STEUNPUNT WONEN

Vlaanderen is wonen

De woningprijsevolutie & effecten van (uitdoven) woonbonus

Steunpunt Wonen, 29/04/2021

Frank Vastmans

KU LEUVEN VUB VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL Universiteit Antwerpen TU Delft Delft University of Technology

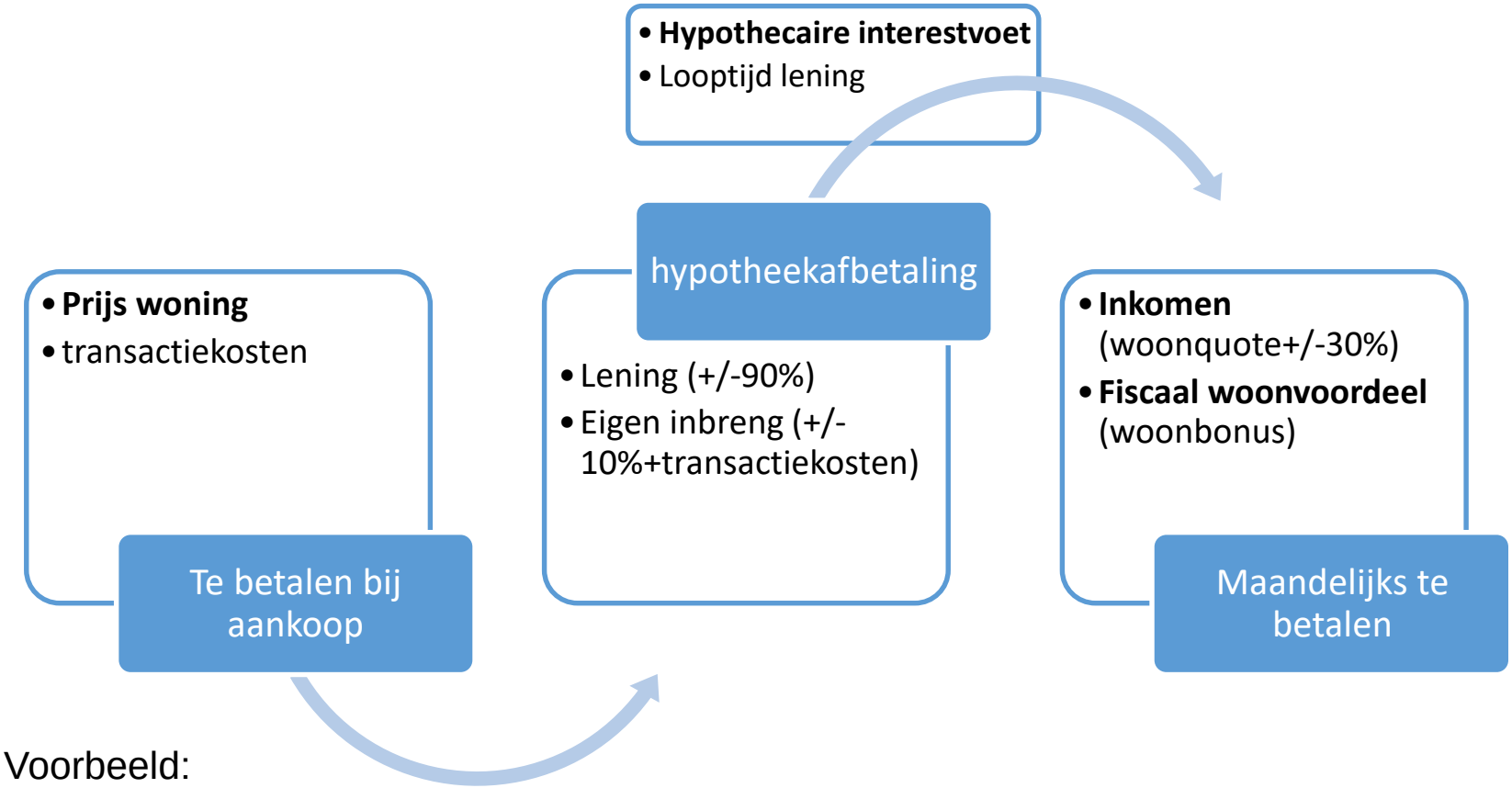
Overzicht

STEUNPUNT WONEN

- De verklaring van de woningprijzen
  - Concept ontleningscapaciteit (inkomen, interestvoeten, fiscale woonvoordelen)
  - Empirische resultaten
  - Rol van fiscale woonvoordelen
- 2020
  - Mediaan woningprijs in Vlaanderen van 262.500 in 2019 naar 275.000 in 2020 (+4,8%)
  - Dalende interestvoeten
  - Inkomensevolutie & Corona
  - Uitdoven woonbonus

Illustratie ontleningscapaciteit (van startend koppel)

STEUNPUNT WONEN

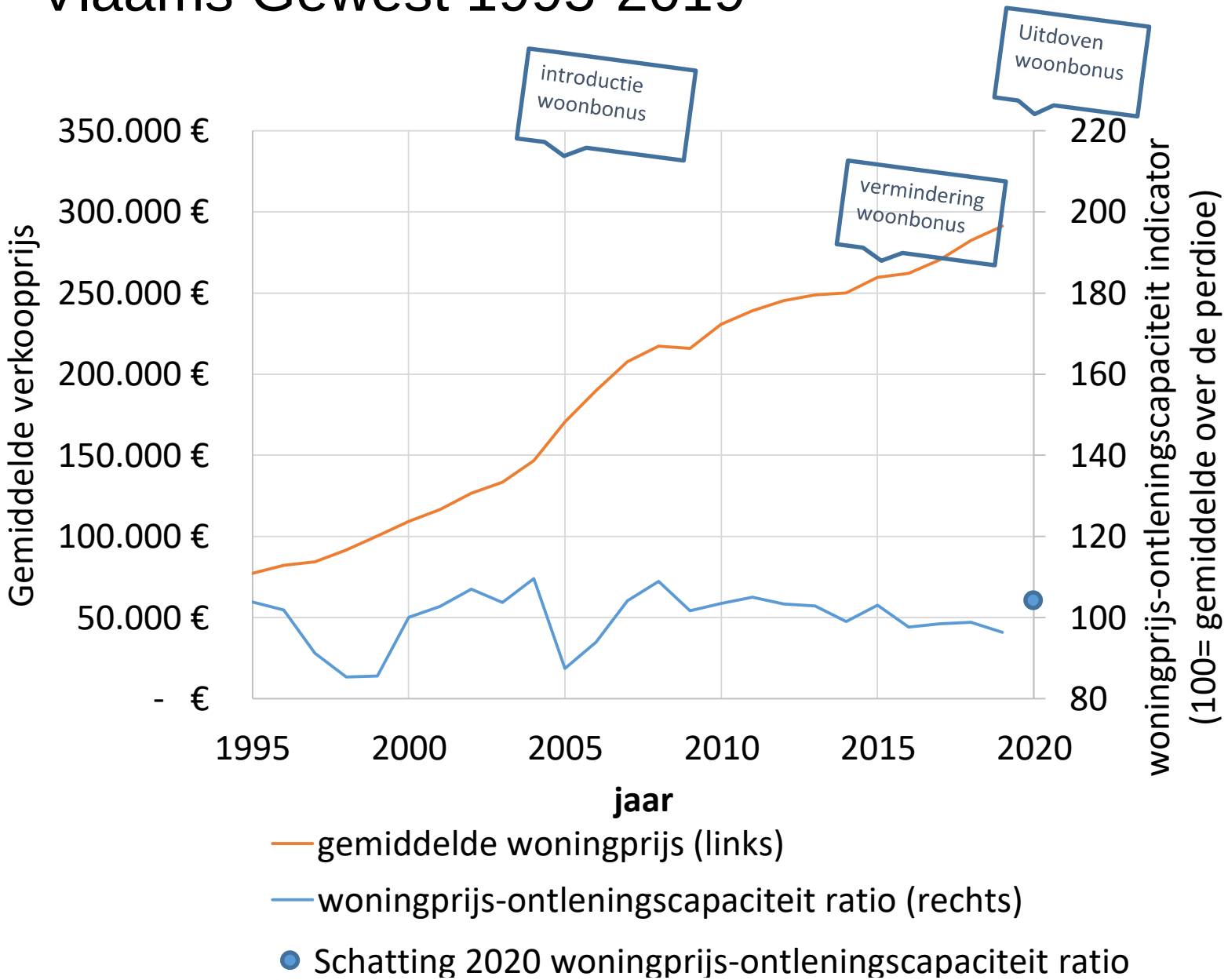


Voorbeeld:

Mediaan woningprijs (Vlaanderen 2020) :	275,000 euro
Lening (90%) :	250,000 euro
Maandelijkse afbetaling (looptijd 25 jaar, i=1,4%):	985 euro

Woningprijs ontleningscapaciteit Vlaams Gewest 1995-2019

STEUNPUNT WONEN



EMPIRISCHE EVIDENTIE: ontleningscapaciteit

STEUNPUNT WONEN

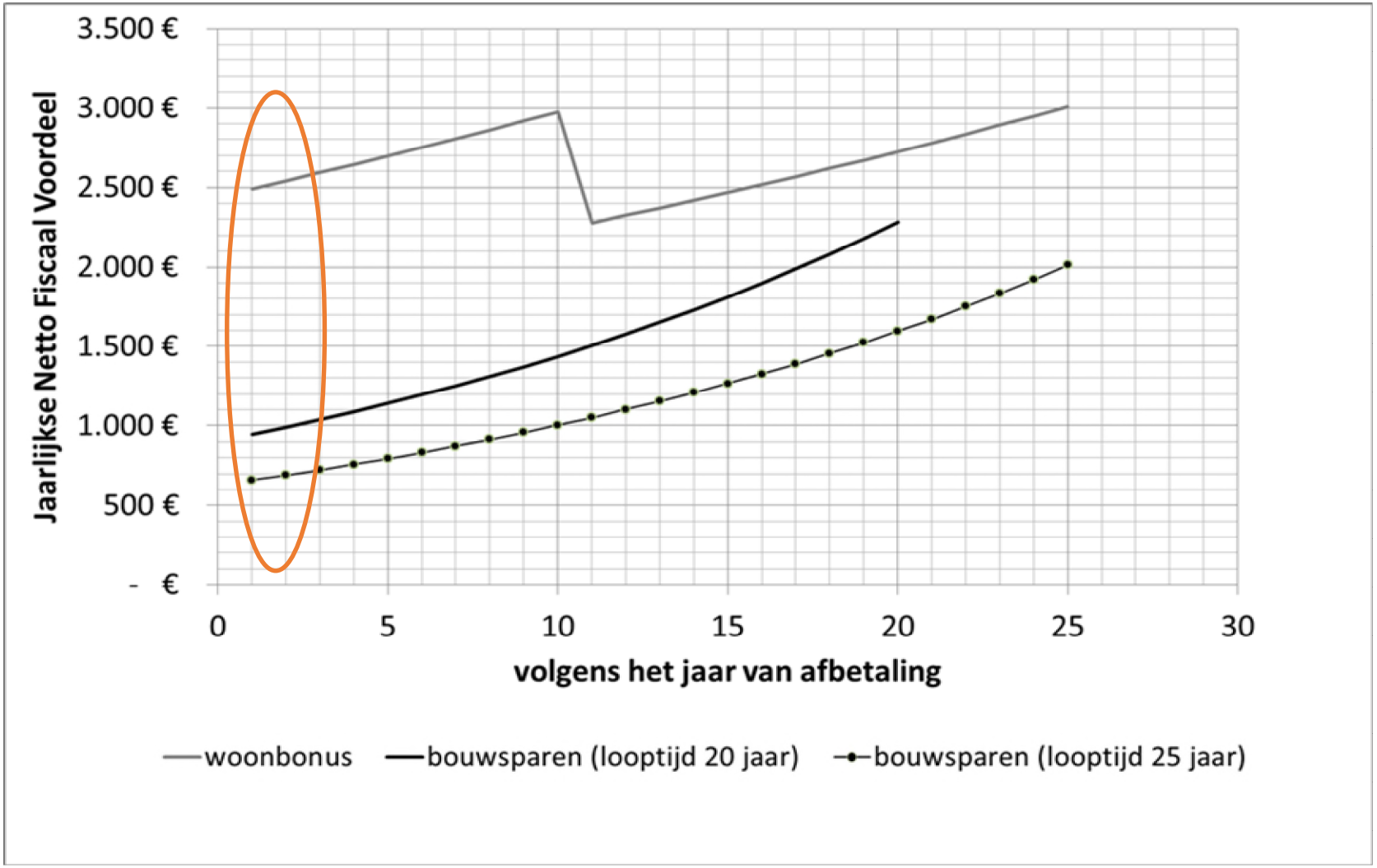
- **Ontleningscapaciteit verklaart woningprijs:** getest voor 8 landen waaronder België, Damen e.a.(2016)
- Illustreert het belang van de **interestvoet**
- Gebruik woningprijs/ontleningscapaciteit ipv price to income & price to rent ratio's
- **Lange termijn relatie** (korte termijn & andere elementen: => andere econometrische modellen, maar opletten voor interpretatie van coëfficiënten bij dergelijke modellen)

Damen S., Vastmans F., Buyst E., (2016) The effect of mortgage interest deduction and mortgage characteristics on house prices, Journal of Housing Economics, Volume 34, December 2016, Pages 15-29.

WOONBONUS: Van bouwsparen (2004) naar woonbonus (2005)

STEUNPUNT WONEN

Woonbonus: Voordeel voor koppel (voordeel alleenstaande is de helft)



EMPIRISCHE EVIDENTIE: fiscale woonvoordelen

STEUNPUNT WONEN

- **Prijsopdrijvend effect**: volledige kapitalisatie van woonbonus en hypotheekrenteafrek (8 landen waaronder België, Damen e.a.)
- het **remt eigenaarschap af** , naast prijsopdrijvend effect (bv. Help to buy, UK, Christian Hilber)
- bouw fiscale woonvoordelen af bij **lage interestvoeten** (bv. Europese commissie)
  - Vlaanderen : 2015 & 2020, net als interestvoet daalt

Hilber, C., Turner T.M. (2014),"The Mortgage Interest Deduction and its Impact on Homeownership Decisions," Review of Economics and Statistics, 2014, Vol. 96, No. 4, 618-637.
https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/resources/documents/taxation/gen_info/economic_analysis/tax_papers/taxation_paper_48.pdf

Bijkomende redenen uitdoven woonbonus

STEUNPUNT WONEN

- Uitgebreide studie in 2014
- Woonbonus nadelig voor **alleenstaanden**.
  - Prijsopdrijvend effect is nadelig voor alleenstaanden die slechts de helft van het fiscaal voordeel genieten.
- **Budgettaire** kost fiscaal woonvoordelen eigenaarschap Vlaanderen
  - 1,494 mia euro in 2019
- Prijseffecten het grootst in **dynamische urbane** regio's, waar het **aanbod** het minst kan reageren (Hilber).
  - Algemene vraagstimuli werken niet indien aanbod niet kan reageren
  - Zie Vastmans & Dreesen (2021) voor een uitgebreide analyse van regionale woningprijsverschillen in Vlaanderen.

https://steunpuntwonen.be/Studiedagen/Woonfiscaliteit_24_juni_2014

Vastmans F., & Dreesen S. (te verschijnen) Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen, Steunpunt Wonen.
Dreesen S. & Vastmans F. (te verschijnen) De werking van de Vlaamse woningmarkt, Steunpunt Wonen.

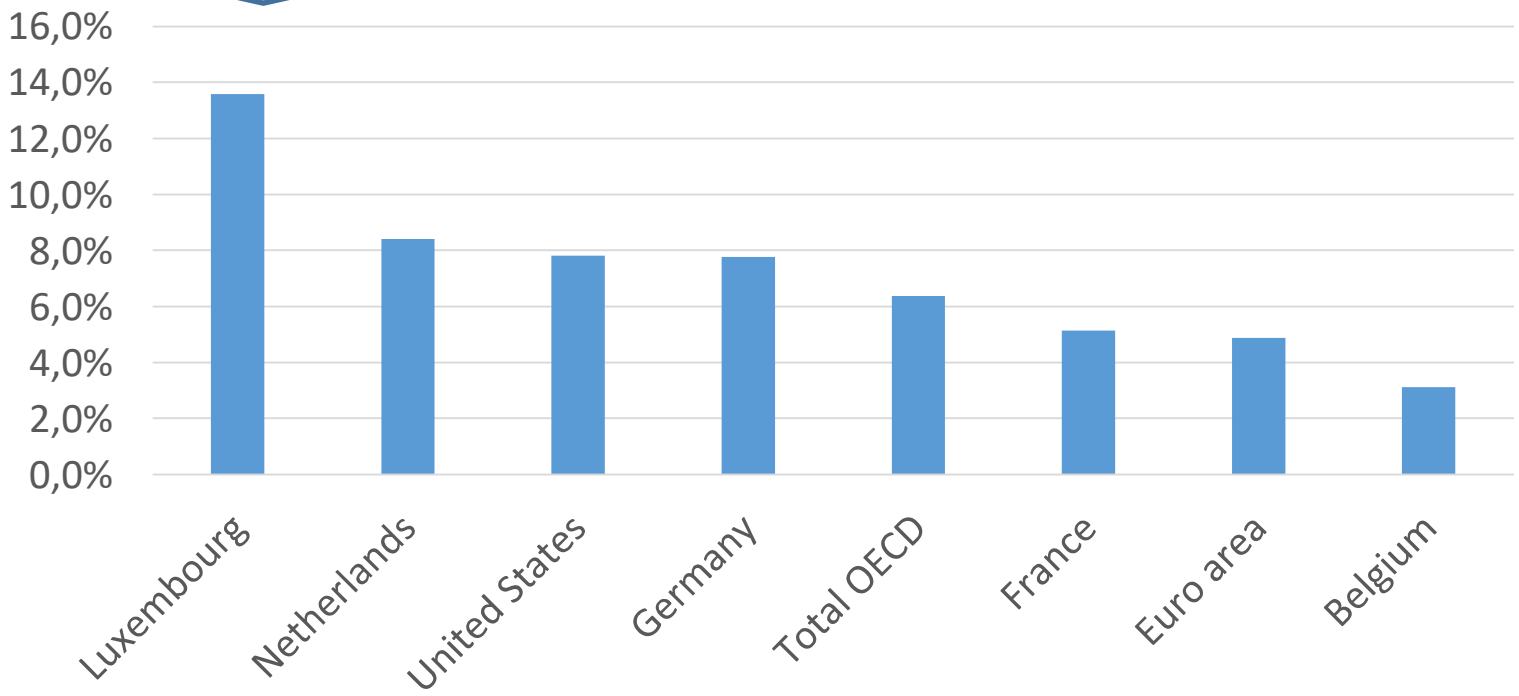
Woningprijsevolutie 2020

STEUNPUNT WONEN

Prijsstijgingen 2019q3-2020q3

Buurlanden België kenden sterkere prijsstijgingen

Prijsstijgingen in België eerder beperkt in vergelijking met andere landen



Bron: OESO

Verklaring woningprijsevolutie 2020

STEUNPUNT WONEN

- Hypothecaire interestvoet
  - Jan 2019 : 1,96% -> dec 2020 : 1,37%
  - => Ontleningscapaciteit + 7,3%
- Inkomen*
  - + 1,4% 2020 t.o.v. 2019 (geschat, 0,7% in reële koopkracht)
  - BBP: -6,2% => inkomensverlies meer dan gecompenseerd door financiële steunmaatregelen.
  - Gemiddelde toont niet de toegenomen ongelijkheid
- Uitdoven woonbonus in Vlaanderen
  - 150 euro netto minder per maand voor starters
  - Prijsdempend effect van > -10% (komende jaren)
  - Evidentie prijsdempend effect van vermindering woonbonus (2015) : work in progress (Damen en Goeyvaerts)
  - Ten dele gecompensdeerd door daling verkooprechten (7%->6%)

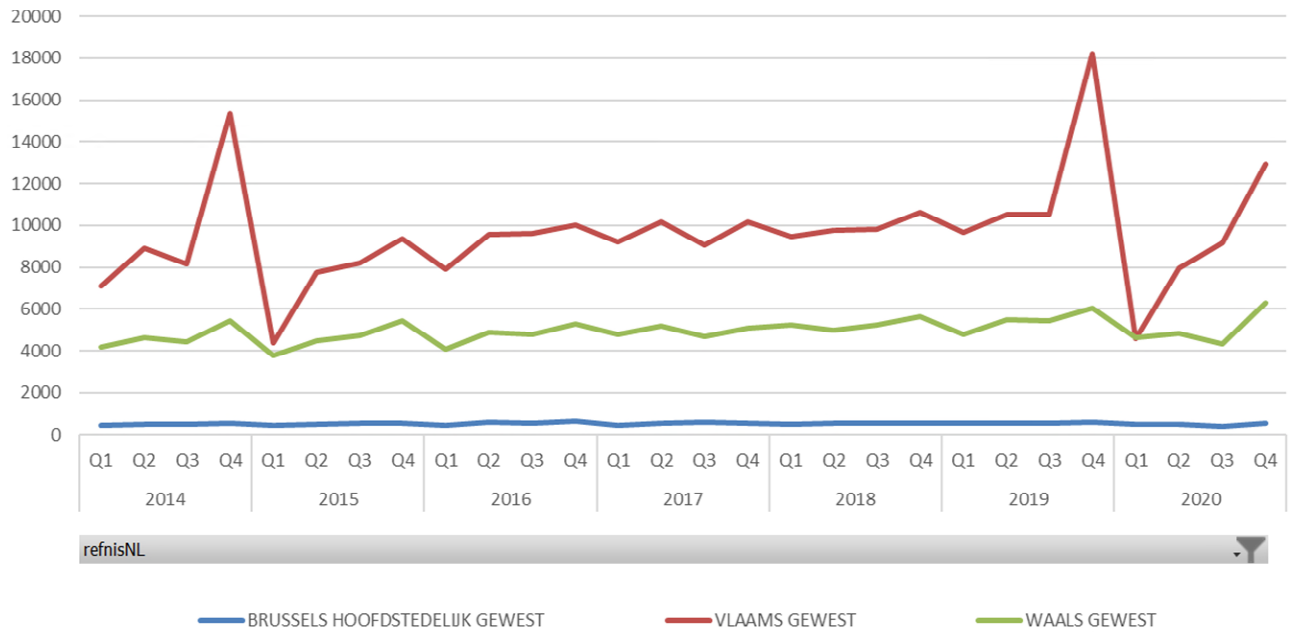
* Bron : Jaarverslag 2020 NBB

Woningprijsevolutie 2020 in meer detail

STEUNPUNT WONEN

Evolutie aantal verkopen (huizen)

- Welke woningen worden verkocht?
- beïnvloed door
  - het uitdoven van de woonbonus: 2020q1->2019q4 ?
  - de corona-crisis: 2020q2 & 2020q3 -> 2020q4 ?
- Laatste kwartaal weegt zwaarder door in 2020
  - Huishoudens hebben meer kunnen sparen
  - De hypothecaire interestvoet was het laagste eind 2020
- Hoe cijfers weergeven?



Woningprijsevolutie 2020 in meer detail

STEUNPUNT WONEN

- 2020q1 :
  - Dure woningen werden meer verkocht (doorstromers)
  - Goedkope woningen werden meer verkocht (segment onder starters? sloop & heropbouw?)
  - Gemiddelde prijs van huis steeg (tov 2019q4)
  - Mediaan prijs van huis daalde (tov 2019q4)
  - Appartementen : prijs steeg
  - Gelijk patroon als in 2015q1 (bij vermindering woonbonus)

Woningprijsevolutie Vlaanderen

STEUNPUNT WONEN

Procentuele prijsstijging 2019q3-2020q4:
- minst vertekend door compositie-effecten?
- 5 kwartalen

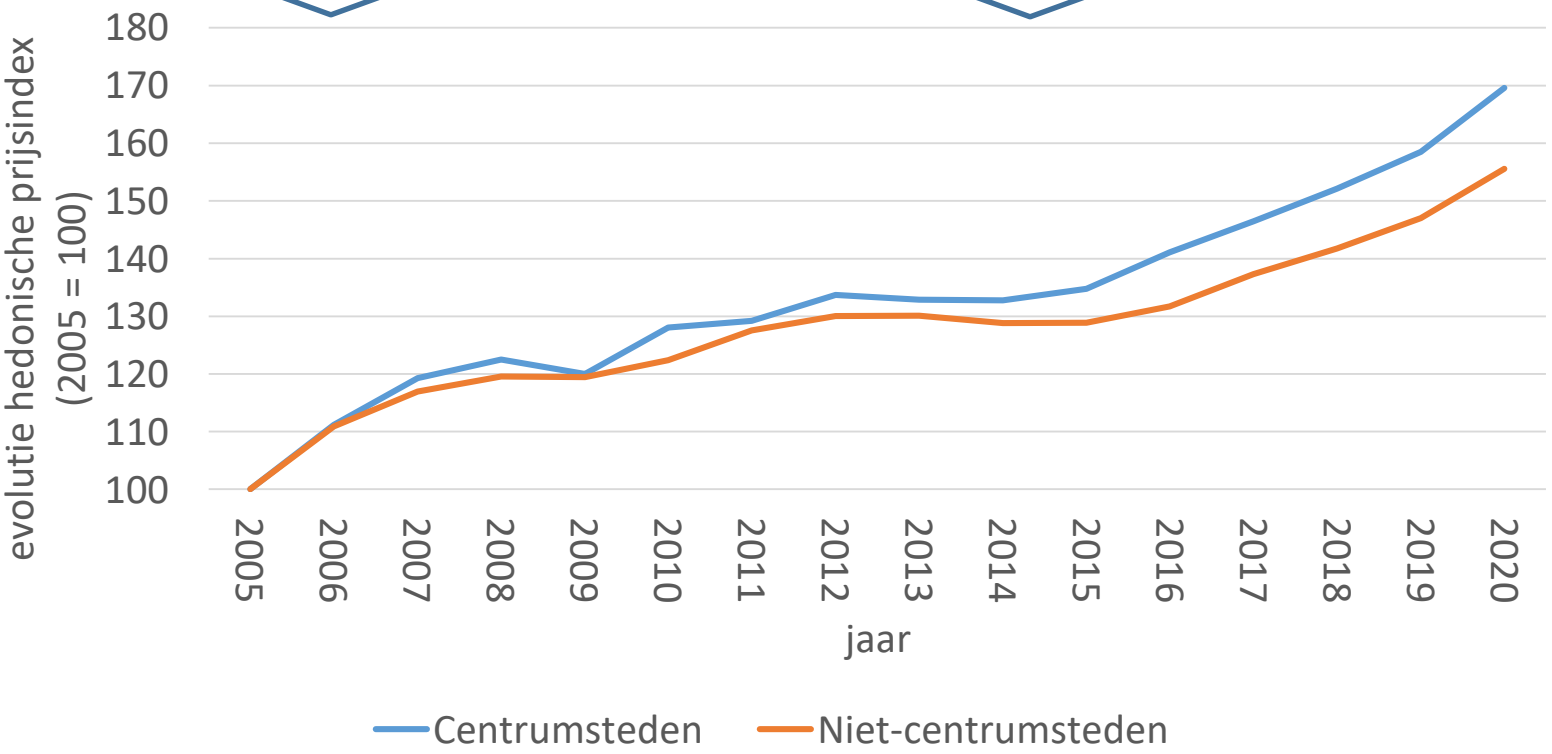
	alle huizen	met 2-3 gevel	4-gevel	appartement
prijs laagste kwartiel	6.1%	5.8%	4.7%	7.7%
prijs mediaan	6.6%	7.1%	7.4%	9.0%
prijs hoogste kwartiel	7.4%	6.8%	9.8%	8.1%

Hedonische prijsindex

STEUNPUNT WONEN

2019->2020 Vlaams Gewest
Centrumsteden +7%
Niet-centrumsteden +5,8%

Hedonisch: gecorrigeerd voor compositie-effecten



Bron: ERA Belgium, berekeningen door Sven Damen

Effect woonbonus

STEUNPUNT WONEN

- Wat verwachten we, wat zien we?
  - Prijsdempend effect :
    - Ja, in vergelijking met omliggende landen en Brussel.
    - Nee, in vergelijking met Wallonië
  - Grotere impact bij starterswoningen dan bij doorstromers/ duurdere woningen:
    - de woningprijzen in gemeenten met een verkoopprijs rond de 400.000 euro stijgen 10% meer dan deze in gemeenten met een woningprijs rond de 200.000 euro.
    - Ja, voor periode 2019q3-2020q3 & 2019q4-2020q4, maar niet voor periode 2019q3-2020q4 (Compositie-effecten?, meer hedonische prijsanalyses nodig).
  - Minder impact bij appartementen
    - Meer oudere koppels die geen lening aangaan en meer alleenstaande eigenaars
    - Meer investeerders (maken gebruik van langetermijnsparen)
    - Ja, sterkere prijsstijgingen bij appartementen, maar kan ook door compositie-effecten

Regionaal : Verklaringen

STEUNPUNT WONEN

- Uitdoven Woonbonus & Covid-19 versterken bestaand effect van toenemende druk op (sub)urbane prijzen:
- Megatrends (OECD 2019):
  - many cities continue to attract young and well-educated residents (+ affordable housing issues)
- Richard Florida:
  - The Rise of the Creative Class (2002)->the new urban crisis (2018).
- Worldbank (2018):
  - Governments could emphasize strategic investment projects in greenfield housing and transportation to facilitate commuting to the centers of economic activity
- Zelfde bevindingen voor Vlaanderen (Vastmans & Dreesen)

http://pubdocs.worldbank.org/en/507021541611553122/Living-Leaving-web.pdf

Vastmans & Dreesen (te verschijnen) Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen en verklaringen, Steunpunt Wonen

Besluit

STEUNPUNT WONEN

- Woningprijzen zijn wereldwijd gestegen vanwege dalende interestvoet.
- In Vlaanderen minder sterk, waarschijnlijk vanwege uitdoven woonbonus.
- Verder prijsdempend effect verwacht naar toekomst
- De uitdaging is de grote (sub)urbane vraag naar wonen.
  - Vraagstimuli gelijk de woonbonus contraproductief (langetermijnsparen?)
  - Reactie van het aanbod cruciaal