



De Belgische woningmarkt en de impact van de klimaatdoelstellingen

Peter Reusens
Nationale Bank van België
LIFE BE FREE rondetafelgesprek
19 februari 2024



01 **Évolution des prix des logements**

02 **Écart de prix fondé sur l'efficacité énergétique**

03 **Le défi de la decarbonation des logements**

04 **Conclusion**



1. Évolution des prix des logements

Pourquoi les prix des logements sont-ils importants pour la Banque nationale ?



Activité économique



Stabilité financière



Inflation



Richesse des ménages

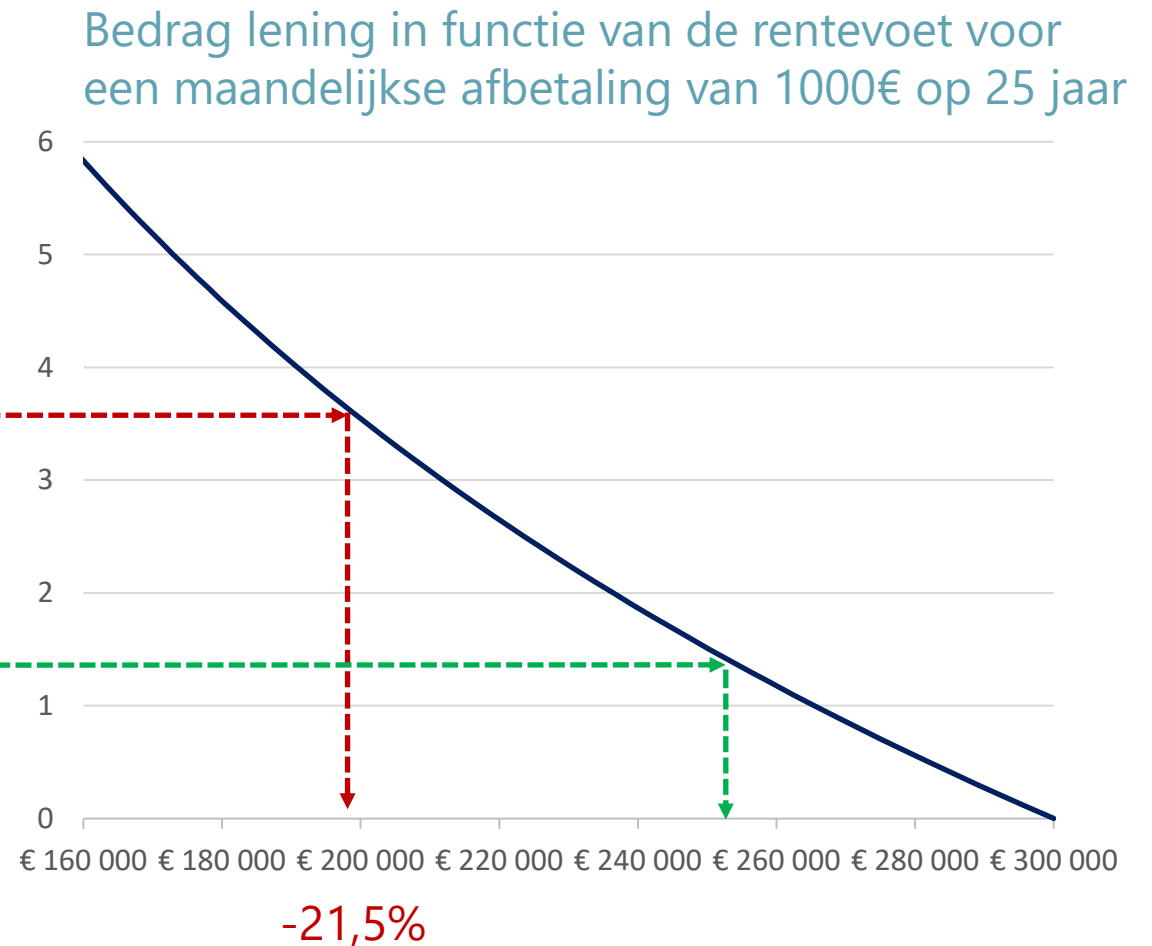
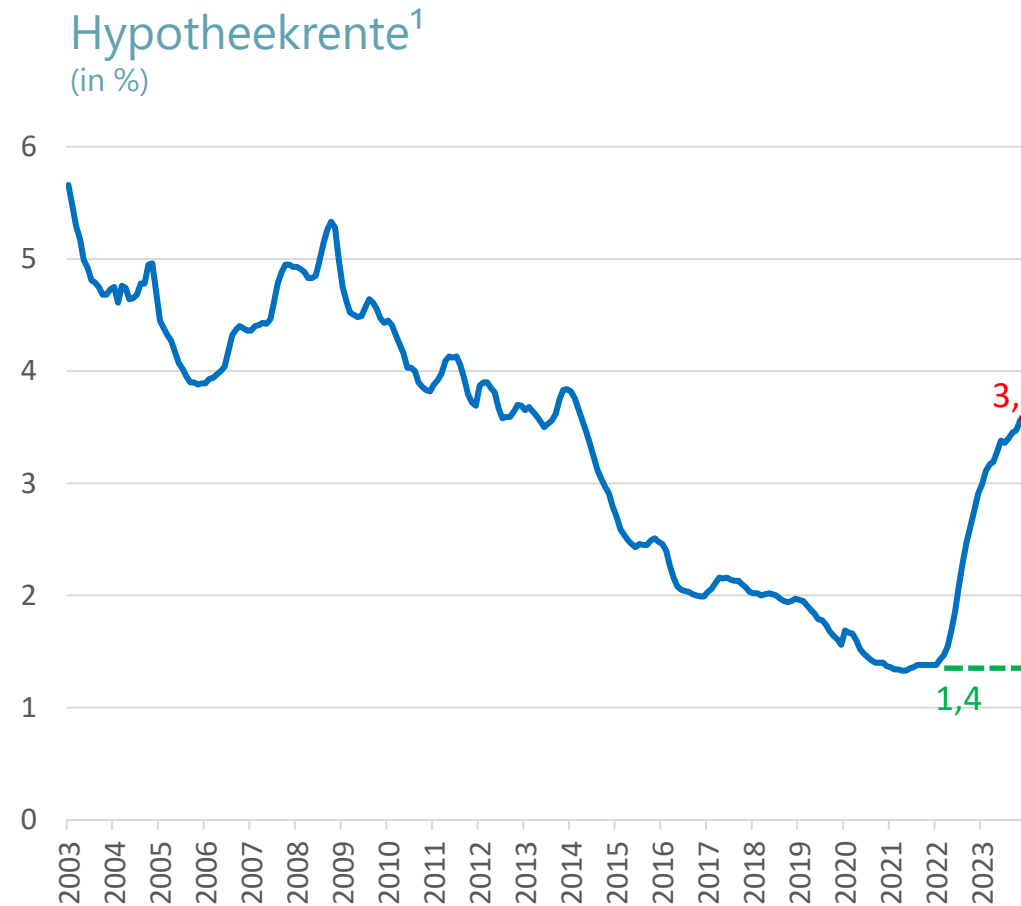


Accessibilité au logement



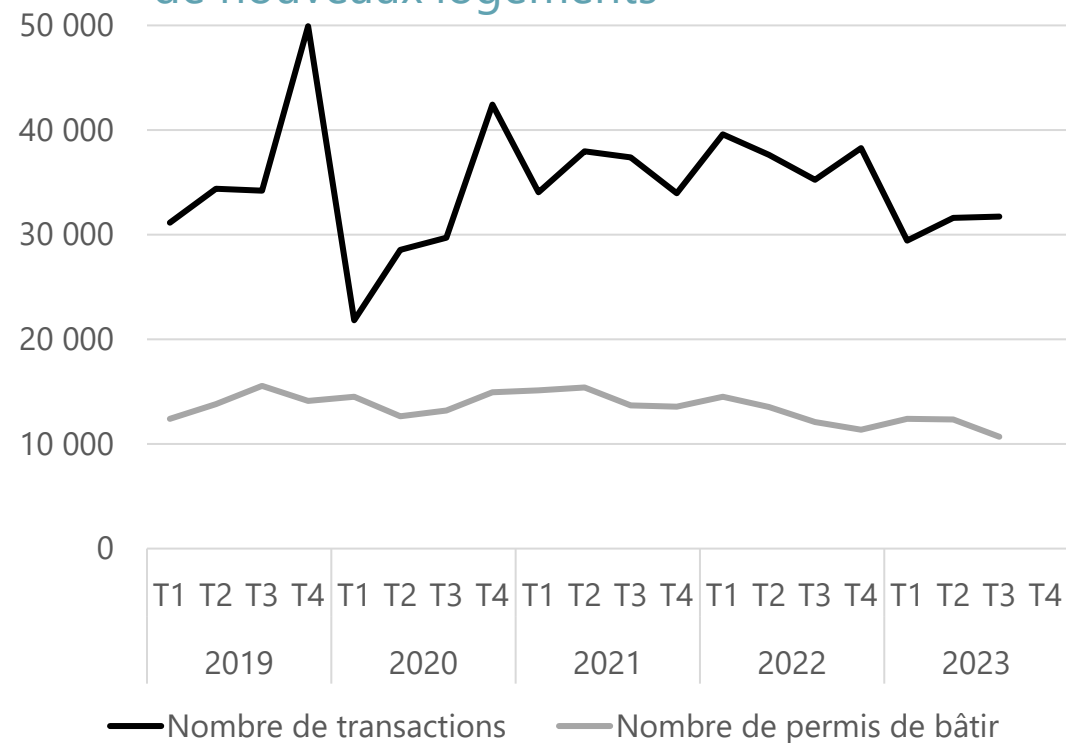
Décarbonation et efficacité énergétique

De hypotheekrente is sinds 2022 fors gestegen, wat betekent dat een gezin veel minder kon lenen voor eenzelfde maandelijkse afbetaling en looptijd

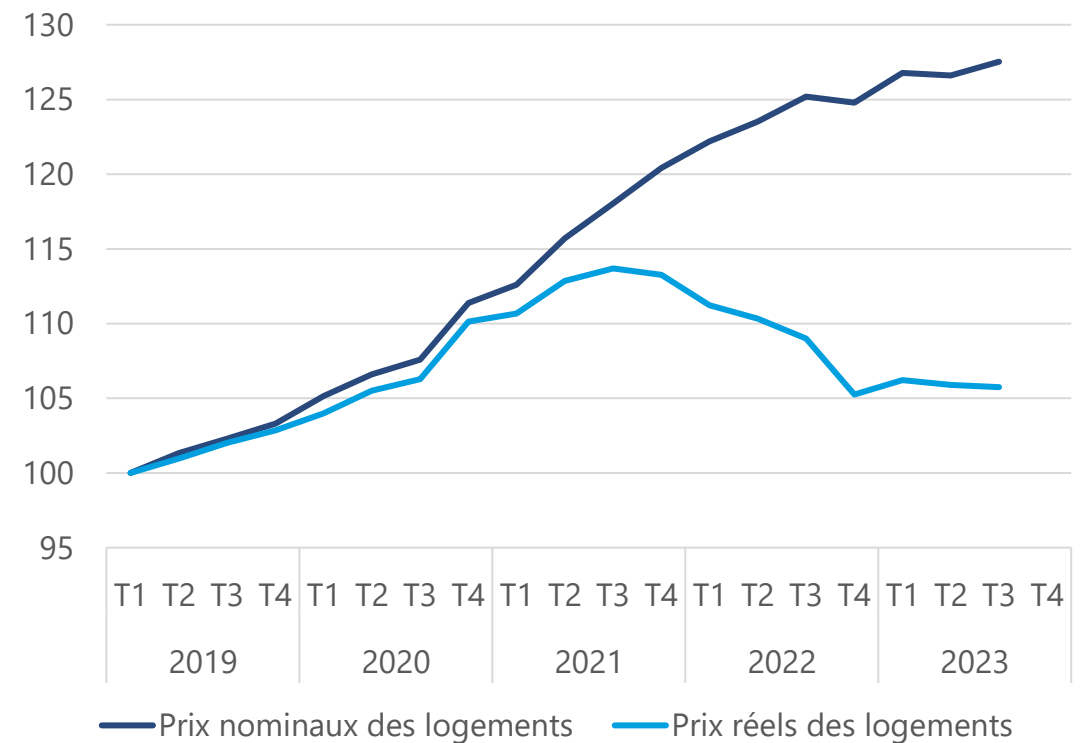


Le marché de l'immobilier résidentiel a fortement ralenti (à la suite du relèvement des taux d'intérêt) et la croissance des prix a été négative en termes réels

Nombre de transactions sur logements existants et nombre de permis de bâtir pour de nouveaux logements



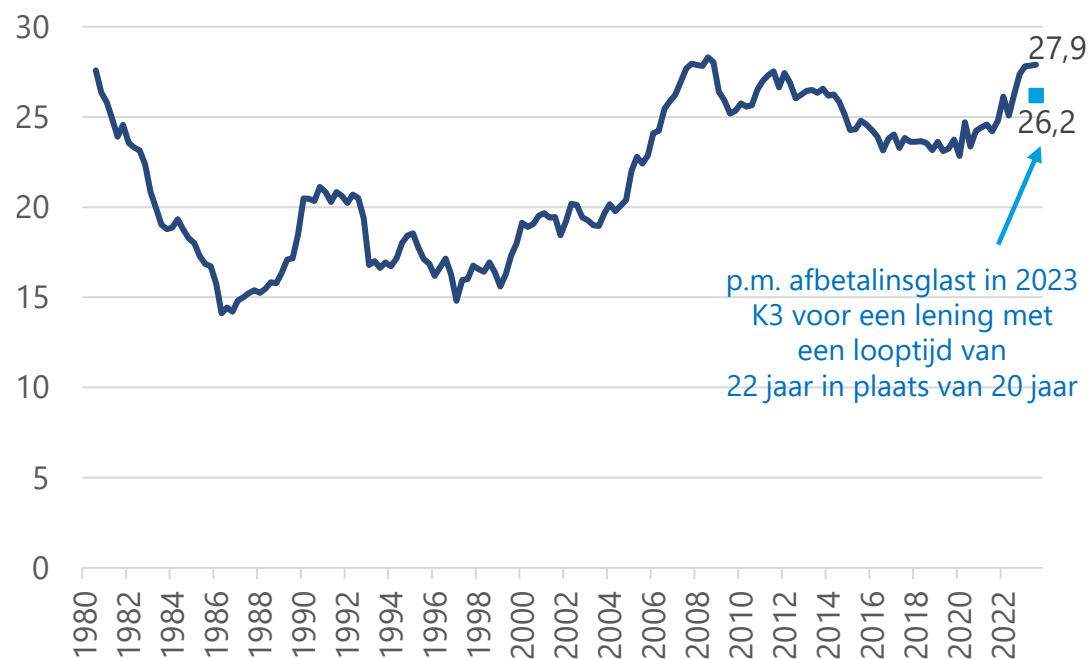
Prix des logements existants (indices 2019T1 = 100, données corrigées des variations saisonnières)



Betaalbaarheid van koopwoningen verslechterde ondanks de hoge inkomensgroei, maar de jaarlijkse aflossingslast werd deels verzacht door langere looptijden

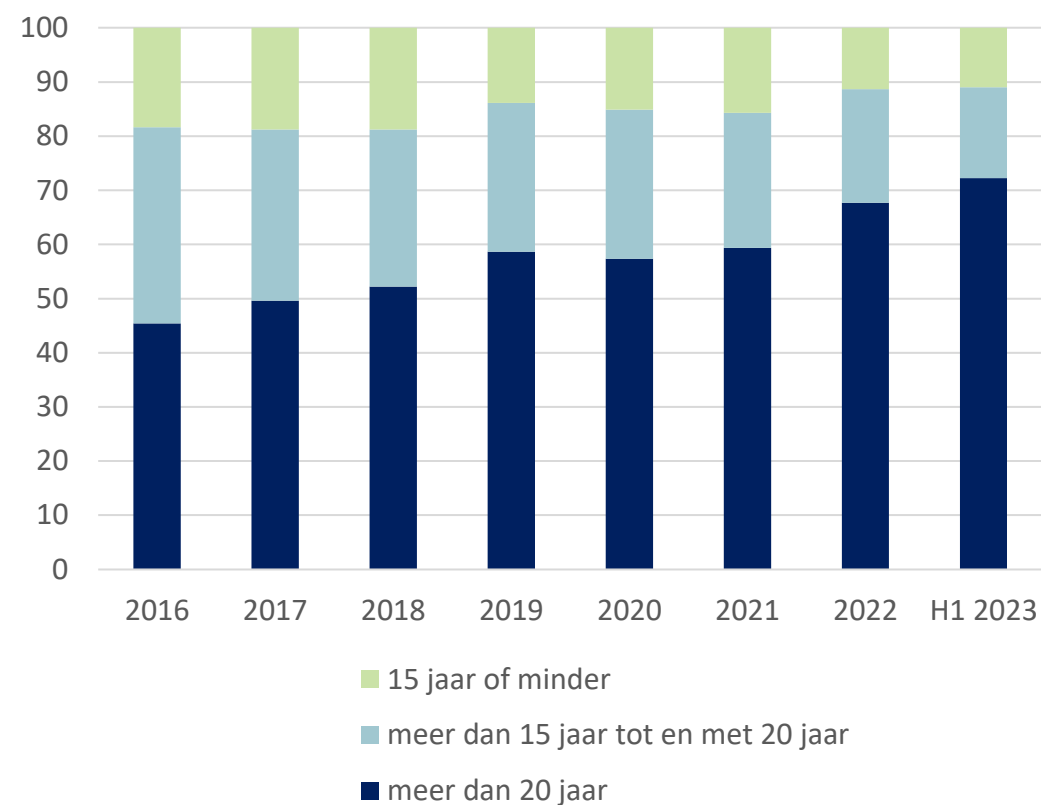
Aflossingslast van een nieuwe hypotheeklening met een looptijd van 20 jaar¹

(in % van het netto beschikbaar inkomen)



Looptijd van de nieuwe hypotheekleningen van de startende kopers

(in %, aandeel in het bedrag aan nieuwe leningen)



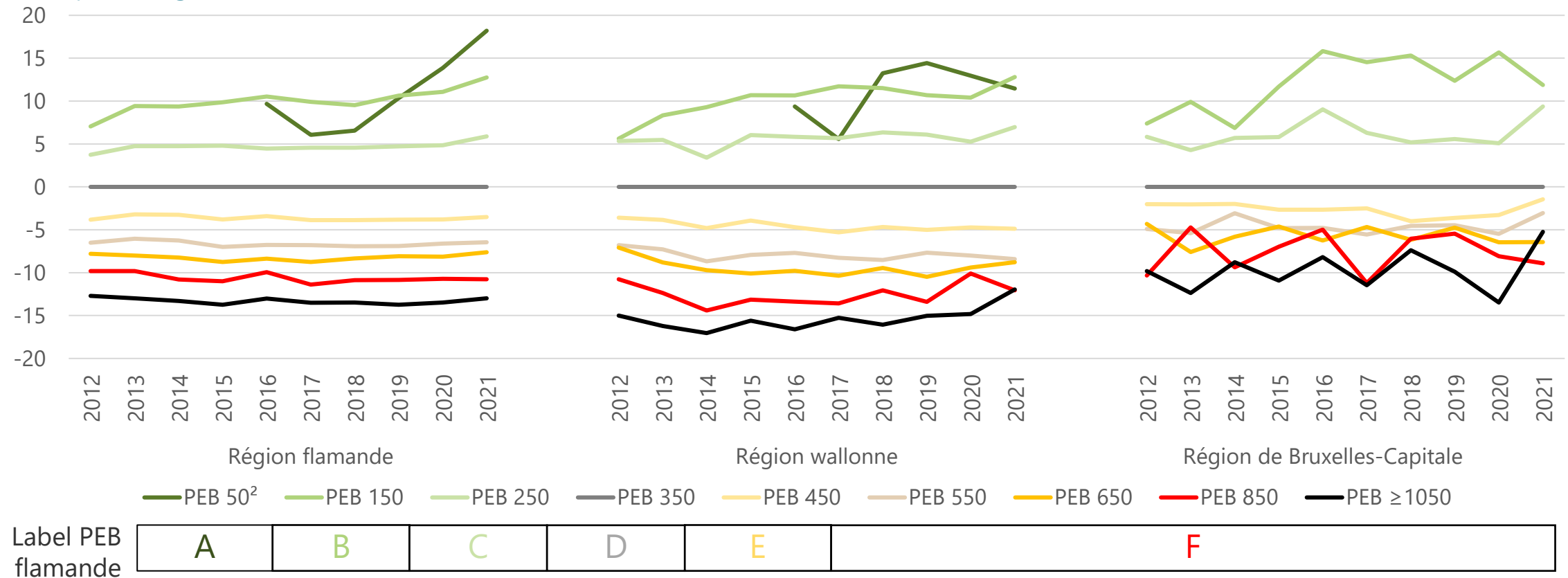
Bron: NBB.

¹ Deze indicator is gebaseerd op de aanname dat een huishouden met een gemiddeld beschikbaar inkomen een gemiddeld geprijsd huis koopt en 80 % van de aankoop prijs financiert met een lening op 20 jaar met een vaste rente. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheeklening, de transactiekosten en toekomstige inkomensontwikkelingen.

2. L'écart de prix fondé sur l'efficacité énergétique des logements

L'écart de prix entre les maisons économes en énergie et les maisons énergivores a déjà augmenté au cours de la décennie précédente ...

Ecart de prix¹ par rapport à une maison similaire avec un score PEB de 350 kWh/m² (pourcentages)



Source: [Reusens, Vastmans et Damen \(2022\)](#).

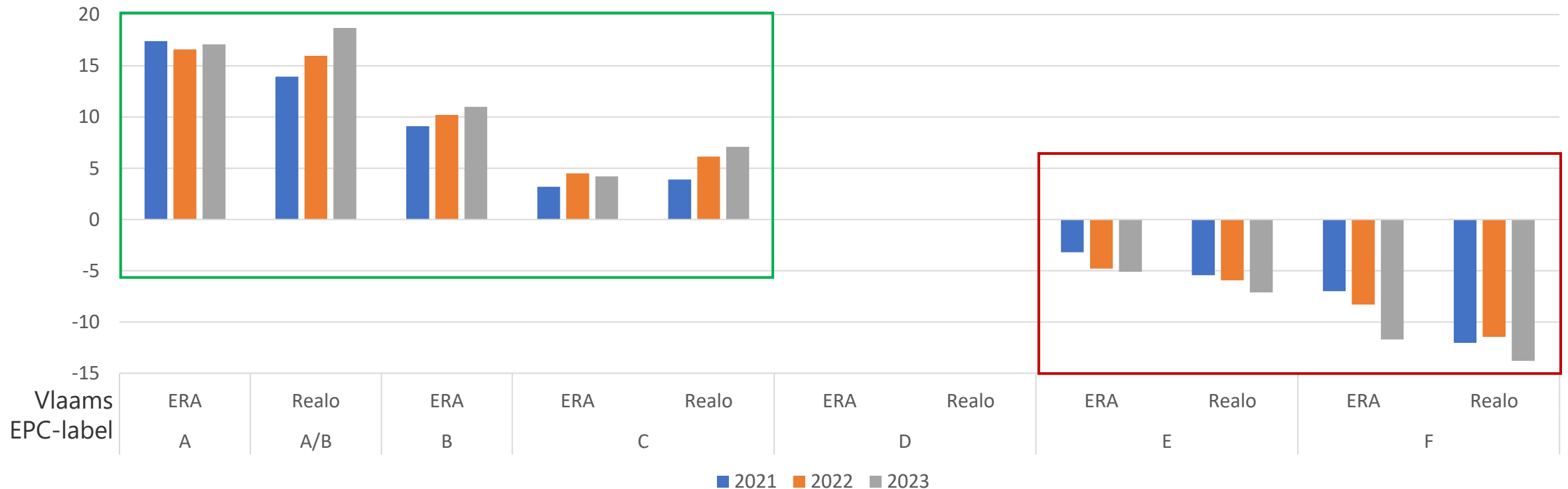
¹ Les différences de prix sont une estimation basée sur un modèle économétrique et doivent être interprétées avec prudence, car les données ne nous permettent pas d'établir une distinction précise entre l'incidence de la performance énergétique et celle de la qualité globale du logement et le confort de vie.

² Le supplément de prix estimé pour un score PEB de 50 kWh/m² est omis pour la période antérieure à 2016 ainsi que pour les maisons situées à Bruxelles, compte tenu du nombre insuffisant de transactions.

... en recentere ramingen voor Vlaanderen tonen dat het prijsverschil nog verder is toegenomen (als gevolg van de hoge energieprijzen en renovatieverplichting)

Geraamde energie-efficiëntiemeerprijs voor huizen in Vlaanderen¹

(in %, prijsverschil ten opzichte van een soortgelijk huis met EPC-label D)



Bronnen: ERA (update professor Sven Damen januari 2024), Realo, eigen berekeningen.

¹ De prijsverschillen zijn een schatting op basis van econometrische modellen en moeten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd, aangezien er op basis van de gegevens geen nauwkeurig onderscheid kan worden gemaakt tussen de impact van energieprestaties en die van de algemene kwaliteit van de woning en het wooncomfort. De ERA-raming is berekend op basis van de verkoopprijzen in de compromissen van het ERA-makelaarsnetwerk en de raming van Realo is berekend op basis van vraagprijzen van een dataset van online zoekertjes.

L'écart de prix entre un bien économe en énergie et un bien énergivore semble couvrir largement le coût d'une rénovation énergétique

Différence de prix estimée en euros par rapport à une maison similaire avec un label PEB D de € 330 000¹
(sur la base de l'estimation de l'ERA pour l'écart de prix en pourcentage fondé sur l'efficacité énergétique en Flandre en 2023)

Label PEB flamande	Prix en €	Écart de prix en €	Écart de prix en %
A	€ 387 000	€ +57 000	+17 %
B	€ 360 000	€ +30 000	+11 %
C	€ 344 000	€ +14 000	+4 %
D	€ 330 000 (prix médian Flandre 2023 T3)		
E	€ 313 000	€ -17 000	-5 %
F	€ 291 000	€ -39 000	-12 %

Sources: ERA, Statbel, BNB.

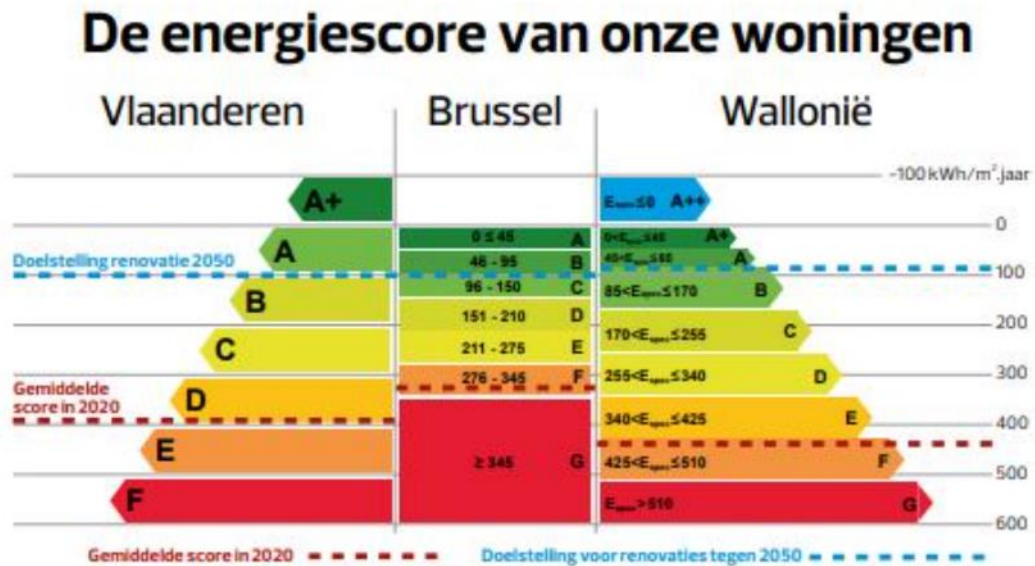
¹ Les différences de prix sont une estimation basée sur un modèle économétrique et doivent être interprétées avec prudence, car les données ne nous permettent pas d'établir une distinction précise entre l'incidence de la performance énergétique et celle de la qualité globale du logement et le confort de vie.



3. Le défi de la décarbonation des logements

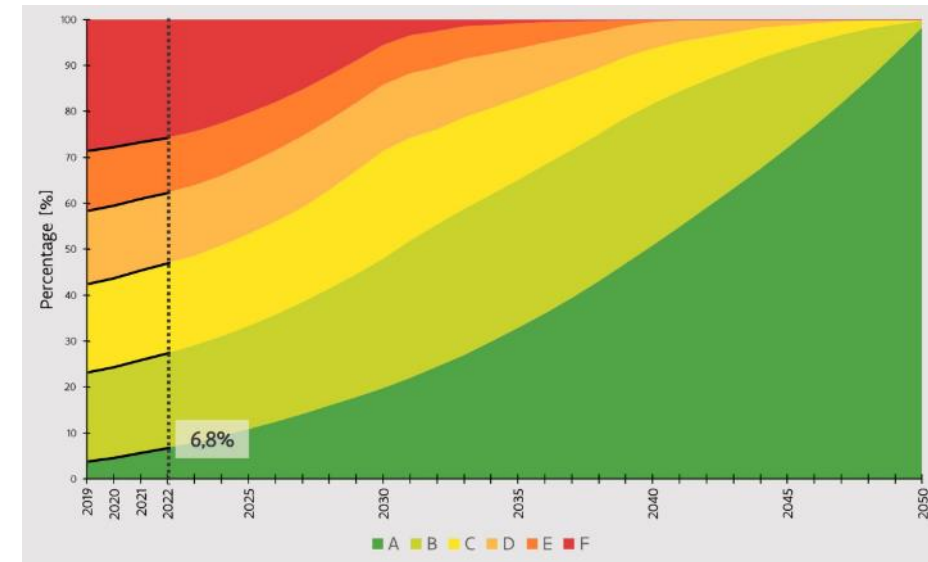
De drie gewesten streven naar een zeer energiezuinige woningvoorraad in 2050 (belangrijke rol van strenger wordende minimale energiestandards)

Huidige status en 2050 doelstelling gewesten

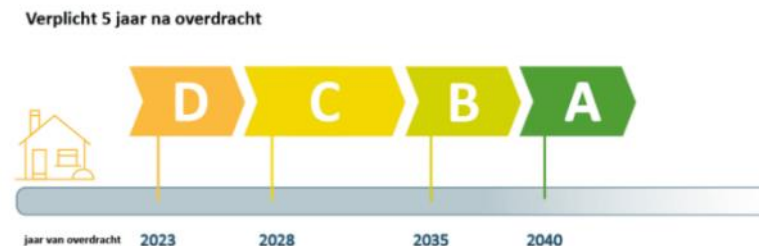


Decarbonisatie van de resterende warmtevraag is voorlopig enkel in Wallonië een bijkomende 2050-doelstelling

Monitoring pad 2050 Vlaams Gewest (VEKA)

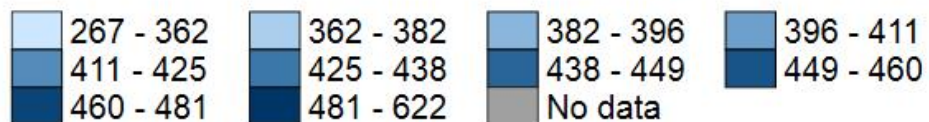
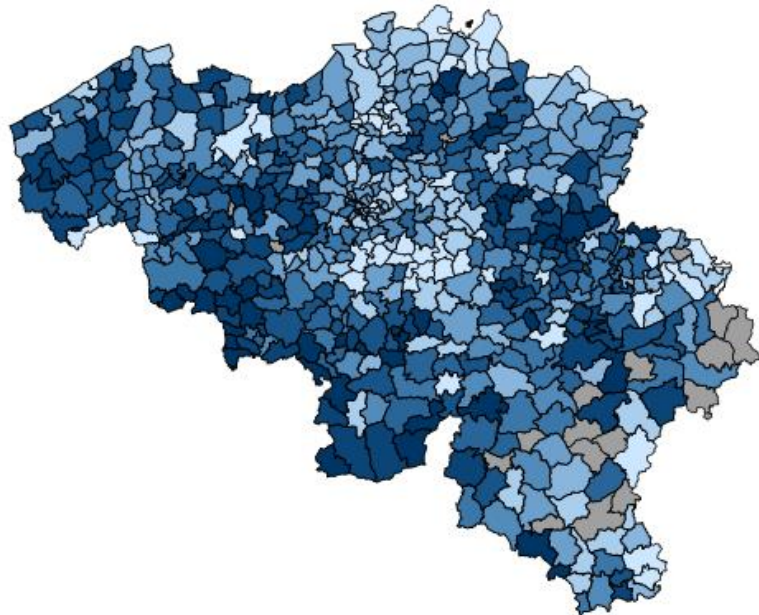


Voorbeeld minimale energiestandaard: nieuwe eigenaars van huizen in Vlaanderen

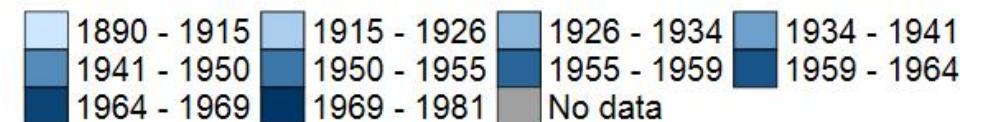
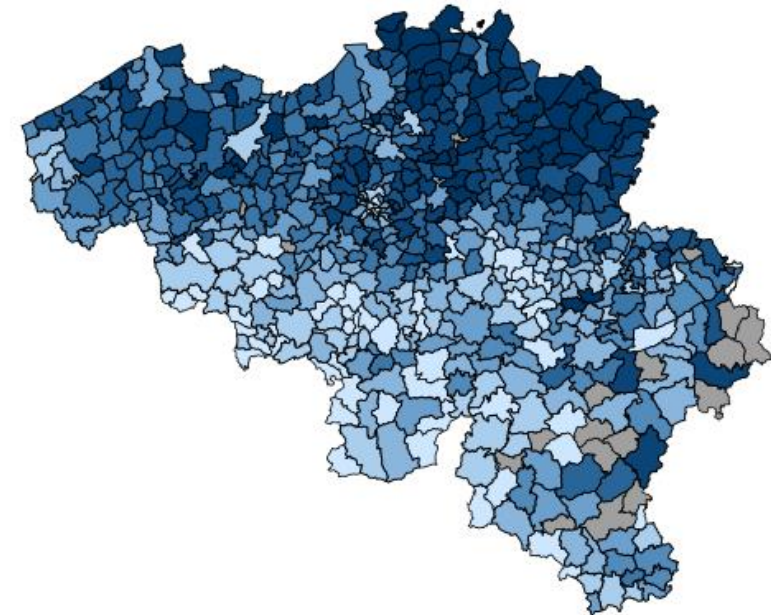


Le score EPC moyen varie considérablement d'une commune à l'autre et il est pire dans les communes avec des maisons plus anciennes

PEB moyen des maisons vendues en 2021¹
(en kWh/m²)



Année de construction moyenne des maisons vendues en 2021¹



Het energetisch renoveren van de woningvoorraad naar EPC-label A tegen 2050 is een gigantische uitdaging

- De energierenovatie van de Belgische woningen naar label A tegen 2050 vereist:
 - De komende 27 jaar jaarlijks 185 000 woningen renoveren tot EPC-label A
 - Investering van ruwweg € 350 miljard (gemiddeld € 65 000 per woning)¹

¹ De gemiddelde kostprijs is een inschatting op basis van de kostenraming van vroegere studies ([Vlaams Gewest, 2019](#); [Waals Gewest, 2020](#); [Brussels Gewest, 2019](#); [SERV, 2019](#); [Ryckewaert et al., 2019](#); [EnergyVille, 2022](#)), rekening houdend met de toename van de prijzen voor bouwmaterialen en van de arbeidskosten tijdens de afgelopen jaren. Voor de berekening van het gemiddelde tellen we ook een renovatiekost van 0€ voor de woningen die al label A zijn mee). Dat bedrag zou zelfs nog hoger kunnen uitvallen wanneer rekening wordt gehouden met mogelijke extra kosten zoals bepaalde kosten voor binnen afwerking, woning specifieke kosten, kosten voor overheidscoördinatie, en het beheer van afvalstromen (bijvoorbeeld de verwijdering van asbest).

- Aanzienlijke belemmeringen aan aanbodzijde en vraagzijde
 - Netto toename van de vraag naar werkrachten in de bouwsector met 20 % als gevolg van de energetische renovaties ([VEKA, 2022](#); [Climact, 2023](#))
→ Risico op zeer grote arbeidstekorten en opwaartse prijsdruk
 - Vele gezinnen kunnen diepgaande energetische renovatie niet financieren en deze zijn ook vaak geen prioriteit ([Albrecht et al., 2022](#))
 - Split-incentives verhuurder/huurder en in appartementen



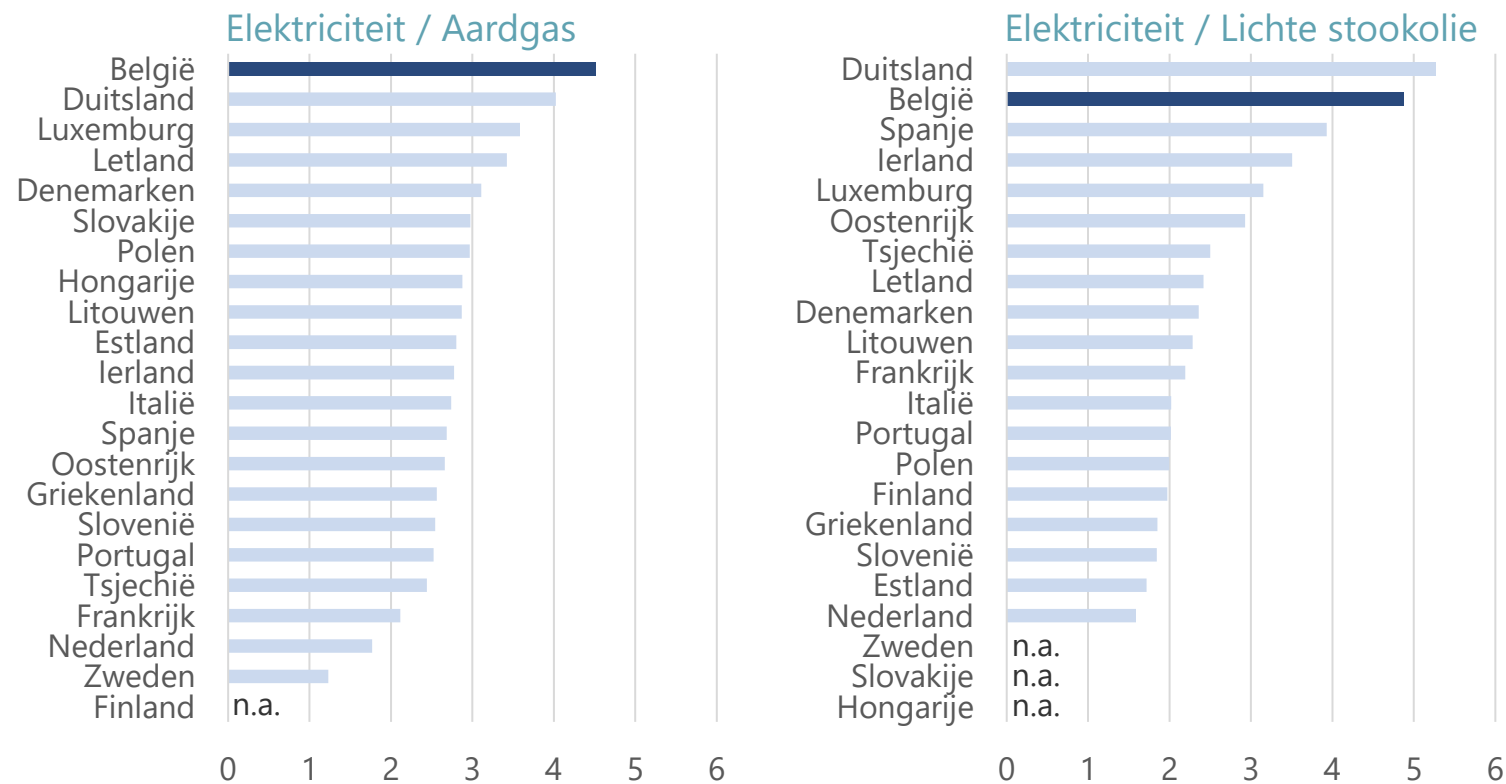
Accorder une plus grande importance à la décarbonation du chauffage serait de nature à augmenter le rapport coût-efficacité et à accélérer la transition climatique

- L'objectif de label PEB A à l'horizon 2050 n'est pas encore bien aligné sur l'objectif de décarbonation
 - un label PEB A n'est pas forcément dénué d'émissions et inversement
 - la demande d'énergie réelle et les émissions du cycle de vie du bâtiment ne sont pas prises en compte
- Des recherches récentes appellent à accorder une importance accrue à la décarbonation du chauffage (au lieu d'axer unilatéralement les efforts sur une rénovation énergétique en profondeur vers le label PEB A)
 - plus rapide et plus efficace en termes de coûts en ce qui concerne la décarbonation des bâtiments
 - réduirait la pression supplémentaire sur la capacité de main-d'œuvre dans le secteur de la construction ([Eyre et al., 2023](#); [SERV, 2023](#); [Minaraad, 2023](#); [Hamels et Rosenow, 2023](#); [Levesque et al., 2023](#))
- Les pompes à chaleur (combinées à une production d'électricité décarbonée) semblent en passe de devenir la pierre angulaire des efforts de réduction des émissions liées au chauffage résidentiel
- L'amélioration de l'efficacité énergétique aura encore un rôle important à jouer
 - en permettant le chauffage à basse température et en réduisant les pics de demande d'énergie
 - en faisant baisser les factures d'énergie et en permettant l'installation d'une pompe à chaleur plus petite
 - effets positifs sur la santé et le confort thermique

Maar de hoge prijsverhouding van elektriciteit t.o.v. fossiele brandstoffen remt de uitrol van warmtepompen (elektrificatie) in België momenteel af

Hoge prijsverhouding elektriciteit/fossiele brandstof in België

(Gemiddelde prijsverhouding 2016-2021)



De Standaard Nieuws Opinie Inspiratie Podcasts

Meest recent Binnenland Politiek Buitenland Economie Cultuur Wetenschap S

Amper kwart nieuwbouwwoningen krijgt een warmtepomp, grote meerderheid blijft op gas



Slechts één op vier nieuwbouwwoningen in Vlaanderen krijgt een warmtepomp. Dat blijkt uit een analyse van De Tijd op basis van gegevens van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. Ondanks een nakend verbod blijven gasaansluitingen het populairst.

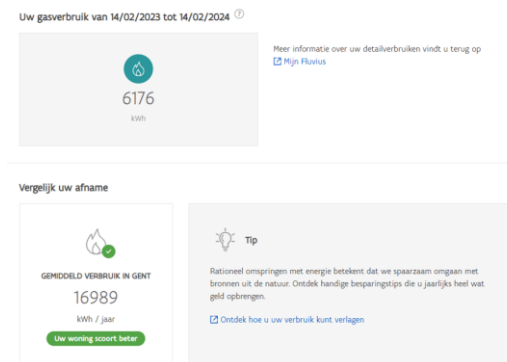
belga poj

Zaterdag 4 november 2023 om 07:48



Une communication claire sur les réglementations et les objectifs et une plus grande sensibilisation des citoyens peuvent constituer des leviers importants

- L'importance d'une communication claire sur les réglementations et les objectifs à long terme
 - La prévisibilité de la demande permet au secteur de la construction de mieux l'anticiper
 - Éviter les effets de lock-in
 - Augmentation de la moins-value des maisons énergivores et émettrices de gaz à effet de serre
 - Motiver les ménages à rénover
- Accroître la sensibilisation des citoyens à son score PEB, à sa consommation d'énergie et à ses émissions GES, par exemple par le biais d'un passeport numérique de son logement (« woningpas » en Flandre)



4. Conclusion

Conclusie

- Decarbonisatie van de Belgische woningen is een enorme uitdaging
- Belangrijke rol voor alle actoren: gezinnen, overheid, bouwsector en financiële sector
- 5 onderbelichte hefboomen:
 - Renovatiekost is nu in grotere mate ingecalculeerd in de minderwaarde van energieverblindende woningen, zodat de kopers van deze woningen in principe meer budget overhouden om deze renovaties uit te voeren (maar de algemene betaalbaarheid van koopwoningen is wel sterk verslechterd de laatste jaren)
 - Nood aan een groter belang van de decarbonisatie van de verwarming, de levenscyclusemissies en het werkelijk energieverbruik (in plaats van een enge focus op de energie-efficiëntie EPC-score)
 - Lagere prijsverhouding van elektriciteit t.o.v. fossiele brandstoffen kan uitrol warmtepompen versnellen (versterking van netwerkinfrastructuur en uitstootreductie bij de elektriciteitsopwekking is ook belangrijk)
 - Heldere communicatie over de regelgeving en doelstellingen
 - Meer bewustwording bij de burger over zijn EPC-score, energieverbruik en uitstoot van broeikasgassen

Referenties

- [Reusens, Vastmans & Damen \(2022\), the impact of changes in dwelling characteristics and housing preferences on house price indices, NBB Economic Review](#)
- [Reusens \(2022\) De energie-efficiëntie van de Belgische woningen en haar impact op de woningprijzen, Bank & Financieuzen](#)
- **December 2024: Follow-up research over de impact van de EPC-score op de woningprijzen**





Bedankt voor uw aandacht

Peter Reusens
Econoom
Nationale Bank van België

 peter.reusens@nbb.be

De Belgische woningmarkt en de impact van de klimaatdoelstellingen

Life BE Free rondetafelgesprek
19 oktober 2024