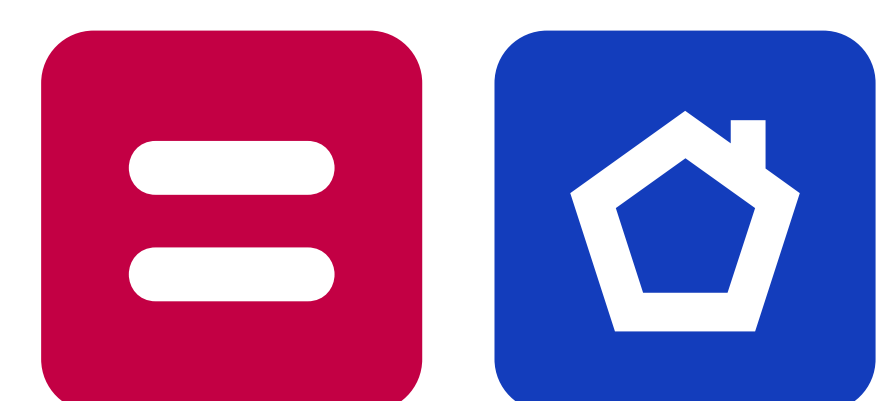


Vastgoed: hypotheekrente bereikt 4%, Belgen verliezen 7 m² koopkracht

Persbericht Immoweb
Prijnsindex Q3 2026

Let op, geld lenen kost ook geld.



immoweb

Belfius

Belangrijkste bevindingen

- De Belgische vastgoedprijzen stijgen in het derde kwartaal van 2026 met +1,1%. Dat groeitempo blijft stabiel tegenover het vorige kwartaal (+1,1%), maar ligt duidelijk hoger dan een jaar geleden (+0,6%). De stijging verschilt wel sterk per gewest: Vlaanderen en Wallonië trekken de markt, terwijl Brussel nagenoeg stagneert (+0,1% op kwartaalbasis).
- De terugkeer van de inflatie, mede aangewakkerd door het aanhoudende conflict in het Midden-Oosten, heeft de ECB ertoe aangezet haar beleidsrente met 0,25 procentpunt te verhogen. **Volgens Belfius Bank bereikt de hypotheekrente inmiddels 4%, waarmee ze boven het niveau van eind 2023 uitkomt.** Volgens gegevens van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) lag het volume aan hypothecaire kredieten¹ tussen januari en augustus 2026 ongeveer 10% lager dan in dezelfde periode van 2025.
- **De vastgoedinflatie, die de prijsevolutie over twaalf maanden meet, schommelt sinds de tweede helft van 2025 rond 3%.**
- De combinatie van hogere rentevoeten en verder stijgende vastgoedprijzen heeft ertoe geleid dat Belgische gezinnen sinds het begin van het jaar 7 m² aan vastgoedkoopkracht hebben verloren. Met een gemiddelde aankoopcapaciteit van 101 m² zitten we opnieuw op het dieptepunt van eind 2023 en komt de grens van 100 m² weer in zicht.

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

Prijzen stijgen met 1,1% ondanks minder gunstige macro-economische context

immoweb

Gemiddelde prijs per m²

in België

€ 2.449/m²

↗ +1,1%

Gemiddelde prijs per m²

in Vlaanderen

€ 2.618/m²

↗ +1,3%

Gemiddelde prijs per m²

in Wallonië

€ 1.824/m²

↗ +1,1%

Gemiddelde prijs per m²

in Brussel

€ 3.422/m²

↗ +0,1%

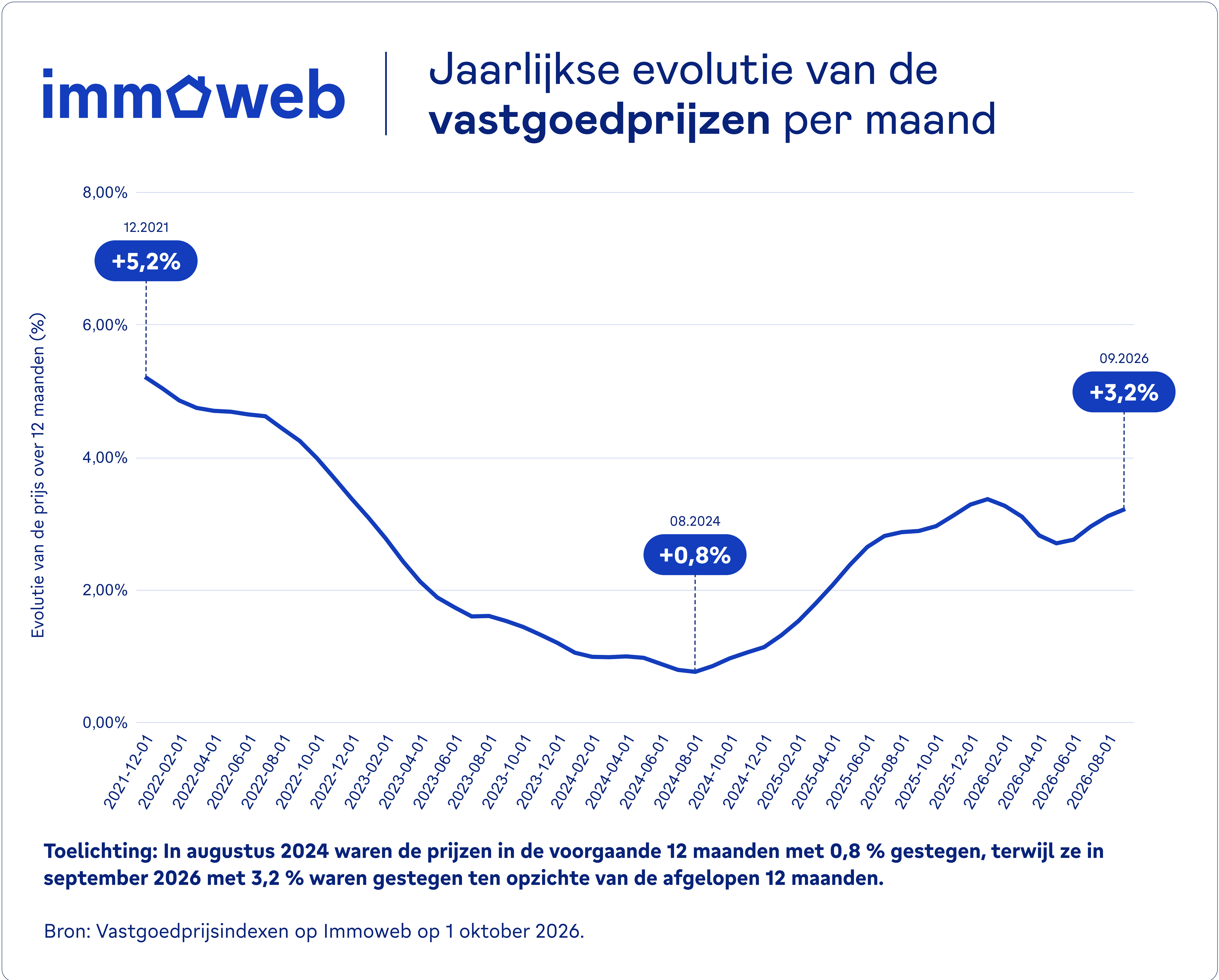
Bron: evolutie van de vastgoedprijsindexen op Immoweb sinds 1 juli 2026. Prijzen vastgesteld op 1 oktober 2026.

De vastgoedprijzen in België blijven stijgen, met **een toename van 1,1% in het voorbije kwartaal**. Dat groeitempo is identiek aan dat van het vorige kwartaal (+1,1%) en ligt hoger dan in dezelfde periode vorig jaar (+0,6%). De markt wordt iets sterker aangedreven door huizen (+1,2% tot € 2.167/m²) dan door appartementen (+0,9% tot € 3.159/m²).

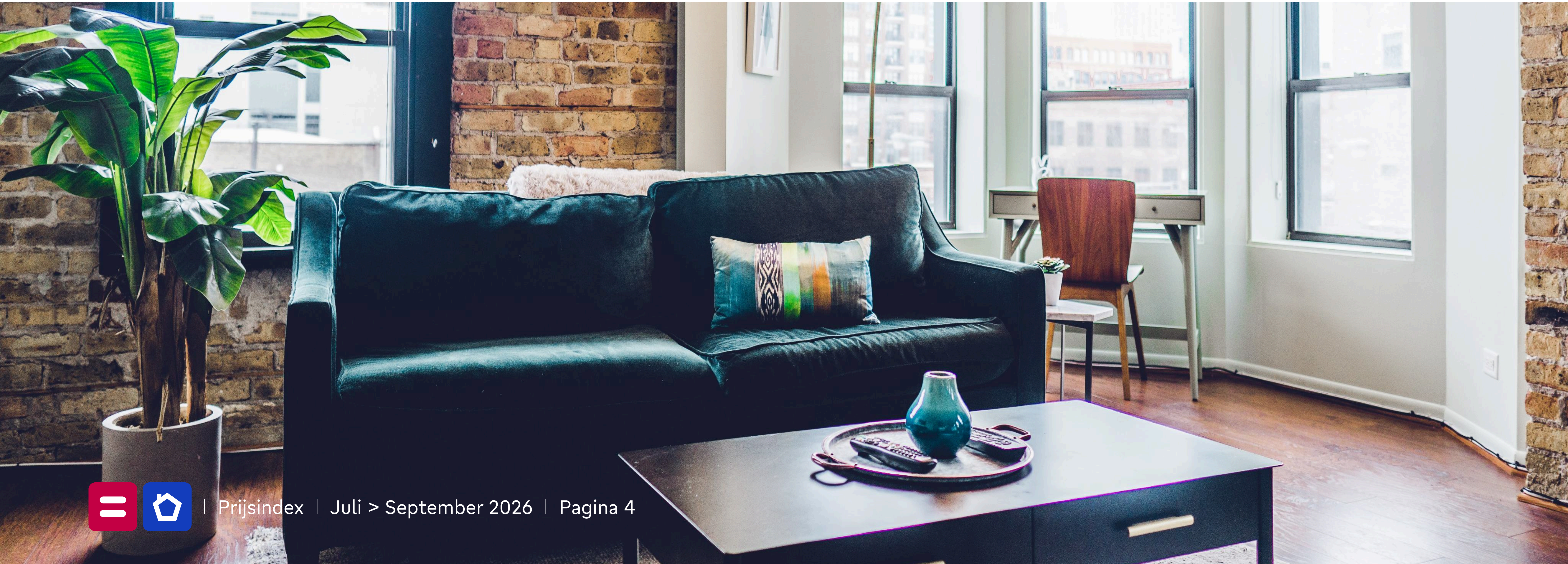
De vastgoedinflatie, **die de prijsevolutie over twaalf maanden meet**, stabiliseert sinds de tweede helft van 2025 rond 3%. Na een terugval tot ongeveer 1% in 2023–2024 trok ze opnieuw aan, tegen een achtergrond van tijdelijk gunstigere rentevoeten en lagere registratierechten in Wallonië en Vlaanderen. Dat hogere groeitempo houdt aan ondanks een minder gunstig klimaat, gekenmerkt door het conflict in het Midden-Oosten, de terugkeer van de algemene inflatie en opnieuw stijgende rentevoeten.

« De vastgoedinflatie bedraagt vandaag 3,2%, tegenover ongeveer 1% eind 2023 en gedurende een groot deel van 2024. De prijzen blijven dus sneller stijgen, ondanks de hogere hypotheekrente », zegt Jonathan Frisch, hoofdeconoom bij Immoweb.

Over de voorbije twaalf maanden stegen de vastgoedprijzen wel minder snel dan de algemene inflatie² in België: +3,2% tegenover +4%, wat neerkomt op een lichte daling van de vastgoedprijzen in reële termen.



²Consumptieprijsindex, Statbel, augustus 2026.



Duidelijke verschillen tussen de drie gewesten

De stijging van de vastgoedprijzen wordt vooral gedragen door Vlaanderen en Wallonië. Over twaalf maanden stegen de prijzen met **3,9% in Vlaanderen** en **2,5% in Wallonië**, tegenover **1,3% in Brussel**. Hetzelfde verschil zien we in het voorbije kwartaal: +1,3% in Vlaanderen en +1,1% in Wallonië, tegenover slechts +0,1% in Brussel.

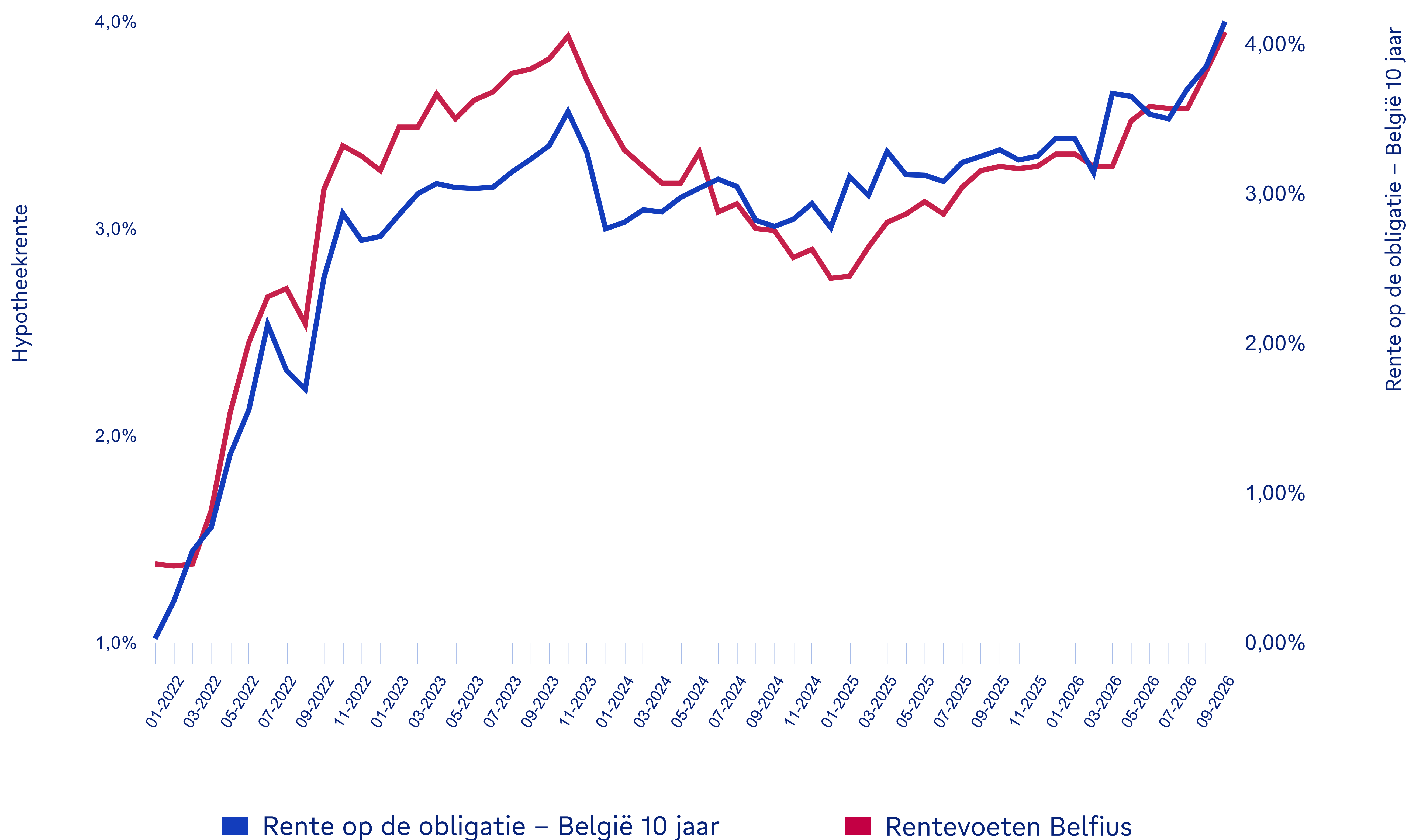
Verskillende factoren kunnen die uiteenlopende evolutie verklaren. In tegenstelling tot Vlaanderen en Wallonië kende Brussel in 2025 geen vergelijkbare verlaging van de registratierechten. Daarnaast kunnen de al hoge vastgoedprijzen in de hoofdstad ervoor zorgen dat kandidaat-kopers er gevoeliger zijn voor de stijgende rente en de minder gunstige geopolitieke context.



Hypotheekrente stijgt boven het niveau van eind 2023 en bereikt 4%



Evolutie van de rente op Belgische tienjarige obligaties en de hypotheekrente



- Gemiddelde tarieven volgens Belfius voor ondertekende kredietaanvragen (financieringspercentage van 90 % over 20 jaar)
- Rente op de 10-jarige Belgische staatsobligatie, spaargids.be

Let op, geld lenen kost ook geld.

Op 10 september 2026 verhoogde de ECB haar beleidsrente met 0,25 procentpunt, tegen een achtergrond van aanhoudende inflatiedruk, onder meer als gevolg van het conflict in het Midden-Oosten.

Daar komen bredere zorgen bij over de houdbaarheid van de overheidsschuld, een probleem waarmee heel wat landen binnen en buiten Europa worden geconfronteerd. Ook België ontsnapt daar niet aan: de verslechtering van de overheidsfinanciën zet de langetermijnrente verder onder druk. Een hoger gepercipieerd risico op de overheidsschuld van een land kan zich vertalen in hogere obligatierentes. **Voor de Belgische OLO bedraagt die inmiddels meer dan 4%.**

Om woonkredieten met een vaste rente aan te bieden, financieren banken zich gedeeltelijk op lange termijn, tegen kosten die vergelijkbaar zijn met het rendement op OLO's. Wanneer dat rendement stijgt, met name voor looptijden van tien jaar, kunnen ook hun financieringskosten toenemen. Die stijging kan vervolgens worden doorgerekend in de rentevoeten die kredietnemers aangeboden krijgen.

Volgens Belfius Bank bereikt de hypotheekrente in september 2026 4% en ligt ze daarmee hoger dan eind 2023. De hogere rente heeft ook gevolgen voor de vastgoedkoopkracht en de vraag naar woonkredieten.

Vastgoedkoopkracht: 7 m² verloren in 2026, terwijl aantal hypothecaire kredieten met 10% daalt



« De stijging van de inkomens heeft een klein deel van de schok opgevangen, maar volstond niet om de hogere rente en stijgende vastgoedprijzen te compenseren. Met een verlies van 7 m² sinds het begin van het jaar komt de aankoopcapaciteit van Belgische gezinnen opnieuw dicht bij de grens van 100 m² » , benadrukt Jonathan Frisch.

Sinds het begin van 2026 verloren Belgische gezinnen gemiddeld 7 m² aan vastgoedkoopkracht. De stijging van de hypotheekrente is daarvoor de belangrijkste verklaring, gevolgd door de aanhoudende stijging van de vastgoedprijzen. De inkomensstijging als gevolg van de indexering begin dit jaar kon dat verlies slechts gedeeltelijk compenseren:

- **-6 m²** door de stijging van de hypotheekrente (+0,7 procentpunt);
- **-3 m²** door de stijging van de vastgoedprijzen (+2,9%);
- **+2 m² dankzij de inkomensstijging als gevolg van de indexering begin dit jaar.**

De gemiddelde vastgoedkoopkracht bedraagt vandaag 101 m². Daarmee zitten we opnieuw op het dieptepunt van eind 2023 en komt de grens van 100 m² opnieuw in zicht.

Tegelijk neemt het aantal hypothecaire kredieten af. Volgens de CKP daalde het kredietvolume tussen januari en augustus 2026 met ongeveer 10% tegenover dezelfde periode in 2025, een bijzonder dynamisch jaar. De daling doet zich voor in de drie gewesten.

Gewest	Daling kredietvolume
Wallonië	-12%
Brussel	-11%
Vlaanderen	-10%



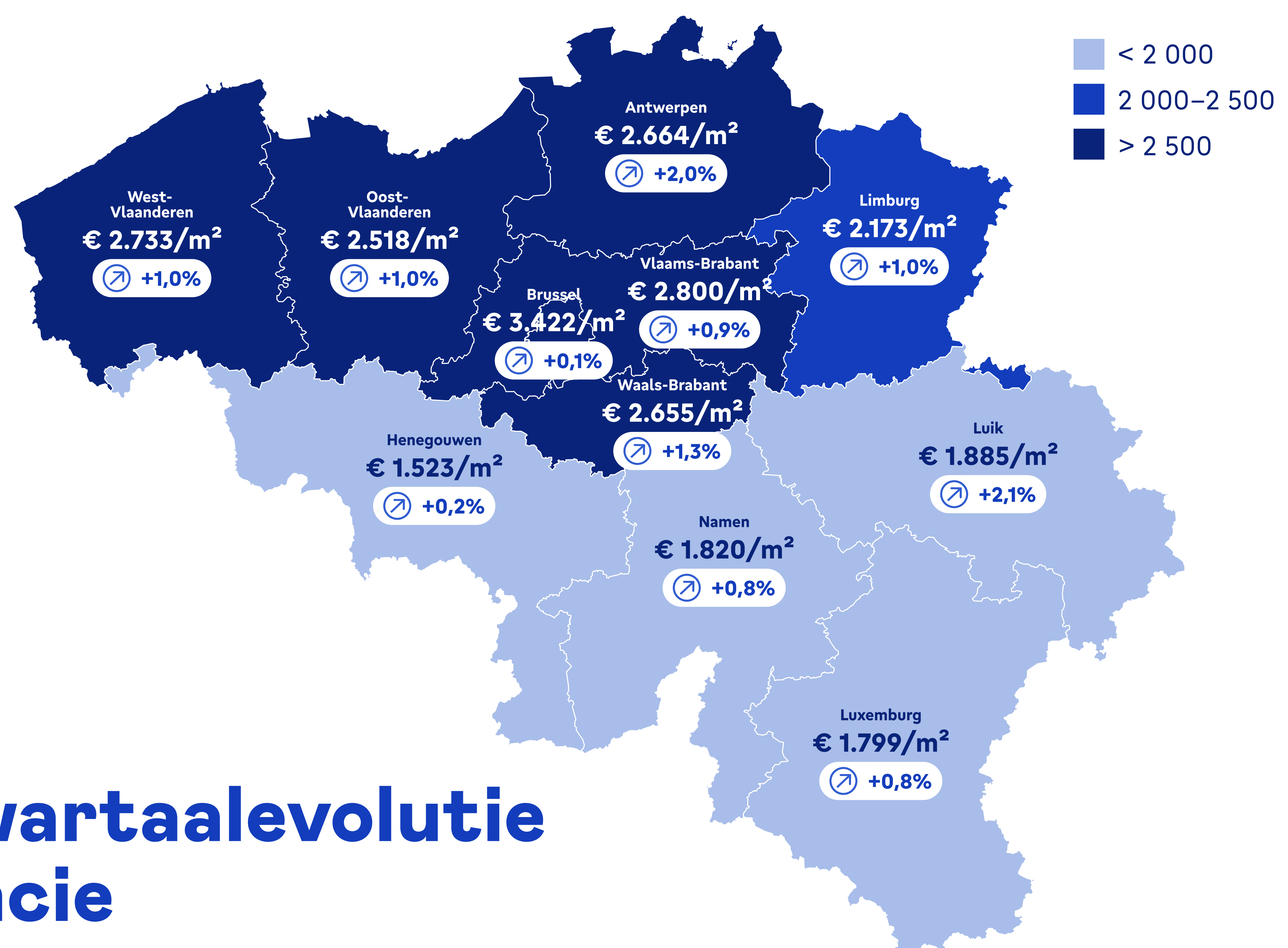
Vooruitzichten: herstel blijft broos

De Belgische vastgoedmarkt blijft groeien, maar het herstel dat in 2025 werd ingezet, blijft broos. De prijzen stijgen verder, terwijl de hogere rente de koopkracht van gezinnen aantast en gepaard gaat met een daling van het aantal hypothecaire kredieten.

“Een onvoltooid herstel”: zo omschrijft Jonathan Frisch, hoofdeconoom bij Immoweb, de huidige situatie op de vastgoedmarkt. Hij verwacht dat de prijzen tijdens de rest van het jaar gematigder zullen evolueren. Die verwachting blijft evenwel onzeker: de geopolitieke situatie, de inflatie en de evolutie van de hypotheekrente zullen op de markt blijven wegen.

Focus op de provincies: Waalse provincies minder dynamisch

immoweb



Prijs en kwartaalevolutie per provincie

Bron: Immoweb-vastgoedprijsindex sinds 1 juli 2026. Prijs op 1 oktober 2026.

Focus op de 12 grote steden

immoweb

Vastgoedprijsindex
per stad

	Prijs (€/m ²)	Evolutie op 1 jaar (%)
Charleroi	€ 1.405	-0,3 %
Bergen	€ 1.661	+1,7 %
Luik	€ 2.070	+2,0 %
Namen	€ 2.3060	+1,0 %
Hasselt	€ 2.601	+0,6 %
Brugge	€ 2.691	+0,4 %
Antwerpen	€ 2.901	+2,4 %
Mechelen	€ 2.849	+1,1 %
Gent	€ 3.242	+1,4 %
Brussels Gewest	€ 3.422	+0,1 %
Leuven	€ 3.869	+1,6 %
Oostende	€ 2.695	+0,9 %

Bron: Immoweb-vastgoedprijsindex sinds 1 juli 2026.
Prijs op 1 oktober 2026.

Methodologie

De vastgoedkoopkracht verwijst naar het aantal vierkante meters dat een Belgisch huishouden (twee personen, gehuwd of wettelijk samenwonend) met een mediaan inkomen kan aankopen via een hypotheckair krediet. De berekening gaat uit van de hypothese dat een eigen inbreng van 10% van de waarde van het vastgoed, evenals de transactiekosten (registratierechten en notariskosten), met eigen middelen worden betaald.

De leencapaciteit wordt berekend op basis van een schuldratio van 35% van het netto belastbaar inkomen na belasting (Statbel 2023³), over een looptijd van

20 jaar en aan een gemiddelde rentevoet zoals voorgesteld door Belfius bij de ondertekening van de kredietaanvraag (quotiteit 90%).

De Immoweb Prijsindex wordt elk kwartaal geactualiseerd op basis van de meest recente gegevens. De data zijn afkomstig van zoekertjes die op het platform worden geplaatst door makelaars, eigenaars en notarissen. De vermelde prijzen zijn vraagprijzen en geen effectieve verkoopprijzen. Tenzij anders vermeld, omvatten de indices zowel huizen als appartementen.

Informatiebronnen

Immoweb baseert zich op vastgoedzoekertjes die op het platform worden gepubliceerd door makelaars, eigenaars en notarissen. Deze advertenties zoekertjes naar vraagprijzen en niet naar effectieve verkoopprijzen.

Vastgoedindicatoren van Immoweb

Dit zijn indicatoren die de prijsontwikkeling van vastgoed weergeven voor alle segmenten van de Belgische markt: België, regio's, provincies en gemeenten. Tenzij anders vermeld, hebben de indices in dit persbericht betrekking op zowel huizen als appartementen.

³De inkomens van 2023 werden aangepast aan de jaarlijkse inflatie (op basis van de gezondheidsindex) om de inkomens voor 2026 te schatten.

Over Immoweb

Immoweb is al bijna 30 jaar hét referentieplatform voor vastgoed in België. Met dagelijks bijna 150.000 beschikbare panden en meer dan 500.000 bezoeken per dag begeleidt Immoweb gebruikers bij het verkopen, kopen en huren van vastgoed. Het platform ondersteunt elk vastgoedproject met behulp van verschillende tools, zoals de schattingstool, de woonkreditsimulator en de prijskaart. Ontdek al het nieuws over Immoweb in de [newsroom](#).

Over Belfius Banque

Belfius Bank & Verzekeringen is een solide bank-verzekeraar in handen van de Belgische federale overheid. Met 160 jaar ervaring in de publieke sector en 60 jaar ervaring op de particuliere markt is Belfius sterk verankerd in de Belgische economie en samenleving. Belfius is partner van 3,8 miljoen particulieren, zelfstandigen en kmo's, een belangrijke speler op de Corporate & Business-markt, marktleider in de publieke en socialprofitsector, een toonaangevend merk in levens- en schadeverzekeringen en een referentiebank voor Private & Wealth Management. De bijzondere aandacht voor klantentevredenheid stelt Belfius in staat om jaar na jaar uitstekende resultaten neer te zetten.

Dankzij doordachte innovaties en geavanceerde technologie behoort Belfius tot de beste digitale banken.

Perscontact

Immoweb | Sabine Leclercq, sabine@backstagecom.be, +32 473 33 08 33