

## GALTIER Valorem INDEXEN GEBOUWEN & MATERIEEL 01/01/2023

op jaarbasis + 13,3% voor gebouwen en + 14,0 % voor het materieel

Gelieve hieronder de GALTIER-Valorem Indexen te willen vinden.

Risk managers, verzekeringsmakelaars en vastgoedbeheerders zitten er elk jaar vol ongeduld op te wachten aangezien de nieuwe index vaak gevolgd wordt door een nazicht of herziening van de verzekerde kapitalen.

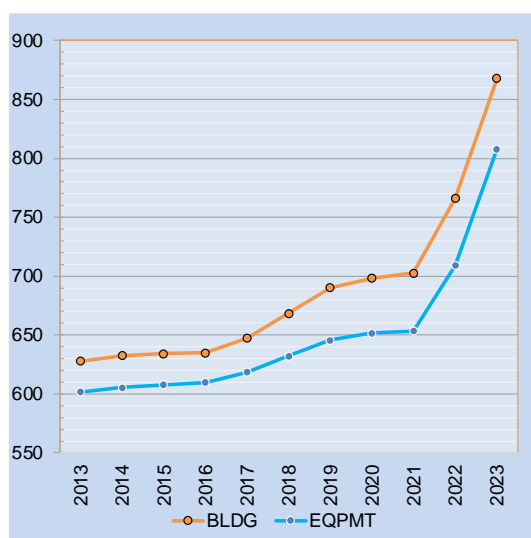
De GALTIER Valorem Index is een gewogen index die gebaseerd is op de evolutie van de kostprijzen van de lonen, materialen en halffabricaten van het afgelopen jaar. Deze wordt opgesplitst in de gebouwen-index en de materieel-index. Daarbij wordt voor de materieel-index rekening gehouden met meerdere types materieel in diverse sectoren.

De gebouwen-index is een gewogen index die berekend wordt op basis van de prijsevolutie van de verschillende types van gebouwen in België en Groot-Hertogdom-Luxemburg. Het gaat over industriegebouwen, kantoorgebouwen en utilitaire gebouwen.

De GALTIER Valorem Indexen voor gebouwen en materieel worden opgemaakt sedert 1960 en bestaan naast de ABEX-index (de index voor de private woningbouw) en de index van de consumptieprijzen.

De nieuwe index geeft de kostprijsevolutie weer voor het jaar 2022. Voor de gebouwen zien we een stijging van 13,3% en voor het materieel spreken we over een verhoging van de kostprijzen van 14,0%.

### GALTIER-VALOREM INDEX op 01.01.2023 – de evolutie van het laatste decennium



GEBOUWEN			MATERIEEL	
INDEX	COËFFICIËNT	JAAR	INDEX	COËFFICIËNT
628,0	1,382	2013	601,9	1,342
632,7	1,372	2014	605,6	1,334
634,2	1,368	2015	607,7	1,330
635,0	1,367	2016	609,7	1,325
647,4	1,340	2017	618,6	1,306
668,4	1,298	2018	632,3	1,278
690,4	1,257	2019	645,6	1,252
698,2	1,243	2020	651,7	1,240
702,7	1,235	2021	653,4	1,237
765,9	1,133	2022	709,1	1,140
867,8	1,000	2023	808,0	1,000

### **Gebouwen-index overstijgt ruim de inflatie (+13,3 %).**

In de periode van 2012 tot 2016, dus na de financiële crisis van 2007-2011, zijn de bouwkostprijzen slechts matig gestegen en bleven deze zelfs onder het algemeen inflatieniveau. Van 2016 tot half 2019 was deze merklijk hoger was dan de inflatie. Sedert half 2019 zagen we terug een afvlakking naar het niveau van de toen nog vrij lage inflatie.

De fall-out van de Covid pandemie, met als economisch gevolg een zware versterking van het koopgedrag van de consument en de wereldwijde logistieke stromen, bezorgde ons een eerste piek vanaf begin 2021.

Deze werd nog versterkt door de Russische invasie in Oekraïne begin 2022, met als gevolg de sterk stijgende energieprijzen. Samen zijn dit de belangrijkste aanjagers van de ongeziene prijsstijgingen in laatste 2 jaar, de sterkste stijging sinds de oliecrisis van 1976-1982.

Voorlopig blijft de stijging van de loonkosten onder het inflatie-niveau. Deze worden immers - afhankelijk van de collectieve arbeidsovereenkomsten - vertraagd doorgerekend.

Anderzijds kenden basisgrondstoffen voor de bouw zoals staal, beton, baksteenproducten en enkele van petroleum afgeleide producten een zeer sterke stijging van meer dan 20%. Een aantal producten, waaronder aluminium en hout, kenden in 2021 reeds een enorme piek zijn dus in 2022 in mindere mate gestegen.

Per saldo stellen we voor 2022 een stijging van de bouwkosten vast van 13,3 %, wat beduidend hoger is dan de algemene inflatiecijfers.

### **Materieel-index evenzeer sterk gestegen (+14,0 %).**

Het indexcijfer tekent voor het jaar 2022 een fiks stijgende waarde op t.o.v. 2021. De sectoren ondervinden kostenstijgingen die zich vertalen in hogere indexwaarden. Sterke prijsstijgingen hebben de laatste 2 jaar de plaats ingenomen van de rustige evolutie uit voorgaande jaren. Deze trend was reeds ingezet met de post lock-down vorig jaar en is het laatste jaar nog versterkt door de oorlogssituatie in Oekraïne. Onzekere aanvoerlijnen veroorzaakte productiestilstanden, de schaarste van energie en andere belangrijke grondstoffen duwde de kosten van de bedrijven nog meer de hoogte in met als gevolg hogere afzetprijzen op de markten.

Belangrijke sectoren opgenomen in ons indexcijfer, zoals machinebouw en elektrische montage/apparatuur noteren meer dan 10% stijging. Als basisgrondstof kende bijvoorbeeld de staalprijs op jaarbasis een stijging van om en bij de 50%. Gasbevoorrading in Europa was een dreigend probleem en duwde de energieprijzen naar ongeziene hoogtes. De arbeids- en loonkosten, al dan niet gekoppeld aan de indexmechanismen, stegen eveneens om en bij de 10%.

Per saldo bekomen we dus, op basis van een gewogen gemiddelde, een globale stijging van 14.0% voor het materieel.

## **GALTIER VALOREM INDEXEN IN EEN INTERNATIONALE CONTEXT**

De bouwkostenindexen voor utilitaire gebouwen is in Nederland in iets mindere mate blijven stijgen dan in België (+10%). In Frankrijk is eveneens een mindere stijging te zien, naargelang de bron +8%(ICC) resp. +12%(RI). In Duitsland stellen we dan weer een verhoging van de bouwkosten vast die deze van België overtreffen (BPI Gewerbe +17%).

De GALTIER Valorem Indexen worden ook in een internationale context gebruikt. Internationale makelaars en verzekeringsmaatschappijen gebruiken deze indexen om de Belgische activa in hun portefeuille te actualiseren.

Aangezien GALTIER Valorem Expertises door de jaren heen een betrouwbare kennis heeft opgebouwd rond de opmaak en interpretatie van indexen en bouwkosten in binnen- en buitenland, zijn we ook in staat waarderings uit te voeren tot ver buiten onze landsgrenzen.

## **INDEXEREN OP EEN LANGERE TERMIJN?**

De GALTIER Valorem Indexen en de GALTIER Indexen Internationaal voor gebouwen en materieel zijn samengestelde, gewogen indexen. Langdurig gebruik van deze index leidt tot een afwijking van de realiteit. Voor een correcte waardering baseert GALTIER Valorem Expertises zich steeds op een fysieke inventarisatie van de materiële vaste activa.

## **CONTACT**

Nathalie CARPENTIER  
+32 484 439 475  
nc@galtier-valorem.be

Bureau Gent : +32 9 321 80 00

Bureau Brussel +32 2 762 99 99

Bureau Luik : +32 4 237 06 46