

## Persbericht

---

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

---

### **Belgische vastgoedsector stabiel, maar zal volgend jaar verslechteren**

België staat momenteel sterk, maar een dreigende recessie is reden tot bezorgdheid

**Brussel, 29 september 2022 - Deloitte publiceerde de elfde editie van de Deloitte Property Index waarin de residentiële vastgoedmarkten in 23 landen in Europa en daarbuiten worden geanalyseerd en vergeleken. Hoewel België een van de meest betaalbare landen in Europa is, zal een groot aantal crisissen de markt waarschijnlijk beïnvloeden.**

Over het algemeen is de markt in België relatief stabiel en een van de best presterende in termen van betaalbaarheid van woningen. Gezien de stijgende kosten en de druk van de leveranciers zullen de vastgoedprijzen waarschijnlijk stijgen, waardoor de transactiepreizen hoger zullen worden. Die stijging zou de betaalbaarheid van de Belgische woning verminderen en de burgers naar de huurmarkt duwen.

**België staat op nummer 3 van de meest betaalbare landen in Europa, maar voor de komende jaren wordt een prijsstijging verwacht.**

Betaalbaarheid van woningen, of "affordable housing" zoals beter bekend, is een actueel onderwerp. De betaalbaarheid van een woning kan gemeten worden door een veelvoud van de gemiddelde brutojaarlonen ten opzichte van de kosten voor de aankoop van een nieuw appartement van 70 m<sup>2</sup> te berekenen.

Belgische burgers die een dergelijk appartement willen kopen, zouden 4,5 keer hun gemiddelde jaarlijkse brutosalaris opzij moeten zetten. België is dus een van de meest betaalbare woonlanden in Europa, alleen Noorwegen en Ierland doen beter. Het duurste land in Europa voor burgers om een huis te kopen is Tsjechië, waar ze 13,3 keer hun gemiddelde bruto jaarsalaris moeten sparen.

Door de stijgende rente en de algehele grimmige economische situatie zal deze betaalbaarheid van woningen in de tweede helft van 2022 en in heel 2023 helaas alleen maar verslechteren. Dit duwt steeds meer huishoudens naar de huurmarkt, die de komende jaren waarschijnlijk zal toenemen.

*"De Europese woningmarkt heeft de afgelopen maanden te kampen met een aantal uitdagingen: naast de oorlog in Oekraïne werden de Europese landen geconfronteerd met snelle stijgingen van de energiekosten, de prijzen van bouwmaterialen en de arbeidskosten. Dat alles heeft gevolgen gehad voor de gemiddelde transactiepreizen, die voor nieuwe woningen in alle Europese landen zijn gestegen, met uitzondering van Spanje, Letland en Slovenië. Vooral in Hongarije zijn de transactiepreizen voor nieuwe woningen sterk gestegen, namelijk met 21,51% ten opzichte van vorig jaar. In België zijn de prijzen met bijna 7% gestegen tot een gemiddelde van 2 871€/m<sup>2</sup>, wat aan de lage kant blijft ten opzichte van de andere Europese buurlanden. Het duurste land is het Verenigd Koninkrijk met een gemiddelde van 4.905€/m<sup>2</sup>", zegt Kris Peetermans MRICS, Head of Real Estate Valuations & Advisory bij Deloitte.*

## **Belgische huurmarkt blijft gestaag groeien**

Op Europees niveau is Parijs koploper met 29,10 EUR/m<sup>2</sup>/maand, gevolgd door Oslo (26,6 EUR/m<sup>2</sup>/maand), Londen (25,1 EUR/m<sup>2</sup>/maand) en Amsterdam (22,5 EUR/m<sup>2</sup>/maand).

In vergelijking hiermee blijven de huurprijzen van Belgische steden meer gemiddeld.

Brussel is de duurste stad in België om te huren, met een prijs van 14,1 EUR/m<sup>2</sup>, gevolgd door Antwerpen (11,93 EUR/m<sup>2</sup>) en Gent (10,03 EUR/m<sup>2</sup>). Door de stijgende bouwkosten en de strengere duurzaamheidseisen zullen de huurprijzen de komende jaren naar verwachting stijgen, wat zou kunnen leiden tot een soortgelijke trend als in de transactiesector.

## **Duurzaamheid staat bovenaan de Belgische agenda met veel nieuwe projecten in de pijplijn, maar het opleveringspercentage van deze projecten stagneert.**

*"Duurzaamheid wordt de komende jaren een belangrijk aandachtspunt voor de Belgische woningmarkt", zegt Danny Stas, Real Estate Industry Leader bij Deloitte. "Met de energieprijzen die stijgen, de dreigende recessie en de inspanningen die moeten worden geleverd op het gebied van duurzaamheid, verwachten consumenten dat hun huizen aan bepaalde ESG-normen voldoen, wat momenteel niet het geval is: een groot deel van het Belgische woningbestand kan als verouderd worden beschouwd."*

Ontwikkelaars passen zich aan dit probleem aan door nieuwe woningen en kantoren te herontwikkelen en te bouwen, maar problemen met de toeleveringsketen en de stijgende kosten van bouwmaterialen houden de pijplijn tegen.

België heeft bijna één woning per twee inwoners (488,8 woningen per 1 000 inwoners) en is momenteel druk bezig met de ontwikkeling en herontwikkeling van 5,01 extra geïnitieerde woningen per 1 000 inwoners, wat neerkomt op een stijging van 21,3% sinds 2020. Het heeft echter 12,86% minder woningen voltooid dan het jaar daarvoor en is momenteel een van de slechtste landen in Europa wat het aantal voltooide woningen betreft.

\*\*\*

## **Deloitte in België**

Deloitte is met meer dan 5.100 medewerkers en 11 kantoren in België de grootste organisatie op het gebied van audit, accounting, juridisch en belastingadvies, consulting, financial advisory services en risk advisory services.

Onze dienstverlening richt zich zowel naar de grootste nationale en internationale ondernemingen als naar kmo's, de publieke sector en non-profit organisaties. Deloitte België is een onafhankelijke en zelfstandige organisatie en een member firm van Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Voor het boekjaar 2021 werd een omzet gerealiseerd van 635 miljoen euro.

Deloitte Belgium BV is de Belgische verbonden onderneming van Deloitte NSE LLP, een lid van Deloitte Touche Tohmatsu Limited die zich richt op de hoogste kwaliteit bij het leveren van professionele dienstverlening en advies. De dienstverlening is gebaseerd op een wereldwijde strategie voor meer dan 150 landen. Daartoe is de expertise beschikbaar van meer dan 345.000 professionals in alle werelddelen. Voor het boekjaar 2021 bedroeg de omzet meer dan 50,2 miljard US-dollar.

Deloitte verwijst naar een Deloitte member firm, één of meerdere verbonden vennootschappen, of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, dat een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is in de UK ("DTTL"). DTTL en haar member firms zijn elk een juridisch aparte en zelfstandige eenheid. DTTL (ook wel "Deloitte Global" genoemd) levert geen diensten aan cliënten. Bezoek <http://www.deloitte.com/about> voor een meer gedetailleerde beschrijving van de wettelijke structuur van DTTL en haar member firms.