

Bij het begin van het jaar past het om even terug te kijken op de verlopen periode. Door de vastgoedcrisis in de USA en de mondiale bankcrisis voorspelden sommige doemdenkers ook in België een ineenstorting van de vastgoedmarkt.

Het aantal bouwvergunningen voor woningen in Vlaanderen daalde met 15% in 2009 na reeds een daling te hebben gehad in 2008 met 5%. Vooral op de markt van de appartementen is de terugval sterk. Daar liep de daling op tot bijna 20 %.

Toch is in de cijfers van de jongste maanden beterschap merkbaar. Het laatste kwartaal kregen wij terug een stijging van 1.5% t.o.v. vorig jaar. Ook het aantal kredietaanvragen gaat terug in stijgende lijn. De lage intrestvoet en het btw voordeel dat nog loopt voor bouwaanvragen ingediend voor einde maart zal hier wellicht niet vreemd aan zijn.

Wat prijssetting betreft is ook de residentiële markt **niet** onderhevig geweest aan grote prijsdalingen. Deze zijn meestal beperkt gebleven tot 2.5 a 3 %.

Het zijn vooral de duurdere woningen die het moeilijkst te verkopen zijn. Dit heeft niet alleen te maken met de economische situatie maar ook met het feit dat de babyboomers hun villa beginnen te ruilen voor een kleinere woning of appartement. Dat zorgt voor een uitstroom die groter is dan de instroom. Gevolg was dat de duurdere villa's gemiddeld 12 % in prijs daalden.

Wat zowel voor de makelaardij als het notariaat belangrijk blijft is de omloopsnelheid. Daar hebben wij moeten vaststellen dat de duurtijd om een pand te verkopen in de eerste helft van 2009 gemiddeld met 40 % gestegen was. Voor sommige kantoren stond dit gelijk met een omzetsdaling van 40%. Dit heeft ook dan gevolgen gehad voor onze sector waar het aantal vastgoedkantoren dit jaar met 225 eenheden verminderde.

Belangrijk is dat de laatste maanden het aantal transacties terug is toegenomen en we uiteindelijk buiten de regio Brussel meer transacties hadden in 2009 dan in 2008. Daarenboven zijn ook de prijsdalingen gestopt. Wij verwachten dan ook een stabiele residentiële markt voor 2010.

De retailmarkt deed het vrij goed in 2009 met bijna geen leegstand.

De kantoormarkt was minder goed. De leegstand in Brussel was opgelopen tot meer dan 11.5%. Er kwam voor 2009 ondanks de leegstand nog 359.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantooruimte bij. Begin dit jaar komt er in het Brusselse trouwens nogmaals 300.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantooruimte bij.

Het laatste kwartaal was ook hier een opleving zodat de totale take-up op 400.000 m<sup>2</sup> kantooruimte kwam, wat 20 % minder is dan het gemiddelde van 500.000 m<sup>2</sup> wat we de vorige vijf jaar mochten noteren.

Alle Belgen samen bezitten 4.5 miljoen woningen.

Het onroerend vermogen van de Belgische gezinnen heeft een totale waarde van 970 miljard euro Dit is 1.5% lager dan 2008. Dat deze daling beperkt bleef is ook te wijten aan de stijging van de bouwgrondprijzen met meer dan 8%.

Vastgoed was en blijft een goede belegging Ondanks alles steeg vastgoed de laatste 10 jaar met gemiddeld 114 %. Bouwgrond zelfs met 300 %. Dit zijn resultaten waar ondanks soms hevige maar korte successen de aandelenbeurzen alleen van kunnen dromen.

Met deze positieve noot wil ik dan ook eindigen en U smakelijk eten wensen