

Betaalbaar wonen in turbulente tijden

Johan Albrecht

Universiteit Gent, Faculteit Economie & Bedrijfskunde

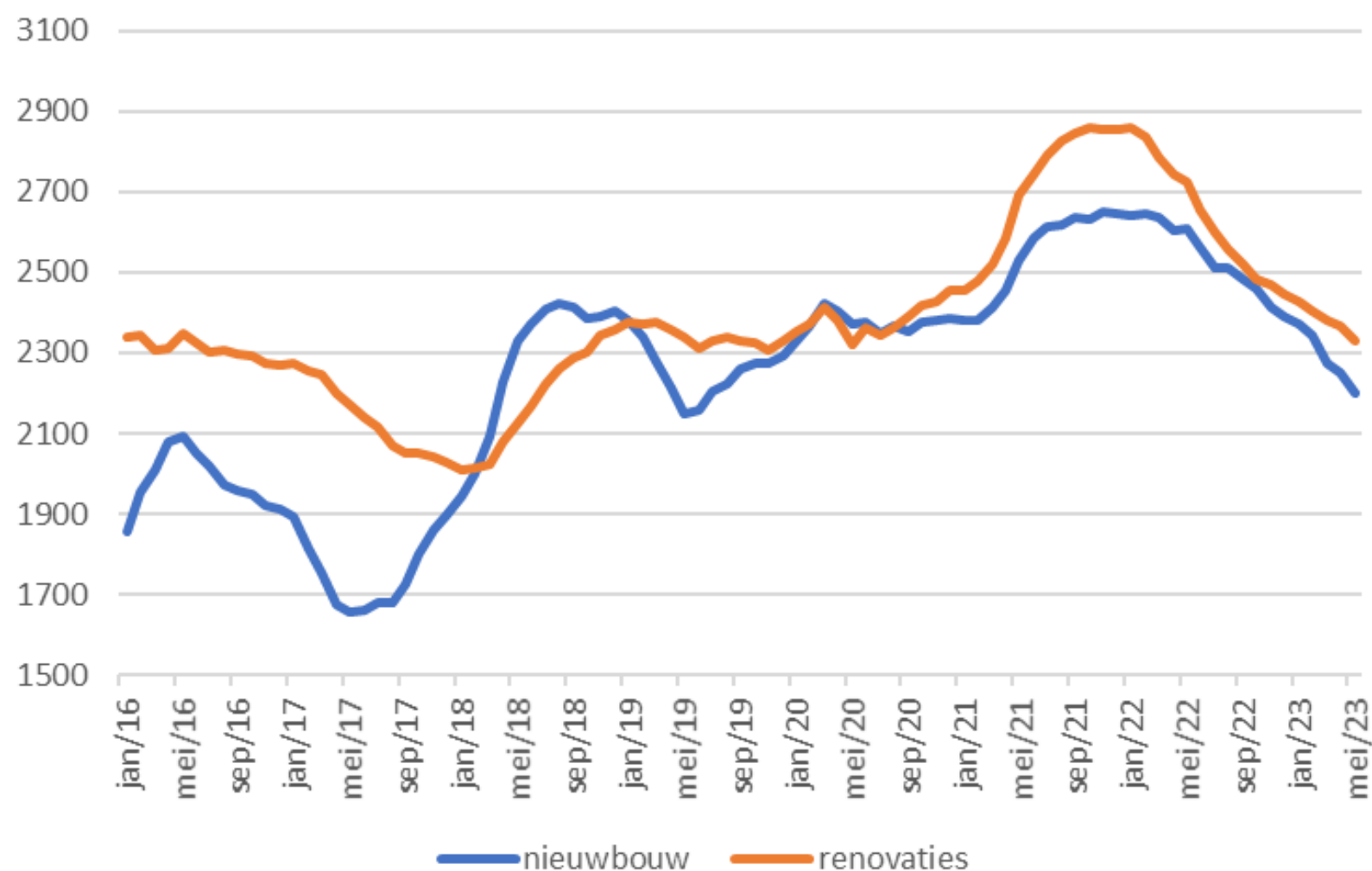
Bouwunie, Mechelen (19 10 2023) & Waregem (24 10 2023)

Inhoud

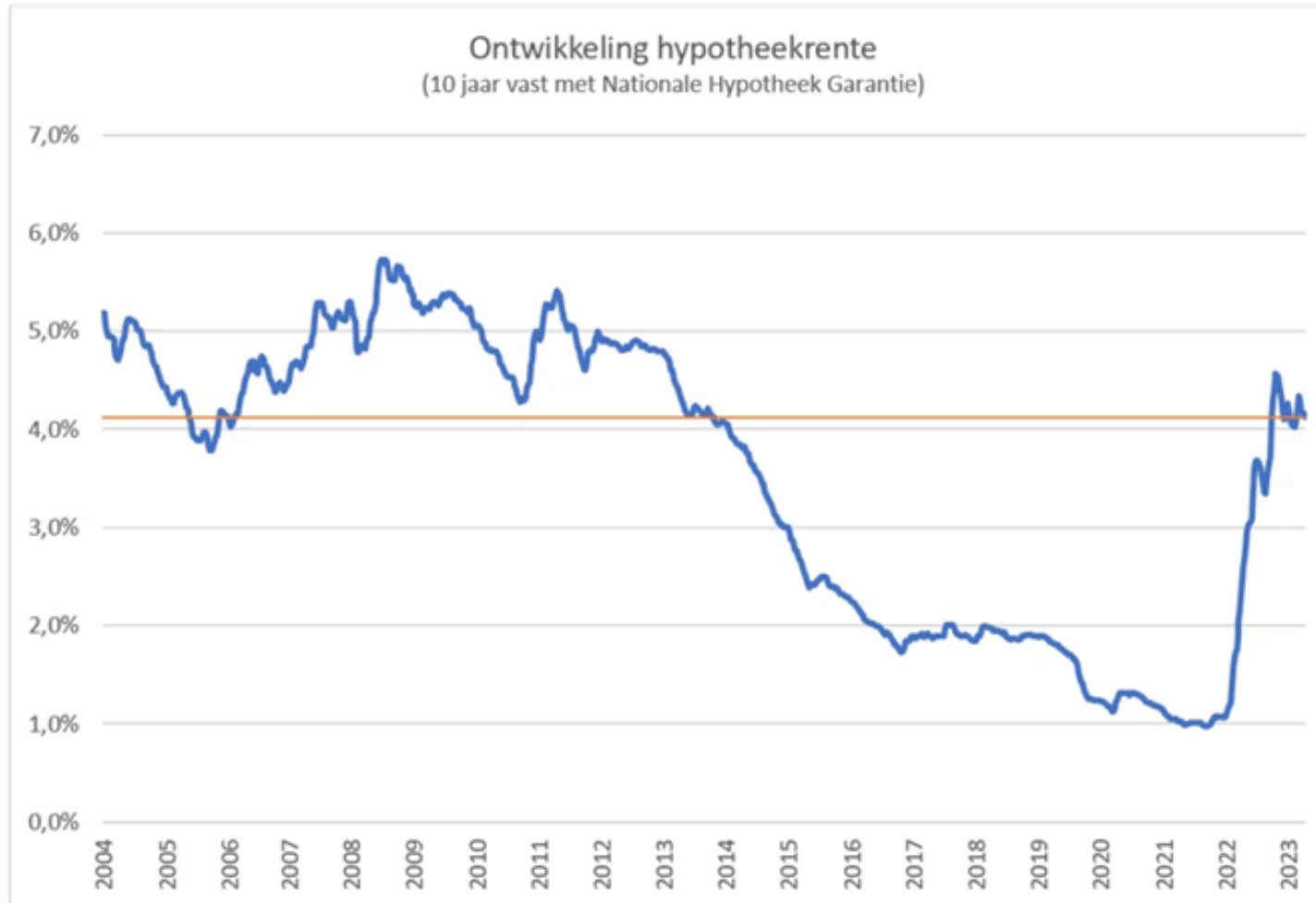
- Recente marktdynamiek
- Hoe betaalbaar is wonen? Hoe toegankelijk zijn koop- en huurmarkten?
- Evolutie inflatie en rente?
- Impact regulering?



Maandelijkse vergunningen (Statbel)



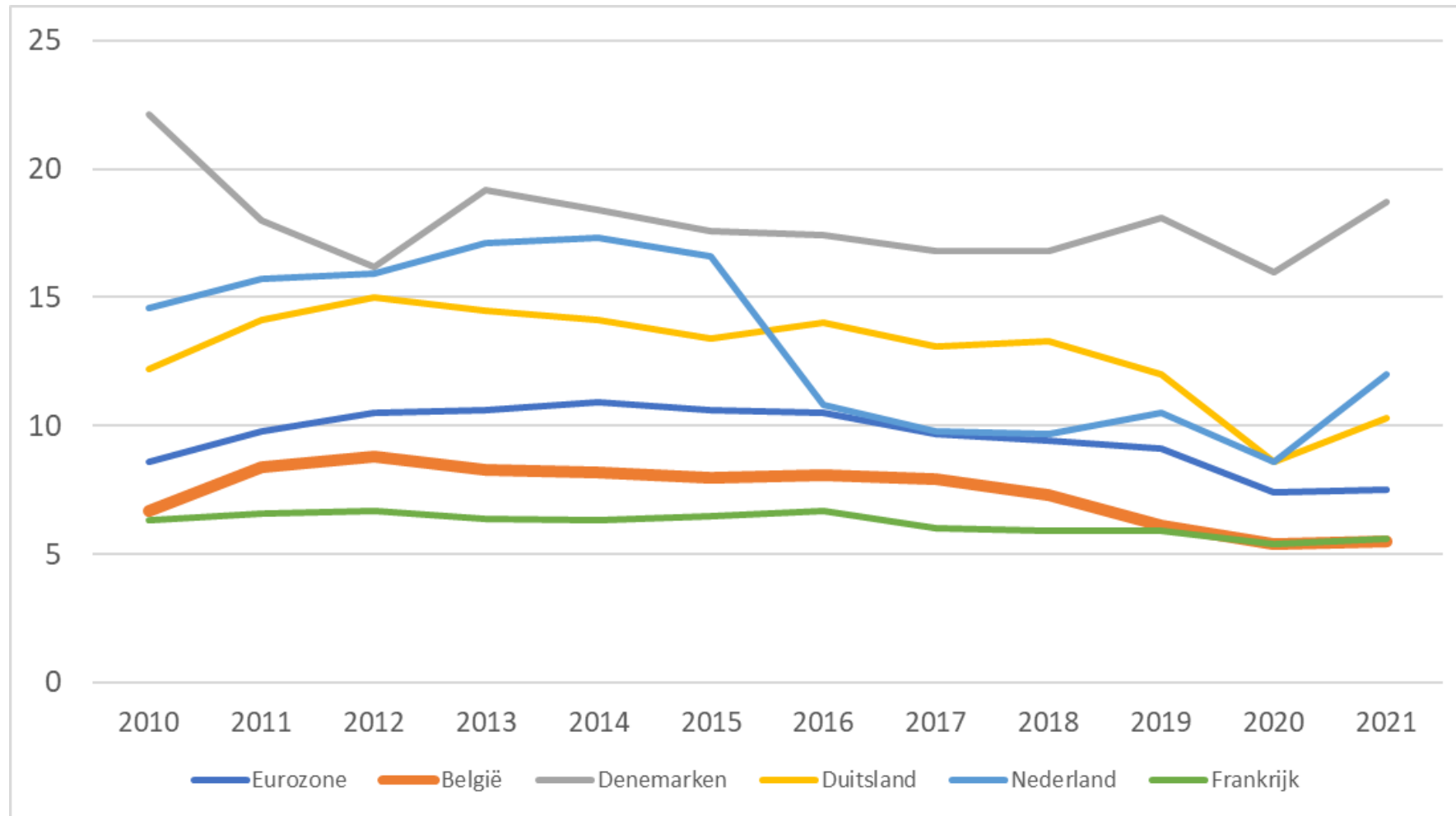
Renovatie rentegevoeliger dan verwacht?



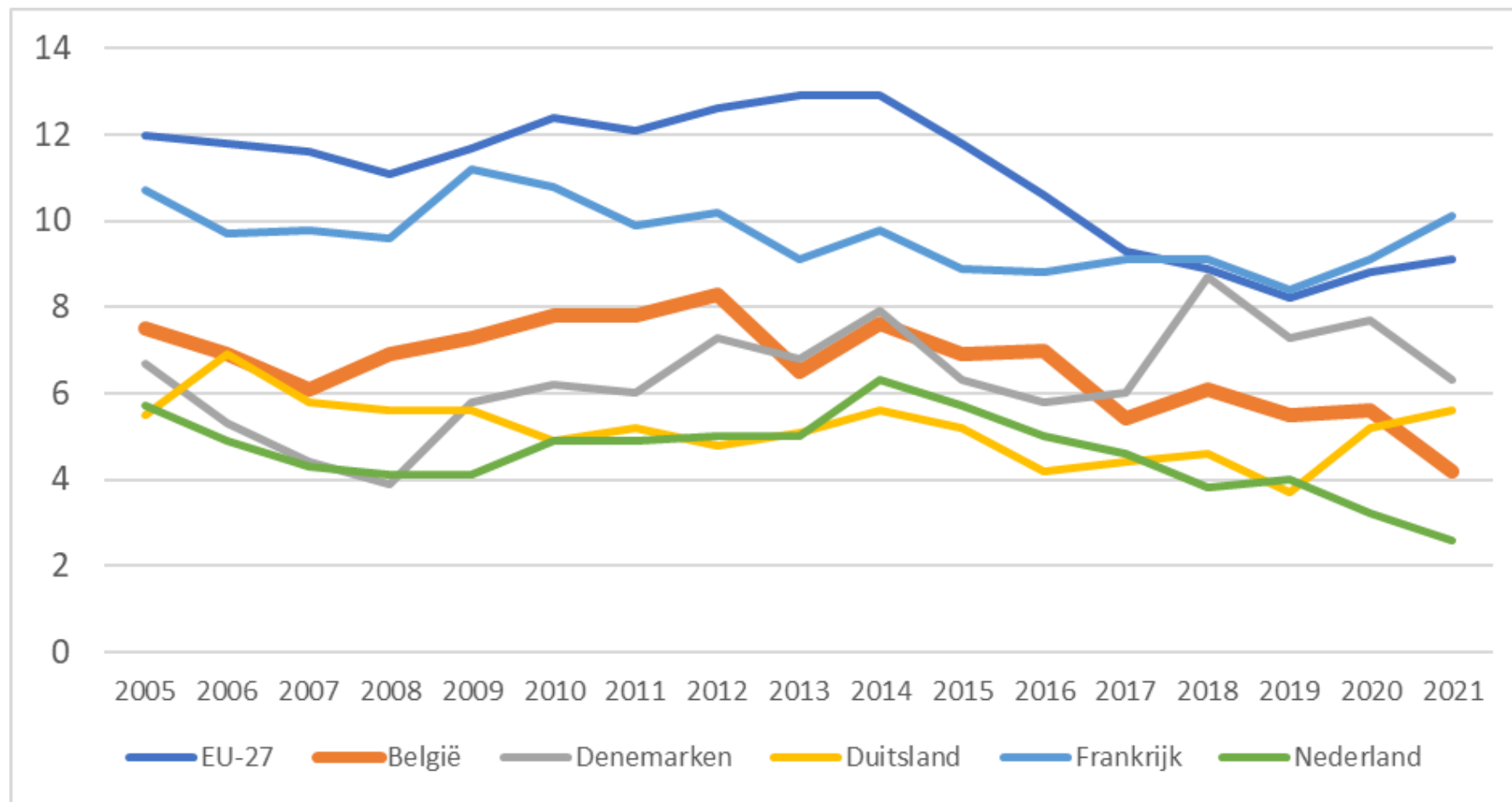
Betaalbaar wonen?

1. Eurostat
2. Statbel (Gezamenlijk netto inkomen per huishouden)

Aandeel huishoudens (%) met zeer hoge huisvestingsuitgaven (> 40% inkomen)

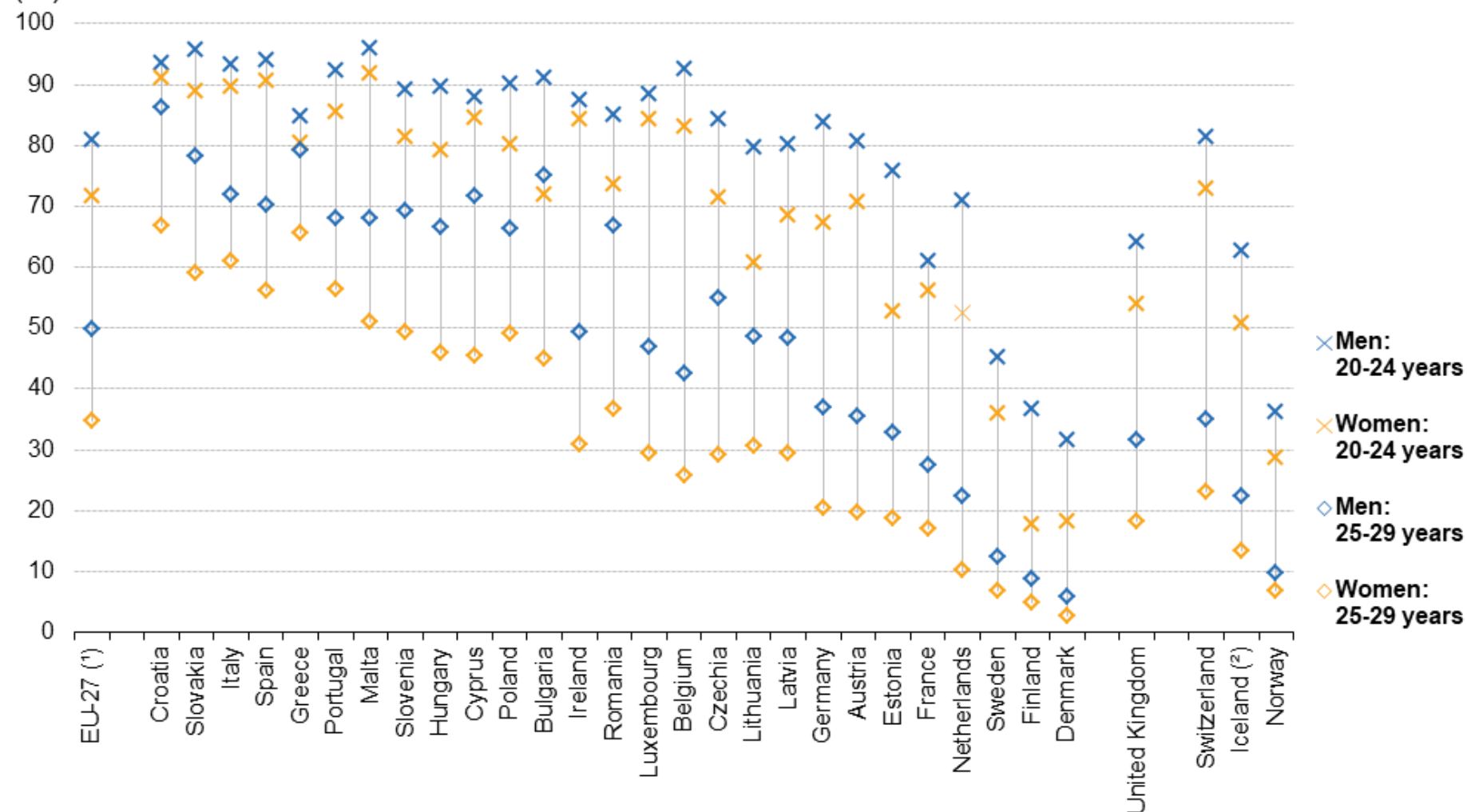


Aandeel huishoudens met achterstallige betalingen inzake woonkosten (inclusief verbruikskosten)



Young people living with their parents, 2018

(%)



Note: ranked on the average proportion for young men and young women aged 20-29 years.

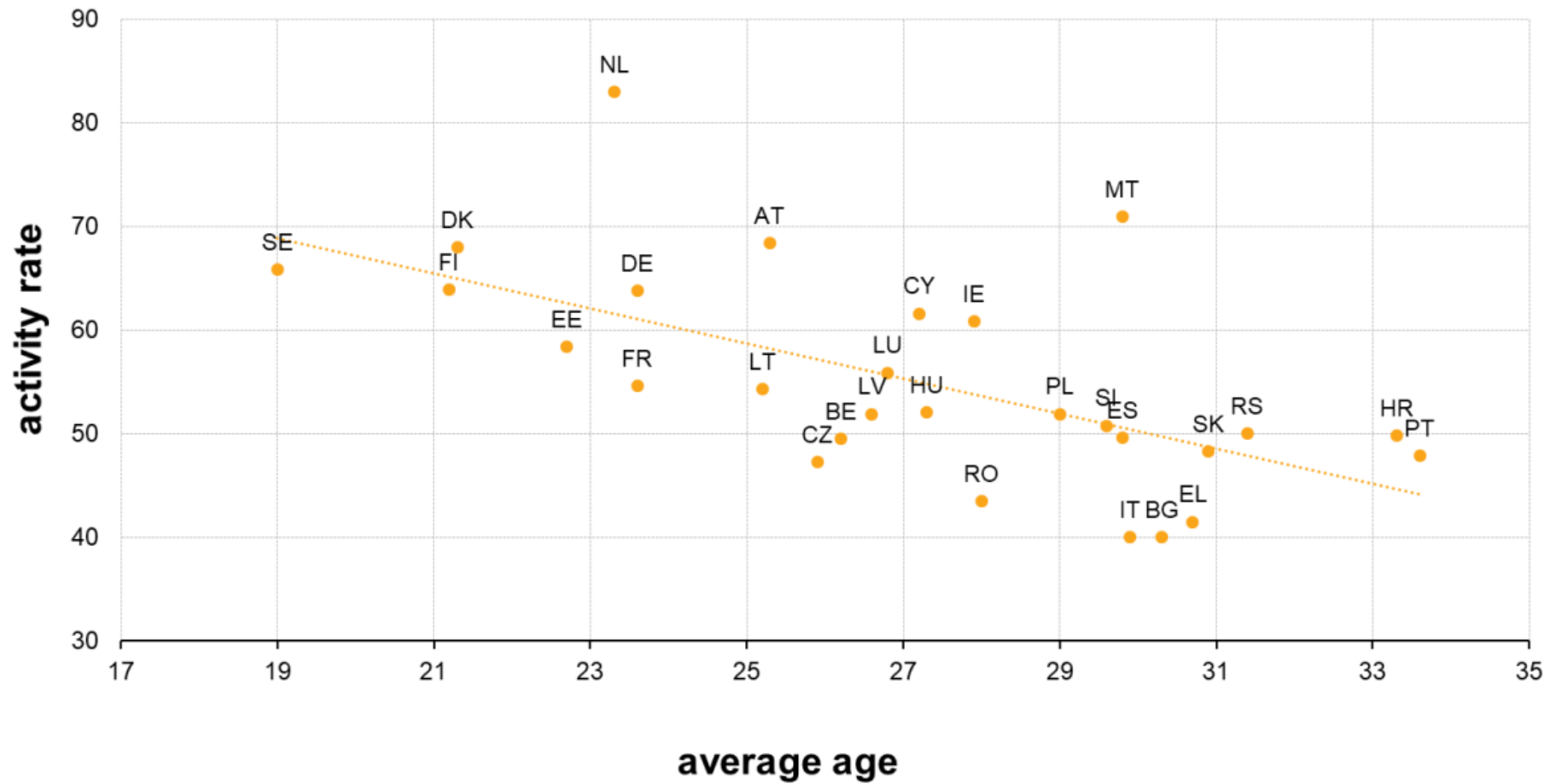
⁽¹⁾ Estimates.

⁽²⁾ 2017.

Source: Eurostat (online data code: ilc_ltps08)

Estimated average age of young people leaving the parental household and activity rate, 2021

(age in years and % of population aged 15-29)

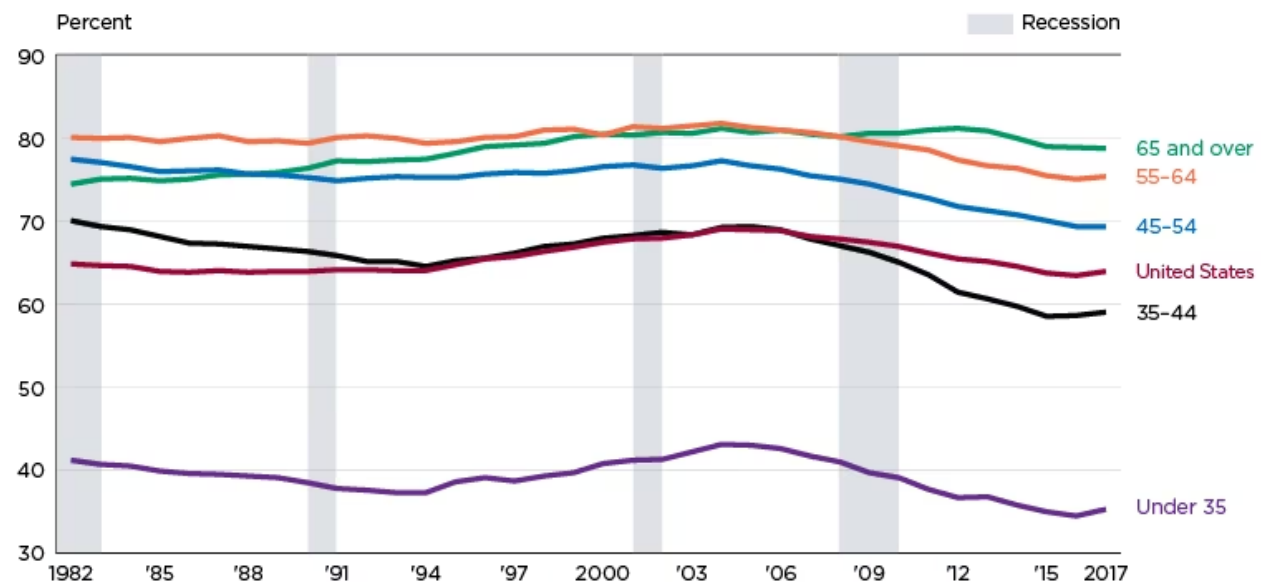


Source: Eurostat (online data code: yth_demo_030, ifsa_argan)

Samenstelling van de woonmarkten (%)

	Sociale huur (inclusief coöperatieve modellen)	Private huur	Eigenaar-bewoners
België	5,4	22	72
Nederland	29	14	57
Duitsland	13	45	43
Frankrijk	16	16	51*
Denemarken	22	28	50

Figure 1.
Annual Homeownership Rates for the United States by Age Group: 1982-2017



Sources: U.S. Census Bureau, Current Population Survey/Housing Vacancy Survey, February 27, 2018; recession data from the National Bureau of Economic Research, <www.nber.org>.

% eigenaars in leeftijdsgroep tot en met 34 jaar (2017, OECD)

België	48%
Nederland	32%
Duitsland	11%
Frankrijk	29%

Waarom alsmaar minder eigenaars bij jongeren?

- Structurele veranderingen arbeidsmarkt; minder jobzekerheid, meer deeltijdse arbeid, dualisering arbeidsmarkt,...
- Globalisering; loonkosthandicap beheersen om onze competitiviteit te vrijwaren
- Lage lonen -> 'slecht' wonen -> factuur is voor maatschappij
- '*Financialization*' geeft na 2008 voorkeur aan *prime* profielen, dwz tweeverdieners met stabiele en goedbetaalde job
- Hogere vastgoedprijzen noodzaken eigen inbreng maar rijke ouders zijn ongelijk verdeeld over de populatie



Gemiddeld inkomen per huishouden in Vlaanderen (2020)

[één deciel = 375 000 fiscale huishoudens]

Deciel	Inkomen per fiscale aangifte in 2020 (€)	Netto inkomen per maand (jaarinkomen/12)
1	2 983	249
2	13 466	1 122
3	17 706	1 476
4	21 266	1 772
5	25 421	2 118
6	30 395	2 533
7	36 563	3 047
8	45 371	3 781
9	59 987	4 999
10	104 590	8 716

Toegang tot de huurmarkt: resterend maandinkomen na huur en verbruikskosten (%)

Deciel	Variant 1 – huurprijs € 650/maand		Variant 2 – huurprijs € 800/maand	
	Alleen huur	Huur + € 150/m verbruikskosten	Alleen huur	Huur + € 250/m verbruikskosten
1	-	-	-	-
2	42%	29%	29%	6%
3	56%	46%	46%	29%
4	63%	55%	55%	41%
5	69%	62%	62%	50%
6	74%	68%	68%	59%
7	79%	74%	74%	66%
8	83%	79%	79%	72%
9	87%	84%	84%	79%
10	93%	91%	91%	88%

Toegang tot de nieuwbouwmakten: te ontlennen hypotheekbedragen (aflossing < 40% inkomen)

Deciel	4,32%	3,5%	1,25%	(1,25% - 4,32%)
1	-	-	-	-
2	73 300	79 000	95 000	21 700
3	96 300	104 000	125 000	28 700
4	115 700	125 000	150 000	34 300
5	138 300	145 000	180 000	41 700
6	165 500	180 000	220 000	54 500
7	199 000	220 000	262 000	63 000
8	247 000	270 000	320 000	73 000
9	326 400	350 000	430 000	103 600
10	569 000	600 000	754 000	185 000

Aandeel fiscale huishoudens (%) met toegang tot de nieuwbouwmarkt; *hogere rente duwt deel kandidaat-nieuwbouwers naar koopmarkten*

Vlaamse Gewest	Prijs (incl. btw)	Betaalbaarheid zonder eigen inbreng		Betaalbaarheid met eigen inbreng van € 125 000	
		3,5%	1,25%	3,5%	1,25%
Halfopen bebouwing (opp. tot 140 m ²)	€ 470 000	11%*	16%	22%	31%
Appartementen (tot 75 m ²)	€ 290 000	28%	32%	55%	66%**

* 412 900 fiscale aangiften

** 2 477 402 fiscale aangiften

Toegang tot koopmarkten: mediaanprijzen in Vlaanderen, 2022 Q3 (in €)

Vlaamse Gewest	2020 (Q3)	2021 (Q3)	2022 (Q3)	2021/2020	2022/2021
Huizen met 2 of 3 gevels (gesloten + halfopen bebouwing)	250 000	273 000	295 000	9,20%	8,10%
Huizen met 4 of meer gevels (open bebouwing)	342 750	380 000	400 000	10,90%	5,30%
Appartementen	206 600	225 000	240 000	8,90%	6,70%

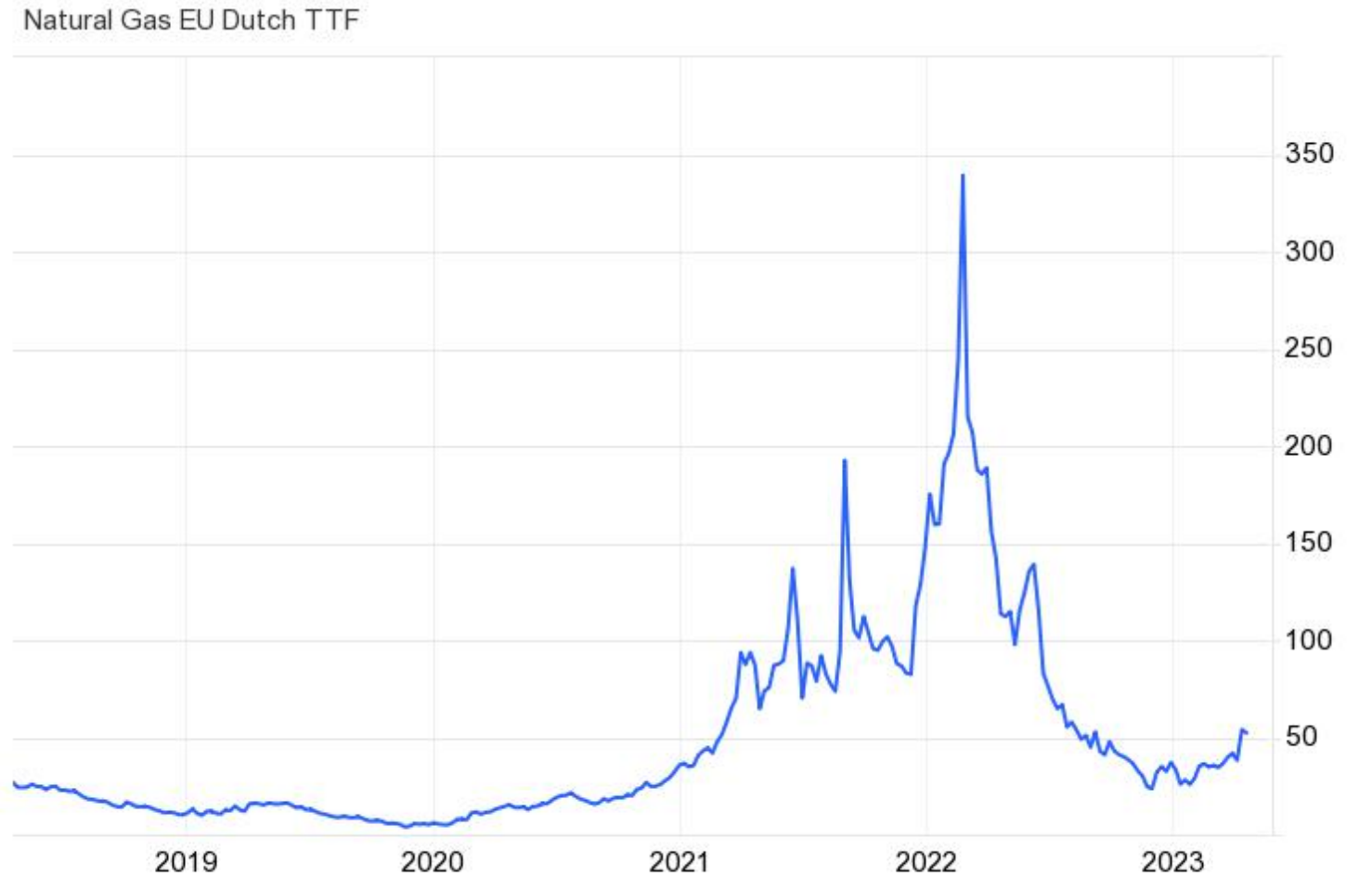
Aandeel fiscale huishoudens (%) met toegang tot markt van bestaande woningen

Vlaamse Gewest	Mediaanprijs 2022 (Q3)	Betaalbaarheid zonder eigen inbreng		Betaalbaarheid met eigen inbreng van € 75 000	
		3,5%	1,25%	3,5%	1,25%
Huizen met 2 of 3 gevels (gesloten + halfopen bebouwing)	€ 295 000	24%	32%	35%	45%
Huizen met 4 of meer gevels (open bebouwing)	€ 400 000	17%	22%	22%	27%
Appartementen	€ 240 000	39%	52%	60%	67%

Waarom zeer hoge inflatie in 2022?

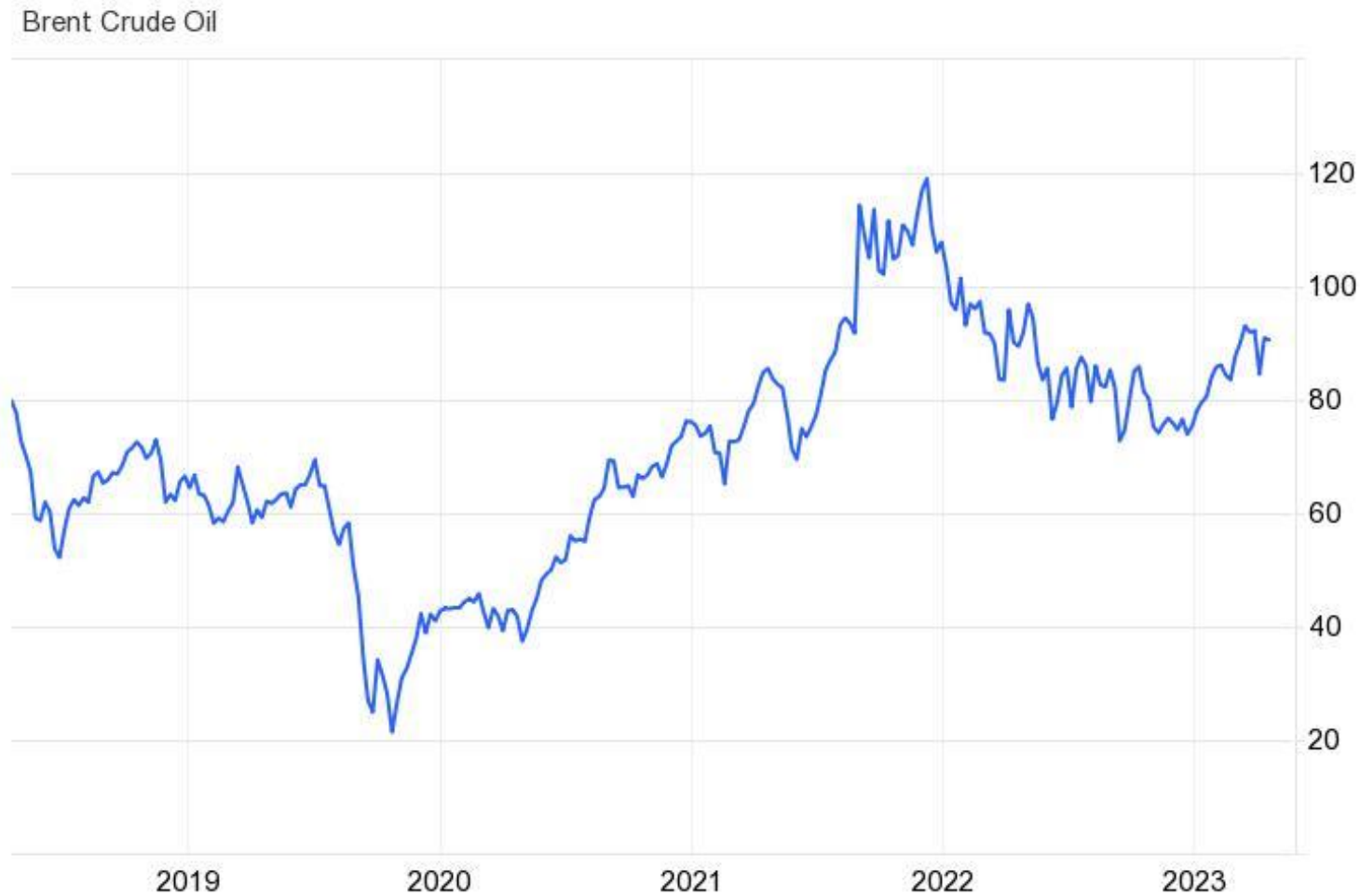
- Post-COVID verstoring *supply chain*; hogere prijs bouwmaterialen, internationale transportprijzen,...
- Na zomer van 2021: explosie Europese gasprijs
- Structureel hogere olieprijs
- Hogere inputkosten productiebedrijven worden met vertraging doorgerekend -> kerninflatie volgt sterke daling gasprijzen in 2023 (nog) niet
- ECB verwacht in haar rentebeleid kosteninflatie met bestedingsinflatie (welke markt moet afkoelen?)

Evolutie Europese gasprijs



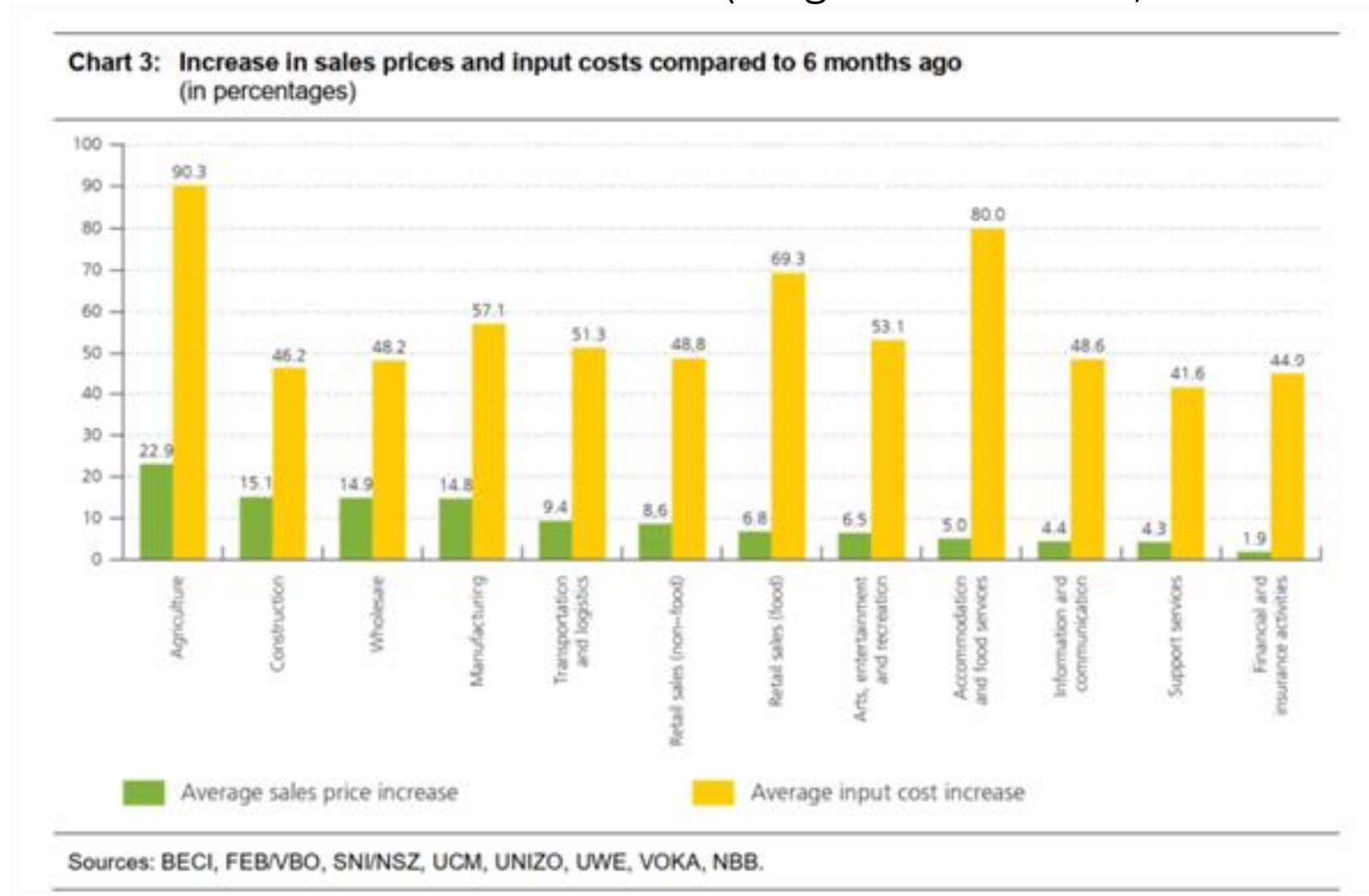
source: tradingeconomics.com

Evolutie olieprijs (Brent)



δ finale verkoopprijs \neq δ toename kost input

(Belgische sectoren, zes maand voor mei 2022)



Turbulenties?

- Hogere rente heeft impact en zorgt voor verschuivingen tussen woonmarkten
- Rentepiek is *wellicht* bereikt
- Snelle daling rente alleen te verwachten bij duidelijke recessie
- Onder 'normale' omstandigheden; hoge rente in 2024, daling vanaf 2025
- 'Vergunningsbeleid' werkt verdichting met kleinere leefunits tegen; focus op relatief grote appartementen, rem op innovatie,...
- Renovatieverplichting; prijsdaling oude energie-inefficiënte woningen (zeker op lange termijn)

Voor de volgende regering(en)...

- Evaluatie historische beleid (bvb. wie werd nu echt beter van al de renovatiepremies?)
- Consequent vergunningsbeleid (o.a. pro verdichting)
- Opname woon- en bouwfiscaliteit in algemene fiscale hervorming (-> fiscale vereenvoudiging)
- Sterkere communicatie over renovatieverplichting en implicaties klimaatneutraliteit tegen 2050
- Wat is rol van overheid in woonlandschap van de toekomst?

Bedankt voor uw aandacht!

- <https://www.itinerainstitute.org/>
- johan.albrecht@ugent.be



ITINERA
Expertise - Pathways - Impact



**UNIVERSITEIT
GENT**

