Flash

Actua

3-03-2017

De Belgische huizenmarkt

In deze Flash Actua geeft Frank Maet zijn visie op de Belgische huizenmarkt. Hij werkt als senior economist op de afdeling Belfius Research en is o.a. gespecialiseerd in Belgisch vastgoed. Hij geeft zijn visie op de prijszetting. We lezen namelijk dikwijls dat de Belgische vastgoedmarkt overgewaardeerd is.

Terugblik op 2016: woongebouwen stuwen de groei in de bouw

Volgens de eerste schattingen groeide de Belgische economie slechts aan een tempo van 1,2% in 2016. Maar gezinnen investeerden vorig jaar wel volop in hun woningen. De investeringen in woongebouwen groeiden 5,4% t.o.v. 2015 zodat er per kwartaal ongeveer € 5,5 miljard in de Belgische woningmarkt werd gepompt. Hierdoor kon het groeiherstel in de bouw zich verder ontwikkelen.

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. De renovatie van residentiële gebouwen liet een daling van 5,6% optekenen tijdens de eerste 10 maanden van 2016, vergeleken met dezelfde periode een jaar eerder.

De meeste vergunningen werden verstrekt in Vlaanderen tijdens de eerste jaarhelft. Vanaf juni 2016 is de trend aanzienlijk afgekoeld.

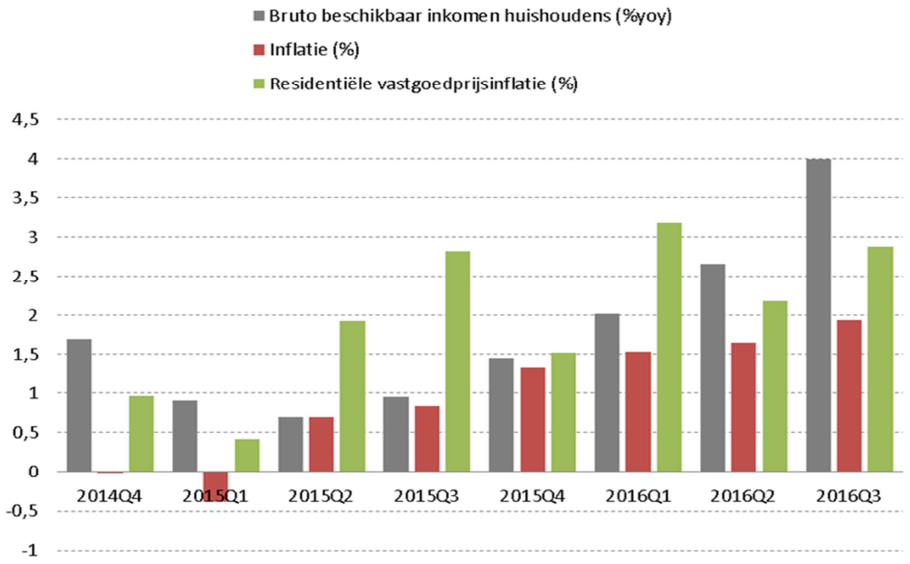
Evolutie op de koopmarkt van 2016: kans op overwaardering?

Notarissen noteerden op de vastgoedmarkt een groei van de kooptransacties met meer dan 8% voor 2016 en de nominale prijzen gingen 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 9 maanden van 2016 met 2,8% gestegen, terwijl de algemene consumenteninflatie over dezelfde periode met 1,7% is toegenomen (zie grafiek).

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 (zie grafiek). 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 of een klim van de onbetaalbaarheid vast.

Ook het IMF besloot in zijn rapport van november 2016 dat de prijsontwikkeling van het Belgisch vastgoed tijdens de afgelopen jaren niet overdreven was en er dus geen duidelijke overwaardering is op dat vlak. Wanneer we vergelijken met onze buurlanden, dan valt op dat de huizenprijsinflatie in België sinds 2001 niet overdreven was wanneer rekening wordt gehouden met de groei van het inkomen.

Grafiek: residentiële vastgoedprijsindex vs inflatie vs bruto beschikbaar inkomen (% jaar-op-jaar groei)



Bron: Notarisbarometer / NBB/ FOD ECONOMIE

Deze informatie (en de eventuele bijgaande documenten) is louter bedoeld ter algemene informatie en vormt in geen geval een aanbod betreffende financiële, bank-, verzekerings- of andere producten en diensten, noch een beleggingsadvies.

V.U.: Belfius Bank nv, Pachecolaan 44, 1000 Brussel - IBAN BE23 0529 0064 6991 - BIC GKCCBEBB - RPR Brussel
BTW BE0403.201.185 - FSMA nr. 19649 A - Eindredactie: 3-03-2017.

Belfius
Bank & Verzekeringen

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 en wakkert tegelijk de interesse voor vastgoed als belegging aan. 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 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 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. Door het ECB-beleid blijven bovendien de korte termijnrentes nog een tijdje negatief.

Jan Vergote – Head of Investment Strategy

Belfius Bank & Verzekeringen

Deze informatie (en de eventuele bijgaande documenten) is louter bedoeld ter algemene informatie en vormt in geen geval een aanbod betreffende financiële, bank-, verzekerings- of andere producten en diensten, noch een beleggingsadvies.

V.U.: Belfius Bank nv, Pachecolaan 44, 1000 Brussel - IBAN BE23 0529 0064 6991 - BIC GKCCBEBB - RPR Brussel
BTW BE0403.201.185 – FSMA nr. 19649 A – Eindredactie: 3-03-2017.

Belfius
Bank & Verzekeringen