Analyse
Brussel, 12 mei 2022

Vastgoed in België
Lokale over- en onderwaardering
Kenmerken die de vraagprijs hoger drijven

Belfius Strategic Research onderzocht de lokale over- of onderwaardering van de Belgische huizenmarkt op basis van gegevens per stad of gemeente. In een tweede studie bekeek de studiedienst welke kenmerken de vraagprijs van woningen het meest beïnvloeden op basis van een historische datareeks van het immo-zoekplatform Immovlan.

Over- onderwaardering per gemeente

Nieuw econometrisch onderzoek van Belfius Strategic Research wijst uit dat de Belgische huizenmarkt minstens 8,73 procent overgewaardeerd is. Op het niveau van de steden en gemeenten vinden we vooral overwaarderingen in Waals-Brabant, met als voornaamste uitschieters Lasne, Terhulpen en Ottignies-Louvain-La-Neuve. Ook een groot deel van de provincie Antwerpen is overgewaardeerd. Hierbij vallen vooral de gemeenten Baarle-Hertog, Hoogstraten en Ravels op. In het hoofdstedelijk gewest Brussel zijn de huizenprijzen in Sint-Joost-Ten-Node, Sint-Gillis en Elsene oververhit. Verder vinden we in de streek rond Luik de hoofdrolspelers Aubel, Waimes en Spa. In Wallonië is heel de as van Brussel over Namen richting Luxemburg overgewaardeerd. In Vlaanderen vallen ook de dure gemeenten op in Limburg, tegen de grens met Nederland. Ten slotte zijn de huizenprijzen aan de kust ook gepeperd. Knokke, Zuienkerke en Blankenberge scheren de hoogste toppen.

Welke woningkenmerken beïnvloeden de vraagprijs het meest?

Op het niveau van de kenmerken van de woning zelf maakt een tweede onderzoek duidelijk dat het aantal binnen-parkeerplaatsen en badkamers de vraagprijs van een woning aanzienlijk beïnvloeden. Elke binnen-parkeerplaats drijft de prijs op met bijna 12 procent. Een extra badkamer is ook goed voor een 12 procent hogere vraagprijs.
De energieconsumptie heeft eveneens een significante invloed. Het verschil in prijs tussen de slechtst geïsoleerde woningen en de meest energiezuinige bedraagt zowat een derde.

Bij de appartementen is de aanwezigheid van een terras een aanzienlijke prijsdrijver. Verkopers vragen gemiddeld 17,45 procent meer voor een appartement met buitenruimte.

1/ Over- of onderwaardering per Belgische gemeente en voor de volledige markt

Het econometrisch model werd gevoed met data over een periode van 2005 tot en met 2020 op gemeentelijk niveau. Het betreft de woningprijzen, het beschikbaar inkomen per aangifte, het niveau van de hypothecaire rente en het aantal huishoudens.
We hebben de gemeentelijke data nadien weer samengevoegd om een idee te krijgen van de volledige Belgische markt.

Belfius

a) Factoren die de prijzen op de woningmarkt beïnvloeden

Beschikbaar inkomen

Op Belgisch niveau stellen we vast dat een toename van het beschikbaar inkomen met 1 procent de woningprijs met 1,5 procent doet stijgen. In het beschikbaar inkomen van de Belg zitten verschillende componenten, waarvan het loon de meest belangrijke is. We vinden er ook de opbrengst van vermogen, de sociale uitkeringen en tegemoetkomingen. Tussen 2005 en 2020 steeg het nominaal beschikbaar inkomen met 53 procent, met vooral in de jaren 2012 en 2013 een duidelijke verbetering van het beschikbaar inkomen.

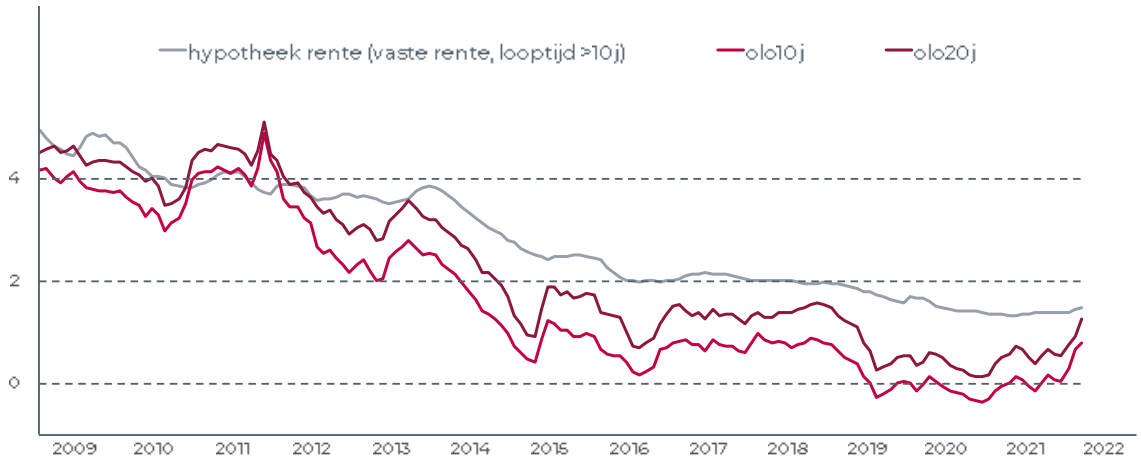
In diezelfde periode stegen de huizenprijzen in België met 75,3 procent. Een flink stuk meer dus dan het beschikbaar inkomen over diezelfde periode.

Rente

Het agressieve lagerentebeleid van de Europese Centrale Bank in de nasleep van de financiële crisis en de Europese schuldencrisis om de lage inflatie aan te zwengelen, hebben het vastgoed ondersteund via twee kanalen. Enerzijds werd lenen goedkoper en anderzijds zijn de rentevoeten van de klassieke langetermijnbeleggingen (obligaties) gedaald, waardoor investeringen in vastgoed aantrekkelijker oogden.
Eén op de vijf woningen of appartementen wordt niet langer gekocht om zelf in te wonen maar om te verhuren.

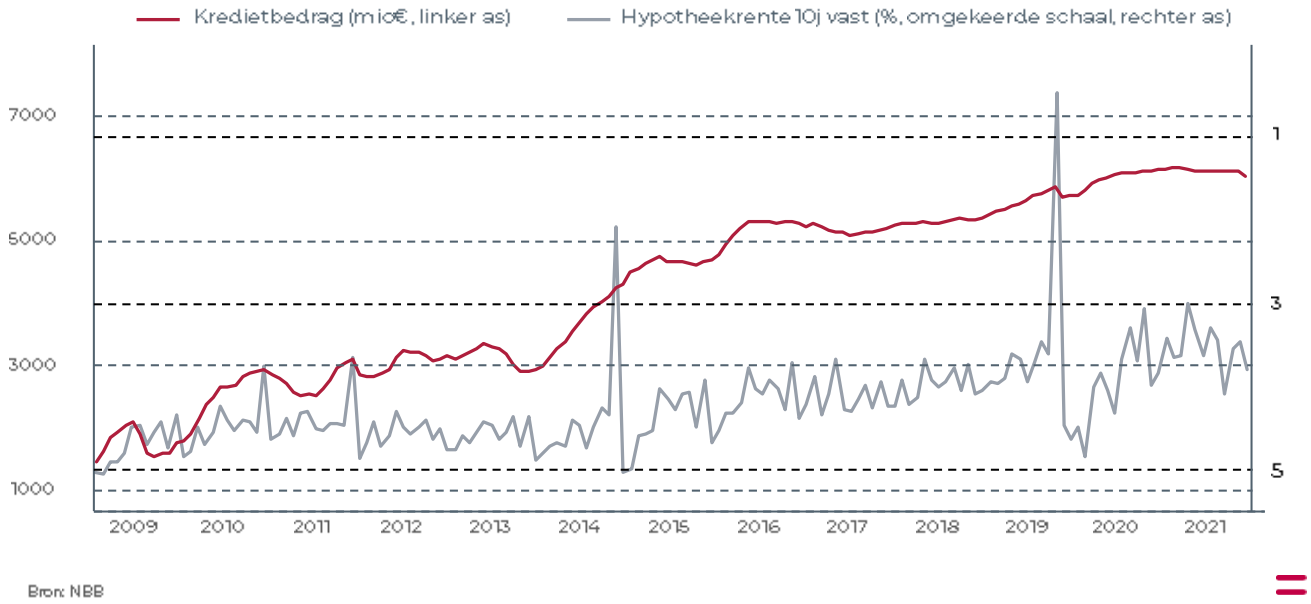
Maar het tij is recentelijk gekeerd. De hypothecaire rente is de jongste maanden fors toegenomen door de oplopende inflatie. Zo is de gemiddelde rente op een hypothecaire lening intussen met zowat 1 procentpunt gestegen ten opzichte van begin dit jaar, en bedraagt die nu gemiddeld 2,5 procent op een lening van 20 jaar.

Extreem lage rente heeft vastgoed ondersteund



Bron: NBB

Hypothecaire kredietverlening wordt mee gevoed door lagere rente



Bron: NBB

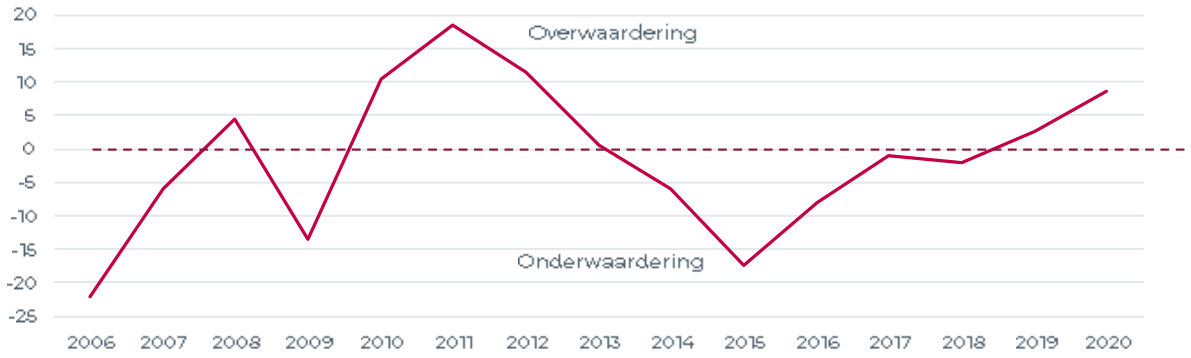
Aantal huishoudens

Ook het aantal huishoudens beïnvloedt de woningprijzen. Een toename van het aantal huishoudens met 1 procent doet de huizenprijzen in België met 0,03 procent stijgen. Volgens het Federaal Planbureau zal het aantal gezinnen in België tussen 2019 en 2035 toenemen met 7,8 procent, oftewel met 388 096 eenheden. Jaarlijks komen er dus gemiddeld 24 256 gezinnen bij. De stijging is onder meer te verklaren door de vergrijzing en het toenemende aantal echtscheidingen. Vanuit de vraagzijde zal de vastgoedmarkt dus ondersteund blijven worden.

b. Afwijkingen op de Belgische woningmarkt

De Belgische woningmarkt was in de bestudeerde periode overgewaardeerd van 2010 tot 2013 en kent sinds 2019 een nieuwe oververhitting. In 2020 bedraagt de overwaardering 8,73 procent. In 2021 stegen de huizenprijzen gemiddeld met liefst 7,1 procent, waardoor we mogen veronderstellen dat deze overwaardering nog verder is opgelopen.

Evolutie van de over/onderwaardering in België:
mediaan over alle Belgische gemeentes



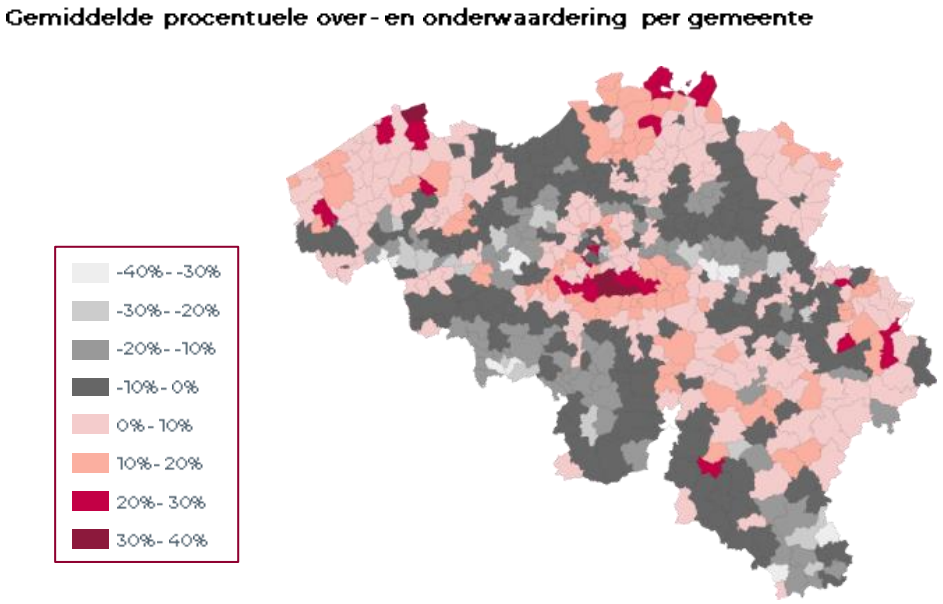
c/ Over-of onderwaardering op gemeentelijk niveau

Als we de over- of onderwaardering overschouwen per gemeente, dan zien we vooral oververhitting in Waals-Brabant, Antwerpen, de streek rond Luik, het oosten van Limburg, in de kuststreek en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het is belangrijk om die over-of onderwaardering lokaal te bekijken. Als de woningmarkt in Lasne of Baarle-Hertog overgewaardeerd is, dan is dat vooral voor de inwoners zelf van die gemeenten. Het betekent dat het voor de burgers van Lasne en Baarle-Hertog – gezien hun gemiddeld inkomen en hun bevolkingstoename – moeilijker is geworden om een betaalbaar huis te vinden in hun eigen gemeente. In de gemeenten waar er een overwaardering is gevonden, is het voor de lokale besturen dus interessant om de betaalbaarheid van de woningen in het oog te houden. Via hun woonbeleid hebben ze een aantal hefbomen in handen om het aanbod te sturen en te democratiseren.

Er zijn ook heel wat gemeenten ondergewaardeerd. Een groot deel van Oost-Vlaanderen is nog erg betaalbaar. Met Geraardsbergen, Ronse en Zottegem als de meest ondergewaardeerde gemeenten. In West-Vlaanderen vallen Menen, Zwevegem en Kortrijk op. In Limburg gaat het om Gingelom en Tongeren.
Ook de provincie Henegouwen kent een opvallende onderwaardering, met de uitschieters Dour, Frameries en Froidchapelle.

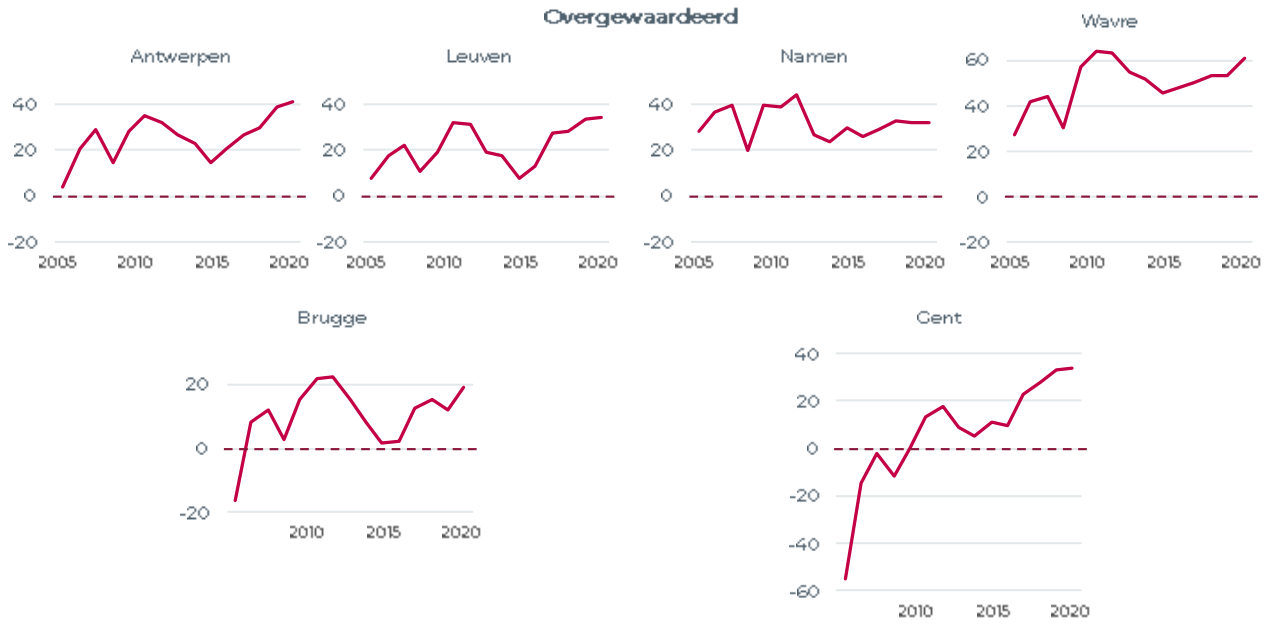
Over- en onderwaardering op gemeentelijk niveau



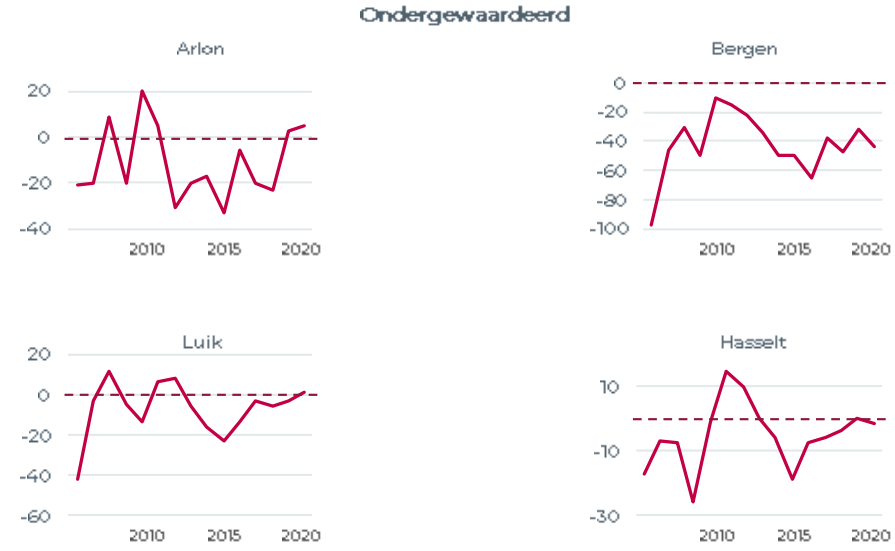
Lijst gemeenten : zie bijlage

Overwaardering is ook een verschijnsel van de Belgische provinciale hoofdsteden. Er is een overwaardering zichtbaar voor Waver, Antwerpen, Leuven, Brugge en Namen. Gent is de jongste jaren aan een sterke opmars bezig. Enkel voor Bergen is er een constante onderwaardering op te tekenen. De steden Luik en Hasselt fluctueren rond het evenwicht.

Evolutie van de over/onderwaardering in de Belgische provinciale hoofdsteden



Evolutie van de over/onderwaardering in de Belgische provinciale hoofdsteden



2/ Prijsgevoeligheid voor de kenmerken van een woning

In een tweede onderzoek op basis van de kenmerken van een woning gingen we na welke kenmerken de vraagprijs van een woning vooral beïnvloeden. We baseerden ons hiervoor op een historische tijdsreeks (2016 tot en met 2022) van de ingevulde kenmerken door de adverteerders van een woning op de Belgische immowebsite Immovlan.

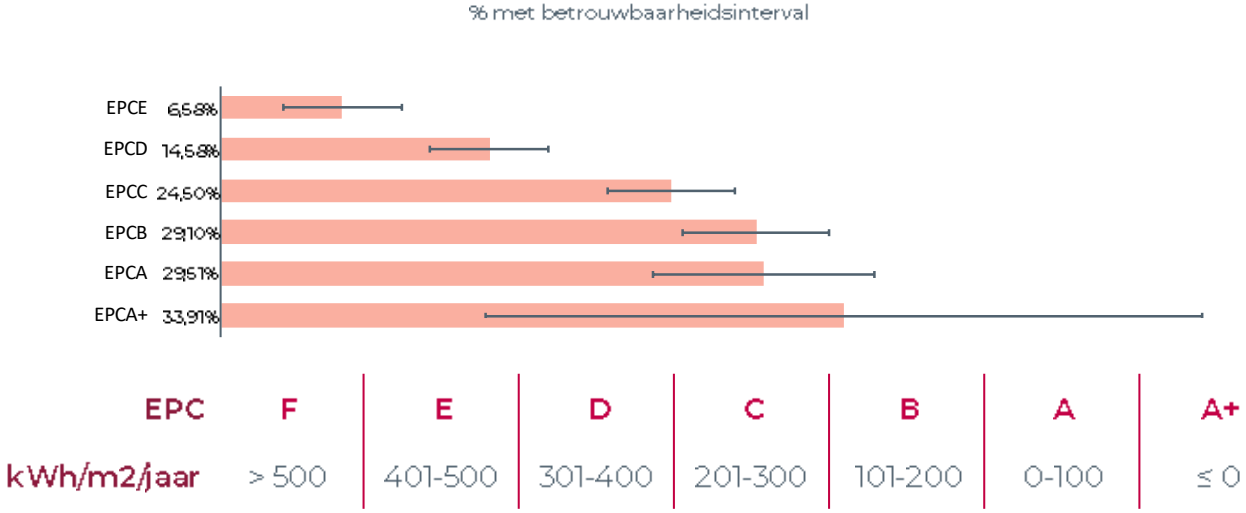
De prijs van een woning wordt sterk beïnvloed door het aantal binnen-parkeerplaatsen en badkamers. Elke extra binnen-parkeerplaats is goed voor een 11,80 procent hogere vraagprijs. Voor een extra badkamer wordt gemiddeld 11,64 procent meer gevraagd.

Tijdens de COVID-19-crisis waren huizen met een tuin duidelijk in trek. Toch stellen we geen significante impact vast op de huizenprijs bij de aanwezigheid van een tuin. Evenwel: de bewoonbare oppervlakte en de totale grondoppervlakte zijn wel van belang. Zo doet 10 vierkante meter extra bewoonbare oppervlakte de prijs stijgen met 2,4 procent.

Maar de energieconsumptie kan een nog grotere invloed hebben op de vraagprijs van een woning.

Het prijseffect is logischerwijze groter naarmate het verschil tussen de slechtst presterende woning (klasse F) en de best presterende woning groot is (klasse B, A, A+).
Zo is er een prijsverschil van 14,58 procent tussen twee identieke woningen waarvan de ene een EPC-waarde F heeft en de andere een EPC-waarde D: Dat verschil loopt op tot 30 procent bij vergelijkbare woningen met een EPC-prestatie van B of hoger.
Het betrouwbaarheidsinterval (de range van waarden waarbinnen je een betrouwbare uitspraak kan doen) is hoog bij de A+ woningen, aangezien hier slechts een beperkt aantal waarnemingen waren in de dataset.

% effect op de vraagprijs van een woning t.o.v. EPC waarde F



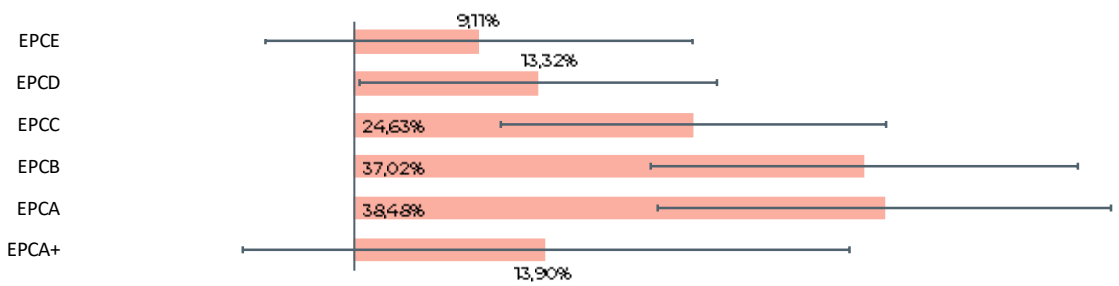
Prijsgevoeligheid voor de kenmerken van een appartement

Bij de vraagprijs voor appartementen is vooral de aanwezigheid van een terras een kenmerk dat de prijs opdrijft, namelijk met gemiddeld 17,45 procent. Een extra badkamer doet de prijs toenemen met 11,19 procent. Een binnen-parkeerplaats is goed voor een 8,46 procent hogere prijs.

Ook bij de appartementen is de energetische waarde van belang. Wanneer een appartement 100 kwH per vierkante meter per jaar méér verbruikt dan een ander vergelijkbaar appartement, dan zakt de vraagprijs met 8 procent.

Vergelijkbare appartementen waarbij het ene een EPC-waarde heeft van C en het andere een EPC A of B, kennen een prijsverschil van 22 procent. Ten opzichte van de slechtst presterende appartementen is er verschil van 30 procent. Opnieuw is het betrouwbaarheidsinterval voor A+ appartementen groot vanwege het lage aantal waarnemingen in de dataset.

% effect op de vraagprijs van een appartement tov EPC waarde F



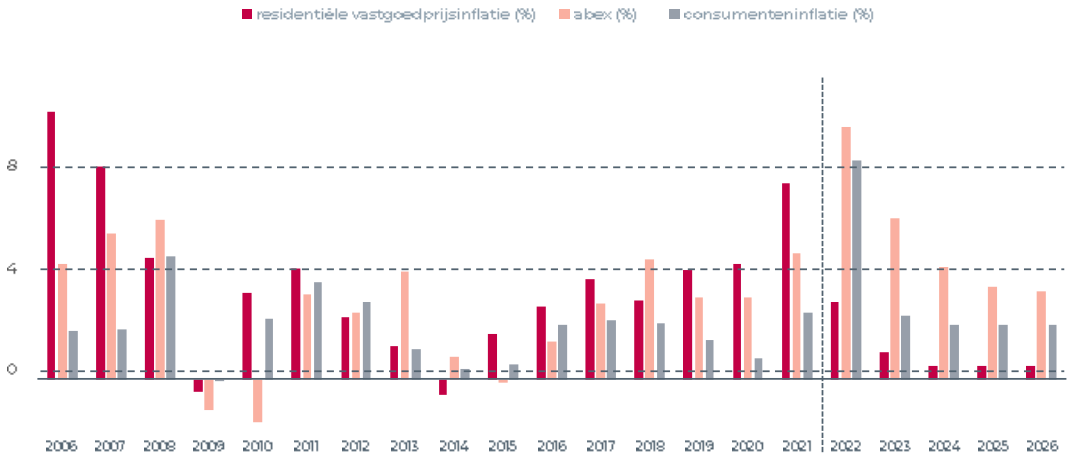
EPC	F	E	D	C	B	A	A+
KwH/m2/year	> 500	401-500	301-400	201-300	101-200	0-100	≤0

We verwachten dat de invloed van het EPC-peil op de prijzen van huizen en appartementen alsmaar groter zal worden. Te meer omdat de regelgeving omtrent de Europese energiedoelstellingen in ons land nog zal worden aangescherpt. Tegelijkertijd wordt het ook almaar duurder om een woning energetisch ingrijpend te renoveren. Dit zal de huizenprijzen van energieverslindende woningen wellicht neerwaarts beïnvloeden.

3/ Het wordt steeds duurder om te bouwen en te verbouwen

Wie bouwt of renoveert ondervindt het vandaag aan den lijve. De bouwkosten die worden weergegeven in de ABEX-index (arbeid én materialen) zijn de jongste jaren fors gestegen. Dit jaar alleen al zien we een stijging van 9,2 procent, een klim die hoger is dan de algemene inflatie in België. Historisch gezien stellen we vast dat bouwkosten altijd wat sneller stijgen bij een hogere algemene inflatie. Een prijsdaling zien we niet meteen in de kaarten zitten. Ook voor volgend jaar verwachten we nog een prijsstijging van 6 procent. De oorzaken zijn bekend. De toevoerproblemen blijven voorlopig aanhouden door de oorlog in Oekraïne en de zware lockdowns in China. Tegelijkertijd is er wereldwijd een sterke vraag naar bouwmaterialen. Tal van de herstelprogramma's van de overheden zijn gericht op het bouwen van infrastructuur. De economie vergroent net als het woningbestand. Dat houdt de druk op de bouwkosten hoog. In totaal verwachten we dat bouwen en verbouwen over de periode 2020 – 2026 maar liefst 37,6 procent duurder wordt. Dat zal een wellicht een rem zetten op de aanhoudende aanzienlijke prijsstijgingen die we de voorbije jaren hebben gezien.

België: evolutie van de bouwkosten (ABEX -index)

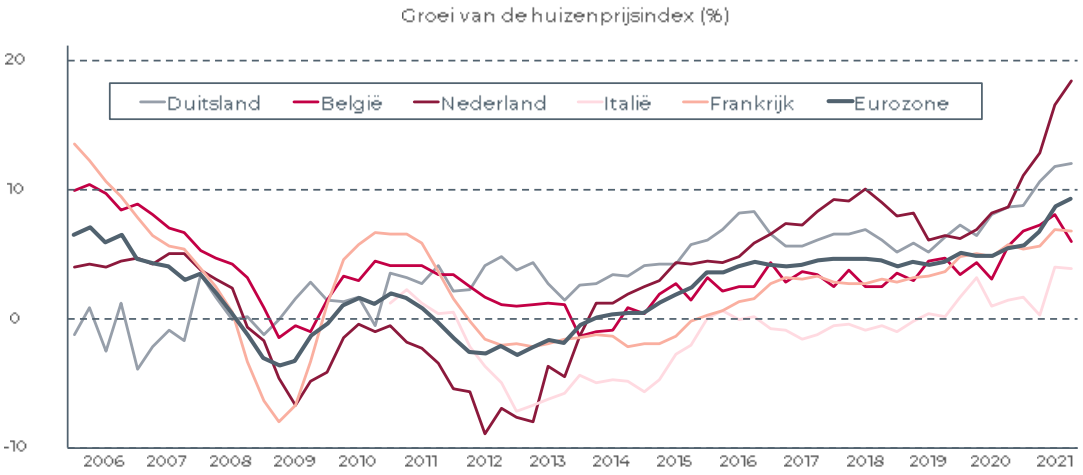


Bron twee keer per jaar geeft de Associatie van Belgische Experten (ABEX) de ABEX -index uit, die de evolutie weergeeft van de k ostprijs van de bouw van gebouwen en privéwoningen/FOD Economie

4/ Sinds 2016 zitten de huizenprijzen in een stroomversnelling

In België bedraagt de nominale huizenprijsstijging (niet gecorrigeerd voor inflatie) sinds 2016 4 procent per jaar. In de eurozone stegen de prijzen echter nog sneller, namelijk in een gemiddeld tempo van 4,9 procent per jaar.

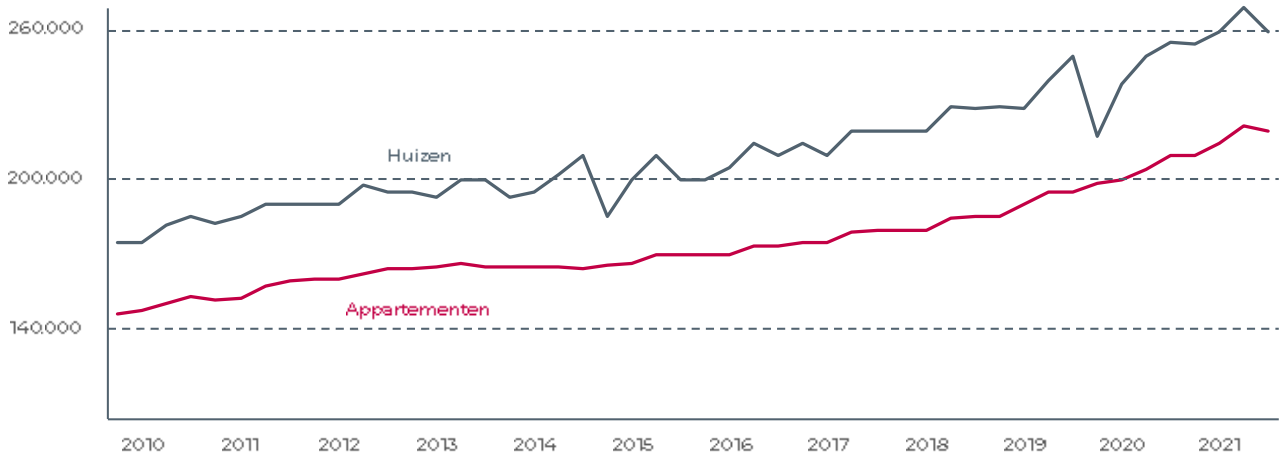
Evolutie van de huizenprijzen: vergelijking met het buitenland



Bron: Refinitiv Datastream / Fathom Consulting

Als we de prijzenklim vergelijken tussen huizen en appartementen in België stellen we vast dat appartementen sinds 2011 jaarlijks 3,5 procent duurder werden en huizen 3,6 procent. De gemiddelde algemene inflatie bedroeg gedurende die periode 1,7 procent.

België: evolutie van de gemiddelde woningprijzen per kwartaal (€)

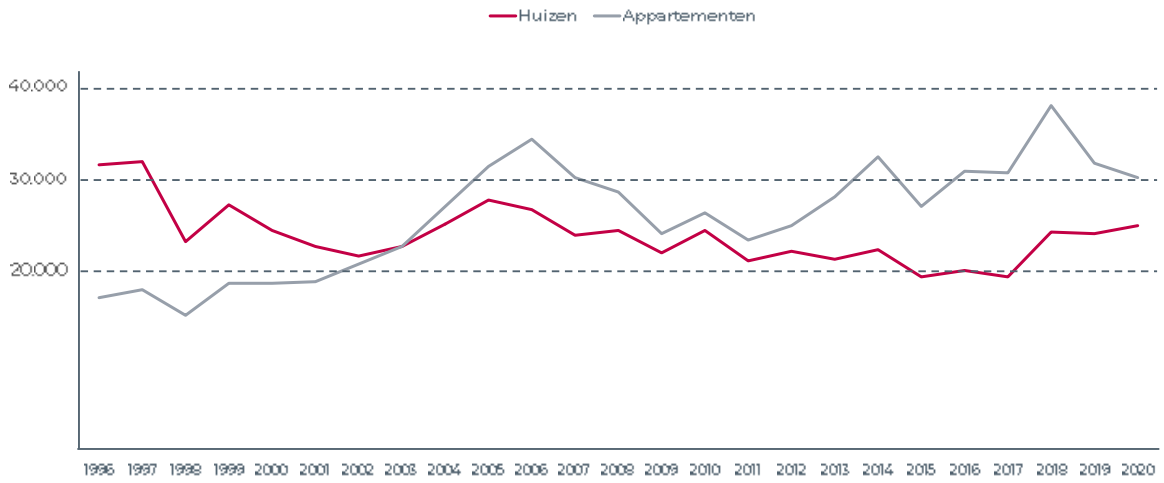


Bron: FOD Economie

In de privéwoningmarkt hebben we de jongste jaren duidelijk een toename gezien van het aantal bouwvergunningen in België en er zitten nog heel wat projecten in de pijplijn.

Het valt op dat er sinds 2003 meer appartementen worden vergund dan ééngezinswoningen. Voorheen werden er voornamelijk woonhuizen gebouwd.

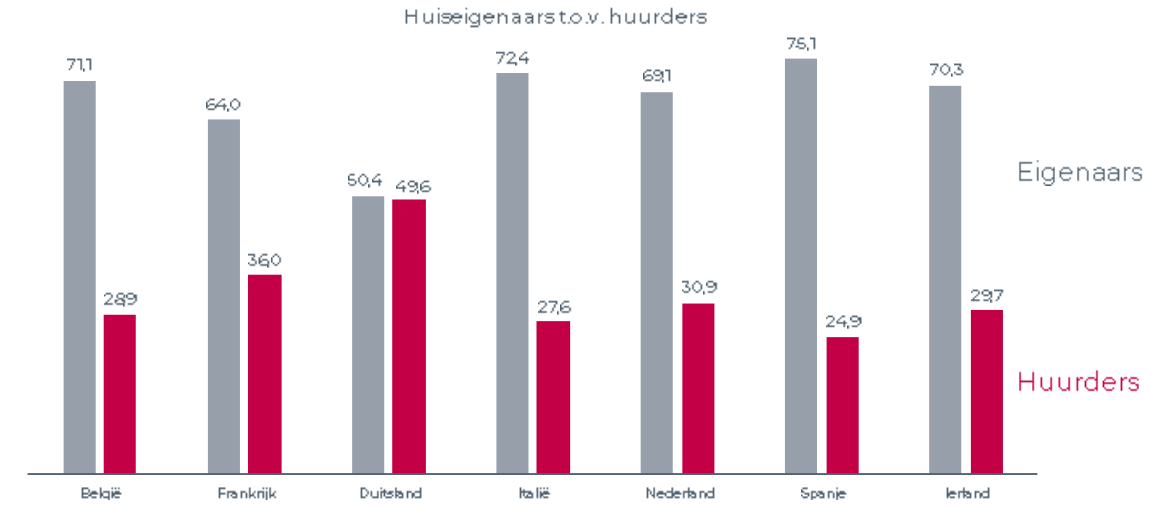
Meer appartementen vergund dan huizen sinds 2003



Bron: NBB

Hoe dan ook blijft de Belg vooral een woningeigenaar. 71,1 procent heeft een eigen woonst, ten opzichte van 28,9 procent huurders.

De Belgische/Europese 'baksteen in de maag'



Bron: Eurostat (2020 behalve voor Italië)

Nadat de vastgoedmarkt de afgelopen jaren een grote opwaartse druk kende, menen we bij Belfius Strategic Research dat de markt begint te stabiliseren. En dat is gezond. Want een overgewaardeerde huizenmarkt is economisch gezien geen goede zaak.

Onze prognoses voor de vastgoedmarkt

Verwachtingen voor de vastgoedprijzen

Nominale groei (%)	2021	2022 prognose	2023 prognose
Residentiële vastgoedprijsindex	+7,1	+2,8	+1,0
Consumenteninflatie	+2,4	+8,0	+2,3

Bron: Belfius Strategic Research

Meer info hierover?

Belfius Research
Véronique Goossens, + 32 (0)475/45.21.31/ veronique.goossens@belfius.be

Perscontact
Ulrike Pommee, + 32 (0)2 222 02 57 / ulrike.pommee@belfius.be - press@belfius.be
www.belfius.be