

6 januari 2022

Focus Real Estate

Helft van de Belgen zou geen woning meer kopen met slechte EPC-score

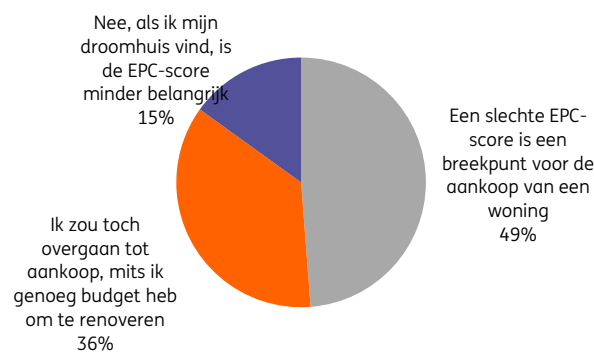
Lichte prijscorrectie op komst

Uit een ING-enquête¹ blijkt dat energiezuinigheid steeds bepalender wordt bij de aankoop van een woning. Zo zou de helft van de Belgen geen woning meer aankopen met een slechte energie-score. De energiecrisis en de strengere regelgeving in Vlaanderen vanaf begin dit jaar zullen dus zorgen voor groeiende prijsverschillen op basis van de energiescore. De sterk gestegen rentevoeten en zwakke economische groei zullen de huizenmarkt verder afkoelen in 2023, maar de neergang zal zeer mild zijn. We verwachten dat de prijzen dit jaar met een half procent gaan dalen.

De helft van de Belgen zou geen woning meer kopen met slechte EPC-waarde

Energie is een game changer voor de vastgoedmarkt. Uit onze enquête blijkt dat de EPC-waarde steeds bepalender wordt bij de aankoop van een woning. Zo geeft de helft van de Belgen aan dat ze geen energieverslindende woning meer zouden kopen. 36% zou nog wel overgaan tot aankoop, mits er genoeg budget overblijft voor een energetische renovatie. Voor de overige 15% is de EPC-waarde geen bepalende factor. De groeiende aandacht voor de energie-score zal zich dit jaar vertalen in toenemende prijsverschillen tussen woningen op basis van energiezuinigheid.

Fig 1. EPC steeds bepalender bij aankoop van een woning



Wouter Thierie
Economist
Brussels
Wouter.thierie@ing.com

Bron: ING Research

Bij de hoge energieprijzen van vorig jaar zorgt een energiezuinig huis natuurlijk voor een veel lagere energierekening. Hoewel de gasprijzen de afgelopen weken sterk zijn gedaald, zelfs tot onder het niveau van voor de oorlog in Oekraïne, is energie nog steeds veel duurder dan voor de energiecrisis. Door de zeer zachte temperaturen raken de gasvoorraden minder snel uitgeput, waardoor het vertrouwen groeit dat we ook volgende winter genoeg gas zullen hebben. We moeten echter oppassen dat we niet te vroeg victorie kraaien. De gasmarkt zal ook dit jaar krap blijven. Aan de huidige niveau's zal de instroom van Russisch gas op jaarbasis met ongeveer 60% dalen t.o.v. 2022. Extra LNG-import zal dit verlies niet kunnen goedmaken. Door de covid-crisis is er vanuit China voorlopig minder vraag naar LNG, maar dit kan snel omslaan als de Chinese economie later dit jaar opnieuw aantrekt. Energie zal dus duur blijven wat energiezuinig wonen aantrekkelijker maakt.

¹ Internationale enquête, in opdracht van ING uitgevoerd door IPSOS. Enquête uitgevoerd tussen 31 oktober en 7 november 2022, bij een representatieve steekproef van 1007 Belgen. Een gelijkaardige enquête werd gehouden in Nederland, Duitsland, Roemenië, Polen, Turkije en Spanje.

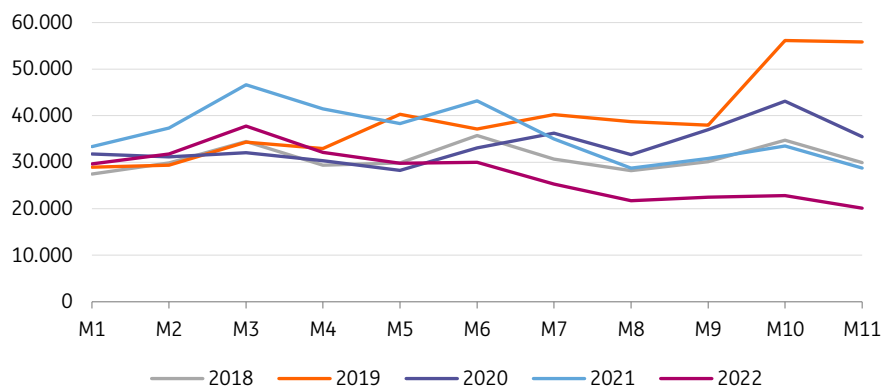
Daarnaast zal ook de regelgeving steeds strenger worden. Om onze klimaatambities waar te maken, moeten we onze woningvoorraad verduurzamen. Wie in Vlaanderen vanaf 1 januari een woning met energielabel E of F koopt, is verplicht deze binnen vijf jaar na aankoop energetisch te renoveren tot een minimale EPC-score van D. De lat zal ook steeds hoger worden gelegd, tot label C in 2028, label B in 2035 en label A in 2040. Veel kopers houden rekening met de strengere normen die gaan komen en geven daarom nu al de voorkeur aan huizen met een hoger label. Anderen die bereid zijn hun eigen woning te renoveren, zullen de renovatiekosten in hun budget opnemen bij de aankoop van een huis. Bovendien zijn de kosten van energierenovaties het afgelopen jaar sterk gestegen door hogere prijzen van bouwmaterialen en hogere loonkosten. Dit drukt extra op de prijzen van energieverwendende woningen.

Toch willen we er ook op wijzen dat een groot deel al verrekend is in de huidige vastgoedprijzen. Uit een studie van de Nationale Bank blijkt dat er al voor de oorlog in Oekraïne een aanzienlijk prijsverschil was tussen woningen op basis van energiescore. Hoewel de huidige energiecrisis ongetwijfeld zal leiden tot toenemende prijsverschillen op basis van energie-efficiëntie, is een groot deel van de strengere regelgeving vermoedelijk al verrekend in de huidige vastgoedprijzen.

Kredietaanvragen op het laagste niveau sinds 2014

Het aantal nieuwe hypotheekleningen is in 2022 sterk gedaald. In de eerste 11 maanden van het jaar lag het aantal nieuwe leningen 24% lager dan in 2021. Het is misschien niet fair om te vergelijken met de afgelopen jaren. 2020 en 2021 waren uitzonderlijk sterke jaren door de vastgoedhousse tijdens de pandemie. Ook 2019 was een goed jaar door de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen. Dit veroorzaakte een piek in het aantal aanvragen eind 2019 omdat veel mensen op het laatste moment een lening aangingen om van het belastingvoordeel te kunnen blijven genieten. Maar ook in vergelijking met 2018 lag het aantal nieuwe leningen in 2022 11% lager. We moeten al terug naar 2013 om een nog zwakker jaar te vinden.

Fig 2. Kredietvraag duikt naar laagste niveau in bijna 10 jaar



Bron: NBB

Belangrijkste reden is natuurlijk de forse stijging van de hypothecaire rentevoet. Zo zijn de marktrentevoeten gestegen van 1,4% naar 3,4% op een looptijd van 20 jaar. In een poging de inflatie naar beneden te krijgen, heeft de Europese Centrale Bank de rentes fors opgetrokken, wat ook de hypothecaire rentevoeten deed opveren. Het grootste deel van de stijging ligt evenwel reeds achter ons. Begin van het jaar zou de hypothecaire rentes nog hoger kunnen gaan, maar verder in 2023 verwachten we dat ze gaan stabiliseren rond de huidige niveau's.

De terugval van het aantal kredietaanvragen is deels ook te wijten aan een sterke afname van het aantal herfinancieringen. Veel gezinnen hebben van de lage rente de voorbije jaren gebruik gemaakt om hun hypothecaire lening goedkoop te herfinancieren. Maar zelfs als we corrigeren voor het aantal herfinancieringen, was de kredietvraag in 2022 nog steeds uiterst

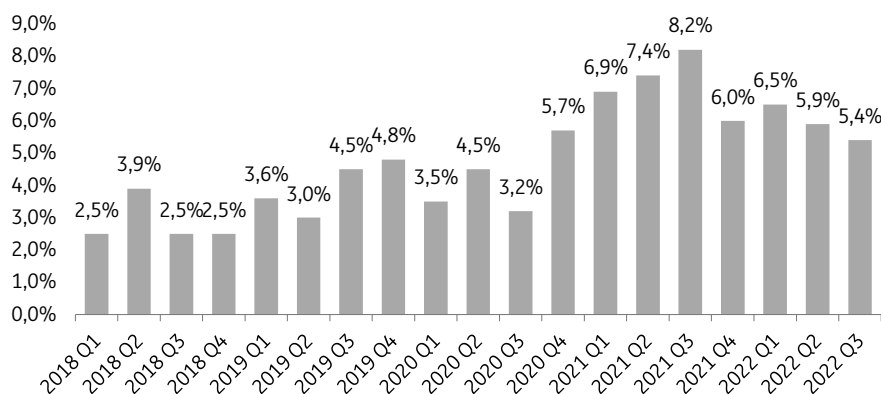
zwak. Wij verwachten dat de vraag ook in 2023 laag zal blijven, maar zich in de loop van het jaar geleidelijk zal herstellen.

Belg minder optimistisch over verdere prijsstijgingen

De dalende vraag naar vastgoed zal ook de prijsgroei geleidelijk afremmen. Uit onze survey blijkt dat Belgen nog steeds geloven in een verdere stijging van de vastgoedprijzen, al is hun aandeel wel sterk afgenomen in vergelijking met covid-jaar 2021. Zo gaf 68% van de Belgen eind 2022 aan dat ze geloven in een verdere stijging van de vastgoedprijzen het komende jaar, tegenover 81% in 2021.

In het derde kwartaal van vorig jaar zijn de vastgoedprijzen nog met 5,4% op jaarbasis gestegen. Dit is iets lager dan de groei van 5,9% in het tweede kwartaal. De afkoeling zal de komende maanden aanhouden. Hogere hypotheekrentes, in combinatie met een hoge inflatie en de energiecrisis zal de huizenmarkt in 2023 verder afremmen. In onze survey geeft 4 op 10 respondenten aan dat ze verwachten dat hun financiële positie er het komende jaar op achteruit zal gaan. Deze onzekerheid zal wegen op de vraag naar vastgoed.

Fig 3. Prijsgroei nog steeds sterk, maar afkoeling is ingezet



Bron : Statbel

Hoewel we voor de eurozone een prijscorrectie van 5 tot 10% verwachten, zal het voor de Belgische huizenmarkt wellicht zo'n vaart niet lopen. Voor ons land verwachten we een lichte daling van de huizenprijzen met 0,5%. Dankzij de automatische loonindexering zijn we beter beschermd tegen hoge inflatie. Ook de krappe arbeidsmarkt, minder nieuwbouw en grondschaarste zullen de vastgoedprijzen ondersteunen. Bovendien zijn de Belgische huizenprijzen veel minder sterk gestegen tijdens covid dan in de buurlanden.

Vastgoed iets betaalbaarder in 2023

Sinds het begin van de pandemie zijn de Belgische huizenprijzen met 18% gestegen. Een meerderheid van de Belgen vindt dat de huidige waarderingen te hoog zijn opgelopen. 73% van de Belgen denkt dat de vastgoedmarkt overgewaardeerd is, tegenover slechts 3% dat meent dat de prijzen te laag zijn. De overige 14% vindt de huidige waarderingen correct. De Nationale Bank (NBB) schatte de overwaarding van de vastgoedmarkt in februari vorig jaar nog op 20,8% en ook het Internationaal Monetair Fonds (IMF) waarschuwde vorige maand nog voor een oververhitte huizenmarkt.

Deze sterk gestegen waarderingen in combinatie met hogere rentetarieven op hypothecaire leningen hebben onze vastgoedkoopkracht sterk uitgehold. Alleen al in 2022 is onze vastgoedkoopkracht met ongeveer 6% gedaald door de stijging van de rente én rekening houdende met een indexering van het besteedbaar inkomen. We zijn in onze berekening uitgegaan van een gezin dat een gemiddelde woning koopt en een hypothecair krediet aangaat op 20 jaar met een quotiteit van 80%. Bovendien zijn de huizenprijzen verder blijven stijgen vorig jaar, wat de betaalbaarheid extra onder druk zet.

Door de hogere rente en prijzen is de betaalbaarheid van ons vastgoed de afgelopen jaren sterk verslechterd. Slechts 13% van de respondenten in onze enquête is het eens met de stelling dat wonen in ons land nog betaalbaar is voor de meeste mensen in ons land. Bovendien zijn de Belgen erg pessimistisch over de toekomst. Bijna 7 op de 10 geloven dat het voor jongeren de komende drie jaar nog moeilijker zal worden om een woning te kopen. Wij zijn iets optimischer over de toekomst. We verwachten dat de betaalbaarheid van vastgoed in 2023 weer zal verbeteren dankzij een evolutie van de huizenprijzen beneden inflatie en een stabilisatie van de hypotheekrente. Daardoor zullen ook de overwaarderingen afnemen. Wij verwachten dat de gemiddelde inflatie dit jaar zal dalen tot 5,9%, tegen een gemiddelde van 9,6% vorig jaar. Als de huizenprijzen volgens onze prognose met 0,5% dalen, komt dit overeen met een daling van de reële prijzen met meer dan 6%. Dit vermindert de overwaardering en verbetert de betaalbaarheid.

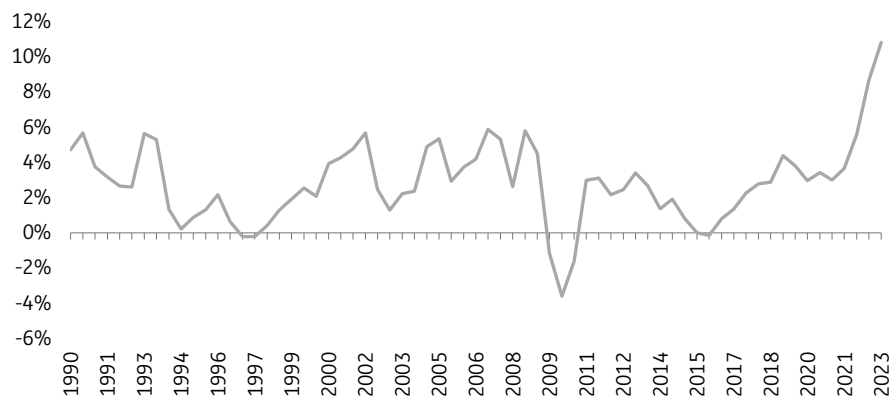
Nieuwbouw dreigt opnieuw duurder te worden

Door de hogere kosten van bouwmaterialen werd nieuwbouw fors duurder in 2022. De gestegen kosten in combinatie met de economische onzekerheid hebben de nieuwbouwmarkt vorig jaar sterk vertraagd. Het aantal bouwvergunningen is in de eerste acht maanden van vorig jaar met 7,5% gedaald ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder.

Ook dit jaar kunnen we verdere prijsstijgingen verwachten. Hout-, staal-, en kunststofprijzen zijn sinds de zomer sterk gedaald maar noteren nog steeds op zeer hoge niveau's. De vertragende wereldeconomie zal de prijzen verder omlaag duwen. Als de Chinese economie evenwel opnieuw aantrekt later dit jaar zal dit waarschijnlijk zorgen voor nieuwe prijsstijgingen. Anderzijds zitten de prijzen van energie-intensieve bouwmaterialen, zoals beton, cement, bakstenen en dakpannen, nog steeds in de lift.

Daarnaast zijn ook de loonkosten fors gestegen. Op 1 januari werden de lonen in de bouw opnieuw geïndexeerd met 3,3%, de zesde aanpassing op korte tijd. Door de hogere kosten voor bouwmaterialen, lonen en energie dreigt nieuwbouw dit jaar opnieuw duurder te worden. De ABEX-index, die de evolutie van de bouwrijzen meet en tweemaal per jaar wordt berekend is, ligt momenteel 10,8% hoger dan in januari vorig jaar en deze hogere kosten zullen verder doorgerekend worden in hogere prijzen voor nieuwbouw. Het aantal bouwbedrijven dat zijn prijzen plant op te trekken is nog steeds historisch hoog, ondanks de daling vanaf de zomer. Het Belgische cijfer ligt bovendien iets boven het EU-gemiddelde. De sombere groeivoorzichten en verdere prijsstijgingen betekenen dat we dit jaar waarschijnlijk geen sterke opleving van de nieuwbouwmarkt zullen zien.

Fig 4. Sterkste stijging in ABEX-index in meer dan 40 jaar



Bron : ABEX

Lichte prijscorrectie op komst

Wat we nu zien is een gezonde correctie na de forse prijsstijgingen van de afgelopen jaren. De hogere hypothecaire rentevoeten en de energiecrisis zullen de woningmarkt afremmen in 2023. Aan het begin van het jaar kunnen de hypotheekrentes nog hoger gaan om dan in de loop van 2023 te stabiliseren rond de huidige niveau's. Maar het effect van de hogere rentevoeten zal dan nog volop spelen. Anderzijds zullen de automatische loonindexering, krappe arbeidsmarkt en schaarste aan gronden de vastgoedprijzen dan weer ondersteunen.

We verwachten dat de prijzen in de eerste jaarhelft wat gaan zakken om vanaf de zomer terug te herstellen. Voor heel 2023 gaan we uit van een milde daling van de huizenprijzen met 0,5%. De daling zal bovendien iets groter zijn voor energieverblindende woningen. We verwachten dat het prijsverschil op basis van de EPC-score zal toenemen in 2023. Enerzijds zorgen hogere energieprijzen en strengere regelgeving voor een groeiende populariteit van energiezuinig wonen. Anderzijds is het ook veel duurder geworden om een huis te renoveren.

Disclaimer

Deze publicatie, opgesteld door de afdeling Economische en Financiële Analyse van ING België N.V. ("ING") is uitsluitend bedoeld ter informatie en houdt geen rekening met de beleggingsdoelstellingen, financiële situatie of middelen van een bepaalde gebruiker. De informatie in deze publicatie is geen aanbeveling om te beleggen en is geen juridisch, fiscaal of beleggingsadvies noch een aanbod of uitnodiging om financiële instrumenten te kopen of te verkopen. Alle redelijke maatregelen werden genomen om ervoor te zorgen dat deze publicatie niet onwaar of misleidend is, maar ING kan niet garanderen dat de informatie volledig is of de informatie meegedeeld door derden correct is. ING is niet aansprakelijk voor directe, indirecte of gevolgschade die voortvloeit uit het gebruik van deze publicatie, behoudens grove fout van ING. Tenzij anders vermeld, zijn eventuele opinies, voorspellingen of schattingen uitsluitend toe te rekenen aan de auteur(s), zoals deze gelden op de publicatiedatum. Bovendien kunnen deze zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd.

Mogelijk is de verspreiding van deze publicatie onderworpen aan wettelijke of reglementaire beperkingen in verschillende rechtsgebieden en wie die deze publicatie in handen krijgt, dient zich te informeren over, en zich te houden aan, deze beperkingen.

Op dit rapport zijn auteurs- en databankrechten van toepassing en dit rapport mag niet gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd worden voor welke doeleinden dan ook zonder de voorafgaandelijke, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ING. Alle rechten voorbehouden. Aan de publicerende juridische entiteit, ING België N.V is vergunning verleend door de Nationale Bank van België en zij staat onder toezicht van de Europese Centrale Bank (ECB), de Nationale Bank van België (NBB) en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). ING België N.V. is opgericht in België (ondernemingsnummer 0403.200.393 te Brussel).

In het Verenigd Koninkrijk is deze informatie goedgekeurd en/of medegedeeld door ING Bank N.V., London Branch. ING Bank N.V., London Branch heeft een vergunning van de Prudential Regulation Authority en is onderworpen aan de regelgeving van de Financial Conduct Authority en aan beperkte regelgeving van de Prudential Regulation Authority. ING Bank N.V., London Branch is geregistreerd in Engeland (registratienummer BR000341) op 8-10 Moorgate, Londen EC2 6DA.

Voor Amerikaanse beleggers: Wie dit rapport wenst te bespreken of transacties wenst uit te voeren met de effecten die hierin besproken werden, dient contact op te nemen met ING Financial Markets LLC, dat lid is van de NYSE, FINRA en SIPC en onderdeel is van ING, en dat de verantwoordelijkheid draagt voor de verspreiding van dit rapport in de Verenigde Staten conform de toepasselijke voorschriften.

Verantwoordelijke uitgever: Peter Vanden Houte, Marnixlaan 24, 1000 Brussel, België.