



immoweb

Een voorzichtige heropleving van de vastgoedmarkt

Aanhoudende druk op de rentevoeten.

Embargo donderdag 3 april 4h00

Persbericht | Vastgoedprijsindex Q1 2025

De eerste vastgoedbarometer van het jaar laat een gemengd beeld zien.

In **het eerste kwartaal** van 2025 zijn de prijzen van residentieel vastgoed met **+0,9%** gestegen op nationaal niveau. Dit bevestigt het herstel dat halverwege 2024 werd ingezet. De stijging volgt op een periode waarin **de koopkracht op de vastgoedmarkt** zich **herstelde**, dankzij **lagere hypotheekrentes** en **een toename van het aantal verstrekte leningen**. Maar nu **de rente** zich **rond de 3% stabiliseert** en de **vastgoedprijzen blijven stijgen**, lijkt deze verbetering binnenkort te **vertragen**.

+0,9% op nationaal niveau: het herstel van de prijzen werd bevestigd in het eerste kwartaal

Sinds 2022 heeft de stijgende rente de groei van de vastgoedprijzen in België sterk vertraagd. Die vertraging werd nog duidelijker medio 2023, toen de jaarlijkse groei onder de 2% zakte en in juli 2024 een dieptepunt van 1% bereikte. Vanaf die zomer begon de trend geleidelijk te keren, met een gestage toename van de jaarlijkse prijsstijging, **die eind maart 2025 uitkomt op +2,5%**.



Dit betekent niet alleen een versnelling ten opzichte van het vorige kwartaal (+0,4%), maar ook vergeleken met dezelfde periodes in 2024 (+0,1%) en 2023 (+0,2%). Toch blijft deze groei gematigder dan de pieken die na de pandemie werden waargenomen, zoals in het eerste kwartaal van 2021 (+1,6%) en 2020 (+1,2%).

De stijging is zichtbaar in alle regio's, met de sterkste toename in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest (+1,3%)**. Qua vastgoedtypes trekken **appartementen** dit kwartaal de markt omhoog (**+1,1%**), gevolgd door **huizen (+0,9%)**. Gedetailleerde prijsontwikkelingen per **provincie** en de belangrijkste **Belgische steden** zijn terug te vinden aan het einde van het rapport.

Gemiddelde prijs per m²

in België

€ 2.332/m²

↗ +0,9%

Gemiddelde prijs per m²

in Vlaanderen

€ 2.479/m²

↗ +0,8%

Gemiddelde prijs per m²

in Wallonië

€ 1.743/m²

↗ +1,0%

Gemiddelde prijs per m²

in Brussel

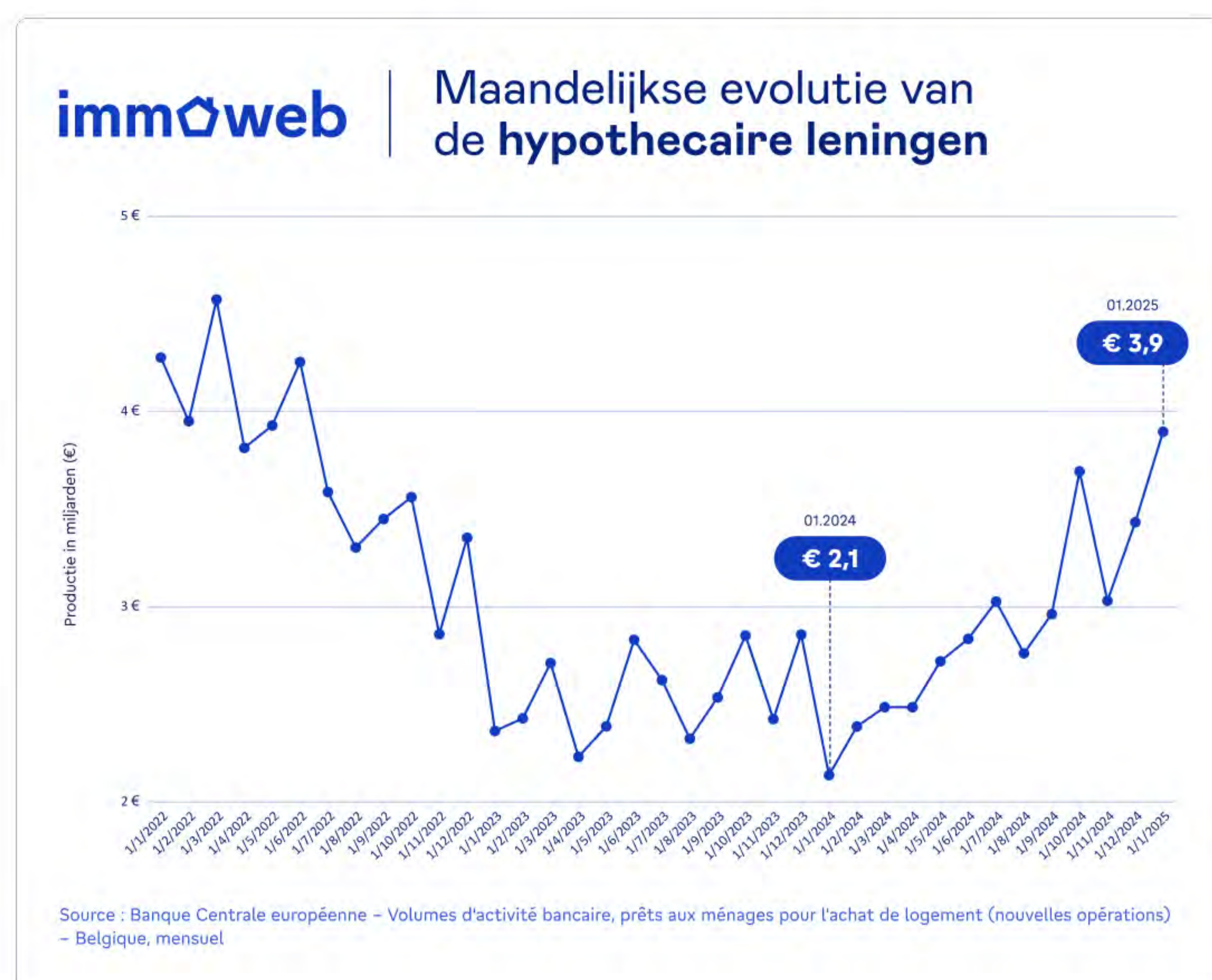
€ 3.334/m²

↗ +1,3%

Bron: Variatie van de vastgoedindexen op Immoweb sinds 1 januari 2025. Immoweb vastgoedprijsindex op 1 april 2025.

Lagere registratierechten en dalende rente stimuleren aankopen

In januari 2025 bereikte het aantal afgesloten hypotheekleningen het hoogste niveau sinds juni 2022. Het aantal nieuwe leningen steeg met **+14%** ten opzichte van december 2024 en zelfs met **+82%** vergeleken met januari 2024, toen de markt op een dieptepunt zat¹.



«De heropleving van de kredietverlening is grotendeels te verklaren door de daling met **0,9 procentpunt** van de hypothecaire rentevoeten sinds de piek in december 2023, maar ook door de verlaging van de registratierechten in Wallonië en Vlaanderen, die in januari 2025 van kracht werd.»

Jonathan Frisch, econoom bij Immoweb.

Deze heropleving zien we ook terug in de kredietvolumes die Belfius Bank heeft geregistreerd. Ruben De Winne, Product Manager Hypothecair Kredieten bij Belfius Bank, licht toe: "De verlaging van de registratierechten heeft duidelijk impact gehad op de kredietverlening aan starters, waarbij we verschillende trends zien in Wallonië en Vlaanderen. Kopers hebben de timing van hun aankoop aangepast op basis van welke regeling voor hen het voordeligst uitpakte."

In Vlaanderen werd na een daling van het kredietvolume in november en december ten opzichte van september en oktober een sterke stijging van **+50%** waargenomen tussen december 2024 en januari 2025, gevolgd door een daling van meer dan een derde in februari. Deze piek in januari weerspiegelt zeer waarschijnlijk het directe effect van de hervorming: veel kopers zouden hun aankoop bewust hebben uitgesteld om te profiteren van het nieuwe verlaagde tarief van **2%**, dat diezelfde maand van kracht werd.

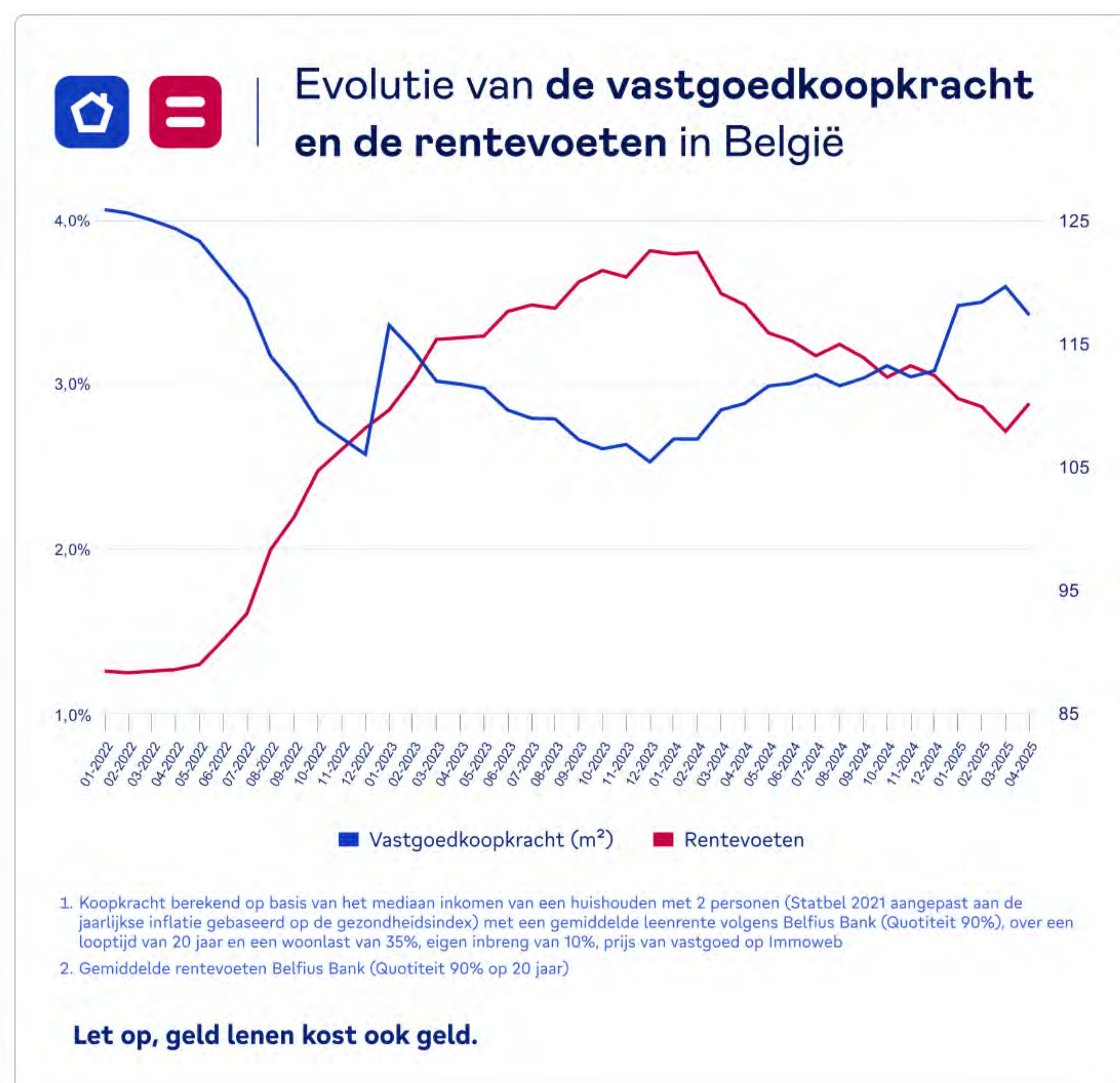
In Wallonië tekenden zich twee duidelijke pieken af. In december verdubbelde het aantal kredieten bijna ten opzichte van november, toen er nog een daling van **30%** was ten opzichte van oktober. In januari volgde een tweede piek, met volumes **30% hoger** dan in februari 2025. Deze dubbele beweging hangt vermoedelijk samen met de afschaffing van de woonbonus, mogelijk in combinatie met het verlaagde tarief van **6%** voor bescheiden woningen.

Deze maatregelen zouden sommige huishoudens hebben aangespoord om hun aankoop in december te vervroegen, terwijl anderen liever wachtten tot januari om te profiteren van de verlaagde registratierechten.

In Brussel, waar de registratierechten ongewijzigd bleven, bleef ook het aantal kredietaanvragen stabiel. Er waren in januari geen grote verschillen ten opzichte van december 2024 of februari 2025.

Gunstige voorwaarden ... maar voor hoe lang?

Dankzij **de lagere rente** (die eind 2023 nog op 3,8% lag) en de **loonindexeringen** begin 2024 en 2025, konden Belgische huishoudens gemiddeld **12 m² extra vastgoed kopen** sinds december 2023 tot nu. Dit herstel komt na een verlies van bijna 20 m² tussen begin 2022 en december 2023, wat betekent dat meer dan de helft van de verloren koopkracht is teruggewonnen.



Toch lijkt deze trend op zijn einde te lopen. Hoewel de ECB haar beleidsrente sinds januari twee keer verlaagde, **blijven de hypotheekrentes stabiel rond de 3% in het eerste kwartaal van 2025.**

Een lichte daling in februari werd snel tenietgedaan door een stijging in maart, waardoor de rente terugkeerde naar het niveau van begin dit jaar.

De verwachte daling van de hypotheekrente blijft dus uit omdat de **hypotheekrentes onder druk** blijven staan.

Het hoge **overheidstekort van België**, dat wordt geraamd op 4,4% in 2024 en voorspeld op 4,9% in 2025, weegt op de obligatiemarkten.

Dit wordt versterkt door **stijgende defensie-uitgaven in Europa**. Sinds december 2024 zijn de rendementen op staatsobligaties fors gestegen in de eurozone: **+80 basispunten in België** en Duitsland, en **+70 basispunten in Frankrijk**, volgens het platform Trading Economics.

In Duitsland leidde dit al tot een stijging van de hypotheekrente met **+60 basispunten** sinds **1 januari 2025**, volgens hypotheekmakelaar Interhyp.

Daarnaast heeft **de ECB haar programma voor obligatieaankopen stopgezet** in januari 2025, wat een belangrijke steunpilaar voor de obligatiemarkten heeft weggenomen. Ten slotte zouden verschillende **inflatoire onzekerheden** uit de **Verenigde Staten**, die vooral verband houden met het beleid van Trump en **de handelsoorlog tussen Europa en de Verenigde Staten**, kunnen leiden tot een **restrictiever monetair beleid** dan verwacht van de FED.

Gevolg: Op korte termijn wordt er geen significante daling van de hypotheekrente verwacht, zelfs als de ECB haar monetaire beleid op korte termijn verder versoepelt. De vastgoedkoopkracht zou daarom kunnen stagneren, of zelfs achteruitgaan als de prijzen en mogelijk de rentes in de komende maanden licht stijgen.

Kopen nu voordeliger dan later?

Met **stabiele hypotheekrentes**, **stijgende vastgoedprijzen** en **de lente** – traditioneel het sterkste kwartaal op de vastgoedmarkt – zou **de koopkracht in de komende maanden kunnen beginnen dalen**.

De recente verlagingen van de registratierechten in Vlaanderen en Wallonië maken het nu extra interessant om snel te kopen, voordat prijzen en rentes verder oplopen.

In het kort.

Prijsontwikkeling

- Stijging van **+0,9%** op nationaal niveau in het eerste kwartaal van 2025, een duidelijke versnelling vergeleken met Q4 2024 (+0,4%), Q1 2024 (+0,1%) en Q1 2023 (+0,2%)
- **Groei in alle regio's**: Brussel (+1,3%), Wallonië (+1%), Vlaanderen (+0,8%)
- **Appartementen** (+1,1%) stijgen **sterker** dan huizen (+0,9%)

Koopkracht vastgoed

- Gemiddelde winst van **12 m² extra**, sinds december 2023 tot nu, een verbetering door **de daling van hypotheekrentes** en **indexering van inkomens**
- Significant **herstel van kredietverlening**: **+14%** meer ondertekende kredieten in januari 2025 vergeleken met december 2024 en **+82% op jaarbasis** (vs januari 2024, het laagste punt sinds 2015)

Aandachtspunten

De koopkracht voor vastgoed zou in de komende maanden **kunnen afnemen**, vanwege twee factoren:

- **De hypotheekrentes**, onder verschillende drukfactoren, **zijn gestopt met dalen** en **stabiliseren zich rond 3%** ondanks de verlagingen van de basisrentes door de ECB.
- **Een prijsstijging** is waarschijnlijk **tijdens de lente**, traditioneel een dynamische periode op de markt.

Window of opportunity

- Nog steeds **gunstige voorwaarden** voor aankoop
- Met name in Vlaanderen en Wallonië, dankzij **de verlaging van de registratierechten**

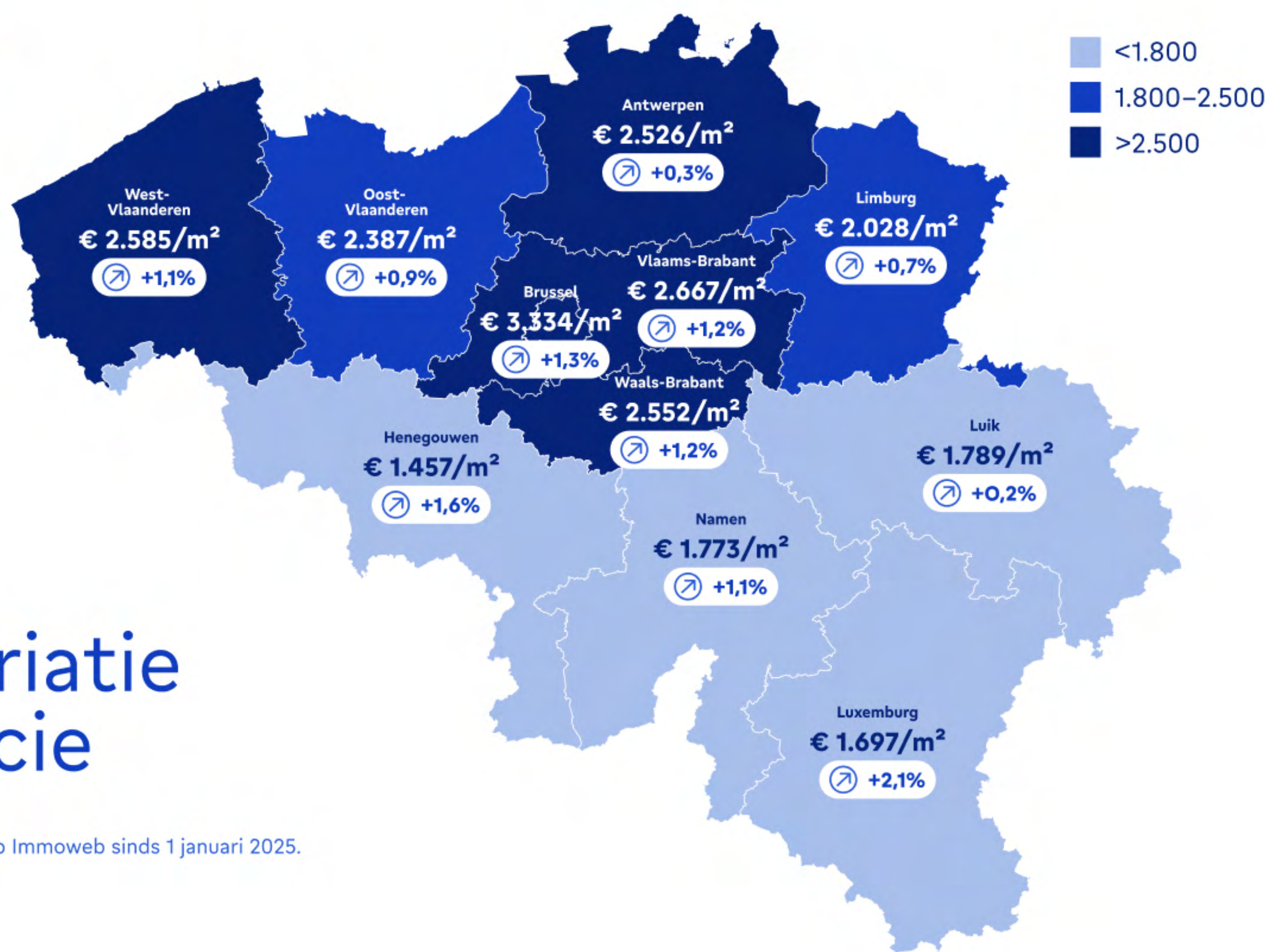
« *Met de stabilisatie van de rentetarieven, de geleidelijke stijging van de prijzen en de volatiliteit van de macro-economische context, kan nu handelen helpen om je vastgoedkoopkracht veilig te stellen.* »

Jonathan Frisch, econoom bij Immoweb.



Zoom in op prijzen.

immoweb



Prijs en variatie per provincie

Bron: variatie van de vastgoedindexen op Immoweb sinds 1 januari 2025. Prijs op 1 april 2025.

immoweb

Woningprijsindex per stad

	Prijs (€/m²)	Evolutie op 3 maanden (%)	Evolutie op 1 jaar
Charleroi	€ 1.388	+0,9%	+2,9%
Bergen	€ 1.563	+2,2%	+2,3%
Luik	€ 1.957	+0,4%	+1,4%
Namen	€ 2.301	+2,4%	+6,7%
Hasselt	€ 2.382	+0,1%	+0,5%
Brugge	€ 2.476	+1,9%	+1,3%
Antwerpen	€ 2.744	-0,1%	+2,3%
Mechelen	€ 2.784	+0,1%	+3,7%
Gent	€ 3.069	-1,4%	+2,1%
Brussels Gewest	€ 3.334	+1,3%	+2,5%
Leuven	€ 3.665	+2,8%	+3,7%
Oostende	€ 2.627	+2,3%	+4,5%

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

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 volgens Belfius (Quotiënt 81-100). De koopkracht wordt berekend aan de hand van de Immoweb-marktprijzen voor vastgoed op 1 januari 2025.

De Immoweb-prijsindex 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 inkomsten voor 2021 zijn aangepast aan de jaarlijkse inflatie (gebaseerd op de gezondheidsindex) om de inkomsten in 2024 te ramen.

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 vastgoedindicatoren van Immoweb

Deze indicatoren geven de evolutie van de vastgoedprijzen weer voor alle segmenten van de Belgische markt: België, Brussel, Vlaanderen en Wallonië. Voor Vlaanderen en Wallonië wordt bovendien een onderscheid gemaakt tussen stedelijke en rurale gebieden. De classificatie van gemeenten als stedelijk of landelijk is gebaseerd op de methodologie van Eurostat en houdt rekening met bevolkingsdichtheid: een gemeente wordt als stedelijk beschouwd als ze deel uitmaakt van een gebied met een dichtheid van meer dan 1.500 inwoners per km² en minstens 50.000 inwoners telt. Een gemeente wordt als landelijk beschouwd als ze niet in een gebied ligt met een dichtheid van minstens 300 inwoners per km². Om een zo accuraat mogelijk beeld te geven van elk van deze markten, omvatten de indices zowel huizen als appartementen.

Over Immoweb.

Al bijna 30 jaar is Immoweb hét referentieplatform voor vastgoed in België. Met dagelijks bijna 150.000 beschikbare panden vergemakkelijkt Immoweb elk vastgoedproject, van zoektocht tot realisatie. Gebruikers kunnen gratis hun eigendom laten schatten, een hypotheek simuleren en via Immoweb Protect een verzekering afsluiten.