

Persbericht

Contact: Isabel Box
Titel: Senior Manager Marketing & Communications
Tel: +32 (0)2 302 25 51
Mobiel: +32 (0)485 31 79 63
E-mail: ibox@deloitte.com

België heeft het op één na hoogste aantal hypotheeklen per inwoner, ondanks uitdagingen in de betaalbaarheid van woningen

Deloitte Property Index 2024: Belgische vastgoedmarkt blijft robuust te midden van Europese rente-uitdagingen

Brussel, 20 september 2024 – Deloitte heeft vandaag de Property Index 2024 gepubliceerd, een jaarlijks rapport dat de ontwikkelingen op de residentiële vastgoedmarkten in 24 landen analyseert. Uit het rapport blijkt dat de vastgoedmarkt in Europa voor grote uitdagingen staat, waaronder stijgende rentevoeten en inflatie, die zowel de hypotheekmarkt als de woningprijzen onder druk zetten. Ook in België zijn er grote uitdagingen, maar het valt op dat de hypotheekactiviteit en de vraag naar woningen relatief hoog zijn gebleven. Bovendien kende België de grootste stijging in nieuwbouwwoningen van de onderzochte landen. Ook de betaalbaarheid van woningen blijft stabiel, wat aantoont dat de inkomensstijgingen enigszins gelijke trend houden met de stijgende vastgoedprijzen.

België heeft het op één na hoogste aantal hypotheeklen per inwoner

De hypotheekmarkt in België blijft robuust. Zo werden er in 2023 maar liefst 187.516 hypotheeklen afgesloten met een totaal volume van €30,8 miljard. Hiermee heeft België de op één na hoogste hypotheekactiviteit per inwoner [1] van alle onderzochte landen. Hoewel landen als Frankrijk en Spanje een hoger absoluut volume aan hypotheeklen hebben, is de activiteit per inwoner in België groter. Enkel Nederland doet het beter met een hypotheekvolume van €107,2 miljard en 332.482 hypotheeklen, daarmee hebben onze noorderburen het hoogste aantal hypotheeklen per inwoner.

Wat de hypotheekrentes betreft, behoort België tot de landen met de laagste rentes in Europa. De gemiddelde hypotheekrente bedraagt 3,3%, wat lager is dan in de meeste Europese markten. Alleen in landen zoals Bulgarije (2,6%), Spanje (3,1%), zijn de rentes nog iets lager. Ter vergelijking: in Polen ligt de hypotheekrente op 8,08% en in Hongarije op 7,4%. Dit maakt het in België nog steeds relatief aantrekkelijk om een woning te kopen, wat de vraag naar woningen blijft ondersteunen.

“De stijgende rentevoeten in Europa hebben in 2023 een aanzienlijke impact gehad op de hypotheekmarkten, waardoor hypotheeklen minder betaalbaar zijn geworden voor veel potentiële kopers. Dit geldt vooral voor starters, die door de verhoogde kosten minder snel een woning kunnen kopen. Veel huiseigenaren kiezen nu voor hypotheeklen met een vaste rente om toekomstige verhogingen te vermijden, wat de marktactiviteit vertraagt en de stijging van vastgoedprijzen mogelijk zal afremmen”, aldus Cédric Van Meerbeeck, Head of Real Estate Insights & Valuations bij Deloitte.

België kent de grootste stijging in nieuwbouwwoningen

Volgens de Property Index 2024 kende België in 2023 de sterkste groei in de bouw van nieuwe woningen per inwoner in heel Europa. Het aantal voltooide residentiële gebouwen per 1.000 inwoners steeg met 14,3%, een percentage dat enkel geëvenaard werd door Bulgarije, waar een vergelijkbare groei van 14,1% werd waargenomen.

Deze groei staat in schril contrast met de situatie in andere Europese landen, waar de bouwactiviteit flink is afgenomen. In Frankrijk daalde het aantal voltooide woningen met 22,6%, terwijl Duitsland en Denemarken een daling van 12,5% registreerden. Ook het Verenigd Koninkrijk (-11,0%) en Hongarije (-10,1%) zagen een daling in het aantal voltooide residentiële gebouwen.

“Hoewel de groei in België een positief signaal is, worden er in de komende maanden mogelijke vertragingen in de bouwactiviteiten verwacht. Dit wordt toegeschreven aan een daling van het aantal goedgekeurde bouwvergunningen, afnemend consumentenvertrouwen en strengere financieringsvoorwaarden voor ontwikkelaars”, vertelt Danny Stas, Real Estate Sector Leader bij Deloitte.

Prijzen nieuwbouwwoningen stijgen in België, terwijl ze in buurlanden dalen

De flinke stijging in nieuwbouwwoningen resulteert voorlopig niet in een daling van de prijzen. In 2023 zijn de prijzen voor nieuwbouwwoningen in België namelijk gemiddeld met 3,4% gestegen, waardoor de gemiddelde transactieprijs nu op €3.207 per vierkante meter ligt. In grote steden zoals Brussel en Antwerpen zijn de prijsstijgingen nog sterker, met een toename van 10%. Zo bedragen de gemiddelde aankooprijzen in Brussel en Antwerpen ongeveer € 4.300 per vierkante meter, en in Gent bijna € 3.800 per vierkante meter.

Deze prijsstijging in België sluit aan bij de bredere Europese trend, waar in 15 van de 24 onderzochte landen een stijging werd vastgesteld. Wat opvalt is dat in directe buurlanden de prijzen nagenoeg niet stijgen, of zelfs gedaald zijn. Zo stegen de prijzen in Nederland slechts met 0,9% naar een gemiddelde prijs van € 4.266 per vierkante meter. In Frankrijk lag de gemiddelde transactieprijs op € 4.538 per vierkante meter, een daling van -2,2% ten opzichte van het voorgaande jaar. Duitsland noteerde een gemiddelde prijs van € 4.700 per vierkante meter, eveneens met een daling van -2,1%.

Betaalbaarheid van woningen in België blijft stabiel

In België moet een huishouden gemiddeld 7,9 bruto jaarsalarissen opzijzetten om een nieuwe woning van 70 vierkante meter te kunnen kopen. Dit plaatst België in het midden van de Europese ranglijst, wat betekent dat het kopen van een woning in België redelijk betaalbaar is in vergelijking met andere landen. In Nederland en Tsjechië, bijvoorbeeld, moeten huishoudens respectievelijk 15,1 en 13,3 jaarsalarissen sparen om een vergelijkbare woning te kopen. In vergelijking met vorig jaar blijft de betaalbaarheid van woningen in België stabiel. Dit suggereert dat de inkomensstijgingen enigszins gelijke trend houden met de stijgende vastgoedprijzen. Dit is een positief teken voor de Belgische markt, vooral vergeleken met andere markten waar de betaalbaarheid drastisch is verslechterd.

“Ondanks deze relatief gunstige positie blijft de betaalbaarheid van woningen ook in België een groeiend probleem, vooral in Brussel, waar bijna 40% van de bevolking risico loopt op armoede of sociale uitsluiting. Bovendien staan meer dan 60.000 huishoudens op de wachtlijst voor sociale en betaalbare huisvesting. Daarnaast heeft de onevenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod geleid tot een sterke stijging van de huurprijzen, wat de betaalbaarheid van huurwoningen verder verslechtert. Vooral in grote steden zoals Brussel en Antwerpen zijn de huurprijzen aanzienlijk gestegen. In Brussel stegen de huren met 8,6%, boven het inflatieniveau, met gemiddelde maandelijkse huurprijzen van meer dan € 1.200 voor appartementen, ongeveer € 800 voor studio's en € 1.850 voor halfopen bebouwingen”, aldus Cédric Van Meerbeeck.

Link naar het volledige rapport: www.deloitte.com/be/property-index

[1] World Bank Open Data, data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL.



Deloitte in België

Met meer dan 5.900 medewerkers in 11 kantoren in België is Deloitte de grootste organisatie op het gebied van audit, accounting, juridisch en fiscaal advies, consulting, financiële adviseringsdiensten en risicoadviesdiensten.

Onze diensten zijn gericht op de grootste nationale en internationale bedrijven, evenals op KMO's, de publieke sector en non-profitorganisaties. Deloitte Belgium is een onafhankelijke en autonome organisatie en een lidfirma van Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Voor het boekjaar 2023 werd een omzet van €786 miljoen gerealiseerd.

Deloitte Belgium BV is de Belgische dochteronderneming van Deloitte NSE LLP, een lidfirma van Deloitte Touche Tohmatsu Limited die 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 bestrijkt. Daartoe is de expertise van meer dan 457.000 professionals beschikbaar op alle continenten. Voor het boekjaar 2023 was de omzet meer dan 64,9 miljard Amerikaanse dollars.

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