

# NOTARISBAROMETER

## VASTGOED

WWW.NOTARIS.BE

# T1 2019

Barometer 40

### SAMENVATTING

### VASTGOEDACTIVITEIT

INDEX VASTGOEDACTIVITEIT T1 2019



EVOLUTIE T4 2018 – T1 2019

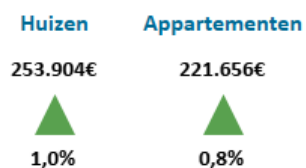


EVOLUTIE T1 2018 – T1 2019

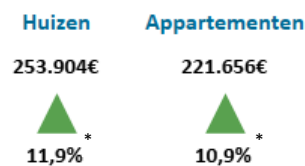


### GEMIDDELDE PRIJZEN

TRIMESTRIËLE EVOLUTIE (2018 – YTD 2019)



EVOLUTIE OP 5 JAAR (2014 – YTD 2019)



\* Ter info, de inflatie periode voor de periode 2014-2019 bedraagt 7,3% (bron: Eurostat)

## INHOUD

Macro-economisch .....	3
Hypothecaire kredieten .....	4
Vastgoedactiviteit .....	5
Vastgoedactiviteit – Nationale analyse .....	5
Vastgoedactiviteit – Regionale analyse .....	6
Vastgoedactiviteit – Provinciale analyse .....	7
Segmentering van de vastgoedactiviteit .....	9
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 .....	17
Gemiddelde prijs van appartementen - Nationale analyse .....	17
Gemiddelde prijs van appartementen - Regionale analyse .....	18
Gemiddelde prijs van appartementen - Provinciale analyse .....	20

## MACRO-ECONOMISCH

Tijdens de eerste twee maanden van het jaar ging het **consumentenvertrouwen** verder neerwaarts. In maart 2019 ging de indicator er voor de eerste keer sinds 4 maanden lichtjes op vooruit en sloot hij af op -6 punten. Ter vergelijking, een jaar eerder, in maart 2018 stond de indicator met 3 punten nog op zijn hoogste punt van de voorbije 12 maanden. (Bron: NBB)

### Consumentenvertrouwen

12/2018	01/2019	02/2019	03/2019
-5	-6	-7	-6
	▼	▼	▲

Het **ondernemersvertrouwen** kent sinds december vorig jaar een neerwaartse evolutie. In februari 2019 zakte de indicator door tot -1,7 punten. Het was van de zomermaanden in 2017 geleden dat het ondernemersvertrouwen zo laag lag. In maart flakkerde de conjunctuur opnieuw op en sloot het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 uiteindelijk af op -0,7 punten. (Bron: NBB)

### Ondernemersvertrouwen

12/2018	01/2019	02/2019	03/2019
-0,9	-1,5	-1,7	-0,7
	▼	▼	▲

Het **ondernemersvertrouwen in de bouwnijverheid**, meer bepaald voor de ruwbouw van woongebouwen, groeit in maart 2019 tot 8,3 punten. De indicator kende na een continue opwaartse groei tussen augustus en december 2018 een kleine terugval in januari 2019 maar herstelde fors in de daaropvolgende maanden. (Bron: NBB)

### Bouwnijverheid

12/2018	01/2019	02/2019	03/2019
5,8	3,2	5,6	8,3
	▼	▲	▲

De Belgische **inflatie (HICP index)** zakte, na een stijging in de tweede helft van 2018, in december 2018 tot 2,2%. De consumptieprijsindex blijft de eerste maanden van het jaar schommelen rond die 2%. De index voor maart 2019 was nog niet gekend op het moment van het schrijven van deze barometer. (Bron: NBB)

### Inflatie (HICP)

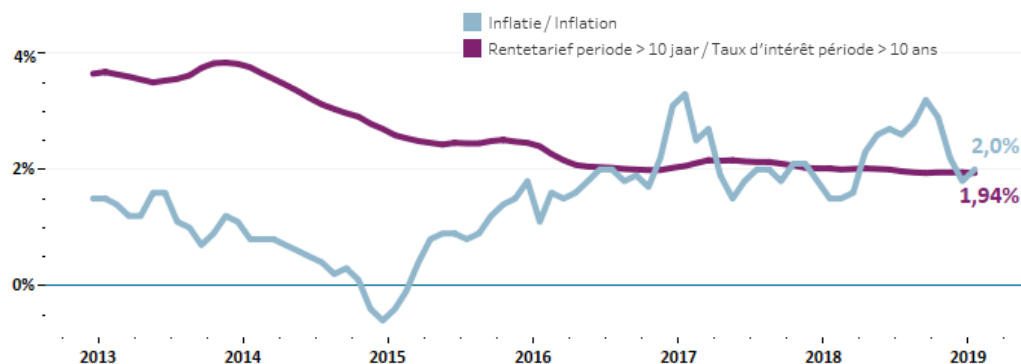
12/2018	01/2019	02/2019
2,2%	1,8%	2,0%
	▼	▲

De **rente voor een hypothecaire lening voor de aankoop van een huis** en met looptijd van meer dan 10 jaar blijft sinds september 2018 stabiel rond 1,95%. Ook de eerste maanden van dit jaar blijft de rentevoet net onder 2% hangen. De rente voor maart 2019 was nog niet gekend op het moment van het schrijven van deze barometer. (Bron: NBB)

### Rentetarief

12/2018	01/2019	02/2019
1,95%	1,95%	1,94%
	■	▼

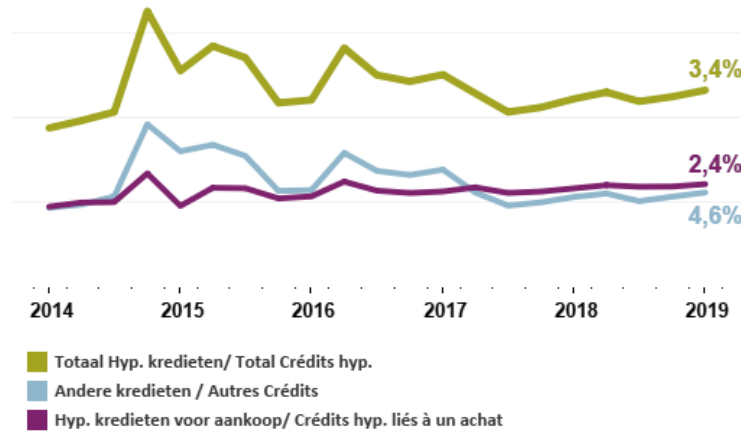
Ter informatie toont onderstaande grafiek de evolutie van de inflatie in België en het rentetarief van de ECB over de voorbije jaren en tot februari 2019. (Bron: NBB)



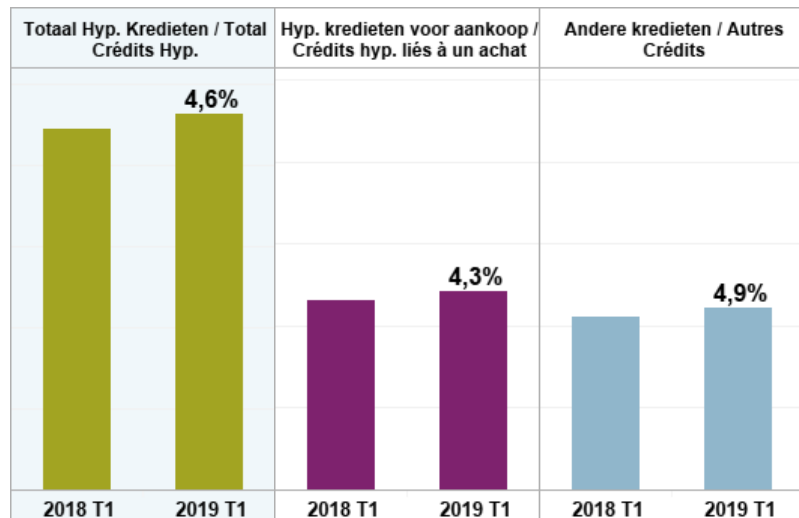
## HYPOTHECAIRE KREDIETEN

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 1<sup>ste</sup> trimester 2019 ten opzichte van het 4<sup>de</sup> trimester 2018.

In totaal steeg het aantal hypothecaire kredieten in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 +3,4% ten opzichte van het 4<sup>de</sup> trimester 2018. Onderliggend stijgt het aantal hypothecaire kredieten voor de aankoop van een woning slechts met +2,4%. De andere kredieten tekenen in het 1<sup>ste</sup> trimester een groei op van +4,6%.



In vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar (zie grafiek hiernaast) kende het totaal aantal hypothecaire kredieten een stijging van +4,6%. We zien een dergelijke evolutie zowel bij de kredieten voor de aankoop van een woning (+4,3%) als bij de andere hypothecaire kredieten (+4,9%). Opvallend is dat het aantal hypothecaire kredieten voor de aankoop van een woning nog nooit eerder zo hoog was in een eerste trimester. We zien verderop dat de vastgoedactiviteit eenzelfde tendens vertoont.

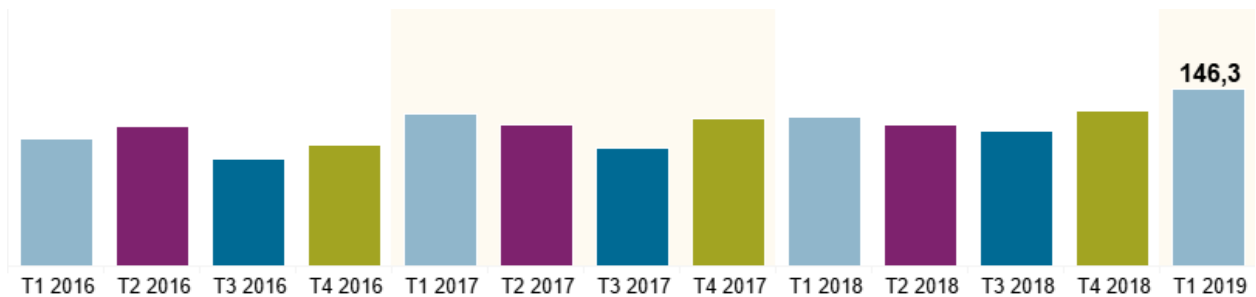


## VASTGOEDACTIVITEIT

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

### VASTGOEDACTIVITEIT – NATIONALE ANALYSE

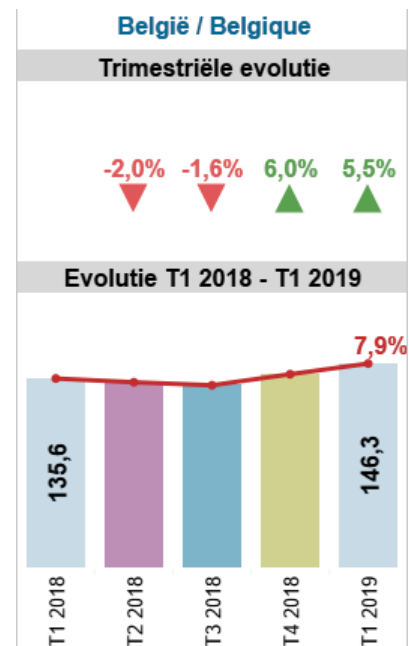
De index van de vastgoedactiviteit klokt het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 af op 146,3 punten en start het jaar dus met een nieuw record. Nooit eerder gebeurden zoveel vastgoedtransacties in het 1<sup>ste</sup> trimester van het jaar, het vorige record dateerde van het 1<sup>ste</sup> trimester 2017. Nu, 2 jaar later, gebeurden er 6,9% meer transacties dan in dat recordjaar 2017.



Grafiek 1 : Index van de vastgoedactiviteit in België (index 100 = 3<sup>de</sup> trimester 2007)

In vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2018, hetwelk tot dan toe de hoogste activiteitsindex sinds het bestaan van deze barometer had, zag de Belgische vastgoedmarkt zijn aantal transacties opnieuw toenemen met +5,5%. Deze trimestriële evolutie wordt voorgesteld in het bovenste deel van de grafiek hiernaast (pijlen en percentages).

De evolutie ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden wordt voorgesteld door de lijn en het percentage in het onderste deel van dezelfde grafiek. In vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2018 stijgt het vastgoedvolume net geen +8%. De drukste maanden waren januari en maart, maar in vergelijking met dezelfde maand vorig jaar steeg het aantal transacties in februari het meest (+ 14,3%).



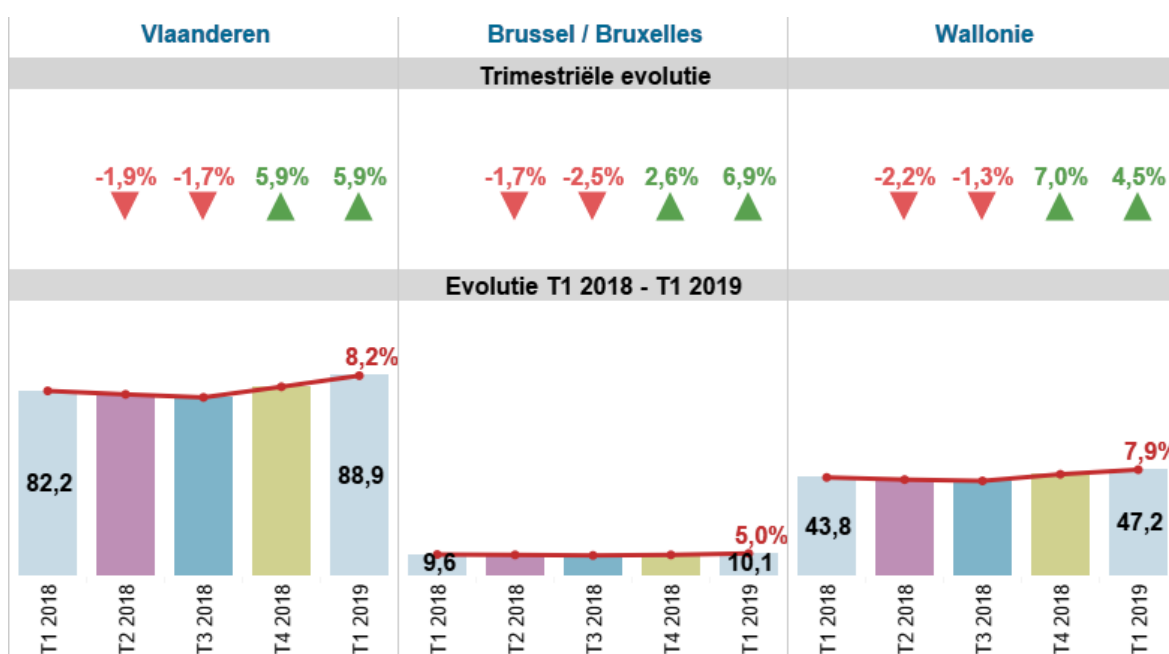
Grafiek 2 : Vastgoedactiviteit in België / Trimestriële evolutie & evolutie 1<sup>ste</sup> trimester 2018 - 2019

## VASTGOEDACTIVITEIT – REGIONALE ANALYSE

We zoomen nu in op de vastgoedactiviteit per regio en stellen vast dat elke regio de nationale tendens weerspiegelt. In vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2018 steeg het aantal vastgoedtransacties van +4,5% in Wallonië tot +6,9% in de Brusselse regio. Het vastgoedvolume stijgt voor het tweede opeenvolgende trimester en bereikt voor elke regio het hoogste niveau ooit.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komt de index van de vastgoedactiviteit voor het eerst boven 10 punten. Het vastgoedvolume in deze regio representeert in het 1<sup>ste</sup> trimester 6,9% van de Belgische vastgoedmarkt. In vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester vorig jaar steeg de activiteit er +5%.

Vlaanderen en Wallonië, respectievelijk goed voor 60,8% en 32,3% marktaandeel, zien het vastgoedvolume met zo'n +8% toenemen in vergelijking met een jaar eerder.



Grafiek 3 : Evolutie vastgoedactiviteit per regio / Trimestriële evolutie & evolutie 1<sup>ste</sup> trimester 2018 - 2019

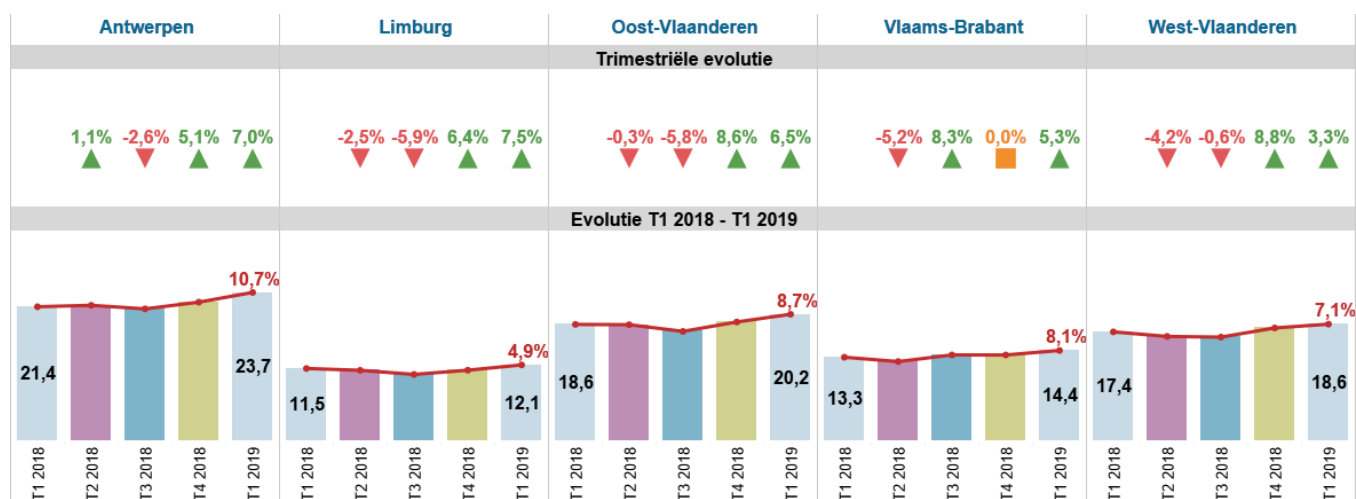
## VASTGOEDACTIVITEIT – PROVINCIALE ANALYSE

### VASTGOEDACTIVITEIT IN VLAANDEREN

Vlaanderen zag zijn vastgoedactiviteit in het 1<sup>ste</sup> trimester +5,9% toenemen in vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2018. Elke Vlaamse provincie ondersteunt deze groei. In het noorden van het land, met name in de provincies Antwerpen en Limburg neemt het vastgoedvolume het meest toe (respectievelijk +7% en +7,5%). In West-Vlaanderen is de groei ten opzichte van het vorige trimester dan weer het kleinst (+3,3%).

In vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar is het de provincie Antwerpen die zijn positie als grootste vastgoedmarkt van België het meest kan versterken. Het vastgoedvolume stijgt er bijna +11%. Deze provincie representeert in het eerste trimester 16,2% van de Belgische vastgoedmarkt. In hetzelfde trimester een jaar eerder bedroeg dit marktaandeel nog 15,8%. Iets meer dan één vierde van de Vlaamse vastgoedtransacties vinden plaats in deze provincie.

Met uitzondering van de provincie Oost-Vlaanderen is het bereikte vastgoedvolume het voorbije trimester in elke Vlaamse provincie het hoogste sinds het bestaan van deze index (2007). Oost-Vlaanderen is hierop ietwat een uitzondering. Zijn provinciale vastgoedindex lag in het 1<sup>ste</sup> trimester 2017 net iets hoger op 20,3 punten.

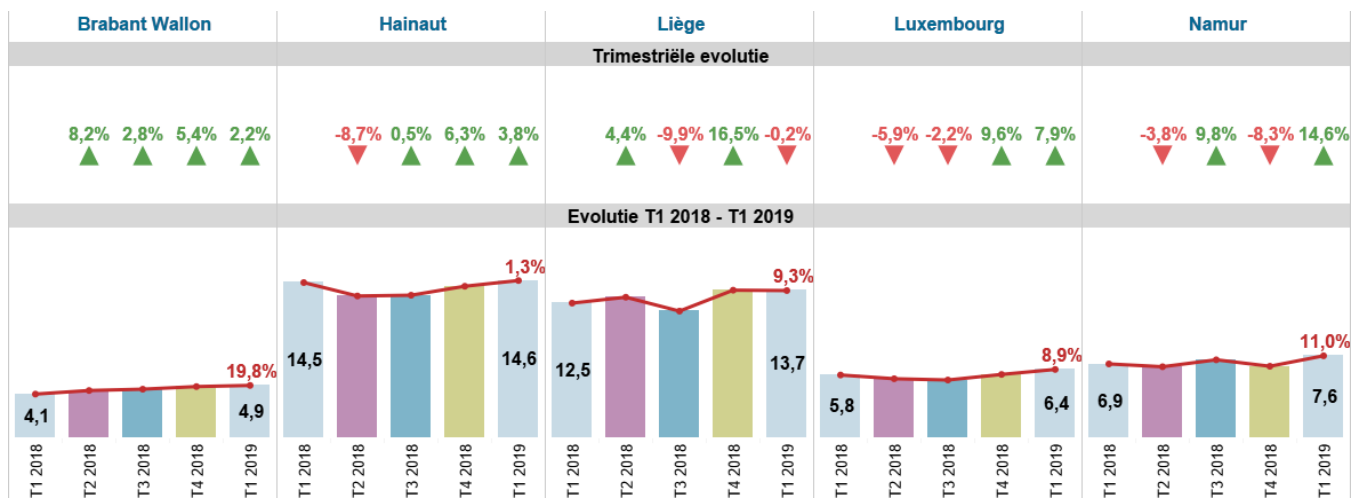


Grafiek 4 : Vastgoedactiviteit in Vlaanderen per provincie / Trimestriële evolutie & evolutie 1<sup>ste</sup> trimester 2018 - 2019

## VASTGOEDACTIVITEIT IN WALLONIË

In Wallonië steeg de vastgoedactiviteit in het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019 met +4,5% in vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester vorig jaar en +7,9% ten opzichte van het 1<sup>ste</sup> trimester 2018 (zie grafiek 3).

Op het niveau van zijn provincies is de beweging op de vastgoedmarkt in Wallonië sterk uiteenlopend van provincie tot provincie. Zo is Waals-Brabant de enige provincie die voor het vierde trimester op rij zijn vastgoedactiviteit ziet toenemen. De provincie Luik laat het laatste trimester een stabiliteit van zijn vastgoedmarkt optekenen. Zijn index blijft op het hoge niveau dat deze provincie bereikte in het 4<sup>de</sup> trimester 2018. In de provincie Namen steeg het vastgoedvolume het sterkst in vergelijking met het vorige trimester (+14,6%). In het 4<sup>de</sup> trimester daalde de activiteit in deze provincie als enige van het land. De vastgoedmarkt maakte deze terugval bij de start van het nieuwe jaar meteen goed.



Grafiek 5: Vastgoedactiviteit in Wallonië per provincie / Trimestriële evolutie & evolutie 1<sup>ste</sup> trimester 2018 - 2019

In vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar is groei van het vastgoedvolume in Waals-Brabant het grootst (+19,8%). Het marktaandeel op niveau van vastgoedactiviteit is er de kleinste van het land, maar evolueerde van 3,0% in het 1<sup>ste</sup> trimester 2018 naar 3,3% in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019.

Ook de andere Waalse provincies zagen het vastgoedvolume het voorbije trimester sterk groeien ten opzichte van een jaar eerder. Met uitzondering van Henegouwen, dat een beperkte groei van +1,3% optekent, lag het aantal vastgoedtransacties er 9% tot 11% hoger dan dezelfde periode van vorig jaar.

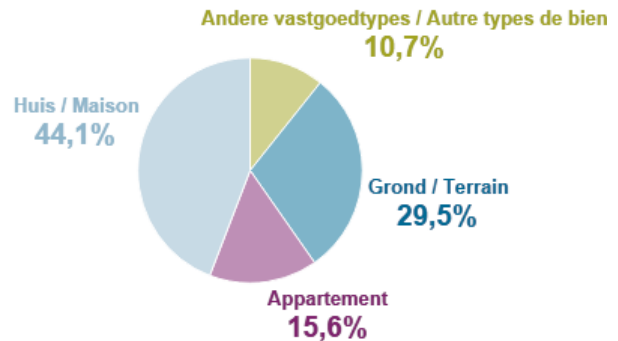


## SEGMENTERING VAN DE VASTGOEDACTIVITEIT

Tot slot, en voor het eerst in deze notarisbarometer, publiceren we de segmentatie van de vastgoedtransacties op basis van het type goed dat deel uitmaakt van de transactie.

Deze segmentatie is te zien in de grafiek hiernaast. We maken een onderscheid tussen huizen, appartementen en gronden. In deze laatste categorie zitten zowel bouwgronden als landbouwgronden. De restcategorie "andere vastgoedtypes" omvat niet-residentieel vastgoed zoals kantoren, winkels en industriegebouwen, evenals garages.

We zien dat, in het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019, 44% van alle vastgoedtransacties in België huizen betroffen. Net geen 30% waren gronden en goed 15% was een appartement.

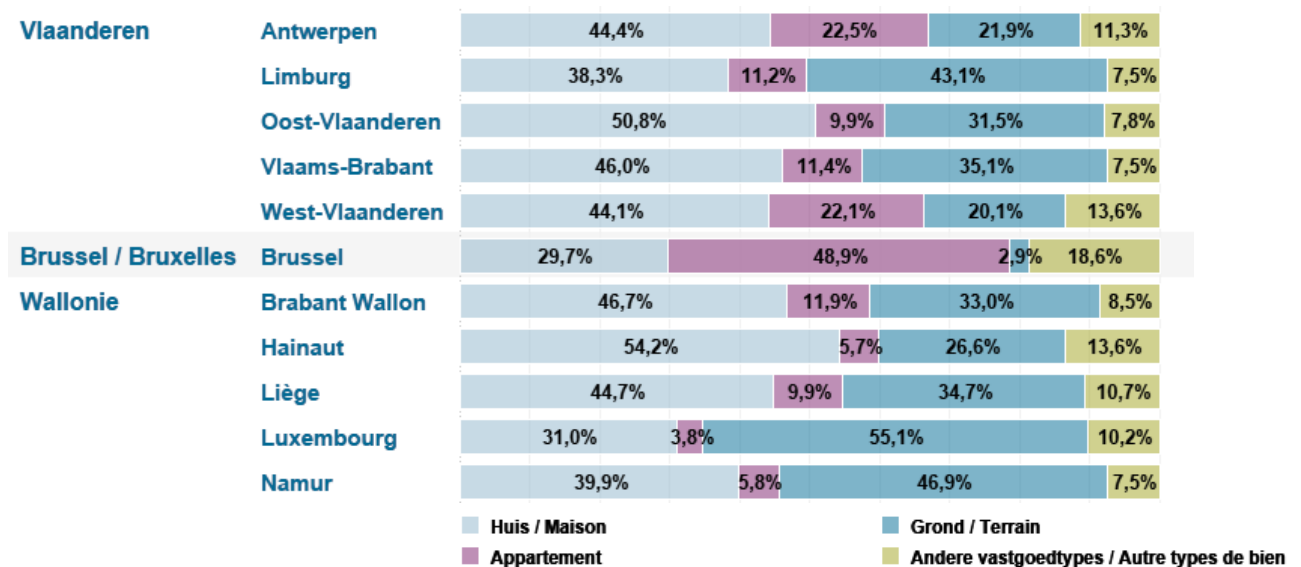


Grafiek 6 : Opdeling van de vastgoedtransacties in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 volgens type vastgoed

Zoomen we in op de provincies dan krijgen we een interessant beeld over de segmentatie binnen elke provincie. Zoals verwacht kan worden heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een zeer atypische markt in vergelijking met de andere provincies. Net geen 50% van alle vastgoedtransacties betroffen appartementen, de huizenmarkt was goed voor zo'n 30%. Gronden, een zeldzaamheid in deze regio, maken amper 3% uit van de transacties.

In de provincies Antwerpen en West-Vlaanderen zien we, in vergelijking met de andere provincies een lager aandeel voor de gronden. In Limburg is het aandeel van dit type vastgoed dubbel zo groot. Ook voor de appartementenmarkt zijn deze provincies uitersten. Dit type vastgoed vertegenwoordigt in Antwerpen en West-Vlaanderen goed 20%. In Limburg is dit slechts 10%.

Ook in Wallonië zien we uiteenlopende cijfers. In de provincies Luxemburg en Namen betrof de helft van alle vastgoedtransacties een bouw- of landbouwgrond. In Henegouwen is dit iets meer dan een kwart. In deze provincie is het de huizenmarkt die domineert.



Grafiek 7 : Opdeling van de vastgoedtransacties volgens type vastgoed per provincie (1<sup>ste</sup> trimester 2019)

## 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 betroffene periode betrekking hebben.

Zijn niet opgenomen in deze barometer:

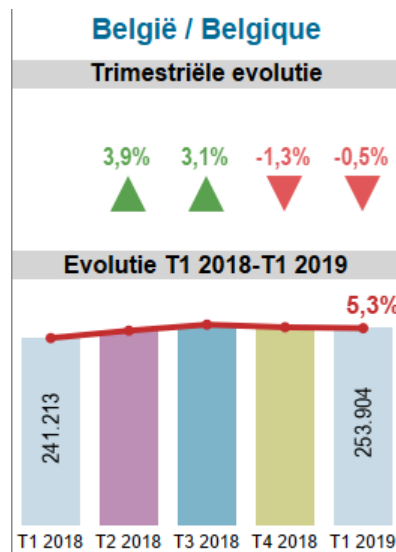
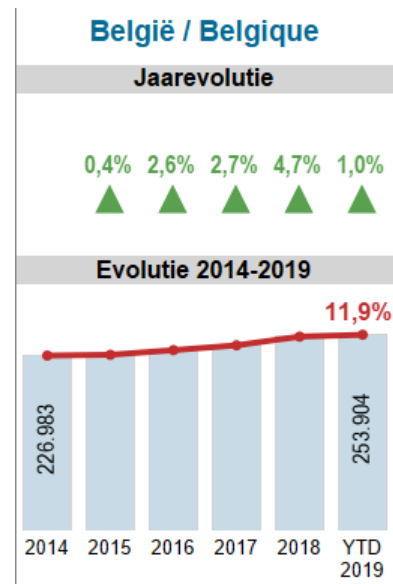
- Opbrengsteigendommen,
- Boerderijen,
- Luxevilla's.

## GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – NATIONALE ANALYSE

De gemiddelde prijs van een woonhuis in België bedraagt in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 253.904 EUR (YTD 2019 in de grafiek hiernaast). De huizenprijs stijgt daarmee +1,0% in vergelijking met 2018, hetzij een groei van 2.400 EUR.

Grafiek 8 illustreert de gemiddelde prijs van een woonhuis op nationaal niveau vanaf 2014 evenals zijn evolutie 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.

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 27.000 EUR, een nominale evolutie van +11,9%. Rekening houdend met een inflatie van 7,3% over deze periode is de gemiddelde prijs van een woonhuis in reële waarde +4,6% gestegen.



Bekijken we de evolutie van de gemiddelde prijs voor een woonhuis op trimestriële niveau dan zien we een stabilisatie (-0,5%) van de prijzen na de negatieve groei van het 4<sup>de</sup> trimester van 2018. Een woonhuis kost nu gemiddeld zo'n 5.000 EUR minder dan het niveau dat bereikt werd in het 3<sup>de</sup> trimester 2018, maar is uiteindelijk wel nog zo'n 12.700 EUR duurder dan een jaar geleden.

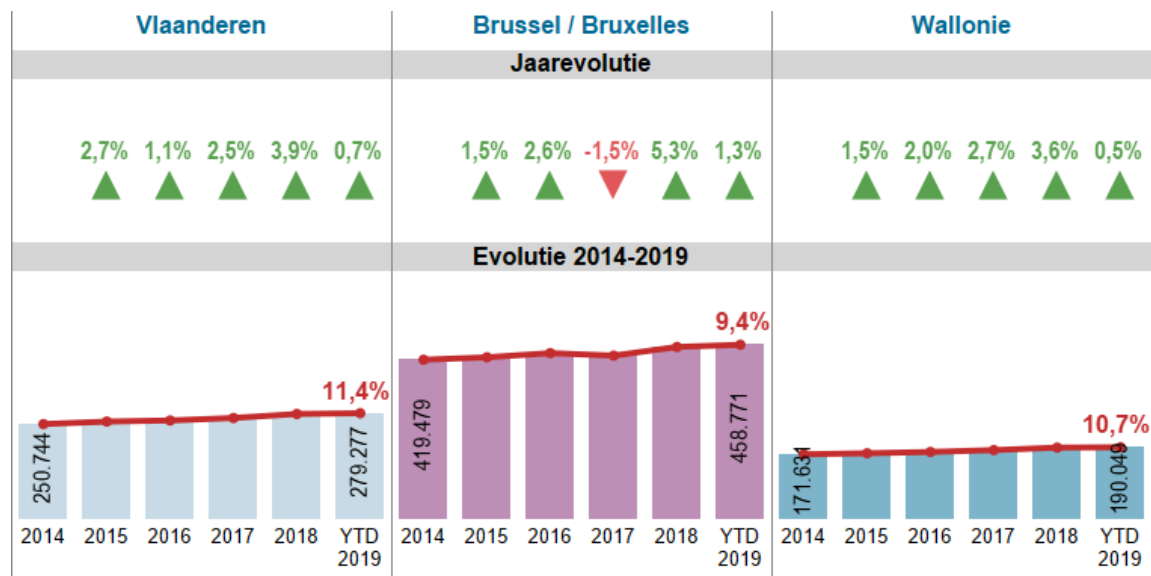
Grafiek 9: Trimestriële evolutie van de gemiddelde huisprijs in België

## GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – REGIONALE ANALYSE

De positieve evolutie van de gemiddelde huizenprijzen in België in 2019 reflecteert zich in elk regio's. Daarmee wordt de sterke evolutie van de gemiddelde prijzen in 2018 bevestigd.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de regio met gemiddeld de hoogste huizenprijzen, stijgt de gemiddelde prijs +1,3%. De huizenprijs in deze regio klokt na het 1<sup>ste</sup> trimester af op 458.771 EUR. Deze prijs ligt 81% of bijna 205.000 EUR hoger dan het Belgisch gemiddelde (253.904 EUR).

In Vlaanderen en Wallonië blijft de gemiddelde prijs in 2019 eerder stabiel (respectievelijk +0,7% en +0,5%) ten opzichte van 2018. In Vlaanderen betaalt men gemiddeld 279.277 EUR voor een woonhuis. Dat is 10% meer dan het nationaal gemiddelde. In Wallonië ligt de gemiddelde prijs dan weer zo'n 25% onder het nationaal gemiddelde (190.048 EUR).



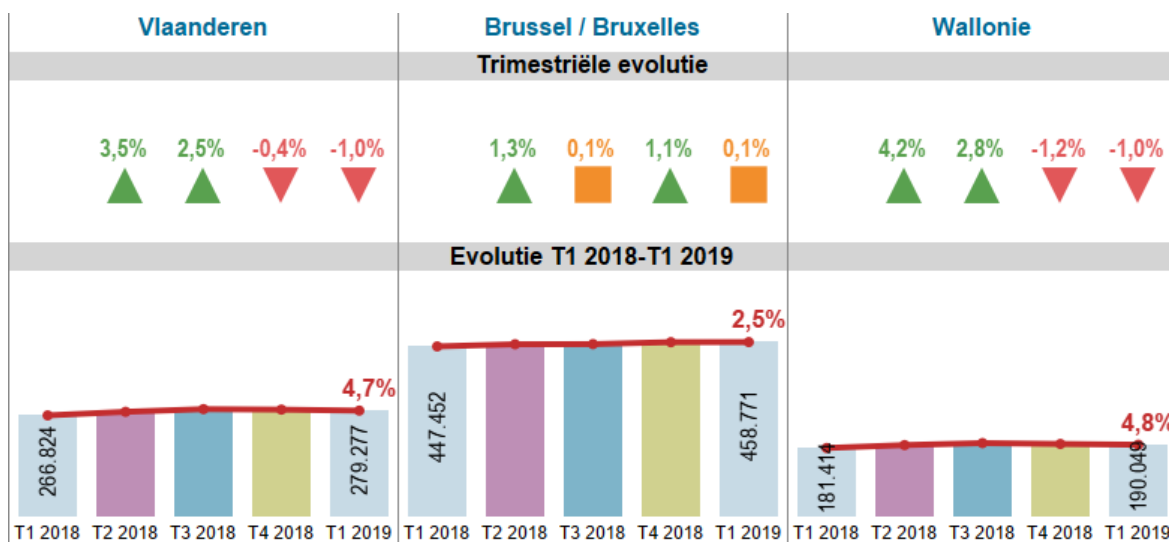
Grafiek 10: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een huis op regionaal niveau

De voorbije 5 jaar stegen de huizenprijzen in Vlaanderen en Wallonië onafgebroken. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zag zijn huizenprijs in 2017 als enige regio licht terugvallen, maar kent ook de andere jaren een positieve evolutie.

Sinds 2014 stijgt de gemiddelde prijs van een woonhuis het meest in Vlaanderen (+11,4%), in Wallonië bedraagt de groei +10,7%, in de Brusselse regio bedraagt de toename +9,4%. Deze evoluties dienen evenwel genuanceerd te worden met een inflatie van 7,3% over de periode 2014 – 2019, waardoor de reële groei van de woningprijzen zich beperkt tot +4,1% in Vlaanderen, +3,4% in Wallonië en +2,1% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het afgelopen trimester zien we dat de prijzen in België even onder druk staan. In Vlaanderen en Wallonië daalden de prijzen al in het 4<sup>de</sup> trimester van 2018 en ook het eerste trimester van dit jaar laat de gemiddelde prijs een daling van -1% optekenen. In de Brusselse Regio blijven de prijzen stabiel.

Gemiddeld betaalt men voor een woonhuis wel meer dan dezelfde periode een jaar eerder. In Vlaanderen en Wallonië kost een woonhuis net geen +5% meer. In Brussel is de prijstoename beperkt tot 2,5%.

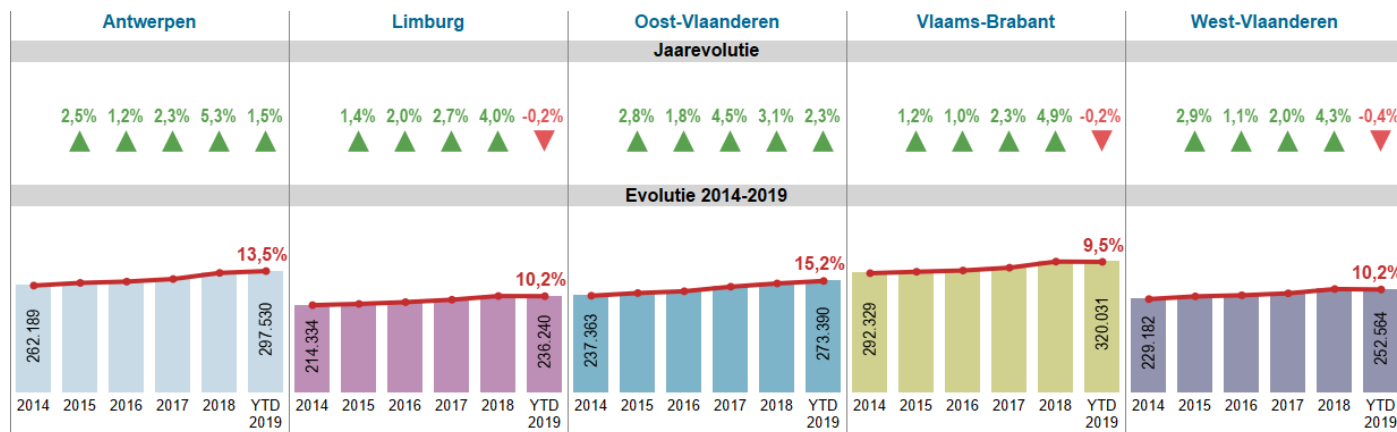


Grafiek 11: Trimestriële evolutie van de gemiddelde huisprijs op regionaal niveau

## GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – PROVINCIALE ANALYSE

In 1<sup>ste</sup> trimester 2019 stijgt de gemiddelde prijs van een huis voor het geheel van de **Vlaamse provincies** met +0,7% ten opzichte 2018 en komt op 279.277 EUR (grafiek 10).

Grafiek 12 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.



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

In vergelijking met 2018 blijft de gemiddelde prijs voor een woonhuis in 3 van de 5 Vlaamse provincies stabiel. Enkel in Antwerpen en in Oost-Vlaanderen kost een woonhuis gemiddeld iets meer. De prijs evolueert er respectievelijk +1,5% en +2,3%. Zo betaalt men er in de eerste maanden van 2019 zo'n 6.000 EUR meer voor een huis dan in 2018.

Limburg en West-Vlaanderen zijn gemiddeld de goedkoopste provincies voor een woonhuis. Hun gemiddelde ligt respectievelijk 18.000 en 1.000 EUR onder het nationaal gemiddelde.

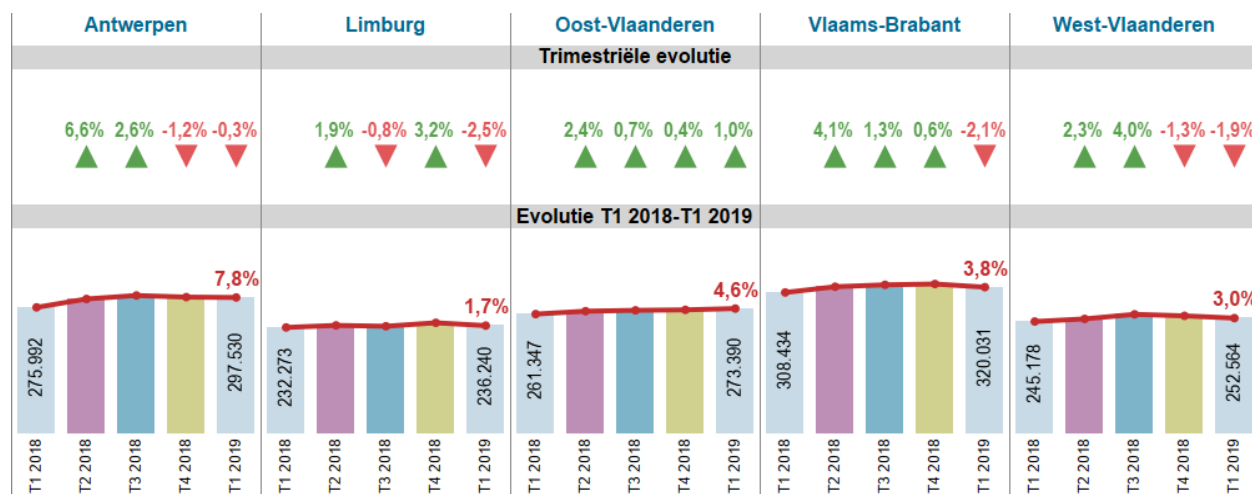
In Vlaams-Brabant kwam de gemiddelde prijs in 2018 voor het eerst boven 320.000 EUR. Het is gemiddeld de duurste Vlaamse provincie voor een woonhuis en behoort na het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals-Brabant tot de duurste van het land. Ook in 2019 blijft de gemiddelde prijs boven deze drempel van 320.000 EUR. In vergelijking met het Vlaamse gemiddelde betaalt men in Vlaams-Brabant gemiddeld 40.000 EUR of +14,6% meer voor een woonhuis.

In vergelijking met 2014 stijgt de gemiddelde huizenprijs in Oost-Vlaanderen het sterkst (+15,2%). Men betaalt er nu gemiddeld 36.000 EUR meer voor een woonhuis als in 2014. In Vlaams-Brabant, de provincie met de hoogste gemiddelde huizenprijs van Vlaanderen stijgt het gemiddelde +9,5%. Rekening houdend met een inflatie van 7,3% (periode 2014-2019), variëren de reële evoluties tussen +7,9% (Oost-Vlaanderen) en +2,2% (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. Ter herinnering, de gemiddelde prijs voor een woonhuis in de Vlaamse regio bedroeg in het 1<sup>ste</sup> trimester 279.277 EUR en daalde -1,0% ten opzichte van het 4<sup>de</sup> trimester 2018 (zie ook grafiek 11).

De evolutie van de provinciale gemiddelde prijzen daarentegen varieerde het afgelopen trimester van -2,5% in de provincie Limburg tot +1% in de provincie Oost-Vlaanderen. Deze laatste is de enige Vlaamse provincie die de afgelopen 5 trimesters een positieve evolutie van zijn gemiddelde prijs laat optekenen. In de provincies Antwerpen en West-Vlaanderen duiden de prijzen voor het 2<sup>de</sup> trimester op rij op een negatieve tendens.

Echter, in vergelijking met een jaar eerder ligt het gemiddelde voor een woonhuis in elke Vlaamse provincie wel nog zo'n +1,7% tot +7,8% hoger.



Grafiek 13 : Trimestriële evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in de Vlaamse provincies

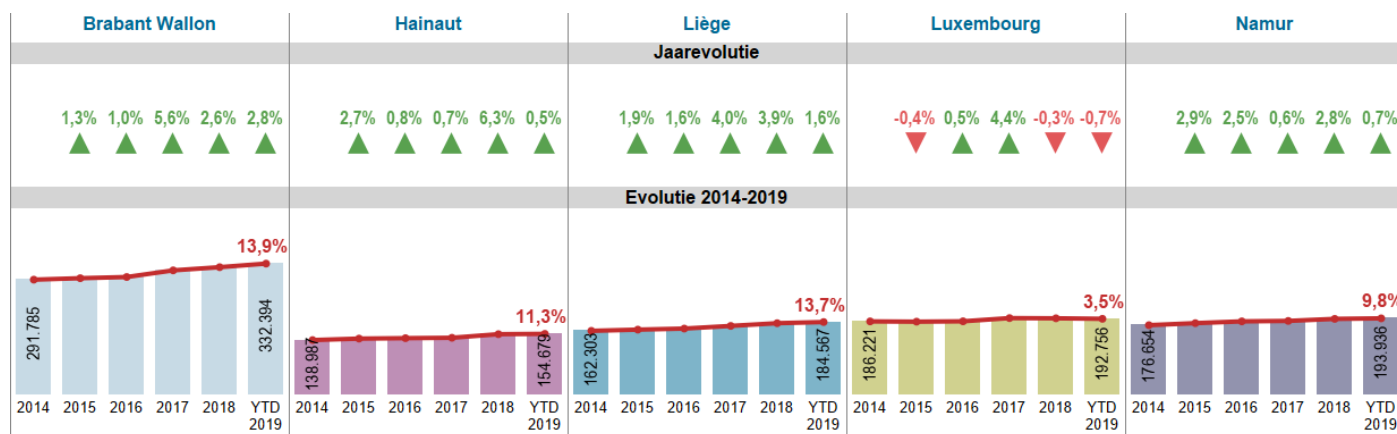
In de **Waalse regio** stabiliseert de gemiddelde prijs van woonhuizen in 2019 (+0,5% in vergelijking met 2018, zie ook grafiek 10). Het gemiddelde ligt er op 190.049 EUR.

Door in te zoomen tot op het niveau van zijn provincies zien we dat de evolutie van de gemiddelde prijzen toch verschillend is bij de Waalse provincies onderling.

Zo tekent de provincie Waals-Brabant de grootste groei op. Huizen zijn hier het duurst van Wallonië en stegen gemiddeld +2,8% ten opzichte van vorig jaar. De prijs bedraagt er in 2019 332.394 EUR en ligt hiermee 75% boven het Waals gemiddelde en 31% boven het nationaal gemiddelde.

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 kwam de gemiddelde prijs wel er het eerst boven 150.000 EUR uit. In 2019 kan Henegouwen dit niveau behouden. Een huis kost er nu gemiddeld 154.679 EUR.

In de provincie Luxemburg dalen de prijzen licht. Na een stabilisatie in 2018 zakt het gemiddelde door tot onder 193.000 EUR en komt de gemiddelde prijs onder deze van de provincie Namen te liggen. Het was van 2013 geleden dat Namen de 2<sup>de</sup> duurste provincie van Wallonië is voor de woonhuizen.



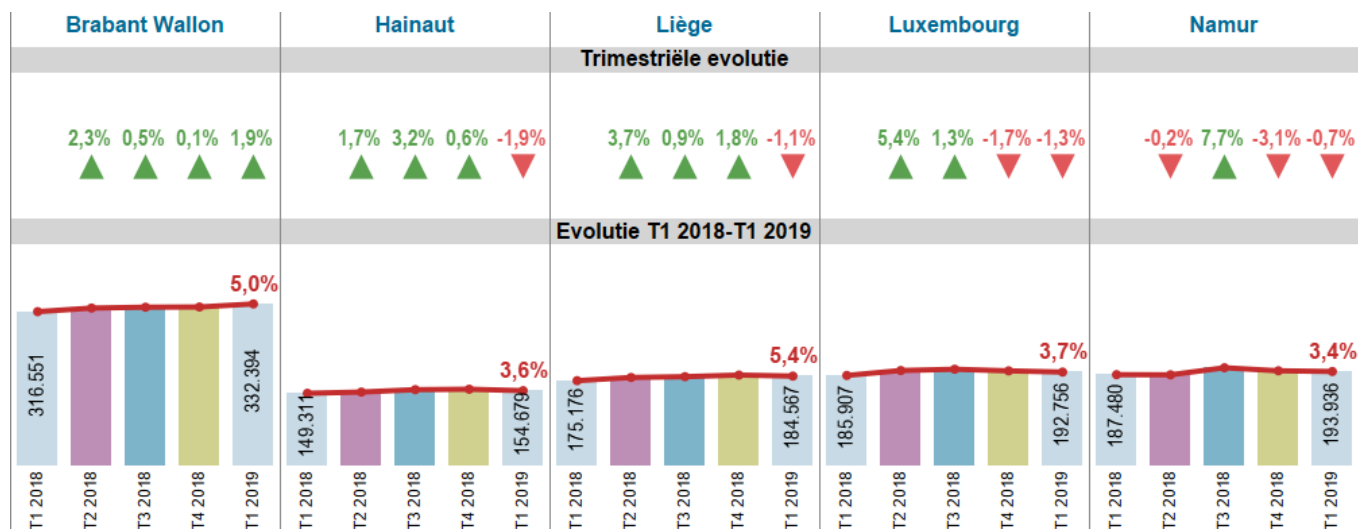
Grafiek 14: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in de Waalse provincies

Met uitzondering van de provincie Luxemburg stijgt de gemiddelde prijs over een periode van 5 jaar jaar na jaar onafgebroken in alle Waalse provincies. In de provincie Luxemburg wordt enkel in 2017 een stijging opgemeten. De andere jaren blijven eerder stabiel ten opzichte van het vorig jaar en in 2019 gaan de gemiddelde prijzen zelfs negatief. In vergelijking met 2014 is de prijsevolutie in deze provincie dan ook het kleinst (+3,5%). Het is de enige provincie van het land waarbij de huizenprijs de inflatie (7,3% over deze periode) niet compenseert en dus geen reële waarde oplevert.

De provincies Waals-Brabant en Luik tekenen met een groei bijna +14% de sterkste evolutie op in vergelijking met 2014. Gemiddeld stijgt de prijs er respectievelijk net geen 40.000 en net geen 20.000 EUR. Rekening houdend met de inflatie levert de huizenprijs de voorbije 5 jaar er een reël rendement op van zo'n 7%.

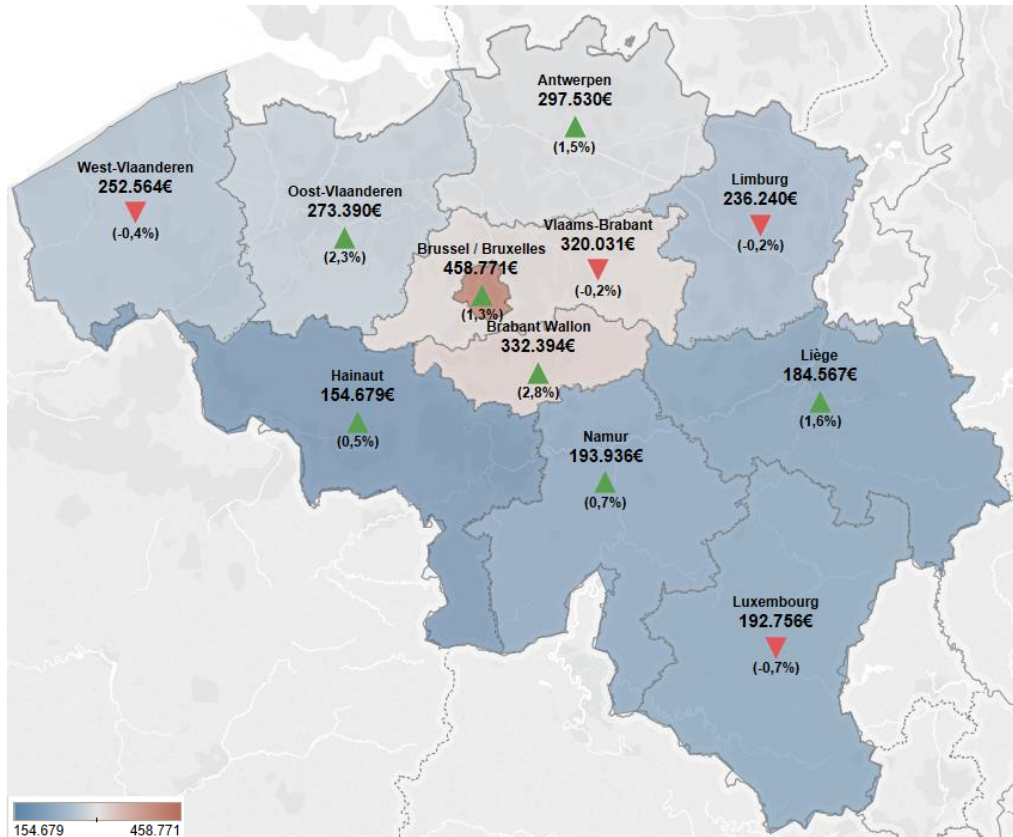
Tot slot bekijken we ook voor de Waalse provincies de trimestriële prijzen en hun evoluties ten opzichte van de voorgaande trimesters.

In vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester 2018 kende enkel de provincie Waals-Brabant een toename van de gemiddelde huizenprijs (+1,9%). In de Waalse regio daalde de gemiddelde prijs trouwens -1% (zie ook grafiek 11). De grootste daling zien we in Henegouwen (-1,9%). De provincies Luxemburg en Namen dalen bovendien voor het tweede trimester op rij. Toch ligt de gemiddelde prijs in elke Waalse provincie zo'n 3 tot 5% boven het gemiddelde een jaar eerder (1<sup>ste</sup> trimester 2018).



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

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 het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 met de gemiddelde prijs van 2018 (symbool en percentage van de evolutie).



Grafiek 16: Overzichtkaart van de evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in België (YTD 2019 versus 2018)

De gemiddelde prijs in België bedraagt in 2018 253.904 EUR. Op provinciaal niveau variëren de prijzen van 458.771 EUR in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot 154.679 EUR in de provincie Henegouwen. Deze prijzen liggen respectievelijk 80,7% hoger en -39,1% lager dan het nationaal gemiddelde.

In het centrum van het land kost een huis dus gemiddeld het meest. In de provincies Vlaams- en Waals-Brabant ligt de prijs respectievelijk boven 320.000 en 330.000 EUR, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betaalt men gemiddeld zowat 40% meer.

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

In vergelijking met 2018 ziet enkel de provincie Luxemburg zijn gemiddelde prijs dalen (-0,7%). De provincies Waals-Brabant en Oost-Vlaanderen kennen de beste groei met een stijgende gemiddelde prijs van 2 à 3%.



## GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN

### GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN - NATIONALE ANALYSE

Grafiek 17 illustreert de gemiddelde prijs van een appartement in België en de evolutie ervan van 2014 tot op heden (YTD 2019).

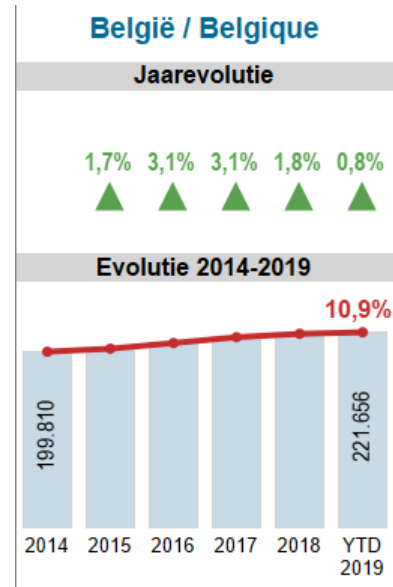
De verandering van het ene jaar naar het andere wordt weergegeven in het bovenste deel van de grafiek (pijlen en percentages). De evolutie over een horizon van 5 jaar wordt weergegeven door de lijn en het percentage in het onderste deel van de grafiek.

Net als in de vorige barometers en de analyse van de huizenprijzen hierboven, gebruiken we de "Year-To-Date" gegevens om de evolutie van de gemiddelde prijzen van appartementen nauwkeuriger in te schatten. De "Year-To-Date" prijs voor het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 wordt berekend over de periode van 1 januari 2019 tot 31 maart 2019 en wordt vergeleken met de gemiddelde prijs van 2018 en voorgaande jaren.

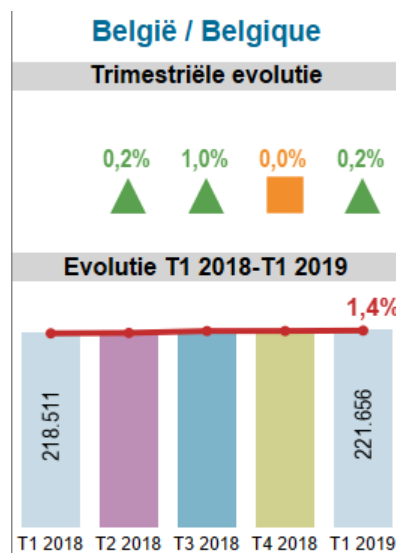
De gegevens van 2019 bevestigen de stijging van de gemiddelde prijs van een appartement in de afgelopen 4 jaar.

De gemiddelde prijs van een appartement in België in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 is +0,8% hoger dan in 2018, hetzij bijna +1.000 EUR.

Over 5 jaar is de prijs voor een appartement gemiddeld +22.000 EUR duurder dan in 2014, of +10,9%. Deze stijging moet worden gerelativeerd in het licht van de inflatie over dezelfde periode, die +7,3% 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

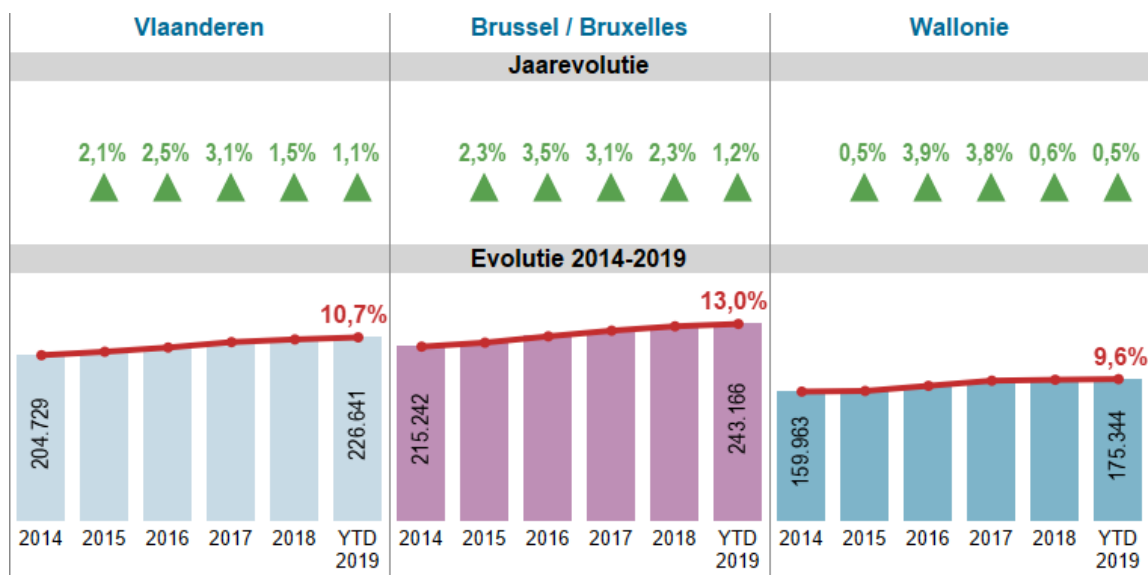
In het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 bleef de gemiddelde prijs van een appartement in België stabiel op 221.656 EUR (+0,2% ten opzichte van het 4de trimester 2018). De verandering van het ene trimester naar het andere is weergegeven in het bovenste deel van grafiek 18 (pijlen en percentages).

In vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2018 steeg de gemiddelde prijs met +1,4%, of +3.000 EUR. De verandering ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden wordt weergegeven door de lijn en het percentage in het onderste deel van grafiek 18.

## GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN - REGIONALE ANALYSE

Wanneer we het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 vergelijken met het jaar 2018 op regionaal niveau dan zien we dat de gemiddelde prijs van appartementen in alle drie de regio's stijgt. De stijging is meer uitgesproken in Vlaanderen en Brussel (respectievelijk +1,1% en +1,2%). Wallonië blijft stabiel (+0,5%).

De constante stijging van de gemiddelde prijs van een appartement is bevestigd in de 3 regio's sinds 2014. Op nationaal niveau wordt de stijging van de gemiddelde prijzen over 5 jaar (+10,9%) waargenomen in de 3 gewesten van het land met stijgingen van +10,7% voor Vlaanderen, +13,0% voor Brusselse regio en +9,6% voor Wallonië. Deze stijging moet opnieuw worden gerelativeerd in het licht van de inflatie over dezelfde periode, die +7,3% bedroeg (bron: Eurostat).



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

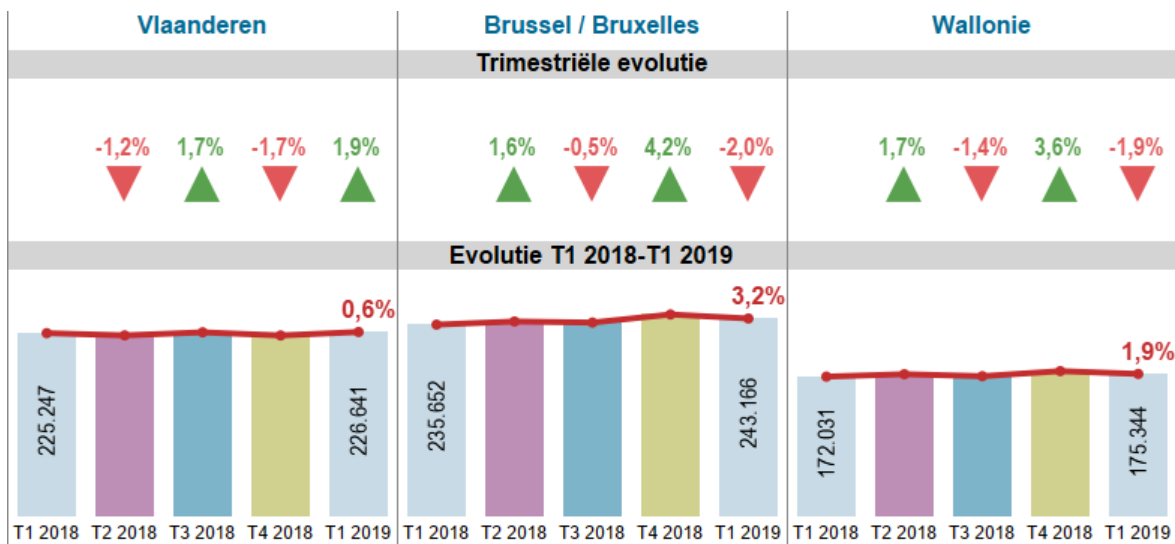
In het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 bedroeg de gemiddelde prijs van een appartement op nationaal niveau 221.656 EUR. De gemiddelde prijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is +9,7% hoger, deze in Vlaanderen is +2,2% hoger en de gemiddelde prijs in Wallonië tot slot is -20,9% lager.

Kijken we naar de driemaandelijkse evolutie van de gemiddelde prijzen in de gewesten, dan stellen we vast dat Vlaanderen zich elk trimester opnieuw onderscheidt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Wallonië.

De gemiddelde prijs van een appartement in Vlaanderen steeg met +1,9% ten opzichte van het 4<sup>de</sup> trimester van 2018. Deze stijging in het laatste trimester stabiliseert de gemiddelde prijs over een jaar (+0,6%).

In Brussel en Wallonië daalden de gemiddelde prijzen met respectievelijk -2,0% en -1,9% ten opzichte van het 4<sup>de</sup> trimester 2018.

Voor Wallonië ligt de gemiddelde prijs +1,9% hoger dan een jaar geleden (+3.300 EUR). In Brussel lag de gemiddelde prijs in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 +3,2% hoger dan in het 1<sup>ste</sup> trimester 2018, oftewel +7.500 EUR.



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

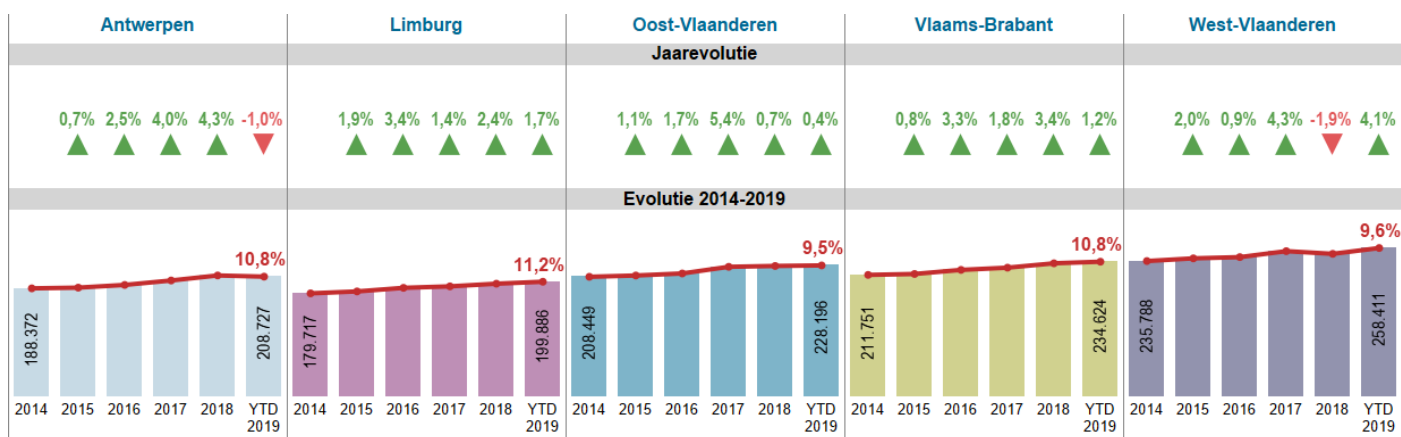
## GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN - PROVINCIALE ANALYSE

De gemiddelde prijs in alle **Vlaamse provincies** steeg met +1,1% ten opzichte van vorig jaar (grafiek 19). De gemiddelde prijs bedroeg in het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019 226.641 EUR.

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

De gemiddelde prijzen van appartementen stegen in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 in de provincies West-Vlaanderen (+4,1%), Limburg (+1,7%) en Vlaams-Brabant (+1,2%). De gemiddelde prijs is stabiel in Oost-Vlaanderen (+0,4%) en daalt in de provincie Antwerpen (-1,0%). West-Vlaanderen en Limburg blijven respectievelijk de duurste en goedkoopste provincie van Vlaanderen.

In vergelijking met het Vlaamse Gewest lagen de gemiddelde prijzen van de provincies Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 respectievelijk +3,5% en +14,0% hoger. De provincies Antwerpen en Limburg liggen respectievelijk -7,9% en -11,8% lager. Limburg is de enige provincie in Vlaanderen waar een appartement gemiddeld iets minder dan 200.000 EUR kost.



Grafiek 21: Gemiddelde appartementsprijzen in de Vlaamse provincies / jaarlijkse evolutie

De daling in de provincie Antwerpen tijdens de eerste 3 maanden van 2019 (-1,0%) is voornamelijk te wijten aan de evolutie van de gemiddelde prijzen in het arrondissement, en meer bepaald in de gemeente, met dezelfde naam (-1,2% op gemeentelijk niveau).

De stijging in de provincie Limburg is het gevolg van de evolutie van de gemiddelde prijzen in de arrondissementen Maaseik en Tongeren. In Vlaams-Brabant compenseert de stijging in het arrondissement Leuven de daling in Halvilloorde.

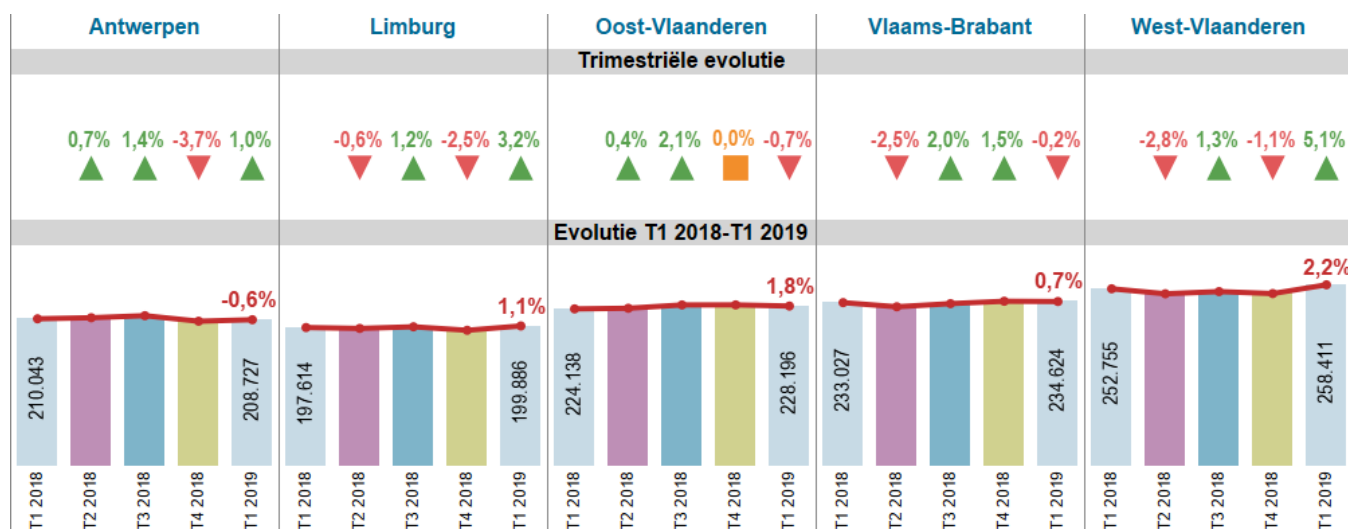
De sterke stijging van de gemiddelde appartementsprijzen tijdens het 1ste trimester 2019 in West-Vlaanderen (+4,1%) is zeker een correctie van de in 2018 waargenomen daling (-1,9%). In de 3 kustarrondissementen stellen we een stijging vast, met name in Veurne (+1,7%), Oostende (+3,2%) en in Brugge (+8,8%). De kustzone vertegenwoordigen het grootste deel van de West-Vlaamse appartementenmarkt.

Grafiek 21 op de vorige pagina illustreert ook de evolutie van de gemiddelde prijzen over een horizon van 5 jaar. De huidige prijs is de hoogste van de afgelopen jaren, met uitzondering van de provincie Antwerpen, waar de gemiddelde prijs van appartementen over de laatste 3 maanden iets lager ligt dan in 2018. Voor deze laatste was de prijs het hoogst in 2018.

Sinds 2014 is de gemiddelde prijs van een appartement over een periode van 5 jaar in alle Vlaamse provincies gestegen (tussen +9,5% en 11,2%). De provincies Limburg, Antwerpen en Vlaams-Brabant noteerden de grootste groei (ongeveer +11,0%). Oost- en West-Vlaanderen schommelen rond de 9,5%. Deze stijging moet opnieuw worden gerelativeerd in het licht van de inflatie over dezelfde periode, die +7,3% bedroeg (bron: Eurostat).

De provincie West-Vlaanderen is dus de enige Belgische provincie waarvoor de gemiddelde prijs van een appartement niet van jaar tot jaar stijgt over de geanalyseerde periode van 5 jaar. De gemiddelde prijs daalde in 2018 met -1,9%. Over de eerste drie maanden van 2019 daalde de gemiddelde prijs in de provincie Antwerpen met -1,0%.

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



Grafiek 22: Gemiddelde appartementsprijzen in de Vlaamse provincies / evolutie per trimester

De gemiddelde prijs van een appartement in het laatste trimester stijgt in West-Vlaanderen, Limburg en Antwerpen en is stabiel tot licht dalend in Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen.

Alleen de provincie Antwerpen heeft in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 een gemiddelde prijs die lager ligt dan een jaar geleden (1<sup>ste</sup> trimester 2018). De stijging in de andere provincies varieert van +0,7% tot +2,2%.

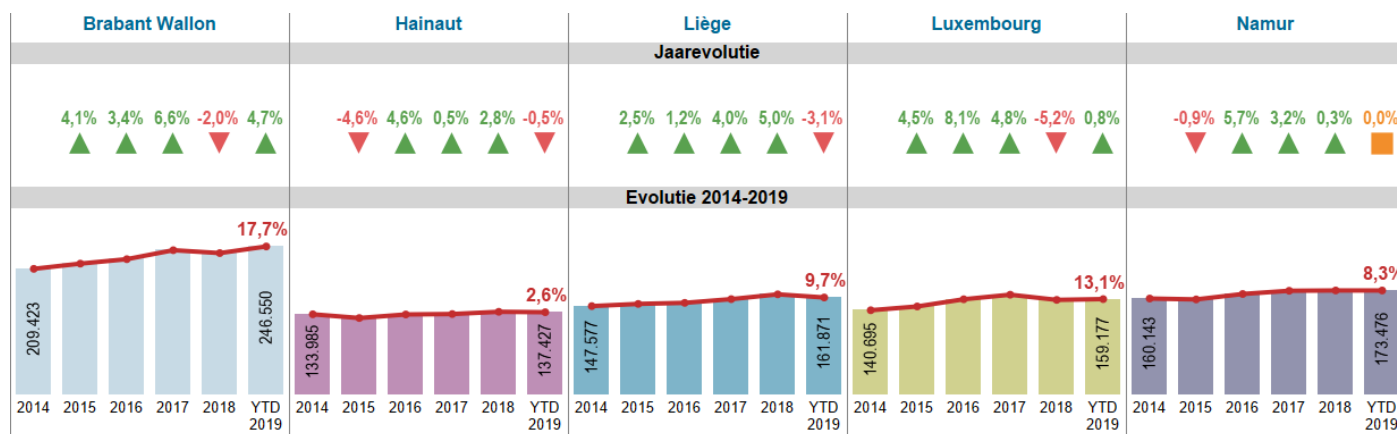
De gemiddelde prijs in alle **Waalse provincies** steeg met +0,5% in vergelijking met vorig jaar (grafiek 19). De gemiddelde prijs is 175.344 EUR voor de eerste 3 maanden van 2019.

De jaarlijkse gemiddelden en hun evolutie ten opzichte van 2018 worden geïllustreerd in grafiek 23 hieronder. De gemiddelde prijzen van appartementen zijn in de eerste drie maanden van 2019 gestegen in Waals-Brabant en in de provincie Luxemburg (respectievelijk met +4,7% en +0,8%). De gemiddelde prijzen zijn stabiel in de provincies Namen en Henegouwen (-0,5%), terwijl hij in de provincies Luik met -3,1% daalt.

De provincies Waals-Brabant en Luxemburg hebben de groei hervat na een daling in 2018. De sterke stijging van de gemiddelde prijs van een appartement in Waals-Brabant ten opzichte van 2018 is geconcentreerd in de gemeenten Eigenbrakel, Nijvel, Tubise en Waterloo. In de provincie Luxemburg is de stijging van de gemiddelde prijs van appartementen verspreid over de hele provincie, desalniettemin worden de meeste appartementen in de gemeente Arlon verkocht.

De daling van de gemiddelde prijs in de provincie Luik over de eerste drie maanden van 2019 hangt samen met de prijsontwikkeling in de districten Luik en Verviers, met een daling van respectievelijk -5,1% en -4,7%.

In vergelijking met de gemiddelde prijs in het Waals Gewest (175.344 EUR) over de eerste 3 maanden van 2019 is alleen de gemiddelde prijs van een appartement in Waals Brabant veel hoger (+41,0%). De gemiddelde prijs in de provincie Namen ligt op hetzelfde niveau, terwijl de andere 3 provincies (Luik, Luxemburg en Henegouwen) respectievelijk -7,7%, -9,2% en -21,6% lager liggen.



Grafiek 23: Gemiddelde prijzen van appartementen in Wallonië / jaarlijkse evolutie

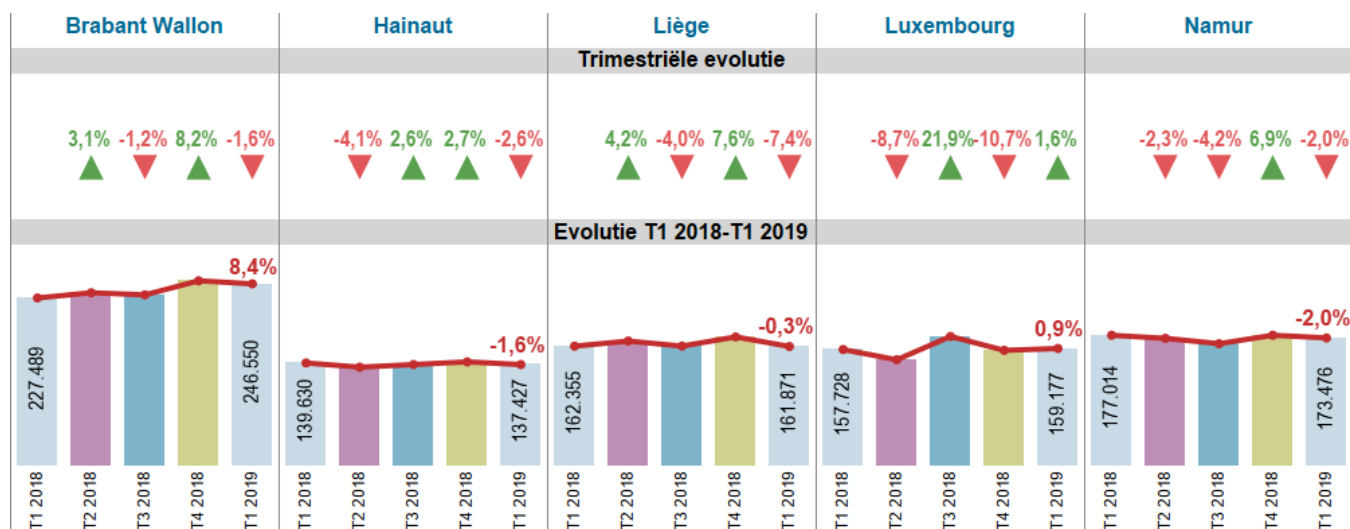
Door een vergelijking op langere termijn te maken, kunnen we zien dat de gemiddelde prijzen van de appartementen over de eerste 3 maanden van 2019 hoger liggen dan 5 jaar geleden in elke Waalse provincie. De stijging varieert tussen +2,6% en +17,7%, respectievelijk in de provincies Henegouwen en Waals-Brabant.

Zoals hierboven uiteengezet, moeten deze stijgingen over een periode van 5 jaar gerelativeerd worden in het licht van de inflatie in België over dezelfde periode, namelijk +7,3% (bron: Eurostat). In de provincie Henegouwen stellen we vast dat de prijsstijging niet voldoende is om de inflatie over deze periode te compenseren.

Op trimestriële basis daalde de gemiddelde prijs van de appartementen in het Waals Gewest in het 1<sup>ste</sup> trimester met -1,9% in vergelijking met het 4<sup>de</sup> trimester van 2018 (grafiek 20). De gemiddelde prijs van een appartement in Wallonië in het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019 is 175.344 EUR.

De prijzen op provinciaal niveau dalen in alle Waalse provincies, met uitzondering van de provincie Luxemburg, waar de gemiddelde prijsstijging ten opzichte van het vorige trimester +1,6% bedroeg (na een daling van -10,7% in het vorige trimester).

De grootste daling doet zich voor in de provincie Luik. De gemiddelde prijs voor een appartement daalt er (-7,4%) maar corrigeert in feite eerder de sterke stijging van het vorige trimester. De overige drie provincies zijn gedaald van -1,6% tot -2,6% ten opzichte van het 4de trimester van 2018.



Grafiek 24: Gemiddelde prijzen van appartementen in de Waalse provincies / evolutie per trimester

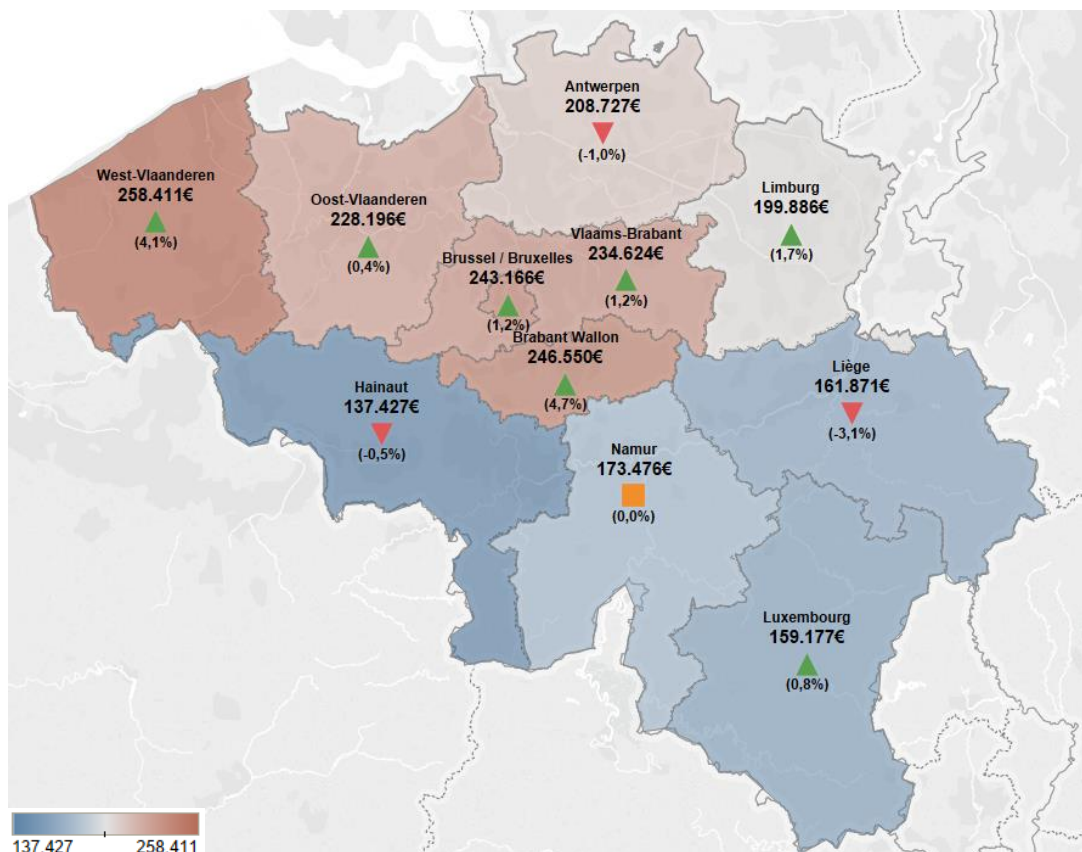
In vergelijking met de gemiddelde prijs in het 1<sup>ste</sup> trimester 2018 noteerden alleen de provincies Waals-Brabant en Luxemburg een groei (respectievelijk +8,4% en +0,9%), terwijl de gemiddelde prijzen in de provincies Luik, Henegouwen en Namen in één jaar tijd tussen -0,3% en -2,0% afnamen.

Alleen de provincie Waals-Brabant heeft een gemiddelde prijs voor een appartement in het 1ste trimester van 2019 die hoger ligt dan het Waalse gemiddelde (175.344 EUR). Zij is ook de enige Waalse provincie met gemiddelde prijzen boven de drempel van 200.000 EUR. Met een gemiddelde prijs van 246.550 EUR kost een appartement in Waals-Brabant voor het eerst meer dan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zie hiervoor ook de overzichtskaart op de volgende pagina.

Tot slot voegen we ook een overzichtskaart voor appartementen toe de gemiddelde prijs van een appartement in de verschillende provincies van België samenvat evenals de evolutie van deze prijs in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 ten opzichte van de gemiddelde prijs in 2018.

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. Een appartement kost dus gemiddeld het meest in West-Vlaanderen en is het goedkoopst in Henegouwen.

Vergelijken we de gemiddelde prijs van een appartement tussen het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019 en het jaar 2018 dan is Waals-Brabant de provincie met de grootste stijging is (+4,7%). Ze komt dus op de tweede plaats door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in te halen.



Grafiek 25: Overzichtskaart van de evolutie van de prijs van een appartement in België (YTD 2019 versus 2018)