

Naar een verdere professionalisering van de residentiële huurmarkt in België

Brussel, 12 december 2023 – JLL maakt de balans op van 2023 voor investeringen in residentieel vastgoed in België.

Net als bij investeringen in andere segmenten van commercieel vastgoed, **ging er in 2023 een schokgolf door de investeringen in residentieel vastgoed in Europa en in België**. Het volume dat geïnvesteerd werd in appartementen daalde met 58% op jaarbasis in Europa en met 49% in België.

De schok is ook merkbaar op het gebied van financiering en rendementen: aangezien de rentetarieven en dus de financieringskosten sterk zijn gestegen, hebben de rendementen hetzelfde pad gevolgd. In België steeg het initieel nettorendement met 50 basispunten op jaarbasis tot 4%. Het rendement op studentenhuisvesting steeg tot 4,4% (van 4% een jaar geleden), terwijl het rendement op woonzorgcentra steeg met 70 basispunten, tot 4,75%.

De bouwkosten lijken zich eindelijk te stabiliseren, zij het op een zeer hoog niveau. Het resultaat is een daling van 69% van het aantal jaarlijkse vergunningsaanvragen in België, aanzienlijk meer dan de daling van 33% op Europees niveau.

In België zal het afschaffen van het bijzondere btw-regime van 6% voor nieuwe gebouwen zijn sporen nalaten. De 32 betrokken gemeenten zullen de kosten van de projecten met 15% zien stijgen. *"De vraag is wie de rekening gaat betalen"*, zegt **Kristof Buelens, Senior Director bij JLL Capital Markets**. *"Zullen de extra kosten volledig worden doorgerekend aan de potentiële kopers, of zullen de ontwikkelaars ermee instemmen hun marge te verlagen?"* Eén ding is zeker: het aantal projecten zal op korte termijn afnemen, dus we hoeven geen daling van de prijzen van nieuwe woningen te verwachten.

In sommige Brusselse gemeenten, vooral in het zuiden en oosten van de stad, liggen de verkoopprijzen van residentieel vastgoed nu veel hoger dan die van kantoren. Is het rendabel om leegstaande kantoren om te zetten in woningen? Zo eenvoudig is het niet!

"Wij zijn van mening dat ontwikkelaars, om een aanvaardbare rentabiliteit te behouden, een korting zullen vragen op oude gebouwen die bestemd zijn voor renovatie", zegt **Pierre-Paul Verelst, Head of Research BeLux bij JLL**. *"Renoveren om een EPC A of B te behalen is inderdaad duur. Vermits het buitensporig verhogen van de verkoopprijzen van nieuwe panden niet realistisch is, omdat het zou neerkomen op het uitsluiten van een groot deel van de potentiële kopers, zijn het dus de verkopers van te renoveren panden (bestaande woningen of te transformeren kantoren) die hun prijzen zullen moeten verlagen"*.

Het gevolg is de toegenomen professionalisering van de woninghuurmarkt: JLL constateert dat het segment meer institutionele investeerders aantrekt, zoals ION Residential Platform (IRP), dat dit jaar drie aankopen heeft gedaan. IRP heeft de rechterkant verworven van het Eaglestone Twin Falls-project in Sint-Lambrechts-Woluwe, het John Martin-project in het centrum van Antwerpen en een deel van het Asty Moulin-project in Namen. In Leuven kocht KBC Verzekeringen het nieuwe Nightingale-project. Ontwikkelaars staan dus meer dan ooit open voor blokverkopen, een trend die in

de meeste landen van Europa al goed gekend is, maar die vooral in België en Brussel nog in de kinderschoenen stond. Deze professionalisering gaat gepaard met een stijging van de huurprijzen, een trend die elders in Europa al aan de gang is.

Gelukkig is het segment van de betaalbare woningen niet vergeten. In de loop van het jaar 2023 heeft de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) namelijk drie grote complexen verworven met in totaal meer dan 300 nieuwe appartementen. Enerzijds gaat het om de verbouwing van de voormalige kantoorgebouwen Antares en Bordet in Sint-Lambrechts-Woluwe en Evere, en anderzijds om de aankoop van het nieuwe City DoxV-gebouw in Anderlecht.

Kortom, 2023 is opgeschrikt door meerdere **schokken** op verschillende niveaus. Een “back to normal” voor prijzen en huurprijzen is voorlopig nog niet aan de orde, waardoor een constructieve dialoog tussen ontwikkelaars, eindbeleggers en de bevoegde autoriteiten van essentieel belang is.

-Einde-

Contactpersonen bij JLL:

Sebastien Giordano, Country Lead JLL Belux & Head of P&DS Belux

Telefoon: 02 550 25 25 – **E-mail:** sebastien.giordano@jll.com

Pierre-Paul Verelst, Head of Research Belux

Telefoon: 02 550 25 04 – **E-mail:** pierre-paul.verelst@jll.com

Kristof Buelens*, Senior Director JLL Capital Markets BeLux

Telefoon: 02 550 25 05 – **E-mail:** kristof.buelens@jll.com

* Optredend namens KBU Invest

Vincent Van Brée, Head of Capital Markets Belux

Telefoon: 02 550 26 65 – **E-mail:** vincent.vanbree@jll.com

Valina Sempot, Head of Marketing & Communication, Research and Information Management JLL BeLux**

Telefoon: 02 550 25 37 - **E-mail:** Valina.Sempot@jll.com

** VSMC srl

About JLL

For over 200 years, JLL (NYSE: JLL), a leading global commercial real estate and investment management company, has helped clients buy, build, occupy, manage and invest in a variety of commercial, industrial, hotel, residential and retail properties. A Fortune 500® company with annual revenue of \$20.9 billion and operations in over 80 countries around the world, our more than 103,000 employees bring the power of a global platform combined with local expertise. Driven by our purpose to shape the future of real estate for a better world, we help our clients, people and communities SEE A BRIGHTER WAYSM. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit jll.be.