



Universiteit Antwerpen
| Faculteit Bedrijfswetenschappen
en Economie



Te koop, te huur, of te duur?

Prof. Dr. Sven Damen

Wie ben ik?

Sven Damen

- Economie Moderne Talen
- Professor in Vastgoedeconomie en Financiering
- Docent Bachelorproef Financiering, Financieel Management, Vastgoedfinanciering (AMS)



Wat zullen we vandaag leren

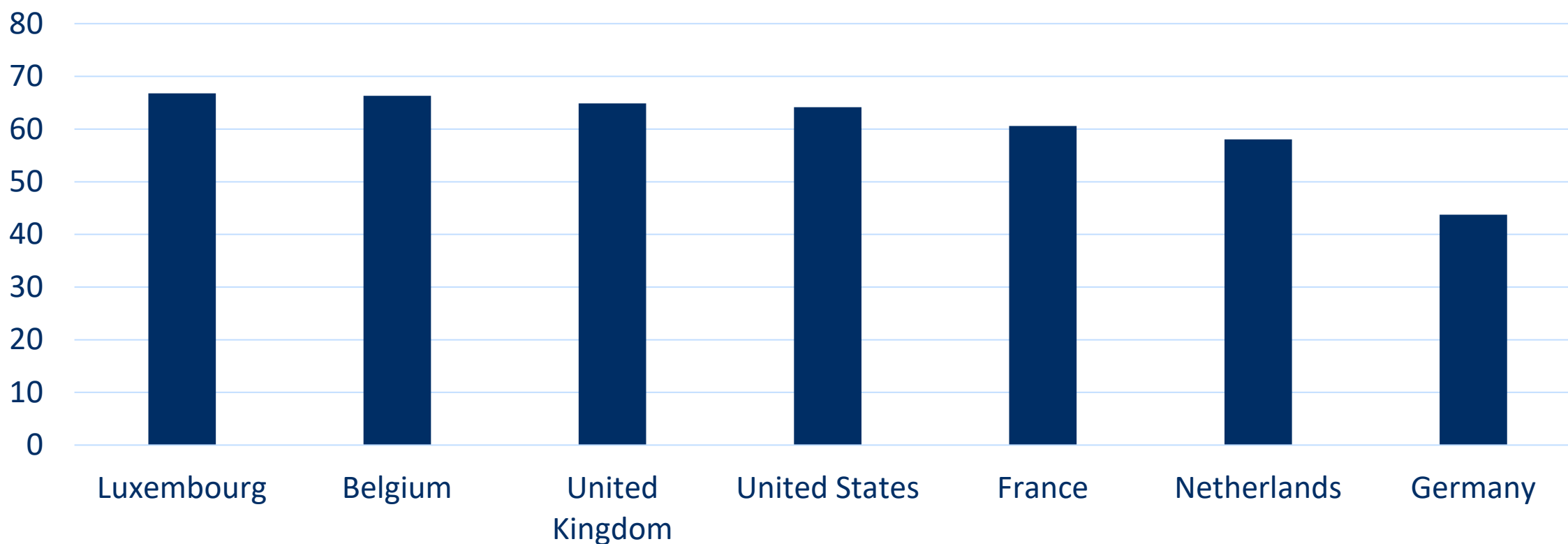
- Hoe komt de **prijs** van een woning tot stand?
- Wat is de invloed van het **beleid** op de woningprijs of betaalbaarheid?
- Is **huren** weggesmeten geld?

Waarom is vastgoed belangrijk?



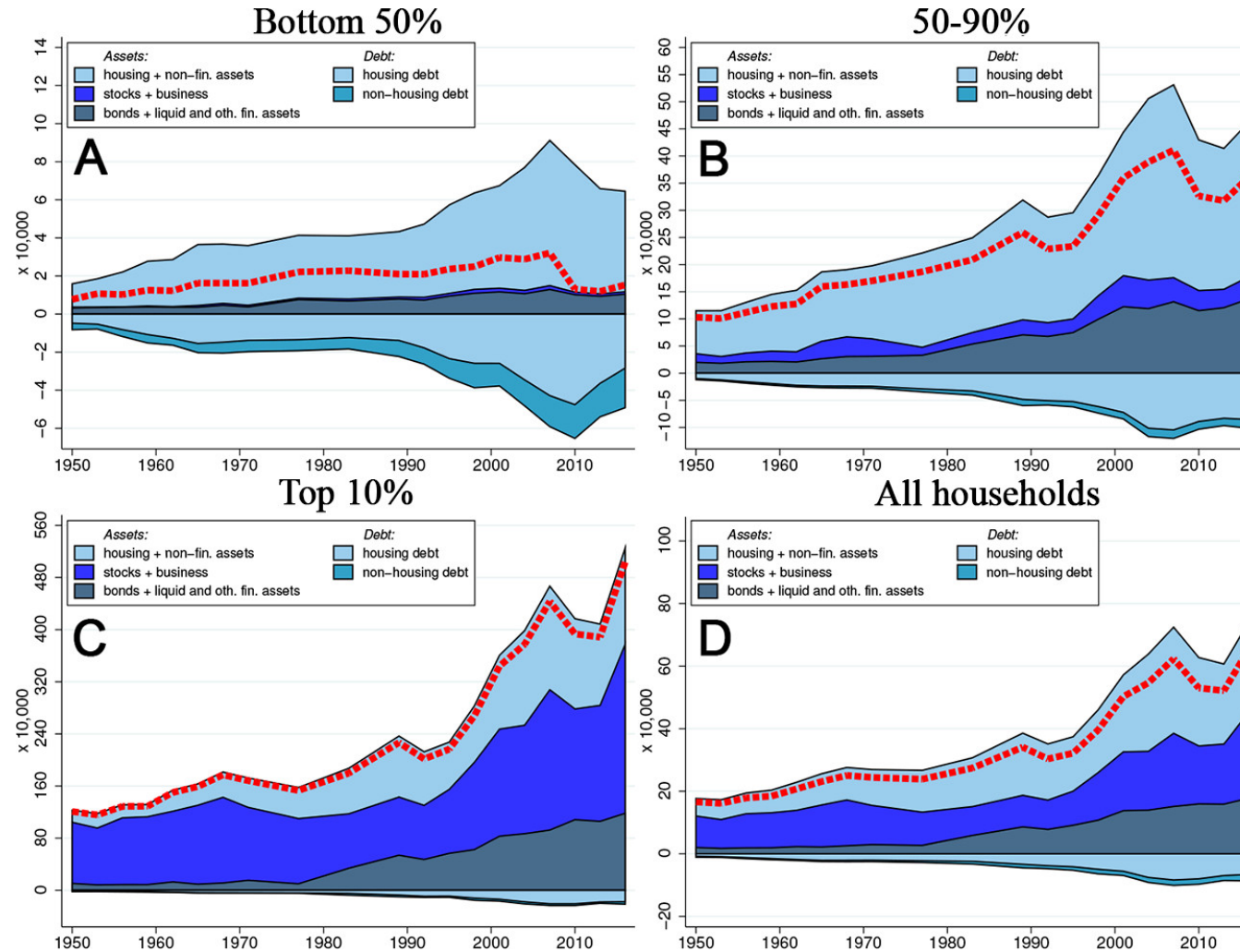
In vele landen kiest het grootste deel van de bevolking om eigenaar te worden

Homeownership rates in 2019 (in %)



Source: OECD.

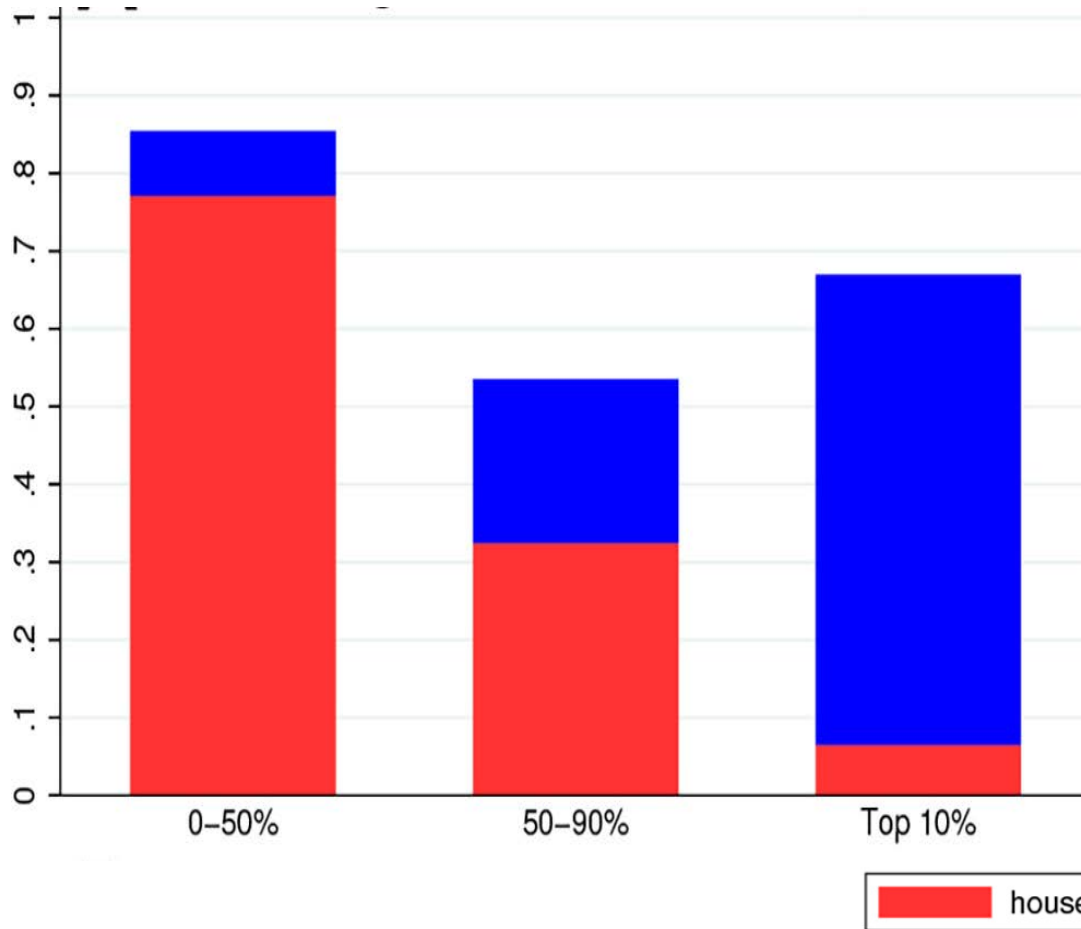
Woningen zijn DE belangrijkste bezitting!



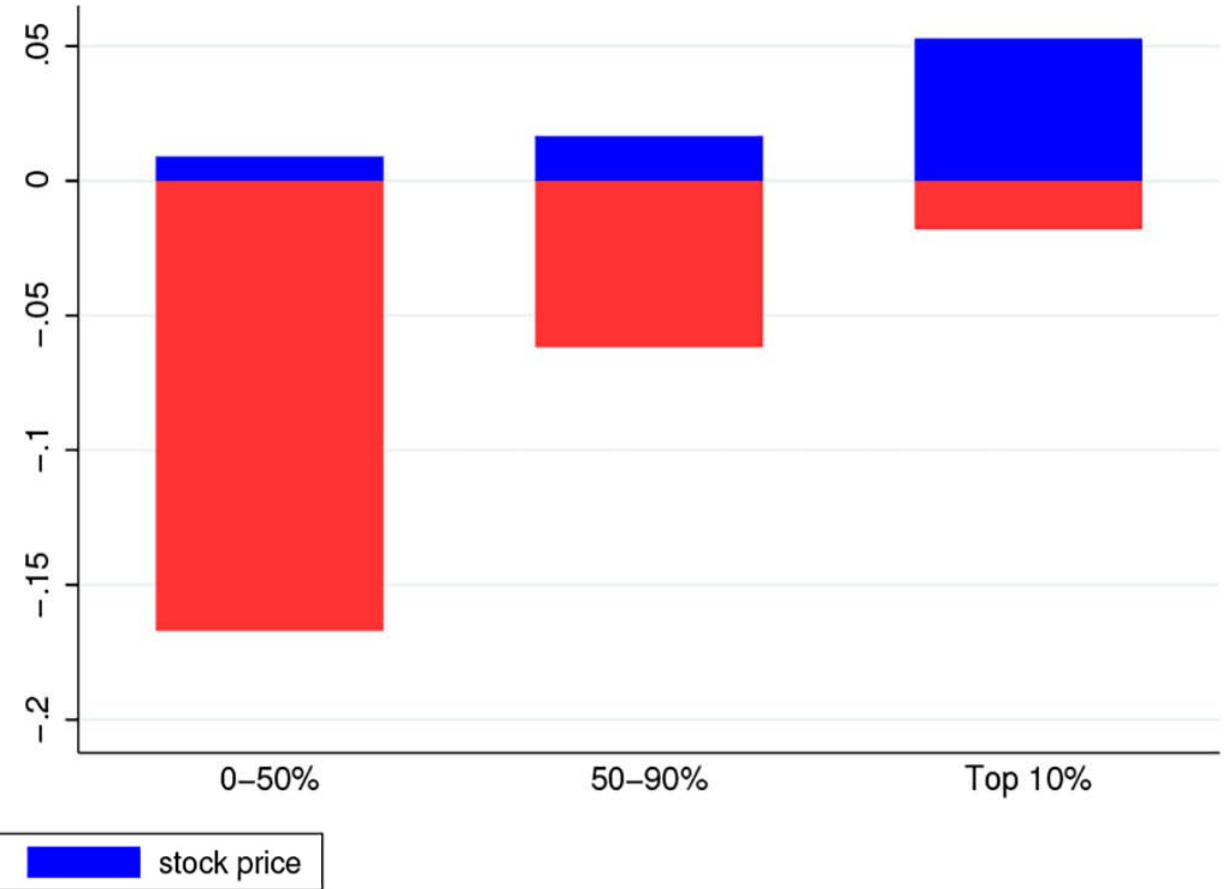
Kuhn, M., Schularick, M., & Steins, U. I. (2020). Income and wealth inequality in America, 1949–2016. *Journal of Political Economy*, 128(9), 3469–3519.

Vermogensgroei door woning- en aandelenprijzen

1971-2007



2007-2016





Housing IS the business cycle

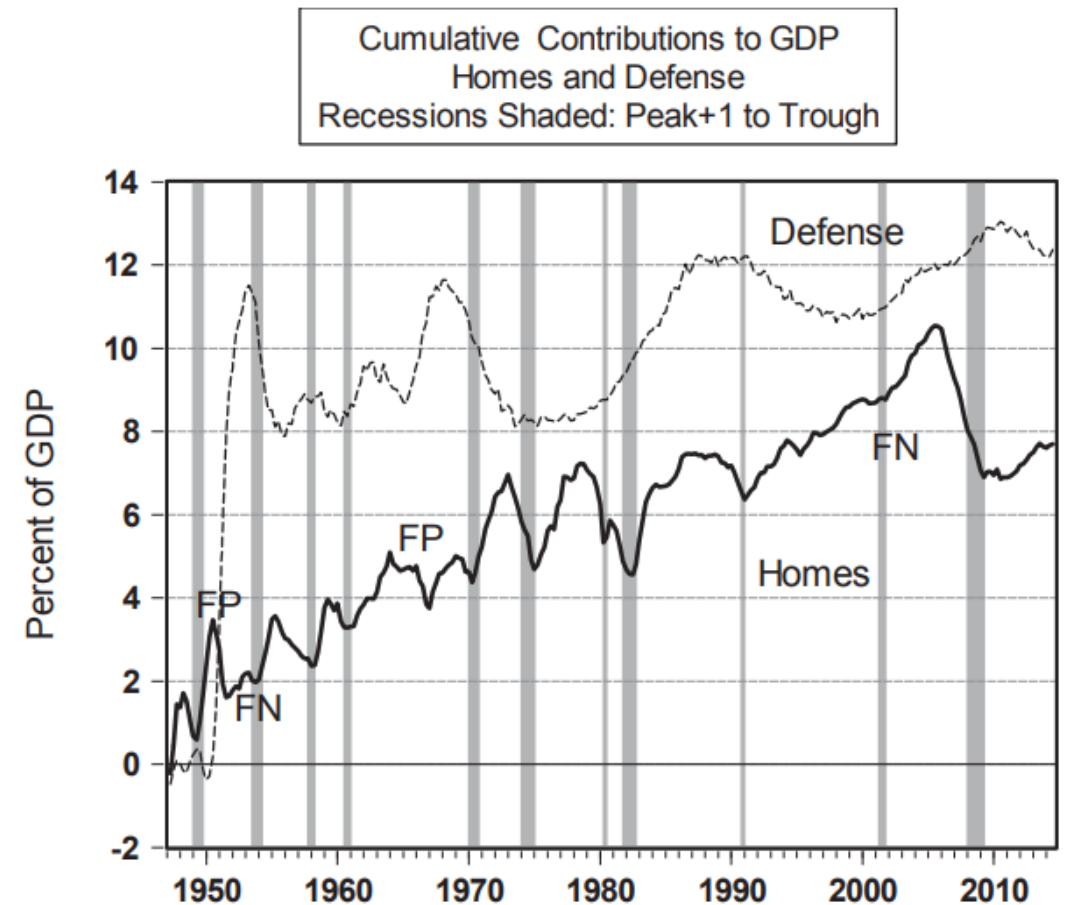
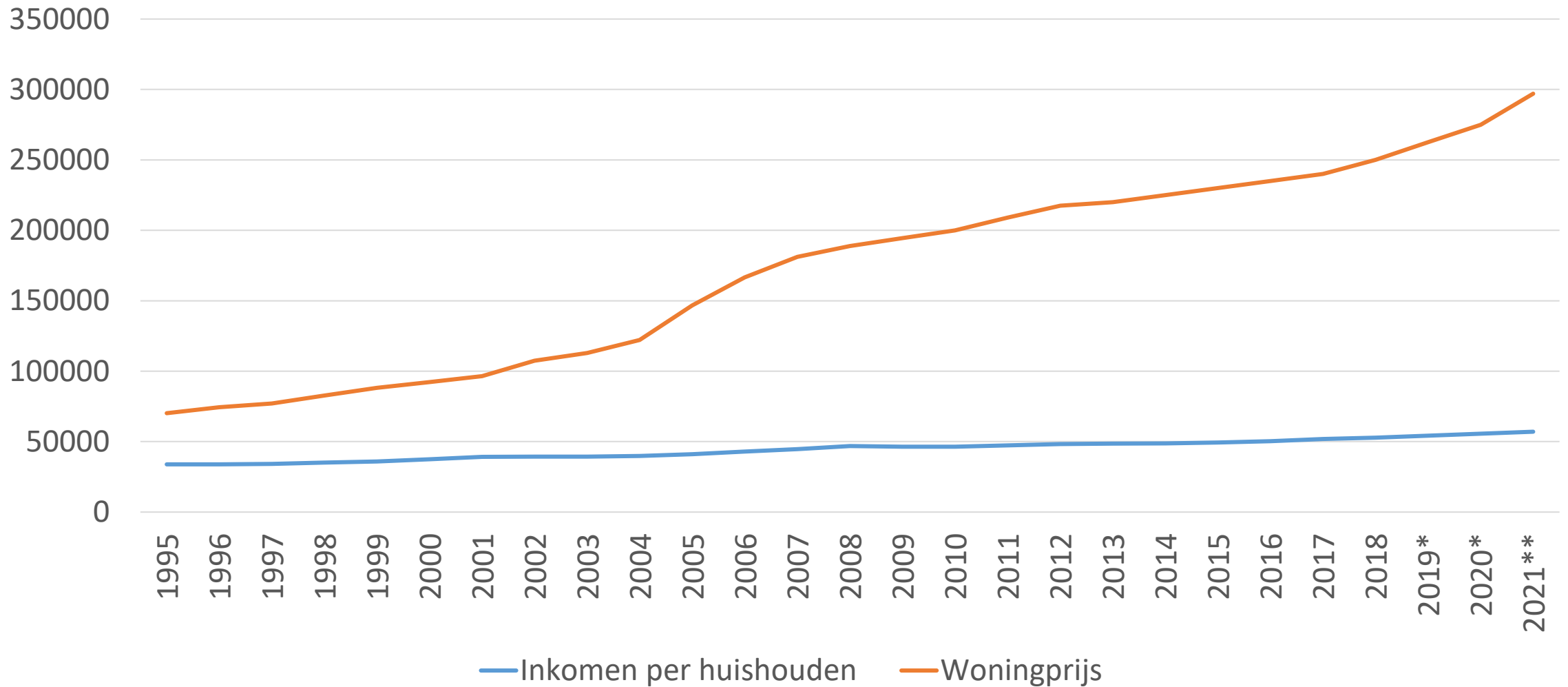


FIG. 1. Residential Investment and Defense: Cumulative Contributions to GDP Growth.



Evolutie woningprijs en inkomen in Vlaanderen, 1995-2021



“Woningen zijn onbetaalbaar geworden.”



Belgisch vastgoed te duur?

Vastgoed drijft op zeepbelfiscaliteit



De Tijd,
Za. 26 Apr. 2014, Pagina 81

Belgische huizen 'onbetaalbaar'



De Morgen,
Do. 23 Jan. 2014, Pagina 17

OESO: 'België heeft duurste woningen'



De Tijd,
Wo. 20 Nov. 2013, Pagina 31

'Woning nergens zoveel te duur als in België'



De Standaard,
Wo. 20 Nov. 2013, Pagina 31

Belgische woningen ruim 23 procent te duur



De Standaard,
Wo. 21 Aug. 2013, Pagina 23

Woningprijzen stijgen snelst in ons land



Het Laatste Nieuws,
Vr. 31 Mei 2013, Pagina 6

Groei woonkrediet en vastgoedprijzen verontrust economen



De Tijd,
Do. 25 Feb. 2016, Pagina 6

Vrees voor zeepbel groeit



De Standaard,
Vr. 17 Jun. 2016, Pagina 26

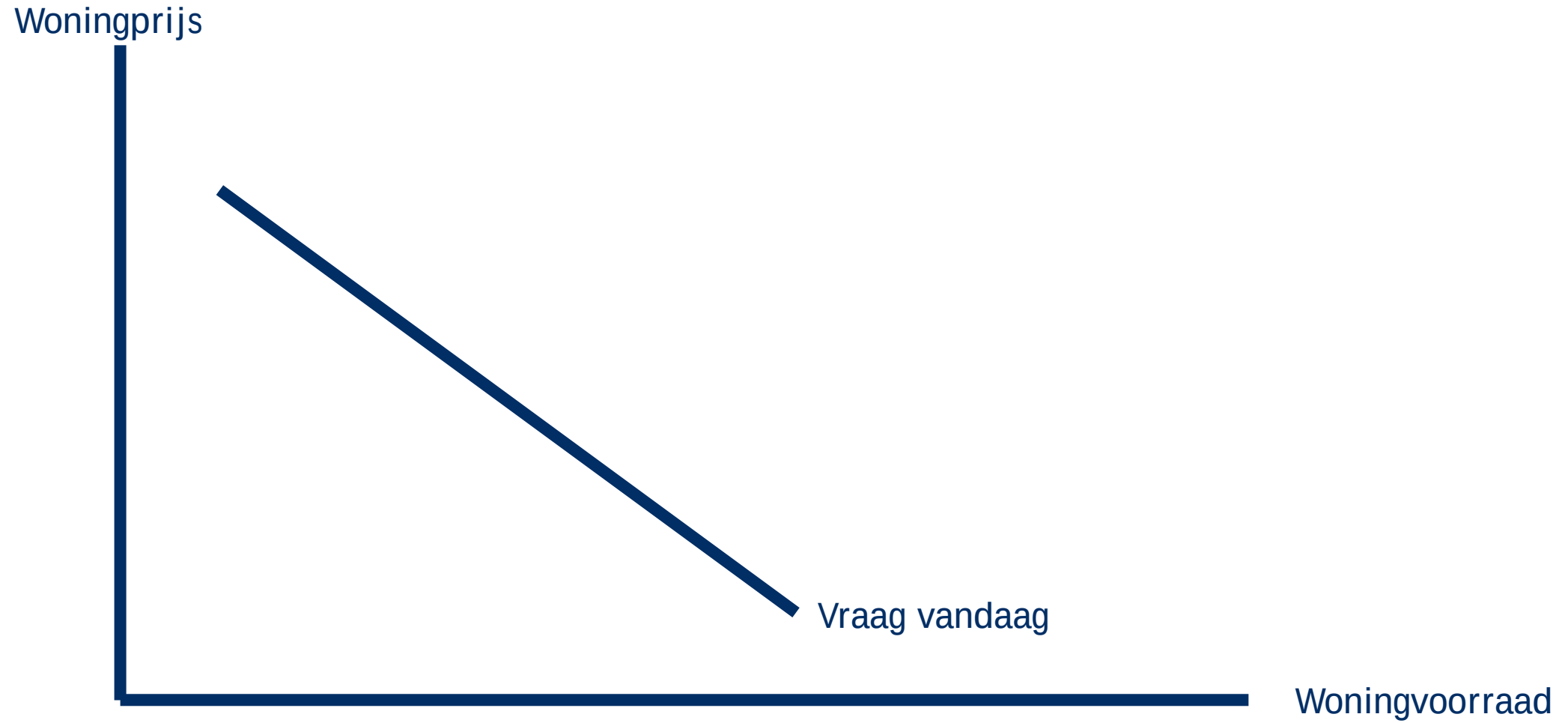
Nationale Bank ziet donkere wolken boven vastgoedmarkt



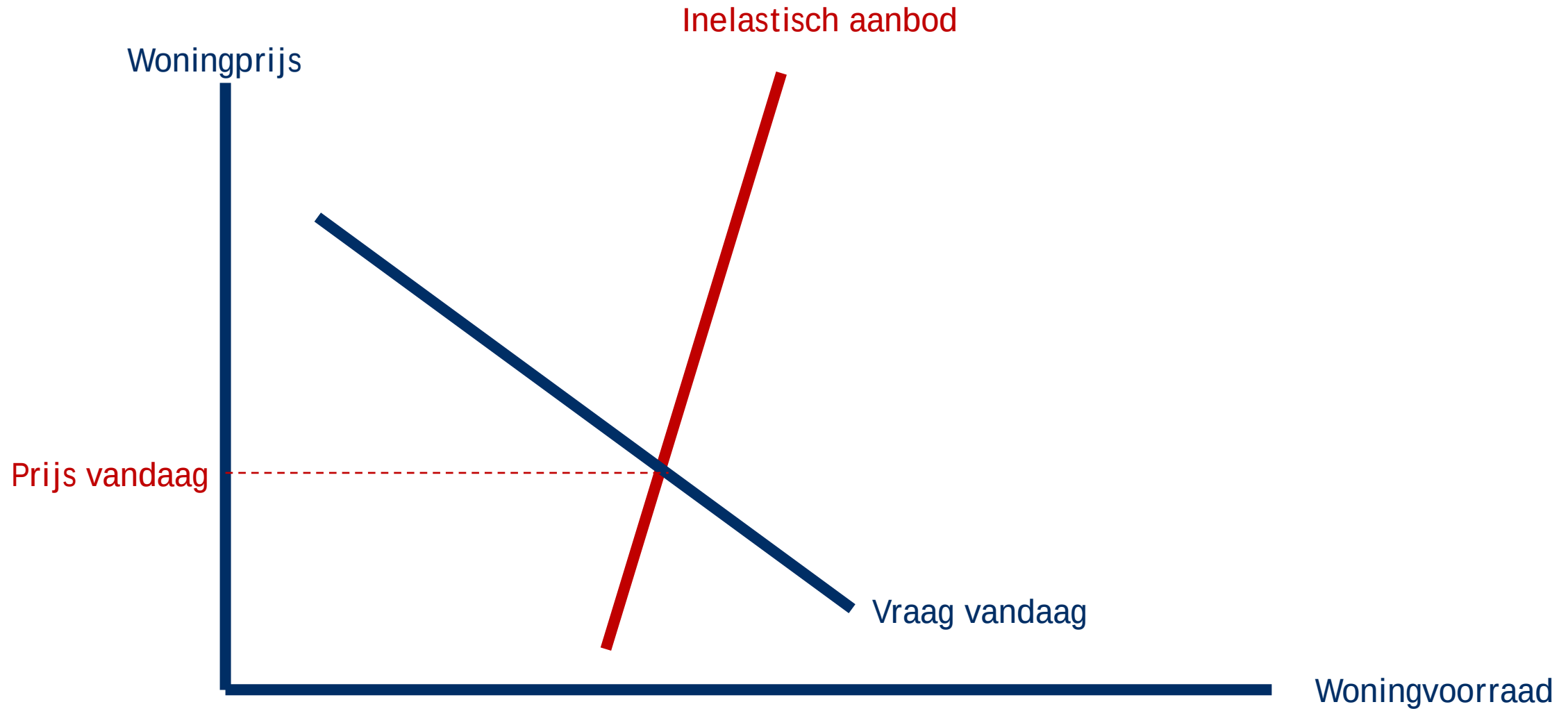
De Tijd,
Vr. 17 Jun. 2016, Pagina 3

Hoe komt de prijs van een woning tot stand?

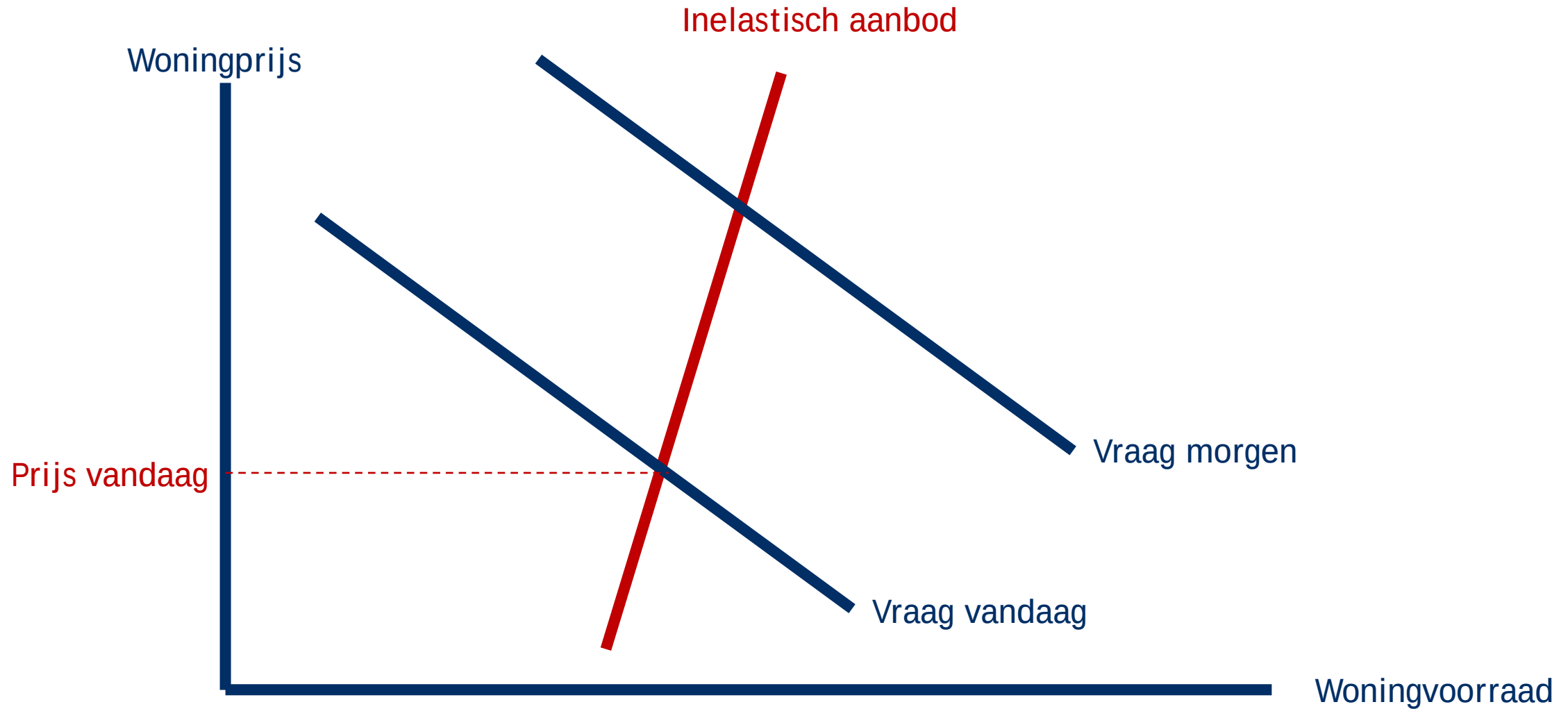
Prijsvorming



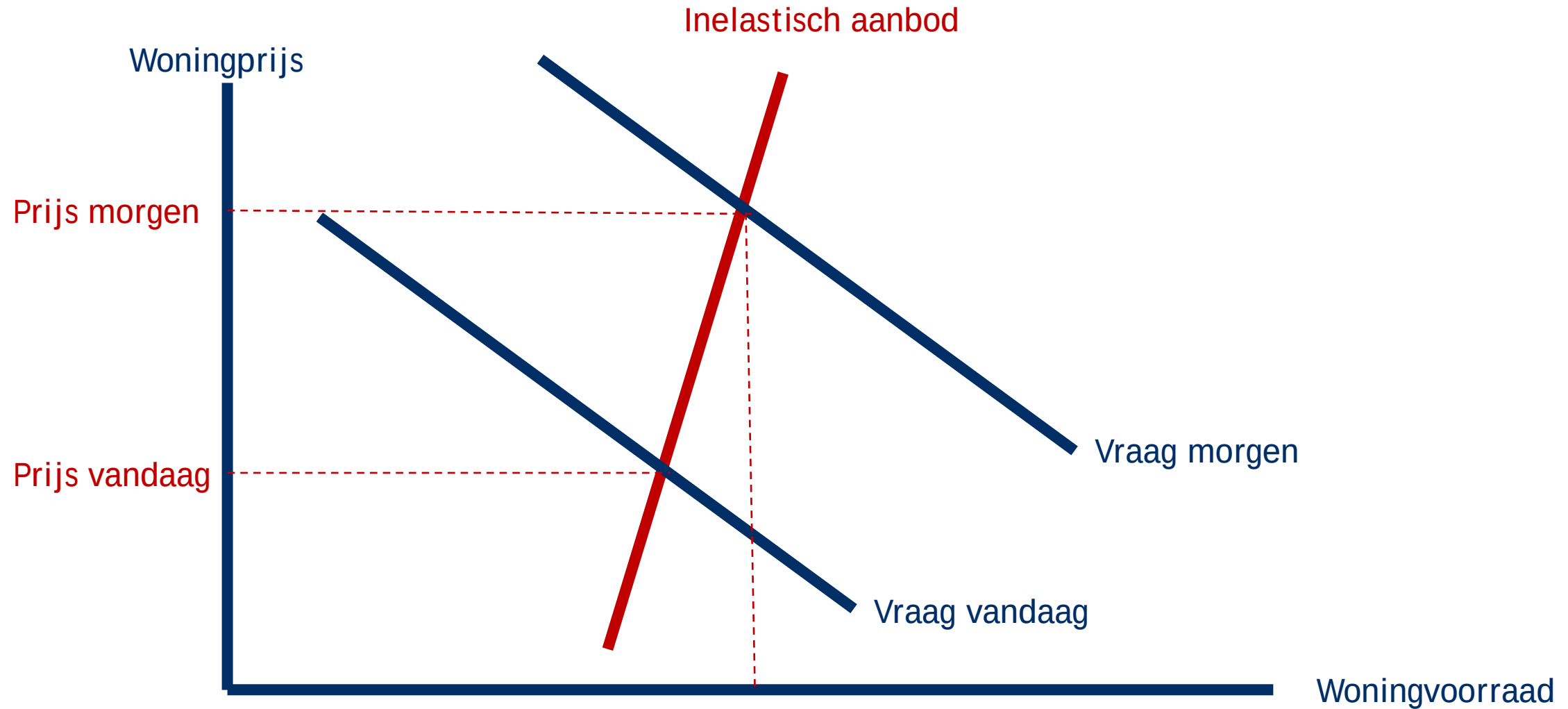
Prijsvorming



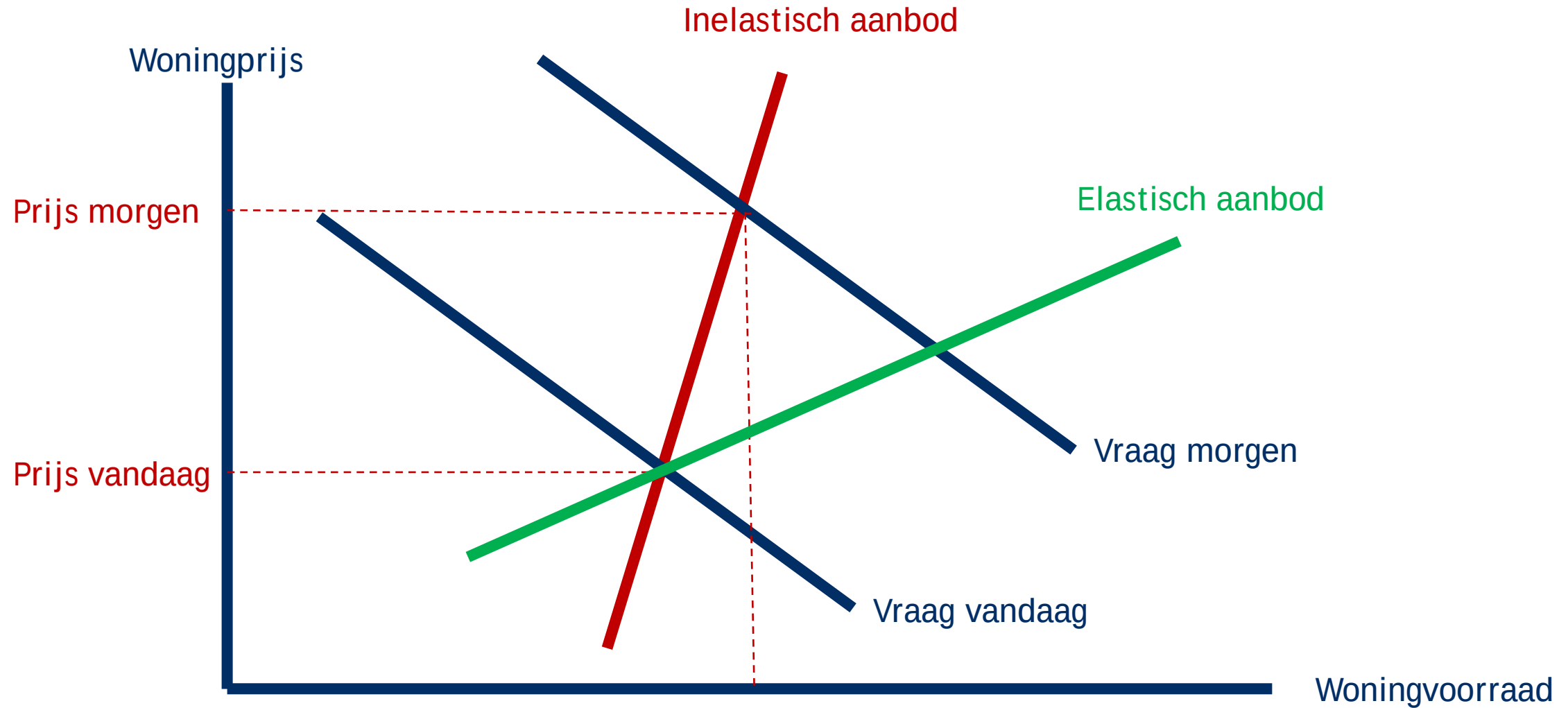
Prijsvorming



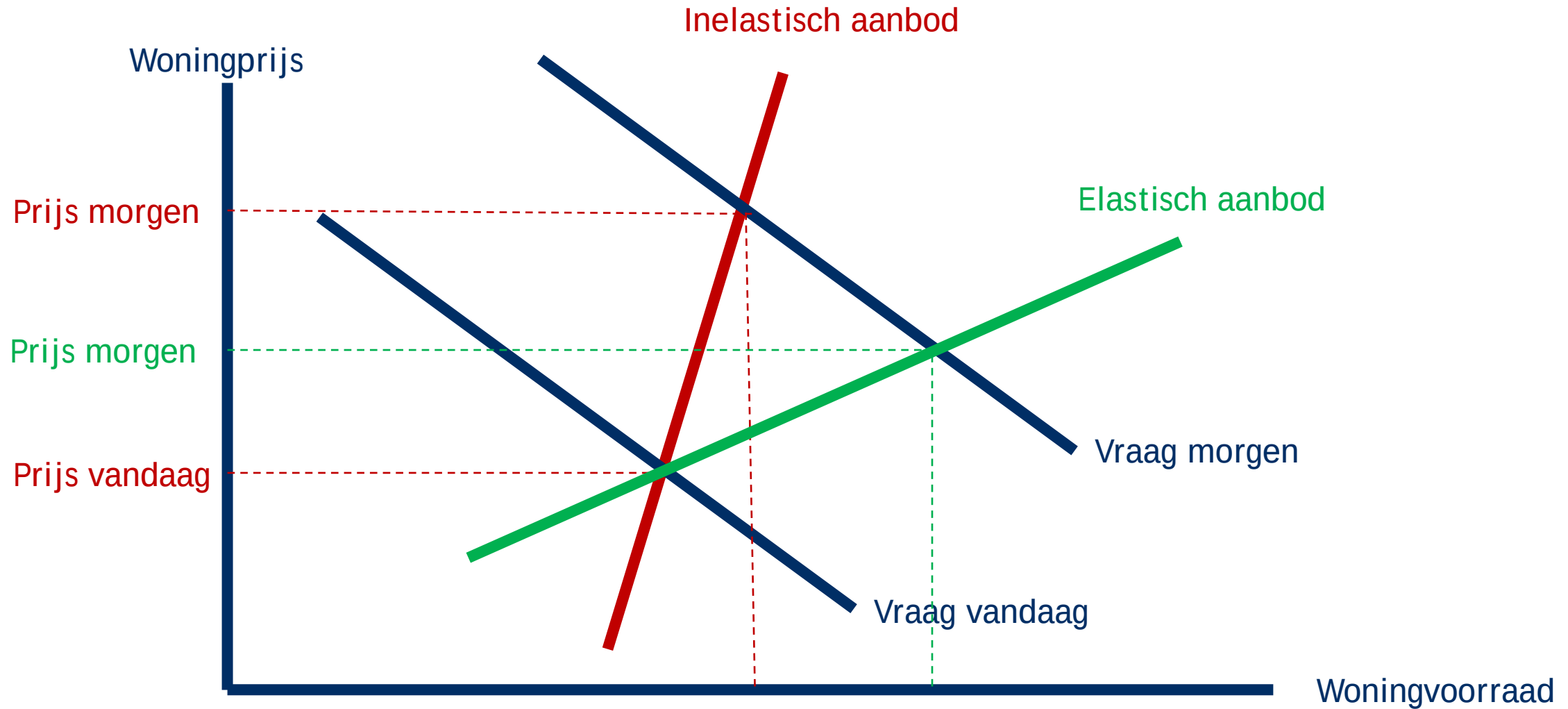
Prijsvorming



Prijsvorming



Prijsvorming



**Heeft België een elastisch of
inelastisch aanbod?**

Prijselasticeit van het aanbod is erg laag in België

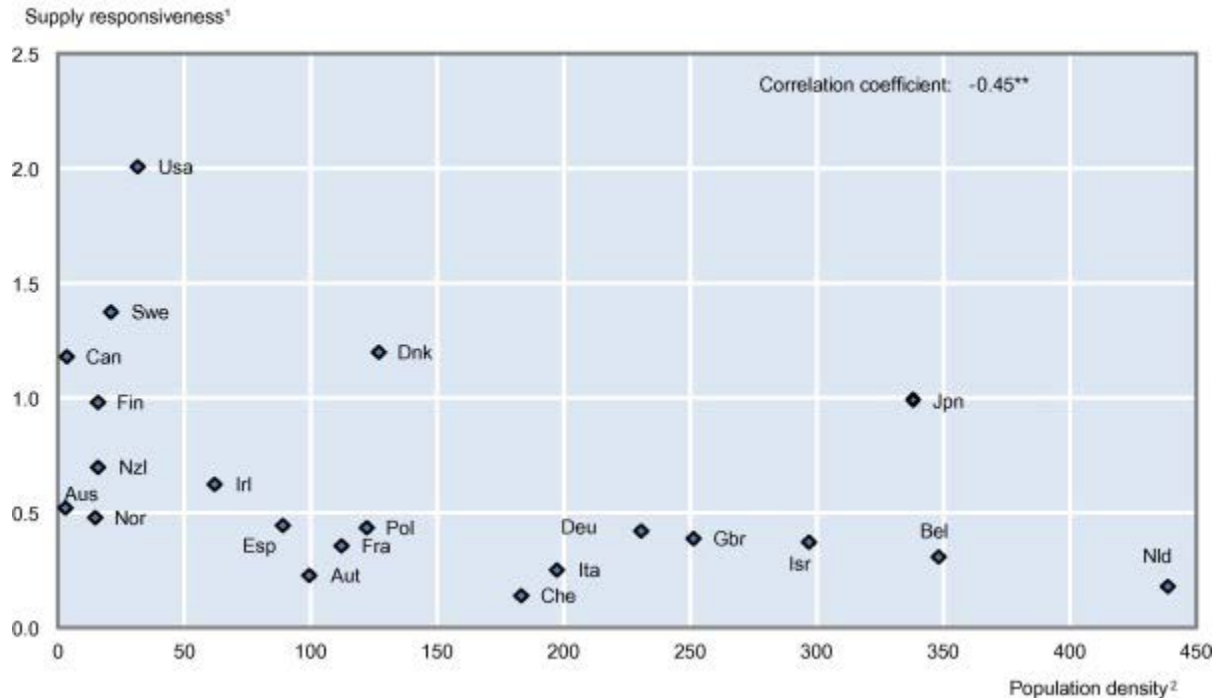


1. Estimates of the long-run price elasticity of new housing supply where new supply is measured by residential investments (*i.e.* the coefficient on lagged prices in the long-run investment equation as reported in Table 1). All elasticities are significant at least at the 10% level. The estimation period is from early 1980s to mid-2000s. In the case of Spain, restricting the sample to the period 1995-2007, which would reflect recent developments in housing markets (such as the large stock of unsold houses resulting from the construction boom starting in 2000 and peaking in 2007-09), only slightly increases the estimate of the elasticity of housing supply from 0.45 to 0.58.

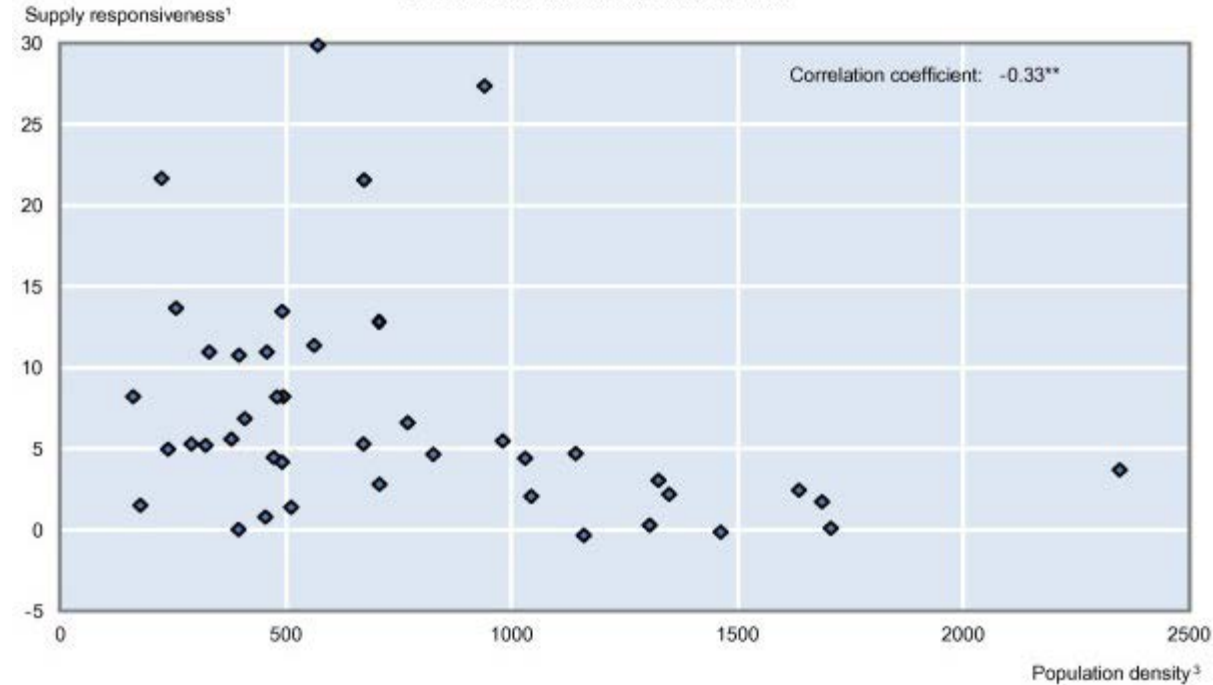
Bron: Caldera and Johansson (2013)

Schaarste aan beschikbare grond heeft een negatieve impact op aanbodelasticiteit

A. Cross-country correlation



B. Correlation across United States cities

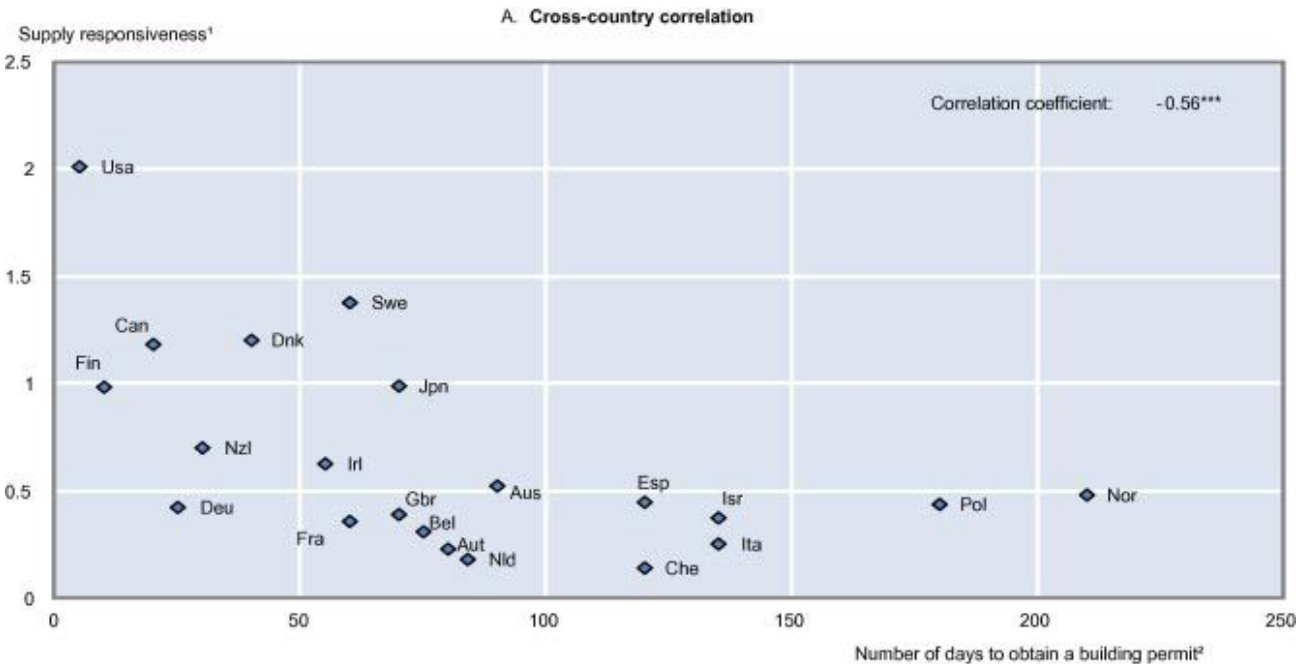


1. Authors' estimates of country-specific supply responsiveness and estimates of supply responsiveness for United States cities taken from Green *et al.* (2005). ** Denotes significance at the 5% level.

2. Population density measured as population per km².

3. Population density measured as population per square mile.

Ook overheidsbeleid heeft een invloed op de aanbodelasticiteit



1. Authors' estimates of country-specific supply responsiveness and estimates of supply responsiveness for United States cities taken from Green *et al.* (2005). *** Denotes significance at the 1% level.

2. The number of days to obtain a building permit is obtained from the World Bank Doing Business indicators.

3. The land-use regulation index captures approval time of building permits, available land for residential housing and access to adequate infrastructure and ranges between 7-35 (increasing in regulation) (see Malpezzi, 1996).

Source: Caldera and Johansson (2013)



Wat bepaalt dan de vraagzijde?



Bereken je leencapaciteit & maximale hypotheek

[+ Share / Save](#)

[E-mail](#)



Algemene regel: spendeer **maximaal 1/3 van je maandinkomen** voor de afbetaling van je hypothecair krediet. Deze regel gaat niet altijd op. Goede tweeverdieners kunnen als eens meer lenen dan dit bedrag. Ook speelt de gezinsituatie een rol; kinderen nemen ook een hap weg uit het totale budget.

Vul hieronder je inkomen en je gezinsituatie in. Bereken dan je maandelijkse leencapaciteit voor een hypothecair krediet, en je **maximale hypotheek met een vaste rentevoet**.

Netto maandinkomen	€	
Netto maandinkomen partner	€	
Gezamenlijk maandinkomen		
Aantal kinderen i		0 v

- ☒ Bereken voor een aantal type-voorbeelden [i](#)
- ☐ Bereken voor een specifieke looptijd en vaste rentevoet [i](#)

Bereken

Hoeveel kan een starter ontlenen?

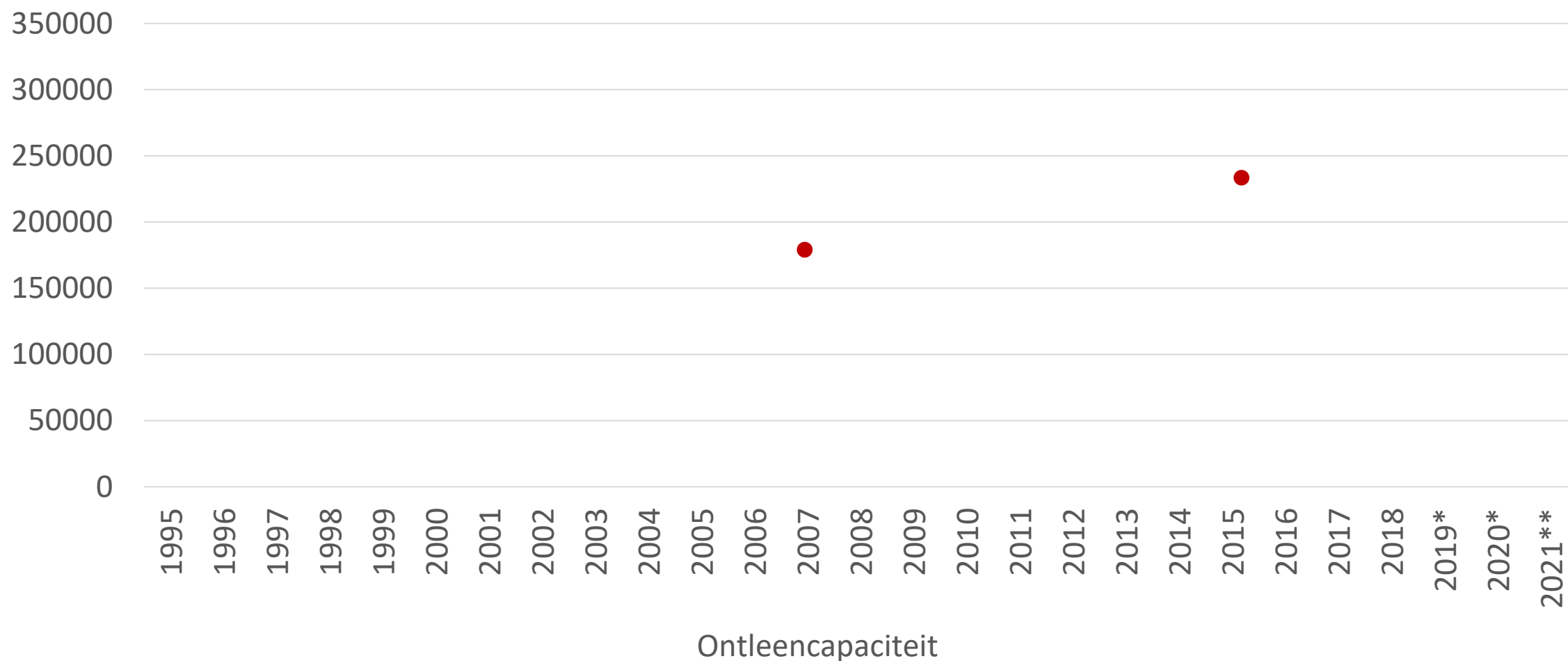
$$\text{Ontleencapaciteit} = (\alpha Y + \text{fiscaal voordeel}) \left(\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right)$$

Parameter	Beschrijving	2007	2015
α	% van inkomen voor hypotheekbetalingen	30%	30%
n	Looptijd van lening	25	25
Y	Jaarlijks beschikbaar inkomen	2663*12	2990*12
i	Hypotheekrente	4,6%	2,5%
<i>fiscaal voordeel</i>		2600	1824

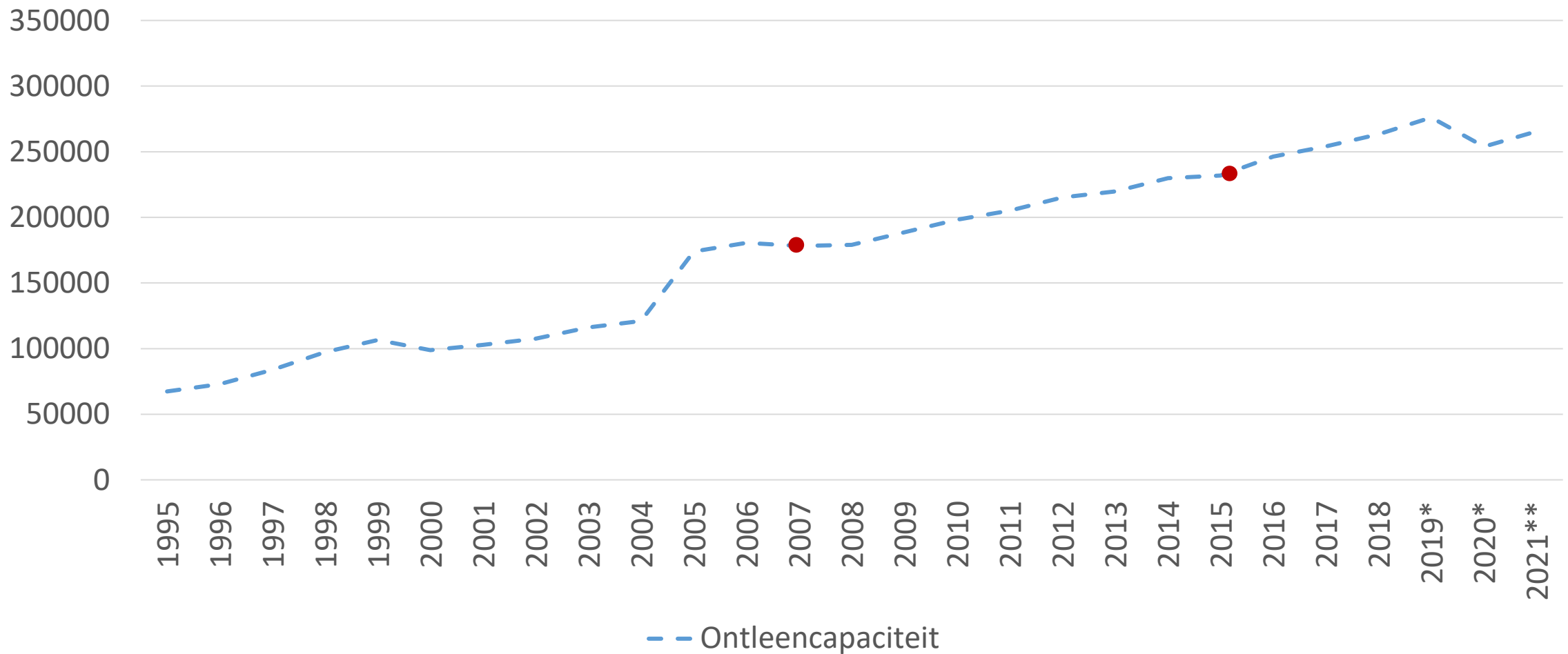
Ontleencapaciteit: 178.000 euro 232.000 euro

Woningprijs: 181.000 euro 230.000 euro

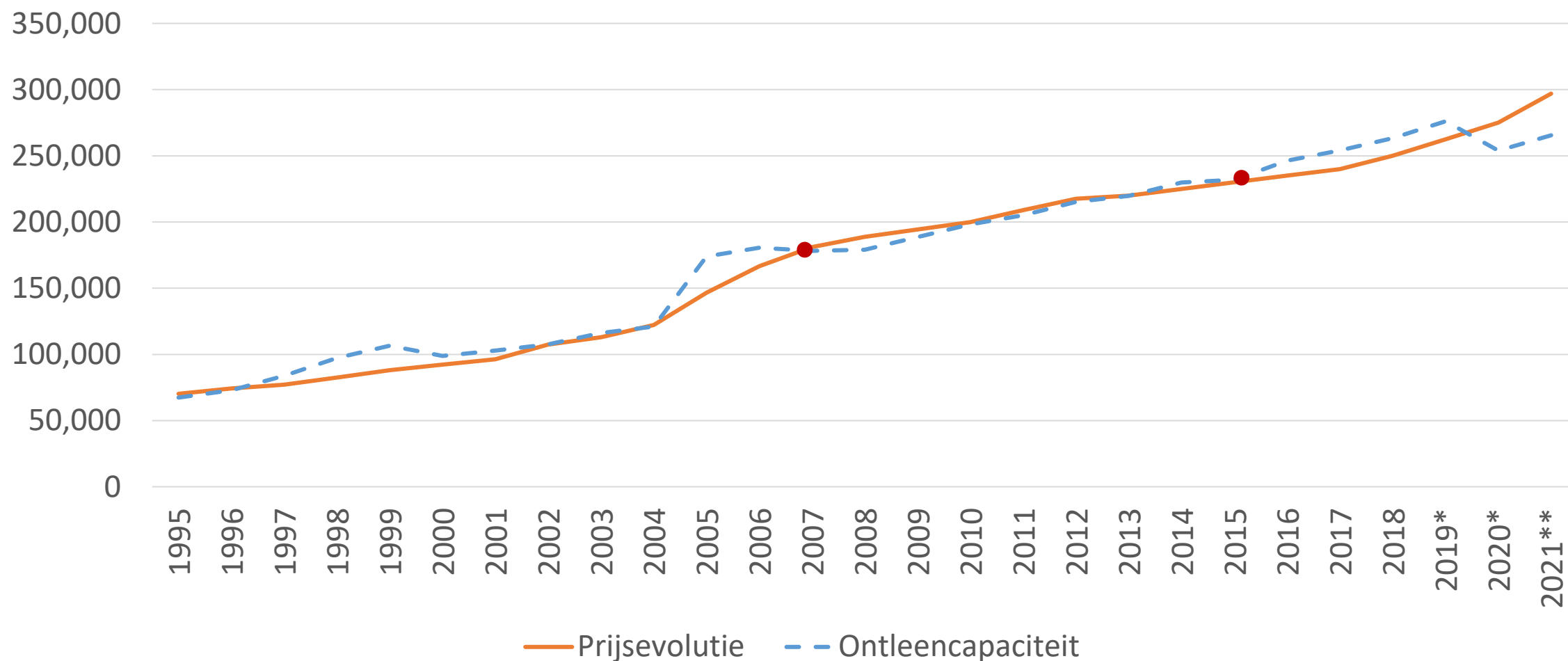
Evolutie ontleencapaciteit in Vlaanderen, 1995-2021.



Evolutie ontleencapaciteit in Vlaanderen, 1995-2021.



Ontleencapaciteit bepaalt de woningprijs!

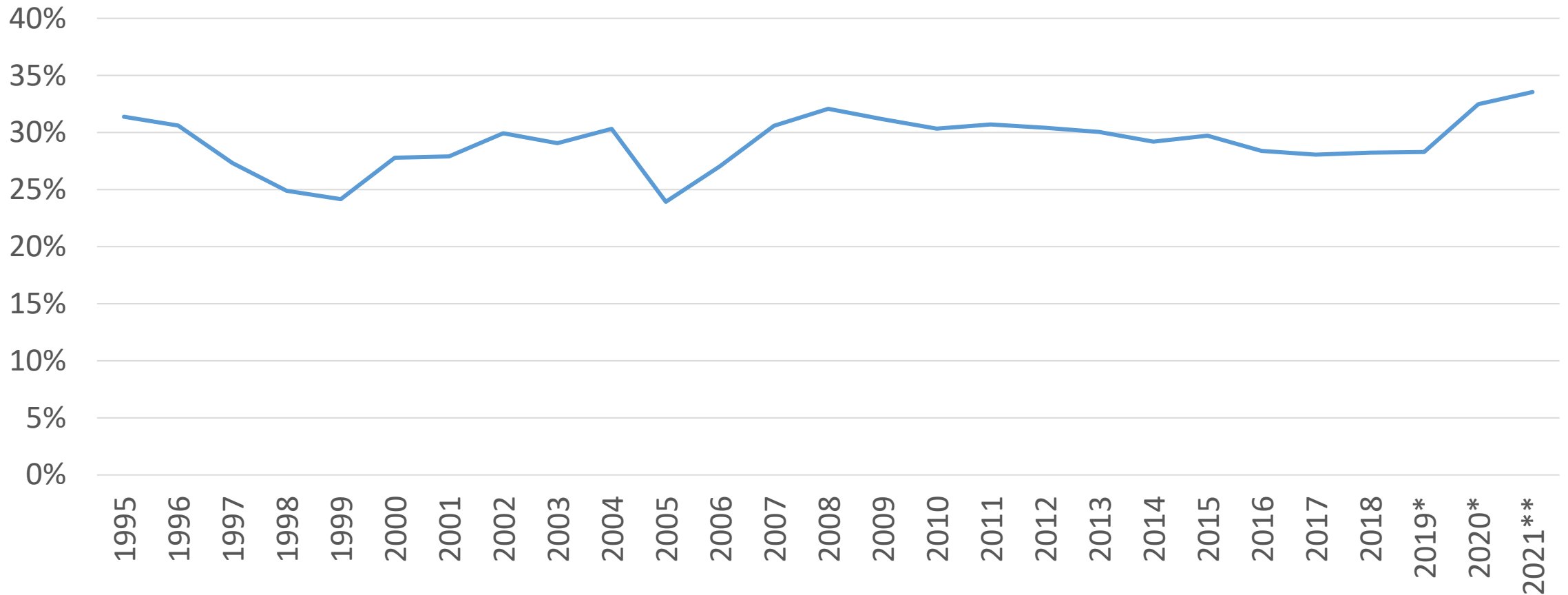


Hoe evolueert de betaalbaarheid?

- De netto afbetalingslast als percentage van het inkomen (α) is een vaak gebruikte indicator voor de betaalbaarheid van woningen:

$$\alpha = \frac{\frac{\text{woningprijs}}{\left(\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}\right)} - \text{fiscaal voordeel}}{Y}$$

Vereiste netto* afbetalingslast als percentage van het inkomen, 1995-2021.



Effecten van beleid

Wat zijn de gevolgen van ...

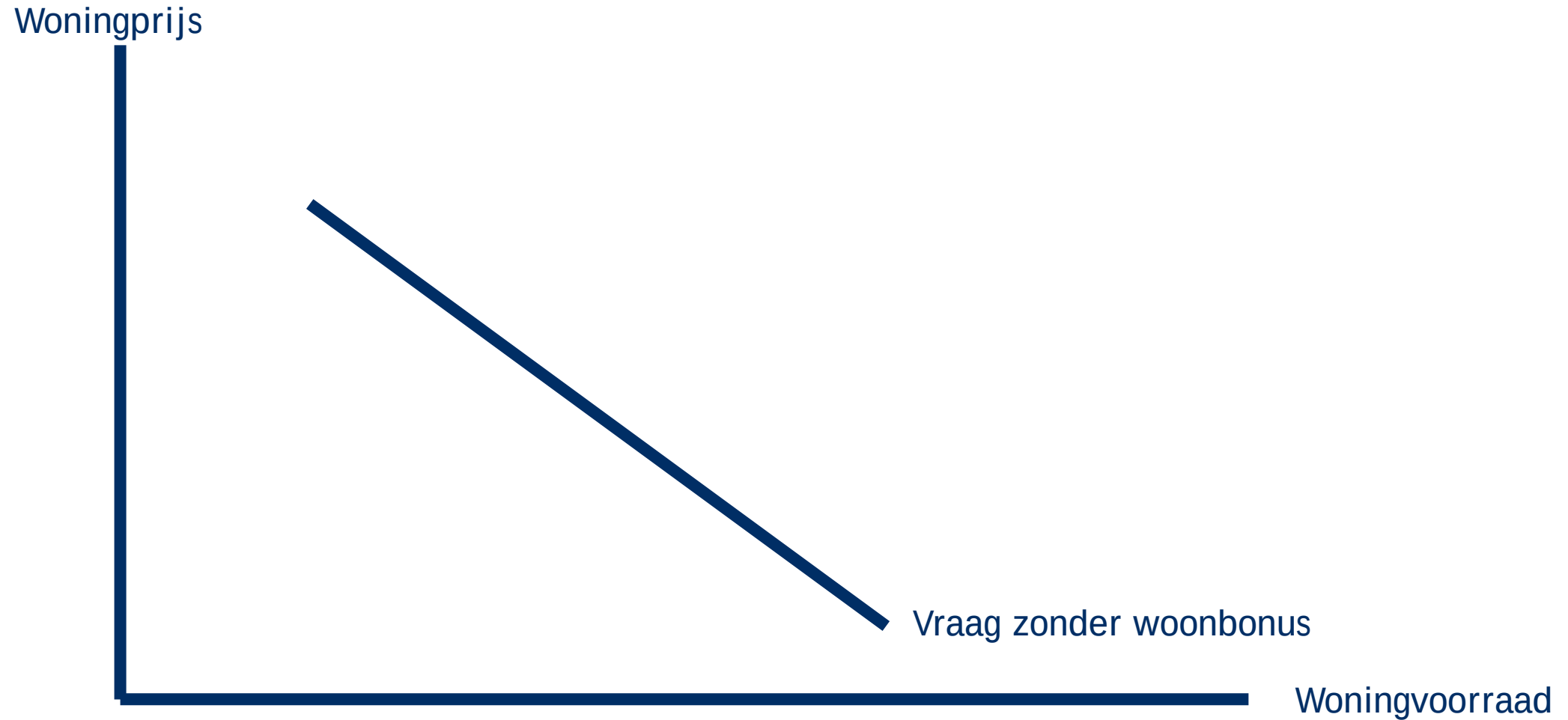
- A. Het introduceren van een “woonbonus” waarbij elke koper een extra subsidie krijgt
- B. Het introduceren van een maximale huurprijs

... in een vraag en aanbodschema van de vastgoedmarkt?

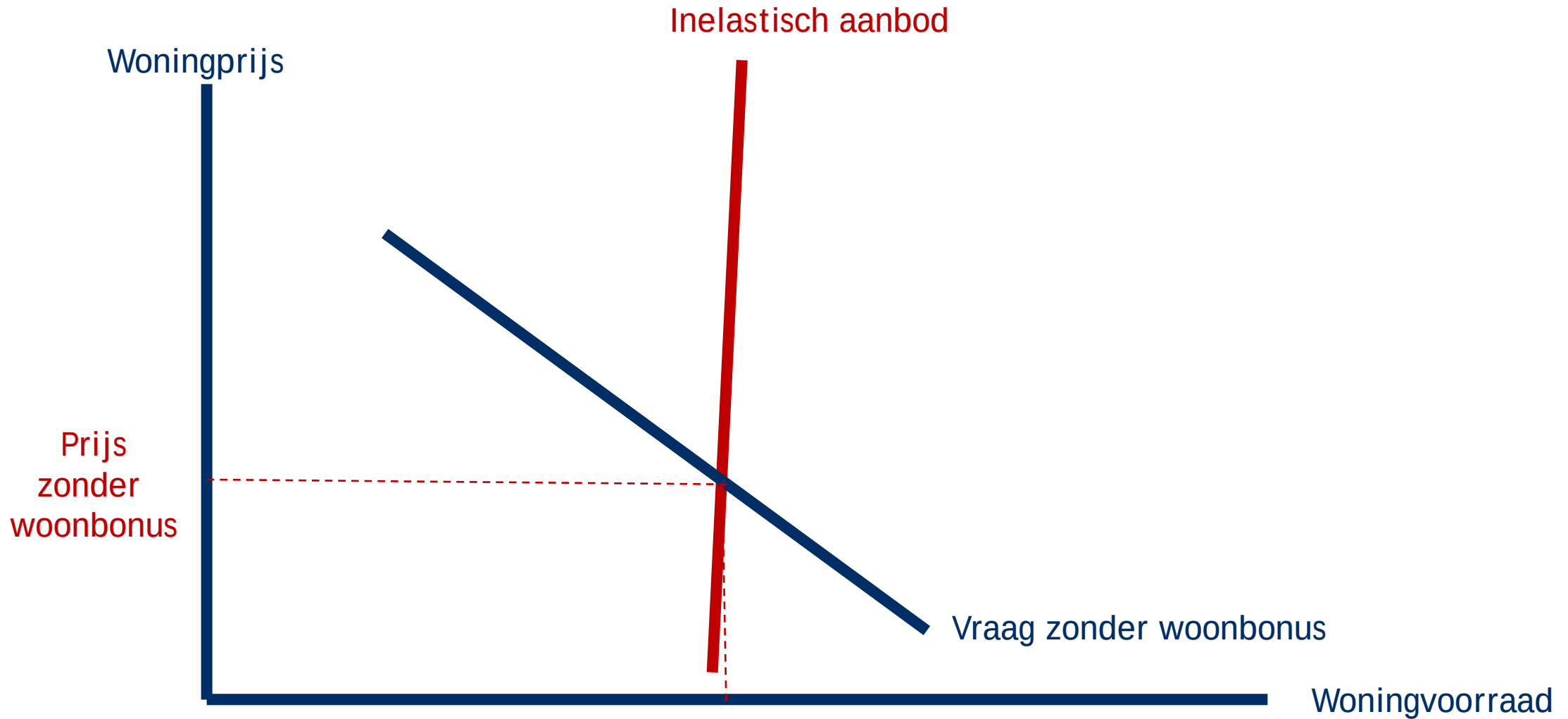
“Indien we elke koper een extra subsidie geven zal de betaalbaarheid verbeteren”



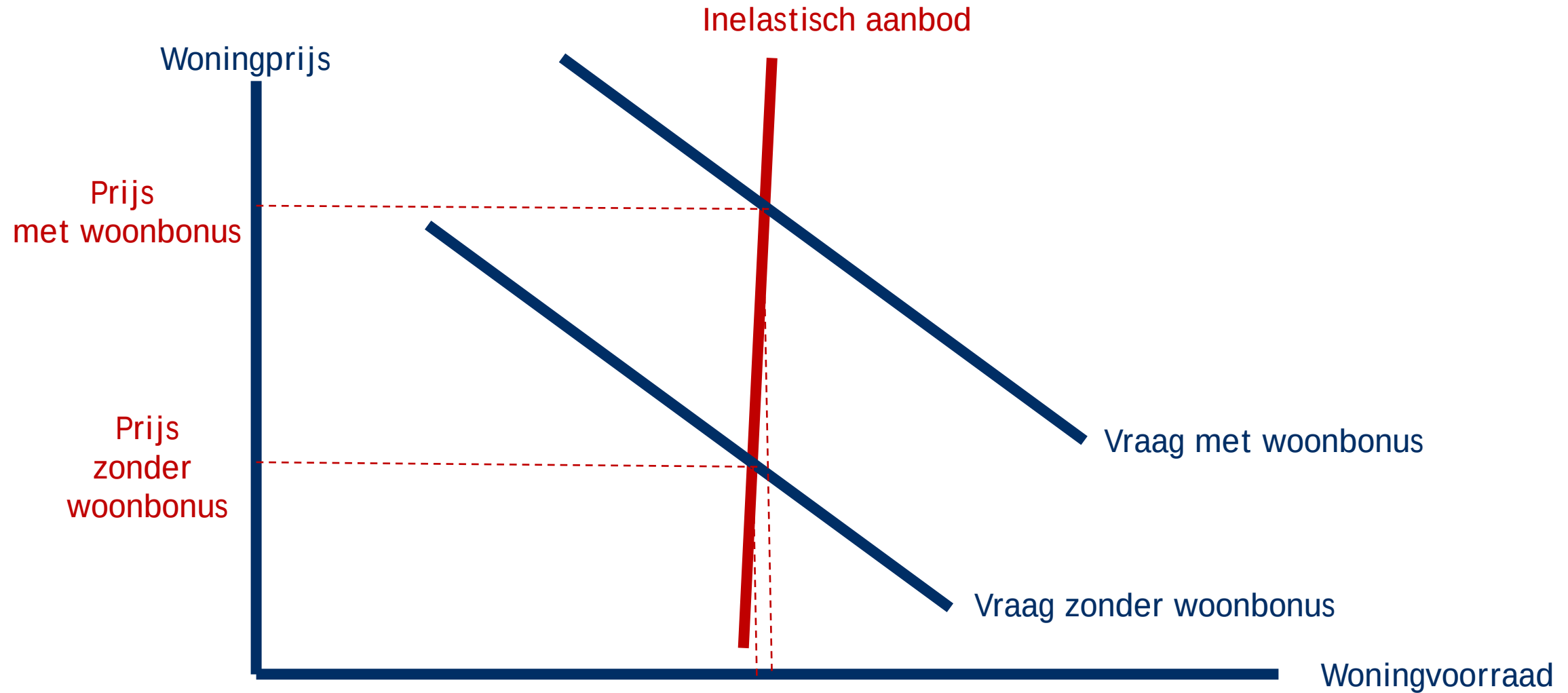
A. Effect van woonbonus



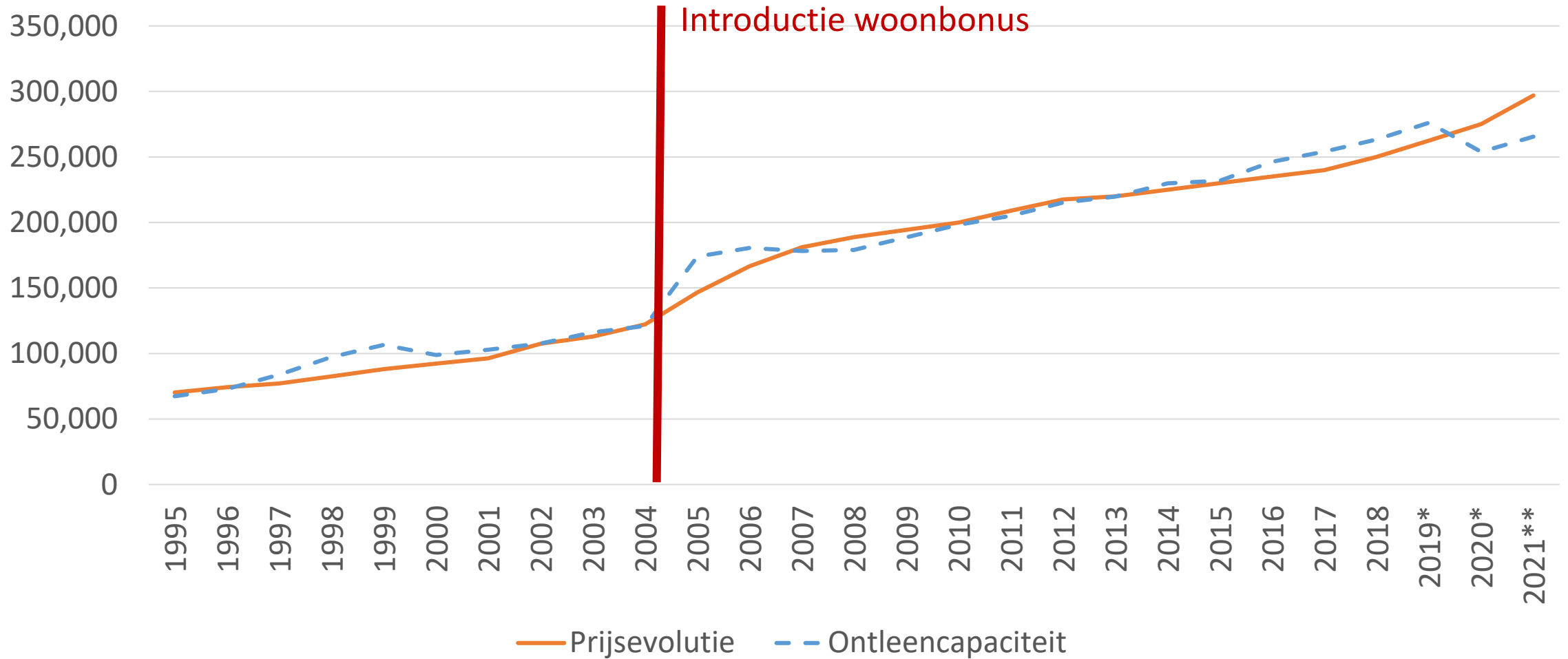
A. Effect van woonbonus



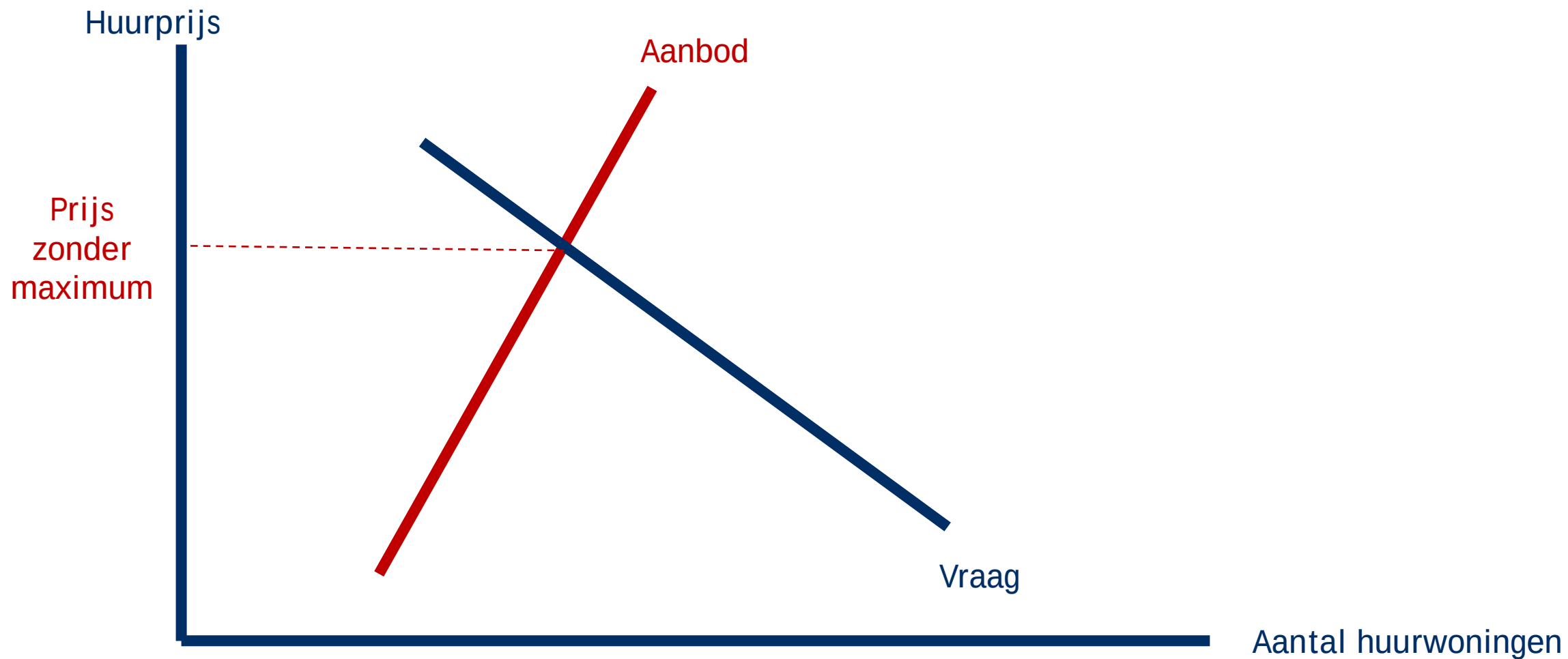
A. Effect van woonbonus



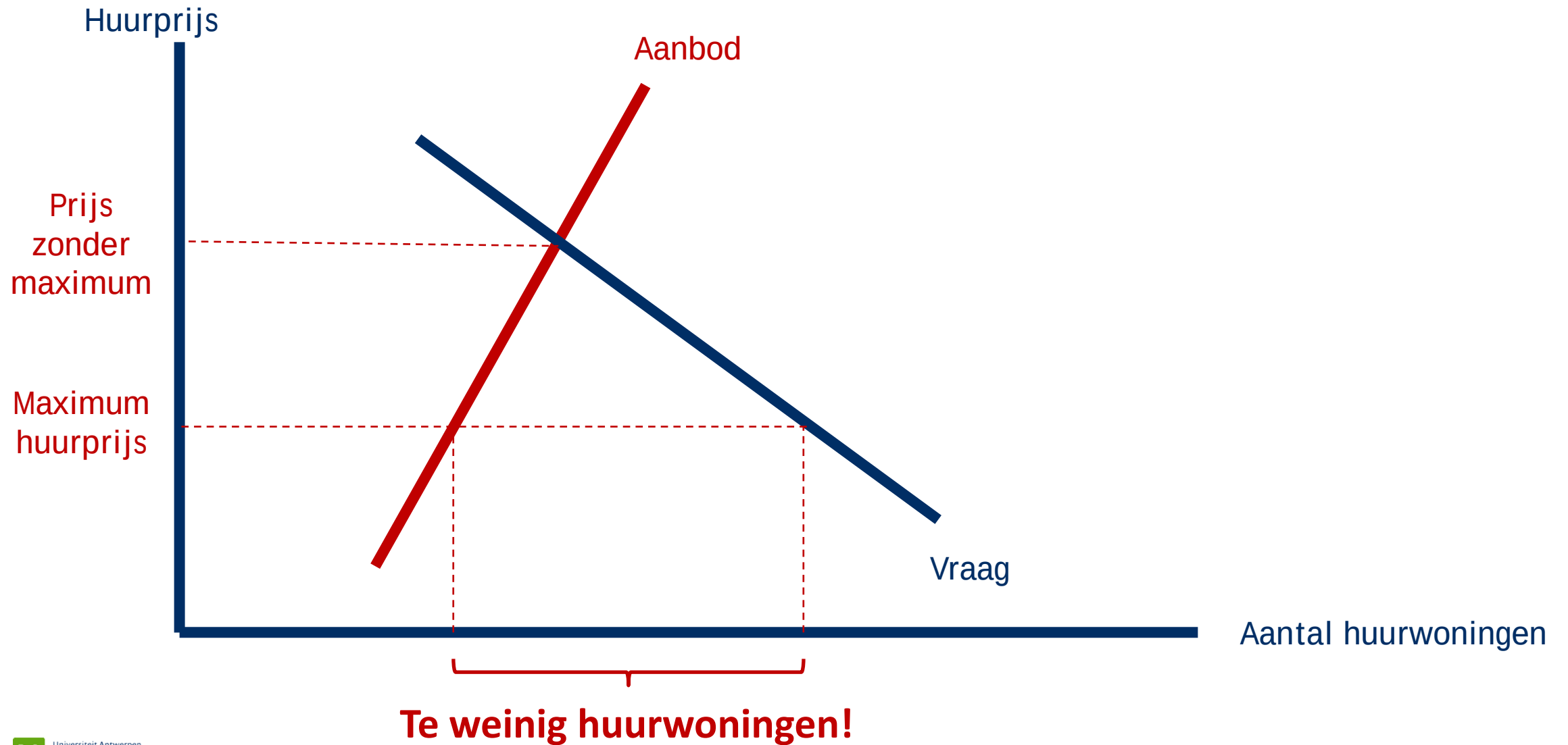
A. Effect van woonbonus



B. Maximum huurprijs



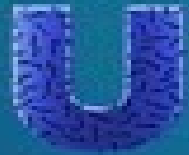
B. Maximum huurprijs



En wat met de huurmarkt?

“Het kopen van een woning is financieel gezien sowieso een betere keuze dan huren”





te koop



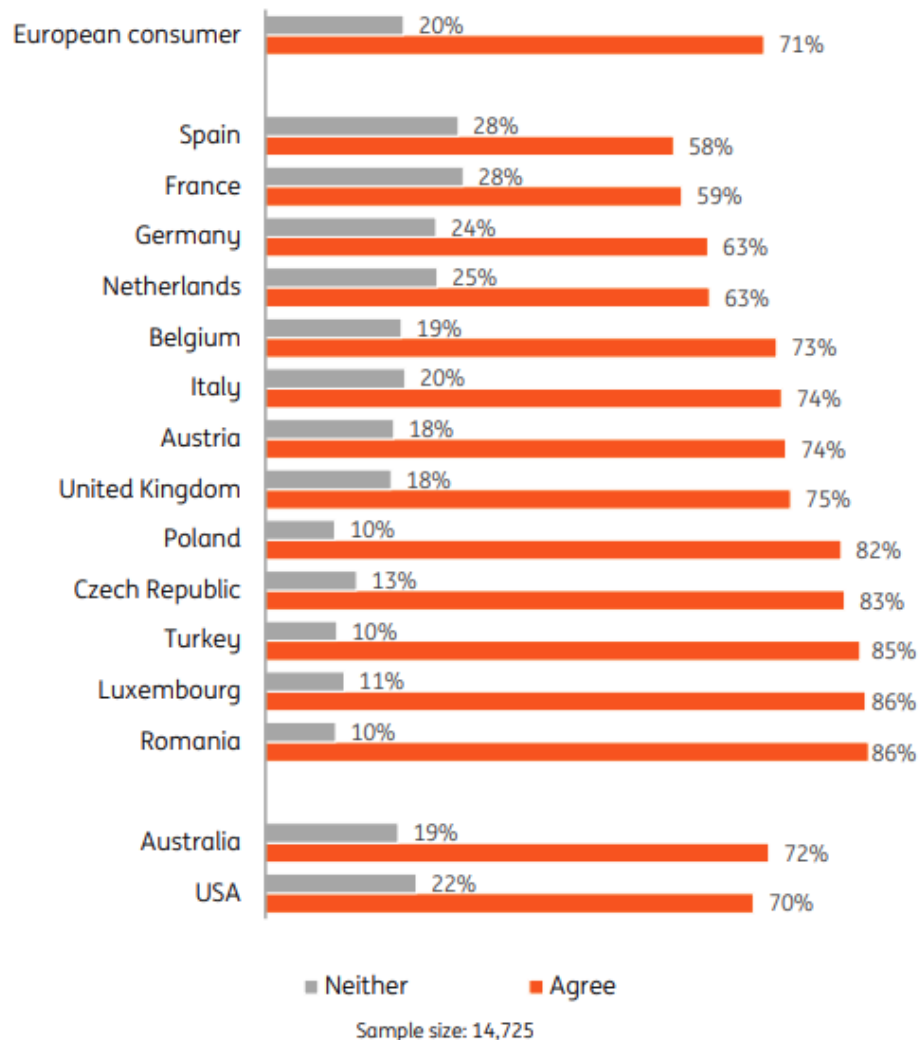
te huur

Kopen vs. huren: wat is het beste?!

The question

“From a financial point of view, it is better to own a property than to rent.”

Asked to everyone. Answer choices were “strongly agree”, “agree”, “neither agree nor disagree”, “disagree”, “strongly disagree” or “don’t know”.



- **73% van de Belgen gelooft dat het financieel beter is om eigenaar te zijn dan te huren**
- **23% van de Europeanen antwoorde in 2017 dat de woonuitgaven uiteindelijk hoger bleken te zijn dan ze op voorhand hadden verwacht.**



Universiteit Antwerpen
| Faculteit Bedrijfswetenschappen
en Economie

Prof dr Sven Damen
sven.damen@uantwerpen.be
Twitter: [@damensven](https://twitter.com/damensven)