

DE EVOLUTIE VAN DE BELGISCHE VASTGOEDPRIJZEN T.E.M. 2016S1: DATA ADS

1 INLEIDING

De benchmark voor de evolutie van de vastgoedprijzen in België (inclusief het aantal transacties) is de datareeks bijgehouden door de Algemene Directie Statistiek binnen de FOD Economie, verzameld op basis van de geregistreerde authentieke akten. Deze beknopte nota bevat een analyse van de recent vrijgegeven cijfers vanuit/voor de sector van de Vlaamse vastgoedmakelaardij.

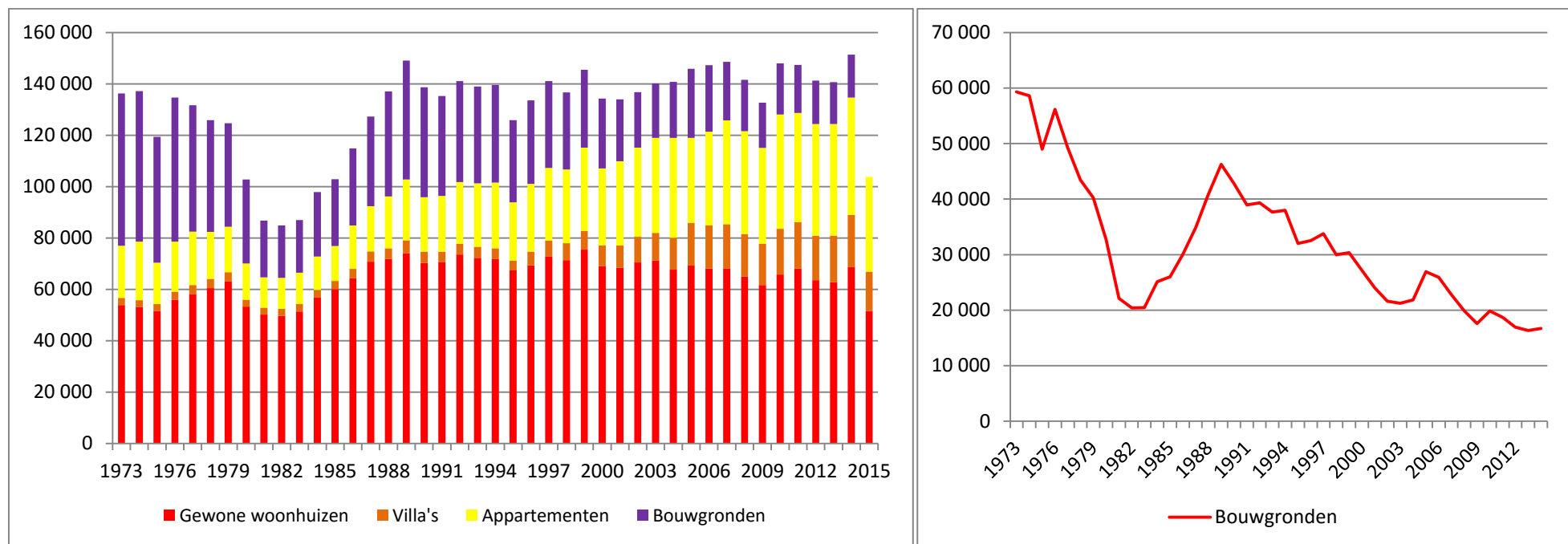
Op 24 augustus werden voor het eerst in meer dan anderhalf jaar nieuwe datareeksen gepubliceerd. Gedurende die hele periode konden analisten en economen niet beschikken over officiële cijfers over de evolutie van de Belgische vastgoedmarkt. Bijgevolg moest teruggevallen worden op eigen interne bronnen of op de publicaties van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, zonder echter toegang tot de achterliggende tabellen.

De vrijgave van nieuwe data door de Algemene Directie Statistiek is dan ook een welkome stap. Desondanks is een waarschuwing op zijn plaats bij verdere lectuur van deze nota: de nieuwe cijferreeksen zijn – zeker voor 2015 en de eerste helft van 2016 – allesbehalve volledig. De FOD Financiën heeft een aanzienlijke achterstand bij de registratie van akten, een gegeven dat voor de notarissen al meer dan een jaar problematisch blijkt. Die achterstand wordt nu ingelopen maar nog lang niet alle verleden aktes zijn effectief ingeput. Dat zal ook blijken wanneer we naar het aantal transacties kijken.

Interessant is wel dat de nieuwe datareeksen teruggaan tot 1973. Voorheen was dat slechts tot 1990. Zo kunnen we plots 17 jaar verder in de tijd terugkijken. Omwille hiervan en de achterstand met recente aktes is deze nota wellicht meer een terugblik naar het verre eerder dan het dichte verleden.

2 TRANSACTIES

Dat de cijfers van de ADS voor 2015 en de eerste helft van 2016 onvolledig zijn, blijkt al snel wanneer we kijken naar het aantal transacties. Doorheen deze hele periode zijn er bijvoorbeeld geen verkopen van bouwgronden ingeput. In 2014 en 2013 werden er circa 16.000 bouwgronden verkocht. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat een dergelijk aantal verkopen in 2015 niet zou zijn gehaald. Het aantal verkopen van bouwgronden zit natuurlijk al enkele decennia in dalende lijn maar desondanks ligt een minimum van 15.000 transacties van bouwgrond zeker binnen de verwachtingen.

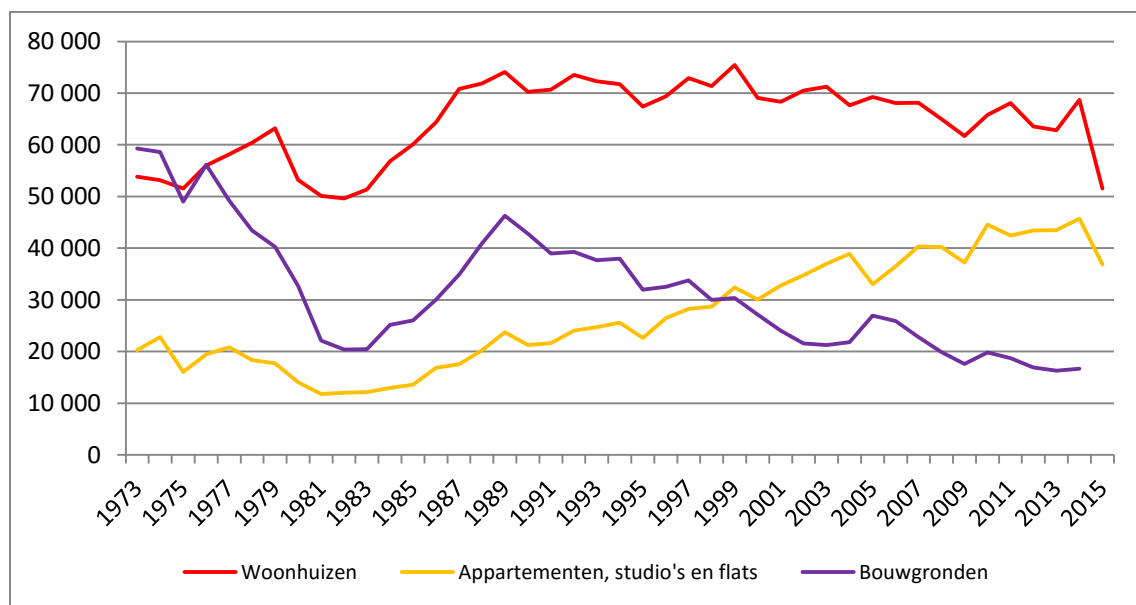


Maar de afwezigheid van verkopen van bouwgronden is an sich niet voldoende om de daling van het aantal transacties tussen 2014 (151.389) en 2015 (103.759) te verklaren. 2014 was uiteraard een recordjaar, voornamelijk door een bijzonder sterk 4^{de} kwartaal (51.000 transacties tegenover het normaal peil van ca. 38.000). Maar zelfs tegenover meer normale jaren (zoals 2013: 140.652) is het tekort aan transacties opvallend. Op basis van andere datareeksen (zoals de data van het notariaat en de Beroepsvereniging voor het Krediet) is het immers niet logisch te verwachten dat 2015 een abnormaal slecht jaar was, net integendeel.

Het aantal verstrekte hypothecaire kredieten lag in 2015 zelfs 4% hoger dan in 2014. Er werden 124.879 kredieten verstrekt voor een aankoop of een aankoop + verbouwing. 2015 moest daarmee qua kredietverstrekking enkel onderdoen voor 2014 (woonbonusrush) en 2010 en 2011 (periode van de groene leningen).¹

We kunnen dus niet anders dan vaststellen dat de achterstand van de FOD Financiën bij het registreren en inputten van aktes zeker voor 2015 en 2016 een grote impact heeft op de representativiteit en dus in zekere zin de kwaliteit van de vrijgegeven data. In Vlaanderen zijn naar schatting 25.000 à 30.000 transacties tekort, inclusief bouwgronden; voor volledig België gaat het wellicht om 35.000 à 40.000 transacties.

De historische datareeksen zijn interessant omdat ze duidelijk de impact tonen van de eerste (1973-1974) en tweede oliecrisis (1979), alsook van de economisch moeilijke tijden begin jaren '80. De terugval tot een niveau van iets meer dan 80.000 transacties in 1981, 1982 en 1983 was een unicum. In latere crises bleek de impact minder ingrijpend: in 2009 bijvoorbeeld waren er 'slechts' ca. 10.000 transacties minder. Ook zet de historische data nog maar eens de relatieve stabiliteit van de Belgische vastgoedmarkt *in the spotlight*: behoudens enkele uitzonderingen in tijden van economische malaise zoals de oliecrisis, 1994 en 2009 zit het aantal transacties sinds 1973 zeer constant op het niveau van om en bij 140.000, meestal net eronder maar vanaf 2000 steeds vaker net erboven.



¹ Meer info over de kredietverstrekking in 2015 kan u terugvinden in de nota 'Kerncijfers hypothecair krediet 2015', in het dossier 'Hypothecair krediet'.

Over de recente jaren kunnen we bij de verdeling van het aantal transacties naar de voornaamste woningtypes door de onvolledigheid van de datareeks weinig zinnigs zeggen. Vanuit historisch perspectief geeft het feit dat we nu verder kunnen teruggaan in de tijd wel een ruimere kijk op de evoluties op langere termijn. Zo was bouwgrond in 1973 nog het vaakst verkochte type vastgoed. Verkopen van bouwgrond zijn vervolgens doorheen de tijd teruggevallen om in 1975 ingehaald te worden door de gewone woonhuizen en in 1999 door de appartementen. Sinds 2012 worden jaarlijks ook meer villa's verkocht dan bouwgronden.

De gewone woonhuizen bereikten een piek van ca. 72.000 verkopen per jaar vanaf 1987 en bleven vervolgens bijna twee decennia op dat niveau, hoewel vanaf 2002 een lichte daling is ingezet naar een peil tussen 65.000 en 70.000 verkopen. Vanaf 1987 zetten de appartementen een inhaalbeweging in. Het aantal verkopen nam doorheen de tijd gestaag toe tot ca. 45.000 vanaf 2009. Het is niet onwaarschijnlijk dat gewone woonhuizen en appartementen elkaar binnen één of twee decennia zullen kruisen en dat appartementen zullen uitgroeien tot het meest verkochte woningtype. Volgens de trendlijnen kan dat al gebeuren in 2020, maar vermoedelijk zal er iets meer tijd over gaan. De redenen waarom appartementen een steeds groter aandeel verwerven, zijn legio:

- Appartementen hebben een hogere omloopsnelheid

Interessant hierbij is het bijvoorbeeld het survey-onderzoek dat door het Steunpunt Wonen is uitgevoerd in 2013 als onderdeel van het Grote Woononderzoek. 10.000 Vlamingen (zowel huurders als eigenaars) werden ondervraagd over hun woonplannen, waaronder ca. 7.000 bewoners van een ééngezinswoning en 3.000 bewoners van appartementen. Bij de bewoners van een ééngezinswoning gaf nog geen 20% aan in de nabije toekomst waarschijnlijk of zeker te zullen verhuizen. Meer zelfs, 62% stelde zeker niet te willen verhuizen. Bij appartementsbewoners is de verdeling anders: 41% wil zeker niet verhuizen maar hetzelfde percentage zal met zekerheid of naar alle waarschijnlijkheid wel verhuizen.²

- Het aanbod aan appartementen neemt stelselmatig toe door nieuwbouwprojecten, vervangingsbouw en opdeling van bestaande wooneenheden

Op basis van de kadastrale statistiek (die het aantal appartementen waarschijnlijk nog onderschat omdat opdelingen niet altijd bekend zijn bij het Kadaster) is het aandeel appartementen tussen 1992 en 2015 in het totale Vlaamse woningbestand gestegen van 16,2% naar 24,5%. Een kwart van alle woningen in Vlaanderen zijn dus appartementen. Het aantal bouwvergunningen voor appartementen overtreft bovendien het aantal vergunningen voor ééngezinswoningen al enkele jaren. In 2015 werden 27.093 vergunningen afgeleverd voor appartementen en 19.175 voor ééngezinswoningen.

- Appartementen worden vaker aangewend als investeringsgoed

² I. Pannecoucke & P. De Decker (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis*, Steunpunt Wonen, Leuven, p. 19.

In 2013 was 74% van de private huurwoningen een appartement. Anderzijds werd 51% van de in 2013 opgerichte meergezinswoningen een private huurwoning.³

Op niveau van de gemiddelde prijzen kunnen we nochtans niet stellen dat appartementen goedkoper zijn. In 2015 kostte een appartement gemiddeld 220.739€ tegenover 205.233€ voor een gewoon woonhuis. In een stad als Gent bleken appartementen in 2015 gemiddeld zo'n 8.000€ duurder dan gewone woonhuizen. Locatie-effecten en de karakteristieken van de verkochte woningen spelen natuurlijk een grote rol in deze resultaten. Want in Antwerpen bijvoorbeeld waren appartementen in 2015 gemiddeld iets meer dan 40.000€ goedkoper dan gewone woonhuizen. Veel hangt af van welke woningen juist op de markt komen.

3 PRIJSEVOLUTIE

2015 vormde qua prijsevolutie een trendbreuk met de voorgaande jaren. In 2010 hadden de prijzen zich hersteld, na de initiële impact van de financiële crisis van 2009. De jaren daarna daalde de prijsevolutie voor gewone woonhuizen en appartementen van respectievelijk 5% en 6,7% in 2010 tot 1,45% en 0,85% in 2014. Deze daling liep enigszins gelijk met het teruglopen van de inflatie. Zeker in 2014 leek de zachte landing van de vastgoedprijzen ingezet. 2015 bracht daar echter verandering in met een markant hogere prijsevolutie, in het bijzonder voor appartementen en villa's (5,9% en 3,1%). Die opwaartse beweging in de vastgoedprijzen heeft de Nationale Bank ertoe aangezet de waakzaamheid voor een eventuele overwaardering verder te verhogen, met een expliciet pleidooi richting de banken om voldoende strenge kredietvoorwaarden te hanteren.

Prijzen - Jaarlijkse gemiddeldes	Gewone woonhuizen	%	Villa's, bungalows, landhuizen	%	Appartementen, flats, studio's	%	Bouwgronden	%
2009	172 278	-0,23%	301 408	-4,84%	177 830	1,99%	95	13,10%
2010	181 015	5,07%	319 644	6,05%	189 799	6,73%	103	8,42%
2011	188 396	4,08%	330 989	3,55%	195 645	3,08%	103	0,00%
2012	193 556	2,74%	330 114	-0,26%	202 242	3,37%	105	1,94%
2013	197 671	2,13%	331 652	0,47%	207 957	2,83%	112	6,67%
2014	200 536	1,45%	333 399	0,53%	209 731	0,85%	119	6,25%
2015	205 233	2,34%	343 612	3,06%	220 739	5,25%		
2016Q2	208 600	1,64%	347 335	1,08%	222 519	0,81%		

³ L. Vanderstraeten et al., *Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2016, passim.

De prijsstijging voor gewone woonhuizen doet zich voor in alle gewesten, hoewel Brussel er duidelijk bovenuit steekt (+11,2%). Maar voor villa's en appartementen is het Vlaamse gewest de drijvende kracht. Villa's zijn in Vlaanderen 6,6% duurder geworden. Appartementen spannen echter de kroon: +7,8%. De enige prijsdaling valt te noteren voor het Brusselse villasegment. Aangezien in een gemiddeld jaar iets meer dan 60% van de transacties in Vlaanderen gebeuren, hoeft het niet noodzakelijk te verwonderen dat Vlaanderen de toon zet. Desalniettemin is het toch opvallend dat de Vlaamse appartementenmarkt zoveel beter heeft gepresteerd dan de Brusselse, zeker omdat Brussel een zeer substantiële investeringsmarkt kent. Uiteraard weten we niet welke woningen in 2015 op de markt zijn gebracht. Het is dus niet mogelijk om de prijzen in verband te brengen met bijvoorbeeld de kwaliteit van de verkochte appartementen. Zo is het mogelijk dat in Vlaanderen meer appartementen van jongere leeftijd zijn verkocht en dat die sneller in prijs stijgen dan verouderde appartementen, die in Brussel in veel wijken prevalent zijn. Dit is echter louter speculatie.

Prijzen - Jaarlijkse gemiddeldes	Gewone woonhuizen	%	Villa's, bungalows, landhuizen	%	Appartementen, flats, studio's	%
Vlaanderen	223 441	4,32%	377 439	6,59%	231 316	7,84%
Wallonië	155 871	4,07%	270 540	3,06%	170 529	3,16%
Brussel	406 184	11,18%	920 860	-3,30%	230 248	2,26%
België	205 233	2,34%	343 612	3,06%	220 739	5,25%

Aan de hand van de nieuwe data kunnen we nu ook definitief concluderen dat de rush op vastgoed in het vierde kwartaal van 2014 – onder invloed van de nakende besparingen op de woonbonus – globaal niet tot hogere prijzen heeft geleid. 2014 kende een relatief gematigde prijsevolutie en dat geldt zelfs in het bijzonder voor het 4^{de} kwartaal. De prijzen van gewone woonhuizen bleven in Vlaanderen stabiel t.o.v. Q3 (-0,02%) terwijl zowel appartementen en villa's goedkoper werden (-4% en -4,4%). Zelfs van de prijs van bouwgrond ging een percentje af. Pas in 2015 namen de prijzen opnieuw een vlucht vooruit. De voornaamste factor hier is wellicht de verdere daling van de rentevoet.

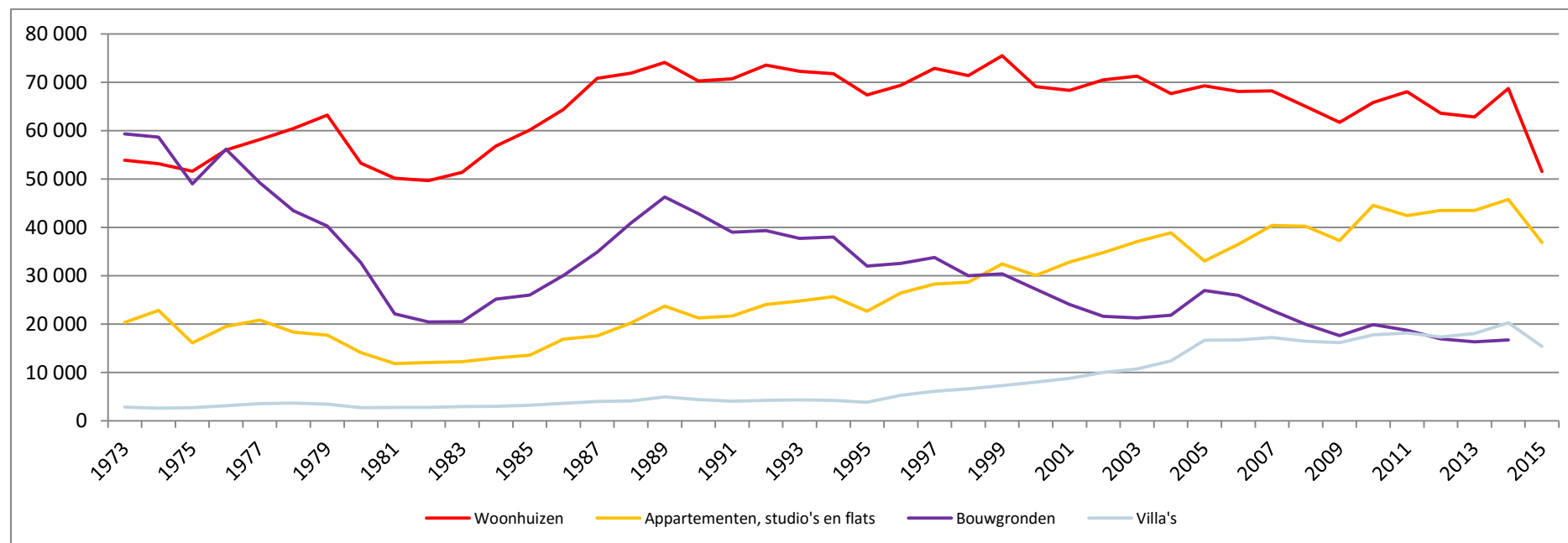
De dataset van de FOD Economie bevat ook gegevens over de totale betaalde prijs en de totale grondoppervlakte van de verkochte panden. Zodoende is het mogelijk voor een aantal woningtypes een zeer ruwe indicator te geven van de gemiddelde prijs per m². Voor de gewone woonhuizen bedroeg deze gemiddelde prijs 385,6€ per m², een stijging met 14,3% tegenover 2014. Deze gemiddelde prijs is de hoogste sinds het begin van de dataset in 1973. Met uitzondering van een heel beperkt aantal jaren (de jaren na de tweede oliecrisis, 2009 en 2014) is de prijs per m² ieder jaar toegenomen. De prijs per m² bedroeg in 2015 circa 17 keer de prijs per m² in 1973 (22,4€). De ruwe indicator voor de gemiddelde oppervlakte per transactie kent een grilliger verloop. Maar vanaf 1994 zien we ook hier een gestage maar duidelijke daling van 721m² naar 593m² in 2014. In 2015 moeten blijkbaar meer kleinere woningen op de markt zijn gekomen (of zijn de grotere woningen nog niet ingeput) want de gemiddelde oppervlakte per transactie neemt plots een spectaculaire duik naar 532m².

De villamarkt kent wat de gemiddelde oppervlakte betreft een zeer gelijkaardig verloop: van 1973 tot 1995 stabiliteit met lichte stijging en daarna een gestage terugval (van 3.287m²) tot 1.571m² in 2014. De terugval is hier echter veel sterker dan bij gewone woonhuizen: de gemiddelde oppervlakte is tot de helft gereduceerd. Enkel in de eerste twee jaren in de datareeks (1973 en 1974) werd meer betaald per m² voor een villa dan voor een gewoon woonhuis. Sedertdien is een villa per m² goedkoper. Het verschil is in 2015 zelfs opgelopen tot ca. 140€ (een villa kostte in 2015 248,5€ per m²).

4 STATISTIEKEN EN GRAFIEKEN

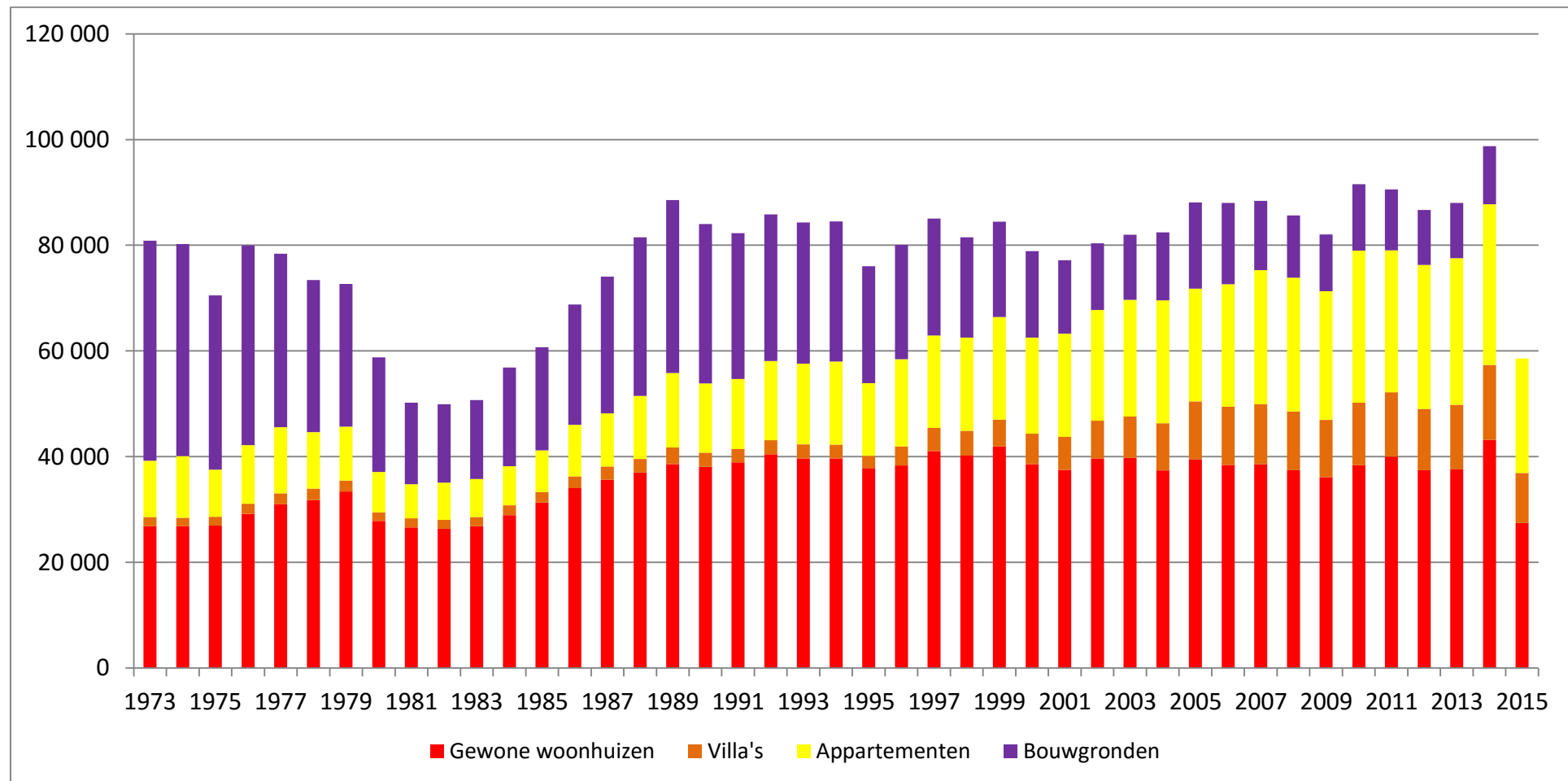
4.1 TRANSACTIES – BELGIË

- *Evolutie van het aantal vastgoedtransacties op de secundaire markt voor België, naar woningtype*



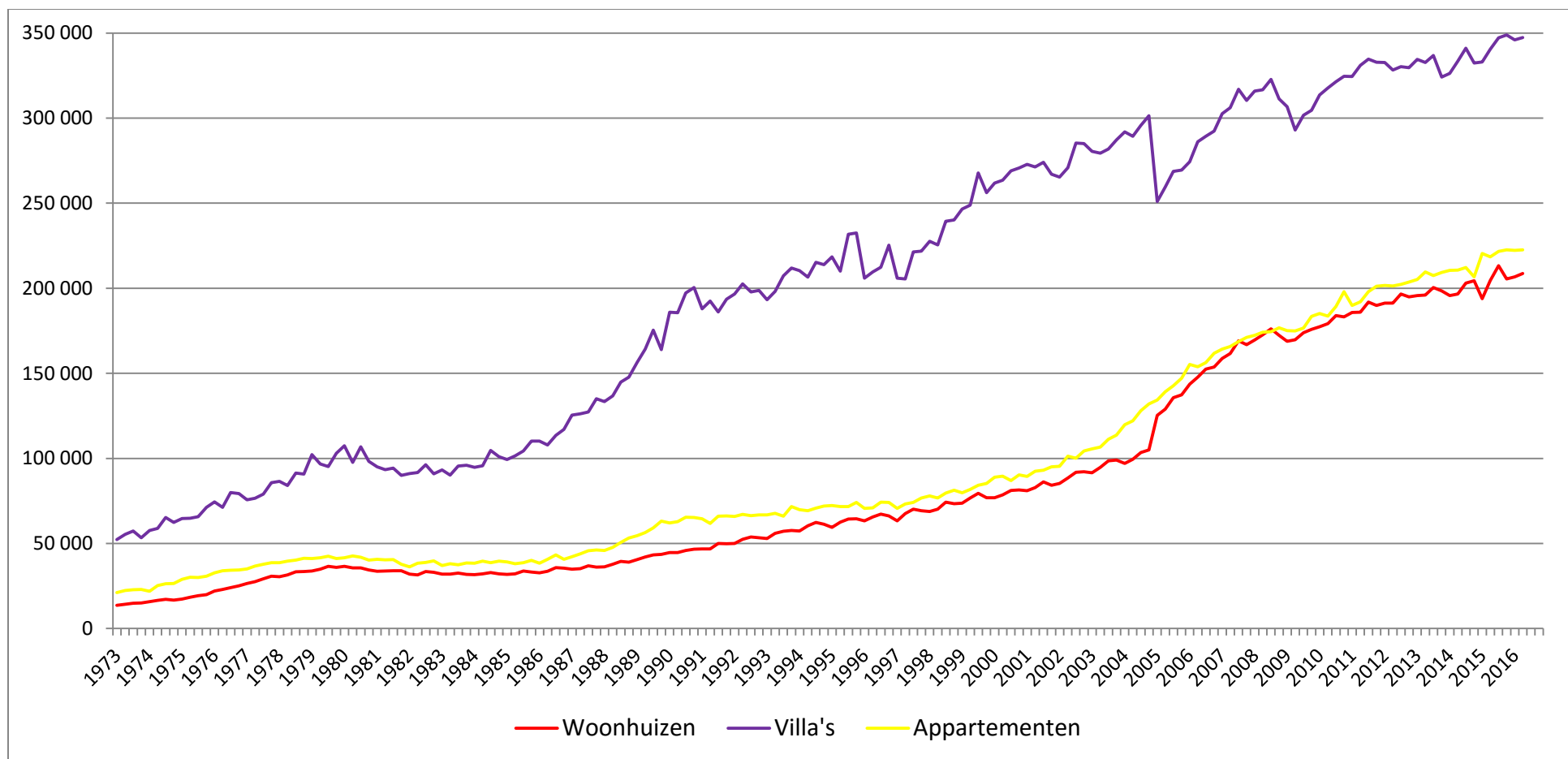
4.2 AANTAL TRANSACTIES – VLAANDEREN

▪ *Cumulatief totaal van het aantal vastgoedtransacties op de secundaire markt voor het Vlaams gewest, naar woningtype*

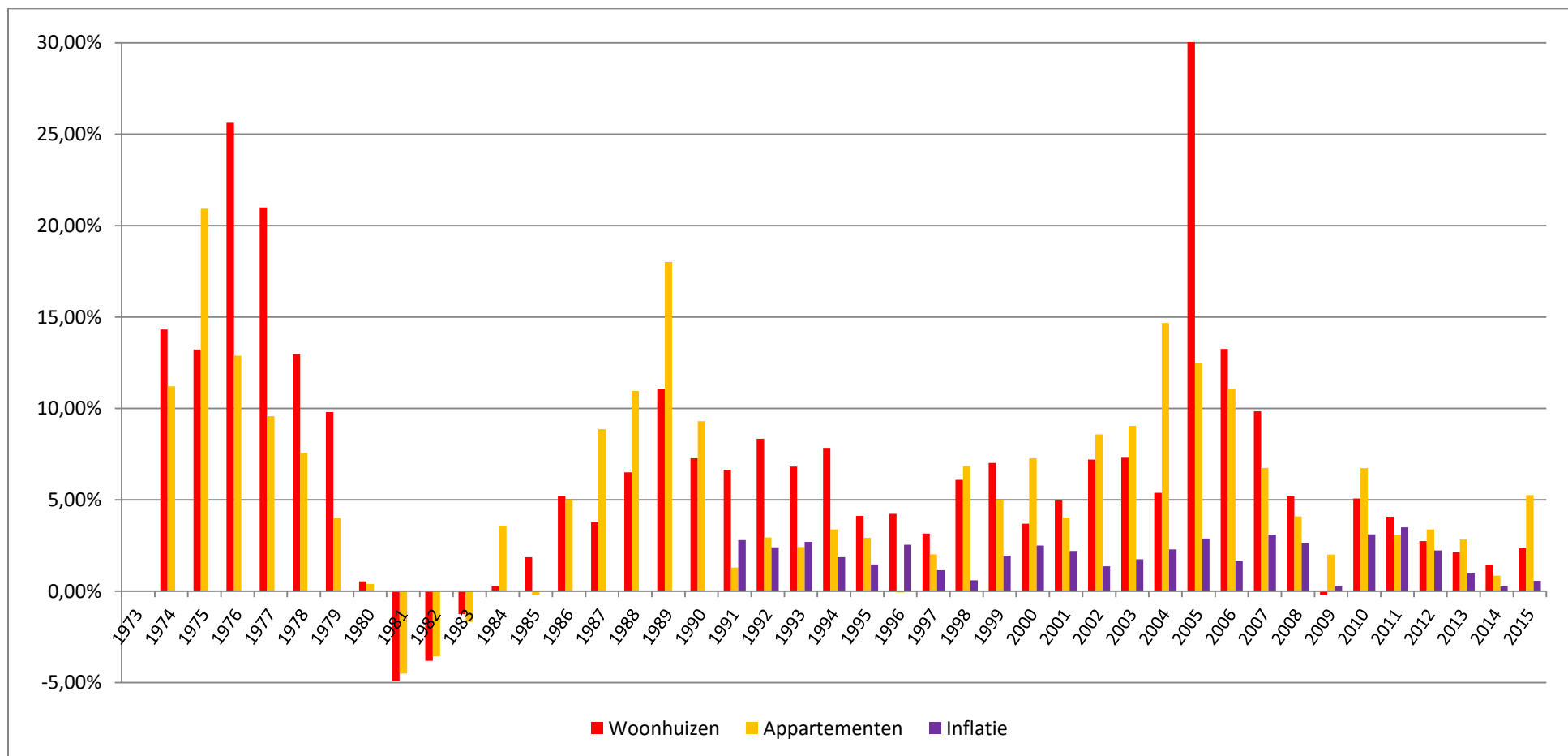


4.3 VASTGOEDPRIJZEN - BELGIË

▪ Evolutie van de vastgoedprijzen op kwartaalbasis voor de Belgische vastgoedmarkt, naar woningtype



■ *Groeivoet vastgoedprijzen voor de Belgische vastgoedmarkt, gewone woonhuizen en appartementen*



4.4 VASTGOEDPRIJZEN - VLAANDEREN

- Evolutie van de vastgoedprijzen op kwartaalbasis voor de Belgische vastgoedmarkt, naar woningtype

