



immoweb  Belfius

De Belgische vastgoedmarkt herleeft

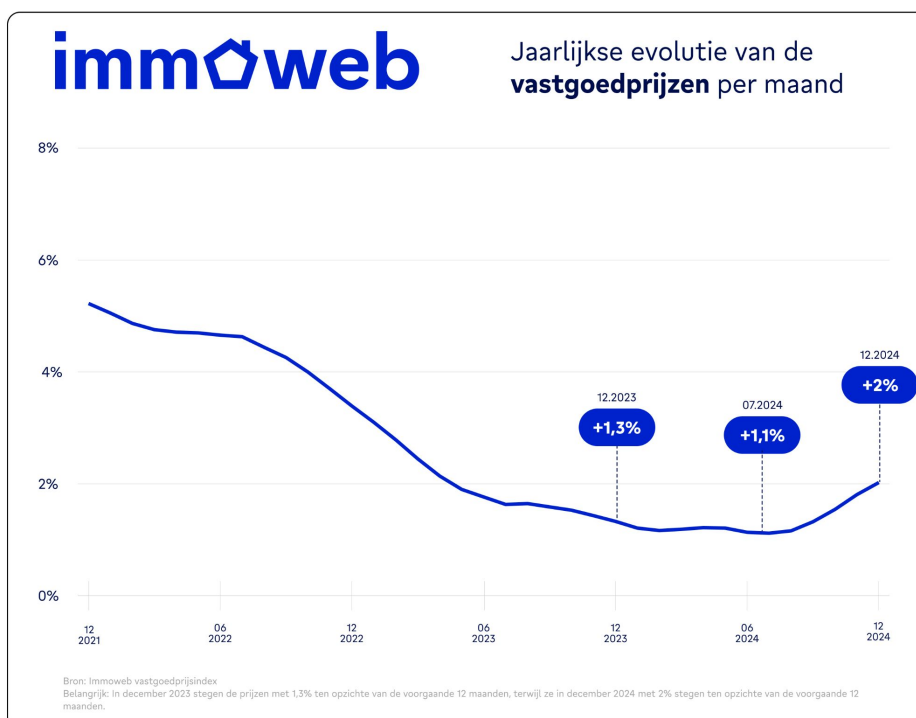
Prijsindex – Januari 2025

Brussel, 9 januari 2025 – Het jaar 2024 werd gekenmerkt door een hernieuwde dynamiek op de Belgische vastgoedmarkt, met **een jaarlijkse prijsstijging van +2%, zoals gemeld door Immoweb**. Dankzij de daling van de rentevoeten konden Belgische huishoudens 5 m² aan koopkracht terugwinnen. Dit was een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de uitdagingen van de voorbije jaren. Rekening houdend met de verwachte indexering van de lonen in januari, zou deze koopkracht zelfs met nog eens 3 m² kunnen stijgen tot **115 m² in januari**.

Voor het eerst zijn in deze editie van Immoweb's Prijsindex **gegevens en analyses van haar partner Belfius** opgenomen. Die bieden een diepgaand perspectief op **hypothecaire kredieten¹ en de economische dynamiek**. Volgens Belfius Strategic Research heeft deze hernieuwde koopkracht geleid tot een **stijging van het gemiddelde kredietbedrag, van ongeveer € 207.000 in 2023 tot € 214.000 in 2024**.

Jaarlijkse groei van +2%, Belgisch vastgoed op weg naar herstel

Sinds de rente in 2022 begon te stijgen, is de jaarlijkse prijsgroei aanzienlijk vertraagd. Begin 2023 daalde hij tot onder +2% en in juni en juli 2024 bereikte hij zijn laagste punt, met een stijging die beperkt bleef tot slechts +1,1%. **De tweede helft van 2024 markeert echter een duidelijk keerpunt**, met twee opeenvolgende kwartalen met elk een stijging van +0,6%. Over die zes maanden bedroeg de stijging dus **+1,2%**. **Dit is aanzienlijk hoger dan in de tweede helft van 2023**, toen de stijging slechts +0,3% bedroeg. **“De daling van de rente en de stijging van de vastgoedkoopkracht hebben een boost gegeven aan de prijsstijgingen, die in 2024 +2% bedragen. Dit is aanzienlijk hoger dan de +1,3% stijging in 2023,”** vertelt Jonathan Frisch, econoom bij Immoweb. We moeten echter benadrukken dat ondanks dit herstel de groeiniveaus ver onder de niveaus van voor 2022 blijven.



¹Hypothecair krediet, onderworpen aan Boek VII (titel 4, hoofdstuk 2) van het Wetboek Economisch Recht. Onder voorbehoud van aanvaarding van uw dossier.

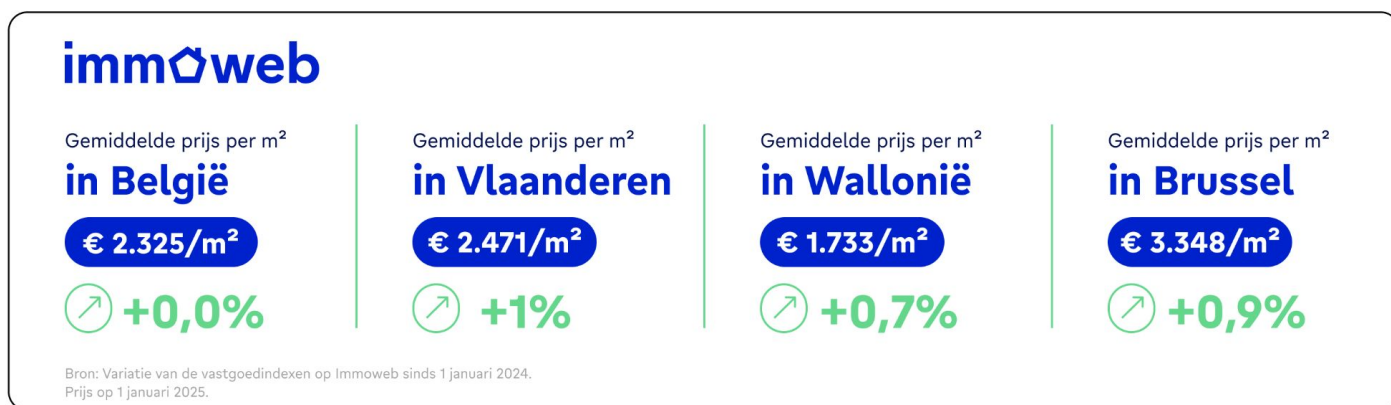
Een veerkrachtige vastgoedmarkt ondanks economische uitdagingen

Tijdens deze periode van monetaire krapte viel de Belgische vastgoedmarkt op door zijn lage volatiliteit in termen van prijsschommelingen en slaagde hij erin een positieve groei te behouden, zij het aan een veel lager tempo.

Het **Belfius Strategic Research team en het wetenschappelijke team van Immoweb** benadrukken verschillende structurele factoren die deze veerkracht verklaren:

- **Dominantie van leningen met vaste rentevoet:** In België wordt meer dan **95%² van de woningkredieten afgesloten tegen een vaste rentevoet**. Dit specifieke kenmerk van de Belgische markt heeft bestaande hypotheekleningen beschermd tegen renteschommelingen.
- **Beschermde inkomens:** automatische indexering van lonen ondersteunt de koopkracht van Belgische huishoudens.
- **Aanhoudende vraag:** gestimuleerd door het **hoge percentage woningeigenaars** in België (**71,3%**), een stuk hoger dan in de buurlanden. In Duitsland is dit percentage bijvoorbeeld 49,1%³.

Evolutie van de vastgoedprijzen per regio



In het vierde kwartaal van 2024 **bevestigde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de opleving** die in de tweede helft van het jaar was ingezet. Dit was een verademing nadat het sinds begin 2022 was achtergebleven tegenover Vlaanderen en Wallonië. Het Brussels Gewest noteerde dit kwartaal de sterkste stijging van de vastgoedprijzen, met een stijging van **+0,7%**. Hiermee presteerde het beter dan **Vlaanderen (+0,6%)** en **Wallonië (+0,4%)**, waar de groei gematigder was.

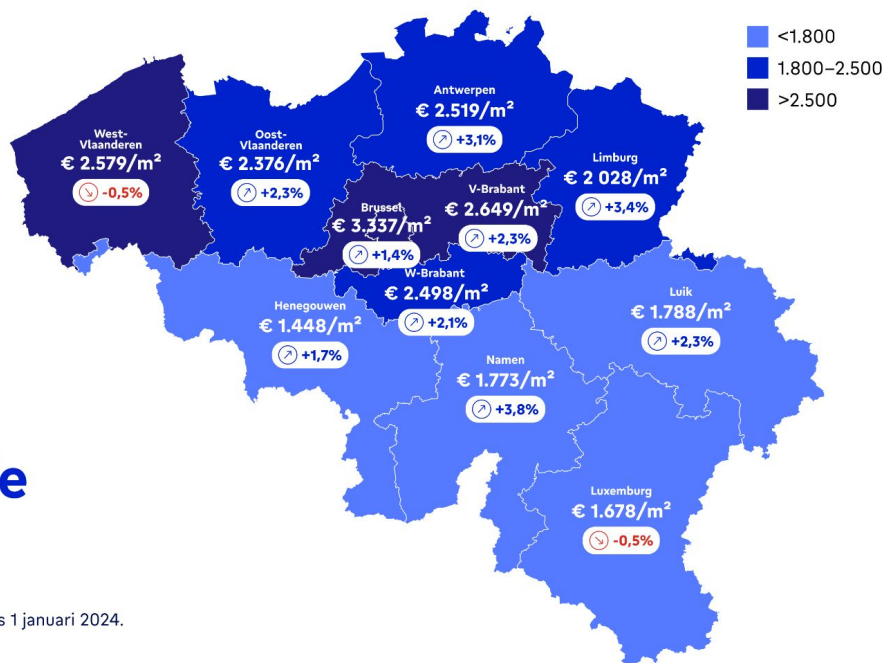
Over heel 2024 stegen de prijzen in Vlaanderen en Wallonië in dezelfde mate, met **+2,1%**. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kende weliswaar een meer bescheiden jaarlijkse stijging (**+1,4%**), maar vertoonde een duidelijke versnelling in de tweede helft van het jaar (**+1,2%**).

² EMF quarterly review, 2024 Q3

³ Eurostat 2021

Evolutie van de vastgoedprijzen per provincie en stad

immoweb



Prijs en variatie per provincie

Bron: Variatie van de vastgoedindexen op Immoweb sinds 1 januari 2024. Prijs op 1 januari 2025

Limburg onderscheidt zich als de meest betaalbare provincie van Vlaanderen, terwijl het de sterkste prijsstijging van het Gewest over het jaar registreerde, met een stijging van **+3,4%**. Deze stijging werd echter overtroffen door die van de provincie **Namen**, waar de prijzen met **+3,8%** omhoog gingen over dezelfde periode. Daarentegen daalden de prijzen licht in de provincies Luik en West-Vlaanderen, met **-0,5%**.

immoweb Woningprijsindex per stad

	Prijs (€/m²)	Evolutie op 3 maanden (%)	Evolutie op 1 jaar
Charleroi	1.373	2,0%	2,6%
Bergen	1.565	-2,1%	-1,6%
Luik	1.943	1,8%	2,0%
Namen	2.293	-0,9%	4,8%
Hasselt	2.401	-0,1%	1,7%
Brugge	2.481	-1,9%	-1,7%
Antwerpen	2.751	1,2%	3,1%
Mechelen	2.771	1,1%	3,2%
Gent	3.058	1,9%	2,1%
Brussels Gewest	3.337	0,6%	1,4%
Leuven	3.636	1,5%	1,8%
Oostende	2.586	0,4%	0,7%

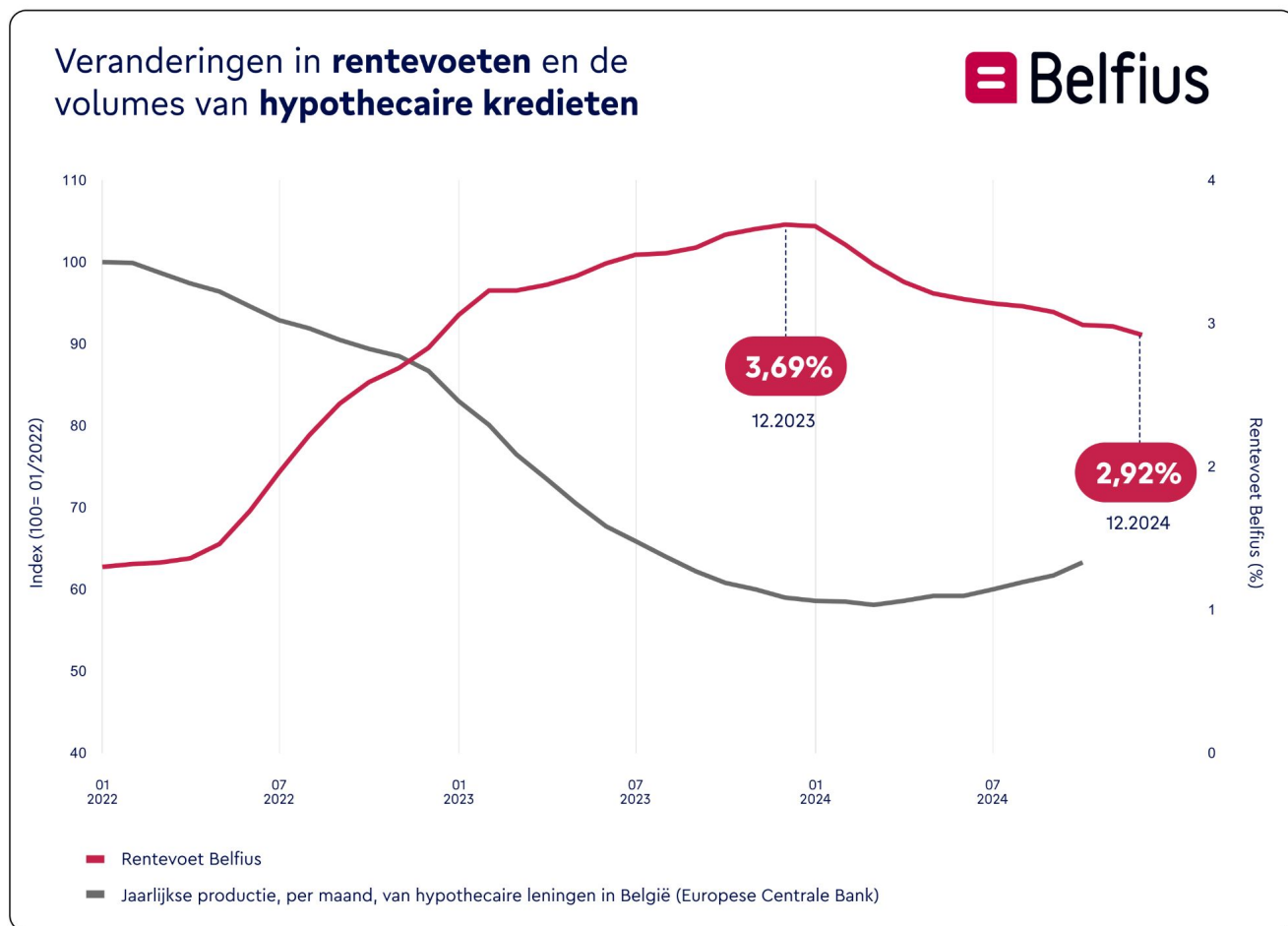
Bron Prijs: variatie van de vastgoedindexen op Immoweb sinds 1 oktober 2024 en 1 januari 2024. Prijs op 1 januari 2025.

In 2024 waren er zeer contrasterende prijstrends tussen de grote Belgische steden. Om de prijzen en prijstrends in elke stad en gemeente in België te verkennen, raadpleeg je de [interactieve prijskaart van Immoweb](#).

Dalende rente en herstel van de koopkracht

In 2024 zorgde de **daling van de hypotheekrente** voor een frisse wind; Belgische gezinnen kregen gunstigere voorwaarden om zich op de vastgoedmarkt te begeven. **Als gevolg hiervan heeft het gemiddelde Belgische huishouden³ in 2024 5 m² aan koopkracht teruggewonnen.** Deze winst vertegenwoordigt ongeveer een derde van de 17 m² die verloren ging tussen begin 2022 en eind 2023. Rekening houdend met de loonindexering, die voor een groot deel van de Belgen is vastgesteld op ongeveer +3,5%, stijgt deze koopkracht met **nog eens 3 m² tot 115 m² in januari.**

Ook het volume hypothecaire kredieten⁵ stijgt



Zoals de grafiek aantoont, bereikte **de rente, die sinds 2022 gestaag is gestegen, in december 2023 een piek van 3,69%. Daarna daalde ze geleidelijk tot 2,92% in december 2024, een cumulatieve daling van 0,77 procentpunten in één jaar.** Deze rentedaling heeft natuurlijk het leenvolume voor vastgoedinvesteringen gestimuleerd. Na een periode van gestage daling sinds 2022, stabiliseerde deze volumes begin 2024, om vervolgens in juli 2024 aan een duurzaam herstel te beginnen. Dit markeert een beslissend keerpunt in de marktdynamiek. Tegelijkertijd steeg **het gemiddelde bedrag van de door Belfius Bank toegekende hypothecaire leningen aanzienlijk, van € 207.000 in 2023 tot € 214.000 in 2024, een stijging van 3,4%.** Deze cijfers bevestigen de voelbare impact van de verbeterde financieringsvoorwaarden op de Belgische vastgoedmarkt.

² gehuwde of legaal samenwonende personen met een mediaan inkomen

⁵Hypothecair krediet, onderworpen aan Boek VII (titel 4, hoofdstuk 2) van het Wetboek Economisch Recht. Onder voorbehoud van aanvaarding van uw dossier.

Langer lenen: hoe leners zich aanpassen aan hoge rentes

Sinds 2015 is de gemiddelde looptijd van woningkredieten die Belfius toekent bijna voortdurend gestegen. In 2022, vóór de stijging van de rente, had 53% van de leningen een looptijd van meer dan 20 jaar. Dit percentage steeg tot **62% in 2023**, een historisch hoogtepunt. In 2024 leidde de verbetering van de leencapaciteit, ondersteund door de daling van de rentevoeten, tot een lichte daling van dit aandeel, dat nu 60% bedraagt.

Grotere leencapaciteit bij een constante maandelijkse betaling

Om deze evolutie te ondersteunen, heeft Belfius Strategic Research **het precieze effect berekend van de daling van de hypotheekrente op de leencapaciteit van de Belgische gezinnen**. Een lagere rente stelt mensen in staat om meer te lenen terwijl hun maandelijkse betalingen gelijk blijven^{6,7}.

- In **december 2023**, met een gemiddelde rentevoet van **3,69%** op een hypotheek met een looptijd van 20 jaar, zou een lener met een **maandelijkse betaling van € 1.000** een lening van **€ 170.419** kunnen krijgen.
- In **december 2024**, dankzij een verlaging van de gemiddelde rente tot **2,92%**, kan dezelfde lener een lening krijgen van **€ 182.325**, wat neerkomt op een **toename van 7% in leencapaciteit met een stabiele maandelijkse betaling van € 1.000**.

Let op, geld lenen kost ook geld.

⁶Voorbeeld gebaseerd op een stabiele maandelijkse betaling van 1.000 euro

⁷Representatief voorbeeld:

Voor een hypotheek (lening op afbetaling) met een totaal geleend bedrag van EUR 214.000,00 en een looptijd van betaling EUR 1.174,20 voor de gehele looptijd van de lening.

Het JKP van 3,75% drukt de totale kosten en verzekeringspremies voor de woninglening uit:

- Vaste rentevoet: 2,920%.
- Aanvraagkosten: EUR 350,00, in één keer te betalen zodra het leningaanbod is geaccepteerd.
- Expertkosten: In de meeste gevallen zijn er geen expertkosten verschuldigd. Je vindt meer informatie in deze tariefkaart.
- Betaalrekening: Geen, Belfius Bank NV biedt je de mogelijkheid van een gratis betaalrekening.
- Schuldsaldoverzekering: EUR 292,88, jaarlijks betaalbaar gedurende 2/3 van de looptijd van de lening.
- Deze premie wordt gegeven als indicatie voor een schuldsaldoverzekering voor het hele geleende bedrag door een niet-rokverzekering.
- Brandverzekering: EUR 460,64 jaarlijks te betalen aan Belfius Insurance NV.
- Deze premie wordt gegeven als indicatie voor een standaard huis met 2 gevels.
- Hypotheek: EUR 4.722,07, geïnd door de notaris bij het verlijden van de akte.

Deze kosten worden opgegeven als indicatie voor een hypothecaire inschrijving voor een bedrag dat gelijk is aan het totale geleende kredietbedrag (100%).

Dit komt neer op een totaal af te lossen bedrag (inclusief lening, kosten en verzekeringspremies) van EUR 299.901,50.

Belfius en Immoweb voorspellen een sterkere stijging van de vastgoedprijzen in 2025 dan in 2024

De verbetering van de leningsvoorwaarden en de koopkracht geeft reden om te hopen dat de Belgische vastgoedmarkt zich in 2025 verder zal herstellen. De inflatie lijkt nu onder controle en zal zich naar verwachting stabiliseren rond 2% tussen nu en 2025.

Volgens Véronique Goossens, hoofdeconoom bij Belfius, zou deze situatie de ECB ertoe kunnen aanzetten om haar monetaire beleid verder te versoepelen, in het bijzonder door de belangrijkste rentetarieven te verlagen tot 2%.

Tegelijkertijd zou de vraag naar vastgoed dankzij een aantal factoren levendig moeten blijven:

- De Belgische gezinsinkomens blijven stijgen dankzij de automatische loonindexering.
- Het werkloosheidscijfer blijft historisch laag en Belfius Strategic Research verwacht dat er in België meer banen zullen worden gecreëerd dan er verloren gaan.
- De verlaging van de registratierechten voor de eigen woning tot 3% in Wallonië en 2% in Vlaanderen is een belangrijke hefboom om de aankoop van vastgoed te stimuleren.
- Het aantal huishoudens blijft stijgen, voornamelijk door de vergrijzing en de afname van de gemiddelde grootte van huishoudens.
- De prijzen op de bestaande vastgoedmarkt zullen waarschijnlijk hoog blijven door de vertraging in het aanbod van nieuwe woningen. In de eerste 8 maanden van 2024 werden bijna 10% minder bouwvergunningen afgegeven dan in dezelfde periode van 2023.

Voorzichtigheid blijft echter geboden. Enkele grote politieke en economische uitdagingen kunnen dit herstel afremmen. Zo kan het Amerikaanse handelsbeleid onder president Donald Trump een grote impact hebben op de Belgische economie. Daarnaast blijft de begrotingssituatie van het land zorgwekkend. Volgens de najaarsprognoses van de Europese Commissie zal het begrotingstekort oplopen tot 4,9% in 2025. Zonder structurele hervormingen zou België geconfronteerd kunnen worden met een stijging van de langetermijnrente, wat het huidige momentum zou kunnen aantasten.

Rekening houdend met al deze factoren blijft ons basisscenario **een herstel van de markt, zowel wat betreft de hypotheekproductie als de prijstrends**, met een verwachte stijging van meer dan +3%.

Methodologie

De vastgoedkoopkracht verwijst naar het aantal vierkante meter dat een Belgisch huishouden (2 getrouwde personen of wettelijk samenwonenden) met een mediaan inkomen kan verwerven door een vastgoedlening aan te gaan. De berekening is gebaseerd op de veronderstelling dat een eigen inbreng van 10% van de waarde van het vastgoed, evenals transactiekosten (registratierechten, notariskosten) moeten worden betaald in eigen vermogen.

De schuldcapaciteit is berekend op basis van een inspanningspercentage van 35% van het netto belastbaar inkomen na belastingen (Statbel 2022**) over een looptijd van 20 jaar tegen een gemiddelde leenrente (Quotiënt 81-100). De koopkracht wordt berekend aan de hand van de Immoweb-marktprijzen voor vastgoed op 1 januari 2025. Voor eerdere periodes werden de berekeningen gemaakt op basis van de rentereeksen van de Europese Centrale Bank voor leningen aan huishoudens voor de aankoop van een woning (nieuwe leningen) voor België. De Immoweb-prijzindex biedt een objectief kader om de marktdynamiek te begrijpen, te anticiperen op veranderingen en weloverwogen beslissingen te nemen. Hij wordt om de drie maanden geüpdatet op basis van de meest recente gegevens die de voorbije maanden verzameld werden. Daardoor weerspiegelt hij zo goed mogelijk de realiteit van de vastgoedmarkt.

De informatiebronnen

Immoweb baseert zich op zoekertjes die op het platform gepubliceerd worden door makelaars, eigenaars en notarissen. De zoekertjes op het platform verwijzen naar de vraagprijs en niet naar de verkoopprijs.

Vastgoedindicatoren van Immoweb

Dit zijn indicatoren van de bestaande vastgoedprijsstrends voor alle segmenten van de Belgische markt. Om de realiteit van elk van deze markten zo goed mogelijk weer te geven, richten de indexen zich op huizen en appartementen samen.

**De inkomsten voor 2022 zijn aangepast met de jaarlijkse inflatie (gebaseerd op de gezondheidsindex) om de inkomsten in 2024 te schatten.

Vastgoedindicatoren van Belfius

We voorspellen de nominale HPI index aan de hand van een dynamisch factor model (DFM). Dynamische factormodellen (DFM's) zijn statistische modellen die worden gebruikt om de onderliggende structuur in grote datasets met meerdere variabelen (tijdreeksen) te identificeren. Deze modellen veronderstellen dat de variabelen worden gedreven door een kleiner aantal niet observeerbare en gemeenschappelijke factoren.

Om de HPI index te voorspellen starten we met een grote dataset aan variabelen die relevant zijn bij het bepalen van huizenprijzen (rente, inflatie, werkloosheid, consumentenvertrouwen, aantal vergunningen, ...). Uit deze variabelen schatten we een aantal onderliggende factoren die niet observeerbaar zijn maar de bewegingen van de originele variabelen kunnen verklaren. Een voorbeeld van een dergelijke factor is de business cycle. Vele van deze variabelen zijn afhankelijk van de evolutie van de business cycle, maar de business cycle zelf is niet observeerbaar. Eenmaal we deze factoren hebben geschat kunnen we een voorspelling maken van elk van de onderliggende factoren (we maken dus een forecast over de evolutie van o.a. de business cycle) aan de hand van een VAR model. Het DFM voorziet ook parameters die de correlatie aangeven tussen de factoren en de originele variabelen, die ons dus iets zegt over hoe afhankelijk de HPI is van de business cycle factor. Via deze weg kunnen we finaal de voorspelling van de factoren vertalen naar een voorspelling van de HPI.

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 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. Ook kunnen zowel huurders als eigenaars zich verzekeren via Immoweb Protect. Volg ons nieuws en inzichten over de vastgoedmarkt op onze [newsroom](#).

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 SeLogger en Meilleurs Agents (Frankrijk), Immowelt Group (Duitsland), Immoweb en Realo (België) en Yad2 (Israël) die samen meer dan 2.000 mensen tewerkstellen. De AVIV-groep heeft ook belangen in bedrijven als Homeday en Zumper.

Over Belfius

Belfius Bank & Verzekeringen is een solide bankverzekeraar die eigendom is van de Belgische federale staat. Met 160 jaar ervaring in de publieke sector en 60 jaar in het particuliere klantensegment is Belfius diep geworteld in de Belgische economie en samenleving: partner van 3,8 miljoen particuliere klanten, zelfstandigen en kmo's, toonaangevende speler op de Corporate en Business markt, toonaangevende bank in de publieke en niet-commerciële sector, toonaangevend merk in levens- en niet-levensverzekeringen en referentiebank voor Private en Wealth Management. Dankzij de bijzondere aandacht voor klantentevredenheid behaalt Belfius elk jaar uitstekende resultaten. Dankzij oordeelkundige innovaties en geavanceerde technologieën is Belfius een van de beste digitale banken.

Perscontact

Immoweb | Tim Jansen, tim.jansen@finn.agency.com, +32 497 30 18 88

Belfius | Ulrike Pommée, press@belfius.be, +32 2 222 02 57/56/28



immoweb  Belfius