

Belgen lopen nog steeds warm voor vastgoed

Analyse Belfius Research

De consumentenbestedingen kenden slechts een matige groei in 2016, maar de Belgische gezinnen investeerden wel volop in de woningmarkt. Per kwartaal werd er 5,5 miljard € geïnvesteerd in woongebouwen, een groei van 6% t.o.v. het jaar ervoor.

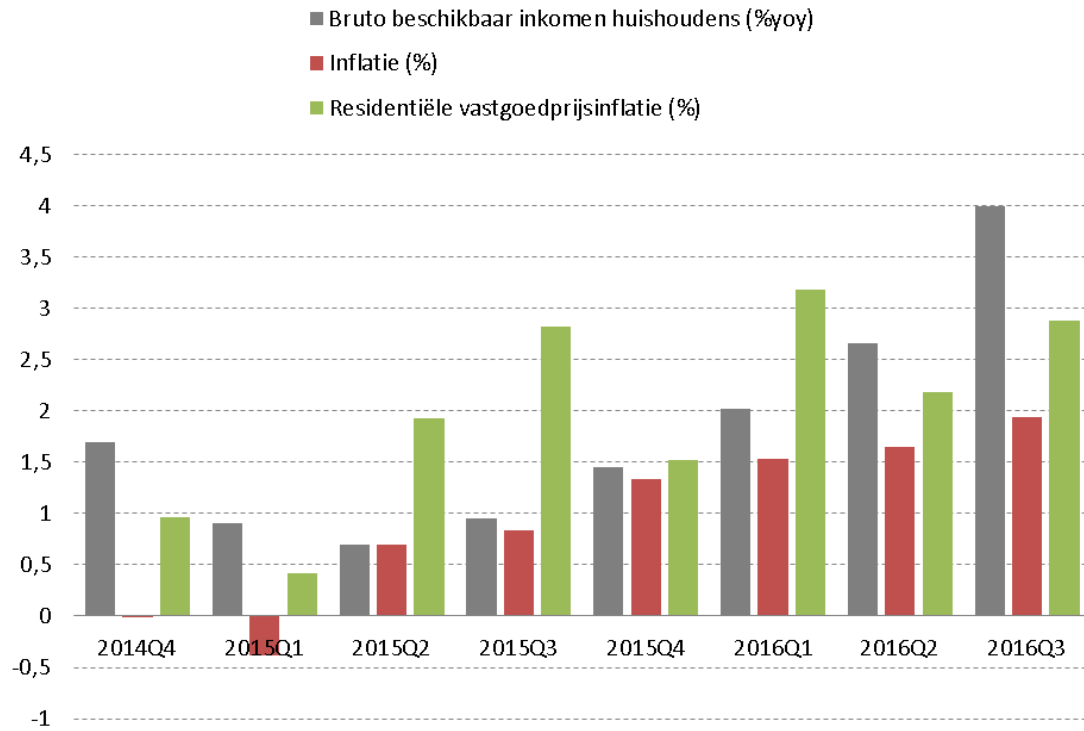
Op het vlak van hypotheekverstrekking vertaalde de toegenomen interesse voor de woningmarkt zich in een groei met 16,4% in vergelijking met 2015, goed voor 25,6 miljard aan toegekende woonkredieten (cijfers van januari t.e.m. november 2016). Meer dan 2/3 van de kredieten dienen om de aankoop van een woning te financieren, terwijl de leningen ter financiering van een nieuwbouw daalden met 3% en nog slechts goed zijn voor 10% van het totaal.

Op de vastgoedmarkt werd door de notarissen een groei van de kooptransacties met meer dan 8% gerapporteerd, en gingen vooral de nominale prijzen voor appartementen flink de hoogte in. De residentiële vastgoedprijsindex (FOD Economie) die die prijsverandering meet van zowel nieuwe als bestaande woningen, is tijdens de eerste negen maanden van 2016 met 2.8% gestegen, terwijl de algemene consumenteninflatie over dezelfde periode met 1.7% is toegenomen. We schatten het risico op een acute inzinking van de markt wel redelijk laag in omdat in de loop van 2016 (Q1 t.e.m. Q3) het bruto beschikbaar inkomen van de huishoudens met 2.9% is gestegen. Vooral in het derde kwartaal van vorig jaar was er een sterke (jaar-op-jaar) groei van het beschikbaar inkomen (zie grafiek).

De daling van de rente was wellicht de belangrijkste reden voor het aantrekken van de residentiële vastgoedmarkt. De gemiddelde hypotheekrente voor leningen met een looptijd van 10 jaar of meer daalde in de loop van 2016 met een half procent naar een nieuw laagterecord van 2%. Het relatief aandeel van de herfinancieringen in het totaal van de verstrekte leningen daalde wel in de loop van de tweede helft van 2016, maar blijft hoger dan gemiddeld (23% in november).

In ons basisscenario zien we de lange termijnrente in de eurozone en België in beperkte mate stijgen in de loop van 2017 maar we voorzien geen zware negatieve correctie van de vastgoedprijzen als gevolg hiervan. De grootste risicofactor voor de hypotheekmarkt houdt verband met een eventuele verzwakking van de arbeidsmarkt, maar het economisch sentiment is de afgelopen kwartalen verbeterd en we zien de werkloosheid dus eerder nog wat verder dalen en de arbeidsmarkt sterkte aanhouden. Bovendien blijven de korte termijnrentes nog een tijdje negatief door het ECB beleid. Die lage vergoeding van klassieke beleggingsproducten zal ook in 2017 de interesse voor de residentiële vastgoedmarkt ondersteunen.

Bron: NBB/FOD Economie



Voor meer info:

Belfius Research

Frank Maet
Senior Economist
+32 2 222 69 97
frank.maet@belfius.be

Dr. Geert Gielens
Chief Economist
+32 2 222 70 84
geert.gielens@belfius.be