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

Persconferentie van 08.02.2011

Evolutie van de Brusselse vastgoedprijzen in 2010

«Vastgoed opnieuw in de lift?»

door Mr. Gaétan Bleeckx, notaris in Sint-Gillis
Voorzitter van VNV
en Mr. Robert Langhendries, notaris in Ukkel
Bestuurder van NVN

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

I. Inleiding (door Mr. Gaétan Bleeckx)

Welkom in de verkoopzalen van NVN voor onze zevende jaarlijkse afspraak (sinds 2005) om u de verkoopprijzen voor te leggen die in 2010 op de Brusselse vastgoedmarkt gehaald werden.

Deze persconferentie wordt georganiseerd door NVN, een maatschappij die interne diensten aan notarissen verleent, en waar de 120 Brusselse notarisstudies evenals de notarissen van Waals-Brabant en van Vlaams-Brabant terecht kunnen voor:

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

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

Deze studie gebeurt:

- met de steun van de Franstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN), gezien de Franstalige provincies deze week hun eigen cijfers aan de pers voorstellen;
- en voor het vierde jaar op rij met medewerking van een Professor Statistiek van de UCL, die onze brutocijfers analyseerde en de statistische representativiteit verifieerde voor elk type goed en voor elke gemeente. Deze
- wijziging brengt mee dat wij uitzonderlijk voor dit jaar niet ingaan op de evolutie voor elke categorie, omdat de Federatie van Notarissen voor 2010 nog geen onderscheid maakt tussen de appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers.

Bovendien kunnen wij u, als grote primeur, en zoals we vorig jaar ook al aankondigden, dit jaar cijfers meedelen die gebaseerd zijn op alle transacties die wij ontvingen. Dit betekent dus niet enkel van de Brusselse notarissen, maar ook van de notarissen uit Vlaanderen en Wallonië. Dit jaar werd de analyse van de gegevensbank van NVN immers aangevuld met deze van de nationale notarisbarometer, die bestaat uit de informatie die elke notaris overmaakt aan een gecentraliseerde informaticaserver bij de Federatie van Notarissen.

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

Daarna neem ik weer het woord om de trends te analyseren, conclusies te trekken en een pronostiek voor 2011 af te leiden.

Na onze uiteenzetting beantwoorden wij beiden graag alle vragen.

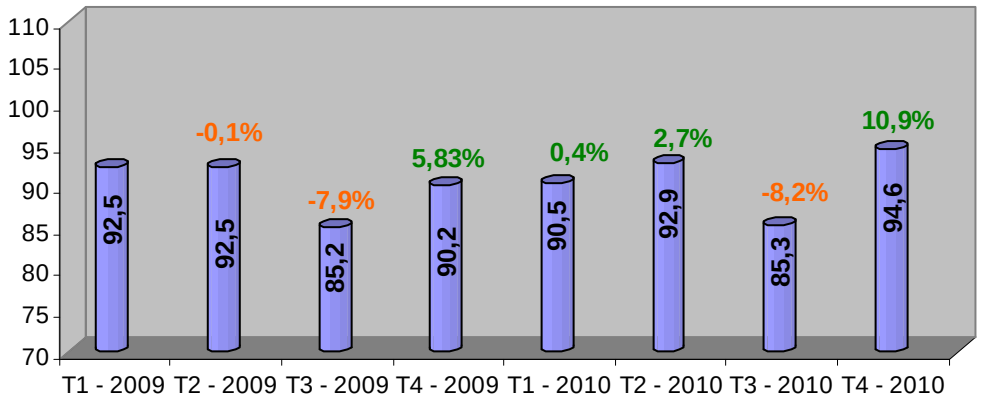
Bergstraat, 30/32, 1000 Brussel – E-mail: not@nvn.be

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

Analyse van de vastgoedactiviteit

Op basis van een index 100 in het derde trimester 2007 werden voor de Brusselse vastgoedactiviteit, dit wil zeggen de afgesloten vastgoedtransacties, volgende indexen genoteerd:

- een index 90,54 in het eerste trimester 2010;
- een index 92,94 in het tweede trimester 2010;
- een index 85,31 in het derde trimester 2010 (juli/augustus/september), dat traditioneel rustiger is;
- een index 94,59 in het vierde trimester 2010;
- wat neerkomt op een gemiddelde index van ongeveer 90,85 over heel 2010.



De activiteit staat dus op een lager pitje dan vóór de crisis (van einde 2008), maar gaat iets boven het gemiddelde van de activiteit 2009 (index 90,09).

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

- enerzijds dat ze ongeveer 9% van de nationale activiteit vertegenwoordigt (8,1 % voor het derde trimester);
- anderzijds dat de nationale activiteit weer aanknoopt bij een index 100 (94,1 % voor het derde trimester), dit wil zeggen dat het niveau weer echt gelijkstaat met de activiteit van vóór de crisis.

Tot besluit kunnen we stellen dat de vastgoedactiviteit ten opzichte van het derde trimester van 2007 in 2010 gemiddeld draaide:

- op hetzelfde ritme op nationaal niveau;
- op een gemiddeld ritme van 90 % voor Brussel, met een piek van 95 % voor het laatste trimester 2010.

Dit staat in schril contrast met de analyse van de activiteit 2009 die vorig jaar werd voorgelegd, met een activiteitsdaling van 15 tot 20%. De kopers en verkopers sluiten dus duidelijk weer contracten met elkaar af en wachten niet langer op betere tijden, ook al zijn de prijzen niet (of nog niet) aan een nieuwe opmars bezig, zoals we hierna zullen zien.

De notarissen hebben deze opleving in 2010 ten opzichte van 2009 duidelijk gevoeld. 2009 was dan ook een somber jaar op dat vlak.

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

De volgende vier overzichten geven een duidelijk beeld, per categorie van goed, van de Brusselse waarden ten opzichte van Vlaanderen en Wallonië, voor elk trimester van 2010.

Vooral opvallend:

- voor woonhuizen is Brussel de duurste regio, met een gemiddelde tussen 300.000€ en 350.000 €, vergeleken met een gemiddelde van ongeveer 210.000 € in Vlaanderen en 145.000 € in Wallonië, en van 193.000 € nationaal;
- de Brusselse appartementen zijn daarentegen niet veel duurder dan de Vlaamse appartementen (205.000 € tegen 195.000 €), terwijl het Waalse gemiddelde (143.000 €) het nationaal gemiddelde (190.000 €) iets naar beneden trekt;
- de « villa's» weerspiegelen op een hoger vlak wat al voor de woonhuizen opgemerkt werd: een Brussels gemiddelde van ongeveer 637.000 €, tegen 394.000 € nationaal;
- voor de bouwgronden, die weliswaar zeer gering in aantal zijn in Brussel, ligt het regionaal gemiddelde onder het cijfer voor Vlaanderen.

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

Eengezinswoningen (villa's inbegrepen)

- Over het hele Gewest noteren deze onroerende goederen een **stabiele mediaanprijs (+ 0,4 %) in 2010,** ten opzichte van 2009 (een jaar geleden zagen we een duik van – 6,5 %).

- Een woning heeft dus een mediaanprijs van **300.000 €** in Brussel, zowel in 2010 als in 2009, en meer bepaald 240.000 € in Molenbeek en Anderlecht tot 392.500 € in Etterbeek, waar de mediaanprijs nu de hoogste van de 19 Gemeenten is, op de voet gevolgd door Sint-Lambrechts-Woluwe (387.500 €), Watermaal-Bosvoorde (375.000 €) en Elsene (370.000 €), Sint-Pieters-Woluwe (360.000 €) en Elsene, Oudergem en Vorst (alle drie met 350.000 €);

- De evoluties gaan alle kanten op: achter regionaal gezien stabiele prijzen in deze categorie schuilen sterke stijgingen in Vorst, Sint-Joost-ten-Node, Elsene, Ganshoren en Koekelberg, en forse dalingen in Brussel-Stad en Sint-Pieters-Woluwe, terwijl in de meeste gemeenten de mediaanprijs met + 5 % tot + 6 % klom.

Oudergem, Louis Berlaimontlaan, 25 Woonhuis Verkocht : 389.000 euro Schatting: 295.000 euro Staat : te renoveren	St-Pieters-Woluwe, Leeuwerikenlaan, 9 Woonhuis Verkocht : 680.000 euro Schatting : 408.000 euro Staat : heel goede staat
Elsene, Washingtonstraat, 105 Woonhuis Verkocht : 490.000 euro Schatting : 470.000 euro Staat : op te frissen	Ukkel, Schoonverblijflaan, 87 Woonhuis Verkocht : 615.000 euro Schatting : 615.000 euro Staat : op te frissen en te schilderen

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

Handels- en opbrengsthuizen

- In deze tweede categorie, met een heel wat kleiner transactievolume, ligt de **mediaanprijs op 355.000 €,** namelijk van 642.500 € in Sint-Pieters-Woluwe tot 285.000 € in Molenbeek, die ook de goedkoopste gemeente in deze tweede categorie blijft.

- Deze mediaanprijs is ook stabiel ten opzichte van deze van 2009, namelijk 358.000 €.

Brussel, Beenhouwersstraat, 21-23 Handels- en woonhuis verkocht : 866.201 euro Schatting: 950.000 euro Staat : goede staat	Brussel, Grasmarkt, 37 Handelshuis Verkocht : 950.000 euro Schatting : 782.000 euro Staat : gedeeltelijk gerenoveerd

Vorst, Koningslaan, 224-226 Opbrengsthuis Verkocht : 391.000 euro Schatting: - Staat : goede staat	St-Gillis, Henri Jasparlaan, 102 Opbrengsthuis Verkocht : 630.000 euro Schatting : - Staat : verdiepingen te renoveren

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

Appartementen

- Zoals Mr. Bleeckx in de inleiding al aankondigde, worden alle types appartementen dit jaar uitzonderlijk samen behandeld, zonder onderscheid tussen 1 slaapkamer, 2 slaapkamers en 3 of meer slaapkamers, omdat het nieuw systeem voor de gegevensgaring dit onderscheid tussen deze subcategorieën nog niet mogelijk maakt. Dit zou volgens de Federatie vanaf volgend jaar wel kunnen.

- Voor deze categorie, die dus een groot aantal gegevens omvat, komen we op een **mediaanprijs van 166.000 €** voor een Brussels appartement, namelijk van 264.000 € in Sint-Pieters-Woluwe, die de andere gemeenten ver achter zich laat, tot 134.500 € en 135.000 € in Anderlecht en Sint-Joost-ten-Node;

St-Pieters-Woluwe, Kapitein Piretlaan, 51 Appartement 1 kamer Verkocht : 170.000 euro Schating : 170.000 euro Staat : te renoveren	St-Lambrechts-Woluwe, Prekelindenlaan 145 Appartement 1 kamer Verkocht : 132.000 euro Schatting : 124.600 euro Staat : goede staat

St-Pieters-Woluwe, Tervurenlaan 194b Appartement 2 kamers Verkocht : 215.000 euro Schatting : 200.000 euro Staat : te renoveren	Etterbeek, Hansen Soulielaan 60 Appartement 2 kamers Verkocht : 160.000 euro Schatting : 116.000 euro Staat : te renoveren

Schaarbeek, Paul Deschanellaan 243-245 Appartement 3 kamers Verkocht : 306.000 euro Schatting : - Staat : gedeeltelijk te renoveren	Etterbeek, Legerlaan 67 Appartement 3 kamers Verkocht : 513.000 euro Schatting : - Staat : goede staat

Garages – parkeerplaatsen

Schaarbeek, Paul Deschanellaan 243-245 Garage Verkocht : 34.000 euro Schatting : - Staat : goede staat	Anderlecht, Walcourtstraat 183-185 Garage Verkocht : 30.000 euro Schatting : - Staat : goede staat

Grond

In deze categorie worden de goederen alsmaar schaarser en dus alsmaar duurder.

Het gaat trouwens om een erg versnipperde categorie, waarin zowel kleine bouwgronden in de centrale gemeenten (met prijzen die fluks boven de 1000 € / m² gaan), als uitgestrekte grondoppervlaktes (zelfs soms landbouwgrond) te vinden zijn, in de gemeenten die verder van het stadscentrum gelegen zijn.

St-Agatha-Berchem, Potaardestraat, naast nr 24 Grond 2a 78ca Verkocht : 155.000 euro Schatting : 90.000 euro Staat : goede staat

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

1. Na de weerstand in 2009, de opleving in 2010

Vorig jaar konden wij op basis van de prijsanalyse op 09.2.2010 vaststellen dat het vastgoed in 2009 goed weerstand had geboden. Het vertrouwen werd beetje bij beetje hersteld. We konden dus besluiten dat 2009 globaal een goed jaar was.

In 2010 kregen we dus de mogelijkheid, dankzij de nationale barometer van de Federatie van Notarissen, om twee parameters te analyseren:

- de vastgoedactiviteit, dit wil zeggen het aantal transacties
- en de evolutie van de prijzen

trimester per trimester.

Wat de vastgoedactiviteit betreft, neemt de notarisbarometer als index 100 het begin van 2007. Op basis van het aantal transacties stellen we dus vast dat we het jaar 2010 afsluiten met een gelijkaardige balans van de vastgoedactiviteit als voor 2009.

Ondanks een lichte achteruitgang in de loop van het derde trimester, vooral door de geringere activiteit in juli en augustus die echter ruimschoots gecompenseerd werd door een zeer gunstig vierde trimester, blijft stabiliteit het sleutelwoord.
We konden vrezen dat de activiteit, die begin 2010 iets zwakker was dan in 2009, de voorbode was van een nieuwe krimp in de transacties, maar het tweede en het vierde trimester stellen ons gerust en bewijzen dat de vastgoedsector in goede gezondheid verkeert. Vastgoed blijft de Belgen en de buitenlanders die in België verblijven inspireren. Het behoudt ook zijn imago van vaste waarde, vooral wanneer de hypothecaire rentevoeten deze activiteit ondersteunen.
De afbrokkeling van bepaalde macro-economische parameters, zoals de werkloosheid, heeft dit vertrouwen niet aangetast.
In de eerste maanden van 2011 zou de activiteit echter wel eens kunnen afnemen.

Buiten het cyclisch effect van het begin van het jaar, dient genoteerd dat de rentevoeten langzaam weer stijgen en dat bepaalde fiscale voordelen niet verlengd werden (de lagere BTW op de eerste schijf van 50.000 € voor nieuwbouw werd afgeschaft).

Het zal dus begin 2011 moeilijker zijn om een goed te kopen dan eind 2010, en dat kan een weerslag hebben op de verkoopprijzen.

Macro-economisch:

Met uitzondering van het werkloosheidspercentage blijven de verschillende indicatoren gunstig.

De index van het consumentenvertrouwen, – 15 in januari en – 9 in juni 2010, blijft verbeteren en ging van – 7 in juli naar - 4 in september en - 2 in oktober, om in november op «0» te staan. (Bron: NBB)
Deze verbetering is toe te schrijven aan de betere algemene economische vooruitzichten, ook al blijven de gezinnen wantrouwig en verwachten ze het financieel minder goed te zullen hebben en minder te zullen kunnen sparen in de komende maanden.

Het niveau «0» werd niet meer gehaald sinds 2007!

De *vertrouwensindex van de bedrijven* (conjunctuurbarometer bij de Bedrijven – Bron: NBB) blijft ook de hoogte ingaan, met in november het hoogste niveau sinds maart 2008.
Deze goede trends kunnen echter te lijden krijgen van onze politieke problemen om een regering te vormen. De huidige speculaties over de financiële gezondheid van België komen de belangen van de Belgen niet ten goede en zouden buitenlandse investeerders kunnen wegjagen.

Ook *de inflatie* maakt een indrukwekkende sprong, van 0,8 % in januari 2010 naar 3,22 % in januari 2011.

Daarnaast groeide het *werkloosheidspercentage* geleidelijk van 8,3 % in het begin van het jaar, naar 8,7 % in juli en augustus (+ 4,8 % sinds januari 2010). Maar het liep iets terug tegen het einde van het jaar, tot om en bij de 8,5 %.

En tot slot waren de *rentevoeten* een stimulans voor investeringen in de vastgoedsector. Ze daalden lichtjes maand na maand, van 4,45 % voor een vaste rente op meer dan 10 jaar in januari 2010, naar 4,03 % in juni en 3,85 % in oktober (volgens de NBB).

2. Evolutie van de prijzen

Dit jaar analyseerden we dus de evolutie van de prijzen op grond van de notarisbarometer, met een vergelijking van de prijzen die de Brusselse notarissen vergaarden.
Momenteel stelt deze barometer ons in staat om de huizenmarkt met een grote betrouwbaarheid onder de loep te nemen.
Voor de appartementenmarkt is er nog geen onderscheid tussen de prijzen voor de appartementen met 1 slaapkamer, 2 slaapkamers of 3 slaapkamers. Het informaticasysteem voegt alle appartementen samen.
Vanaf volgend jaar kunnen we weer het onderscheid maken tussen de verschillende categorieën.

Voor onze analyses, hebben we d*e prijsmediaan,* dit wil zeggen de prijs *in het midden* van een groep van onroerende goederen tussen 50 met een lagere prijs en 50 met een hogere prijs, gebruikt, wat mogelijk maakt om de berekening af te vlakken.

Voor de mediaanprijzen stellen we een groot verschil tussen de gemeenten vast:
• met stijgingen van +0,9 % in Schaarbeek tot +21,4 % in Vorst
• en dalingen van – 4 % in Watermaal , tot – 26,4 % in Brussel-Stad, of een gemiddelde van de mediaanprijzen van + 0,4 %.

Zoals we kunnen vaststellen, heeft een zeker aantal transacties een grote invloed op de prijzen voor een hele gemeente.

In februari 2010 kondigden we een zekere afwachtende houding aan, zowel bij verkopers als bij kopers.
Op basis van de notarisbarometer, stelden we in het tweede trimester van 2010 (april, mei, juni) een fikse toename van de transacties vast, vooral op de markt van het duurdere vastgoed.

De banken kenden weer hogere kredieten toe, zodat ook het duurdere vastgoed van de hand ging, wat eveneens een effect had op de prijzen.

3. Vooruitzichten voor 2011: Invloed van de inflatie

Vorig jaar stelden we dat het vastgoed een veilige belegging was, ten opzichte van de wisselvallige beurzen.
Dit blijft natuurlijk zo. Dit jaar komt daar nog een element bij: de inflatie.
Volgens het Ministerie voor Economie in een mededeling van 27.01.2011, liep de inflatie in januari in België weer op, om 3,22 % op jaarbasis te halen. Dat is het hoogste niveau sinds december 2008 (2,63 %).

De consumptieprijzen stegen met 3,10 % in december en met 2,86 % in november. Ze waren in december 2009 weer de hoogte ingegaan na 7 maanden van dalingen, en lijken sindsdien in een hogere versnelling, vooral door de stijgende energieprijzen.

Baksteen bood altijd al een goede bescherming tegen de inflatie.

Daarnaast blijven de rentevoeten laag: bijgevolg is voor een leningnemer die in 20 jaar een hypothecair krediet terugbetaalt met een vaste rentevoet van 4 of 4,5 % en bij een inflatie van 3,22 % , het verschil zeer klein. Dit betekent dat de terugbetaling hem minder kost dan vorig jaar.

Deze twee aspecten zouden de vastgoedactiviteit zeker moeten ondersteunen.

Anderzijds is voor een belegger het geld dat slaapt op een spaarrekening of een depositorekening en 1 of 2 % oplevert, minder waard met een inflatie van 3 %.

Vastgoedbeleggingen blijven dus net als vorig jaar vluchtwaarden.

Als de inflatie van 3 % echter aanhoudt en de prijzen met 0,4 % stijgen, zoals in 2010, zal de vastgoedprijs *in reële waarde,* dalen.

Daarentegen kan beleggen in vastgoed bij een hoge inflatie en lage rentevoeten, een goede zaak zijn. Vooral voor alle kopers die op 'betere tijden' wachten om te kopen.

Toen de olieprijzen piekten, stelde de sterke inflatie van 1974 tot 1984 een hele generatie in staat om eigenaar te worden dankzij die inflatie.
Al wie toen onroerend goed kocht met een vastgoedlening moest al snel minder terugbetalen, naarmate de lonen werden opgetrokken om de inflatie te volgen.

Maar de inflatie kan leners enkel ten goede komen als de lonen op die inflatie afgestemd worden.
Gezien de economische crisis en de mondialisering is er echter geen enkele garantie dat de lonen in tijden van inflatie in dezelfde verhouding zullen geïndexeerd worden.

Een gezin zal alleen minder inspanningen moeten leveren om een hypothecair krediet terug te betalen als de lonen stijgen en de leningen met een vaste rentevoet of met een beperkte variabele rentevoet worden aangegaan.

Om de inflatie binnen de perken te houden, bestaat het risico dat de centrale banken hun spilrentes moeten optrekken. Dat zou de rentevoeten voor vastgoedkredieten de hoogte induwen, en dus een gevolg kunnen hebben voor de transacties en uiteindelijk de prijzen.

Een lening afsluiten met een variabele rentevoet wanneer de inflatie sterk kan stijgen, is gevaarlijk. De maandelijkse aflossingen kunnen door het dak gaan bij sterke inflatie, en de leners in financiële moeilijkheden brengen. De leners zullen dus zeer waakzaam moeten zijn wat hun kredietformule betreft.

Effect van de inflatie op de huurprijzen:

De referentie-index van de huurprijzen wordt geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex. De prijs van een huurwoning zal dus de evolutie van de inflatie volgen. De huurprijzen kunnen dus stijgen.

Als de lonen de inflatie volgen, blijft het aandeel van de huur in het gezinsbudget gelijk.
Als de lonen echter minder stijgen dan de inflatie of zelfs helemaal niet, kan de huisvesting duurder uitvallen voor een huurder.

Bijgevolg hebben de huurders er belang bij om een aankoop te overwegen!

Voor een belegger zal een eventuele prijsvermindering die veroorzaakt wordt door een vertraging in de transacties wegens stijgende rentes, en een verhoging van de huurprijs echter een interessanter rendement opleveren. De huurreturn op investering blijft momenteel inderdaad vrij zwak.

Wanneer de huurprijzen stijgen door de inflatie, blijft vastgoed een vaste waarde.

4. Toelichting en vooruitzichten:

Onze pronostieken van vorig jaar bleken juist, gezien

- de kopers terugkwamen op de markt (de transacties namen toe) en de prijzen stabiel bleven (+ 0,4 %) ten opzichte van de prijsdaling van 6,6 % in 2009. Dit betekent dat de verkopers hun gretigheid qua prijzen geleidelijk gingen intomen.
- de prijzen bij een openbare verkoop vaak hoger blijven gaan dan verwacht: de voorbeelden zijn het beste bewijs.
- de banken weer grotere kredieten toekennen, waardoor bepaalde grote verkopen die sterk afnamen in 2008 en 2009, weer plaatsvonden.
- wij vaststelden dat na 2009, het jaar dat ondanks alle doemdenken toch nog best meeviel, 2010 in evenwicht zou zijn voor de verkopers en kopers.

Voor 2011:
In 2011 zullen de vastgoedactiviteit en de prijzen zeer zeker beïnvloed worden door de inflatie. De transacties zouden moeten toenemen en de prijzen gunstig evolueren, voor zover de inflatiestijging niet tot een verhoging van de hypothecaire rentevoeten leidt.

* * *

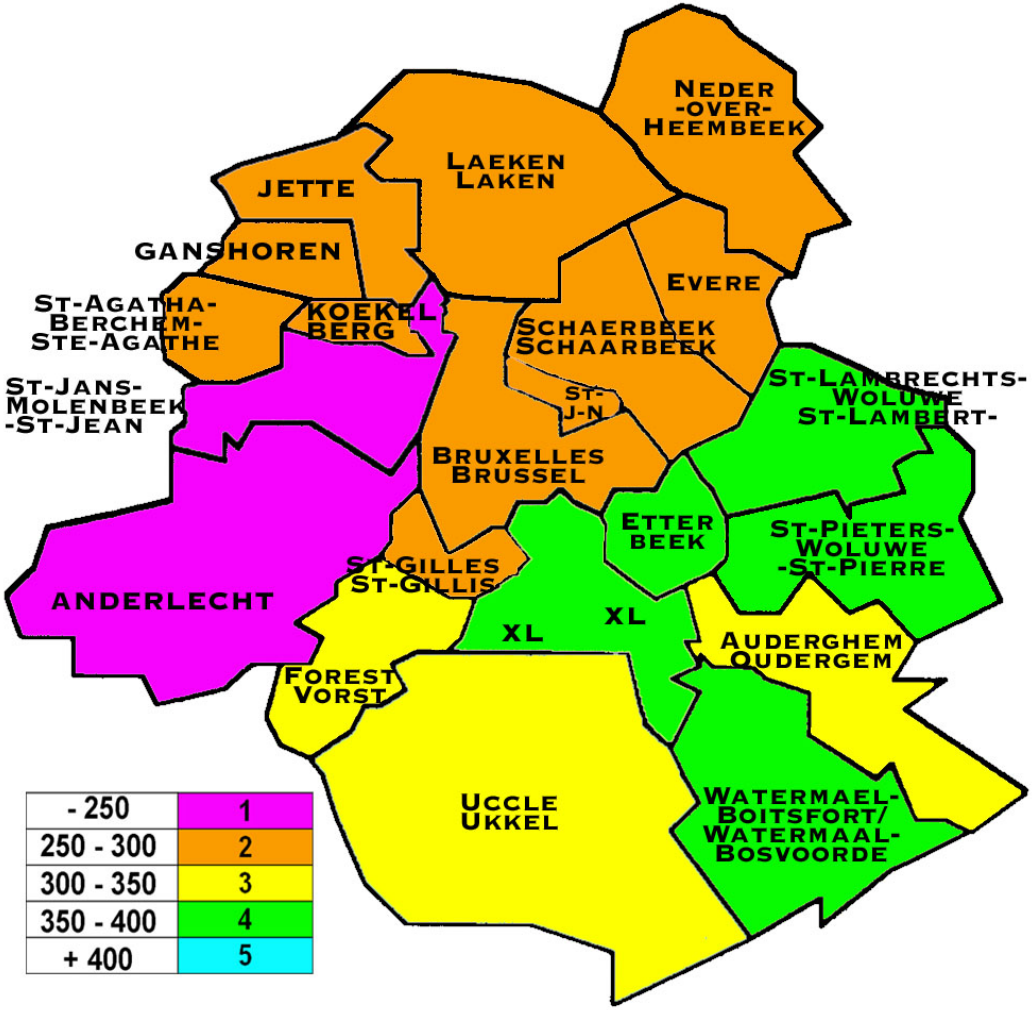
Dank u voor uw aandacht en tot volgend jaar.

2010

Localité	Maison de rapport/commerce	Appartment	Maison unifamiliale	Evo prix médian pour les maisons 2010
Anderlecht	310.000	134.500	242.000	5,0%
Auderghem/Oudergem	317.500	190.000	350.000	4,7%
Berchem-Sainte-Agathe/Sint-Agatha-Berchem	390.000	145.000	255.000	5,7%
Bruxelles/Brussel	398.750	180.000	277.000	-26,4%
Etterbeek	397.500	185.000	392.500	8,3%
Evere	403.000	163.500	295.000	11,9%
Forest/Vorst	452.500	152.750	350.000	21,4%
Ganshoren	292.500	146.000	292.500	16,2%
Ixelles/Elsene	477.500	205.625	370.000	14,9%
Jette	307.000	147.000	260.000	3,8%
Koekelberg	300.000	150.000	265.000	15,5%
Laeken/Laken	320.000	150.000	267.500	6,5%
Molenbeek-Saint-Jean/Sint-Jans-Molenbeek	285.000	146.500	240.000	12,5%
Neder-over-Heembeek		154.000	285.000	17,5%
Saint-Gilles/Sint-Gillis	340.000	160.000	295.000	3,4%
Saint-Josse-ten-Noode	340.000	135.000	276.000	16,7%
Schaerbeek/Schaarbeek	343.000	160.000	282.500	0,9%
Uccle/Ukkel	410.000	206.500	350.000	-5,7%
Watermael-Boitsfort/Watermaal-Bosvoorde	307.500	190.000	375.000	-4,0%
Woluwe-Saint-Lambert/Sint-Lambrechts-Woluwe	503.750	205.000	387.500	11,0%
Woluwe-Saint-Pierre/Sint-Pieters-Woluwe	642.500	264.000	360.000	-14,6%
Total	355.000	166.000	300.000	0,4%

Eengezinswoningen, herenhuizen en villa's in 2010

LES NOTAIRES DE VOTRE PROVINCE



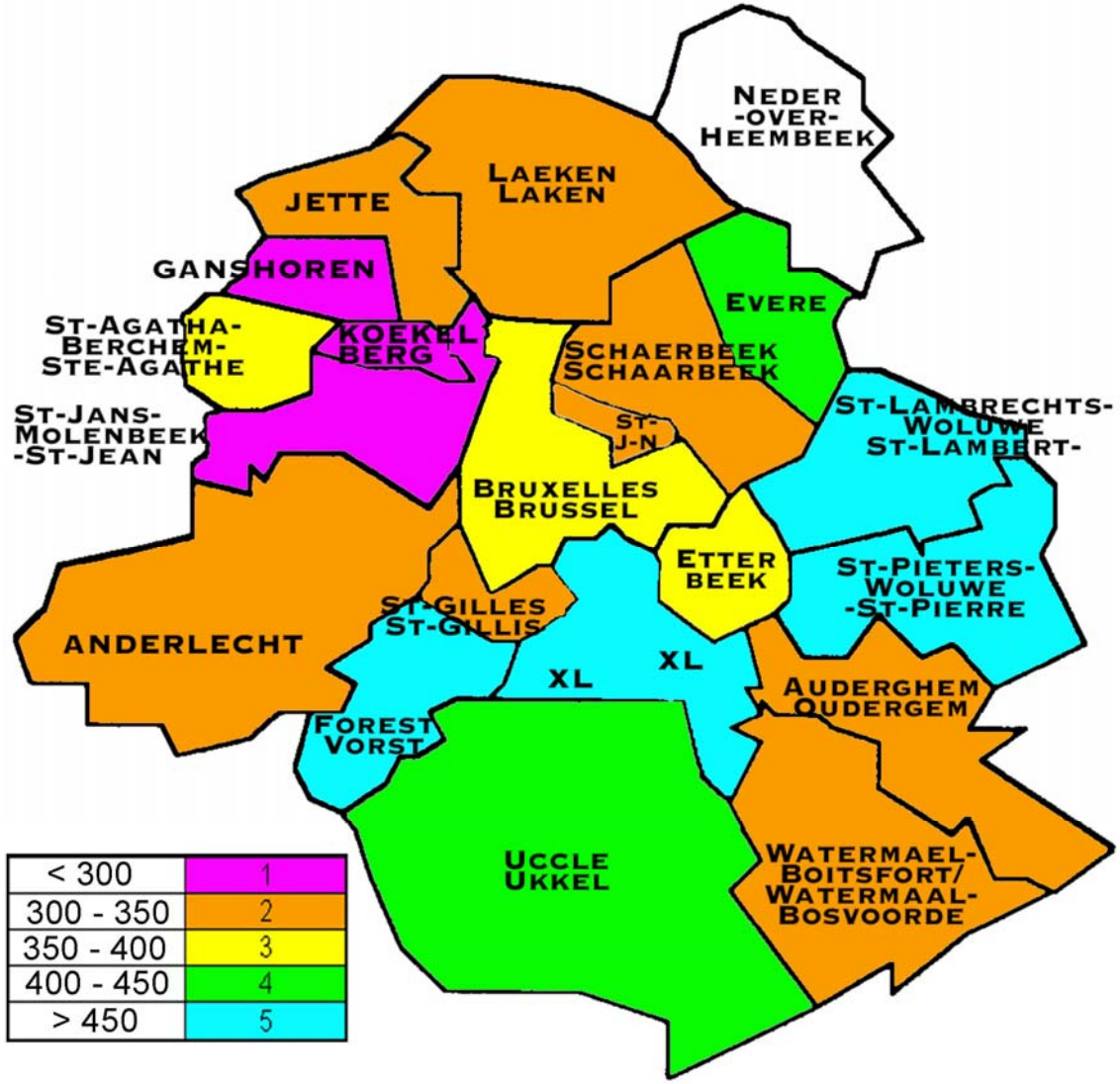
- 250	1
250 - 300	2
300 - 350	3
350 - 400	4
+ 400	5

Localité	Maison unifamiliale	Evo prix médian pour les maisons 2010
Anderlecht	242.000	5,0%
Auderghem/Oudergem	350.000	4,7%
hem-Sainte-Agathe/Sint-Agatha-Berchem	255.000	5,7%
Bruxelles/Brussel	277.000	-26,4%
Etterbeek	392.500	8,3%
Evere	295.000	11,9%
Forest/Vorst	350.000	21,4%
Ganshoren	292.500	16,2%
Ixelles/Elsene	370.000	14,9%
Jette	260.000	3,8%
Koekelberg	265.000	15,5%
Laeken/Laken	267.500	6,5%
enbeek-Saint-Jean/Sint-Jans-Molenbeek	240.000	12,5%
Neder-over-Heembeek	285.000	17,5%
Saint-Gilles/Sint-Gillis	295.000	3,4%
Saint-Josse-ten-Noode	276.000	16,7%
Schaerbeek/Schaarbeek	282.500	0,9%
Uccle/Ukkel	350.000	-5,7%
ermael-Boitsfort/Watermaal-Bosvoorde	375.000	-4,0%
ve-Saint-Lambert/Sint-Lambrechts-Woluwe	387.500	11,0%
oluwe-Saint-Pierre/Sint-Pieters-Woluwe	360.000	-14,6%
Total	300.000	0,4%

www.notaris.be

08 Februari 2011

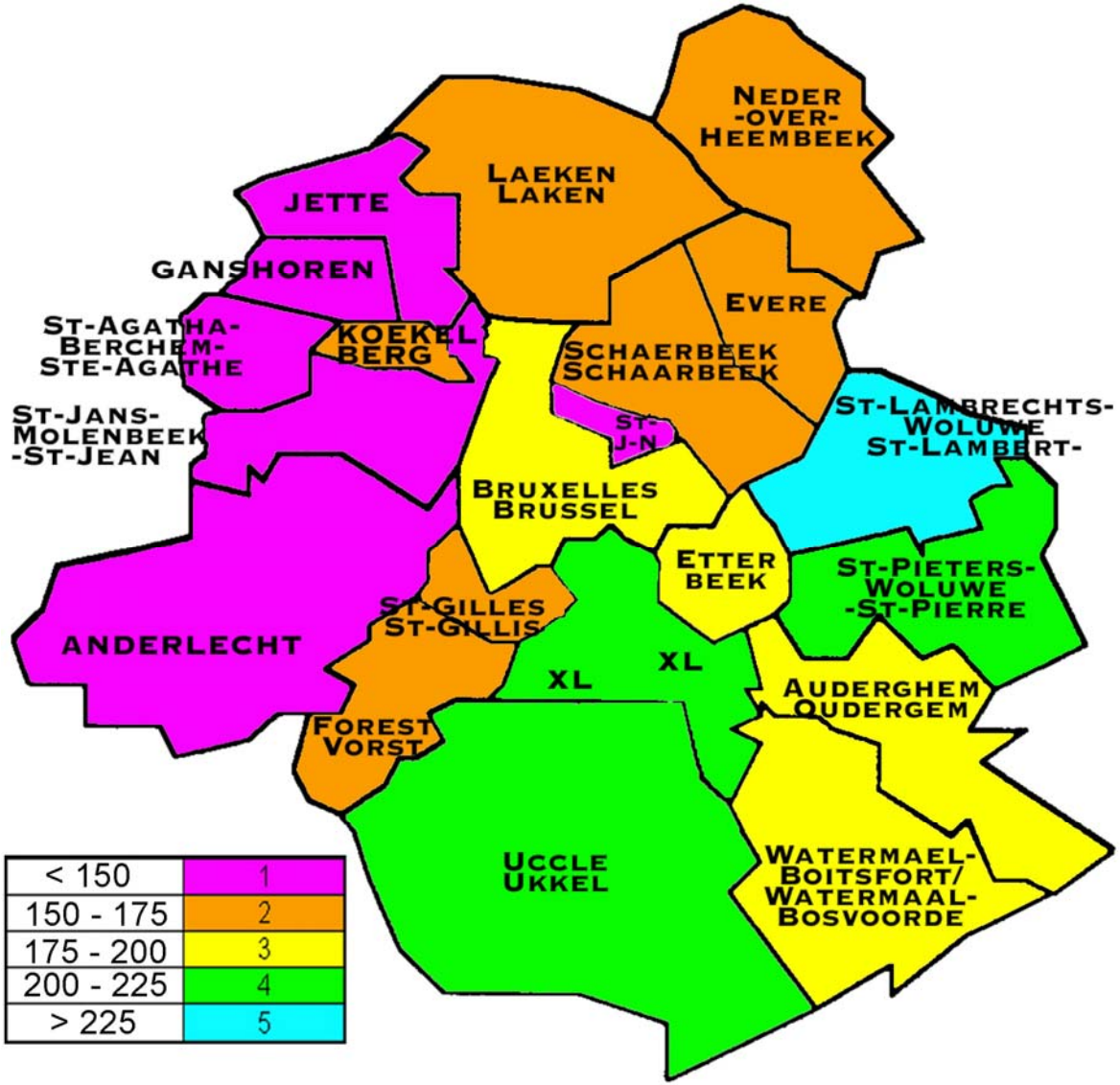
Handelshuizen en beleggingspanden in 2010



Localité	Maison de rapport/commerce
Anderlecht	310.000
Auderghem/Oudergem	317.500
m-Sainte-Agathe/Sint-Agatha-Berchem	390.000
Bruxelles/Brussel	398.750
Etterbeek	397.500
Evere	403.000
Forest/Vorst	452.500
Ganshoren	292.500
Ixelles/Elsene	477.500
Jette	307.000
Koekelberg	300.000
Laeken/Laken	320.000
beek-Saint-Jean/Sint-Jans-Molenbeek	285.000
Neder-over-Heembeek	
Saint-Gilles/Sint-Gillis	340.000
Saint-Josse-ten-Noode	340.000
Schaerbeek/Schaarbeek	343.000
Uccle/Ukkel	410.000
mael-Boitsfort/Watermaal-Bosvoorde	307.500
-Saint-Lambert/Sint-Lambrechts-Woluwe	503.750
we-Saint-Pierre/Sint-Pieters-Woluwe	642.500
Total	355.000

Appartementen in 2010

LES NOTAIRES DE VOTRE PROVINCE



Localité	Appartment
Anderlecht	134.500
Auderghem/Oudergem	190.000
-Sainte-Agathe/Sint-Agatha-Berchem	145.000
Bruxelles/Brussel	180.000
Etterbeek	185.000
Evere	163.500
Forest/Vorst	152.750
Ganshoren	146.000
Ixelles/Elsene	205.625
Jette	147.000
Koekelberg	150.000
Laeken/Laken	150.000
eek-Saint-Jean/Sint-Jans-Molenbeek	146.500
Neder-over-Heembeek	154.000
Saint-Gilles/Sint-Gillis	160.000
Saint-Josse-ten-Noode	135.000
Schaerbeek/Schaarbeek	160.000
Uccle/Ukkel	206.500
ael-Boitsfort/Watermaal-Bosvoorde	190.000
aint-Lambert/Sint-Lambrechts-Woluwe	205.000
e-Saint-Pierre/Sint-Pieters-Woluwe	264.000
Total	166.000