

Januari 2024

ING vastgoedstudie: Mentaliteitsverandering, meer kopers staan open voor renovatiewoning

Uit een enquête van ING België blijkt dat steeds meer gezinnen openstaan voor de aankoop van een renovatiewoning dan een jaar geleden. Terwijl een jaar geleden 49% van de ondervraagden zei dat een slechte EPC-score een breekpunt was bij de aankoop van een huis, is dat vandaag slechts 38%. Verder blijkt uit het onderzoek dat bijna 9 op de 10 Belgen niet geloven dat we de klimaatdoelstellingen voor vastgoed zullen halen, die vereisen dat ons hele gebouwenbestand klimaatneutraal is tegen 2050. Sterker nog: bijna driekwart is niet eens op de hoogte dat alle woningen tegen 2050 aan deze energiedoelstelling moet voldoen, wat betekent dat veel kopers het belang van energie-efficiëntie nog steeds onderschatten. Tot slot lijkt het weinig waarschijnlijk dat we in 2024 een sterke opleving van de vastgoedmarkt zullen zien. Hoewel de rente de afgelopen weken iets is gedaald, blijft de betaalbaarheid van vastgoed nog steeds slechter in vergelijking met de periode voor 2022.

Slechts 28% van de Belgen weet dat elke woning EPC-label A moet behalen tegen 2050

De Europese Unie wil tegen 2050 klimaatneutraal zijn. Dat betekent dat tegen die tijd het hele Belgische gebouwenbestand EPC-label A moet hebben. Vlaanderen voerde begin 2023 een renovatieverplichting in, waarbij nieuwe eigenaars van een woning met label E of F deze binnen vijf jaar moeten renoveren naar minstens label D. In december 2023 keurde het ook de energienorm goed. Deze bepaalt dat elke halfopen of vrijstaande woning in Vlaanderen minstens EPC-label E moet hebben tegen 2030. Voor rijtjeshuizen en appartementen wordt dat minimaal label D.

Ook in Wallonië en Brussel wordt de komende jaren een renovatieverplichting ingevoerd. Zo zullen vanaf 2026 alle nieuwe eigenaars van een woning in Wallonië verplicht zijn om hun woning binnen vijf jaar te renoveren tot minstens EPC-label D. In Brussel zal je vanaf 2033 verplicht moeten renoveren tot label E. Daarnaast wordt een EPC-certificaat verplicht voor elk gebouw vanaf 2028 in Wallonië en 2031 in Brussel.

Wat veel eigenaars niet weten, is dat deze maatregelen slechts een eerste stap zijn en dat de lat de komende jaren steeds hoger zal worden gelegd. Uit een enquête van ING¹ blijkt dat slechts 28% van onze respondenten wist dat alle woningen EPC-label A moeten behalen tegen 2050. Dit is zorgwekkend, omdat het aangeeft dat veel kopers op dit moment nog te weinig rekening houden met de energiezuinigheid als ze een huis kopen. Als je bijvoorbeeld een huis met label D koopt, val je momenteel buiten de Vlaamse renovatieverplichting, maar vanaf 2028 wordt de regelgeving al strenger. Vanaf dan zal elke nieuwe eigenaar verplicht zijn om zijn woning te renoveren tot minstens label C. Als je je woning dan opnieuw verkoopt, zal de nieuwe eigenaar deze renovatiekosten wellicht gaan doorrekenen in zijn budget.

Veel scepsis over haalbaarheid van EU-doelstelling

Er is bovendien veel scepsis over de haalbaarheid van deze klimaatdoelstelling. Slechts 14% van de Belgen gelooft dat het realistisch is om alle woningen tegen 2050 naar een EPC-label A te brengen. Het grootste struikelblok lijkt het financiële plaatje. 56% van de

¹ Deze enquête werd in november uitgevoerd door IPSOS in opdracht van ING onder een representatief panel van 1.000 Belgen. Een gelijkaardige enquête werd ook uitgevoerd in Duitsland, Nederland, Spanje, Roemenië en Turkije.

Wouter Thierie

Economist
Brussel +32 (0) 477 42 45 38
wouter.thierie@ing.com

ondervraagden meent dat de kostprijs van een energetische renovatie te hoog zal zijn voor veel huiseigenaren. Daarnaast vindt 12% dat er te weinig financieringsmogelijkheden zijn.

Bovendien vrezen veel Belgen dat deze ambitieuze klimaatambities een aantal negatieve bijwerkingen zullen hebben. Zo vreest 7 op de 10 Belgen dat de steeds strengere regelgeving het moeilijker zal maken voor jongeren om nog eigenaar te worden van hun woning de komende jaren. Wij delen deze bekommernis. De strengere regelgeving dwingt jongeren om een deel van hun budget te reserveren voor het energiezuinig maken van de woning waardoor er minder overblijft om de woning aan te kopen. Daarbovenop zijn de rentevoeten sinds begin 2022 fors gestegen wat ook sterk druk heeft gezet op de betaalbaarheid. Hierdoor zullen veel jongeren wat langer moeten sparen vooraleer ze een eigen woning kunnen kopen.

Slechts 6% van de Belgen tevreden met het huidige beleid

In onze enquête peilden we ook op welke manier respondenten het huidige beleid evalueerden en eventueel zouden willen wijzigen. Er diende wel rekening mee te worden gehouden dat elke voorgestelde verandering budgetneutraal moest zijn. Opmerkelijk is dat slechts 6% van de Belgen het huidige beleid ongewijzigd zou laten. 42% van de Belgen vindt dat de overheid meer financiële steun zou moeten geven aan gezinnen om hun woning energiezuiniger te maken. Om deze extra inspanningen te financieren, zouden ze besparen op andere beleidsdomeinen om de vrijgekomen middelen te gebruiken om energierenovaties aan te moedigen. Een belangrijke kanttekening is dat de steunmaatregelen verschillen van regio tot regio, maar we maken geen onderscheid tussen regio's in onze enquête. Aangezien de eerste optie veel populairder was dan de andere, lijkt het erop dat een sterker flankerend beleid de meeste steun geniet aan beide kanten van de taalgrens.

Fig. 1: Wat zou de overheid volgens jou moeten doen om gezinnen te helpen aan de strengere regelgeving te voldoen?



Bron: ING Consumer Survey

Slechte EPC-score minder vaak een rem

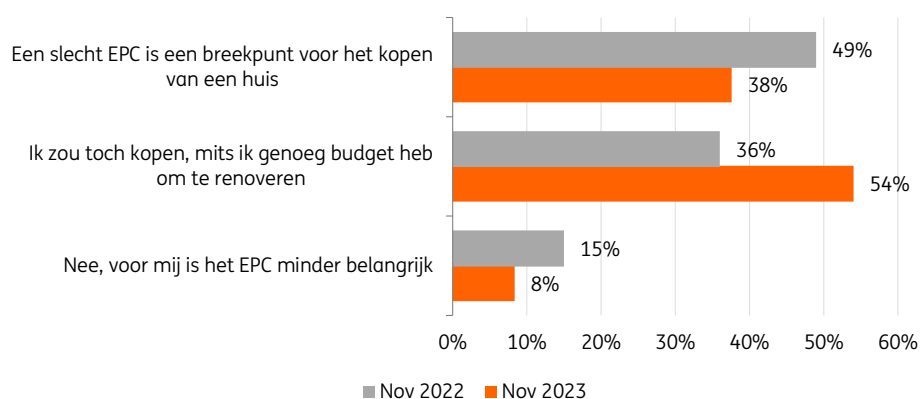
Veel gezinnen zijn erg terughoudend om een renovatiepand te kopen. De prijzen van bouwmaterialen swingden de afgelopen jaren de pan uit, wat renoveren niet alleen veel duurder maakte maar ook zorgde voor heel wat onzekerheid over het uiteindelijke kostenplaatje. Daarnaast vraagt het ook een aanzienlijke tijdsinvestering. Daarom kozen veel gezinnen voor het comfort en gemak van een woning waar ze meteen kunnen intrekken.

Het afgelopen jaar zagen we dan ook een scherpe tweedeling in de vastgoedmarkt. Enerzijds trokken instapklare energiezuinige huizen nog steeds veel geïnteresseerden en werden vaak boven de vraagprijs verkocht. Kooplustigen die mikten op dit type woning,

visten door de grote concurrentie vaak achter het net. Daartegenover stond de markt voor energieverslindende woningen die een heel andere dynamiek kende. De interesse droogde op en de prijzen kwamen onder druk te staan.

Maar er is een opvallende mentaliteitsverandering in de markt, met meer kopers die openstaan voor een renovatiewoning. Waar een jaar geleden 49% aangaf dat een slechte EPC-score voor hen een breekpunt was om een huis te kopen, is dat nu gedaald naar 38%. Meer gezinnen zijn vandaag bereid om een renovatiewoning te kopen dan een jaar geleden, op voorwaarde dat de renovatie past binnen hun budget. Zo zegt 54% van de ondervraagden dat ze een energieverslindende woning zouden overwegen, als er genoeg budget overblijft voor renovatie. Een jaar geleden was dit nog maar 36%. Veel gezinnen beginnen uit financiële noodzaak hun horizon te verbreden. Door de gestegen rente is voor sommigen niet langer haalbaar om nog een energiezuinige woning te kopen. Bovendien staan de prijzen van huizen met een lage EPC-score momenteel onder druk, waardoor ze financieel steeds interessanter worden.

Fig. 2: Als je een huis zou kopen, zou je dan nog steeds een huis kopen met een slechte EPC-score?



Bron: ING Consumer Survey

EPC-score bepalender voor de prijs dan ligging of tuin

Energie-efficiëntie heeft een steeds grotere invloed op de prijs. Uit ons onderzoek blijkt dat een goede energie-efficiëntie tegenwoordig de grootste invloed heeft op de prijs die we bereid zijn te betalen voor een woning. Door de stijgende energieprijzen in 2022 en de invoering van de renovatieplicht in Vlaanderen begin 2023 zijn kopers steeds meer belang gaan hechten aan het belang van een energiezuinige woning. De nabijheid van voorzieningen, zoals scholen of winkels, staat op de tweede plaats, terwijl de aanwezigheid van buitenruimte, zoals een balkon of terras, de top drie vervolledigt.

In onze buurlanden weegt de nabijheid van voorzieningen nog steeds zwaarder. In Nederland komt energie-efficiëntie zelfs pas op de derde plaats, na de nabijheid van voorzieningen en de aanwezigheid van buitenruimte. In onze buurlanden is renovatie nog niet verplicht, wat kan verklaren waarom het minder bepalend is voor de prijs. Ook in deze landen zal de regelgeving rondom energiezuinigheid de komende jaren steeds strenger worden, waardoor de invloed van de EPC-score op de prijs van de woning waarschijnlijk zal toenemen.

Fig. 3: De vijf belangrijkste criteria die de prijs bepalen die een koper bereid is te betalen in België, Nederland en Duitsland

% respondenten dat het woningkenmerk in zijn top 3 plaatste

België		Duitsland		Nederland	
Energiezuinigheid	58%	Nabijheid van voorzieningen	59%	Nabijheid van voorzieningen	57%
Nabijheid van voorzieningen	56%	Energiezuinigheid	48%	Buitenruimte	55%
Buitenruimte	55%	Buitenruimte	46%	Energiezuinigheid	55%
Socio-demografische samenstelling buurt	41%	Mobiliteit (nabijheid openbaar vervoer, etc.)	43%	Socio-demografische samenstelling buurt	49%
Mobiliteit (nabijheid openbaar vervoer, etc.)	36%	Socio-demografische samenstelling buurt	41%	Mobiliteit (nabijheid openbaar vervoer, etc.)	33%

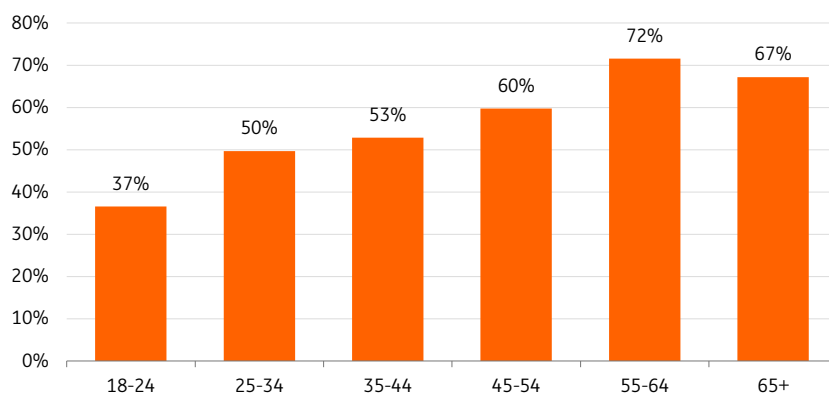
Bron: ING Consumer Survey

Voor jongeren is energiezuinigheid minder bepalend

Opvallend is dat er grote verschillen zijn tussen leeftijdsgroepen. Voor jongeren weegt energiezuinigheid minder zwaar door in de prijs dan voor oudere generaties. Terwijl slechts 37% van de 18 tot 24-jarigen energiezuinigheid in zijn top 3 zet van belangrijkste criteria stijgt dat tot 72% onder de 55 tot 64-jarigen. Hier schuilt wel een potentieel risico. De jongere groep heeft weinig woonervaring en zal de komende jaren voor het eerst de woningmarkt betreden. Het gevaar bestaat dat ze te veel gaan bieden voor een energieverblindende woning. In de huidige markt zijn er al grote prijsverschillen tussen woningen op basis van de EPC-score. Bovendien heeft een energieverblindende woning ook een grote impact op de toekomstige energiefactuur en op de woningkwaliteit.

Fig. 4: Hoe ouder, hoe belangrijker een energiezuinige woning

Aandeel van de respondenten dat energiezuinigheid opneemt in hun top 3 van criteria die de grootste invloed hebben op de prijs die ze willen betalen voor een woning - uitgesplitst naar leeftijdsgroep.



Bron: ING Consumer Survey

Stijgende energierekening zet veel huiseigenaren aan tot energiezuinige ingrepen

In onze survey geeft 72% van de huiseigenaren aan dat ze de afgelopen 3 jaren maatregelen heeft genomen om de energiezuinigheid van de eigen woning te verbeteren. De meest populaire maatregelen zijn het in gebruik nemen van meer energiezuinige apparaten, het plaatsen van zonnepanelen, beter isoleren van de woning en het installeren van een nieuw verwarmingssysteem.

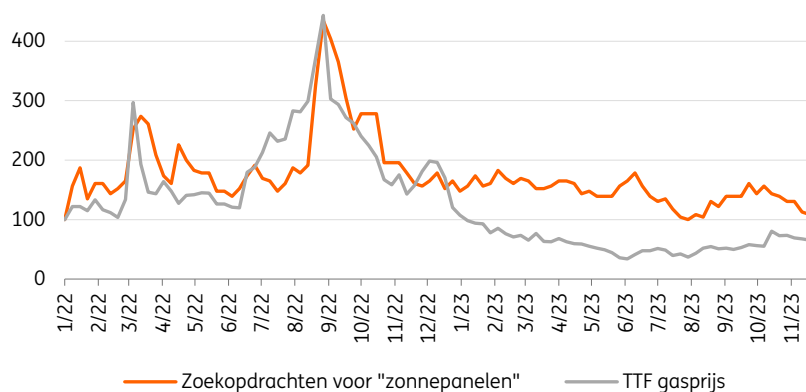
Deze cijfers zijn opvallend aangezien andere cijfers over het aantal energierenovaties in ons land een stuk lager liggen. Hieruit blijkt dat de meerderheid van de Belgen toch een aantal kleinere ingrepen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van isolatie op zolder, heeft uitgevoerd om het energieverbruik te verminderen, die niet altijd geregistreerd worden in andere cijfers. Toch is dit nog steeds onvoldoende om ons volledige woningbestand

energieneutraal te maken tegen 2050. Daarvoor zijn meer diepgaande energierenovaties nodig.

Vooral de hoge en volatiele energieprijzen vormden een sterke stimulans om maatregelen te nemen. Van diegenen die de afgelopen 3 jaren maatregelen hebben genomen zegt 8 op de 10 dat besparen op hun energiefactuur de belangrijkste motivatie was. Slechts 17% deed het om milieuredenen. 3% had nog andere motieven. 43% van deze groep gaf ook aan dat ze bereid zijn om extra maatregelen te nemen als de energiebesparingen groot genoeg zijn om de investeringskosten terug te verdienen.

Ook een analyse van Google Trends data toont dat er een nauw verband is tussen het niveau van de energieprijzen en de belangstelling voor energiebesparende maatregelen. In de afgelopen jaren was er bijvoorbeeld een sterk verband tussen de TTF-gasprijs en het aantal zoekopdrachten naar "zonnepanelen", waarbij de piek in zoekopdrachten precies samenviel met de piek van de TTF-gasprijs eind augustus 2022.

Fig. 5: Hoge energieprijzen wakkerden interesse in zonnepanelen aan



Bron: Google trends, Refinitiv

Dus of we renoveren of niet hangt grotendeels af van hoeveel we kunnen besparen op onze energiekosten. Veel eigenaren onderschatten de impact op de waarde van hun huis. Het verbeteren van de EPC-score heeft een grote impact op de prijs. Bovendien zullen energiezuinige huizen de komende jaren veel sneller in waarde stijgen dan energieverslindende huizen, waardoor dit effect nog groter zal worden. Als je dit ook meeneemt in je berekening, zal een renovatie sneller gunstiger uitpakken.

De gedaalde energieprijzen hebben dus een belangrijke motivatie weggenomen om de energiezuinigheid van de woning verder te verbeteren. Daarnaast remmen ook de hoge prijzen van bouwmaterialen het aantal energierenovaties. Van de groep die niet renoveerde, zei 36% dat de renovatiekosten te hoog waren. We verwachten een daling van het aantal energierenovaties in 2024. De combinatie van lagere energieprijzen en hogere renovatiekosten hebben de terugverdientijd van energiemaatregelen verlengd, waardoor een sterke prikkel voor gezinnen wegvalt.

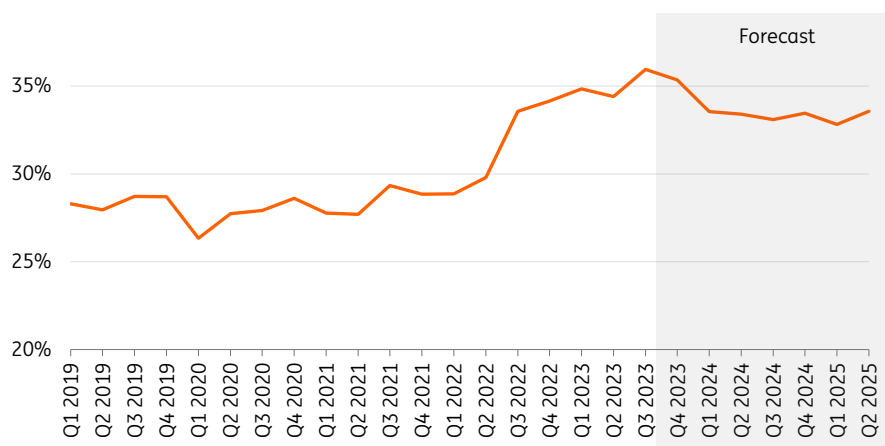
Betaalbaarheid vastgoed fors verslechterd, maar verbetering op komst

Naast de strengere regelgeving rond energiezuinigheid hebben ook de forse stijging van de rentevoeten sinds begin 2022 en de gestage verdere groei van de huizenprijzen de betaalbaarheid sterk onder druk gezet. Begin 2022 moest een koppel met een gemiddeld inkomen, dat 90% van de prijs leende over een looptijd van 25 jaar, maandelijks 29% van haar netto belastbaar inkomen opzijzetten voor de aflossing van de lening. Eind 2023 nam de maandelijkse aflossing een hap van 36% uit het inkomen. Voor degenen die lenen op 20 jaar is het zelfs gestegen tot 41%.

Dit laat zien dat het voor jonge starters vandaag de dag nog steeds enorm moeilijk is om een huis te kopen. Veel jongeren hebben de afgelopen maanden de aankoop van een huis dan ook moeten uitstellen omdat het financieel niet meer haalbaar was. Dat reflecteerde zich dit jaar in een bijzonder zwakke vraag naar hypotheccair krediet. Volgens de laatste gegevens van de Nationale Bank van België lag het aantal verstrekte hypotheccaire kredieten in oktober 13% lager dan in oktober vorig jaar en zelfs 41% lager dan 2 jaar

geleden. 2023 zal bovendien de geschiedenisboeken ingaan als het zwakste jaar sinds de start van de tijdsreeks in 2007.

Fig. 6: Aandeel van fiscaal inkomen dat gezin met een gemiddeld inkomen besteedt aan de terugbetaling van een hypotheeklening



In onze berekening gaan we ervan uit dat een koppel met beide een gemiddeld inkomen 90% van de waarde van het huis leent over een periode van 25 jaar. Voor de huizenprijzen nemen we telkens de mediaanprijs van een huis in Vlaanderen. Voor de inkomens nemen we het gemiddelde netto belastbaar inkomen.

Bron: Statbel, NBB, ING Research

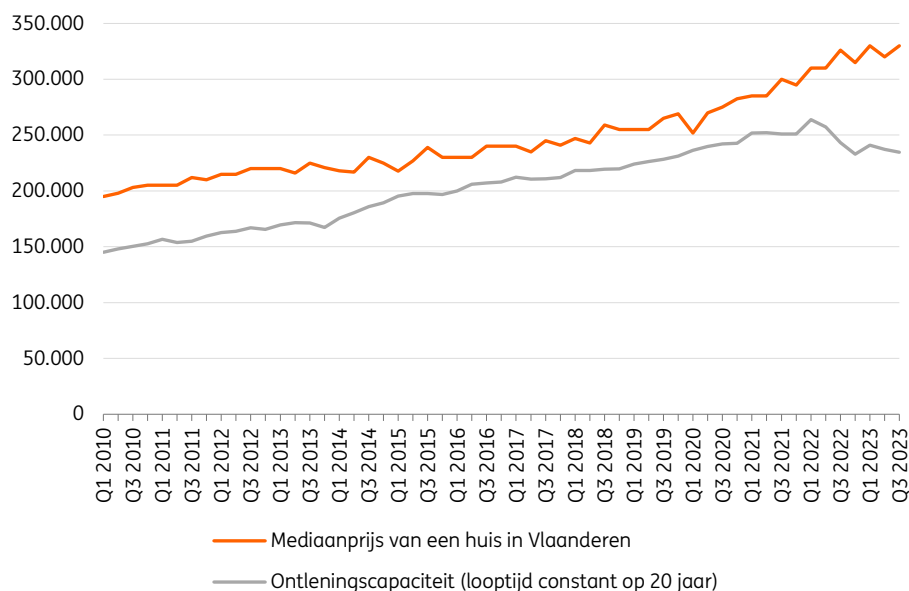
Daling ontlencapaciteit vertaalt zich niet in dalende huizenprijzen

Een van de redenen is dat ondanks de forse stijging van de rente, de huizenprijzen gestaag verder zijn blijven groeien. Sinds 1990 is er een nauw verband tussen de evolutie van de leencapaciteit en de huizenprijzen in ons land (zie op onderstaande grafiek de evolutie vanaf 2010). Wanneer gezinnen meer kunnen lenen bij de bank, stijgt de vraag naar woningen, wat op zijn beurt de prijzen opdrijft. Om de evolutie van de huizenprijzen te verklaren moeten we dus kijken naar de factoren die de leencapaciteit beïnvloeden: de loonontwikkeling en de rente op hypothecaire leningen.

Door de hoge inflatie en automatische loonindexering zijn de lonen in ons land de afgelopen jaren vrij sterk gestegen, wat de leencapaciteit van gezinnen heeft ondersteund. Maar dit positieve effect werd meer dan tenietgedaan door de sterke stijging van de rentetarieven. Zo daalde de leencapaciteit tussen begin 2022 en het derde kwartaal van 2023 met 11%.

Desondanks zijn de huizenprijzen wel gestaag blijven stijgen. Een andere factor die de huizenprijzen mee heeft ondersteund, is een verlenging van de gemiddelde looptijd. Op de grafiek hieronder gaan we uit van een stabiele looptijd van 20 jaar, maar we zien een sterke trend in de markt naar langere looptijden. Dit helpt gezinnen om meer te kunnen lenen voor dezelfde maandelijkse aflossing. Het verlengen van de gemiddelde looptijd met 3 jaar compenseert de negatieve impact van de gestegen rente op de ontlencapaciteit bijna volledig. Langere looptijden kunnen dus verklaren waarom we geen correctie hebben gezien op de Belgische huizenmarkt, maar dat is natuurlijk geen duurzaam verhaal.

Fig. 7: Evolutie van de ontleningscapaciteit en mediaan huizenprijzen



In onze berekening gaan we ervan uit dat een koppel met beide een gemiddeld inkomen over een periode van 20 jaar 90% van de waarde van het huis leent. Voor de huizenprijzen nemen we telkens de mediaanprijs van een huis in Vlaanderen.

Bron: Statbel, NBB, ING Research

64% van de huurders heeft onvoldoende middelen om eigen woning te kopen

De verslechterde betaalbaarheid dwingt veel jongeren om noodgedwongen langer op de huurmarkt te blijven. Huurders willen toch nog altijd liefst van al zo snel mogelijk zelf een woning kopen. Uit een enquête van ING blijkt dat de grote meerderheid van de huurders (64%) wel een woning willen kopen maar het zich momenteel niet kunnen veroorloven. Andere voordelen van huren, zoals bijvoorbeeld een grotere flexibiliteit en niet moeten instaan voor het onderhoud van de woning, kunnen veel minder huurders verleiden. Deze cijfers tonen dat de Belg nog steeds een grote baksteen in de maag heeft en huren vooral zien als een noodzakelijke tussenstap om wat extra te sparen.

Aangezien de betaalbaarheid slechts zeer licht zal verbeteren, zien we het komende jaar geen ommekeer in deze trend. Dit pessimisme wordt ook gedeeld in onze enquête. 81% van de respondenten vreest dat jongeren langer zullen moeten huren als gevolg van de verslechterende betaalbaarheid. Bijgevolg zal de huurmarkt nog een tijdje vrij krap blijven en zou het eigenwoningbezit in België wat kunnen afnemen. Het huiseigenaarschap in België is vrij stabiel en schommelt al meer dan tien jaar rond 70-72%. Er is een reële kans dat dit de komende jaren voor het eerst onder de 70% zal duiken.

Fig. 8: Wat is je belangrijkste reden om te kiezen voor huren in plaats van kopen?



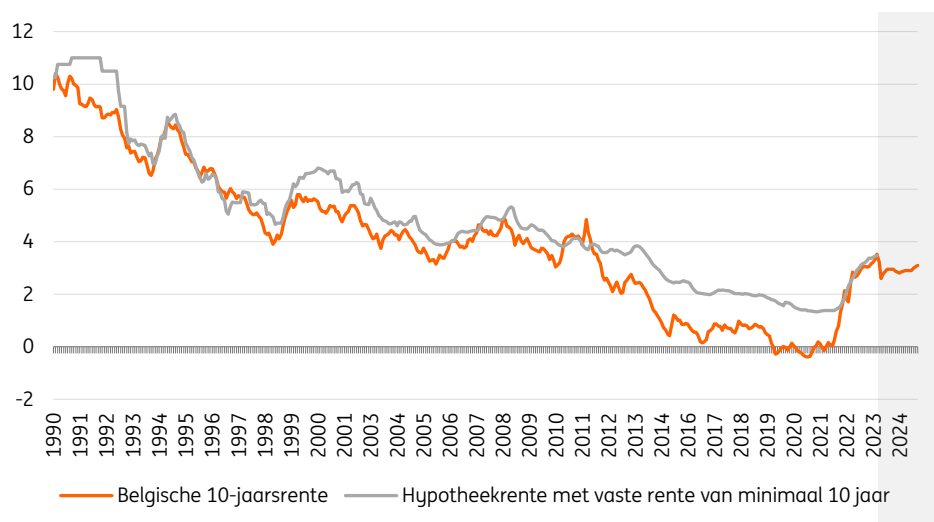
Bron: ING Consumer Survey

De hypotheekrente is eind 2023 opnieuw gedaald, maar het potentieel voor verdere dalingen in 2024 lijkt beperkt

Het goede nieuws is dat de betaalbaarheid de komende maanden waarschijnlijk wat zal verbeteren. De hypotheekrente is de afgelopen weken opnieuw gedaald. De hypotheekrente volgt immers de langetermijnrentes. De Belgische 10-jaarsrente is sinds zijn piek van 3.6% begin oktober al gedaald tot 2.7% begin januari.

Een combinatie van dalende inflatie en verslechterende groeivoorzichten, zal de ECB waarschijnlijk motiveren om de beleidsrente dit jaar wat sneller te verlagen dan eerder gedacht. Dat heeft de langetermijnrentes wat doen afkoelen. Toch denken we niet dat de hypotheekrente fors verder zal dalen in 2024. De langetermijnrente heeft al sterk geanticipeerd op de eerste renteverlagingen van de ECB. Bovendien zal de ECB haar obligatieportefeuille volgend jaar verder afbouwen en ook de precare situatie van de overheidsfinanciën van ons land beperkt het verdere dalingspotentieel.

Fig. 9: Hypotheekrente voor kredieten met een vaste rente voor minimaal 10 jaar en de Belgische 10-jaarsrente



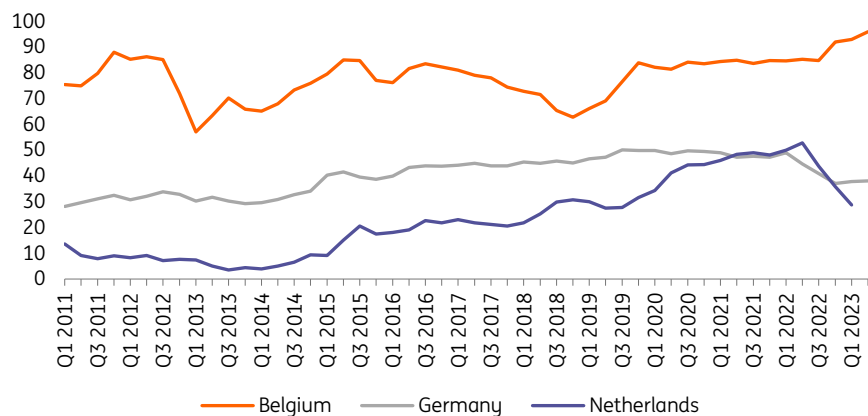
Bron: NBB, ING Research

96% kiest voor vaste rente, veel hoger dan in de buurlanden

De sterke stijging van de rentevoeten vorig jaar deed ons ook terugvallen op de zekerheid van een vaste rentevoet. Volgens de laatste gegevens van de European Mortgage Federation (EMF) is het aandeel Belgen dat kiest voor een vaste rente op een hypotheeklening gestegen tot het hoogste niveau in meer dan 10 jaar. In het tweede kwartaal van 2023 koos 96% van de ontleners in België voor een hypotheeklening met een rentevaste periode van meer dan 10 jaar.

Historisch gezien kiezen Belgen altijd vaker voor hypotheekformules met een vaste rente. In Nederland en Duitsland koos begin 2023 slechts 29% en 38% voor een vaste rente. Opvallend is ook dat het aandeel gezinnen dat opteert voor een vaste rente in België het afgelopen jaar verder is gestegen terwijl het in de meeste andere Europese landen, waaronder onze buurlanden, al sterk is gedaald. Daar lijken al meer gezinnen te anticiperen op een daling van de rente. Ze kiezen nu voor een variabele rente om de komende jaren te kunnen profiteren van een daling van de rentetarieven. In België is er veel minder bereidheid om dit risico te lopen.

Fig. 10: Aandeel hypotheekleningen met rentevaste periode van meer dan 10 jaar



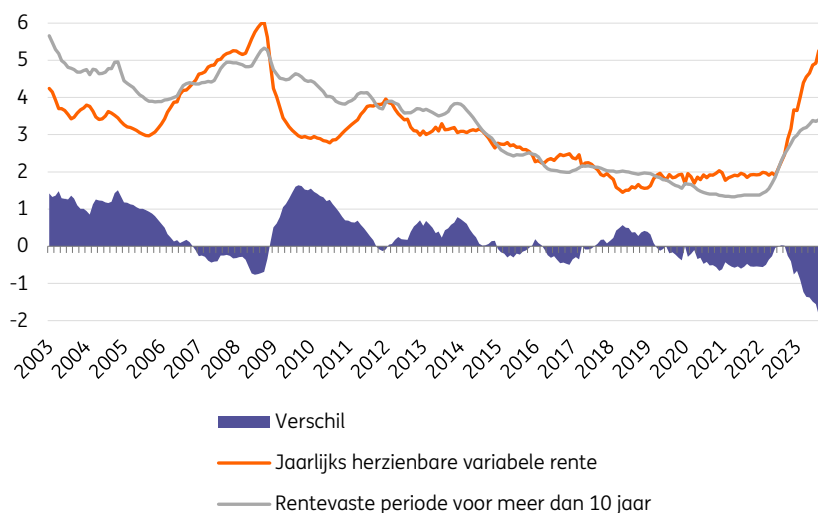
Bron: EMF

Variabele rente veel duurder dan vaste

Wat waarschijnlijk meespeelt is dat de variabele rentes recent veel sneller zijn gestegen dan de vaste rentes. In normale marktomstandigheden ligt de vaste hypotheekrente boven de variabele rente omdat je een vergoeding betaalt om het risico van een rentewijziging te vermijden. Volgens de laatste gegevens van de Nationale Bank ligt de variabele rente momenteel echter op 5,4%, terwijl de gemiddelde rente op een vaste rente van minstens 10 jaar rond de 3,5% schommelt. In de huidige markt is een variabele rente bij aanvang dus veel duurder en hij moet al sterk dalen om voordeliger uit te vallen dan een vaste rente.

Hierdoor kiezen veel Belgische gezinnen wellicht voor de 'lagere' vaste rente. Je betaalt meteen minder rentekosten en loopt ook geen risico op een verdere stijging. Bovendien blijkt uit een enquête van ING dat de meeste Belgen (51%) vrezen dat lenen in 2024 nog duurder zal worden. 28% verwacht een stabilisering van de rente, 5% een daling en 16% heeft geen mening.

Fig. 11: Vaste versus variabele rente (laatst beschikbare gegevens okt 2023)



Bron: NBB

4 op de 10 jongeren laat zich vooral leiden door het advies van anderen bij de keuze van een lening

Uit onze enquête blijkt bovendien weinig verrassend dat we vooral naar de rentevoet kijken bij het kiezen van een hypotheek lening. Voor 62% van de Belgen is de rentevoet het belangrijkste criterium. Op de tweede plaats komen andere leningsvoorwaarden, zoals de looptijd van het krediet, gevolgd door persoonlijk advies.

Opvallend is echter dat jongeren zich veel meer laten leiden door advies van anderen. In onze survey plaatst 21% van de jongeren tussen 18 en 24 jaar persoonlijk advies van hun bankadviseur op de eerste plaats, twee keer zoveel als voor de rest van de bevolking (10%). Daarnaast laat 17% zich in de eerste plaats leiden door advies van familie en vrienden. Dat betekent dus dat bij 38% van de jongeren advies van anderen zwaarder doorweegt in hun beslissing dan de hypotheekvoorwaarden. Bij de rest van de bevolking is dit slechts 15%.

Voor veel mensen is een huis een van de belangrijkste financiële beslissingen in hun leven. Het lijkt er dus op dat jongeren meer behoefte hebben aan persoonlijk advies. Door de gestegen rente is het voor hen ook veel moeilijker geworden om nog een huis te kopen. Daarom is het geen slechte evolutie dat ze zich goed informeren voordat ze de stap zetten.

Fig. 12: Als je een hypothecaire lening zou nemen, wat zouden dan de belangrijkste factoren zijn die je keuze beïnvloeden?

6 belangrijkste criteria voor het kiezen van een hypotheeklening
Interestvoet
Andere leningsvoorwaarden dan de rentevoet
Advies van mijn financieel adviseur
Reputatie en bekendheid van de kredietverstrekker
Gemak van het aanvraagproces
Advies van vrienden en familie

Bron: ING Consumer Survey

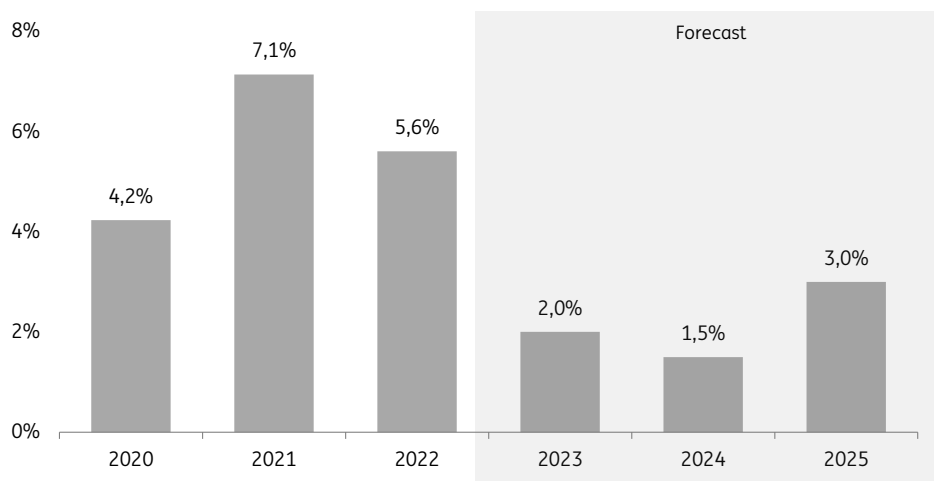
Druk op de betaalbaarheid zal rem zetten op de groei van de huizenprijzen

De kans op een sterke heropleving dit jaar lijkt ons klein. De rente is de afgelopen weken gedaald, maar we zien ze niet nog veel verder zakken. Hierdoor zal de betaalbaarheid voor starters nog steeds veel slechter zal zijn dan voor 2022, wat een rem zal zetten op de groei van de huizenprijzen. Daarnaast heeft een verlenging van de gemiddelde looptijd van een lening de markt wat gesteund, maar dat is natuurlijk geen duurzaam verhaal.

Daarnaast staan de prijzen van energievervlindende woningen sterk onder druk, vooral in Vlaanderen sinds de invoering van de renovatieplicht. In 2023 werd dit nog gecompenseerd doordat nieuwbouwwoningen nog wel in waarde stegen, mede door sterk gestegen prijzen van bouwmaterialen, maar we verwachten dat dit effect dit jaar geleidelijk zal wegebben. Daarom houden we voor dit jaar rekening met een bescheiden groei van 1,5%, wat in reële termen de facto een daling is, gezien de inflatie vermoedelijk nog meer dan 3% zal bedragen.

Vanaf 2025 verwachten we dat de huizenprijzen in ons land weer met ongeveer 3% zullen stijgen. De daling van het aantal bouwvergunningen in het afgelopen jaar suggereert dat het vastgoedaanbod de komende jaren minder snel zal groeien, terwijl het aantal gezinnen volgens het Planbureau vanaf nu tot 2030 gestaag zal blijven groeien met 0,5% per jaar. Dit zal de druk op de vastgoedmarkt vergroten wat de prijzen zal ondersteunen. Bovendien zullen de extra kosten die de renovatieplicht in Vlaanderen met zich meebrengt, tegen die tijd waarschijnlijk volledig in de prijzen zijn verrekend.

Fig. 13: Huizenprijsevolutie, incl. voorspelling ING



Bron: Statbel, ING Research

Disclaimer

Deze publicatie, opgesteld door de afdeling Economische en Financiële Analyse van ING België N,V, ("ING") is uitsluitend bedoeld ter informatie en houdt geen rekening met de beleggingsdoelstellingen, financiële situatie of middelen van een bepaalde gebruiker. De informatie in deze publicatie is geen aanbeveling om te beleggen en is geen juridisch, fiscaal of beleggingsadvies noch een aanbod of uitnodiging om financiële instrumenten te kopen of te verkopen. Alle redelijke maatregelen werden genomen om ervoor te zorgen dat deze publicatie niet onwaar of misleidend is, maar ING kan niet garanderen dat de informatie volledig is of de informatie mee gedeeld door derden correct is. ING is niet aansprakelijk voor directe, indirecte of gevolgschade die voortvloeit uit het gebruik van deze publicatie, behoudens grove fout van ING. Tenzij anders vermeld, zijn eventuele opinies, voorspellingen of schattingen uitsluitend toe te rekenen aan de auteur(s), zoals deze gelden op de publicatiedatum. Bovendien kunnen deze zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd.

Mogelijk is de verspreiding van deze publicatie onderworpen aan wettelijke of reglementaire beperkingen in verschillende rechtsgebieden en wie die deze publicatie in handen krijgt, dient zich te informeren over, en zich te houden aan, deze beperkingen.

Op dit rapport zijn auteurs- en databankrechten van toepassing en dit rapport mag niet gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd worden voor welke doeleinden dan ook zonder de voorafgaandelijke, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ING. Alle rechten voorbehouden. Aan de publicerende juridische entiteit, ING België N,V is vergunning verleend door de Nationale Bank van België en zij staat onder toezicht van de Europese Centrale Bank (ECB), de Nationale Bank van België (NBB) en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). ING België N,V, is opgericht in België (ondernemingsnummer 0403,200,393 te Brussel).

Voor Amerikaanse beleggers: Wie dit rapport wenst te bespreken of transacties wenst uit te voeren met de effecten die hierin besproken werden, dient contact op te nemen met ING Financial Markets LLC, dat lid is van de NYSE, FINRA en SIPC en onderdeel is van ING, en dat de verantwoordelijkheid draagt voor de verspreiding van dit rapport in de Verenigde Staten conform de toepasselijke voorschriften.

Verantwoordelijke uitgever: Peter Vanden Houte, Marnixlaan 24, 1000 Brussel, België,