

# Internationale spanningen: stijgende rente, dalende koopkracht. Staat de vastgoedmarkt op een kantelpunt?

Persbericht Immoweb  
Prijnsindex Q1 2026

Let op: geld lenen kost ook geld.

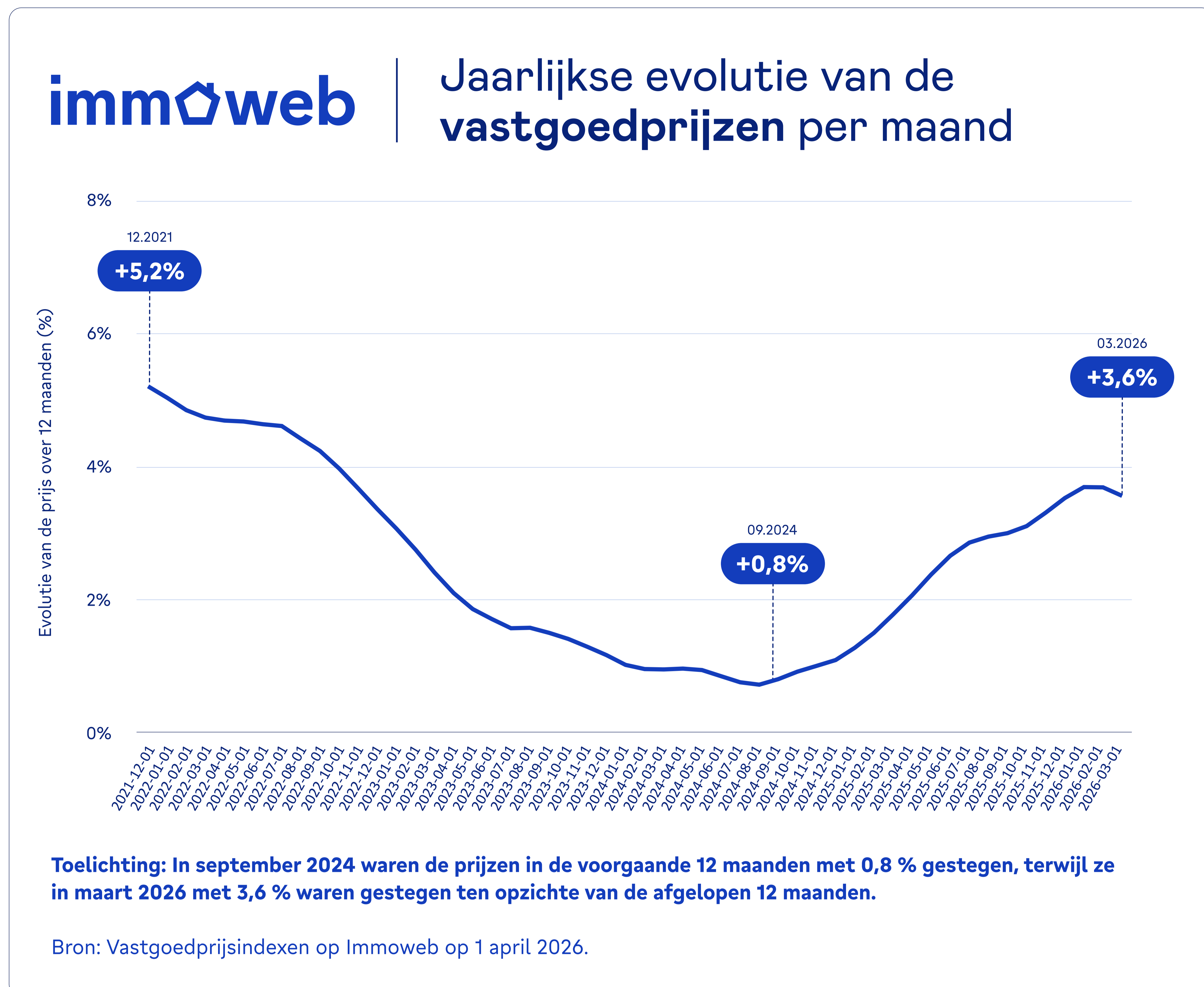


immoweb  Belfius

Brussel, 2 april 2026 – In een context van geopolitieke spanningen en stijgende rentevoeten komt de Belgische vastgoedmarkt in een overgangsfase terecht. In het eerste kwartaal van 2026 blijven de prijzen stijgen (+0,7%), tot een gemiddeld niveau van € 2.409/m<sup>2</sup>. Achter deze ogenschijnlijke veerkracht wijzen verschillende signalen echter op een eerste verandering in het tempo. De vastgoedinflatie op jaarbasis lijkt te plafonneren of zelfs licht te dalen, na het herstel in 2025. Tegelijk ziet de Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP) een daling van 22% van het aantal geregistreerde kredieten in de eerste twee maanden van 2026 ten opzichte van dezelfde periode in 2025.

Eveneens zorgt de recente stijging van de Belgische 10-jaarsrente (ongeveer +0,50 procentpunt in maart 2026) ervoor dat banken hun hypothecaire rentevoeten verhogen. Dit vertaalt zich al in nieuwe kredietsimulaties bij Belfius Bank, met een stijging van ongeveer +0,30 procentpunt. Een dergelijke evolutie betekent een daling van de vastgoedkoopkracht van huishoudens met ongeveer 3 m<sup>2</sup>. In deze context verstrakken de financieringsvoorwaarden geleidelijk, wat wijst op een meer beperkte marktdynamiek in de komende maanden. De prijzen blijven stijgen, maar vertonen de eerste tekenen van afzwakking.

# +0,7% op nationaal niveau: prijzen blijven standhouden, maar vertonen tekenen van afbuiging



In het eerste kwartaal stijgen de residentiële vastgoedprijzen **in België met +0,7%**, tot gemiddeld **€ 2.409/m<sup>2</sup>**. Deze evolutie ligt in lijn met de vorige kwartalen en bevestigt de veerkracht van de markt in een economisch onzekere omgeving, gekenmerkt door structureel hogere rentevoeten.

**De stijging blijft echter gematigd.** In vergelijking met het vorige kwartaal (+0,6%) en dezelfde periode vorig jaar (+0,7%) zet de recente trend zich voort. Ze ligt wel hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2024 (0%) en 2023 (0,2%). De vastgoedinflatie, die de prijsontwikkeling over de laatste twaalf maanden meet, lijkt nu te plafonneren en zelfs licht te dalen in maart 2026. Deze beweging kan het begin markeren van een verandering in het tempo, na het duidelijke herstel in 2025.

# Uiteenlopende regionale dynamieken

De prijsstijging zet zich voort in het hele land, maar met verschillende intensiteit.

**immoweb**

Gemiddelde prijs per m<sup>2</sup>

**in België**

€ 2.409/m<sup>2</sup>

↗ +0,7%

Gemiddelde prijs per m<sup>2</sup>

**in Vlaanderen**

€ 2.567/m<sup>2</sup>

↗ +0,9%

Gemiddelde prijs per m<sup>2</sup>

**in Wallonië**

€ 1.797/m<sup>2</sup>

↗ +0,4%

Gemiddelde prijs per m<sup>2</sup>

**in Brussel**

€ 3.420/m<sup>2</sup>

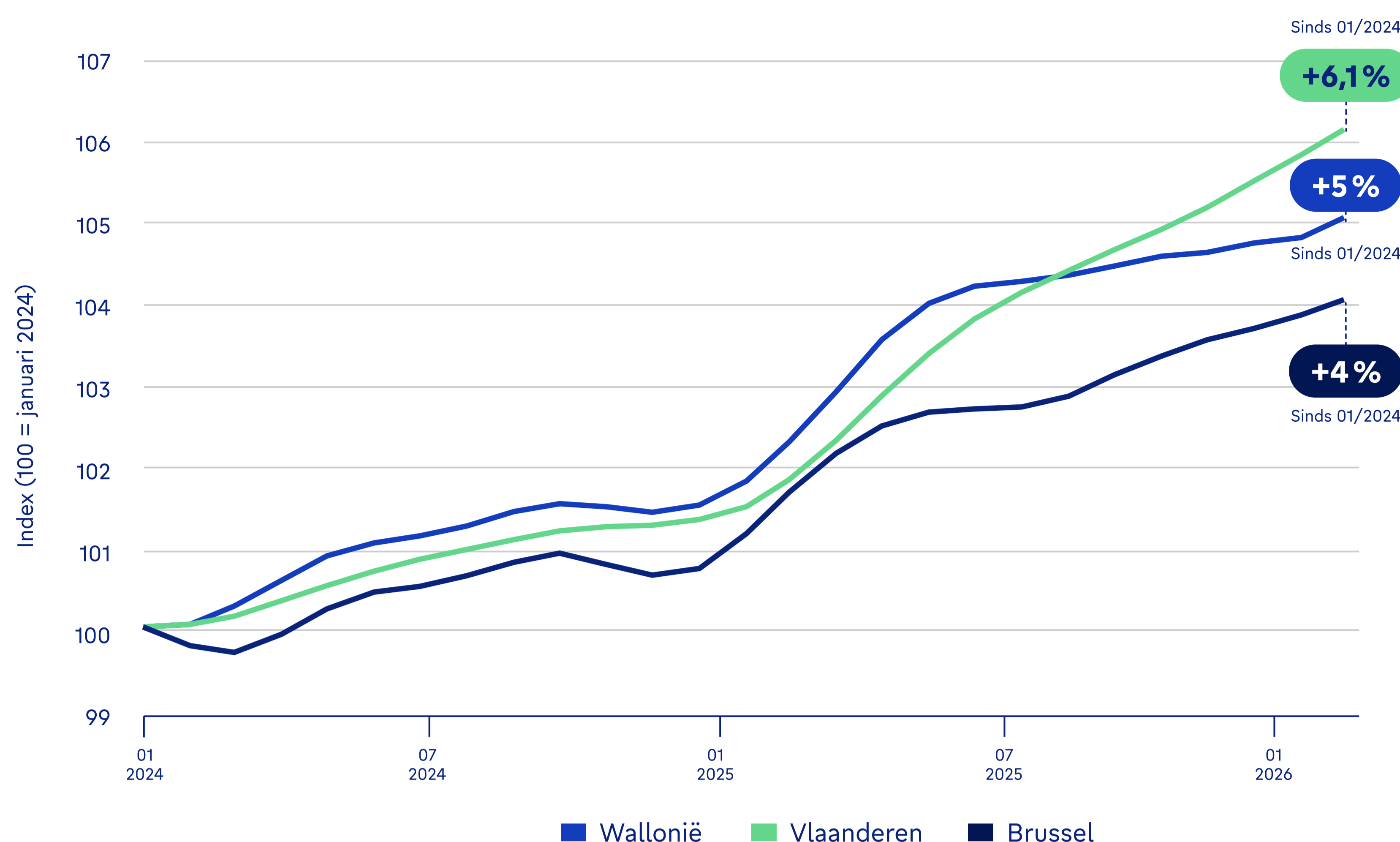
↗ +0,5%

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

**“Het prijsherstel in de eerste helft van 2025 was zichtbaar in alle drie de regio’s, dankzij tijdelijk gunstigere hypothecaire rentevoeten. Het effect was echter vooral merkbaar in Vlaanderen en Wallonië, mede ondersteund door de verlaging van de registratierechten voor de enige eigen woning”, aldus Jonathan Frisch, econoom bij Immoweb.**

Vlaanderen behoudt een sterke dynamiek in het eerste kwartaal van 2026 (+0,9%), terwijl Wallonië een gematigdere stijging laat zien (+0,4%), een vertraging ten opzichte van het eerste kwartaal van 2025 (+0,9%). Brussel bevindt zich tussen beide (+0,5%), maar is eveneens minder dynamisch dan vorig jaar (+1%).

Door blijvend hogere hypothecaire rentevoeten, gecombineerd met een beperkte koopkracht door reeds hoge prijsniveaus en ongewijzigde registratierechten, vertoont de Brusselse markt al twee jaar een gematigdere groei dan de andere regio’s.



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

Bron: Vastgoedprijnsindexen op Immoweb op 1 april 2026.

Geo	2026 Q1	2025 Q1	2024 Q1	2023 Q1
België	+0,7%	+0,7%	+0,0%	+0,2%
Wallonië	+0,4%	+0,9%	+0,1%	-0,2%
Vlaanderen	+0,9%	+0,6%	+0,1%	+0,4%
Brussel	+0,5%	+1,0%	-0,6%	+0,3%

Bron: Vastgoedprijnsindexen op Immoweb op 1 april 2026.

## Aantal hypothecaire kredieten daalt met 22% begin 2026

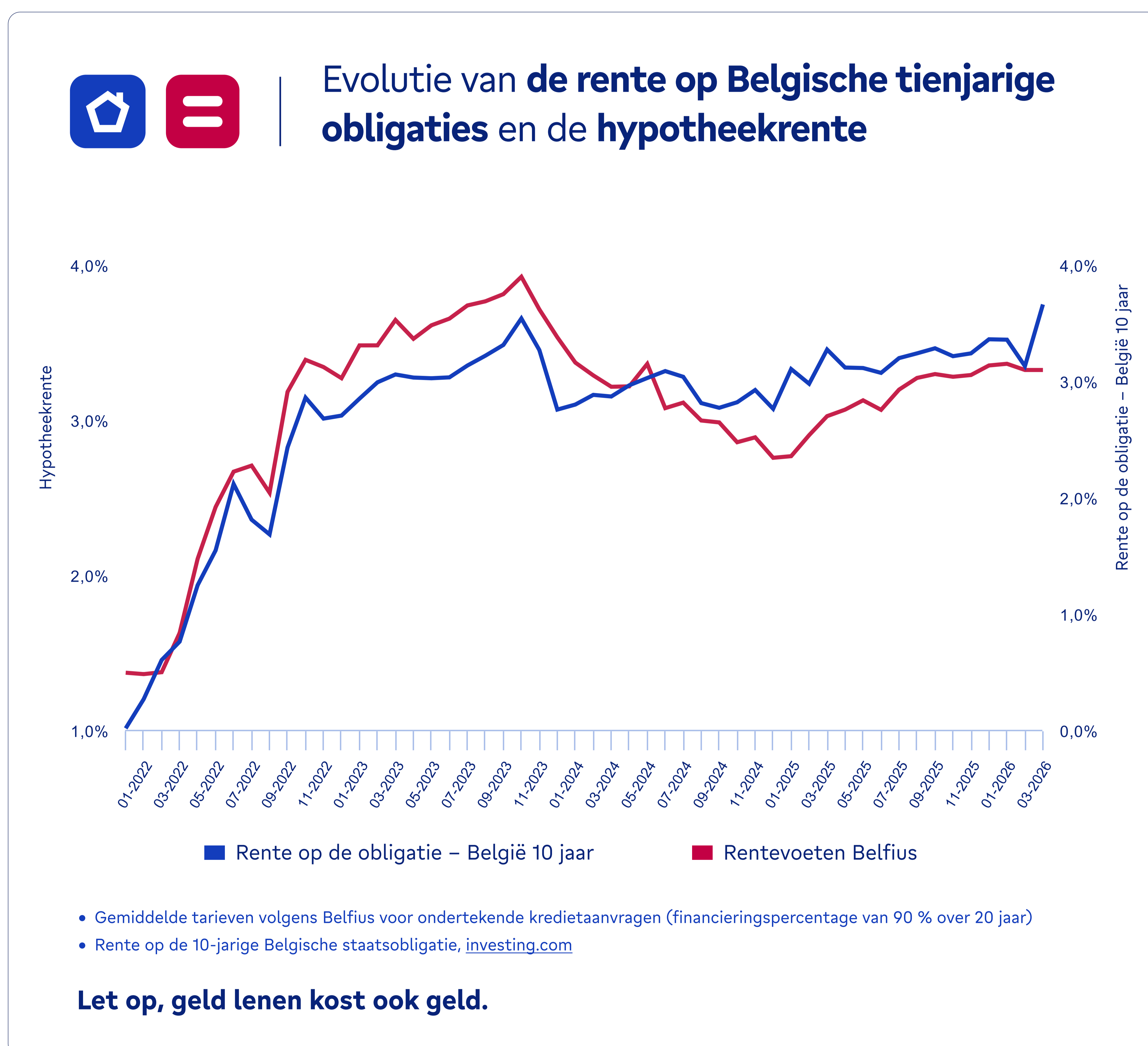
Het aantal hypothecaire kredieten<sup>1</sup> in België, dat begin 2025 nog sterk herstelde, daalt opnieuw aan het begin van dit jaar. Zo daalt het aantal geregistreerde kredieten in januari en februari volgens de Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP) met 22% ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Dit niveau blijft wel hoger dan in dezelfde periode van 2024.

Op regionaal niveau daalt het aantal kredieten met 24% in Vlaanderen, 20% in Brussel en 18% in Wallonië ten opzichte van dezelfde periode in 2025.

<sup>1</sup>Hypothecair krediet, onderworpen aan Boek VII (titel 4, hoofdstuk 2) van het Wetboek Economisch Recht. Onder voorbehoud van aanvaarding van uw dossier.

# Geopolitieke spanningen: de Belgische tienjaarsrente (OLO) stijgt... met meer dan 0,50% in maart 2026, waardoor banken hun hypotheecaire rente moeten verhogen

De oorlog in Iran zorgt voor nieuwe economische onzekerheden, waarvan de impact sterk zal afhangen van de duur van het conflict. De eerste effecten zijn al merkbaar via stijgende energieprijzen, wat het inflatierisico opnieuw aanwakkert. De Europese Centrale Bank verwacht nu een inflatie van 2,6% in 2026 in de eurozone, tegenover 1,9% eerder, en dus boven haar doelstelling van 2%.



In deze context wordt een verstrakking van het monetair beleid steeds waarschijnlijker. De markten verwachten drie renteverhogingen tegen eind 2026, terwijl de Belgische 10-jaars staatsrente (OLO) in maart al met ongeveer 0,50 procentpunt is gestegen<sup>2</sup>. Deze stijging werkt geleidelijk door in de financieringsvoorwaarden en zet banken ertoe aan hun hypotheecaire rentevoeten aan te passen.

<sup>2</sup>Ontwikkeling van de rente op Belgische 10-jarige obligaties tussen 27 februari 2026 en 30 maart 2026.

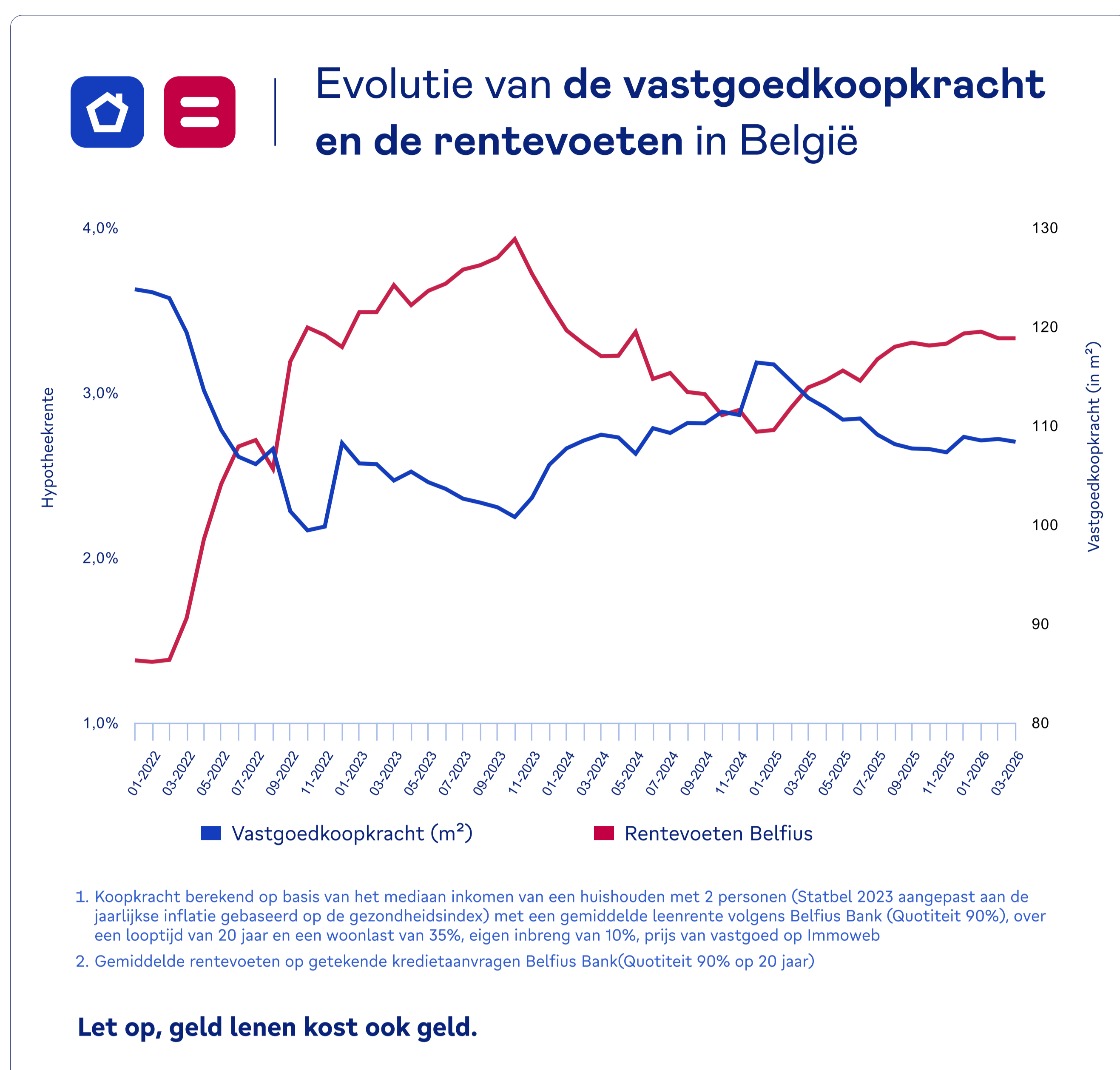
**“In een context van geopolitieke onzekerheid en aanhoudende inflatiedruk lijkt een geleidelijke stijging van de rente een plausibel scenario in de komende maanden. Een eerste effect is al zichtbaar, met een stijging van ongeveer +0,30 procentpunt van de hypothecaire rentevoeten in maart 2026”, aldus Ruben De Winne, Product Manager hypothecaire kredieten bij Belfius Bank.**

Hoewel deze stijging nog niet zichtbaar is in de gemiddelde rentevoeten van de in maart ondertekende kredietaanvragen (zie bovenstaande grafiek), is ze wel al zichtbaar in de nieuwe kredietsimulaties van de banken.

De stijgende trend in hypothecaire rentevoeten, gecombineerd met druk op de koopkracht, kan de vraag in de komende maanden afremmen. De markt zou daardoor evolueren naar een voorzichtigere fase, gekenmerkt door een lagere leencapaciteit, een gematigdere prijsstijging en mogelijk een daling van het aantal transacties.



# Wat is de impact van de geopolitieke crisis op de vastgoedkoopkracht?



Hoewel de impact van de situatie in Iran onzeker blijft en afhankelijk is van de duur van het conflict, vertoont de vastgoedkoopkracht al tekenen van achteruitgang.

Na stabilisatie rond 108 m<sup>2</sup> begin dit jaar wordt de koopkracht nu beïnvloed door de stijgende hypothecaire rente, die volgens Belfius Bank in maart 2026 met +0,30 procentpunt is gestegen. Bij gelijke prijzen en inkomens betekent dit een daling van de vastgoedkoopkracht met ongeveer 3 m<sup>2</sup>, tot 105 m<sup>2</sup>.

Deze evolutie zou zich wel kunnen voortzetten. In maart 2026 steeg de Belgische 10-jaarsrente met ongeveer 0,50 procentpunt. Indien deze stijging volledig wordt doorgerekend in hypothecaire rentevoeten, kan in de komende weken een bijkomende stijging van ongeveer +0,20 procentpunt volgen.

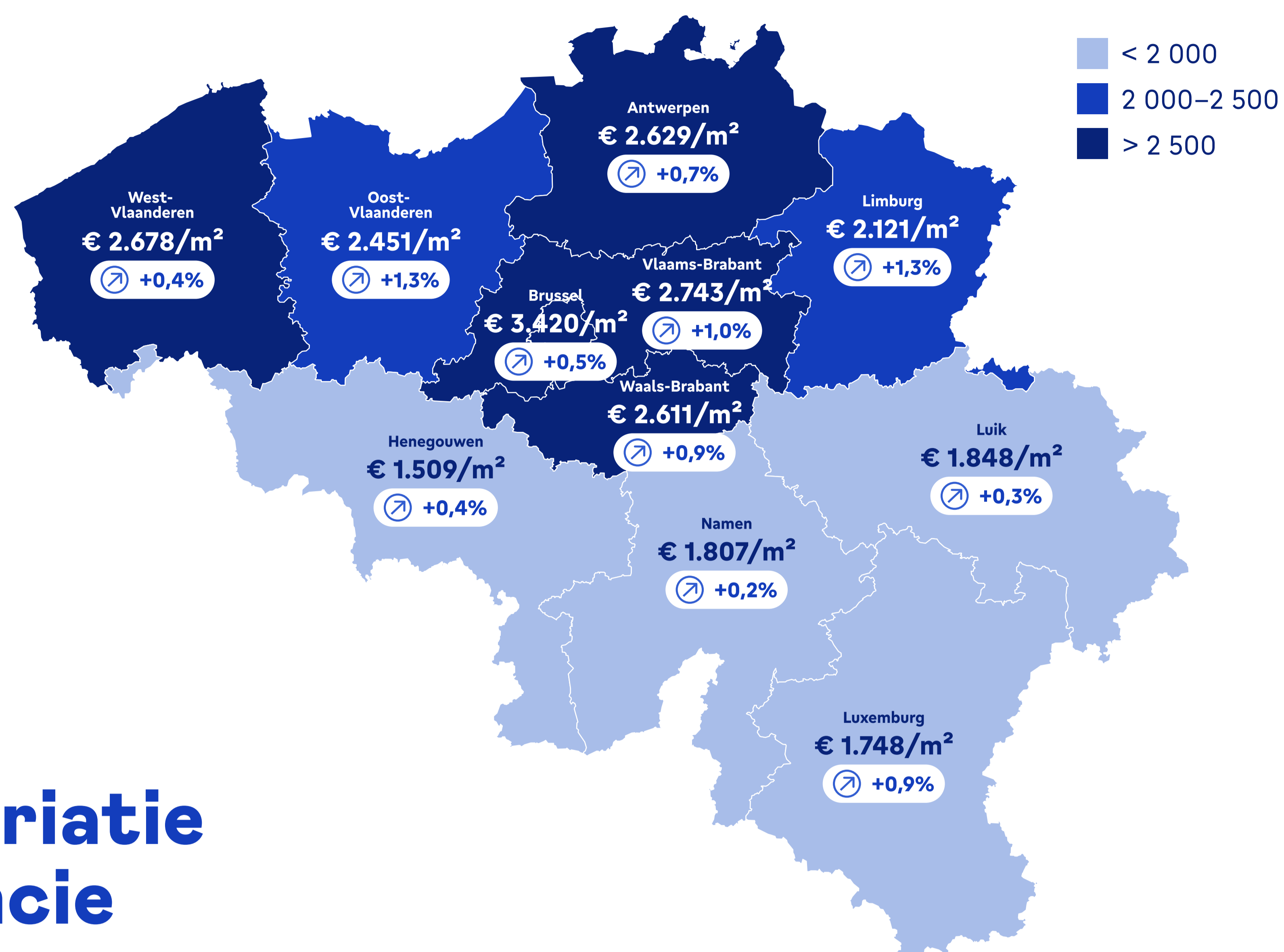
In deze context heeft Immoweb de impact van dit scenario gesimuleerd. Deze oefening is louter illustratief, gezien de huidige onzekerheid en volatiliteit van de OLO-rente, maar geeft een grootteorde. In dit scenario zou de vastgoedkoopkracht met ongeveer 5 m<sup>2</sup> dalen tot 103 m<sup>2</sup>, en zo dichterbij de grens van 100 m<sup>2</sup> komen.

**“Als de stijging van de Belgische 10-jaarsrente in maart 2026 (ongeveer +0,50 procentpunt) volledig wordt doorgerekend in hypothecaire rentevoeten, zou dit leiden tot een verlies van ongeveer 5 m<sup>2</sup> aan vastgoedkoopkracht, waardoor huishoudens dichterbij de grens van 100 m<sup>2</sup> komen”, aldus Jonathan Frisch, econoom bij Immoweb.**

**Voor meer informatie over de nieuwbouwmarkt kunt u het persbericht van Matexi & Realo raadplegen.**

# Focus op de provincies

immoweb



## Prijs en variatie per provincie

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

# Focus op de 12 grote steden

immoweb

Vastgoedprijsindex per stad

	Prijs (€/m²)	Evolutie op 1 jaar (%)
Charleroi	€ 1.412	+0,6%
Bergen	€ 1.627	-1,2%
Luik	€ 2.018	+0,1%
Namen	€ 2.306	+1,2%
Hasselt	€ 2.522	+2,0%
Brugge	€ 2.651	+1,1%
Antwerpen	€ 2.895	+1,1%
Mechelen	€ 2.803	-0,5%
Gent	€ 3.135	+2,3%
Brussels Gewest	€ 3.420	+0,5%
Leuven	€ 3.732	+1,7%
Oostende	€ 2.666	+0,7%

Bron: Vastgoedprijsindexen op Immoweb op 1 april 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 hypothecair 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 2023<sup>3</sup>), over een looptijd van 20 jaar en aan een gemiddelde rentevoet zoals voorgesteld door Belfius bij de ondertekening van de kredietaanvraag (quotiteit 90%).

Deze rentevoeten kunnen afwijken van de uiteindelijke rente bij het verlijden van de akte, maar hebben als voordeel dat ze de meest recente marktrentes weerspiegelen, rekening houdend met een gemiddelde vertraging van drie maanden tussen kredietaanvraag en akte. De vastgoedkoopkracht wordt berekend op basis van de vastgoedprijzen op Immoweb op 1 april 2026.

De prijsindex van Immoweb biedt een objectieve analyse van de marktdynamiek, helpt evoluties te anticiperen en ondersteunt onderbouwde beslissingen. De index wordt elk kwartaal geactualiseerd op basis van de meest recente gegevens en weerspiegelt zo nauw mogelijk de realiteit van de vastgoedmarkt.

## 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.

<sup>3</sup>De 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 | Yousra Dahraoui, [yousra.dahraoui@immoweb.be](mailto:yousra.dahraoui@immoweb.be), +32 476 80 69 35