

Vastgoedmarkt vertraagt, koopkracht neemt af.

Verlies van 4 m² vastgoedkoopkracht in het tweede kwartaal

Persbericht Immoweb

Prijsindex Q2 2026

Let op, geld lenen kost ook geld.



immoweb  Belfius

Belangrijkste inzichten

Brussel, 1 juli 2026 – In een context van aanhoudende geopolitieke onzekerheid, waarbij gesprekken tussen de Verenigde Staten en Iran werden aangekondigd zonder garantie op een akkoord, bevindt de Belgische vastgoedmarkt zich in een overgangsfase. In het tweede kwartaal van 2026 stegen de vastgoedprijzen op nationaal niveau met 0,9% tot een gemiddelde prijs van 2.421 euro per m². Die stijging ligt iets hoger dan in het voorgaande kwartaal (+0,6%), maar blijft duidelijk onder het niveau van een jaar eerder (+1,5%). De vastgoedinflatie op twaalf maanden, die in 2025 opnieuw aantrok, vertoont sinds maart 2026 een duidelijke vertraging.

Volgens Belfius Bank stegen de hypotheekrentes tijdens het tweede kwartaal met 0,35 procentpunt. Het grootste deel van die stijging vond plaats in april, waarna de rente-evolutie in mei en juni aanzienlijk afzwakte. De hogere rente, gecombineerd met de aanhoudende prijsstijgingen en de geopolitieke onzekerheid, heeft de vastgoedkoopkracht van Belgische gezinnen met 4 m² doen afnemen.

« Met een gemiddelde aankoopcapaciteit van 105 m² naderen Belgische gezinnen opnieuw de grens van 100 m², een niveau dat sinds eind 2023 niet meer werd waargenomen. », aldus Jonathan Frisch, econoom bij Immoweb.

De context weerspiegelt zich ook in de volumes van de hypothecaire kredieten. Volgens de cijfers van het CKP lag het aantal verstrekte hypothecaire¹ kredieten, tussen januari en mei ongeveer 11% lager dan in dezelfde periode van 2025.

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



+0,9 % op nationaal niveau : na een sterk 2025 verlaagt de prijsdynamiek

Tijdens het tweede kwartaal van 2026 bleven de vastgoedprijzen stijgen, met een nationale toename van 0,9%. Die stijging werd voornamelijk gedragen door woningen (+1,0%), terwijl appartementen een meer gematigde groei van 0,7% kenden.

immoweb

Gemiddelde prijs per m²

in België

€ 2.424/m²

↗ +0,9 %

Gemiddelde prijs per m²

in Vlaanderen

€ 2.586/m²

↗ +1,0 %

Gemiddelde prijs per m²

in Wallonië

€ 1.807/m²

↗ +0,7 %

Gemiddelde prijs per m²

in Brussel

€ 3.423/m²

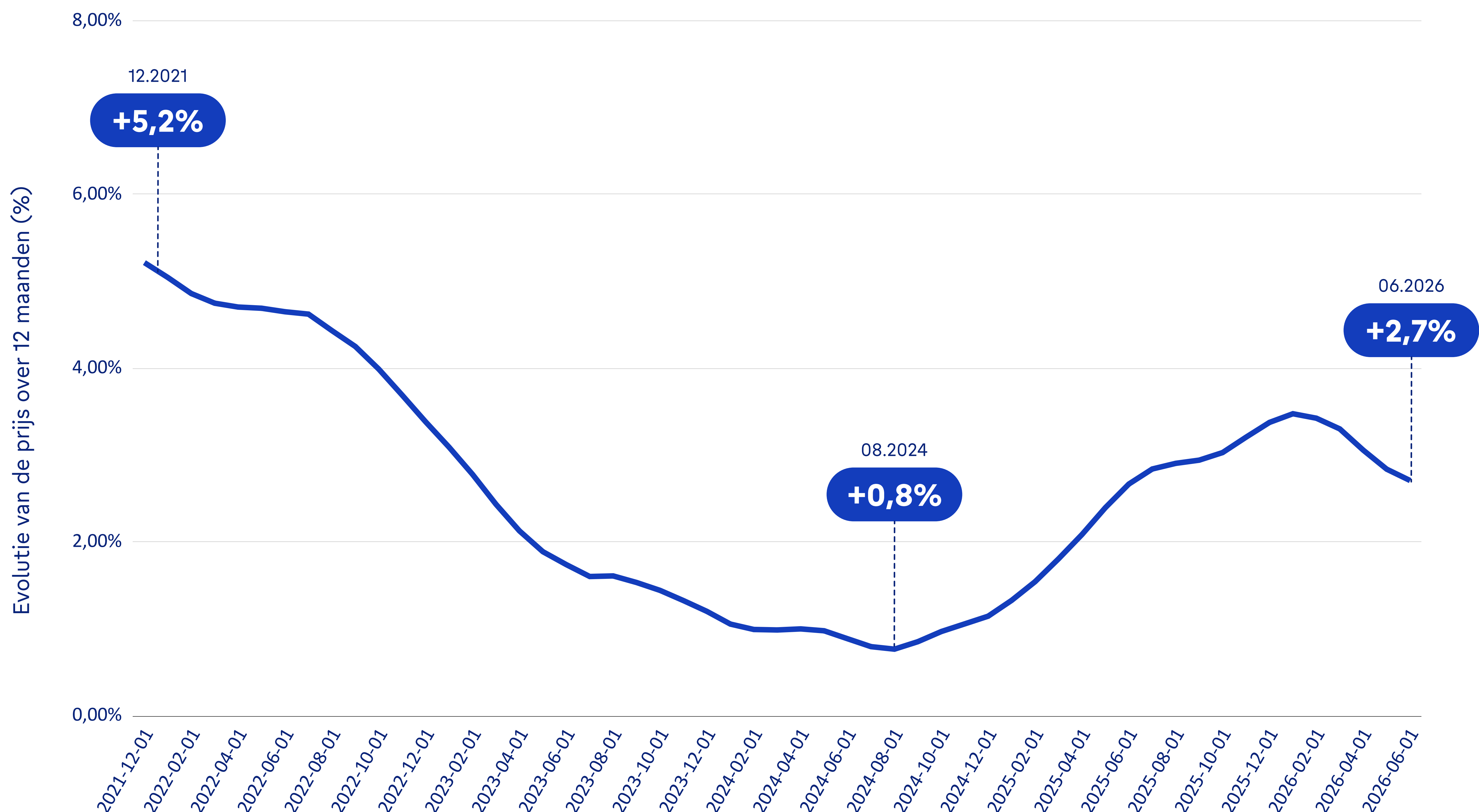
↗ +0,7 %

Bron: evolutie van de vastgoedprijnsindexen op Immoweb sinds 1 april 2026. Prijzen vastgesteld op 1 juli 2026.

Hoewel dit een lichte versnelling is ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+0,6%), betekent het een duidelijke vertraging tegenover het tweede kwartaal van 2025 (+1,5%), toen de markt bijzonder dynamisch was. De vastgoedinflatie, die de prijsontwikkeling over de voorbije twaalf maanden meet, vertraagt opnieuw nadat ze gedurende heel 2025 in stijgende lijn zat.

Deze wijziging in tempo heeft twee oorzaken. Enerzijds ligt de vergelijkingsbasis bijzonder hoog. Het tweede kwartaal van 2025 werd gekenmerkt door een echt “vastgoedvoorjaar”, ondersteund door lagere hypotheekrentes en de verlaging van de registratierechten in Vlaanderen en Wallonië. Anderzijds zorgde het conflict in het Midden-Oosten, dat eind februari 2026 uitbrak, voor nieuwe onzekerheid op de financiële markten. Dat leidde tot stijgende hypotheekrentes en een geleidelijke afkoeling van de vastgoedmarkt.

« Het vastgoedvoorjaar van 2025 creëerde een uitzonderlijk hoge vergelijkingsbasis. Vandaag blijft de markt veerkrachtig, maar ze evolueert in een omgeving waarin financieringskosten en geopolitieke onzekerheden sterker op de vraag wegen » legt Jonathan Frisch, econoom bij Immoweb, uit.

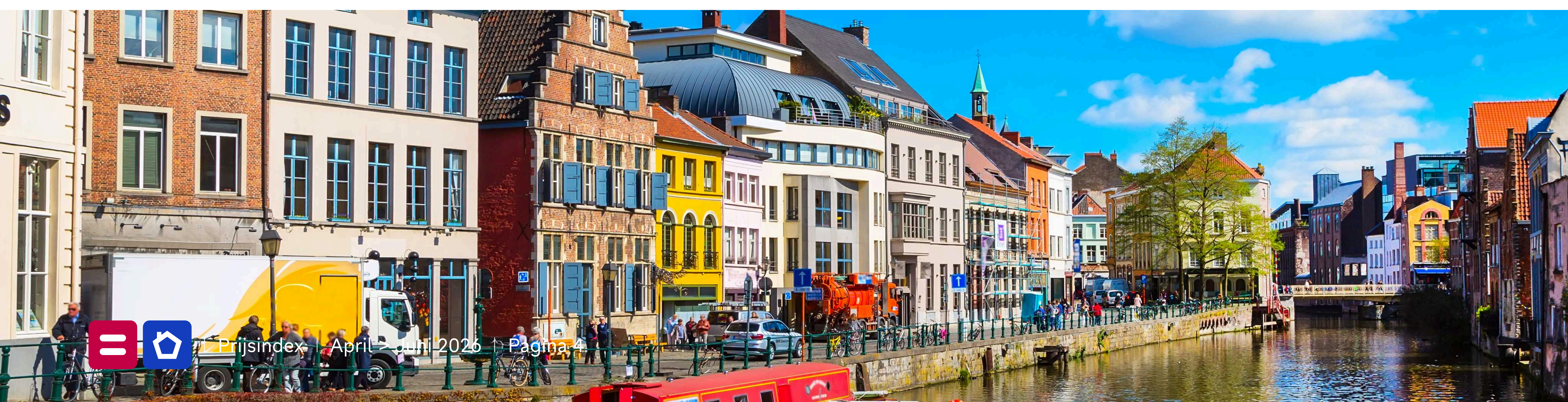


Toelichting: In augustus 2024 waren de prijzen in de voorgaande 12 maanden met 0,8 % gestegen, terwijl ze in juni 2026 met 2,7 % waren gestegen ten opzichte van de afgelopen 12 maanden.

Bron: Vastgoedprijsindexen op Immoweb op 1 juli 2026.

Prijstdynamiek vertraagt in alle drie de gewesten: Vlaanderen +1,0 %, Brussel en Wallonië +0,7 %

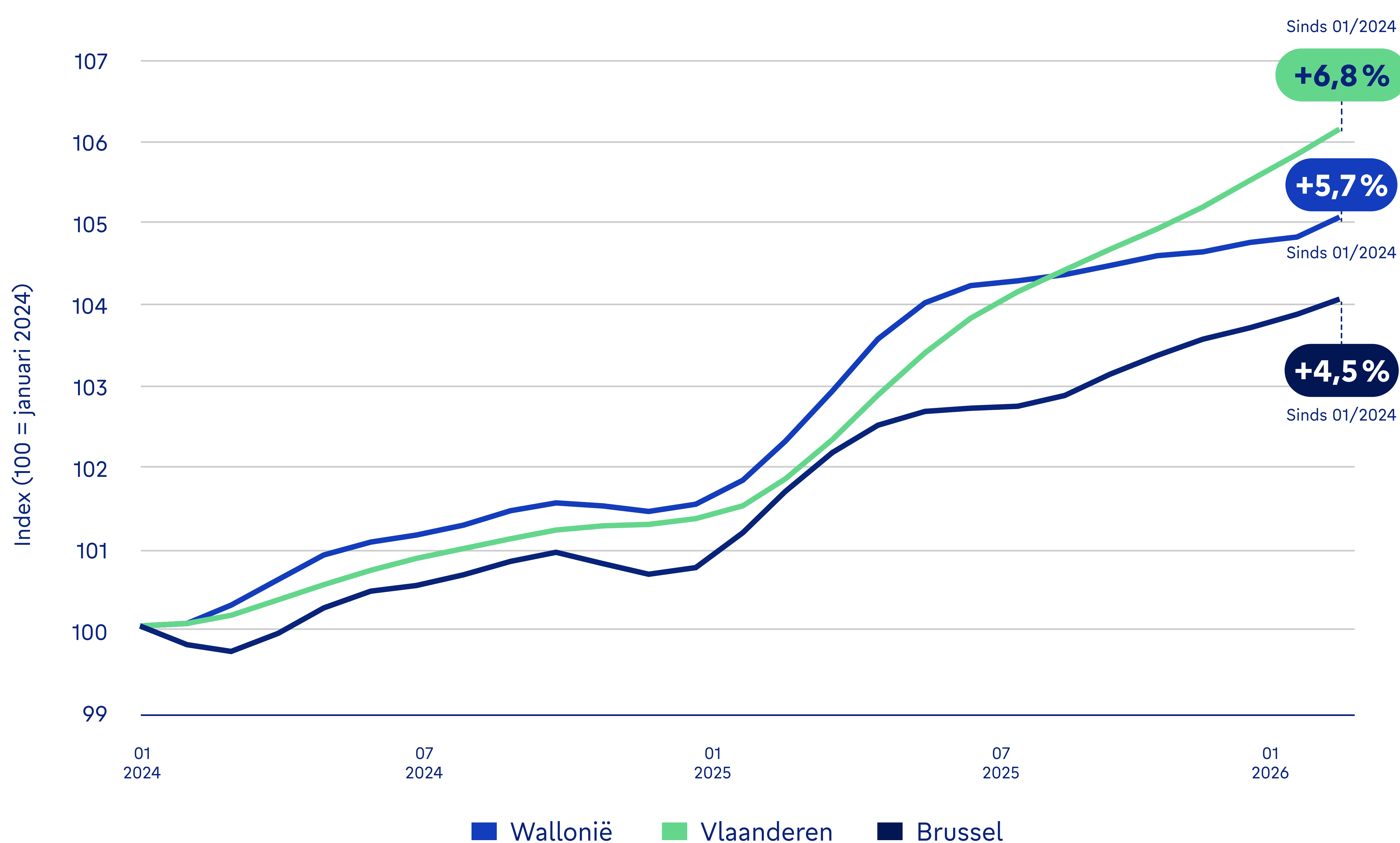
In het tweede trimester van 2025 lagen de prijsstijgingen in alle gewesten hoger, ondersteund door gunstigere hypotheekrentes. Vlaanderen en Wallonië profiteerden bovendien van de verlaging van de registratierechten voor de aankoop van de enige eigen woning.



Geo	2026 Q2	2025 Q2	2024 Q2	2023 Q2
België	+0,9%	+1,5%	+0,6%	+0,7%
Wallonië	+0,7%	+1,7%	+0,8%	+0,6%
Vlaanderen	+1,0%	+1,5%	+0,6%	+0,9%
Brussel	+0,7%	+0,9%	+0,7%	+0,4%

Bron: Vastgoedprijsindexen op Immoweb op 1 juli 2026.

Vandaag vertraagt de prijsdynamiek in het hele land. Vlaanderen blijft het meest dynamische gewest met een stijging van **1,0%** over de afgelopen drie maanden (tegenover **+1,5%** een jaar eerder). In Wallonië is de vertraging het sterkst: daar stijgen de prijzen nog met **0,7%**, tegenover **1,7%** in het tweede kwartaal van 2025. Ook Brussel kent een gematigdere evolutie met een stijging van **0,7%**, tegenover **0,9%** een jaar geleden.



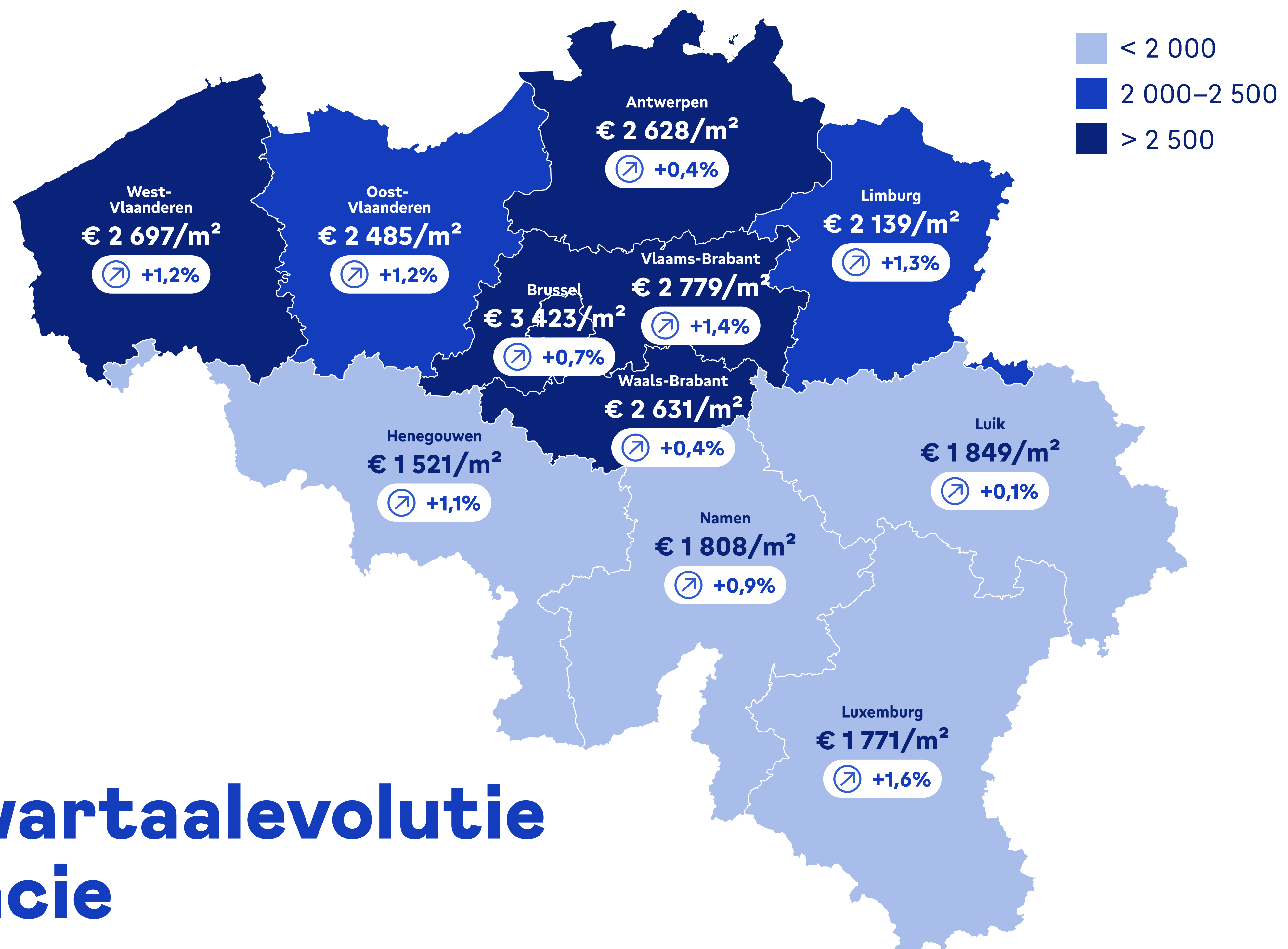
Toelichting: In Wallonië is er tussen januari 2024 en juni 2026 een gemiddelde prijsstijging van 5,7 % te zien voor vastgoed (zowel huizen als appartementen).

Bron: Vastgoedprijsindexen op Immoweb op 1 juli 2026.

De Waalse provincies tonen zich minder dynamisch

Hoewel de prijzen overal in het land blijven stijgen, zijn er duidelijke regionale verschillen. In Wallonië noteren enkel de provincies Luxemburg (+1,6%) en Henegouwen (+1,1%) een bovengemiddelde groei. Luik blijft de minst dynamische provincie (+0,1%), terwijl Waals-Brabant met +0,4% een gematigder groeiritme kent dan in 2025.

immoweb



Prijs en kwartaalevolutie per provincie

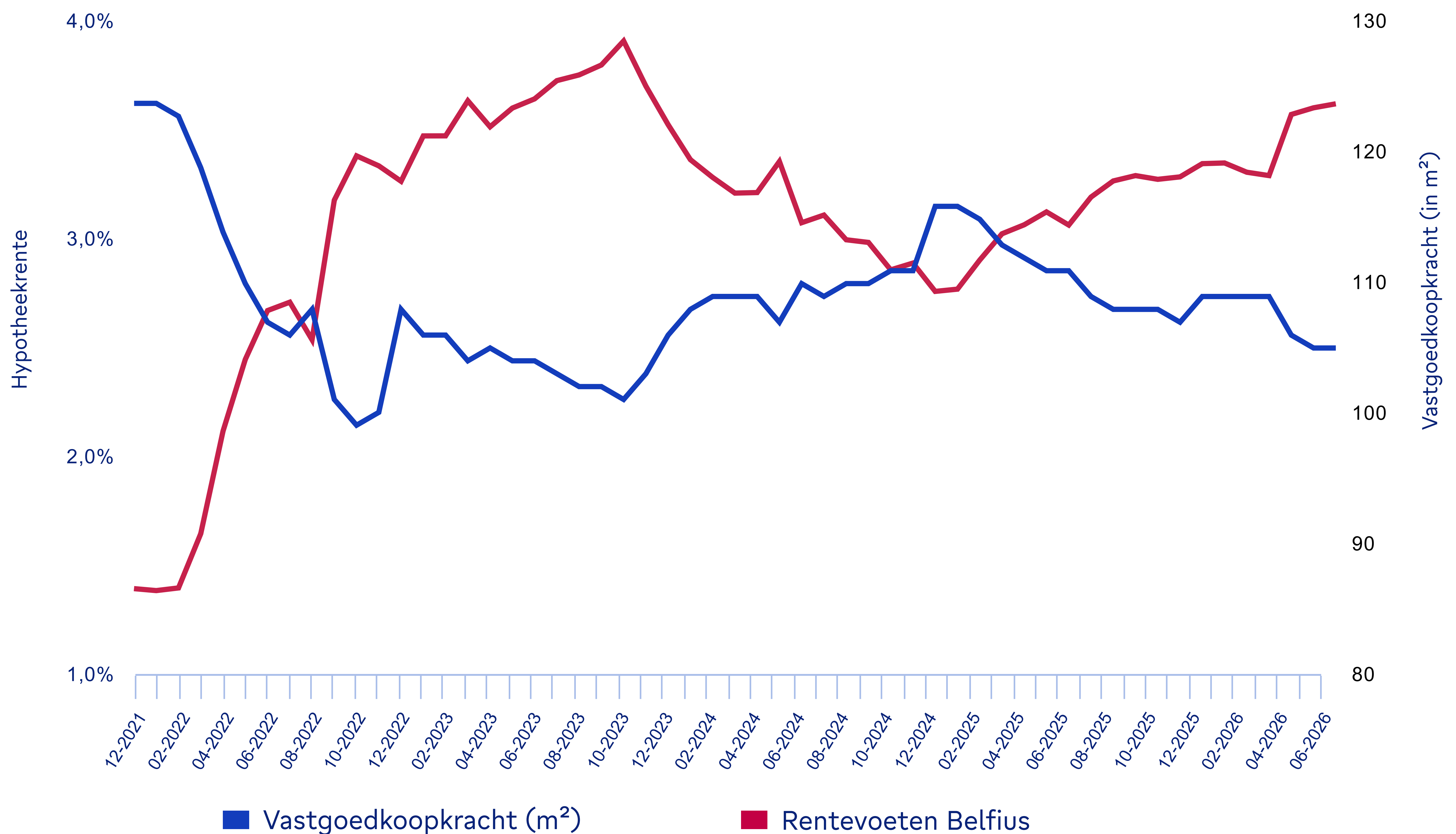
Bron: Immoweb-vastgoedprijsindex sinds 1 april 2026. Prijs op 1 juli 2026.



Belgen verliezen 4 m² koopkracht in het tweede trimester



Evolutie van de vastgoedkoopkracht en de rentevoeten in België



1. Koopkracht berekend op basis van het mediaan inkomen van een huishouden met 2 personen (Statbel 2023 aangepast aan de jaarlijkse inflatie gebaseerd op de gezondheidsindex) met een gemiddelde leenrente volgens Belfius Bank (Quotiteit 90%), over een looptijd van 20 jaar en een woonlast van 35%, eigen inbreng van 10%, prijs van vastgoed op Immoweb
2. Gemiddelde rentevoeten op getekende kredietaanvragen Belfius Bank (financieringspercentage van 90% op 20 jaar)

Let op, geld lenen kost ook geld.

Hoewel de vastgoedkoopkracht de voorbije maanden leek te stabiliseren, hebben minder gunstige financieringsvoorwaarden dan in 2025, gecombineerd met geopolitieke onzekerheid en stijgende vastgoedprijzen, de aankoopcapaciteit van Belgische gezinnen opnieuw aangetast. Met een gemiddelde vastgoedkoopkracht van 105 m² voor een gezin bestaande uit twee volwassenen, naderen Belgische huishoudens opnieuw de grens van 100 m². **Daarmee bevindt ze zich op een van de laagste niveaus sinds eind 2023.**

De recente stijging van de hypotheekrentes blijft wel aanzienlijk beperkter dan tussen 2022 en 2023, toen de rente in twee jaar tijd met bijna 2,5 procentpunt toenam.

Aantal hypothecaire kredieten daalt met 11 %

Deze afkoeling vertaalt zich ook in het aantal hypothecaire kredieten. Tussen januari en mei 2026 lag het aantal ongeveer 11% lager dan in dezelfde periode van 2025.

Ondanks deze terugval blijft de kredietactiviteit hoger dan in 2023 en 2024, maar ze blijft onder het niveau van het herstel dat tijdens de eerste helft van 2025 werd waargenomen.

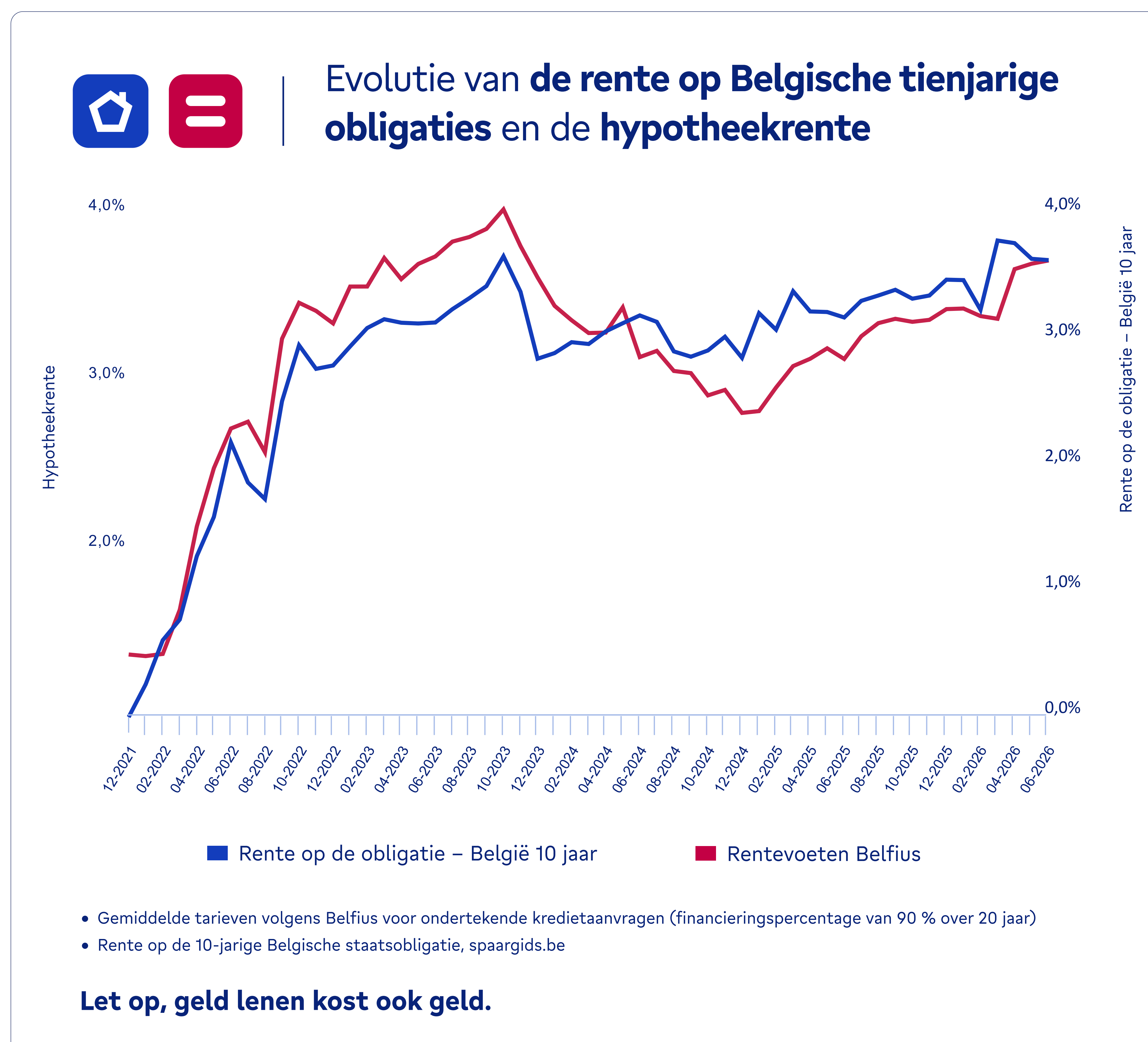
De hogere hypotheekrente beperkt bovendien de leencapaciteit van gezinnen. Bij een identieke maandelijkse afbetaling kan een lager bedrag worden ontleend.

Op basis van de gemiddelde rente op kredietaanvragen in juni 2026 kan een gezin dat maandelijks 1.500 euro besteedt aan de afbetaling van een lening over 25 jaar een kredietbedrag van € 296.000 ontleen. Dit is 15.000 euro minder dan in juni 2025.

Er bestaan echter oplossingen om de financiering beter af te stemmen op het beschikbare budget.

Een langere looptijd verlaagt de maandlasten, terwijl formules met progressieve aflossingen toelaten om te starten met een lagere maandelijkse afbetaling die geleidelijk toeneemt.

Wat zijn de rentevoorzichten?



De rentevoorzichten blijven sterk afhankelijk van de inflatieverwachtingen en de geopolitieke context. De recente aankondigingen rond een mogelijk akkoord tussen de Verenigde Staten en Iran hebben de markten gerustgesteld. Dit leidde tot lagere olieprijsen. Daardoor is de stijging van de hypotheekrentes de voorbije maand duidelijk afgezwakt.

Toch blijven de fundamentele factoren opwaarts gericht. Een verwachte inflatie van ongeveer **3%** in 2026, zowel in België als in de eurozone, blijft de rente onder druk zetten. De Belgische OLO-rente op tien jaar steeg sinds eind februari met bijna **40 basispunten** tot ongeveer **3,5%**. In dat kader verhoogde de Europese Centrale Bank haar beleidsrente in juni 2026 met **0,25 procentpunt** om de inflatiedruk te temperen.

« De ECB zal waarschijnlijk binnen haar neutraliteitszone blijven opereren, met een bijkomende renteverhoging in het vierde kwartaal van 2026. Belgische staatsobligaties kunnen op langere termijn onder druk komen te staan door de structurele uitdagingen van de Belgische overheidsfinanciën en mogelijke nieuwe inflatieschokken », legt Magali Van Coppenolle, hoofdeconoom bij Belfius Bank, uit.

Voor de recente diplomatieke ontwikkelingen verwachtten de markten nog tot drie bijkomende renteverhogingen. Indien de geopolitieke ontspanning, de lagere energieprijzen en de vertraging van de inflatie zich bevestigen, zou het toekomstige rentetraject minder restrictief kunnen uitvallen dan enkele weken geleden werd aangenomen.

Echter, een duurzame terugkeer naar lagere rentevoeten lijkt op korte termijn niet waarschijnlijk. De verslechtering van de Belgische overheidsfinanciën blijft opwaartse druk uitoefenen op de langetermijnrente, ook al waren de recente verlagingen van de Belgische kredietrating grotendeels ingecalculeerd door de markten.

De prognoses van Belfius Bank, opgesteld vóór de recente diplomatieke doorbraken, gingen uit van een stijging van de tienjarige OLO-rente tot **4,05%** tegen eind 2026. Gezien de recente ontwikkelingen lijkt dat niveau vandaag eerder een bovengrens dan het basisscenario van de bank.

Focus op de 12 grote steden

immoweb

Vastgoedprijsindex
per stad

	Prijs (€/m²)	Evolutie op 1 jaar (%)
Charleroi	€ 1.422	+1,3 %
Bergen	€ 1.627	+2,0 %
Luik	€ 2.031	+1,1 %
Namen	€ 2.290	+0,1 %
Hasselt	€ 2.552	+1,0 %
Brugge	€ 2.662	+2,0 %
Antwerpen	€ 2.858	-1,2 %
Mechelen	€ 2.826	+1,9 %
Gent	€ 3.184	+0,5 %
Brussels Gewest	€ 3.423	+0,7 %
Leuven	€ 3.803	+2,1 %
Oostende	€ 2.658	+1,1 %

Bron: Immoweb-vastgoedprijsindex sinds 1 april 2026.
Prijs op 1 juli 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 hypotheekair 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 2023²), 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.

²De 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](#).

De vastgoedindicatoren van Belfius Bank

We voorspellen de nominale HPI-index met behulp van een dynamisch factormodel (DFM). Dynamische factormodellen (DFM's) zijn statistische modellen die worden gebruikt om de onderliggende structuur te identificeren in grote databases met meerdere variabelen (tijdreeksen). Deze modellen gaan ervan uit dat de variabelen worden beïnvloed door een klein aantal gemeenschappelijke, niet-waarneembare factoren.

Om de HPI-index te voorspellen, beginnen we met een uitgebreide database met variabelen die relevant zijn voor het bepalen van vastgoedprijzen (rentevoeten, inflatie, werkloosheid, consumentenvertrouwen, aantal vergunningen, enz.). Op basis van deze variabelen schatten we een aantal onderliggende factoren die niet waarneembaar zijn, maar die de bewegingen van de oorspronkelijke variabelen kunnen verklaren. De economische cyclus is bijvoorbeeld een van die factoren.

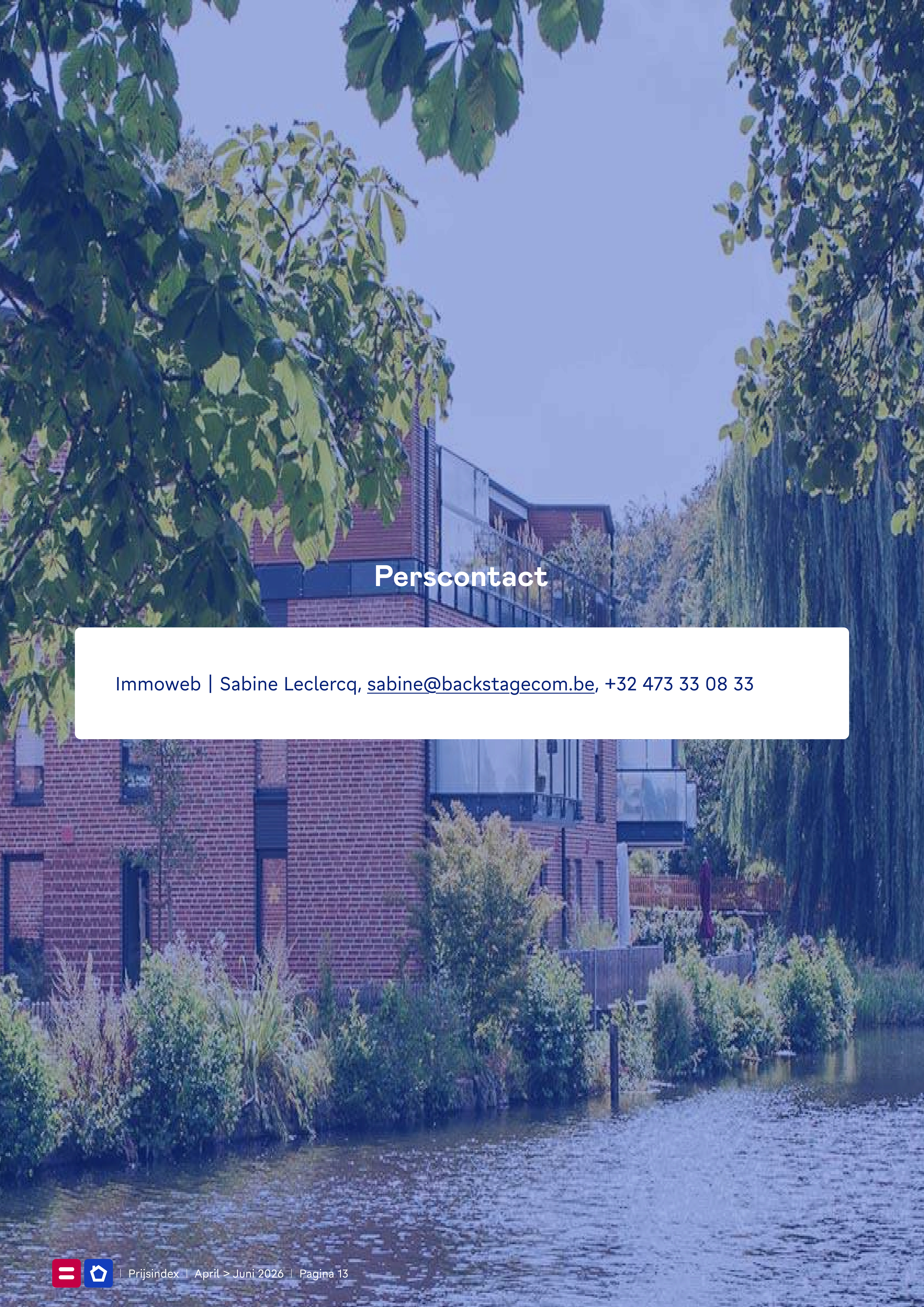
Veel variabelen zijn afhankelijk van de ontwikkeling van de economische cyclus, maar die is niet direct waarneembaar. Zodra deze factoren zijn geschat, kunnen we voor elk van hen een voorspelling doen (we maken dus een prognose van onder andere de ontwikkeling van de economische cyclus) met behulp van een VAR-model. Het DFM levert ook parameters die de correlatie tussen de factoren en de oorspronkelijke variabelen aangeven, waardoor we kunnen begrijpen in hoeverre de HPI-index afhankelijk is van de economische cyclusfactor. Ten slotte vertalen we dankzij deze aanpak de voorspellingen van de factoren naar een voorspelling van de HPI-index.

Over Belfius Bank

Belfius Bank & Verzekeringen is een solide bank-verzekeraar in handen van de Belgische federale staat. Met 160 jaar ervaring in de publieke sector en 60 jaar in het particuliere klantensegment zit Belfius diep verankerd in de Belgische economie en samenleving:

- partner van 3,8 miljoen particulieren, zelfstandigen en kmo's
- prominente speler in de corporate en business markt
- leidende bank in de publieke en non-profit sector
- toonaangevende brand in verzekeringen Leven en Niet-Leven
- referentiebank voor Private en Wealth Management

Dankzij een doorgedreven focus op klantentevredenheid haalt Belfius jaar na jaar sterke resultaten. Met zinvolle innovaties en vooruitstrevende technologieën behoort Belfius tot de beste digitale banken.



Perscontact

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