

Vastgoedprijzen in de Vlaamse provinciehoofdsteden blijven stijgen

Wonen in de vijf Vlaamse provinciehoofdsteden werd in 2019 een stuk duurder. De prijzen voor appartementen stegen met gemiddeld 3,5 procent tegenover 2018. Die voor woonhuizen namen met 6 procent toe. Daarmee waren de prijsstijgingen voor woonhuizen hoger dan in de rest van Vlaanderen. Dat blijkt uit de tweede barometer over de prijsevolutie voor vastgoed in Antwerpen, Brugge, Gent, Hasselt en Leuven van de Federatie van het Notariaat (Fednot).

‘In de vijf Vlaamse provinciehoofdsteden blijft de vraag groot. Tegelijkertijd blijft het aanbod stabiel waardoor de prijzen blijven stijgen’, zegt notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be.

Voor een appartementen steeg de prijs in Antwerpen, Brugge, Gent, Hasselt en Leuven met gemiddeld 3,5 procent. Dat is iets minder dan in de rest van Vlaanderen (+ 3,8 procent). Maar voor een woonhuis stegen de prijzen tegenover 2018 met 6 procent, tegenover 3,6 procent in de rest van het Vlaamse Gewest.

De verzamelde cijfers zijn gebaseerd op *alle* onderhandse koopovereenkomsten die in 2019 voor huizen en appartementen in de vijf provinciehoofdsteden zijn gesloten en bieden daarom een betrouwbaar beeld.

Bovendien geven de notarissen alleen prijzen vrij als er in het stadscentrum of in de deelgemeenten een voldoende aantal vastgoedtransacties is geweest. Als er maar enkele koopovereenkomsten voor een woning in een deelgemeente zijn gesloten, dan kan dit leiden tot een vertekend beeld. Het volstaat dan dat er bijvoorbeeld één duur pand is verkocht om het gemiddelde fors omhoog te trekken.

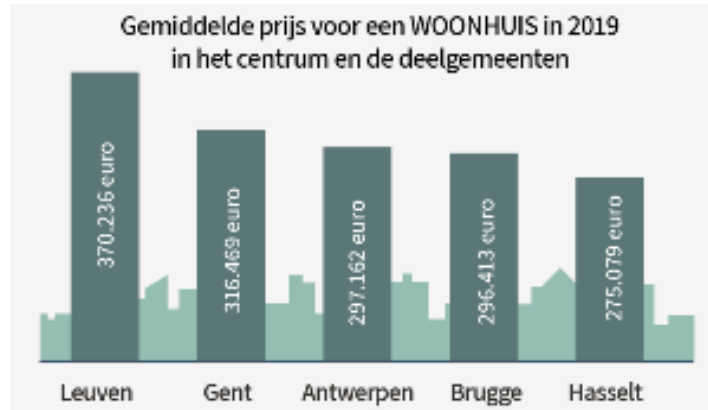
Voor alle gezinnen die op zoek zijn naar een stekje in een provinciehoofdstad kan deze barometer een hulpmiddel zijn om te achterhalen waar de prijzen nog passen binnen het beschikbare budget.

Een appartement of een woonhuis ligt alvast nog binnen de financiële mogelijkheden van jongere mensen. Ruim drie op de vier kopers in voornoemde steden is jonger dan 50 jaar, zoals blijkt uit onderstaande tabel. Gent en Antwerpen trekken het meest jonge mensen aan. Daar is 80 procent van de kopers jonger dan 50 jaar. Alleen in Brugge is bijna 30 procent van de kopers ouder dan 50.

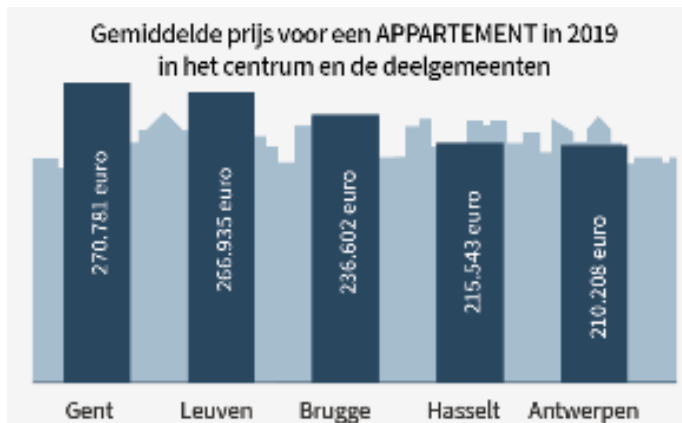
Verdeling volgens leeftijd van de koper	<= 30 jaar	31 - 50 jaar	51 - 65 jaar	> 65 jaar
Antwerpen	31,4%	48,0%	16,4%	4,2%
Brugge	26,6%	43,6%	23,1%	6,7%
Gent	32,3%	47,8%	16,9%	3,0%
Hasselt	28,3%	47,4%	19,2%	5,1%
Leuven	24,0%	51,1%	20,5%	4,4%
Provinciehoofdsteden samen	30,1%	47,7%	17,8%	4,3%

1. Vergelijking tussen de provinciehoofdsteden onderling: huizen het duurst in Leuven, appartementen in Gent

Kijken we naar de prijzen voor **woonhuizen**, dan blijft Leuven het duurst. Een woonhuis kostte er vorig jaar gemiddeld 370.236 euro, bijna 100.000 euro meer dan de prijs voor een huis in Hasselt.



Gemiddelde prijs voor een woonhuis in 2019 in het centrum en de deelgemeenten



Gemiddelde prijs voor een appartement in 2019 in het centrum en de deelgemeenten

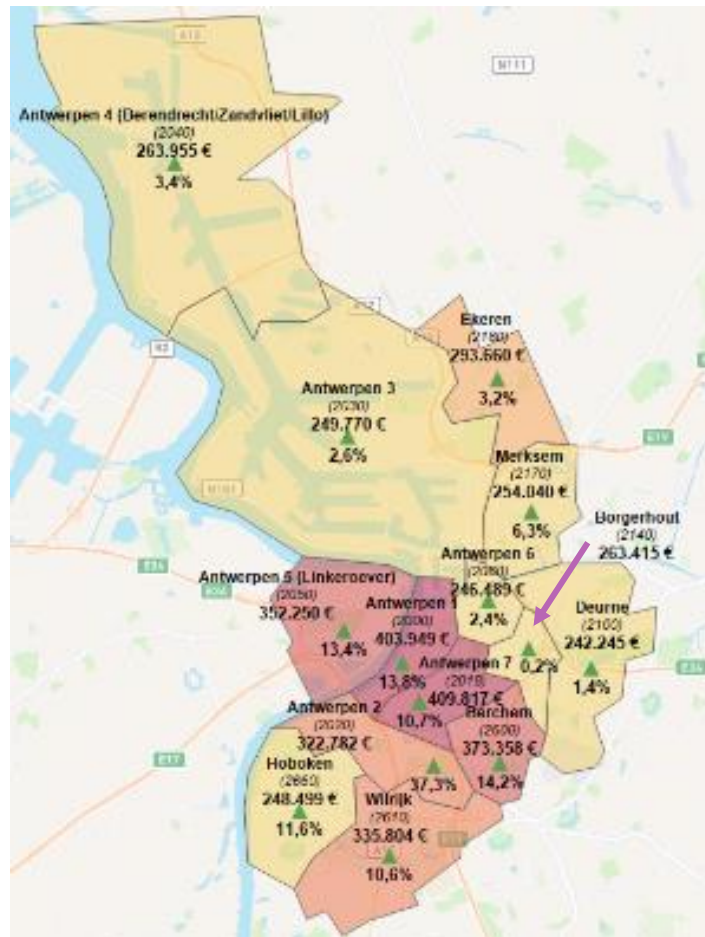
De duurste stad voor het kopen van **een appartement** blijft, zoals in 2018, Gent. Daar betaalde koper in 2019 gemiddeld 270.781 euro voor een appartement. Antwerpen blijft een stuk goedkoper.

2. Bespreking per provinciehoofdstad

Antwerpen

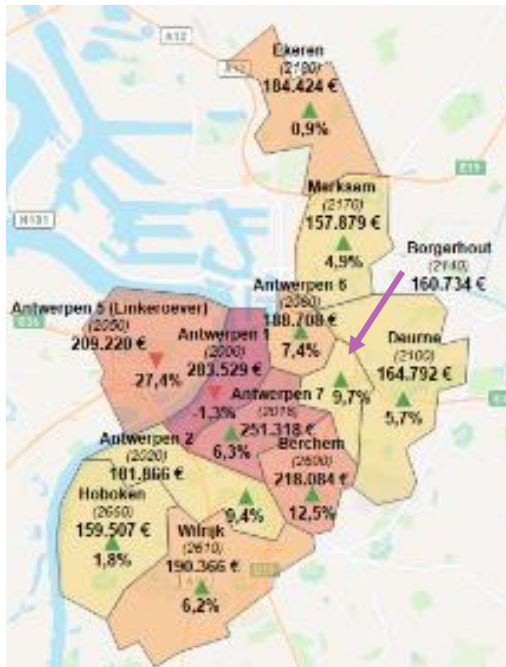
In de stad Antwerpen stegen de prijzen voor een huis tegenover 2018 met 7,9 procent tot gemiddeld 297.162 euro. De stijging overtreft de inflatie van 1,2 procent.

De prijzen voor **een woonhuis** stegen het meest in Antwerpen 2, het gebied met postcode 2020. Daar liggen onder meer het Kiel, de Tentoonstellingswijk en het Nachtegalepark. Wie daar vorig jaar een huis kocht, telde daar gemiddeld 322.782 euro voor neer, een stijging met ruim 37 procent tegenover 2018. Tegenover 2015 bedraagt de stijging er 39,4 procent. *“Het is een postcode met heel diverse buurten, met zowel zeer dure woningen, maar evengoed sociale woonwijken”,* zegt notaris Jelle Van Hove. *‘De dure panden zijn er terug erg in trek. Er worden terug torenhoge prijzen voor neergeteld. Daarnaast zijn er ook veel sociale woningen die eigendom zijn van de sociale huisvestingsmaatschappijen en die ook niet worden verkocht. Het zijn dus vooral de dure woningen die de prijs daar bepalen.’*



Kaart Antwerpen – prijzen voor huizen

Ook in Berchem bleef de prijs voor een huis fors stijgen tot gemiddeld 373.358 euro (+ 14,2 procent tegenover 2018 en + 31,1 procent in vergelijking met 2015).



Kaart Antwerpen - prijzen voor appartementen

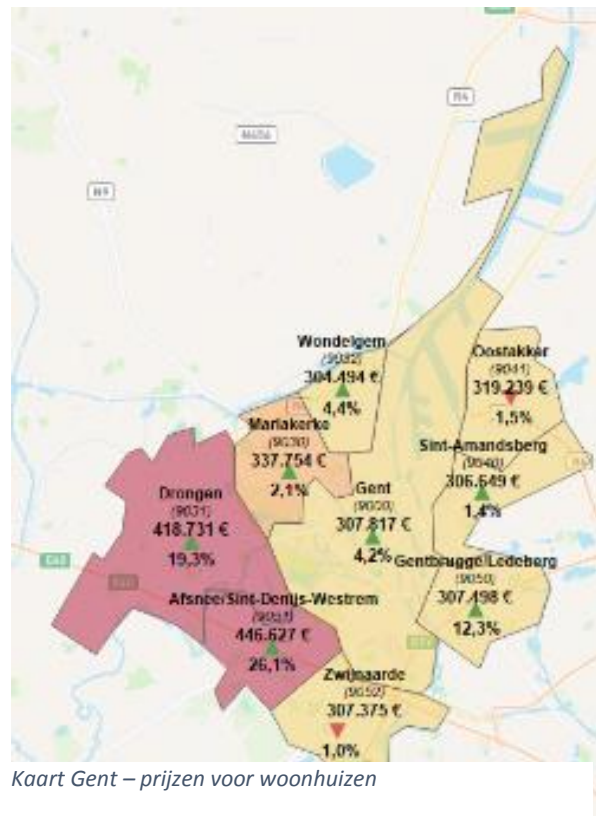
Appartementen waren het duurst in het centrum van de stad met een prijs van gemiddeld 283.529 euro. Toch ondergingen de prijzen voor een appartement daar een lichte daling tegenover 2018. Opvallend is de daling van de gemiddelde prijs voor een appartement op Linkeroever. Daar zakte de prijs tegenover vorig jaar met ruim 27 procent tot gemiddeld 209.220 euro. Dit is voor een belangrijk deel te verklaren doordat er vorig jaar veel minder nieuwbouwapartementen werden verkocht dan in 2018.

Tegenover 2018 viel de grootste prijsstijging voor een appartement te noteren in Berchem. Daar telde de koper vorig jaar gemiddeld 218.084 euro neer (+ 12,5 procent).

Gent

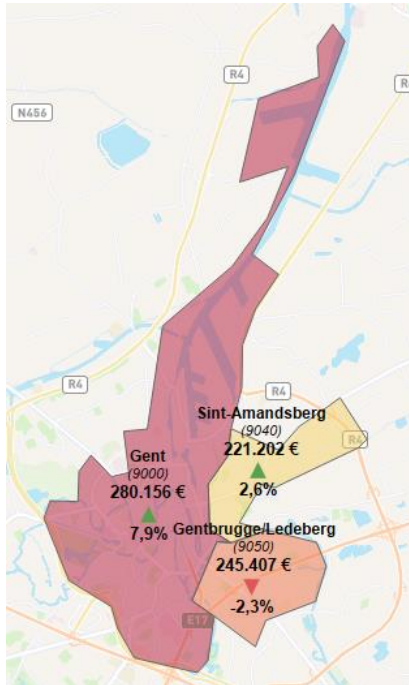
Gent is met een gemiddelde prijs voor **een woonhuis** van 316.469 euro, de op één na duurste provinciehoofdstad. Prijzen voor een huis stegen in het centrum en in de deelgemeenten met gemiddeld 6,1 procent tegenover 2018. De grootste stijgingen vielen te noteren in Afsnee, Sint-Denijs-Westrem, Drongen en Gentbrugge. *‘Het zijn allemaal deelgemeenten die vlot bereikbaar zijn, dichtbij Gent liggen, maar toch nog relatief groen en rustig zijn en die hun eigen identiteit weten te bewaren’,* zegt notaris Maarten Duytschaever.

Voor een woonhuis zijn Afsnee en Sint-Denis-Westrem uitgegroeid tot de duurste deelgemeenten van Gent met een gemiddelde prijs van 446.627 euro in 2019. *‘In die gemeenten waren er in 2019 opvallend meer verkopen in de prijsklasse boven 500.000 euro. Dat geldt zeker voor Drongen en Gentbrugge’,* verklaart notaris Maarten Duytschaever.



Kaart Gent – prijzen voor woonhuizen

In vergelijking met 2015 steeg de prijs voor een huis in Gent met gemiddeld 18 procent!

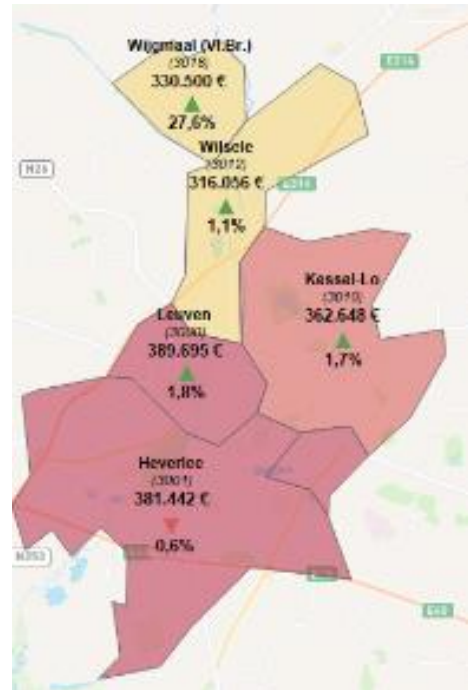


Kaart Gent- prijzen voor appartementen

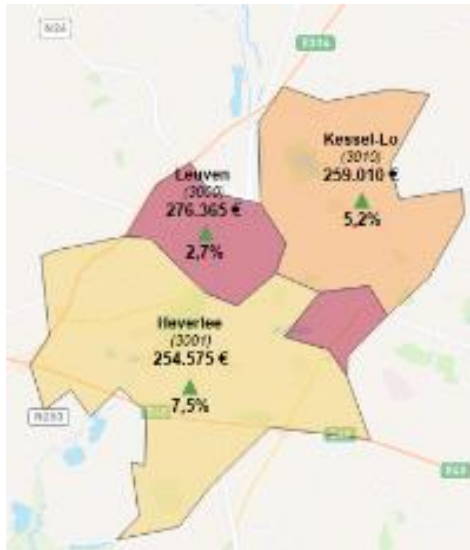
Ook de prijzen voor **een appartement** bleven er verder aantikken, tot gemiddeld 270.781 euro in 2019, een stijging met 5,8 procent op jaarbasis en met ruim 16 procent tegenover 2015. Vooral in het centrum van de Arteveldestad bleven de prijzen voor een appartement flink stijgen met bijna 8 procent tegenover 2018.

Leuven

Hoewel Leuven ook in 2019 de duurste provinciehoofdstad was voor wie **een huis** wil kopen, bleven de prijzen voor woonhuizen er vorig jaar stabiel. In het centrum van de studentenstad betaalden de kopers gemiddeld 389.695 euro voor een woonhuis, een stijging met 1,8 procent tegenover 2018. De prijsstijging lag er niet veel hoger dan de inflatie van 1,2 procent. Enige uitzondering is Wijgmaal waar de prijzen voor woonhuizen met ruim een kwart stegen. *'In de gemeente Wijgmaal merken we dat de prijzen aan een inhaalbeweging toe zijn, meer in de lijn van de gemeente Herent en de onmiddellijke aanliggende gemeenten rond Leuven'*, zegt notaris Jean-Michel Bosmans.



Kaart Leuven – prijzen voor huizen



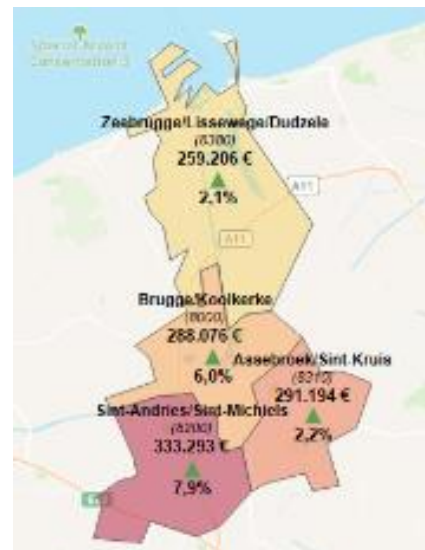
Kaart Leuven- prijzen appartementen

De prijzen voor **appartementen** bleven in Leuven ook in 2019 verder stijgen met gemiddeld 5,2 procent tegenover 2018 tot gemiddeld 266.935 euro. Tegenover 2015 steeg de prijs voor een appartement in en rond Leuven met gemiddeld 17 procent terwijl de inflatie over die periode 7,7 procent bedraagt.

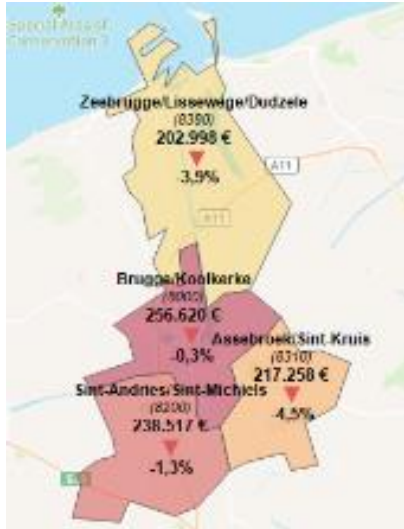
Brugge

In Brugge en omstreken betaalde de koper voor **een woonhuis** in 2019 gemiddeld 296.413 euro waarmee de gemiddelde huizenprijs er hoger ligt dan het gemiddelde in West-Vlaanderen. Een huis in het centrum van Brugge kostte vorig jaar gemiddeld 288.076 euro, 6 procent meer dan in 2018. Ook in het zuiden van de stad zaten de prijzen voor een huis in de lift.

'De vraag naar woningen in het centrum van Brugge blijft stijgen. Ook is er veel vraag naar het residentieel vastgoed in Sint-Andries en Sint-Michiels', zegt notaris Bart van Opstal.



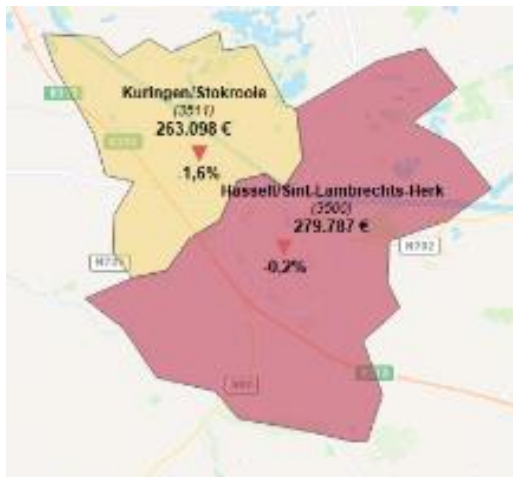
Kaart Brugge- prijzen voor woonhuizen



Kaart Brugge – prijzen voor appartementen

De gemiddelde prijs voor **een appartement** lag in Brugge en zijn deelgemeenten in 2019 op gemiddeld 236.602 euro. Dat is wat minder dan in 2018 (-2,2 procent). Toch stegen ook de prijzen voor een appartement in het Brugse de jongste vijf jaar met 9,5 procent.

Hasselt

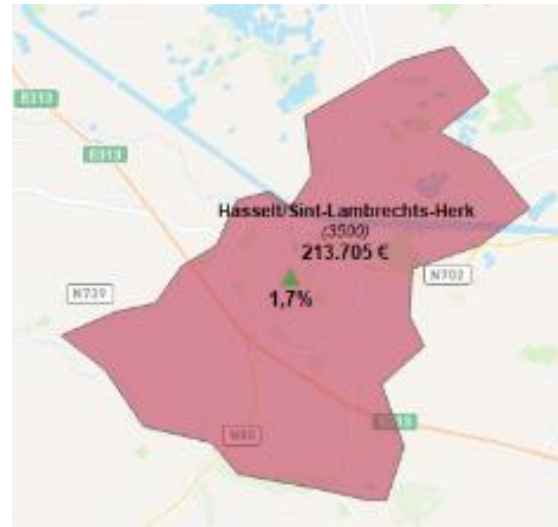


Kaarten prijs voor huizen Hasselt

De prijzen in Hasselt zijn, in vergelijking met de andere Vlaamse provinciehoofdsteden, het minst aan grote schommelingen onderhevig. Voor **een huis** daalde de prijs tegenover 2018 licht met 0,2 procent tot gemiddeld 279.787 euro. In vergelijking met 2015 steeg de gemiddelde huizenprijs er wel met 11,7 procent.

Voor **appartementen** bleven de prijzen in het centrum van Hasselt licht stijgen tot gemiddeld 213.705 euro (+ 1,7 procent). Tegenover 2015 werden appartementen in het centrum (het gebied met postcode 3500) 14,4 procent duurder, waarmee de prijsstijging de inflatie in die vijfjarige periode overstijgt.

'In Hasselt doen vooral de vele nieuwbouwprojecten, met hoge kwaliteitseisen, de prijzen van appartementen stijgen,' zegt notaris Myrrhine Vrolix.



Kaart prijs voor appartementen Hasselt

Over het notariaat in België:

Jaarlijks kloppen 2,5 miljoen burgers op belangrijke momenten in hun leven aan 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.

Perscontact:

Bart Azare, Externe Communicatie Fednot
0478/58.46.21 - azare@fednot.be