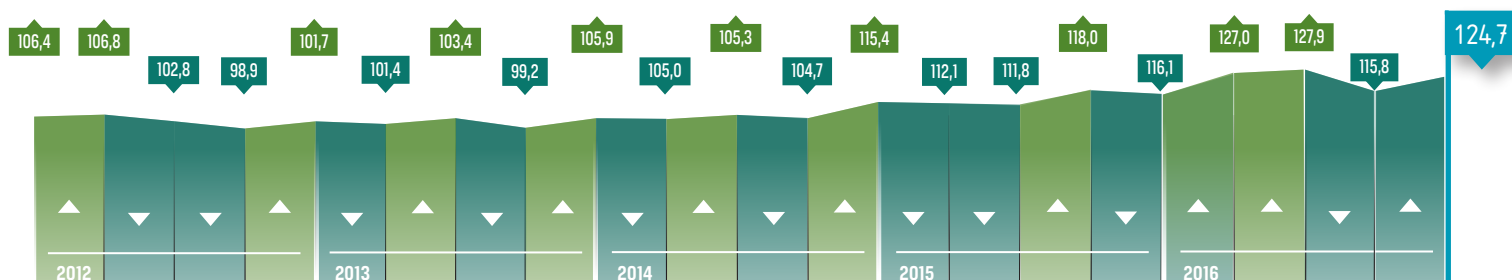


VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË



2016, een recordjaar qua aantal vastgoedtransacties

De index van de vastgoedactiviteit klokt in het 4^{de} trimester 2016 af op 124,7 punten tegenover 115,8 punten in het 3^{de} trimester. Dit betekent een stijging van 7,7%. Deze vergelijking dient gerelativeerd te worden vanwege de seizoensgebondenheid van het 3^{de} trimester, maar dit neemt niet weg dat het 4^{de} trimester 2016 bijzonder goed scoort. We noteren een stijging van +7,4% ten opzichte van het 4^{de} trimester 2015 (116,1).

Vergeleken met 2015 was de maand oktober vrij stabiel met een toename van +0,6%. Voor november en december is de stijging van de vastgoedtransacties nog duidelijker met respectievelijk +9,9% en +13,5%.

In 2016 is het aantal vastgoedtransacties met 8,2% toegenomen. Dit betekent een stijging van de jaarindex van 114,5 in 2015 naar 123,9 in 2016. De grootse pieken in het aantal verkoopovereenkomsten stellen we vast in maart, april en oktober.

Deze ijzersterke vastgoedactiviteit wordt echter niet in alle regio's waargenomen zoals we verder zullen zien.

Op macro-economisch niveau

Het **consumentenvertrouwen** herstelt zich en stijgt van -13 in oktober en -10 in september naar -5 in december. Gemiddeld bedroeg de consumentenvertrouwensindex in 2016 -6,8 punten, tegenover -5,7 in 2015. Dit is een terugval van -1,8%.

Het **ondernemersvertrouwen** (bron NBB) herstelt ook in zekere mate en stijgt van -2,2 in september naar -0,2 in december met een gemiddelde van -2,2 in 2016.

De **bouwsector** kent een globaal positief jaar met een index van -2,6 in december 2016 tegenover -5,7 in september en een jaargemiddelde van -3 daar waar de gemiddelde index in 2015 nog -10,7 bedroeg.

Het 4^{de} trimester kent wat het aantal **faillissementen** betreft een stijging van +2,7% tegenover het 4^{de} trimester 2015, maar 2016 is het derde jaar op rij dat we een daling in het aantal faillissementen optekenen (-7,4%). De tendens is eveneens positief voor het aantal vennootschapsoprichtingen met voor het afgelopen jaar een stijging van +7,3%.

De **werkloosheid** is gestabiliseerd op ongeveer 8% (7,9% in oktober) terwijl de **inflatie** net onder de 2% duikt: 1,9% in oktober, 1,7% in november en 1,9% in december volgens onze

schattingen. Voor 2016 zou de inflatie 1,7% bedragen tegenover 0,6% in 2015.

De **hypothecaire rentevoeten** blijven dalen en zakken voor de eerste keer onder de 2% in november: 1,99% voor een vaste rentevoet van meer dan 10 jaar, d.i. 0,49 punten minder dan in december 2015 (Bron NBB).

In het 4^{de} trimester stijgt het aantal hypothecaire kredieten opnieuw tegenover het 4^{de} trimester 2015 (+14%). Deze toename is deels te wijten aan de stijging van het aantal hypothecaire kredieten voor aankopen (+8%) die in lijn ligt met de stijging van het aantal vastgoedtransacties.

Het zijn echter de andere soorten hypothecaire kredietakten (waaronder de herfinancieringen) die de grootste stijging optekenen: +20% vergeleken met het 4^{de} trimester 2015. De herfinancieringen hadden midden 2015 een zeker plafond bereikt, maar de huidige rentevoeten moedigen bepaalde gezinnen aan om hun lening opnieuw af te kopen.

In 2016 stegen de kredietakten voor de aankoop van vastgoed met +9,9%. De andere hypothecaire kredietakten daalden met -3,3% niettegenstaande de heropbloei in de loop van het 4^{de} trimester. Voor alle kredietakten samen is dit een stijging van +2,1%.

EVOLUTIE VAN DE MARKT

Vergelijking van het trimester met dat van vorig jaar.

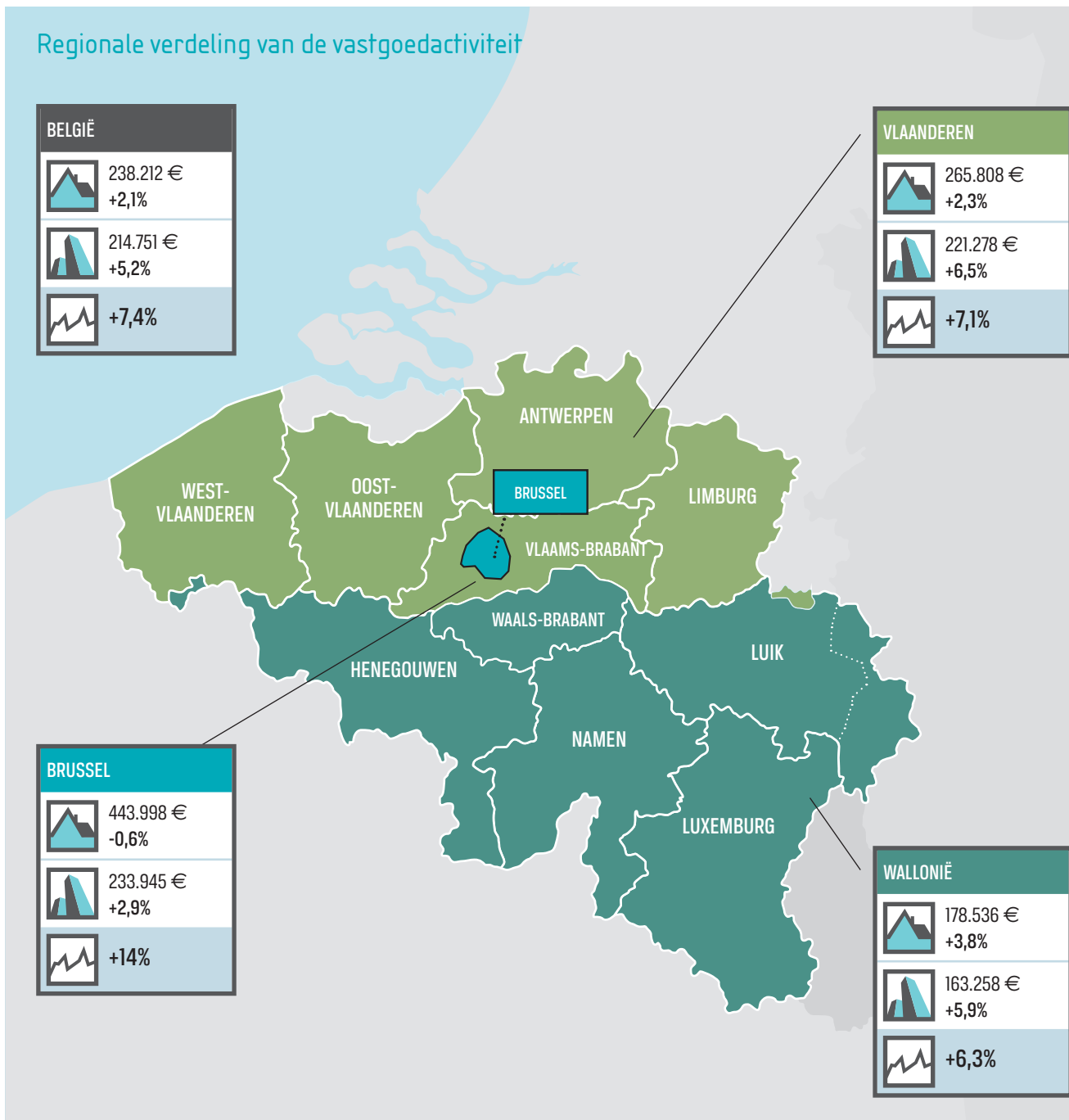
Woonhuizen

Vergeleken met het 4^{de} trimester 2015 steeg de gemiddelde prijs van de woonhuizen met +2,1% voor heel België, met +2,3% in Vlaanderen en +3,8% in Wallonië. Alleen Brussel is een uitschieter met een daling van -0,6%.

Appartementen

Een vergelijking met het 4^{de} trimester 2015 levert de volgende resultaten op: +5,2% voor België, +6,5% in Vlaanderen, +5,9% in Wallonië en +2,9% in Brussel.

Regionale verdeling van de vastgoedactiviteit



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

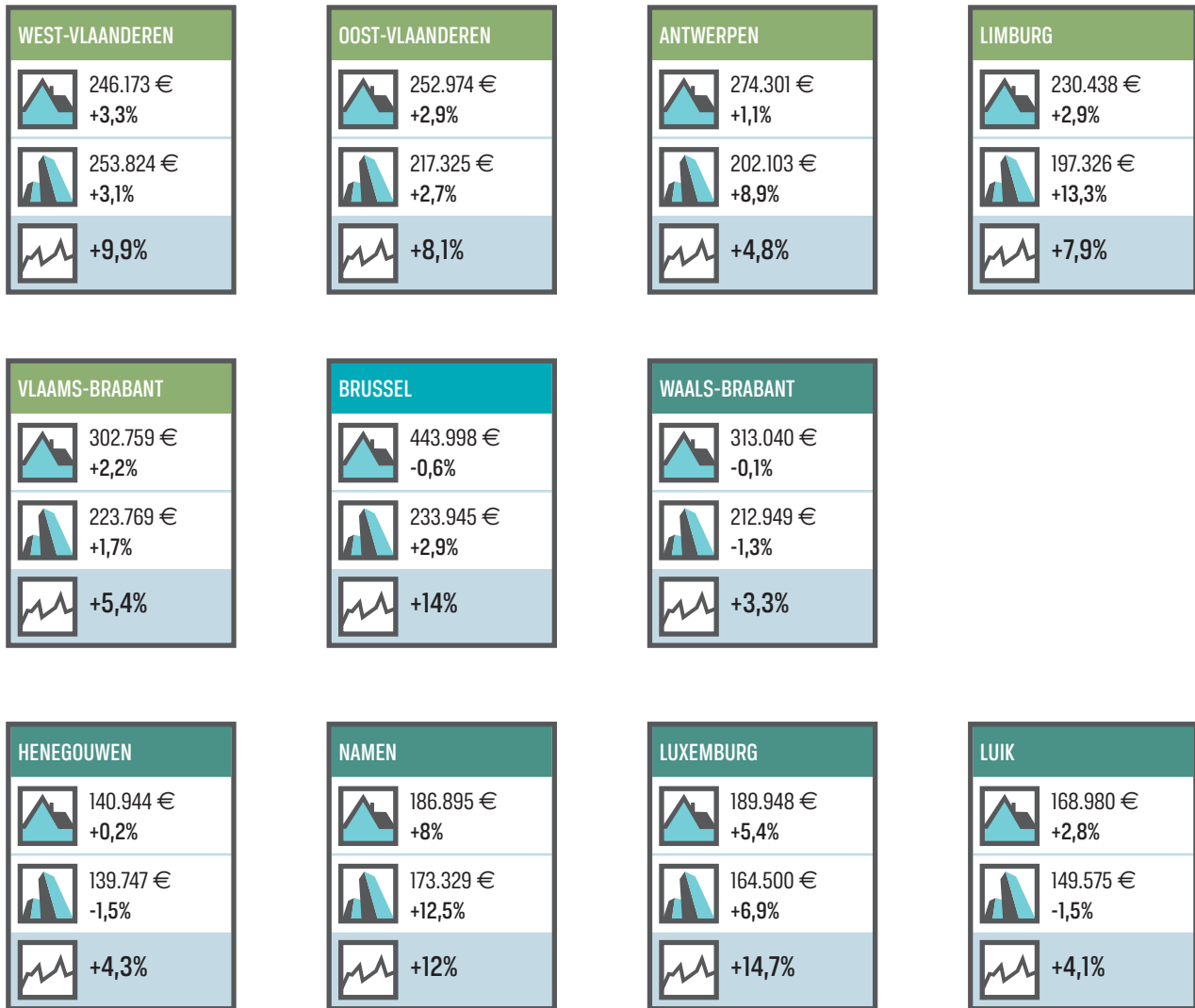
* De prijsvergelijkingen in percentages worden berekend in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar.

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

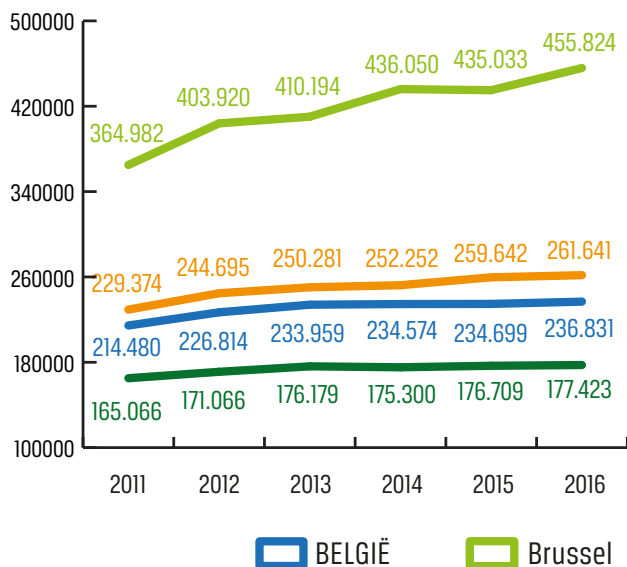
De analyse omvat de prijzen van appartementen, flats en studio's. De verdeling van het aantal verkopen tussen de regio's en provincies heeft een invloed op de prijsevolutie op nationaal niveau. Het is normaal dat de algemene prijsevolutie hoger ligt dan de afzonderlijke schommelingen per regio of provincie.

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

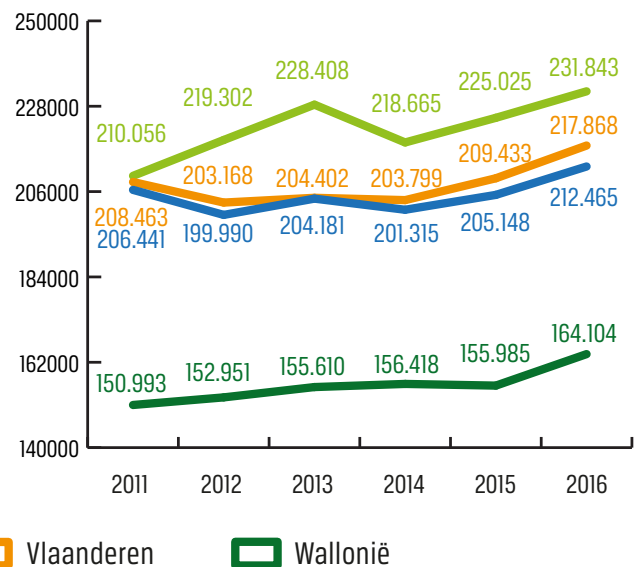
Provinciale verdeling van de vastgoedactiviteit



Gemiddelde prijzen van woonhuizen



Gemiddelde prijzen van appartementen



EVOLUTIE PRIJZEN APPARTEMENTEN PER AANTAL SLAAPKAMERS

In het 4^{de} trimester 2016 stijgt de gemiddelde appartementsprijs in België lichtjes van 213.803€ naar 214.751€ (+0,4%).

Op regionaal vlak stijgt de gemiddelde prijs in Vlaanderen van 219.221€ naar 221.278 (+0,9%). In Wallonië constateren we een daling van -2,8%: 163.258€ tegenover 167.889 in het 3^{de} trimester. In Brussel bedraagt de gemiddelde appartementsprijs 233.945€ (+1%).

Vergeleken met het 4^{de} trimester 2015 zien we een stijging van +5,2% voor België, +6,5% voor Vlaanderen, +5,9% voor Wallonië en +2,9% voor Brussel.

In 2016 kenden de gemiddelde appartementsprijzen een grotere stijging dan de gemiddelde woonhuisprijzen. De gemiddelde prijs bedraagt voor België 212.465€ (+3,6%), voor Vlaanderen 217.868€ (+4%), voor Wallonië 164.104€ (+5,2%) en voor Brussel 231.843€ (+3%).

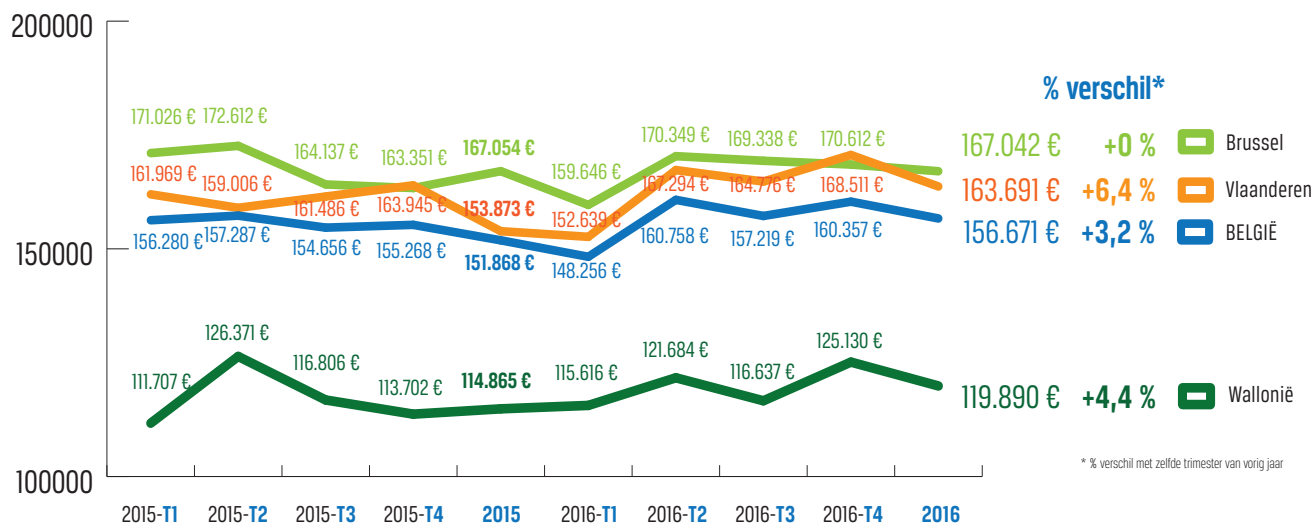
De analyse per provincie toont slechts één daling: Oost-Vlaanderen met -1,4%. In reële waarden stijgt de gemiddelde appartementsprijs in 2016 eveneens, met uitzondering van Oost-Vlaanderen.

Voor 2016 stellen we vast dat een tweekamerappartement in België gemiddelde 32,4% duurder is dan een eenkamerappartement en dat een driekamerappartement 35,7% meer kost dan een tweekamerappartement. Een extra kamer betekent dus een supplement van ongeveer een derde van de prijs.

Per regio bedraagt de prijsstijging van een één- naar een tweekamerappartement 29,9% in Vlaanderen, 37,4% in Wallonië en eveneens 37,4% in Brussel. Om van een twee- naar driekamerappartement te gaan, betaalt men in Vlaanderen 32,4% meer, in Wallonië 29,7% meer en in Brussel, waar een driekamerappartement minder vaak voorkomt, 43,6% meer.

De duurste appartementen zijn de driekamerappartementen in West-Vlaanderen (invloed Belgische kust), Waals-Brabant en Brussel.

Evolutie prijzen appartementen 1 slaapkamer

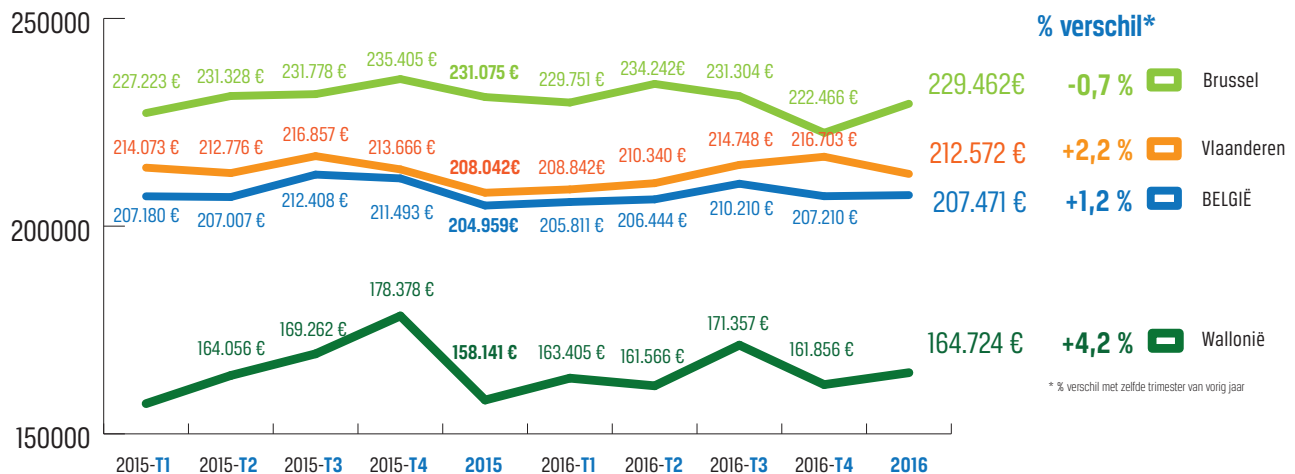


In 2016 kost een eenkamerappartement in België gemiddeld 156.671€, d.i. een stijging van +3,2% ten opzichte van 2015. In het 4^{de} trimester bedraagt de gemiddelde prijs 160.357€.

De hoogste gemiddelde prijs noteren we in Brussel met 167.042€ in 2016 tegenover 167.054€ in 2015 (+0%). De prijs blijft eveneens stabiel in het 4^{de} trimester: 170.612€.

De prijs van een eenkamerappartement stijgt in Vlaanderen van 153.873€ in 2015 naar 168.511€ (+6,4%) met in het 4^{de} trimester 2016 een gemiddelde prijs van 170.612€. In Wallonië stijgt de prijs op een jaar met +4,4%: van 114.865€ naar 119.890€ met in het 4^{de} trimester een gemiddelde prijs van 125.130€.

Evolutie prijzen appartementen 2 slaapkamers



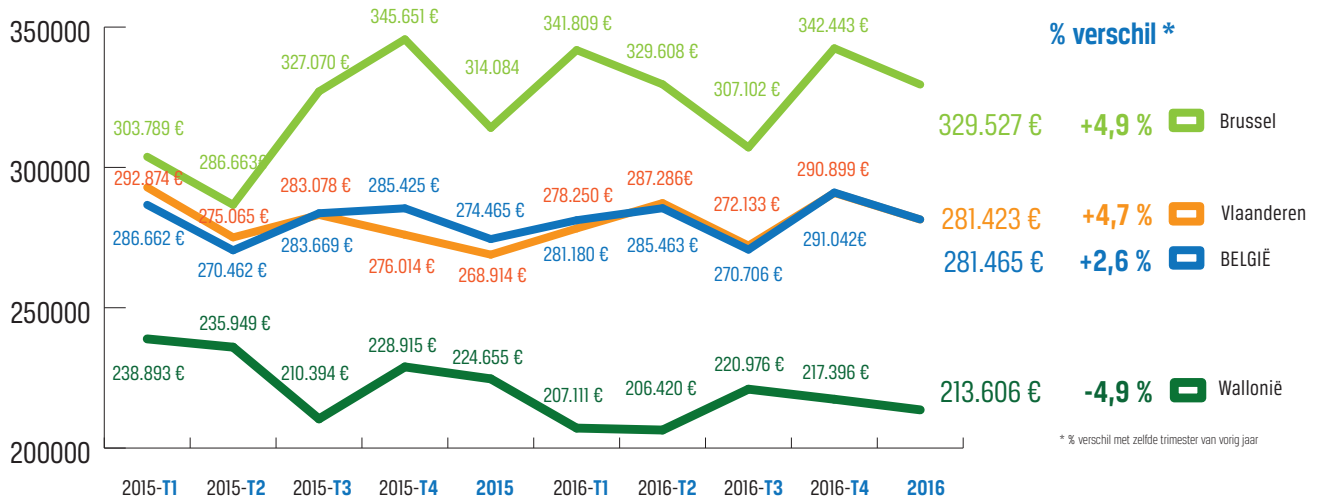
In 2016 kost een tweekamerappartement in België gemiddeld 207.471€ tegenover 204.959€ in 2015 (+1,2%). In het 4^{de} trimester 2016 bedraagt de gemiddelde prijs 207.210€.

In het zuiden van ons land is de stijging op een jaar tijd het opvallendst met +4,2%. Dit is een gemiddelde van 164.724€ tegenover 158.141€ in 2015. In het 4^{de} trimester bedraagt de gemiddelde prijs in Wallonië 161.856€.

In Vlaanderen stijgt de gemiddelde prijs voor een tweekamerappartement op een jaar met +2,2%: d.i. van 208.042€ naar 212.572€. In het 4^{de} trimester bedroeg de prijs 216.703€.

In Brussel is de prijs vrij stabiel gebleven met 229.462€ tegenover 231.075€ in 2015 (-0,7%) en een gemiddelde prijs van 222.466€ in het 4^{de} trimester 2016.

Evolutie prijzen appartementen 3 slaapkamers



In 2016 kost een driekamerappartement in België gemiddeld 281.465€ tegenover 274.465€ in 2015 (+2,6%). In het 4^{de} trimester 2016 bedraagt de gemiddelde prijs 291.042€.

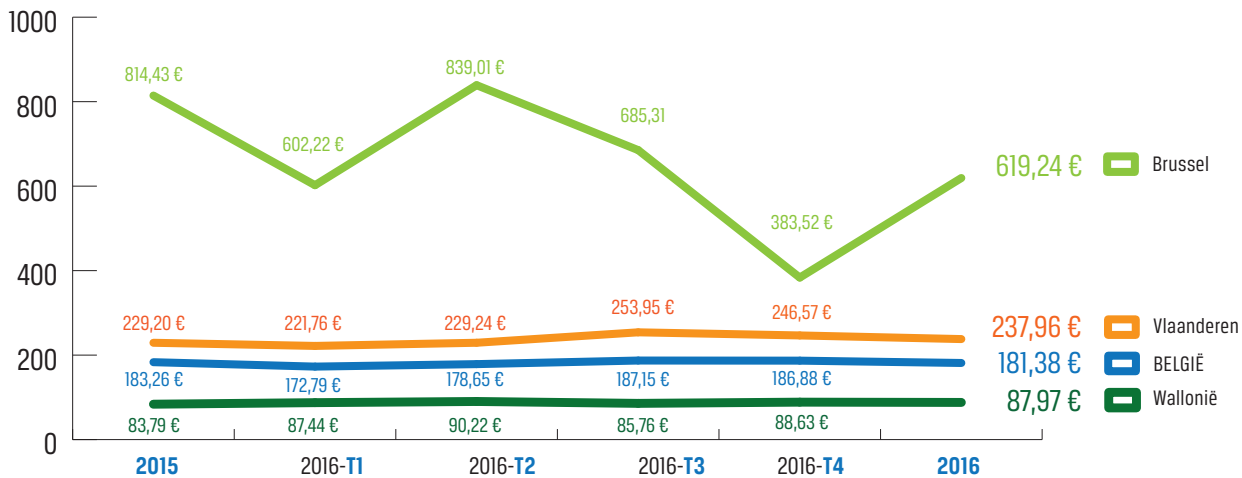
In Brussel stijgen de prijzen op een jaar met +4,9%: van 314.084€ in 2015 naar 329.527€ in 2016. De gemiddelde prijs in het 4^{de} trimester bedraagt 342.443€.

In Vlaanderen stijgt de gemiddelde prijs van een driekamerappartement van 268.914€ in 2015 naar 281.423€ in 2016 (+4,7%). In het 4^{de} trimester bedraagt de gemiddelde prijs 290.899€.

In Wallonië daalt de prijs op een jaar met -4,9%: van 224.655€ in 2015 naar 213.606€ in 2016. De appartementenmarkt, en in het bijzonder die van de driekamerappartementen, is er echter kleiner. In het 4^{de} trimester kost een driekamerappartement in Wallonië 217.396€.

EVOLUTIE PRIJZEN BOUWGRONDEN

Evolutie prijzen bouwgronden per m²



In het 4^{de} trimester 2016 bedraagt de prijs per m² voor België gemiddeld 187€, d.i. een daling van -0,1% ten opzichte van het 3^{de} trimester 2016.

Een bouwgrond kost in Vlaanderen gemiddeld 247€/m² (-2,9%) en in Wallonië 89€/m² (+3,3%).

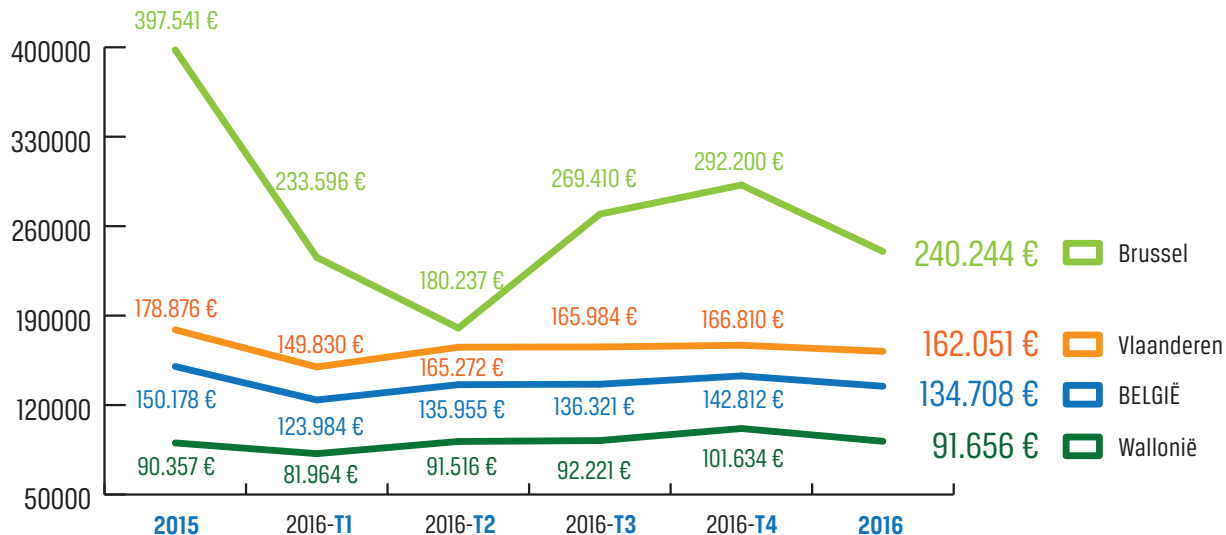
De gemiddelde prijs per m² in Brussel is nog steeds zeer hoog, maar daalt met -44%: van 685€/m² in het 3^{de} trimester naar 384€/m² in het 4^{de} trimester, hoewel de gemiddelde aankoopprijs met +8,5% gestegen is. Deze daling toont dus aan dat de verkochte gronden in het 4^{de} trimester veel groter waren en dat

de bebouwbare oppervlakte die het duurste is, minder doorwoog.

Voor 2016 noteren we een daling in de gemiddelde prijs per m² van -1% op nationaal vlak: de prijs daalde in een jaar van 183€/m² naar 181€/m². De gemiddelde prijs per m² bedraagt in 2016 voor Vlaanderen 238€/m² (+3,8%), voor Wallonië 88€/m² (+5%) en voor Brussel 619€/m² (-24%).

De jaarlijkse evolutie in het Brussels gewest bevestigt de trend van het 4^{de} trimester waar de verkochte bouwgronden proportioneel groter waren dan in 2015.

Evolutie aankooprijzen bouwgronden



In het 4^{de} trimester bedraagt de gemiddelde prijs voor de aankoop van een bouwgrond in België 142.812€ tegenover 136.321€ in het 3^{de} trimester 2016 (+4,8%).

In Wallonië stijgt de gemiddelde prijs van 92.221€ naar 101.634€ (+10,2%). Vlaanderen kent een gemiddelde prijs van 166.810€ tegenover 165.984€ in het 3^{de} trimester 2016 (+0,5%).

Op regionaal niveau wordt de hoogste gemiddelde prijs opgetekend in het Brussels gewest met 292.200€ tegenover 269.410€ in het 3^{de} trimester 2016 (+8,5%).

In 2016 daalden de prijzen voor de aankoop van een bouwgrond in België met -10,3%: dit is van 150.178€ in 2015 naar 134.709€ in 2016.

De aankoopprijs blijft een goede marktindicator voor de bouwgrondmarkt, maar moet met voorzichtigheid geanalyseerd worden, omdat hij rechtstreeks beïnvloed wordt door de grootte van de gronden.