

Notarisbarometer

→ Vastgoed

T/2

n° 29

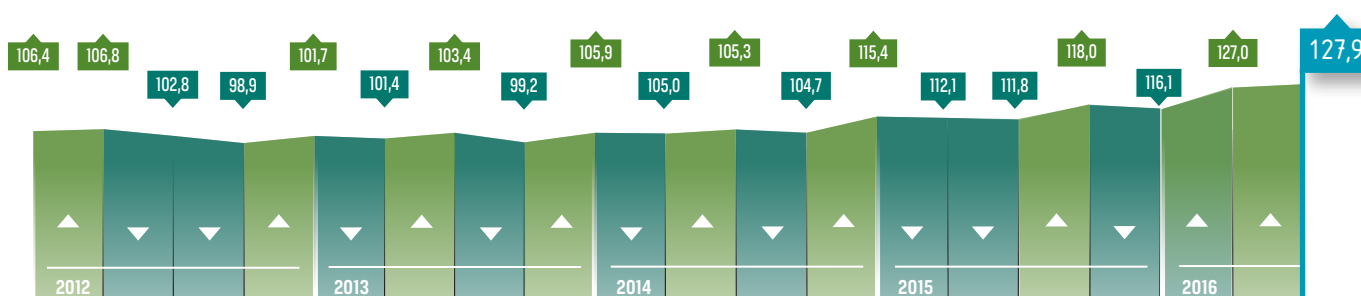
April - juni 2016

2^{DE} TRIMESTER 2016



www.notaris.be

VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



Het startpunt voor de vastgoedindex is het 3^{de} trimester 2007. Toen bedroeg de index 100.

Bijzonder veel vastgoedtransacties in het 2^{de} trimester 2016

Beste trimester sinds de start van de Notarisbarometer

De index van de vastgoedactiviteit klokt in het 2^{de} trimester 2016 af op 127,9. In vergelijking met het 1^{ste} trimester 2016 gaat het om een stijging van +0,7%. In vergelijking met het 2^{de} trimester 2015 noteren we een stijging van +14,4%.

Vooraf in april en mei 2016 waren er heel wat vastgoedtransacties: +22,1% en +20,4% meer in vergelijking met dezelfde maanden in 2015. Juni 2016 scoort +4% beter dan juni 2015.

Op macro-economisch niveau

De index van het **consumentenvertrouwen** evolueert van -7 in maart 2016 naar -8 in april en mei. In juni klokt deze af op -6.

De index van het **ondernemersvertrouwen** (bron: Nationale Bank) neemt toe, ondanks het gespannen sociale klimaat in het tweede trimester. De index bedroeg +0,7 in juni t.o.v. -4,2 in maart.

De bouwsector doet het nog steeds aanzienlijk beter dan in de afgelopen jaren met een index van -3 in juni. Dat komt neer op een verbetering van 0,9 punten ten opzichte van maart 2016 en 9,4 punten ten opzichte van juni 2015.

De **werkloosheidsgraad** in mei bedroeg 8,4% (tegenover 8,1% in maart).

De **inflatie** blijft zeer stabiel: 1,6% in mei.

Een verrassing is dat de **rentevoet van de hypothecaire leningen** blijft afnemen: het tarief voor een vaste lening voor een periode van meer dan 10 jaar was 2,40% in februari, 2,27% in maart en 2,16% in april (bron: Nationale Bank).

Het **aantal hypothecaire kredieten** volgt de trend van het aantal vastgoedtransacties met een stijging van +13% in de aankoop gerelateerde kredieten.

Op het gebied van herfinancieringen is er een groei van +0,4% als gevolg van de nieuwe dalingen in de hypotheekrente. Na een vertraging tijdens de 4^{de} trimester van 2015 en de 1^{ste} trimester van 2016, vinden we opnieuw hogere niveaus te vergelijken met eind 2014 en begin 2015.

Een betere kijk op de vastgoedmarkt

In de cijfers die de notarissen via de Notarisbarometer verspreiden, gaat het o.a. om de verkoop van vastgoed. De gegevens worden elektronisch verzameld op het ogenblik van de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst, 3 à 4 maanden voor de ondertekening van de akte. Hierdoor beschikken de notarissen over de meest recente en correcte gegevens inzake de Belgische vastgoedmarkt.

Over het notariaat in België

Jaarlijks komen er 2,5 miljoen cliënten op belangrijke momenten in hun leven over de vloer bij notariaten. Ze krijgen er onafhankelijk advies op maat om in alle vertrouwen te gaan samenleven, een woning te kopen, een eigen zaak te starten of een erfenis voor te bereiden. Het netwerk van 1.200 kantoren telt 1.500 notarissen en 7.500 medewerkers. Samen verwerken ze 925.000 akten per jaar. De Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat ondersteunt de kantoren met juridisch advies, management, ICT-oplossingen en vorming. Meer info over de sleutelmomenten in uw leven vindt u op www.notaris.be zoals FAQ's, video's en rekenmodules.



EVOLUTIE VAN DE MARKT

Vergelijking van het trimester met dat van vorig jaar.

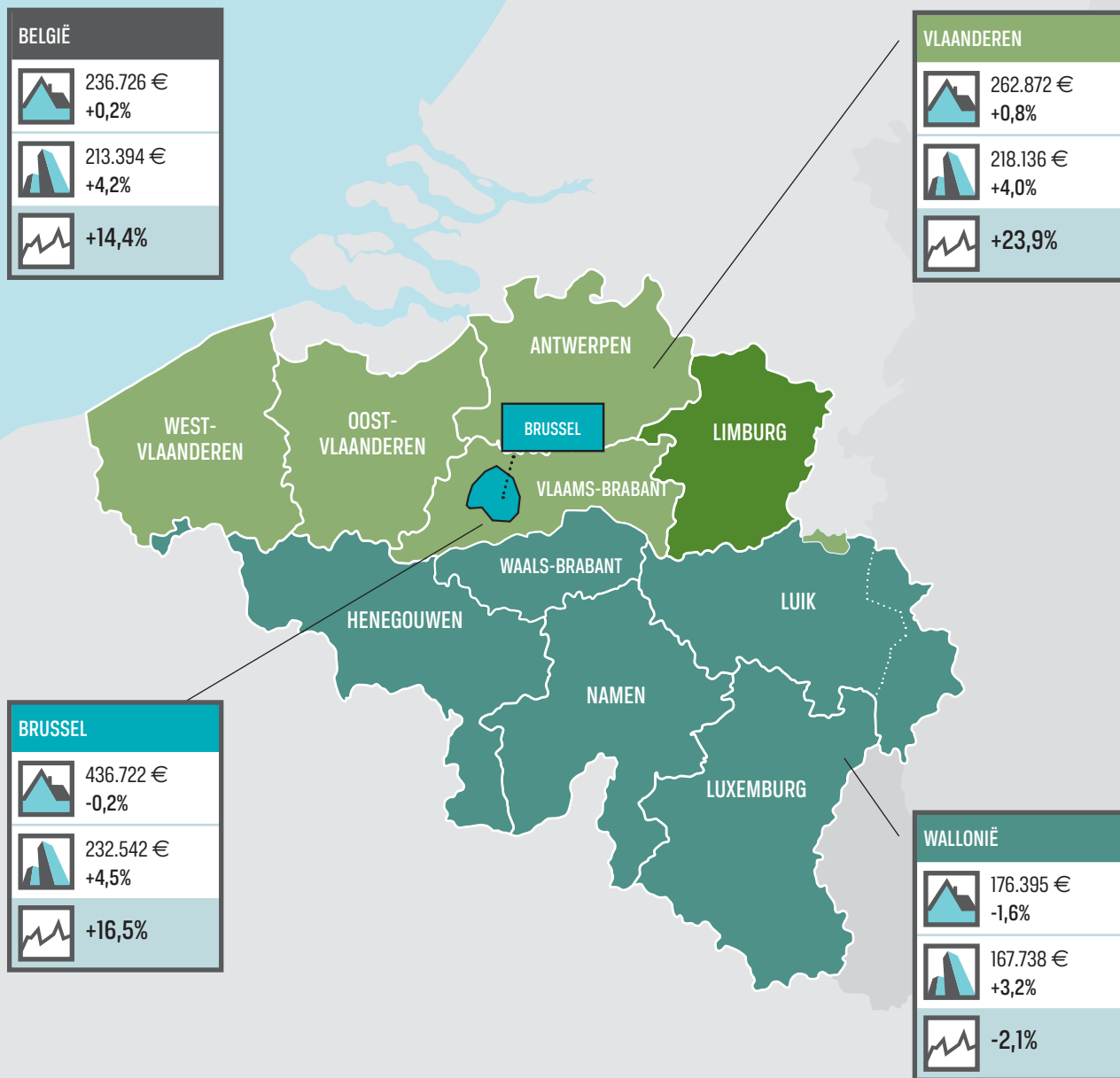
Woonhuizen

Indien we het 2^{de} trimester 2016 vergelijken met het 2^{de} trimester 2015 zien we een stijging van +0,2% in België en +0,8% in Vlaanderen. In Wallonië noteren we een daling van -1,6% en in Brussel een daling van -0,2%.

Appartementen

Indien we het 2^{de} trimester 2016 vergelijken met het 2^{de} trimester 2015 noteren we deze evoluties: +4,2% in België, +4% in Vlaanderen, +3,2% in Wallonië en +4,5% in Brussel.

Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



Region	Total Value (€)	% Change
BRUSSEL	407.450 €	4,1%
Woonhuizen	223.631 €	8,6%
Vastgoedactiviteit		-9,0%

* De prijsvergelijkingen in percentages worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

De analyse omvat niet de prijzen van villa's, herenhuisen en opbrengsthuizen. De gemiddelde prijzen slaan op onroerende goederen van de primaire en secundaire markt, zonder een onderscheid te maken tussen beide.

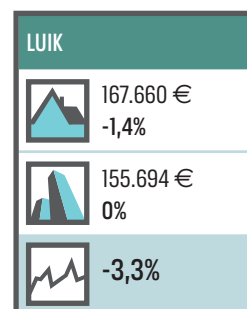
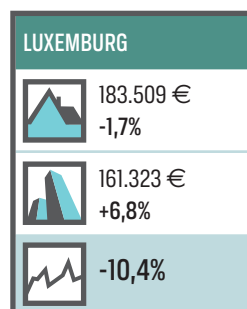
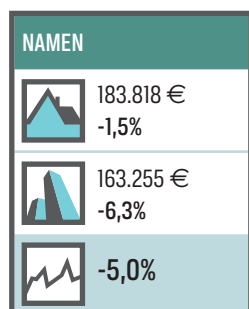
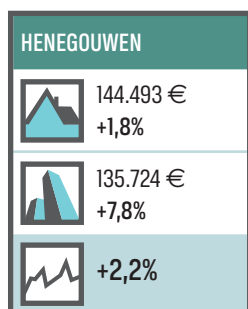
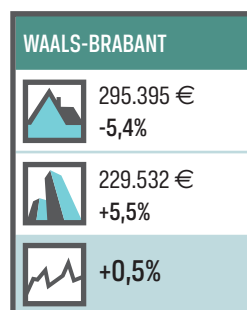
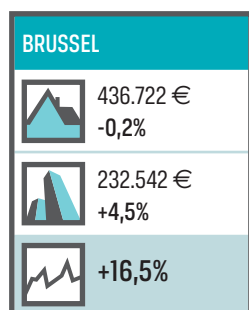
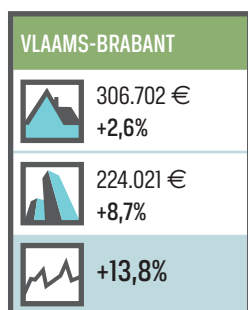
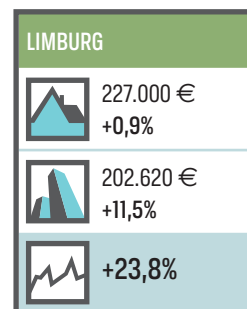
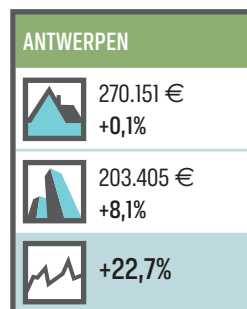
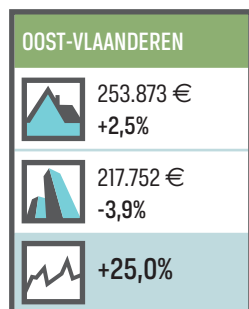
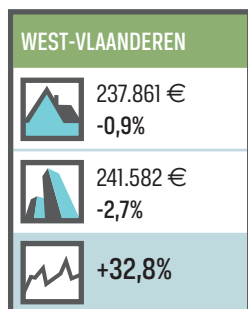
De analyse omvat de prijzen van appartementen, flats en studio's.

De verdeling van het aantal verkopen tussen de regio's en provincies heeft een invloed op de prijsevolutie op nationaal niveau. Het is normaal dat de algemene prijsevolutie hoger ligt dan de afzonderlijke schommelingen per regio of provincie.

Evolutie van het aantal dossiers die maandelijks binnenkomen in de notaris kantoren.

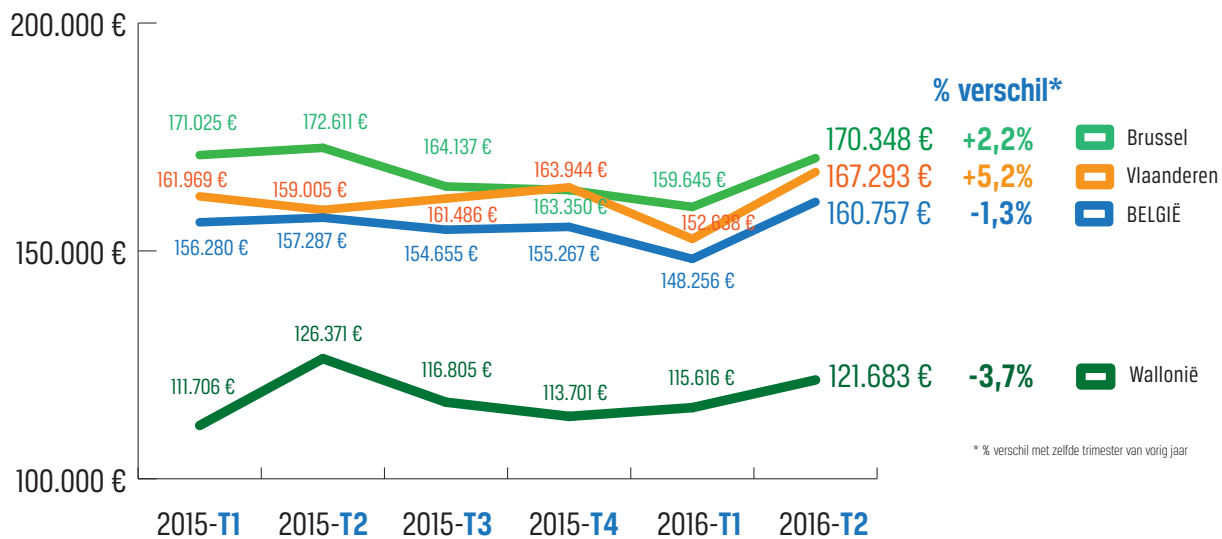
De vergelijkingen inzake activiteit uitgedrukt in percentages, worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



EVOLUTIE PRIJZEN APPARTEMENTEN PER AANTAL SLAAPKAMERS

Evolutie prijzen appartementen 1 slaapkamer



De gemiddelde prijzen van appartementen in functie van het aantal slaapkamers analyseren, is een interessante oefening. De markt van appartementen met één of drie kamers is wel nogal volatiel. Bij de meeste verkopen gaat het om appartementen met twee kamers.

Wat België betreft, zien we dat appartementen met twee kamers gemiddeld +28,4% meer kosten dan appartementen met één kamer. Appartementen met drie kamers kosten dan weer +38,3% meer dan die met twee kamers.

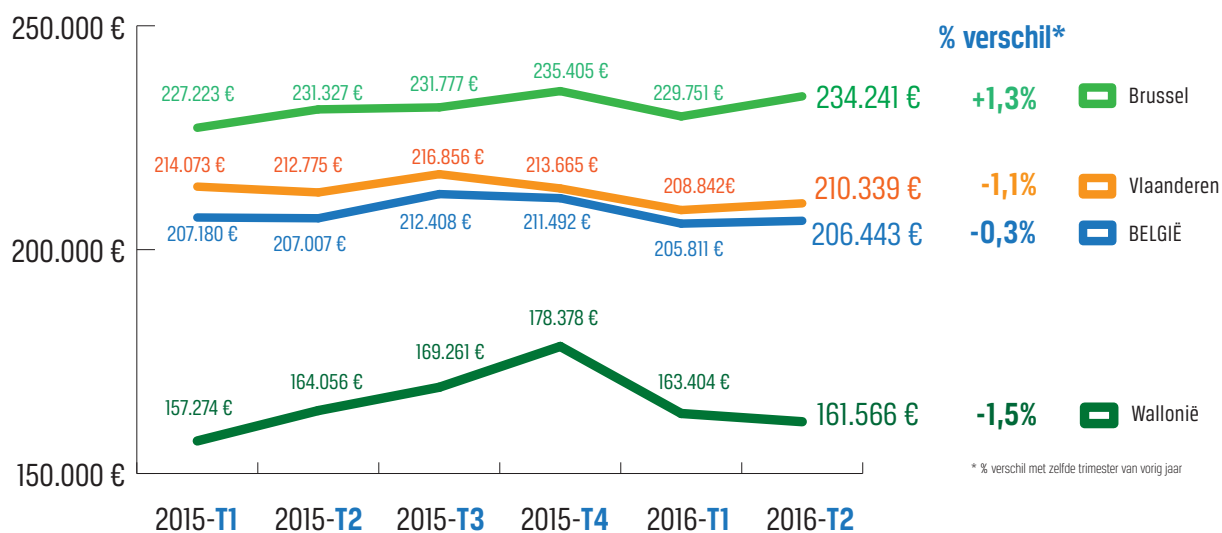
In Vlaanderen kost een appartement met twee kamers +25,7% meer dan een appartement met één kamer. In Wallonië bedraagt het prijsverschil +32,8%, in Brussel +37,5%.

De overstap van een appartement met twee kamers naar een met drie kamers kost in Vlaanderen +36,6% meer, in Wallonië +27,8% en in Brussel +40,7%.

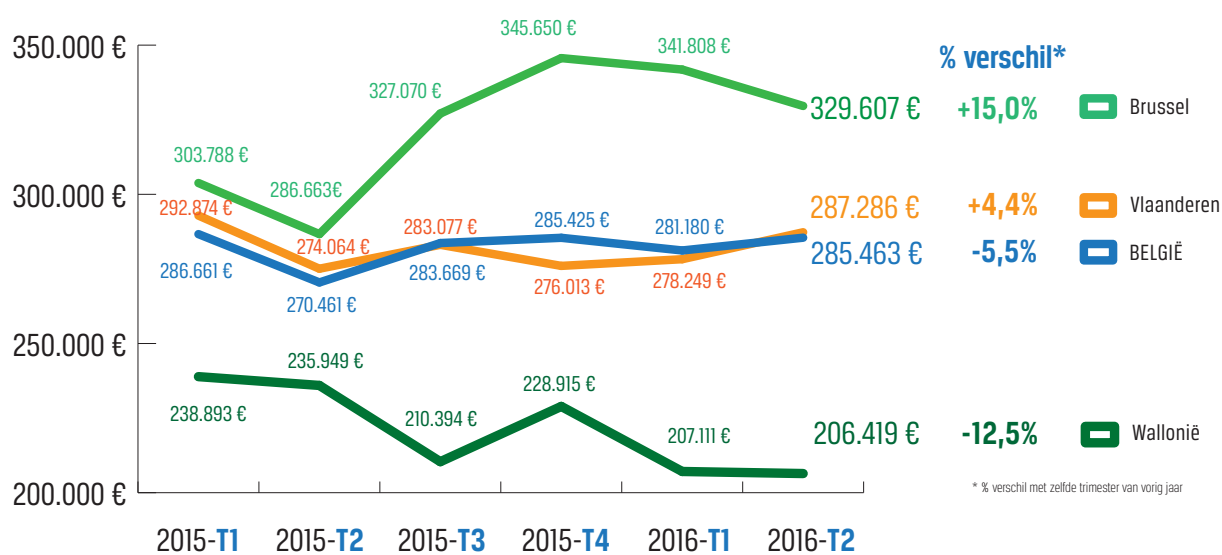
De allerduurste appartementen zijn die van drie kamers in West-Vlaanderen. De kust is uiteraard bijzonder populair als het om appartementen gaat.

De gemiddelde prijs stijgt overal in functie van het aantal kamers. Uitzondering is de provincie Luxemburg waar de markt van appartementen met drie kamers klein is en minder kwalitatief. De gemiddelde prijs ervan ligt lager dan die van appartementen van één en twee kamers.

Evolutie prijzen appartementen 2 slaapkamers

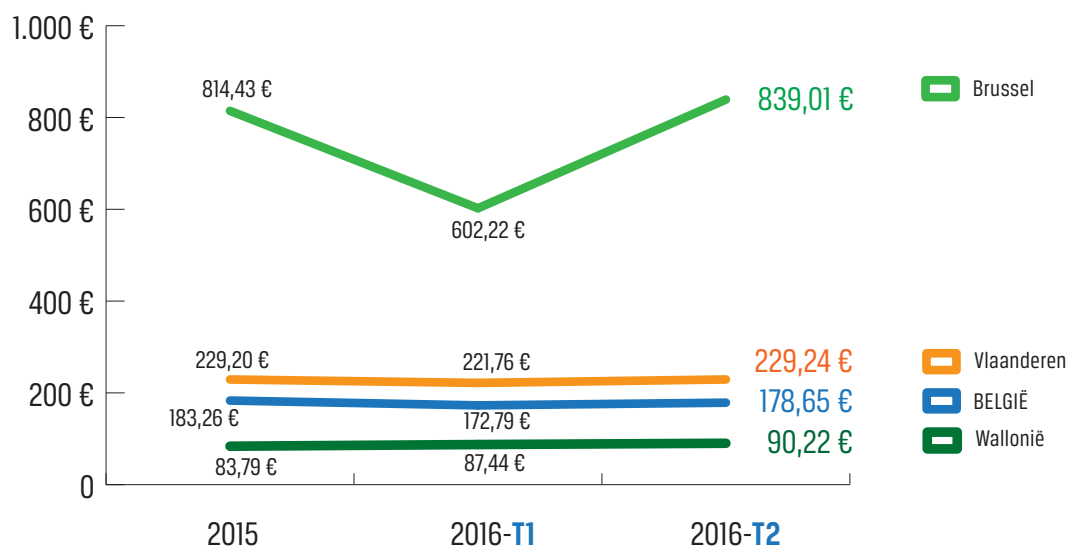


Evolutie prijzen appartementen 3 slaapkamers



EVOLUTIE PRIJZEN BOUWGRONDEN

Evolutie prijzen bouwgronden per m²



De analyse van de gemiddelde prijzen per m² geeft dezelfde tendens aan als die van de gemiddelde aankooprijzen, behalve wat Brussel betreft, waar de gemiddelde prijs per m² (839 euro per m²) bijna vier keer hoger is dan in de Vlaamse provincies.

De Brusselse bouwgronden zijn kleiner en de aankooprijzen ervan ligt dicht bij de prijzen in Vlaanderen, maar in het noorden van het land zijn de gronden véél groter.

Transacties van Brusselse gronden zijn eerder zeldzaam en hebben dus relatief weinig invloed op de nationale gemiddelde prijs per m², nl. 179 euro per m². In Vlaanderen gaat het om 229 euro per m², in Wallonië om 90 euro per m².

De gemiddelde aankooprijzen van een bouwgrond in ons land bedraagt 135.955 euro. In Brussel klokt de gemiddelde prijs af op 180.237 euro. In Wallonië moet u 91.516 euro neertellen, in Vlaanderen 165.272 euro.

In West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant zijn de gemiddelde prijzen het hoogst.

Evolutie aankooprijzen bouwgronden

