



Dynamische vastgoedmarkt op weg naar stabilisering



Gemiddelde prijs
in België

€ 2.183 /m²

↗ +1,2%

Gemiddelde prijs
in Vlaanderen

€ 2.277 /m²

↗ +1,3%

Gemiddelde prijs
in Wallonië

€ 1.651 /m²

↗ +1,1%

Gemiddelde prijs
in Brussel

€ 3.237 /m²

↗ +1,0%

Evolutie van de Immoweb Vastgoedindex sinds 1 januari 2022.

Snellere prijsstijging in rurale gebieden en hoge koopkracht bij de Belg



De prijzen op de Belgische vastgoedmarkt kenden sinds januari een stijging van 1,2%, maar de opwaartse druk lijkt licht af te nemen. Het groeitempo van de prijzen in Vlaanderen en Wallonië vertraagt tot respectievelijk 1,3% en 1,1% tijdens het laatste kwartaal, tegenover gemiddeld 1,4% tijdens de vorige drie kwartalen. In Brussel zien we wel een nieuwe stijging van +1% tijdens het voorbije kwartaal, tegenover 0,8% tijdens de drie vorige kwartalen.

Daarnaast bevestigen de nieuwe cijfers ook de ommekeer in het vastgoedlandschap die zich sinds het begin van de coronacrisis aftekende: de prijzen van vastgoed in rurale gebieden stijgen sneller dan die in de stedelijke gebieden.

Piet Derriks, Managing Director van Immoweb: «Ondanks de inflatie en de stijgende rentevoeten van de afgelopen weken*, is dit nog steeds een goed moment om vastgoed te kopen. De gemiddelde vastgoedkoopkracht van de Belgen blijft bovendien hoog in vergelijking met andere Europese landen: een gezin van twee personen met een gemiddeld inkomen kan een woning van gemiddeld 98m² aankopen, tegenover slechts 64m² in Frankrijk en 66m² in Duitsland. En dit ondanks de inflatie.»

Ondanks de inflatie en de stijgende rentevoeten, is dit nog steeds een goed moment om vastgoed te kopen.

in België

€ 2.183 / M²

Januari – maart 2022 : +1.2 %



Piet Derriks,
Managing Director
van Immoweb

* Immotheker-Finotheker, maart 2022 - ter indicatie

Opwaartse druk neemt af



De prijzen op de Belgische vastgoedmarkt zetten sinds januari hun stijging voort (+1,2% voor heel België), maar de opwaartse druk neemt licht af. Dat kan niet toegeschreven worden aan een eventueel seizoenseffect. De drie eerste maanden van 2022 zijn immers minder dynamisch dan in 2021 (toen werd er een stijging van 1.9% opgetekend).

Hoewel het groeitempo van de prijzen licht afneemt, blijft de groei in alle categorieën van woningen aanhouden. Terwijl de huizenprijzen nog met 2% stegen tussen januari en maart 2021, bedroeg die stijging slechts 1,2% tussen januari en maart 2022. Hetzelfde geldt voor appartementen: +1,7% tijdens het 1^{ste} kwartaal 2021 tegenover +1,1% tijdens het 1^{ste} kwartaal 2022.

Dat zijn opvallende verschillen, maar toch hoeft dat geen voorbode te zijn van een ommekeer op de markt. Ze wijzen veeleer op een stabilisering en een normalisering na een uitzonderlijk actief jaar 2021 in een post-lockdown context.

Prijzen van huizen

Januari – maart 2021: +2.0%

Januari – maart 2022: +1.2%

Prijzen van appartementen

Januari – maart 2021: +1.7%

Januari – maart 2022: +1.1%

We merken dat ondanks de lichte nationale vertraging, bepaalde provincies dit jaar toch een vliegende start nemen. Dat geldt met name voor Waals-Brabant, Limburg of Oost-Vlaanderen, waar de stijgingen respectievelijk +2,3%, +2% en +1,9% bedragen in de afgelopen drie maanden.

Het vastgoedlandschap stabiliseert



De ommekeer in het vastgoedlandschap die zich sinds het begin van de coronacrisis aftekende, wordt bevestigd. De tijd dat enkel de grote steden de prijzen naar boven trokken, ligt achter ons. Vandaag tekenen landelijke gebieden, ver van de belangrijkste stadscentra verwijderd, de sterkste opwaartse spanning op. De rurale gebieden in Vlaanderen en Wallonië kenden in een jaar tijd een stijging van respectievelijk 5,3% en 5,9%, terwijl de meer stedelijke gebieden er slechts met 4% en 4,2% op vooruit gingen. De voornaamste verklaring is de nieuwe verwachtingen van de kandidaat-eigenaars als gevolg van de coronapandemie (behoefte aan meer ruimte, buitenlucht en een aangename leefomgeving).

Diezelfde evolutie zien we in de verschillende regio's. Brussel, lange tijd op kop in het klassement van de jaarlijkse stijgingen (+3,4% het voorbije jaar), wordt voorbijgestoken door Wallonië (+5,2%) en vooral door Vlaanderen (+5,5%).

Vandaag tekenen landelijke gebieden, ver van de belangrijkste stadscentra verwijderd, de sterkste opwaartse spanning op.

Maar ook daar lijkt het eerder om een tijdelijke trendbreuk te gaan. Terwijl het groeitempo van de prijzen in Vlaanderen en Wallonië licht afneemt (tot respectievelijk 1,3% en 1,1% tijdens het laatste kwartaal, tegenover gemiddeld 1,4% tijdens de vorige drie kwartalen), zien we in Brussel weer een stijging (+1% tegenover 0,8%).

Rurale gebieden in Vlaanderen

€ 1.895 / M²

Januari – maart 2022: +1.5%

Rentevoeten zetten stijging in



Terwijl de economie nog aan het herstellen was van de coronacrisis, kwam de oorlog in Oekraïne de kaarten herschikken. Met een opstoot van de prijzen, toeleveringsmoeilijkheden en geopolitieke instabiliteit wegen er nieuwe onzekerheden op de groei van de Europese landen. In een context die al gekenmerkt werd door aangroeiende inflatie, creëert het Russisch-Oekraïense conflict een bijkomende spanning op de energieprijzen. Als gevolg daarvan bereikte de inflatie in België haar hoogste niveau sinds 1983 (+8,0% in februari 2022**) en het einde lijkt niet in zicht.

In die context kondigde de ECB half maart een verkrapping aan van haar monetair beleid, dat sinds het begin van de coronapandemie bijzonder inschikkelijk was geweest. Frankfurt besliste nog niet tot een verhoging van haar beleidsrente, maar koos wel voor een geleidelijke afbouw van haar obligatie-aankoopprogramma tot het derde kwartaal.

Er wordt verwacht dat deze veranderingen op de obligatiemarkten, in combinatie met economische onzekerheden, de banken snel

zullen aanzetten tot meer waakzaamheid voor hun toekenningsvoorwaarden van leningen. En vooral om de stijging van de overheidsrente door te rekenen in de rentevoeten van hun vastgoedkredieten, zoals de afgelopen weken is waargenomen*.

Zelfs een lichte stijging van de rentevoeten blijft wellicht niet zonder gevolgen voor de vastgoedmarkt.

Piet Derriks, Managing Director van Immoweb, voegt eraan toe: “Zelfs een lichte stijging van de rentevoeten blijft wellicht niet zonder gevolgen voor de vastgoedmarkt. Voor particulieren leidt een stijging van slechts 0,1 procentpunt op een lening van 20 jaar tot een daling van 1% van hun vastgoedkoopkracht.”

* Immotheker-Finotheker, maart 2022 - ter indicatie
** Statbel

Paradoxaal een perfect moment om te kopen



In tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt, hoeven kandidaat-kopers niet echt te vrezen voor inflatie.

Piet Derriks: "Beter nog, de mogelijkheid om nu rond 2% vast* op 20 jaar te lenen in combinatie met een hoge inflatie, zorgt voor een interessante situatie op de vastgoedmarkt."

Concreet betekent vandaag investeren in vastgoed een manier om zich te beschermen tegen de ontsprekende consumptieprijzen. Door vandaag te kopen legt een particulier de kostprijs van zijn krediet en dat van de aankoop van zijn vastgoed aan de huidige voorwaarden vast voor de komende 20 jaar. Met de inflatie zullen zijn inkomen en de algemene woonkosten (vastgoedprijzen, huurprijzen...) mechanisch stijgen in de loop der jaren. Hoe meer tijd er voorbijgaat, hoe minder het gewicht van zijn krediet zal worden in verhouding tot zijn inkomen en hoe meer voordeel hij gedaan zal hebben door eigenaar te worden (tegenover mocht hij huurder gebleven zijn). Bovendien zal hij zijn aankoop sneller afschrijven. **In deze ongeziene marktsituatie staan alle signalen paradoxaal genoeg op groen voor kopers die een krediet willen aangaan. Dat zal de komende maanden zorgen voor een volgehouden dynamiek voor vastgoed in België.**

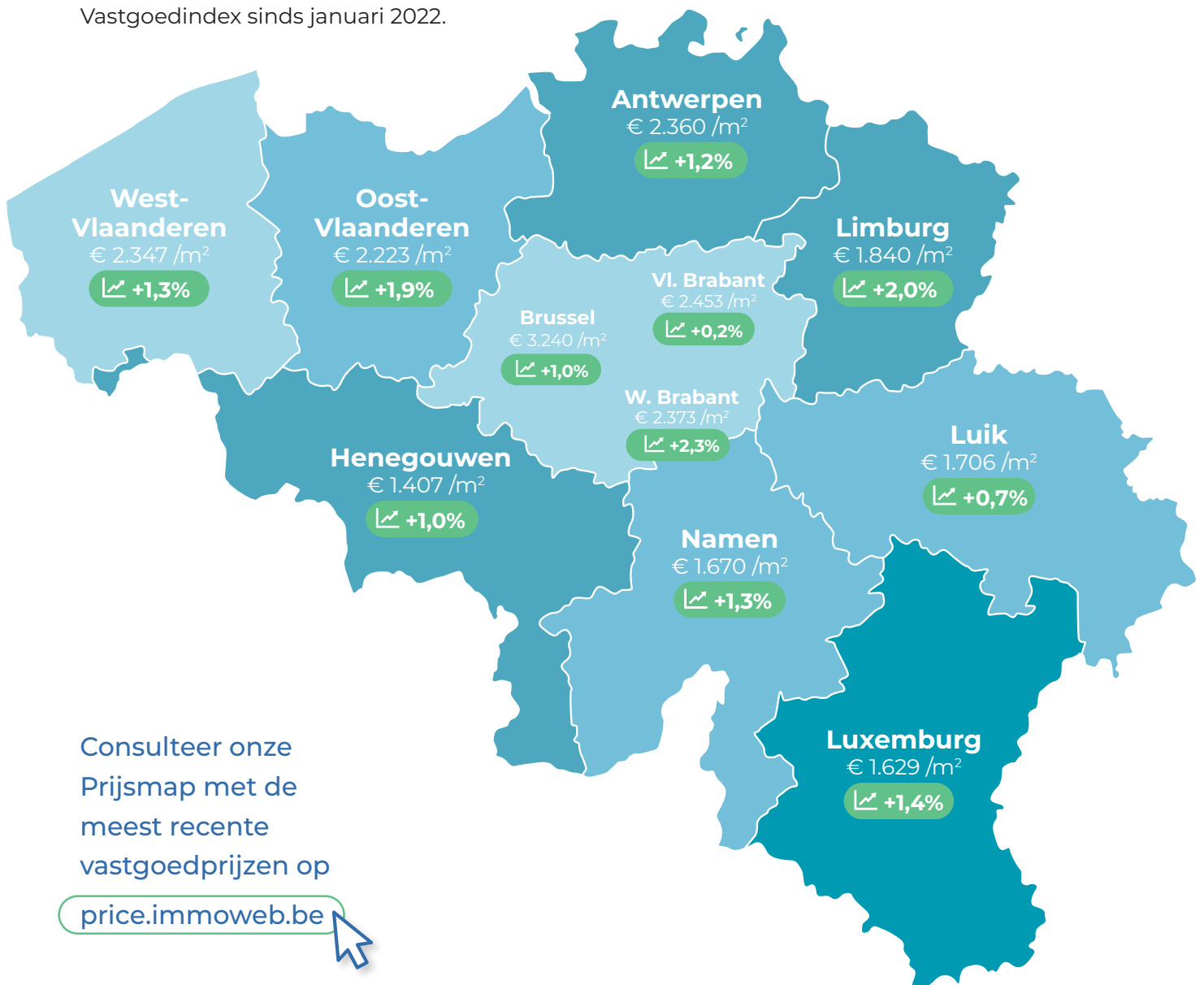
Hoe meer tijd er voorbijgaat, hoe minder het gewicht van zijn krediet zal worden in verhouding tot zijn inkomen en hoe meer voordeel hij gedaan zal hebben door eigenaar te worden.

* Immothekeer-Finothekeer, maart 2022 - ter indicatie *** De vastgoedkoopkracht van de Belgen verwijst naar het aantal vierkante meter dat een gezin met een gemiddeld inkomen (Statbel) kan aankopen via een vastgoedkrediet (buiten persoonlijke inbreng). De schuldcapaciteit werd berekend op basis van een schuldgraad van 33% van het beschikbaar inkomen over een looptijd van 20 jaar. De koopkracht wordt berekend op basis van de vastgoedprijzen op de markt (Immoweb) en de meest recente rentevoeten (ECB, december 2021). *** Statbel

Evolutie van de vastgoedprijzen per provincie tot 1 april 2022



Evolutie van de Immoweb Vastgoedindex sinds januari 2022.



Consulteer onze Prijsmap met de meest recente vastgoedprijzen op

price.immoweb.be



De Immoweb Vastgoedindex



De plattelandsgebieden blijven hun aantrekkelijkheid bevestigen

Evolutie van de vastgoedprijzen (huis en appartement)	1 maand	3 maanden	1 jaar	2 jaar voor Covid (01/04/2018 - 01/04/2020)	2 jaar na Covid (01/04/2020 - 01/04/2022)	Prijs per m ²
België	0,5%	1,2%	5,2%	7,0%	12,4%	€ 2.183
Brussel	0,4%	1,0%	3,4%	10,6%	8,4%	€ 3.237
Vlaanderen	0,5%	1,3%	5,5%	7,0%	12,6%	€ 2.277
<i>Vlaanderen - steden</i>	0,5%	1,2%	4,0%	9,8%	11,1%	€ 2.625
<i>Vlaanderen - platteland</i>	0,7%	1,5%	5,3%	5,7%	11,3%	€ 1.895
Wallonië	0,5%	1,1%	5,2%	5,8%	13,3%	€ 1.651
<i>Wallonië - steden</i>	0,5%	1,0%	4,2%	6,1%	13,5%	€ 1.592
<i>Wallonië - platteland</i>	0,4%	1,1%	5,9%	4,7%	15,4%	€ 1.529

Waals-Brabant, Limburg en Oost-Vlaanderen kennen de afgelopen 3 maanden de grootste stijgingen

Evolutie van de vastgoedprijzen (huis en appartement)	1 maand	3 maanden	1 jaar	2 jaar voor Covid (01/04/2018 - 01/04/2020)	2 jaar na Covid (01/04/2020 - 01/04/2022)	Prijs per m ²
Antwerpen	0,4%	1,2%	5,1%	8,9%	13,8%	€ 2.360
Vlaams-Brabant	0,2%	0,2%	3,8%	7,9%	10,9%	€ 2.453
Waals-Brabant	1,1%	2,3%	5,2%	7,0%	10,5%	€ 2.373
West-Vlaanderen	0,5%	1,3%	5,6%	4,9%	10,8%	€ 2.347
Oost-Vlaanderen	0,7%	1,9%	5,4%	7,4%	11,6%	€ 2.223
Henegouwen	0,6%	1,0%	4,6%	4,0%	12,6%	€ 1.407
Luik	0,1%	0,7%	5,4%	6,2%	13,9%	€ 1.706
Limburg	0,6%	2,0%	9,3%	4,2%	17,4%	€ 1.840
Luxemburg	0,8%	1,4%	8,2%	7,0%	21,2%	€ 1.629
Namen	0,3%	1,3%	4,6%	7,7%	11,3%	€ 1.670
Brussel	0,4%	1,0%	3,4%	10,6%	8,4%	€ 3.240

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 de stad kan verwerven door middel van een hypotheeklening (de eigen bijdrage niet meegerekend). De schuldcapaciteit werd berekend met een inspanningsgraad van 33 % van het beschikbare inkomen (Statbel 2019) over een periode van twintig jaar tegen een gemiddelde rentevoet volgens de Nationale Bank van België. De vastgoedkoopkracht wordt berekend met behulp van de vastgoedprijzen op de markt (Immoweb).

Over Immoweb

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



Over Immoweb

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

Piet Derriks
Managing Director

Geert Leurs
Marketing Communication Manager

De ondersteuning van Meilleurs Agents

Barbara Castillo Rico
Head of Economic Studies

Thomas Lefebvre
Scientific Director

Pierre Vidal
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. We danken in het bijzonder Thomas Lefebvre, Scientific Director, Barbara Castillo-Rico, Head of Economic Studies en Pierre Vidal, Head of Research.