

## Vastgoed Visie september 2018

- De residentiële vastgoedprijzen in de eurozone stegen sinds 2016 sterker dan in België.
- Onder impuls van lagere rentes is de toekenning van het hypothecair krediet de afgelopen jaren een versnelling hoger geschakeld.

### Belfius Research

**Dr. Geert Gielens**  
**Chief Economist**

+32 2 222 70 84

[geert.gielens@belfius.be](mailto:geert.gielens@belfius.be)

**Frank Maet**  
**Senior Economist**

+32 2 222 69 97

[frank.maet@belfius.be](mailto:frank.maet@belfius.be)

*De voorbije jaren bleef de groei van de Belgische residentiële vastgoedprijzen achter op de evolutie van de woningprijzen in andere landen van de eurozone.*

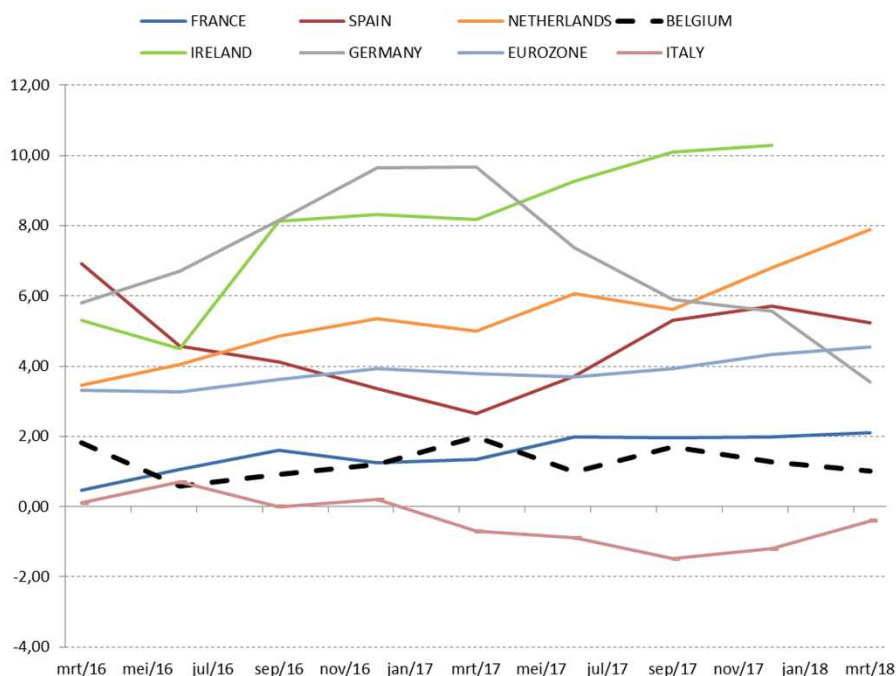
*De ‘underperformance’ van de nationale residentiële vastgoedprijzen komt na een langere periode (2009-2015) waarbij de huizenprijzen in België stabiliseerden maar daalden in het buitenland.*

### Vastgoedprijzen in de eurozone groeien sterker dan in België.

De voorbije jaren bleef de groei van de Belgische residentiële vastgoedprijzen duidelijk achter op de evolutie van de woningprijzen in de meeste andere landen van de eurozone. Tijdens de periode Q4 2015 – Q1 2018 bedroeg de gemiddelde reële jaargroei van de huizenprijzen in ons land 1,2% tegenover een groei van 3,7% in de eurozone. Op het vlak van de ontwikkeling van de woningprijzen zijn de verschillen tussen de landen van de eurozone de afgelopen jaren toegenomen. Zo bereikte de vastgoedinflatie in Nederland 7,9% in het eerste kwartaal van dit jaar, terwijl de huizenprijzen in Italië daalden voor het vierde kwartaal op een rij. (zie grafiek onderaan). Sinds 2016 zijn de woningprijzen in één groep landen (België, Frankrijk en Italië) een stuk minder gestegen dan in de groep met Nederland, Spanje, Duitsland en Ierland.

De ‘underperformance’ van de nationale residentiële vastgoedprijzen komt na een langere periode (2009-2015) waarbij de huizenprijzen in België stabiliseerden maar daalden in het buitenland. De Belgische woningprijzen stegen gemiddeld per jaar 0,4% in die periode terwijl voor de eurozone een daling met 0,55% per jaar werd genoteerd. Het feit dat België na 2009 gespaard bleef van een forse daling van de vastgoedprijzen zoals die zich voordeed in Spanje, Nederland en Ierland maakte sommige waarnemers nerveus en deed vragen rijzen i.v.m. een potentiële overwaardering van het vastgoed in ons land. De recente episode met zwakkere prijsstijgingen in België kan gezien worden als een gezonde correctie na de periode 2009-2015 toen de woningprijzen in ons land sterker stegen dan in de buurlanden.

Grafiek 1. Reële jaargroei (%) van de huizenprijzen - internationaal



Bron: Eurostat / Istat / Factset

*Het gemiddelde kredietbedrag dat werd ontleend voor een nieuwbouwproject is in de loop van het tweede trimester opgelopen tot 171,000 €, en is op twee jaar tijd met ongeveer 11% gestegen.*

*Onder impuls van lagere rentes is de toekenning van het hypothecair krediet de afgelopen jaren een versnelling hoger geschakeld.*

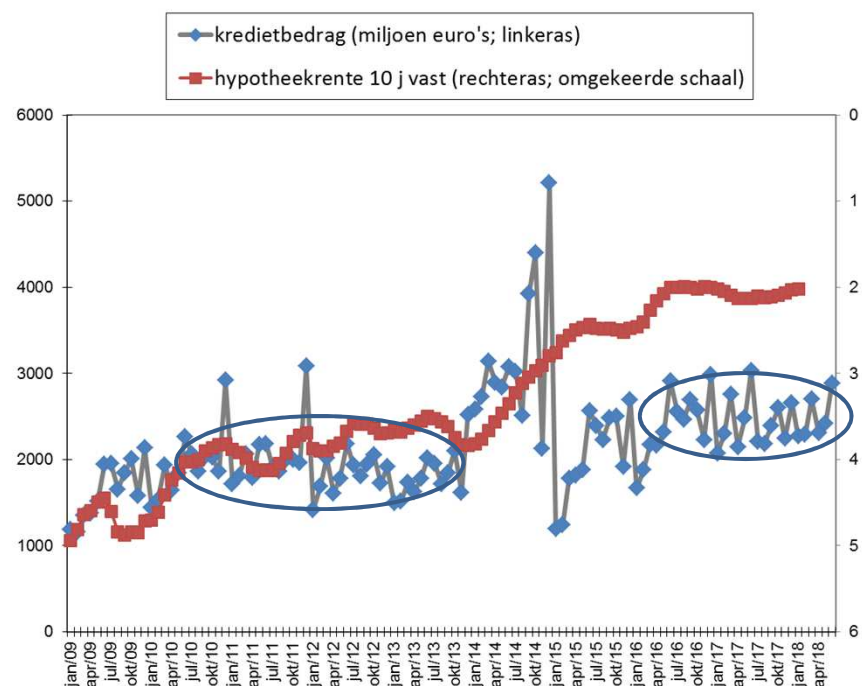
### Hypothecaire kredietverlening wordt mee gevoed door lage rente.

Tijdens de eerste zes maanden van 2018 werd er in ons land voor een bedrag van 14,9 miljard € aan hypothecaire kredieten verstrekt, een lichte stijging (+0,6%) in vergelijking met dezelfde periode in 2017 (\*). Het overgrote deel hiervan (9,8 miljard €) was bestemd voor de aankoop van een woning, terwijl de kredietverlening met bestemming 'nieuwbouw' jaar-op-jaar 2% daalde naar 2,8 miljard in het eerste semester. Het gemiddelde kredietbedrag dat werd ontleend voor een nieuwbouwproject is in de loop van het tweede trimester opgelopen tot 171,000 €, en is op twee jaar tijd met ongeveer 11% gestegen.

Wanneer we sinds 2009 kijken naar de evolutie van het totaalbedrag aan hypothecaire leningen dat maandelijks wordt verstrekt (grafiek 2) dan valt op dat de kredietverstrekking een versnelling hoger is geschakeld vanaf de tweede helft van 2016. De aanpassing van de Vlaamse woonbonus begin 2015 zorgde voor heel wat volatiliteit op het vlak van hypothecaire kredietverstrekking in 2014 en 2015 en overschaduwde de onderliggende groeitrend. Sinds H2 2016 noteren we een gemiddelde maandproductie van 2,48 miljard € in vergelijking met slechts 2 miljard per maand in de periode H1 2010 – H1 2014. De voornaamste oorzaak voor deze stijging is volgens ons de daling van de hypothecaire rente sinds 2014 door het rentebeleid van de ECB in Frankfurt.

(\*): [www.nbb.be](http://www.nbb.be) op basis van voorlopige cijfers voor Q2 2018

Grafiek 2. België: toegekend hypothecair krediet (per maand) en het verloop van de hypotheekrente met een vaste looptijd van 10 jaar.



Bron: BVK/ NBB

## Research Disclaimer.

Dit document is van louter informatieve aard, het omvat geen aanbod tot de verkoop of aankoop van financiële instrumenten, het vormt geen beleggingsadvies, noch een bevestiging van enige transactie.

Alle opinies, ramingen en verwachtingen in dit document zijn die van Belfius Bank op de datum van dit document en zijn onderhevig aan wijzigingen zonder voorafgaande kennisgeving. De informatie in dit document komt van diverse bronnen. Belfius Bank legt de grootst mogelijke zorg aan de dag bij het kiezen van zijn informatiebronnen en het doorgeven van de informatie. Fouten of weglatingen in deze bronnen of processen kunnen echter niet van tevoren worden uitgesloten. Belfius kan niet aansprakelijk worden gesteld voor directe of indirecte schade of verlies die voortvloeit uit het gebruik van dit document.

De informatie in dit document is bedoeld om de ontvanger van dienst te zijn. Er moet niet op worden gerekend als zijnde gezaghebbend of mag niet ter vervanging van het eigen oordeel van de ontvanger worden genomen.

De afsluitdatum van deze publicatie is 3 september 2018.