

NOTARISBAROMETER 2018

Gemiddelde prijs voor een woonhuis met bijna 5 procent gestegen

In 2018 is de prijs voor een woonhuis in België gestegen met 4,7 procent tot gemiddeld 251.584 euro. Dat leidt tot de eerste **reële** prijsstijging in vijf jaar. De vastgoedmarkt wordt nog altijd vooral gestuurd door jongeren. Dat blijkt uit de Notarisbarometer voor 2018.

Gemiddelde prijs van een woonhuis

Gemiddeld telde de Belg vorig jaar 251.584 euro neer voor een woonhuis in België. Dat is 4,7 procent meer dan in 2017. Rekening houdende met de inflatie (gemiddeld 2,2 procent in 2018 *), stegen de woningprijzen in reële termen met 2,5 procent. ***‘Dit is de eerste betekenisvolle groei in vijf jaar’, zegt notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be.***

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** stegen de prijzen met iets meer dan 5 procent en komt de gemiddelde prijs voor het eerst uit boven 450.000 euro.

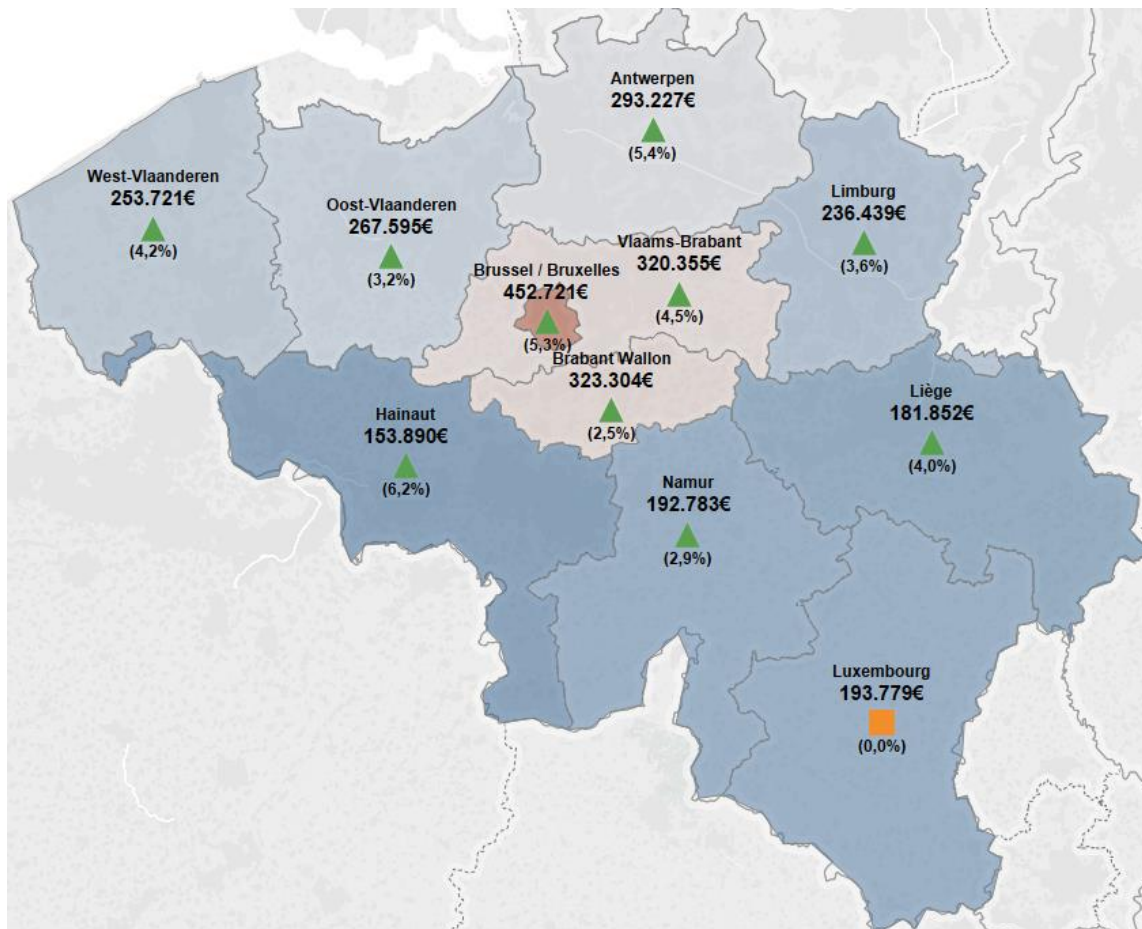
In **Vlaanderen** betaalden de kopers gemiddeld 277.304 euro voor een woonhuis (+ 3,8 procent tegenover 2017). In **Wallonië** ligt de gemiddelde woningprijs met 189.257 euro bijna 90.000 euro lager. Maar ook daar noteerde men een stijging met 3,7 procent.

‘In alle gewesten blijft de vraag naar woningen groot. Vooral jongeren tot 35 jaar grijpen hun kans om een woning te kopen en een relatief goedkoop woonkrediet aan te gaan dankzij de aanhoudend lage rentevoeten’, stelt van Opstal.

De prijs voor een woonhuis kan sterk verschillen van provincie tot provincie. Ze varieert van 452.721 euro in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest tot 153.890 euro in Henegouwen.

Vorig jaar stegen de prijzen voor woonhuizen in **alle** Vlaamse provincies. In de provincie Antwerpen was de prijsstijging met 5,4 procent het grootst en betaalt de koper gemiddeld 293.227 euro. In Vlaams-Brabant steeg de gemiddelde prijs

voor een woonhuis voor het eerst tot meer dan 320.000 euro (+ 4,5 procent). Maar ook in West-Vlaanderen (253.721 euro), Oost-Vlaanderen (267.595 euro) en Limburg (236.439 euro) zaten de prijzen voor woonhuizen in de lift.



Verlaging verkooprechten in Vlaanderen heeft geen effect

In Vlaanderen was 2018 een bijzonder jaar omdat de registratiebelasting die verschuldigd is bij de aankoop van een woning, werd hervormd. Sinds 1 juni 2018 wordt dat “verkooprecht” niet meer vastgesteld op basis van het kadastraal inkomen (ki), maar op basis van de verkoopprijs.

Het basistarief blijft 10 procent. Maar voor de aankoop van de enige, eigen gezinswoning, bedraagt het verkooprecht in principe 7 procent. Mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan, hebben de kopers recht op een extra korting.

De aangekondigde hervorming leidde in Vlaanderen tot een korte aarzeling op de vastgoedmarkt in de maanden februari en maart van vorig jaar. Maar al in april talmde de Vlaming niet langer om tot de aankoop van een woning over te gaan.

‘De hervorming van de verkooprechten in het Vlaams Gewest had geen impact op de prijs, maar ook niet op het aantal vastgoedtransacties. Over het hele jaar bleef het aantal vastgoedtransacties in Vlaanderen gelijk aan het volume in 2017’, zegt Bart van Opstal.

Bovendien blijkt Wallonië de uitschieter als we het aantal vastgoedtransacties vergelijken met 2017. Daar lag het volume 5,5 procent hoger dan in 2017. In Vlaanderen ‘amper’ 0,1 procent.

Opvallend druk vierde trimester voor woningen en appartementen

In het vierde trimester werden er in Vlaanderen wel meer vastgoedtransacties gesloten (+ 2,6 procent tegenover het laatste trimester van 2017) . Maar ook Wallonië tekende in de laatste maanden van vorig jaar een stevige groei op. Daar steeg het vastgoedvolume tegenover dezelfde periode een jaar eerder met 2,9 procent.

‘Zowel in Vlaanderen als in Wallonië is het vierde trimester het meest actieve vierde trimester sinds het bestaan van de notarisbarometer in 2007. In Wallonië lag het aantal vastgoedtransacties in een trimester nog nooit zo hoog’, vervolgt Van Opstal. ***‘Dit is wellicht te danken aan de oudere vastgoedinvesteerdere die, geconfronteerd de grote schommelingen op de aandelenbeurzen, op zoek gaan naar zekerheid.’***

Prijs voor appartementen onder druk

De prijs voor een appartement was in 2018 gemiddeld 220.095 euro, 1,8 procent meer dan in 2017. Als men de inflatie in rekening brengt, dan leidt dit in Vlaanderen en Wallonië tot een daling van de prijzen in reële termen.

In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs met 1,6 procent tot 224.331 euro; in Brussel met 2,4 procent tot 240.250 euro en in Wallonië met 0,5 procent tot

174.410 euro.

Maar de prijsevolutie varieert van provincie tot provincie. In Antwerpen bijvoorbeeld steeg de gemiddelde prijs voor een flat nog met 4,5 procent tot 211.254 euro. Ook in Vlaams-Brabant zaten de prijzen nog in de lift (+ 3,5 procent tot 231.731 euro). In West-Vlaanderen zakte de gemiddelde prijs met 1,9 procent tot 248.310 euro.

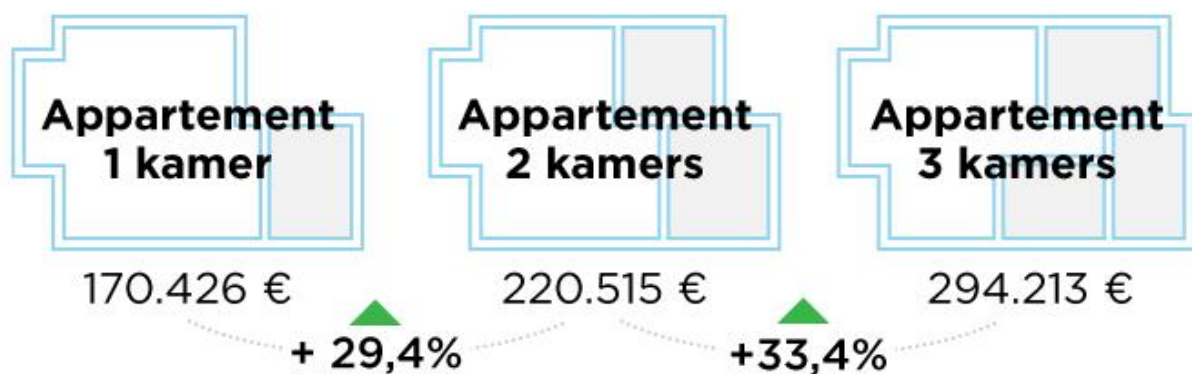
In Vlaanderen is de prijs voor een appartement in het vierde trimester ook gedaald tegenover het derde trimester. ***‘De kopers verkiezen nieuwbouwappartementen en zijn steeds minder bereid om voor bestaande appartementen, die vaak nog renovatiekosten vergen, de initiële vraagprijs te betalen’***, verklaart van Opstal.

In vergelijking met 2014, zijn de prijzen voor appartementen met ruim 10 procent gestegen. Nu betaalt de koper 20.000 euro meer dan in 2014. Rekening houdende met de inflatie (7 procent over de jongste vijf jaar), is de reële waarde van appartementen de jongste vijf jaar met 3 procent gestegen.

Extra kamer

De prijs voor een kamer extra in een appartement loopt fors op. Een appartement met twee slaapkamers kostte vorig jaar gemiddeld bijna **een derde** meer dan een flat met één slaapkamer.

Voor een appartement met drie slaapkamers, betaalt de koper ook nog eens een derde meer dan voor een met twee slaapkamers. In Brussel betaalt de koper dan bijna 42 procent of net geen 100.000 euro meer.



Jongeren sturen vastgoedmarkt

Voor het eerst analyseerde de Federatie van het Notariaat de leeftijd van de verkoper en de koper sinds 2015. Daaruit blijkt dat ruim 45 procent van alle aankopen de jongste jaren gebeurt door jongeren (dit zijn personen tot 35 jaar). Vijftig en zestigplussers vertegenwoordigen samen geen 25 procent van alle aankopen. ***‘Het zijn nog steeds de jongeren die de vastgoedmarkt sturen, terwijl de oudere kopers ze veeleer ondersteunen’***, besluit van Opstal.

Omgekeerd, zijn ruim 40 procent van de verkopers zestigplussers. Een kwart van de verkopers is tussen de 35 en de 50 jaar. Een ander kwart tussen 50 en 60.

Ter info:

De gegevens voor deze barometer worden verzameld op het ogenblik van de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst, drie tot vier maanden voor de ondertekening van de akte. Zo beschikken de notarissen over de meest recente gegevens over de Belgische vastgoedmarkt.

Meer details vindt u in de Notarisbarometer op www.notaris.be en in [bijgaand document](#).

Over het notariaat in België:

Jaarlijks komen er ruim 2,5 miljoen cliënten op belangrijke momenten in hun leven over de vloer bij de notariskantoren. Ze krijgen er onafhankelijk advies op maat om in alle vertrouwen te gaan samenleven, een woning te kopen, een eigen zaak te starten of een erfenis voor te bereiden.

Meer info zoals FAQ's, rekenmodules en video's over de sleutelmomenten in uw leven vindt u op www.notaris.be.

Over Fednot :

Het netwerk van 1.150 kantoren telt 1.550 notarissen en 8.000 medewerkers. Samen verwerken ze ruim 900.000 akten per jaar. Fednot ondersteunt de kantoren met juridisch advies, management, ICT-oplossingen, vorming en informatie voor het grote publiek. www.fednot.be.

- Bij het schrijven van de Notarisbarometer was het inflatiecijfer voor december 2018 nog niet gekend.

Persinfo:

Ellen Cleeren, Externe Communicatie
Federatie van het Notariaat
ellen.cleeren@fednot.be - 32 499 572 360