

**NOTARISBAROMETER: VASTGOED IN 2023:
GLOBALE VASTGOEDACTIVITEIT RELATIEF STABIEL, WEL OPVALLEND MINDER VERKOPEN**

**PRIJZEN HUIZEN EN APPARTEMENTEN HOUDEN STAND,
ENERGIEZUINIGE WONINGEN WORDEN DUURDER, AANDEEL NIEUWBOUWAPPARTEMENTEN
BLIJFT VERDER DALEN**

In het afgelopen jaar koelde de vastgoedmarkt duidelijk af. Zo waren 15% minder verkopen dan in 2022. De prijzen van huizen en appartementen bleven relatief stabiel. Dat blijkt uit de Vastgoedbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot).

Energiezuinigheid wordt een steeds belangrijkere factor op de vastgoedmarkt. Slecht geïsoleerde woningen daalden in waarde. Het aandeel jonge kopers daalde lichtjes in vergelijking met 2022. Ze waren vooral actief in Vlaanderen, in het bijzonder in de provincie Oost-Vlaanderen.

Globale vastgoedactiviteit zo goed als stabiel (-1,1%), wel opvallend minder verkopen (-15,2%)

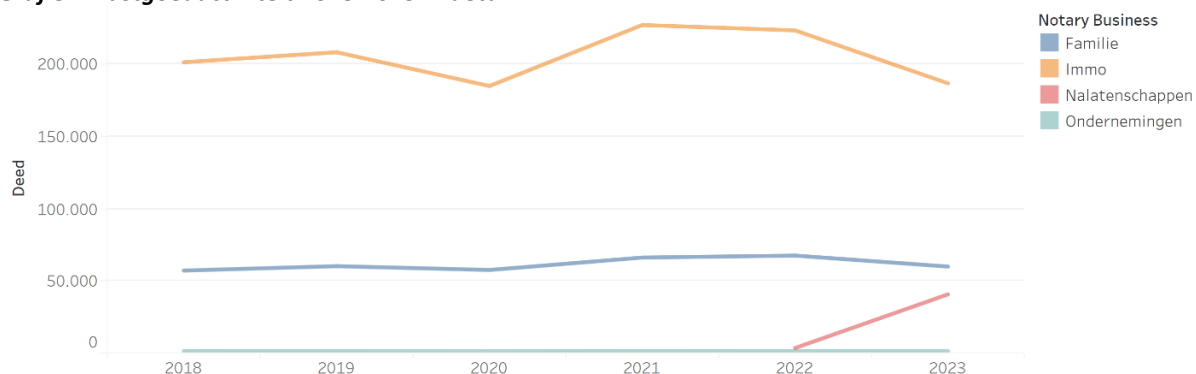
Fednot analyseerde alle vastgoedtransacties die in 2023 in ons land werden afgesloten. Hieruit blijkt dat de vastgoedactiviteit daalde met -1,1% in vergelijking met 2022. In Vlaanderen daalde de vastgoedactiviteit met -2,4%. In Brussel (+0,4%) en Wallonië (+0,9%) ging het om een stijging.

Het aantal panden dat in 2023 van eigenaar wisselde, bleef in het kader van familiale dossiers (bv. schenkingen en huwelijkscontracten) zo goed als stabiel in vergelijking met de vorige jaren. Bij vennootschapsdossiers was er een gelijkaardige trend.

Wat de verkopen betreft, was 2023 wel uitzonderlijk: hier ging het om een daling van -15,2% in vergelijking met 2022.

In onze vastgoedindex voor 2023 zitten voor de eerste keer ook de overdrachten van vastgoed in het kader van een nalatenschap. Hierdoor daalde de globale vastgoedactiviteit niet te fel, maar de sterke daling van het aantal verkopen geeft sowieso aan dat een aanzienlijk deel van het koperspubliek het moeilijk had in het afgelopen jaar.

Grafiek: Vastgoedactiviteit 2018-2023 in detail



Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be: *“De rentestijgingen en de algemene economische situatie zorgden duidelijk voor een afkoeling van de markt. In 2023 waren er iets meer dan 210.000 verkopen in ons land. In 2022 ging het nog om zo’n 248.000 verkopen.”*

Hoe evolueerde het aantal verkopen in de regio's?

Het aantal verkopen daalde in de drie regio's. Vooral in Vlaanderen: daar daalde het aantal verkopen met -16,9% in vergelijking met 2022. In Brussel en Wallonië ging het om een daling van -12,4% en -12,1%.

Vastgoedactiviteit en aantal verkopen in de Vlaamse provincies

De vastgoedactiviteit daalde het afgelopen jaar in alle Vlaamse provincies. Van -0,1% in Limburg tot -5,6% in West-Vlaanderen.

Als we enkel naar de verkopen kijken, was de daling het grootst in West-Vlaanderen: -18,4%. Meteen gevolgd door Oost-Vlaanderen: -17,5%. In Antwerpen en Limburg was de daling bijna identiek: -16,6% en -16,8%. In Vlaams-Brabant was de daling van het aantal verkopen het kleinst: -14,7%.

Gemiddelde leeftijd koper

Wie het afgelopen jaar in België vastgoed kocht, was gemiddeld 39,5 jaar oud. In 2022 was een koper gemiddeld 39,2 jaar oud.

In Vlaanderen was een koper gemiddeld 39,4 jaar oud. In Oost-Vlaanderen was een koper wat jonger: gemiddeld 38 jaar. In West-Vlaanderen was een koper gemiddeld 41 jaar oud. Enkel in Waals-Brabant lag de gemiddelde leeftijd hoger: 42 jaar.

Aandeel jonge kopers lichtjes gedaald

In het afgelopen jaar was 29,3% van de kopers in ons land 30 jaar of jonger. In 2022 bedroeg hun aandeel 30,3%. In 2018 ging het om 30,5%.

In Vlaanderen was het aandeel jonge kopers het grootst: 30,6%. In Wallonië ging het om 28,7%, in Brussel om 22,1%.

Jonge kopers waren vooral actief in Oost-Vlaanderen: hun aandeel bedroeg er 33,1%. In de provincies Vlaams- en Waals-Brabant was het aandeel jonge kopers het kleinst: 25,9% en 18,6%.

Gemiddelde prijs van een woonhuis in België: 322.780 euro (+1,1% t.o.v. 2022)

Een woonhuis in ons land kostte in 2023 gemiddeld 322.780 euro, een prijsstijging van +1,1% in vergelijking met 2022. Rekening houdend met het verschil qua inflatie tussen 2023 en 2022 ging het om een prijsdaling van -1%. In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis met +3% tot 358.677 euro. In Wallonië klokte de prijs van een woonhuis af op 240.649 euro (+2%). Opvallend: in Brussel daalde de prijs naar 562.489 euro (-2,4%), zelfs zonder rekening te houden met de inflatie.

Woonhuizen in de Vlaamse provincies

De gemiddelde prijs van een woonhuis zat in alle Vlaamse provincies in de lift. Uitschieters waren Vlaams-Brabant (+4,6%, tot een gemiddelde prijs van 420.129 euro) en Limburg (+3,9%, tot 307.935 euro). In de provincie Antwerpen was de prijsstijging het kleinst: +1,8%, tot een gemiddelde prijs van 384.921 euro.

Gemiddelde prijs van een appartement in België: 264.792 euro (+1,6% t.o.v. 2022)

Een appartement in ons land kostte in 2023 gemiddeld 264.792 euro, een prijsstijging van +1,6% in vergelijking met 2022. Rekening houdend met de inflatie was er een prijsdaling van -0,5%.

In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een appartement met +3,3% tot 276.450 euro. In Wallonië

bleef de prijs stabiel: gemiddeld 199.130 euro. In Brussel was er een daling van -0,3% tot een prijs van 280.520 euro.

Appartementen in de Vlaamse provincies

In het afgelopen jaar steeg de gemiddelde prijs van een appartement in 4 van de 5 Vlaamse provincies. In 2022 daalde de prijs van een appartement in West-Vlaanderen nog met -1,5%. In 2023 was het de provincie met de grootste prijsstijging: +4,5%, naar een gemiddelde prijs van 296.898 euro. Hierdoor was West-Vlaanderen opnieuw de duurste Vlaamse provincie. In 2022 stond Vlaams-Brabant nog bovenaan, maar in het afgelopen jaar was er een prijsdaling van -1%, naar een gemiddelde van 284.885 euro. Limburg bleef, ondanks een prijsstijging van +4,9%, de goedkoopste provincie om een appartement te kopen: 245.922 euro.

Appartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers

In 2023 zat vooral de gemiddelde prijs van een appartement met 3 slaapkamers in ons land in de lift: +11,8% t.o.v. 2022. Gemiddeld kostte een appartement met 3 slaapkamers in ons land 364.961 euro, bijna 40% meer dan een appartement met 2 slaapkamers.

De gemiddelde prijs van een appartement met 1 slaapkamer klokte in 2023 af op 189.187 euro. In vergelijking met 2022 was er een prijsdaling van -3,3%.

In Vlaanderen kostte een appartement met 1 slaapkamer gemiddeld 195.047 euro. Voor een appartement met 2 slaapkamers moesten kopers bijna 38% meer betalen. De gemiddelde prijs ervan bedroeg 268.592 euro. Wie nog een extra slaapkamer wou, moest rekening houden met een extra kost van ongeveer 35%. Een appartement met 3 slaapkamers kostte gemiddeld 363.741 euro.

Appartementen: nieuwbouw versus bestaand vastgoed

In 2023 was 14,8% van de verkochte appartementen een nieuwbouwappartement. In 2022 ging het nog om 19,5%. In 2019 bedroeg het aandeel nieuwbouwappartementen nog iets meer dan 22%.

Notaris Bart van Opstal: *“Het aandeel nieuwappartementen zat duidelijk in dalende lijn, en dat in de drie regio’s. Dat heeft sowieso te maken met de kostprijs. Kopers gaan steeds vaker op zoek naar een alternatief voor een energiezuinig appartement op de bestaande markt.”*

In België kostte een nieuwbouwappartement in 2023 gemiddeld 325.724 euro, +5,7% meer dan in 2022. Een bestaand appartement kostte gemiddeld 255.156 euro, +1,8% in vergelijking met 2022.

In Vlaanderen betaalden kopers gemiddeld 343.987 euro voor een nieuwbouwappartement en 263.383 euro voor een bestaand appartement.

Van de 100 verkochte nieuwbouwappartementen waren er 74 gelegen in Vlaanderen, 22 in Wallonië en 4 in Brussel.

Trends in 2023 in functie van EPC-labels

De energiezuinigheid van een woning wordt een steeds belangrijke factor op de vastgoedmarkt. Bij elke verkoop wordt een energieprestatiecertificaat (kortweg EPC) opgemaakt dat aangeeft hoe energiezuinig een woning is: van A+ tot G.

Het aandeel energiezuinige woningen zat in 2023 zowel in Vlaanderen, Wallonië als Brussel in de lift. In Vlaanderen was het aandeel van huizen en appartementen met een label van A+ tot D het hoogst: 69,3%. In Wallonië ging het om 41%, in Brussel om 32,8%.

Notaris Bart van Opstal: *“Wat de prijs betreft, was de trend in Vlaanderen logisch: energiezuinige woningen werden duurder, woningen die op dit vlak slecht scoorden, werden goedkoper.”*

In het afgelopen jaar kostte een woning met een A+ tot D-label 315.000 euro. In 2022 bedroeg de medianaprijs ging het om 305.000 euro. Bij de woningen met een label van E tot G bedroeg de prijs in 2023 251.000 euro. In 2022 ging het nog om 255.000 euro.

Wanneer we in deze Vastgoedbarometer 'inflatie' vermelden, gaat het om het verschil in percentage van de gemiddelde inflatie in 2022 en de gemiddelde inflatie in 2023, namelijk 2,1%.

Meer details in bijgaande PDF.

Een betere kijk op de vastgoedmarkt

De cijfers die Fednot via deze Vastgoedbarometer verspreidt, zijn gebaseerd op alle vastgoedtransacties die het afgelopen jaar in ons land werden afgesloten. De gegevens worden elektronisch verzameld op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopovereenkomst en worden aangevuld met data uit de akte. Hierdoor beschikt het netwerk van 1.113 notariskantoren over de meest recente en meest complete gegevens over de Belgische vastgoedmarkt.

Over het notariaat in België:

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

Over Fednot:

Het netwerk van 1.113 kantoren telt 1.693 notarissen en 8.727 medewerkers. Samen verwerken ze ruim 1 miljoen akten per jaar. Fednot ondersteunt de kantoren met juridisch advies, management, ICT-oplossingen, vorming en informatie voor het grote publiek.

www.fednot.be

Ontdek onze podcast '[Zeg es notaris](#)'

Persinfo

Bart Azare

Externe Communicatie Fednot

0478/58.46.21

azare@fednot.be