Bergstraat, 30/34, 1000 Brussel – E-mail: not@nvn.be

Notariële Verkopingen Ventes Notariales Brussel (NVN) – Franstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat
in samenwerking met de UCL (dienst statistieken)

Persconferentie van 09.02.2010

Evolutie van de Brusselse vastgoedprijzen in 2009

«Vastgoed blijft bestand tegen crisis»

door Mr. Gaétan Bleeckx, notaris in Sint-Gillis
en Mr. Robert Langhendries, notaris in Ukkel

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 zesde jaarlijkse afspraak (sinds 2005) om u de verkoopprijzen voor te leggen die in 2009 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 notariskantoren evenals de notarissen van Waals- en Vlaams-Brabant terecht kunnen voor:

- een dienst met betrekking tot de organisatie van openbare verkopingen
- een databank 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.

Formatted: Dutch (Belgium)

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 derde 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; wat maakt dat het overzicht dat u over enkele minuten wordt voorgelegd, zoals elk jaar, enkele vakjes bevat met de vermelding 'gegevens niet meegedeeld'.

Sinds zowat een jaar is er al veel gezegd en geschreven over de evolutie in het vastgoed. Volgens sommigen stort de markt in. Anderen vinden dan weer dat hij goed weerstand biedt en meer en meer een veilige waarde vertegenwoordigt, gezien de huidige economische context.

In 2009 kenden wij sterke schommelingen. Eerst nam de activiteit in de notariskantoren af, om dan weer toe te nemen.
Uit de cijfers die wij u zullen voorleggen, blijkt in elk geval dat het goed is om niet te vertrouwen op een 'indruk' van een vastgoedcrisis, noch op het algemeen doemdenken dat momenteel erg in is. Het is eerder zaak om te steunen op concrete cijfers, wat uiteindelijk het enige is dat de 'vastgoedverbruiker' echt interesseert. Dat kan enkel met enige afstand, en met een kijk op de cijfers over een heel jaar.

Nieuw in 2009: **de Notarisbarometer,** een nieuw modern instrument voor het grote publiek dat in augustus 2009 door de KFBN in het leven geroepen werd. Het peilt onder meer naar de omvang van de vastgoedactiviteit bij de notarissen en om de drie maanden wordt **de notariële vastgoedindex** gepubliceerd**,** die de evolutie van de vastgoedactiviteit en van de prijzen schetst. Op deze manier zullen wij onze jaarlijkse grondige analyse per gemeente en per vastgoedcategorie op nationale en op regionale schaal in de toekomst kunnen aanvullen.

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 2010 af te leiden.

Na onze uiteenzetting beantwoorden wij beiden graag alle vragen.

++++++++++++++++++

Formatted: Dutch (Belgium)

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

Categorie 1: Eengezinswoningen

- Voor het hele Gewest kende dit vastgoed **een daling van 6,5 % in 2009,** ten opzichte van 2008 (we noteerden een jaar geleden een daling van - 2 %);

- Een huis kost **gemiddeld 300.000 €** in Brussel, en meer bepaald van 210.000 € in Molenbeek tot 412.500 € in Sint-Pieters-Woluwe;

- In alle gemeenten, zonder uitzondering, verminderen de prijzen, behalve in Jette (+ 2 %); sommige bieden goed weerstand (Schaarbeek, Molenbeek, Neder-over-Heembeek, Evere, Oudergem); andere nemen een flinke duik, zoals Laken (- 8 %), Elsene en Sint-Pieters-Woluwe (- 10 %), Ukkel (- 12 %), en vooral Sint-Gillis (- 20 %) en Sint-Agatha-Berchem (- 21 %);

Ukkel, Wellingtonlaan, 116 Woonhuis Verkocht 615.000 euro Schatting: 570.000 euro Staat : Heel goede staat	St-Pieters-Wol., St-Michiels Collegestraat, 97 Woonhuis Verkocht 460.000 euro Schatting : - Staat : te renoveren
Schaarbeek, Chazallaan, 147 Woonhuis Verkocht 625.000 euro Schatting : 600.000 euro Staat : Goede staat	St-Gillis, Munthofstraat, 151 Woonhuis Verkocht 375.000 euro Schatting : - Staat : Goede staat

Formatted: Dutch (Belgium)

Categorie 2: Opbrengst- en handelshuizen

- Ook in deze tweede categorie is er een krimp, met gemiddeld **5 %** voor de 19 Brusselse gemeenten;

- De gemiddelde prijs in deze categorie, - die inderdaad nogal ongelijk is omdat het vastgoed van zeer verschillende omvang en dus waarde betreft – ligt op **350.000 €**, en gaat van 255.000 € (Schaarbeek) naar 475.000 € (Brussel Stad);

- In deze categorie is het aantal transacties gering voor veel gemeenten, zodanig dat we maar voor 7 gemeenten significante cijfers voorleggen;

Anderlecht, Léon Delacroixstraat, 16 Opbrengstgebouw met 7 appartementen Verkocht 541.200 euro Schatting: 490.000 euro Staat : Te renoveren	Sint-Gillis, Bronstraat, 99 Opbrengstgebouw met 4 appartementen Verkocht 740.000 euro Schatting : 530.000 euro Staat : Te renoveren

Formatted: Dutch (Belgium)

Categorie 3: Flats of appartementen met 1 slaapkamer

- Hier werden 13 gemeenten in aanmerking genomen, waarvoor uit de cijfers een **meer gematigde gemiddelde prijsdaling van 2,7 %** spreekt, ten opzichte van 2008;

- De gemiddelde prijs in deze 13 gemeenten voor een flat of een klein appartement met 1 slaapkamer: **123.000 €, of 2.700 € / m²,** op basis van een oppervlakte van ongeveer 45 m² voor dergelijk vastgoed;

- Meer bepaald moet gerekend worden op 100.000 € in Jette (2.200 € / m²) tot 150.000 € in Elsene (3.300 € / m²), ook dit jaar de duurste gemeente voor deze categorie;

- Elsene is daarnaast één van de twee gemeenten waar de prijzen niet dalen (0 %), met de opmerkelijke uitzondering van Ukkel (+ 12,5 %), terwijl de evolutie in Vorst (- 10 %), Jette (- 11,5 %), Sint-Lambrechts-Woluwe (-13,5 %) en vooral Sint-Gillis (- 18 %) niet zo gunstig is;

- Dat deze derde categorie vrij goed standhoudt, kan verklaard worden door de belangstelling van veel kleine beleggers, die ontgoocheld zijn door de bank- en beursbeleggingen;

Elsene, Armand Huysmanslaan, 219 Appartement 1 kamer Verkocht 185.000 euro Schatting : 185.000 euro Staat : Te renoveren	St-Pieters-Woluwe, André Fauchillestraat, 1B Appartement 1 kamer Verkocht 139.000 euro Schatting: 150.000 euro Staat : Te renoveren

Formatted: Dutch (Belgium)

Categorie 4: Appartementen met 2 slaapkamers

- Voor dit vastgoed bleven de resultaten echter omzeggens stabiel **(gemiddeld - 0,4 %** voor de 19 betrokken gemeenten);

- Met een **gemiddelde prijs van 175.000 €,** komt de gemiddelde waarde op **2.300 € / m²,** als voor een appartement met 2 slaapkamers op een gemiddelde oppervlakte van 75m2 gerekend wordt;

- In enkele gemeenten liggen de gemiddelde prijzen echter een stuk hoger: Brussel-Stad, Elsene, en vooral Sint-Pieters-Woluwe, dat nu bovenaan komt te staan, waar de prijzen schommelen van 230.000 € tot 245.000 €, of van 3.000 € tot 3.250 € / m²;

- De prijzen evolueren een beetje in alle richtingen: in Elsene, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe, Brussel-Stad en vooral Sint-Agatha-Berchem stijgen de prijzen met 10 % tot 15 %, terwijl ze in Oudergem, Etterbeek en vooral Sint-Gillis (die het in 2009 duidelijk niet goed deed) met - 10 % tot – 15 % naar beneden duiken;

Ukkel, Messidorlaan, 196 Appartement 2 kamers Verkocht 250.000 euro Schatting : - Staat : Goede staat	Elsene, Albert Leemansplein, 13-14 Appartement 2 kamers Verkocht 281.000 euro Schatting : 185.000 euro Staat : Heel goede staat

Formatted: Dutch (Belgium)

Categorie 5: Appartementen met 3 en meer slaapkamers

- Ook hier bleven de prijzen stabiel voor het hele Gewest: **gemiddeld + 0,3 %** in 2009; ze hebben betrekking op 9 Brusselse gemeenten;

- In deze categorie zijn er ook scherpe contrasten in de evolutie van gemeente tot gemeente, met dalingen van – 4 % (Evere) tot – 7 % (Ukkel) en – 8 % (Sint-Lambrechts-Woluwe) enerzijds, en prijsverhogingen tot + 12 % (Elsene), + 13 % (Sint-Pieters-Woluwe) en zelfs + 17 % in Schaarbeek;

- In Brussel kost een groot appartement gemiddeld ongeveer 260.000 €; de prijs varieert van 170.000 € - 180.000 € in Anderlecht, Molenbeek of Evere, naar 300.000 € in Ukkel, 350.000 € in Brussel-Stad en Sint-Pieters-Woluwe en zelfs 380.000 € in Elsene, die sinds vorig jaar aan de top blijft;

Ukkel, Diepestraat, 19 Appartement 3 kamers Verkocht 351.000 euro Schatting : 190.000 euro Staat : Perfecte staat	Elsene, Stefaniaplein, 2 Appartement 3 kamers Verkocht 270.000 euro Schatting : 270.000 euro Staat : Te renoveren

Formatted: Dutch (Belgium)

Categorie 6: Garages – parkeerruimtes

- Voor deze categorie zijn de prijzen rechtstreeks gelinkt aan de schaarste en aan de parkeerproblemen; wat heeft men er al niet voor over om zijn geliefkoosd wagentje (of grote bolide) onderdak te bieden? …

- **Gemiddelde prijs voor het Gewest: 21.000 €, of een stijging met 6,5 % ten opzichte van 2009,** van 12.500 € in Jette tot 27.000 € in Elsene;

Etterbeek, Toxandriersstraat, 10-12 Garage Verkocht 35.000 euro Schatting : - Staat : goede staat, maar klein	Elsene, Emile Clausstraat, 38-40 Garage Verkocht 35.000 euro Schatting : - Staat : goede staat

Formatted: Dutch (Belgium)

Categorie 7: Grond

- Dit is een categorie van zeldzaam en dus duur vastgoed: maar meer dan een anekdote is deze categorie niet, met 5 openbaar verkochte gronden in 2009; uit deze cijfers kunnen dus geen conclusies worden getrokken of evoluties worden geschetst, te meer daar het ofwel gaat om kleine bouwgrond in de centrale gemeenten (waar de prijzen vlot over de 1000 € / m² gaan), of om uitgestrekte landbouwgrond in het noordoosten van de agglomeratie.

Anderlecht, Adolphe Willemynsstraat Grond 6a 75ca Verkocht 300.000 euro Schatting : 265.000 euro Staat : Goede staat	Brussel, NOH, Trassersweg Grond 39a 60ca Verkocht 320.000 euro Schatting : - Staat : Goede staat

Algemene trends

- Een eerste grensoverschrijdende trend valt meteen op: het aantal transacties slinkt fors, voor alle categorieën vastgoed: 15 % tot 20% minder transacties; de verkopers en/of kopers houden zich in, om al dan niet gegronde redenen, omdat iedereen denkt dat het beter is om te wachten tot er tijden aanbreken die voordeliger voor hen zijn; de notarissen zagen in 2009 hun activiteiten met betrekking tot vastgoed duidelijk afnemen; ter herhaling, deze verminderde activiteit werd al vanaf het laatste trimester van 2008 waargenomen;

- Deze daling in het aantal transacties deed ons beslissen om geen cijfers voor te leggen voor bepaalde categorieën in bepaalde gemeenten; enkel de cijfers die door onze statisticus van de UCL werden bekrachtigd, werden voorgelegd, dit wil zeggen de categorieën per gemeente met een panel dat als voldoende representatief beschouwd werd;

Formatted: Dutch (Belgium)

- Gezien dit lager aantal leggen we u ook geen gemiddelde waarden maar wel degelijk tussenwaarden voor, dit wil zeggen, waarden die niet gebaseerd zijn op het rekenkundig gemiddelde van alle ingevoerde transacties, maar wel op een opsplitsing van het staal in 2 delen, die elk een gelijk aantal waarden bevatten, wat ook mogelijk maakt om de uitersten te milderen;

- Feitelijk noteerden alle categorieën door elkaar een vermindering van gemiddeld ongeveer 4,5 % voor alle 19 gemeenten, ten opzichte van 2008. Dit cijfer zegt uiteindelijk niet veel.

- **Per categorie,** en zonder de garages en bouwgronden, **onthouden we dat de appartementen met 2 of 3 slaapkamers stabiel blijven, dat de flats, studio's en appartementen met 1 slaapkamer met – 2,7 % dalen, en dat de eengezinswoningen met – 6,5 % verminderen;** zo gezien is 2009 het minst goede jaar sinds lang, daar de statistieken de (slechte) trends die voor 2008 merkbaar waren, onderschrijven en versterken (in 2008 steeg alles nog met 5 – 6 %, behalve de woonhuizen die met 2 % terugliepen);

- Als we daarna de gemeenten apart bekijken, voor alle categorieën door elkaar, valt op te merken dat de cijfers alle kanten uitgaan en dat het onmogelijk is om daar geldige conclusies uit te trekken: in bepaalde 'bescheiden' gemeenten is de evolutie zeer ongunstig (Berchem, Ganshoren, Sint-Joost), terwijl sommige 'goede' gemeenten (Elsene, Sint-Pieters-Woluwe), vlotjes blijven groeien; ook blijkt dat 2009 een zeer slecht jaar was voor Ukkel en Sint-Gillis;

- Deze «cijfers die alle kanten opgaan» maken het ons erg moeilijk om dit jaar besluiten te trekken; ze vertalen wellicht de wanhoop bij veel verkopers/kopers die door de tegenstrijdige informatie over herleving of dan weer een nieuwe crash, niet meer weten van welk hout pijlen te maken…

Formatted: Dutch (Belgium)

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

1. Het vastgoed bood goed weerstand

Eind 2008/begin 2009 was een afwachtende houding schering en inslag, zowel bij verkopers als bij kopers. Maar vanaf april kwamen de kopers weer opzetten, en daarna groeide het vertrouwen maand na maand.
Ook qua prijzen was 2009 algemeen een goed jaar.
Wel te noteren is misschien dat de soms zeer forse prijsdalingen in andere landen te wijten zijn aan speculatie. In België is de markt meer geregeld, onder meer door de hoge registratierechten – die een rem zetten op speculatie – en door een wetgever die heel wat strenger is inzake de toekenning van hypothecaire kredieten (de maandelijkse afbetalingen van de hypothecaire kredieten mogen niet meer dan 1/3 van het inkomen van de ontlener bedragen).

2. Gematigde prijsdaling in alle categorieën

In februari 2009 stelden we al een “kramp” vast in de prijzen, met een lichte daling van 2,5% voor alle categorieën door elkaar.
Vandaag stellen we een daling van –4,50% tot –6,66% vast, naargelang van het type vastgoed. Na 10 jaar voortdurende stijging laat zich een lichte daling voelen, wat bemoedigend is voor mensen die vastgoed willen kopen. Een kopers-vastgoedmarkt mag eigenaars die op korte of middellange termijn willen verkopen, echter niet afschrikken. Laten we niet uit het oog verliezen dat de waarde van een goed in de voorbije 10 of zelfs 5 jaar sterk is toegenomen.
Voor de verkopende eigenaar wordt het alsmaar belangrijker om een juiste prijs te bepalen, die spoort met de werkelijke waarde van een goed, en geen ‘verhoopte’ prijs die opgedreven wordt door de stijgingen van de voorbije jaren.
Daarnaast is het zaak om zijn eisen aan de marktprijzen aan te passen. Dit zal mogelijk maken om snel te verkopen.
Tijdens de hausse in de voorbije jaren, bleek de vraagprijs vaak met 20% opgedreven te zijn. De daling van 2009 laat vermoeden dat er een nieuw evenwicht zal gevonden worden.

Verkopers die niet gehaast zijn om te verkopen, hebben momenteel beslist om geduld te oefenen en ‘betere tijden’ af te wachten. De financieringsmogelijkheden en de financiële situatie van heel wat gezinnen gingen achteruit en tal van gegadigden hebben dan weer een aankoop uitgesteld in de hoop om ‘later een goede zaak te doen’.
Dit kan blijkbaar een verklaring zijn voor de geringe prijsvermindering, gezien vraag en aanbod nu juist door de crisis meer in evenwicht zijn. Wij hebben ook de forse prijsdaling die sommigen begin 2009 voorspelden, vermeden. Deze zou volgens hen uitmonden in een groter aanbod van vastgoed te koop en weinig liefhebbers om te kopen.
De notarissen konden echter sinds midden 2009 vaststellen dat de compromissen weer ‘binnenkwamen’!

Formatted: Dutch (Belgium)

3. Vastgoed: een veilige belegging – een vluchtwaarde!

Het lijdt geen twijfel dat de beurs in de voorbije tien jaar twee keer flinke klappen kreeg (2001 en 2009), terwijl het Belgisch vastgoed zich heel goed wist te redden, ondanks de huidige afzwakking. Een particulier die in 1999 een pand kocht, zag de waarde van zijn pand intussen in het algemeen meer dan verdubbelen.

Vastgoed biedt een zekere bescherming in de tijd.

Ook al is het vandaag misschien moeilijker om een pand te verkopen of te verhuren en moeten sommige eigenaars een berustende houding aannemen en hun gewenste huurprijzen terugschroeven, toch blijft baksteen het grote voordeel hebben dat het een belegging is die niet wegsmelt.

De vastgoedeigenaar zal niet die bange uren hebben gekend die zijn buur-beursbelegger moest doorstaan. Dit zou sommigen misschien moeten aansporen om hun beleggingsbeleid op lange termijn te herzien… Nog een element dat de herleving van de vastgoedactiviteit sinds midden 2009 kan verklaren.

4. Vooruitzichten: laten we optimistisch zijn voor 2010!

- De crisis is voor een stuk ook psychologisch.

Aan vastgoed is een sterk psychologisch aspect verbonden. De voorbije maanden was het doemdenken niet van de lucht.

Maar een terugblik leert ons dat in de jaren 1980 tot 1984 en 1990-1992 pas echt een vastgoedcrisis heerste, die veel erger was dan in 2008-2009. Zou het om doelbewust geheugenverlies gaan?

Het blijkt telkens weer dat mensen die tijdens een crisis het vertrouwen behielden en de mogelijkheid hadden om op dat moment te beleggen, zich daarna rekenschap hebben gegeven… dat ze vaak een uitstekende koop gedaan hadden!!

- De rentevoeten blijven erg laag: een recente studie bewees dat financiële crisissen gunstiger zijn voor wie leent dan voor wie spaart. Het rendement van de depositoboekjes is lager dan ooit, maar de hypothecaire rentes hangen nog steeds in de buurt van hun bodem. Het is vandaag mogelijk om een aankoop te financieren met een lening tegen een variabele rentevoet op 1 jaar van 2,55% en een vaste rentevoet tussen 4% en 5%.
- In de loop van de tijd zullen eigenaars die echt willen verkopen, geleidelijk minder hebberig moeten worden wat de opbrengst betreft, wat in de kaart van kopers zou moeten spelen.
- Als een goed op zijn correcte waarde geschat wordt, wordt het ook billijk verkocht: dat tonen ook de openbare verkopingen aan.
- Een geruststellend gegeven voor de verkopers. Mettertijd zullen bepaalde kopers, die het vertrouwen kwijt waren, weer belangstelling gaan tonen voor de aankoop van vastgoed omdat de prijzen maar zeer lichtjes daalden en een stijging nog niet meteen voor morgen is.
- 2009 wordt vaak bestempeld als het jaar van ‘alle gevaren’, of zelfs ‘van de angst’, terwijl de markt uiteindelijk niet ingestort is. Er is hoop dat 2010 minstens een jaar ‘in evenwicht’ zal zijn, zowel voor verkopers als voor kopers.

Dank u voor uw aandacht en tot volgend jaar.