

Vastgoed Visie Q3 2017

- Ook na het recordjaar 2016 bleef de vastgoedactiviteit op een hoog peil tijdens het eerste semester van 2017.
- In de meeste landen van de eurozone namen de huizenprijzen sinds begin 2016 een duidelijke vlucht.
- De volatiliteit van de huizenprijzen in België was de afgelopen 10 jaar lager dan in de andere landen van de eurozone.

Belfius Research

Dr. Geert Gielens
Chief Economist

+32 2 222 70 84

geert.gielens@belfius.be

Frank Maet
Senior Economist

+32 2 222 69 97

frank.maet@belfius.be

Op maandbasis zit er flink wat volatiliteit in de reeks bouwvergunningen, maar de onderliggend trend blijft stabiel.

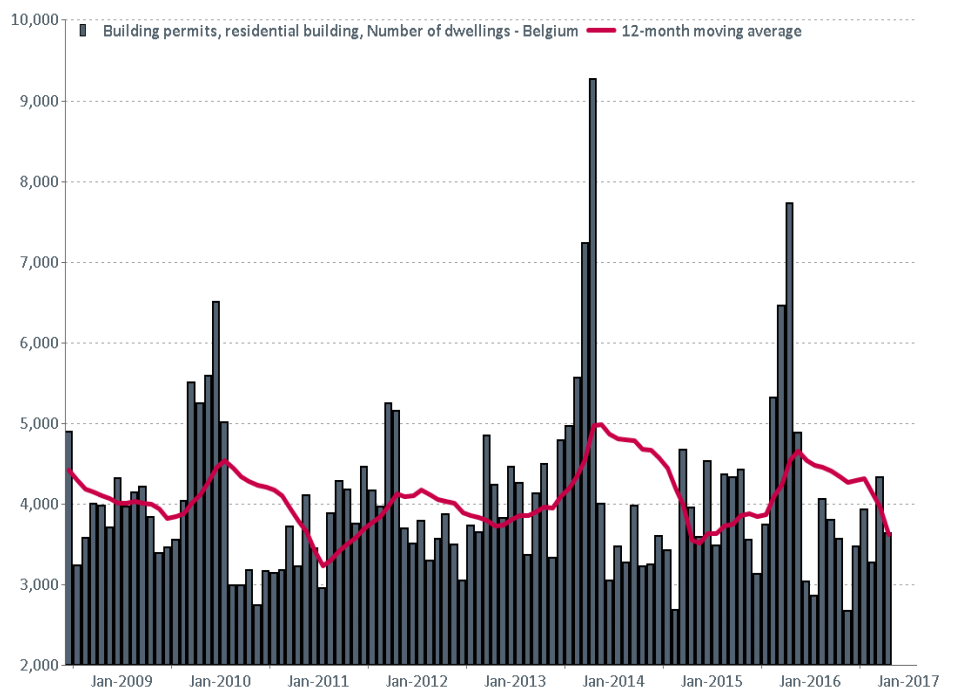
De gemiddelde bewoonbare oppervlakte per wooneenheid is gedaald van 129 m² in 1996 tot 93 m² in 2016.

Bouwvergunningen: we wonen 'kleiner' dan vroeger.

Van januari t.e.m. april werden er bouwvergunningen voor 7303 residentiële gebouwen uitgereikt, een daling met 28,8% in vergelijking met dezelfde periode in 2016. De evolutie van het aantal bouwvergunningen was de voorbije jaren vrij volatiel (zie figuur 1) waardoor er best geen voorbarige conclusies worden getrokken op basis van deze cijfers. Tijdens de eerste vier maanden van 2017 werden er bovengemiddeld veel bouwvergunningen toegekend waardoor de jaar-op-jaar daling voor 2017 spectaculair lijkt. Het 12-maands voortschrijdend gemiddelde is gedaald naar 3630 maar blijft wel in de buurt van de trend sinds 2008, waarbij het aantal bouwvergunningen per maand grosso modo fluctueert rond 4.000.

De datareeks bouwvergunningen bevat ook informatie over de bewoonbare oppervlakte en die bevestigt dat de gemiddelde Belg een stuk kleiner woont dan vroeger. De gemiddelde bewoonbare oppervlakte per wooneenheid (huizen + appartementen) is gedaald van 129 m² in 1996 tot 93 m² in 2016. Meerdere factoren zijn verantwoordelijk voor deze trend: in de eerste plaats de toegenomen populariteit van appartementen ten nadele van klassieke woonhuizen, maar ook de verstedelijking, de vergrijzing, duurdere bouwgronden en de strengere energienormen spelen een rol.

Figuur 1. Toegekende residentiële bouwvergunningen per maand (België) + 12 maands voortschrijdend gemiddelde



Ook na het recordjaar 2016 bleef de vastgoedactiviteit op een hoog peil tijdens het eerste semester van 2017.

De prijzen van residentieel vastgoed zijn verder gestegen in Q2 2017 en hervatten op die manier de sterkere trend die begon in de lente van 2016.

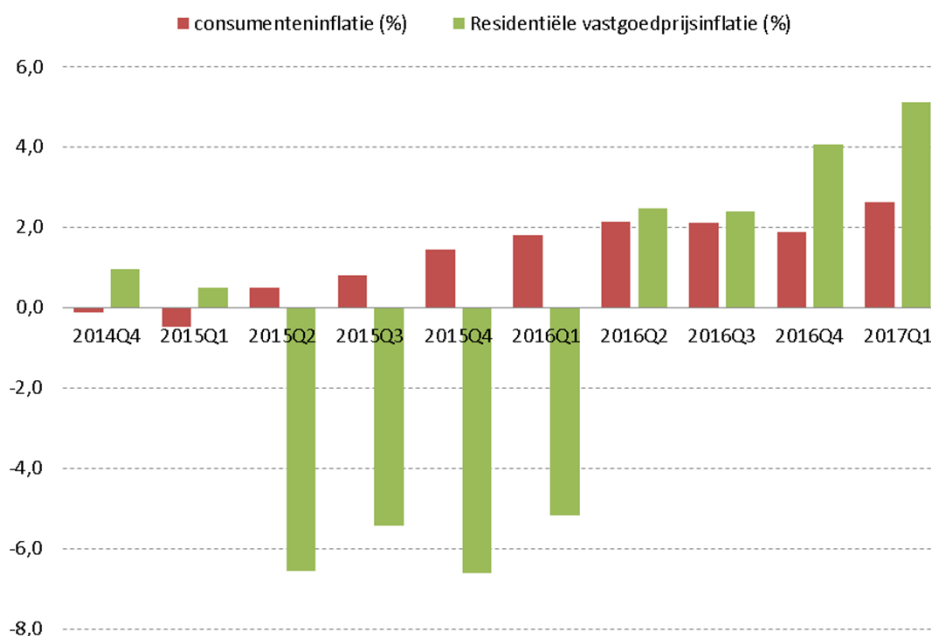
Notarisbarometer: vastgoedactiviteit blijft op een hoog peil.

Op basis van de gegevens van de notarissen ("Notarisbarometer 33", Q2 2017) bleef de vastgoedactiviteit tijdens het eerste semester van dit jaar op gelijke hoogte als in de eerste helft van 2016, het jaar dat gekenmerkt werd als het recordjaar in vastgoedtransacties.

Na de beperkte daling in Q1 is de gemiddelde prijs van de woonhuizen tijdens het tweede kwartaal in de drie gewesten van het land gestegen. In het 2de trimester van 2017 bedroeg de gemiddelde prijs van een huis in België 239.251 €, een stijging van 1,1% t.o.v. Q2 2016. Regionaal gezien, werd de sterkste stijging vastgesteld in Wallonië, met gemiddelde prijzen die van 176.395 € naar 183.670 € evolueerden (+4,1%). De gemiddelde verkoopprijzen van de huizen in Brussel en in Vlaanderen zijn stabiel met respectievelijk 434.606 € en 264.037 €. Bij de appartementen klom de gemiddelde prijs in Vlaanderen naar 224.493 € (+2,9% t.o.v. een jaar geleden) tijdens het tweede kwartaal van dit jaar. In Wallonië en Brussel werd een gemiddelde prijs van respectievelijk 171.788 € (+2,4%) en 236.065 € (+1,5%) genoteerd.

Deze data van de notarissen bevestigen grofweg de trend die zich manifesteert in de residentiële vastgoedprijsindex van de federale overheidsdienst economie. Sinds het tweede kwartaal van vorig jaar groeien de gemiddelde prijzen van zowel het bestaande vastgoed als nieuwbouw projecten sneller dan de algemene consumenteninflatie. De vastgoedprijsinflatie op jaarbasis klom boven 5% terwijl de gemiddelde inflatie de afgelopen 4 kwartalen 2,1% bedroeg.

Figuur 2. jaar-op-jaar groei (%) van de consumentenprijzen en de residentiële vastgoedprijzen (België)



In de meeste landen van de eurozone namen de huizenprijzen sinds begin 2016 een duidelijke vlucht.

De volatiliteit van de huizenprijzen in België was de afgelopen 10 jaar lager dan in de andere landen van de eurozone.

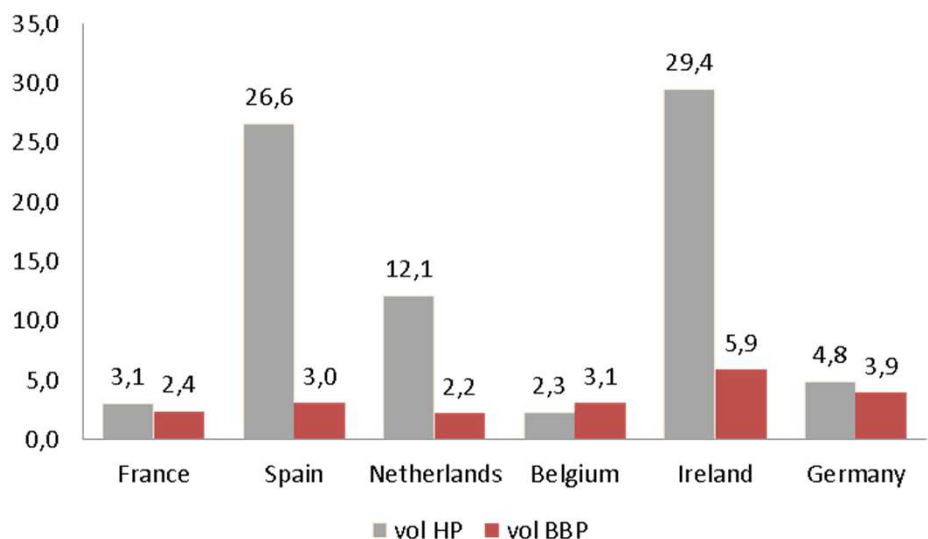
Volatiliteit van de huizenprijzen : België vs de eurozone.

De hogere huizenprijsinflatie beperkt zich niet tot België. In de meeste landen van de eurozone namen de huizenprijzen sinds begin 2016 een duidelijke vlucht. De combinatie van de lage rente en het economisch herstel in eurozone heeft de interesse in de koopmarkt aangewakkerd. Eind 2016 lag de gemiddelde prijs van een koopwoning in de eurozone 4,1% hoger dan bij het begin van 2016. Vooral in Nederland en Duitsland gaat het hard met de huizenprijzen en klom de residentiële vastgoedinflatie tijdens het laatste kwartaal van vorig jaar boven 6%. In Nederland komt op die manier de prijzenpiek van 2008 in zicht en wordt door sommige vastgoedanalisten gewaarschuwd voor oververhitting in bepaalde regio's.

Wanneer we de volatiliteit van de Belgische huizenprijzen van de afgelopen 10 jaar (Q2 2006 tot en met Q2 2016) vergelijken met die van onze buurlanden dan zien we dat de huizenprijzen in ons land stabielere evolueerden. Vooral Spanje, Ierland en Nederland hadden sinds 2006 te maken met een variantie van de huizenprijzen die vaak een veelvoud was dan de volatiliteit in de rest van de eurozone.

Aangezien de meeste landen in de eurozone profiteren van de huidige economische heropleving en onderhevig zijn aan hetzelfde gemeenschappelijke rentebeleid zoals het wordt uitgestippeld door de ECB, kan het verwonderen dat de huizenprijsinflatie zo sterk kan verschillen tussen de onderlinge landen.

Figuur 3 . volatiliteit van de huizenprijzen en het BBP (Q2 2006 – Q2 2016)



Bronnen: Eurostat; eigen berekeningen

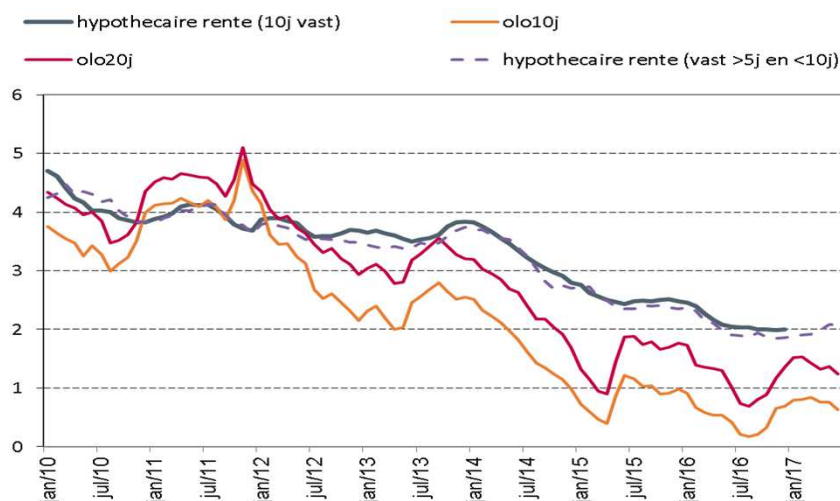
Ondanks het gemeenschappelijk rentebeleid in de eurozone en het breed gedragen economisch herstel blijven er voldoende factoren die de verschillen in huisprijsvolatiliteit in de eurozone kunnen helpen verklaren.

Een excessieve volatiliteit van de huizenprijzen is nadelig voor een stabiele economische groei.

Toch zijn er nog voldoende landenspecifieke factoren die deze verschillen kunnen helpen verklaren. Zo worden de gemiddelde prijzen in Nederland en Duitsland hoger gedreven door de sterke internationale interesse voor de vastgoedmarkt in Amsterdam, Berlijn en Frankfurt. We vermoeden dat het Brexit-dossier hier een belangrijke rol speelt, wat ook de komende jaren de vraag in deze steden kan ondersteunen. Bovendien werd in Nederland per 1 januari 2017 de wetgeving rond schenkingen versoepeld wat vooral startende en jonge kopers met vermogende ouders in een verbeterde positie op de koopmarkt heeft gebracht. Andere factoren die kunnen bijdragen aan een divergerend prijsverloop zijn o.a. de toestroom van nieuwe gezinnen, het investeringsklimaat, de belangrijkheid van de huurmarkt, de leeftijd van het bestaande huizenpark, de beschikbaarheid van bouwgrond en het tempo waaraan nieuwe bouwvergunningen worden toegekend (zie Bengte L. Evenson ; Understanding House Price Volatility: Measuring and Explaining the Supply Side of Metropolitan Area Housing Markets, 2002).

Een excessieve volatiliteit van de huizenprijzen is nefast voor de economie omdat het kan bijdragen aan een grotere vermogensongelijkheid. Zo wordt het voor startende kopers zonder financiële steun steeds moeilijker om een geschikt en betaalbaar koophuis te vinden. Dit kan op termijn leiden tot een overdreven verhoging van de schuldgraad bij de gezinnen. Maar ook onder woningeigenaren leiden volatiele en regionaal divergerende huizenprijzen tot grotere vermogensongelijkheid. Zo maken het moment van kopen in een 'boom-bust-cycle' en de locatie van een koophuis een steeds groter verschil in de (potentiële) waardeverhoging van een huis (zie [Hoenselaar en Mastrogiacomio, 'Koopstarters in Amsterdam hebben vaker een hoog inkomen', ESB 2017](#),). Bovendien impliceert een hogere prijsvolatiliteit ook een hogere kans op herfinancieringen en 'defaults' voor de financiële instellingen die de hypotheekrentes hebben verstrekt.

Figuur 4. Evolutie van de hypotheekrentes en de rente op Belgische overheidsobligaties.



We hebben onze prognose voor de residentiële vastgoedinflatie naar boven herzien op basis van het stevig economisch herstel en de matige klim van de rentes.

Vooruitzichten

In onze Vastgoed Visie van Q 1 2017 voorspelden wij dat de residentiële vastgoedprijsindex in 2017 met slechts 1,5% zou stijgen ten opzichte van 2016. De lange rente en de hypotheek rente zijn tijdens het eerste semester minder gestegen dan we dachten bij de aanvang van 2017. Aangezien de index volgens de statistieken van de federale overheidsdienst tijdens het eerste kwartaal groeide aan een jaartempo boven 5% , passen we onze prognose voor het volledige jaar 2017 naar boven aan.

We houden rekening met een minder spectaculaire klim van de prijzen in de tweede jaarhelft maar toch rekenen we voor heel 2017 op een inflatie van de residentiële vastgoedprijsindex tussen 2 en 3% omdat het economisch vertrouwen in België op een hoog peil zal blijven en de lange rente maar mondjesmaat zal stijgen.

Tabel Belfius Research prognoses (f: forecast)

België (in %)	2016	2017f
BBP (reële groei)	1,2	1,8
Investeringen in woongebouwen (reële groei)	5,4	3,0
Werkloosheidsgraad	7,9	7,5
Rente 10-jaar OLO	0,90	1,15
Consumptieprijzen (groei)	2,0	2,0
Residentiële vastgoedprijzen (groei)	2,5	2,5

Bronnen:

- Factset
- Eurostat
- NBB.stat
- FOD Economie
- Notarisbarometer 33
- Rabobank Kwartaalbericht Woningmarkt, augustus 2017, “Regionale verschillen van de huizenprijzen nemen toe” door Christian Lennartz en Nic Vrieselaar.
- ABN Amro Woning Markt Monitor, juli 2017, “Kwik stijgt tot grote hoogte”, door Philip Bokelo.
- Understanding House Price Volatility: Measuring and Explaining the Supply Side of Metropolitan Area Housing Markets, Bengte L. Evenson ; 2002.
- ‘Koopstarters in Amsterdam hebben vaker een hoog inkomen’, Hoenselaar en Mastrogiacomo, ESB, 2017.

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 25 augustus 2017.