

Woongebouwen ondersteunen de groei van de bouwsector in 2016

Geen forse overwaardering van het Belgisch vastgoed Vooruitzichten voor 2017

Analyse Belfius Research

In 2016 investeerden de Belgen volop in hun woningen. De investeringen in woongebouwen stegen met 5,4 % t.o.v. 2015, zodat er per kwartaal ongeveer 5,5 miljard € in de woningmarkt werd gepompt. Hierdoor kon het groeiherstel in de bouwsector zich verder ontwikkelen en werd in Q3 2016 het zesde opeenvolgende groeikwartaal geboekt.

In de eerste tien maanden van vorig jaar werden er bijna 44.600 bouwvergunningen voor woongebouwen uitgedeeld, een stijging met 12,9 % in vergelijking met dezelfde periode in 2015. Vooral voor appartementen werden er meer vergunningen uitgereikt (+17,7 %) maar ook woonhuizen (+6 %) deden hun duit in het zakje. Het renoveren van residentiële gebouwen liet een daling van 5,6 % optekenen tijdens de eerste tien maanden van 2016, vergeleken met dezelfde periode een jaar eerder.

Op het vlak van de hypotheekverstrekking vertaalde de toegenomen interesse voor de woningmarkt zich in een groei met 15,8 % in vergelijking met 2015, goed voor 28,6 miljard aan toegekende woonkredieten. Net als bij de bouwvergunningen lag het zwaartepunt van de kredietverstrekking in de eerste vier maanden van 2016. Volgens de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK) klom het gemiddelde ontleende bedrag per dossier (voor de aankoop van een woning) naar 153.000 € in het laatste kwartaal van vorig jaar. Het relatieve 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 (20 % in december).

De rentetarieven voor hypothecaire leningen met een vaste rentevoet daalden opnieuw in 2016, terwijl de rente op leningen met een veranderlijke rentevoet duurder werd. De rente op een hypothecair krediet 'met een initiële rentevaste periode voor meer dan tien jaar' daalde in de loop van vorig jaar van 2,5 % naar 2,0 % en voor een rentevaste periode tussen vijf en tien jaar daalde de gemiddelde hypotheekrente van 2,37 % naar 1,86 %. Het is dan ook niet te verwonderen dat negen op de tien kredietnemers kozen voor een vaste rentevoet, of voor een veranderlijke rentevoet waarbij de eerste tien jaar toch rentevast is. Door de lage rentevoeten is het relatieve aandeel van leningen met jaarlijks veranderlijke rentevoeten gedaald tot minder dan 1 procent. Dit suggereert dat de secundaire Belgische woonmarkt de komende jaren goed afgedekt is tegen een eventuele klim van de korte- en de langetermijnrentevoeten.

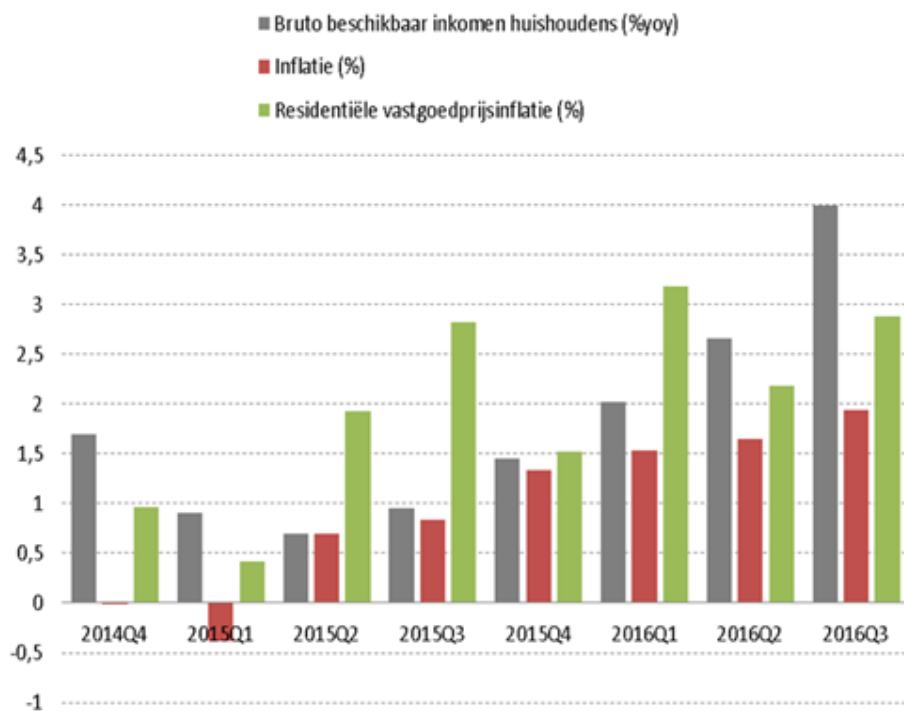
Geen forse overwaardering van het Belgisch vastgoed

Op de vastgoedmarkt rapporteerden de notarissen een groei van de kooptransacties met meer dan 8 % voor 2016 en gingen de nominale prijzen voor appartementen flink de hoogte in. Vooral in Brussel en Vlaanderen ging het hard met een groei van het aantal transacties van meer dan 12 en 13 %. In Wallonië

daarentegen daalde het transactievolume met bijna 3 %. De residentiële vastgoedprijsindex (FOD Economie), die de 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 vrij 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. Ook wanneer we iets verder terug gaan in de tijd (een nominale groei van de huizenprijzen van 4,2 % sinds Q1 2011) en daarbij rekening houden met de groei van het bruto beschikbaar inkomen van de Belgische gezinnen over dezelfde periode (+10 %) stellen we geen overwaardering vast of een klim van de onbetaalbaarheid.

Residentiële vastgoedprijsindex vs. inflatie vs. bruto beschikbaar inkomen (% jaar-op-jaar groei)



Bron: Notarisbarometer/NBB/ FOD ECONOMIE

Vooruitzichten 2017

De daling van de rente was wellicht de belangrijkste reden voor het aantrekken van de residentiële vastgoedmarkt in 2016. 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 %. De lagere rente maakt lenen voor een woning goedkoper, maar wakkert terzelfdertijd de interesse aan voor vastgoed als belegging. Het lage rendement van de klassieke beleggingen duwde de afgelopen jaren de beleggers in de richting van het residentieel vastgoed.

In ons basisscenario zien we de langetermijnrente 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 investeringen in woongebouwen door de Belgische gezinnen zullen volgens ons opnieuw groeien in 2017 omdat de financieringsvoorwaarden nog steeds aantrekkelijk blijven. Het economisch sentiment is de afgelopen kwartalen verbeterd en aangezien we een verdere daling verwachten van de werkloosheid, menen we dat het vertrouwen ondersteund zal blijven. Bovendien blijven de kortetermijnrentes 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.

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