

## Coronacrisis doet Belgische woningmarkt corrigeren maar niet crashen



**Johan Van Gompel**  
Senior Economist, KBC Groep,  
Gastdocent Universiteit  
Antwerpen

### ABSTRACT

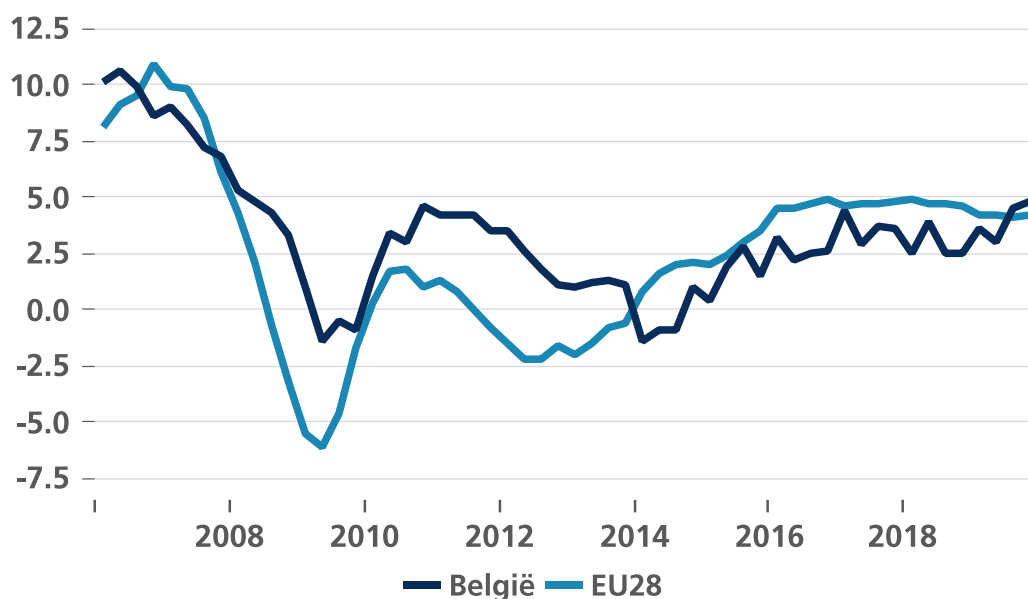
De Belgische woningprijzen bleven ook in 2019 sterk toenemen, toe te schrijven aan de lage rente, de sterke jobcreatie en de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen begin 2020. De coronacrisis betekent allicht het einde van de langdurige prijshausse in België. De inkomensschok veroorzaakt door de crisis zal de woningvraag vanwege de gezinnen immers zwaar treffen, waardoor de prijzen zullen corrigeren. De aanhoudend lage rente en de toegenomen risicoaversie op de financiële markten zullen de (investerings)vraag naar vastgoed evenwel ondersteunen en de verwachte prijscorrectie beperken. Concreet gaan we ervan uit dat de Belgische woningprijzen in 2020 en 2021 met respectievelijk 3% en 2% zullen dalen. Dit basisscenario, waaraan we momenteel een waarschijnlijkheid toekennen van 50%, is onderhevig aan heel wat onzekerheid. De risico's zijn vooral neerwaarts gericht en dus zijn sterkere prijscorrecties mogelijk.

De Belgische woningmarkt was de voorbije jaren nog steeds in erg goede doen, vooral te danken aan de lage rente en sterke jobcreatie. Volgens Eurostatcijfers bedroeg de prijsstijging van (bestaande en nieuwe) woningen in 2016-2019 gemiddeld 3,2% per jaar. Gecorrigeerd voor de algemene consumptieprijsinflatie was dat 1,9% per jaar. In de hele Europese Unie (EU28) was de gemiddelde nominale en reële prijsstijging in die periode met gemiddeld 4,6% respectievelijk 3,2% per jaar wel sterker. De prijsstijgingsdynamiek nam in België sinds het laatste kwartaal van 2018 wat toe. Dat was toe te schrijven aan de sterkere marktactiviteit naar het jaareinde van 2019 toe doordat kopers in Vlaanderen nog

snel wilden profiteren van de woonbonus, die er begin 2020 werd afgeschaft. In de EU28 zwakte de stijgingsdynamiek van de prijzen de voorbije kwartalen daarentegen lichtjes af, wat erop wijst dat de Europese woningmarkt over zijn piek heen is (figuur 1).

### Figuur 1 - Jaarwijziging woningprijzen

in %, bestaande en nieuwe woningen, geharmoniseerde Eurostatcijfers

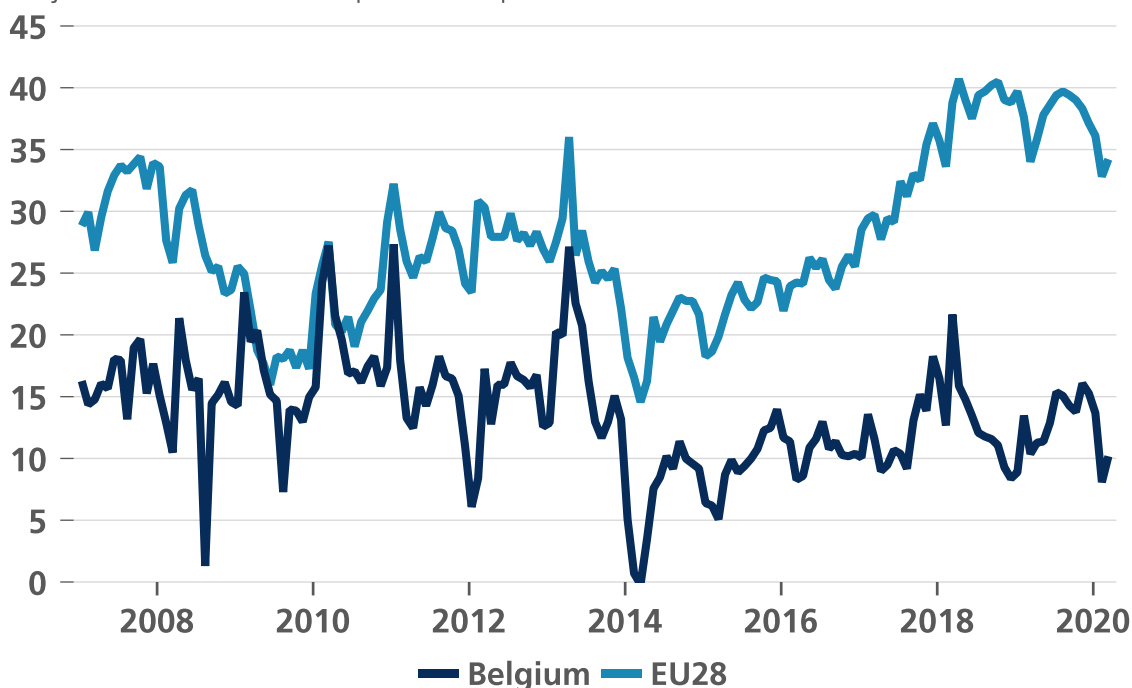


Bron: KBC Economics gebaseerd op Eurostat

Dat de prijzen in de EU28 de voorbije jaren sterker stegen dan in België had vooral te maken met de tragere aanpassing van het aanbod aan de vraag. Concreet hadden de aanbodbeperkingen in de bouw in Europa onder meer te maken met lange vergunningsprocedures en een gebrek aan werkrachten in de bouw. Vooral landen in Centraal- en Oost-Europa kregen ermee te maken. Figuur 2 illustreert die toenemende beperkingen aan de aanbodzijde aan de hand van een maandelijkse enquête van de Europese Commissie (EC) bij bouwondernemingen. Eén op drie zag aanbodfactoren als de grootste belemmering van hun activiteit. De woningmarkt in België heeft de voorbije jaren veel minder met aanbodbeperkingen te kampen gehad, wat zich vertaalde in een wat minder sterke prijsdruk. De figuur toont dat recent de inschatting van aanbodbeperkingen op de Europese woningmarkt lijkt te minderen. Ook andere indicatoren, waaronder het producentenvertrouwen en productievolume in de bouw waren het afgelopen jaar in de EU28 licht neerwaarts gericht. Een en ander verklaart waarom de prijsdynamiek van woningen in de EU28 de voorbije kwartalen wat verslaptte.

## Figuur 2 - Aanbodbeperkingen in de bouw

% ja-antwoorden in enquête Europese Commissie



Bron: KBC Economics gebaseerd op DG ECFIN

### Prijscorrectie, met onzekerheid omgeven

De economische crisis als gevolg van de uitbraak van het coronavirus zal de reeds afzwakkende prijsdynamiek van woningen in de EU28 allicht doen uitmonden in een prijscorrectie. Ook in België zullen de prijzen waarschijnlijk dalen. De voornaamste reden is dat de verwachte zware recessie in 2020 (een negatieve bbp-groei van -9,5%) ook de gezinsinkomens en dus de vraag naar vastgoed zal treffen. Hoewel overheidsmaatregelen, waaronder het stelsel van tijdelijke werkloosheid, de inkomensschok zullen temperen, gaan we ervan uit dat het reëel beschikbaar inkomen van de Belgische gezinnen dit jaar met 5% zal krimpen. De neiging van gezinnen om een woning te kopen zal bovendien verminderen als gevolg van de terugval in het algemene vertrouwen en de vrees om de job te verliezen in het bijzonder. Hoewel de overheid veel inspanningen levert om het verlies aan werkgelegenheid te beperken, verwachten we dat de Belgische werkloosheidsgraad effectief zal oplopen van 5,3% eind 2019 tot 6,2% eind 2020.

De prijscorrectie van Belgisch vastgoed zal ons inziens evenwel niet resulteren in een heuse crash. Concreet gaan we in ons basisscenario (waaraan we een waarschijnlijkheid

van 50% toekennen) uit van een prijsdaling van 3% in 2020 en nog eens 2% in 2021 (tabel 1). Vanaf 2022 kunnen de prijzen dan opnieuw beperkt stijgen. Dat de markt niet zwaarder wordt getroffen, heeft in eerste instantie te maken met de aanhoudend extreem lage rentevoeten. Die zullen, samen met de toegenomen risicoaversie op de financiële markten door de coronacrisis, de (investerings)vraag naar vastgoed en dus ook de prijzen in 2020-2021 ondersteunen. De vraag naar woningen zal verder ook steun blijven vinden in de gezinsvorming. Volgens de demografische vooruitzichten van het Federaal Planbureau zal het aantal huishoudens dit en de komende jaren immers nog met zo'n 0,6% per jaar blijven toenemen.

Het vooruitzicht in ons basisscenario is met behoorlijk wat onzekerheid omgeven. Dat komt ten eerste doordat de woningmarkt in 2020 een tijdlang bevroren zal zijn door de lockdown-maatregelen, met een sterke vermindering van het aantal verkooptransacties tot gevolg. Hierdoor is een tijdelijk grotere marktvolatiliteit onvermijdelijk. Verder hangt de effectieve prijsdaling op de woningmarkt ook af van de mate waarin de overwaardering van de Belgische markt zich zal corrigeren. Ons econometrisch model schat dat die overwaardering in het derde kwartaal van 2019 5,8% bedroeg. In ons basisscenario gaan we ervan uit dat de overwaardering slechts gedeeltelijk zal worden afgebouwd.

De grootste onzekerheid voor de woningprijzen komt van de ernst van de coronacrisis. Voorlopig blijven we immers in het ongewisse over hoe sterk de crisis de economische activiteit en gezinsinkomens effectief zal treffen. Daarom werken we naast ons basisscenario ook met twee alternatieve scenario's, een optimistisch en pessimistisch, waaraan we een waarschijnlijkheid van 15% en 35% toekennen (tabel 1). In het pessimistische scenario, waarbij periodes met en zonder quarantainemaatregelen elkaar zullen afwisselen en de economische gevolgen van de coronacrisis langer voelbaar blijven, zal de prijscorrectie op de Belgische woningmarkt heviger en langduriger zijn. Indien de quarantainemaatregelen sneller en drastischer kunnen worden afgebouwd (het optimistische scenario), kan de prijscorrectie beperkt blijven.

Tabel 1 - Voorspelling economische groei en woningprijzdynamiek in België  
jaarwijziging in % - KBC Economics 8 april 2020

|               | Optimistisch scenario |      |      | Basisscenario |      |      | Pessimistisch scenario |       |      |
|---------------|-----------------------|------|------|---------------|------|------|------------------------|-------|------|
|               | 2019                  | 2020 | 2021 | 2019          | 2020 | 2021 | 2019                   | 2020  | 2021 |
| Reëel bbp     | 1,4                   | -5,0 | 6,0  | 1,4           | -9,5 | 12,3 | 1,4                    | -13,2 | -3,2 |
| Woningprijzen | 3,6                   | -1,0 | 0,0  | 3,6           | -3,0 | -2,0 | 3,6                    | -6,0  | -4,0 |