

Notarisbarometer

→ Vastgoed

T/3

n° 30

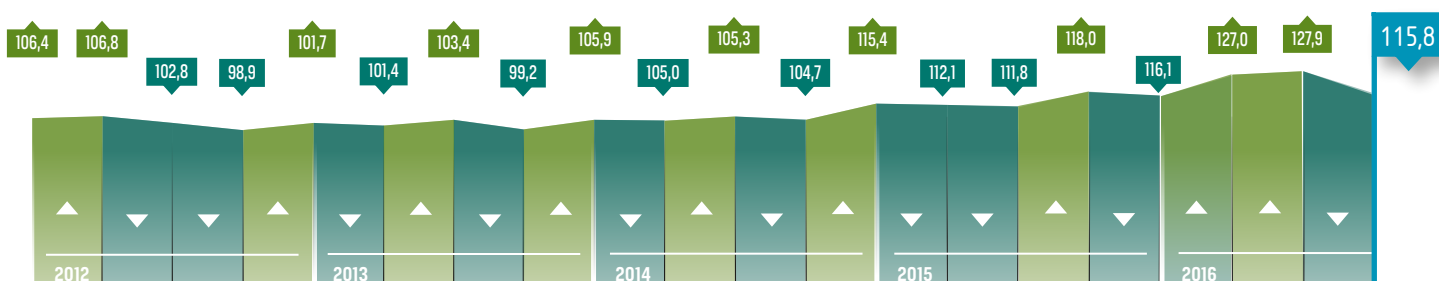
Juli - september 2016

3^{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.

Minder vastgoedtransacties in het 3^{de} trimester 2016

De index van de vastgoedactiviteit in het 3^{de} trimester bedraagt 115,8, vergeleken met 127,9 in het 2^{de} trimester, wat neerkomt op een daling met -9,5%, die grotendeels te wijten is aan het seizoensgebonden karakter ervan. De vakantiemaanden zijn doorgaans een kalmere periode in termen van verkoopovereenkomsten. Er is sprake van een lichte daling met -1,9% vergeleken met het 3^{de} trimester 2015 (118).

In 2015 was er in de zomermaanden nauwelijks een terugval. Dit jaar was er in juli een duidelijke daling van -16,1% vergeleken met juli 2015; de maand augustus was echter drukker dan vorig jaar (+3%), terwijl het aantal verkoopovereenkomsten in september een perfecte status-quo liet optekenen (0%).

Toch doet 2016 het voorlopig beter dan 2015: als we terugblikken op de eerste negen maanden van dit jaar, registreren we een toename met +8,4% van het volume vastgoedtransacties versus dezelfde periode van 2015.

Op macro-economisch niveau

De **vertrouwensindex van de consumenten** daalt opnieuw van -6 in juni naar -10 in september, ondanks waarden van -4 tijdens de zomermaanden.

De **vertrouwensindex van de ondernemingen** (bron: BNB), die in juni op 0,7 stond, daalde eveneens en ging in het augustus weer negatieve regionen opzoeken in augustus (-3,1). Toch kon hij zich in september lichtjes herstellen om uit te komen bij -2,2. Het bouwsegment is niet vreemd aan die daling, want daar daalt de vertrouwensindex van -3 in juni naar -5,7 en september.

Het optimisme dat bij de ondernemers was vastgesteld, heeft plaats moeten ruimen voor een meer gemengd gevoel dat versterkt werd door de grote herstructureringsaankondigingen. Toch blijkt het aantal oprichtingen van vennootschappen nog altijd stijgen (+10% in het 2^{de} trimester en -0,4% op basis van gedeeltelijke cijfers voor het 3^{de} trimester). Qua faillissementen kende het 3^{de} trimester een stijging met +5,6% vergeleken met het 3^{de} trimester 2015, toen het cijfer uitzonderlijk laag lag.

Voor de eerste drie kwartalen samen liggen de resultaten -10,8% onder het niveau van 2015.

De **werkloosheidscijfers** blijven schommelen rond 8%, met 8,2% in augustus. Maar verwacht wordt dat ze opwaarts zullen worden gecorrigeerd.

De **inflatie**, die in juli en augustus 2% bedroeg, zou voor de maand september uitkomen bij ongeveer 1,7%.

De **hypothecaire rentetarieven** staan nog altijd bijzonder laag, met een vaste rente over een periode van meer dan tien jaar van 2,03% in de maand augustus, of 0,46 punten lager dan in augustus 2015. (Bron: BNB)

Het **aantal hypothecaire kredieten** is gedaald met -3,1% vergeleken met het 3^{de} trimester 2015. De herfinancieringen zijn opnieuw gedaald, terwijl de aankoopkredieten de trend van de vastgoedactiviteit volgen.

EVOLUTIE VAN DE MARKT

Vergelijking van het trimester met dat van vorig jaar.

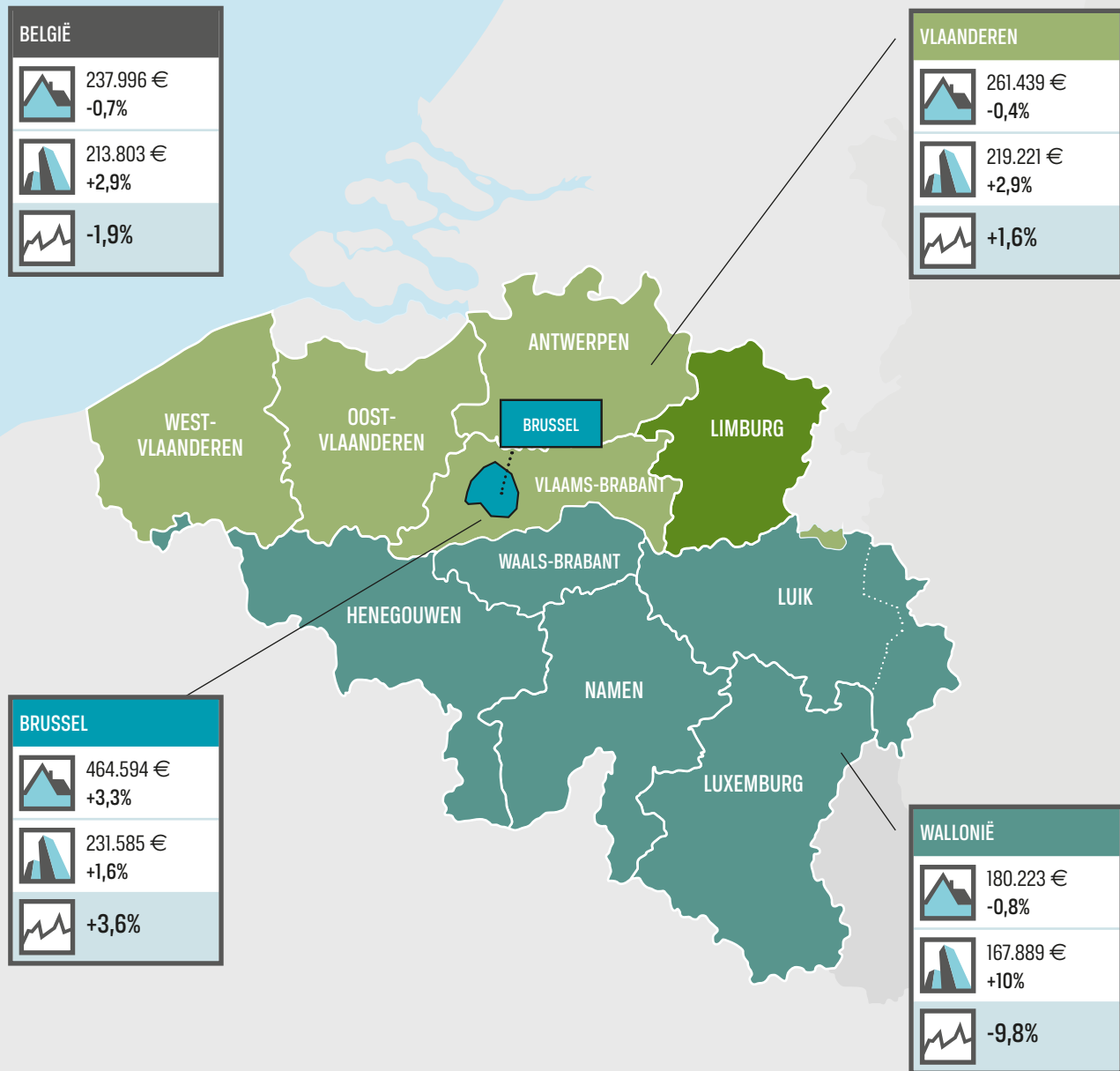
Woonhuizen

Vergeleken met het 3^{de} trimester 2015 daalt de gemiddelde prijs van de woonhuizen met -0,7% voor heel België, met -0,4% in Vlaanderen en -0,8% in Wallonië. Alleen Brussel is een uitschieter met een stijging van +3,3%.

Appartementen

Een vergelijking met het 3^{de} trimester 2015 levert de volgende resultaten op: +2,9% voor België, +2,9% in Vlaanderen, +10% in Wallonië en +1,6% in Brussel.

Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



BRUSSEL	Woonhuizen	Appartementen	Vastgoedactiviteit
407.450 €	4,1%	223.631 €	8,6%
			-9,0%

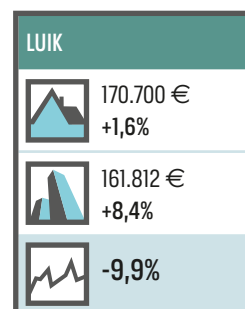
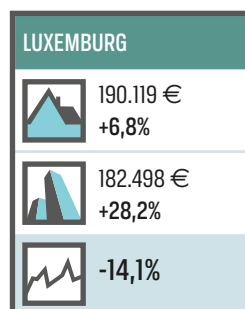
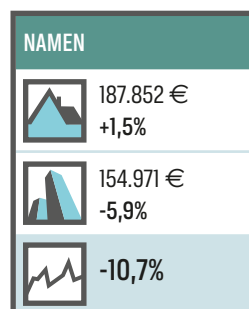
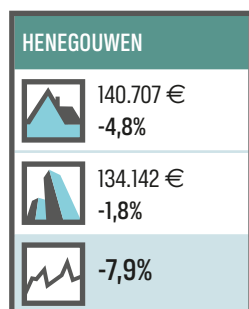
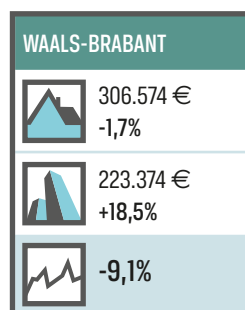
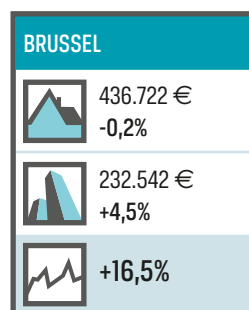
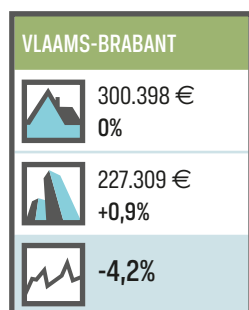
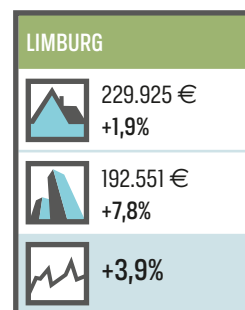
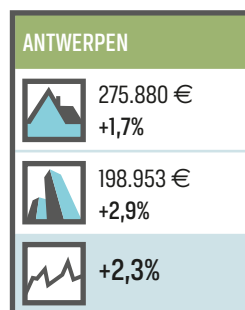
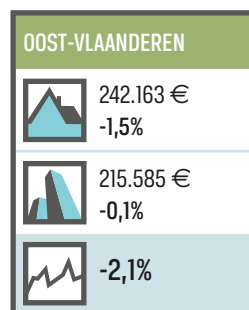
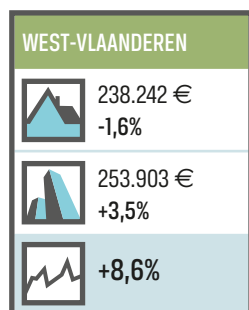
* De prijsvergelijkingen in percentages worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

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 prijzevolutie op nationaal niveau. Het is normaal dat de algemene prijzevolutie hoger ligt dan de afzonderlijke schommelingen per regio of provincie.

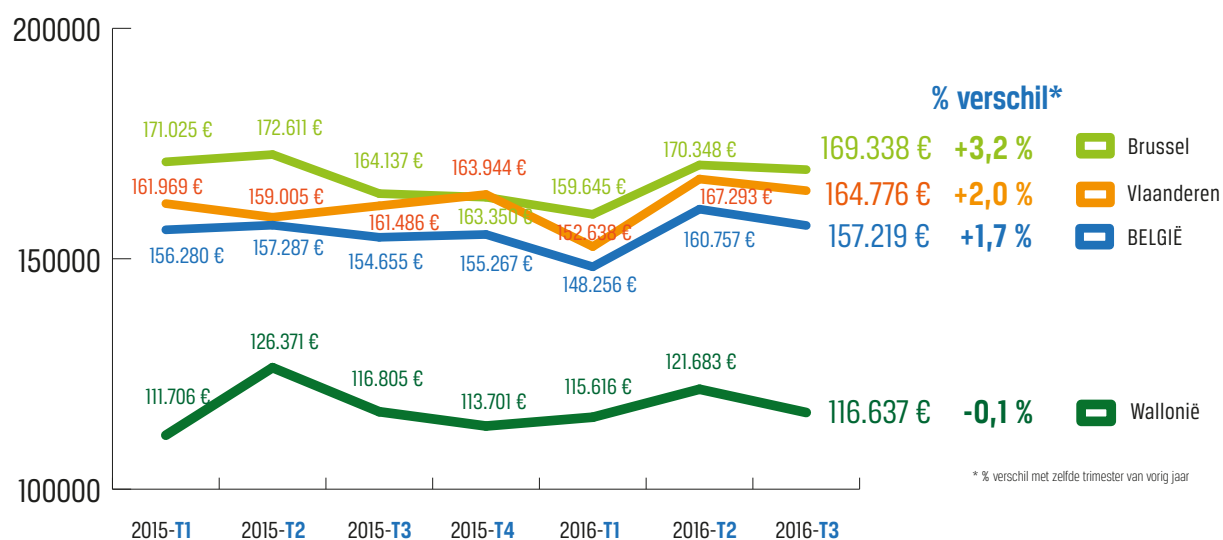
Evolutie van het aantal dossiers die maandelijks binnenkomen in de notariële kantoren. De vergelijkingen inzake activiteit uitgedrukt in percentages, worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



EVOLUTIE PRIJZEN APPARTEMENTEN PER AANTAL SLAAPKAMERS

Evolutie prijzen appartementen 1 slaapkamer



Voor alle duidelijkheid: het gros van de verkopen heeft betrekking op tweekamerappartementen, terwijl de markt voor eenkamer- en driekamerappartementen krappere is.

Voor heel België stellen we vast dat een tweekamerappartement gemiddeld +33,7% duurder is dan een eenkamerappartement en dat een driekamerappartement +28,8% meer kost dan een tweekamerappartement. Dat staat haaks op het resultaat van het 2de trimester 2016, waarin de overgang van een eenkamer- naar een tweekamerappartement verhoudingsgewijs minder duur was dan de overgang van een tweekamer- naar een driekamerappartement.

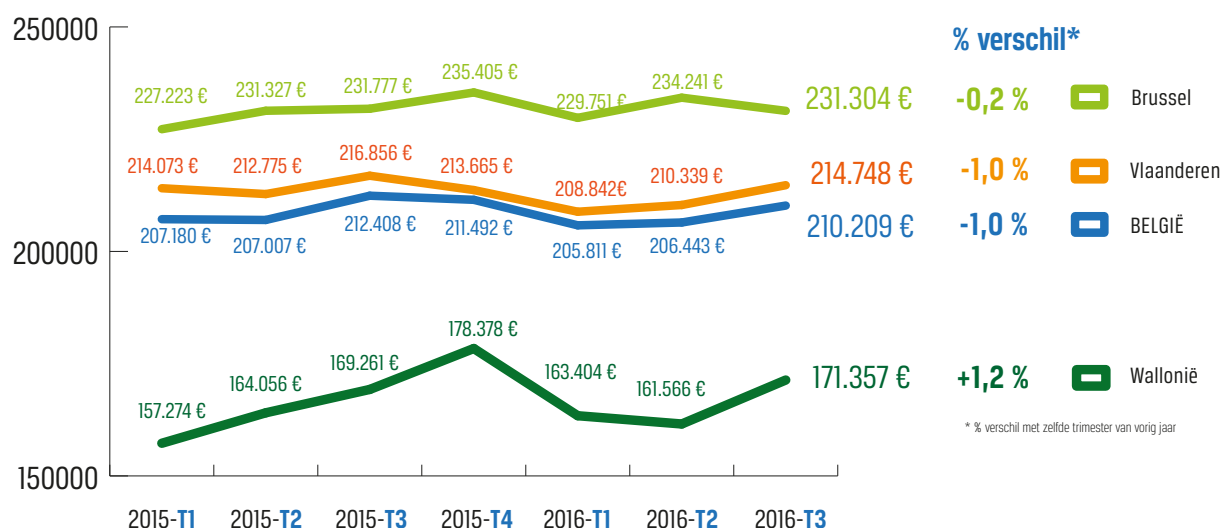
Als we de resultaten per gewest analyseren, zien we dat de prijsstijging voor de overgang van een eenkamer- naar een tweekamerappartement +30,3% bedraagt in Vlaanderen, +46,9% in Wallonië en +36,6% in Brussel.

Om over te stappen van een tweekamer- naar een driekamerappartement moet men +26,7% extra betalen in Vlaanderen, +29% in Wallonië en +32,8% in Brussel.

De duurste appartementen zijn de driekamerappartementen in West-Vlaanderen (onder impuls van de kuststreek), in Waals Brabant en in Brussel.

De gemiddelde prijs evolueert volgens het aantal kamers, behalve in de provincie Luxemburg en Namen, waar de transacties voor driekamerappartementen zeldzaam blijven omdat de appartementen blijkbaar een minder mooie standing vertonen, aangezien de prijs er lager is dan die van de tweekamerappartementen.

Evolutie prijzen appartementen 2 slaapkamers

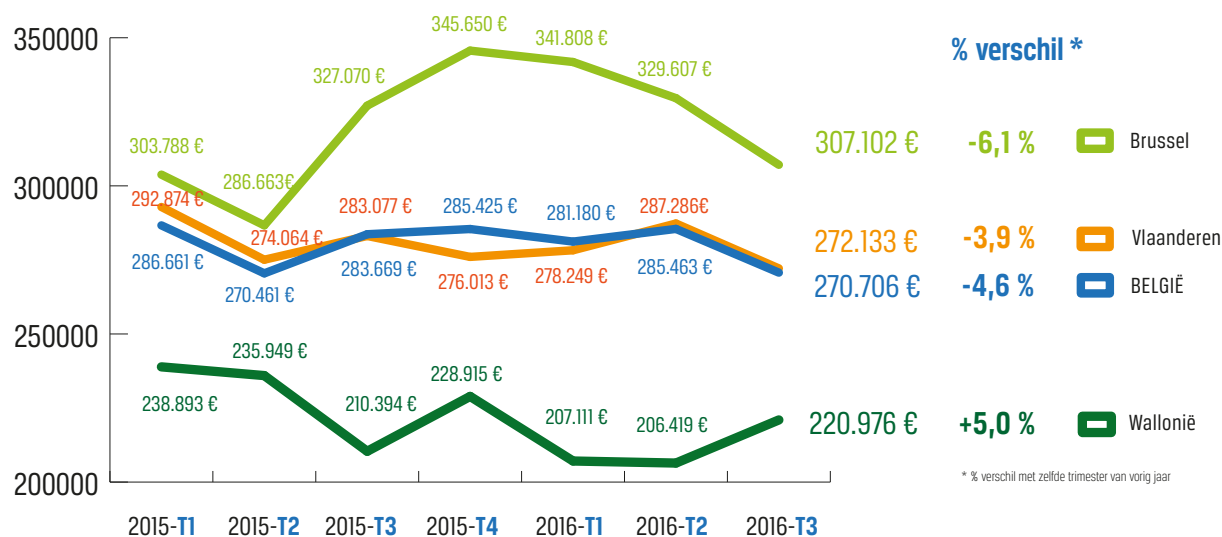


De gemiddelde prijs voor een tweekamerappartement in België bedraagt € 210.209, wat een achteruitgang van -1% inhoudt tegenover het 3de trimester 2015. In Vlaanderen evolueert de prijs voor een tweekamerappartement van € 216.857 naar € 214.748 (-1%). In Brussel moet men € 231.304 neertellen,

vergeleken met € 231.778 in het 3^{de} trimester 2015 (-0,2%).

Alleen in Wallonië wordt er een stijging genoteerd. Daar evolueert de prijs van € 169.262 naar € 171.357 (+1,2%).

Evolutie prijzen appartementen 3 slaapkamers

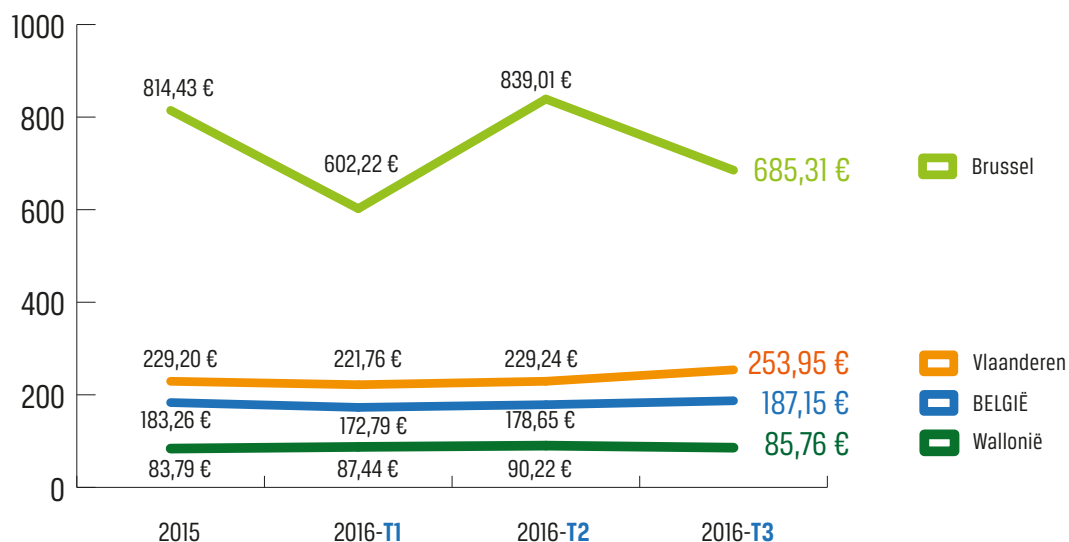


De gemiddelde prijs voor een driekamerappartement in België bedraagt € 270.706, vergeleken met € 283.669 in het 3^{de} trimester 2015. Dat betekent een prijsdaling met 4,6%. In Vlaanderen daalt de prijs voor een driekamerappartement van € 283.078 naar € 272.133 (-3,9%). In Brussel daalt de gemiddelde prijs eveneens, nl. naar € 307.102 vergeleken € 327.070 in het 3^{de} trimester 2015 (-6,1%). Zoals bij de tweekamerappartementen registreert alleen Wallonië een prijsstijging met +5% naar € 220.976.

Terwijl de prijzen voor appartementen in Wallonië algemeen gezien met +10% stijgen, blijkt uit de analyse per aantal kamers dat die stijgende trend deels is toe te schrijven aan de prijsevolutie in het driekamersegment, maar vooral aan het grotere aantal transacties voor tweekamer- en driekamerappartementen, die de gemiddelde prijzen de hoogte injagen.

EVOLUTIE PRIJZEN BOUWGRONDEN

Evolutie prijzen bouwgronden per m²



De gemiddelde prijs voor de aankoop van grond in België bedraagt € 136.321 vergeleken met € 135.955 in het vorige trimester (+0,3%).

In Wallonië stijgt de gemiddelde prijs van € 91.516 naar € 92.221 (+0,8%). In Vlaanderen bedraagt diezelfde prijs gemiddeld € 165.984 versus € 165.272 in het 2^{de} trimester (+0,4%).

Maar op gewestelijk niveau wordt de hoogste gemiddelde prijs in het Brusselse Gewest waargenomen, met € 269.410 tegenover € 180.237 (+49,5%). Die stijging wordt deels verklaard door de krappe bouwgrondmarkt in de hoofdstad. Maar ook enkele transacties van grotere percelen in de loop van het derde trimester spelen een rol, aangezien de prijs per m² op zich is gedaald.

In België bedraagt de gemiddelde prijs per m² € 187 (+4,8%). Uit de analyse per gewest blijkt dat de hoogste prijzen gelden in Brussel, met een gemiddelde van € 695/m², een daling met -18,3% tegenover het 2^{de} trimester. Die daling geeft aan dat we gemiddeld gronden van een grotere oppervlakte hebben, waarbij de bebouwbare m² nog altijd de duurste zijn.

In Vlaanderen kost een bouwgrond € 254/m² (+10,8%) en in Wallonië € 86/m².

Evolutie aankooprijzen bouwgronden

