

ONDER EMBARGO TOT DINSDAG 23 APRIL, 9U

NOTARISBAROMETER 1^{STE} TRIMESTER 2019

BELGEN OPVALLEND ACTIEF OP DE VASTGOEDMARKT

GEEN GROTE SCHOMMELINGEN IN DE GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN EN APPARTEMENTEN

Drukke vastgoedmarkt

In het 1^{ste} trimester was het opvallend druk op de vastgoedmarkt. Dat blijkt uit cijfers van de Federatie van het Notariaat (Fednot). Nog nooit werden er in ons land zoveel vastgoedtransacties afgesloten als in het 1^{ste} trimester van dit jaar. In vergelijking met het 4de trimester 2018 ging het om een stijging met +5,5%. In vergelijking met het 1^{ste} trimester 2018 steeg het aantal transacties dan weer met +8%.

Notaris Bart van Opstal: *“De drukte op de Belgische vastgoedmarkt was ook te merken in de financiële sector: het aantal hypothecaire kredieten voor de aankoop van een woning was ook nog nooit zo hoog als in de afgelopen drie maanden. De rentevoeten blijven bijzonderlijk aantrekkelijk, waardoor extra veel mensen actief zijn op de vastgoedmarkt.”*

Meer transacties in de drie regio's

Niet alleen op nationaal niveau was het druk: zowel in Brussel, Vlaanderen en Wallonië waren er nog nooit zoveel vastgoedtransacties. In Brussel waren er +5% meer transacties dan in het 1^{ste} trimester 2018. Vlaanderen en Wallonië, respectievelijk goed voor 60,8% en 32,3% marktaandeel, zagen hun vastgoedvolume met zo'n +8% toenemen in vergelijking met vorig jaar.

Vlaamse provincies

Het aantal transacties steeg in de afgelopen 3 maanden in alle Vlaamse provincies, met Antwerpen als uitschieter: +10,7% in vergelijking met het 1^{ste} trimester 2018.

Antwerpen was hiermee trouwens goed voor een marktaandeel van 16,2% in ons land. Iets meer dan een vierde van alle Vlaamse transacties werden in deze provincie afgesloten.

In Limburg was de stijging dan weer het minst groot, nl. +4,9%.

Segmentering per type goed

Fednot publiceert voor de eerste keer ook cijfers over het aantal transacties op basis van het type vastgoed: huizen, appartementen, gronden (zowel bouwgronden als landbouwgronden) en andere vastgoedtypes (kantoren, winkels, industriegebouwen en garages).

Bart van Opstal: *“In 44% van alle vastgoedtransacties in het 1^{ste} trimester 2019 ging het om huizen. Gronden waren goed voor net geen 30% van de transacties. In iets meer dan 15% ging het om appartementen.”*

Het aandeel huizen was in Vlaanderen en Wallonië identiek: 45%.

In Vlaanderen waren er meer transacties van appartementen dan in Wallonië: 16,2% vs 7,3%.

Wat gronden betreft, lag de verhouding anders: 28,7% gronden in Vlaanderen en 36,7% in Wallonië.

In de provincies Antwerpen en West-Vlaanderen was er, in vergelijking met de andere provincies, een lager aandeel voor de gronden. In Limburg was het aandeel van dit type vastgoed dan weer dubbel zo groot.

Ook voor de appartementenmarkt bleken deze provincies uitersten. In Antwerpen en West-Vlaanderen waren appartementen goed voor 20%. In Limburg is dit slechts 10%.

Geen verrassing: het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een atypische markt in vergelijking met de rest van het land. Bijna de helft van de transacties in het 1^{ste} trimester had daar betrekking op een appartement. De Brusselse huizenmarkt was goed voor zo'n 30%. Gronden, een zeldzaamheid in Brussel, maakten amper 3% uit van de transacties.

Gemiddelde prijs woonhuis in ons land: 253.904 EUR

In het 1^{ste} trimester 2019 klokte de gemiddelde prijs van een woonhuis in ons land af 253.904 EUR. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2018 ging het om een stijging van +1,0%.

Gemiddeld betaalden kopers in de eerste drie maanden van 2019 zo'n 2.400 EUR meer voor een woonhuis dan in 2018.

In de periode 2014-2019 steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis met net geen 27.000 EUR, wat neerkomt op een stijging van +11,9%. Rekening houdend met een inflatie van 7,3% in dezelfde periode, steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis in reële waarde met +4,6%.

Bart van Opstal: *"Ondanks het hoge aantal transacties zien we niet meteen bijzonder grote prijsschommelingen. In reële termen bedroeg de stijging per jaar minder dan 1 procent. In die zin is er, in tegenstelling tot andere landen, in België geen sprake van een oververhitte vastgoedmarkt."*

Evolutie gemiddelde prijs woonhuis in de regio's

In Vlaanderen en Wallonië bleef de gemiddelde prijs van een woonhuis in het 1^{ste} trimester zo goed als stabiel in vergelijking met 2018: respectievelijk +0,7% en +0,5%.

In Vlaanderen klokte de gemiddelde prijs af op 279.277 EUR. Daarmee lag de prijs in Vlaanderen zo'n 10% hoger als het nationaal gemiddelde.

In Wallonië lag de gemiddelde prijs dan weer zo'n 25% onder het nationaal gemiddelde: 190.048 EUR.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de regio met gemiddeld de hoogste huizenprijzen, steeg de gemiddelde prijs met 1,3%. De huizenprijs klokte er af op 458.771 EUR. Daarmee kostte een woonhuis er 81% meer dan het Belgisch gemiddelde.

Woonhuizen in de Vlaamse provincies

Tijdens het 1^{ste} trimester bleef de gemiddelde prijs van een woonhuis zo goed als stabiel in de provincies Limburg (-0,2% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2018), Vlaams-Brabant (-0,2%) en West-Vlaanderen (-0,4%).

Enkel in de provincies Antwerpen en in Oost-Vlaanderen kostte een woonhuis gemiddeld iets meer: respectievelijk +1,5% en +2,3%.

Limburg en West-Vlaanderen waren het afgelopen trimester de goedkoopste Vlaamse provincies voor een woonhuis: 236.240 EUR en 252.564 EUR.

Vlaams-Brabant was dan weer de duurste Vlaamse provincie, met een gemiddelde prijs van 320.031 EUR. Het was daarmee de 3^{de} duurste provincie van het land, na het Brussels Hoofdstedelijk

Gewest en Waals-Brabant. In vergelijking met het Vlaamse gemiddelde betaalde men in Vlaams-Brabant gemiddeld 40.000 EUR of +14,6% meer voor een woonhuis.

Gemiddelde prijs appartement in ons land: 221.656 EUR

In het 1^{ste} trimester 2019 klokte de gemiddelde prijs van een appartement in België af op 221.656 EUR. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2018 ging het om een stijging van +0,8%.

Gemiddeld betaalden kopers in de eerste drie maanden van 2019 zo'n 1.000 EUR meer voor een woonhuis dan in 2018.

Bart van Opstal: *"In de periode 2014-2019 steeg de gemiddelde prijs van een appartement met 22.000 EUR, wat neerkomt op een stijging van +10,9%. Rekening houdend met de inflatie in dezelfde periode, steeg de gemiddelde prijs van een appartement in reële waarde met +3,6%. De reële stijging lag dus onder het niveau van die van de woonhuizen."*

Evolutie gemiddelde prijs appartement in de regio's

De gemiddelde prijs van een appartement steeg in het afgelopen trimester in de drie regio's: Brussel (+1,2%), Vlaanderen (+1,1%) en Wallonië (+0,5%).

In het 1^{ste} trimester 2019 lag de gemiddelde prijs van een appartement in Brussel +9,7% hoger dan het nationaal gemiddelde. De prijs van een Brussels appartement klokte af op 243.166 EUR.

In Vlaanderen bedroeg de prijs 226.641 EUR, +2,2% meer dan een gemiddeld Belgisch appartement. In Wallonië lag de prijs een stuk lager dan het nationaal gemiddelde: -20,9%, met een gemiddelde prijs van 175.344 EUR.

Appartementen in de Vlaamse provincies

De gemiddelde prijs van een appartement steeg in het 1^{ste} trimester 2019 in de provincies West-Vlaanderen (+4,1%), Limburg (+1,7%) en Vlaams-Brabant (+1,2%). De gemiddelde prijs bleef zo goed als stabiel in Oost-Vlaanderen (+0,4%) en daalde lichtjes in Antwerpen (-1,0%).

West-Vlaanderen en Limburg bleven respectievelijk de duurste en goedkoopste Vlaamse provincie.

In vergelijking met het Vlaamse gemiddelde lag de gemiddelde prijs in de provincies Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen in het 1^{ste} trimester 2019 respectievelijk +3,5% en +14,0% hoger.

In de provincies Antwerpen en Limburg lag de gemiddelde prijs respectievelijk -7,9% en -11,8% lager.

Limburg was de enige provincie in Vlaanderen waar een appartement gemiddeld minder dan 200.000 EUR kostte.

Persinfo

Bart Azare

Externe Communicatie Fednot

0478/58.46.21 - azare@fednot.be