

NOTARISBAROMETER

2018

VASTGOED

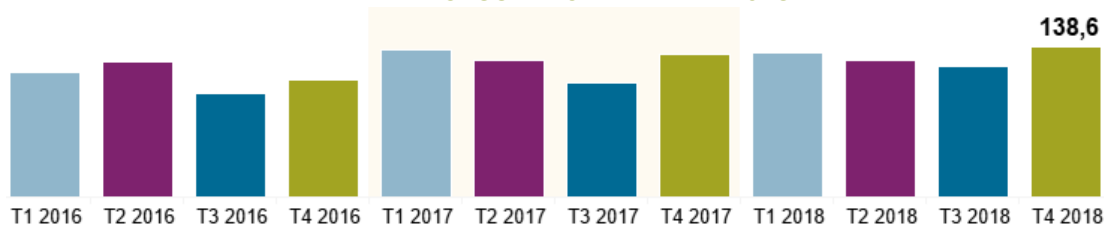
WWW.NOTARIS.BE

Barometer 39

SAMENVATTING

VASTGOEDACTIVITEIT

INDEX VASTGOEDACTIVITEIT T4 2018



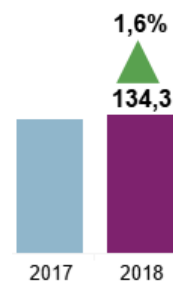
TRIMESTRIËLE EVOLUTIE
T3 2018 – T4 2018



TRIMESTRIËLE EVOLUTIE
T4 2017 – T4 2018

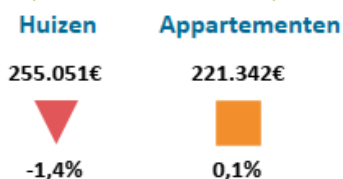


EVOLUTIE JAARINDEX
2017 – 2018

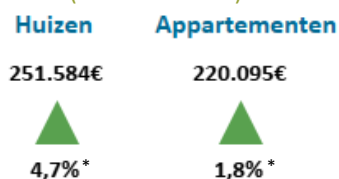


GEMIDDELDE PRIJZEN

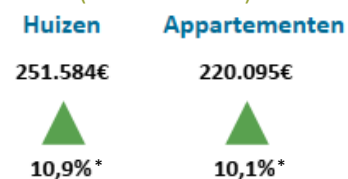
TRIMESTRIËLE EVOLUTIE
(T3 2018 – T4 2018)



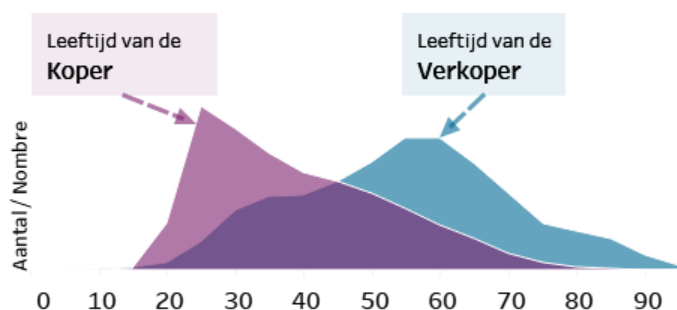
EVOLUTIE OP JAARBASIS
(2017 – 2018)



EVOLUTIE OP 5 JAAR
(2014 – 2018)



PROFIEL VAN DE KOPER / VERKOPER



* Ter info, de inflatie periode voor de 2017-2018 is 2,2%, en voor de periode 2014-2018 7,0%

INHOUD

Samenvatting.....	1
Macro-economisch.....	3
Hypothecaire kredieten.....	4
Vastgoedactiviteit.....	5
Vastgoedactiviteit – Nationale analyse.....	5
Vastgoedactiviteit – Regionale analyse.....	6
Vastgoedactiviteit – Provinciale analyse.....	7
Gemiddelde prijs van woonhuizen.....	10
Gemiddelde prijs van woonhuizen – Nationale Analyse.....	10
Gemiddelde prijs van woonhuizen – Regionale Analyse.....	11
Gemiddelde prijs van woonhuizen – Provinciale Analyse.....	12
Gemiddelde prijs van appartementen.....	18
Gemiddelde prijs van appartementen – Nationale analyse.....	18
Gemiddelde prijs van appartementen – Regionale analyse.....	19
Gemiddelde prijs van appartementen – Provinciale analyse.....	21
Appartementen – Analyse per aantal kamers.....	26
Appartementen per aantal kamers – Nationale analyse.....	26
Appartementen per aantal kamers – Regionale analyse.....	27
Appartementen per aantal kamers – Provinciale analyse.....	29
Profiel Analyse Koper / Verkoper.....	31

MACRO-ECONOMISCH

Het afgelopen trimester wordt het vertrouwen in de toekomstige economische situatie gekenmerkt door dalend optimisme. Na 2 opeenvolgende dalingen sluit de indicator van het **consumentenvertrouwen** 2018 af op -5 punten. Het was van december 2016 geleden dat het consumentenvertrouwen zo laag was. (Bron: NBB)

Consumentenvertrouwen

09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
0	1	-1	-5
	▲	▼	▼

Het **ondernemersvertrouwen** kent de laatste maanden afwisselend opwaartse en neerwaartse evoluties. De indicator ging voor de 4^{de} maal dit jaar negatief en sluit het vierde trimester uiteindelijk af op -0,9 punten. (Bron: NBB)

Ondernemersvertrouwen

09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
1,2	-1,1	0,4	-0,9
	▼	▲	▼

Het **ondernemersvertrouwen in de bouwnijverheid**, meer bepaald voor de woonbouw sluit 2018 af op 5,8 punten. Voor de 5^{de} maal op rij kende de indicator een positieve evolutie en komt hij 5,6 punten hoger te liggen dan december 2017. Het hoogste niveau werd dit jaar behaald in mei (6,9), het laagste in augustus (2,0). (Bron: NBB)

Bouwnijverheid

09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
2,9	4,1	5,6	5,8
	▲	▲	▲

De Belgische **inflatie (HICP index)**, die sinds mei 2018 opnieuw boven 2% uitkomt stijgt naar 2,8% in september en naar 3,2% in oktober, het hoogste niveau in 2018. In november zakt de consumptieprijsindex tot net onder 3%. (Bron: NBB)

Inflatie (HICP)

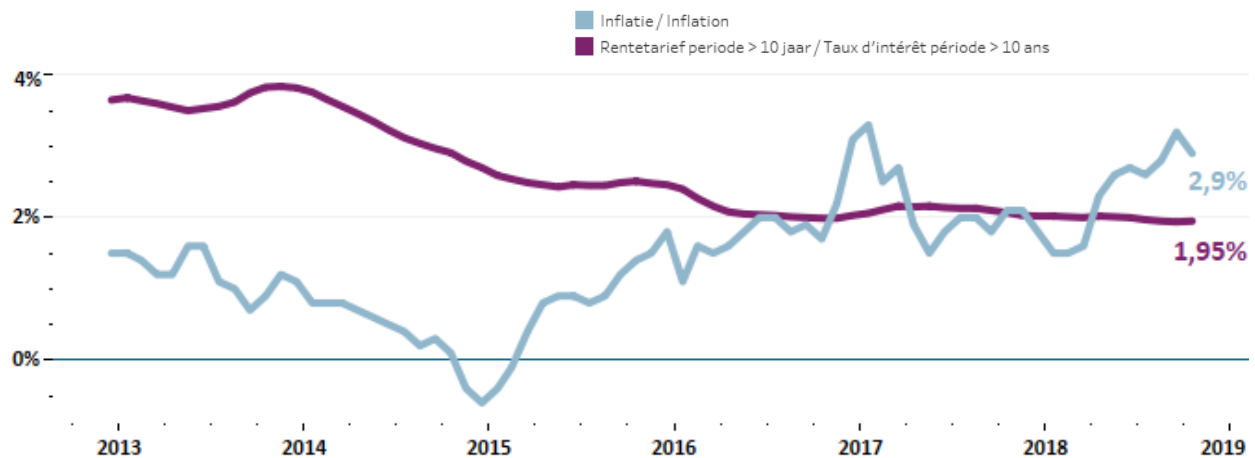
09/2018	10/2018	11/2018
2,8%	3,2%	2,9%
	▲	▼

De **rente voor een hypothecaire lening voor de aankoop van een huis** en met looptijd van meer dan 10 jaar kende in het begin van het 4^{de} trimester een geringe daling. De rentevoeten liggen in de eerste maanden van het jaar nipt boven 2%. Sinds augustus kwam de rente op 1,97%. Het was van december 2016 geleden dat de rentevoeten onder 2% duiken. In november bedraagt de rente 1,95% (Bron: NBB)

Rentetarief

09/2018	10/2018	11/2018
1,95%	1,94%	1,95%
	▼	▲

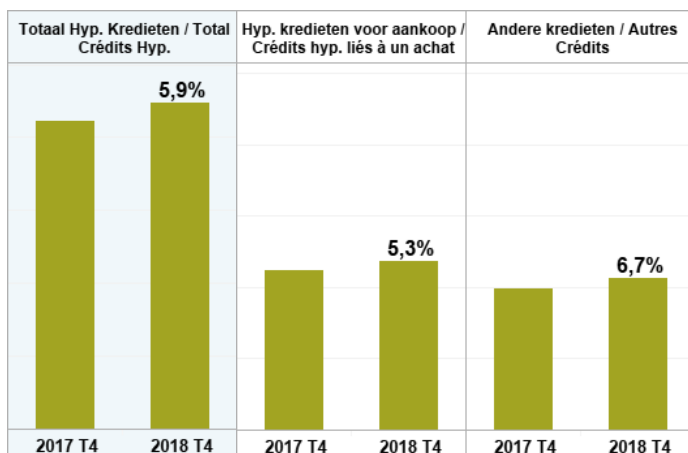
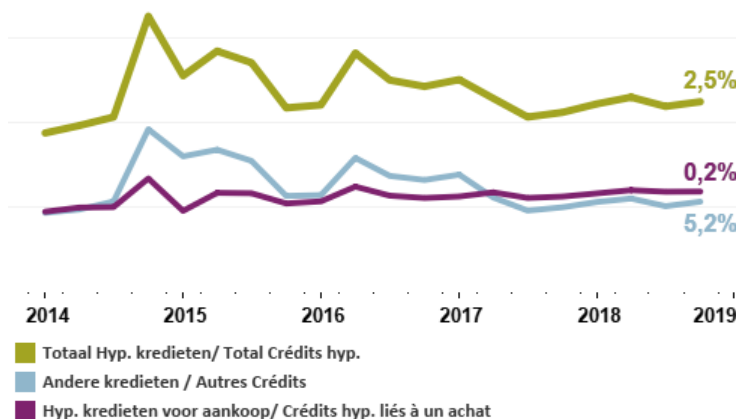
Ter informatie toont onderstaande grafiek de evolutie van de inflatie in België en het rentetarief van de ECB over de voorbije jaren en tot november 2018. (Bron: NBB)



HYPOTHECAIRE KREDIETEN

De grafiek hieronder illustreert de evolutie van het aantal hypothecaire kredieten dat per trimester onderschreven wordt. We maken een onderscheid tussen de hypothecaire kredieten die aangewend worden voor de aankoop van een woning enerzijds en alle andere hypothecaire kredieten anderzijds (bv. voor een herfinanciering, renovatiewerken, ...). De geel/groene lijn toont de som van beiden, het percentage toont de evolutie van het aantal kredieten in het 4^{de} trimester 2018 ten opzichte van het 3^{de} trimester 2018.

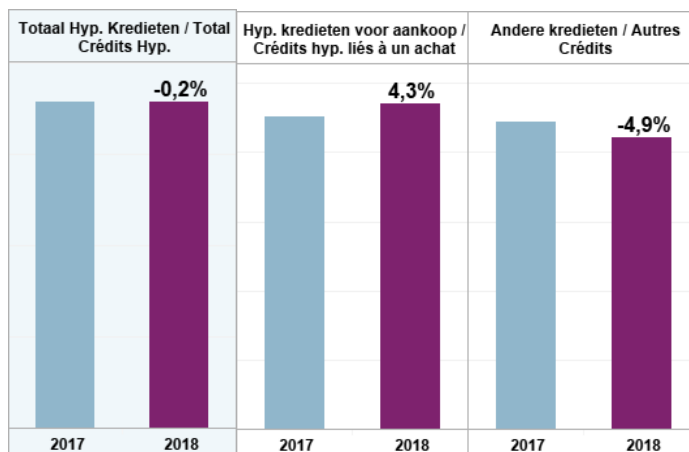
In totaal steeg het aantal hypothecaire kredieten in het 4^{de} trimester +2,5% ten opzichte van het 3^{de} trimester 2018. Onderliggend blijft het aantal hypothecaire kredieten voor de aankoop van een woning op hetzelfde niveau als het 3^{de} trimester. De andere kredieten tekenden in het 4^{de} trimester een groei op (5,2%). Hun aantal herstelt na een daling in het 3^{de} trimester en komt op hetzelfde niveau als het 2^{de} trimester.



In vergelijking met hetzelfde trimester van vorig jaar (zie grafiek hieronder) kende het totaal aantal hypothecaire kredieten een stijging van +5,9%. We zien een dergelijke evolutie zowel bij de kredieten voor de aankoop van een woning als bij de andere hypothecaire kredieten.

Op jaarbasis ligt het aantal hypothecaire kredieten op hetzelfde niveau uit als in 2017. Bij de onderverdeling per type krediet zien we dat die stabiliteit het gevolg is van een toename van het aantal hypothecaire kredieten voor de aankoop van een woning en een terugval van het aantal andere kredieten (respectievelijk +4,3% en -4,9%).

In 2018 bereikt het aantal kredieten voor de aankoop van een woning het hoogste niveau sinds 5 jaar. Tegenovergesteld staat het aantal andere onderschreven kredieten op het laagste niveau sinds 5 jaar.



VASTGOEDACTIVITEIT

De vastgoedactiviteit volgt de evolutie van het aantal vastgoed-gerelateerde dossiers op die maandelijks binnenkomen in de notariskantoren.

VASTGOEDACTIVITEIT – NATIONALE ANALYSE

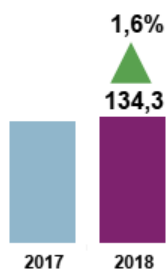
De trimestriële evolutie van deze activiteit op nationaal niveau wordt voorgesteld in het bovenste deel van de grafiek hiernaast (pijlen en percentages).

De vastgoedindex staat in het 4^{de} trimester op 138,6 punten en sluit het jaar dus andermaal af op een nieuw record.

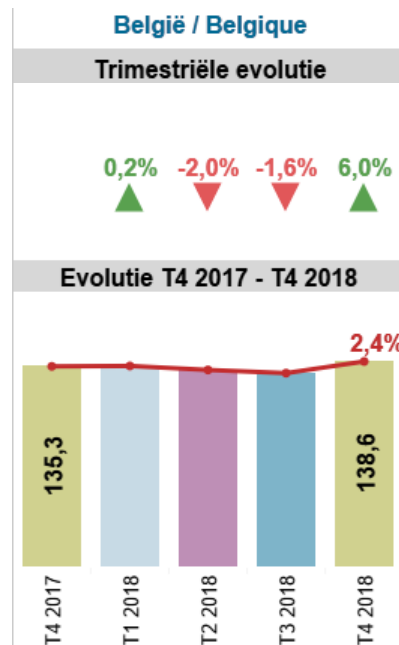
Het vastgoedvolume in België kent het laatste trimester van het jaar een groei van +6,0% ten opzichte van het 3de trimester 2018. Deze vergelijking dient weliswaar gerelativeerd te worden vanwege de seizoensgebondenheid van het 3de trimester, maar dit neemt niet weg dat het 4^{de} trimester 2018 bijzonder goed scoort. We noteren een stijging van +2,4% ten opzichte van het 4^{de} trimester 2017. De evolutie ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden wordt voorgesteld door de lijn en het percentage in het onderste deel van grafiek 1.

In 2018 vonden de meeste vastgoedtransacties plaats in de maanden oktober en november. Samen gebeurde in deze maanden 20% van alle vastgoedtransacties van 2018. De maand met de laagste vastgoedactiviteit is traditioneel december, ook in 2018 was dit niet anders. Het vastgoedvolume ligt er goed 30% lager dan in de topmaanden.

Op jaarbasis stijgt de nationale vastgoedactiviteit +1,6% in vergelijking met 2017. De jaarindex sluit af op 134,3 punten tegenover 132,2 vorig jaar. De vastgoedmarkt wordt in 2018 gekenmerkt door een wat afwachtende houding in de eerste maanden van het jaar en een hoge vastgoedactiviteit in de tweede helft van het jaar. 2018 bevestigt de groeiende vastgoedactiviteit, zelfs na de recordjaren 2016 en 2017.



Grafiek 2: Evolutie vastgoedactiviteit in België 2017 - 2018



Grafiek 1 : Vastgoedactiviteit in België / Trimestriële evolutie & evolutie 4^{de} trimester 2017 - 2018

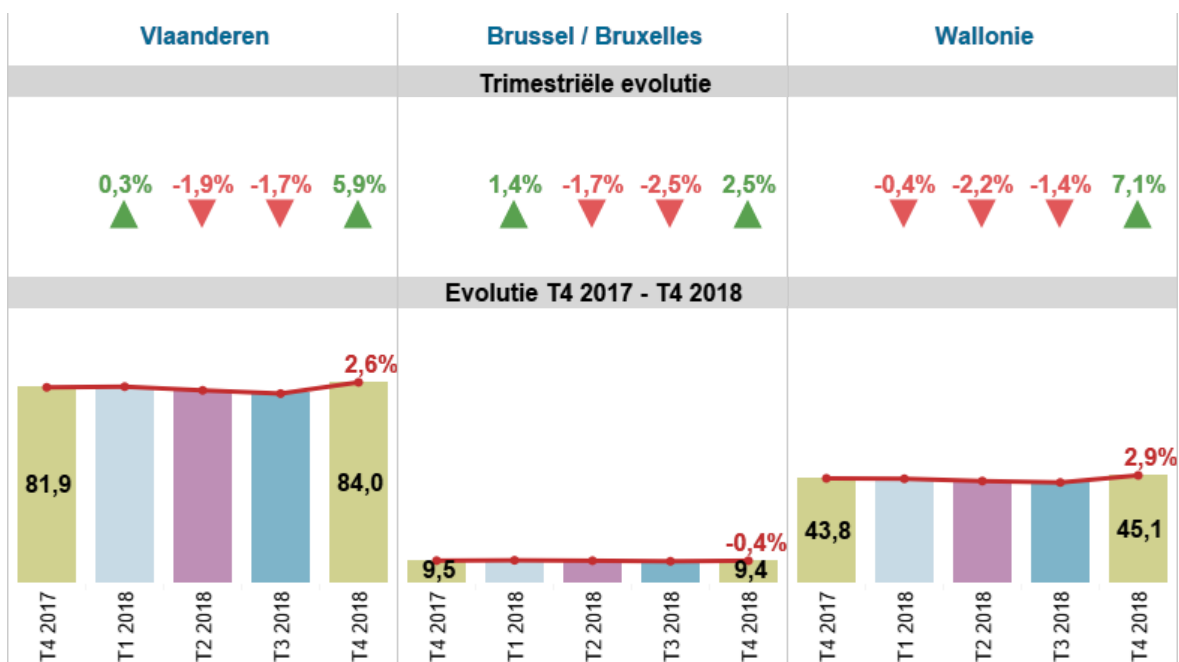
VASTGOEDACTIVITEIT – REGIONALE ANALYSE

Grafiek 3 zoomt in op de vastgoedactiviteit per regio. In vergelijking met het 3^{de} trimester 2018 steeg het aantal vastgoedtransacties in elk van de regio's. Deze trimestriële evolutie wordt voorgesteld in het bovenste deel van de grafiek (pijlen en percentages).

Wallonië, in 2018 goed voor ongeveer 1/3 van het vastgoedvolume in België, kent de grootste toename van de vastgoedactiviteit in vergelijking met het 3^{de} trimester. Na 3 opeenvolgende negatieve trimestriële evoluties, neemt het aantal transacties er in het laatste trimester +7,1% toe. In vergelijking met het 4^{de} trimester vorig jaar steeg de activiteit in Wallonië net geen 3%. Deze evolutie wordt voorgesteld door in het onderste deel van de grafiek (lijn en percentage).

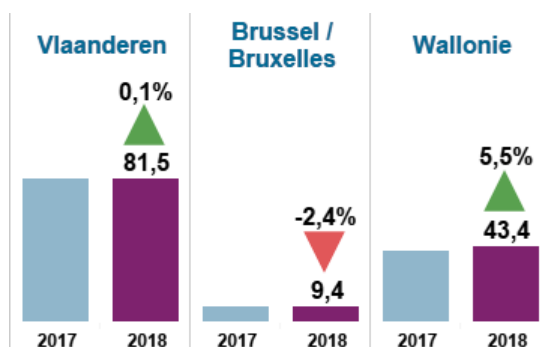
Het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest kent de kleinste toename van zijn vastgoedvolume in vergelijking met het 3^{de} trimester 2018 (+2,5%). In vergelijking met een jaar eerder was er een lichte terugval van de activiteit (-0,4%). Het is de enige regio die een negatieve evolutie noteert over deze periode.

In Vlaanderen en Wallonië is het 4^{de} trimester 2018 het meest actieve 4^{de} trimester sinds het bestaan van de notarisbarometer. Bovendien lag in Wallonië het aantal trimestriële vastgoedtransacties nog nooit zo hoog. In Vlaanderen blijkt het 4^{de} trimester 2018 het tweede meest actieve trimester ooit te zijn. Het recordtrimester op gebied van aantal transacties was het 1^{ste} trimester 2017.



Grafiek 3 : Evolutie vastgoedactiviteit per regio / Trimestriële evolutie & evolutie 4de trimester 2017 - 2018

Ook als we de vastgoedactiviteit over het volledige jaar vergelijken met deze in 2017 is Wallonië de uitschieter. Het aantal vastgoedtransacties lag in deze regio in 2018 +5,5% hoger dan in 2017. Vlaanderen blijft stabiel en Brussel kent een daling van het vastgoedvolume van -2,4%.



Grafiek 4: Evolutie vastgoedactiviteit per regio / vergelijking 2017 - 2018

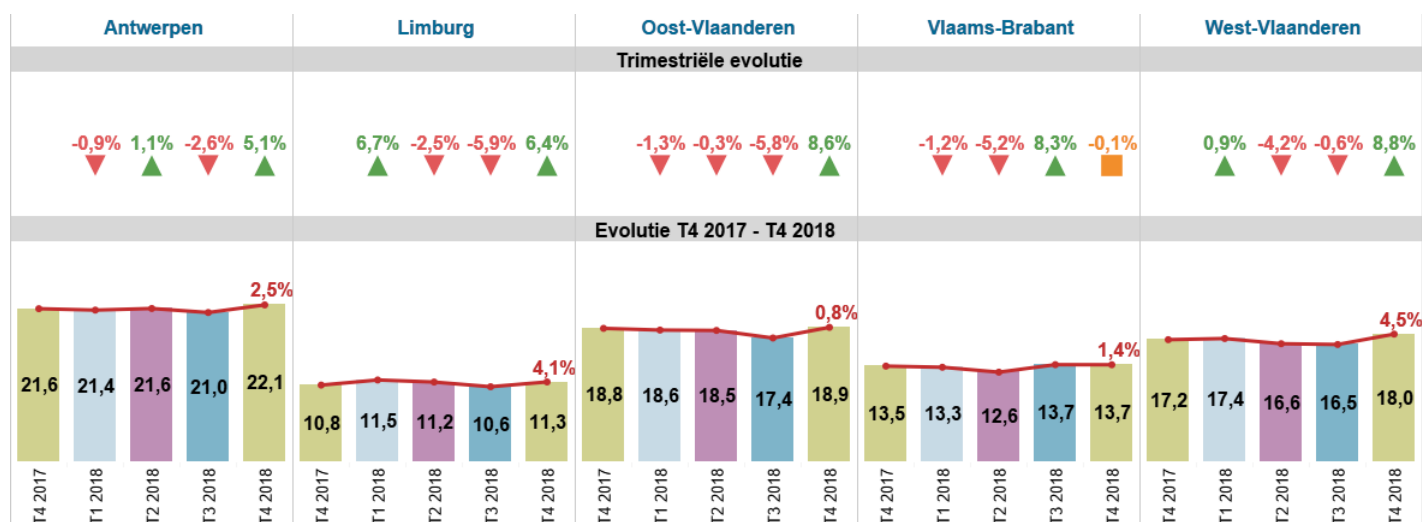
VASTGOEDACTIVITEIT – PROVINCIALE ANALYSE

VASTGOEDACTIVITEIT IN VLAANDEREN

Zoals eerder besproken lag de vastgoedactiviteit in Vlaanderen in het 4^{de} trimester +5,9% hoger in vergelijking met het 3^{de} trimester.

Op het niveau van de provincies lag de activiteit het voorbije trimester in alle provincies hoger dan in het 3^{de} trimester. Uitzondering is Vlaams-Brabant. In het 3^{de} trimester steeg het vastgoedvolume er als enige Vlaamse provincie fors (+8,3% in vergelijking met het 2^{de} trimester 2018). Nu komt het volume er op hetzelfde niveau uit als dat van het 3^{de} trimester.

In vergelijking met het 3^{de} trimester 2018 stijgt het aantal vastgoedtransacties in het 4^{de} trimester het meest in West- en Oost-Vlaanderen (+8,8% en +8,6%).



Grafiek 5 : Vastgoedactiviteit in Vlaanderen per provincie / Trimestriële evolutie & evolutie 4^{de} trimester 2017 - 2018

In vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar lag het vastgoedvolume in elke Vlaamse provincie hoger. De toename varieert van +0,8% in Oost-Vlaanderen tot +4,5% in West-Vlaanderen.

Dit 4^{de} trimester is voor alle provincies in Vlaanderen het meest actieve 4^{de} trimester op de vastgoedmarkt sinds onze waarnemingen. In West-Vlaanderen was het 4^{de} trimester 2018 meteen ook het beste trimester ooit op gebied van aantal vastgoedtransacties.

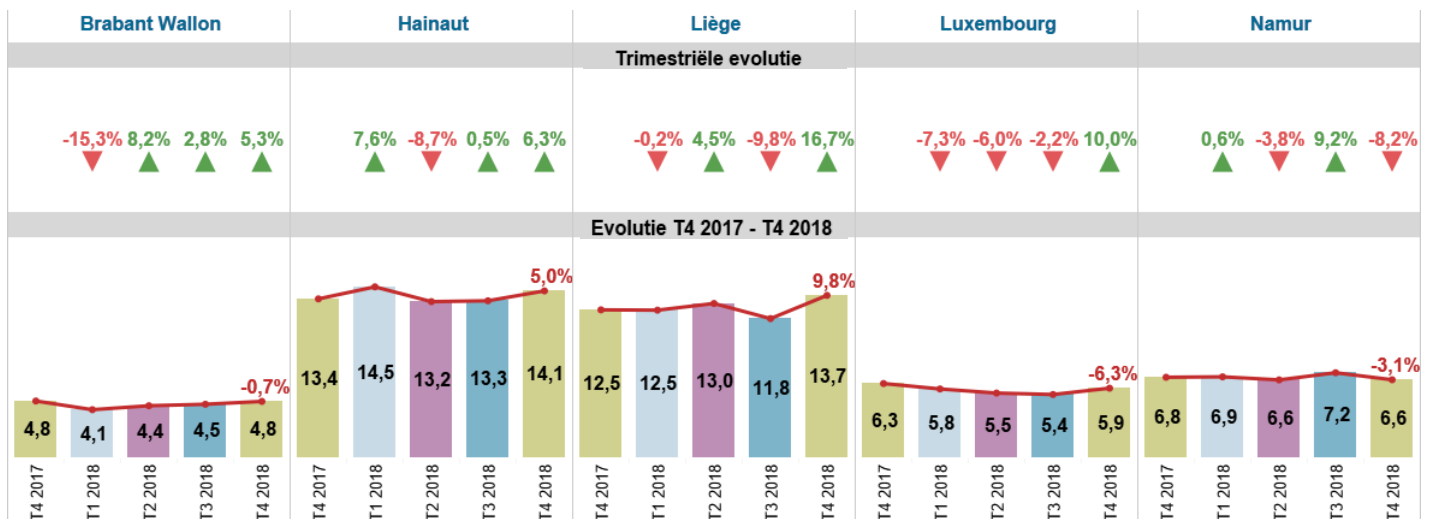
Verderop, op pagina 9, bespreken we het vastgoedvolume op jaarbasis en vergelijken we de vastgoedactiviteit van het voorbije jaar met 2017.

VASTGOEDACTIVITEIT IN WALLONIË

Ter herinnering, het 4^{de} trimester 2018 steeg het aantal vastgoedtransacties in Wallonië naar een recordhoogte. De activiteit steeg er +7,1% in vergelijking met het 3^{de} trimester 2018 (zie pagina 6).

4 van de 5 Waalse provincies kennen een toename van het vastgoedvolume in vergelijking met het vorige trimester. De toename gaat van +5,3% in Waals-Brabant tot +16,7% in de provincie Luik. Luik kende een forse daling van zijn activiteit in het 3^{de} trimester (-9,8% in vergelijking met het 2^{de} trimester 2018) en lijkt deze terugval te corrigeren in het laatste trimester van het jaar. Ook de provincies Henegouwen en Luxemburg kennen een groeiende vastgoedactiviteit (respectievelijk +6,3% en +10,0%). Voor de provincie Luxemburg was het trouwens de eerste positieve evolutie in vergelijking met het voorgaande trimester in 2018.

In de provincie Namen ligt de activiteit als enige Waalse provincie lager dan het 3^{de} trimester 2018. De forse groei van +9,2% in dat 3^{de} trimester werd niet bevestigd en de index komt op hetzelfde niveau als het 2^{de} trimester 2018.



Grafiek 6: Vastgoedactiviteit in Wallonië per provincie / Trimestriële evolutie & evolutie 4^{de} trimester 2017 - 2018

In vergelijking met het 4^{de} trimester vorig jaar steeg het vastgoedvolume in Wallonië +2,9%. Op het niveau van de provincies varieert dit verschil van -6,3% in Luxemburg tot +9,8% in Luik. Deze laatste is uiteraard het gevolg van de stevige toename in het 4^{de} trimester 2018. Voor de provincies Henegouwen en Luik was het laatste trimester van 2018 het beste 4^{de} trimester sinds onze notarisbarometer.

VASTGOEDACTIVITEIT IN DE PROVINCIES - JAAREVOLUTIE

Tot slot vergelijken we voor elke provincie de vastgoedactiviteit voor het volledige jaar 2018 met deze in 2017. Dit wordt weergegeven in onderstaande kaart.

De kleurcode van de kaart geeft de vastgoedactiviteit in elke provincie weer. Hoe donkerder de tint hoe meer vastgoedactiviteit in deze provincie. Hoe lichter de tint, hoe minder.

Zo is het vastgoedvolume in de provincie Antwerpen het hoogste van het land. In 2018 gebeurde 16% van alle vastgoedtransacties in deze provincie. Het andere uiterste, de provincie met het laagste volume, ligt in Wallonië en is tevens geografisch de kleinste van het land. Waals-Brabant heeft een aandeel van 3,3% in alle transacties in België.

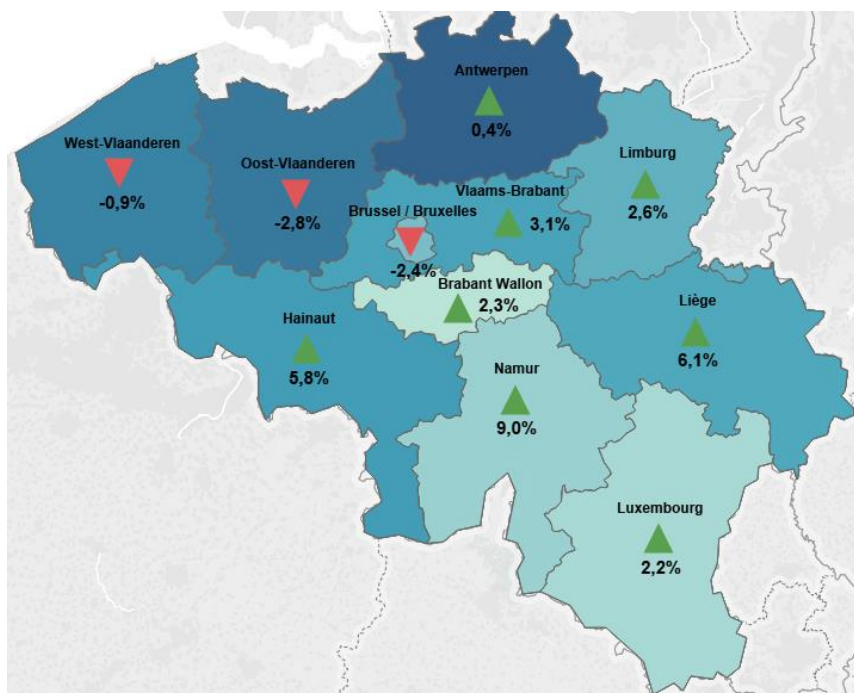
In de lijst van de top 5 provincies op gebied van vastgoedactiviteit in België is de provincie Henegouwen in 2018 trouwens de enige Waalse provincie in deze top 5. Met een marktaandeel van 10,2% staat Henegouwen op plaats 4. De andere provincies in deze top 5 zijn, zoals gemeld, Antwerpen op de eerste plaats, gevolgd door Oost-Vlaanderen (marktaandeel = 13,7%) en West-Vlaanderen (12,8%). Op de 5^{de} plaats staat Vlaams-Brabant met een aandeel van 9,9%.

We zagen eerder dat er in België in 2018 +1,6% meer activiteit was op de vastgoedmarkt in vergelijking met 2017 (zie grafiek 2). Enkel in de Waalse regio steeg het vastgoedvolume ten opzichte van het jaar voordien (5,5%). Brussel tekende een daling op van -2,4%. In Vlaanderen bleef het aantal vastgoedtransacties dan weer op hetzelfde niveau als dat van 2017 (zie ook grafiek 4).

Op niveau van de provincies participeert elke Waalse provincie in de regionale stijging. De grootste toenames in het aantal vastgoedtransacties worden vastgesteld in de provincies Namen (+9,0%), Luik (+6,1%) en Henegouwen (+5,8%).

In Luxemburg en Waals-Brabant deed de vastgoedmarkt het in 2018 iets meer dan 2% beter in vergelijking met vorig jaar.

In Vlaanderen wordt de daling in de provincies West- en Oost-Vlaanderen (-0,9% en -2,8%) gecompenseerd door een stijging van de activiteit in Vlaams-Brabant (+3,1%) en Limburg (+2,6%). Het vastgoedvolume in Antwerpen blijft stabiel ten opzichte van 2017.



Grafiek 7: Overzichtsk kaart vastgoedactiviteit in de provincies / vergelijking 2017 - 2018

GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN

Daar de kwalificatie "woonhuizen" voor tal van verschillende vastgoedtypes wordt gebruikt, zal de gemiddelde prijs beïnvloed worden door de specifieke kenmerken van de goederen waarop deze transacties in de betroffen periode betrekking hebben.

Zijn niet opgenomen in deze barometer:

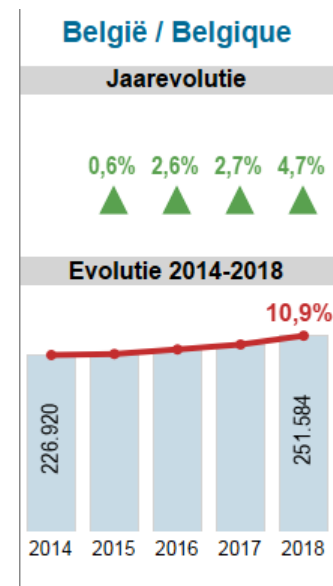
- Opbrengsteigendommen,
- Boerderijen,
- Luxevilla's.

GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – NATIONALE ANALYSE

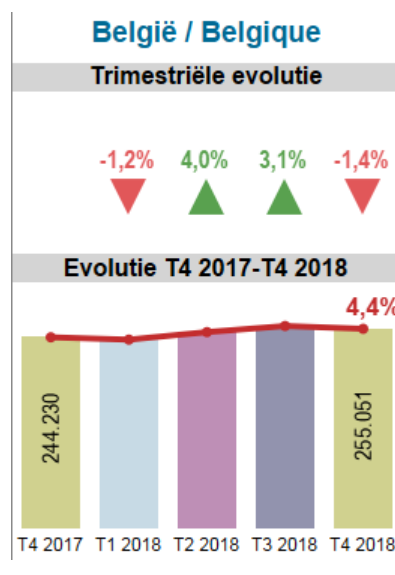
De gemiddelde prijs van een woonhuis in België bedraagt in 2018 251.584 EUR. De huizenprijs stijgt daarmee +4,7% in vergelijking met 2017, hetzij een groei van 11.200 EUR.

Grafiek 8 illustreert de gemiddelde prijs van een woonhuis op nationaal niveau vanaf 2014 evenals de evolutie van deze prijs de afgelopen 5 jaar. Het bovenste deel van de grafiek geeft de evolutie weer van de gemiddelde prijs van het jaar ten opzichte van deze van het vorige jaar. We zien dat de prijs van een woonhuis de voorbije jaren een gestage groei kende. Echter compenseerde deze groei in het verleden maar net de inflatie en was de reële meerwaarde eerder beperkt. Met de forse groei die we 2018 vaststellen en rekening houdend met een inflatie 2,2% in 2018¹ kennen de huizenprijzen voor het eerst een betekenisvolle reële groei van zo'n +2,5% ten opzichte van 2017.

Over een periode van 5 jaar (lijn en percentage in het onderste deel van de grafiek) kent de gemiddelde prijs voor een woonhuis, met een toename van net geen 25.000 EUR, een nominale evolutie van +10,9%. Rekening houdend met een inflatie van 7% over deze periode is de gemiddelde prijs van een woonhuis in reële waarde zo'n 4% gestegen.



Grafiek 8: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde huisprijs in België



Uit onze vorige notarisbarometers bleek al dat de gemiddelde prijs van een woonhuis het voorbije jaar een positieve evolutie kende door een sterke groei van de huizenprijs in het 2^{de} en het 3^{de} trimester (respectievelijk +4,0% en +3,1%). Zoals ook getoond wordt in de grafiek hiernaast temperert het 4^{de} trimester deze groei. De gemiddelde prijs kent in het 4^{de} trimester een daling van -1,4% ten opzichte van het 3^{de} trimester 2018. De trimestriële prijs voor een woonhuis in België klokt in het 4^{de} trimester net boven 255.000 EUR af.

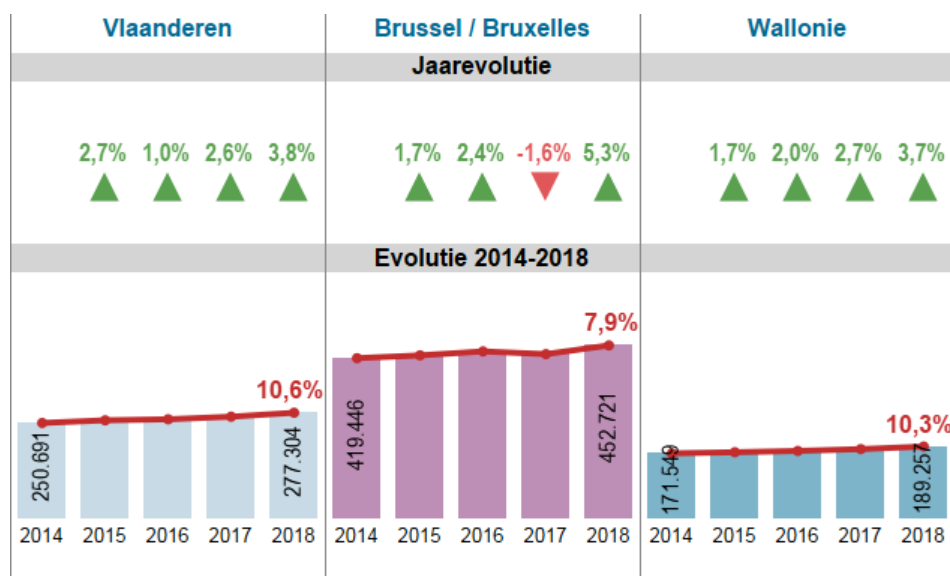
Grafiek 9: Trimestriële evolutie van de gemiddelde huisprijs in België

¹ Bron Eurostat (cijfers beschikbaar tot november 2018)

GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – REGIONALE ANALYSE

De nationale groei van de gemiddelde huizenprijzen in 2018 is een weerspiegeling van een toename in elke van de regio's. In het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest, de regio met de kleinste huizenmarkt en met gemiddeld de hoogste huizenprijzen, stijgt de gemiddelde prijs met iets meer dan 5%. De huizenprijs in deze regio komt voor het eerst uit boven 450.000 EUR (zie ook grafiek hieronder). De daling van -1,6% van de gemiddelde prijzen in 2017 (ten opzichte van 2016) wordt dus niet bevestigd in 2018 en de woningprijzen herstellen zich fors in deze regio.

In Vlaanderen en Wallonië is de prijs in 2018 gemiddeld respectievelijk +3,8% en +3,7% hoger dan in 2017. In Vlaanderen betaalt men gemiddeld 277.304 EUR voor een woonhuis, in Wallonië ligt de gemiddelde prijs bijna 90.000 EUR lager (189.257 EUR).



Grafiek 10: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een huis op regionaal niveau

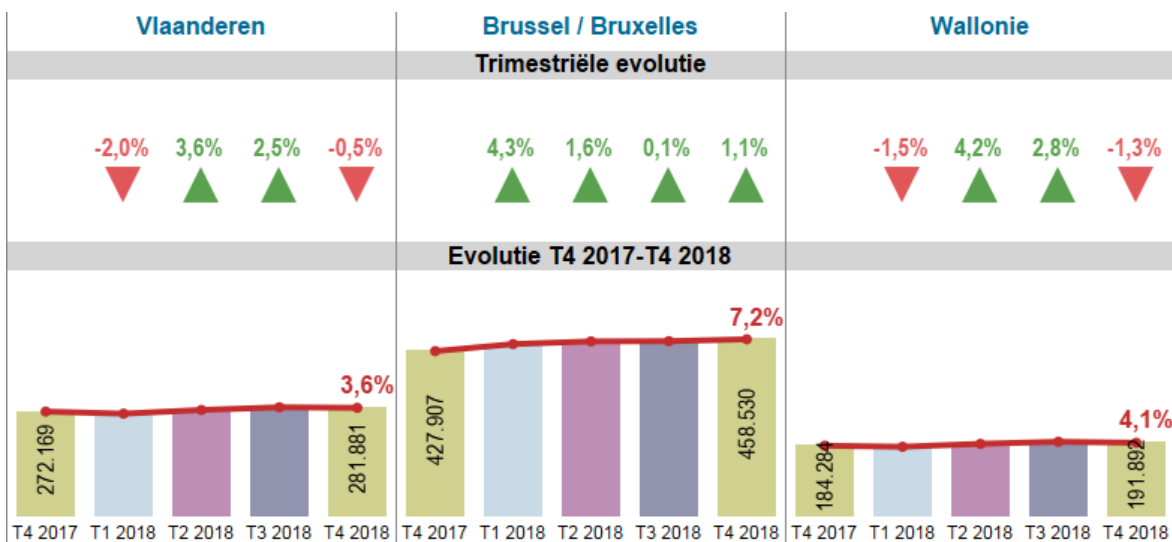
Analoog aan wat we konden vaststellen op nationaal niveau zien we ook bij de regio's de hoogste jaarlijkse evolutie sinds 2014. Over een periode van 5 jaar stegen de gemiddelde woningprijzen in Vlaanderen en Wallonië het sterkst (zijnde +10,6% en +10,3%).

In centrum van het land is de evolutie sinds 2014 procentueel het kleinst (+7,9%). De gemiddelde prijs van een woonhuis kende er wel de grootste absolute groei van het land van om en bij 33.000 EUR.

Rekening houdend met een inflatie van 7% over de periode 2014-2018, is de reële groei van de woningprijzen beperkt tot 3,6% in Vlaanderen, 3,3% in Wallonië en 0,9% in het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest.

Met een gemiddelde van 452.721 EUR ligt de prijs een woonhuis in het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest in 2018 79,9% hoger dan het nationaal gemiddelde (251.584 EUR). Een woonhuis in Vlaanderen ligt gemiddeld 10,2% hoger dan het Belgisch gemiddelde en de gemiddelde prijs in Wallonië ligt daar -24,8% onder.

Op het niveau van de trimestriële prijsevolutie varieert de gemiddelde prijs in de regio's in het 4^{de} trimester 2018 van -1,3% in Wallonië tot +1,1% in Brussel (ten opzichte van het 3^{de} trimester 2018). Het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest kende de voorbije 5 trimesters als enige regio een continue toename van de gemiddelde woningprijzen. Voor een woonhuis in deze regio betaalt men in het 4^{de} trimester 2018 +7,2% meer dan in hetzelfde trimester een jaar eerder.



Grafiek 11: Trimestriële evolutie van de gemiddelde huisprijs op regionaal niveau

In vergelijking met het 4^{de} trimester 2017 nam ook in Vlaanderen en Wallonië de gemiddelde prijs toe. Beide regio's zagen een negatieve evolutie in het begin van het jaar, gevolgd door een stevige toename in het 2^{de} en 3^{de} trimester. In vergelijking met een jaar eerder stijgt de huizenprijs uiteindelijk +3,6% in Vlaanderen en +4,1% in Wallonië.

GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – PROVINCIALE ANALYSE

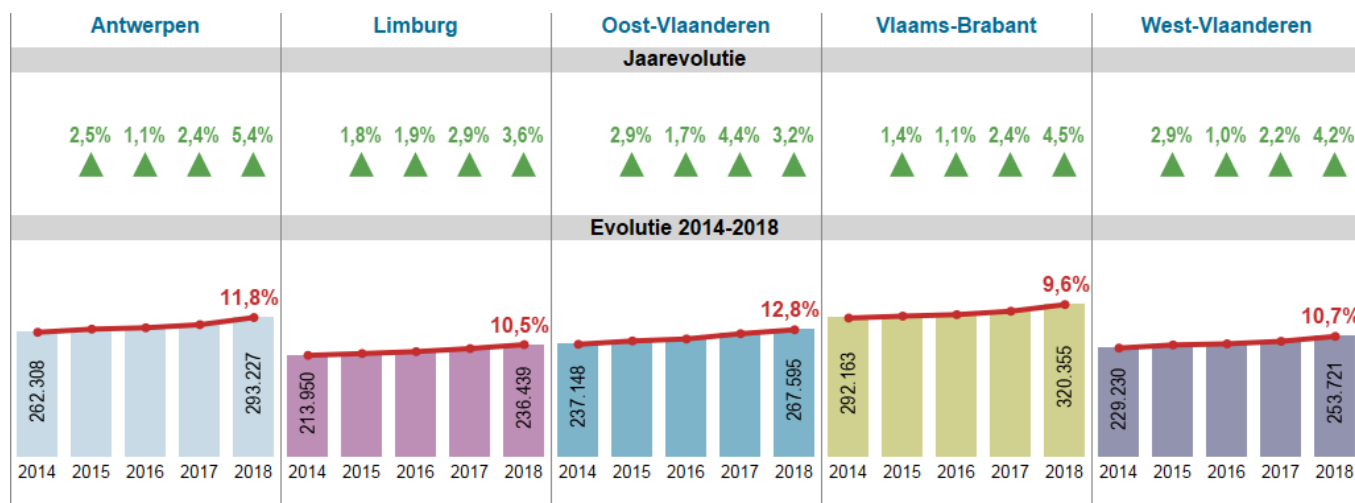
In 2018 stijgt de gemiddelde prijs van een huis voor het geheel van de **Vlaamse provincies** met +3,8% ten opzichte 2017 (grafiek 10). Gemiddeld betaalt men in Vlaanderen 277.304 EUR voor een woonhuis.

Grafiek 12 (op de volgende pagina) toont de evolutie op jaarbasis (pijlen en percentages in het bovenste deel van de grafiek) en over een periode van 5 jaar (lijn en percentage in het onderste deel) van de gemiddelde prijs van een huis in elke Vlaamse provincie.

De stevige groei van de gemiddelde prijs ten opzichte van 2017 wordt in alle Vlaamse provincies waargenomen. De stijgingen liggen tussen +3,2% in Oost-Vlaanderen en +5,4% in de provincie Antwerpen.

In Vlaams-Brabant stijgt de gemiddelde prijs voor het eerst boven 320.000 EUR. Het is gemiddeld de duurste Vlaamse provincie voor een woonhuis en behoort na het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest en Waals-Brabant tot de duurste van het land. In vergelijking met het Vlaamse gemiddelde betaalt men in Vlaams-Brabant gemiddeld 43.000 EUR of +15,5% meer voor een woonhuis.

De gemiddelde huizenprijs in West-Vlaanderen gaat in 2018 voor het eerst boven 250.000 EUR (253.721 EUR). In Vlaanderen is het nu enkel in Limburg dat er gemiddeld minder dan 250.000 EUR betaald wordt voor een woonhuis. De gemiddelde prijs voor een woonhuis in Limburg ligt 14,7% lager dan het Vlaams gemiddelde (of ook 40.000 EUR).



Grafiek 12: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in de Vlaamse provincies

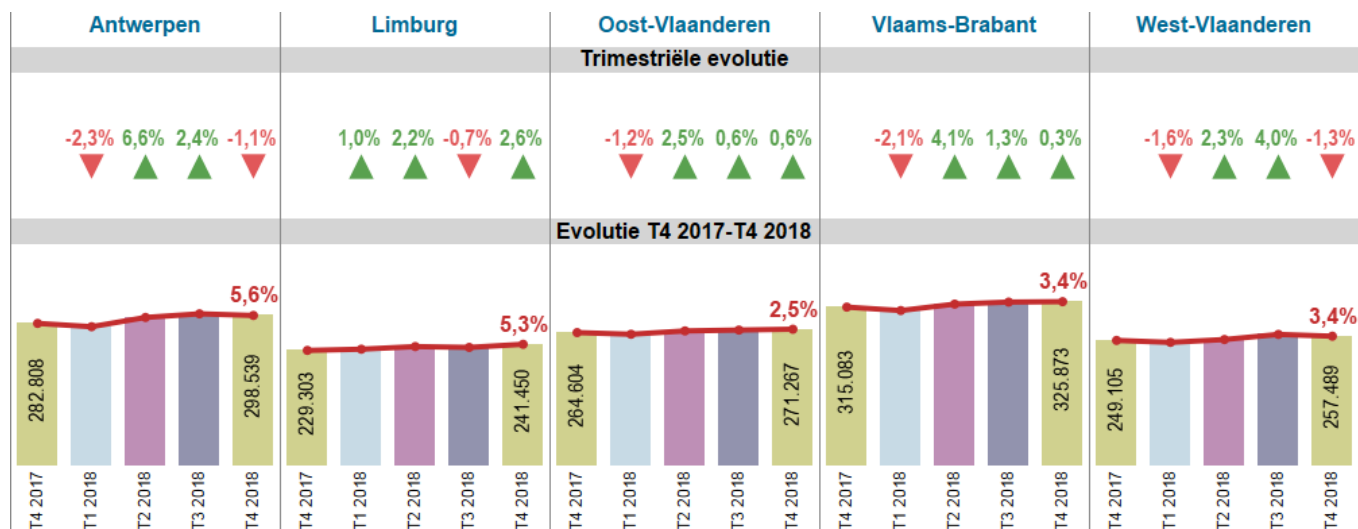
Zoals gemeld in bovenstaande grafiek groeide de gemiddelde prijs voor een woonhuis in elke Vlaamse provincie onafgebroken de laatste 5 jaar. De toename in 2018 is in zowat elke provincie van Vlaanderen het hoogst in vergelijking met voorgaande jaarevoluties. Dit met uitzondering van Oost-Vlaanderen, waar in 2017 de grootste groei in vergelijking met het voorgaande jaar wordt vastgesteld.

In vergelijking met 2014 stijgt de gemiddelde huizenprijs in Oost-Vlaanderen het sterkst (+12,8%). Men betaalt er nu gemiddeld 30.000 EUR meer voor een woonhuis als in 2014. In Antwerpen, West-Vlaanderen en Limburg stegen de huizenprijzen gemiddeld iets meer dan +10%. Vlaams-Brabant, de provincie met de hoogste gemiddelde huizenprijs van Vlaanderen ziet een groei van +9,6%.

Rekening houdend met een inflatie van 7% (periode 2014-2018), variëren de reële evoluties tussen +5,8% (Oost-Vlaanderen) en +2,6% (Vlaams-Brabant) sinds 2014.

Ook op het niveau van de provincies zoomen we kort in op de trimestriële prijzen en hun evolutie de voorbije 5 trimesters. De gemiddelde prijs voor een woonhuis in de Vlaamse regio bedroeg in het 4^{de} trimester 281.881 EUR en bleef eerder stabiel ten opzichte van het 3^{de} trimester 2018 (zie ook grafiek 11).

De provinciale gemiddelde prijzen daarentegen varieerde het afgelopen trimester van -1,3% in het uiterste westen van Vlaanderen tot +2,6% in het uiterste oosten van de Vlaamse regio. Antwerpen, waar de gemiddelde prijs in het 3^{de} trimester nog de kaap van 300.000 EUR overschreed kende een daling van -1,1% ten opzichte van het 3^{de} trimester 2018 en de prijs zakt hiermee opnieuw onder deze drempel.



Grafiek 13: Trimestriële evolutie van de gemiddelde huisprijs in de Vlaamse provincies

In vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar kent Oost-Vlaanderen de kleinste toename (+2,5%). In Antwerpen en Limburg groeiden de gemiddelde huizenprijzen het meest (respectievelijk +5,6% en +5,3%).

In alle **Waalse provincies** samen stijgt de gemiddelde prijs van woonhuizen in 2018 met +3,7% in vergelijking met 2017 (grafiek 10). De gemiddelde prijs van een huis in Wallonië in 2018 bedraagt 189.257 EUR.

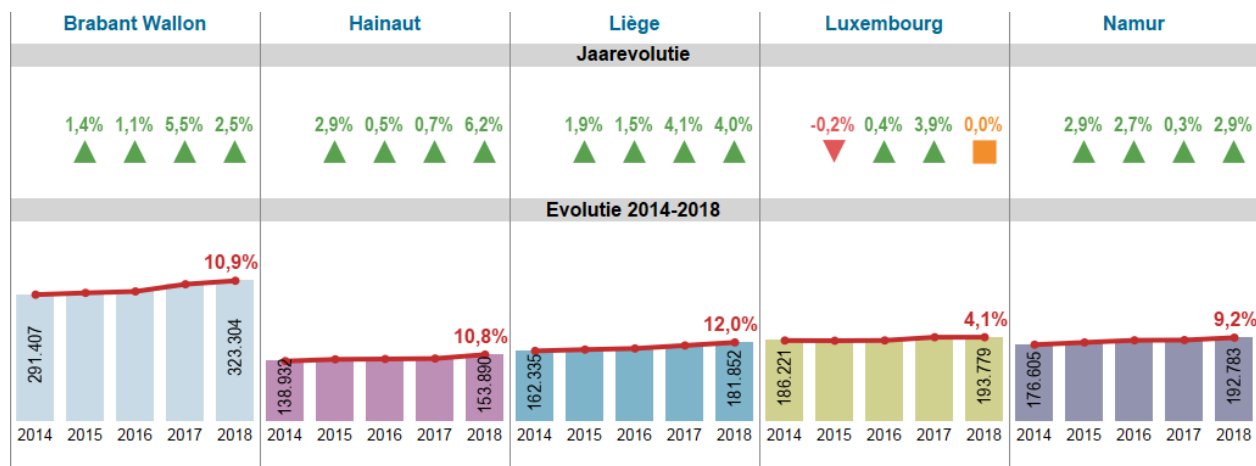
Met uitzondering van de provincie Luxemburg groeit de gemiddelde huizenprijs in de Waalse provincies met variaties tussen +2,5% (Waals-Brabant) en +6,2% (Henegouwen).

In Luxemburg blijft de gemiddelde huizenprijs op hetzelfde niveau als 2017. Met een gemiddelde prijs van 193.779 EUR blijft deze provincie de 2^{de} duurste provincie van Wallonië.

In Waals-Brabant zijn de huizen in de Waalse regio gemiddeld het duurst. De gemiddelde prijs komt er voor het eerst boven 320.000 EUR (323.304 EUR). Ook bij de aangrenzende Vlaamse provincie deden we trouwens deze vaststelling. Waals-Brabant is bovendien de enige Waalse provincie waar de gemiddelde prijs hoger is dan de nationale gemiddelde prijs. In 2018 bedraagt het prijsverschil tussen de nationaal gemiddelde prijs en deze in Waals-Brabant 28,5%. In vergelijking met de gemiddelde prijs in Wallonië bedraagt de meerprijs 70,8%. De gemiddelde prijs van een huis is in deze provincie gemiddeld 134.000 EUR hoger dan in de volledige Waalse regio.

Alle andere Waalse provincies hebben een gemiddelde prijs die onder 200.000 EUR ligt. Henegouwen noteert de laagste gemiddelde prijs voor een woonhuis van het land. In 2018 komt de gemiddelde prijs wel voor het eerst boven 150.000 EUR uit. Een huis kost er nu gemiddeld 153.890 EUR.

Over een periode van 5 jaar stijgt de gemiddelde prijs jaar na jaar onafgebroken in alle Waalse provincies. In de



Grafiek 14: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in de Waalse provincies

provincie Luxemburg wordt enkel in 2017 een stijging opgemeten. De andere jaren blijven eerder stabiel ten opzichte van het vorig jaar. In vergelijking met 2014 is de prijzevolutie in deze provincie dan ook het kleinst (+4,1%). Het is de enige provincie van het land waarbij de huizenprijs de inflatie (7% over deze periode) niet compenseert en dus geen reële waarde oplevert.

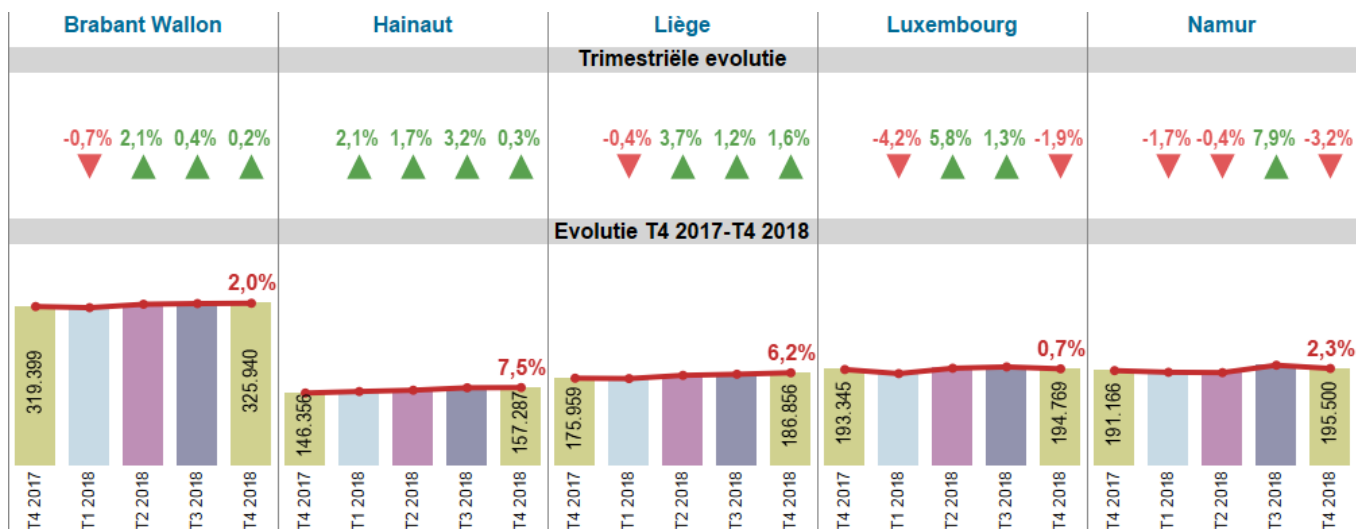
De provincie Luik tekent met een groei van +12,0% de sterkste evolutie op in vergelijking met 2014. Gemiddeld stijgt de prijs er net geen 20.000 EUR. Rekening houdend met de inflatie levert de huizenprijs de voorbije 5 jaar er een reëel rendement op van 5%.

In de andere Waalse provincies kent de gemiddelde prijs een reële groei van 2,2% in Namen tot net geen +4% in Waals-Brabant en Henegouwen. Ook in Vlaanderen zagen we trouwens gelijkaardige evoluties.

Tot slot bekijken we ook voor de Waalse provincies de trimestriële prijzen en hun evoluties ten opzichte van de voorgaande trimesters.

In vergelijking met het 3^{de} trimester 2018 kende enkel de provincie Luik een noemenswaardige toename van de gemiddelde huizenprijs (+1,6%). Ook in de andere trimesters van 2018 steeg de gemiddelde prijs ten opzichte van het voorgaande trimester (evolutie 1^{ste} trimester was stabiel).

In de Waalse regio daalde de gemiddelde prijs -1,3% in het 4^{de} trimester (zie ook grafiek 11). We stellen vast dat deze regionale daling het resultaat is van een negatieve evolutie in de provincies Namen en Luxemburg (-3,2% en -1,9%). In de provincie Namen kwam de gemiddelde prijs in het 3^{de} trimester voor het eerst boven 200.000 EUR. Dit na een forse groei van +7,9%. In het 4^{de} trimester corrigeert het gemiddelde zich naar 195.500 EUR.

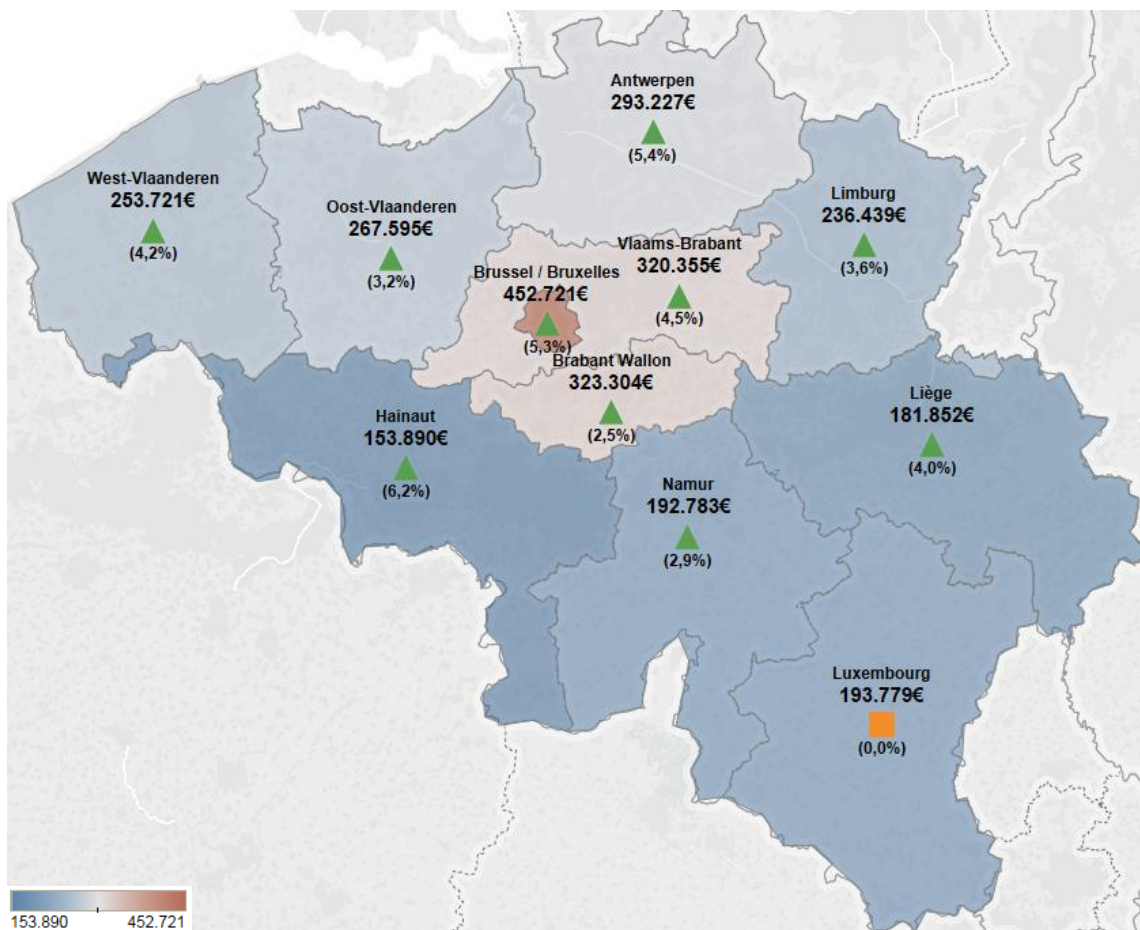


Grafiek 15: Trimestriële evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in de Waalse provincies

In vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar stijgt de gemiddelde huizenprijs in elke Waalse provincie. De sterkste groei wordt vastgesteld in de provincie met de laagste gemiddelden van het land (Henegouwen +7,5%). De prijs steeg er de voorbije trimesters onafgebroken van 146.356 EUR naar 157.287 EUR (+ 11.000 EUR). De provincie Luik ziet de toename van +6,2% het afgelopen jaar.

In de andere provincies, met name in Namen, Waals-Brabant en Luxemburg is de groei beperkter (+2,3%, +2,0%, +0,7%). Deze provincies kennen de kleinste evolutie in België ten opzichte van hetzelfde trimester vorig jaar.

Om de analyse inzake huizen af te sluiten, geven wij op een kaart een overzicht van de evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in de verschillende Belgische provincies. De kleurcode geeft de gemiddelde prijs weer. Hoe blauwer de kleur, hoe lager de gemiddelde prijs van een huis in die provincie. Hoe meer de kleur naar bruin/rood neigt, hoe hoger de gemiddelde prijs van een huis in die provincie. Wij vergelijken de gemiddelde prijs van 2018 met de gemiddelde prijs van 2017 (symbool en percentage van de evolutie).



Grafiek 16: Overzichtkaart van de evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in België (2018 versus 2017)

De gemiddelde prijs in België bedraagt in 2018 251.584 EUR. Op provinciaal niveau variëren de prijzen van 452.721 EUR in het Brussels-Hoofdstedelijke Gewest tot 153.890 in de provincie Henegouwen. Deze prijzen liggen respectievelijk 79,9% hoger en -38,8% lager dan het nationaal gemiddelde.

In het centrum van het land kost een huis gemiddeld het meest. In de provincies Vlaams- en Waals-Brabant ligt de prijs voor het eerst boven 320.000 EUR, in het Brussels-Hoofdstedelijk gewest betaalt men gemiddeld zowat 40% meer.

In Wallonië, met uitzondering van Waals-Brabant, is de gemiddelde prijs van een huis gemiddeld lager dan de rest van het land.

In vergelijking met 2017 kent elke provincie in 2018 een toename van de gemiddelde huizenprijs. Enkel de provincie Luxemburg vormt hierop een uitzondering (stabiële prijs). De groei varieert tussen +6,2% in Henegouwen en +2,5% in Waals-Brabant. In 6 provincies stijgt de gemiddelde prijs 4% of meer.

GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN

GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN – NATIONALE ANALYSE

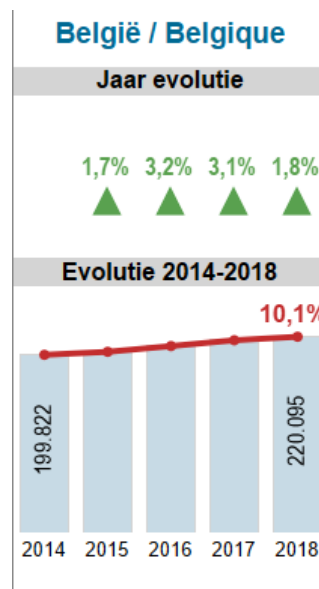
Grafiek 17 illustreert de gemiddelde prijs van een appartement in België en zijn evolutie van 2014 tot 2018. Het is de eerste keer dat de jaarlijkse gemiddelde prijs hoger is dan 220.000 EUR.

De evolutie van het ene jaar naar het andere wordt voorgesteld in het bovenste deel van de grafiek (pijlen en percentages). De evolutie over een periode van 5 jaar wordt voorgesteld door de lijn en het percentage in het onderste deel van de grafiek.

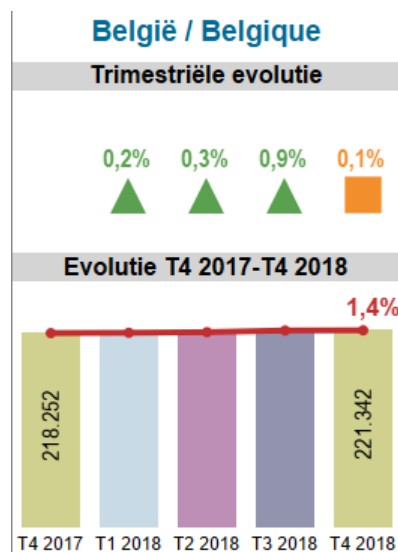
De gemiddelde prijs van een appartement steeg achtereenvolgend in de loop van de afgelopen 5 jaar.

De gemiddelde prijs van een appartement in België in 2018 is +1,8% hoger dan in 2017, hetzij bijna +4.000 EUR.

Over 5 jaar is de prijs voor een appartement gemiddeld +20.000 EUR duurder dan in 2014, hetzij +10,1%. Deze stijging moet gerelativeerd worden in het licht van de inflatie over dezelfde periode die +7,0% bedraagt (Bron: Eurostat).



Grafiek 17 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België



Grafiek 18 : Gemiddelde prijs van appartementen in België / evolutie per trimester

In het 4^{de} trimester 2018 is de gemiddelde prijs van een appartement in België stabiel met 221.342 EUR (+0,1% in vergelijking met het derde trimester 2018). De evolutie van het ene trimester naar het andere wordt voorgesteld in het bovenste deel van grafiek 18 (pijlen en percentages).

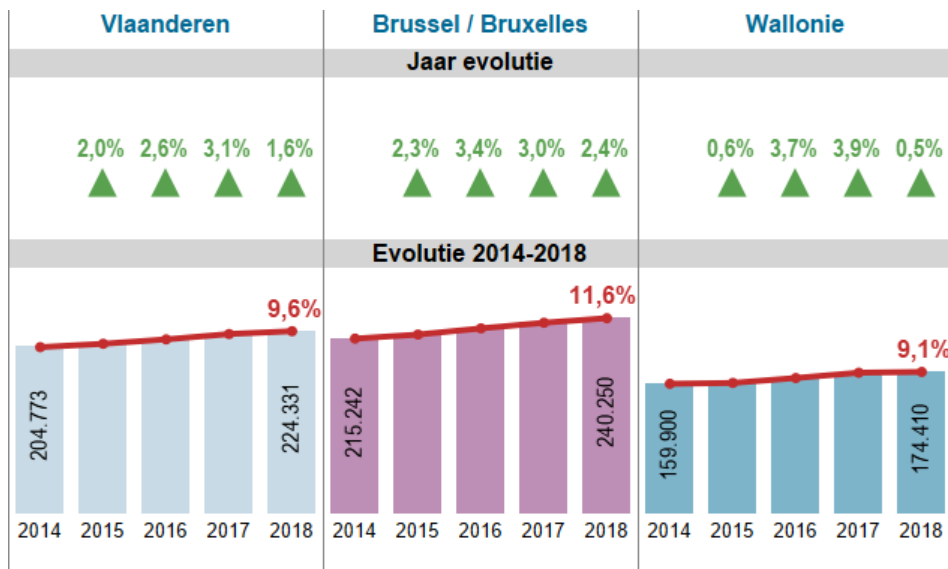
In vergelijking met het 4^{de} trimester 2017 is de gemiddelde prijs gestegen met +1,4%, hetzij +3.000 EUR. De evolutie in vergelijking met dezelfde periode een jaar geleden wordt voorgesteld door de lijn en het percentage in het onderste deel van grafiek 18.

GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN – REGIONALE ANALYSE

Wanneer wij op regionaal niveau het jaar 2018 met het jaar 2017 vergelijken, bemerken wij dat de gemiddelde prijs van de appartementen stijgt in de 3 gewesten. De stijging is meer uitgesproken in Vlaanderen en Brussel (respectievelijk +1,6% en +2,4%) terwijl Wallonië stabiel is (+0,5%).

De constante stijging van de gemiddelde prijs van een appartement in de 3 gewesten wordt bevestigd sedert 2014. De stijging op nationaal niveau van de gemiddelde prijzen over 5 jaar (+10,1%) wordt in de 3 gewesten van het land vastgesteld, met stijgingen van +9,6% voor Vlaanderen, +11,6% voor Brussel en +9,1% voor Wallonië. Maar ook hier weer moet deze stijging gerelativeerd worden in het licht van de inflatie over dezelfde periode die +7,0% bedraagt (Bron: Eurostat).

In 2018 bedraagt de gemiddelde prijs van een appartement op nationaal niveau 220.095 EUR. De gemiddelde prijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt daar +9,2% boven, in Vlaanderen +1,9% terwijl de gemiddelde prijs in Wallonië daar -20,8% onder ligt.

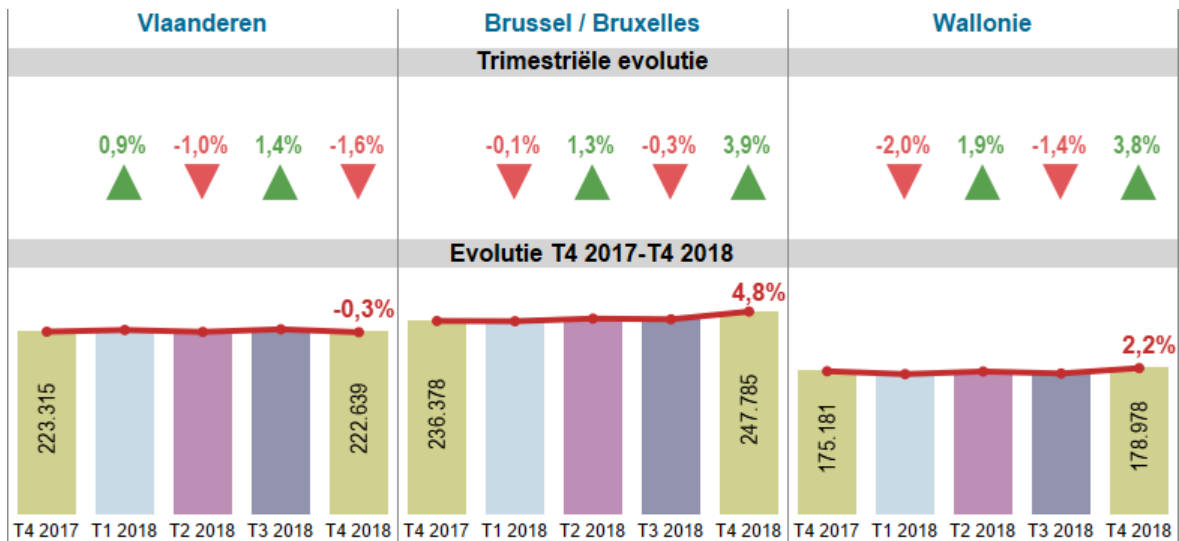


Grafiek 19 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België per gewest

Wat de trimestriële evolutie van de gemiddelde prijzen in de gewesten betreft, merken we op dat Vlaanderen zich elk trimster van Brussel en Wallonië onderscheidt.

De gemiddelde prijs van een appartement in Vlaanderen daalt met -1,6% in vergelijking met het 3^{de} trimester 2018. Deze daling over het laatste trimester stabiliseert de gemiddelde prijs over een jaar. Het is het enige gewest waar de gemiddelde prijs in T4 2018 lager is in vergelijking met het laatste trimester 2017 (-0,3%).

In Brussel en in Wallonië zijn de gemiddelde prijzen respectievelijk met +3,9% en +3,8% gestegen ten opzichte van het 3^{de} trimester 2018.



Grafiek 20 : Gemiddelde prijs van appartementen in België op regionaal niveau / evolutie per trimester

Voor Wallonië is de gemiddelde prijs +2,2% hoger dan de prijs die een jaar geleden werd bereikt (+3.800 EUR). In Brussel is de in het 4^{de} trimester 2018 bereikte gemiddelde prijs +4,8% hoger dan de prijs van het 4^{de} trimester 2017, hetzij +11.400 EUR.

GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN – PROVINCIALE ANALYSE

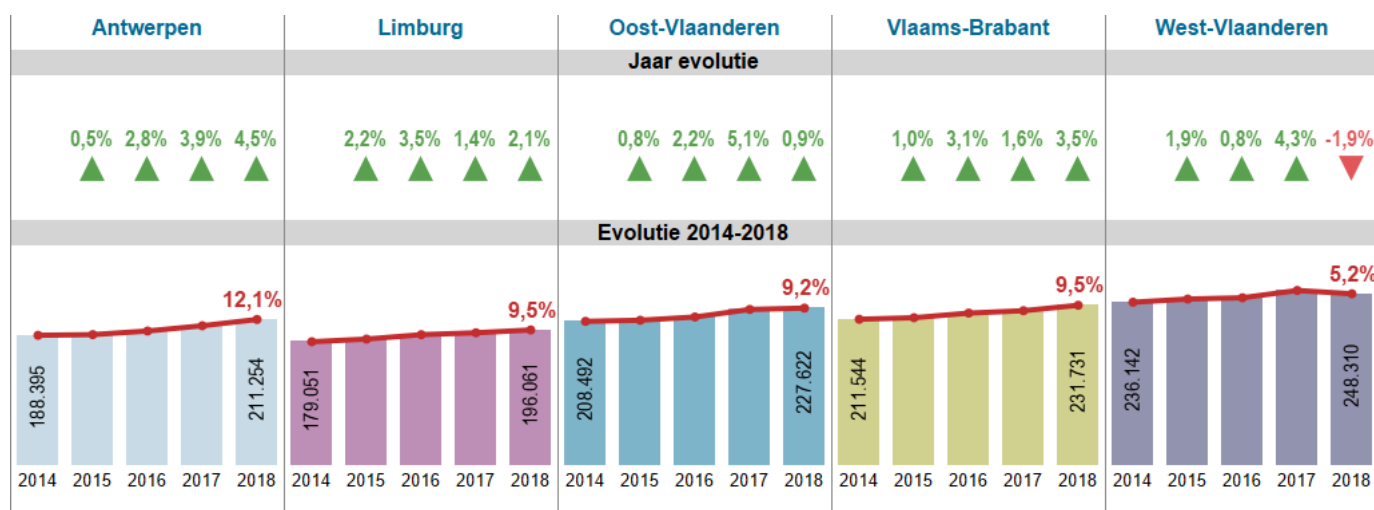
De gemiddelde prijs voor het geheel van de **Vlaamse provincies** stijgt met +1,6% ten opzichte van vorig jaar (grafiek 19). De gemiddelde prijs bedraagt 224.331 EUR in 2018.

Grafiek 21 toont de evolutie op jaarbasis (pijlen en percentages in het bovenste deel van de grafiek) en over een periode van 5 jaar (lijn en percentage in het onderste deel) van de gemiddelde prijs van een appartement voor de Vlaamse provincies.

De gemiddelde prijzen van de appartementen kennen over het jaar 2018 een stijging in de provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant (van 2,1% tot 4,5%). De gemiddelde prijs is stabiel in Oost-Vlaanderen (+0,9%) terwijl hij daalt in West-Vlaanderen (-1,9%). West-Vlaanderen en Limburg blijven respectievelijk de duurste en de goedkoopste provincie in Vlaanderen.

In vergelijking met het Vlaams Gewest, liggen de gemiddelde prijzen van de provincies Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen in 2018 daar respectievelijk +3,3% en +10,7% boven, terwijl de provincies Antwerpen en Limburg daar respectievelijk -5,8% en -12,6% onder liggen.

Limburg is de enige provincie waar een appartement gemiddeld minder dan 200.000 EUR kost.



Grafiek 21 : Gemiddelde prijzen van appartementen in de Vlaamse provincies / jaarlijkse evolutie

De stijging in de provincie Antwerpen gedurende het jaar 2018 (+4,5%) is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de evolutie van de gemiddelde prijzen in het arrondissement Antwerpen en meer in het bijzonder in de gelijknamige gemeente (+5,7% op gemeentelijk niveau). Wat de gemiddelde prijzen betreft merken wij op dat de overschrijding van de drempel van 200.000 EUR in 2017, in de provincie Antwerpen, gehandhaafd blijft in 2018.

De stijging in de provincie Limburg is toe te schrijven aan de evolutie van de gemiddelde prijzen in de arrondissementen Hasselt en Maaseik. In Vlaams-Brabant wordt de stijging zowel in het arrondissement Halle-Vilvoorde als Leuven vastgesteld.

De lichte daling van de gemiddelde prijzen van appartementen gedurende het jaar 2018 in West-Vlaanderen (-1,9%) houdt verband met de dalingen vastgesteld in het kustarrondissement Oostende (-0,4%) en het arrondissement Brugge (-1,2%), die blijkbaar niet gecompenseerd kunnen worden door de lichte stijging in het arrondissement

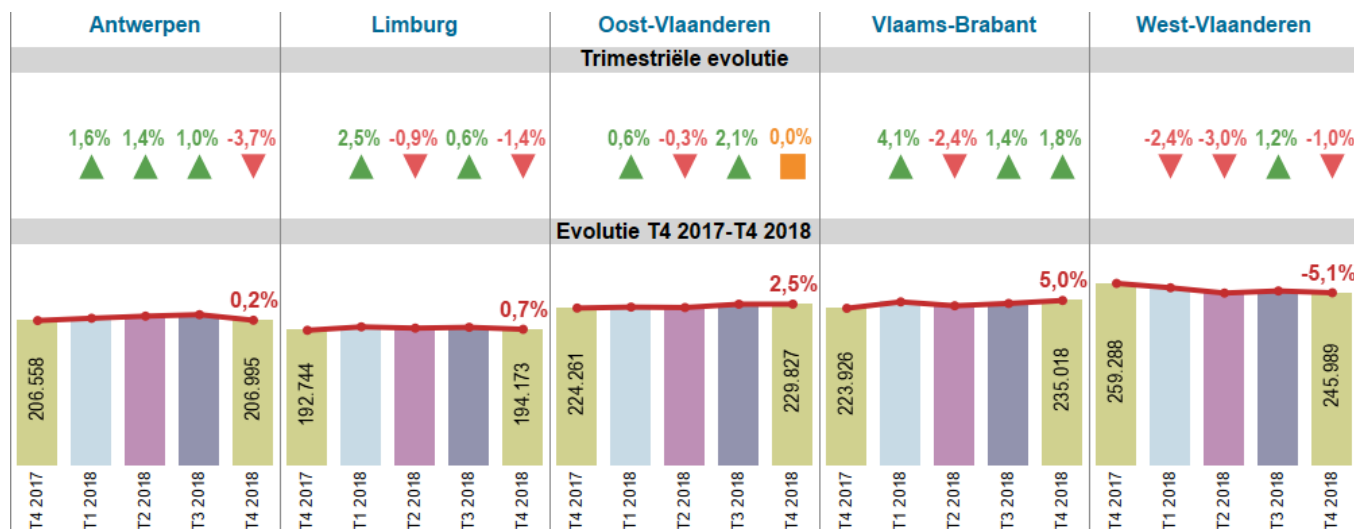
Kortrijk (+3,9%). De arrondissementen Oostende en Brugge vertegenwoordigen het grootste aandeel van de vastgoedmarkt voor appartementen in West-Vlaanderen.

Grafiek 21 illustreert eveneens de evolutie van de gemiddelde prijs over een periode van 5 jaar. De huidige prijs is de hoogste prijs die in de loop van de afgelopen jaren werd waargenomen, met uitzondering van de provincie West-Vlaanderen, waar de gemiddelde prijs van de appartementen gedurende het jaar 2018 een lichte daling kent in vergelijking met 2017. Voor deze laatste provincie was de prijs het hoogst in 2017.

Sedert 2014 stijgt de gemiddelde prijs van een appartement in alle Vlaamse provincies. De provincie Antwerpen kent de sterkste stijging (+12,1%). Vlaams-Brabant, Limburg en Oost-Vlaanderen schommelen rond 9,5% terwijl de kleinste stijging wordt vastgesteld in West-Vlaanderen (+5,2%).

De provincie West-Vlaanderen is dus de enige Belgische provincie waar de gemiddelde prijs van een appartement niet van jaar tot jaar toeneemt over een geanalyseerde periode van 5 jaar. De werkelijke gemiddelde prijs daalt er zelfs met -1,8% wanneer we rekening houden met de inflatie over dezelfde periode, namelijk +7,0% (Bron: Eurostat).

Onderstaande grafiek toont de evolutie op trimestriële basis (pijlen en percentages in het bovenste deel van de grafiek) en over een periode van 5 trimesters (lijn en percentage in het onderste deel) van de gemiddelde prijs van een appartement voor de Vlaamse provincies.



Grafiek 22 : Gemiddelde prijs van appartementen in de Vlaamse provincies / evolutie per trimester

De gemiddelde prijs van een appartement in de loop van het laatste trimester stijgt in Vlaams-Brabant (+1,8%) en daalt in de andere Vlaamse provincies, met uitzondering van Oost-Vlaanderen, waar hij stabiel is.

Enkel in de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant, Limburg en Oost-Vlaanderen ligt de gemiddelde prijs in het 4^{de} trimester 2018 hoger dan het niveau van een jaar geleden (4^{de} trimester 2017). In West-Vlaanderen daalt hij met -5,1%.

Voor het geheel van de **Waalse provincies** stijgt de gemiddelde prijs met +0,5% ten opzichte van vorig jaar (grafiek 19). De gemiddelde prijs bedraagt 174.410 EUR in 2018.

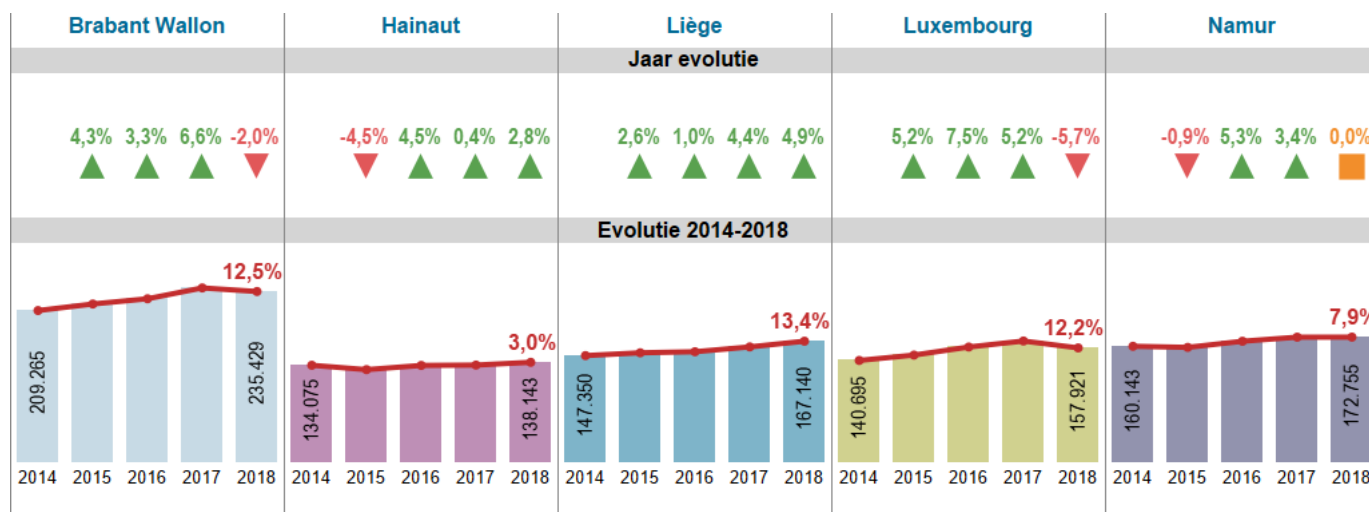
De jaarlijkse gemiddelden en hun evoluties ten opzichte van 2017 worden geïllustreerd in grafiek 23 hieronder. De gemiddelde prijzen van de appartementen kennen over het jaar 2018 een stijging in de provincie Luik en Henegouwen (van respectievelijk 4,9% en 2,8%). De gemiddelde prijzen in Waals-Brabant en in de provincie Luxemburg dalen van hun kant met respectievelijk -2,0% en -5,7%. In de provincie Namen blijft de gemiddelde prijs stabiel.

Waals-Brabant en de provincie Luxemburg breken in 2018 met de stijgende trend die zij gedurende 3 tot 4 opeenvolgende jaren hebben gekend. De daling van de gemiddelde prijs van een appartement in Waals-Brabant ten opzichte van het jaar 2017 is geconcentreerd in de gemeenten Waterloo, Nijvel, Tubize, Braine-l'Alleud en Waver.

In de provincie Luxemburg is de daling van de gemiddelde prijs van de appartementen een algemeen verschijnsel in heel de provincie, met uitzondering van het arrondissement Aarlen, waar de gemiddelde prijs stabiel is (+0,1%). In de provincie Luxemburg wordt in vergelijking met de andere provincies een grotere schommeling van de gemiddelde prijs van een appartement vastgesteld gezien het klein aantal waarnemingen.

De stijging van de gemiddelde prijs in de provincie Henegouwen over het jaar 2018 houdt verband met de evolutie van de prijzen in de gemeenten Charleroi, Bergen en La Louvière, die alle drie een stijging kennen tussen +3,8% en +6,4%.

In vergelijking met de gemiddelde prijs in het Waals Gewest (174.410 EUR) over het jaar 2018, ligt enkel de gemiddelde prijs van een appartement in Waals-Brabant daar een heel stuk boven (+35,0%). De gemiddelde prijs in de provincie Namen bevindt zich op hetzelfde peil (-0,9%) terwijl de prijzen in de 3 andere provincies (Luik, Luxemburg en Henegouwen) daar respectievelijk -4,2%, -9,5% en -20,8% onder liggen.



Grafiek 23 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijzen van appartementen in de Waalse provincies

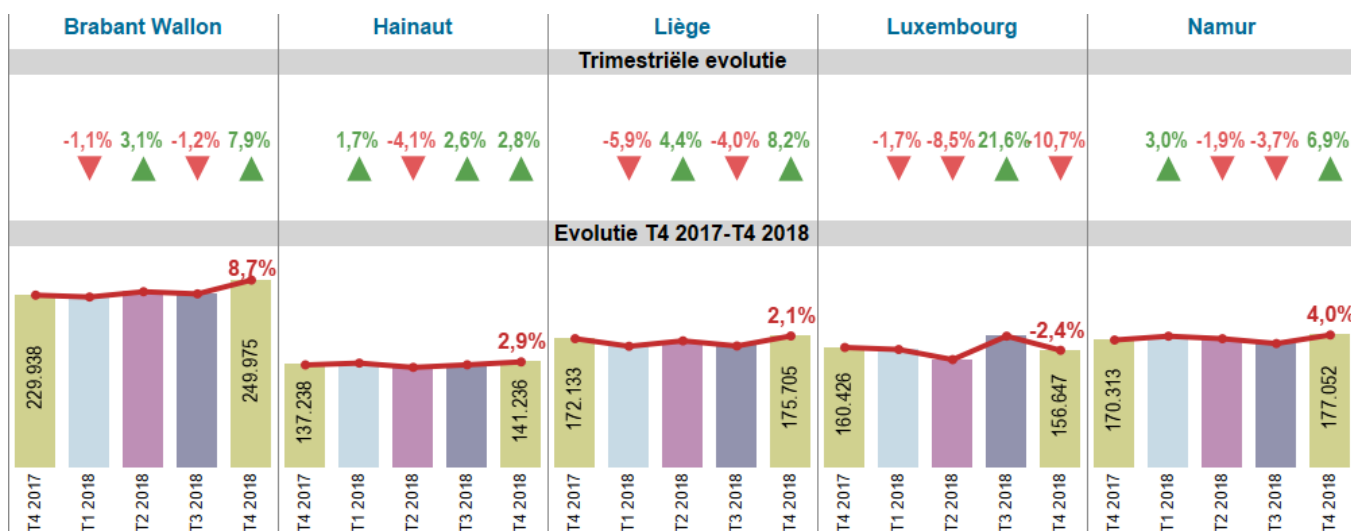
Bij een vergelijking op langere termijn, stellen we vast dat de gemiddelde prijzen van de appartementen over het jaar 2018 hoger zijn dan 5 jaar geleden in elke Waalse provincie. De stijging schommelt rond +12% tot +13% voor de provincies Luxemburg, Waals-Brabant en Luik. De provincies Namen en Henegouwen kennen een stijging van +7,9% en +3,0% over 5 jaar.

Zoals eerder werd uitgelegd moeten deze stijgingen over een periode van 5 jaar gerelativeerd worden in het licht van de inflatie in België over dezelfde periode, namelijk +7,0% (Bron: Eurostat). In de provincie Henegouwen stellen wij vast dat de prijsstijging ontoereikend is om de inflatie te compenseren.

Wat het trimester betreft, stijgt de gemiddelde prijs van de appartementen in het Waals Gewest gedurende het 4^{de} trimester met +3,8% ten opzichte van het 3^{de} trimester 2018 (grafiek 20). De gemiddelde prijs van een appartement in Wallonië bedraagt 178.978 EUR in het 4^{de} trimester 2018. Ten opzichte van het vorige trimester schommelen de prijzen op provinciaal niveau tussen -10,7% en +8,2%.

De grootste daling vinden we in de provincie Luxemburg, waar de gemiddelde prijs voor een appartement sterk daalt. De appartementenmarkt in de provincie Luxemburg is de kleinste van heel het grondgebied. Slechts 4% van de vastgoedtransacties hebben er betrekking op appartementen. Het klein aantal waarnemingen rechtvaardigt de grotere volatiliteit van de gemiddelde prijs

De provincie Henegouwen kent een stijging van +2,8% in vergelijking met het 3^{de} trimester van 2018. De drie andere provincies vertonen een stijging van +6,9% tot +8,2%.



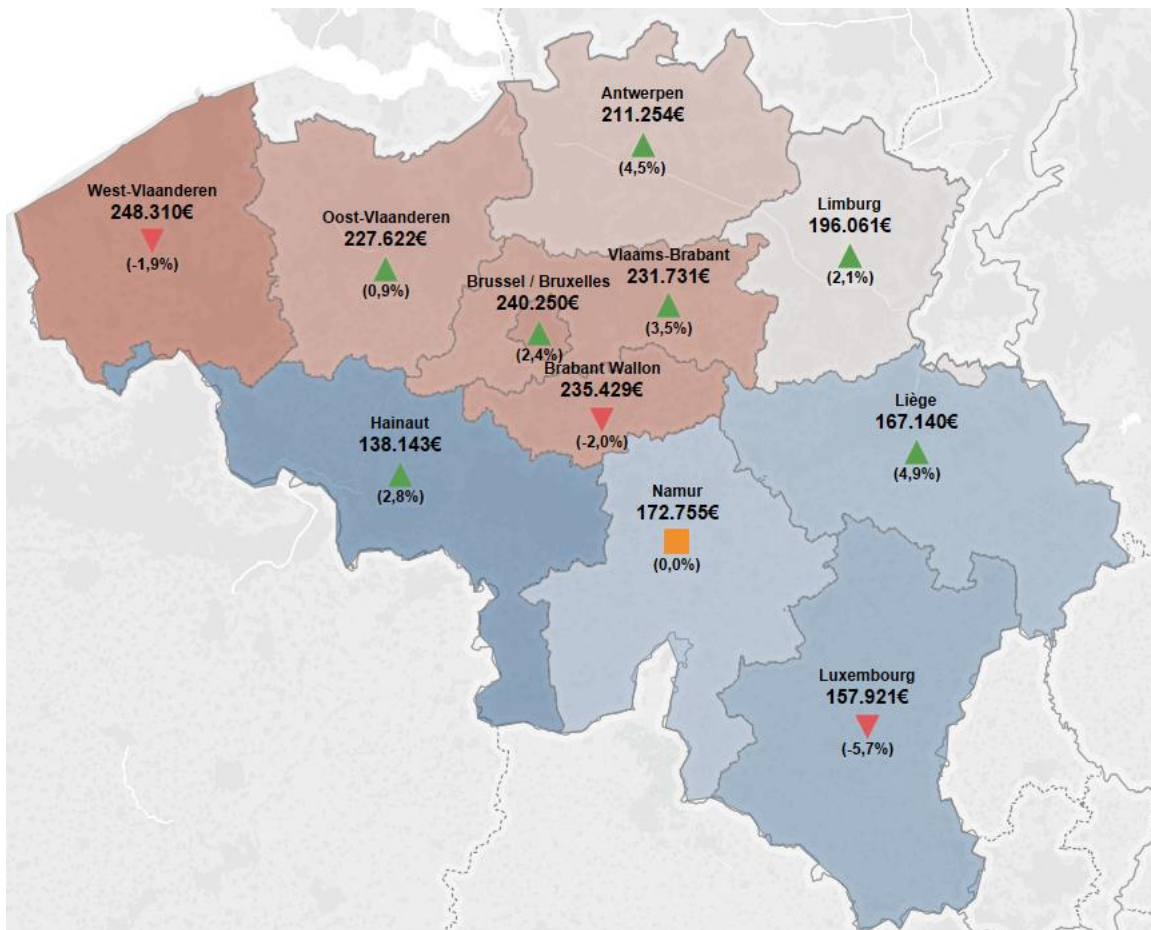
Grafiek 24 : Trimestriële evolutie van de gemiddelde prijzen van appartementen in de Waalse provincies

In vergelijking met de gemiddelde prijs van het 4^{de} trimester 2017, laat de provincie Luxemburg een daling van -2,4% optekenen, terwijl de provincies Vlaams-Brabant, Namen, Henegouwen en Luik van hun kant stijgingen kennen die tussen 2,1% en 8,7% over een jaar bedragen.

Enkel Waals-Brabant heeft een gemiddelde prijs voor een appartement in het 3^{de} trimester 2018 die hoger is dan het Waals gemiddelde (178.978 EUR). Waals-Brabant is eveneens de enige Waalse provincie met gemiddelde prijzen die de drempel van 200.000 EUR overschrijden.

Tot slot voegen wij hier nog een overzichtskaart voor de appartementen aan toe die de evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de verschillende Belgische provincies samenvat. Wij vergelijken hieronder de gemiddelde prijs van het jaar 2018 met de gemiddelde prijs van 2017.

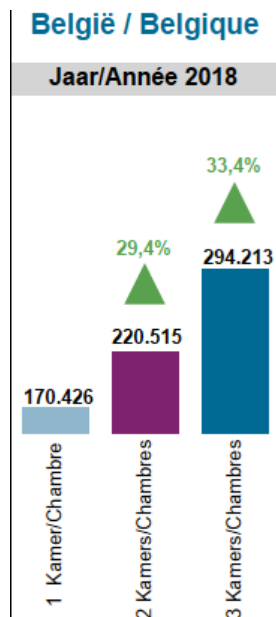
De kleurcode geeft de gemiddelde prijs weer. Hoe meer de kleur naar bruin/rood neigt, hoe hoger de prijs van een appartement in die provincie en omgekeerd, hoe blauwer de kleur, hoe lager de prijs van een appartement in die provincie. Zo is een appartement gemiddeld het duurst in West-Vlaanderen en het goedkoopst in Henegouwen. De provincie met de hoogste stijging is de provincie Luik (+4,9%), wanneer we de gemiddelde prijs van een appartement vergelijken tussen het jaar 2018 en het jaar 2017.



Grafiek 25: Overzichtskaart van de evolutie van de prijs van een appartement in België (2018 vs 2017)

APPARTEMENTEN – ANALYSE PER AANTAL KAMERS

APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – NATIONALE ANALYSE



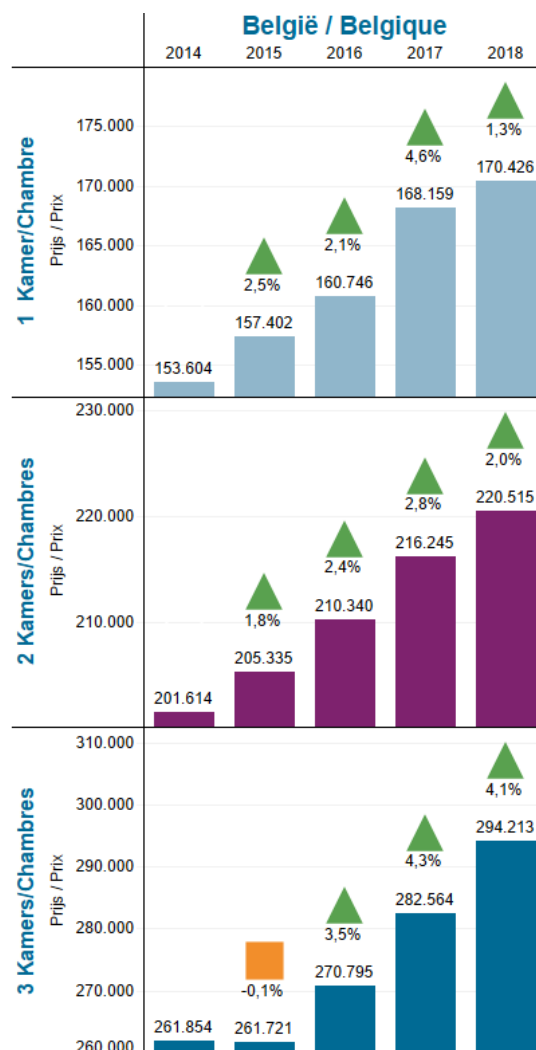
Grafiek 26 : Gemiddelde prijs van appartementen in België in 2018 per aantal kamers

Zoals door de grafiek rechts getoond wordt, wordt de stijging van de gemiddelde prijs van appartementen in België over de afgelopen 5 jaar zowel voor appartementen met 1, 2 als 3 kamers vastgesteld. Behalve dan de stabiliteit die tussen 2014 en 2015 voor appartementen met 3 kamers werd vastgesteld.

De evolutie van de gemiddelde prijzen tussen 2014 en 2018 is het grootst voor appartementen met 3 kamers (+12,4%), gevolgd door appartementen met 1 kamer (+11,0%) en tot slot voor appartementen met 2 kamers (+9,4%). Deze stijgingen moeten gerelativeerd worden in het licht van de inflatie in België (+7,0%) over dezelfde periode.

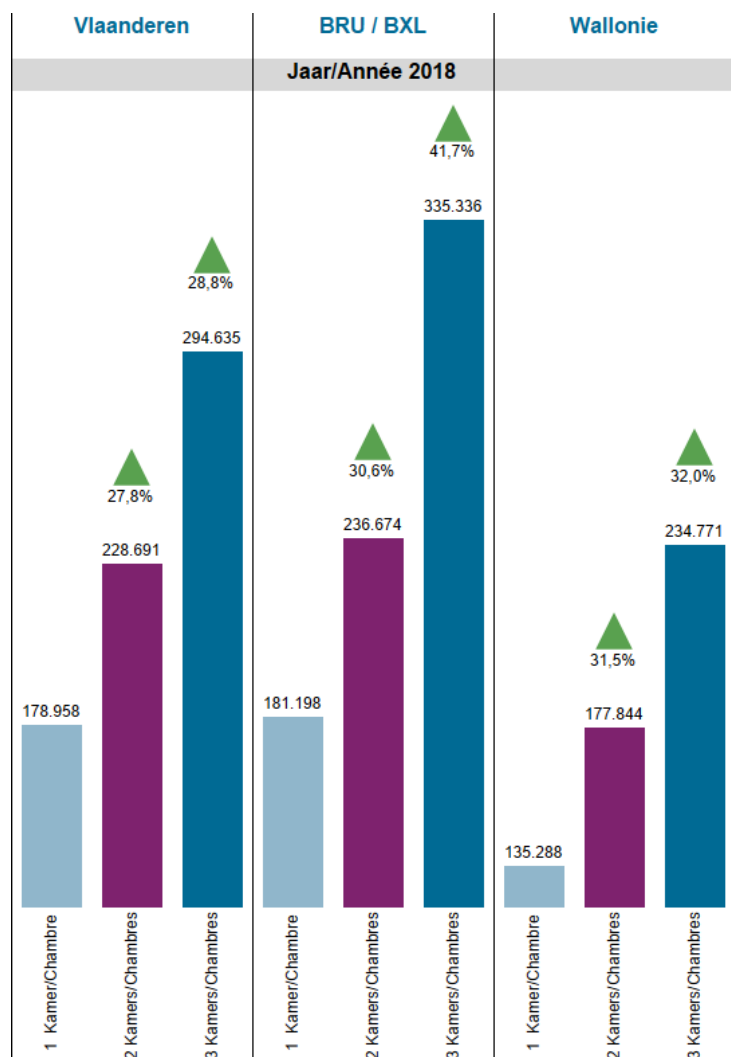
De grafiek aan de linkerkant toont voor België de gemiddelde prijzen van appartementen met 1, 2 en 3 kamers evenals het percentage dat men meer moet betalen om een extra kamer te krijgen.

Voor 2018 kost een appartement met 2 kamers in België gemiddeld 29,4% méér dan een appartement met 1 kamer (+50.000 EUR) en evenzo kost een appartement met 3 kamers gemiddeld 33,4% méér dan één met 2 kamers (+74.000 EUR).



Grafiek 27 : Evolutie over 5 jaar van de gemiddelde prijzen van appartementen in België per aantal kamers

APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – REGIONALE ANALYSE



Grafiek 28 : Gemiddelde prijs van appartementen per aantal kamers in België per gewest in 2018

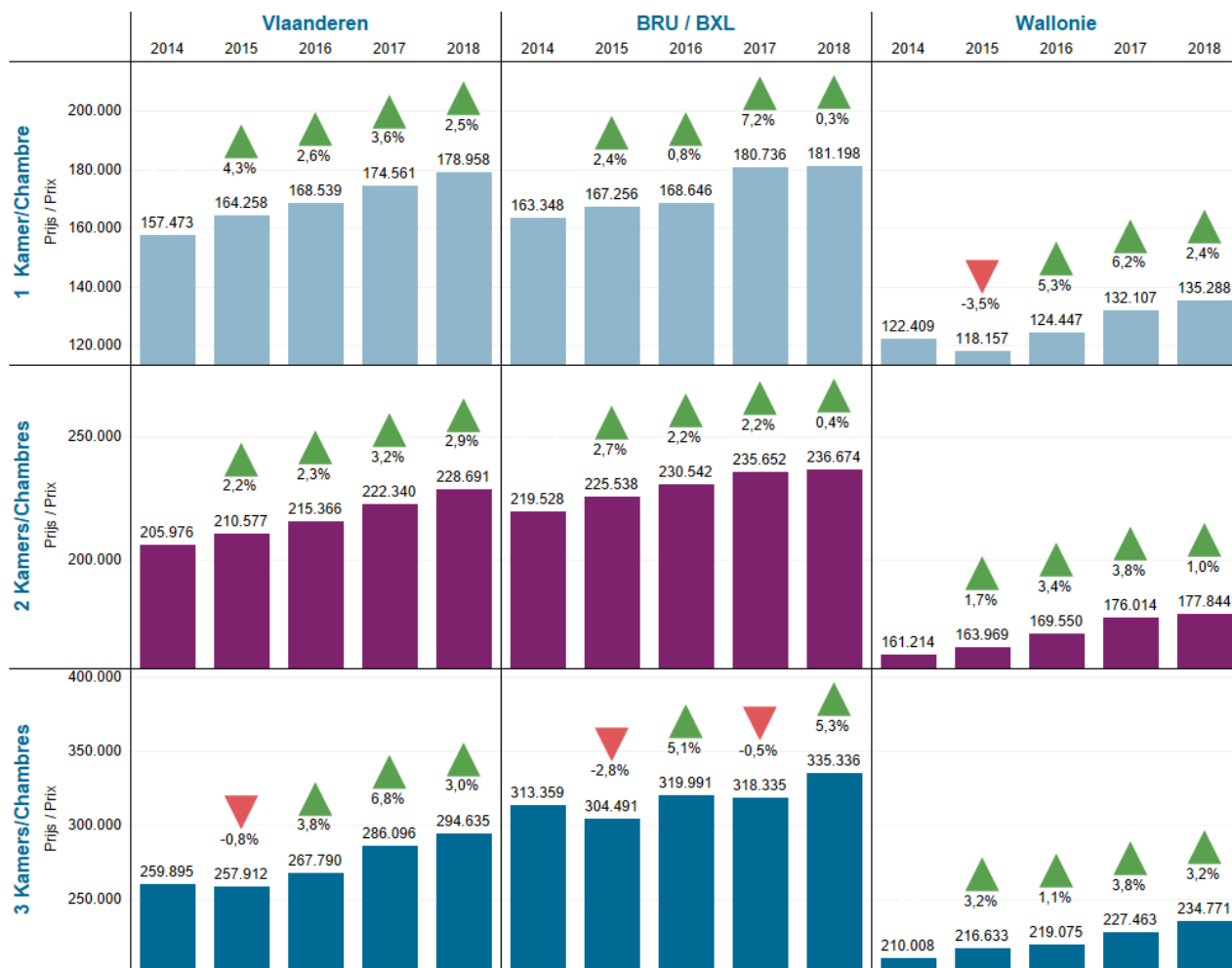
De grafiek aan de linkerkant toont voor de 3 gewesten van het land de gemiddelde prijzen van appartementen met 1, 2 en 3 kamers evenals het percentage dat men meer moet betalen om een extra kamer te krijgen.

Voor 2018 schommelt het supplement dat betaald moet worden om van een 1-kamerappartement naar een 2-kamerappartement of van een 2-kamerappartement naar een 3-kamerappartement over te gaan tussen 28% en 42% op regionaal niveau.

Het is interessant om op te merken dat een supplement van gemiddeld 41,7% (+98.662 EUR) nodig is om een appartement met 3 kamers te verwerven in Brussel. Dit supplement is beduidend hoger dan in de andere twee gewesten.

In Wallonië laat de prijs van een 2-kamerappartement toe een 1-kamerappartement in Brussel en in Vlaanderen te verwerven, terwijl een 3-kamerappartement de waarde van een 2-kamerappartement heeft.

Op regionaal niveau over een periode van 5 jaar merken wij op dat de evolutie van de gemiddelde prijzen van appartementen met 1 en 2 kamers dezelfde trend volgt als de globale evolutie op nationaal niveau die op pagina 26 wordt voorgesteld, en dit in de 3 gewesten van het land (uitgezonderd in 2015 in Wallonië).



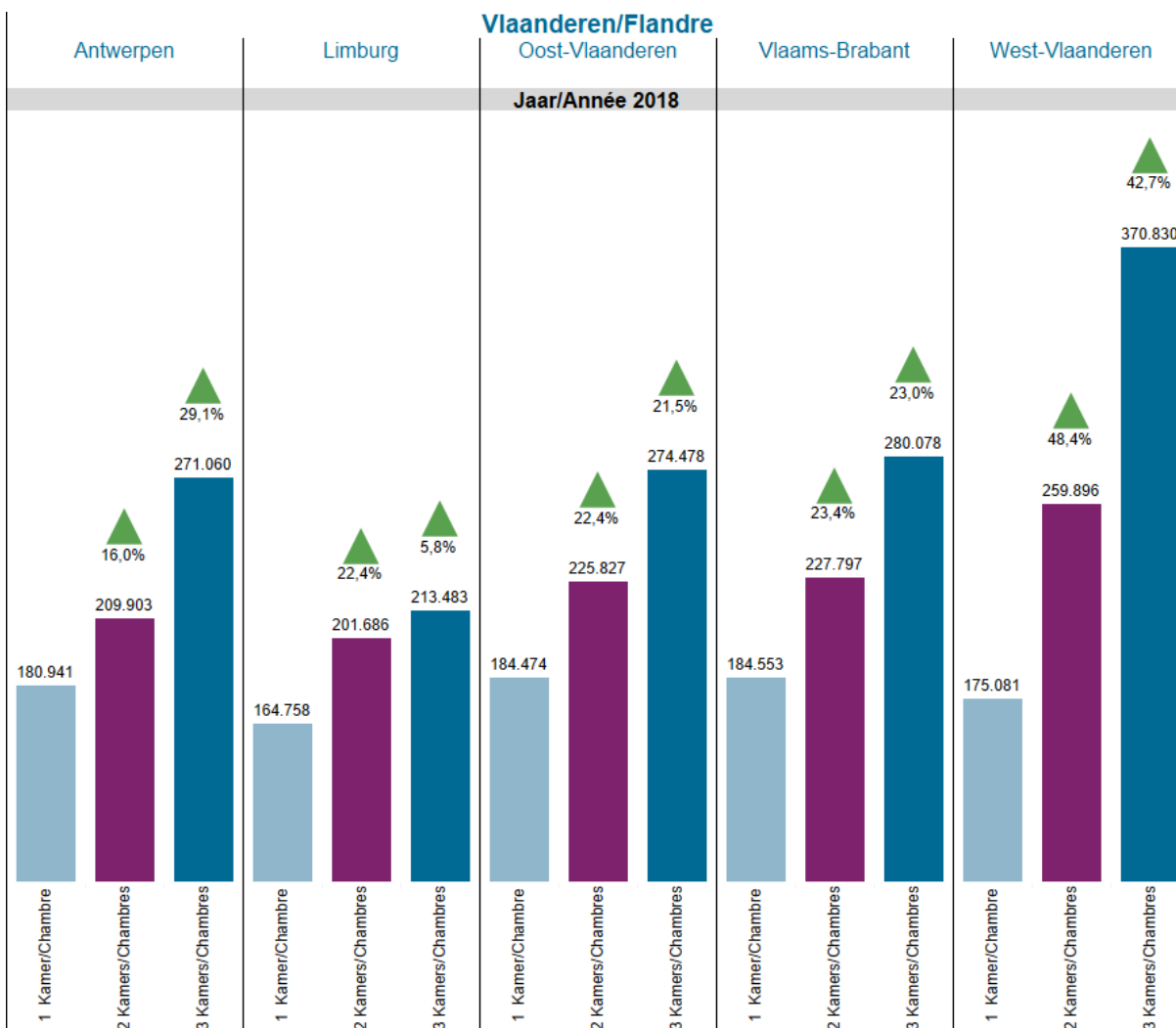
Grafiek 29 : Evolutie over 5 jaar van de gemiddelde prijzen van appartementen per aantal kamers in België per gewest

De 3-kamerappartementen volgen dezelfde trend over 5 jaar in Vlaanderen en in Wallonië, zelfs indien de schommelingen tussen de verschillende jaren soms verschillen. Het aantal van dit type van appartementen is heel wat lager dan de twee eerste categorieën.

Voor het Brussels en het Vlaams gewest is de evolutie van de gemiddelde prijs van een 1-kamerappartement (+13,6%) tussen 2014 en 2018 aanzienlijker dan voor de 2- of 3-kamerappartementen, terwijl het voor het Waals gewest dan weer de 3-kamerappartementen zijn die een aanzienlijker evolutie kennen over dezelfde periode (+11,8%).

APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – PROVINCIALE ANALYSE

Op provinciaal niveau zullen wij ons beperken tot de voorstelling van het supplement dat per bijkomende kamer betaald moet worden.



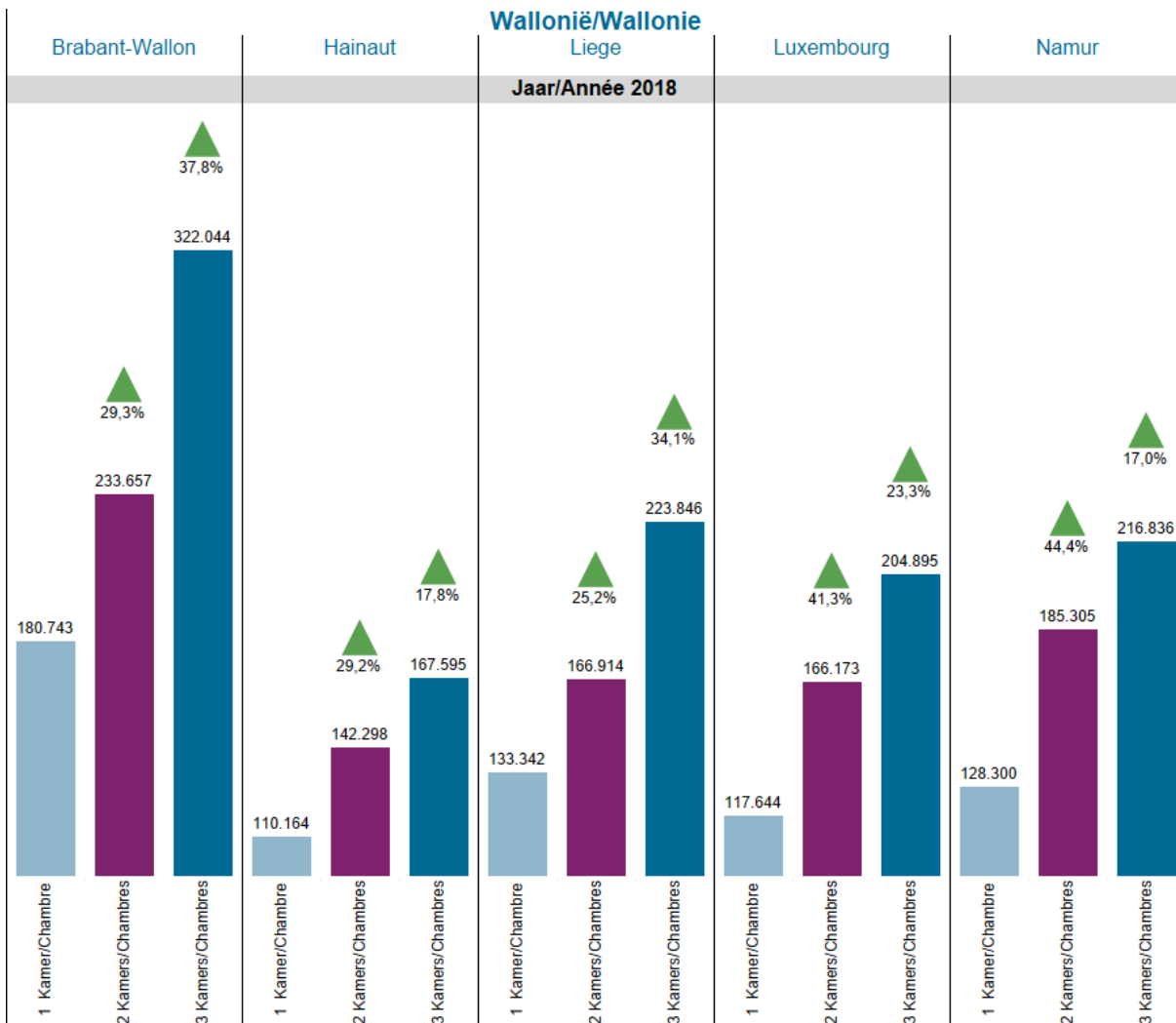
Grafiek 30 : Evolutie over 5 jaar van de gemiddelde prijzen van appartementen in Vlaanderen per provincie & per aantal kamers

Buiten het bijzondere geval van de provincie West-Vlaanderen, waar de invloed van de Belgische kust voelbaar is, moet men in **Vlaanderen** tussen 16% en 24% méér rekenen om van een appartement met 1 kamer naar een appartement met 2 kamers over te gaan. Het te betalen supplement voor de overgang van 2 naar 3 kamers schommelt tussen 6% en 29%.

In de provincie West-Vlaanderen, zijn er supplementen van respectievelijk 48% en 43% nodig om van 1 kamer naar 2 kamers over te gaan en van 2 kamers naar 3.

Voor de 3 types van appartementen ligt de gemiddelde prijs in Limburg onder het nationaal niveau, terwijl hij er in West-Vlaanderen automatisch boven ligt.

In **Wallonië** vormt Waals-Brabant de uitzondering. De gemiddelde prijs van een appartement met 1 kamer is er hoger dan de prijs van een appartement met 2 kamers in de andere provincies (buiten de provincie Namen). Ook de gemiddelde prijs van een appartement met 2 kamers is er hoger dan deze voor een appartement met 3 kamers in de andere provincies. Het is de enige Waalse provincie waar de gemiddelde prijs van een appartement met 1, 2 of 3 kamers hoger is dan het nationaal gemiddelde.



Grafiek 31 : Evolutie over 5 jaar van de gemiddelde prijzen van appartementen in Wallonië per provincie & per aantal kamers

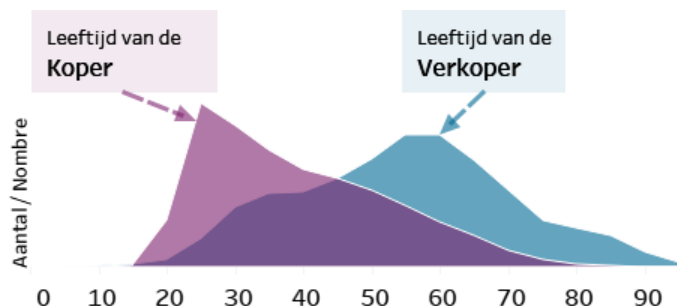
In procenten uitgedrukt, moet men in het geheel van de Waalse provincies 25% tot 44% rekenen voor de overgang van een appartement met 1 kamer naar een appartement met 2 kamers. De overgang van een appartement met 2 kamers naar een appartement met 3 kamers vertegenwoordigt een supplement dat schommelt tussen 17% en 38%.

Het is interessant onze aandacht even toe te spitsen op het geval van de provincie Namen, waar het percentage van het supplement dat voor de overgang van 1 kamer naar 2 kamers betaald moet worden het hoogst is van alle Belgische provincies (+44,4%) (uitgezonderd West-Vlaanderen waar de invloed van de Belgische kust meespeelt), terwijl het supplement voor de overgang van 2 kamers naar 3 kamers er een van de kleinste is (+17,0%).

PROFIEL ANALYSE KOPER / VERKOPER

Tot slot, en voor het eerst, analyseerden we de leeftijden van de koper enerzijds en de verkoper anderzijds. De analyse omvat zowel de openbare verkopen als de verkoop uit de hand waarvan de akte verleden werd in 2018, en beperkt zich tot de particuliere koper / verkoper die woonachtig is in België op het moment van de aankoop.

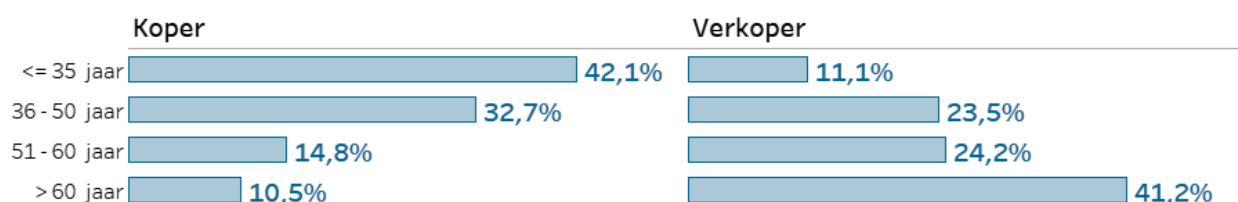
Onderstaande grafiek brengt de leeftijdsverdeling van de koper en de verkoper in kaart. We zien een asymmetrische verdeling bij de leeftijd van de koper met een piek tussen 25 en 40 jaar. En een meer uitgespreide verdeling van de leeftijden van de verkoper, waarbij 55 en 60 jaar de leeftijd is die het meeste voorkomt.



Grafiek 32 : Verdeling volgens leeftijd koper / verkoper

Het zijn dus vooral de jongeren die kopen en de vastgoedmarkt sturen. Ruim 40% van de kopers was 35 jaar of jonger op het moment van de aankoop. Zo'n 1 op de 10 kopers is 60 jaar of ouder.

Bij de verkopers krijgen we het omgekeerde beeld. 4 op de 10 verkopers is ouder dan 60 jaar. De helft van de verkopers heeft een leeftijd tussen 36 en 60 jaar. 11,1% is jonger dan 36 jaar.



Grafiek 33 : Leeftijd van de koper en verkoper per leeftijdscategorie