

## Vastgoed Visie Q1 2018

- De vastgoedprijsinflatie in België verstevigde in 2017 maar minder spectaculair dan in sommige buurlanden.
- De inflatie van de bouwkostprijs is de afgelopen jaren toegenomen en heeft bijgedragen aan de algemene klim van de vastgoedprijzen in ons land.
- De betaalbaarheid van het residentieel vastgoed in functie van het inkomen is sinds 2011 verbeterd.

### 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 activiteitsindex voor het residentieel vastgoed op nationaal vlak steeg 0,8% in 2017, waarbij vooral een hoge activiteit werd vastgesteld in oktober en november.

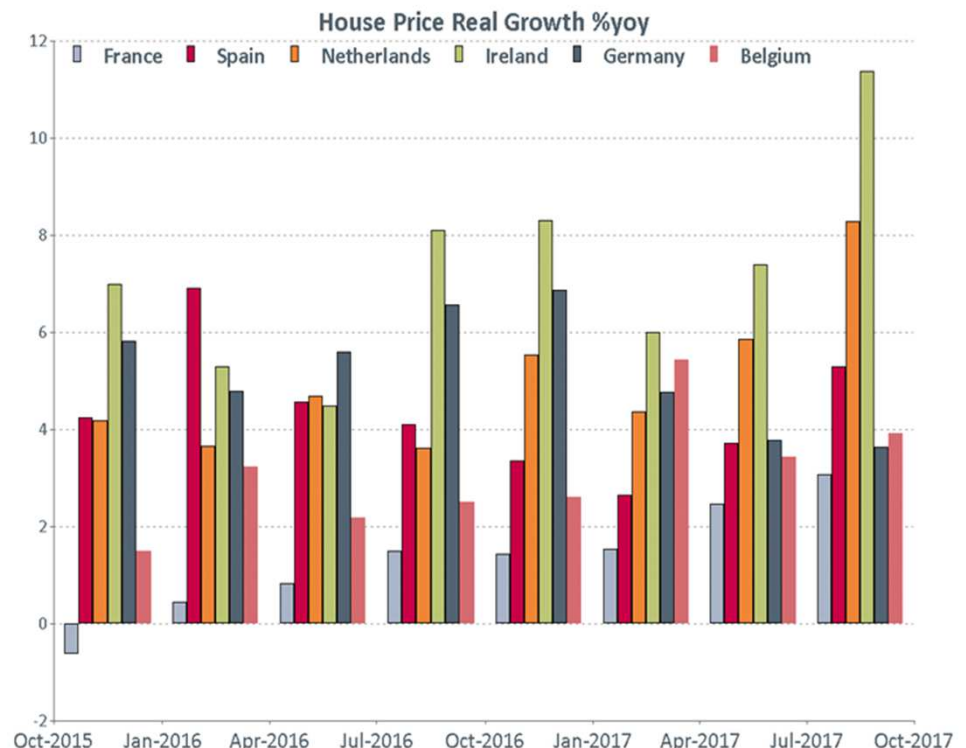
### De vastgoedprijsinflatie versnelde in 2017.

Volgens de Notarisbarometer vastgoed (Q4 2017) was er een lichte toename van de activiteit op de residentieel vastgoedmarkt in 2017. De activiteitsindex voor het residentieel vastgoed op nationaal vlak steeg 0,8% in 2017, waarbij vooral een hoge activiteit werd vastgesteld in oktober en november. Zowel Wallonië als Vlaanderen zagen vorig jaar een lichte toename in de vastgoedtransactievolumes terwijl de volumes in Brussel stabiel bleven t.o.v. 2016.

Voor een woonhuis werd volgens de gegevens van de notarissen in 2017 gemiddeld €240.451 betaald, een stijging met 2,5% in vergelijking met 2016. De gemiddelde verkoopprijs van een appartement klom eveneens 2,5% tot €215.440 in 2017.

Op basis van de officiële cijfers van Statbel (Statistics Belgium FOD Economie) versnelde de vastgoedinflatie in de loop van 2017. Tijdens de eerste negen maanden van vorig jaar lag de globale residentieel vastgoedprijsindex gemiddeld 4,3% boven het niveau van dezelfde periode in 2016. Het blijft wachten op de officiële data voor Q4 2017 om een definitief oordeel te kunnen vellen over de klim van de gemiddelde residentieel vastgoedprijzen in 2017 maar het ziet er naar uit dat de stijging van de prijzen vorig jaar een pak sterker was dan in 2016. We zien trouwens een analoge evolutie in de rest van de eurozone.

Grafiek 1. Jaargroei (%) van de huizenprijzen - internationaal



Bron: Eurostat/ Factset

In veel landen van de eurozone is de vastgoedprijsinflatie een versnelling hoger geschakeld in 2017.

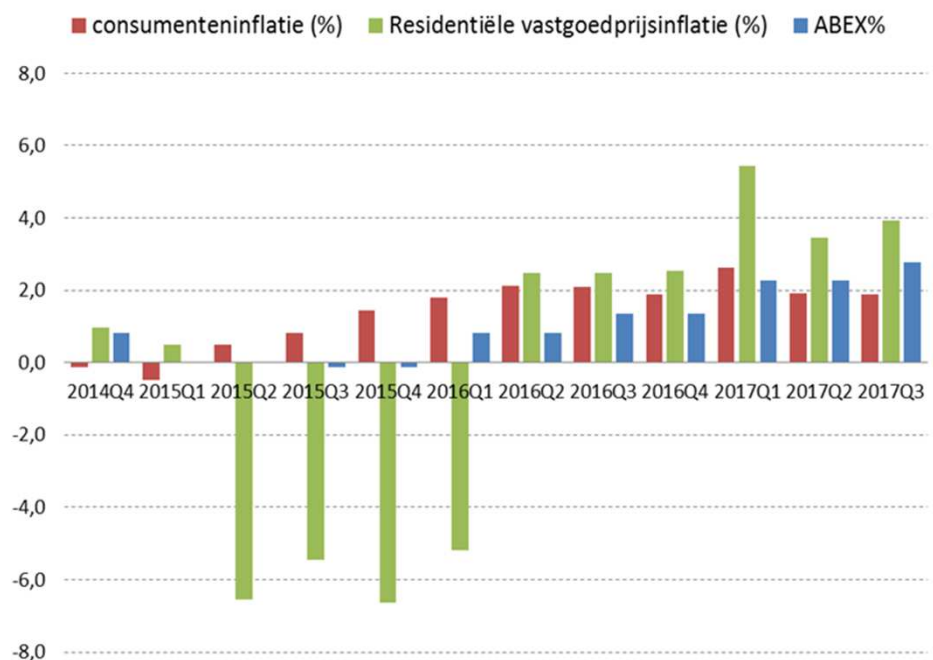
De inflatie van de bouwkoop prijs is de afgelopen jaren versterkt en heeft bijgedragen aan de algemene klim van de vastgoedprijzen in ons land.

In Spanje en Nederland werd in Q3 2017 respectievelijk een jaar-op-jaar klim van de huizenprijzen met 5,3% en 8,3% genoteerd, terwijl in Ierland de gemiddelde vastgoedprijsinflatie boven de 10% is gestegen (zie grafiek 1).

Grafiek 2 vergelijkt de jaargroei in België van de residentiële vastgoedprijsindex met die van de consumentenprijsindex en de ABEX index. Deze laatste index weerspiegelt de kostprijs voor de bouw van privé-woningen en gebouwen (zie [www.abex.be](http://www.abex.be)). De afgelopen jaren is de groei van de ABEX index duidelijk versterkt van quasi nihil in 2015 naar 2,8% op jaarbasis in Q3 2017 wat ongetwijfeld heeft bijgedragen tot de duurder vastgoedprijzen. De hogere bouwkosten in 2017 beletten de Belgische gezinnen niet om opnieuw meer dan €5 miljard euro per kwartaal in woongebouwen te investeren.

Van januari t.e.m. november werd er voor een bedrag van €26,4 miljard aan hypothecaire kredieten toegekend, een stijging met 3,1% t.o.v. dezelfde periode in 2016. De kredieten met bestemming nieuwbouw kenden een stijging met 9,3% terwijl de kredieten bestemd voor verbouwingen met 8,7% daalden. De hypothecaire rente met een looptijd van 10 jaar of meer bleef vrij stabiel in de loop van 2017 en eindigde amper 0,07% hoger dan aan het einde van 2016. Over dezelfde periode daalde de rente op de Belgische overheidsobligatie met looptijd 10 jaar van 0,79% naar 0,59%.

Grafiek 2. Jaargroei (%) van de residentiële vastgoedprijsindex, de consumptieprijsindex en de ABEX-index.



Bron: Statbel / [www.abex.be](http://www.abex.be)

*De betaalbaarheid van het residentieel vastgoed in functie van het inkomen is verbeterd sinds 2011.*

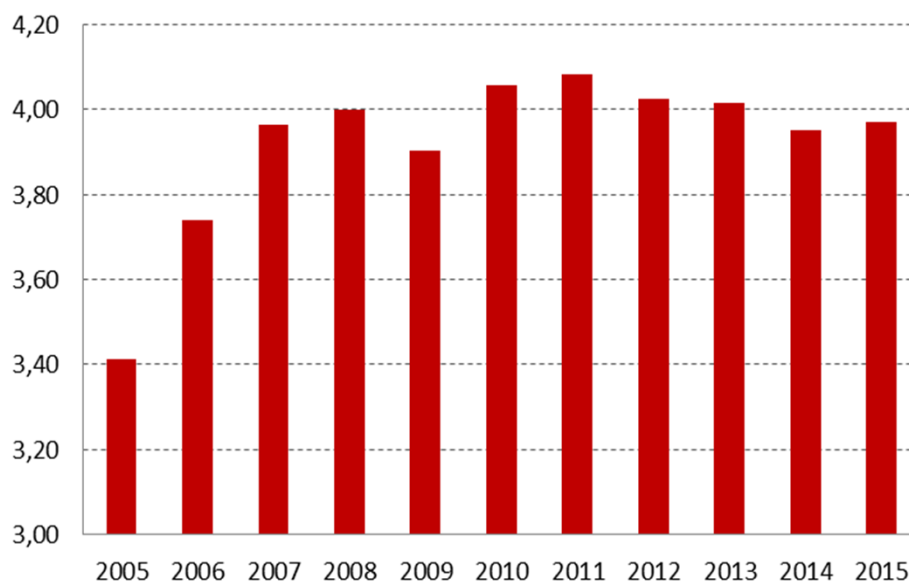
## Betaalbaarheid

Op basis van de vastgoedprijzidata per gemeente en de statistische reeksen m.b.t. de fiscale inkomens van statbel.fgov.be is het mogelijk om een verhouding huizenprijs / inkomen(\*) te berekenen per gemeente. Hoe hoger deze verhouding, hoe minder betaalbaar het vastgoed is in functie van het inkomen. We hebben deze oefening gedaan voor de Belgische centrumsteden voor de periode 2005-2015 en ook op nationaal vlak. De verhouding huizenprijs/inkomen is op nationaal vlak flink gestegen tussen 2005 en 2011 (zie grafiek) wat betekent dat de stijging van het inkomen de klim van de huizenprijzen in die periode niet kon bijhouden. Door de financiële crisis van 2007-2008 en de daaropvolgende economische recessie was de inkomensgroei zwak terwijl de huizenprijzen bleven stijgen. Na 2011 is de betaalbaarheid verbeterd door een sterkere groei van het inkomen.

Wanneer we de huizenprijs/inkomen verhouding berekenen voor de centrumsteden dan zien we dat er substantiële verschillen zijn tussen de steden (zie grafiek 4). Door de hoge vastgoedprijzen in Brussel is de huizenprijs/inkomen er veruit het hoogst (9,4 in 2015) en meer dan het dubbele dan het nationaal niveau (3,97 in 2015). De tweede hoogste plaats wordt bekleed door Antwerpen met een verhouding van 5,6. Doorgaans is de verhouding huizenprijs/inkomen hoger in de Vlaamse dan in de Waalse centrumsteden wat te maken heeft met de lagere vastgoedprijzen in het zuiden van het land.

(\*): gemiddelde verkoopprijs van woonhuis / het gemiddeld inkomen per gemeenschappelijke aangifte

Grafiek 3. Verhouding huizenprijs / inkomen – nationaal .



Bron: FOD Econ via Statbel/ eigen berekeningen.

*Het economisch herstel vormt een vruchtbare voedingsbodem voor de vastgoedmarkt in 2018.*

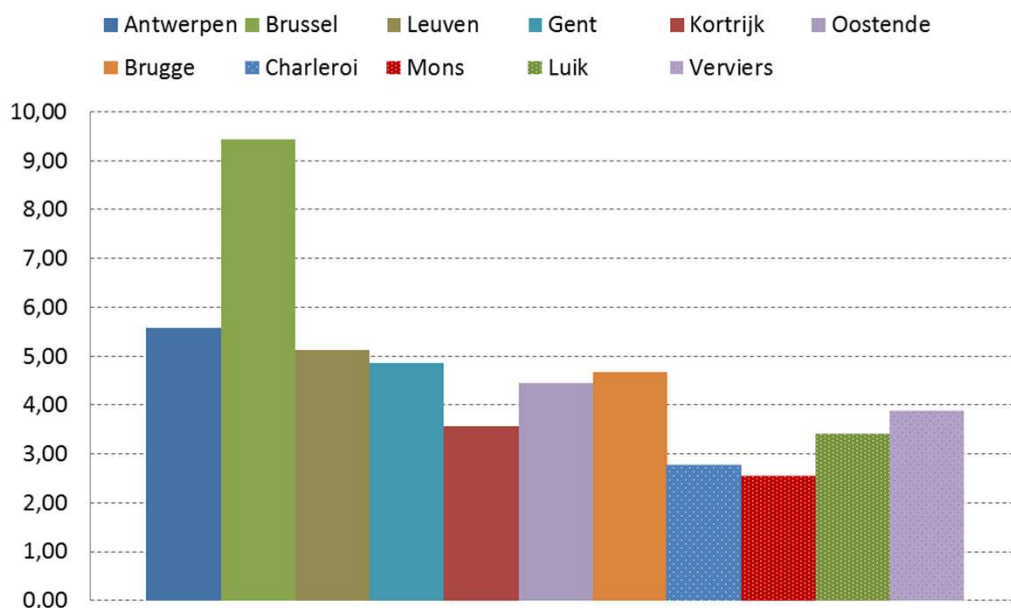
### Vooruitzichten 2018

Het economisch vertrouwen in België en de eurozone zit duidelijk in de lift, de werkloosheid daalt en de economische vooruitzichten blijven positief. Dit zijn gunstige omstandigheden voor de bouw en de vastgoedmarkt. Een forse stijging van de hypothecaire rente zou roet in het eten kunnen gooien maar wij voorzien slechts een 'gezapige' klim van de lange termijnrentes in 2018. De inflatie in de eurozone is onder controle waardoor de ECB geen haast heeft om de rentetarieven op te trekken. Voor 2018 houden we rekening met een klim van de residentiële vastgoedprijzen in België met ongeveer 1,5% op jaarbasis.

| België (in %)                              | 2017e | 2018f |
|--|-------|-------|
| BBP (reële groei)                          | 1,7   | 1,7   |
| Investerings in woongebouwen (reële groei) | 0,0   | 2,0   |
| Werkloosheidsgraad                         | 7,3   | 6,7   |
| Rente 10-jaar OLO                          | 0,70  | 1,15  |
| Consumptieprijs (groei)                    | 2,0   | 1,8   |
| Residentiële vastgoedprijzen (groei)       | 2,5   | 1,5   |

e: expected, f: forecast

Grafiek 4. Verhouding huizenprijs / inkomen (2015) – centrumsteden .



## 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 2 februari 2018.