

## Vastgoedonderzoek ING: vastgoedprijzen stijgen in 2022 met meer dan 5%, tenzij de oorlog in Oekraïne aanhoudt

### Afstand tot de stadkern doorslaggevend voor de waarde van een woning

Dinsdag 15 maart 2022 – Brussel – Ook in 2022 en 2023 blijven de vastgoedprijzen stijgen, maar trager dan vorig jaar. Huizen worden dit jaar wellicht ruim 5% duurder, tegen 8% vorig jaar. Dat blijkt uit de jongste Real Estate Focus van Steven Trypsteen, econoom bij ING België. De forse stijging van de huizenprijzen de afgelopen twee jaar en de rente die wellicht wordt verhoogd, zijn voor ons de belangrijkste redenen om te geloven in een tragere stijging van de prijzen. In combinatie met een hogere inflatie zou de stijging van de huizenprijzen in reële termen op zowat 0% uitkomen. Als de oorlog in Oekraïne aansleept, kan dat echter gaan wegen op de activiteit op de huizenmarkt en de stijging van de huizenprijzen afremmen. Volgens Steven Trypsteen moeten dan ook de prognoses voor de economische groei naar beneden worden bijgesteld.

Tijdens de pandemie namen de vastgoedprijzen in alle segmenten en regio's sterk toe. De mediaanprijs van een huis (een twee- of driegevelwoning) en een appartement ligt nu hoger dan twee jaar geleden. Wat ook opvalt, is dat de prijzen van duurdere huizen over het algemeen sterker zijn gestegen dan die van goedkopere woningen.

Vastgoedprijzen 2020-2021	Huis/appartement	Villa
Vlaanderen	14%	13%
Wallonië	13%	12%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	16%	10%

Bron: Statbel

"De sterke groei van de vastgoedprijzen kan worden verklaard door macro-economische factoren die de ontleningscapaciteit ondersteunden. Door de pandemie zakte de hypotheekrente onder impuls van het soepele monetaire beleid nog wat verder. De overheid ondersteunde de inkomens ook sterk, waardoor de recessie niet tot een sterke daling van de inkomens heeft geleid. Naast de macro-economische factoren lijkt het er ook op dat de voorkeuren van de Belgen tijdens de pandemie veranderd zijn. De Belgen vinden hun woning vandaag belangrijker dan vóór de pandemie en ook dat heeft voor een opwaartse prijsdruk gezorgd. Het is dan ook normaal dat de Belgen meer willen betalen voor iets wat belangrijker geworden is," analyseert Steven Trypsteen, econoom bij ING België.

## 5,4% stijging van de vastgoedprijzen, tenzij de oorlog in Oekraïne aansleept

De Europese Centrale Bank verstrakt de komende maanden waarschijnlijk het monetaire beleid, waardoor de marktrente onder opwaartse druk zal komen te staan. Na jaren van erg lage en dalende rentevoeten is de verwachting vandaag dan ook dat de rente de komende kwartalen zal stijgen. *"Ons aanvoelen is dat de vastgoedprijzen de komende twee jaar voort zullen stijgen, zij het minder sterk dan in 2021. Indien we de verwachte gemiddelde prijs van 2022 vergelijken met de verwachte gemiddelde prijs in 2021, dan verwachten we een groei van 5,4%. In 2023 zien we de gemiddelde prijs met 1,5% stijgen; de groei zet zich dus door, maar opnieuw iets minder sterk. Bovendien moet rekening worden gehouden met de oorlog in Oekraïne, die de economie dreigt te vertragen. Als de crisis aansleept, zullen wij onze prognoses voor de economische groei opnieuw naar beneden moeten bijstellen. Dat kan wegen op de activiteit op de huizenmarkt en de groei van de vastgoedprijzen afremmen,"* stelt de ING-econoom.

## Ondanks de pandemie blijft de afstand tot de stadskern doorslaggevend in de huizenprijzen

Traditioneel is het zo dat woningen die verder van de stadskern gelegen zijn minder duur zijn. Door de pandemie zijn de Belgen evenwel meer belang gaan hechten aan ruimte waardoor ligging mogelijk minder doorweegt. Aangezien er meer thuis wordt gewerkt, zou het kunnen dat mensen minder belang zijn gaan hechten aan de nabijheid van een stadscentrum. Om die hypothese formeler te testen, hebben de economen van ING een unieke econometrische oefening uitgevoerd<sup>1</sup>. *"De gezondheids crisis heeft een invloed gehad op de vastgoedmarkt, met een duidelijke voorkeur voor grote woningen, maar we kunnen niettemin besluiten dat het belang van de ligging tijdens de pandemie niet is veranderd. Het aloude adagium van de vastgoedmarkt, 'Locatie, locatie en locatie', is dan ook tijdens de pandemie blijven gelden in de prijsvorming van woningen,"* besluit Steven Trypsteen.

###

Einde persbericht

### Meer informatie:

Persdienst – Renaud Dechamps:

[renaud.dechamps@ing.com](mailto:renaud.dechamps@ing.com)

+ 32 497 47 16 04

Economische afdeling – Steven Trypsteen, econoom:

[Steven.trypsteen@ing.com](mailto:Steven.trypsteen@ing.com)

---

<sup>1</sup> Gebaseerd op het model van [Gupta, Mittal, Peeters en van Nieuwenburgh \(2021\)](#)

## Over ING

ING België is een universele bank die financiële diensten verleent aan particulieren, bedrijven en institutionele klanten. ING België NV is een dochtermaatschappij van de ING Groep NV via ING Bank NV ([www.ing.com](http://www.ing.com)).

ING is een wereldwijde financiële instelling die stevig verankerd is in Europa en bankdiensten aanbiedt via haar operationele dochtermaatschappij ING Bank. ING Bank wil haar klanten helpen om steeds een stap voor te blijven in het leven en in zaken. Het personeel van ING, met meer dan 53.000 medewerkers, verleent bankdiensten voor particulieren en bedrijven aan klanten van de bank in meer dan 40 landen.

De ING Groep is beursgenoteerd op de beurzen van Amsterdam (INGA NA, INGA.AS), Brussel en New York (ADR's: ING US, ING.N).

Duurzaamheid is een fundamenteel aspect in de bedrijfsstrategie van ING, wat blijkt uit de leidinggevende positie van ING in de banksector volgens Sustainalytics en de 'A'-rating in de MSCI-aandelenindex. De aandelen van de ING Groep zijn opgenomen in de belangrijkste duurzame producten en in de ESG-index (Environmental, Social & Governance) van de toonaangevende leveranciers STOXX, Morningstar en FTSE Russell.

ING heeft gespecialiseerde teams voor Sustainable Finance in de verschillende regio's, waaronder ook in België.