. **Belangrijk is dat Frankrijk het enige land is met dalende prijzen (gemiddeld -0,5%) in het eerste kwartaal van 2023, vergeleken met een groei van 1,9% in dezelfde periode een jaar geleden.** Hoewel dit een kleine daling in omvang blijft, betekent dit een grote trendbreuk voor het land.

⁵ Terwijl Luxemburg de laatste maanden een aanzienlijke stijging laat zien, moet dit met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Luxemburg is een klein land dat door de geringe hoeveelheid data vatbaarder is voor hoge marktschommelingen.

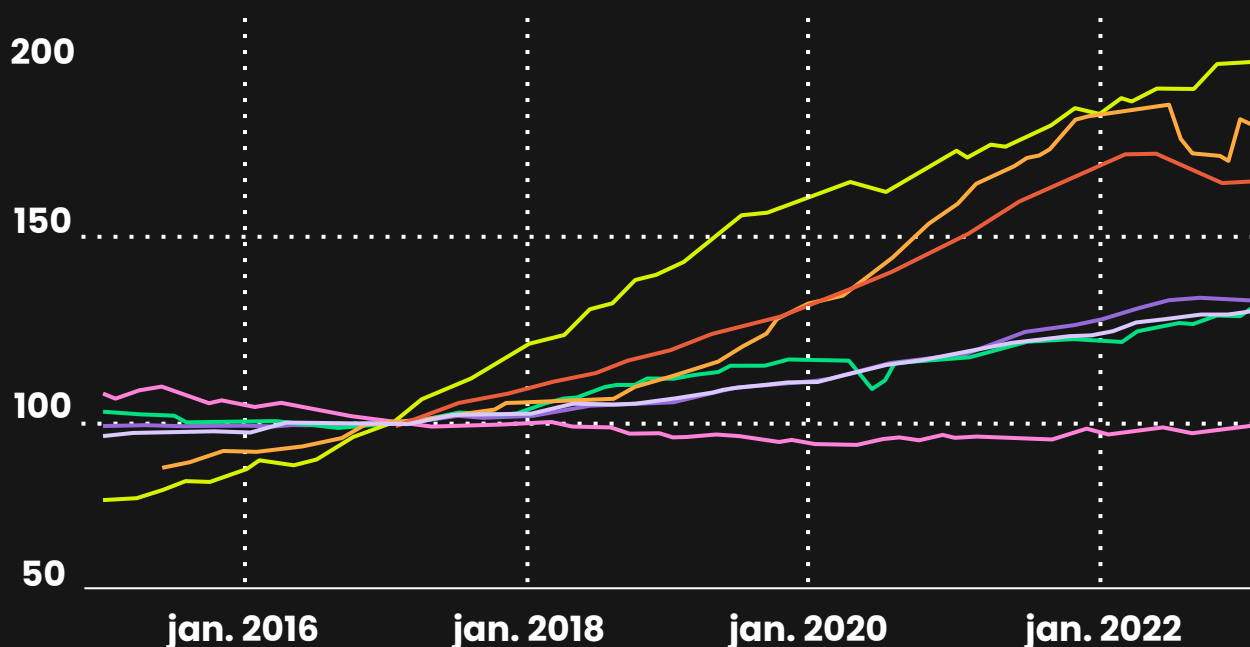
⁶ Dit kan worden verklaard door het feit dat de Italiaanse vastgoedmarkten nog steeds te maken hebben met structurele zwaktes, zoals demografische problemen en werkloosheid. Italië blijft ontvolken en vergrijzen: de gemiddelde leeftijd stijgt snel (46 jaar + 3 jaar sinds 2010), de hoogste in de EU. Italië heeft nog steeds de hoogste inactiviteitsgraad (15-64 jaar) van de EU (34,5%). Direction générale du Trésor, 2022.







Europa Vastgoedtrends

Europese landen vastgoedprijsindices

(100 = januari 2017)

■ België
 ■ Duitsland
 ■ Spanje
 ■ Frankrijk
 ■ Italië
 ■ Luxemburg
 ■ Portugal



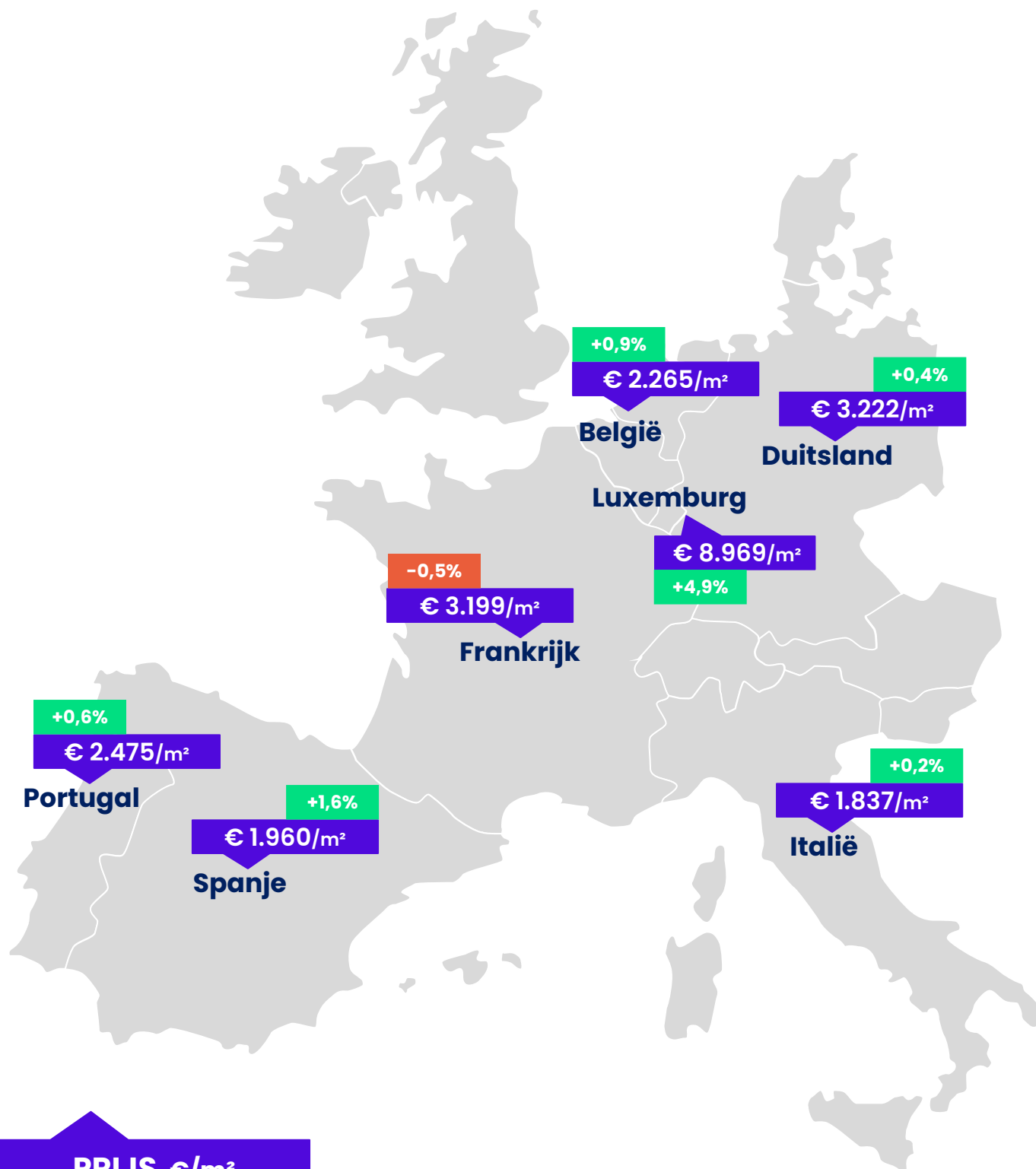
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
 België	2,4%	3,3%	3,4%	6,5%	4,4%	4,5%
 Duitsland	8,6%	8,3%	10,1%	12,3%	12,9%	-2,7%
 Frankrijk	1,6%	3,2%	5%	5,8%	7,6%	4,1%
 Spanje	3%	7,4%	4,3%	1,6%	2,1%	5,4%
 Portugal	19,6%	16,2%	12,1%	7,3%	5,6%	7,1%
 Italië	-0,7%	-3,3%	-1,7%	1,5%	1,8%	1,4%
 Luxemburg	-4,2%	6,7%	16,7%	18,8%	14%	-0,4%

Bron: AVIV - Immowelt, Immoweb, Meilleurs Agents, Idealista Italy, Idealista Portugal, Idealista Spain en Immotop.



Europa

Vastgoedprijzen en trends



PRIJS €/m²

Q1 trends

1 april 2023

Bron: AVIV - Immowelt, Immoweb, Meilleurs Agents, Idealista Italy, Idealista Portugal, Idealista Spain en Immotop.



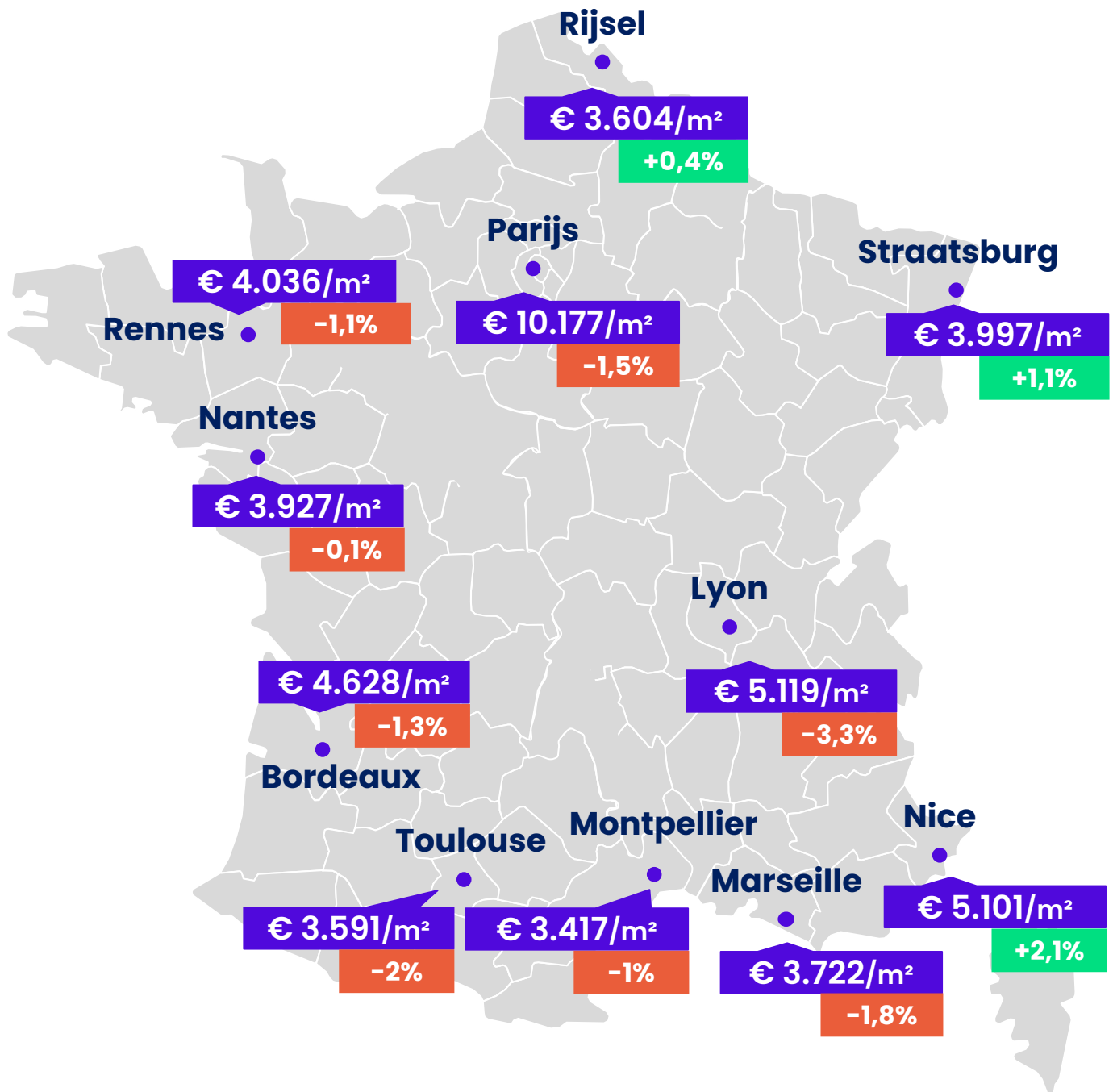
Frankrijk: belangrijkste conclusies

- **De Franse vastgoedmarkt sputtert:** de prijzen dalen licht met -0,5% tijdens het eerste kwartaal van het jaar.
- **Ondanks het feit dat de 10 grootste steden hun prijzen in het eerste kwartaal het sterkst hebben zien dalen (-1%),** hebben ook de 50 grootste steden (-0,5%) en de landelijke gebieden (-0,1%) hun prijzen dit kwartaal zien dalen.
- Van de grote steden hebben Lyon (-3,3%), Toulouse (-2%), Marseille (-1,8%) en Parijs (-1,5%) sinds het begin van het jaar **de grootste prijsdaling gekend.**
- **In Parijs zijn de prijzen jaar op jaar aanzienlijk gedaald: -3,9%.** Ter illustratie: deze daling is de tweede grootste en snelste van de eeuw in Parijs na de financiële crisis in 2008. Als deze trend aanhoudt, zou Parijs tegen de zomer van 2023 onder de prijsdrempel van 10.000 euro/m² kunnen zakken.
- **Huishoudens hebben het nog steeds moeilijk door de strengere kredietvoorwaarden, waardoor er minder transacties plaatsvinden.** Zoals eerder besproken, verwachten wij voor de komende maanden geen beduidende verbeteringen en positieve veranderingen in de kredietvoorwaarden voor het land.



Frankrijk

Vastgoedprijzen en trends



PRIJS €/m²

Q1 trends

1 april 2023

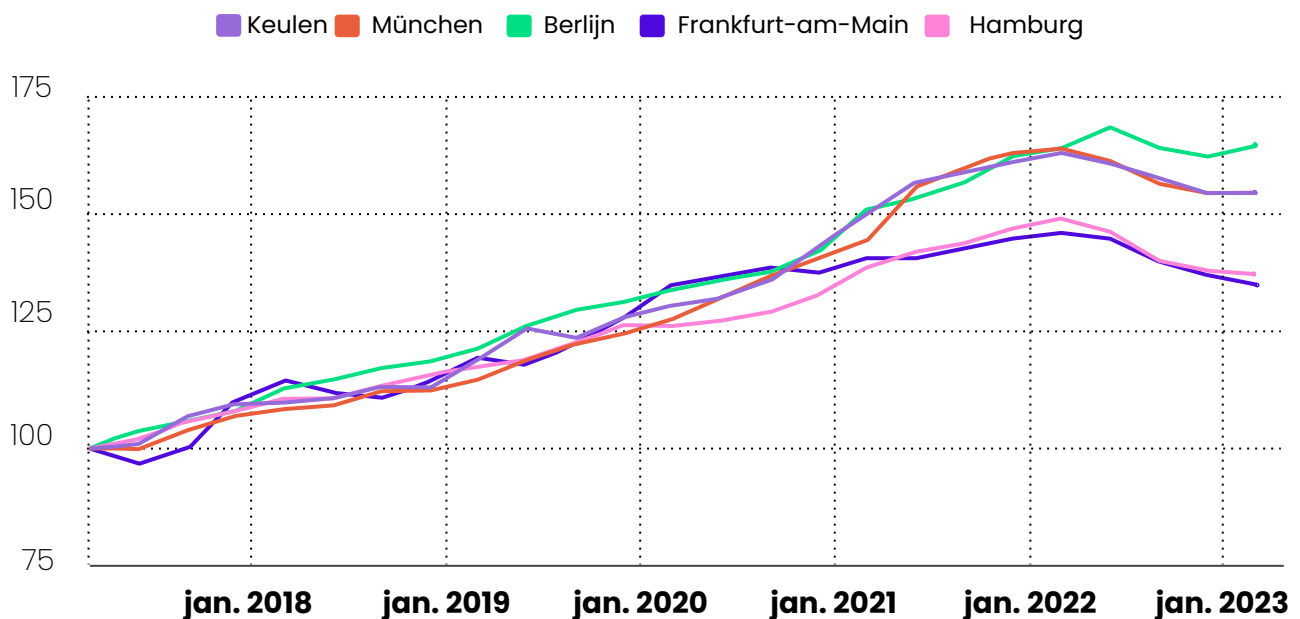
Hybride prijzen en trends voor appartementen (slechts 12% van de woningvoorraad bestaat uit huizen in de grote Franse steden)



Duitsland: belangrijkste conclusies

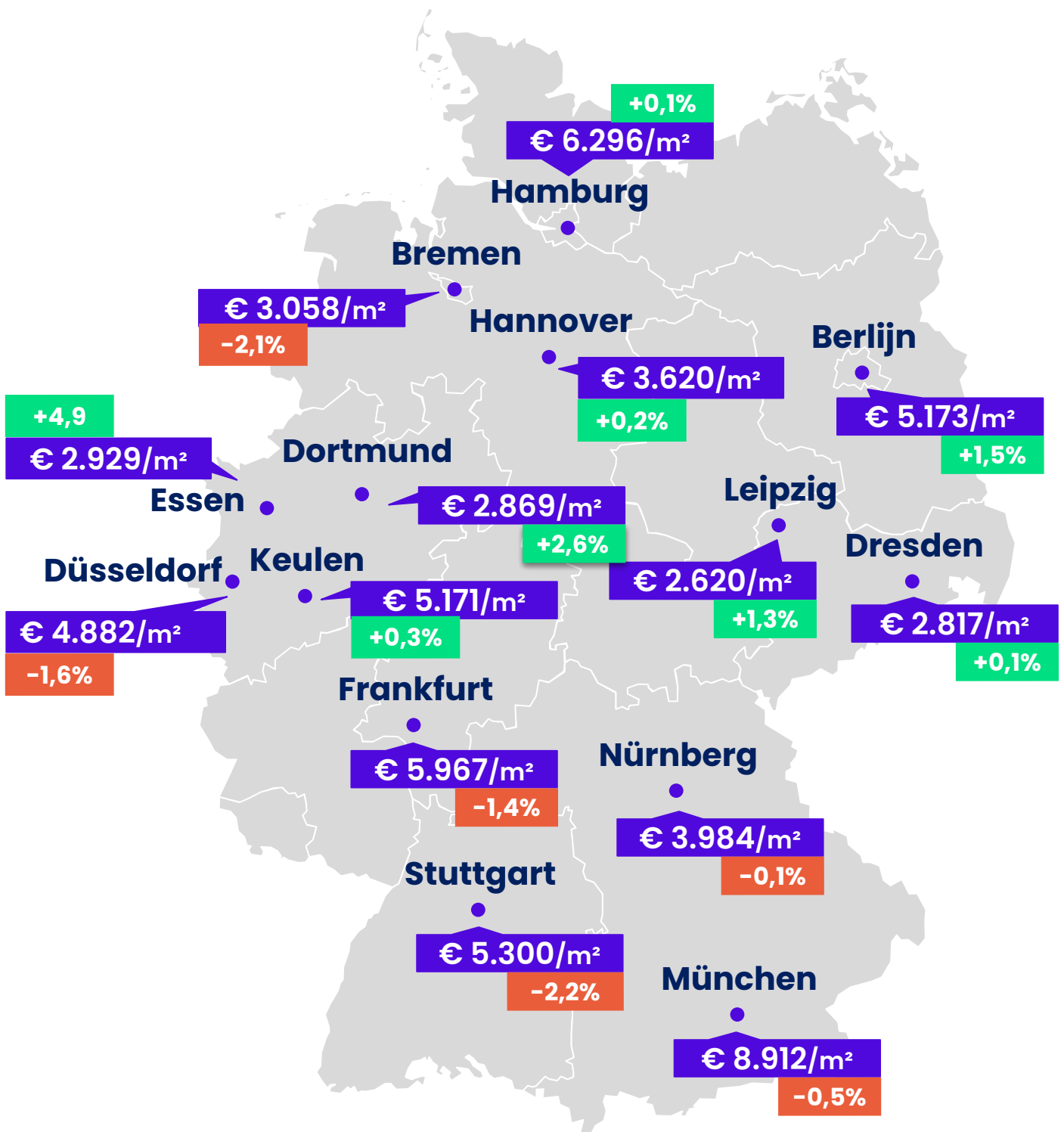
- **De Duitse vastgoedmarkt stabiliseert zich gemiddeld gesproken tijdens het eerste kwartaal van 2023, met een groei van 0,3% tot nu toe dit jaar.**
- **Toch is de markt nog steeds -3,8% lager dan vorig jaar.** De markt piekte in mei 2022, en verloor -4,3% tot hij zijn dieptepunt bereikte in december 2022. Sindsdien kende de markt een licht herstel met 0,2%.
- **In het eerste kwartaal vertonen 8 van de 14 grootste steden een positieve groei,** met als uitschieters Essen (4,9%), Dortmund (2,6%) en Berlijn (1,5%).
- **De marktdynamiek na de pandemie blijft de markt aansturen. De prijzen voor appartementen zijn bijna tweemaal zo sterk gedaald als die voor huizen: -2,2% voor huizen, -4,3% voor appartementen.** Appartementen doen het sinds juni 2021 beter dan huizen als gevolg van de behoefte/wenselijkheid die is ontstaan na covid naar meer woon- en recreatieve ruimte.

Vijf grootste steden in Duitsland (100 = maart 2017)



Duitsland

Vastgoedprijzen en trends



PRIJS €/m²

Q1 trends

1 april 2023

Hybride prijzen en trends voor appartementen (slechts 11,5% van de woningvoorraad bestaat uit huizen in de grote Duitse steden)

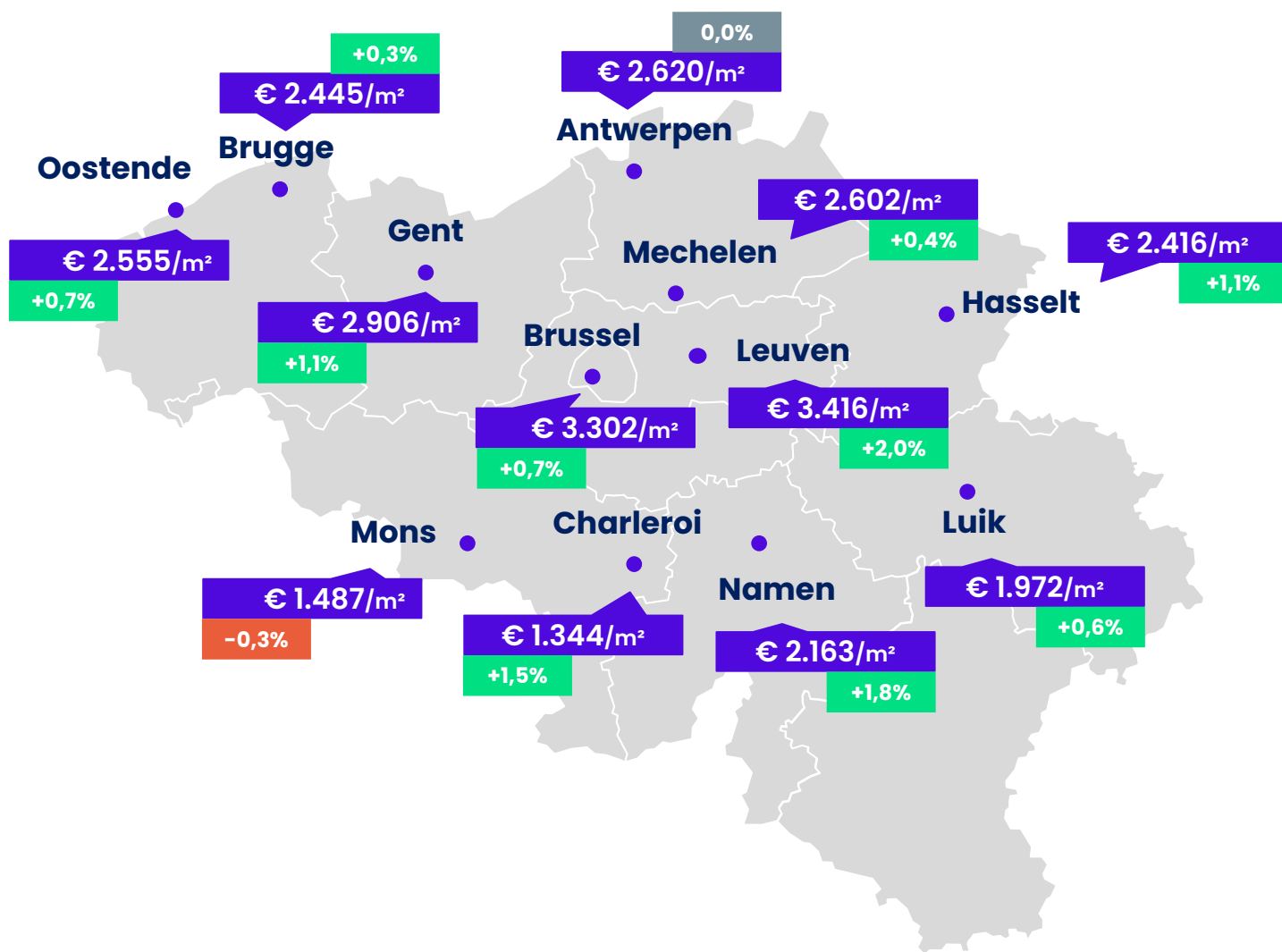


België: voornaamste conclusies

- **In België stabiliseren de prijzen zich**, met een gematigde prijsstijging van gemiddeld +0,9% in het eerste kwartaal van 2023. Dit vertegenwoordigt de helft van de stijging van de eerste kwartalen van de voorbije twee jaar, waarin de prijzen gemiddeld met +1,9% stegen.
- **De voorkeur voor huizen boven appartementen lijkt terug te keren naar een normaal niveau, met een vergelijkbare prijsstijging in Q1 2023** (1% voor een huis, 0,9% voor een appartement). **De verschillen in prijsgroei tussen steden en landelijke gebieden zijn dit kwartaal ook minder uitgesproken.** Zo liet Vlaanderen een stijging van +0,5% voor steden noteren, wat vergelijkbaar was met de prijsgroei van landelijke gebieden (+0,6%).
- Wat prijsgroei betreft **blijft Brussel** de afgelopen 12 maanden **achter bij Wallonië en Vlaanderen**. In een jaar tijd zijn de vastgoedprijzen in Vlaanderen en Wallonië met respectievelijk 3,6% en 3,5% gestegen. Daar tegenover staat een meer bescheiden stijging in Brussel met 2,6%.
- **Op provinciaal niveau wordt de ranglijst voor het eerste kwartaal aangevoerd door Vlaams-Brabant (+1,8%),** op de voet gevolgd door Oost-Vlaanderen (+1,6%) en Luxemburg (+1,4%). De provincies Limburg (+0,4%), Waals-Brabant (+0,3%) en Antwerpen (+0,2%) lieten daarentegen meer bescheiden stijgingen optekenen.
- Als we naar de grotere Belgische steden kijken, **noteren we dit kwartaal de hoogste prijsgroei in Leuven (+2%) en Namen (+1,8%).** Bergen daarentegen liet een lichte daling van -0,3% optekenen, terwijl de prijzen in Antwerpen stabiel bleven (+0%).
- Hoewel de productie van **vastgoedkredieten is gedaald** (met minder transacties tot gevolg), zoals uiteengezet in deel 2, blijft de ontwikkeling van **de vastgoedprijzen, hoewel bescheiden, positief voor vrijwel het hele land.**

België

Vastgoedprijzen en trends



PRIJS €/m²

Q1 trends

1 april 2023

Hybride prijzen en trends

Meer details:



IMMOWEB Q1 2023



immo welt

Q1 2023



Meilleurs Agents

April 2023

aviv group