

NOTARISBAROMETER

VASTGOED

WWW.NOTARIS.BE

T3 2017

Barometer 34

MACRO-ECONOMISCH

Het **consumentenvertrouwen** trekt sinds juli terug aan, de indicator stijgt van -2 in juni naar 2 in juli en bereikte hiermee het hoge niveau van mei 2007. In augustus bleef het consumentenvertrouwen op hetzelfde niveau staan en in september verstevigde de indicator naar 3 (Bron: NBB).

Het **ondernemersvertrouwen** kende de afgelopen maanden een verzwakking, de indicator verstevigde nochtans lichtjes in juli (van -2 in juni naar -1,5 in juli), maar verzwakte opnieuw in de daaropvolgende maanden naar -2,1 in augustus en -3,5 in september (Bron: NBB).

In de **bouwsector** zakte de conjunctuur van -0,9 in juni naar -3,6 in juli. Ook in augustus verzwakte de indicator verder naar -3,7. In september was er een beperkte groei naar -3,3 (Bron: NBB).

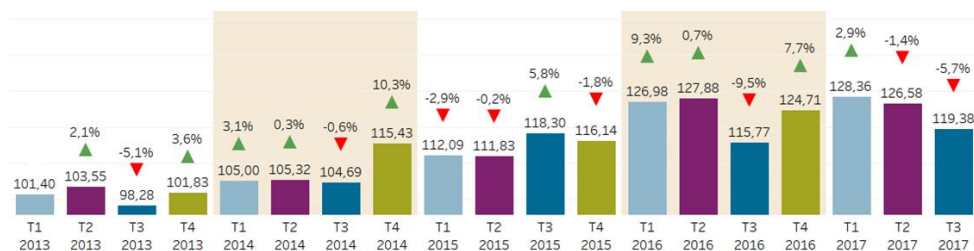
De **inflatie** zakte in juni nog tot 1,5 punten. De daaropvolgende maanden steeg de inflatie tot 2,0 in augustus (Bron: NBB).

De rente voor een **hypothecaire lening** voor een periode van meer dan 10 jaar bleef eerder stabiel met een kleine variatie van 2,13 in juni, naar 2,1 in juli en 2,12 in augustus (Bron: NBB).

In het derde trimester werden -7,7% minder **hypothecaire kredieten** onderschreven in vergelijking met het tweede trimester van 2017 en -13,3% minder in vergelijking met hetzelfde trimester van vorig jaar. De hypothecaire kredieten voor een aankoop daalde het afgelopen trimester met -4,1% maar kende wel een lichte stijging van +1,8% in vergelijking met het derde trimester van 2016. De andere kredieten kenden een daling van -11,2% in vergelijking met het vorige trimester en -25% in vergelijking met hetzelfde trimester van vorig jaar.

VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË

De index van de vastgoedactiviteit in België sluit het 3^{de} trimester van 2017 af op 119,38 punten. Nooit eerder waren er in een derde trimester, waarin doorgaans minder vastgoedtransacties uitgevoerd worden omwille van de zomermaanden, zoveel transacties in vastgoed als in deze van 2017.

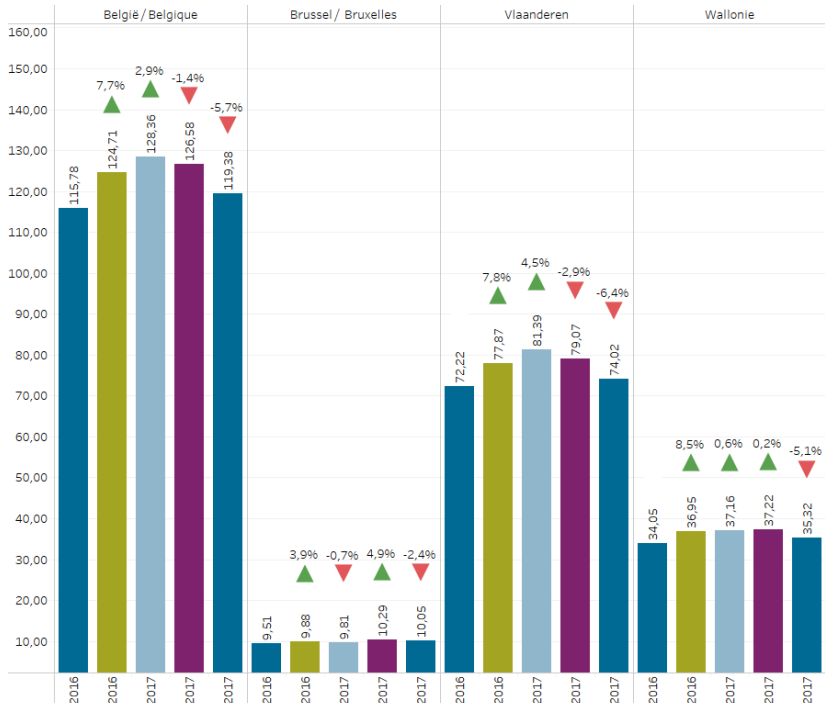


Grafiek 1: Index vastgoedactiviteit

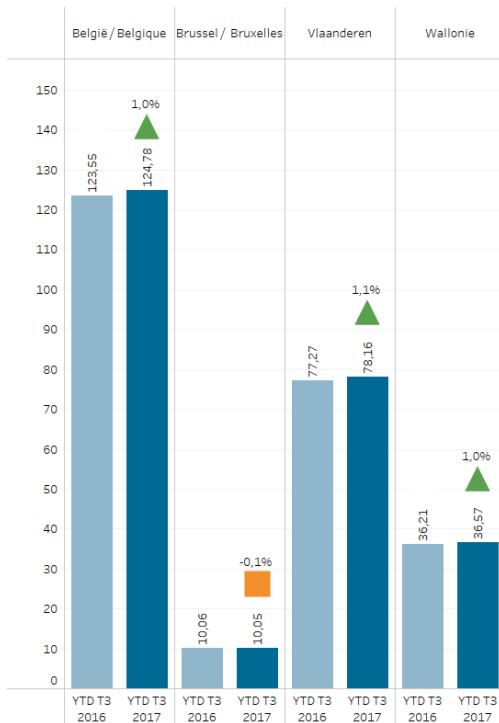
Zoals zichtbaar in de grafiek hiernaast is het seizoensgebonden karakter merkbaar in elke regio van België.

Vlaanderen, de regio waar in het voorbije trimester 62% van de vastgoedtransacties plaatsvinden, kent met -6,4% de grootste daling.

Ondanks deze terugval van de index blijft deze zowel op nationaal niveau als in de regio's boven het niveau van de 3^{de} trimester van 2016.



Grafiek 2: Nationale & regionale vastgoedactiviteit per trimester

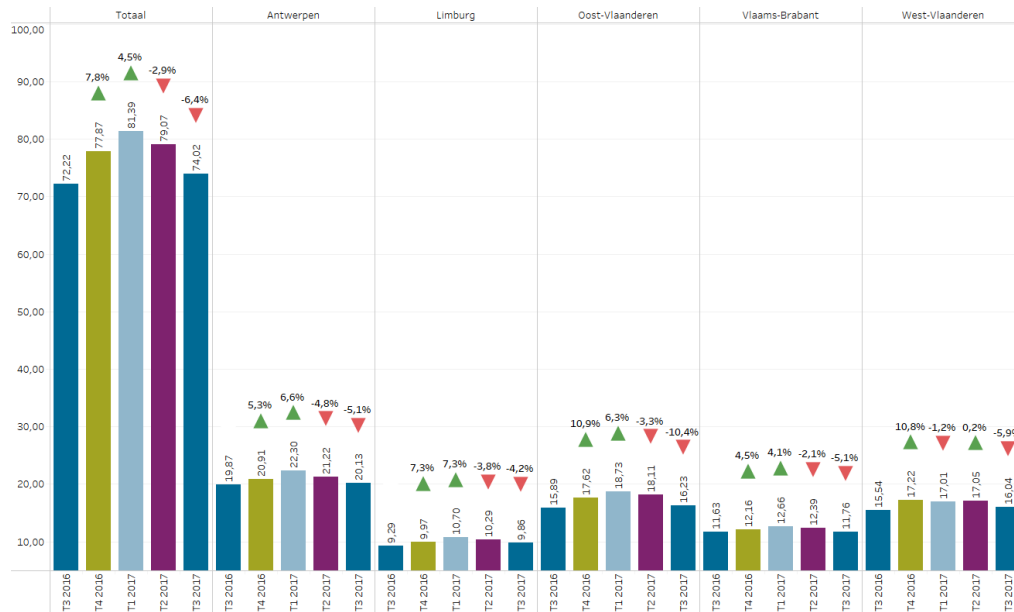


Grafiek 3: Vastgoedactiviteit eerste 9 maanden 2016 versus zelfde periode 2017

Het aantal geregistreerde vastgoedtransacties is de eerste 9 maanden van 2017 1,0% hoger in vergelijking met dezelfde periode van 2016, het recordjaar in vastgoedtransacties.

Zowel in Vlaanderen als Wallonië was er een toename in het volume vastgoedtransacties.

Ook als we inzoomen op de provincies in **Vlaanderen** stellen we vast dat, ondanks de daling in het 3^{de} trimester, de vastgoedvolumes overal hoger liggen dan hetzelfde trimester in 2016.



Grafiek 4: Vastgoedactiviteit in Vlaanderen / trimestriële evolutie

In **Wallonië** kent Waals-Brabant in het 3^{de} trimester de sterkste daling van vastgoedtransacties (-9,9%). Het is de enige provincie waarbij de index het afgelopen trimester lager terugzakt dan het 3^{de} trimester 2016. De provincie behoudt wel nipt haar 3% marktaandeel. Ze blijft de provincie waar het minst vastgoedtransacties plaatsvinden.

Opvallend, in Namen was er geen terugval in vastgoedactiviteit in de 3^{de} trimester, de provincie deed het zelfs iets beter dan het 2^{de} trimester 2017 (+0,7%).

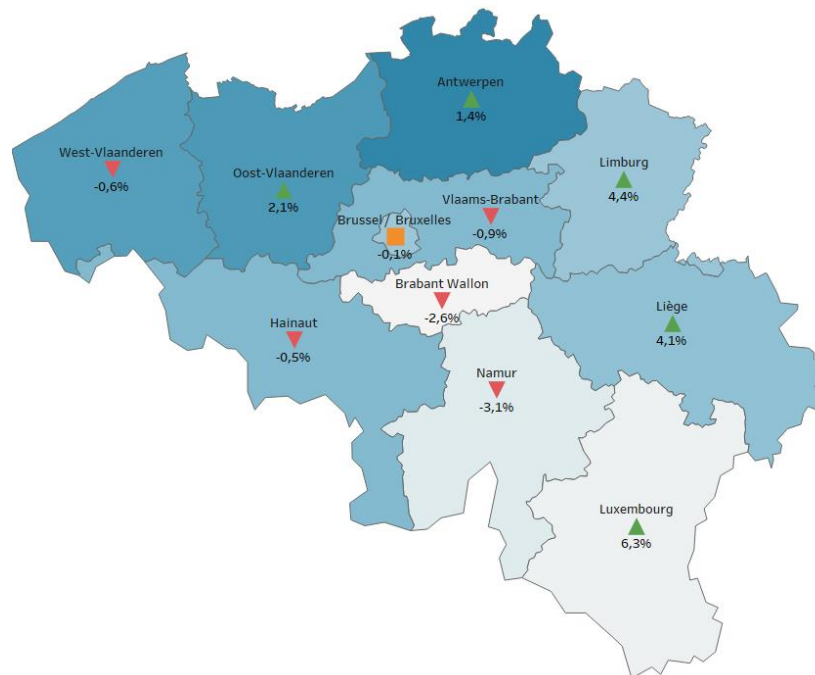


Grafiek 5: Vastgoedactiviteit in Wallonië / trimestriële evolutie

Tot slot is het interessant om ook op provincie niveau te kijken naar de vastgoedactiviteit van de eerste 9 maanden van 2017 versus dezelfde periode in 2016. Onderstaande kaart geeft een overzicht van deze vergelijking. De kleurcode van de kaart geeft de vastgoedactiviteit in elke provincie weer. Hoe donkerder de tint hoe meer vastgoedactiviteit in deze provincie.

Vlaanderen kende tot nu toe +1,1% meer vastgoedtransacties dan in deze periode in 2016 (zie grafiek 3). Limburg, de kleinste vastgoedprovincie van Vlaanderen, kende de grootste groei. Ook de provincies die het meest vastgoedtransacties hebben, Antwerpen en Oost-Vlaanderen, kennen een groei ten opzichte van de eerste 3 trimesters van 2016. Zij compenseren de dalingen die merkbaar zijn in de andere Vlaamse provincies.

In **Wallonië** daalt de vastgoedactiviteit in Henegouwen, de Waalse provincie met de meeste vastgoedtransacties licht (-0,5%). Het zijn de provincies Luxemburg en Luik die de groei van 1% voor de Waalse regio bepalen.



Grafiek 6: Overzichtskaat vastgoedactiviteit in de provincies (eerste 9 maanden 2016 versus zelfde periode 2017)

GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN

De kwalificatie "huizen" wordt voor tal van verschillende vastgoedtypes gebruikt, de specifieke kenmerken van de goederen waarop transacties van deze goederen in de betrokken periode betrekking hebben zal de gemiddelde prijs beïnvloeden.

Zijn niet opgenomen in deze barometer:

- Opbrengsteigendommen
- Boerderijen
- Luxevilla's

In het 3^{de} trimester van 2017 klom de gemiddelde prijs van een woonhuis in België naar 243.344 EUR, een groei van +1,7% in vergelijking met het voorgaande trimester.

Ook in de 3 gewesten steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis. De stijging van het 2^{de} trimester wordt overal bevestigd, zowel op nationaal niveau als in het Vlaams en Waals gewest.

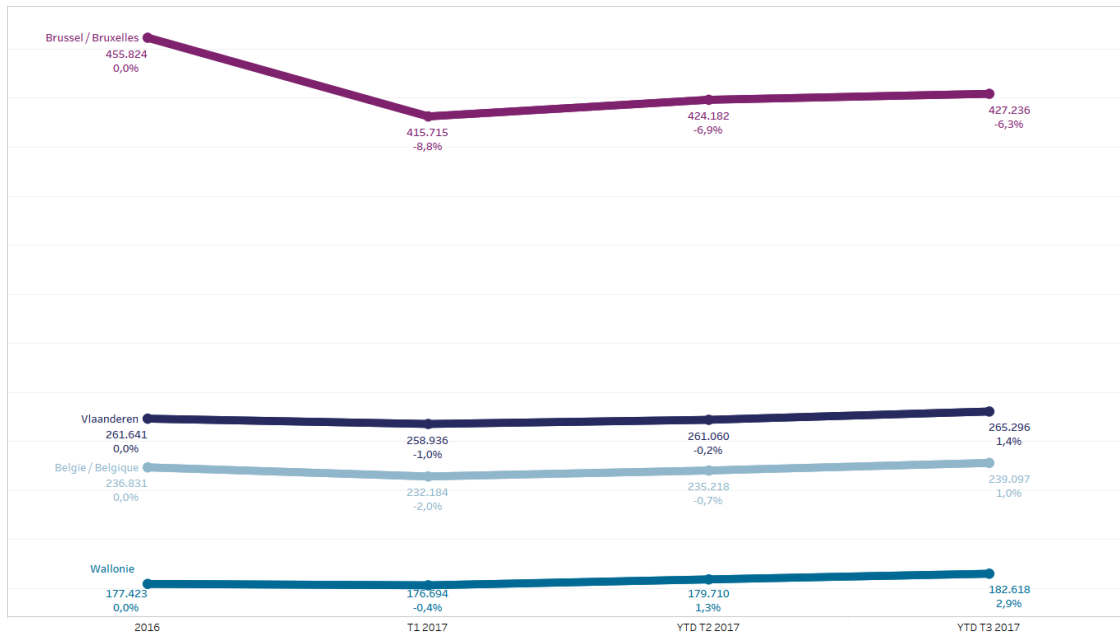


Grafiek 7: Gemiddelde prijzen van woonhuizen in België en op regionaal niveau / evolutie per trimester

Bijkomend aan de trimestriële prijzen is het interessant om te kijken naar het gemiddelde van de prijzen over de voorbije periode van het jaar. Grafiek 8 illustreert, voor België en voor elk van de regio's, deze "year-to-date" dimensie die we in de vorige notarisbarometer introduceerde.

We vergelijken de gemiddelde prijzen van het 1^{ste} trimester van 2017 (YTD T1 2017), van de eerste 6 maanden van 2017 (YTD T2 2017) en van 1 januari 2017 tot 30 september 2017 (YTD T3 2017) met de gemiddelde prijs van 2016.

Na een periode van 9 maanden groeiden de gemiddelde prijzen voor woonhuizen, in België, in Vlaanderen en in Wallonië gestaag ten opzichte van 2016. Enkel in Brussel wordt een daling van -6,3% vastgesteld.

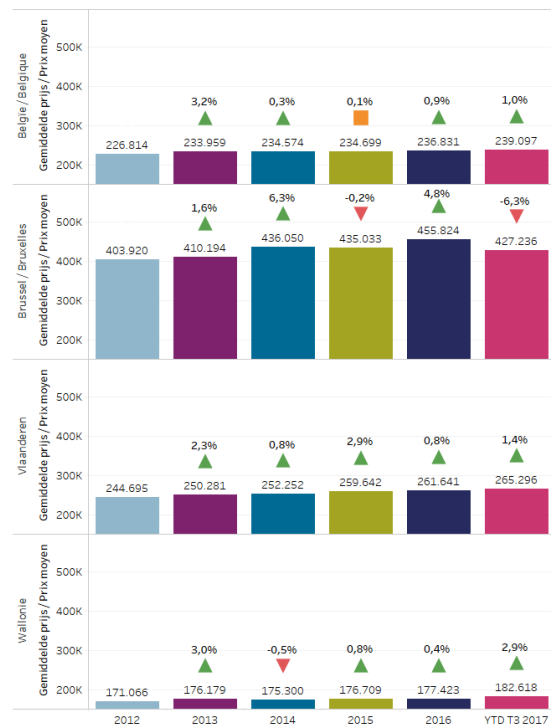


Grafiek 8: Evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in België en per regio – gecumuleerd overzicht per jaar

De grafiek hiernaast visualiseert de gemiddelde jaarprijzen voor de woonhuizen en hun evolutie vanaf 2012 tot nu.

Het hoge niveau van de gemiddelde prijs in België, Vlaanderen en Wallonië wordt ook bevestigd als we 5 jaar terug in de tijd gaan. Nooit eerder waren de gemiddelde prijzen zo hoog.

Op de volgende pagina's zoomen we in op de provincies en bekijken we eveneens de trimestriële ~ en de jaargemiddelde prijzen.



Grafiek 9: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in België en per regio

In **Vlaanderen** stijgt de gemiddelde prijs van een woonhuis voor het 2^{de} trimester op rij met meer dan 2%. Het afgelopen trimester is het vooral in West- & Oost-Vlaanderen dat de prijzen sterk stegen ten opzichte van het 2^{de} trimester van 2017. Limburg blijft de goedkoopste provincie in Vlaanderen, men betaalt er gemiddeld 15% minder dan het globaal gemiddelde van Vlaanderen.

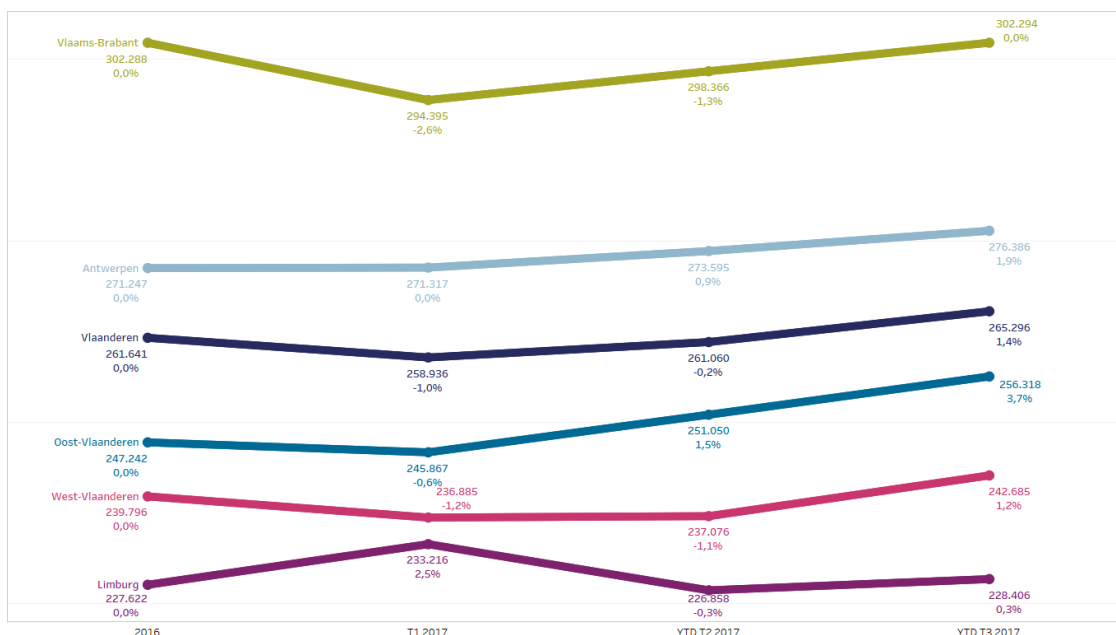
De provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant zijn gemiddeld duurder dan het Vlaams gemiddelde.

Vlaams-Brabant is de duurste provincie in Vlaanderen, een woonhuis is gemiddeld 13% duurder dan het gemiddelde van het Vlaams gewest.



Grafiek 10: Gemiddelde prijzen van woonhuizen in de Vlaamse provincies / evolutie per trimester

Analoog aan grafiek 8 zoomen we ook op provincie niveau in op de gemiddelde prijs van 2017 op dit moment en vergelijken we dit met de gemiddelde prijs van 2016. In zowat elke provincie in Vlaanderen worden de prijzen duurder, enkel in Vlaams-Brabant en Limburg blijven de prijzen eerder stabiel. Oost-Vlaanderen kent de sterkste groei, een woonhuis kost gemiddeld net geen 10.000 EUR meer dan in 2016.

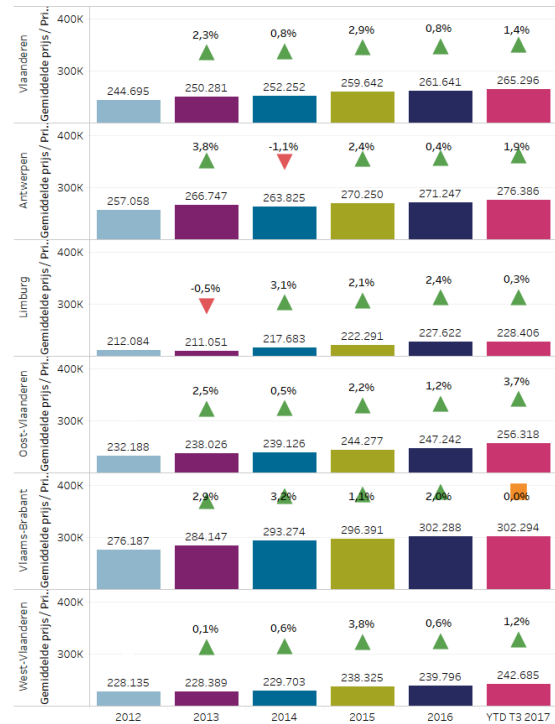


Grafiek 11: Evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in de Vlaamse provincies – gecumuleerd overzicht per jaar

We zagen al dat de gemiddelde prijzen voor een woonhuis stijgen in Vlaanderen.

Op het niveau van de Vlaamse provincies wordt deze tendens overal bevestigd. De gemiddelde prijs van de eerste 9 maanden van dit jaar groeit in elke provincie ten opzichte van 2016. In elke Vlaamse provincie wordt een nieuwe hoogste prijs opgetekend.

In de meeste provincies, met uitzondering van Antwerpen hadden we de voorbije jaren telkens een groei. 2017 lijkt die trend te volgen.

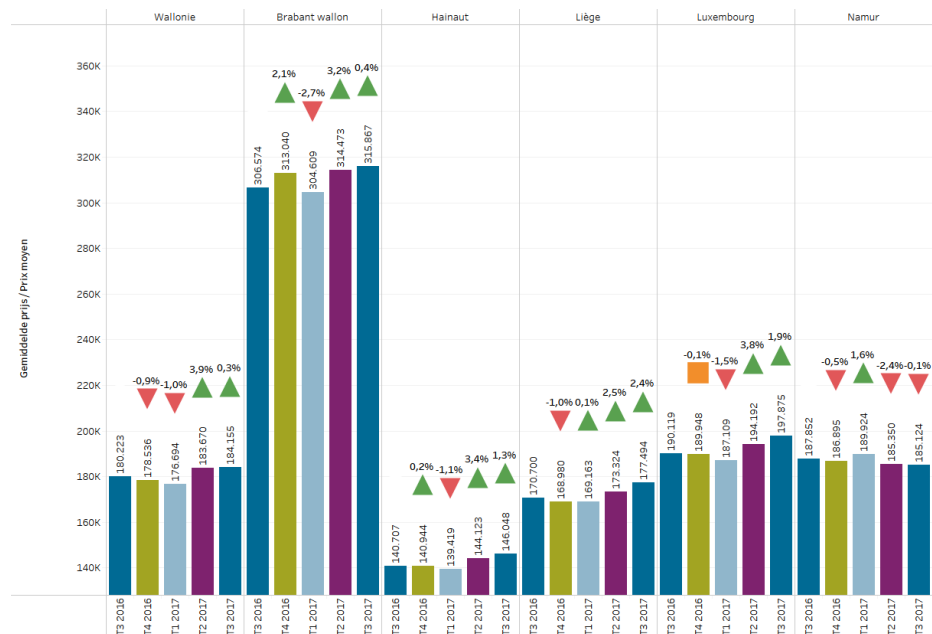


Grafiek 12: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in de Vlaamse provincies

Ook in Wallonië stijgen de trimestriële gemiddelde prijzen, met uitzondering van Namen opnieuw.

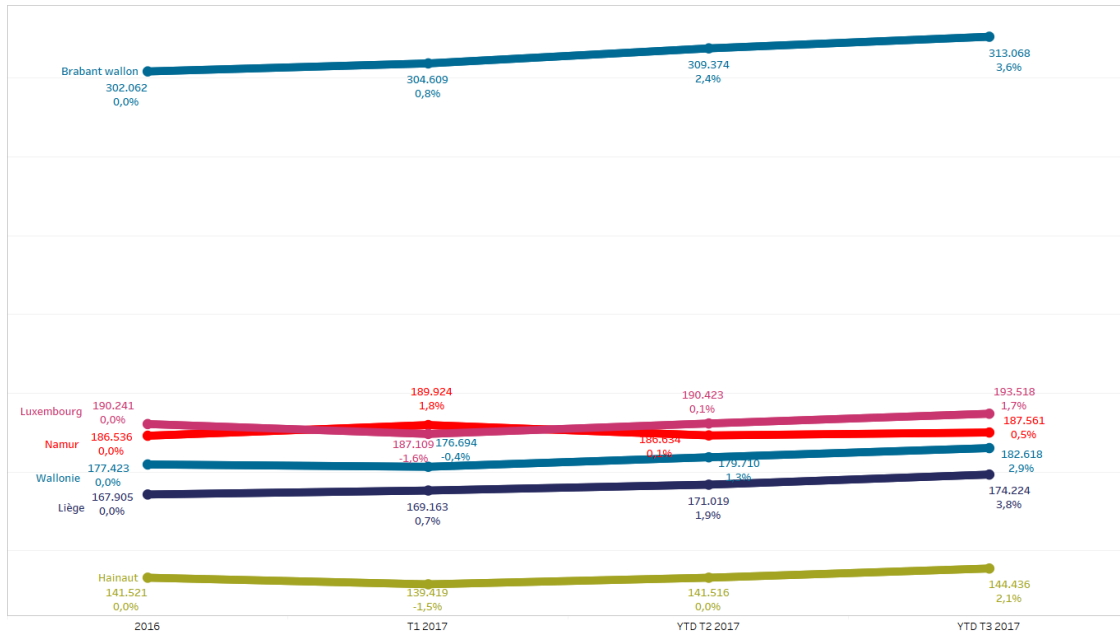
De duurste Waalse provincie is Waals-Brabant.

De goedkoopste provincie is Henegouwen, dit is tevens de goedkoopste provincie van België. In Henegouwen betaalt men gemiddeld minder dan de helft van de prijs van een huis in Waals-Brabant.



Grafiek 13: Gemiddelde prijzen van woonhuizen in de Waalse provincies / evolutie per trimester

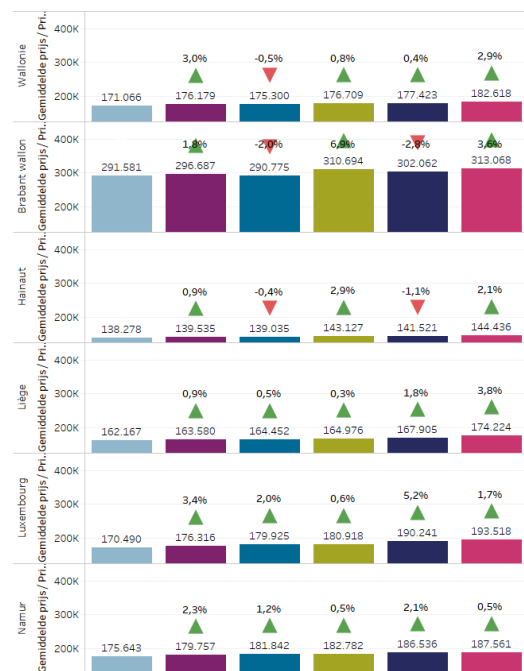
Het gemiddelde berekend op de eerste 9 maanden van 2017 bevestigt bij elk van de Waalse provincies de positieve trend die we ook op nationaal en Vlaams niveau vaststellen. Elke Waalse provincie is gemiddeld duurder dan in 2016. Luik en Waals-Brabant kennen een stijging van respectievelijk +3,8% en +3,6% een grotere groei dan het Waals gemiddelde (+2,9%).



Grafiek 14: Evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in de Waalse provincies – gecumuleerd overzicht per jaar

Als we kijken naar de gemiddelde huizenprijzen van 2012 tot nu, dan zien we dat ook in Wallonië de gemiddelde prijzen de eerste maanden van 2017 in alle provincies stijgen.

Luik, Luxemburg en Namen kenden de 5 laatste jaar alleen maar een groeiende prijs.

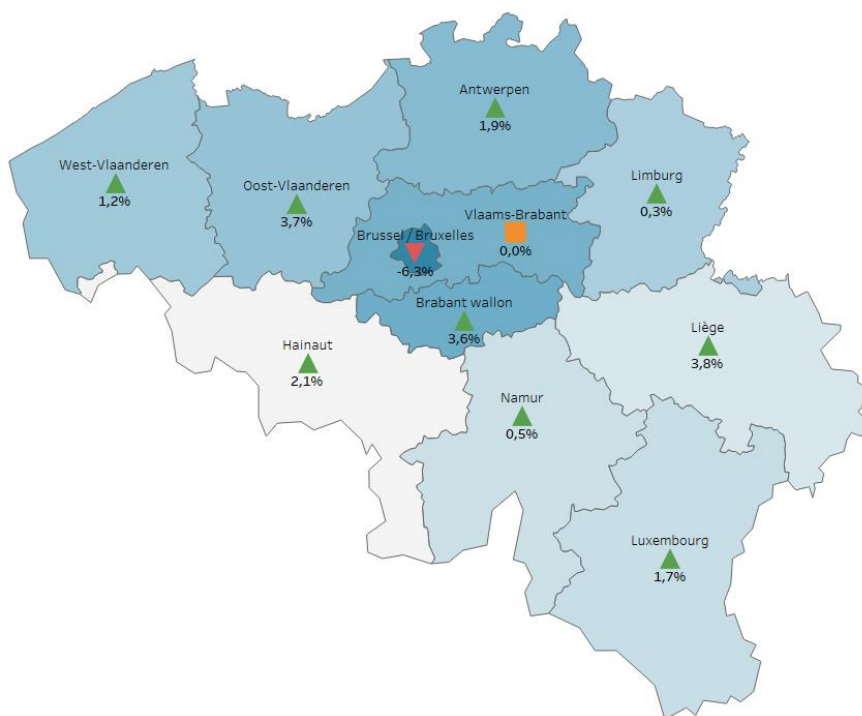


Grafiek 15: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in de Waalse provincies

Onderstaande kaart vat de evolutie van de gemiddelde huizenprijzen in alle Belgische provincies samen.

De kleurencode representeert de gemiddelde prijs. Hoe donkerder de tint, hoe duurder deze provincie is. Zo is een woonhuis in Brussel het duurst en in Henegouwen het goedkoopst.

We vergelijken de gemiddelde prijs van 2017 (over een periode vanaf 1 januari 2017 tot en met 30 september 2017) met de gemiddelde prijs van 2016.



Grafiek 16: Overzichtskaat evolutie woonhuizen in de België (YTD T3 2017 versus 2016)

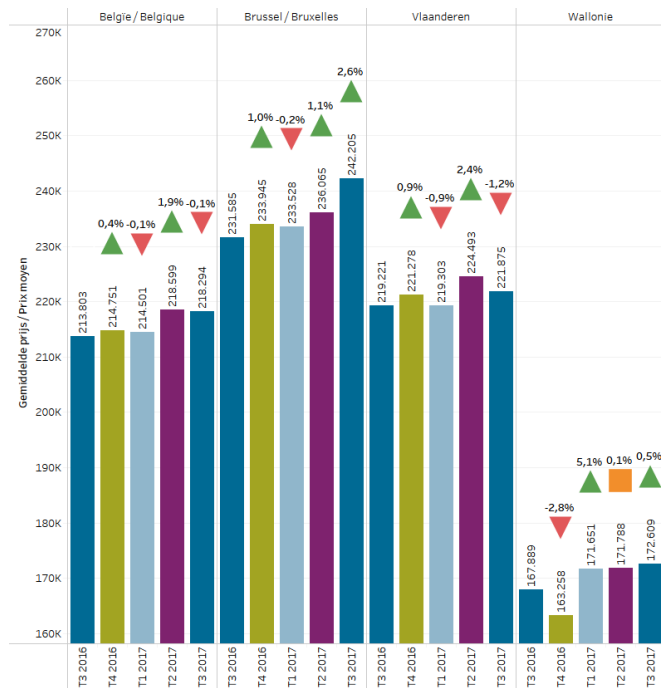
GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN

In het 3^{de} trimester van 2017 blijft de gemiddelde prijs van een appartement in België stabiel op 218.294 EUR.

Brussel kent een groei van 2,6%, de grootste groei van de laatste 4 trimesters.

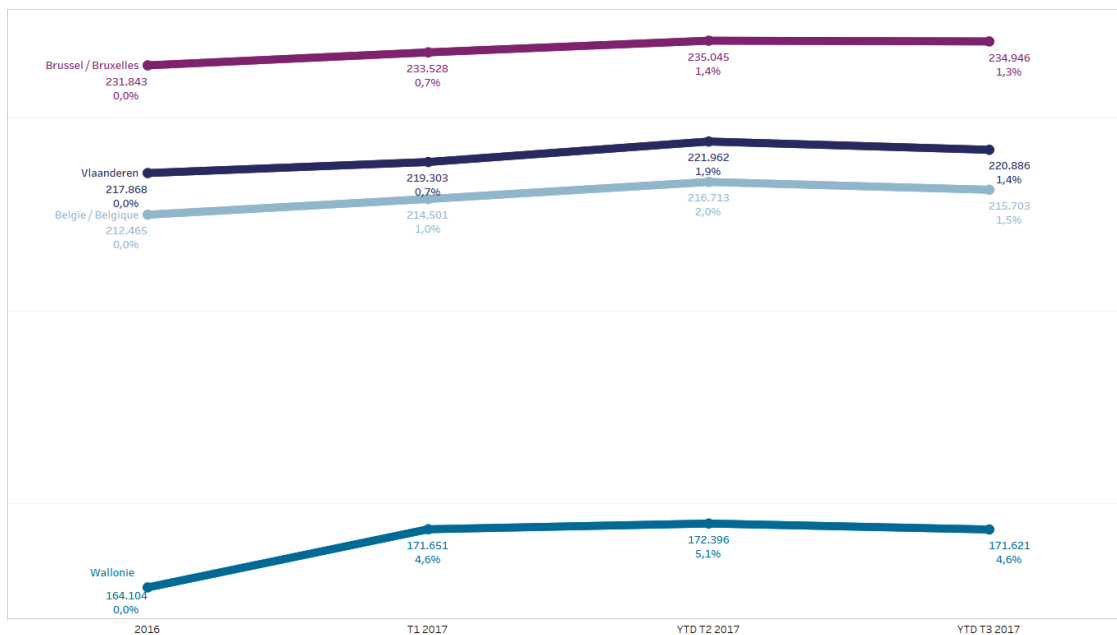
In Vlaanderen wordt een daling van -1,2% vastgesteld het afgelopen trimester.

De gemiddelde prijzen voor appartementen in Wallonië zijn eerder stabiel de voorbije 2 trimesters.



Grafiek 17: Gemiddelde prijzen van appartementen in België en op regionaal niveau / evolutie per trimester

Net zoals bij de prijzen voor woonhuizen gebruiken we het gegeven “year-to-date” om de evolutie van de gemiddelde prijzen van de appartementen beter te kunnen evalueren. De “year-to-date” prijs voor het 3^{de} trimester 2017 wordt berekend over de periode vanaf 1 januari 2017 tot 30 september 2017 en wordt vergeleken met de gemiddelde prijs van 2016.



Grafiek 18: Evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België en per regio – gecumuleerd overzicht per jaar

De gemiddelde prijzen van de eerste 9 maanden van 2017 zijn zowel op nationaal niveau als in elk gewest hoger dan in 2016. Wallonië kent de grootste groei in de evolutie van de appartementsprijzen (+4,6%). Een appartement in Wallonië werd gemiddeld 7.500 EUR duurder ten opzichte van 9 maanden geleden.



Grafiek 19 toont de gemiddelde prijzen en hun evolutie vanaf 2012 tot nu (YTD T3 2017).

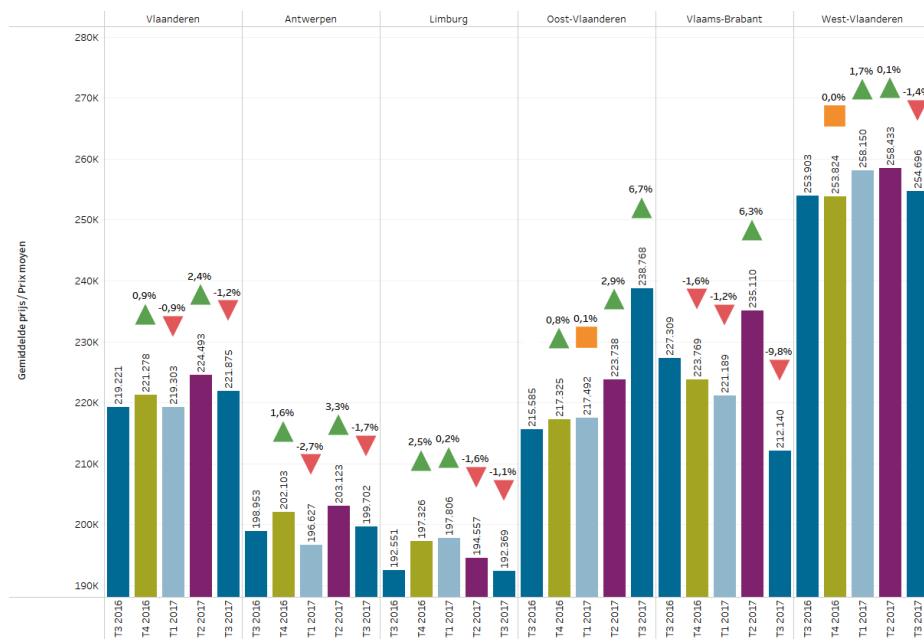
De gemiddelde prijzen voor appartementen zijn voor de 3^{de} opeenvolgende keer gestegen de laatste jaren.

Gemiddeld liggen de prijzen voor een appartement 15.000 EUR tot 20.000 EUR hoger dan in 2012.

Grafiek 19: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België en per regio

In **Vlaanderen** daalde de gemiddelde prijzen voor appartementen -1,2% ten opzichte van het 2^{de} trimester van 2017 (Grafiek 20).

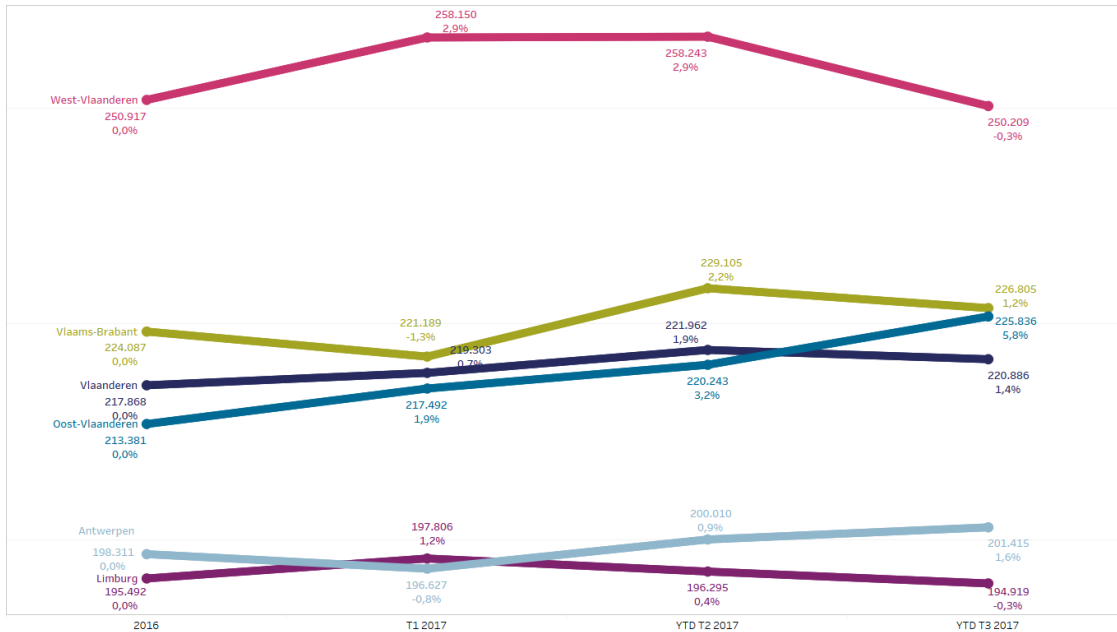
De prijs daalde, met uitzondering van Oost-Vlaanderen (+6,7%) in elke Vlaamse provincie



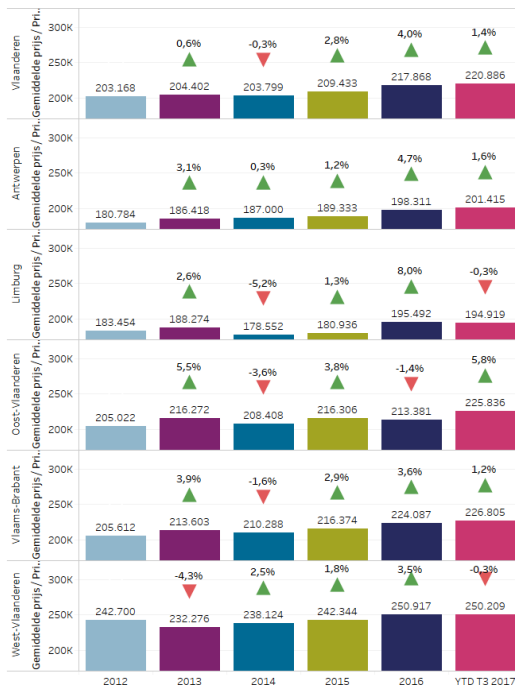
Grafiek 20: Gemiddelde prijzen van appartementen in de Vlaamse provincies / evolutie per trimester

De jaargemiddelden en hun evolutie ten opzichte van 2016 wordt geïllustreerd in grafiek 21. We stellen vast dat de prijzen voor appartementen gemiddeld in elke provincie een toename kennen. In West-Vlaanderen en Limburg, respectievelijk de duurste en de goedkoopste provincie in Vlaanderen zijn de prijzen stabiel.

Opvallend is ook dat de gemiddelde prijs in Oost-Vlaanderen voor het eerst boven het Vlaams gemiddelde komt. De prijs in Oost-Vlaanderen bereikt nu hetzelfde niveau als Vlaams-Brabant.



Grafiek 21: Evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de Vlaamse provincies – gecumuleerd overzicht per jaar



Grafiek 22: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de Vlaamse provincies

In vergelijking met de jaarlijkse prijzen vanaf 2012 is de groei van de gemiddelde prijzen merkbaar. In bijna elke Vlaamse provincie liggen de prijzen hoger dan in het verleden.

Enkel in Limburg en in West-Vlaanderen is dit niet het geval. Voor beide provincies was 2016 het duurste jaar, de actuele prijzen uit 2017 liggen daar -0,3% onder, maar de verschillen zijn zeer klein.

In **Wallonië** blijft de gemiddelde prijs voor appartementen in het 3^{de} trimester stabiel (+0,5%) ten opzichte van het 2^{de} trimester. De prijzen van de provincies variëren van -3% tot +3%.

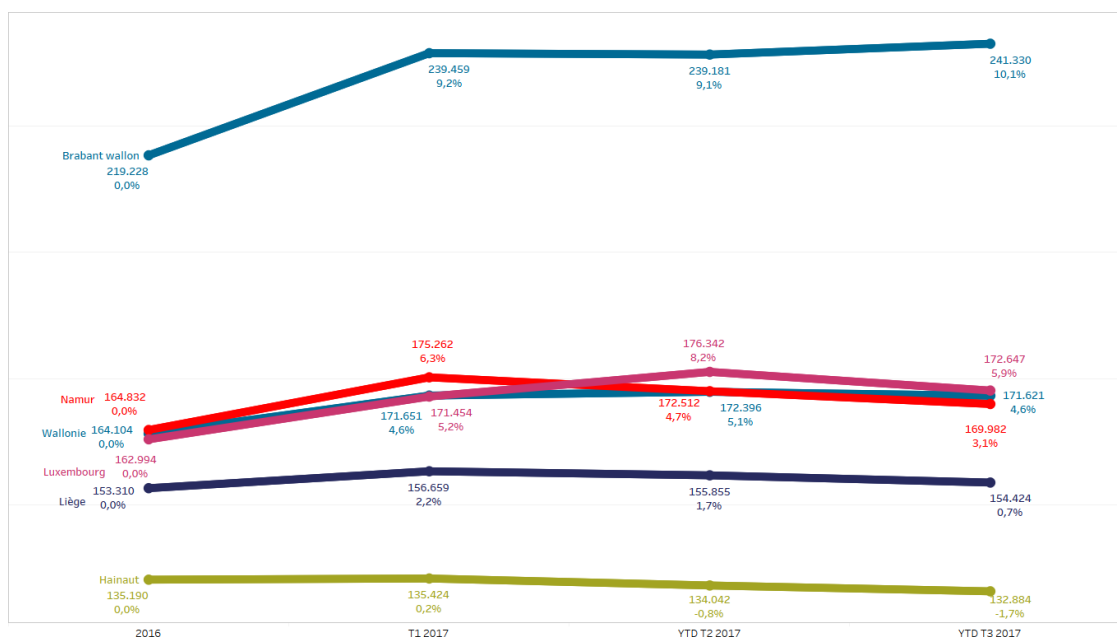
Opvallend is de aanhoudende groei in Waals-Brabant (+2,3% het laatste trimester). Het is de 3^{de} maal op rij dat de gemiddelde prijs voor appartementen in Waals-Brabant stijgt. Geen enkel andere provincie kende de laatste 3 trimesters een groei.



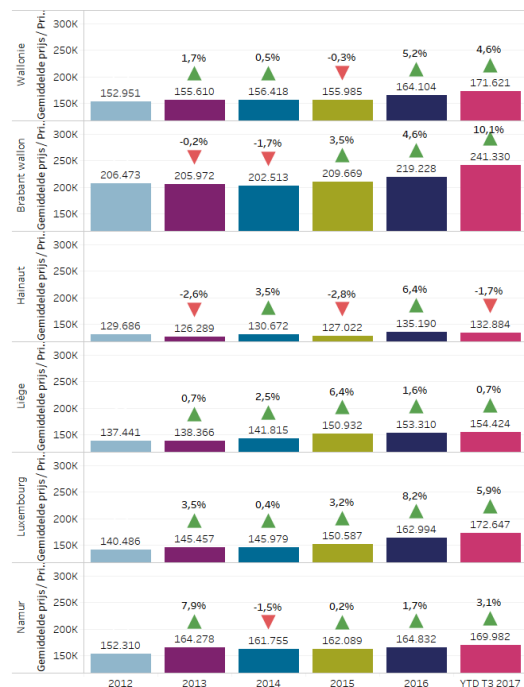
Grafiek 23: Gemiddelde prijzen van appartementen in de Waalse provincies / evolutie per trimester

Door de groei in de laatste 3 trimesters in Waals – Brabant, is de gemiddelde prijs van een appartement de eerte 9 maanden in die provincie gestegen met iets meer dan 22.000 EUR ten opzichte van 2016. Geen enkele andere provincie kent een dergelijke groei van de gemiddelde prijzen voor appartementen.

Henegouwen is de enige Waalse provincie waarvoor de gemiddelde prijs gedaald is en opzichte van 2016 (-1,7%).



Grafiek 24: Evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de Waalse provincies – gecumuleerd overzicht per jaar



Bij een vergelijking op langere termijn stellen we vast dat de gemiddelde prijs voor appartementen in 2017 ook in de Waalse provincies hoger ligt dan de voorbije jaren.

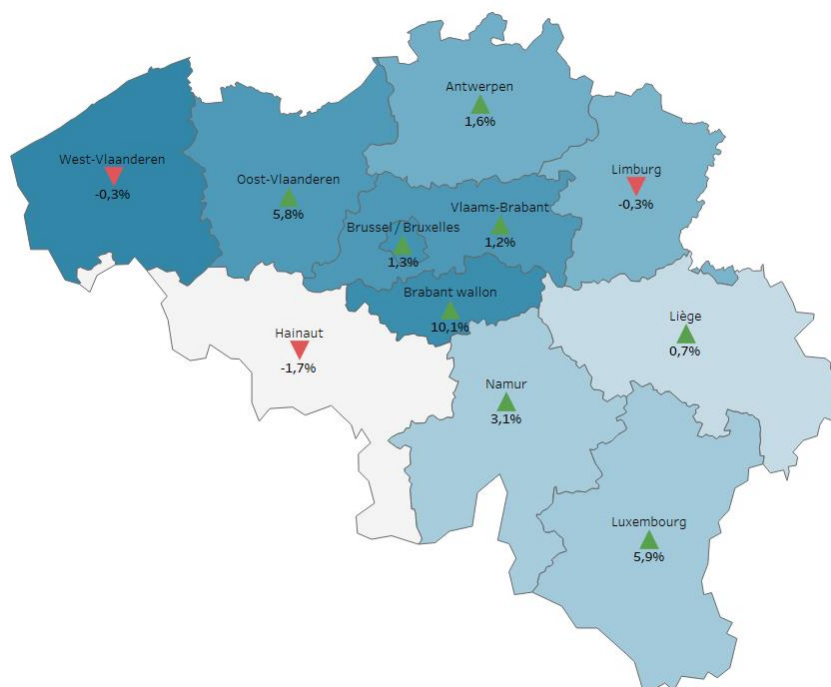
Enkel Henegouwen, waarvoor de gemiddelde prijs over de eerste 9 maanden een daling kende, zit onder de prijs die genoteerd werd in 2016.

Grafiek 25: Jaarevolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de Waalse provincies

Tot slot voegen we ook voor de appartementen een overzichtskaart toe die de evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de verschillende provincies van België samenvat.

De kleurencode representeert de gemiddelde prijs. Hoe donkerder de tint, hoe duurder een appartement in deze provincie is. Zo is een appartement in West-Vlaanderen het duurst en in Henegouwen het goedkoopst.

We vergelijken de gemiddelde prijs van 2017 (over een periode vanaf 1 januari 2017 tot en met 30 september 2017) met de gemiddelde prijs van 2016.



Grafiek 26: Overzichtskaart evolutie prijs appartement in de België (YTD T3 2017 versus 2016)