

Semaine de l'immobilier



notaire.be

ANALYSE VAN DE VASTGOEDMARKT

JAAR 2015

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

16 FEBRUARI 2016
NVN

Notaris Isabelle Raes
Notaris Olivier Dubuisson
Notaris Olivier Neyrinck

INLEIDING

Onderhavige analyse geeft een overzicht van de grote evoluties van de vastgoedmarkt in 2015, rekening houdend met de economische context in die periode.

De voornaamste tendensen in 2015 worden beschreven in de laatste barometer van de notarissen. Met een percentage vastgoedactiviteit van 114,5 in 2015 tegenover 107,6 in 2014, is het aantal transacties met 6,4% gestegen.

Deze stijging is voelbaar in het hele land, met 10,3% in het zuiden van het land, 4,7% in het noorden van het land en 4,8% in Brussel.

Wat de verkoopprijzen betreft, stijgt de gemiddelde prijs van een huis in België met 0,1% en met 1,9% voor een appartement.

In de volgende hoofdstukken zullen we deze resultaten nuanceren, zowel wat de plaatsen in onze provincie betreft, als naargelang het betreffende type onroerend goed.

Onderhavige studie kadert in de wil van het Notariaat om meer informatie ter beschikking te stellen van de media en het grote publiek betreffende één van de essentiële aspecten van het notarisberoep : de vastgoedtransacties. De notaris blijft de centrale figuur in de verkoop- en krediettransacties aangezien hij garant staat voor striktheid en de nodige rechtszekerheid biedt.

DE NOTARIËLE CONTEXT

Fiscale hervormingen : wat is de impact op de aankoop van uw onroerend goed ?

De door de gewestregeringen aangekondigde **fiscale hervormingen** hebben het aantal transacties in 2015 doen stijgen. In dit opzicht moet herinnerd worden aan de voornaamste nieuwigheden die ingevoerd worden door deze hervormingen die reeds vanaf 1 januari 2016 van kracht zijn.

In **Wallonië** wordt de woonbonus, die sinds 1 januari 2015 geregionaliseerd is, afgeschaft en vervangen door de **woningcheque**, met als doelstellingen het meer steunen van de gezinnen (waaronder de eenoudergezinnen) en de lage en gemiddelde inkomens, evenals het individualiseren van de rechten (het voordeel wordt voortaan toegekend aan het individu en niet aan de wooneenheid). De woningcheque bestaat uit een belastingvermindering die kan omgezet worden in een belastingkrediet, van toepassing op alle hypothecaire leningen die worden afgesloten vanaf 1 januari 2016, op voorwaarde dat uw belastbaar netto jaarinkomen minder is dan 81.000 €, dat uw hypothecaire lening over minstens 10 jaar loopt, dat u eigenaar bent van deze woning die uw enige woning is en waarin u persoonlijk verblijft.

In **Brussel** zal daarentegen de woonbonus pas in 2017 afgeschaft worden. In de tussenperiode is sinds 1 januari 2015 een belastingvermindering aan 45% van toepassing in het Brusselse Gewest.

Andere nieuwigheid in het **Waalse Gewest** : de **registratierechten** met betrekking tot **de aankoop van een 3^e pand** gaan van 12,5% naar **15%**. Deze maatregel is gericht op het pand dat geheel of gedeeltelijk is bestemd voor bewoning, op voorwaarde dat de koper op het moment van de aankoop minstens 1/3 in volle eigendom of in vruchtgebruik bezit met betrekking tot minstens 2 andere panden die geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor bewoning.

De **btw** die van toepassing is op **renovatiewerken** wordt verhoogd, zowel in **Brussel als in Wallonië** : voordien was een verminderd btw-tarief van 6% van toepassing op **renovatiewerken** die betrekking hebben op woningen van meer dan 5 jaar oud. Sinds 12 februari 2016 moet uw woning meer dan 10 jaar oud zijn om te kunnen genieten van dit verminderde tarief van 6%. Met andere woorden, de btw met betrekking tot woningen die tussen 5 en 10 jaar oud zijn, gaat van 6% naar 21%. Het verminderde tarief van 6% is nog enkel van toepassing op woningen van meer dan 10 jaar oud.

Tot slot, goed nieuws voor alle inwoners van het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** : de jaarlijkse forfaitaire **gewesttaks** van 89 € per huishouden wordt **afgeschaft** vanaf 1 januari 2016. De **onroerende voorheffing** verhoogt dan weer gemiddeld met 10 tot 12 % naargelang de gemeenten. Deze maatregel wordt **gecompenseerd** voor de eigenaars die op het grondgebied van het Brusselse Gewest in hun eigen woning wonen: zij zullen een **premie** van 120 € per jaar krijgen. Deze premie wordt toegekend vanaf 2016 aan « de meest fragiele » eigenaars (diegene die reeds waren vrijgesteld van de forfaitaire taks) en zal in 2017 worden uitgebreid naar alle eigenaars die in Brussel verblijven. Deze maatregel is bedoeld om de eigenaars van meerdere panden en de niet-ingezetenen van Brussel te verplichten om financieel meer bij te dragen.

Uw pand en stedenbouw : welke garantie kunt u van wie verwachten ?

Het stedenbouwkundig recht is vaak een hot item, in het bijzonder in het Waalse en Brusselse Gewest. In deze context is het nuttig de balans op te maken van de verwachtingen die eenieder heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige situatie van zijn pand. **Hoe kunt u zich vergewissen van de stedenbouwkundige conformiteit van uw onroerend goed ?** Bij de verkoop van een pand (appartement, huis, stuk grond, ...), zorgt de notaris voor talrijke garanties: hij zorgt voor de rechtszekerheid van uw akte, beschermt u in geval van de invoeging van bijzondere clausules of voorwaarden, verifieert de hoedanigheid van de contracterende partijen, ziet erop toe dat de oude hypotheeken die het onroerend goed nog zouden bezwaren, verdwijnen, gaat na dat de verkoper alle formaliteiten vervult die aan hem toekomen en dat hij alle nodige documenten aan de koper bezorgt : EPC, controle van de elektrische installatie, attest in geval van bodemverontreiniging, attest betreffende een mazoutketel, milieuvergunning (in het geval van een afzonderlijk zuiveringsstation), postinterventiedossier, inlichtingen van de syndicus (in het geval van de aankoop van een appartement in mede-eigendom), enz.

Onder deze talrijke formaliteiten die door de notaris worden uitgevoerd, nemen de stedenbouwkundige inlichtingen een essentiële plaats in, zowel door hun complexiteit als door het belang dat ze hebben voor de koper. Maar de notarissen worden vandaag de dag meer dan ooit geconfronteerd met de limieten van deze inlichtingen die op zich niet kunnen volstaan als antwoord op de verwachtingen van de burger. De notaris die belast is met de verkoop is niet systematisch in staat om elk pand te bezoeken dat het voorwerp uitmaakt van een transactie. Dat is trouwens niet zijn verantwoordelijkheid. Bovendien kan het zijn dat de verkoper soms geen kennis heeft van een situatie die zou kunnen leiden tot een inbreuk tegen de stedenbouwkundige wetten.

De inlichtingen die door de gemeente worden afgeleverd zijn theoretisch en geven niet altijd een reëel beeld van het betreffende pand. De gemeenteambtenaren gaan ook niet elk pand bezoeken bij de aflevering van deze inlichtingen. Het is dus onmogelijk om een formele garantie te bekomen van de conformiteit van het onroerend goed, enkel en alleen op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen.

Immers, enkel de confrontatie van de op de dienst stedenbouw beschikbare inlichtingen met de realiteit van het onroerend goed kunnen u de zekerheid geven dat het onroerend goed zoals u het koopt in orde is op administratief vlak, vandaar het belang om **onmiddellijk contact op te nemen met de stedenbouwkundige dienst van uw gemeente**.

Bovendien moet elke burger weten dat wanneer hij een onroerend goed koopt, het feit dat bijvoorbeeld meer dan 30 jaar geleden een bijgebouw, terras, veranda, ... zonder vergunning is aangebouwd aan zijn huis, een **inbreuk** blijft. Het is daarom dat de notaris een eigenaar die zijn onroerend goed te koop wil stellen, aanraadt om eventueel deze kwestie na te gaan alvorens het onroerend goed te publiceren. De koper die overweegt een onroerend goed te kopen zal op zijn beurt de raad krijgen om de conformiteit van het onroerend goed op administratief vlak na te gaan, door het bestaande huis te confronteren met de gemeentelijke documentatie, en indien nodig zich te laten bijstaan door bouwspecialisten (architect, landmeter, enz.).

Een onroerend goed kopen of verkopen : neem op tijd contact op met uw notaris

Meer dan 2,5 miljoen mensen gaan bij de 1.200 notariskantoren langs voor advies of voor het verlijden van een akte. De notarissen houden zo de vinger aan de pols van de maatschappij.

Niettegenstaande het feit dat er tal van actoren aanwezig zijn op de vastgoedmarkt (bankinstellingen, vastgoedmakelaars, instanties die energiecertificaten verlenen, landmeters-experts, ...), blijft de notaris de centrale figuur aan wie de wetgever steeds meer verantwoordelijkheden heeft toevertrouwd (en blijft toevertrouwen). Door die verantwoordelijkheden op te nemen beantwoordt de notaris aan de verwachtingen van een steeds veeleisender publiek.

Zijn de verplichtingen van de verkoper verstrengd, dan vergroten ze toch ook **de rechtszekerheid van de akte**, waardoor de koper met kennis van zaken kan tewerk gaan en geen kat in een zak koopt. Vandaar het belang voor de verkoper, maar ook voor de koper, om **contact op te nemen met zijn notaris van zodra hij de intentie heeft om een onroerend goed te verkopen of te kopen**, zodat de notaris hem zo goed mogelijk kan informeren en hem te gepasten tijde kan adviseren.

Tot slot wil de notaris uw aandacht vestigen op **meerdere punten** in het kader van de aankoop/verkoop van een onroerend goed :

- Zoals we hebben kunnen vaststellen, dringen een aantal verplichtingen zich op aan de burger die op het punt staat om een onroerend goed te koop te stellen en die zekere **tijd** in beslag nemen, vandaar het belang om zo snel mogelijk uw notaris te contacteren.
- De **kosten** die de partijen hebben bij een vastgoedtransactie worden steeds groter, we kunnen niet anders dan dat vaststellen. Liggen de barema's waarop de erelonen die de notaris daarbij ontvangt gebaseerd zijn, al meer dan dertig jaar vast (zonder daarbij ooit gewijzigd te zijn), dan worden de kosten die gepaard gaan met die transacties (vaak de

« diverse » kosten genoemd), en die overeenstemmen met alle formaliteiten die door de notaris worden uitgevoerd, steeds hoger en hoger. Anderzijds biedt deze evolutie het voordeel dat de rechtszekerheid van de burger groter wordt.

- Het komt erop aan, zowel voor de verkoper als voor de koper, om proactief te zijn en om alle nodige stappen te nemen (stedenbouw, EPC, inlichtingen van de syndicus, enz.) om bij uw notaris aan te komen met een zo volledig mogelijk dossier voor de uitwerking van het verkoopcompromis. Door vooraf goede voorbereidingen te treffen, zult u nadien problemen kunnen vermijden met betrekking tot **de staat van uw onroerend goed**.

Notaris.be : meer dan 4 miljoen bezoekers in 2015

De notaris heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid die zich met name vertaalt in een informatieplicht, zowel ten overstaan van de burger als ten overstaan van de wetgever. Tools zoals notaris.be en de verschillende sociale netwerken (facebook, twitter, blog e-notarius) helpen mee om die informatieplicht te vervullen.

Notaris.be noteert steeds hogere bezoekersaantallen : meer dan 4 miljoen bezoekers in 2015. De kwaliteitsinformatie en regelmatige updates zijn de voornaamste troeven van deze internetspeler op grond waarvan zij regelmatig vernoemd wordt als referentie inzake kennis van de wetgeving. De website vormt een veilige waarde op het vlak van informatie, waar de bezoekers een eerste antwoord op hun vraag vinden.

DE MACRO-ECONOMISCHE CONTEXT

1. Rentevoeten

De hypothecaire rentevoeten zijn tijdens de eerste helft van het jaar verder gedaald, gaande van 2,80% in december 2014 naar 2,45% in juni 2015 voor een hypothecair krediet met vaste rentevoet over meer dan 10 jaar (Bron NBB). Tijdens het tweede deel van het jaar heeft de rentevoet zich gestabiliseerd in de buurt van 2,50%.

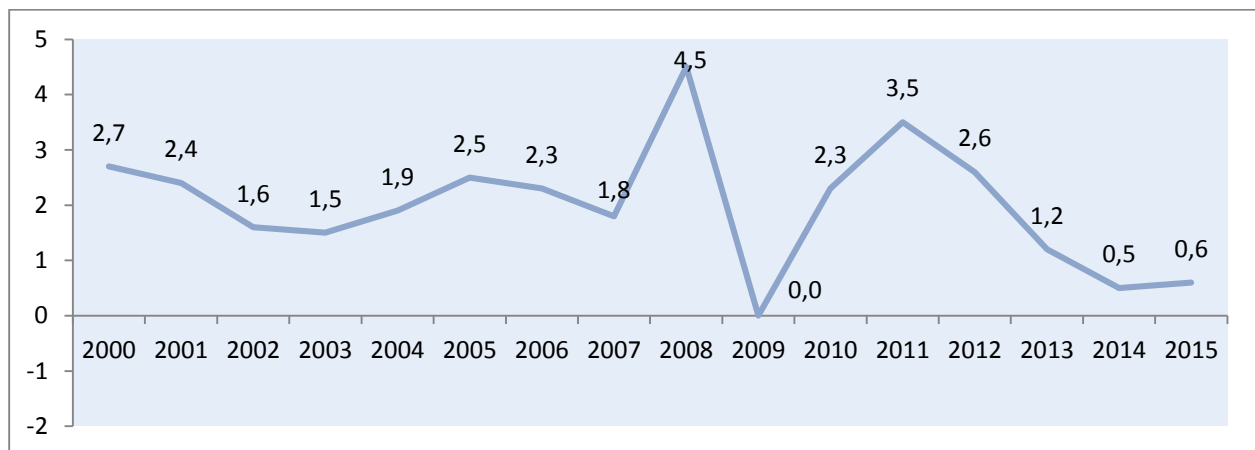
De OLO-rentevoet op 10 jaar bedroeg eind 2014 (december) 0,9%. Deze rentevoet is stabiel gebleven in de loop van 2015 met een gemiddelde van 0,97%, ondanks meerdere schommelingen. Eind december 2015 bedroeg de OLO-rentevoet 1,06%.

Dit jaar hebben deze rentevoeten de vastgoedactiviteit nog ondersteund, maar ze hebben vooral de burgers ertoe aangezet om hun lopende kredieten te herfinancieren. Dergelijke beslissingen waren voornamelijk te zien in de eerste drie kwartalen van het jaar, hetgeen resulteerde in een stijging met 15% van het aantal kredietaktes in het jaar 2015.

2. De inflatie

De inflatie is negatief gebleven tijdens de eerste drie maanden van het jaar en is daarna weer boven nul gestegen met +0,4% in april.

Dankzij de laatste maanden van het jaar die percentages vertonen van meer dan 1%, komt de gemiddelde inflatie in 2015 op 0,6%, wat een licht herstel betekent in vergelijking met 2014.



3. Werkloosheid

De werkloosheidscijfers zijn in het tweede deel van 2015 teruggedrongen, zelfs tot onder de grens van de 8%, met 7,8% in oktober en november. Voor 2015 bedraagt het gemiddelde 8,3% tegenover 8,5% in 2014. De betere cijfers van de afgelopen maanden is één van de indicatoren van de algemene verbetering van de economische context. Deze tendens wordt eveneens bevestigd door

de vermindering van het aantal faillissementen en de verhoging van het aantal nieuw opgerichte vennootschappen.

4. Vertrouwensindicatoren

Tegelijkertijd is ook het vertrouwen van de consumenten verbeterd in 2015 met een index van -3 tegenover -12 in december 2014. Over het hele jaar 2015 bedraagt de gemiddelde index -5,7 tegenover -9 in 2014. Hetzelfde geldt voor de conjunctuurindex van de bedrijven die van -9,5 in december 2014 naar -1,4 in december 2015 gaat.

5. Evolutie van de kredieten

Uit de cijfers van de hypothecaire kredieten kunnen we de volgende elementen halen :

- De gemiddelde bedragen die geleend werden in 2015 zijn met 5,1% verhoogd ten opzichte van 2014. Gemiddeld bedroegen de hypothecaire kredieten voor een aankoop 143.833€ in de loop van de eerste 3 kwartalen van het jaar. (Vergelijking met dezelfde kwartalen in 2014)

Aangezien de prijzen niet in dezelfde mate zijn gestegen, zou de burger zijn persoonlijke inbreng verminderd hebben.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583
2013 Q 4	134.374	135.913	43.123	159.124	90.956	126.488
2014 Q 1	134.956	140.035	41.093	154.090	82.620	117.329
2014 Q 2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	113.307
2014 Q 3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	114.790
2014 Q 4	141.708	143.210	42.676	162.107	50.609	114.391
2015 Q 1	140.360	140.665	40.673	144.624	47.669	126.031
2015 Q 2	144.991	151.124	41.813	153.442	45.747	124.531
2015 Q 3	146.149	151.505	43.040	157.331	66.015	127.147

Bron UPC

- Het aantal kredieten voor de aankoop van een vastgoed **stijgt met 6,6%** voor de eerste drie kwartalen van 2015, **en daarmee wordt onze index van de vastgoedactiviteit (+6,4) bevestigd**. Deze evolutie is voornamelijk te wijten aan het 3^e kwartaal en het 4^e kwartaal met bijzonder hoge cijfers.

We noteren de “boom” van herfinancieringen vanaf het 4^e kwartaal van 2014: in de loop van de eerste drie kwartalen van 2015 is hun aantal met 428% gestegen in vergelijking met dezelfde periode in 2014 !

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2013Q1	25.141	5.258	12.965	1.690	2.689	6.620	54.363
2013Q2	26.801	6.619	15.756	1.763	2.952	6.804	60.695
2013Q3	27.262	6.298	13.990	1.870	2.774	6.393	58.587
2013Q4	29.703	7.088	12.512	1.908	2.792	4.861	58.865
2014Q1	23.005	4.939	10.832	1.435	2.268	3.081	45.560
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.785	53.327
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	5.802	56.708
2014Q4	44.089	12.218	23.494	2.885	5.918	20.296	108.900
2015Q1	20.381	4.206	16.075	1.625	4.263	20.172	66.723
2015Q2	29.318	5.951	21.296	2.209	6.097	24.878	89.749
2015Q3	32.413	7.307	19.360	2.193	4.741	21.827	87.841

Bron UPC

- De hypothecaire kredieten met vaste rentevoet zijn nog altijd de eerste keuze van de burger, gelet op de uiterst lage rentevoeten, tot 2,45% in juni 2015. Het aandeel van de kredieten met vaste rentevoet stijgt met 19% ten opzichte van 2014, over de eerste drie kwartalen, gaande van een gemiddelde van 70,2% naar 83,5%, ten nadele van de verschillende soorten kredieten met variabele rentevoeten.

De Belgische huishoudens geven nog altijd de voorkeur aan zekerheid.

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >=10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
2013Q1	57,13%	0,00%	7,33%	12,60%	7,91%	15,03%	100,00%
2013Q2	63,41%	0,00%	4,82%	12,64%	7,01%	12,12%	100,00%
2013Q3	70,28%	0,00%	4,16%	12,34%	7,12%	6,10%	100,00%
2013Q4	65,93%	0,00%	6,76%	12,72%	7,21%	7,38%	100,00%
2014Q1	65,24%	0,00%	7,46%	13,94%	6,44%	6,92%	100,00%
2014Q2	70,57%	0,00%	5,13%	10,82%	7,91%	5,56%	100,00%
2014Q3	75,54%	0,00%	2,49%	7,91%	9,40%	4,67%	100,00%
2014Q4	75,94%	0,00%	1,59%	6,79%	11,42%	4,26%	100,00%
2015Q1	80,39%	0,00%	1,02%	4,32%	10,07%	4,21%	100,00%
2015Q2	85,13%	0,00%	0,51%	2,67%	6,87%	4,82%	100,00%
2015Q3	84,95%	0,00%	0,36%	2,83%	5,04%	6,83%	100,00%

Bron UPC

Volgens de cijfers van de notarissen, waren de omstandigheden een stimulans voor aankoop en voor het herbekijken van de contracten. In het totaal worden 15,0% extra kredietaktes genoteerd in 2015.

In het 4^e kwartaal bereiken de herfinancieringen een verzadigingspunt en wordt een daling met 27,5% genoteerd in vergelijking met 2014 ; maar het gaat nog altijd over een verhoging met 25% in vergelijking met het 4^e kwartaal van 2013.

6. Sociale leningen

Wij beschikken over de cijfers van 2014 waarbij de hypothecaire rentevoeten hun daling hebben verdergezet, gaande van 3,82% naar 2,80% (cijfers van de NBB).

De sociale leningen zijn achteruitgegaan, gaande van 3.101 naar 2.675 (-13,7%). Het gemiddelde bedrag is stabiel gebleven met 112.039€ tegenover 112.122€ in 2013 (-0,1%).

We stellen vast dat de gemiddelde rentevoet in de buurt ligt van de rentevoet die door de bankinstellingen wordt gehanteerd. De burgers die hierop een beroep doen zijn diegene die niet kunnen voldoen aan de toelatingscriteria die door de banken gehanteerd worden.

	Aantal sociale leningen	Gemiddeld bedrag	Totaal geleende bedrag	Gemiddelde rentevoet
2012	2.725	105.109	286.422.920	3,69%
2013	3.101	112.122	347.689.962	3,49%
Evolutie	13,8%	6,7%	21,4%	-5,4%
2014	2675	112039	299.704.054	3,33%
Evolutie	-13,7%	-0,1%	-13,8%	-4,6%

Het gemiddelde bedrag van een sociale lening in 2014 ligt 18,9% onder het gemiddelde bedrag dat bij de bankinstellingen geleend wordt voor de aankoop van een onroerend goed. Het gaat dus wel degelijk om bescheidener woningen.

7. Bouwvergunningen

Over de eerste drie kwartalen van 2015 is het aantal bouwvergunningen voor nieuwe woningen in België met 21,4% gedaald.

Het is in Brussel dat de daling het grootst is met 1.336 vergunningen toegekend over de eerste drie kwartalen van 2015 tegenover 2.222 vergunningen toegekend in 2014, hetzij -39,9%.

In Vlaanderen gaat het aantal toegekende vergunningen van 32.979 naar 25.350 voor diezelfde periode, hetzij een daling met 23,1%. In Wallonië wordt een terugval met 10,9% genoteerd met 8.495 nieuwe vergunningen tegenover 9.519 in 2014.

Evolutie van de vastgoedmarkt in 2015

De tendens op nationaal niveau

De vastgoedactiviteit (volumes)

In het 1^e deel van 2015 is de vastgoedactiviteit met 6,5% gestegen in vergelijking met diezelfde periode in 2014 met indexen van 112,1 in het 1^e kwartaal en 111,8 in het 2^e kwartaal.

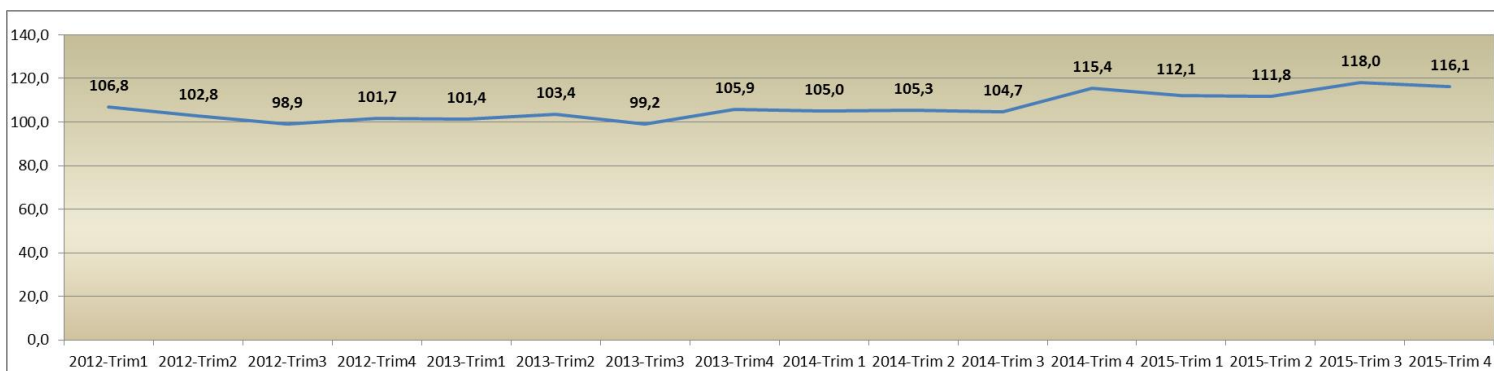
In het 3^e kwartaal klimt de index tot 118,0 hetzij 12,7% meer transacties in vergelijking met het 3^e kwartaal van 2014.

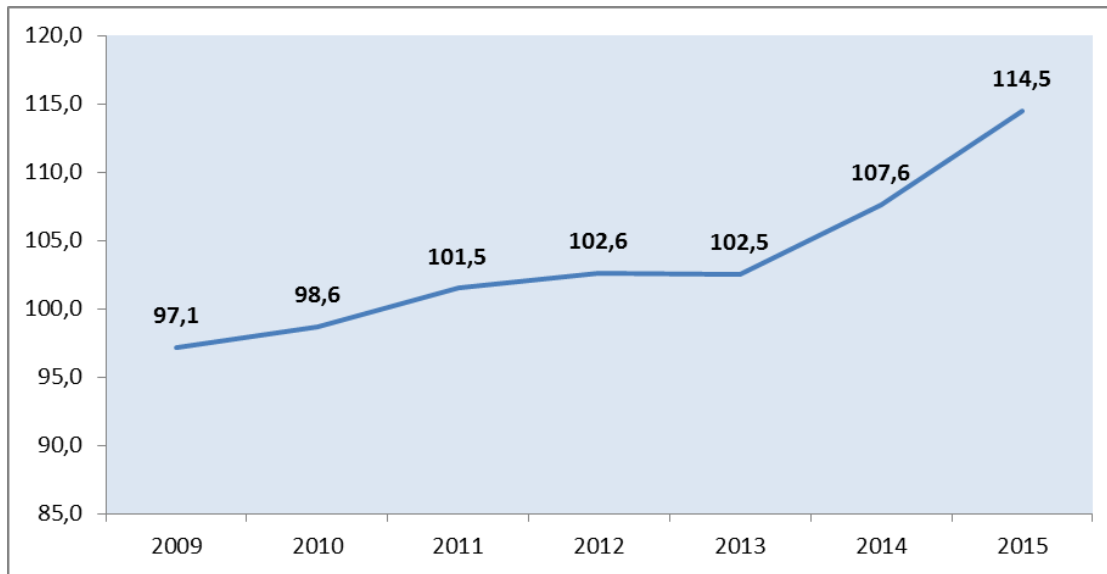
Het jaar 2015 sluit af met een index van 116,1 wat een stijging met 0,6% betekent in vergelijking met het 4^e kwartaal in 2014.

De evolutie die in het 4^e kwartaal is genoteerd, is te danken aan de activiteit in de maand december, waarbij slechts een geringe vertraging is genoteerd ondanks de kerstvakantie.

Over het hele jaar 2015 bedraagt de index van de vastgoedactiviteit 114,5 tegenover 107,6 in 2014. Dat betekent een **stijging met 6,4%** met een kwartaalindex die dus het hele jaar door boven de 110 is gebleven.

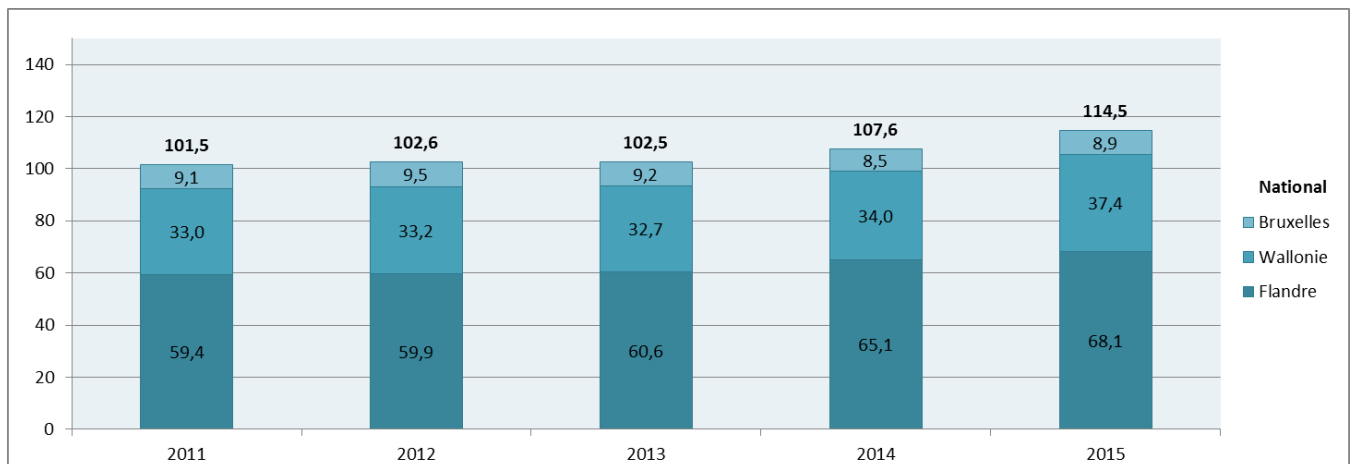
1. Kwartaal- en jaarindex van de vastgoedactiviteit





2. Gewestelijke verdeling van de vastgoedactiviteit

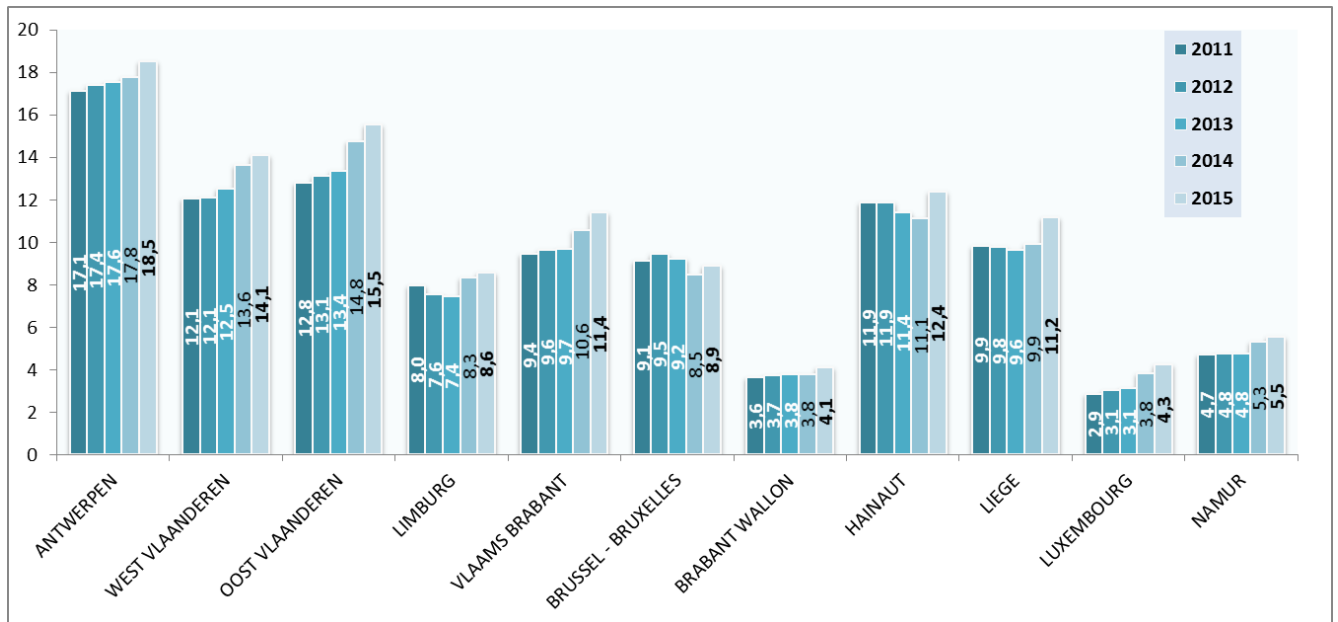
Voor het jaar 2015 gaat de vastgoedactiviteit met 10,3% vooruit in het zuiden van het land, met 4,7% in het noorden van het land en met 4,8% in Brussel.



3. Verdeling per provincie en per kwartaal van de vastgoedactiviteit

In vergelijking met 2015 kennen in 2015 alle Belgische provincies een verhoging van de vastgoedactiviteit.

Met +3% is Limburg de provincie waar de vastgoedactiviteit het minst evolueert, terwijl Luik een boom van 12,5% kent.

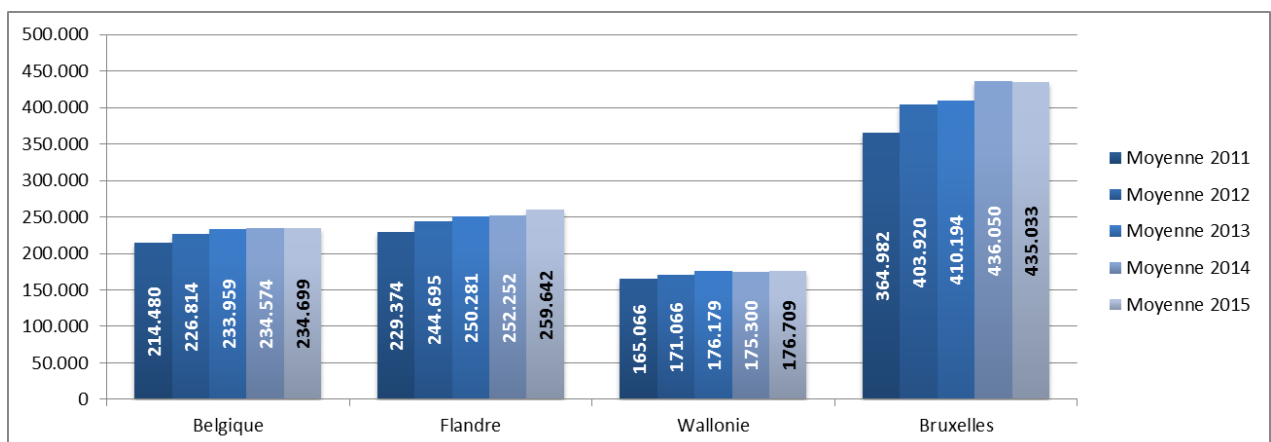


De evolutie van de gemiddelde prijzen van het residentieel vastgoed

1. Huizen

De gemiddelde prijs van de huizen is zeer stabiel gebleven tijdens het afgelopen jaar.

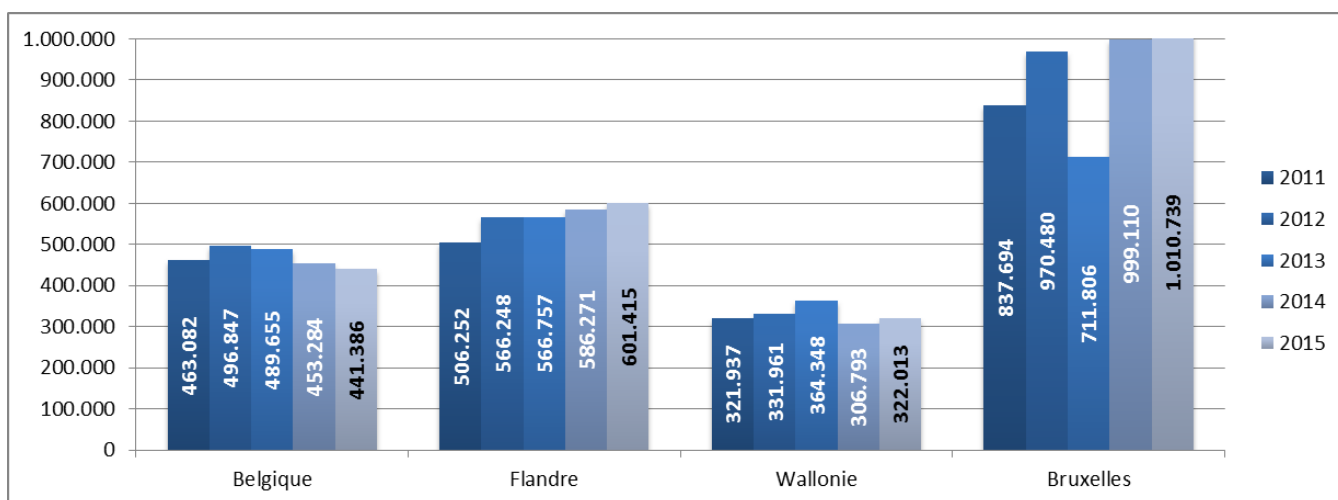
Voor het hele jaar 2015 en in vergelijking met 2014, stijgt de prijs van een huis met 0,1% voor België, met 2,9% in Vlaanderen en met 0,8% in Wallonië. In Brussel blijven de prijzen stabiel (- 0,2%).



2. Villa's

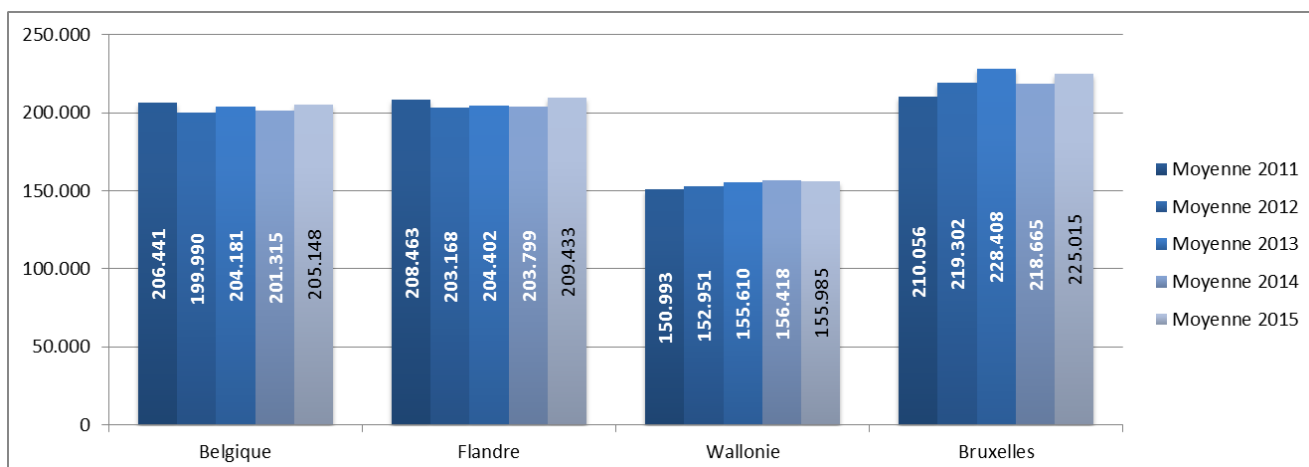
De gemiddelde prijs van de villa's in 2015 blijft stabiel met een daling met 2,6% voor heel België waarbij de gemiddelde prijs van 453.284€ naar 441.386€ gaat.

Op gewestelijk niveau stijgt nochtans de prijs in de drie gewesten van het land: met +2,6% in Vlaanderen, +5% in Wallonië en +1,2% in Brussel. Deze daling op nationaal niveau is dus het resultaat van een verschillende spreiding van het aantal transacties over de gewesten van het land. Er zijn minder villa's verkocht in het Brusselse gewest waar de prijs het hoogst is (1.010.739€) en meer villa's verkocht in Wallonië waar de prijs het laagst is (322.013€). Zodoende wordt het nationale gemiddelde naar omlaag getrokken ondanks het feit dat de prijzen zich gehandhaafd hebben.



3. Appartementen

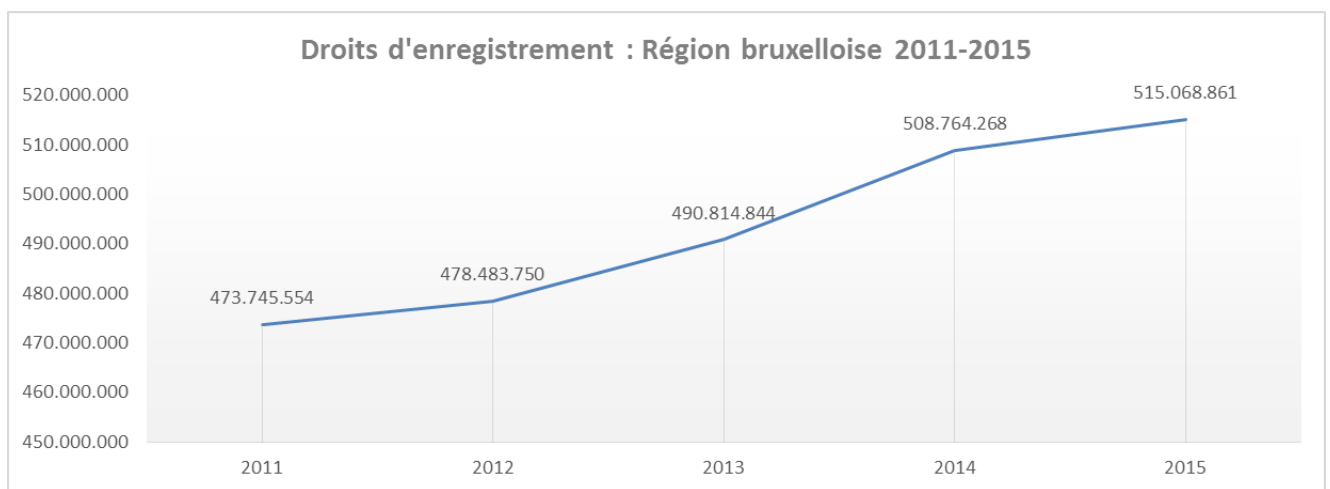
Voor het hele jaar 2015 en in vergelijking met 2014 is een appartement gemiddeld met 1,9% duurder geworden voor België, met 2,8% in Vlaanderen en met 2,9% in het Brusselse gewest. In Wallonië gaat de prijs van een appartement met 0,3% achteruit in vergelijking met 2014.



In het Brusselse gewest

Evolutie van de registratierechten

Voor Brussel stijgen de registratierechten met 1,24% in 2015 tot **515.068.861 €**.



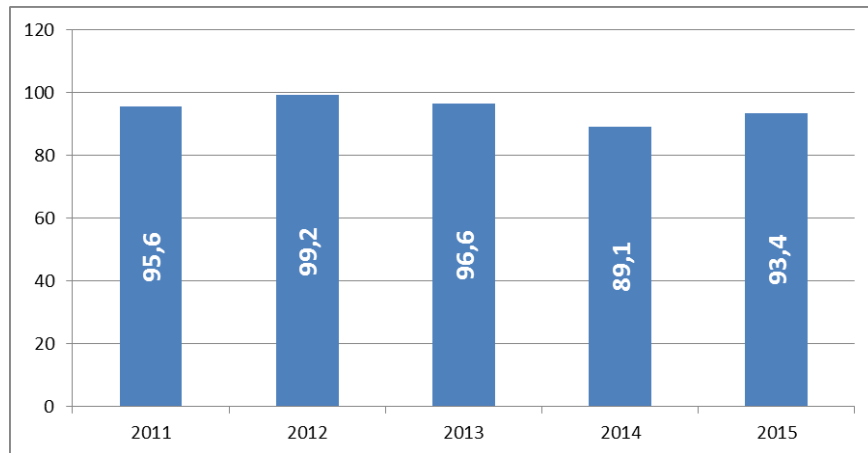
Evolutie van de bouwvergunningen

Op nationaal niveau daalt het aantal toegekende bouwvergunningen met 21,4% en het is in Brussel dat we de grootste daling noteren met 1.336 toegekende vergunningen voor nieuwe woningen tegenover 2.222 in 2014, hetzij -39,9%. (Cijfers voor de eerste 3 kwartalen van 2014 en 2015)

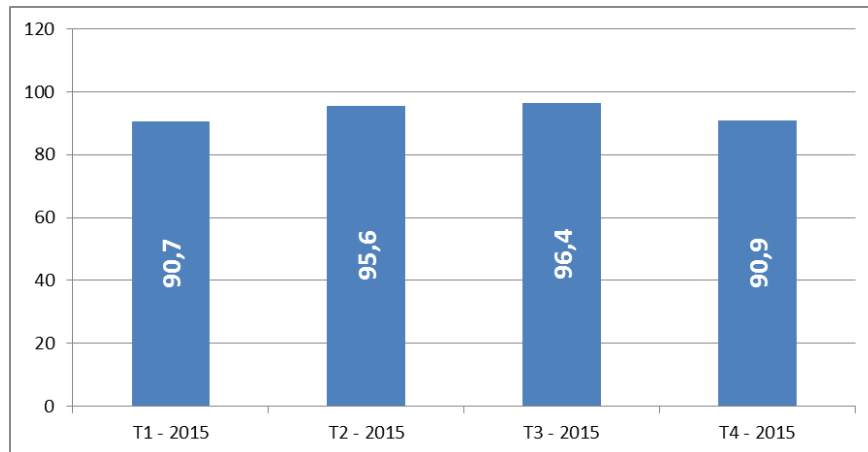
Evolutie van de activiteit

Jaarlijkse evolutie voor 2011-2015

De vastgoedactiviteit in Brussel stijgt in 2015 met 4,8% in vergelijking met 2014. De gemiddelde jaarindex gaat van 89,1 naar 93,4.



Kwartaalevolutie in 2015



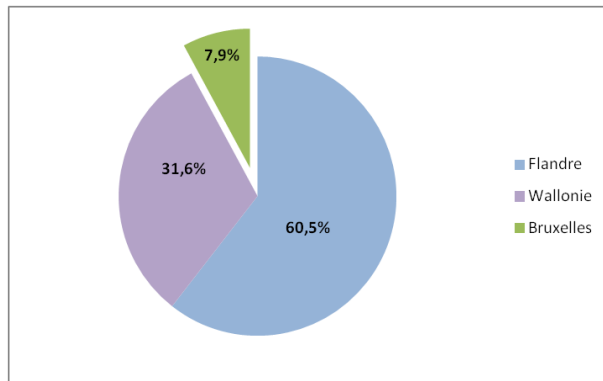
De vastgoedactiviteit tijdens het afgelopen jaar stijgt in de loop van de eerste drie kwartalen: +4,5% in het 1^e kwartaal, +5,4% in het 2^e kwartaal en +0,8% in het 3^e kwartaal (kwartaalvergelijking met het voorgaande kwartaal).

De activiteitsindex valt echter in de loop van het 4^e kwartaal terug met 5,7% minder transacties in vergelijking met het 3^e kwartaal van 2015.

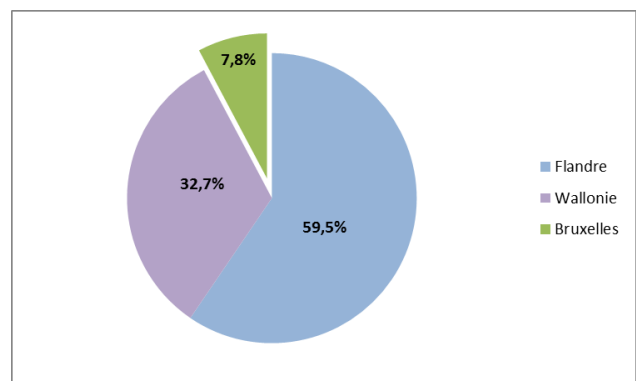
Het aandeel van de Brusselse markt in het nationale landschap

Als we de geografische spreiding van de transacties in 2015 bekijken, stellen we vast dat Brussel 7,8% van de transacties in België heeft gerealiseerd, ondanks een terugval met 1,5% ten opzichte van 2014; wat de regionale spreiding van de marktaandelen betreft zien we vooral stabiliteit.

2014



2015

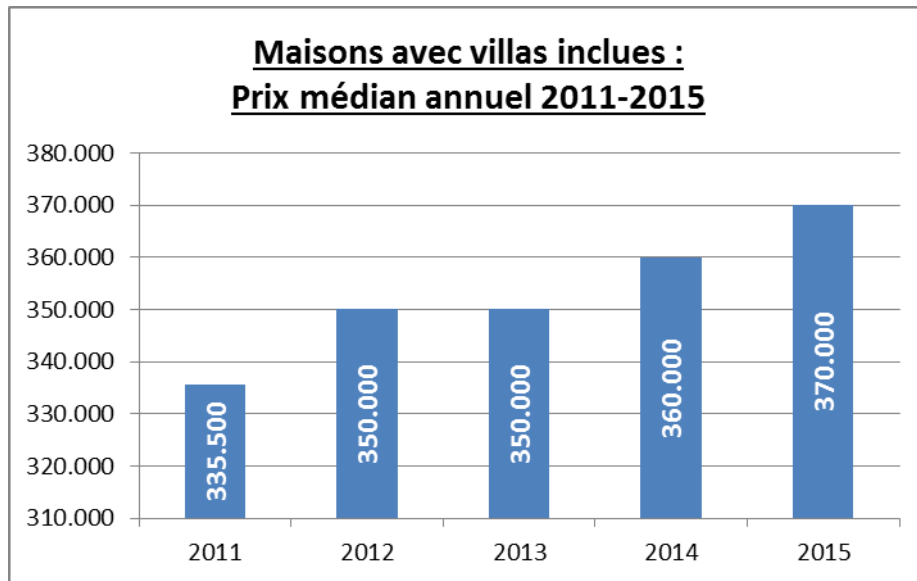


Evolutie van de vastgoedprijzen

1. Huizen met inbegrip van villa's

De mediaanprijs in het Brusselse gewest gaat van 360.000€ in 2014 naar 370.000€ in 2015, dus een verhoging met 2,8%.

Samen met de verhoging van de activiteit in de hoofdstad, hebben de prijzen hun voornaamste stijging gekend in de loop van het tweede kwartaal met een mediaanprijs van 380.000€. De prijzen hebben zich dan gehandhaafd rond 375.000€ tijdens het tweede kwartaal.



Huizen en villa's

We hebben het eerder al gezien: de vastgoedactiviteit is in 2015 met 4,8% gestegen in Brussel. De huizenmarkt heeft goed stand gehouden ook al spreekt men gemiddeld over een prijsdaling van 0,2% ten opzichte van vorig jaar. Maar als we ons baseren op de mediaanprijzen en als we dus uit de statistieken de laagste prijzen en de buitengewone verkopen weglaten, stellen we in 2015 een lichte stijging vast van de orde van 1,4 % voor de huizen en zelfs 2,8 % als we de villa's meerekenen.

Wat de mediaanprijs betreft moeten we voor het jaar 2015 rekenen op een prijs van 370.000 euro voor een huis in Brussel, terwijl we in 2014 aan 360.000 euro kwamen. De gemiddelde kostprijs bedraagt ongeveer 435.000 euro dit jaar, wat natuurlijk logisch is aangezien het hier over het nationale niveau gaat; maar als we spreken over de gemiddelde prijs, zitten we op ongeveer 235.000 euro voor België. Het verschil is dus groot.

Hoe valt dan dit Belgische enthousiasme voor de Brusselse baksteen te verklaren? Een verrassing?

We zullen misschien op het eerste gezicht geneigd zijn om te denken dat onze mooie Brusselse gebouwen niet meer in overeenstemming zijn met de normen inzake besparingen, energie ...

Het lijkt erop dat het beleid dat op poten is gezet door onze administratieve overheden uiteindelijk een positief effect heeft gehad op de Brusselse woningen. Wij denken dan heel in het bijzonder aan de stedenbouwkundige problemen en het energetisch comfort van onze woningen.

Ook al ondervinden we vandaag de dag nog altijd veel stedenbouwkundige problemen bij onze verkopen, de eigenaars-verkopers zijn nu toch veel beter geïnformeerd en reageren beter op de wetgeving die mettertijd alleen maar complexer is geworden. Wij zijn trouwens nog altijd vragende partij voor een uniformering van genoemde wetgeving.

Op heden kunnen we gelukkig genoeg vaststellen dat bepaalde eigenaars hun onroerend goed in regel brengen alvorens het te verkopen. Dit heeft tot gevolg dat ze een onroerend goed op de markt brengen dat conform is met de wetgeving en dat kan een positief effect hebben op de prijzen.

Beetje bij beetje wordt het vastgoedpark in Brussel, net als zijn bevolking, ouder, maar ze passen zich aan de tijd aan. De verkopers en kopers worden meer en meer geadviseerd. Een verkoper is zich nu bewust van de negatieve impact die een slechte score op het energiecertificaat dat hij aan zijn koper zal moeten bezorgen, met zich kan meebrengen. Er zijn aan sommigen premies

toegekend en bijgevolg hebben bepaalde eigenaars hun woning gerenoveerd, ongeacht of het gaat om isolatie, hoogrendementsketels, of dubbel of driedubbel glas

Bijgevolg, zelfs indien er nog talrijke onroerende goederen moeten gerenoveerd worden, worden veel huizen te koop aangeboden met een modern comfort en met een hogere energetische score dan ooit. Het zou dan ook kunnen dat bepaalde kopers die nog twijfelden om van een huis naar een appartement over te stappen, afgekoeld zijn door het beheer van een mede-eigendom, door de lasten waarop ze geen gemakkelijk zicht hebben ...

We mogen ook niet vergeten dat Brussel nog altijd een groot aantal buitenlanders aantrekt aangezien onze stad nog altijd een vastgoedpark aanbiedt met een zeker cachet en zeer talrijke groene ruimtes voor prijzen die buiten concurrentie vallen in vergelijking met andere Europese hoofdsteden.

We stellen nog altijd grote prijsverschillen vast in functie van de gemeenten. We moeten natuurlijk voorzichtig zijn met dergelijke vergelijkingen, want zelfs binnen één en dezelfde gemeente kunnen zich belangrijke schommelingen voordoen.

Over het algemeen zien we 3 zones van mediaanprijzen in onze 19 gemeenten. Het westen van Brussel (Berchem, Ganshoren, Jette, Anderlecht...) situeert zich vaak onder de 300.000 euro. Het centrum en het noorden van Brussel doen de mediaanprijzen stijgen tot rond de 3 à 400.000 euro, terwijl het oosten van Brussel nog altijd de boventoon voert, samen met het zuiden (Ukkel, de Woluwe, Elsene, Etterbeek en Bosvoorde...).

We zullen de komende jaren moeten opletten voor de ontwikkelingen in de vastgoedfiscaliteit. Het is waar dat de verlaging van de registratierechten in Brussel via de aftrek op 60.000 of 75.000€ een positief effect heeft op de aankopen en meer in het bijzonder bij een eerste aankoop. Er worden nog meer gunstige wijzigingen ter zake aangekondigd maar, zoals zo vaak, zouden deze maatregelen gecompenseerd worden door andere, minder gunstige fiscale maatregelen. De verhoging van de onroerende voorheffing is er daar één van !

Waarschuwing

- De per gemeente meegedeelde prijzen moeten met voorzichtigheid behandeld worden. Hoe gedetailleerder de cijfers geografisch zijn, hoe kleiner het aantal transacties. We stellen dan ook grotere verschillen vast in de jaarvergelijking voor de kleinste gemeenten zoals Haren, Sint-Joost-ten-Node, Koekelberg of Neder-over-Heembeek. Daar waar Ukkel en Anderlecht een voldoende groot aantal transacties tellen.
- Er zullen eveneens grotere verschillen te zien zijn bij de analyse van meer gedetailleerde soorten onroerend goed, zoals appartementen per aantal slaapkamers, of soorten onroerende goederen waarvoor mutaties zeldzamer zijn (stukken grond, huurpanden).

Communes	Médiane 2014	Médiane 2015	% 2014-2015
Uccle	516.000,00	521.000,00	1,0%
Woluwe-Saint-Pierre	500.000,00	492.500,00	-1,5%
Ixelles	500.000,00	480.000,00	-4,0%
Etterbeek	405.000,00	455.000,00	12,3%
Woluwe-Saint-Lambert	430.000,00	455.000,00	5,8%
Watermael-Boitsfort	430.000,00	435.000,00	1,2%
Auderghem	380.000,00	415.000,00	9,2%
Saint-Gilles	355.000,00	375.000,00	5,6%
Koekelberg	330.000,00	357.500,00	8,3%
Forest	335.000,00	350.000,00	4,5%
Schaerbeek	360.000,00	350.000,00	-2,8%
Evere	300.000,00	318.750,00	6,3%
Bruxelles	480.000,00	315.000,00	-34,4%
Saint-Josse-ten-Noode	280.000,00	305.000,00	8,9%
Jette	272.500,00	296.000,00	8,6%
Berchem-Sainte-Agathe	285.000,00	285.000,00	0,0%
Anderlecht	260.000,00	272.500,00	4,8%
Ganshoren	277.500,00	270.000,00	-2,7%
Molenbeek-Saint-Jean	247.500,00	260.000,00	5,1%
Haeren	267.500,00		
Laeken	307.000,00		
Neder-Over-Heembeek	265.000,00		



Oudergem, Henri Simonsstraat 2
Woonhuis
Verkocht : 425.000 €
Schatting : 425.000 €
Staat : Goede staat



Brussel, Defacqzstraat 18
Herenhuis
Verkocht : 760.000 €
Schatting: -
Staat : Goede staat

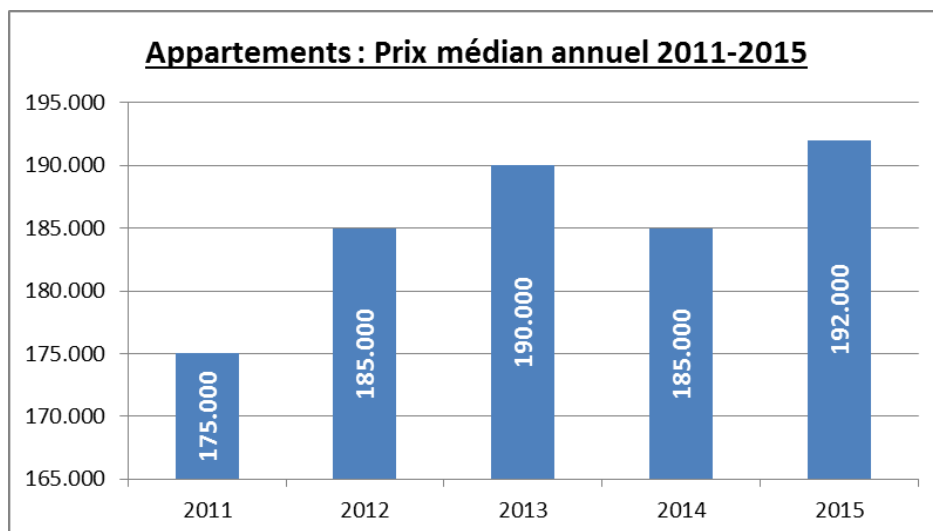
	
Vorst, Van Volxemlaan 161 Woonhuis Verkocht : 520.000 € Schatting : - Staat : Te renoveren	Ganshoren, Démosthène Poplimontlaan 39 Woonhuis Verkocht : 585.000 € Schatting : 600.000 € Staat : Zeer goede staat

2. Appartements

Zoals bij de huizen stijgt de mediaanprijs van de appartementen, gaande van 185.000€ in 2014 naar 192.000€, wat **een stijging met 3,8% betekent**, wat de terugval die we kenden in 2014 (-2,6%) ruim compenseert.

Deze stijging doet zich voor in een markt die bepaalde plafonds leek bereikt te hebben in de hoofdstad. Door de stijging van het aantal toegekende kredieten en de uiterst lage rentevoeten hebben de prijzen zich nog wat kunnen versterken.

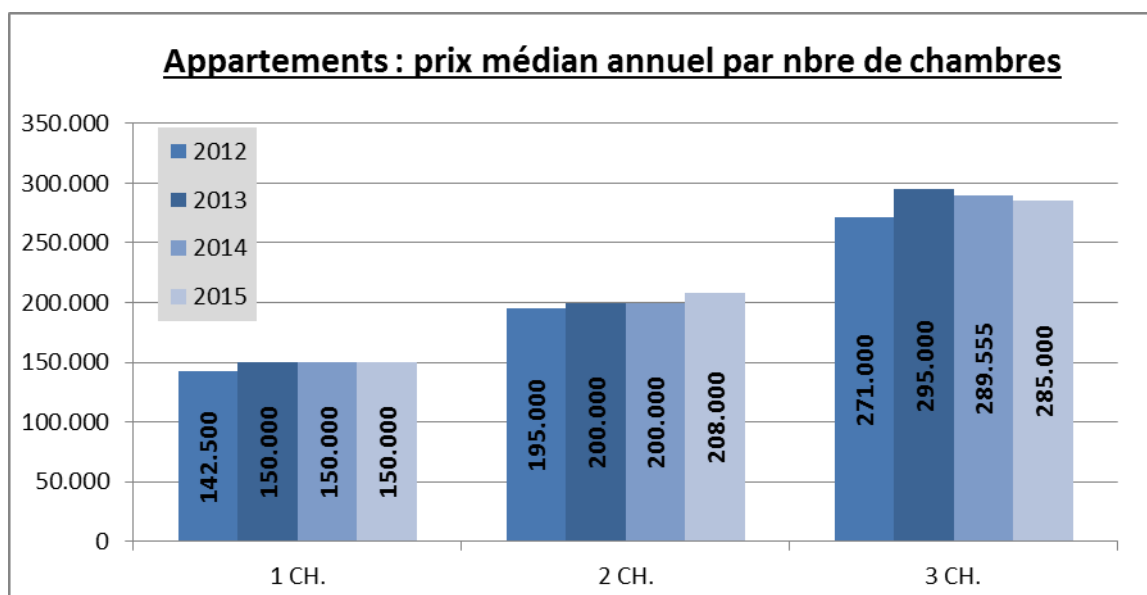
Tijdens de laatste 6 jaar zijn de mediaanprijzen van de appartementen, alle genres en alle gemeenten samen, gestegen, behoudens een kleine daling in 2014.



De mediaanprijzen van de éénslaapkamerappartementen is stabiel gebleven met 150.000€ (0%). Een tweeslaapkamerappartement gaat van 200.000€ naar 208.000, hetzij een stijging met 4%. Voor een appartement met drie slaapkamers is de mediaanprijs met 1,6% gedaald, gaande van 289.555€ naar 285.000€.

Het zijn dus de 2-slaapkamerappartementen die aan de basis liggen van de stijging met 3,8% wat het segment van de « appartementen » betreft.

De 2-slaapkamerappartementen vertegenwoordigen 52% van de verkochte appartementen, de 1-slaapkamerappartementen vertegenwoordigen 32% en de 3-slaapkamerappartementen 16%.



Deze prijzen zijn uiteraard mediaanprijzen die sterk variëren van gemeente tot gemeente. Laten we de details eens bekijken.

Mediaanprijzen van de appartementen per gemeente

Wat de grijs gearceerde gemeenten betreft wordt de mediaanprijs bij wijze van informatie meegedeeld, daar er geen enkele conclusie kan getrokken worden voor deze gemeenten aangezien de steekproef te gering van omvang is.

Per gemeente is de analyse van de mediaanprijzen relevanter en dat geeft ons het volgende klassemment voor de appartementen, zonder onderscheid wat het aantal slaapkamers betreft :

Communes	Médiane 2014	Médiane 2015	% 2014-2015
Woluwe-Saint-Pierre	270.000,00	300.000,00	11,1%
Woluwe-Saint-Lambert	261.000,00	262.500,00	0,6%
Ixelles	249.000,00	250.000,00	0,4%
Etterbeek	213.500,00	230.000,00	7,7%
Uccle	226.500,00	230.000,00	1,5%
Watermael-Boitsfort	225.000,00	227.500,00	1,1%
Auderghem	233.500,00	220.000,00	-5,8%
Bruxelles	223.000,00	200.000,00	-10,3%
Forest	180.000,00	198.500,00	10,3%
Saint-Gilles	200.000,00	185.000,00	-7,5%
Schaerbeek	180.000,00	178.000,00	-1,1%
Evere	167.000,00	167.000,00	0,0%
Berchem-Sainte-Agathe	145.000,00	160.000,00	10,3%
Koekelberg	170.000,00	160.000,00	-5,9%
Saint-Josse-ten-Noode	147.081,00	160.000,00	8,8%
Jette	157.000,00	154.750,00	-1,4%
Molenbeek-Saint-Jean	154.000,00	151.500,00	-1,6%
Ganshoren	142.000,00	148.000,00	4,2%
Anderlecht	143.000,00	145.000,00	1,4%
Haeren	155.000,00	-	-
Laeken	155.000,00	-	-
Neder-Over-Heembeek	180.000,00	-	-
Région Bruxelloise	185.000,00	192.000,00	3,8%

Er zijn schommelingen in de prijs van de appartementen per gemeente, maar als we de evolutie van de appartementsprijzen over de laatste 4 jaar bekijken, zien we dat de gemeenten waar de prijzen vorig jaar zijn gestegen diegene zijn waar de prijzen het jaar of de jaren voordien waren gedaald. Er is dus niet echt een gemeente waar de prijzen de laatste jaren alleen maar zijn gestegen, noch een gemeente waar de prijzen alleen maar zijn gedaald. We kunnen besluiten dat er een zekere stabiliteit bestaat in de prijzen met een tendens naar stijging. Dat is een tendens die we al enkele jaren zien.

Dit bevestigt dat een investering in vastgoed een goede investering blijft, zeker in een periode waarin de rentevoeten dalen, de internationale beurzen niet stabiel zijn en de huursommen vrij hoog zijn.

We geven hieronder meer details over het klassement naargelang het aantal slaapkamers.

Wat de éénslaapkamerappartementen betreft:

	Communes	Médiane 2014	Médiane 2015	%
1	Ixelles	174.000,00	200.000,00	14,9%
2	Woluwe-Saint-Pierre	183.000,00	187.500,00	2,5%
3	Woluwe-Saint-Lambert	180.000,00	185.500,00	3,1%
4	Etterbeek	175.000,00	170.000,00	-2,9%
5	Saint-Gilles	174.750,00	165.000,00	-5,6%
6	Auderghem	142.000,00	159.750,00	12,5%
7	Uccle	167.000,00	158.000,00	-5,4%
8	Bruxelles	172.500,00	153.500,00	-11,0%
9	Forest	135.000,00	150.000,00	11,1%
10	Schaerbeek	137.000,00	150.000,00	9,5%
11	Watermael-Boitsfort	147.500,00	145.000,00	-1,7%
12	Evere	129.500,00	129.500,00	0,0%
13	Saint-Josse-ten-Noode	105.000,00	126.500,00	20,5%
14	Jette	135.000,00	125.000,00	-7,4%
15	Molenbeek-Saint-Jean	126.000,00	125.000,00	-0,8%
16	Ganshoren	110.750,00	121.250,00	9,5%
17	Berchem-Sainte-Agathe	117.000,00	120.000,00	2,6%
18	Anderlecht	116.500,00	115.000,00	-1,3%
19	Koekelberg	130.000,00	110.000,00	-15,4%
20	Haeren	-	-	-
21	Laeken	126.250,00	-	-
22	Neder-Over-Heembeek	135.000,00	-	-

	
Ganshoren, Maria Van Hongarijelaan, 7 Appartement 1 kamer Verkocht : 121.200 € Schatting : 115.000 € (vóór renovatiewerken) Staat : Goede staat	Elsene, Graystraat 137 Appartement 1 kamer Verkocht : 90.000,01 € Schatting : 90.000 € Staat : Zeer slechte staat

Wat de 2-slaapkamerappartementen betreft :

	Communes	Médiane 2014	Médiane 2015	%
1	Woluwe-Saint-Pierre	270.000,00	310.000,00	14,8%
2	Ixelles	276.500,00	270.000,00	-2,4%
3	Woluwe-Saint-Lambert	280.000,00	265.500,00	-5,2%
4	Etterbeek	257.500,00	250.000,00	-2,9%
5	Watermael-Boitsfort	240.000,00	247.500,00	3,1%
6	Uccle	232.000,00	245.000,00	5,6%
7	Auderghem	237.500,00	235.000,00	-1,1%
8	Bruxelles	270.000,00	220.000,00	-18,5%
9	Saint-Gilles	215.000,00	216.500,00	0,7%
10	Forest	191.250,00	207.350,00	8,4%
11	Schaerbeek	200.000,00	184.000,00	-8,0%
12	Evere	169.750,00	180.000,00	6,0%
13	Koekelberg	162.000,00	177.500,00	9,6%
14	Saint-Josse-ten-Noode	157.750,00	175.000,00	10,9%
15	Berchem-Sainte-Agathe	150.000,00	164.000,00	9,3%
16	Molenbeek-Saint-Jean	156.835,00	160.000,00	2,0%
17	Jette	161.660,75	158.000,00	-2,3%
18	Anderlecht	150.000,00	157.750,00	5,2%
19	Ganshoren	152.500,00	156.500,00	2,6%
20	Haeren	155.000,00	-	-
21	Laeken	155.500,00	-	-
22	Neder-Over-Heembeek	185.000,00	-	-



Jette, Duysburgstraat 30
Appartement 2 kamers
Verkocht : 125.010 €
Schatting : -
Staat : Goede staat



Sint-Pieters-Woluwe, Mareydestraat 43
Appartement 2 kamers
Verkocht : 278.000 €
Schatting : -
Staat : Goede staat

Wat de 3-slaapkamerappartementen betreft :

	Communes	Médiane 2014	Médiane 2015	%
1	Bruxelles	520.000,00	360.000,00	-30,8%
2	Uccle	385.000,00	355.000,00	-7,8%
3	Ixelles	395.000,00	350.000,00	-11,4%
4	Woluwe-Saint-Lambert	380.000,00	340.000,00	-10,5%
5	Etterbeek	390.000,00	320.000,00	-17,9%
6	Woluwe-Saint-Pierre	362.500,00	320.000,00	-11,7%
7	Watermael-Boitsfort	292.500,00	316.500,00	8,2%
8	Saint-Gilles	325.000,00	300.000,00	-7,7%
9	Auderghem	374.000,00	278.500,00	-25,5%
10	Forest	230.000,00	272.000,00	18,3%
11	Schaerbeek	265.000,00	247.500,00	-6,6%
12	Evere	204.750,00	210.000,00	2,6%
13	Koekelberg	190.000,00	208.000,00	9,5%
14	Anderlecht	175.000,00	200.000,00	14,3%
15	Jette	215.000,00	200.000,00	-7,0%
16	Saint-Josse-ten-Noode	320.000,00	200.000,00	-37,5%
17	Berchem-Sainte-Agathe	202.500,00	197.500,00	-2,5%
18	Molenbeek-Saint-Jean	198.000,00	197.500,00	-0,3%
19	Ganshoren	182.500,00	165.000,00	-9,6%
20	Haeren	-	-	-
21	Laeken	188.000,00	-	-
22	Neder-Over-Heembeek	210.000,00	-	-



Vorst, Jupiterlaan 121/125
Appartement 3 kamers
Verkocht : 320.000 €
Schatting : 320.000 €
Staat : Te renoveren



Evere, Henry Dunantlaan 80
Appartement 3 kamers
Verkocht: 480.000 €
Schatting : -
Staat : Perfect

Commentaren

Een 2-slaapkamerappartement kost 38,7% meer dan een éénslaapkamerappartement en een 3-slaapkamerappartement is 37% duurder dan een 2-slaapkamerappartement.

De verschillen tussen het aantal slaapkamers vertonen de neiging om groter te zijn in de duurdere gemeenten waar een « drieslaapkamerappartement » heel vaak een luxueuzer appartement voorstelt. Het dient gemeld dat er meer transacties genoteerd worden voor deze categorie van appartementen in diezelfde gemeenten.

Elementen die gunstig zijn voor een heropleving van de markt

- Voor investeerders blijft vastgoed een "veilige waarde" en een middel om te diversifiëren, zeker zolang de rentevoeten laag blijven ;
- De lage rentevoeten van de hypothecaire kredieten blijven een gunstig element ;
- De hoge huursommen zetten de mensen aan om hun woning te kopen in plaats van te blijven huren ;
- Het gebrek aan woningen ten gevolge van de migraties, verhoging van het aantal echtscheidingen, bevolkingsgroei ;

Elementen die ongunstig zijn voor een heropleving van de markt

- Hoger percentage van eigen fondsen dat door de banken geëist wordt voor het verkrijgen van een krediet ;
- Steeds hogere gemene lasten, vooral voor de oudste appartementen en voor de grootste panden ;
- Het aanbod is al een tijdje groter dan de vraag ; de onroerende goederen blijven langer te koop staan, en dat brengt na een zekere tijd vaak een daling van de prijzen met zich mee.

En de markt van de nieuwbouw :

De nieuwbouwmarkt: althans in Brussel, heeft de nieuwbouwmarkt het niet zo slecht gedaan. De promotoren hebben zich aangepast en dus zijn vraag en aanbod relatief in evenwicht. De aangeboden onroerende goederen worden nu gebouwd volgens de gunstigste energetische normen. We stellen ook vast dat de appartementen zo onafhankelijk mogelijk gebouwd worden teneinde beheerskosten en verwarrende rekeningen tussen mede-eigenaars te vermijden.

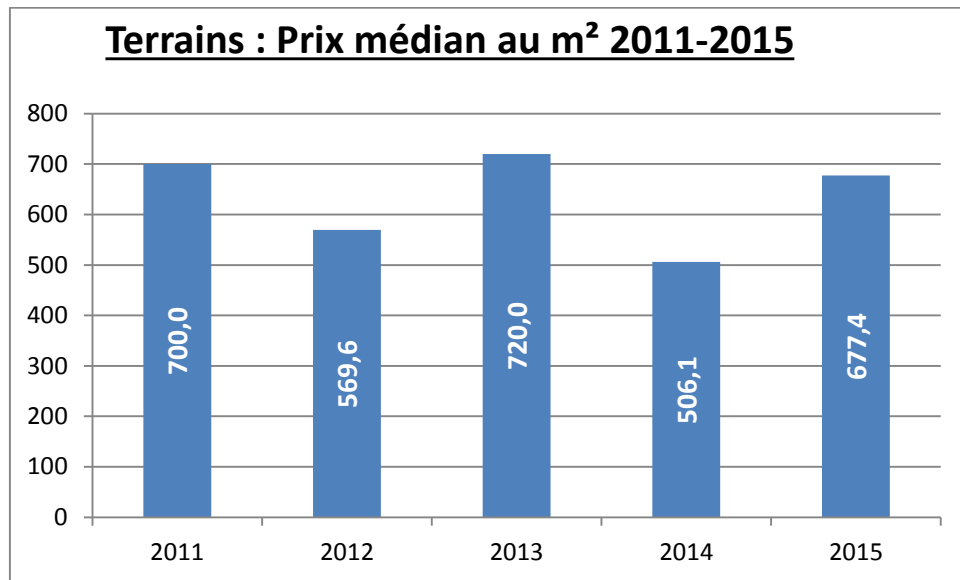
Wat de appartementsprijs betreft zien we dat de afzonderlijke situatie van elk appartement steeds bepalender wordt voor de prijs:

- De staat van het onroerend goed wordt steeds belangrijker; de mensen worden steeds afhankelijker van vakmensen om de renovatiewerken uit te voeren, wat een verhoging van de kostprijs van deze werken met zich meebrengt en een bijkomende stress voor de kopers;
- De gemene lasten variëren sterk: in de kleine mede-eigendommen is het bedrag van de gemene lasten zeer laag; in de grote mede-eigendommen waar er veel renovatiewerken

zijn aan de gemene delen, vormen diezelfde lasten een groot aandeel in het maandelijks budget van de koper;

- De ligging van het onroerend goed is zeer belangrijk: de nabijheid van openbaar vervoer, handelszaken, scholen is een element dat zeer bepalend is bij de aankoop van een onroerend goed;
- Wat de oppervlakte van de appartementen betreft: de prijs van 2-slaapkamerappartementen is gestegen, terwijl de prijs van 1-slaapkamerappartementen stabiel is gebleven en de prijzen van de 3-slaapkamerappartementen een beetje gedaald zijn. Dit kan verklaard worden door het feit dat de markt voor de 1- en 3-slaapkamerappartementen kleiner is. Er is meer vraag naar 2-slaapkamerappartementen die net zo goed geschikt kunnen zijn voor één persoon als voor een klein gezin.

3. Bouwgronden



De mediaanprijs per m² bouwgrond in Brussel gaat van 506,1€ naar 677,4€ hetzij een stijging met 33,9%.

De mediaanprijzen van de bouwgronden op de Brusselse markt schommelen tussen 500€ en 700€. Deze evolutie vloeit voort uit de omvang van de gronden; kleine bouwgronden in een zeer verstedelijkte omgeving zoals de hoofdstad kunnen onze cijfers sterk beïnvloeden, gelet op de krapte van de markt.

Er moet aan herinnerd worden dat de eerste m² de duurste zijn, diegene die nodig zijn voor de bouw. Een tuin in Brussel is van grote waarde maar de waarde is degressief ten opzichte van de eerste ares.

De analyse van de periode 2011-2015 moet vanuit dit oogpunt geïnterpreteerd worden en het is in de eerste plaats stabiliteit die te noteren valt.

Onze cijfers zijn gebaseerd op een tiental transacties per gemeente en **zijn dus louter informatief**.
De cijfers van de gemeenten met minder referentietransacties worden niet getoond.

Communes	Médiane 2015
Anderlecht	
Auderghem	
Berchem-Sainte-Agathe	676,92
Bruxelles	589,84
Etterbeek	
Evere	641,40
Forest	568,90
Ganshoren	677,97
Haeren	
Ixelles	
Jette	
Koekelberg	
Laeken	
Molenbeek-Saint-Jean	780,44
Neder-Over-Heembeek	
Saint-Gilles	
Saint-Josse-ten-Noode	
Schaerbeek	
Uccle	1.437,50
Watermael-Boitsfort	
Woluwe-Saint-Lambert	506,07
Woluwe-Saint-Pierre	680,27
Région Bruxelloise	677,44

Wat de totale verkoopprijs betreft, is in 2015 een bouwgrond verkocht met een mediaanprijs van 200.000€. Deze prijs bedroeg 220.000€ in 2014, hetzij een daling met 9,1% in 2015.
De stijging van de mediaanprijs per m² is dus niet te zien in de totale verkoopprijs.

	
Oudergem, Hugo van der Goeslaan Bouwgrond van 4a 57ca Verkocht : 230.000 € Schatting : - Staat : Normaal	Vorst, Neerstalsesteenweg hoek Katangastraat Bouwgrond van 13a 06ca Verkocht : 850.000 € Schatting : 800.000 € Staat : Goede staat

Er zijn bijna geen braakliggende terreinen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De zeldzaamheid van het product heeft tot gevolg dat de prijzen steeds maar blijven stijgen.

Er zijn maar weinig vergelijkingspunten.

Om het probleem van de zeldzaamheid van de bouwgronden te omzeilen, kopen de promotors onroerende goederen en slopen ze die dan om een gebouw op te richten dat van deze tijd is en dat veel betere energetische en bouwprestaties vertoont.

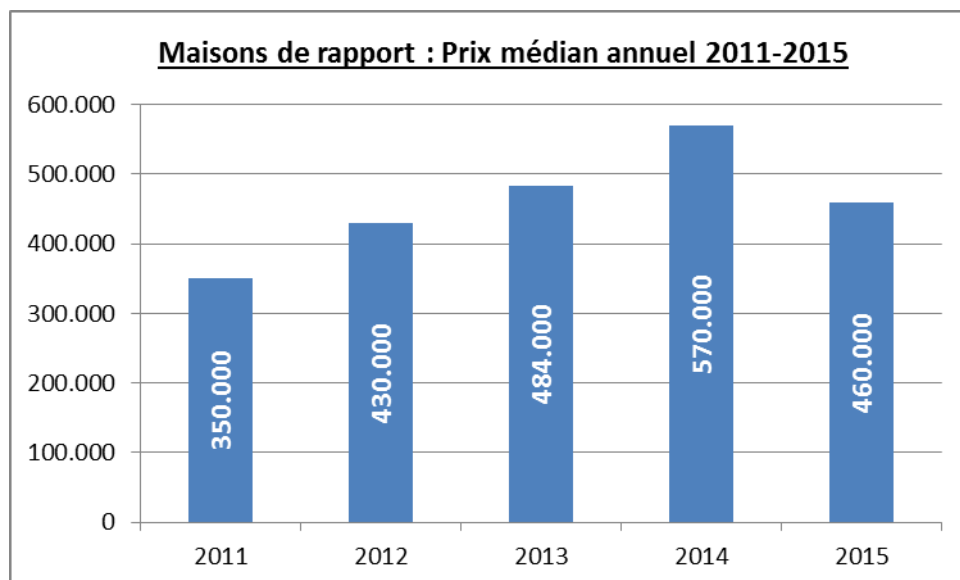
De financiële investering moet in evenwicht zijn met de bezettingsgraad van de bodem (P/S), hetgeen de verhouding van de bebouwde oppervlakte op een gegeven terrein aangeeft. Het gaat om de verhouding tussen de bruto oppervlakte (P) van alle bebouwde niveaus, met inbegrip van de muren, gedeeld door de totale oppervlakte van het terrein (S).

Genoemde P/S-verhouding is eveneens gekoppeld aan stedenbouwkundige verplichtingen.

Op fiscaal vlak en in bepaalde gemeenten van Brussel, wordt bij de vernieling/reconstructie van een pand een btw-tarief aan 6% in plaats van 21% gehanteerd.

4. Huurpanden

Wat de huurpanden betreft, wordt de sterke stijging die we kenden in 2014 weggeveegd met een terugval van 19,3% in 2015 en een prijs die van 570.000€ naar 460.000€ gaat. Deze terugkeer naar meer gebruikelijke prijzen toont aan dat de transacties in 2014 betrekking hadden op duurdere huurpanden (nieuw pand, ruimer of luxueuzer).



Algemene beschouwingen :

Elke liefhebber van een onroerend goed van welk type dan ook, moet absoluut de stedenbouwkundige dienst raadplegen van de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is teneinde :

- Indien het gaat om een stuk grond : Essentiële vraag : is het bouwgrond ?

Is het bouwrijp gemaakt ?

Zijn er bijzondere voorschriften betreffende het toelaatbaar bouwprofiel van toepassing ? (P/S-verhouding waarvan hieronder sprake)

- Voor wat een bebouwd onroerend goed betreft, nagaan of de feitelijke situatie (pand zoals bezocht in zijn huidige configuratie) overeenstemt met de rechtssituatie (pand zoals opgenomen op het plan in de archieven van de stedenbouwkundige dienst van de betreffende gemeente).

Inzake stedenbouw is er geen enkele verjaringstermijn van toepassing en vormt de inbreuk een aanhoudend misdrijf waarmee het onroerend goed bezwaard wordt. De inbreuk volgt het onroerend goed en wordt dan ook overgedragen aan de opeenvolgende eigenaars.

De meest klassieke gevallen betreffen de volgende situaties van inbreuken :

- De verdeling van een « herenhuis » in meerdere wooneenheden zonder het voorafgaand bekomen van een stedenbouwkundige vergunning die het bestaan rechtens van elke wooneenheid vaststelt ;
- De bestemming van een zolder of een dakverdieping tot appartement of duplex met de verdieping daaronder ;
- Het bouwen van een veranda of een terras ;
- De bestemming van kelders tot wooneenheid, hetzij apart hetzij in de vorm van een duplex met de gelijkvloerse verdieping ;
- Het wijzigen van het reliëf van een terrein

Sinds november 2014 zijn de gemeenten ertoe gehouden op voorafgaand verzoek, bij de aflevering van de stedenbouwkundige inlichtingen, de inlichtingen te verschaffen betreffende de bestemming van het onroerend goed.

Bij het lezen van deze inlichtingen kan men dan vaststellen dat het bestaan rechtens van het onroerend goed zoals bijvoorbeeld de erkenning van de juridische verdeling van het onroerend goed in X eenheden rechtsgeldig is of in tegengesteld geval, dat de bestemming ervan zoals blijkt uit het feitelijke gebruik niet rechtsgeldig is.

HUURPAND

De verkoopprijs van een huurpand is afhankelijk van

- het al dan niet rechtsgeldig zijn van de verdeling ervan in X eenheden.
- zijn algemene staat van onderhoud
- de huuropbrengst.

Als het huurpand is bezwaard met een stedenbouwkundige overtreding en verkocht wordt, met kennis van zaken, aan een derde die het risico op zich neemt, zal de verkoopprijs door de koper verlaagd worden om de kosten van de uit te voeren werken in aanmerking te nemen.

Op heden eisen de brandweerdiensten dat de muren en plafonds een brand- en waterweerstand hebben van 1u30min en dat het onroerend goed voorzien is van brandwerende deuren op alle verdiepingen en van een noodverlichtingssysteem dat moet werken in geval van brand.

De GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) legt eveneens bindende normen op die betrekking hebben op alle soorten woningen maar waarvan de financiële impact gekoppeld aan de grootte van het pand (x verdiepingen) een negatieve impact heeft op de verkoopprijs van het huurpand.

De uit te voeren werken vragen dan ook een belangrijke investering die een invloed zal hebben op de verkoopprijs indien ze uitgevoerd moeten worden door de koper.

Als een pand « voldoet aan de normen » zal de verkoopprijs afhankelijk zijn van de huidige en gehoopte huuropbrengst.

Bij het onderzoeken van de vergelijkingspunten stellen we een terugval vast, zowel van de gemiddelde prijs als van de mediaanprijs van de huurpanden. De terugval uitgedrukt in procenten, hetzij 19,3%, moet met enig voorbehoud geïnterpreteerd worden gelet op de zwakke vertegenwoordiging van huurpanden, namelijk 60 transacties.

De vergelijking met het jaar 2014 is enkel mogelijk voor de gemeenten Vorst, Elsene en Schaarbeek en bevestigt de terugval in procenten.

Deze cijfers moeten gerelativeerd worden omwille van het feit dat transacties van het ene jaar op het andere kunnen slaan op onroerende goederen die een zeer hoge verkoopprijs vertegenwoordigen gelet op de omvang van het huurpand.

De onzekerheid en/of het weinige rendement van financiële beleggingen heeft tot gevolg dat er een verschuiving aan de gang is naar investeringen in vastgoed en de zoektocht naar een bruto rendement van 4 à 5% op jaarbasis.

Andere factoren gekoppeld aan de volgende verschijnselen gaan op korte of middellange termijn een invloed hebben op de verkoopprijs van huurpanden :

COLOCATIE

Colocatie is in volle opgang aangezien één huurcontract op tien een colocatie betreft en de verdere ontwikkeling van dit verschijnsel lijkt steeds sneller en sneller te gaan.

De medehuurder wordt er beter van want hij beperkt zijn huurlast, maar de eigenaar zal wellicht ook een hogere huursom kunnen krijgen dan wanneer het pand verhuurd werd aan een koppel in plaats van aan 2 of 3 personen apart.

Op termijn opent zich een nieuwe markt en die zal een impact hebben op de evolutie van de prijs van het huurpand.

BESTEMMING VAN EEN KANTOORGEBOUW TOT HUURPAND

De markt van het kantorenvastgoed is volop aan het stagneren.

Veel kantoorgebouwen staan leeg en we stellen vast dat kantoren een nieuwe bestemming krijgen als appartementen.

Dit soort project zal, wanneer het technisch realiseerbaar is, de mogelijkheid bieden om huurpanden op de markt te brengen die per stuk of in blok verkocht worden.

Deze transformatie zal zowel voor de projectontwikkelaar als voor de koper pas rendabel zijn als ze gerealiseerd wordt zonder een te groot verlies van vierkante meter gekoppeld aan de diepte van de kantoorplatformen, blinde kamers en de circulatie binnenin het pand.

	
Anderlecht, Raadsplein, 11 Opbrengsthuis Verkocht : 360.000 € Schatting: 375.000 € Staat : Slechte staat	Elsene, Henri Marichalstraat, 12 Opbrengsthuis Verkocht : 578.000 € Schatting : - Staat : Goede staat

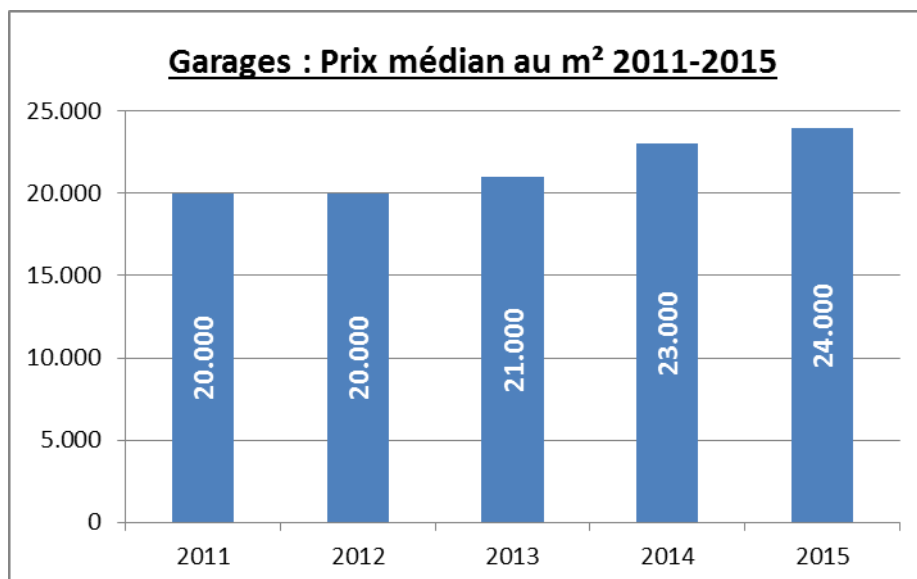
	
Schaarbeek, Richard Vandeveldestraat, 46 Handels- en opbrengsthuis Verkocht: 450.000 € Schatting: - Staat : Goede staat	Brussel, Louizalaan, 362 Handels- en woonhuis Verkocht: 785.000 € Schatting : - Staat : Goede staat

5. Garages en parkeerplaatsen

De mediaanprijs van de garages, met inbegrip van de parkeerplaatsen, in Brussel bedraagt 24.000€ in 2015, d.w.z. een verhoging met 4,3% ten opzichte van 2014, toen de mediaanprijs 23.000 € bedroeg.

Garages en parkeerplaatsen zijn elk jaar een beetje duurder, wat gerechtvaardigd wordt door het feit dat parkeerplaatsen steeds zeldzamer worden maar ook soms betalend, zelfs voor de buurtbewoners (rode zone in Elsene). De wil om zijn voertuig te beveiligen is eveneens nog altijd sterk aanwezig.

Parkeerplaatsen worden in 2015 verhandeld aan een gemiddelde prijs die varieert van 16.000€ in Anderlecht tot 35.000€ in Sint-Gillis.



GARAGE – PARKEERPLAATS

De markt is nog altijd in volle opgang maar de prijsstijging is niet meer zo aanzienlijk als voordien.

De prijs van een parkeerplaats gaat schommelen tussen 10.000 en 20.000 EURO en die van een garage tussen 15.000 en 30.000 EURO.

Deze waarde wordt verwerkt in de verkoopprijs van een appartement.

Ze zou hoger en zelfs veel hoger kunnen zijn in een wijk waar er zelden parkeerplaats is en waar de automobilist dagelijks verplicht is om gedurende vrij lange tijd een parkeerplaats te zoeken. Ook het veiligheids criterium wordt in aanmerking genomen bij de beslissing om een onroerend goed aan te kopen en de verzekeringsmaatschappijen gaan waarschijnlijk niet langer een voertuig dekken wanneer blijkt dat het voertuig beschadigd wordt door vandalisme.

Communes	Médiane 2015
Saint-Gilles	35.000,00
Ixelles	30.000,00
Woluwe-Saint-Pierre	29.500,00
Etterbeek	28.250,00
Woluwe-Saint-Lambert	26.500,00
Uccle	25.000,00
Forest	25.000,00
Schaerbeek	25.000,00
Auderghem	24.000,00
Saint-Josse-ten-Noode	23.750,00
Bruxelles	22.750,00
Evere	20.000,00
Ganshoren	20.000,00
Molenbeek-Saint-Jean	20.000,00
Koekelberg	20.000,00
Watermael-Boitsfort	20.000,00
Berchem-Sainte-Agathe	20.000,00
Jette	19.000,00
Anderlecht	16.000,00



Ganshoren, Maria Van Hongarijelaan, 62
 Garage
 Verkocht : 16.000 €
 Schatting : 15.000 €
 Staat : Goede staat

Schaarbeek, Paul Deschanellaan, 136
 Garage
 Verkocht : 30.000,01 €
 Schatting : 22.500 €
 Staat : Goede staat

Conclusies

- 1) Activiteit: In het algemeen is de vastgoedactiviteit over het hele land met 6,4% gestegen, d.w.z. de beste score sinds 7 jaar met een mooie 4,8% voor onze hoofdstad. We zijn van mening dat 2016 geen bijzondere verrassing voor ons in petto zal hebben. De ongelukkige gebeurtenissen die we gekend hebben, zouden geen invloed mogen hebben op de markt. Laten we een gemeente niet gaan stigmatiseren. Er zullen misschien enkele potentiële kopers zijn die zullen opteren voor andere wijken, maar er zullen er veel zijn die wel integendeel in hun gemeente zullen willen blijven want zoals alle gemeenten, zijn ook hier aangename wijken te vinden. Laten we waakzaam zijn wat de fiscale vastgoeddruk betreft want deze heeft heel vaak een invloed op onze markt. Kijken we maar naar onze aangrenzende gewesten, zoals bijvoorbeeld Wallonië. Het is triestig om sinds kort mensen te horen zeggen dat ze nooit meer een onroerend goed zullen kopen in dit gewest omwille van het feit dat in sommige gevallen de vastgoeddruk (de registratierechten) gestegen is tot 15 %. Onze fiscale wetgever moet zich daar goed van bewust zijn.

We moeten daarentegen onze fiscale wetgever prijzen die sinds 1 januari laatstleden de kwestie van de rechten op het schenken van vastgoed grondig heeft gewijzigd. De tarieven voor de schenker die woonachtig is in het Brusselse Gewest zijn veel lager dan voordien en we zijn ervan overtuigd dat dit in vele gevallen zal toelaten om een familiepand gemakkelijker over te dragen aan de volgende generatie.

- 2) Prijzen: de mediaanprijzen zijn licht gestegen in Brussel met enerzijds een zekere aantrekkingskracht van het klassieke huis, maar dan gemoderniseerd, en anderzijds een steeds consequentere zoektocht naar appartementen, aangezien de bevolking ouder wordt. We hadden afgelopen jaar gezien dat Brussel minder eigenaars-bewoners telde (van de orde van 50 % in tegenstelling tot het nationale gemiddelde van ± 70 %), hetgeen tot gevolg heeft dat we misschien steeds meer « professionele » eigenaars hebben die hun pand wel degelijk renoveren. Het is dus absoluut noodzakelijk dat onze overheden denken aan de jongeren en de meest behoeftigen teneinde huisvesting toegankelijker te maken voor iedereen.
- 3) Kredieten: het jaar 2015 is gekenmerkt door vele terugkopen van kredieten. De gemiddelde rentevoeten zijn zeer laag gebleven en behalve het laatste kwartaal van 2015, zijn er zeer veel kredietaktes verleden in onze studies. De meeste vraag gaat naar leningen met vaste rentevoet. Een looptijd van 20 jaar is gebruikelijk maar helaas moeten eerste kopers soms over 300 maanden lenen, met hogere rentevoeten.

Februari 2016
NVN
Communicatiecel

Bijlage A : Methodologie en databanken

Het is belangrijk eraan te herinneren waarop de voorgestelde analyses gebaseerd zijn. Het gebeurt immers dat de resultaten die door de enen worden aangekondigd verschillen van de resultaten die door anderen aangekondigd worden.

De verschillen die vastgesteld worden in de analyses van de vastgoedmarkt kunnen heel eenvoudig verklaard worden al naargelang de analyse slaat op de prijs in het ondertekende compromis of in de akte (meerdere maanden verschil). Zo kunnen de prijzen voor eenzelfde geografische zone ook zeer sterk variëren naargelang de villa's worden opgenomen in de « woonhuizen » of niet, of naargelang ook de nieuwbouw of enkel de markt van de « bestaande panden » in aanmerking wordt genomen.

We herinneren nog even aan de verschillende instrumenten die het notariaat ter beschikking heeft voor het analyseren van de vastgoedmarkt. We zullen ons beperken tot hetgeen reeds is gezegd bij de publicatie van de voorgaande rapporten.

1. Verkoopcompromis

De door de notarissen systematisch gecodeerde handelingen (in het kader van de verplichte formaliteiten voor elke akte) laten toe om een zeer duidelijk beeld te krijgen van het aantal transacties, van de gehanteerde prijzen zowel op het vlak van transacties (koop/verkoop) als op het vlak van krediethandelingen uitgevoerd in een welbepaalde periode. Deze codering vindt plaats van zodra het compromis ondertekend wordt, wetende dat meer dan 90% van de compromis leiden tot een akte.

2. Vergelijkingspunten

De door de notarissen bij elke transactie gecodeerde vergelijkingspunten laten toe om een nauwkeurige gemiddelde waarde te krijgen van de transacties uitgevoerd per gemeente, zoals we hierna kunnen zien. Deze vergelijkingspunten maken het mogelijk om over vollediger informatie te beschikken (samenstelling van het huis, gelijkvloerse verdieping, oppervlakte, ...)

Verder, zoals we hierna zullen melden, lijkt het ons beter om zo vaak mogelijk een gemiddelde waarde te analyseren op basis van een grotere steekproef, zoals het arrondissement of de Provincie in plaats van op lokaal niveau. Voor sommige gemeenten is het immers uiterst moeilijk om betrouwbare conclusies te trekken uit een steekproef met een te geringe omvang.

Wat de plattelandsgemeenten betreft, waar het aantal transacties met appartementen uiterst laag is, is het niet altijd mogelijk om een nauwkeurig beeld te krijgen van de werkelijke evolutie van de prijzen en is de gemiddelde waarde soms weinig betrouwbaar.

Wat dit geografische gegeven betreft, zullen we het vaakst de voorkeur geven aan de mediaanwaarde boven de gemiddelde waarde.

In tegenstelling met de gemiddelde waarde laat de mediaanwaarde toe om de invloed te schrappen of in ieder geval te verminderen die enkele genoteerde extreme waarden zouden kunnen hebben.

Het effect van deze extreme waarden is des te groter wanneer het om een kleine markt gaat. De mediaanwaarde met betrekking tot een gemeente of de Provincie lijkt ons van grotere betekenis om de prijzen te weten te komen die het vaakst gehanteerd worden.

Wat de analyses van meer lokale prijzen betreft, zijn we sneller beïnvloed door de kwaliteit en de standing van de onroerende goederen.

3. Analyse en ervaring van de notarissen

Aanvullend op voorgaande elementen wordt de statistische analyse van de markt geconfronteerd met de empirische analyse van de notarissen die, in een exhaustieve vragenlijst, de gelegenheid hebben om hun ervaring en hun commentaren omtrent de markt kenbaar te maken.

4. Externe gegevens

Onze analyses zijn tevens mogelijk gemaakt dankzij andere economische indicatoren die de economische context waarin de vastgoedmarkt evolueert, aanvullen en preciseren.

Het gaat om informatie die ter beschikking gesteld wordt door de NBB (inflatie, vertrouwensindex, BBP,...), Febelfin (opvolging van de kredieten), Graydon (faillissementen), Statbel (werkloosheid, bouwvergunningen), SWCS (sociale leningen).