

NOTARISBAROMETER: VASTGOED IN 2019

Belg nog nooit zo actief op de vastgoedmarkt: 8,9% meer transacties

Gemiddelde prijs van een woonhuis: 262.196 euro (+4,2%)

Gemiddelde prijs van een appartement: 228.566 euro (+4%)

Veel vastgoedtransacties in alle regio's

2019 was het drukste jaar ooit op de Belgische vastgoedmarkt: in vergelijking met 2018 waren er 8,9% meer vastgoedtransacties in ons land.

In de drie regio's viel er een stijging van het aantal transacties te noteren: +10,8% in Vlaanderen, +6,3% in Brussel en +6% in Wallonië.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be: *"Het feit dat kopers overal in het land bijzonder actief waren op de vastgoedmarkt had te maken met de nog steeds lage rentevoeten. Daarnaast waren er veel verhuurders die hun vaak wat oudere huurwoning liever verkochten dan ze te renoveren. Vanaf 1 januari 2020 gelden er immers nieuwe verplichtingen, denk maar aan dubbele beglazing, dakisolatie en rookmelders."*

Het effect van het verdwijnen van de woonbonus

In Vlaanderen hebben de notaris kantoren een uitzonderlijke periode achter de rug door de aangekondigde afschaffing van de woonbonus.

Bart van Opstal: "Gedurende een aantal weken in oktober en november was het zeer hectisch. In de week van 28 oktober tot 3 november steeg het aantal dossiers zelfs met 122%. Van begin oktober tot en met eind december waren er in totaal +24,6% meer vastgoeddossiers in vergelijking met 2018. Er werden in die periode 34% meer woonhuizen en 10% meer appartementen verkocht."

Die tijdelijke piek is intussen al even voorbij: sinds eind november kwamen er minder vastgoeddossiers binnen. De voorspelde terugval in januari kwam er ook: in de eerste twee weken daalde het aantal vastgoeddossiers met een kwart in vergelijking met dezelfde periode in 2019.

Dat betekent niet dat de notarissen en hun medewerkers nu niet actief zijn.

Bart van Opstal: "Om de woonbonuspiek aan te kunnen, hebben we niet alleen extra hard gewerkt, al dan niet met de hulp van extra personeel. Daar waar het kon, hebben we minder dringende dossiers doorgeschoven naar januari. Het ging vaak om cliënten die wilden langskomen om advies te vragen, zonder dat er meteen een akte nodig was."

Gemiddelde prijs van een woonhuis in België: 262.196 euro (+4,2% t.o.v. 2018)

Een woonhuis in ons land kostte in 2019 gemiddeld 262.196 euro, een prijsstijging van +4,2% in vergelijking met 2018.

Gemiddeld moesten kopers 11.000 euro meer betalen in het afgelopen jaar. Rekening houdend

met de inflatie bedroeg de reële prijsstijging van een woonhuis +3% (7 500 euro).

De prijs zat in elke regio in de lift. In Brussel was de stijging het grootst: +5,5%. De gemiddelde prijs van een woonhuis klokte er af op 478.603 euro.

In Wallonië bedroeg de gemiddelde prijs 196.335 euro, wat neerkomt op een stijging van +3,7%.

In Vlaanderen klokte de gemiddelde prijs van een woonhuis af op 287.353 euro. In vergelijking met 2018 gaat het om een prijsstijging van +3,6%.

Woonhuizen in de Vlaamse provincies

De gemiddelde prijs van een woonhuis steeg in 2019 in alle Vlaamse provincies. Toch waren de prijsstijgingen in het afgelopen jaar overal minder hoog dan in 2018.

Oost-Vlaanderen was een uitzondering, daar ging het zelfs om de grootste stijging van de laatste 5 jaar (+4,9%).

In Limburg, de provincie met de laagste gemiddelde huizenprijs in Vlaanderen, was de stijging van de gemiddelde jaarprijs het kleinst (+2,1%).

In Antwerpen overschreed de gemiddelde prijs van een woonhuis voor de eerste keer de grens van 300.000 euro. Hierdoor waren er in Vlaanderen twee provincies waar de gemiddelde prijs boven deze grens uitkwam: Antwerpen en Vlaams-Brabant.

Bart van Opstal: *“De afgelopen vijf jaar zat de gemiddelde prijs van een woonhuis in alle Vlaamse provincies in de lift. In Antwerpen en Oost-Vlaanderen was de prijsstijging in de periode 2015-2019 het grootst: respectievelijk +13,3% en +15%. Rekening houdend met de inflatie, bedroeg de reële prijsstijging van een woonhuis in Vlaanderen +4%.”*

Gemiddelde prijs van een appartement: 228.566 euro (+4% t.o.v. 2018)

Een appartement in ons land kostte in 2019 gemiddeld 228.566 euro, een prijsstijging van +4% in vergelijking met 2018.

Gemiddeld moesten kopers in het afgelopen jaar 9.000 euro meer betalen voor een appartement. Rekening houdend met de inflatie bedroeg de reële prijsstijging +2,8% (+6.000 euro).

De prijs van een appartement zat in elke regio in de lift, een gevolg van het stijgend aantal nieuwbouwappartementen.

In Brussel was de stijging het grootst: +5,7%. De gemiddelde prijs van een appartement klokte er af op 253.540 euro.

In Wallonië bedroeg de gemiddelde prijs 177.799 euro, wat neerkomt op een stijging van +2%. In Vlaanderen klokte de gemiddelde prijs van een appartement af op 232.630 euro. In vergelijking met 2018 gaat het om een prijsstijging van +3,8%.

Appartementen in de Vlaamse provincies

De gemiddelde prijs van een appartement steeg in 2019 in alle Vlaamse provincies. Voor de

eerste keer lag de gemiddelde prijs in alle provincies boven de 200.000 euro.

Limburg bleef de goedkoopste provincie, met een gemiddelde prijs van 200.832 euro. West-Vlaanderen bleef, onder invloed van de prijzige kustappartementen, dan weer de duurste provincie, met een gemiddelde prijs van 260.922 euro.

In de periode 2015-2019 steeg de gemiddelde prijs het meest in de provincie Antwerpen: van 188.849 euro naar 215.563 euro (+14,1%). In West-Vlaanderen was de prijsstijging op vijf jaar tijd procentueel het kleinst: +8,3%. Het betreft prijsstijgingen zonder rekening te houden met de inflatie.

Appartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers

In het afgelopen jaar betaalden kopers in ons land gemiddeld 175.857 euro voor een appartement met 1 slaapkamer. In vergelijking met 2018 gaat het om een prijsstijging van +3,4%.

Voor een appartement met 2 slaapkamers bedroeg de gemiddelde prijs 228.420 euro (+3,8%). De gemiddelde prijs van een appartement met 3 slaapkamers bleef stabiel en klokte af op 295.969 euro.

Gemiddeld betaalden kopers zo'n 30% meer voor een extra slaapkamer.

In Vlaanderen klokte de prijs van een appartement met 1 slaapkamer af op 181.610 euro. Voor 2 slaapkamers bedroeg de meerkost +29,7% (235.461 euro). Voor 3 slaapkamers ging het om een meerkost van +26,2% (297.129 euro).

Een 1-slaapkamer-appartement is gemiddeld het duurst in Vlaams-Brabant (200.000 euro). West-Vlaanderen heeft gemiddeld de duurste 2 en 3-slaapkamer appartementen.

Een betere kijk op de vastgoedmarkt

In de cijfers die Fednot via de Notarisbarometer verspreidt, gaat het om de verkoop van vastgoed (aantal transacties en gemiddelde prijzen). De gegevens worden elektronisch verzameld op het ogenblik van de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst, 3 à 4 maanden voor de ondertekening van de akte. Hierdoor beschikt het netwerk van 1.150 notariskantoren over de meest recente gegevens inzake de Belgische vastgoedmarkt.

Over het notariaat in België:

Jaarlijks komen er ruim 2,5 miljoen cliënten op belangrijke momenten in hun leven over de vloer bij de notariskantoren. Ze krijgen er onafhankelijk advies op maat om in alle vertrouwen te gaan samenleven, een woning te kopen, een eigen zaak te starten of een erfenis voor te bereiden. Meer info zoals FAQ's, rekenmodules en video's over de sleutelmomenten in uw leven vindt u op www.notaris.be.

Over Fednot:

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

Persinfo:

Bart Azare, Externe Communicatie Fednot - mail: bart.azare@fednot.be - GSM: 0478/58.46.21