

Persconferentie

Conférence de presse

25-jan-2017

Welkom Bienvenue !

Iain Cook

Pol Vanacker

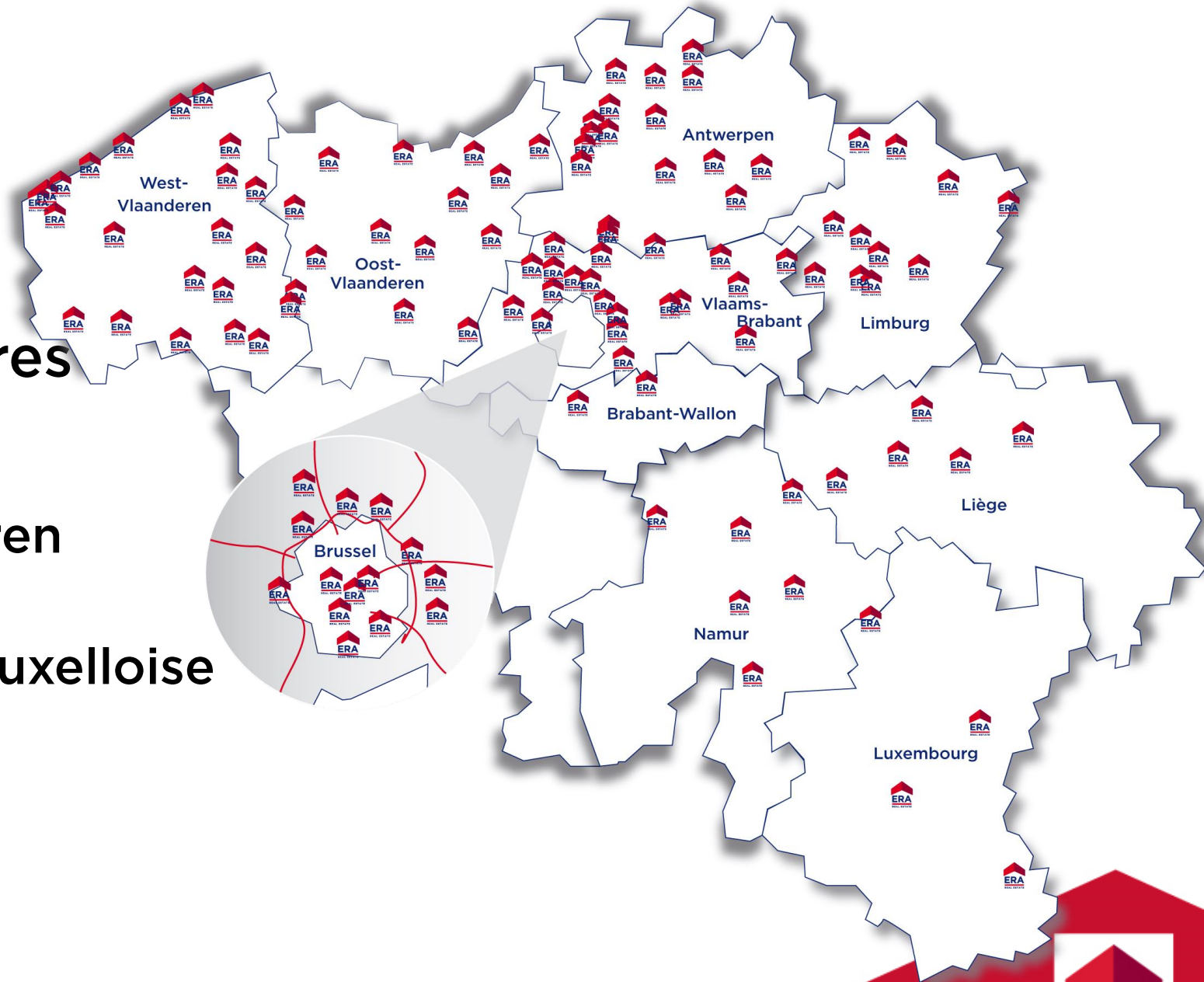


Achtergrondinformatie

Informations de base

ERA België ERA Belgique

- 106 vastgoedkantoren
 - 106 agences immobilières
(1 jan 2017)
-
- ✓ 88 kantoren in Vlaanderen
 - ✓ 12 agences en Wallonie
 - ✓ 6 agences en Région Bruxelloise



8.828

Verkoopopdrachten (Exclusief)
Missions de ventes (Exclusives)

5.842

Verkopen - Transacties
Ventes - Transactions

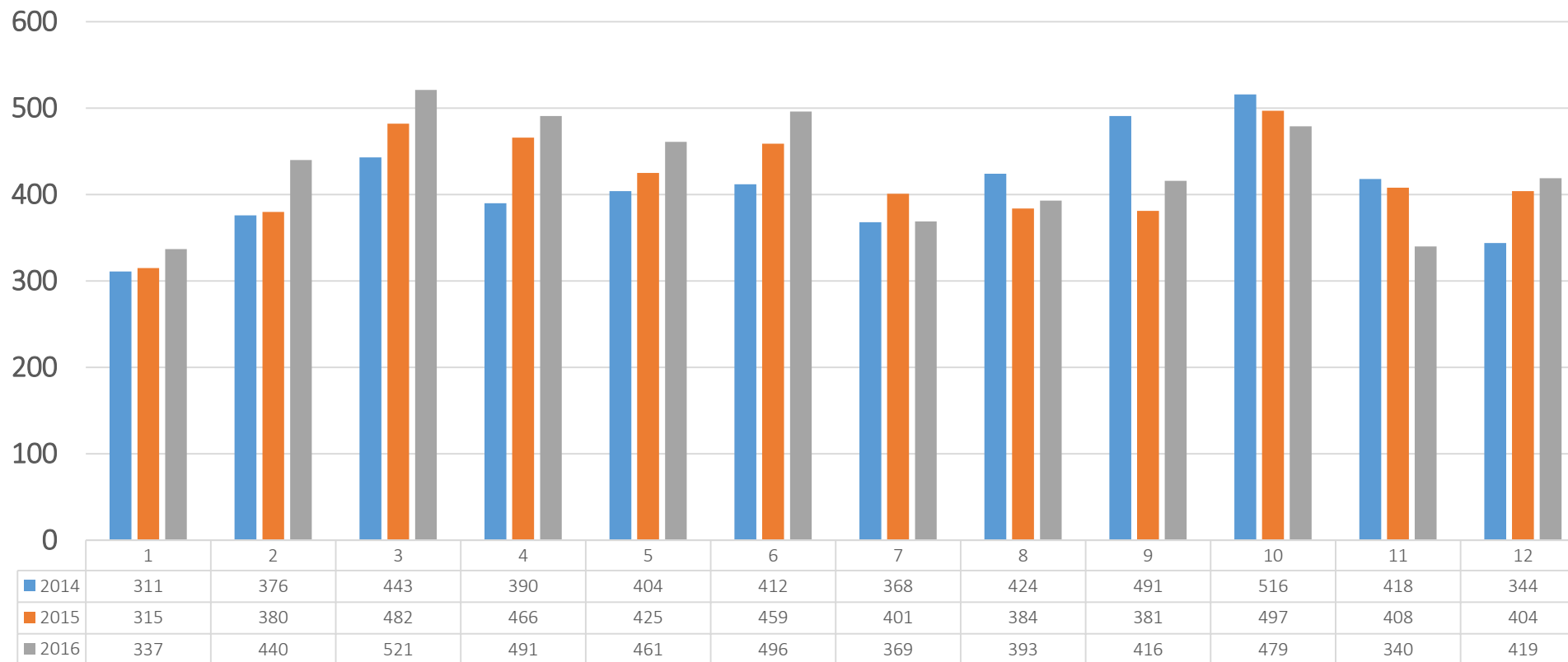
**ERA
VASTGOEDBAROMETER**

**BAROMETRE IMMOBILIER
ERA**

Transacties van woningen per maand (Nationaal)

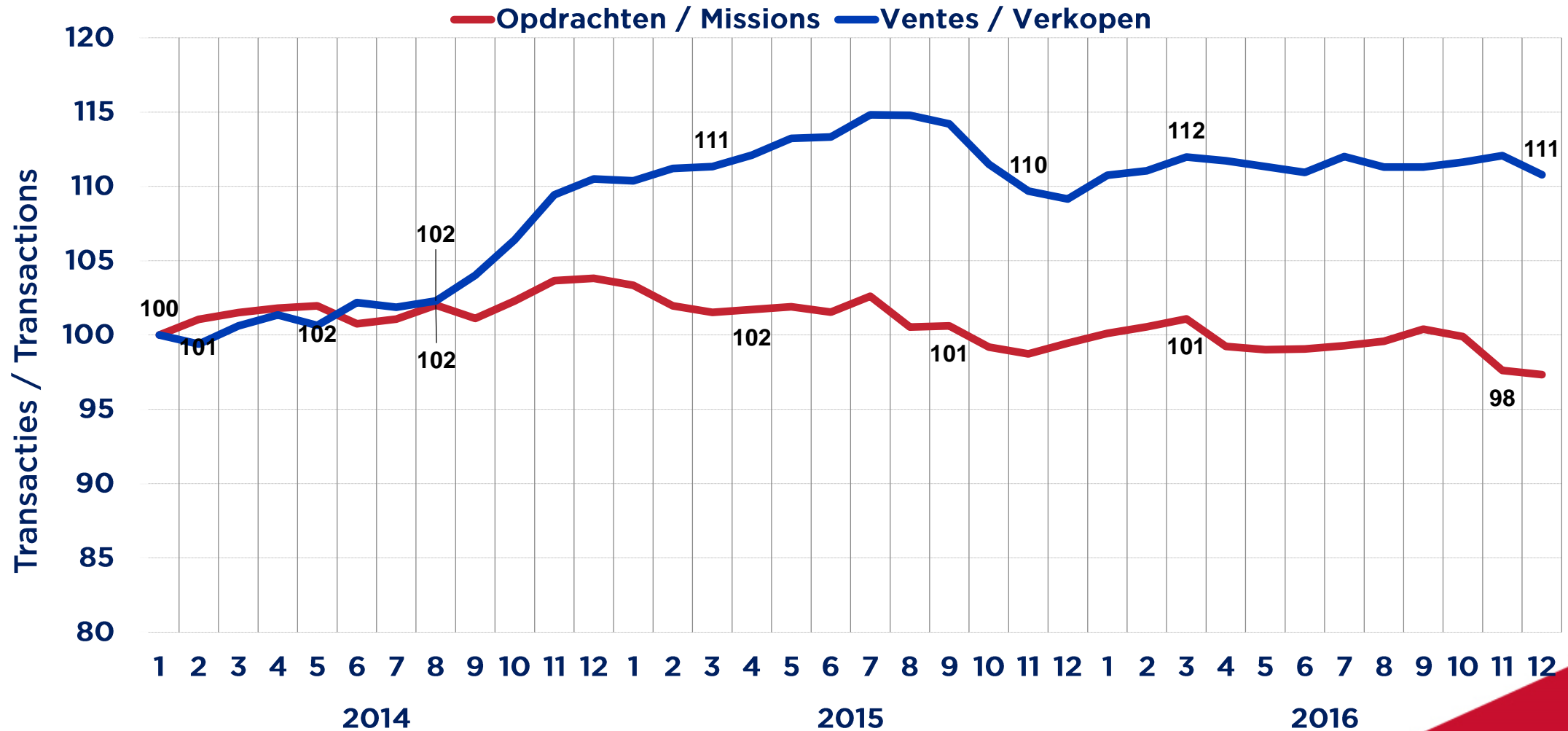
Nombre de transactions d'habitations par mois (National)

Gerealiseerde verkopen compromissen



Transacties van huizen per 12 maanden (Nationaal)

Transactions des maisons par 12 mois (National)

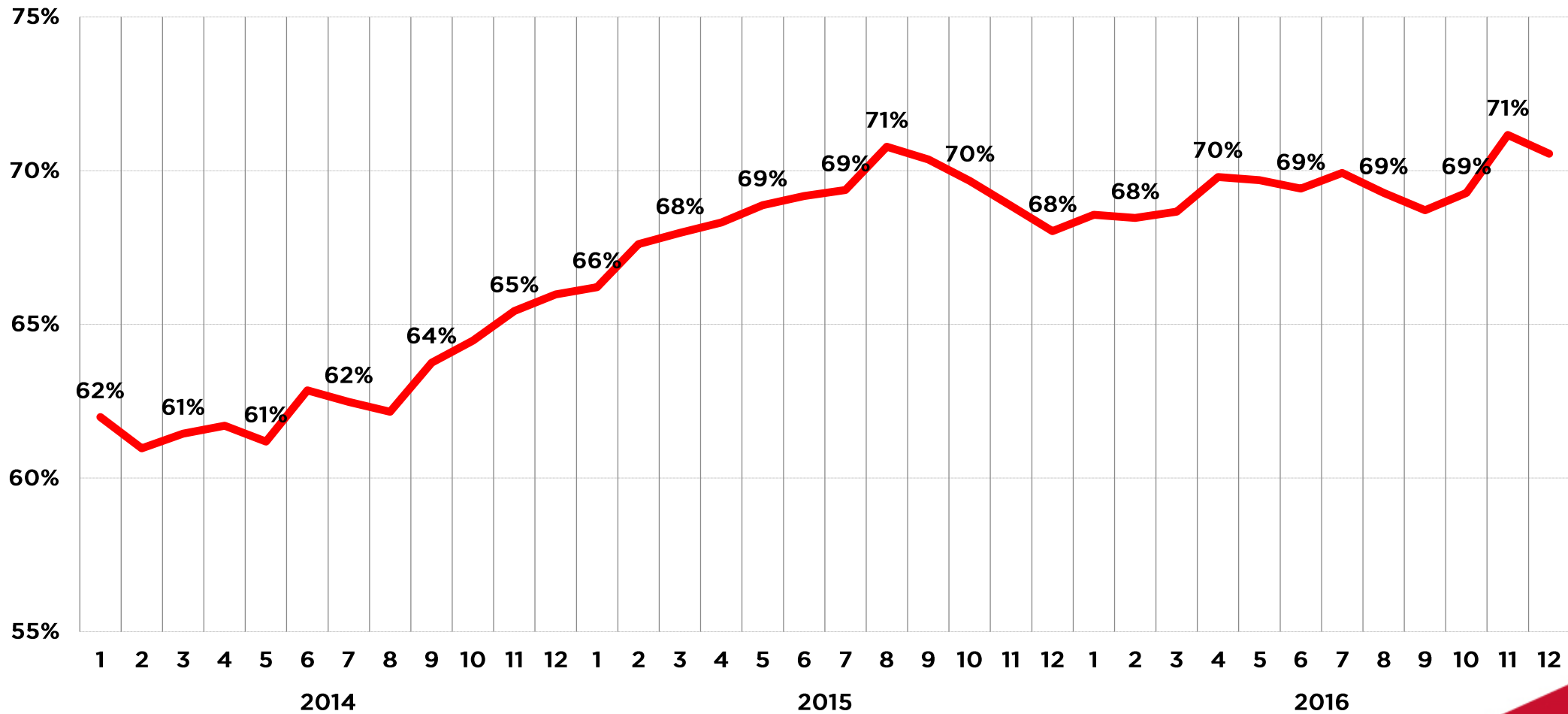


Jan 2014 = 100



Sales Rate van huizen (Nationaal)

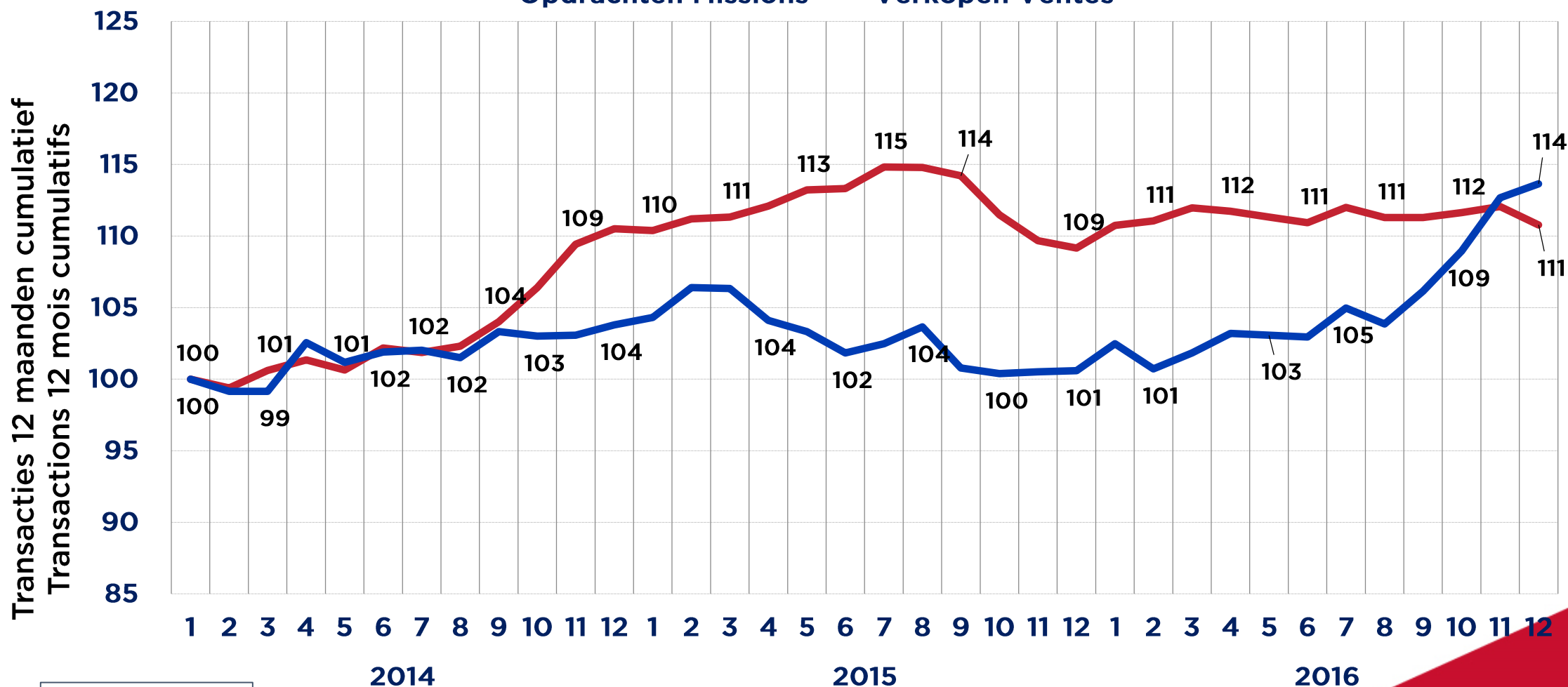
Taux de Vente des maisons (National)



Transacties van appartementen (Nationaal)

Transactions des appartements (National)

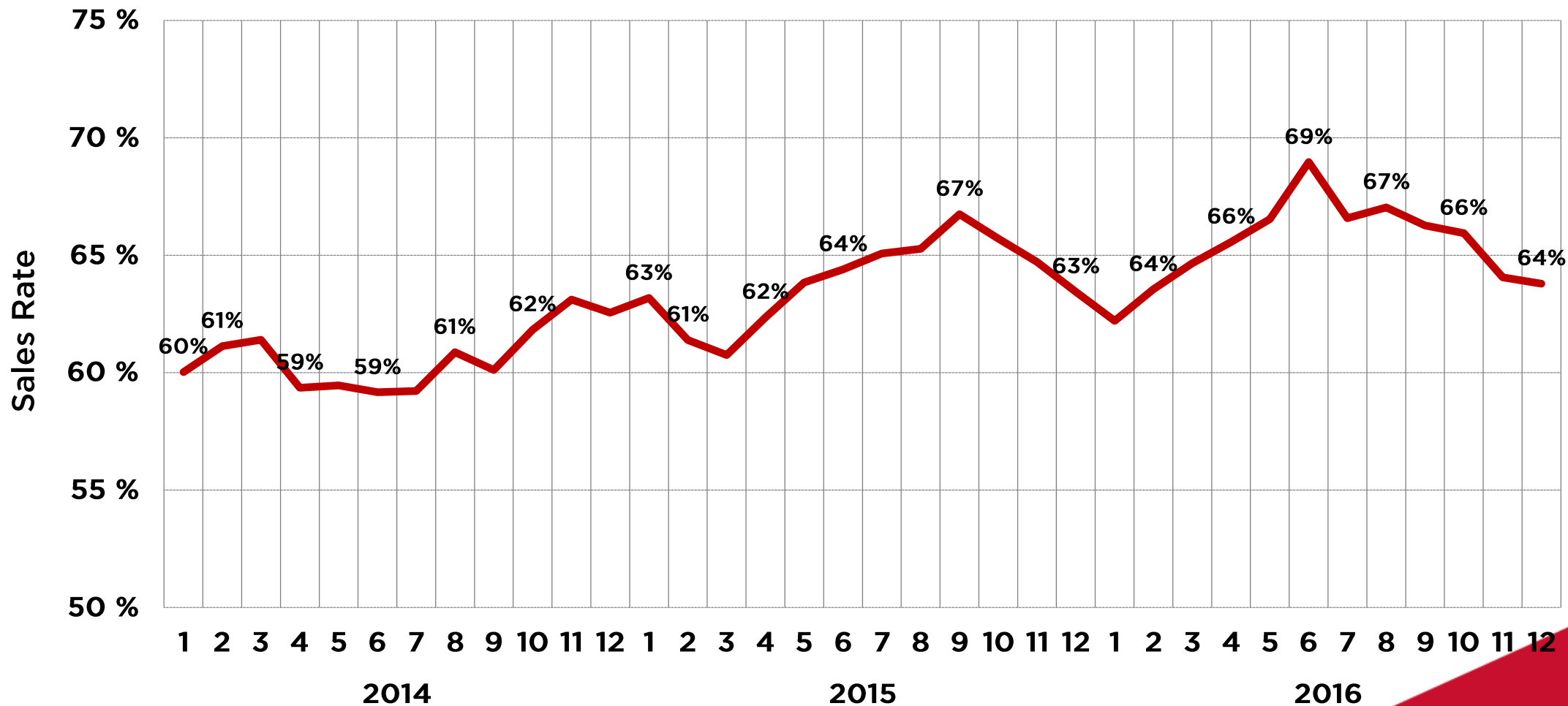
— Opdrachten Missions — Verkopen Ventes



Jan 2014 = 100

Sales Rate van appartementen (Nationaal)

Taux de vente des appartements (National)



ERA-KU Leuven Vastgoedindex (EKVI)

- Roel Helgers & Sven Damen
 - KU Leuven
 - 25 Januari 2017

Overzicht van de presentatie

- Deel 1: ERA-KU Leuven Vastgoedindex (EKVI) voor Vlaamse woonhuizen en appartementen (**update!**)
- Deel 2: ERA-KU Leuven Vastgoedindex (EKVI) voor appartementen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (**=nieuw!**)
- Deel 3: Een hedonische prijsanalyse voor kustappartementen: de meerwaarde van zeezicht (**=nieuw!**)

Deel 1: EKVI voor Vlaamse woonhuizen en appartementen

Achtergrond

- Sinds 2013: ERA-KU Leuven Vastgoedindex (EKVI)
- Hedonische prijsindex
- Houdt niet alleen rekening met verkoopprijzen, maar ook met karakteristieken van verkochte woningen/appartementen
- Statistisch model

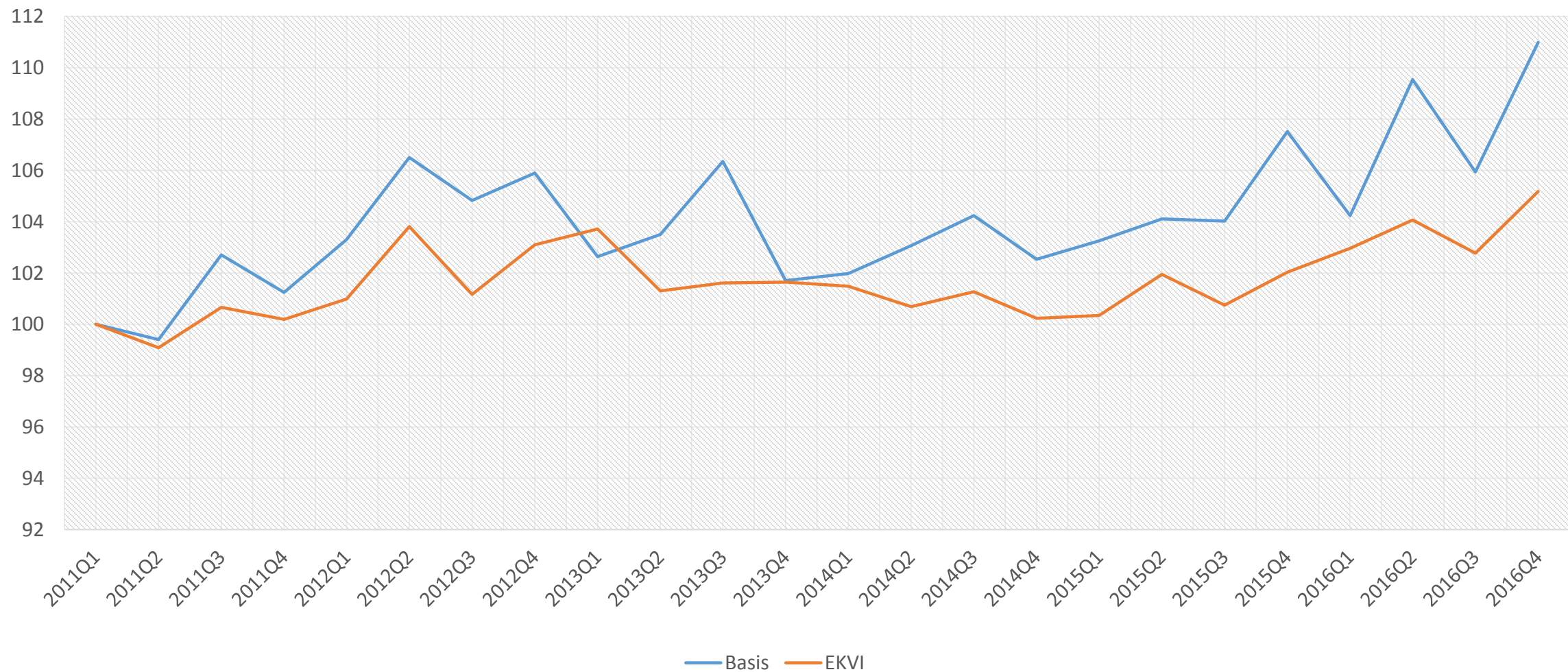
Anno 2017

- In 2016 heeft ERA Belgium flinke stappen gemaakt in de wijze waarop gegevens verzameld worden
- Nieuwe structuur database: meer gegevens, hogere kwaliteit
- Gelegenheid om het statistisch model verder uit te breiden en verbeteren

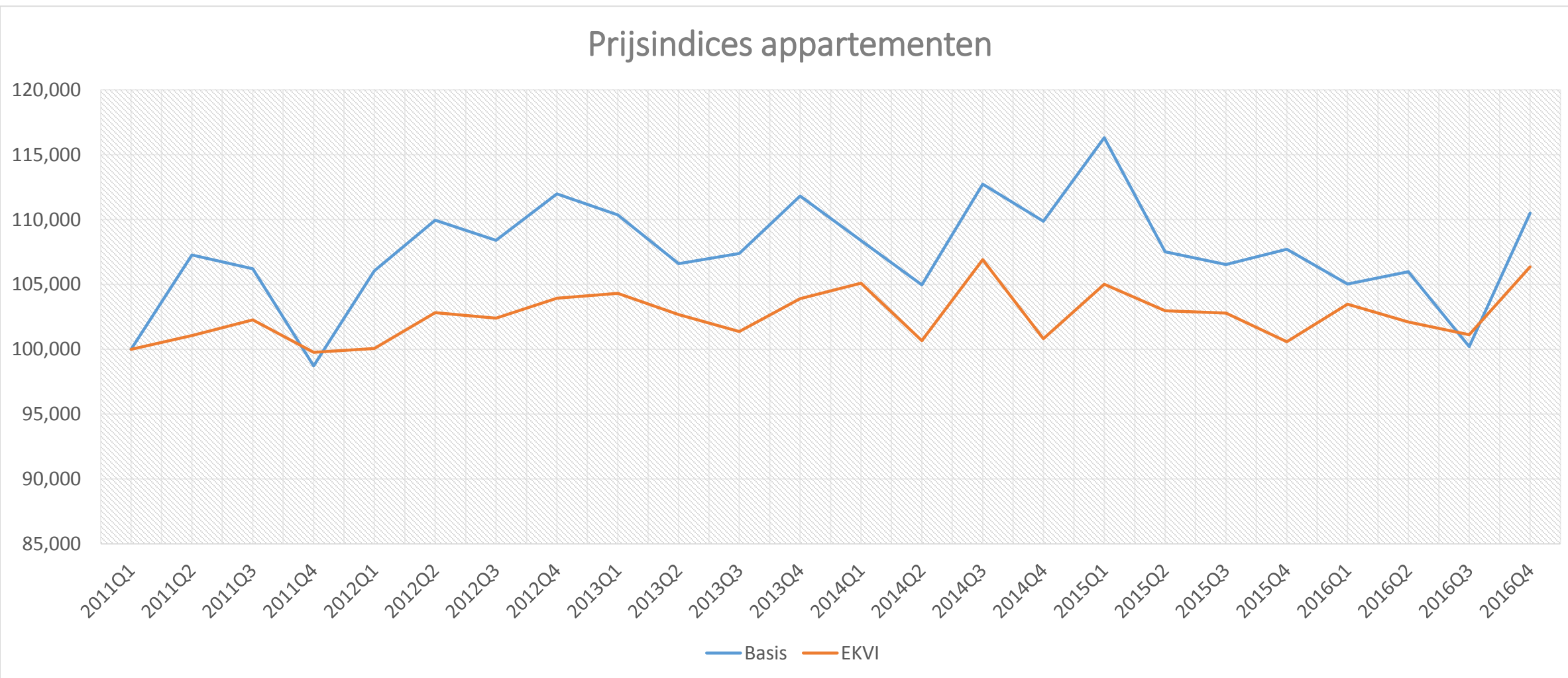
Algemeen overzicht

- Maken gebruik van de gegevens van bijna 43.000 transacties (37.500 zonder nieuwbouw) tussen 2003Q1 en 2016Q4
 - 30.500 woonhuizen (28.800 zonder nieuwbouw)
 - 12.500 appartementen (8.600 zonder nieuwbouw)
- Aparte statistische modellen voor woonhuizen en appartementen
- Ongeveer 100 variabelen (excl. gemeente- en tijdseffecten)
- Kunnen bijna 84% (80%) van alle geobserveerde variatie in de prijzen van woonhuizen (appartementen) verklaren

Een hedonische prijsindex: woonhuizen

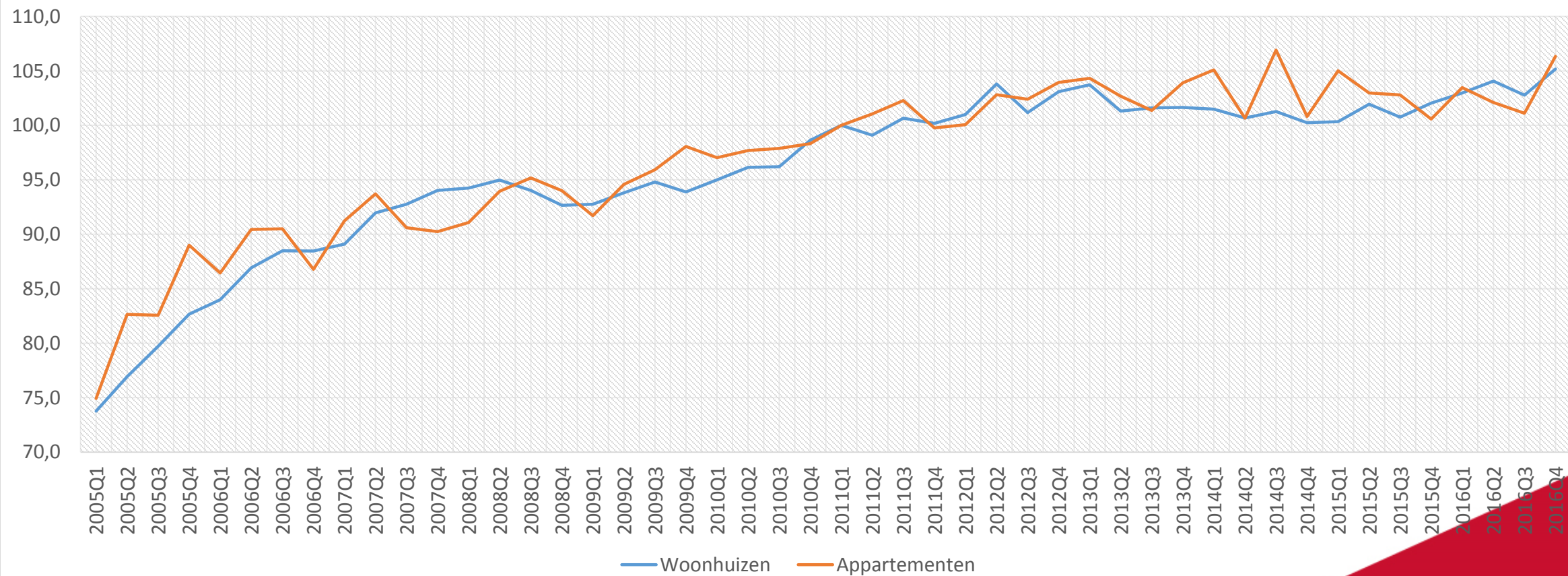


Een hedonische prijsindex: appartementen



Hedonische prijsindices: lange-termijn

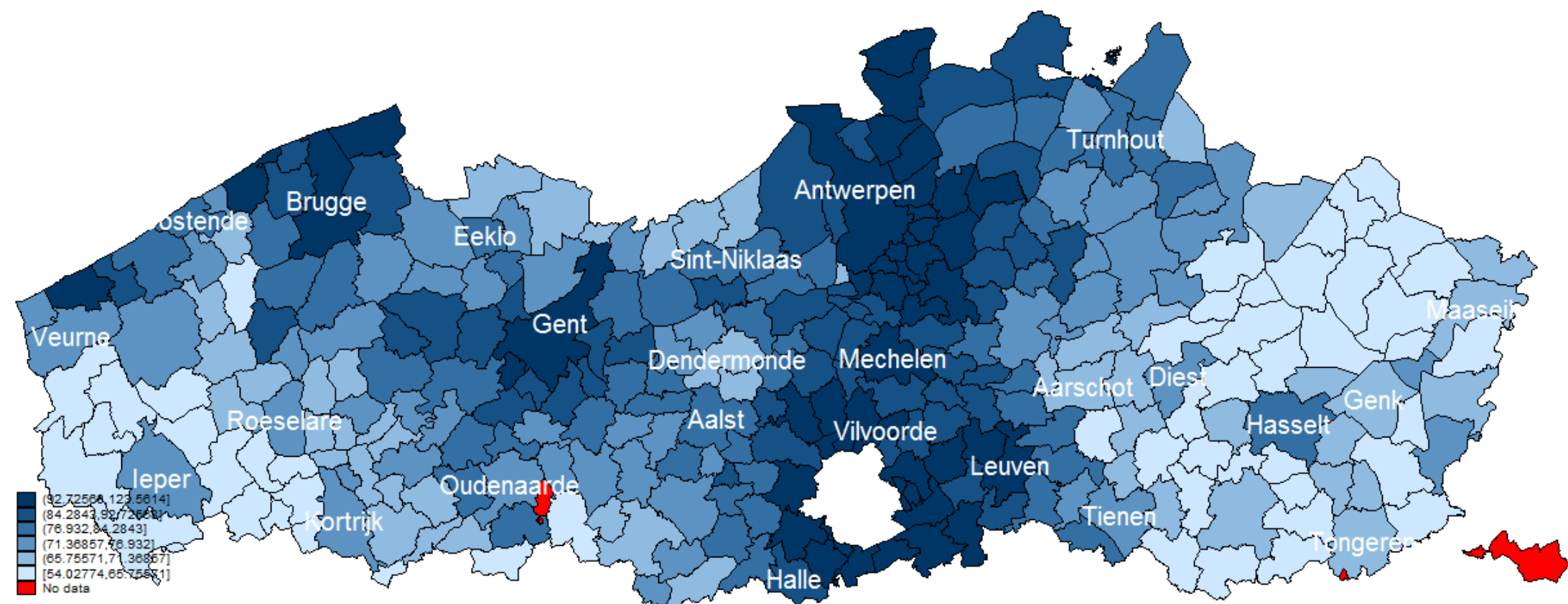
EKVI woonhuizen & appartementen



Hedonische prijsindices: overzicht

- Gemiddelde prijsstijging EKVI 2016 t.o.v. 2015:
 - Woonhuizen: +2,45%
 - Appartementen: +0,45%
- Vooral laatste kwartaal 2016 sterke stijging prijzen
- Prijsevolutie appartementen en woonhuizen: sterke lange-termijn samenhang

Locatie



Rangorde centrumsteden (woonhuizen)

Centrumstad	Index	Centrumstad	Index
(1) Leuven	110,09	(8) Sint-Niklaas	80,57
(2) Brugge	101,12	(9) Aalst	79,42
(3) Antwerpen	100	(10) Hasselt	77,16
(4) Mechelen	96,93	(11) Kortrijk	74,28
(5) Gent	95,75	(12) Roeselare	73,44
(6) Turnhout	84,1	(13) Genk	69,06
(7) Oostende	83,93		

Waarde karakteristieken (1)

- Halfopen bebouwing: +2,1%, open bebouwing: +6,6%
- Aantal slaapkamers:

Aantal slaapkamers	Index
1	80,4
2	89,1
3	100 (=referentie)
4	107,4
5	115,9
6	123,7

Waarde karakteristieken (2)

- Algemene staat van de woning:

Staat	Index
Te slopen	90,7
Te renoveren	92,2
Licht op te frissen	97
Te moderniseren	98,9
Instapklaar	105,7
Luxe afwerking	110,4

- Isolatie: dakisolatie +2,1%, gevelisolatie + 2,1%

Waarde karakteristieken (3)

- Uitrusting:
 - Automatische garagepoort: +0,7%
 - Ligbad: + 2,7%
 - Vloerverwarming: + 4,4%
 - Oven: + 1%
 - Volledig dubbele beglazing: +6% (t.o.v. volledig enkele beglazing)
 - Centrale verwarming: + 6,1%
 - Terras: + 2,9%

EKVI: Besluit

- ERA-KU Leuven Vastgoedindex als alternatieve prijsindex
- Prijsevolutie wordt uitdrukkelijk gecorrigeerd voor grootte, kwaliteit en locatie van de verkochte woningen en appartementen
- Vernieuwing database → verbetering onderliggende statistische model!
- Prijzen woonhuizen 2016 vs. 2015: +2,45 %
- Prijzen appartementen 2016 vs. 2015: +0,45 %
- Nieuwe resultaten locatie- en woningkarakteristieken

Deel 2: EKVI voor appartementen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Brussels vastgoed in de media

- *Aziaten betalen zotte prijzen voor Brussels vastgoed* (DeRedactie.be, 15 maart 2016)
- *“Terreur weegt niet op vastgoed Brussel”* (DeMorgen.be, 10 mei 2016)
- *“Brusselse kantoorhuurmarkt leeft op, ondanks leegstand 1 op de 10 kantoren”* (GVA.be, 14 januari 2013)
- *“Wat koop je nog voor €250 000 in Brussel? 5 gemeentes onder de loep”* (HLN.be, 28 juli 2016)

De vastgoedmarkt anno 2014 in Brussel (Bron: Algemene Directie Statistiek)

- 12.440 verkopen vs. 134.695 voor geheel BE
- gemiddelde prijs: €273.756 vs. €223.649 voor geheel BE
- Samenstelling verkopen:
 - 3.281 woonhuizen (26,5%), gemiddelde prijs: €365.330
 - 199 villa's (1,5%) , gemiddelde prijs: €952.257
 - 8.960 appartementen (72%) , gemiddelde prijs: €225.154
- Opvallend: hoge prijzen en groot aandeel appartementen (72% vs. 34% voor geheel BE) in verkopen

Actueel

- Vanaf 1 januari 2017 heeft Brussel de woonbonus afgeschaft en de registratierechten verminderd.
- Meer concreet: hogere korting op de registratierechten van €21.875 t.o.v. €7.500 voorheen (abattement van €60.000 naar €175.000)
- *Welk effect heeft dit op de Brusselse vastgoedmarkt?*

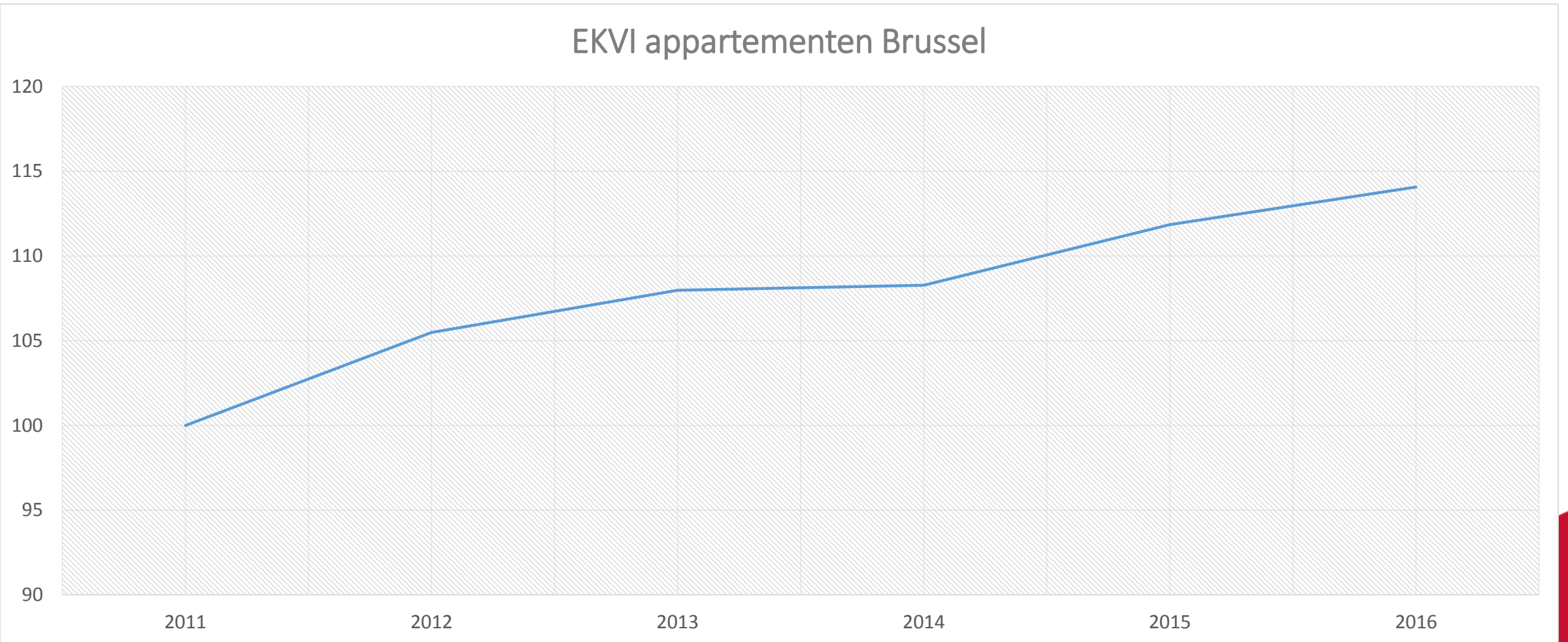
EKVI Appartementen Brussel

- ERA-KU Leuven Vastgoedindex tot nog toe enkel voor Vlaamse woonhuizen en appartementen beschikbaar
- ERA makelaars ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest actief:
 - ERA Artémis Meiser (Schaarbeek)
 - ERA Merryl Conti (Oudergem)
 - ERA Châtelain (Elsene)
 - ERA Fort Jaco (Ukkel)
 - ERA Fenix (Brussel)
 - ERA Artémis Schuman (Brussel)
 - + 8 kantoren rond het Brussels Gewest

EKVI Appartementen Brussel

- *Welke gegevens gebruiken we?*
 - Prijzen- en karakteristieken van appartementen verkocht door de makelaars van ERA Belgium in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 2003 en augustus 2016
 - Aanvullende gegevens uit administratieve databanken
- *Welke methodes passen we toe?*
 - Hedonische prijzenmethode
 - Statistische modellen

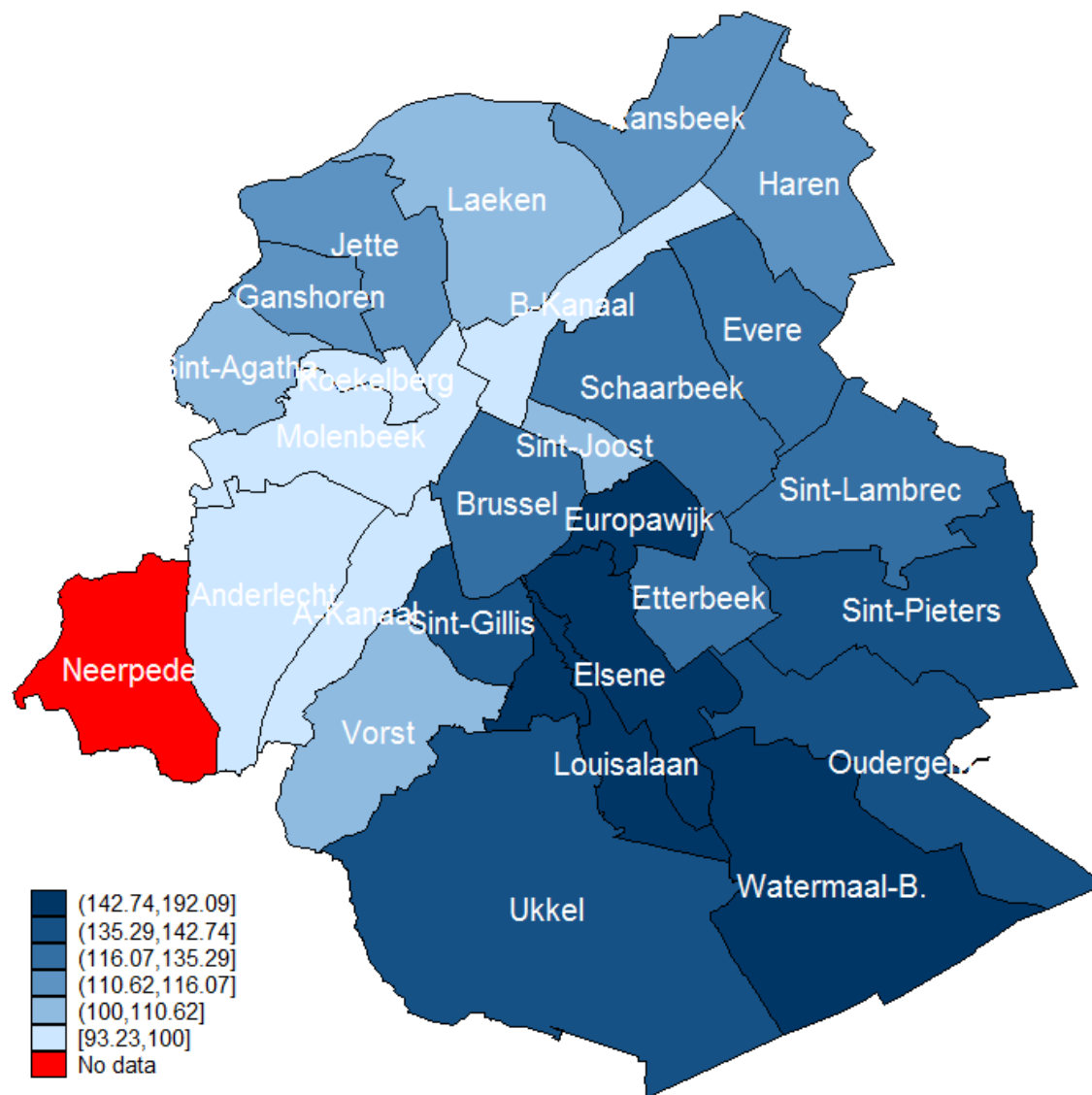
Resultaten: EKVI appartementen Brussel



Resultaten: de waarde van locatie



Resultaten: de waarde van locatie



Resultaten: opvallend!

- Hedonische prijsanalyse voor appartementen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toont aan dat:
 - Grootte, locatie en algemene staat: belangrijk voor prijs appartementen
 - Brussels Hoofdstedelijk Gewest: +/- 160 km², maar gigantische prijsverschillen naargelang locatie
 - Nabijheid van park en metrostation worden positief gewaardeerd, nabijheid van industrieel gebied wordt negatief gewaardeerd
 - *Location, location, location* nog meer dan elders van toepassing

Concluderend

- Vanaf 1 januari 2017: hervorming vastgoedfiscaliteit voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Belangrijk om te monitoren wat er gebeurt
- EKVI kan gebruikt worden als tool!

Deel 3: een hedonische prijsanalyse voor kustappartementen

De Belgische kust



De Belgische kust

- Belgische kust van oudsher populaire bestemming voor (Belgische) toeristen
- Niet alleen dagtoerisme:
 - *“Kust lokt ruim half miljoen dagtoeristen tijdens herfstvakantie”* (Het Laatste Nieuws, 7 november 2016)
- Maar ook meer permanent, interesse in vastgoed:
 - *“Kopen aan zee almaar duurder, maar huren niet”* (Nieuwsblad, 3 juli 2010)
 - *“Zeezicht aan kust 10 procent duurder”* (De Tijd, 7 januari 2017)
 - *“Verkoop vastgoed kust daalt”* (Gazet van Antwerpen, 1 augustus 2011)
 - *“Prijzen oude flats aan de kust zullen nog zakken”* (Standaard, 11 augustus 2016)
 - *“België, waar de kust te koop is”* (De Morgen, 11 augustus 2016)
 - *“Is vastgoed aan zee een goede belegging?”* (Trends, 25 april 2015)
 - *“Uw appartement met zicht op zee is niet plotsklaps 6% minder waard”* (Trends, 4 maart 2015)

De waarde van zeezicht

- *Welke gegevens gebruiken we?*
 - Prijzen en karakteristieken van verkochte appartementen in de kustgemeenten → ERA Belgium
 - Coördinaten van verkochte appartementen: we kunnen de afstand tot de kustlijn berekenen
- *Hoe pakken we het aan?*
 - Zelfde aanpak als EKVI: statistisch model dat de waarde van verschillende karakteristieken kan kwantificeren.

Overzicht



Wat zijn mensen bereid te betalen voor een appartement op de Zeedijk?



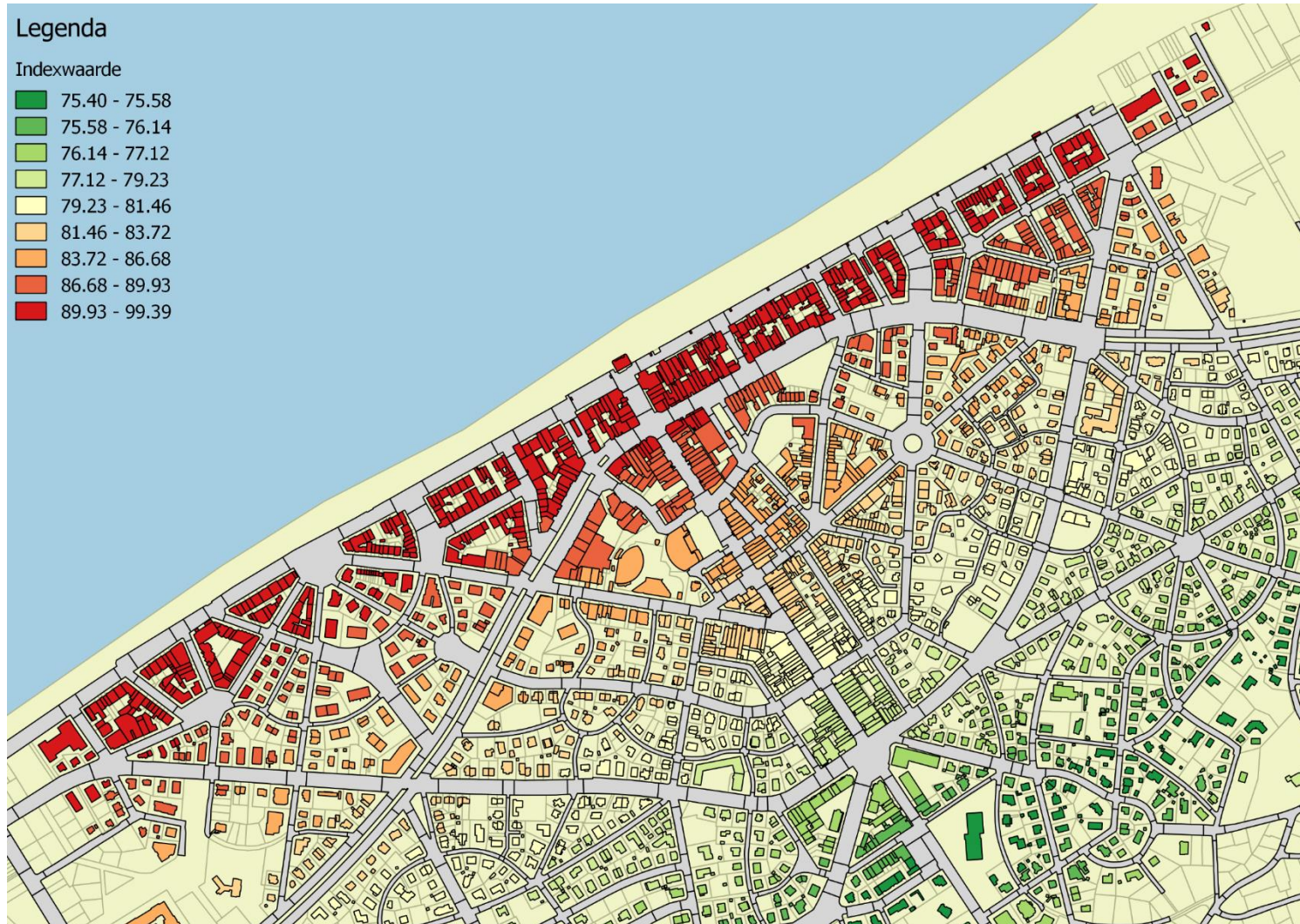
Hoeveel zijn mensen te bereid te betalen voor zeezicht?



Resultaten (1)

- Zeezicht: +17%
- Zeedijk: + 7,6%
- Zeezicht & zeedijk: +26%
- Zicht op duinen: +2,8%
- Maar ook afstand tot de kustlijn speelt een belangrijke rol!

Resultaten (3): effect afstand tot de kustlijn



Resultaten (4): effect afstand tot de kustlijn

- Afstand tot de kustlijn belangrijke prijsdeterminant!
 - Prijs voor eenzelfde appartement 25% lager op 1 kilometer van de kustlijn
- Effect niet-lineair:
 - Eerste 200 meter: -11,63%
 - Van 200 naar 400 meter: -6,35%
 - Van 400 naar 600 meter: -5,05%

De Belgische kust: conclusie

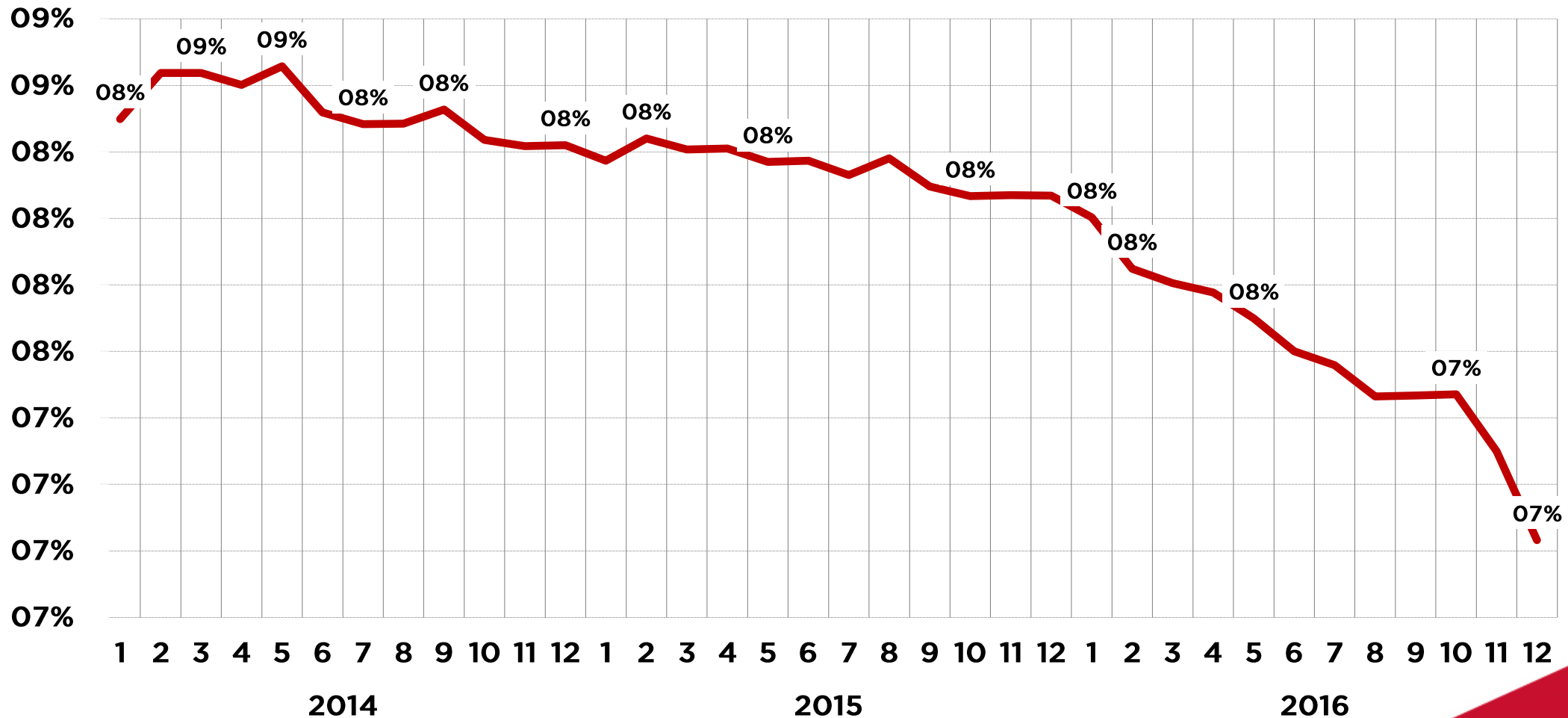
- Belgische kust wordt gekenmerkt door hoog aandeel 2^e verblijven
- Appartementen langs de kust interessante alternatieve belegging → lage rente spaarboekjes
- Kopers hebben hoge bereidheid tot betalen voor een appartement op een toplocatie

Prijsverschillen

Différences de prix

Verskil tussen vraagprijs en verkoopprijs huizen

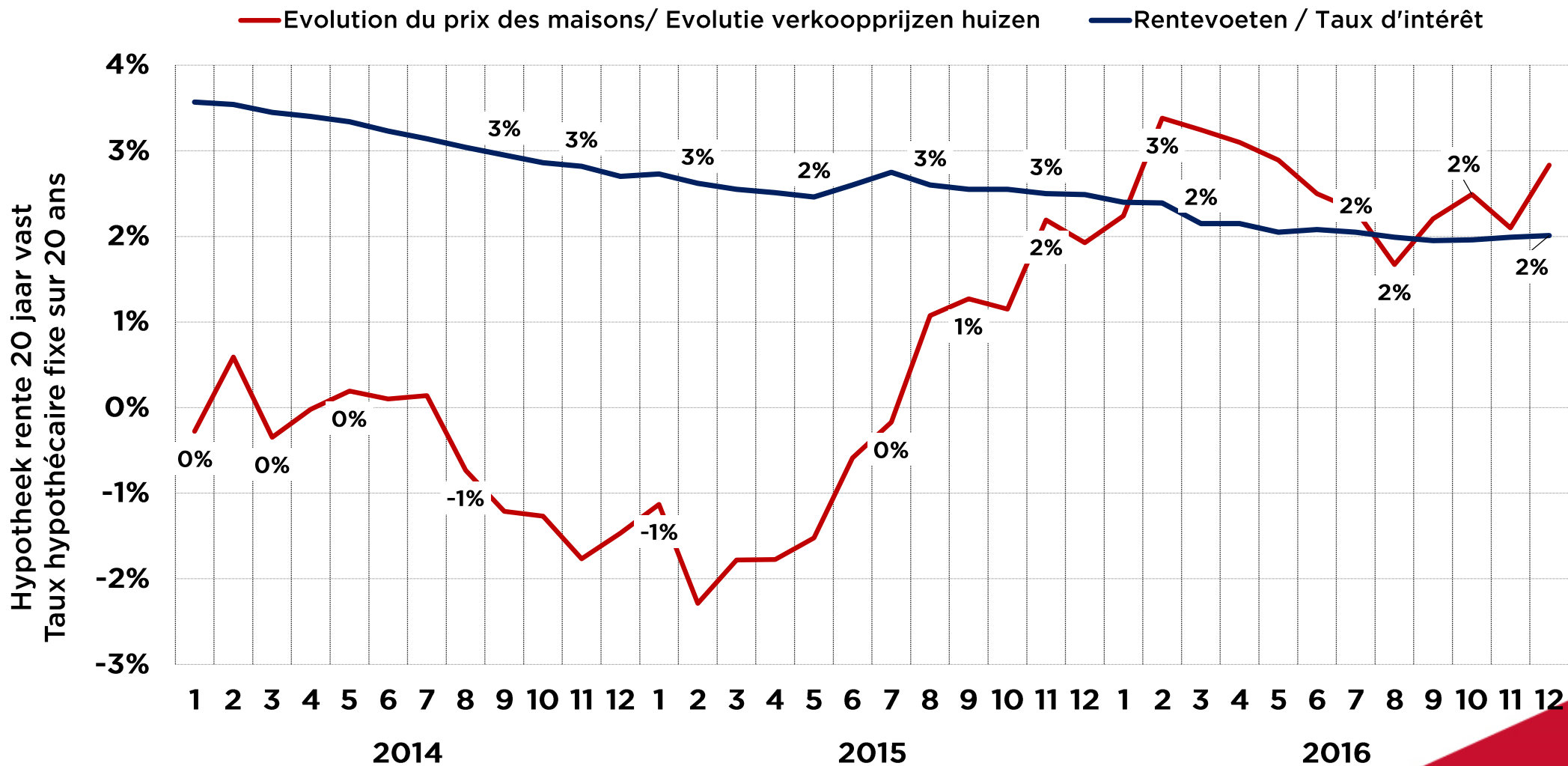
Différences de prix entre le prix affiché et le prix réalisé



Invloed van de rentevoeten Influence des taux d'intérêts

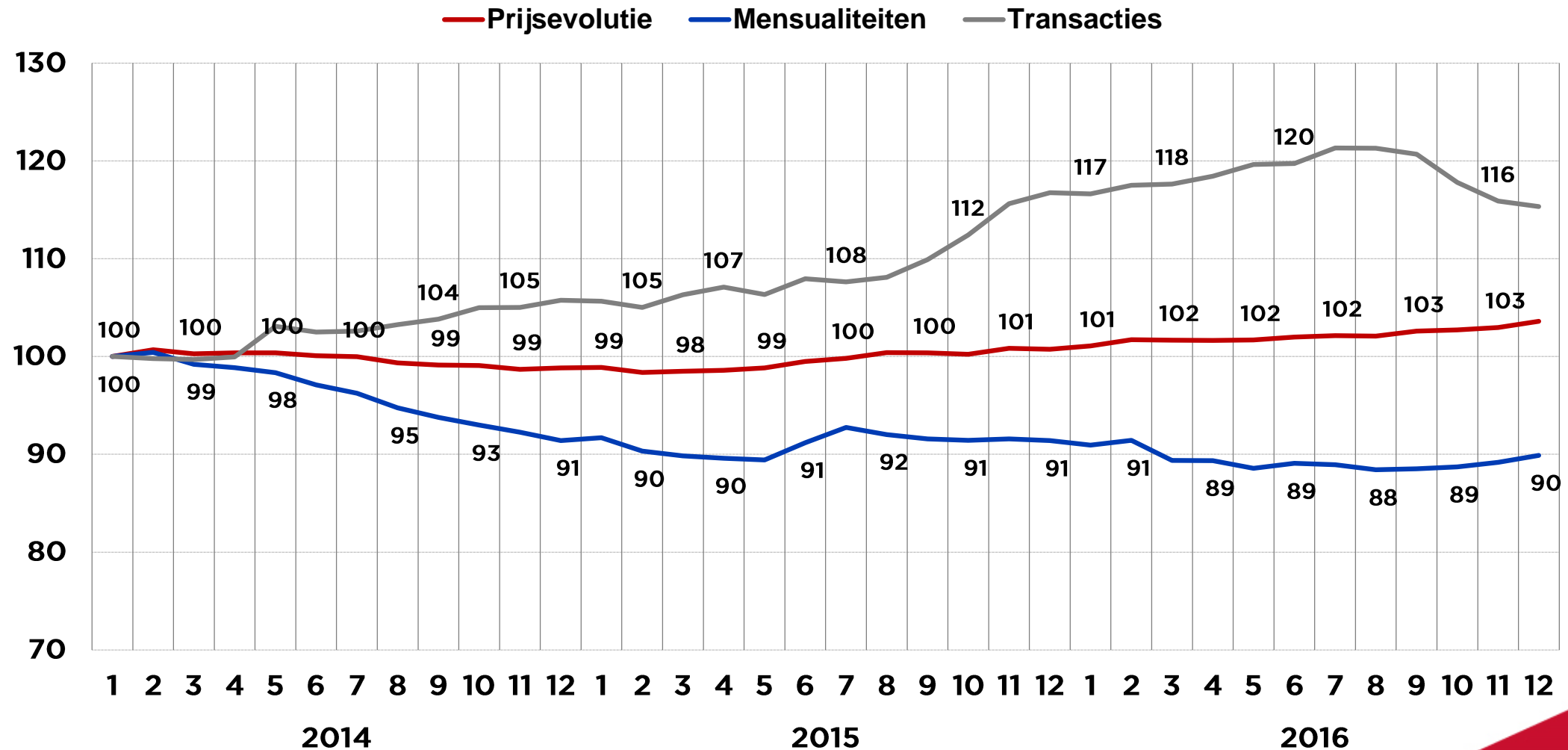
Evolutie van prijzen van huizen en de rentevoeten

Evolution du prix des maisons et des taux d'intérêts



Verkoopprijzen huizen en mensualiteiten

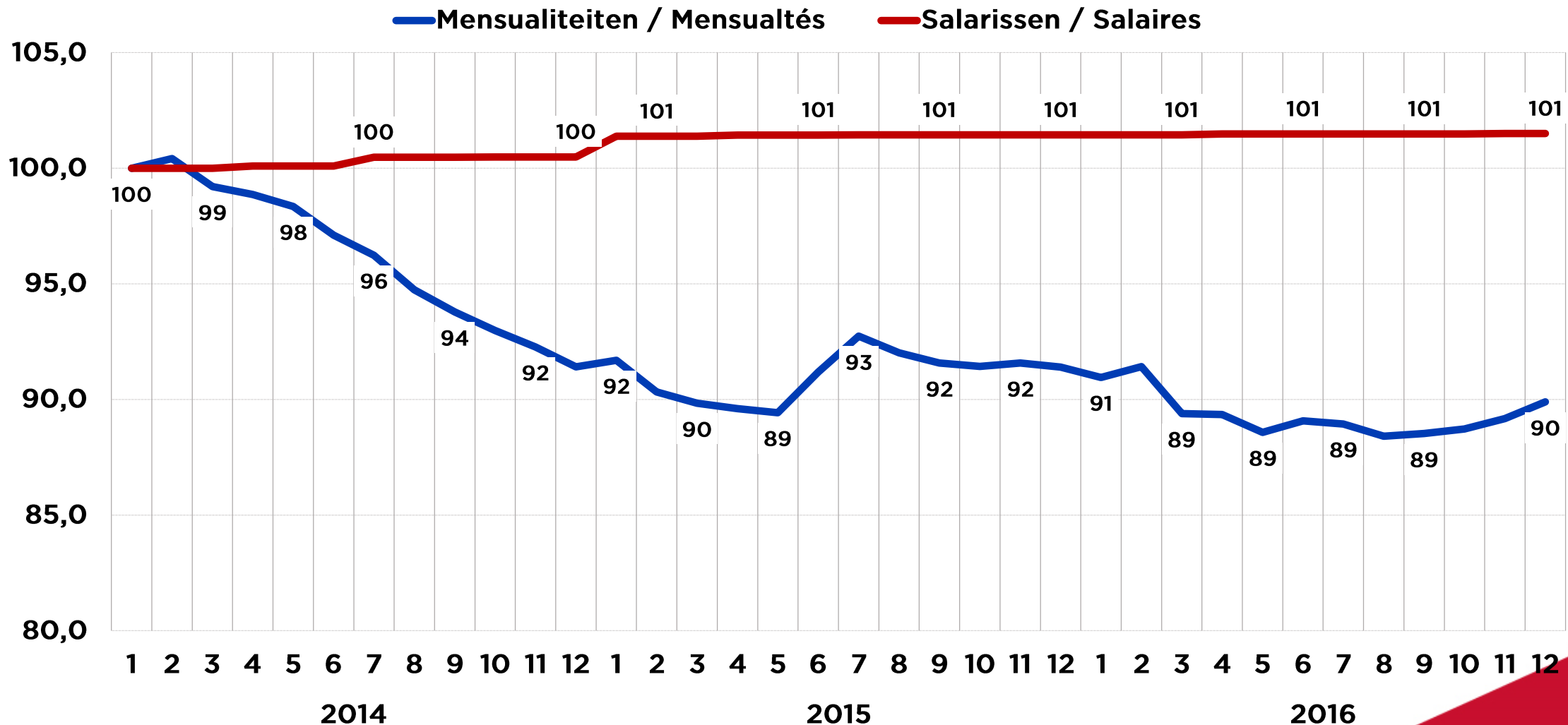
Prix des maisons et des mensualités



Jan 2014 = 100

Salarissen en mensualiteiten

Salaires et mensualités



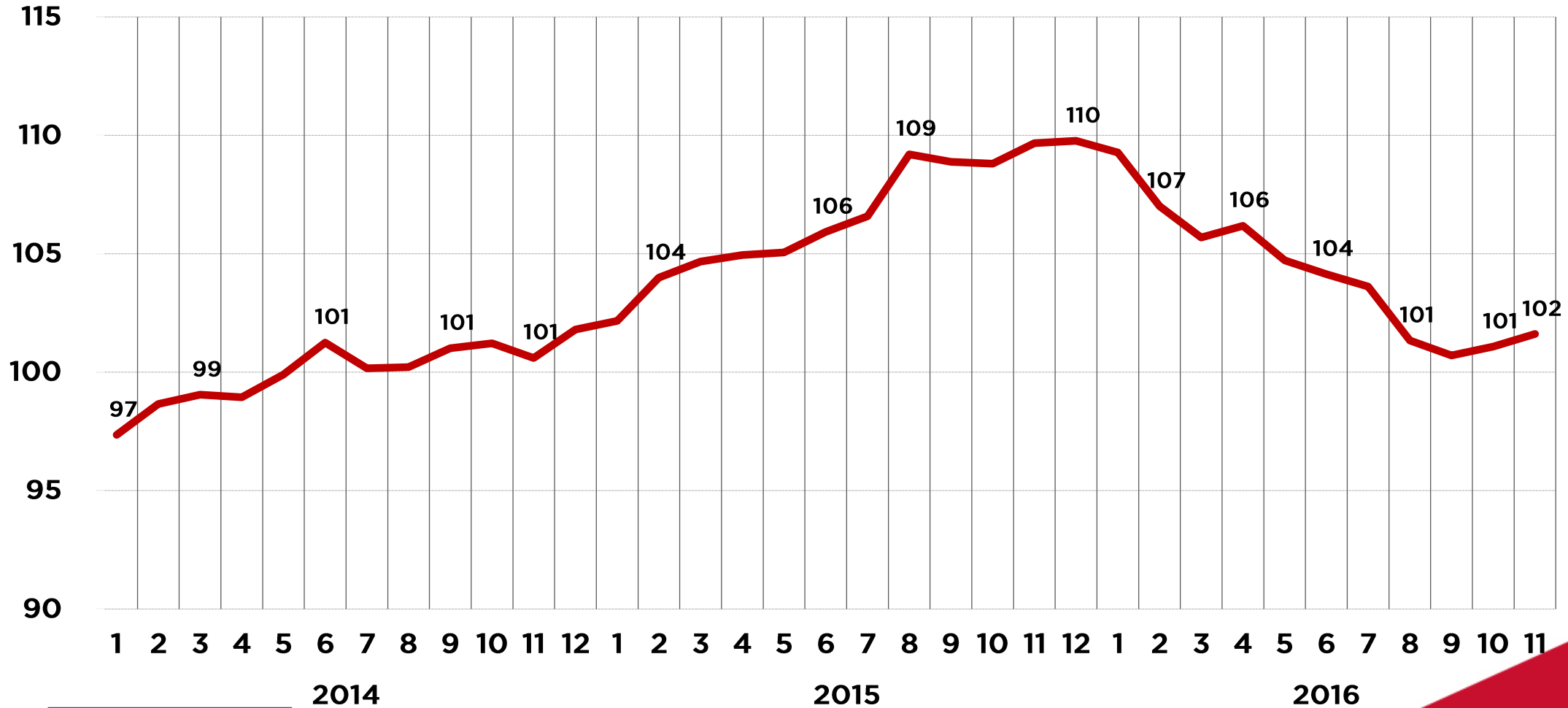
Jan 2014 = 100

Dagen te koop

Jours sur le marché

Dagen Op de Markt Verkochte Huizen

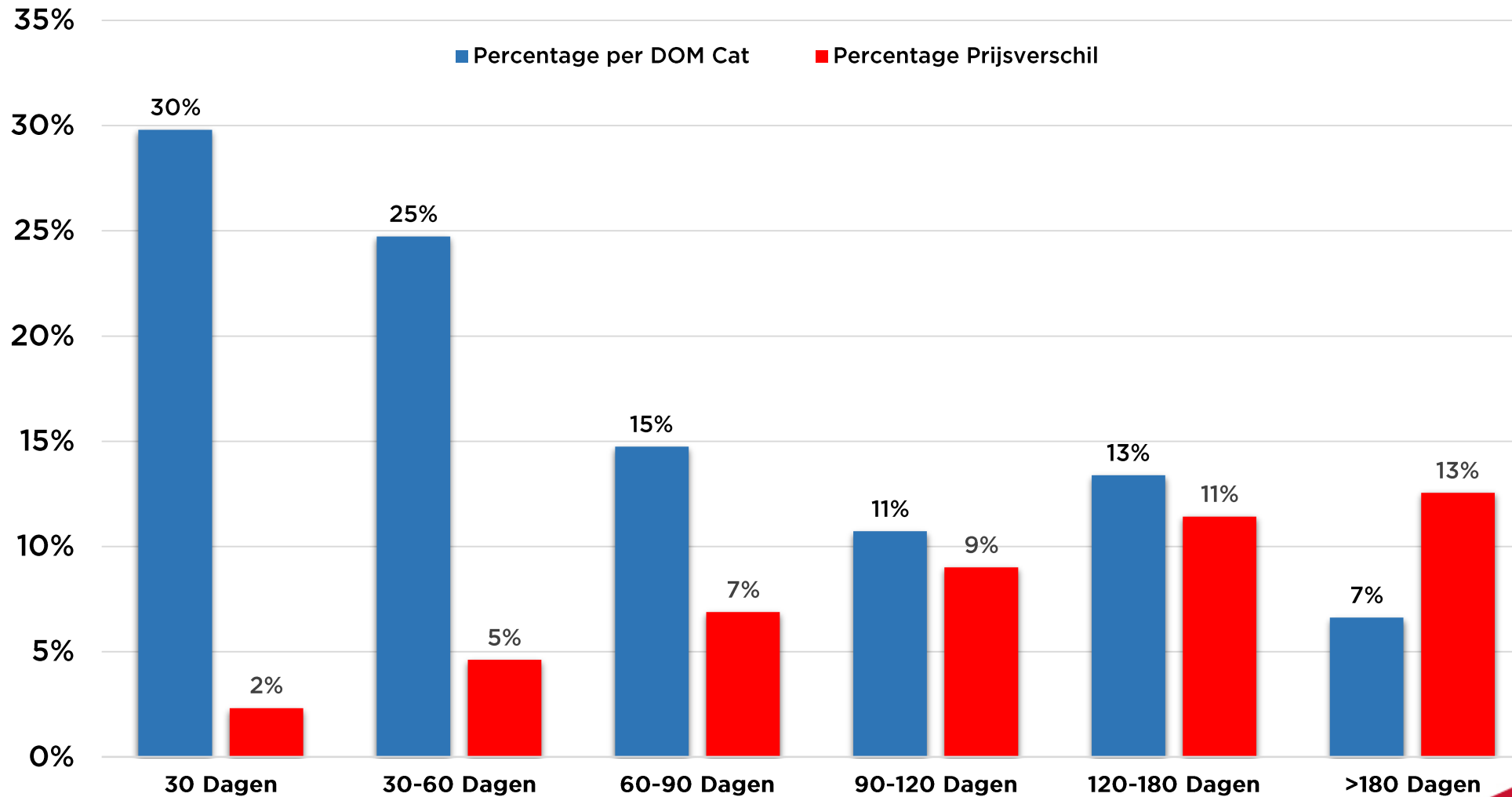
Nombre de jours sur le marché des maisons vendues



Jan 2014 = 100

Gevolg van de “correcte” vraagprijs

Conséquences de prix corrects affichés-

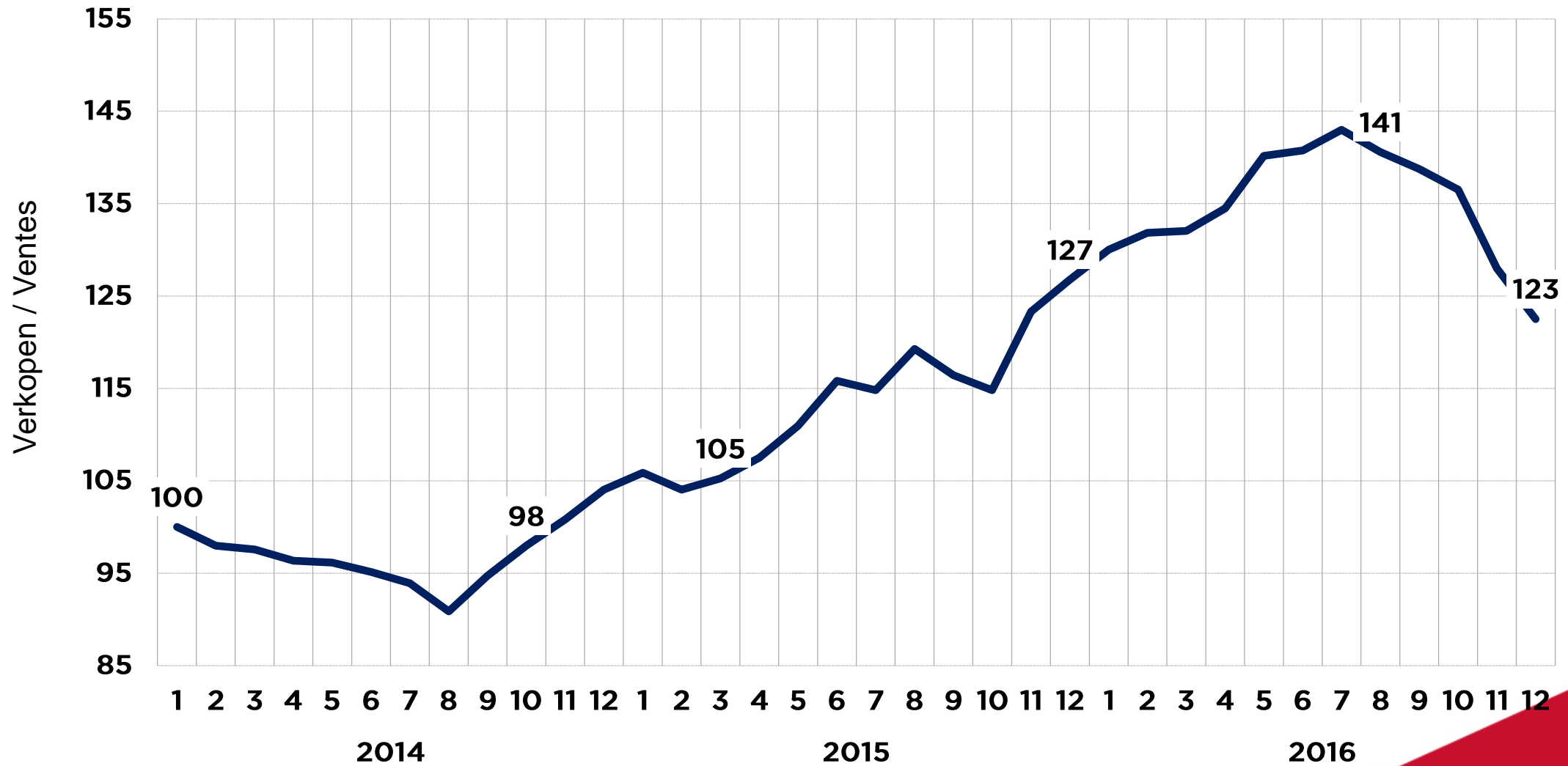


Nieuwbouw

Nouvelles constructions

Transacties nieuwbouw

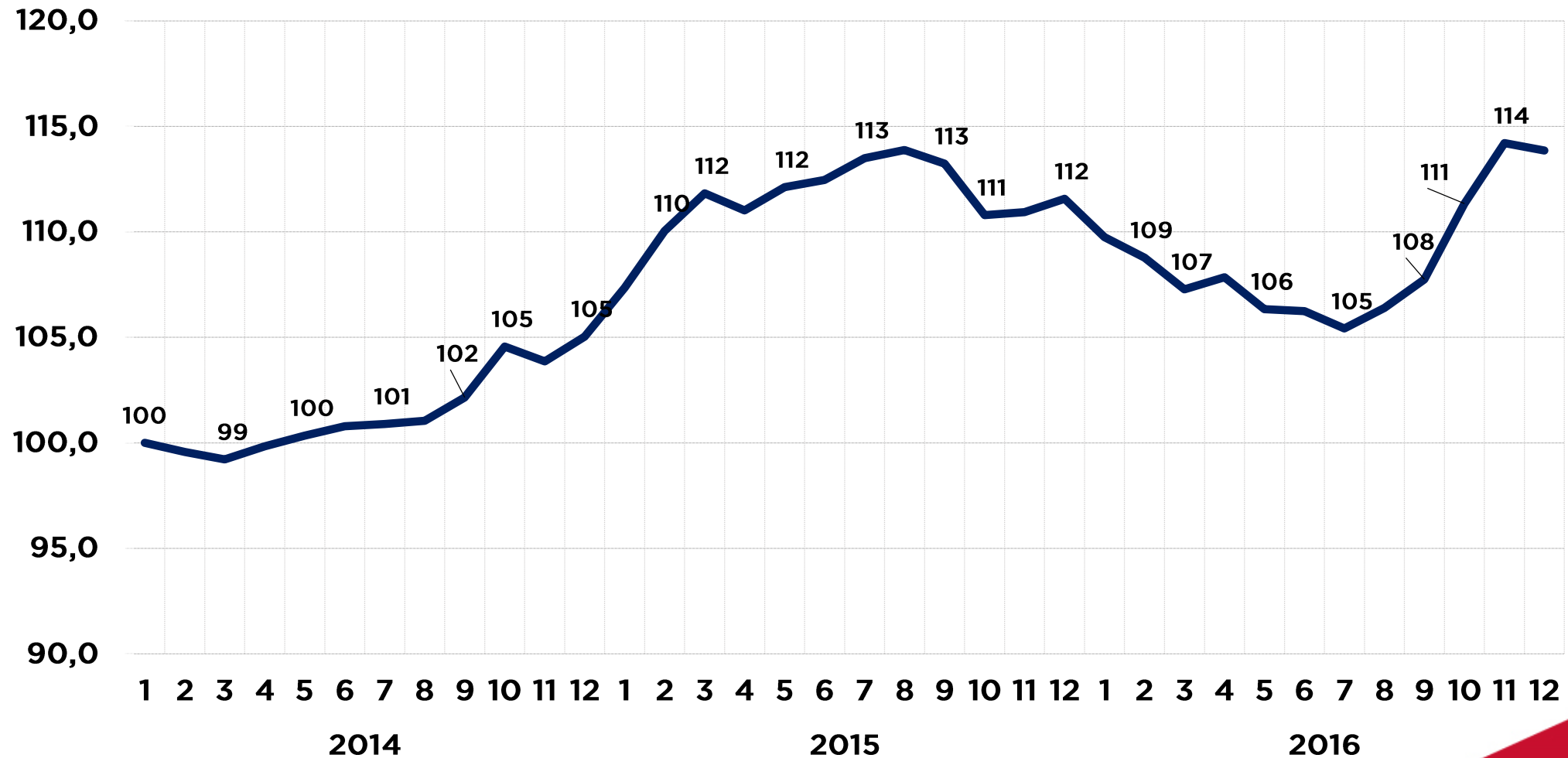
Transactions des nouvelles constructions



Jan 2014 = 100

Verkoopprijzen Nieuwbouw

Prix de vente des nouvelles constructions



Jan 2014 = 100

ERA Garantie

- Garantie van 16 maanden voor ALLE woningen
- Voor gebreken aan mechanische onderdelen, zoals
 - CV installatie
 - Warmwatervoorzieningen
 - Leidingwerk etc
 - Maar ook; zonnepanelen, jacuzzi, waterpomp, waterverzachter, centraal stofzuigersysteem....
- Op ALLE woningen die vanaf april 2017 door ERA verkocht worden
- I.s.m. Europ Assistance

Vooruitzichten 2017 – Prévisions 2017

- Lichte stijging hypotheek rente
- Prijzen van woningen zullen weinig of niet stijgen
- Vraag naar vooral kleinere woningen, blijft onverminderd hoog
- Populisme: Brexit, Trump, Wilders, Le Pen, ?