

NVN – CF
Persconferentie van 14.02.2012

Evolutie van de Brusselse vastgoedprijzen in 2011

Onstabiel economisch klimaat maar gestaag stijgende vastgoedprijzen

door Mr. Gaétan Bleeckx, notaris in Sint-Gillis
en Mr. Robert Langhendries, notaris in Ukkel

- I. Inleiding (Gaétan Bleeckx)
- II. Overzicht van de evoluties – Voorbeelden van gehaalde prijzen (Robert Langhendries)
- III. Toelichting – Trends - Besluiten (Gaétan Bleeckx)

I. Inleiding (door Mr. Gaétan Bleeckx)

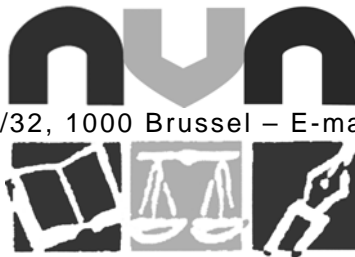
Welkom in de Verkoopzalen van NVN voor onze 8^e jaarlijkse ontmoeting (sinds 2005) om u de verkoopprijzen voor te leggen die in 2011 op de Brusselse vastgoedmarkt gehaald werden. Deze persconferentie wordt georganiseerd door NVN, een maatschappij die interne diensten aan notarissen verleent, en waar de 120 Brusselse notarisstudies evenals de notarissen van Waals-Brabant en Vlaams-Brabant terecht kunnen voor :

- een dienst met betrekking tot de organisatie van openbare verkopingen
- een bestand van vergelijkingspunten, waar alle betrokken notarissen aan bijdragen, op basis van de resultaten die in de getekende aktes staan.

Zoals elk jaar spreken we enkel over prijzen die daadwerkelijk gehaald werden, en niet over prijzen die verkopers vroegen, in tegenstelling tot andere indexen.

Deze studie gebeurt met de steun van de Franstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN), gezien de Franstalige provincies deze week hun eigen cijfers aan de pers voorstellen.

Net zoals vorig jaar, kunnen wij u ook dit jaar cijfers meedelen die gebaseerd zijn op alle transacties die wij ontvingen. Dit betekent dus niet enkel van de Brusselse notarissen, maar ook van de notarissen uit Vlaanderen en Wallonië, aangezien de analyse van de gegevens gebeurt op basis van de nationale notarisbarometer, die bestaat uit de informatie die elke notaris overmaakt aan een gecentraliseerde informaticaserver bij de Federatie van Notarissen, in het kader van de wettelijke onderzoeken die hij moet doen..



Mr. Robert Langhendries zal u nu de overzichten voorleggen van de prijsevoluties per vastgoedcategorie en per gemeente, en ze illustreren met enkele representatieve gebouwen die openbaar verkocht werden.

Daarna neem ik weer het woord om de trends te analyseren, conclusies te trekken en een pronostiek voor 2012 af te leiden.

Na onze uiteenzetting beantwoorden wij beiden graag alle vragen.

II Overzicht van de evoluties – Voorbeelden van gehaalde prijzen (door Mr. Robert Langhendries)

Analyse van de vastgoedactiviteit

Op basis van een index 100 in het 3^e trimester 2007, werden voor de Brusselse vastgoedactiviteit, dat wil zeggen het aantal afgesloten vastgoedtransacties, volgende indexen genoteerd :

- een index 99,20 in het 1^e trimester 2011 ;
- een index 99,00 in het 2^e trimester 2011 ;
- een index 90,40 in het 3^e trimester 2011 (juli/augustus/september), dat traditioneel rustiger is ;
- een index 93,70 in het 4^e trimester 2011 ;
- hetzij een gemiddelde index van ongeveer 95,60 over heel 2011.

Het is dus een activiteit die van een vergelijkbaar niveau is als die van vóór de crisis van eind 2008, en bijgevolg duidelijk hoger dan het gemiddelde van de activiteit van de jaren 2010 (index 90,85) en 2009 (index 90,09).

We merken evenwel dat het 4^e trimester 2011 minder goed is (93,70) dan hetzelfde trimester in 2010 (94,59).

De toekomst zal uitwijzen of we al dan niet opnieuw te maken hebben met het begin van een dalende curve voor 2012.



Bij een vergelijking van de Brusselse activiteit met de nationale activiteit, blijkt :

- enerzijds, dat ze stabiel blijft, 9 % van de gerealiseerde transacties in België, vonden plaats te Brussel, hetzelfde percentage als vorig jaar. Dit ligt aan de verdeling van de Belgische bevolking, waarvan 9,8 % gedomicilieerd is in het Brusselse Gewest ;
- anderzijds, dat de nationale activiteit opnieuw aanknoopt met een gemiddelde index van 101,50 voor 2011 en zelfs van 106,40 op het einde van het jaar 2011, dat wil zeggen op een hoger niveau dan de activiteit voor Brussel ; Brussel kent evenwel de sterkste progressie van activiteit op nationaal vlak (met uitzondering van Limburg).

Tot besluit kunnen we stellen dat we te maken hebben met een echt **herstel** van de Brusselse vastgoedactiviteit in 2011 : + 5,2 % gemiddeld voor 2011 (in plaats van + 0,8 % voor 2010 en – 15 % voor 2009), met uitzondering van het laatste trimester.

Dit herstel heeft langer op zich laten wachten dan in de andere Gewesten.

Vergelijking van de Brusselse waarden met de waarden van de 2 andere Gewesten

De volgende twee overzichten geven een duidelijk beeld, enerzijds wat de woningen betreft en anderzijds wat de appartementen betreft, van de Brusselse waarden ten opzichte van Vlaanderen en Wallonië, en dit voor elk trimester van 2011.

We merken voornamelijk op :

- wat de woningen betreft, blijft Brussel het duurste Gewest, met een gemiddelde van meer dan 360.000 € (tussen 300.000 € en 350.000 € voor 2010), vergeleken met een gemiddelde van ongeveer 230.000 € in Vlaanderen (210.000 € in 2010), van 165.000 € in Wallonië (145.000 € in 2010), en van 215.000 € op nationaal vlak (193.000 € in 2010) ;
- hetzij een gemiddelde stijging van + 10 %, conform het nationaal gemiddelde ;
- dat de Brusselse appartementen (210.000 € in 2011 tegen 205.000 € in 2010), daarentegen aan dezelfde prijs blijven als de Vlaamse appartementen (208.000 € in 2011 tegen 195.000 € in 2010), met dien verstande dat het Waalse gemiddelde (150.000 € in 2011 tegen 143.000 € in 2010) het nationaal gemiddelde (206.000 € in 2011 tegen 190.000 € in 2010) naar beneden trekt ; dit alles verandert niet ten opzichte van vorig jaar ;



Bergstraat, 30/32, 1000 Brussel – E-mail: not@nvn.be

Eengezinswoningen (villa's inbegrepen) in Brussel

- Over het hele Gewest noteren deze onroerende goederen een **duidelijke stijging van de mediaanprijs (+ 11,8 %) in 2011** ten opzichte van 2010 en 2009.
- Een woning kost momenteel **gemiddeld 335.500 €** (mediaanprijs) in Brussel, hetzij meer dan 10 % meer dan in 2010 en in 2009 (300.000 €), en meer bepaald van 241.000 € in Molenbeek tot 450.000 € in Ukkel en Sint-Pieters-Woluwe, waar de mediaanprijs voor deze twee gemeenten, voortaan het hoogst is van de 19 Gemeenten, op de voet gevolgd door Elsene (437.250 €) , Sint-Lambrechts-Woluwe (402.500 €) en Watermaal-Bosvoorde (400.000 €) ; als u kijkt naar de cijfers voorgelegd voor 2010, dan zult u merken dat Etterbeek haar 1^e plaats verliest (390.000 €), maar dat voor de rest het klassemment van de Brusselse gemeenten vrij identiek blijft ;

<p>Oudergem, Théo Vanpélaan, 31 Woonhuis Verkocht : 360.000 euro Schatting: 300.000 euro Staat : redelijke staat</p>	<p>Schaarbeek Generaal Eisenhowerlaan, 137 Woonhuis Verkocht : 575.000 euro Schatting : 575.000 euro Staat : te renoveren</p>
<p>Ukkel, Ringlaan, 104 Woonhuis Verkocht : 1.060.000 euro Schatting : 700.000 euro Staat : te renoveren</p>	<p>Watermaal-Bosvoorde, Hertogendreef, 76 Woonhuis Verkocht : 370.000 euro Schatting : 300.000 euro Staat : goede staat</p>





Bergstraat, 30/32, 1000 Brussel – E-mail: not@nvn.be

Handels- en opbrengsthuisen

- In deze 2^e categorie, met een heel wat kleiner transactievolume, ligt de **mediaanprijs op 350.000 €** voor 2011, wat een lichte daling betekent in vergelijking met 2010 (355.000 €).

	
<p>Elsene, de Vergniesstraat, 2 Handels- en opbrengsthuis verkocht : 625.000 euro Schatting: / Staat : te renoveren</p>	<p>Brussel, Steenstraat, 6 Handels- en opbrengstgebouw Verkocht : 620.000 euro Schatting : 525.000 euro Staat : slechte staat</p>

-

	
<p>Schaarbeek, Georges Raeymaekersstr.35-35A Opbrengstgebouw Verkocht : 580.000 euro Schatting: / Staat : te renoveren</p>	<p>Etterbeek, Philippe Baucqstraat, 91-93 Opbrengsthuis Verkocht : 360.000 euro Schatting : 300.000 euro Staat : goede staat</p>



Bergstraat, 30/32, 1000 Brussel – E-mail: not@nvn.be

Appartementen

- Alle types appartementen worden samen vermeld, van de eenkamerappartementen tot de appartementen met drie of meer slaapkamers.
- Voor deze categorie, die dus een groot aantal gegevens omvat, komen we in 2011 op een **mediaanprijs van 175.000 €** voor een Brussels appartement, hetzij 5,4 % meer dan voor 2010 (166.000 €) ;
- Klassement van de gemeenten : van Anderlecht (130.000 €), Ganshoren (140.000 €) en Koekelberg (141.000 €) tot Elsene en de 2 Woluwes die bovenaan staan met elk 235.000 €

	
<p>Etterbeek, Louis Schmidlaan, 28 Appartement 1 kamer Verkocht : 150.000 euro Schatting : 135.000 euro Staat : te renoveren</p>	<p>Vorst, Neptunuslaan, 53 Appartement 1 kamer Verkocht : 140.000 euro Schatting : 140.000 euro Staat : te renoveren</p>
	
<p>Elsene, Hogeschoollaan, 93 Appartement 2 kamers Verkocht : 235.000 euro Schatting : / Staat : te renoveren</p>	<p>Watermaal-Bosvoorde, L. Wienerlaan, 87 Appartement 2 kamers Verkocht : 370.000 euro Schatting : tussen 265.000 en 285.000 euro Staat : perfecte staat</p>



Bergstraat, 30/32, 1000 Brussel – E-mail: not@nvn.be

<p>St-Pieters-Woluwe, Herendallaan, 78 Appartement 3 kamers Verkocht : 370.000 euro Schatting : 335.000 euro Staat : op te frissen</p>	<p>Jette, Audrey Hepburnstraat, 9 Appartement 3 kamers Verkocht : 220.000 euro Schatting : / Staat : goede staat</p>

Registratierechten voor Brussel

	2010	2011	
januari	48.892.442	42.843.894	-12,4%
februari	29.156.972	36.713.062	25,9%
maart	27.936.740	35.034.351	25,4%
april	34.750.453	40.219.039	15,7%
mei	29.873.045	36.916.192	23,6%
juni	30.958.079	33.573.386	8,4%
juli	36.907.290	40.976.709	11,0%
augustus	39.648.873	52.769.621	33,1%
september	28.017.375	32.249.660	15,1%
oktober	37.616.645	43.594.602	15,9%
november	35.751.472	45.615.974	27,6%
december	31.611.259	33.239.064	5,1%
Totaal	411.120.646	473.745.554	15,2%

Hierboven vindt u een overzicht van de geïnde registratierechten in 2010 en 2011. Globaal gezien gaat het om een stijging van ruim 15%. De registratierechten worden zo'n 3 à 4 maanden na de ondertekening van de verkoopovereenkomst doorgestort aan de Staat. Dat verklaart waarom er bv. in juli en augustus (traditioneel eerder rustige maanden op de vastgoedmarkt) hoge bedragen werden doorgestort.



III. Toelichting – Trends – Besluiten (door Mr. Gaétan Bleecx)

« *Waarom zijn we zo verzot op vastgoed ?* »

1. **Historisch gezien**, is de Belg altijd al gehecht geweest aan beleggen en aan het feit eigenaar te zijn van een eigen woning.

Huisvesting is de eerste bezorgdheid van de meeste huishoudens. **Het is een basisbehoefte.** We kunnen zonder een auto, maar niet zonder een dak boven ons hoofd.

De aankoop van een eigen woning is vaak de concretisering van de dromen en verzuchtingen van de gezinnen.

Bovendien zal het bezit van eigendom een primordiale rol spelen in het verzekeren van de toekomst.

Wanneer iemand de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en zijn woning of appartement huurt, dan zal die persoon constant in de onzekerheid leven in geval het gehuurde goed wordt verkocht.

Naast het feit dat een verhuis een bron van ongerustheid is voor de gepensioneerde op leeftijd, zal dit soms ook zware gevolgen hebben voor zijn koopkracht ; de huurprijs van de nieuwe huisvesting is immers vaak hoger voor een kleinere bewoonbare oppervlakte, en bovendien in een nieuwe omgeving.

De aankoop van een vastgoed vormt dus een zekerheid voor wanneer u later op pensioen gaat.

2. **De zeer lage spaaropbrengst** trekt eveneens meer en meer beleggers aan.

3. **Het zeer geringe vertrouwen van de burgers in de volatiliteit van aandelen en obligaties** brengt met zich mee dat velen hun toevlucht nemen tot vastgoed, dat goed bestand is tegen correcties.

Immers, wanneer de beursprijzen stijgen, stijgen de vastgoedprijzen minder en wanneer de beursprijzen zakken, zakken de vastgoedprijzen minder. De volatiliteit van vastgoed is dus relatiever.

4. **De baksteen als vluchtwaarde**

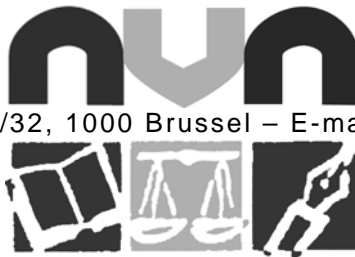
De baksteen is een investering die geapprecieerd wordt door spaarders, want het is de enige belegging die op krediet kan gedaan worden, in tegenstelling tot alle andere formules van beleggingen in roerend goed (aandelen, obligaties, levensverzekering).

Dankzij de banklening is het mogelijk om geleidelijk aan een vermogen op te bouwen, naar gelang de lening wordt afgelost.

Het is nu des te interessanter om beroep te doen op een krediet, omdat de rentevoeten nog altijd op een historisch laag niveau zitten.

Bovendien kan een deel van de maandelijkse aflossingen gedekt worden door de huurgelden die van de huurder ontvangen worden.

Vastgoed kan gezien worden als « vluchtwaarde », aangezien het de belegger de kans geeft om zijn vermogen te beschermen wanneer het stormt op de beurs en om het rente te laten opbrengen.



Over een lange periode heeft de baksteen altijd een behoorlijk rendement opgeleverd. Overigens, in het geval van een grote economische crisis, verdwijnt het vastgoed niet. De waarde ervan kan misschien tijdelijk aangetast worden (cfr de crisissen van 1980-1985 en 1991-1993), toch blijft het opbrengst opleveren en vroeg of laat, wanneer de economische situatie terug normaal wordt, zal de waarde ervan opnieuw stijgen.

5. Ter voorbereiding op het pensioen

Deze vluchtwaarde vormt vandaag de dag een troefkaart voor het pensioen. Niet alleen als zekerheidsgarantie, maar ook als financiële return.

De huurgelden worden immers bijkomende inkomsten, die heel nuttig kunnen zijn om dezelfde levensstandaard aan te houden wanneer men op pensioen is gegaan.

6. « Hefboomeffect »

Eigenaar zijn van een vastgoed betekent huurinkomsten en een meerwaarde op lange termijn. Om een en ander te optimaliseren, is de keuze van de huisvesting bepalend: « onberedeneerde beslissingen » zijn te vermijden wanneer het gaat over beleggen in huurpanden.

De wijze van financiering van het goed speelt eveneens een grote rol in de rentabiliteit van de transactie. De lening kan immers het rentabiliteitspercentage verhogen door « de schuld/kapitaal-ratio ».

Het principe is eenvoudig :

De schuld/kapitaal-ratio zal positief zijn als de rentevoet van de lening lager is dan het niveau van economische rentabiliteit (huuropbrengstpercentage + meerwaardepercentage) van de investering.

Bijvoorbeeld, voor een appartement dat 4 % huur opbrengt en een meerwaarde van 3 % per jaar opbrengt, hetzij een winst van 7 %, zal de schuld/kapitaal-ratio positief zijn als de rentevoet van de lening lager is dan 7 %.

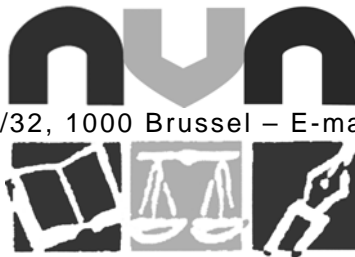
De schuld/kapitaal-ratio wordt geaccentueerd door een belastingstelsel waarbij een gedeelte van de rente van leningen kan afgetrokken worden.

Daarentegen moet eveneens rekening gehouden worden met heffingen (onroerende voorheffing), onderhouds- en eventueel renovatiekosten, gemeenschappelijke lasten van mede-eigendom. Deze lasten gaan het rendement naar beneden halen.

7. Goede wettelijke bescherming van de residentiële markt

Over het algemeen is de residentiële vastgoedmarkt vrij goed beschermd in België :

Aftrek inzake registratierechten, aftrekbaarheid van de hypothecaire woonkredieten, geen heffing op de meerwaarde bij de verkoop van zijn woning (in tegenstelling tot beleggingsvastgoed waar de meerwaarde wordt belast ingeval van een verkoop binnen de 5 jaar na de aankoop).



8. Is de post « huisvesting » in het gezinsbudget niet te groot in tijden van zwakke koopkracht ?

Momenteel stellen we vast dat we niet meer kunnen redeneren in functie van het loon, maar van de totaliteit van de inkomsten van de kopers. We stellen vast dat de persoonlijke inbreng en vooral « de intergenerationele inbreng » meer en meer een invloed uitoefenen op het vermogen om een vastgoed te kopen.

Wetende dat het grootste deel van het spaartegoed in handen is van de 60-plussers, gaan de oudere generaties de jongeren helpen.

In de praktijk merken we een groeiende interesse voor successieplanning bij bejaarden, met name om hun kind te helpen voor het aankopen van een vastgoed.

De fiscale regelgeving inzake schenking van roerende goederen met een heffing van 3 % in rechtstreekse lijn is in die zin ook een steuntje in de rug.

9. En de perspectieven voor 2012 ?

Enerzijds de risico's :

- De openbare schuldencrisis en het feit dat de regering systematisch op zoek is naar nieuwe inkomsten, dreigt zich te zullen laten gevoelen in de belastingheffing op vastgoed. De huisvestingssteun in al zijn vormen dreigt wijzigingen te zullen ondergaan, aangezien de Staat steeds minder middelen heeft om steun te bieden.
- De ommekeer van de vastgoedmarkt zou wel eens aanzienlijk kunnen zijn wanneer de langetermijnrente de hoogte ingaat, wat een verhoging van de rente op leningen met zich zou meebrengen. Dat is op dit ogenblik nog niet het geval, aangezien België nog altijd het vertrouwen van de beleggers geniet.

Anderzijds het positieve nieuws :

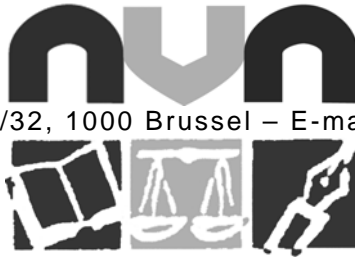
• Ook dit jaar, net als de vorige jaren, zijn de rentevoeten zeer laag gebleven.

Bij zeer veel aankoopaktes hebben de notarissen kunnen vaststellen dat de rentevoeten die onze klanten-kredietnemers moeten betalen, lager of lichtjes hoger zijn dan de inflatie (3,50 % in 2011).

De cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK) voor 2011, die vorige week zijn medegedeeld, geven aan dat het aantal woningkredieten (325.000 hetzij 18% meer dan in 2010) en het bedrag (meer dan 27 miljard euro geleend) een nog nooit gezien record is.

Overigens zijn de banken steeds voorzichtiger in het toekennen van kredieten, wat tot gevolg heeft dat vermeden wordt dat de markt op hol slaat.

Bergstraat, 30/32, 1000 Brussel – E-mail: not@nvn.be



• **De demografische evolutie in Brussel :**

De prognoses van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse die in mei 2010 zijn gemaakt, voorzien een stijging met 200.000 inwoners vóór 2020.

In 2011 zijn 19.000 bijkomende inwoners zich komen vestigen in Brussel, waarvan een groot deel geregistreerd zijn op het grondgebied van Brussel Stad, Elsene, Schaarbeek, Anderlecht en Molenbeek.

De demografische groei zal dus een uitdaging vormen wat de huisvesting betreft.

Met het oog op een eventuele schaarste, blijft een vastgoedbelegging dus een veilige belegging, als men waakzaam is wat de solvabiliteit van zijn huurders betreft.

Deze aspecten zouden dan ook de vastgoedactiviteit, het aantal transacties en dus de prijzen moeten blijven ondersteunen.

Tot slot, zoals reeds eerder is aangegeven: voor het merendeel van de kopers, beantwoordt de aankoop van een vastgoed aan een behoefte : in de eerste plaats huisvesting, en pas daarna een speculatieve belegging of investering.

* * *

Dank u voor uw aandacht en tot volgend jaar.

2011



	Handels- huizen en beleggingspan- den 2011	Appart. 2011	Eengezinswoni- ngen/ villa's 2011
	Maisons de rapport/comm- erce 2011	Appart. 2011	Maisons unifam./ villas 2011
Anderlecht	306.500	130.000	260.000
Auderghem/Oudergem		225.000	375.000
Berchem-Sainte-Agathe/Sint-Agatha-Berchem		150.000	300.000
Bruxelles/Brussel	425.000	220.000	340.000
Etterbeek	405.000	193.000	390.000
Evere		156.500	280.000
Forest/Vorst		170.000	252.500
Ganshoren		140.000	280.000
Ixelles/Elsene	478.168	235.000	437.250
Jette	250.000	150.000	285.000
Koekelberg		141.000	253.000
Laeken/Laken	305.000	150.000	275.000
Molenbeek-Saint-Jean/Sint-Jans-Molenbeek		161.250	241.000
Neder-over-Heembeek		179.000	252.500
Saint-Gilles/Sint-Gillis	495.000	190.000	350.000
Saint-Josse-ten-Noode		156.000	305.000
Schaerbeek/Schaarbeek	365.000	173.000	350.000
Uccle/Ukkel	442.500	224.000	450.000
Watermael-Boitsfort/Watermaal-Bosvoorde		205.000	400.000
Woluwe-Saint-Lambert/Sint-Lambrechts-Woluwe		235.000	402.500
Woluwe-Saint-Pierre/Sint-Pieters-Woluwe		235.000	450.000
Prix médians et évolution pour tout Bruxelles			
Mediaanprijzen en evolutie voor gans Brussel			
2010	355.000	166.000	300.000
2011	350.000	175.000	335.500
Evo	-1,40%	5,40%	11,80%