

## De Belgische woningmarkt: trends en recent verloop



**Peter Reusens**  
Econoom  
Nationale Bank van België

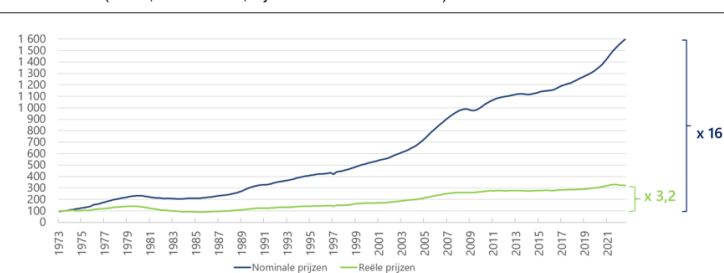
### ABSTRACT

After several years of strongly rising prices, the Belgian housing market cooled in 2022. The indicators for the second half of the year pointed to a decline in the number of transactions and zero growth in house prices. That being said, a sharp decline in house prices currently appears unlikely. This is because the negative impact of higher interest rates is being offset by an array of factors, including the longer terms of new mortgage loans, higher down payments, rising nominal incomes, falling energy prices and a slowdown in housing supply growth. Finally, the repayment burden for new mortgage loans has risen strongly in recent years but declined markedly for existing fixed-rate mortgages thanks to strong income growth.

### Na enkele jaren van snellere prijsstijgingen viel de groei van de woningprijzen terug in 2022 en werd ze negatief in reële termen

De woningprijzen in België zijn de voorbije 50 jaar fors gestegen en kenden maar 2 periodes van prijsdalingen. De gemiddelde woningprijs ligt vandaag 16 keer hoger dan in 1973 (zie Grafiek 1). In reële termen (wanneer we rekening houden met de inflatie) gaat het om een verdrievoudiging van de prijzen. Enkel in de jaren 1980 en, in mindere mate, tijdens de financiële crisis van 2008 was er een duidelijke daling van de nominale woningprijzen. De prijsgroei was zeer fors in de jaren 2000 (vooral de periode 2004-2007), ze vertraagde dan in de jaren 2010 en ze was opnieuw hoog sinds 2020, al was ze sinds eind 2021 wel duidelijk lager dan de inflatie. Tot slot toonden [Reusens et al. \(2023\)](#) aan dat de verkochte woningen het voorbije decennium energiezuiniger zijn geworden, maar dat dit de stijging van de gemiddelde woningprijzen over die periode slechts deels kan verklaren.

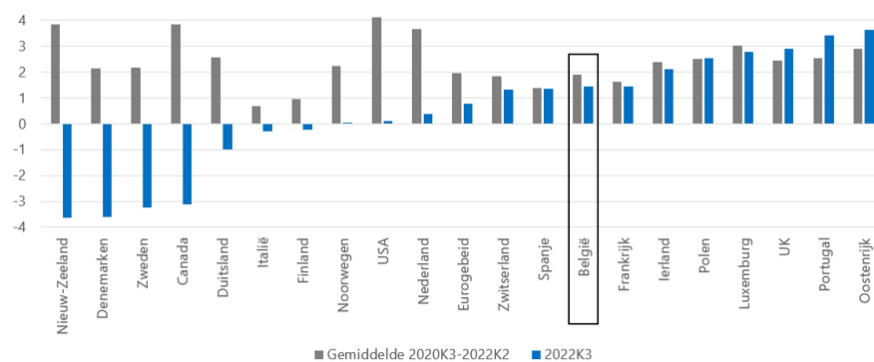
**Grafiek 1 - Woningprijzen in België**  
(index, 1973 = 100, cijfers tot en met 2022 K3)



Bron: [NBB woningprijsindex](#)

De forsere groei van de woningprijzen sinds 2020 is een wereldwijd fenomeen, maar ze viel in het derde kwartaal van 2022 in vele landen terug, met reële prijsdalingen en in bepaalde landen zelfs nominale prijsdalingen tot gevolg. Sinds de start van de COVID-19 pandemie versnelden de woningprijzen in vele landen. In België namen de woningprijzen over de periode 2020K2-2022K2 met 16 % toe (i.e. een gemiddelde kwartaalgroei van bijna 2 %). Dat is in lijn met het eurogebied, maar minder extreem dan in bepaalde andere landen zoals Nederland, Canada, Nieuw-Zeeland en de Verenigde Staten, waar de groei meer dan dubbel zo groot was (zie Grafiek 2). Net als in de meeste landen vertraagde de prijsgroei in België in het derde kwartaal van 2022 en was ze door de hoge inflatie duidelijk negatief in reële termen. De vertraging was in België evenwel minder groot dan in het eurogebied en in verschillende landen was de nominale prijsgroei zelfs fors negatief. Hierbij merken we op dat deze officiële woningprijsstatistieken van het derde kwartaal van 2022 niet de heel recente situatie weergeven en zelfs betrekking hebben op woningen die in het tweede kwartaal verkocht werden. De reden is dat de datum waarop de transacties worden geregistreerd overeenkomt met de datum van de notarisakte en deze doorgaans pas ongeveer drie maanden na het sluiten van de verkoopovereenkomst wordt ondertekend.

**Grafiek 2 - Nominale woningprijzen in België en andere geavanceerde landen: gemiddelde kwartaalgroei in 2020K3-2022K2 versus kwartaalgroei in 2022K3**  
(in %, seizoensgezuiverde gegevens)



Bronnen: OESO, NBB.

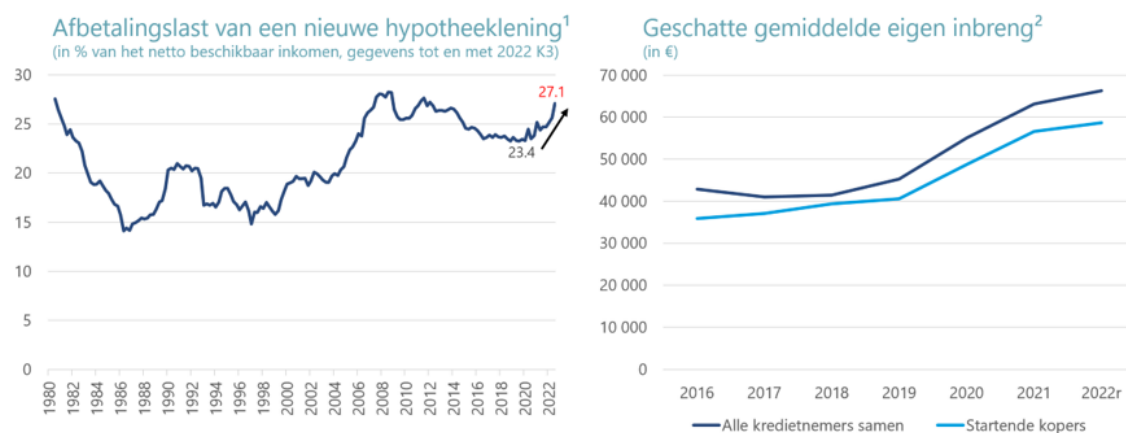
## De betaalbaarheid van koopwoningen is de laatste jaren fors verslechterd

De betaalbaarheid van koopwoningen is de laatste jaren fors verslechterd door de sterke stijging van de woningprijzen sinds 2020 en de recente stijging van de hypotheekrente, al wordt dit wel voor een deel gecompenseerd door de stijgende inkomens. De betaalbaarheid van koopwoningen kan gemeten worden door de gemiddelde afbetalingslast van een nieuwe hypothecaire lening. Deze geeft het aandeel van het netto beschikbaar inkomen weer dat een gemiddeld gezin zou spenderen aan de aflossing van een nieuwe hypothecaire lening voor de aankoop van een gemiddelde woning. Deze afbetalingslast was door de forse stijging van de woningprijzen in 2020 en 2021 al sterk gestegen, van 23,4 % eind 2019 tot 24,7 % eind 2021. Ondanks de stijging van de nominale inkomens verslechterde ze als gevolg van de snelle toename van de rente in 2022 nog fors verder, tot 27,1 % in het derde kwartaal (zie het linkerdeel van Grafiek 3). Dat cijfer komt ongeveer overeen met het historisch hoge niveau van begin jaren tachtig en van vlak vóór de mondiale financiële crisis in 2008. De vergelijking in de tijd moet evenwel met voorzichtigheid worden geïnterpreteerd aangezien de

afbetalingslast van Grafiek 3 geen rekening houdt met veranderingen in de fiscaliteit, noch met de toekomstige inkomensgroei. Zo konden gezinnen in 2008 gebruik maken van de toen nog zeer grote fiscale aftrekbaarheid van hypothecaire leningen, al waren de transactiekosten en verwachte toekomstige inkomensgroei toen wel minder gunstig dan in 2022. De sterke groei van de inkomens in 2023 zal de lagere aflossingslast van bestaande hypotheekleningen namelijk enigszins verminderen.

**De stijging van de effectieve gemiddelde afbetalingslast werd ook getemperd door de langere looptijden (zie verder) en doordat de gemiddelde eigen inbreng van startende kopers sinds 2020 sterk was toegenomen, van € 40 000 in 2019 naar € 60 000 in 2022** (zie het rechterdeel van Grafiek 3). Die verhoging van de eigen inbreng kan enerzijds worden verklaard door een toename van het spaargeld omwille van het gedwongen sparen tijdens de COVID-19-crisis en anderzijds doordat de gezinnen volgens enquêtegegevens voor 2020 en 2021 meer giften en erfenissen hebben ontvangen ([De Sola en Van Belle, 2022](#)). Die elementen zouden ook deels kunnen verklaren waarom het aandeel van jonge kredietnemers in het aantal hypothecaire kredieten de laatste jaren op peil is gebleven en in de eerste jaarhelft van 2022 zelfs is toegenomen. Het aandeel van jonge kredietnemers kan in 2022 evenwel ook zijn toegenomen doordat ze de aankoop van een woning hebben vervroegd om zich in te dekken tegen verdere rentestijgingen; jongere kopers kunnen mogelijk ook noodgedwongen een woning op een minder gunstige locatie of van mindere kwaliteit hebben gekocht.

**Grafiek 3 - De betaalbaarheid van koopwoningen is de laatste jaren fors verslechterd**



Bron: NBB, [Warisse \(2022\)](#).

<sup>1</sup> De afbetalingslast is berekend voor een gezin met een gemiddeld Belgisch netto beschikbaar inkomen dat een woning koopt aan de gemiddelde Belgische woningprijs en 80 % van het aankoopbedrag financiert met een hypotheek met een vaste annuïteit en een looptijd van 20 jaar. Hierbij wordt er geen rekening gehouden met de fiscale aftrekbaarheid van de lening, noch met transactiekosten, noch met toekomstige veranderingen van de nominale inkomens. Het meest recente cijfer betreft 2022 K3 en deze capteert nog niet de toename van de rente en inkomens die nadien plaatsvond.

<sup>2</sup> Geschat op basis van de gemiddelde huizenprijs in België en de gemiddelde quotiteit.

**De betaalbaarheid van woningen verschilt bovendien sterk tussen gezinnen en naargelang de gemeente.** De afbetalingslast kan bijzonder hoog oplopen voor bepaalde dure steden, met name Brussel, Leuven en Gent, waar de prijs van een vergelijkbaar huis veel hoger is dan gemiddeld (zie

[Reusens et al., 2023](#)). Dat betekent dat de betaalbaarheid van woningen in deze steden zeer laag is, in het bijzonder voor gezinnen met een laag inkomen en een beperkt financieel vermogen. Dit vergroot de ongelijkheid, aangezien deze gezinnen minder eenvoudig toegang hebben tot het onderwijs, de werkgelegenheid, de carrièremogelijkheden, de cultuur en de voorzieningen die deze steden bieden.

**Tot slot zorgde de forse stijging van de woningprijzen van de voorbije decennia voor een grote welvaartstransfer van kopers en huurders naar vastgoedeigenaars.** Enerzijds nam de waarde van het onroerend vermogen van eigenaars sterk toe, en in het bijzonder van zij die meerdere woningen bezitten. Voor eigenaars met een hypotheekschuld met een vaste rentevoet daalde de rentelast bovendien fors in verhouding tot de geïndexeerde inkomens. Anderzijds werden kopers geconfronteerd met een fors toegenomen aankoopprijs en steeg de huurkost voor de private huurders, al was de huurprijsstijging het voorbije decennium wel niet langer hoger dan de inflatie ([Vastmans, 2023](#)). Aangezien de jongere generaties een groot deel van de kopers uitmaken, gaat het in eerste instantie om een intergenerationele welvaartstransfer. Daarnaast bestaat de groep van huurders in toenemende mate uit gezinnen met een laag inkomen en een beperkt vermogen. Terwijl het eigenwoningbezit globaal gezien de voorbije twee decennia relatief constant bleef in België (ongeveer 72 %) en hoger is dan het gemiddelde voor het eurogebied (66 % in 2021), is het voor de Belgische huishoudens met de laagste inkomens de voorbije twintig jaar tijd wel fors gedaald, van 56 % in 2003 tot 40 % in 2021, wat lager is dan het gemiddelde voor het eurogebied (44 % in 2021).

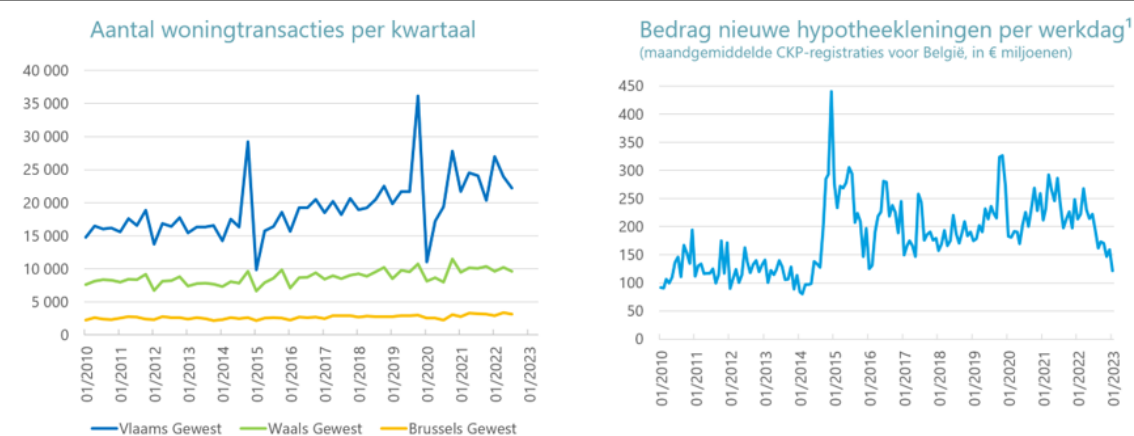
### **Het aantal woningtransacties daalde recent fors, voornamelijk als gevolg van de hogere rente maar deels ook door tijdelijke administratieve vertragingen**

**Na een verdere stijging in de eerste jaarhelft van 2022 daalde het aantal woningtransacties licht in het derde kwartaal.** In de eerste jaarhelft van 2022 lag het aantal transacties nog 7 % boven dat van de eerste helft van 2021 en zelfs 17 % boven dat van de eerste helft van 2019, toen de COVID-19-pandemie nog niet was uitgebroken en de Vlaamse regering de afschaffing van de woonbonus nog niet had aangekondigd. Hierbij moet evenwel worden opgemerkt dat deze transactiecijfers van de eerste jaarhelft van 2022 voornamelijk betrekking hadden op woningen die verkocht werden vóór de Russische inval in Oekraïne en de forse stijgingen van de hypothecaire rente sinds maart 2022 (zie hierna). De datum waarop de transacties worden geregistreerd, komt namelijk overeen met de datum van de notarisakte, die doorgaans pas ongeveer drie maanden na het sluiten van de verkoopovereenkomst wordt ondertekend. Het aantal transacties daalde in het derde kwartaal met 7 % ten opzichte van het tweede kwartaal, maar lag nog steeds 3 % hoger dan in het derde kwartaal van 2019 (zie het linkerdeel van Grafiek 4).

**Recentere indicatoren wijzen op een veel grotere terugval van het aantal woningtransacties eind 2022 en begin 2023, voornamelijk als gevolg van de hogere rente maar deels ook door tijdelijke administratieve vertragingen.** Het bedrag aan nieuwe hypothecaire leningen voor België in de cijfers van de ondertekende kredieten in de centrale voor kredieten aan particulieren (CKP) viel fors terug sinds de tweede jaarhelft van 2022 en lag in januari 2023 ongeveer 40 % onder het niveau van een jaar eerder (zie het rechterdeel van Grafiek 4), wat slechts deels verklaard kan worden door de terugval van het aantal herfinancieringen. Ook recente gegevens van Fednot over het aantal ondertekende compromissen tonen een duidelijke daling van het aantal transacties in januari en februari 2023 ten opzichte van 2022 met 4 % en 6 % in het Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest en zelfs 14 % in het Vlaams Gewest. Deze grote terugval van het aantal transacties begin 2023 voor het Vlaams Gewest is evenwel deels te wijten aan recente tijdelijke administratieve vertragingen

door een tekort aan deskundigen bij het toekennen van het sinds januari verplichte asbestattest en door het personeelstekort om de forse toename van het aantal kredietaanvragen bij het Vlaamse woningfonds te verwerken. Ten slotte is het ook mogelijk dat de verkoop van sommige woningen met een EPC-label E of F naar het jaar 2022 werd vooruitgeschoven ten einde de energetische renovatieverplichting in het Vlaams Gewest tot EPC-label D vanaf 1 januari 2023 te omzeilen.

**Grafiek 4 - Het aantal woningtransacties en het bedrag van nieuwe hypotheekleningen daalden recent**



Bronnen: Statbel, NBB.

<sup>1</sup> De nieuwe hypotheekleningen bestaan hoofdzakelijk uit hypotheekleningen voor de aankoop van een bestaande woning, maar omvatten ook die voor herfinanciering, nieuwbouw en renovatie.

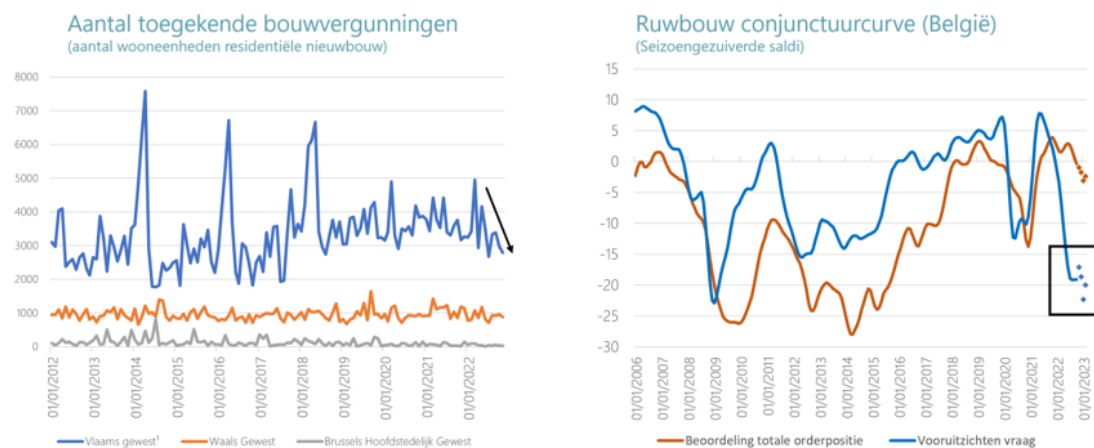
## Ook de uitbreiding van het woningaanbod is duidelijk aan het vertragen en dit kan een opwaartse impact hebben op de prijzen

**Terwijl het aantal wooneenheden het voorbije decennium méér toenam dan het aantal gezinnen wijzen recente indicatoren op een duidelijke vertraging van de uitbreiding van het woningbestand.** De toegevoegde waarde in de bouwsector lag tijdens de eerste drie kwartalen van 2022 1 % lager in vergelijking met de overeenkomstige periode in 2021 en 4 % ten opzichte van de overeenkomstige periode in 2019. Hoewel de investeringen van huishoudens in woningen in het eerste kwartaal van 2022 nog verder toenamen met 3 % ten opzichte van het vorige kwartaal, werd deze tendens omgekeerd in de resterende drie kwartalen van 2022. Voorlopende indicatoren, met name het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen, de beoordeling van de orderpositie en, vooral, de vraagvooruitzichten in de ruwbouwsector, wijzen bovendien op een forse verdere vertraging (zie Grafiek 5). Deze ontwikkelingen zijn toe te schrijven aan de sterk toegenomen hypothecaire rente en de snellere stijging van de bouwkosten dan die van de woningprijzen.

**Deze vertraging van de uitbreiding van het woningbestand kan een opwaartse impact hebben op de woningprijzen, vooral indien het woningaanbod door regelgeving sterk beperkt zou worden.** Het [OESO \(2021\) rapport "Brick by Brick: Building Better Housing Policies"](#) identificeerde een tekort aan woningaanbod als belangrijke oorzaak van de hoge woningprijzen, in het bijzonder op plaatsen waar de vraag groot is, zoals in stedelijke gebieden met veel werkgelegenheid. Naast het bouwen van meer sociale woningen kan een stijging van private nieuwbouwwoningen de betaalbaarheid van wonen verbeteren, ook voor de lagere inkomens ([Bratu et al, 2023](#)). Hoewel de hierboven besproken huidige vertraging van de uitbreiding van het woningaanbod allicht toe te schrijven is aan de sterk toegenomen hypothecaire rente en bouwkosten zijn er ook structurele

factoren die het aanbod beperken. Vooreerst zijn er de geografische beperkingen, zoals het groot aandeel bebouwde oppervlakte en de hoge bevolkingsdichtheid, vooral in het Brussels Hoofdstedelijk en Vlaams Gewest. Ten tweede hebben ook strenge regelgevingsbeperkingen een opwaartse impact op de woningprijzen (zie bv. [Öztürk et al., 2018](#) en [Aastveit et al., 2023](#)). Verdere beperkingen van de voor woningbouw beschikbare terreinen, zoals de bouwshift in het Vlaams Gewest beoogt om de resterende open ruimte te beschermen, kunnen daarom een opwaartse impact hebben op de woningprijzen. Zeker indien ze niet gepaard gaan met flankerende verdichtingsmaatregelen om het aantal woningen op een andere manier uit te breiden. Verdichting is daarenboven ook wenselijk vanuit andere beleidsdoelstellingen, met name het behoud van open ruimte en biodiversiteit en voor de klimaatdoelstellingen, al is het ook belangrijk voldoende aandacht te hebben voor de leefbaarheid en voldoende publieke en groene ruimte. Vervolgens raadt de OESO-landen aan om hun woningbeleid te baseren op de behoeften van hele grootstedelijke gebieden, in plaats van op die van afzonderlijke lokale rechtsgebieden zoals gemeenten.

**Grafiek 5 – De recente daling van het aantal bouwvergunningen en van de vraagvooruitzichten in de ruwbouw wijzen op een verdere vertraging van de uitbreiding van het woningaanbod**



Bron: Statbel, NBB.

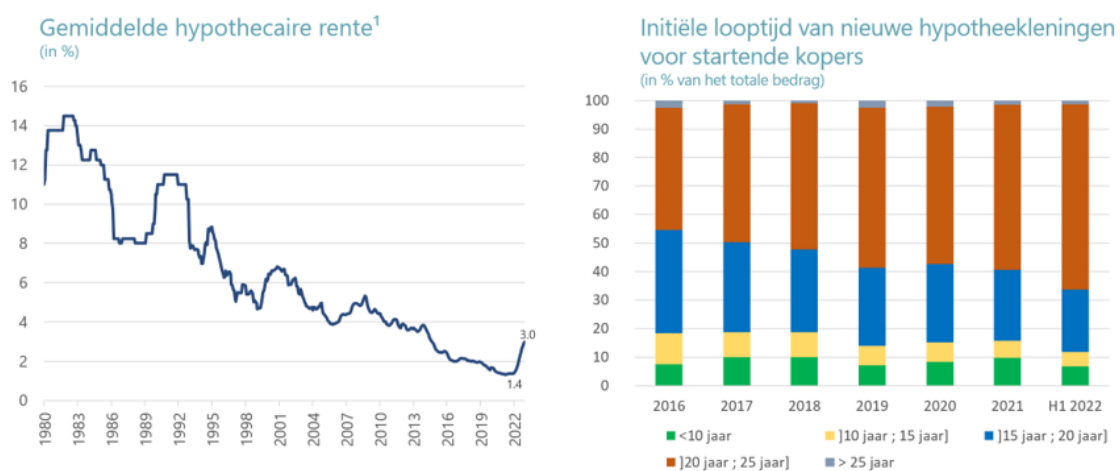
<sup>1</sup> De grote pieken van het aantal bouwvergunningen in 2014, 2016 en 2018 in het Vlaams Gewest zijn het gevolg van de strenger wordende energieprestatienormen voor nieuwbouw.

## De kans op een forse daling van de woningprijzen lijkt momenteel klein

**Recente indicatoren wijzen op een verdere afkoeling sinds medio-2022 en dus niet op een grote daling van de woningprijzen.** Terwijl de officiële woningprijzestatistieken momenteel enkel beschikbaar zijn voor woningtransacties met notarisaktedatum tot en met het derde kwartaal van 2022 (zie eerder), beschikken we ook over eerste woningprijzgegevens op basis van de verkoopovereenkomsten (compromissen) en vraagprijzen van enkele makelaarsnetwerken en online verkoopplatformen. Deze geven een stabilisatie van de nominale prijzen in de tweede helft van 2022 weer. Bovendien vergrootte de onderhandelingsmarge (gemeten als het gemiddelde verschil tussen de finale verkoopprijs en de initiële vraagprijs) en nam ook de tijd dat de woning te koop staat in de tweede helft van 2022 toe, al bleven beide indicatoren voorsnog onder hun langetermijngemiddelde.

**De forse stijging van de hypotheekrente heeft een negatieve impact op de woningprijzen.** De hypotheekrente bleef nog tot en met het begin van 2022 op een historisch laag niveau van 1,4 %, maar begon dan snel te stijgen en bedroeg 3 % in januari 2023 (zie het linkerdeel van Grafiek 6). Deze rentestijging betekent dat gezinnen voor eenzelfde maandelijks afbetalingsbedrag voor een lening op 25 jaar ongeveer 20 % minder kunnen lenen voor de aankoop van hun woning. Bovendien kan de stijging van de marktrenten ook zorgen voor een daling van de investeringsvraag voor vastgoed, die de voorbije jaren hoog was door de lagerenteomgeving en de bijbehorende zoektocht naar rendement.

**Grafiek 6 - De hypotheekrente steeg fors in 2022 en de looptijd van nieuwe hypotheekleningen werd opnieuw langer**



Bron: NBB.

<sup>1</sup> Hypotheekleningen met een initiële rentevaste periode voor meer dan 10 jaar.

**Daartegenover staan evenwel ook verschillende andere factoren met een duidelijk opwaartse prijsimpact, met name de langere looptijden van nieuwe hypothecaire kredieten, de stijging van de inkomens, de terugval van de energieprijzen, de toename van de eigen inbreng en de vertraging van de uitbreiding van het woningaanbod.** In de eerste helft van 2022 kozen twee op drie startende kopers voor een looptijd tussen de 21 en 25 jaar, tegenover slechts 43 % van de startende kopers in 2016 (zie het rechterdeel van Grafiek 6). Volgens recente bronnen zou dat aandeel bovendien intussen nog verder zijn opgelopen. Deze forse toename van de looptijd betekent dat kopers voor eenzelfde maandelijkse afbetaling een groter bedrag kunnen lenen, wat resulteert in een opwaartse druk op de prijzen. Ten tweede wordt verwacht dat het bruto beschikbaar inkomen van een gemiddeld gezin 23 % hoger zal zijn in 2024 ten opzichte van 2019, met vooral een grote groei in 2022 en 2023 ten gevolge van de hoge inflatie en het systeem van de automatische indexering in België. Na een tijdelijke vertraging eind 2022 wordt de economische groei en jobcreatie ook verwacht terug aan te trekken in 2023 (zie [NBB \(2022\) najaarsprognoses](#) en [NBB Business Cycle Monitor, maart 2023](#)), al is de onzekerheid door de huidige economische en geopolitieke situatie wel nog steeds hoog. Ten derde is ook de gemiddelde eigen inbreng fors toegenomen (zie eerder) en is de uitbreiding van het woningaanbod vertraagd (zie eerder). Ten slotte betekent de recente forse terugval van de energieprijzen van de voorbije maanden dat opnieuw een groter deel van het gezinsbudget overblijft voor de aflossing van een hypothecair krediet, wat een positieve impact kan

hebben op de woningprijzen. Aan de andere kant zijn de energiekosten wel nog steeds duidelijk hoger dan vroeger en worden kopers zich meer en meer bewust van de energetische renovatieverplichtingen, zoals de verplichte renovatie tot EPC-label D bij aankoop van een woning in het Vlaams Gewest sinds januari 2023 en de reeds besliste toekomstige aanscherpingen hiervan. Dat kan ervoor zorgen dat zij de energetische renovatiekost meer zullen incalculeren in hun aankoopbudget, wat een neerwaartse impact kan hebben op de prijzen van de energieverblindende woningen (zie [Reusens, 2022](#)).

**Al bij al lijkt de kans een forse daling van de nominale woningprijzen momenteel klein.** Bovenstaande positieve woningprijsdeterminanten lijken de negatieve impact van de hogere rente teniet te doen. Ook recente enquêtegegevens geven aan dat de Belgische gezinnen een tragere, maar geen negatieve groei van de woningprijzen verwachten voor het komende jaar.

###

## Bibliografie

- [Aastveit, K. A., Albuquerque, B., & Anundsen, A. K. \(2023\). Changing supply elasticities and regional housing booms. Journal of Money, Credit and Banking](#)
- [Bratu, C., Harjunen, O., & Saarimaa, T. \(2023\). JUE insight: City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains. Journal of Urban Economics](#)
- [De Sola, M. en Van Belle, L. \(2022\), Economisch Tijdschrift. Early results of the fourth wave of the Belgian Household Finance and Consumption Survey](#)
- [NBB jaarverslag 2022, hoofdstuk 5.2](#)
- [NBB \(2022\) Economische projecties voor België – Najaar 2022](#)
- [NBB \(2023\) Business Cycle Monitor, Maart 2023](#)
- [OESO \(2021\), Brick by Brick: Building Better Housing Policies, OECD Publishing](#)
- [Öztürk, B., van Dijk, D., van Hoenselaar, F., & Burgers, S. \(2018\). The relation between supply constraints and house price dynamics in the Netherlands](#)
- [Reusens, P. \(2022\), Bank & Financiewezen, De energie-efficiëntie van de Belgische woningen en haar impact op de woningprijzen](#)
- [Reusens, P., Vastmans, F. and Damen, S. \(2023\), A new framework to disentangle the impact of changes in dwelling characteristics on house price indices, Economic Modelling](#)
- [Vlaams Parlement \(2023\) Hoorzitting Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed donderdag 9 maart 2023](#)
- [Vastmans, F. \(2023\) De Huurschatter: nieuwe resultaten versie 4, 2022, Steunpunt Wonen](#)
- [Warisse, Ch. \(2022\), NBB Economic Review, Is home ownership still affordable in Belgium?](#)