

NVN – CF
Persconferentie van 05.02.2013

2012 : stijging van het aantal vastgoedtransacties en van de prijzen

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 9^e jaarlijkse ontmoeting om u de verkoopprijzen voor te leggen die in 2012 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 notariskantoren 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 akten 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 ook 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.

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 enkele algemene opmerkingen te geven.

Na onze uiteenzetting beantwoorden wij beiden graag alle vragen.

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

Vergelijkingspunten

De cijfers die hier vermeld worden, zijn gebaseerd op de coderingen die door alle notarissen in België zijn ingebracht betreffende de onderhandse en de openbare verkopen die zij hebben gerealiseerd.

Analyse van de vastgoedactiviteit

Ziehier enkele grafieken die u een beeld geven van de evolutie van de vastgoedactiviteit op nationaal vlak en wat Brussel betreft, en dit zowel trimester per trimester voor 2012 als in vergelijking met de drie voorgaande jaren.

De belangrijkste conclusies die we daaruit kunnen trekken, zijn :

- een stijging van de activiteit **met 1,1% wat heel België betreft** ;
- deze stijging geeft een algemene tendens weer in de drie Gewesten van het land, met +0,8% in Vlaanderen en Wallonië, maar **+3,8% in Brussel** ;
- inzake marktaandeel **vertegenwoordigt Brussel 9,2% van de Belgische vastgoedactiviteit**, tegenover 9% in 2011, wat dus stabiel is.
- Vlaanderen vertegenwoordigt 58,4% van de markt en Wallonië 32,4%. Aan deze verdeling verandert weinig.

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 106,20 in het 1^e trimester 2012 (groot trimester) ;
- een index 99,00 in het 2^e trimester 2012 ;
- een index 97,30 in het 3^e trimester 2012 ;
- een index 94,50 in het 4^e trimester 2012 ;
- hetzij een gemiddelde index van ongeveer 99,2 over heel 2012.

Dat betekent dus een verhoogde activiteit, met een bijzonder actief 1^e trimester.

De “terugslag” waarvoor we eind 2011 hadden gevreesd, is absoluut niet bevestigd door de cijfers, wel in tegendeel.

Wat Brussel betreft, hebben de notarissen in 2012 3,8 % meer transacties afgesloten dan in 2011.

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

- enerzijds, dat ze stabiel blijft, zoals de vorige jaren, op ongeveer 9 % van de nationale activiteit, dat wil zeggen eveneens dicht in de buurt van de spreiding 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 102,50 voor 2012 (101,50 voor 2011), dat wil zeggen op een hoger niveau dan de activiteit voor Brussel (index 2012 op ...) ; Brussel kent evenwel een verhoging van de activiteit in vergelijking met 2011 (index ...).

Tot besluit kunnen we stellen dat dit de bevestiging is van het **herstel** dat in 2011 is vastgesteld voor de Brusselse vastgoedactiviteit in 2012 : + 3,8 % gemiddeld.

Ter herinnering : + 5,2 % voor 2011 ; + 0,8 % voor 2010 ; – 15 % voor 2009.

Deze cijfers spreken dus een zeker pessimisme tegen dat er heerste, en volgens hetwelke er minder vastgoed op de markt zou zijn, de kopers minder zouden aankopen, of beide.

Dit herstel wordt eveneens bevestigd op het vlak van de registratierechten die over heel België ontvangen zijn tijdens de eerste 11 maanden van 2012 : 3.472.210.000 euro tegenover 3.402.632.000 euro in 2011, hetzij een stijging van 2% over de eerste 11 maanden van het jaar.

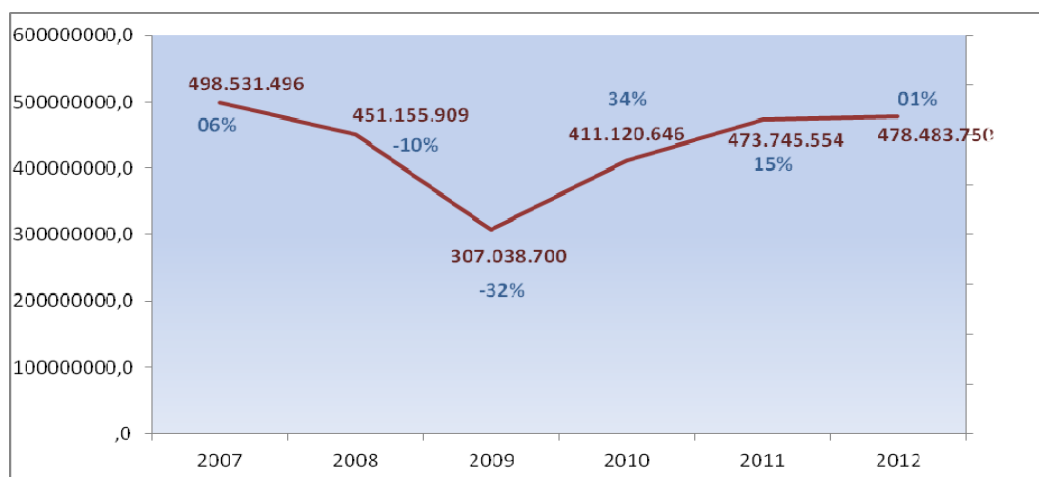
De registratierechten voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

	2011	2012	%
jan	42.843.894	44.787.553	4,5%
févr	36.713.062	38.510.946	4,9%
mars	35.034.351	36.236.396	3,4%
avril	40.219.039	38.824.443	-3,5%
mai	36.916.192	38.733.127	4,9%
juin	33.573.386	37.044.006	10,3%
juillet	40.976.709	41.212.353	0,6%
août	52.769.621	44.568.840	-15,5%
sep	32.249.660	33.523.262	3,9%
oct	43.594.602	39.531.774	-9,3%
nov	45.615.974	51.009.347	11,8%
déc	33.239.064	34.501.703	3,8%
total	473.745.554	478.483.750	1,0%
hausse annuelle	15,23%	1,00%	

Hierboven ziet u een overzicht van de registratierechten die in 2011 en 2012 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ontvangen werden. Deze informatie is afkomstig van het Kabinet van Guy Vanhengel, Brussels Minister van Financiën, Begroting en Externe Betrekkingen. We stellen voor 2012 een stijging van 1% vast in vergelijking met 2011.

Hieronder vindt u een overzicht van de stijgingen van de laatste 6 jaren (vóór de financiële crisis).

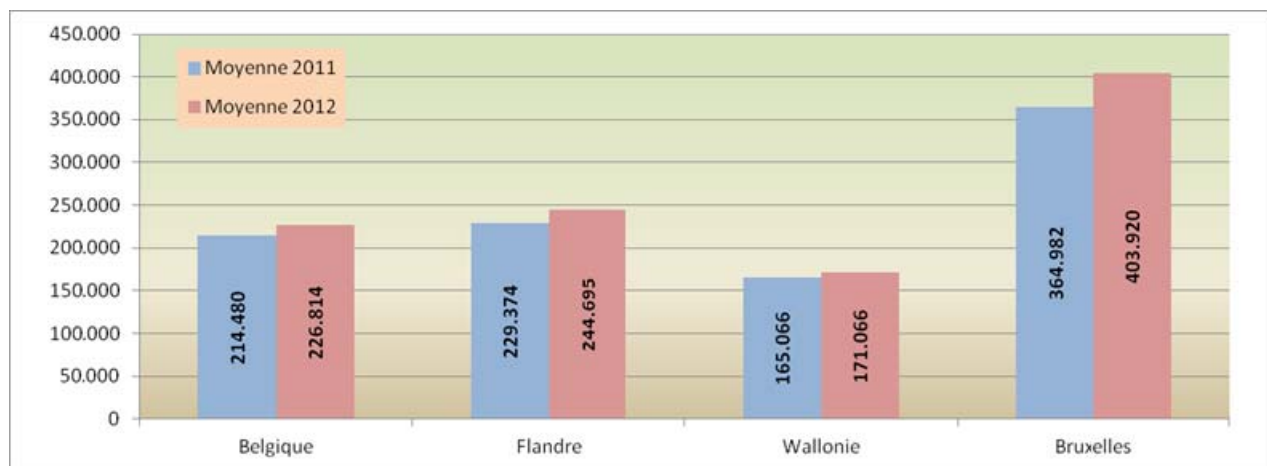
2007	2008	2009	2010	2011	2012
498.531.496	451.155.909	307.038.700	411.120.646	473.745.554	478.483.750
6,1%	-9,5%	-31,9%	33,9%	15,2%	1,0%



Vergelijking van de Brusselse waarden met de waarden van de 2 andere Gewesten *Focus op basis van gemiddelde prijs*

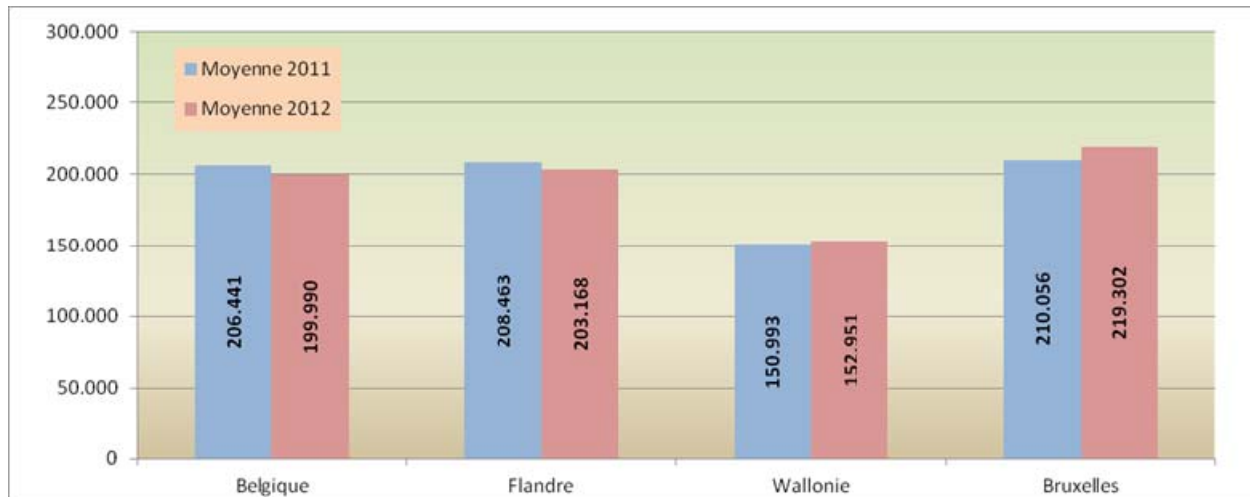
Vooreerst brengen we in herinnering dat met betrekking tot 2012 er rekening moet gehouden worden met een (gematigde) inflatie van +2,6 % (+3,5 % in 2011).

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 2012.



We merken voornamelijk op :

- wat de woningen betreft (met uitzondering van de villa's), blijft Brussel het duurste Gewest, met een gemiddelde van 404.000 € (360.000 € voor 2011), vergeleken met een gemiddelde van ongeveer 245.000 € in Vlaanderen (230.000 € in 2011), van 171.000 € in Wallonië (165.000 € in 2011), en van 227.000 € op nationaal vlak (215.000 € in 2011) ;
- hetzij een **gemiddelde stijging van + 10,7 %**, terwijl het nationaal gemiddelde slechts met 5,8 % is gestegen ;



We merken voornamelijk op :

- dat de prijzen van de Brusselse appartementen (219.000 € in 2012 tegen 210.000 € in 2011), gestegen zijn, daar waar de prijzen van de Vlaamse appartementen (203.000 € in 2012 tegen 208.000 € in 2011) lichtjes gedaald zijn; de gemiddelde prijs in Wallonië blijft laag en dit soort vastgoed is daar trouwens duidelijk minder sterk verspreid (153.000 € in 2012 tegen 150.000 € in 2011)
- hetzij een **gemiddelde stijging van + 4,4 %**, terwijl het nationaal gemiddelde met 3,1 % is gedaald.
- Vlaanderen en Wallonië trekken dus het nationaal gemiddelde (200.000 € in 2012 tegen 206.000 € in 2011) naar beneden.

Analyse op basis van de mediaanprijzen

Eengezinswoningen (villa's inbegrepen) in Brussel

	Mediaanprijs	Evolutie
2012	350.000,00	+ 4,3 %
2011	335.500,00	+ 11,8 %
2010	300.000,00	

- Over het hele Gewest noteren deze onroerende goederen een **stijging van de mediaanprijs met 4,3 % tot 350.000 € in 2012**, ten opzichte van 2011 (335.500 €). Het gaat dus om een redelijkere stijging dan diegene die we vorig jaar gekend hebben (+ 11,8 %).

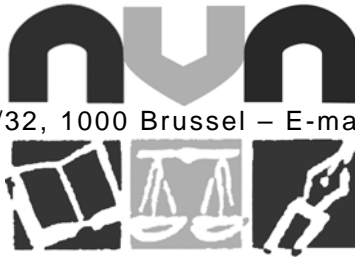
De mediaanprijs, die dus ook rekening houdt met de minst goede en de beste verkopen, noteert zelfs een stijging van 2,1 % in 2012 ten opzichte van vorig jaar.

- Ter herinnering: de inflatie bedraagt + 2,6 % in 2012 ;

- Wat de Gemeenten betreft, variëren de prijzen van ongeveer 270.000 € (Anderlecht, Molenbeek, Berchem, St-Joost) tot 505.000 € voor Sint-Pieters-Woluwe en zelfs 545.000 € voor Elsene ; we zien dus een klassement dat welgekend is en dat zeer goed te vergelijken is met het klassement van vorig jaar :

	Communes	Médiane 2011	Médiane 2012	Evolution
1	Ixelles	437.250,00	545.000,00	24,6%
2	Woluwe-Saint-Pierre	450.000,00	505.000,00	12,2%
3	Woluwe-Saint-Lambert	402.500,00	450.000,00	11,8%
4	Uccle	450.000,00	425.000,00	-5,6%
5	Watermael-Boitsfort	400.000,00	422.500,00	5,6%
6	Auderghem	375.000,00	400.000,00	6,7%
7	Etterbeek	390.000,00	399.500,00	2,4%
8	Forest	252.500,00	365.000,00	44,6%
9	Bruxelles	340.000,00	360.000,00	5,9%
10	Saint-Gilles	350.000,00	340.000,00	-2,9%
11	Schaerbeek	350.000,00	327.500,00	-6,4%
12	Ganshoren	280.000,00	295.000,00	5,4%
13	Evere	280.000,00	290.000,00	3,6%
14	Jette	285.000,00	285.000,00	0,0%
15	Neder-Over-Heembeek	252.500,00	285.000,00	12,9%
16	Koekelberg	253.000,00	284.000,00	12,3%
17	Anderlecht	260.000,00	272.500,00	4,8%
18	Berchem-Sainte-Agathe	300.000,00	270.000,00	-10,0%
19	Haeren	272.500,00	270.000,00	-0,9%
20	Saint-Josse-ten-Noode	305.000,00	270.000,00	-11,5%
21	Molenbeek-Saint-Jean	241.000,00	265.000,00	10,0%
22	Laeken	275.000,00	259.500,00	-5,6%

- Wat de evolutiecijfers betreft, noteren we evoluties in beide richtingen, van waardedalingen van 10 % of meer (Berchem, St-Joost) tot soms spectaculaire stijgingen (+24,6 % voor Elsene en + 44,6 % voor Vorst). Wat Vorst betreft, wensen wij iets verduidelijken. Het gaat om een correctie. Als we de evolutie over 2 jaar bekijken, gaat het om 4%. In 2010 bedroeg de mediaanprijs van een huis in Vorst immers 350.000 euro.



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

	
<p>Vorst, Brusselsesteenweg, 344 Woonhuis Verkocht : 550.000 euro Schatting: 460.000 euro Staat : Goede staat</p>	<p>Elsene, Adolphe Mathieustraat, 24 Woonhuis Verkocht: 385.000 euro Schatting : 365.000 euro Staat : Te renoveren</p>
	
<p>Ukkel, Boetendaallaan, 18 Burgershuis Verkocht : 760.000 euro Schatting : 665.000 euro Staat : Goede staat</p>	<p>St-Lambrechts-Wol., St-Hendriksvoorplein, 4 Woonhuis Verkocht : 291.000 euro Schatting : 280.000 euro Staat : te renoveren</p>



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

Handels- en opbrengsthuisen

- Deze 2^e categorie is zeer beperkt geworden qua transactievolume, zodat nog enkel een analyse op gewestelijk niveau mogelijk is, dus niet langer op gemeentelijk niveau ; er is nochtans een zeer sterke vraag naar dit soort vastgoed, bij wijze van investering ; maar het aanbod is gering geworden, wellicht precies omwille van het feit dat dit een goede investering is waarvan men niet graag afstand doet ;
- Logische conclusie : de mediaanprijs schiet omhoog van 350.000 € in 2011 naar **430.000 € in 2012**, hetzij een stijging met + **22,9 %** ;

<p>Schaarbeek, Guillaume Kennisstraat, 2-4 Handels- en opbrengsthuis verkocht : 836.200 euro Schatting: 710.000 euro Staat : Goede staat (in renovatie of recent)</p>	<p>Elsene, Elsenesteenweg, 183 Handelshuis Verkocht : 500.000 euro Schatting : - Staat : Slechte staat (te renoveren)</p>

<p>Anderlecht, Bergensesteenweg, 861 Opbrengsthuis Verkocht : 360.000 euro Schatting: - Staat : Heel goede staat</p>	<p>Sint-Agatha-Berchem, Koning Albertlaan, 94 Opbrengsthuis Verkocht : 455.000 euro Schatting : 377.200 euro Staat : te renoveren</p>



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

Appartementen

- Dankzij een *upgrade* van ons coderingssysteem zijn we dit jaar opnieuw in staat om een onderscheid te maken tussen de appartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers.

	Mediaanprijs	Evolutie
2012	185.000,00	+ 5,7 %
2011	175.500,00	+ 5,4 %
2010	166.000,00	

- Voor deze grote categorie, die 2/3 van de vastgoedtransacties in Brussel vertegenwoordigt, komen we in 2012 op een **mediaanprijs van 185.000 €** voor een appartement in Brussel, hetzij **5,7 % meer** dan voor 2011 ; er is dus sprake van een lichte versterking van de tendens die reeds vorig jaar werd vastgesteld ;

	Communes	Médiane 2011	Médiane 2012	Evolution
1	Woluwe-Saint-Lambert	235.000,00	275.000,00	17,0%
2	Woluwe-Saint-Pierre	235.000,00	241.000,00	2,6%
3	Ixelles	235.000,00	240.000,00	2,1%
4	Uccle	224.000,00	225.000,00	0,4%
5	Watermael-Boitsfort	205.000,00	222.500,00	8,5%
6	Bruxelles	220.000,00	214.875,00	-2,3%
7	Auderghem	225.000,00	210.000,00	-6,7%
8	Etterbeek	193.000,00	210.000,00	8,8%
9	Saint-Gilles	190.000,00	195.000,00	2,6%
10	Haeren	202.500,00	185.000,00	-8,6%
11	Forest	170.000,00	180.000,00	5,9%
12	Schaerbeek	173.000,00	180.000,00	4,0%
13	Saint-Josse-ten-Noode	156.000,00	171.250,00	9,8%
14	Berchem-Sainte-Agathe	150.000,00	168.000,00	12,0%
15	Evere	156.500,00	162.500,00	3,8%
16	Ganshoren	140.000,00	160.000,00	14,3%
17	Jette	150.000,00	155.000,00	3,3%
18	Molenbeek-Saint-Jean	161.250,00	155.000,00	-3,9%
19	Koekelberg	141.000,00	154.500,00	9,6%
20	Neder-Over-Heembeek	179.000,00	146.100,00	-18,4%
21	Laeken	150.000,00	145.000,00	-3,3%
22	Anderlecht	130.000,00	140.000,00	7,7%



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

Laten we nu eens kijken per categorie van appartementen. Het is interessant om terloops te melden dat men ongeveer 40 % bij de prijs moet bijtellen voor een slaapkamer meer.

Appartementen met 1 slaapkamer

- Mediaanprijs : **142.500 €**
- Goedkoopste gemeenten : van 110.000 € tot 115.000 €: Anderlecht, Ganshoren, Koekelberg, Laken en Neder-over-Heembeek (Brussel);
- Duurste gemeenten : van 160.000 € tot 180.000 € : Brussel, Elsene, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde en de twee Woluwes (die bovenaan prijken) ;

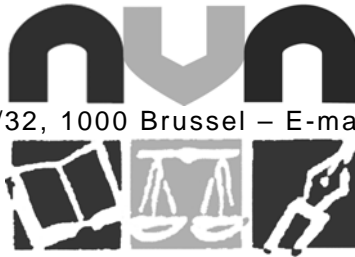
	Communes	Médiane 2012
1	Woluwe-Saint-Pierre	179.000,00
2	Watermael-Boitsfort	178.750,00
3	Woluwe-Saint-Lambert	176.999,50
4	Auderghem	172.000,00
5	Etterbeek	160.750,00
6	Bruxelles	160.000,00
7	Ixelles	159.000,00
8	Forest	155.000,00
9	Uccle	150.000,00
10	Saint-Gilles	145.000,00
11	Evere	137.250,00
12	Schaerbeek	136.250,00
13	Jette	129.500,00
14	Berchem-Sainte-Agathe	127.500,00
15	Molenbeek-Saint-Jean	127.500,00
16	Saint-Josse-ten-Noode	120.000,00
17	Ganshoren	115.000,00
18	Laeken	114.500,00
19	Koekelberg	111.500,00
20	Anderlecht	110.000,00
21	Neder-Over-Heembeek	109.000,00



Etterbeek, Nerviërslaan, 109-111
 Appartement 1 kamer
 Verkocht : 147.000 euro
 Schatting : 120.000 euro
 Staat : heel goede staat



Anderlecht, Walcourtstraat, 152
 Appartement 1 kamer
 Verkocht : 120.000 euro
 Schatting : 120.000 euro
 Staat : Goede staat



Appartementen met 2 slaapkamers

- Mediaanprijs : **195.000 €**
- Goedkoopste gemeenten : van 150.000 € tot 170.000 € : Anderlecht, Evere, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Molenbeek, Laken en Neder-over-Heembeek (Brussel);
- Duurste gemeenten : van 250.000 € tot 270.000 € : Brussel, Elsene, Sint-Gillis en de twee Woluwe (met 280.000 € in Sint-Pieters-Woluwe) ;

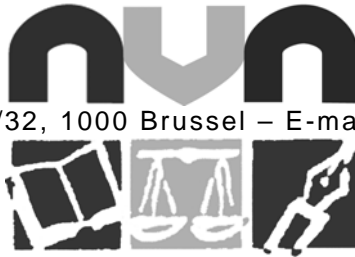
	Communes	Médiane 2012
1	Woluwe-Saint-Pierre	280.000,00
2	Ixelles	269.000,00
3	Saint-Gilles	260.000,00
4	Woluwe-Saint-Lambert	260.000,00
5	Bruxelles	258.750,00
6	Etterbeek	242.500,00
7	Watermael-Boitsfort	240.000,00
8	Uccle	233.600,00
9	Auderghem	210.000,00
10	Saint-Josse-ten-Noode	210.000,00
11	Forest	198.000,00
12	Schaerbeek	186.500,00
13	Haeren	185.000,00
14	Berchem-Sainte-Agathe	175.000,00
15	Ganshoren	166.000,00
16	Koekelberg	166.000,00
17	Evere	165.000,00
18	Jette	163.000,00
19	Molenbeek-Saint-Jean	158.000,00
20	Laeken	155.000,00
21	Anderlecht	147.500,00
22	Neder-Over-Heembeek	147.000,00



Jette, Marlène Dietrichstraat, 4-8
 Appartement 2 kamers
 Verkocht : 196.000 euro
 Schatting : -
 Staat : Goede staat



Elsene, Generaal Dossin de St-Georgeslaan, 74
 Appartement 2 kamers
 Verkocht : 201.200 euro
 Schatting : -
 Staat : Heel goede staat



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

Appartementen met 3 slaapkamers

- Mediaanprijs : **271.000 €**
- Goedkoopste gemeenten : van 160.000 € tot 180.000 €: Anderlecht, Berchem, Evere, Koekelberg, Laken (Brussel);
- Duurste gemeenten : vanaf 350.000 € : Elsene (370.000 €), Sint-Pieters-Woluwe (345.000 €), Sint-Lambrechts-Woluwe (355.000 €), Brussel-Stad (392.500 €) en tot slot Ukkel (397.500 €).

	Communes	Médiane 2012
1	Uccle	397.500,00
2	Bruxelles	392.500,00
3	Ixelles	370.000,00
4	Woluwe-Saint-Lambert	355.000,00
5	Woluwe-Saint-Pierre	345.000,00
6	Watermael-Boitsfort	320.000,00
7	Etterbeek	296.000,00
8	Auderghem	285.000,00
9	Saint-Gilles	264.000,00
10	Schaerbeek	236.000,00
11	Saint-Josse-ten-Noode	233.500,00
12	Neder-Over-Heembeek	224.000,00
13	Forest	222.000,00
14	Molenbeek-Saint-Jean	220.000,00
15	Ganshoren	197.500,00
16	Jette	190.000,00
17	Anderlecht	180.000,00
18	Berchem-Sainte-Agathe	180.000,00
19	Evere	180.000,00
20	Laeken	170.000,00
21	Koekelberg	165.000,00

	
<p>St-Pieters-Woluwe, Orbanlaan, 9 Appartement 3 kamers Verkocht : 345.000 euro Schatting : 345.000 euro Staat : Op te frissen</p>	<p>Ukkel, Winston Churchilllaan, 196 Appartement 3 kamers Verkocht : 279.000 euro Schatting : - Staat : Goed onderhouden</p>



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

Bouwgronden

Steeds zeldzamer, steeds duurder.

Gevarieerde categorie : van de kleine stukjes tuin die onder burens verhandeld worden tot de laatste grote terreinen die aan projectontwikkelaars worden overgedragen.

In vergelijking met 2011 zien we hier een grote stijging van het referentiemonster, wat niettemin zeer vertrouwelijk blijft.

Wanneer de steekproef zeer beperkt is, leidt dit tot grote verschillen (dalingen), zowel wat de absolute prijs als wat de prijs per vierkante meter betreft, zodat het weinig zin heeft om die mede te delen.

We stellen inderdaad vast dat er in 2011 bijzonder weinig transacties hebben plaatsgevonden, en dat de prijzen hoog waren.

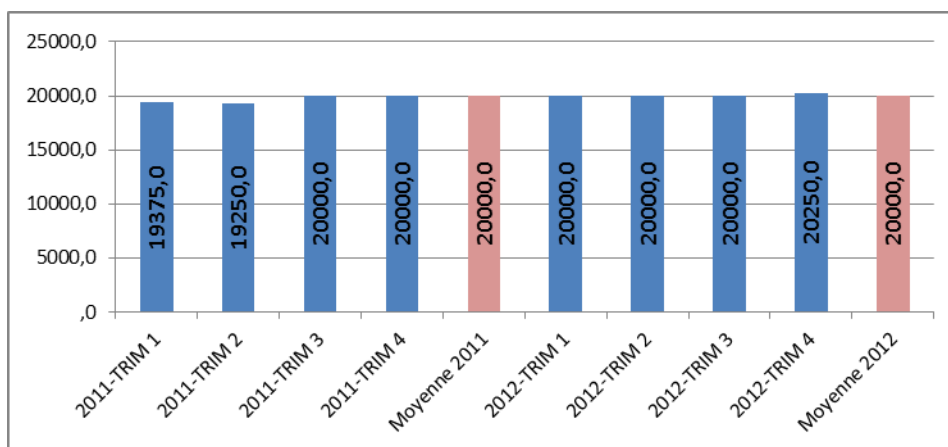
De cijfers van 2012 doen evenwel terugdenken aan de cijfers van 2010 wat de mediaanprijs betreft, nl. rond de 138.000 €

	
<p>Anderlecht, Bergensesteenweg Bouwgrond 1a 58ca Verkocht : 160.000 euro Schatting : 110.600 euro Staat : Slechte staat</p>	<p>Sint-Pieters-Woluwe, François Gaystraat, 14 Bouwgrond 3a 03ca Verkocht: 313.000 euro Schatting: - Staat: Goede staat</p>

Garages en parkeerplaatsen

Dit is een categorie die vaak niet wordt opgemerkt, in die zin dat bij de verkoopprijs van een appartement een garage of parkeerplaats is inbegrepen.

Wat de garages of parkeerplaatsen betreft die apart verkocht worden, zijn de prijzen stabiel gebleven op 20.000 € met evenwel een lichte stijging tussen begin 2011 en eind 2012, zoals te zien is op onderstaande overzicht :



Communes	Médiane 2012
1 Ixelles	35.000,00
2 Uccle	25.000,00
3 Woluwe-Saint-Pierre	25.000,00
4 Etterbeek	24.750,00
5 Auderghem	24.500,00
6 Saint-Gilles	24.000,00
7 Schaerbeek	23.000,00
8 Woluwe-Saint-Lambert	21.000,00
9 Bruxelles	20.000,00
10 Saint-Josse-ten-Noode	19.825,00
11 Forest	19.250,00
12 Watermael-Boitsfort	19.000,00
13 Ganshoren	18.000,00
14 Jette	17.250,00
15 Koekelberg	17.000,00
16 Anderlecht	16.500,00
17 Evere	16.375,00
18 Molenbeek-Saint-Jean	15.750,00
19 Berchem-Sainte-Agathe	15.650,00

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

Uit wat voorafgaat, blijkt dat de algemene trend ter zake een onontkoombare stijging is van de vastgoedprijzen.

In de huidige periode van economische onzekerheid wordt de stijging van de vastgoedtransacties verklaard door een « zekere stabilisering van de prijzen » (ondanks de stijging van de mediaanprijzen zoals hierboven aangegeven), rentevoeten die laag blijven en het feit dat beleggers nog steeds heel wat interesse tonen in de vastgoedsector.

Jaar na jaar blijft de prijs van de woningen, in vergelijking met het beschikbare inkomen van de gezinnen, stijgen. De vraag naar woningen blijft hoog, omdat zowel de bevolking als het aantal gezinnen stijgt in Brussel.

Aangezien het aanbod beperkt blijft, gelet op het feit dat veel verkopers een verkoop uitstellen, zouden de prijzen moeten blijven stijgen.

De fiscale regularisaties die sinds 2006 ingevoerd zijn, hebben zeker een impact op de investeringen in vastgoed. In de maand december 2012 blijken er 1.145 nieuwe aanvragen ingediend te zijn (op een totaal van 2.341 over het hele jaar 2012) bij het Ministerie van Financiën, goed voor een bedrag van 282 miljoen euro.

Na de invoering van de EBA's in 2006, zijn er 7.953 regularisaties gebeurd voor een bedrag van om en bij de 2 miljard euro.

Deze verschillende fiscale amnestieën hebben de Staat 534 miljoen euro opgebracht, maar die zijn ook opnieuw in het economische circuit ingepompt.

De stijging wordt ook in de hand gewerkt door de lage rentevoeten, de langere looptijd van de kredieten en het feit dat er in België veel gespaard wordt.

Vandaag de dag hebben meer en meer eerste kopers eigen fondsen.

Jaar na jaar blijft het advies van de Notarissen hetzelfde : men moet zo vroeg mogelijk beginnen met kopen, zodat men een toekomstperspectief heeft op lange termijn.

Men moet klein kopen, in functie van de inkomsten en daarna terug verkopen, wanneer men meer inkomsten heeft.

Een studio, een appartement, een huis in functie van zijn mogelijkheden, en dit ook al heeft men vandaag de dag meer tijd nodig tussen elk onroerend goed omwille van de vaste kosten, de registratierechten of de BTW.

Gedurende de 9 jaren dat de notarissen hun cijfers mededelen, blijkt de prijs van een huis steeds te zijn gestegen, waardoor het steeds moeilijker wordt om toegang te krijgen tot dit soort vastgoed.

Hoe eerder een eerste koper zich op de markt begeeft, hoe eerder hij zal kunnen profiteren van de stijging.

Sommige mensen twijfelen om te kopen, omdat ze van mening zijn dat de prijzen te duur zijn of omdat ze hopen dat de prijzen gaan zakken.

Afwachten is geen oplossing, want op welk moment men ook koopt, altijd lijkt de prijs te duur, maar over een periode van 10 tot 15 jaar, zullen er altijd meerwaarden zijn.

Verder brengt de aankoop van een vastgoed twee buitengewoon positieve aspecten met zich mee. Ten eerste de toekomstige zekerheid van de koper tegenover de huurder.

Gepensioneerden op leeftijd die eigenaar zijn van hun woning, zitten in een veel zekerder situatie dan diegenen die heel hun leven huurder gebleven zijn.

We stellen het regelmatig vast bij erfopvolging : de huurder die jarenlang een gematigde huur betaalt, omdat de ouder wordende eigenaar de huurprijs niet wil verhogen, komt plots in een onzekere situatie terecht wanneer de eigenaar komt te overlijden en de erfgenamen het onroerend goed verkopen. De koper zegt over het algemeen het huurcontract op omdat hij het onroerend goed zelf wil betrekken. Dat kan een financieel drama betekenen voor de huurder. Maar ook een menselijk drama omdat de huurder, die misschien al wat ouder is, zijn woonplaats, die hij bijvoorbeeld al gedurende 30 jaar heeft gehuurd, nu plots moet verlaten.

Het tweede positieve gevolg voor de koper is het gedwongen sparen.

De persoon die heel zijn leven inspanningen heeft gedaan om een onroerend goed te kopen en te onderhouden, heeft op lange termijn een mooie spaarpot bij elkaar gespaard.

Deze spaarpot wordt jaar na jaar nog aangedikt, dankzij de stijging van de prijzen.

De onzekerheden van een beursbelegging zijn het mooiste bewijs op lange termijn.

Voor veel bejaarden betekent het feit dat ze eigenaar zijn van hun woning, een belangrijk kapitaal voor het geval dat ze naar een rusthuis moeten. De verkoopprijs van hun woning zal hen immers een zeker levenscomfort garanderen.

Hypothecaire kredieten

Er zijn twee elementen die de aankoop van vastgoed zullen beïnvloeden : de crisis en de onzekerheden die daarvan het gevolg zijn, met name op het vlak van tewerkstelling en gezinsinkomen en de strikte houding van de banken.

Momenteel hebben de banken de neiging om van de koper-kredietnemer te eisen dat hij over 20% tot 25% eigen middelen beschikt, bovenop de kosten.

De huidige tendens bij de banken is om leningen toe te staan ten bedrage van 80% van de aankoopprijs, daar waar dat vroeger 100% tot 120% was, en dat brengt sommige kopers in moeilijkheden.

Maar, hoewel sommige kopers moeilijkheden ondervinden om een krediet te bekomen, de vraag en de interesse van de kopers blijft wel behouden.

Voor de kopers die een gedeelte met eigen middelen kunnen financieren, is de aankoop van een onroerend goed voordeliger gebleken in 2012, aangezien de financiering gedaald is omwille van steeds lagere hypothecaire rentevoeten.

Ook een trend die steeds algemener wordt : de langere looptijd van de kredieten (20 tot 25 jaar), waardoor de kopers hun aankoop kunnen blijven financieren.

Voor een jong koppel met een maandelijkse hypothecaire aflossing, moeten de interesten beschouwd worden als huur en de kapitaalaflossingen als spaargeld. Op lange termijn gaat met een vaste maandelijkse aflossing het gedeelte « spaargeld » groter worden, naarmate het interestgedeelte kleiner wordt.

Als we de Brusselse markt vergelijken met de vastgoedmarkt in Parijs of Londen, dan is het nog mogelijk om iets te kopen als men bereid is een kleinere bewoonbare oppervlakte te aanvaarden.

Diegenen die de aankooptrein in de komende jaren missen, lopen het risico om voor altijd huurder te blijven. De prijzen zullen blijven stijgen, gelet op de stijging van de bevolking.

Vastgoed en successieplanning

Vastgoed is vaak een belangrijk element bij een successie.

Naast de aankoop van vastgoed, is er nog een andere problematiek die onze medeburgers vandaag de dag meer en meer zorgen baart, namelijk de overdracht van hun woning of hun onroerend vermogen door ouders aan hun kinderen of hun familie, gelet op de hoge kosten inzake successierechten.

In tegenstelling tot roerende schenkingen via een geregistreerde notarisakte, die met 3% of 7% belast worden, bestaan er geen verminderde tarieven voor de heffing op onroerend vermogen.

Een techniek die zeer vaak wordt gebruikt maar die een planning op middellange of lange termijn vergt, bestaat erin om de 3 jaar over te gaan tot schenkingen in schijven, om zo te vermijden dat men in een hogere tariefschijf terechtkomt.

Wat vastgoed betreft, worden alle schenkingen die minder dan drie jaar vóór een nieuwe schenking zijn gedaan, opgeteld bij de waarde van deze laatste voor de berekening van de rechten.

Dezelfde regel geldt op het vlak van successierechten.

Zodoende, als de overledene een onroerende schenking heeft gedaan minder dan 3 jaar vóór zijn overlijden, zal de waarde daarvan in aanmerking genomen worden voor de berekening van de successierechten. De eerder betaalde schenkingsrechten zullen in mindering gebracht worden van de successierechten ;

Ze zullen enkel beschouwd worden als een voorschot op deze successierechten.

Hoe meer de schenkingen gespreid worden over een langere periode, hoe lager de heffingen zullen zijn.

Maar diegene die een schenking doet, doet onherroepelijk afstand van een deel van zijn vermogen.

Als men het genot daarvan wil behouden, is het mogelijk om zijn toevlucht te nemen tot andere technieken, zoals de schenking met voorbehoud van vruchtgebruik.

Een zorgvuldig opgesteld successieplan zal u helpen om oplossingen te ontdekken die u misschien niet voor mogelijk had gehouden.

In tegenstelling tot bij een aankoop, is de tijd waarschijnlijk uw grootste bondgenoot wat successieplanning betreft. Aangezien vastgoed in de loop der jaren aan waarde wint, is het zeer moeilijk het gevolg van de verloren tijd te compenseren zonder dat dit hogere fiscale kosten met zich meebrengt.

Een techniek die ook zeer vaak gebruikt wordt, is de gesplitste aankoop, waarbij de ouders het vruchtgebruik verwerven en de kinderen de naakte eigendom, voorafgegaan door een bankgift.

Men moet echter zeer voorzichtig zijn sinds het in voege treden van de maatregelen tegen fiscale fraude.

Een andere formule die kan gebruikt worden, is de aankoop in onverdeeldheid met de kinderen van een tweede onroerend goed of een derde verblijfplaats. De kinderen worden mede-eigenaar van een klein gedeelte (bijvoorbeeld 1%) met het fiscale voordeel dat ze later het onroerend goed zullen kunnen aankopen met een verdelingsrecht van 1% in plaats van registratierechten van 12,5% (in Vlaanderen 10%).

En als zij dat willen, kunnen de ouders vóór deze verkoop een bankgift doen aan hun kinderen. Deze techniek is evenwel enkel geldig als men daaraan gedacht heeft bij de aankoop.

Successieplanning heeft betrekking op zowel uw huidige als uw toekomstige leven.

Ze heeft een invloed op het leven van uw familie en dat van uw geliefden, om nog maar te zwijgen over de gemoedsrust die u zal genieten omwille van het feit dat hun financiële zekerheid gegarandeerd is.

Notarissen geven betrouwbaar advies en gepersonaliseerde oplossingen, zodat u in volle gemoedsrust uw vermogen kunt overdragen. U kunt al wat inspiratie opdoen door over dit onderwerp te lezen op de website notaris.be. Naast de informatie over successieplanning, zorgen regelmatige updates en een grote gebruiksvriendelijkheid ervoor dat notaris.be, een website is die regelmatig als referentie wordt genoemd op het vlak van juridische voorlichting. De website vormt al jaren een vaste waarde. Dat verklaart waarschijnlijk het grote aantal bezoekers. In 2012 heeft de website notaris.be en zijn Franstalige tegenhanger notaire.be, nagenoeg 7 miljoen bezoekers genoteerd. Met 2.910.116 bezoekers heeft notaire.be een stijging met 29% gekend van het aantal bezoekers. Dezelfde vaststelling wat Notaris.be betreft : met 3.989.053 bezoekers kende deze website een stijging met 21% in vergelijking met 2011.

* * *

De conclusie en de perspectieven voor 2013 zouden dezelfde kunnen zijn als in 2012.

- de pessimistische belegger zal denken dat in geval van wijziging van het fiscaal stelsel, met name van de aftrekbaarheid van de hypothecaire kredieten, of in geval van een stijging van de hypothecaire rentevoeten, de vastgoedmarkt daar nadeel zal van ondervinden.

- de optimistische belegger zal in het achterhoofd houden dat men al vele jaren zegt dat de rentevoeten zouden kunnen stijgen, maar in werkelijkheid gebeurt net het omgekeerde.

Overigens zal er omwille van de demografische evolutie in Brussel steeds meer behoefte zijn aan huisvesting.

* * *

Dank u voor uw aandacht en tot volgend jaar.