



FEBRUARI 2017

ANALYSE VAN DE VASTGOEDMARKT

JAAR 2016

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

14 FEBRUARI 2017
NVN

INLEIDING

Onderhavige analyse geeft een overzicht van de grote evoluties van de vastgoedmarkt in 2016 en beschrijft de economische context en de voornaamste tendensen in diezelfde periode.

De vastgoedbalans van 2016 wordt beschreven in de Barometer van de Notarissen van het 4^e kwartaal van 2016 die de evolutie analyseert van de gemiddelde prijzen en de volumes van de vastgoedactiviteit voor het 4^e kwartaal en voor het hele jaar 2016, en dit op nationaal, gewestelijk en provinciaal niveau.

Volgens deze laatste stijgen de vastgoedtransacties in België met 8,2% in 2016, met een jaarindex die van 114,5 naar 123,9 gaat.

Wat de verkoopprijzen betreft, stijgt de gemiddelde prijs van een huis in België met 0,9% en die van een appartement met 3,6%.

In de volgende hoofdstukken zullen we deze resultaten detailleren en nuanceren voor ons gewest, per plaats en in functie van de verschillende types 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 staat daarbij garant voor striktheid en biedt advies, expertise en de vereiste rechtszekerheid.

Notariële actualiteit 2016-2017

Vastgoedtransacties: steeds beter omkaderd en beveiligd. De notaris blijft een waardevolle partner.

Onderhavige studie kadert in de wil van Fednot 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 en zijn medewerkers blijven een centrale rol vervullen in de verkoop- en krediettransacties aangezien hij garant staat voor striktheid en de nodige rechtszekerheid biedt.

Dit alles heeft een prijs.

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 zijn de kosten die gepaard gaan met die transacties (administratieve kosten), en die overeenstemmen met alle formaliteiten die door de notaris en zijn medewerkers worden uitgevoerd, steeds hoger en hoger. Anderzijds biedt deze evolutie het voordeel dat de rechtszekerheid van de burger vergroot.

Op wetgevend vlak zijn de laatste twee jaren gekenmerkt door grote fiscale hervormingen, zowel in Brussel als in Wallonië.

Voornaamste fiscale hervormingen in Wallonië en in Brussel in 2016

In **Wallonië** wordt de woonbonus sinds 1 januari 2016 vervangen door de **woningcheque**. Dit nieuwe mechanisme van steun aan toekomstige eigenaars heeft als voornaamste doel eigendom toegankelijker te maken. De notarissen hechten in het bijzonder veel aandacht aan het goed informeren van de burger omtrent de invoering van deze nieuwe reglementering.

We hebben nog geen zicht op de impact van deze hervorming aangezien dit fiscale voordeel, van toepassing op de leencontracten afgesloten vanaf 2016, voor het eerst zal opgenomen worden in

de aangiften van de personenbelasting met betrekking tot aanslagjaar 2017 (betreffende de inkomsten van 2016).

De andere grote fiscale hervorming in Wallonië van 2016 betreft de **registratierechten** met betrekking tot **de aankoop van een 3^e pand**, die van 12,5% naar **15%** gaan. Ter herinnering: dit tarief is van toepassing vanaf de aankoop van een derde pand dat geheel of gedeeltelijk is bestemd voor bewoning.

Brussel van haar kant schrapt de woonbonus vanaf 1 januari 2017. Als compensatie voor deze maatregel geldt een vrijstelling van de registratierechten tot 175.000 €, terwijl deze vrijstelling tot nu toe enkel van toepassing was tot 60.000 of 75.000 €.

De rol van het notariskantoor in het kader van stedenbouwkundige inlichtingen en overtredingen

Toekomstige hervormingen

In Wallonië is na talrijke problemen de **CoDTbis** (hervorming van de CWATUP) goedgekeurd en deze zal op 1 juni 2017 in voege treden. Deze hervorming heeft met name tot doel het vereenvoudigen, rationaliseren en versnellen van de procedures en zal enkele grote nieuwigheden impliceren op het vlak van stedenbouw, waaronder de invoering van strikte termijnen in het kader van de procedure voor aflevering van de vergunningen, teneinde de burgers een beslissing te garanderen binnen de vastgestelde termijnen, of een versoepeling van het stelsel van de stedenbouwkundige overtredingen.

De gevallen waarin een «urbanisatievergunning» (vroegere «verkavelingsvergunning») nodig is om een stuk grond te verdelen in meerdere kavels, zullen eveneens beperkter zijn dan vroeger: een urbanisatievergunning zal voortaan (behoudens uitzonderingen) enkel verplicht zijn wanneer het stuk grond verdeeld wordt in (minstens) *drie* onbebouwde kavels bestemd voor bewoning; aldus zullen de verdelingen in *minder* dan drie onbebouwde kavels vanaf 1 juni 2017 kunnen plaatsvinden zonder voorafgaande urbanisatievergunning.

In Brussel wordt eveneens een hervorming van het BWRO verwacht, maar de datum van inwerkingtreding is nog niet bepaald.

Verplichtingen van de verkoper: te voorziene formaliteiten

Laten we niet vergeten dat in deze context bij de verkoop van een pand (appartement, huis, stuk grond, ...), **de notaris voor talrijke garanties zorgt**: 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 hypotheke 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-certificaat, 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.

Stedenbouwkundige inlichtingen en overtredingen: voorzichtig zijn

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 om te voldoen aan de verwachtingen van de burger.

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 verkrijgen 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**, en indien nodig u te laten bijstaan door professionals in de bouwsector (architect, landmeter, enz.).

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. CoDTbis zal in dit opzicht echter in 2017 een grote verandering invoeren door een einde te stellen aan het onbeperkt handhaven van bepaalde inbreuken, nl. via de invoering van een stelsel van de tienjarige verjaringstermijn.

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

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 zullen een zekere **tijd** in beslag nemen. Vandaar het belang om zo snel mogelijk uw notaris te contacteren.

Zijn de verplichtingen voor de verkoper intensiever geworden, dan versterken ze anderzijds **de rechtszekerheid van de handeling**, waardoor de koper zich met kennis van zaken kan engageren en geen kat in een zak zal kopen. Vandaar het belang voor de verkoper, maar ook voor de koper, om **zijn notaris te contacteren van zodra hij van plan is een onroerend goed te verkopen of te kopen**, zodat de notaris hem zo goed mogelijk kan informeren en tijdig kan adviseren.

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.) teneinde 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**.

In dit verband bevat **notaris.be** voortaan in haar **rubriek** over de verkoop (<https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/vendre-un-immeuble>) een «**checklist**» met **betrekking tot de verplichtingen van de verkoper**.

Notaris.be: DE referentiesite alvorens uw notaris te contacteren

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

Ondanks een veelheid aan spelers die actief zijn op de vastgoedmarkt (bankinstellingen, vastgoedmakelaars, instellingen die de energiecertificaten afleveren, landmeters-experts, ...), blijft de notaris toch de centrale figuur aan wie de wetgever steeds groeiende verantwoordelijkheden heeft toevertrouwd (en blijft toevertrouwen). Door deze verantwoordelijkheden op te nemen, beantwoordt de notaris en zijn medewerkers aan de verwachtingen van een steeds veeleisender publiek.

Het notariskantoor heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid die zich met name vertaalt in een **informatieplicht, zowel ten overstaan van de burger als ten overstaan van de wetgever.**

De betere toegankelijkheid van de notaris, zijn kennis van de meest recente reglementering en zijn vertrouwensrol zijn één voor één troeven die hem toelaten om de burger advies op maat te verschaffen zodat deze in alle sereniteit kan verder leven. Bij alle zaken die hij behandelt, ziet de notaris erop toe dat de burgers goed geïnformeerd zijn over het engagement dat ze aangaan bij het ondertekenen en over alle juridische en fiscale gevolgen die daaruit voortvloeien.

Tools zoals **notaris.be** en **de verschillende sociale netwerken** (facebook, twitter, linkedin, youtube, blog e-notarius) helpen mee om die advies- en informatieplicht te vervullen.

Notaris.be noteert elk jaar bijzonder hoge bezoekersaantallen: bijna 4 miljoen bezoekers in 2016. De kwaliteitsinformatie en regelmatige updates zijn de voornaamste troeven van deze website die regelmatig vernoemd wordt als referentie. De website vormt een echte goudmijn aan informatie voor de bezoekers die op zoek zijn naar antwoorden.

DE MACRO-ECONOMISCHE CONTEXT

1. Rentevoeten

De hypothecaire rentevoeten zijn in de loop van het jaar 2016 verder gedaald. Na 2015 met 2,48% op zijn laagste waarde te hebben afgesloten, is de gemiddelde rentevoet voor een hypothecair krediet met vaste rentevoet en met een looptijd van 10 jaar achtereenvolgens onder de 2,40% gegaan in maart (2,27%) om nadien tot in december 2016 te flirten met de 2%. In november werd de drempel van 2% overschreden met een gemiddelde rentevoet over meer dan 10 jaar van slechts 1,99%.

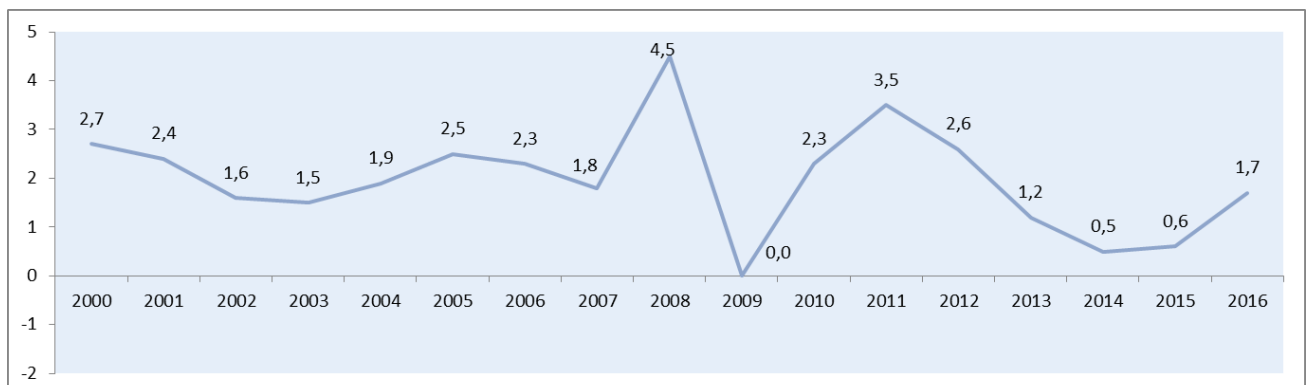
De OLO rentevoet op 10 jaar bedroeg eind 2015 (december) 0,98%. Zoals voor de vaste hypothecaire rentevoeten, heeft de neerwaartse tendens zich bevestigd over heel het afgelopen jaar met meer bepaald 0,17% in augustus 2016. De OLO rentevoet kent echter een stijging in november met 0,65%.

Deze bodemtarieven hebben ontegensprekelijk de vastgoedactiviteit in België ondersteund.

2. De inflatie

De inflatie heeft in de loop van het jaar 2016 geschommeld tussen 1,5% en 2,2%, met een piek van 2% in juli en in augustus en een maximum van 2,2% dat bereikt werd in de loop van december.

De gemiddelde inflatie in 2016 bedroeg 1,7%, wat een duidelijke verbetering is in vergelijking met 2015 toen het jaarpercentage 0,6% bedroeg.



3. Werkloosheid

De werkloosheidscijfers evolueerden tussen 8% en 8,3% tot september 2016. In november bedroeg het werkloosheidscijfer 7,6%. Voor 2016 bedraagt het voorlopig gemiddelde 8,1% tegenover 8,5% in 2015.

In het derde kwartaal (laatste beschikbare gegevens) bedroeg het werkloosheidscijfer 4,9% in Vlaanderen, 10,9% in Wallonië en 16,6% in het Brusselse Gewest.

4. Vertrouwensindicatoren

De vertrouwensindex van de consumenten bedroeg -4 in januari maar is gedaald tot -13 in oktober, om zich uiteindelijk te herstellen in december met -5. De vertrouwensindex van de consumenten bedraagt in 2016 gemiddeld -6,8; het gemiddelde in 2015 bedroeg -5,7 dus een vermindering met 1,8%.

De vertrouwensindex van de bedrijven (bron NBB) lag het hele jaar door in de buurt van -2 en is op het einde van het jaar nog gestegen tot -0,2 in december. Gemiddeld bedroeg in 2016 de vertrouwensindex van de bedrijven -2,2 tegenover -5,3 in 2015.

Het segment van de bouwsector kent een zeer positief jaar met een index van -2,6 in december 2016 en een jaargemiddelde van -3, terwijl in 2015 de gemiddelde index -10,7 bedroeg.

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 2016 zijn met 3,5% gestegen ten opzichte van 2015. Gemiddeld bedroegen de hypothecaire kredieten voor een aankoop 147.736€ in de loop van de eerste 3 kwartalen van het jaar. (Vergelijking met dezelfde kwartalen in 2015)

Aangezien de prijzen van de huizen gemiddeld zijn gestegen met 0,9% en die van de appartementen met 3,6%, zal de burger die gemakkelijker toegang vindt tot eigendom, gelet op de lage rentevoeten, waarschijnlijk zijn persoonlijke inbreng verminderd hebben.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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	142.707	150.303	42.512	161.533	68.835	123.796
2015 Q 4	145.134	149.336	44.226	163.261	79.622	124.683
2016 Q 1	142.938	150.639	42.509	161.533	68.546	124.232
2016 Q 2	147.211	154.008	41.091	170.172	56.681	120.322
2016 Q 3	153.059	154.602	42.771	168.532	62.741	122.036

Bron UPC

- Het aantal kredieten voor de aankoop van een vastgoed **stijgt met 15,3%** voor de eerste drie kwartalen van 2016 terwijl de notariële vastgoedactiviteit met 8,5% is gestegen in de loop van de eerste drie kwartalen. De aankopen door investeerders zijn waarschijnlijk minder in 2016 dan in 2015.

We noteren dat na enkele maanden van relatieve rust, de herfinancieringen een nieuwe piek kennen die sterk bevestigd wordt in onze Barometer van het 4^e kwartaal van 2016.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
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	2.212	6.097	24.878	89.752
2015Q3	32.493	7.319	19.404	2.197	4.751	21.922	88.086
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777
2016Q2	32.876	8.749	20.231	2.087	6.527	15.759	86.229
2016Q3	34.397	8.622	18.966	2.319	5.220	17.518	87.042

Bron UPC

- De hypothecaire kredieten met vaste rentevoet zijn nog altijd de eerste keuze van de burger voor de nieuwe contracten, met een gemiddelde rentevoet van 1,99% in november 2016, volgens cijfers van de NBB.

Het aandeel van de kredieten met vaste rentevoet vertegenwoordigt ongeveer 80% van de keuzes van de burger terwijl de verschillende soorten kredieten met variabele rentevoeten enkel aantrekkelijk blijven met formules zoals 5-5-5 of 10-5-5. De Belgische huishoudens geven nog altijd de voorkeur aan zekerheid desnoods door meerdere keren hun lening terug te kopen.

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							
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	84,83%	0,00%	0,36%	2,82%	5,07%	6,92%	100,00%
2015Q4	77,16%	0,00%	0,72%	3,87%	6,49%	11,76%	100,00%
2016Q1	76,22%	0,00%	1,55%	4,72%	6,99%	10,52%	100,00%
2016Q2	81,75%	0,00%	1,31%	2,63%	5,27%	9,04%	100,00%
2016Q3	83,56%	0,00%	0,50%	2,06%	4,95%	8,92%	100,00%

Bron UPC

Volgens de cijfers van de notarissen is voor 2016 het aantal kredietaktes voor de aankoop van een onroerend goed met 9,9% gestegen en zijn de andere soorten hypothecaire kredietaktes met 3,3% gedaald ondanks een duidelijke heropflakking van de herfinancieringen in de loop van het 4^e kwartaal.

Voor het geheel van de kredietaktes valt er een stijging te noteren van 2,1%.

COMMENTAAR BIJ DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETEN

Hieronder enkele elementen die we vaststellen bij de evolutie van de hypothecaire kredieten:

1. De hypothecaire rentevoeten hebben hun progressieve daling het hele jaar 2016 verdergezet.

De gemiddelde rentevoet voor een hypothecair krediet met vaste rentevoet op meer dan 10 jaar heeft tot in december 2016 geflirt met de 2%. In november werd de drempel van 2% overschreden met een gemiddelde rentevoet op meer dan 10 jaar van slechts 1,99%.

Deze bodemtarieven hebben ontegensprekelijk de vastgoedactiviteit in België ondersteund.

2. De gemiddelde geleende bedragen in 2016 stijgen met 3,5% in vergelijking met 2015.

De kopers van vastgoed hebben in 2016 gemiddeld meer geleend dan in 2015, wat gedeeltelijk wordt verklaard door de stijging van de prijzen.

3. Het aantal kredieten voor de aankoop van een vastgoed is gestegen

Het aantal kredieten voor de aankoop van een vastgoed stijgt met 15,3% voor de eerste drie kwartalen van 2016, terwijl de notarissen meer aktes hebben ondertekend voor de aankoop van een vastgoed, nl. een stijging met 8,5% in de loop van de eerste drie kwartalen.

Daaruit kan worden afgeleid dat er, in vergelijking met 2015, in 2016 minder beleggers vastgoed hebben aangekocht.

Bijkomende opmerking: na enkele maanden van relatieve rust kennen de herfinancieringen een nieuwe piek op het einde van het jaar 2016.

4. De hypothecaire kredieten met vaste rentevoet blijven de eerste keuze van de burger voor de nieuwe contracten: dat vertegenwoordigt ongeveer 80% van de keuzes van de burger.

De verschillende soorten kredieten met variabele rentevoeten blijven enkel aantrekkelijk met formules zoals 5-5-5 of 10-5-5.

De Belgische huishoudens zoeken in de eerste plaats zekerheid, desnoods door meerdere keren hun lening terug te kopen bij een daling van de rentevoeten.

5. In de praktijk stellen we vast dat de banken strikter zijn dan vroeger met betrekking tot de voorwaarden voor het toekennen van kredieten.

De analyse van hun dossier gaat de volgende punten beslaan:

- de banken lenen niet meer dan 100% van de verkoopprijs. Sommige banken beperken de financiering tot 90% van de prijs. Persoonlijke inbreng van de kopers, via een schenking van hun ouders of via persoonlijk spaargeld, is dan ook onontbeerlijk voor het verkrijgen van een krediet.

Nochtans zal dit element genuanceerd moeten worden in 2017 door de goedkeuring in Brussel van de nieuwe vrijstelling, d.w.z. een vermindering van de registratierechten met 21.875 EUR bij de aankoop van een eerste woning en op voorwaarde dat de verkoopprijs maximum 500.000 EUR bedraagt. Als de verkoopprijs 175.000 EUR of minder bedraagt, zijn er totaal geen registratierechten meer te betalen en gaan de aankoopkosten aanzienlijk dalen. Persoonlijke inbreng gaat dan ook veel minder nodig zijn.

- de banken voeren bijna systematisch een taxatie uit van het gekochte onroerend goed. Als de taxatiewaarde lager is dan de verkoopprijs, zal de bank slechts een lening toestaan ten belope van de taxatiewaarde. Men zal indien nodig moeten rekenen op persoonlijke fondsen om het verschil op te vullen.

Ondanks alles heeft dit niet belet dat het aantal kredieten in 2016 gestegen is.

6. Sociale leningen

Wat de sociale leningen in Wallonië betreft, beschikken we over cijfers van een jaar terug. Terwijl de hypothecaire rentevoeten van de banken al zeer laag waren, stellen we vast dat de sociale leningen met 5,27% stijgen in 2015 en van 2.675 naar 2.816 gaan. Het gemiddelde bedrag is eveneens gestegen met 120.453€ tegenover 112.039€ in 2014 (7,51%).

De gemiddelde rentevoet van 2,6% ligt in de buurt van de rentevoet die door de bankinstellingen gehanteerd wordt. De burgers die hierop een beroep deden zijn diegene die niet konden voldoen aan de toelatingscriteria die door de banken gehanteerd worden, met name omwille van een mindere persoonlijke inbreng of omdat ze de waarde van het onroerend goed en de verkoopkosten willen dekken.

	Nombre de prêts sociaux	Montant moyen	Montant total prêté	Taux moyen
2012	2.725	105.109	286.422.920	3,69%
2013	3.101	112.122	347.689.962	3,49%
2014	2.675	112.039	299.704.054	3,33%
2015	2.816	120.453	339.187.013	2,60%
Evolution	5,27%	7,51%	13,17%	-21,92%

Het gemiddelde bedrag van een sociale lening in 2015 ligt 15,9% 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, te meer omdat bij de bankinstellingen de persoonlijke inbreng belangrijker is.

Evolutie van de vastgoedmarkt in 2016

De tendens op nationaal niveau

De vastgoedactiviteit (volumes)

In de 1^e helft van 2016 is de vastgoedactiviteit met 13,9% gestegen in vergelijking met dezelfde periode in 2015 met indexen van 127 in het 1^e kwartaal en 127,9 in het 2^e kwartaal.

In het 3^e kwartaal daalt de index opnieuw tot 115,8 onder invloed van de jaarlijkse vakantie, hetzij een terugval met 1,9% in vergelijking met het 3^e kwartaal van 2015.

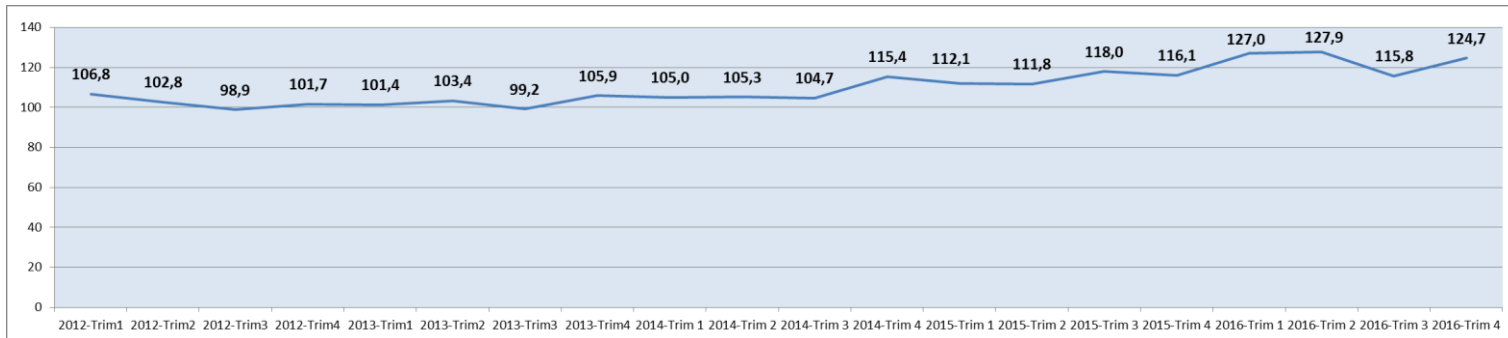
Het jaar 2016 sluit af met een index van 124,7 in het 4^e kwartaal, wat een nieuwe stijging met 7,4% betekent in vergelijking met het 4^e kwartaal van 2015.

Voor 2016 stijgt het volume vastgoedtransacties met 8,2% en gaat de jaarindex van 114,5 in 2015 naar 123,9. Het is in maart, april en oktober dat de voornaamste pieken genoteerd worden in de vastgoedactiviteit in termen van verkoopcompromis.

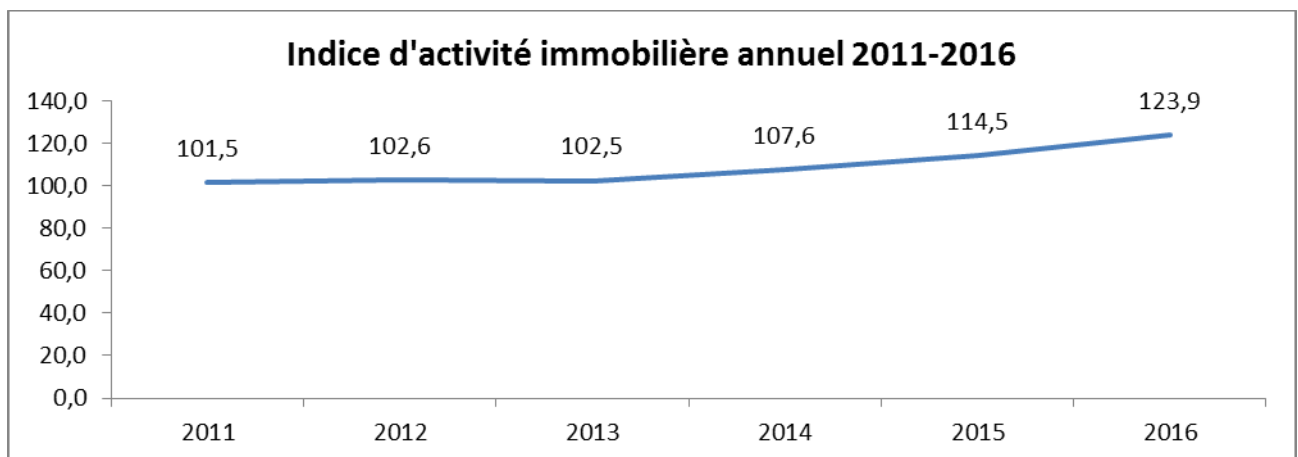
Deze robuuste gezondheid van het vastgoed wordt evenwel niet op dezelfde manier beleefd in de drie gewesten van het land, zoals we later zullen zien.

1. Kwartaal- en jaarindex van de vastgoedactiviteit

KWARTAALINDEX



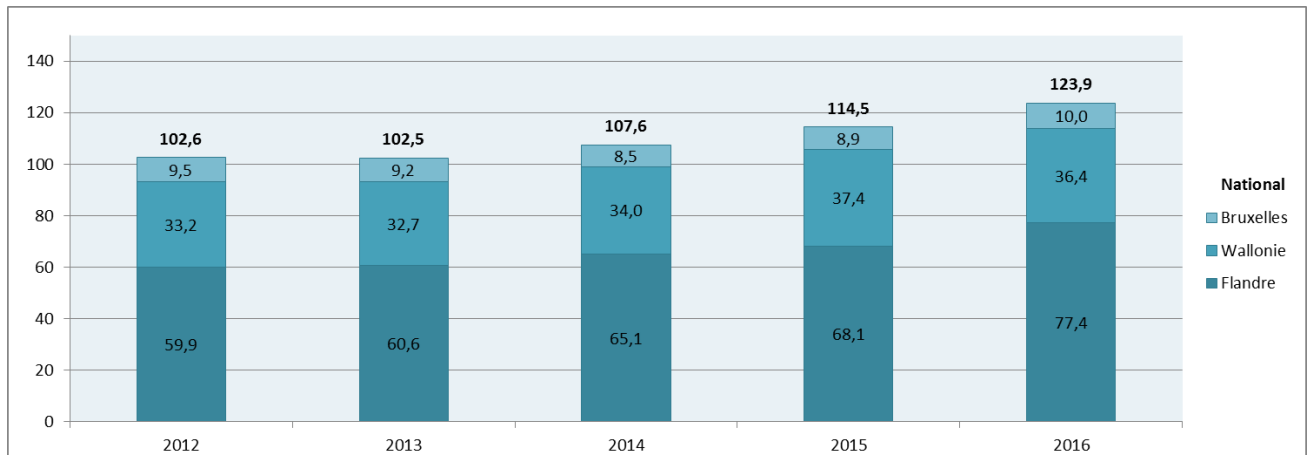
JAARINDEX



2. Gewestelijke verdeling van de vastgoedactiviteit

Over het jaar 2016 zijn de vastgoedtransacties met 8,2% gestegen op nationaal niveau. Maar deze evolutie moet genuanceerd worden op gewestelijk niveau met +13,6% in Vlaanderen en +12,5% in Brussel, terwijl de activiteit in Wallonië met 2,8% afneemt.

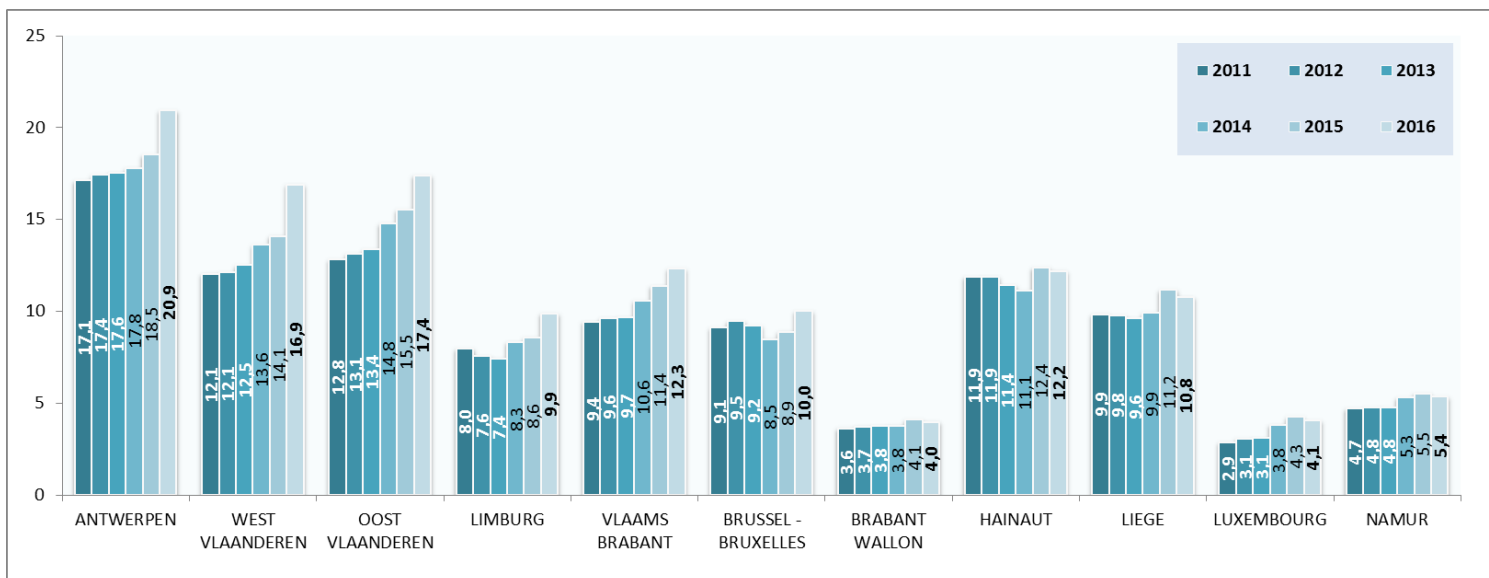
Laten we ook niet vergeten dat de stijging in Vlaanderen geaccentueerd wordt door de inhaalbeweging die we in de 1^e helft van 2015 hebben gekend. Het is dus voornamelijk in Brussel dat de vastgoedactiviteit echt is vooruitgegaan.



3. Verdeling per provincie en per kwartaal van de vastgoedactiviteit

Over het hele jaar 2016 volgt de vastgoedactiviteit binnen de provincies de gewestelijke tendens. In het noorden van het land noteren we een stijging van de activiteit met +19,8% in West-Vlaanderen, +15% in Limburg, +12,9% in Antwerpen, +12% in Oost-Vlaanderen en +8,1% in Vlaams-Brabant.

In het zuiden van het land kent de vastgoedsector niet hetzelfde succes en zakt de activiteit met -4,3% in de provincie Luxemburg, -3,5% in de provincie Luik, -3,2% in Namen, -2,8% in Waals-Brabant en -1,5% in Henegouwen.

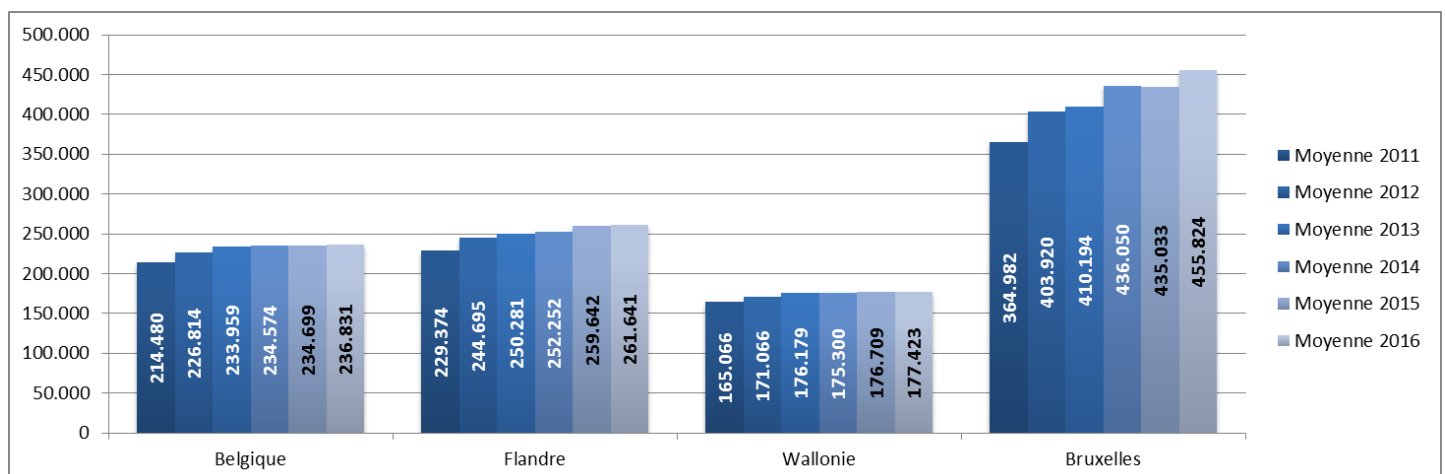


De evolutie van de gemiddelde prijzen van het residentieel vastgoed

1. Huizen

Over het jaar 2016 zijn de gemiddelde prijzen zeer stabiel gebleven in vergelijking met 2015 met 236.831€ voor België (+0,9%), 261.641€ voor Vlaanderen (+0,8%) en 177.423€ voor Wallonië (+0,4%). Het Brusselse Gewest wordt gekenmerkt door een sterkere evolutie met +4,8% en een gemiddelde prijs van 455.824€.

We noteren dat de prijsstijgingen die in het noorden en het zuiden van het land genoteerd worden, lager zijn dan de inflatie van 1,7%. In reële waarden stellen we vast dat de gemiddelde prijs van de huizen met -0,9% zakt in Vlaanderen en met -1,3% in Wallonië, dit ondanks de zeer lage hypothecaire rentevoeten die de vastgoedprijzen ondersteunen.

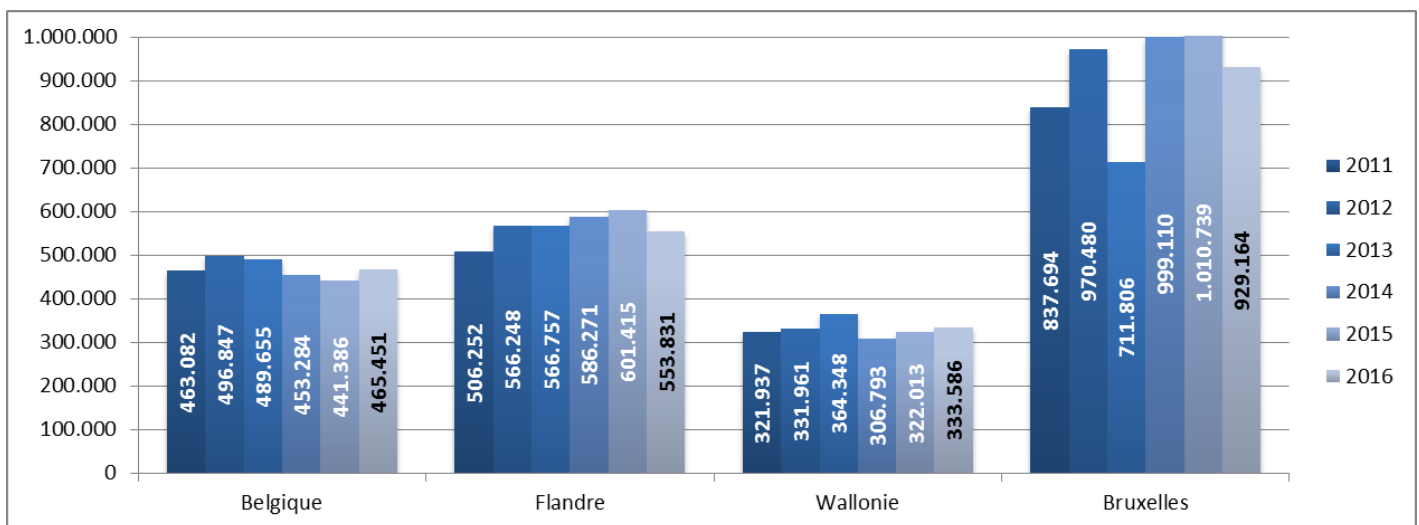


2. Villa's

De gemiddelde prijs van de villa's stijgt in 2016 met 5,5% voor heel België, waarbij de gemiddelde prijs van 441.386€ naar 465.451€ gaat.

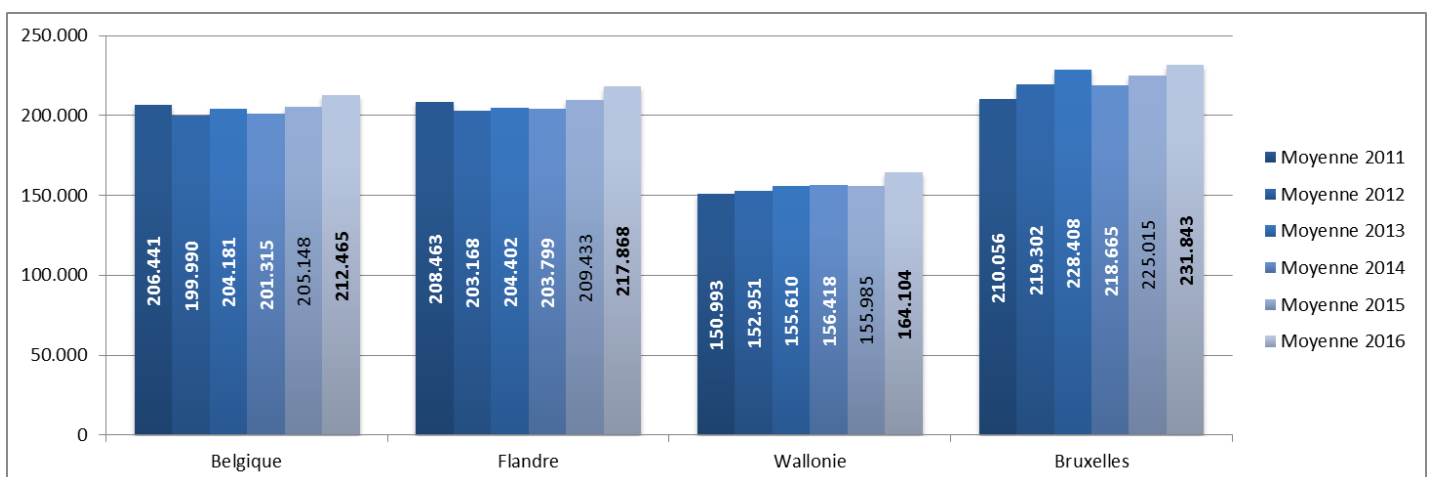
Op gewestelijk niveau daalt de prijs in Vlaanderen (-7,9%) en in Brussel (-8,1%). Enkel de prijzen van de villa's in Wallonië stijgen (+3,6%). De stijging op nationaal niveau is dus het resultaat van een ongelijke spreiding van het aantal transacties onder de gewesten van het land in

vergelijking met 2015. We stellen vast dat er in 2016 meer transacties zijn geweest in het Brusselse Gewest waar de prijs het hoogst is (929.164€); dat heeft een invloed op de stijging van het nationale gemiddelde ondanks de daling van de prijs van de villa's in de hoofdstad en in Vlaanderen. Het dient gemeld dat de villamarkt een kleinere en dus onstabielere markt is.



3. Appartements

Over het jaar 2016 kennen de gemiddelde prijzen van de appartementen een sterkere stijging dan de prijzen van de huizen. Voor heel België bedraagt de prijs 212.465€ (+3,6%), met 217.868€ in Vlaanderen (+4%), 164.104€ in Wallonië (+5,2%) en 231.843€ in Brussel (+3%).



In het Brusselse Gewest

INLEIDING

De resultaten van de Brusselse vastgoedmarkt getuigen van een overvloedige activiteit en een gevoelige stijging in bepaalde marktsegmenten.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het aantal transacties met 12,5% gestegen in vergelijking met het jaar 2015.

Deze stijging in de activiteit is het gecombineerde resultaat van de volgende elementen:

- Daling van de rentevoeten tot historisch lage rentevoeten;
- Een steeds jongere bevolking investeert in vastgoed gelet op de aantrekkelijke rentevoeten en het kleine verschil tussen het bedrag van een huursom en de terugbetaling van een hypothecair krediet met het vooruitzicht eigenaar te kunnen worden;
- Gelet op de vergrijzing van de bevolking, stellen we vast dat de ouderen hun woning verkopen om een appartement te kopen dat het voordeel biedt dat het beheer van het pand ten laste wordt genomen door een derde, evenals lagere kosten voor verbruik en lasten. Deze verkoop/koop transacties dragen bij tot de rotatie van het vastgoed.
- Investeren in huurpanden biedt vaak het nadeel van een zware beheerkost en het risico op leegstand of procedure voor het invorderen van onbetaalde huursommen.

Om te verhelpen aan dit nadeel richten investeerders zich op de aankoop van studentenkoten.

Het beheer van het pand wordt toevertrouwd aan een professional die garant staat voor de huursom, ongeacht of het studentenkot al dan niet bewoond wordt.

Dit soort belegging, zoals de aankoop van appartementen of studio's in bejaardentehuizen, serviceresidenties kent een groot succes en brengt dynamiek teweeg op de markt.

De koper is bevrijd van elk probleem inzake het beheer van het onroerend goed en het enige waar hij moet op letten is dat de maandelijkse huursom op zijn rekening gestort wordt door de beheerder.

Al deze overwegingen zullen u in detail uiteengezet worden door:

- a) Notaris Justine DE SMEDT die meer verduidelijking zal brengen betreffende de impact van het hypothecair krediet in de vastgoedmarkt en vervolgens de evolutie zal bespreken van de markt van huurpanden, gronden, parkeerplaatsen en garages.

Tijdens haar uiteenzetting over de huurpanden zal mijn confrater uitleggen waarom het nodig is om als koper bij de gemeente en vóór enige koopverbintenis aan te gaan, de stedenbouwkundige

toestand van het vastgoed na te gaan. Deze stap geldt natuurlijk voor de aankoop van eender welk onroerend goed.

- b) Mijn confrater, notaris Stijn JOYE die u zal meedelen welke methode er gebruikt wordt om de mediaanprijs te kennen. Nadien zal hij u de evolutie van de prijzen voor appartementen uitleggen en de grote verschillen in waarde tussen de appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers.
- c) Ik zal dan vervolgens verslag uitbrengen over de prijs van huizen en villa's.

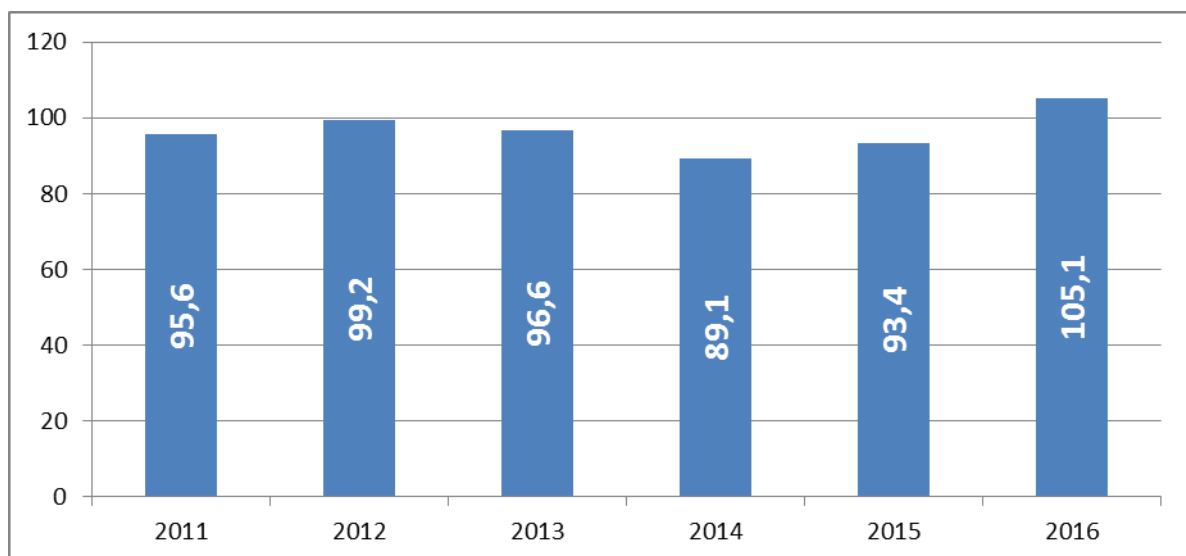
Evolutie van de bouwvergunningen

Op nationaal niveau daalt het aantal toegekende bouwvergunningen met 39% en het is in Brussel dat we de grootste daling noteren met 824 toegekende vergunningen voor nieuwe woningen tegenover 1.351 in 2015. (Cijfers voor de eerste 3 kwartalen van 2015 en 2016)

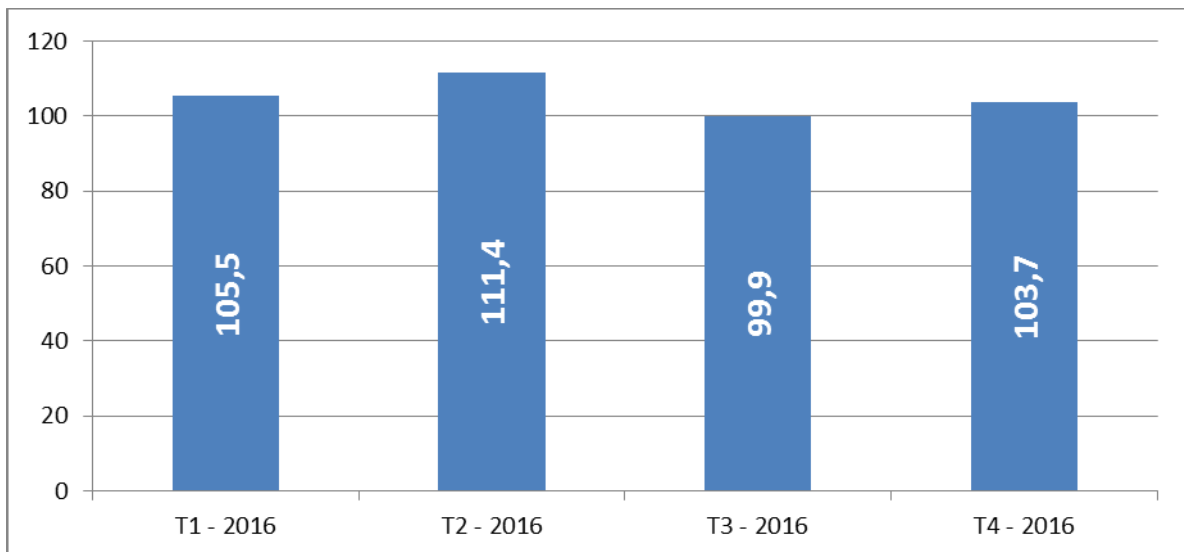
Evolutie van de activiteit

JAARLIJKSE EVOLUTIE VOOR 2011-2016

De vastgoedactiviteit in Brussel stijgt in 2016 met 12,5% in vergelijking met 2015. De gemiddelde jaarindex gaat van 93,4 naar 105,1.



KWARTAAL EVOLUTIE IN 2016



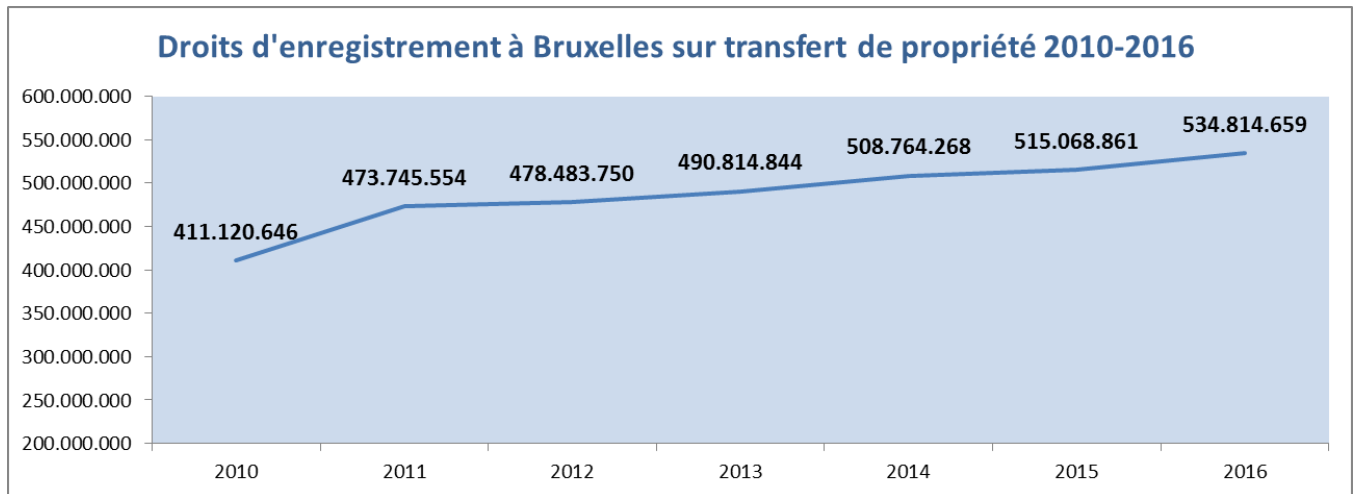
Tijdens het afgelopen jaar stijgt de vastgoedactiviteit in de loop van de eerste twee kwartalen: +16,1% in het 1^e kwartaal, +5,6% in het 2^e kwartaal. Het derde kwartaal kent een terugval omwille van het cyclische karakter van de zomervakantie met -10,4%, maar de vastgoedactiviteit stijgt dan weer met 3,9% in het 4^e kwartaal (kwartaalvergelijking met het voorgaande kwartaal).

Evolutie van de registratierechten

Wat Brussel betreft stijgen de registratierechten met 3,8% in 2016, met 534.814.659 € ontvangen rechten.

Deze stijging is kleiner dan die van onze vastgoedactiviteit maar er zit een tijdsverschil van enkele maanden tussen onze cijfers inzake verkoopcompromis en die van de registratiekantoren. De activiteit van het 4^e kwartaal van 2015 in termen van aantal compromis was vrij laag (index van 90,9) en dat wordt weerspiegeld in de cijfers van 2016 in termen van registratierechten, wat gedeeltelijk het verschil kan verklaren in de stijging van de jaarlijkse activiteit.

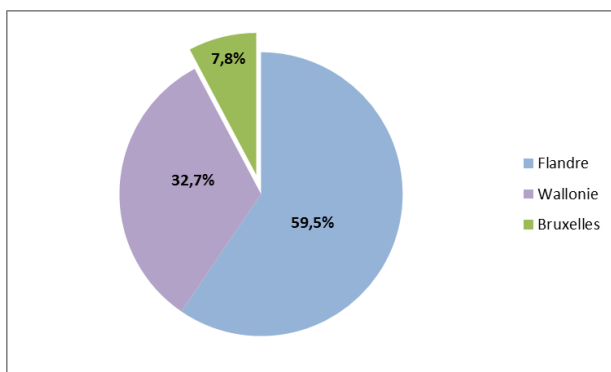
Bovendien hebben deze cijfers geen betrekking op de nieuwbouwmarkt die een belangrijkere plaats ingenomen zou kunnen hebben in 2016.



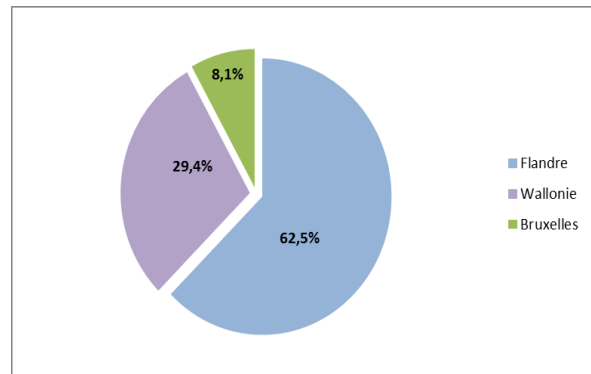
Het aandeel van de Brusselse markt in het nationale landschap

Als we de geografische spreiding van de transacties in 2016 bekijken, stellen we vast dat Brussel 8,1% van de transacties in België heeft gerealiseerd, hetzij een stijging met 4% ten opzichte van 2015. De Brusselse vastgoedmarkt is diegene die verhoudingsgewijs het sterkst is gestegen over het afgelopen jaar.

2015



2016

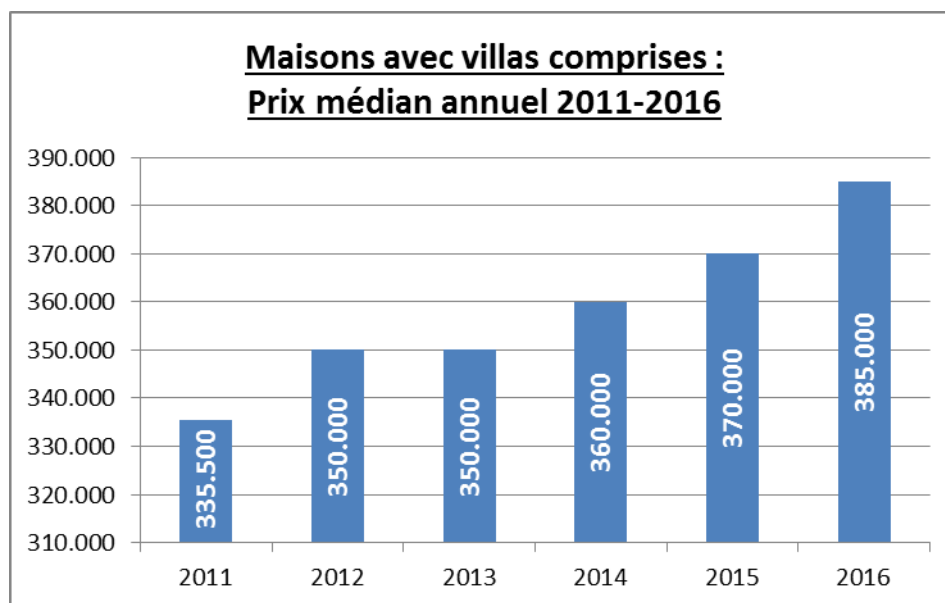


Evolutie van de vastgoedprijzen

1. Huizen met inbegrip van villa's

De mediaanprijs in het Brusselse gewest gaat van 370.000€ in 2015 naar 385.000€ in 2016. Dat betekent een stijging met 4,1%. We noteren dat de prijzen van woonhuizen, villa's niet meegerekend, ook stijgen met 4,1%.

Het is in de loop van het 3^e kwartaal dat de prijzen van de huizen en villa's het hoogst waren met een mediaanprijs van 400.000€.



De prijs van huizen en villa's is met 4,1 % gestegen in vergelijking met 2015.

De mediaanprijs van een huis (met inbegrip van villa's) bedraagt 385.000 EURO in 2016 en bedroeg 370.000 EURO in 2015.

De prijs van een huis of een villa wordt bepaald in functie van de volgende criteria:

- De ligging.
- De algemene staat van het goed.
- De energie-impact: de kopers gaan in het bijzonder na of het pand goed geïsoleerd is en dat het niet veel energie verbruikt.
-

Huizen

Wat de uitsplitsing van de prijzen in de 19 gemeenten betreft: deze verschillen volgens de klassieke afbakening tussen noord en zuid.

De gemeenten in het noorden van Brussel noteren globaal gezien een prijsstijging, met uitzondering van de gemeente Jette.

Het cijfer van de gemeente Koekelberg is onvoldoende om de vastgestelde terugval met 25,9% te compenseren, een algemeen verschijnsel.

We noteren de mooie vooruitgang van de gemeente Ganshoren: verhoging met 14,8%, met een mediaanprijs van 310.000 EURO.

De prijzen van de huizen in de zuidelijke gemeenten van Brussel zijn nog sterker gestegen, met uitzondering van Oudergem, dat stagneert en de gemeenten Etterbeek, Watermaal-Bosvoorde en in mindere mate Sint-Lambrechts-Woluwe, die achteruitgaan.

De gemeente Sint-Pieters-Woluwe blijft de duurste en wordt op de hielen gezeten door de gemeente Elsene, gevolgd door de gemeente Ukkel.

De prijzen van de huizen in Brussel-stad veren weer op nadat ze vorig jaar een sterke daling hadden gekend, ongetwijfeld voor een deel te wijten aan de aanwezigheid van voetgangerszones.

De verkoopprijs van de huizen gelegen in Brussel is goed geëvolueerd en komt uit op een mediaanprijs van 465.000 Euro; ter vergelijking: de mediaanprijs in 2015 bedroeg 315.000 Euro.

VILLA'S

De villamarkt is zeer atypisch.

Als het onroerend goed van goede kwaliteit en goed gelegen is, zal de verkoopprijs ver boven de 500.000 EURO kunnen gaan en flirten tussen dit bedrag en 1.000.000 EURO of meer.

Naast de aanwezigheid van een stuk grond van minimum 5 are, is voor de koper belangrijk dat het gaat om een villa met standing, goed uitgerust en goed geïsoleerd.

De villa van de jaren 60 die sinds de bouw ervan niet grondig is gerenoveerd, zal moeilijker een koper vinden tenzij zeer veel wordt afgedaan van de prijs.

Mediaanprijzen van de huizen en villa's per gemeente

Wat de groen 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.

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 2015	Médiane 2016	% 2015-2016
Ixelles	480.000,00	577.500,00	20,3%
Woluwe-Saint-Pierre	492.500,00	559.000,00	13,5%
Uccle	521.000,00	485.000,00	-6,9%
Bruxelles	315.000,00	465.000,00	47,6%
Woluwe-Saint-Lambert	455.000,00	450.875,00	-0,9%
Etterbeek	455.000,00	447.500,00	-1,6%
Saint-Gilles	375.000,00	430.000,00	14,7%
Watermael-Boitsfort	435.000,00	425.000,00	-2,3%
Auderghem	415.000,00	413.250,00	-0,4%
Forest	350.000,00	394.500,00	12,7%
Schaerbeek	350.000,00	372.500,00	6,4%
Evere	318.750,00	332.000,00	4,2%
Saint-Josse-ten-Noode	305.000,00	315.000,00	3,3%
Ganshoren	270.000,00	310.000,00	14,8%
Berchem-Sainte-Agathe	285.000,00	300.000,00	5,3%
Jette	296.000,00	292.500,00	-1,2%
Neder-Over-Heembeek		285.000,00	
Anderlecht	272.500,00	273.500,00	0,4%
Laeken		267.000,00	
Koekelberg	357.500,00	265.000,00	-25,9%
Molenbeek-Saint-Jean	260.000,00	260.000,00	0,0%
Haeren		248.000,00	

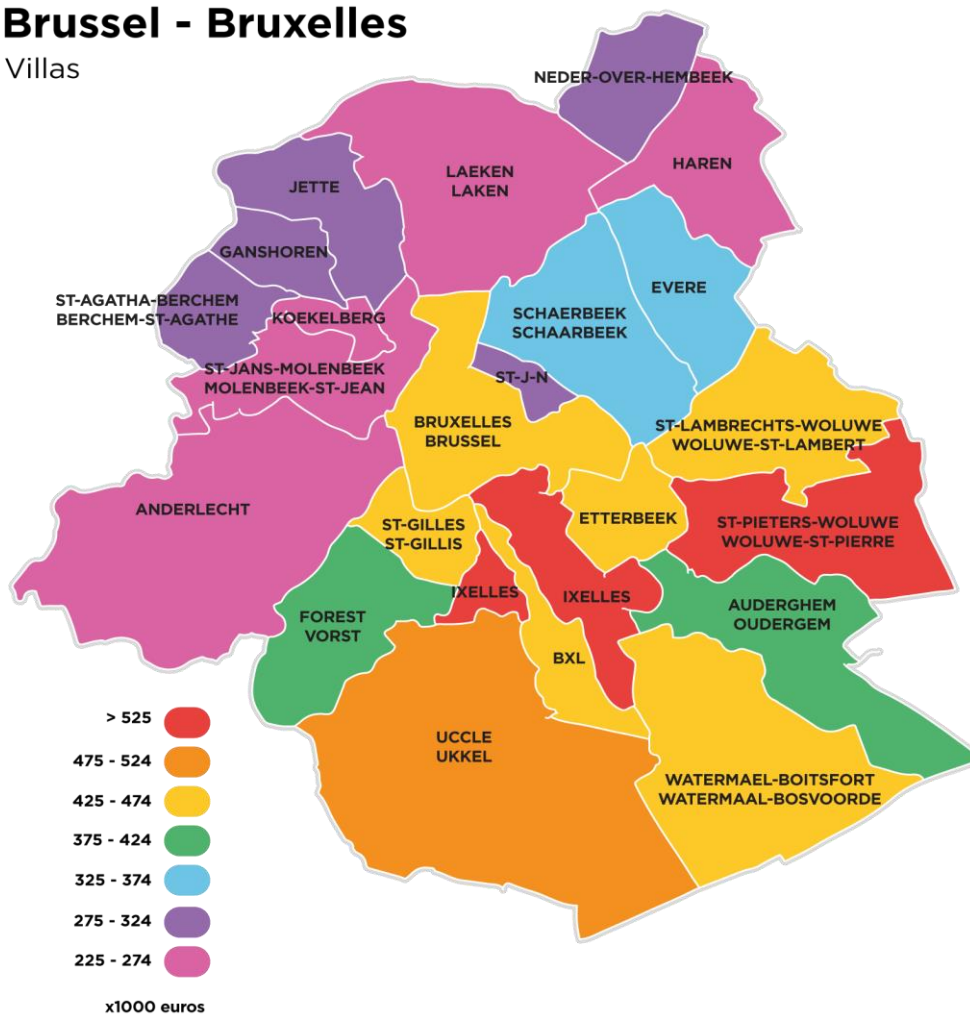
We noteren in het bijzonder het geval van Brussel-stad waar de prijs met 47,6% omhoog gaat en zo de terugval met 34,4% wegwerkt die in 2015 was genoteerd. We komen terug naar meer gebruikelijke prijzen voor de hoofdstad na een jaar 2015, toen er vooral vastgoed werd verhandeld van meer standaardstanding.

	
Anderlecht, Rossinistraat 57 Woonhuis Verkocht: 253.000 € Staat: Op te frissen	Sint-Agatha-Berchem, Strijdersstraat 10 Woonhuis Verkocht: 233.200 € Staat: Goede staat

	
Elsene, Vautierstraat 40 Woonhuis Verkocht: 600.000 € Staat: Goede staat	Sint-Lambrechts-Woluwe, Lambeaulaan 15 Woonhuis Verkocht: 770.000 € Staat: Te renoveren

Brussel - Bruxelles

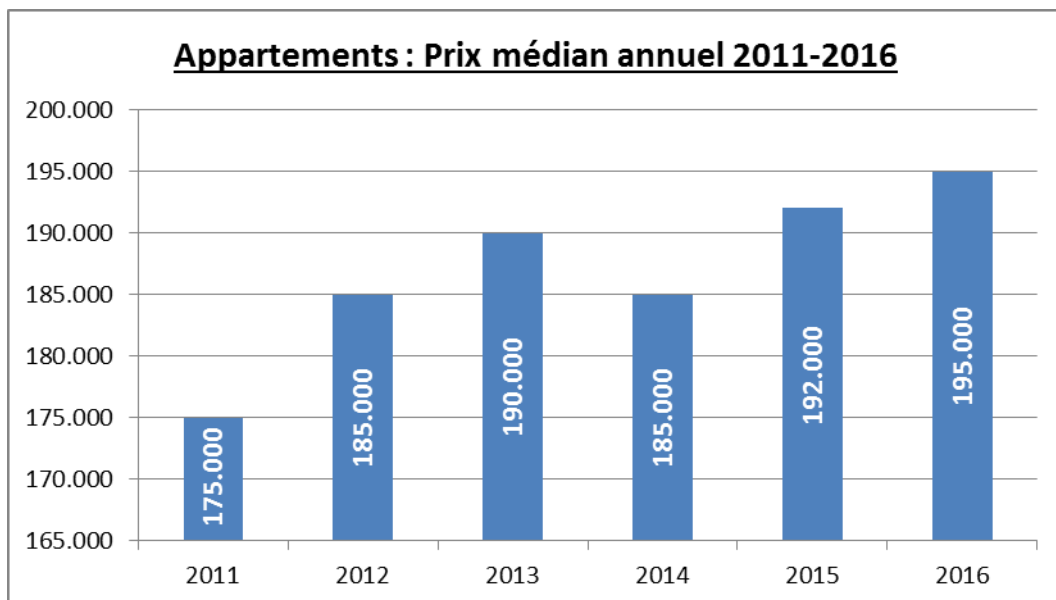
Villas



2. Appartements

Zoals bij de huizen stijgt de mediaanprijs van de appartementen, gaande van 192.000€ in 2015 naar 195.000€, wat **een stijging met 1,6% betekent**.

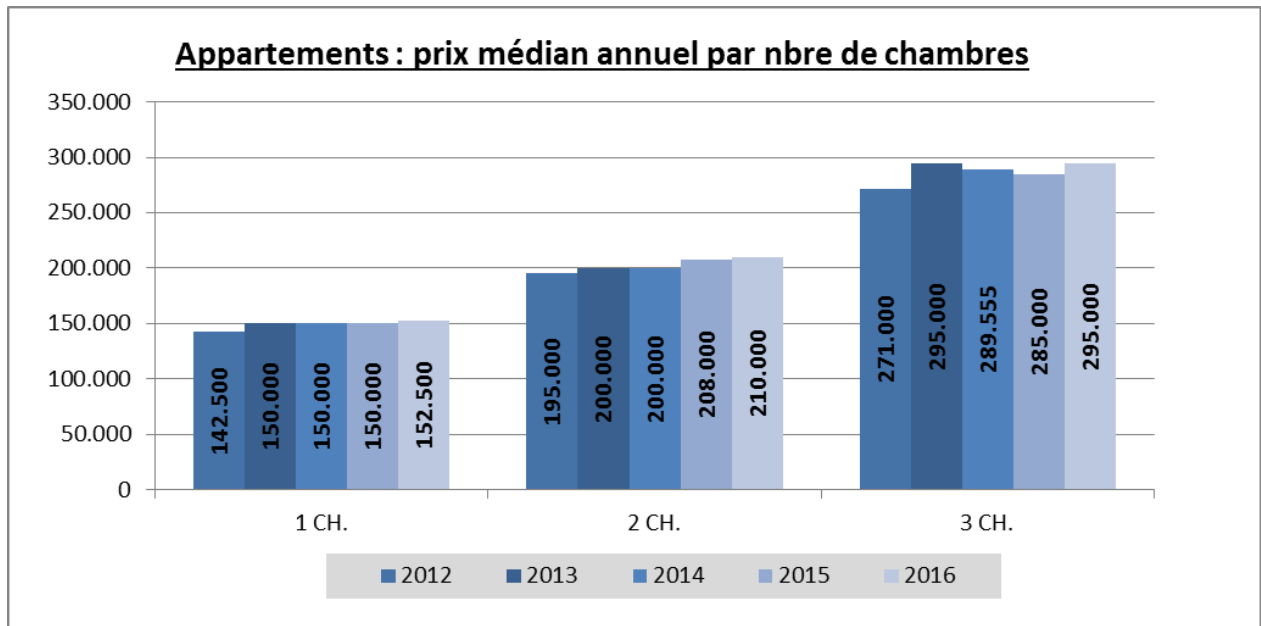
De stijging van de verkoopprijzen wordt ondersteund door de lage rentevoeten die de burgers in staat stellen om meer koopkracht vrij te maken.



De mediaanprijzen van appartementen met 1 slaapkamer is stabiel gebleven met 152.500€ (+1,7%). Een appartement met twee slaapkamers gaat van 208.000€ naar 210.000, hetzij een stijging met 1%. Voor een appartement met drie slaapkamers gaat de mediaanprijs met 3,5% omhoog, gaande van 285.000€ naar 295.000€.

De verschillende types appartementen hebben dus bijgedragen tot de stijging met 1,6% voor de hele appartementmarkt.

De appartementen met 2 slaapkamers vertegenwoordigen nog altijd 52% van de verkochte appartementen, de appartementen met 1 slaapkamer vertegenwoordigen 32% en de appartementen met 3 slaapkamers 16%; deze verdeling is perfect vergelijkbaar met die in 2015.



Deze prijzen zijn uiteraard mediaanprijzen die sterk variëren van gemeente tot gemeente. Laten we dit eens in detail bekijken.

Mediaanprijzen van de appartementen per gemeente

Wat de groen 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 klassement voor de appartementen, zonder onderscheid wat het aantal slaapkamers betreft:

Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2016-2015
Woluwe-Saint-Pierre	300.000,00	296.500,00	-1,2%
Ixelles	250.000,00	270.000,00	8,0%
Woluwe-Saint-Lambert	262.500,00	270.000,00	2,9%
Uccle	230.000,00	250.000,00	8,7%
Watermael-Boitsfort	227.500,00	230.000,00	1,1%
Auderghem	220.000,00	226.500,00	3,0%
Bruxelles	200.000,00	226.000,00	13,0%
Etterbeek	230.000,00	225.735,00	-1,9%
Saint-Gilles	185.000,00	213.250,00	15,3%
Forest	198.500,00	198.000,00	-0,3%
Schaerbeek	178.000,00	190.000,00	6,7%
Neder-Over-Heembeek		181.000,00	
Evere	167.000,00	169.000,00	1,2%
Laeken		169.000,00	
Berchem-Sainte-Agathe	160.000,00	162.500,00	1,6%
Jette	154.750,00	155.000,00	0,2%
Molenbeek-Saint-Jean	151.500,00	155.000,00	2,3%
Koekelberg	160.000,00	154.000,00	-3,8%
Ganshoren	148.000,00	150.000,00	1,4%
Saint-Josse-ten-Noode	160.000,00	145.000,00	-9,4%
Anderlecht	145.000,00	137.500,00	-5,2%
Haeren			
Région Bruxelloise	192.000,00	195.000,00	1,6%

Zoals bij de woonhuizen is het in Brussel-stad dat de prijzen het meest stijgen met een mediaanprijs van 226.000€ (+13%). Ook hier compenseert deze evolutie een terugval die we hebben gekend in de loop van 2015 (-10,3%).

We geven hieronder een gedetailleerder klassement naargelang het aantal slaapkamers.

Wat de éénslaapkamerappartementen betreft:

Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2015-2016
Woluwe-Saint-Lambert	185.500,00	200.000,00	7,8%
Woluwe-Saint-Pierre	187.500,00	190.000,00	1,3%
Ixelles	200.000,00	187.000,00	-6,5%
Saint-Gilles	165.000,00	170.000,00	3,0%
Uccle	158.000,00	167.000,00	5,7%
Etterbeek	170.000,00	160.000,00	-5,9%
Forest	150.000,00	160.000,00	6,7%
Schaerbeek	150.000,00	159.500,00	6,3%
Bruxelles	153.500,00	159.393,50	3,8%
Auderghem	159.750,00	155.000,00	-3,0%
Neder-Over-Heembeek		155.000,00	
Watermael-Boitsfort	145.000,00	154.000,00	6,2%
Evere	129.500,00	145.000,00	12,0%
Laeken	-	132.250,00	
Ganshoren	121.250,00	132.000,00	8,9%
Saint-Josse-ten-Noode	126.500,00	128.000,00	1,2%
Berchem-Sainte-Agathe	120.000,00	125.000,00	4,2%
Jette	125.000,00	120.000,00	-4,0%
Molenbeek-Saint-Jean	125.000,00	118.500,00	-5,2%
Anderlecht	115.000,00	117.500,00	2,2%
Koekelberg	110.000,00	115.000,00	4,5%
Haeren			
Région Bruxelloise	150.000,00	152.500,00	1,7%



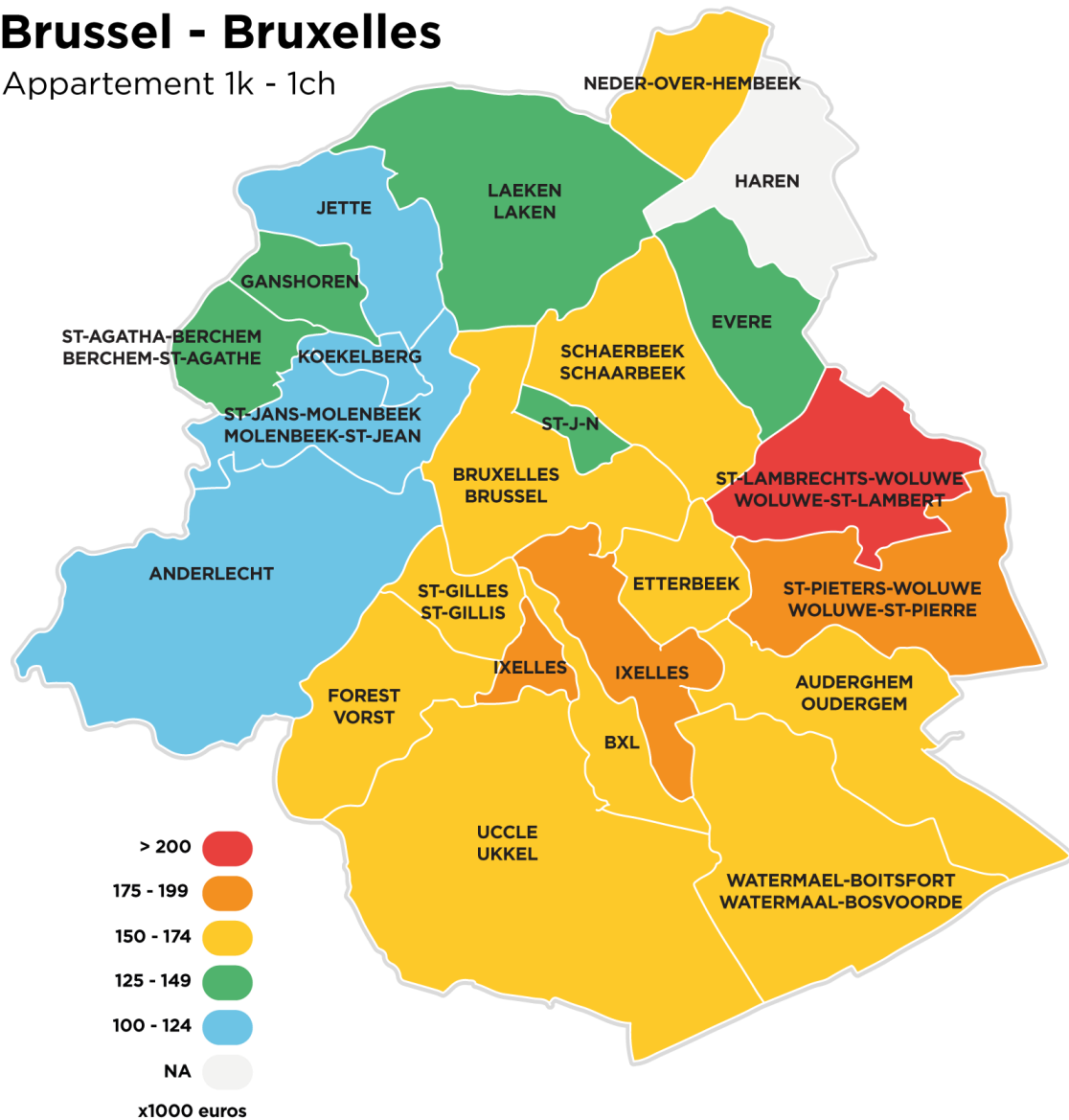
Etterbeek, Kardinaal Lavigierestraat 4
Appartement 1 slaapkamer
Verkocht: 165.000 €
Staat: Te renoveren



Koekelberg, Sint-Agatha-Berchemlaan 78
Appartement 1 slaapkamer
Verkocht: 100.500 €
Staat: Goede staat

Brussel - Bruxelles

Appartement 1k - 1ch



Wat de tweeslaapkamerappartementen betreft:

De éénslaapkamerappartementen kennen niet de sterke stijging die blijkt uit de analyse van de mediaanprijzen van de appartementen. Het is bij de tweeslaapkamer- en drieslaapkamerappartementen dat dit gerechtvaardigd wordt.

Voor een tweeslaapkamerappartement stijgt de mediaanprijs met 12,7% in Brussel-stad; deze gaat van 220.000€ naar 248.000€.

Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2015-2016
Ixelles	270.000,00	288.000,00	6,7%
Woluwe-Saint-Lambert	265.500,00	280.000,00	5,5%
Woluwe-Saint-Pierre	310.000,00	272.500,00	-12,1%
Etterbeek	250.000,00	269.000,00	7,6%
Haeren	-	257.000,00	
Saint-Gilles	216.500,00	255.000,00	17,8%
Watermael-Boitsfort	247.500,00	252.500,00	2,0%
Uccle	245.000,00	250.000,00	2,0%
Bruxelles	220.000,00	248.000,00	12,7%
Auderghem	235.000,00	230.000,00	-2,1%
Forest	207.350,00	208.000,00	0,3%
Schaerbeek	184.000,00	203.000,00	10,3%
Saint-Josse-ten-Noode	175.000,00	200.000,00	14,3%
Neder-Over-Heembeek	-	187.000,00	
Evere	180.000,00	170.500,00	-5,3%
Berchem-Sainte-Agathe	164.000,00	170.000,00	3,7%
Laeken	-	169.000,00	
Jette	158.000,00	159.500,00	0,9%
Ganshoren	156.500,00	155.000,00	-1,0%
Koekelberg	177.500,00	155.000,00	-12,7%
Molenbeek-Saint-Jean	160.000,00	155.000,00	-3,1%
Anderlecht	157.750,00	150.000,00	-4,9%
Région Bruxelloise	208.000,00	210.000,00	1,0%



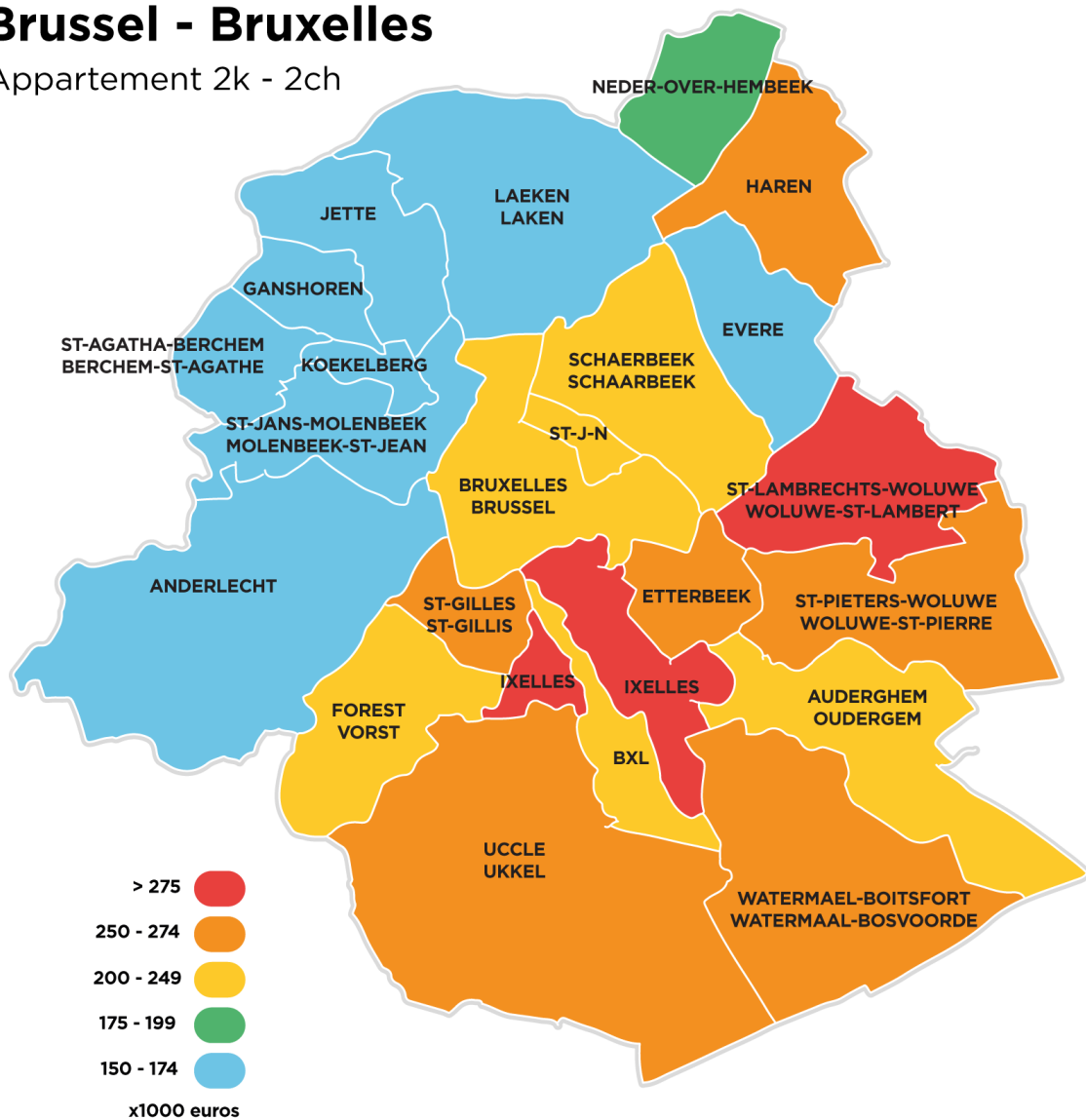
Brussel, Minimenstraat 27
Appartement 2 slaapkamers
Verkocht: 250.000 €
Staat: Te renoveren



Ukkel, Winston Churchilllaan 170-174
Appartement 2 slaapkamers
Verkocht: 330.000 €
Staat: Goede staat

Brussel - Bruxelles

Appartement 2k - 2ch



Wat de drieslaapkamerappartementen betreft:

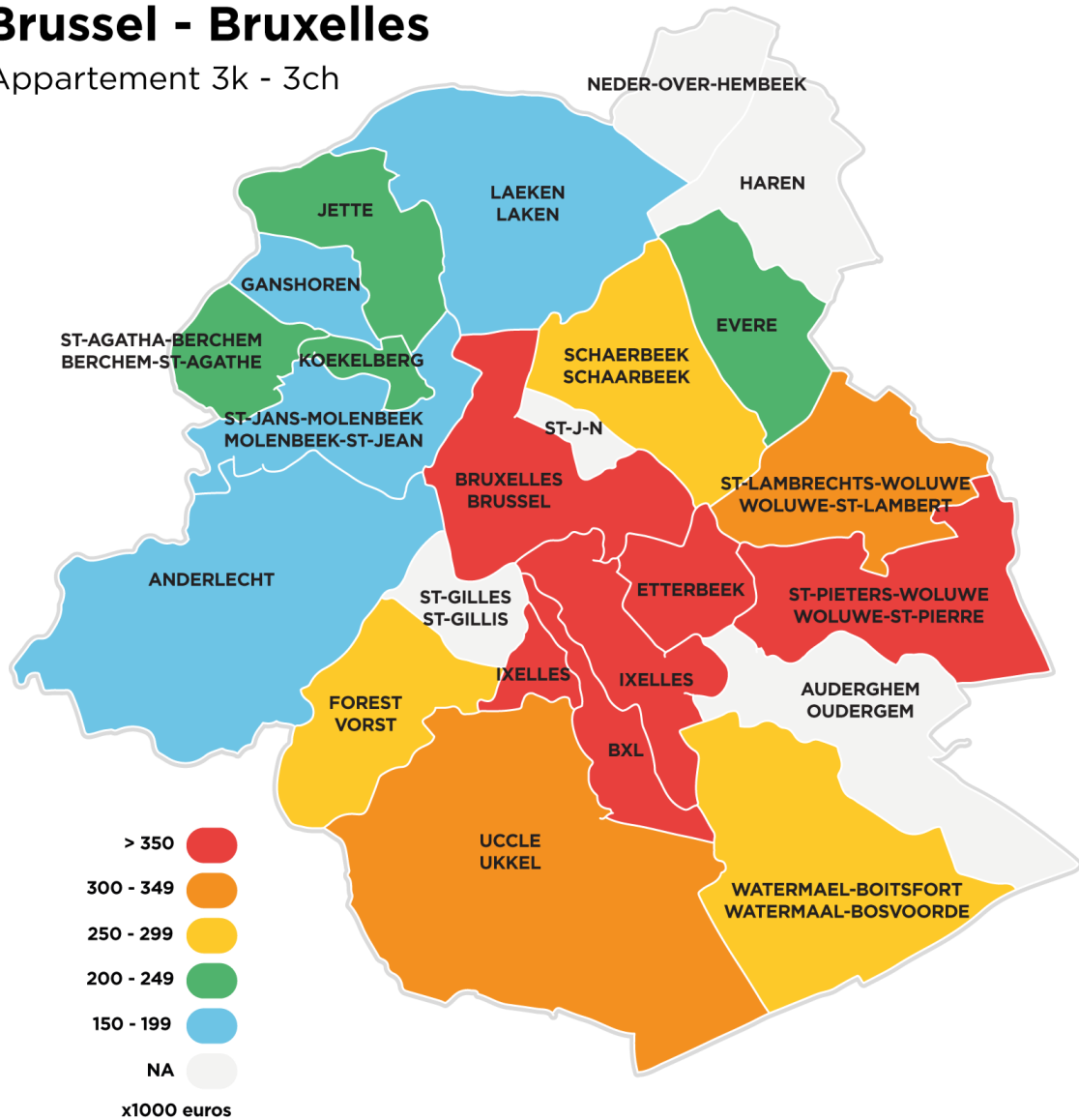
Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2015-2016
Etterbeek	320.000,00	372.500,00	16,4%
Bruxelles	260.500,00	360.000,00	38,2%
Ixelles	350.000,00	360.000,00	2,9%
Woluwe-Saint-Pierre	320.000,00	360.000,00	12,5%
Uccle	355.000,00	335.000,00	-5,6%
Woluwe-Saint-Lambert	340.000,00	320.000,00	-5,9%
Watermael-Boitsfort	316.500,00	290.000,00	-8,4%
Schaerbeek	247.500,00	265.000,00	7,1%
Forest	272.000,00	260.000,00	-4,4%
Jette	200.000,00	247.000,00	23,5%
Berchem-Sainte-Agathe	197.500,00	240.000,00	21,5%
Evere	210.000,00	235.000,00	11,9%
Koekelberg	208.000,00	202.500,00	-2,6%
Laeken		195.000,00	
Molenbeek-Saint-Jean	197.500,00	177.000,00	-10,4%
Ganshoren	165.000,00	172.500,00	4,5%
Anderlecht	200.000,00	167.500,00	-16,3%
Saint-Gilles			
Auderghem			
Haeren			
Neder-Over-Heembeek			
Saint-Josse-ten-Noode			
Région Bruxelloise	285.000,00	295.000,00	3,5%

Wat de drieslaapkamerappartementen betreft, is het eveneens in Brussel-stad dat de schommeling het grootst is met +38,2% en een mediaanprijs die van 260.500€ in 2015 naar 360.000€ in 2016 gaat.

	
Brussel, Franklin Rooseveltlaan 144 Appartement 3 slaapkamers Verkocht: 550.000 € Staat: Normaal, op te frissen	Ukkel, avenue de l'Aulne 102 Appartement 3 slaapkamers Verkocht: 280.000 € Staat: Zeer goede staat

Brussel - Bruxelles

Appartement 3k - 3ch



Commentaren

Een 2-slaapkamerappartement kost 37,7% meer dan een 1-slaapkamerappartement en een 3-slaapkamerappartement is 40,5% duurder dan een 2-slaapkamerappartement.

De verschillen tussen het aantal slaapkamers vertonen de neiging om groter te zijn in de duurdere gemeenten waar een «3-slaapkamerappartement» heel vaak een luxueuzer appartement voorstelt. Het dient gemeld dat er meer transacties genoteerd worden voor deze categorie van appartementen in diezelfde gemeenten.

Waarom de mediaanprijs in plaats van de gemiddelde prijs?

We hebben ervoor geopteerd de vastgoedmarkt te analyseren aan de hand van de mediaanprijzen in plaats van de gemiddelde prijzen.

De mediaanprijs blijkt immers een betere indicator te zijn voor de prijs van eigendom dan de gemiddelde prijs.

Ze laat toe om een aantal verkopen te verdelen in twee gelijke delen. De helft van de transacties heeft plaatsgevonden aan een prijs lager dan de mediaanprijs en de andere helft heeft plaatsgevonden aan een hogere prijs.

Bijvoorbeeld: de mediaanprijs voor de verkoopprijs van een appartement in Brussel in 2016 bedraagt 195.000 €. Dit impliceert dat 50% van de verkopen gedaan zijn voor minder dan 195.000 € en 50% aan een hogere prijs.

Daardoor sluiten we de invloed uit van de verkopen aan extreem hoge of lage prijzen, die een vals beeld kunnen geven van de gegevens. Het is gemakkelijk te begrijpen dat de verkoop van enkele penthouses aan buitensporige prijzen de gemiddelde prijs in enkele Brusselse gemeenten aanzienlijk zou beïnvloeden. Het gevolg daarvan zou zijn dat de prijsstijging voor die gemeente in kwestie overgewaardeerd zou worden, zeker in geval van een geringe steekproef.

De prijs van de appartementen

Dat de prijsstijging eerder stabiel is, zou meerdere oorzaken kunnen hebben:

- de prijs van een appartement in Brussel is duidelijk hoger in vergelijking met de andere gewesten;
- de bankinstellingen eisen een steeds hogere inbreng in eigen middelen van de koper, waardoor er minder marge overblijft voor de koper;
- de groeiende publiciteit op het internet rond de vastgoedmarkt stelt de kandidaat-koper in staat om zich een veel nauwkeuriger idee te vormen van de realistische waarde van het onroerend goed dat hij zoekt;

De duidelijke verschillen in waarde tussen de appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers.

1-slaapkamerappartementen

We noteren een stijging met 1,7% voor het hele Brusselse Gewest. Wanneer we het detail per gemeente bekijken, merken we dat enkel de gemeenten Elsene, Etterbeek, Oudergem, Jette en Sint-Jans-Molenbeek een daling van de mediaanprijs kennen. Enkele uitzonderingen niet te na gesproken, lijken alle andere gemeenten een aanzienlijke verhoging van de mediaanprijs te kennen.

Wat de gemeenten Neder-Over-Heembeek, Laken en Haren betreft, was de steekproef te gering qua omvang. Momenteel codeert onze databank van vergelijkingspunten deze verkopen als zijnde gerealiseerd in Brussel-stad. Het is dus nog niet mogelijk om voor deze drie gemeenten nauwkeurigere resultaten te geven.

2-slaapkamerappartementen

Het detail per gemeente voor de 2-slaapkamerappartementen geeft aan dat er opnieuw een groot verschil is van gemeente tot gemeente. Er wordt een daling genoteerd voor de gemeenten Sint-Pieters-Woluwe, Oudergem, Evere, Ganshoren, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek en Anderlecht.

Voor de gemeente Sint-Gillis en Brussel-stad lijken een mooie vooruitgang te boeken in dit compartiment.

3-slaapkamerappartementen

De sector van de 3-slaapkamerappartementen is het meest geëvolueerd in 2016, met een gewestelijke groei van de mediaanprijs met 3,5%.

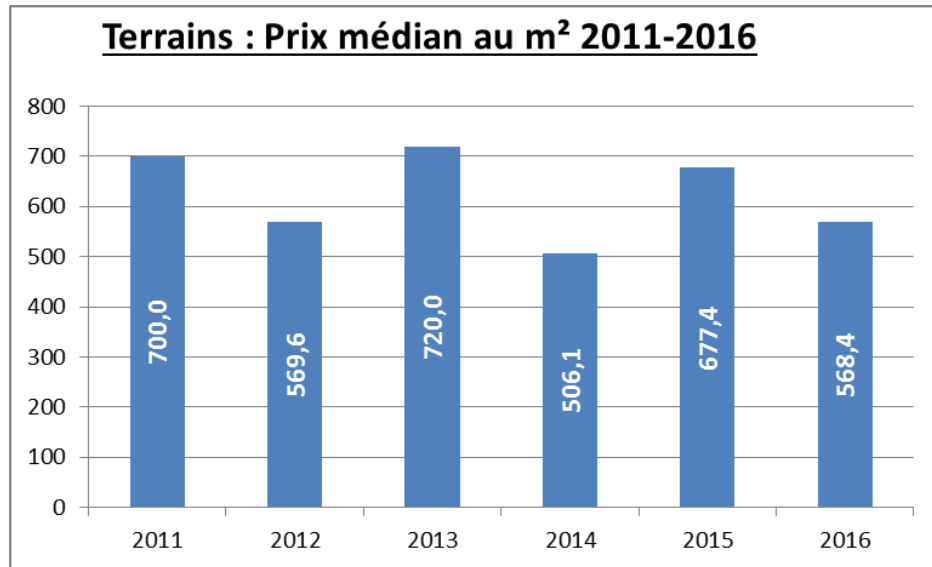
De gemeenten Etterbeek, Brussel, Sint-Pieters-Woluwe, Jette, en Evere hebben hun mediaanprijs met meer dan 10% zien stijgen. Brussel-stad is in dit compartiment op het vlak van prijzen bijgehaald door de andere gemeenten.

Het dient gemeld dat meerdere nieuwe vastgoedprojecten die recent zijn afgewerkt in deze gemeenten waarschijnlijk hebben bijgedragen tot deze vooruitgang. Aangezien de 3-slaapkamerappartementen zeer vaak het moeilijkst te verkopen zijn tijdens de bouwphase, omdat ze eerder bestemd zijn voor een eindkoper-bewoner, worden deze gemakkelijker verkocht eens de bouwphase zich in een afwerkingsstadium bevindt.

Meer en meer 3-slaapkamerappartementen van een zekere standing vinden een koper onder de «babyboomers». Deze generatie heeft vandaag de dag vaak een huis/villa aan de rand van Brussel, te groot voor de huidige behoeften van het koppel waarvan de kinderen het nest hebben verlaten. Velen onder hen hebben zin om terug te keren naar het stadscentrum om daar opnieuw niet alleen het comfort van winkels dichtbij huis terug te vinden, maar ook een brede waaier aan culturele evenementen binnen handbereik. De vereffening van de villa stelt hen in staat om een appartement van een zekere standing en volume te kopen, wat ook de stijging van de mediaanprijs in deze categorie verklaart.

We hebben natuurlijk geen concrete cijfers over dit verschijnsel, maar we merken in onze kantoren de terugkeer naar de stad van jonge gezinnen die daar werken. Zo hoeven ze niet dagelijks te pendelen en het bespaart hen aanzienlijk wat tijd. Bovendien geeft het hun de kans om hun kinderen te laten opgroeien in een kosmopolitische omgeving.

3. Bouwgronden



De mediaanprijs per m² bouwgrond in Brussel gaat van 677,4€ in 2015 naar 568,4€ in 2016, hetzij een daling met 16,1%.

In termen van aankoopprijs daalt de mediaanprijs met 10% en gaat hij zo van 200.000€ naar 180.000€. Aangezien de daling van de mediaanprijs van aankoop minder groot is dan die van de prijs per m², kan daaruit afgeleid worden dat de stukken grond die het voorwerp uitmaakten van transacties in 2016 iets groter waren dan in 2015.

Onze cijfers per gemeente, zoals hieronder getoond, zijn gebaseerd op minder dan 10 transacties en **zijn dus louter informatief, maar ze zijn wel van belang op het niveau van het Brusselse Gewest.**

Communes	Médiane 2016
Anderlecht	670,00
Auderghem	
Berchem-Sainte-Agathe	
Bruxelles	502,00
Etterbeek	
Evere	725,00
Forest	
Ganshoren	590,00
Haeren	
Ixelles	
Jette	620,00
Koekelberg	
Laeken	335,00
Molenbeek-Saint-Jean	924,00
Neder-Over-Heembeek	360,00
Saint-Gilles	
Saint-Josse-ten-Noode	
Schaerbeek	
Uccle	500,00
Watermael-Boitsfort	1.100,00
Woluwe-Saint-Lambert	
Woluwe-Saint-Pierre	500,00
Région Bruxelloise	568,36

Onze cijfers per gemeente zijn gebaseerd op **minder dan 10 transacties** en zijn dus louter informatief.

Er moet eveneens rekening gehouden worden met het feit dat de prijs van het stuk grond sterk zal variëren in functie:

- van de ligging
- van het stedenbouwkundig plan toegestaan door de gemeente
- van de leefbaarheid van het stuk grond (is het aangesloten of niet)

Deze criteria worden niet weerspiegeld in de cijfers.

- **de mediaanprijs per m²** van een bouwgrond in Brussel gaat van 677,4€ in 2015 naar 568,4€ in 2016, hetzij een daling met 16,1%.
- **De mediaanprijs van aankoop** vermindert met 10% en gaat van 200.000€ naar 180.000€.

Aangezien de daling van de mediaanprijs van aankoop minder groot is dan die van de prijs per m², kan daaruit afgeleid worden dat de stukken grond die het voorwerp uitmaakten van transacties in 2016 iets groter waren dan in 2015.

Natuurlijk zijn de contrasten tussen gemeenten aanzienlijk:

- in Anderlecht bedraagt de mediaanprijs van aankoop 138.500 EUR
- in Ukkel bedraagt die 487.200 EUR

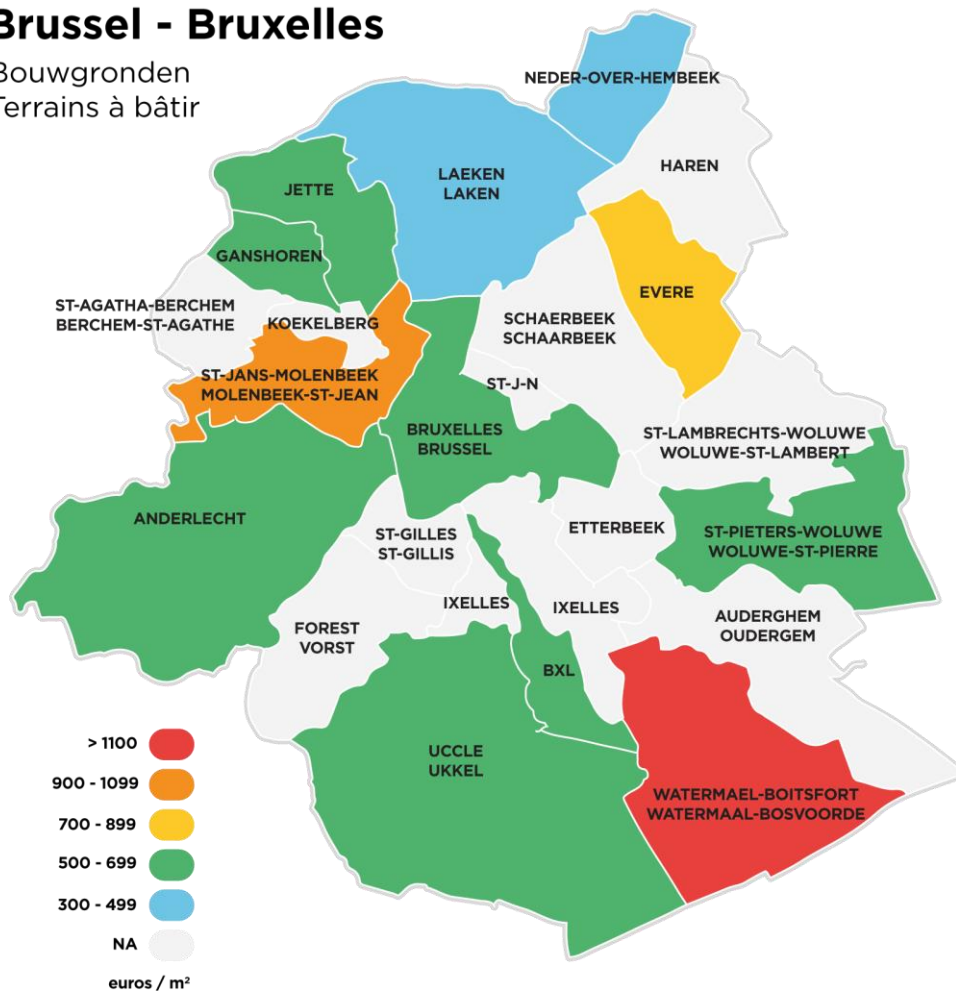


Vorst, Neerstalsesteenweg 110-114
Bouwgrond van 15a 49ca
Verkocht: 775.000 €
Staat: Slechte staat (Verontreinigd)

Sint-Lambrechts-Woluwe, Gouden Bekerlaan
Bouwgrond van 4a 68ca
Verkocht: 345.000 €
Staat: Goede staat

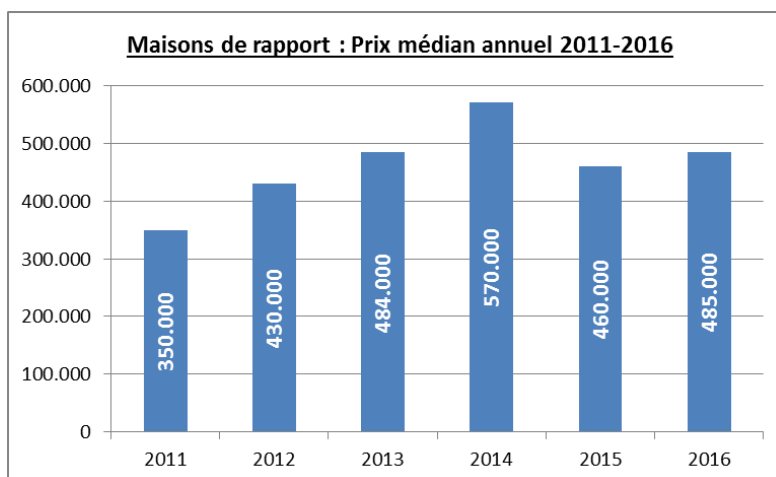
Brussel - Bruxelles

Bouwgronden
Terrains à bâtir



4. Huurpanden

Wat de huurpanden betreft, gaat de mediaanprijs van 460.000€ naar 485.000€, hetzij een stijging met 5,4% in één jaar tijd. Wat de gemeenten betreft, stellen we vast dat de huurpanden minstens 300.000€ kosten in termen van mediaanprijs (Sint-Joost-ten-Node). In Sint-Lambrechts-Woluwe stijgt de prijs tot 746.500€ maar het aantal transacties is er minder dan 10. In Ukkel bedraagt de mediaanprijs 646.000 EUR.

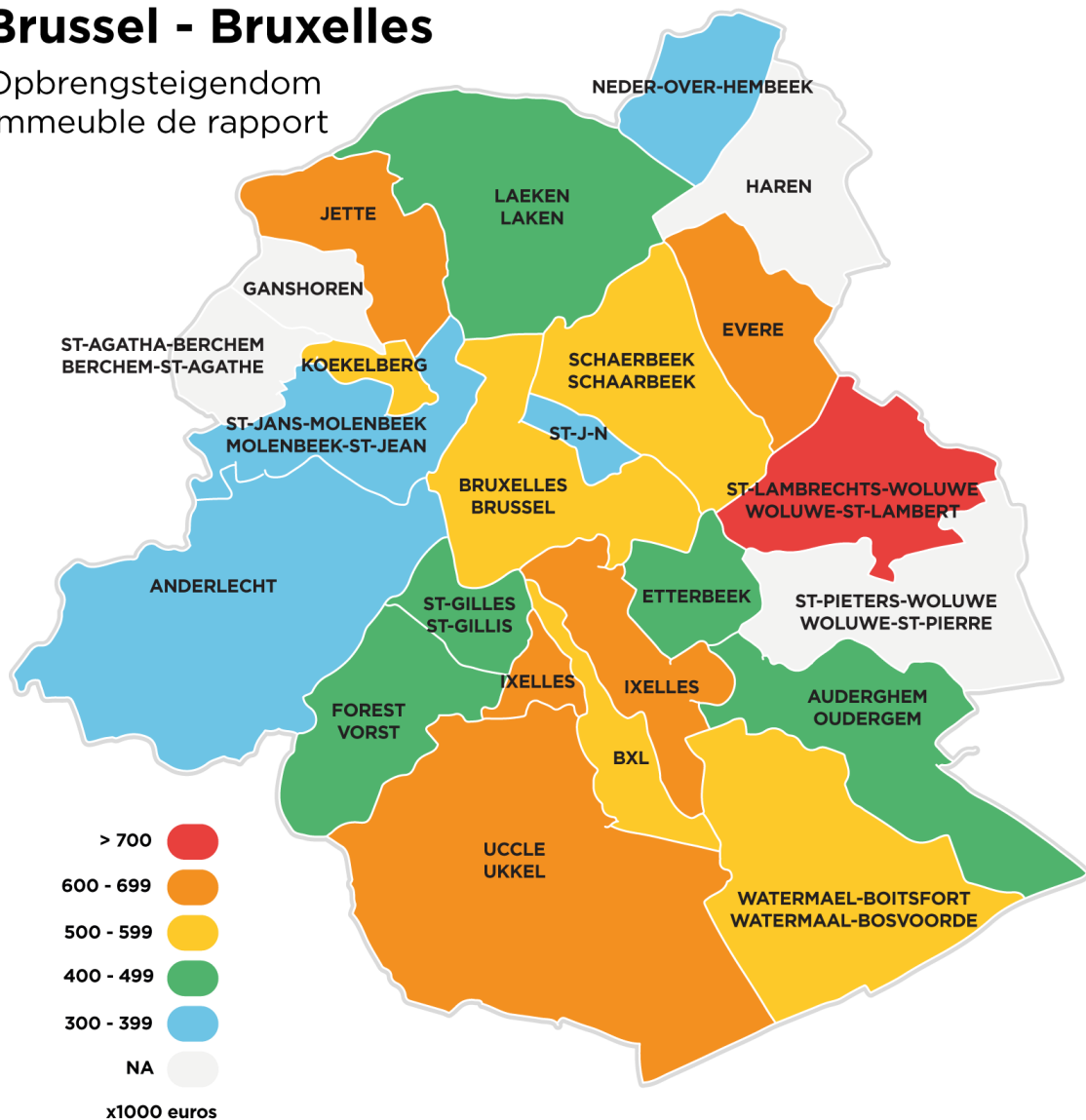


Wat de groen gearceerde gemeenten betreft, wordt de mediaanprijs bij wijze van informatie meegedeeld, daar er geen enkele conclusie kan getrokken worden voor deze gemeenten aangezien de steekproef te gering van omvang is.

Communes	Médiane 2016
Woluwe-Saint-Lambert	746.500,00
Uccle	646.000,00
Evere	627.500,00
Jette	610.000,00
Ixelles	600.000,00
Bruxelles	560.000,00
Schaerbeek	532.500,00
Watermael-Boitsfort	515.000,00
Koekelberg	505.000,00
Laeken	440.000,00
Saint-Gilles	430.000,00
Etterbeek	407.500,00
Auderghem	400.000,00
Forest	400.000,00
Neder-Over-Heembeek	394.000,00
Molenbeek-Saint-Jean	350.000,00
Anderlecht	320.000,00
Saint-Josse-ten-Noode	300.000,00
Berchem-Sainte-Agathe	
Ganshoren	
Haeren	
Woluwe-Saint-Pierre	
Région Bruxelloise	485.000,00

Brussel - Bruxelles

Opbrengsteigendom
Immeuble de rapport



Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen 2 soorten huurpanden.

1. het huurpand dat vanaf het begin gebouwd is onder deze benaming of het huurpand, dat is omgevormd tot huurpand en als dusdanig erkend door de stedenbouwkundige dienst. Het zal verkocht worden aan de marktprijs
2. het woonhuis dat «spontaan» verdeeld wordt in huurpand en waarvan de stedenbouwkundige verdeling in meerdere woningen niet erkend is en bijgevolg nog geregulariseerd moet worden door de administratie. Dit soort pand zal een waardevermindering kunnen ondergaan op de markt als de koper de procedure voor stedenbouwkundige regularisatie ten laste moet nemen en vooral het risico moet lopen dat het aantal woningen niet erkend wordt door de gemeente.

De stedenbouwkundige en administratieve reglementen houden steeds meer verplichtingen in en maken de verkoop van dit soort onroerend goed moeilijk.

De leegstand en het feit dat het moeilijk is om huurders die slechte betalers zijn, uit het huis te zetten, zijn andere factoren die investeerders afschrikken.

Omgekeerd hebben de economische crisis en de fragiliteit van het banksysteem de mensen die over kapitaal beschikken op hun spaarrekening of op de beurs ertoe aangezet om te investeren in dit soort huurpand.

Het succes van dit soort panden op de vastgoedmarkt zou kunnen verzwakt worden door de heffing op de huursommen, als de regering daartoe zou beslissen.

	
Evere, Edouard Stuckensstraat 48 Huurhuis Verkocht: 410.000 € Staat: Goede staat	Vorst, Monténégrostraat 164 Huurpand Verkocht: 360.000 € Staat: Te renoveren

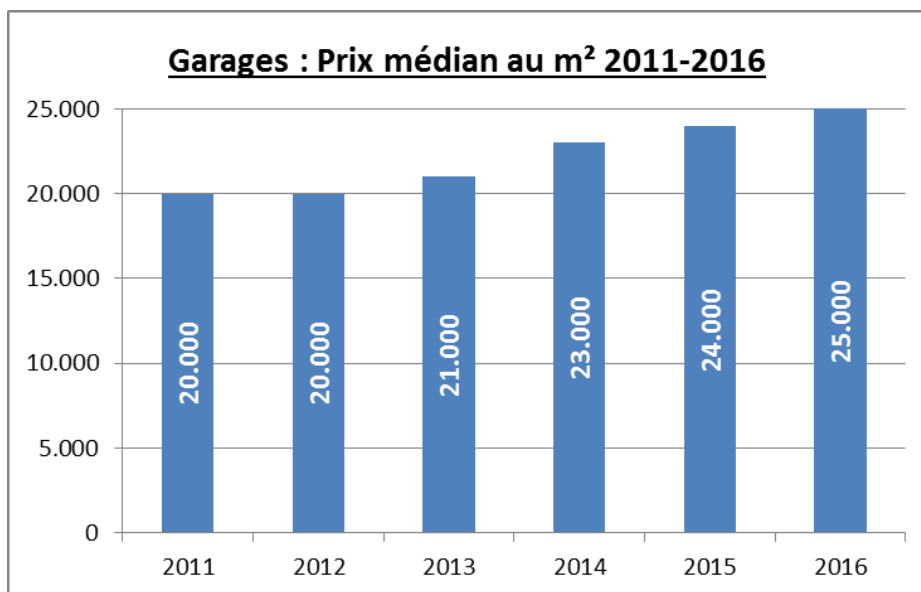
5. Garages en parkeerplaatsen

De cijfers moeten gerelativeerd worden want er wordt geen onderscheid gemaakt tussen garageboxen, afgesloten door een deur, en parkeerplaatsen die enkel gevormd worden door lijnen op de grond.

De mediaanprijs van de garages, met inbegrip van de parkeerplaatsen, in Brussel bedraagt 25.000€ in 2016, hetzij een verhoging met 8,7% en exact 1.000€ in vergelijking met 2015, toen de mediaanprijs 24.000 € bedroeg.

Sinds drie jaar is de tendens +1.000€ per jaar wat de garages in Brussel betreft.

Parkeerplaatsen worden in 2016 verhandeld aan een gemiddelde prijs die varieert van 18.000€ in Sint-Jans-Molenbeek tot 35.000€ in Elsene.



Communes	Médiane 2016
Ixelles	35.000,00
Saint-Gilles	31.375,00
Woluwe-Saint-Pierre	28.500,00
Forest	28.000,00
Auderghem	27.500,00
Etterbeek	27.250,00
Uccle	26.500,00
Woluwe-Saint-Lambert	26.500,00
Bruxelles	25.000,00
Schaerbeek	25.000,00
Watermael-Boitsfort	25.000,00
Laeken	23.000,00
Saint-Josse-ten-Noode	22.500,00
Evere	22.000,00
Koekelberg	22.000,00
Neder-Over-Heembeek	22.000,00
Jette	20.625,00
Berchem-Sainte-Agathe	20.000,00
Ganshoren	20.000,00
Anderlecht	18.500,00
Molenbeek-Saint-Jean	18.000,00
Haeren	
Région Bruxelloise	25.000,00



Anderlecht, Herzieningslaan 24
Parkeerplaats
Verkocht: 23.000 €
Staat: Goede staat



Etterbeek, Legerlaan 68
Parkeerplaats
Verkocht: 17.000 €
Staat: Goede staat



Schaarbeek, Holleweggaarde 2
Garage
Verkocht: 17.000 €
Staat: Normaal



Sint-Pieters-Woluwe, Hertoginstraat 25
Garage
Verkocht: 43.000 €
Staat: Normaal

Conclusies

1./ Activiteit

Ondanks een steeds grotere vraag, gekoppeld aan de demografische groei en aan de bijzonder aantrekkelijke rentevoeten, kent de vastgoedmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geen vastgoedzeepbel noch een instorting van de prijzen.

De verkoopprijzen variëren van «stabiel» naar «een beperkte stijging», in bepaalde gemeenten veroorzaakt door een inhaalbeweging ten opzichte van de buurgemeenten of door de aanwezigheid van vastgoedprojecten, zoals nieuwe wooncomplexen die de markt stimuleren.

Het brengen van het vrijstellingsbedrag op 175.000 EURO, ofwel een vermindering van de zogenaamde «notariskosten» met 21.875 EURO zal niet nalaten om nog aarzelende kopers aan te zetten om de stap te wagen en een onroerend goed aan te kopen.

De afwezigheid van een vrijstelling voor aankopen ten belope van een bedrag van 500.000 EURO of meer zal geen impact hebben op de vastgoedmarkt.

2./ Prijzen

Bij wijze van conclusie zouden we kunnen stellen dat de prijzen in het algemeen een stijging vertonen, meer voor de huizen (+ 4,1%) dan voor de appartementen (+1,6%).

Er zijn grote verschillen van gemeente tot gemeente.

We stellen vast dat Brussel-stad zich heeft hersteld van de terugval in 2015 en in 2016 een vooruitgang noteert met respectievelijk 47,6% voor de huizen en +13% voor de appartementen.

3./ Wat de banken betreft

Ook al lijkt het minimumplafond van de rentevoeten bereikt en zijn de rentevoeten licht aan het stijgen, ze blijven nog altijd zeer laag, wat waarschijnlijk de vastgoedmarkt in 2017 zal blijven aanmoedigen.

Het schrappen van de woonbonus zou geen impact mogen hebben, aangezien het gedeeltelijk gecompenseerd wordt door de nieuwe vrijstelling op de registratierechten.

Februari 2017

NVN

Cel Communicatie

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).