

Persbericht

Contact: Isabel Box
Title: Marketing & Communications Manager
Tel: +32 (0)2 302 25 51
Mobile: +32 (0)485 31 79 63
Email: ibox@deloitte.com

Europese woningmarkt ondergaat duurzame revolutie met ESG-focus

Ondanks duurzaamheidsuitdagingen en renteschokken behoudt België stabiele marktkenmerken in vergelijking met zijn buurlanden. Een holistische aanpak zal nodig zijn om deze uitdagingen in de toekomst aan te pakken.

Brussel, 3 oktober 2023 – Vandaag publiceert Deloitte de twaalfde editie van de Deloitte Property Index, die de residentiële vastgoedmarkten in 27 landen in Europa analyseert en vergelijkt. Door de verschillende uitdagingen waarmee de vastgoedmarkt wordt geconfronteerd, is de activiteit in België in 2022 met 2% gekrompen. Ondanks een kleinere hoeveelheid transacties hielden de prijzen van nieuwe woningen dezelfde trend aan met een jaarlijkse stijging van 8% in 2022. Investeerders zien de gestegen rente als de grootste uitdaging voor de sector. Als gevolg daarvan zijn meer mensen verplicht om zich op de huurmarkt te begeven.

België noteert nog steeds hogere prijzen ondanks minder transacties

Hoewel er in 2022 een prijsstijging werd opgetekend, kende de Belgische vastgoedmarkt een 2% daling van de transactieactiviteit ten opzichte van het jaar voordien. De gemiddelde transactieprijs van een nieuwe woning steeg tot €3.102 per vierkante meter, een stijging van 8% ten opzichte van 2021. Professionele beleggers wijzen de stijging van de rente aan als de belangrijkste boosdoener, wat leidde tot meer afwachtend gedrag op de markt en een decompressie van de woningrendementen (prime yield voor blokverkopen variërend tussen 4,5 - 5,0%). Een ander belangrijk aspect is dat particuliere investeerders werden afgeschrikt doordat de registratierechten in Vlaanderen stegen tot 12%, wat leidde tot minder transacties ondanks de verlaging van de registratierechten voor de aankoop van de eerste en enige woning tot 3%. Bovendien is België een van de weinige landen met een daling van het aantal nieuwe woningen met 5,7%.

"We verwachten dat de Europese markt in 2023 zal afkoelen met een lichte prijsdaling, maar we denken niet dat dit in België in dezelfde mate zal gebeuren als in andere landen. De vastgoedmarkt in België is van oudsher stabiel. Bovendien wordt verwacht dat het aanbod van nieuwe woningen de komende jaren zal vertragen, in combinatie met een groeiend aantal huishoudens, wat zal leiden tot een tekort aan woningen en een daaropvolgende stijging van de prijzen. Bovendien stabiliseert het uitstel of de annulering van nieuwbouwprojecten de prijzen, aangezien de vraag naar hoogwaardige en duurzame woningen sterk blijft," zegt Danny Stas, Real Estate sector Lead bij Deloitte België.

De economische realiteit duwt Belgische huishoudens steeds meer in de richting van de huurmarkt

De combinatie van duurdere hypotheeklen en de stijging van de energie- en bouwkosten maakt het voor veel huishoudens een uitdaging om een betaalbare woning te kopen, vooral in Brussel en de grote Vlaamse steden. Als gevolg daarvan wenden huishoudens zich steeds meer tot de huurmarkt als een meer betaalbaar alternatief. Brussel, waar de gemiddelde maandelijkse huur €14,0 per m² bedraagt, staat op de 26e plaats van de 66 steden die zijn gemeten. De duurste Europese steden voor huurders zijn Dublin (€32,8 per vierkante meter per maand), Parijs (€28,5 per vierkante meter per maand) en Oslo (€28,0 per vierkante meter per maand).

"Brussel blijft een interessante huurmarkt in vergelijking met andere EU-hoofdsteden, ook al blijft België een van de landen met de hoogste belastingen in Europa, wat de betaalbaarheid beïnvloedt", zegt Frédéric Sohet, Real Estate sector Partner bij Deloitte België.

In vergelijking met vorig jaar is België gestegen van de derde naar de eerste plaats in termen van betaalbaarheid van eigen woningen in Europa (op basis van brutolonen). Dit is in tegenspraak met het algemene gevoel dat de Belgische markt ervaart. Het feit dat België de ranglijst aanvoert, is waarschijnlijk te danken aan de koopkracht van de Belgen, die relatief stabiel is gebleven dankzij de

automatische indexering van de lonen. Aan de andere kant blijft België een van de hoogst belaste landen in Europa, waardoor er minder inkomen overblijft voor huisvesting.

Er is nood aan een meer holistische kijk op wonen, waarbij we niet langer uitgaan van de "totale kosten van eigendom" maar van de "totale kosten van wonen", waarbij ook rekening wordt gehouden met bijkomende factoren zoals belastingen, voeding, gezondheidszorg, mobiliteit, enz.

De stijging van de hypotheekrente is een tegenslag voor de vastgoedsector, ook al zijn de rentevoeten in België relatief lager dan in andere Europese landen. Met een gemiddelde van 2% over het hele jaar 2022 heeft België nog steeds de op drie na laagste rente van de 27 onderzochte landen.

"De Europese woningmarkt werd de voorbije maanden geconfronteerd met grote uitdagingen, zoals de stijgende rentevoeten, energiekosten, prijzen van bouwmaterialen en arbeidskosten. Al die uitdagingen maken het voor huishoudens minder betaalbaar om een huis te bezitten," legt Danny Stas uit.

De Europese woningmarkt ondergaat een duurzame revolutie en belooft investeringen in groene bouwpraktijken

De duurzame revolutie zal naar verwachting de groei van de residentiële vastgoedsector in Europa blijven aandrijven naarmate investeerders het financiële rendement van "verantwoorde investeringspraktijken" erkennen. ESG-overwegingen worden steeds belangrijker op de woningmarkt in Europa, waarbij ontwikkelaars en investeerders groene bouwpraktijken toepassen, sociale kenmerken integreren en de managementpraktijken van vastgoedbedrijven kritisch bekijken om te profiteren van "groene premies". In dezelfde lijn richten kopers zich steeds meer op energie-efficiënte gebouwen om huurders aan te trekken en te voldoen aan toekomstige regelgeving. Deze gebouwen bieden verschillende voordelen, waaronder lagere energiekosten door een lager verbruik, hogere verkoopprijzen en snellere verkooptijden.

"Duurzaamheid zal de komende jaren een belangrijke focus blijven voor de Belgische woningmarkt," voegt Danny Stas toe. *"Woningen met een EPC-index tussen 100 en 199 worden gemiddeld 10,9% duurder verkocht dan vergelijkbare woningen met een lagere EPC-rating en worden gemiddeld 25% sneller verkocht."*

Er zijn echter uitdagingen bij het verwerven van duurzame woningen als gevolg van economische omstandigheden die de koopkracht van huishoudens beperken en door een gebrek aan aanbod van energiezuinige woningen. Vandaag voldoet vooral nieuwbouw aan de strengste ESG-eisen, terwijl de bestaande woningvoorraad vaak volledig moet worden verbouwd en te maken krijgt met hoge investeringskosten om aan de regelgeving te voldoen, terwijl het vergroenen van de energiebron al voldoende zou kunnen zijn om de duurzaamheidsdoelstellingen te halen.

Er is een meer holistische visie nodig om met alle bovengenoemde uitdagingen om te gaan, zodat er meer betaalbare, duurzame huisvesting komt voor iedereen.

Deloitte in België

Met meer dan 6.000 medewerkers in 11 kantoren in België is Deloitte de grootste organisatie op het gebied van audit, accounting, juridisch en fiscaal advies, consulting, financieel advies en risicoadvies.

Onze diensten richten zich zowel op de grootste nationale en internationale ondernemingen als op KMO's, de publieke sector en non-profitorganisaties. Deloitte België is een onafhankelijke en autonome organisatie en een member firm van Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Voor het boekjaar 2022 werd een omzet gerealiseerd van €704 miljoen.

Deloitte Belgium BV is het Belgische filiaal van Deloitte NSE LLP, een member firm van Deloitte Touche Tohmatsu Limited dat zich richt op de hoogste kwaliteit in het leveren van professionele diensten en advies. Haar diensten zijn gebaseerd op een wereldwijde strategie die meer dan 150 landen dekt. Hiervoor is de expertise van meer dan 415.000 professionals beschikbaar in alle continenten. Voor het boekjaar 2022 bedroeg de omzet meer dan 59,3 miljard US dollar.

Deloitte verwijst naar een Deloitte member firm, een of meer geassocieerde ondernemingen, of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid in het Verenigd Koninkrijk ("DTTL"). DTTL en haar memberfirms zijn elk juridisch gescheiden en onafhankelijke entiteiten. DTTL (ook bekend als "Deloitte Global") verleent geen diensten aan cliënten. Ga naar <http://www.deloitte.com/about> voor een meer gedetailleerde beschrijving van de juridische structuur van DTTL en haar memberfirms.