

Augustus 2023

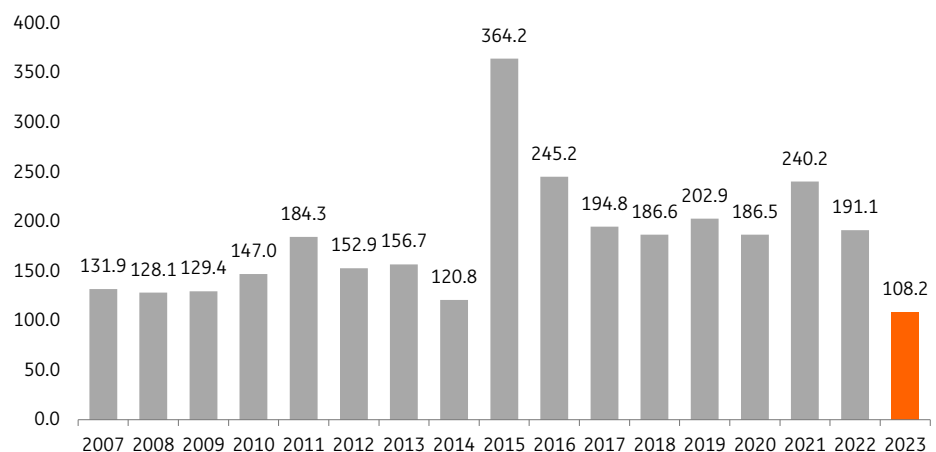
ING vastgoedstudie: Verwachte daling van de huizenprijzen met 3% in de tweede jaarhelft

De huizenprijzen zullen in de tweede helft van het jaar naar verwachting met 3% dalen. De loonindexering en een toename van de leentermijnen hebben de vastgoedmarkt tot nu toe ondersteund, maar zijn onvoldoende om de stijging van de rente te compenseren. Langere verkooptijden wijzen erop dat een ommekeer in de prijzen op handen is. Aan de andere kant blijkt uit een nieuwe ING-enquête dat de helft van de Belgen denkt dat de vastgoedprijzen nooit zullen dalen in ons land. Bovendien zegt bijna een op de drie Belgen dat ze de komende 12 maanden willen investeren in het verbeteren van de energie-efficiëntie van hun woning. Enerzijds om te besparen op de energiefactuur, anderzijds om de waarde van hun woning te verhogen.

Laatste prijsindicatoren geven te rooskleurig beeld van de werkelijke evolutie van de vastgoedprijzen

De vraag naar hypothecair krediet op de Belgische vastgoedmarkt bevindt zich momenteel op het laagste niveau sinds het begin van de metingen in 2007. In de eerste helft van dit jaar van dit jaar werden er slechts 108.000 hypothecaire leningen verstrekt, wat 43% minder is dan in de eerste helft van vorig jaar, toen het aantal al sterk was gedaald als gevolg van de stijgende rentevoeten. In vergelijking met de eerste helft van 2021 lag de kredietverlening zelfs 54% lager.

Fig. 1: Aantal verstrekte hypothecaire leningen voor een woningaankoop, telkens voor de eerste zes maanden van elk jaar (in duizenden)



Bron: NBB

Wouter Thierie

Economist
 Brussel +32 (0) 477 42 45 38
 wouter.thierie@ing.com

Ondanks de scherpe daling van de vraag lijkt het effect op de prijzen eerder beperkt. Uit de laatste prijsbarometers blijkt dat de huizenprijzen goed standhouden. De vastgoedprijsindex van Statbel is een in het eerste kwartaal van 2023 met 1,5% gestegen ten opzichte van het laatste kwartaal van 2022. De notarisbarometer, die gegevens over de verkoopovereenkomsten tot juni bevat, laat zien dat de Belgische huizenprijzen in de eerste helft van het jaar slechts licht zijn gedaald met 0,3% ten opzichte van de gemiddelde prijs in 2022, voornamelijk door een prijsdaling in Wallonië en Brussel. In Vlaanderen zouden de prijzen verder zijn gestegen.

Toch moeten we voorzichtig zijn bij het interpreteren van deze prijsbarometers, omdat ze momenteel de werkelijke prijsevolutie weleens kunnen overschatten. Het type woningen dat wordt verkocht speelt een cruciale rol. De gemiddelde prijzen stijgen niet alleen wanneer woningen duurder worden, maar ook wanneer de kenmerken van de verkochte woningen veranderen. Als er bijvoorbeeld meer grotere en duurdere woningen worden verkocht in een bepaald jaar, drijft dit de gemiddelde prijs op.

Dit effect speelt momenteel heel sterk, vooral in Vlaanderen. De invoering van de renovatieplicht heeft de interesse in energieverslindende huizen, die doorgaans ook goedkoper zijn, sterk doen afnemen. Als er minder van deze goedkopere woningen worden verkocht stijgt de gemiddelde prijs, maar dat betekent niet noodzakelijk dat alle huizenprijzen zijn gestegen.

We lenen steeds langer

Daarnaast werd de markt het afgelopen jaar ook gesteund door een relatief sterke loongroei dankzij de automatische loonindexering en een verlenging van de gemiddelde leentermijn, wat de knik heeft vertraagd. De gemiddelde looptijd van nieuwe hypotheek bij ING is in een jaar tijd met bijna een jaar gestegen, van 18,9 jaar in 2021 tot 19,8 in 2022. Ook in de eerste helft van 2023 bleef de gemiddelde looptijd verder stijgen. Vooral jongeren die voor het eerst een huis kopen, lenen steeds langer en kiezen tegenwoordig meestal voor een looptijd van 25 jaar. Zo kunnen ze meer lenen voor hetzelfde maandelijkse aflossingsbedrag.

Een langere looptijd helpt de impact van de hogere rentevoeten te verzachten, maar slechts gedeeltelijk. Door de looptijd met een jaar te verlengen, neemt de leencapaciteit met ongeveer 3% toe, voor hetzelfde maandelijkse aflossingsbedrag. Maar de vaste rente op een lening met een looptijd van 25 jaar is sinds begin 2022 gestegen van 1,5% naar 3,5%, waardoor de leencapaciteit met ongeveer 19% is gedaald. Zelfs als je ook rekening houdt met de stijging van de lonen, komt dit nog steeds neer op een daling van de leencapaciteit met 11%. Hogere lonen en langere looptijden compenseren de scherpe rentestijging dus slechts gedeeltelijk.

Aangezien de huizenprijzen standhouden en we geen grote verschuivingen zien in de quotiënt of het deel van hun inkomen dat gezinnen maandelijks spenderen aan de terugbetaling van hun lening, betekent dat kopers momenteel meer spaargeld inbrengen, vaak van ouders en grootouders. Helaas worden vooral mensen met minder eigen middelen momenteel uit de markt gedrukt.

Woningprijzen houden voorlopig stand, maar hoe lang nog?

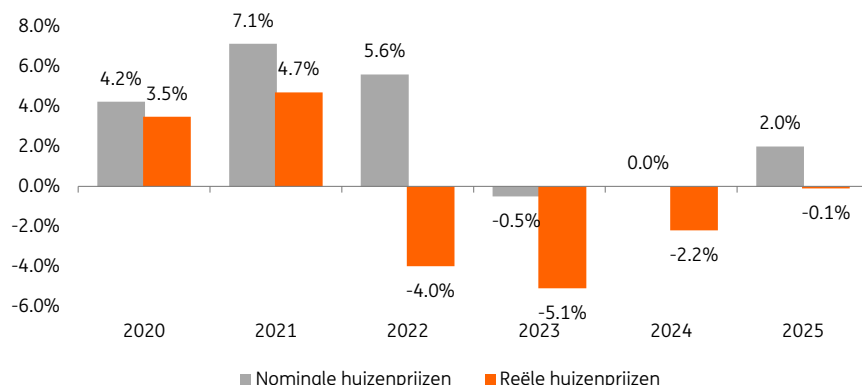
We verwachten een (sterkere) neerwaartse knik in de huizenprijzen in de tweede helft van het jaar. Historisch gezien vertaalde een dalende vraag zich altijd langzaam in lagere prijzen. Eigenaren hebben tijd nodig om zich aan te passen aan de nieuwe realiteit. Ze herinneren zich misschien dat hun buurman zijn huis twee jaar geleden voor een geweldige prijs heeft verkocht, en ze houden vast aan die hogere prijs. Hierdoor stijgt altijd eerst de doorlooptijd, voordat de prijzen daadwerkelijk beginnen te dalen. We krijgen ook steeds meer aanwijzingen dat dit het geval is en dat de doorlooptijden aanzienlijk zijn toegenomen. Na verloop van tijd stijgt de kans dat eigenaars de druk voelen om te verkopen en een lagere prijs accepteren.

Bovendien zouden de rentetarieven nog licht verder kunnen stijgen. Volgens de rentebarometer van Immotheek Finotheker, schommelt de vaste rente op een lening met een looptijd van 20 jaar momenteel rond de 3,5%. Het is niet uitgesloten dat dit cijfer nog licht verder stijgt de komende maanden om tegen het einde van het jaar te stabiliseren. Kopers zouden dit gedeeltelijk kunnen compenseren door nóg langer te lenen, maar er is natuurlijk een limiet aan hoe lang looptijden van leningen kunnen worden verlengd. Tot slot zal ook het hierboven beschreven "samenstellingseffect" op de prijzen afnemen. Als er de komende zes maanden weer meer goedkopere energieverslindende woningen worden verkocht, zal dit een extra neerwaartse druk uitoefenen op de gemiddelde prijzen.

Daarom handhaven we onze prognose van een gemiddelde daling van de huizenprijzen met 0,5% dit jaar. Dit betekent dat de huizenprijzen in de tweede helft van 2023 met

gemiddeld 3% zullen dalen, alvorens in 2024 voorzichtig te herstellen. Ondanks het relatief positieve beeld dat wordt geschetst door de laatste prijsbarometers, blijven we dus vrij voorzichtig in onze prijsverwachtingen.

Fig. 2: Huizenprijsevolutie, inclusief voorspellingen ING (reële prijzen zijn nominale prijzen gecorrigeerd voor verwachte inflatie)



Bron: Statbel, ING

Belgische vastgoedmarkt baken van stabiliteit

De schommelingen in de Belgische huizenprijzen zullen in ieder geval veel zijn dan in andere landen. Volgens cijfers van Eurostat, die gegevens bevat tot het eerste kwartaal van 2023, zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in Duitsland, Nederland en Frankrijk met respectievelijk 9,9%, 3,9% en 1,7% gedaald ten opzichte van hun piekniveau's. Bovendien wijzen meer recente prijsindicatoren erop dat de prijzen in het tweede kwartaal verder zijn gedaald.

Tijdens perioden van economische onzekerheid presteert de Belgische vastgoedmarkt vaak beter dan andere OESO-landen. Uit een analyse van de huizenprijzen van verschillende landen sinds 1990 komt België naar voren als een van de meest stabiele vastgoedmarkten van de OESO. Zo is de standaardafwijking van de huizenprijzen gedurende deze periode opvallend lager dan die van andere landen, wat aangeeft dat de Belgische huizenprijzen in het algemeen minder vatbaar zijn voor extreme schommelingen. Bovendien zijn de Belgische huizenprijzen in slechts 2 jaren gedaald sinds 1990, een cijfer dat aanzienlijk lager ligt in vergelijking met ander landen. In Duitsland, Frankrijk en Nederland daalden de huizenprijzen bijvoorbeeld in respectievelijk 7, 11 en 5 verschillende jaren over dezelfde periode.

Een andere opvallende observatie is dat, zelfs wanneer er dalingen in de huizenprijzen voorkomen, deze correcties in België minder fors zijn dan elders. De grootste Belgische correctie sinds 1990 in één jaar is een relatief bescheiden daling van 0,6% in 2014, volgens cijfers van de OESO. Ter vergelijking, in Spanje daalden de huizenprijzen in 2012 met 14,8% in een jaar tijd en in de VS met 8,2% in 2008, het jaar van de financiële crisis. Bovendien maken de prijsdalingen in deze landen deel uit van een periode waarin de huizenprijzen gedurende meerdere opeenvolgende jaren zijn gedaald. De Belgische vastgoedmarkt is dus veel stabielere tijdens periodes van economische onzekerheid dan in andere landen.

Fig. 3: België een van meest stabiele vastgoedmarkten in OESO, sinds 1990

	Standaardafwijking van de huizenprijzen	Aantal jaren met dalende huizenprijzen	Grootste jaarlijkse prijscorrectie
België	2,9%	2	-0,6%
Frankrijk	5,3%	11	-7,1%
Duitsland	3,4%	7	-2,1%
Italië	5,9%	12	-6,5%
Nederland	6,0%	5	-6,7%
Spanje	7,9%	8	-14,8%
Verenigd Koninkrijk	6,0%	7	-8,9%
Verenigde Staten	5,0%	5	-8,2%
Eurozone	3,4%	4	-3,9%

Bron: OESO, berekeningen ING

Er zijn verschillende factoren die de stabiliteit van de Belgische vastgoedmarkt verklaren. Ten eerste, zijn de Belgische banken doorgaans wat behoudender in het verlenen van krediet voor de aankoop van vastgoed als gevolg van het macroprudentieel regelgevingskader van de financiële toezichhouder. Dit remt speculatie en voorkomt dat gezinnen hun leningen niet kunnen terugbetalen door een te hoge schuldenlast, hetgeen de stabiliteit van de markt ten goede komt. Daarnaast stijgen de Belgische prijzen ook minder snel tijdens periodes van hoogconjunctuur, wat het risico op oververhitting van de markt vermindert.

Tot slot hechten Belgen veel waarde aan het bezitten van een eigen huis. Dit tempert prijsschommelingen, omdat kandidaat-kopers hun zoektocht niet snel zullen staken uit vrees voor dalende prijzen. Ondanks hogere rentevoeten en strengere regelgeving, lijkt het dat de meeste Belgen vastgoed nog steeds zien als een veilige en gezonde investering.

Uit een recente ING-enquête¹ blijkt dat de meeste Belgen nog steeds veel vertrouwen hebben dat de prijzen het komende jaar zullen blijven stijgen, 6 op de 10 respondenten geloven in een prijsstijging tussen 0 en 2,5% het komende jaar, 20% denkt dat de prijzen sterker zullen stijgen en de resterende 20% denkt dat de prijzen zullen dalen. Opmerkelijk is dat 51% van de respondenten zelfs gelooft dat huizenprijzen nooit zullen dalen in ons land. Dit rotsvaste geloof dat de huizenprijzen zullen blijven stijgen, is een belangrijke stabiliserende factor.

Deze cijfers zijn opvallend omdat 67% in dezelfde enquête denkt dat de vastgoedmarkt momenteel overgewaardeerd is (17% denkt dat de waarderingen correct zijn, 4% denkt dat de prijzen te laag zijn en 12% had geen mening). De meeste Belgen zijn ook pessimistisch over de toekomstige betaalbaarheid van vastgoed. Zo'n 71% denkt dat het de komende 3 jaar moeilijker zal worden voor jongeren om hun woondromen waar te maken.

Bijna 1 op 3 plant komende jaar te renoveren: besparen op de energiefactuur is de belangrijkste reden om te renoveren, terwijl geldgebrek het grootste struikelblok is

Uit de ING-enquête blijkt ook dat 29% van de Belgen van plan is om de komende 12 maanden de energie-efficiëntie van hun woning verder te verbeteren. Besparen op hun energiefactuur is de belangrijkste drijfveer, 67% van de respondenten noemt een lagere energierekening als belangrijkste reden, 38% doet het om de waarde van de woning te verhogen. Onderzoek, waaronder een NBB-studie uit 2022, heeft al aangetoond dat een hoger energieprestatiecertificaat (EPC) een aanzienlijke positieve impact heeft op de waarde van een woning. Met de recente invoering van de renovatieverplichting in Vlaanderen en de strengere regelgeving die eraan komt in Wallonië en Brussel, zal

¹ enquête uitgevoerd door Ipsos bij een representatieve steekproef van 1.000 Belgen eind juni 2023

energie-efficiëntie een steeds grotere impact hebben op de waarde van de woning. Tot slot renoveert 27% om te genieten van overheidssubsidies en -voordelen, terwijl 26% de strengere regelgeving als reden opgeeft.

Voor degenen die geen plannen hebben om de energie-efficiëntie te verbeteren, is het grootste struikelblok het financiële aspect. Zo'n 26% zegt dat een gebrek aan beschikbare financiële middelen hen niet toelaat om te renoveren. Volgens 14% is het technisch niet mogelijk om zijn of haar huis energiezuinig te maken, terwijl nog eens 14% het nut er niet van inziet. Dit laatste laat zien dat er nog steeds een aanzienlijke groep is die de voordelen van energierenovaties niet erkent, waarschijnlijk door een gebrek aan informatie over de voordelen en de strengere regelgeving die eraan komt.

Fig. 4: Wat is de belangrijkste reden dat je overweegt om de energie-efficiëntie van je huis de komende 12 maanden te verbeteren?



Fig. 5: Als je niet overweegt om de energie-efficiëntie van je huis te verbeteren, wat is dan de belangrijkste reden?



Bron: ING

Samengevat, blijven we voorzichtig in onze vooruitzichten voor de Belgische vastgoedmarkt. Het "samenstellingseffect" dat een opwaartse druk uitoefent op de gemiddelde prijzen zal geleidelijk afzwakken. Bovendien zullen de lonen dit jaar minder snel stijgen, terwijl we verwachten dat de rente nog iets verder zal oplopen. Een zwakke kredietvraag en langere doorlooptijden wijzen reeds op een verdere afkoeling in de tweede jaarhelft. Aan de andere kant hoeven we ook geen grote schommelingen te verwachten, aangezien we in België historisch gezien weinig grote prijsschokken hebben gekend als gevolg van verschillende factoren.

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),

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,