

NOTARISBAROMETER

VASTGOED

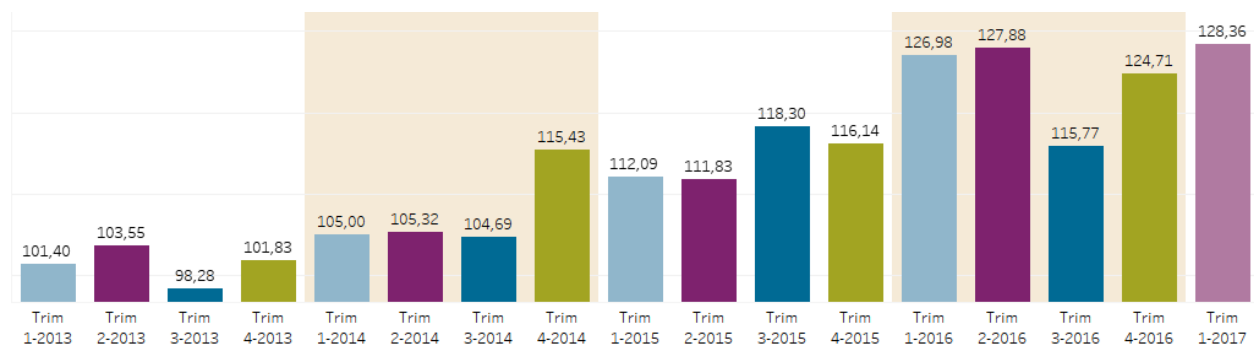
WWW.NOTARIS.BE

T1 2017

Barometer 32

VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË

De index van de vastgoedactiviteit klimt in het 1^{ste} trimester van 2017 naar een nieuw record: 128,36 punten. Dat is een toename van 2,93% ten opzichte van het 4^{de} trimester van 2016 en een stijging van 1% in vergelijking met het 1^{ste} trimester van 2016.



In vergelijking met dezelfde periode vorig jaar bleef de vastgoedactiviteit in januari en maart 2017 stabiel. In februari 2017 was er een activiteittoename van 3,6%. In de eerste maanden van dit jaar werd de trend van 2016 - een topjaar qua aantal vastgoedtransacties - doorgezet, maar we zien wel een stabilisering op nationaal niveau.

De evolutie en tendensen op regionaal en provinciaal niveau worden verderop in deze barometer besproken.

PRIJSEVOLUTIE VAN HET RESIDENTIEEL VASTGOED IN BELGIË

Een woonhuis kostte in het 1^{ste} trimester van 2017 gemiddeld 232.184 EUR. Een appartementen kostte gemiddeld 214.501 EUR. Een bouwgrond kostte 138.471 EUR of 181,4 EUR/m².

Alle details met betrekking tot deze prijzen, de opsplitsing volgens aantal kamers in een appartement, de evolutie op nationaal, regionaal en provinciaal niveau worden verderop uitgebreid toegelicht.

OP MACRO-ECONOMISCH NIVEAU

De indicator van het **consumentenvertrouwen** (Bron: NBB) bereikte in januari zijn hoogste niveau sinds mei 2011 en steeg van -5 in december 2016 naar 0. In februari was er een lichte terugval naar -2, maar in maart verstevigde de indicator opnieuw tot 0.

Het **ondernemersvertrouwen** (Bron: NBB) steeg van -0,2 in december 2016 naar 0,5 in januari, maar in februari en maart was er telkens een achteruitgang naar respectievelijk -1,1 en -1,6.

De **bouwsector** (Bron: NBB) kende een positieve start dit jaar en klom van -2,6 in december 2016 naar -2,2 in januari en -1,7 in februari. In maart was er een lichte daling naar -1,8.

De **werkloosheidsgraad** (Bron: NBB) daalt naar 7,0 in februari 2017, dat is 1% lager in vergelijking met het eerste trimester van 2016.

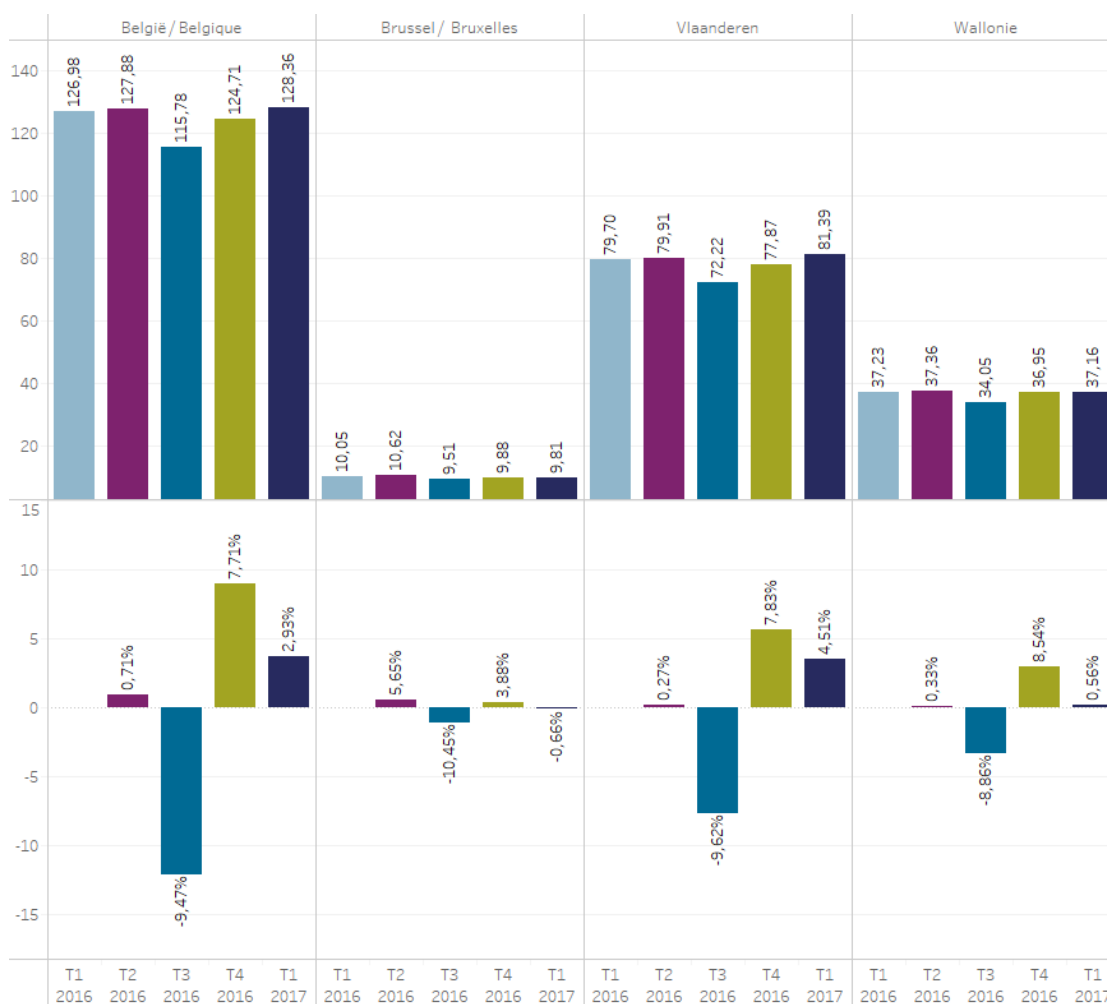
De **inflatie** (Bron: NBB) stijgt van 2,2 in december 2016 naar 3,1 in januari en 3,3 in februari. De inflatie van maart was nog niet gekend op het moment van deze publicatie.

In het eerste trimester van 2017 stijgt het aantal **faillissementen** met 5,8% ten opzichte van hetzelfde trimester in 2016. Het aantal **oprichtingen** is stabiel gebleven (Bron: Graydon).

De **hypotheaire rentevoet** voor een vaste lening voor een periode van meer dan 10 jaar kende een gestage groei de voorbije periode naar 2.05% in februari. Dat is 35 punten lager dan februari vorig jaar (Bron: NBB).

Het aantal **hypotheaire kredieten** steeg het afgelopen jaar met 13%. De hypotheaire kredieten gelinkt aan een aankoop steeg met 5,4%. Dit is te verklaren door de groeiende vastgoedactiviteit in deze periode. Het zijn vooral de andere kredieten die een sterke groei kenden in vergelijking met hetzelfde trimester van vorig jaar. Zij stegen met 20%. De vooruitzichten van een stijgende rente blijft de aankoop van deze kredieten stimuleren.

REGIONALE VERDELING VAN DE VASTGOEDACTIVITEIT

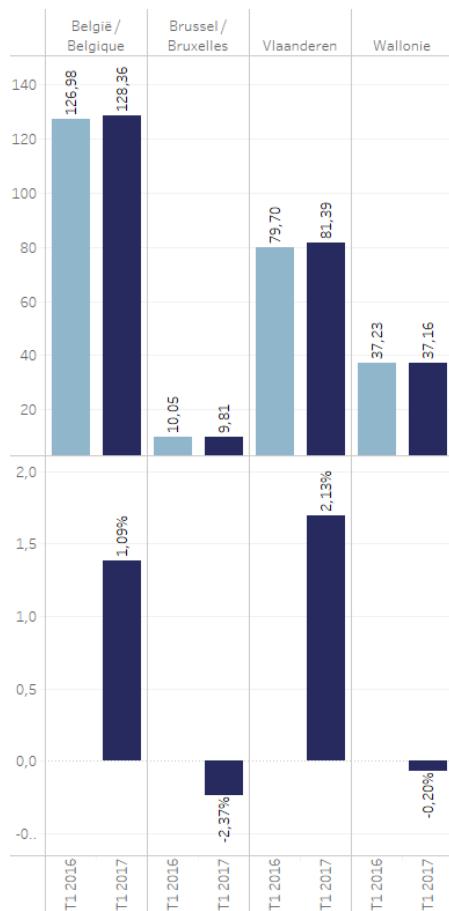


Grafiek 1: Vastgoedactiviteit in België opgesplitst per regio

Grafiek 1 toont de verdeling van de index van de vastgoedactiviteit op regionaal niveau evenals de verdeling in de voorgaande trimesters. Het onderste deel van de grafiek toont de evolutie van de vastgoedactiviteit van elke regio ten opzichte van de voorgaande trimester.

Als we de historiek van de vastgoedactiviteit per regio bekijken dan zien we dat Vlaanderen gestegen is van 77,87 punten in het 4^{de} trimester van 2016 naar 81,39 punten in het 1^{ste} trimester van 2017. Dat is een groei van 4,51%. Brussel en Wallonië zijn eerder stabiel gebleven ten opzichte van het vorige trimester (met respectievelijk een daling van 0,66% en een stijging van 0,56%).

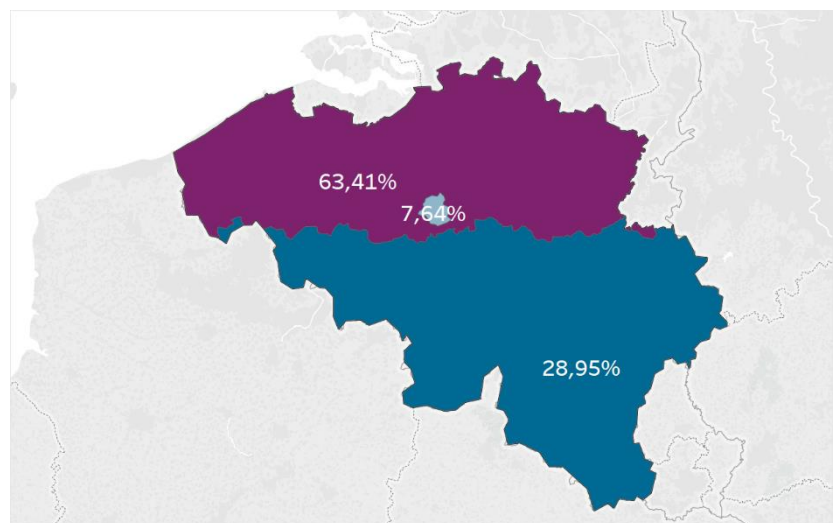
Het aantal transacties in Vlaanderen is meer dan dubbel zo groot ten opzichte van Wallonië.



Grafiek 1: Jaarlijkse evolutie van de vastgoedactiviteit per regio

Het marktaandeel voor elk van de regio's in België in het 1^{ste} trimester 2017 wordt hiernaast geïllustreerd.

Op jaarbasis klimt de nationale index van de vastgoedactiviteit met 1,09%. Enkel in Vlaanderen is er het afgelopen jaar een activiteittoename van 79,70 in het 1^{ste} trimester 2016 naar 81,39 punten in het 1^{ste} trimester 2017 (+2,13%). In de Brussel nam de activiteit af met -2,37%. De activiteit in Wallonië is constant gebleven het afgelopen jaar.

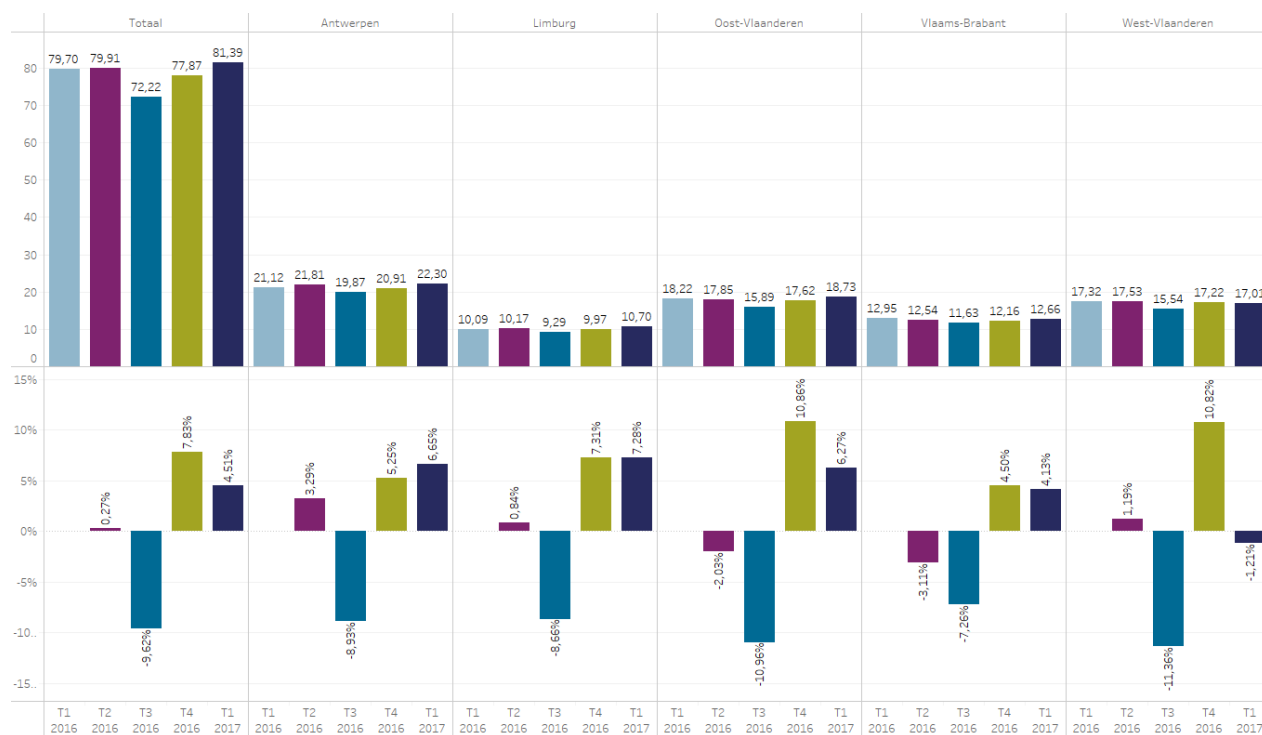


Grafiek 2: Marktaandeel vastgoedactiviteit van de regio's in België

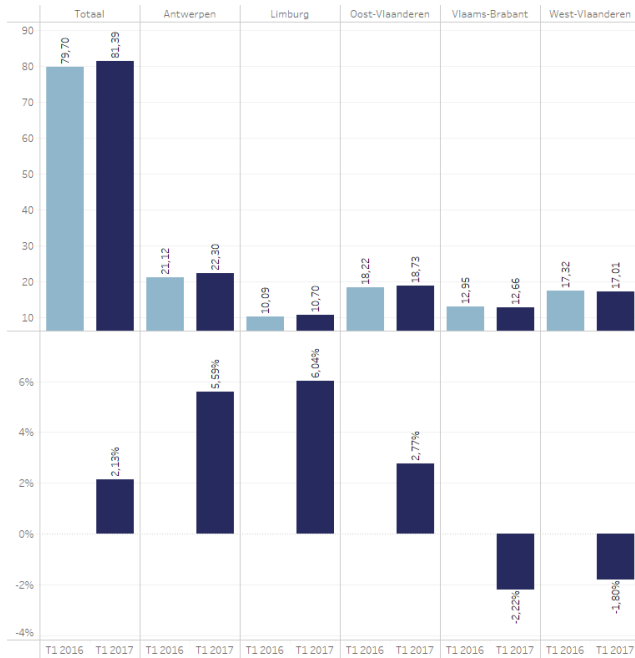
PROVINCIALE VERDELING VAN DE VASTGOEDACTIVITEIT

In **Vlaanderen** klimt de index met 4,51% ten opzichte van het 4^{de} trimester 2016 (Grafiek 4). Deze groei is in alle provincies vast te stellen, met uitzondering van West-Vlaanderen waar een lichte daling in de activiteit is (-1,21%).

In Vlaanderen zijn het de provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen waar er de meeste vastgoedactiviteit is. Limburg, Antwerpen en Oost-Vlaanderen kenden de grootste groei het voorbije trimester. Limburg stijgt met 7,28% van 9,97 punten naar 10,70. Antwerpen klimt van 20,91 in het vorige trimester naar 22,30 punten, een groei van 6,65%. Oost-Vlaanderen groeit met 6,27% (van 17,62 punten naar 18,73), De vastgoedactiviteit in West-Vlaanderen daarentegen daalt lichtjes ten opzichte van de vorige trimester (-1,21%).



Grafiek 3: Vastgoedactiviteit in Vlaanderen opgesplitst per regio



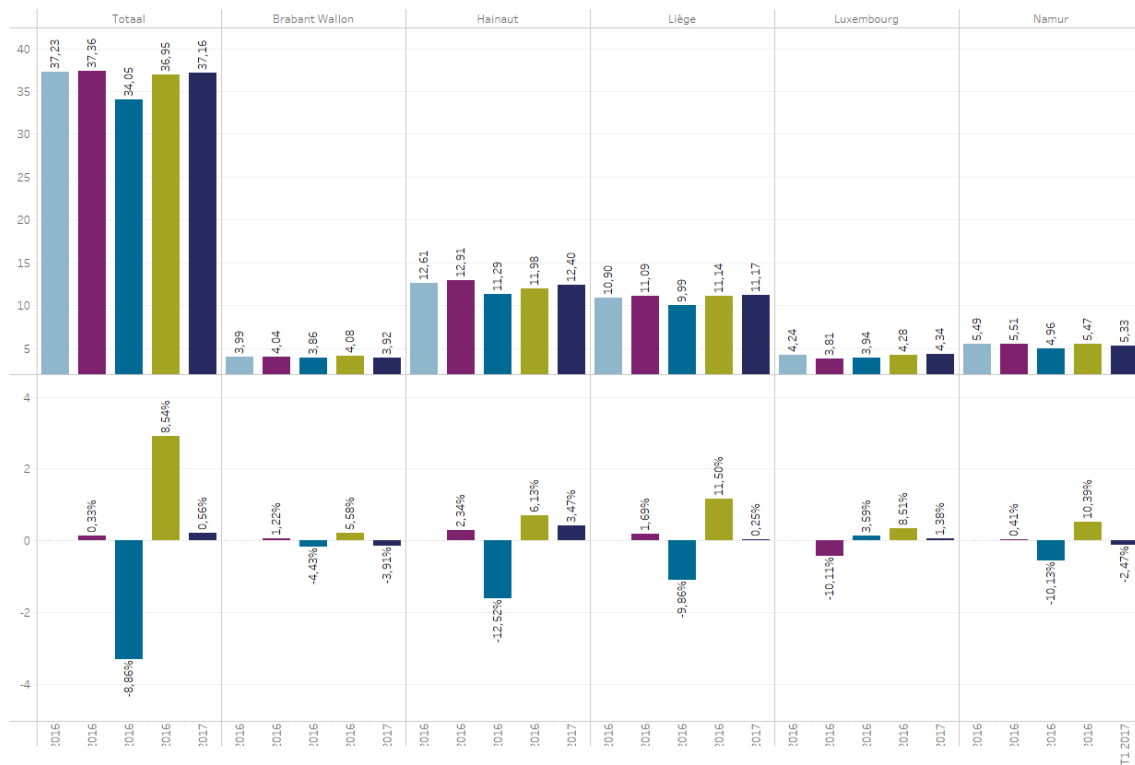
De vastgoedindex in Vlaanderen steeg in het 1^{ste} trimester 2017 met 2,13% in vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar.

De provincie Limburg kende het voorbije jaar, als kleinste Vlaamse provincie op gebied van vastgoedactiviteit, de grootste groei (+6,04%), dit gevolgd door Antwerpen waar de groei 5,59% bedroeg.

In Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen is de vastgoedactiviteit licht gekrompen.

Grafiek 4: Jaarlijkse evolutie vastgoedactiviteit in Vlaanderen

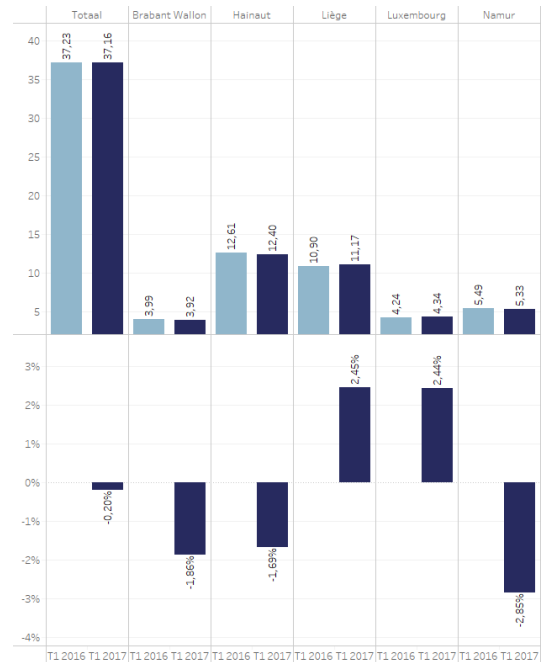
In Wallonië steeg de vastgoedactiviteit tot 37,16 punten, dat is een lichte toename van 0,56% tegenover het vorige trimester. Henegouwen kende een groei van 3,47% en versterkte zich als grootste provincie in Wallonië op gebied



Grafiek 5: Vastgoedactiviteit in Wallonië opgesplitst per regio

van aantal vastgoedtransacties. Samen met Luik vertegenwoordigt Henegouwen ongeveer 2/3 van de markt in Wallonië.

In vergelijking met het 1^{ste} trimester van vorig jaar bleef Wallonië op regionaal niveau weliswaar stabiel, maar de provincies Luik en Luxemburg kenden wel een groei van 2,4% het voorbije jaar, maar dit werd dus gecompenseerd door de andere provincies.

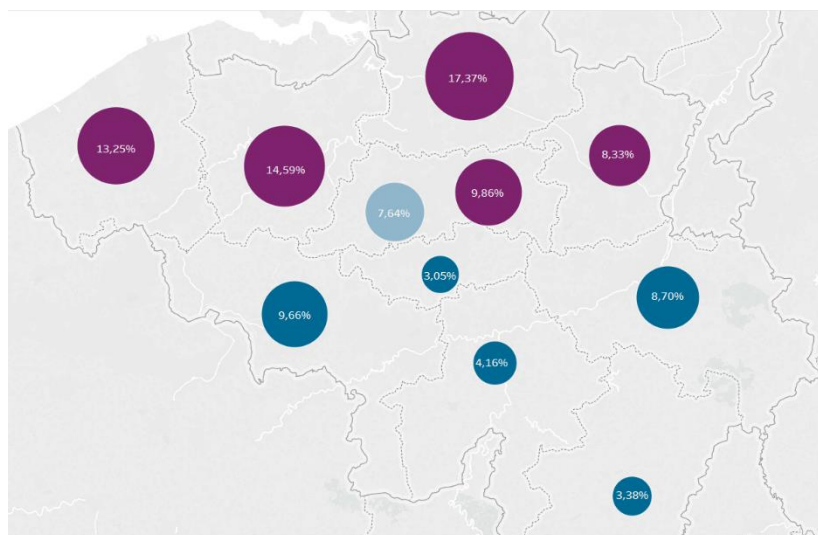


Grafiek 6: Jaarlijkse evolutie vastgoedactiviteit in Wallonië

Onderstaande kaart toont het marktaandeel per provincie, hoe groter het marktaandeel, hoe groter de 'bubble'.

In België is Antwerpen de provincie met het grootste marktaandeel in de 1^{ste} trimester van 2017, 17,37% van alle vastgoedactiviteit in België gebeurt in de provincie Antwerpen. Oost-Vlaanderen is de provincie met het 2^{de} grootste marktaandeel, gevolgd door West-Vlaanderen.

De provincie waar het minste activiteit is voor vastgoed is Waals-Brabant.



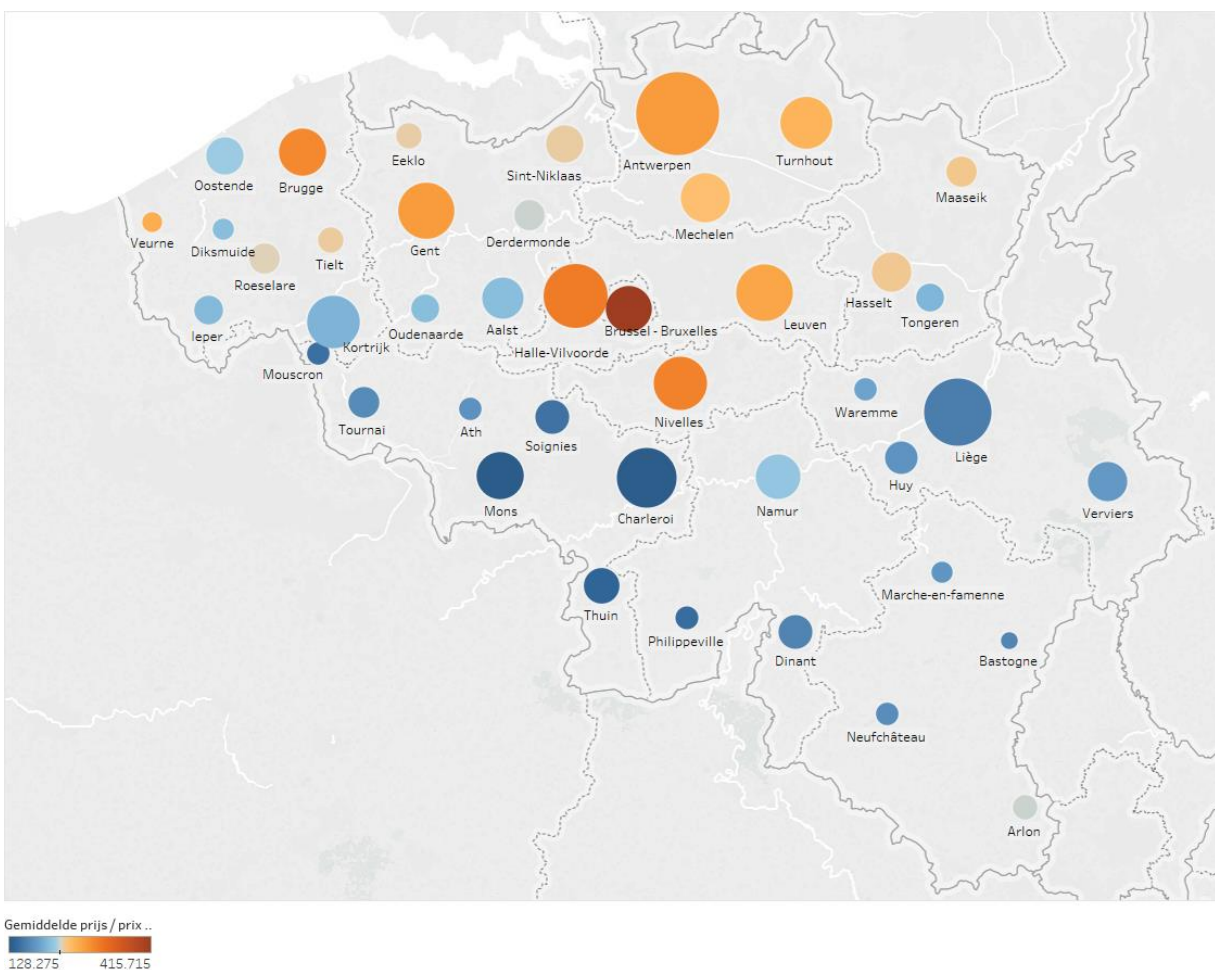
Grafiek 7: Marktaandeel vastgoedactiviteit van de provincies in België

GEMIDDELDE PRIJS WOONHUIZEN – 1STE TRIMESTER 2017

De categorie “woonhuizen” wordt gebruikt voor verschillende types van vastgoed. De gemiddelde prijs wordt hier dan ook door beïnvloed in functie van het aantal transacties per type in dit trimester.

Zijn niet opgenomen in deze barometer:

- Opbrengsteigendommen,
- Boerderijen,
- Luxevilla's.

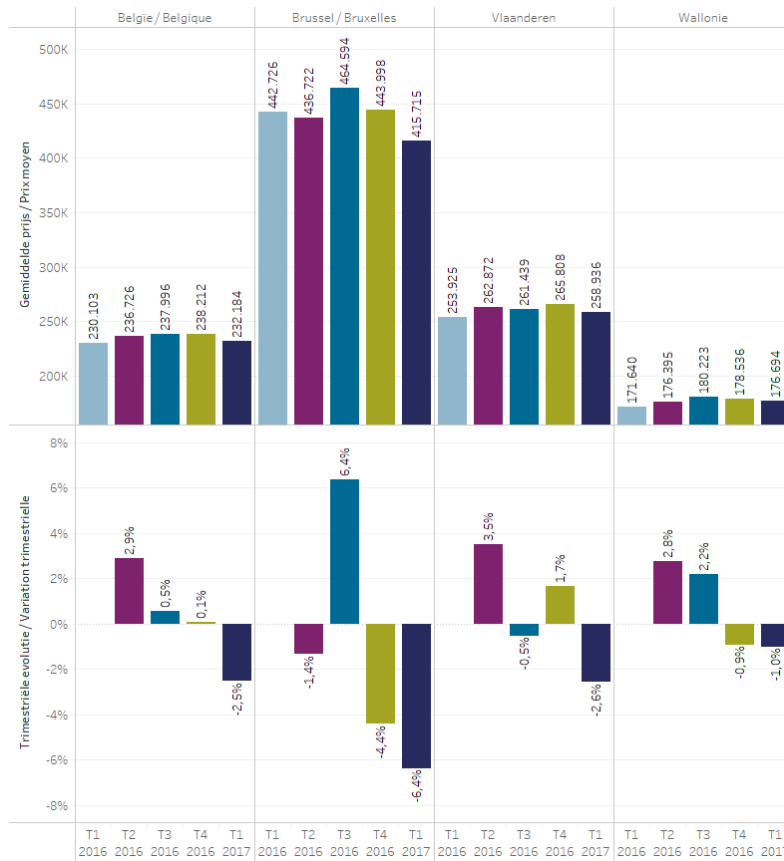


Grafiek 9: Overzicht van de gemiddelde prijzen per arrondissement.

De grootte van de cirkels is proportioneel met het aantal waarnemingen per arrondissement.

De kleuren zijn in functie van het nationaal gemiddelde (232.184 EUR).

Zo ligt de gemiddelde prijs van woonhuizen in het arrondissement Dendermonde net onder het nationaal gemiddelde.



Grafiek 10: Gemiddelde prijs woonhuizen / Evolutie per trimester per regio

In de rechtse grafiek vergelijken we de prijs van een woonhuis in het 1^{ste} trimester 2017 met de prijs in het 1^{ste} trimester 2016.

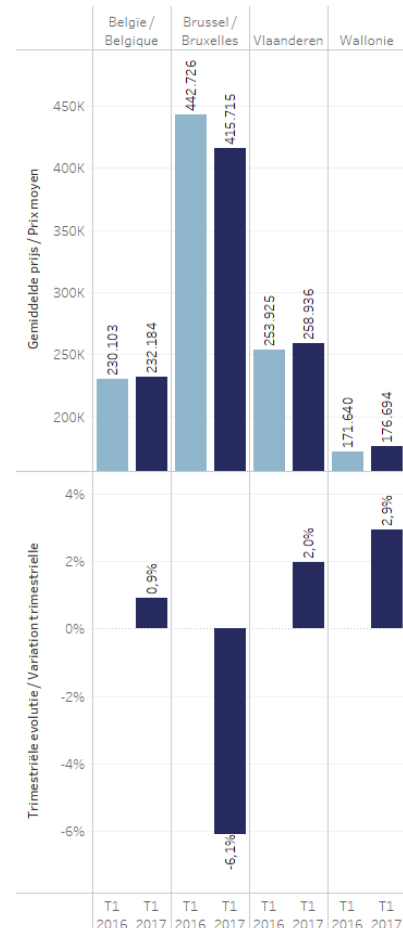
Op een jaar tijd bleef de gemiddelde prijs van een woonhuis in België vrij stabiel (+0,9%).

In de regio's: in Brussel daalde de gemiddelde prijs met 6,1%, van 442.726 EUR naar 415.715 EUR. In Vlaanderen evolueerde de gemiddelde prijs 253.925 EUR naar 258.936 EUR (+2,0%). In Wallonië van 171.640 EUR naar 176.694 EUR (+2,9%).

In het 1^{ste} trimester 2017 bedroeg de gemiddelde prijs van een woonhuis in België 232.184 EUR, tegen 238.212 EUR in het 4^{de} trimester 2016, wat neerkomt op een daling van 2,5%. Zie deel 2 van de grafiek met de prijsvariaties per trimester.

De gemiddelde prijs van een woonhuis in Brussel daalde met 6,4%: van 443.998 EUR naar 415.715 EUR.

In Vlaanderen daalde de gemiddelde prijs met 2,6%: van 265.808 EUR naar 258.936 EUR. In Wallonië bedroeg de daling 1%: van 178.536 EUR naar 176.694 EUR.



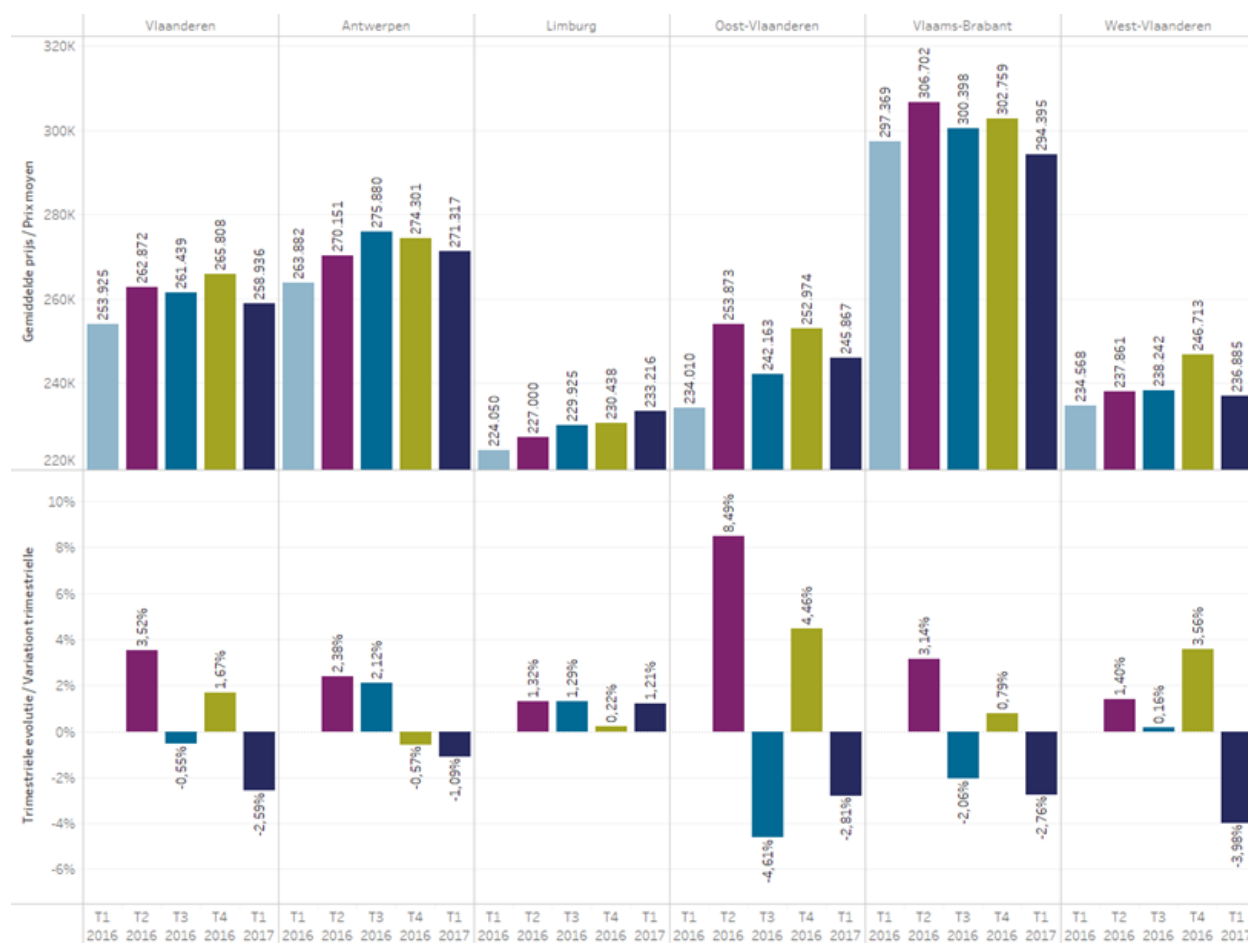
Grafiek 11: Gemiddelde prijs woonhuis / Jaarevolutie in de regio's

In **Vlaanderen** daalde de gemiddelde prijs van een woonhuis met 2,59% (vergelijking 1^{ste} trimester 2017 met 4^{de} trimester 2016).

De gemiddelde prijs daalde in alle Vlaamse provincies, behalve in Limburg waar er een stijging was van 1,21%. De belangrijkste dalingen werden in West-Vlaanderen (-3,98%), Oost-Vlaanderen (-2,81%) en Vlaams-Brabant (-2,76%) genoteerd.

In Vlaams-Brabant en Antwerpen lag de gemiddelde prijs van een woonhuis het hoogst: 294.395 EUR en 271.317 EUR. In de provincies Oost-Vlaanderen, West-Vlaanderen en Limburg schommelde de gemiddelde prijs tussen 230.000 EUR en 245.000 EUR.

Opvallend: in Limburg steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis al 5 trimesters na mekaar.

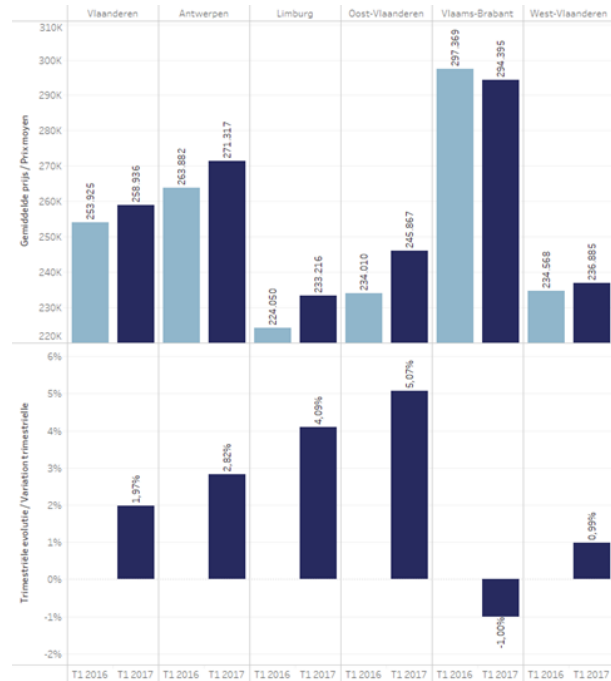


Grafiek 12: Gemiddelde prijs woonhuizen / Evolucie per trimester in de Vlaamse provincies

In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis met 1,97% op één jaar tijd.

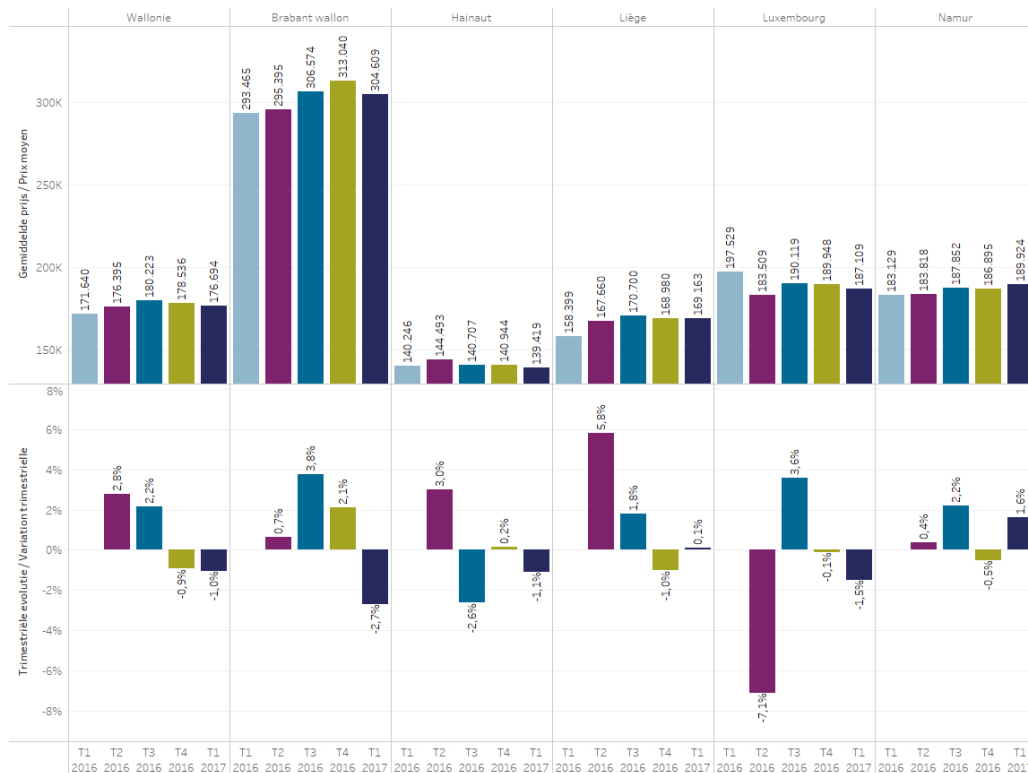
De prijs steeg in alle Vlaamse provincies, behalve in Vlaams-Brabant (-1,0%).

De sterkste stijgingen vielen te noteren in Oost-Vlaanderen (+5,07%) en Limburg (+4,09%).



Grafiek 13: gemiddelde prijs woonhuizen / Evolutie per jaar in de Vlaamse provincies

In Wallonië daalde de gemiddelde prijs van een woonhuis met 1,0% in vergelijking met het 4^{de} trimester 2016. De prijs daalde vooral in Waals-Brabant (-2,7%), in Luxemburg (-1,5%) en Henegouwen (-1,1%). Enkel in Namen steeg de prijs (+1,6%).



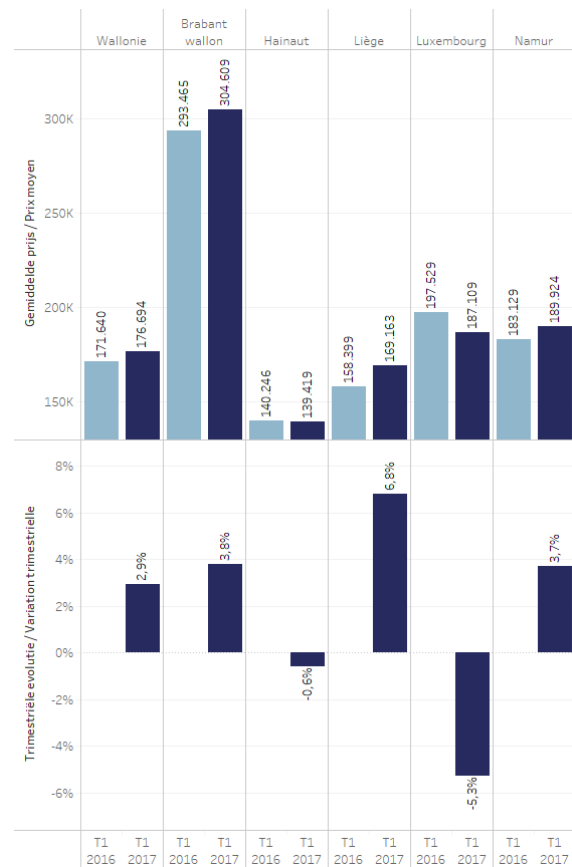
Grafiek 14: Gemiddelde prijs woonhuizen / Evolutie per trimester in de Waalse provincies

De gemiddelde prijs van een woonhuis was het hoogste in Waals-Brabant (304.609 EUR). In Luxemburg en Namen schommelde de prijs rond 188.000 EUR. De laagste prijs viel te noteren in Luik (169.163 EUR) en Henegouwen (139.419 EUR).

In vergelijking met het nationale gemiddelde zijn Waals-Brabant en Henegouwen extremen: in Waals-Brabant ligt de gemiddelde prijs 31% boven het nationale gemiddelde, in Henegouwen 40% onder het nationale gemiddelde.

In vergelijking met het 1^{ste} trimester 2016 steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis in Wallonië met 2,9% (zie rechtse grafiek).

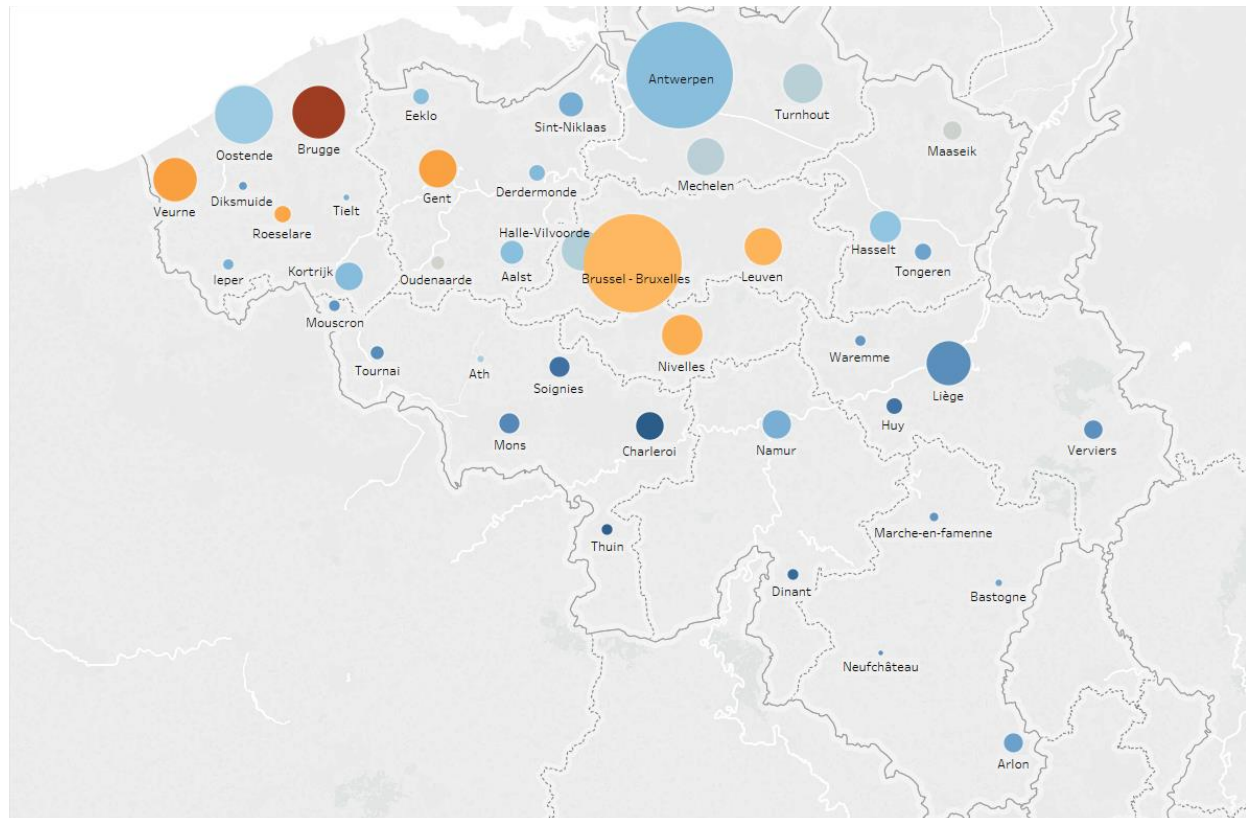
De stijging was het grootst in Luik (+6,8%), gevolgd door Waals-Brabant (+3,8%) en Namen (+3,7%). In Luxemburg daalde de prijs 5,3% in vergelijking met het 1ste trimester 2016.



Grafiek 15: Gemiddelde prijs woonhuis / Evolucie per jaar in de Waalse provincies

GEMIDDELDE PRIJS APPARTEMENTEN – 1STE TRIMESTER 2017

De analyse omvat de prijzen van appartementen, flats en studio's.



Gemiddelde Prijs / prix ...
115.090 352.853

Grafiek 16: Overzicht van de gemiddelde prijzen per arrondissement

De grootte van de cirkels is proportioneel met het aantal per arrondissement.

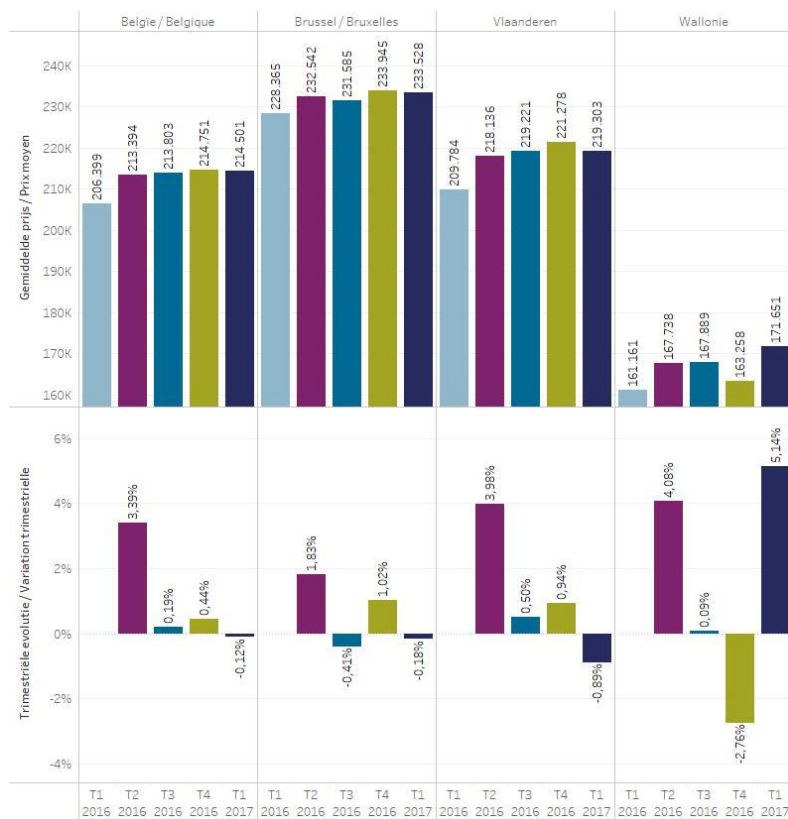
De kleuren zijn in functie van het nationaal gemiddelde (214.501 EUR).

Zo ligt de gemiddelde prijs van appartementen in het arrondissement Mechelen net onder het nationaal gemiddelde.

Op nationaal niveau bleef de gemiddelde prijs van een appartement stabiel (-0,12%) in het 1^{ste} trimester 2017.

In Vlaanderen en Brussel bleef de gemiddelde prijs van een appartement zo goed als stabiel: -0,89% en -0,18%.

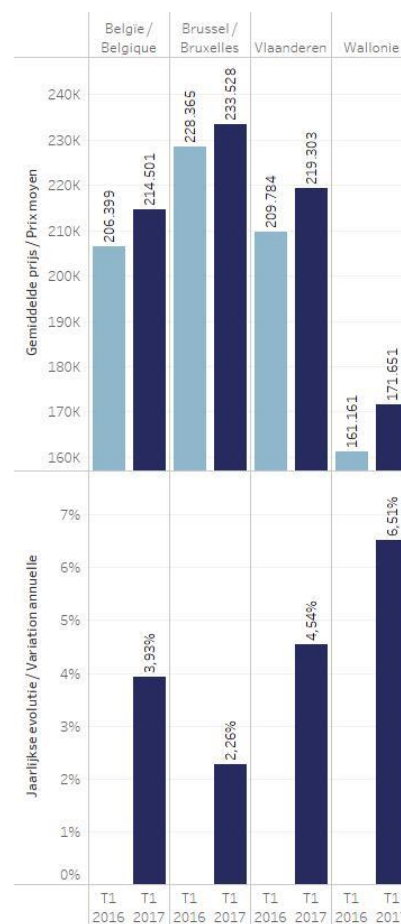
In Wallonië steeg de gemiddelde prijs met 5,14%.



Grafiek 17: Gemiddelde prijs appartementen / Evoluitie per trimester in de regio's

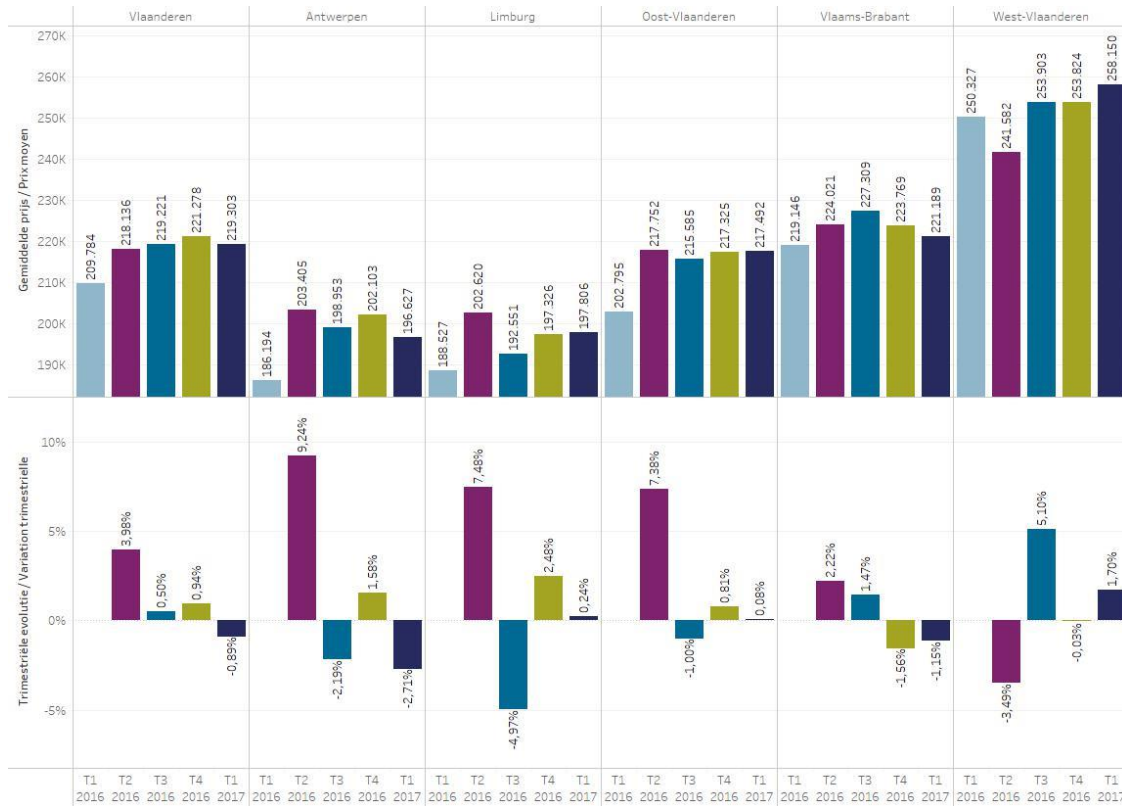
Indien we de gemiddelde prijs van een appartement in **België** in het 1^{ste} trimester 2017 vergelijken met de gemiddelde prijs in het 1^{ste} trimester 2016, zien we een stijging van 3,93% (van 206.399 EUR naar 214.501 EUR).

De nationale stijging zet zich door in alle regio's, vooral in Wallonië: +6,51% van 161.161 EUR naar 171.651 EUR. In Vlaanderen bedroeg de stijging +4,54%, van 209.784 EUR naar 219.303 EUR. In Brussel evolueerde de gemiddelde prijs van 228.365 EUR 233.528 EUR (+2,26%).



Grafiek 18: Gemiddelde prijs appartementen / Evoluitie per jaar in de regio's

In **Vlaanderen** bleef de gemiddelde prijs van een appartement stabiel in vergelijking met het 4de trimester (-0,89%). In West-Vlaanderen was er een stijging van +1,70%, in Antwerpen een daling van -2,71% en in Vlaams-Brabant bedroeg de daling -1,15%.



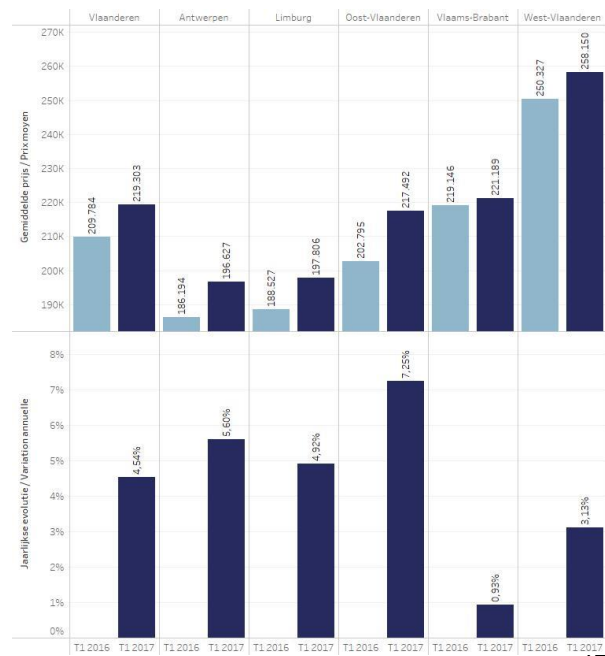
Grafiek 19: Gemiddelde prijs van appartementen / Evoluitie per trimester in de Vlaamse provincies

In West-Vlaanderen lag de gemiddelde prijs het hoogst: 258.150 EUR (invloed van de kust). Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen schommelden rond 220.000 EUR. Antwerpen en Limburg waren goedkoper (rond 197.000 EUR).

Op een jaar tijd steeg de gemiddelde prijs van een appartement in Vlaanderen met +4,54%.

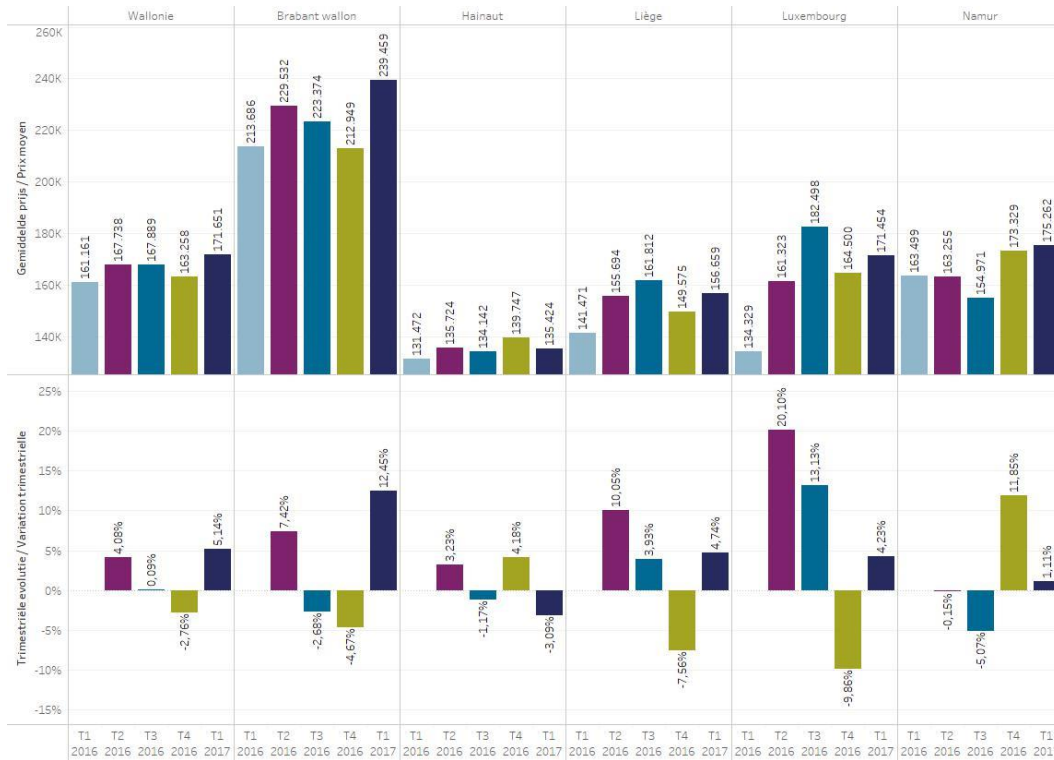
De prijs steeg in alle Vlaamse provincies, maar vooral in Oost-Vlaanderen (+7,25%). Dat was echter de enige provincie waar de gemiddelde prijs gedaald was in de periode tussen het 1^{ste} trimester 2015 en 2016.

Grafiek 20: Gemiddelde prijs van appartementen / Evoluitie per jaar in de Vlaamse provincies



In **Wallonië** steeg de gemiddelde prijs van een appartement met 5,14% in vergelijking met het 4^{de} trimester 2016. Deze stijging zette zich vooral door in Waals-Brabant (+12,45%), Luik (+4,74%) en Luxemburg (+4,23%). In Henegouwen was er een prijsdaling van 3,09%.

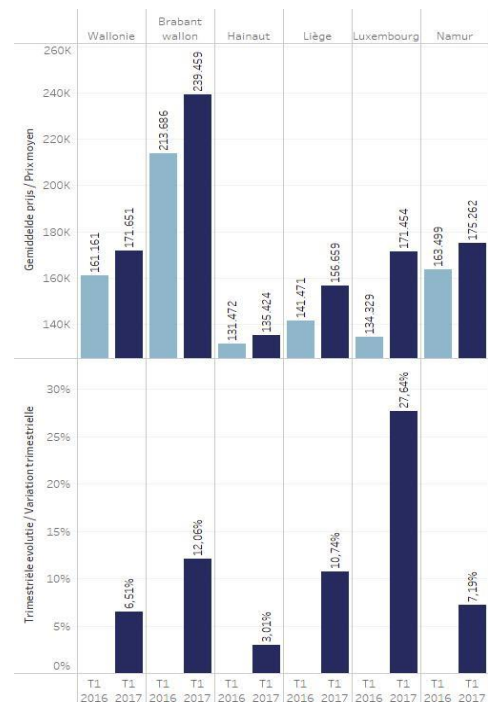
In Waals-Brabant was de gemiddelde prijs van een appartement het hoogst: 239.459 EUR. Luxemburg en Namen schommelden rond 173.000 EUR. Luik (156.659 EUR) en Henegouwen (135.424 EUR) waren de goedkoopste provincies.



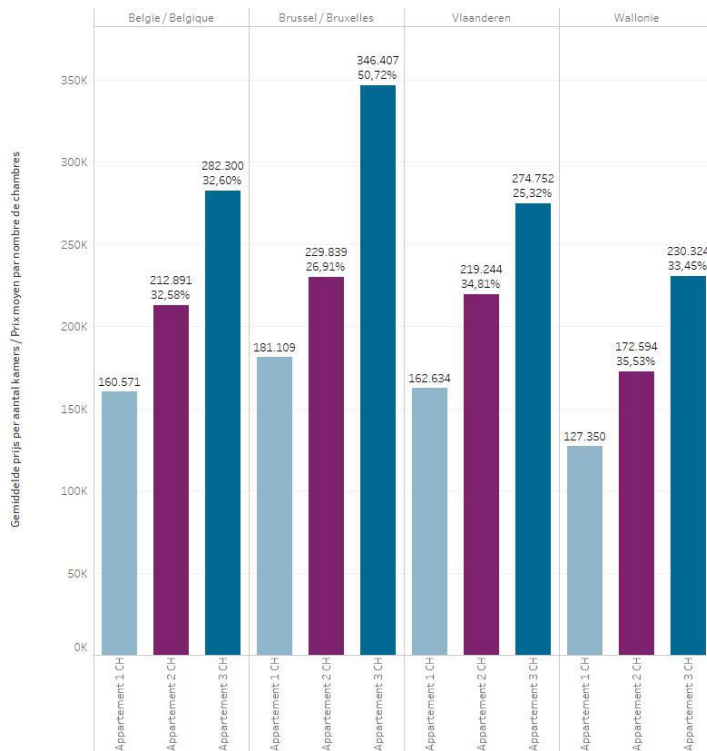
Grafiek 21: Gemiddelde prijs van appartementen / Evolucie per trimester in de Waalse provincies

In vergelijking met het 1^{ste} trimester 2016 steeg de gemiddelde prijs van een appartement in alle Waalse provincies.

De grootste stijging viel te noteren in Luxemburg (+27,64%), gevolgd door Waals-Brabant (+12,06%) en Luik (+10,74%).



Grafiek 22: Gemiddelde prijs van appartementen / Evolucie per jaar in de Waalse provincies



De grafiek aan de linkerkant toont voor België en de drie gewesten 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 het 1^{ste} trimester van 2017 kost een appartement met twee kamers in **België** gemiddeld 32,58% méér dan een appartement met één kamer en evenzo kost een appartement met 3 kamers gemiddeld 32,60% méér dan één met twee kamers.

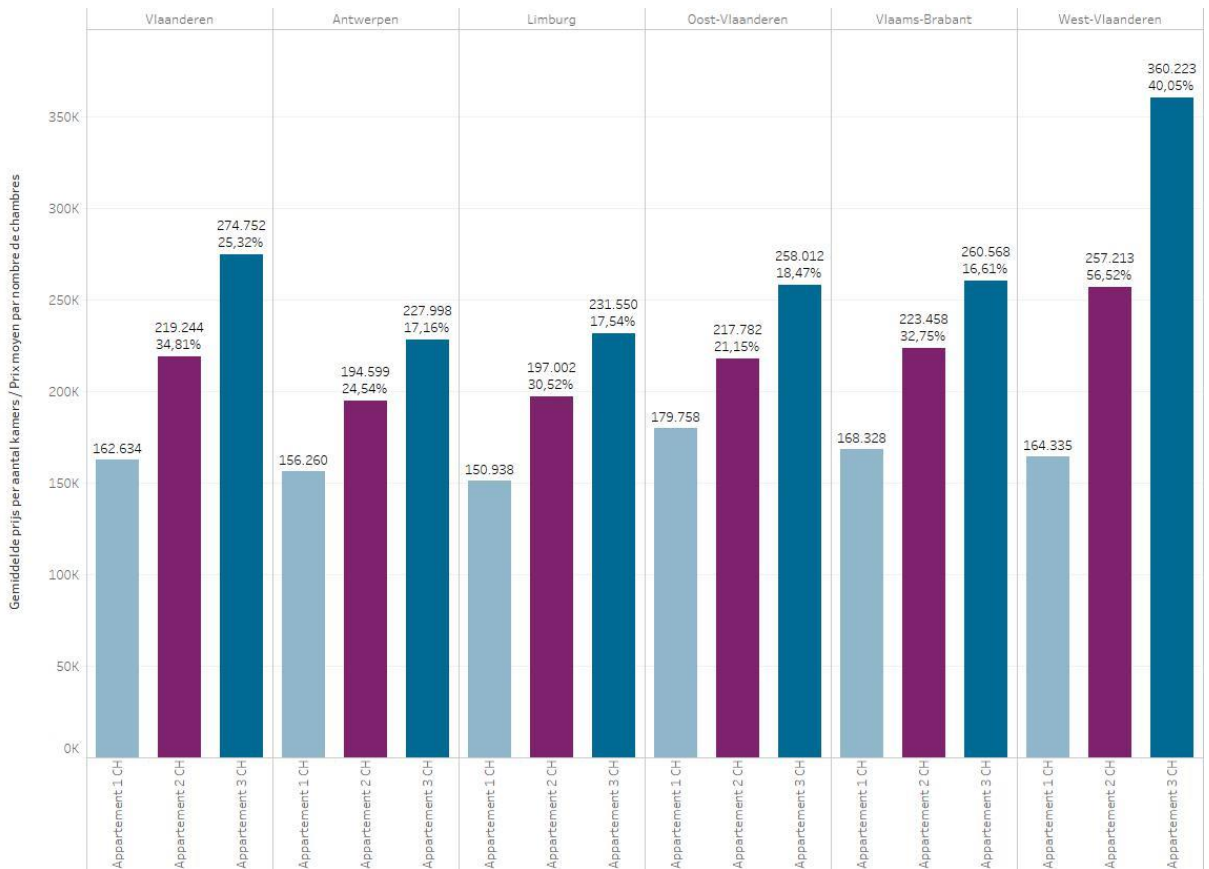
Het is interessant om op te merken dat een supplement van gemiddeld 50,72% nodig is om een appartement met drie kamers te verwerven in Brussel. Dit supplement is beduidend hoger dan in de andere twee gewesten.

Grafiek 23: Gemiddelde prijzen van appartementen per aantal kamers

Hieronder presenteren wij dezelfde analyse voor de Vlaamse provincies.

Buiten het bijzondere geval van de provincie West-Vlaanderen, waar de invloed van de Belgische kust voelbaar is, moet men in **Vlaanderen** tussen 25% en 33% méér rekenen om van een appartement met één kamer naar een appartement met twee kamers over te gaan. Het te betalen supplement voor de overgang van twee naar drie kamers is vrij stabiel tussen de verschillende Vlaamse provincies en schommelt rond de 17%-18%.

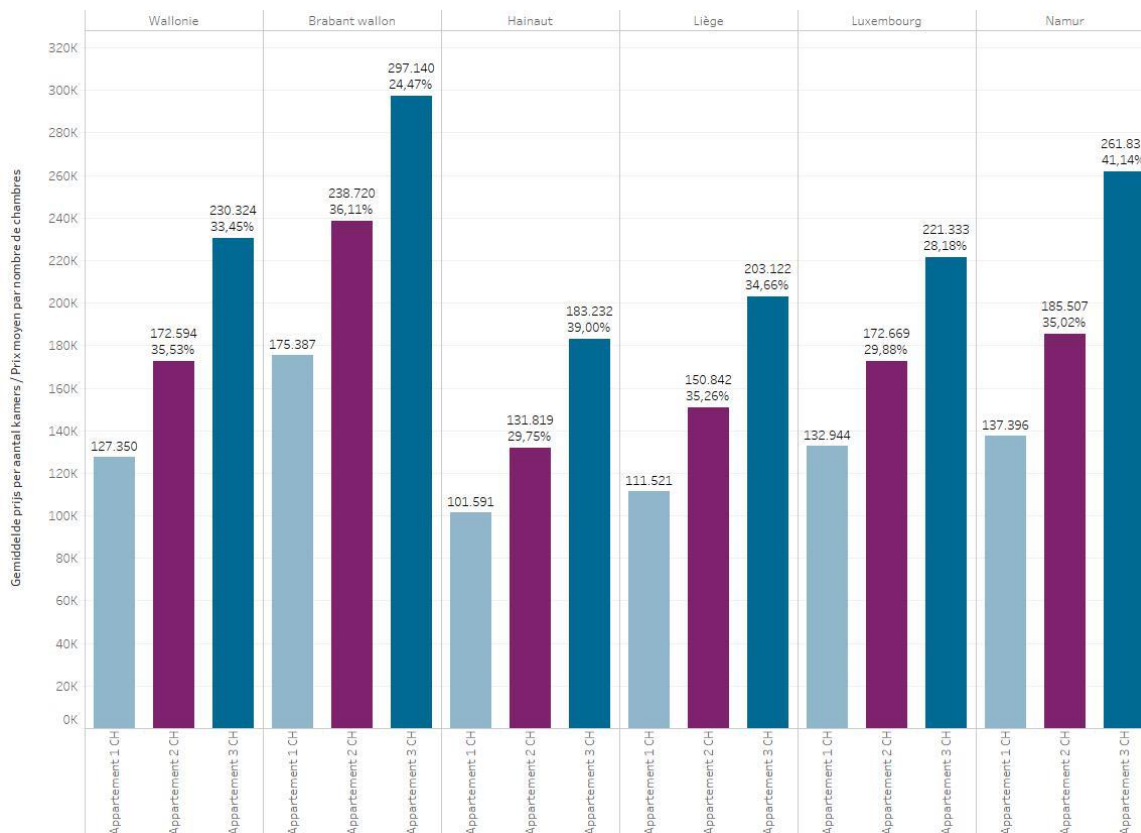
In de provincie West-Vlaanderen, zijn er supplementen van respectievelijk 57% en 40% nodig om van één kamer naar twee kamers over te gaan en van twee kamers naar drie.



Grafiek 24: Gemiddelde prijzen van appartementen per aantal kamers in Vlaanderen

In **Wallonië** vormt Waals-Brabant de uitzondering, de gemiddelde prijs van een appartement met één kamer is er hoger dan de prijs van een appartement met twee kamers in de andere provincies (buiten Namen) en de gemiddelde prijs van een appartement met twee kamers is er hoger dan die voor een appartement met drie kamers in de andere provincies (buiten Namen).

In procenten uitgedrukt, moet men in het geheel van de Waalse provincies 30% tot 36% rekenen voor de overgang van een appartement met één kamer naar een appartement met twee kamers. De overgang van een appartement met twee kamers naar een appartement met drie kamers vertegenwoordigt een supplement dat schommelt tussen 24% en 41%.



Grafiek 25: Gemiddelde prijzen van appartementen per aantal kamers in Wallonië

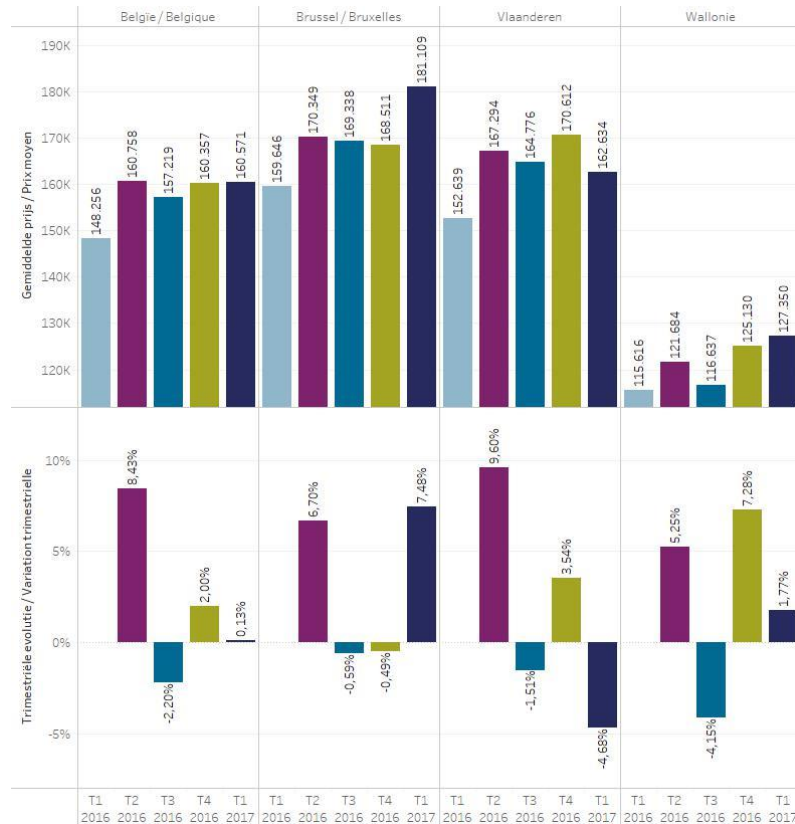
We moeten opmerken dat de te betalen supplementen voor een appartement met drie slaapkamers in procenten veel hoger zijn in Wallonië dan in Vlaanderen (met uitzondering van het bijzondere geval van West-Vlaanderen dat beïnvloed wordt door de kust).

Laten we nu overgaan naar de analyse van de evolutie van de prijzen van de appartementen per gewest in functie van het aantal kamers, over het afgelopen jaar.

EVOLUTIE VAN DE GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS

Vooreerst wensen wij de aandacht van de lezer te vestigen op de aanzienlijke variaties van de gemiddelde prijzen per gewest tussen de verschillende trimesters. Deze zijn met name te wijten aan het lage aantal transacties in bepaalde provincies per type appartement. Een verkoopprijs die fors hoger of fors lager is dan het gemiddelde zal meer impact hebben op het gemiddelde dan in het geval van provincies waarvoor er meer waarnemingen zijn.

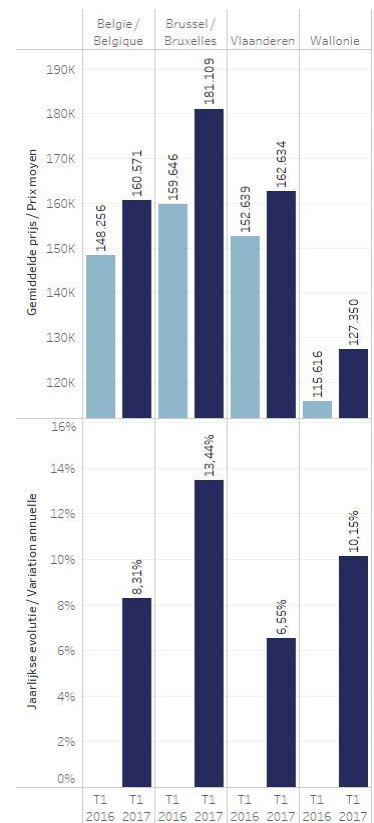
APPARTEMENTEN MET 1 KAMER



Grafiek 26: Gemiddelde prijzen / Trimestriële evolutie van de appartementen met 1 kamer per gewest

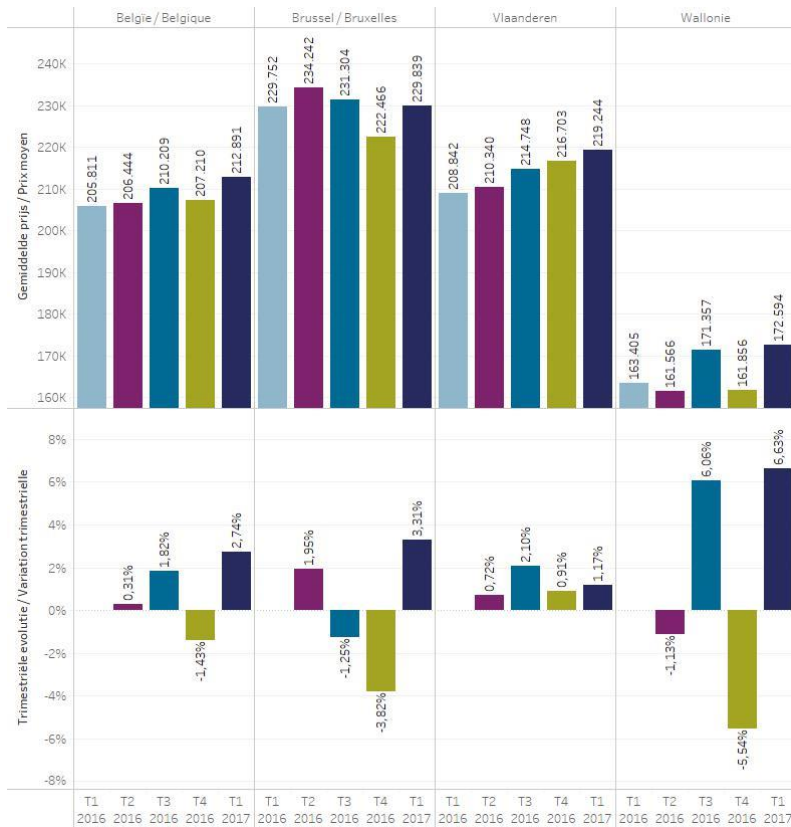
De gemiddelde prijs van een appartement met één kamer in Brussel in het 1^{ste} trimester van 2017 is 181.109 EUR tegen 162.634 EUR in Vlaanderen en 127.350 EUR in Wallonië. De toename op 1 jaar tijd (in verhouding tot de gemiddelde prijzen over het 1^{ste} trimester van 2016) is het grootst in Brussel (+13,44%) gevolgd door Wallonië (+10,15%) en Vlaanderen (+6,55%).

Op nationaal niveau is de gemiddelde prijs voor een appartement met één kamer identiek aan die van het 4^{de} trimester van 2016 (linkse grafiek hiernaast). In vergelijking met het 1^{ste} trimester van 2016, evolueert de gemiddelde prijs van een appartement met één kamer in België van 148.256 EUR naar 160.571 EUR hetzij +8,31% (rechtse grafiek hieronder).



Grafiek 27: Gemiddelde prijzen / Jaarlijkse evolutie van appartementen met 1 kamer per gewest

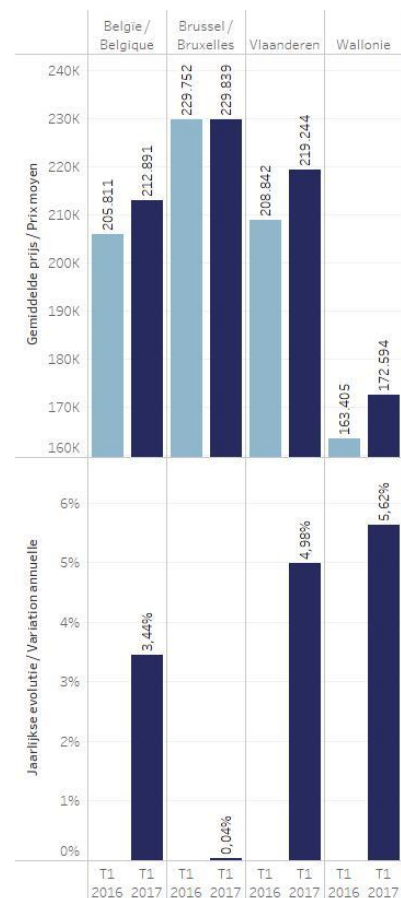
APPARTEMENTEN MET 2 KAMERS



Grafiek 28: Gemiddelde prijzen / Trimestriële evolutie van appartementen met 2 kamers per gewest

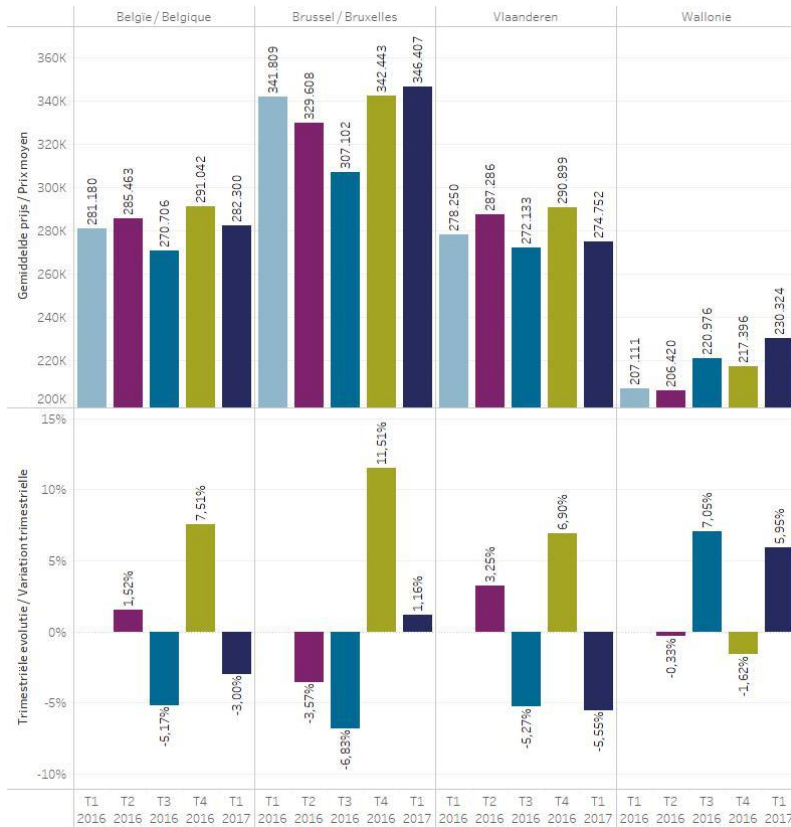
De gemiddelde prijs van een appartement met twee kamers in het 1^{ste} trimester van 2017 te Brussel bedraagt 229.839 EUR tegen 219.244 EUR in Vlaanderen en 172.594 EUR in Wallonië. De toename op 1 jaar tijd (in verhouding tot de gemiddelde prijzen over het 1^{ste} trimester van 2016) is het grootst in Wallonië (+5,62%) gevolgd door Vlaanderen (+4,98%) terwijl dit cijfer in Brussel identiek blijft over een jaar.

Op basis van de waarnemingen gedurende het 1^{ste} trimester van 2017 kost een appartement met twee kamers in België gemiddeld 212.891 EUR hetzij 2,74% meer dan in het 4^{de} trimester van 2016 (linkse grafiek hiernaast). In vergelijking met het 1^{ste} trimester van 2016, evolueert de gemiddelde prijs van een appartement met twee kamers in België van 205.811 EUR naar 212.891 EUR hetzij +3,44% (rechtse grafiek hieronder).



Grafiek 29: Gemiddelde prijzen / Jaarlijkse evolutie van appartementen met 2 kamers per gewest

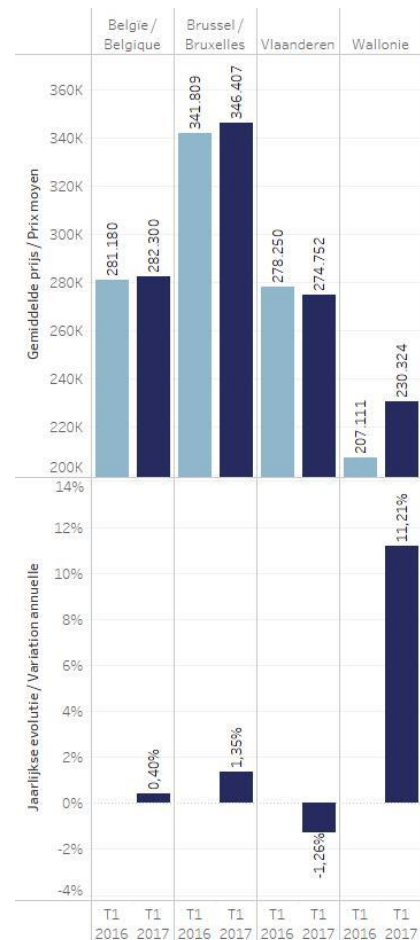
APPARTEMENTEN MET 3 KAMERS



Grafiek 30: Gemiddelde prijzen / Trimestriële evolutie van appartementen met 3 kamers per gewest

De gemiddelde prijs van een appartement met één kamer in het 1^{ste} trimester van 2017 is in Brussel 346.407 EUR tegen 274.752 EUR in Vlaanderen en 230.324 EUR in Wallonië. De toename op 1 jaar tijd (in vergelijking met de gemiddelde prijzen over het 1^{ste} trimester van 2016) is het grootst in Wallonië (+11,21%) gevolgd door Brussel (+1,35%) terwijl in Vlaanderen een daling van 1,26% wordt vastgesteld.

Op basis van de waarnemingen waarover wij beschikken kost een appartement met drie kamers in België tijdens het 1^{ste} trimester van 2017 gemiddeld 282.300 EUR hetzij 3,00% minder dan in het 4^{de} trimester van 2016 (linkse grafiek hiernaast). In vergelijking met het 1^{ste} trimester van 2016, evolueert de gemiddelde prijs van een appartement met drie kamers in België van 281.180 EUR naar 282.300 EUR ofwel +0,40% (rechtse grafiek onderaan).



Grafiek 31: Gemiddelde prijzen / Jaarlijkse evolutie van appartementen met 3 kamers per gewest

PRIJZEN VAN DE BOUWGRONDEN – 1STE TRIMESTER 2017

Net zoals bij de andere analyses hierboven, is de analyse van de bouwgronden gebaseerd op de effectieve transacties die in deze periode hebben plaatsgevonden; hier worden meerdere indicatoren berekend en geanalyseerd: met name de gemiddelde verkoopprijs per eenheid en de gemiddelde prijs per vierkante meter; dat laat ons toe de verschillende types van evoluties in het juiste perspectief te plaatsen en, in geval van gecombineerde variaties van de twee indicatoren, groter vertrouwen te hebben in die variatie.

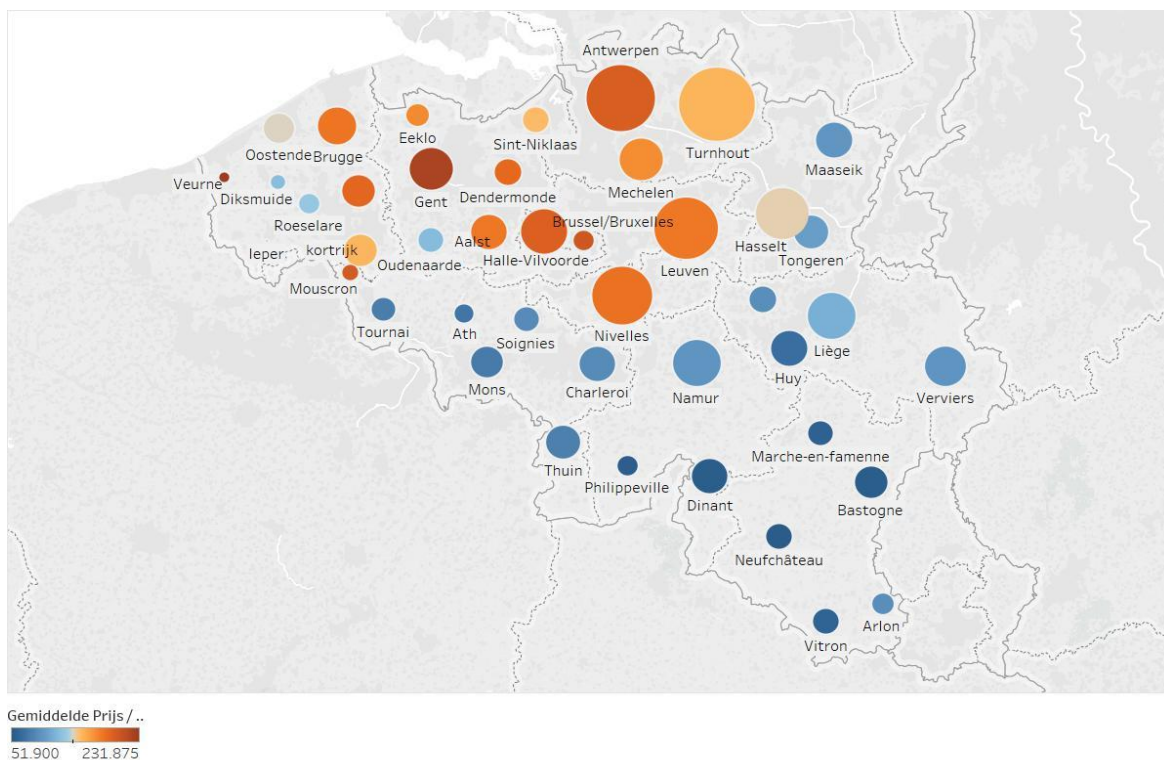
De gronden die in deze analyse in aanmerking worden genomen, zijn de bebouwbare gronden voorzien voor de bouw van een woonhuis; de waarnemingen die de volgende kenmerken vertonen worden niet in aanmerking genomen:

- Delen van gronden en zeer kleine stukken grond: doorgaans percelen van minder dan 70m²,
- Geïdentificeerde landbouwgronden met een oppervlakte van meer dan 2 ha en een prijs per m² die lager is dan 10 EUR/m²,
- Gronden met een aangekondigde prijs die hoger is dan een miljoen euro.

OVERZICHT

Uit het overzicht van de gemiddelde prijzen per eenheid en per vierkante meter van bouwgronden op het hele grondgebied kunnen we opmaken dat de gronden beduidend duurder zijn in het noorden van het land.

In de loop van dit eerste trimester van 2017 werden de duurste gronden overwegend in het arrondissement Gent verkocht terwijl de goedkoopste in het arrondissement Neufchâteau werden verkocht.



Grafiek 32: Overzicht van de eenheidsprijzen per arrondissement;

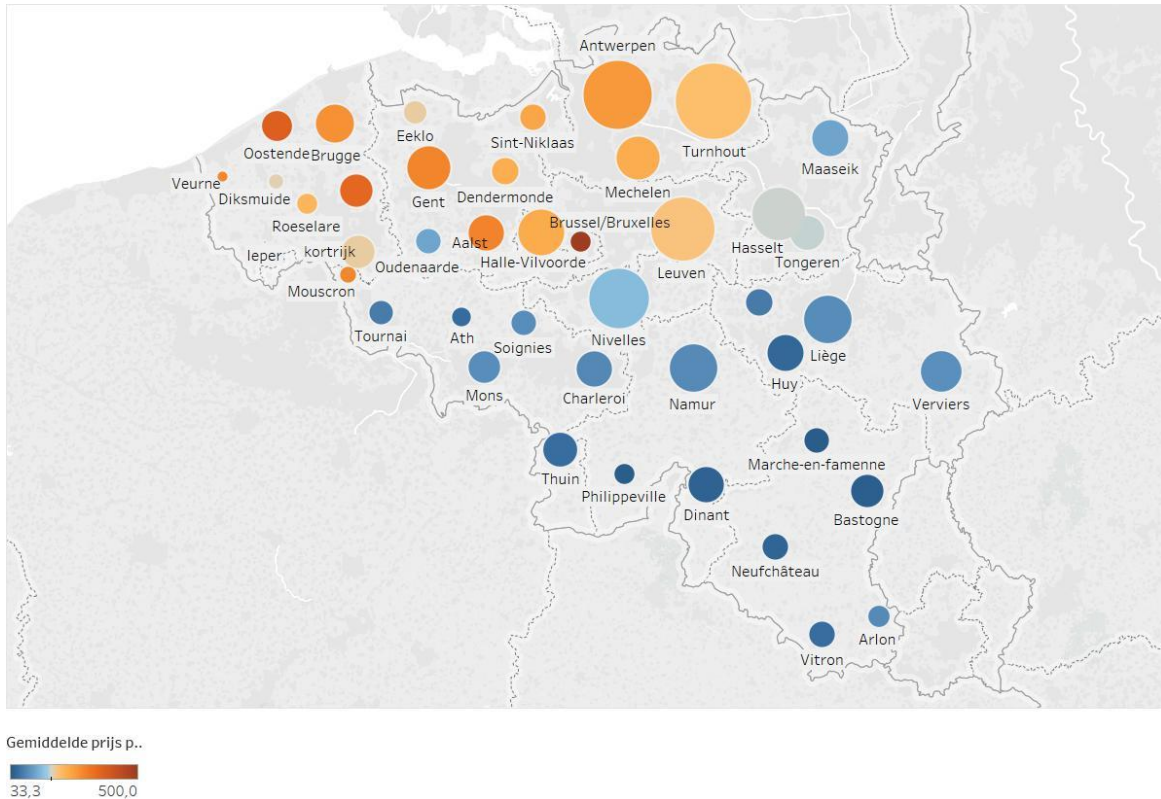
De grootte van de indicatoren is evenredig met het aantal waarnemingen in het arrondissement.

De kleuren zijn gecentreerd op het nationale gemiddelde (138.471 EUR).

Als voorbeeld, kunnen wij het arrondissement Oostende aanhalen waar de eenheidsprijs gelijk is aan het nationale gemiddelde.

Volgens onze waarnemingen werd, afgezien van het bijzondere geval van de hoofdstad, de vierkante meter het duurst verkocht in het arrondissement Oostende met een prijs van meer dan 375 EUR/m² terwijl hij aan het andere uiterste, in het arrondissement Marche-en-Famenne, verkocht werd voor minder dan 35 EUR/m².

Voor de prijzen per vierkante meter, stellen wij dus een factor 10 vast tussen de twee nationale uitersten.

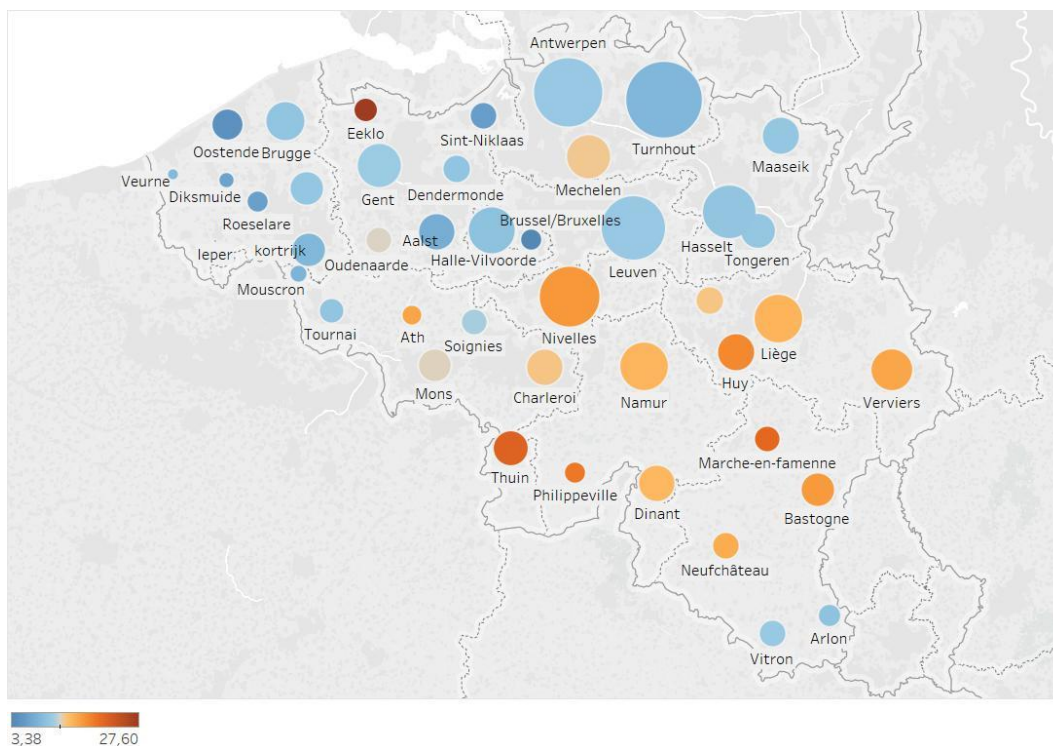


Grafiek 33: Overzicht van de prijzen per vierkante meter per arrondissement.

De grootte van de indicatoren is evenredig met het aantal waarnemingen in het arrondissement.

De kleuren zijn gecentreerd op het nationale gemiddelde (181,4 EUR/m²).

Als voorbeeld kunnen wij het arrondissement Hasselt aanhalen waar de prijs van de gronden per vierkante meter iets onder het nationale gemiddelde ligt.



Grafiek 34: Overzicht van de oppervlakten van bouwgronden per arrondissement;

De grootte van de indicatoren is evenredig met het aantal waarnemingen in het arrondissement

De kleuren zijn gecentreerd op het nationale gemiddelde (12,65 ca); Als voorbeeld kunnen wij het arrondissement Bergen aanhalen waar de gemiddelde oppervlakte van de verkochte gronden gelijk is aan het nationale gemiddelde

Wat de oppervlakten betreft, merken we een natuurlijke tendens op om grotere gronden te kopen wanneer de prijs per vierkante meter betaalbaarder is.

TRIMESTRIËLE EVOLUTIE

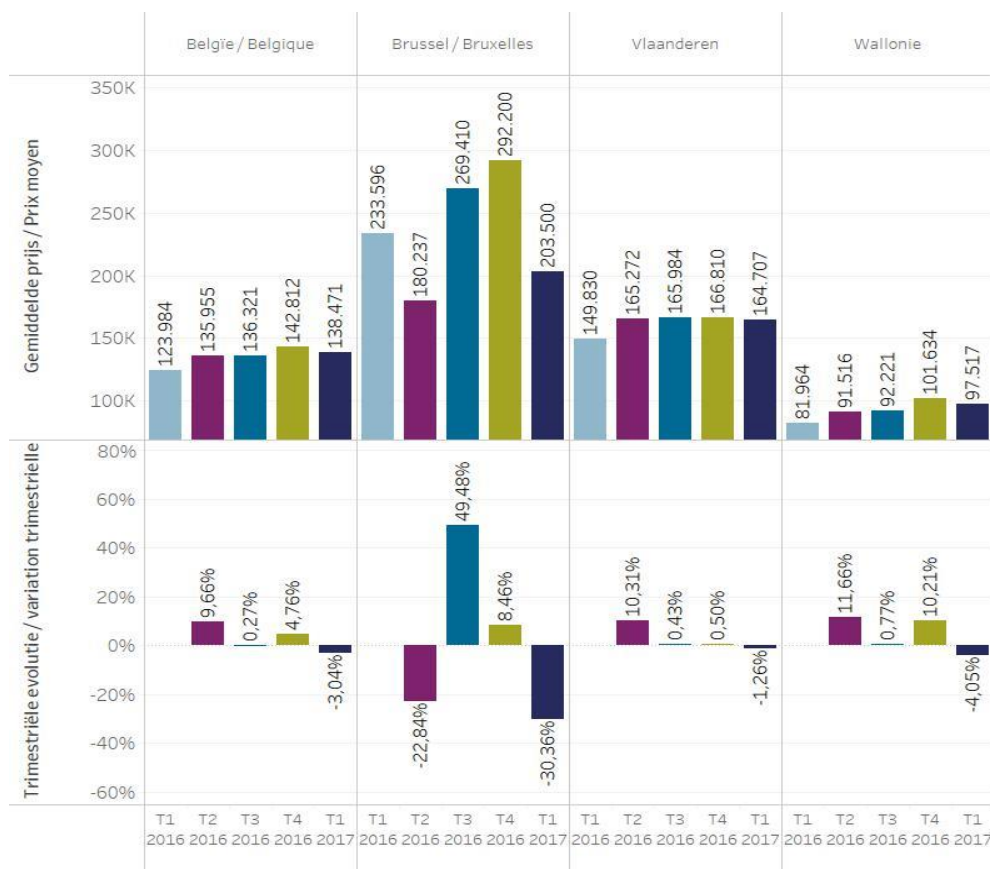
Hieronder presenteren wij de trimestriële evoluties van de gemiddelde prijzen in vergelijking met het vorige trimester (T4-2016) en in vergelijking met hetzelfde trimester van het voorbije jaar (T1-2016).

GEWESTELIJK NIVEAU

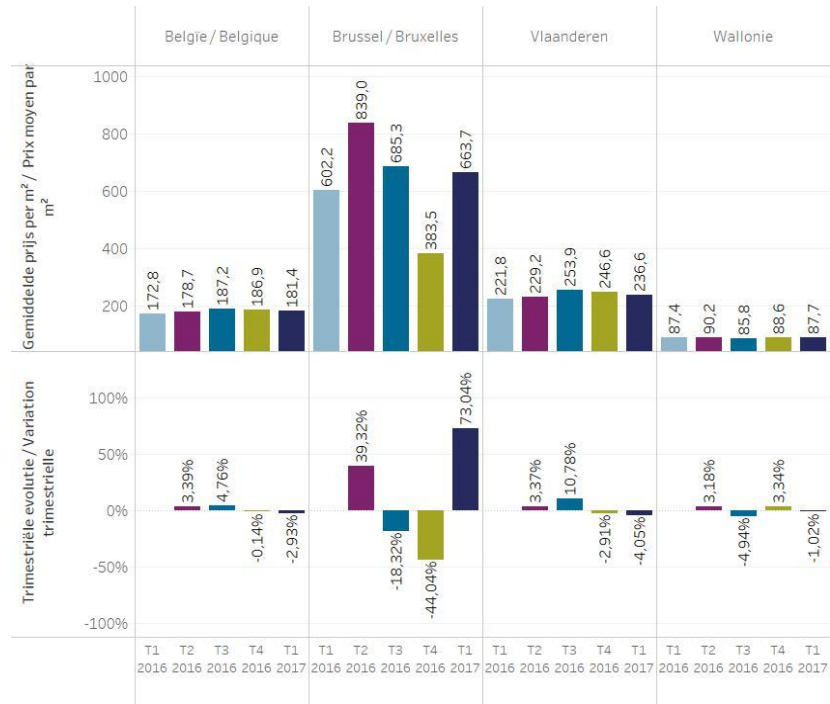
Op gewestelijk niveau stellen wij vast dat de gemiddelde prijzen per m² van de bouwgronden grotendeels stabiel blijven in vergelijking met het voorbije jaar.

Een bouwgrond is gemiddeld 40% goedkoper in Wallonië dan in Vlaanderen. De prijzen per m² volgen dezelfde trend maar met een scherper verschil: bijna 65% goedkoper in Wallonië, wat doet vermoeden dat de in Vlaanderen verkochte gronden in het algemeen duurder en kleiner zijn. Deze vaststelling wordt bevestigd in de bovenstaande kaart per arrondissement.

In vergelijking met hetzelfde trimester van het afgelopen jaar, merken we in het algemeen doorheen het gewest een zekere stijging van de prijzen van de bouwgronden die van 10% tot 20% kan gaan in functie van de ligging.

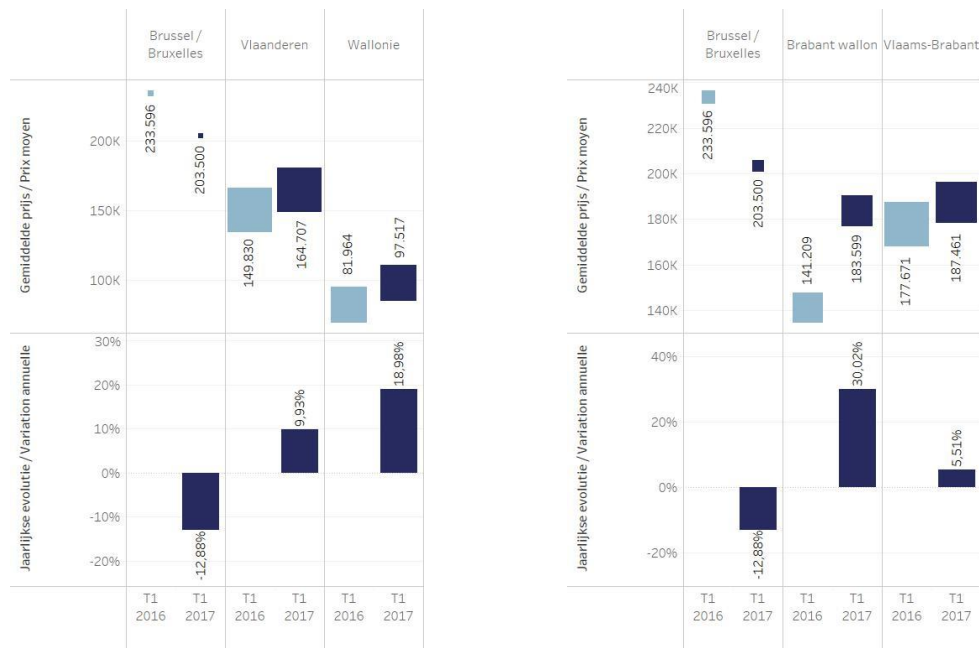


Grafiek 35: Gemiddelde prijs per eenheid en variatiepercentage in vergelijking met het vorige trimester per gewest.



Grafiek 36: Gemiddelde prijs per vierkante meter en variatiepercentage in vergelijking met het vorige trimester, per gewest.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het aantal transacties voor bouwgronden zeer laag en het lijkt ons onvoldoende om toe te laten op grond van de berekende gemiddelden de evolutie van de prijzen van de bouwgronden in dit gewest af te leiden. Daarom willen wij doen opmerken dat de groei van 73% tussen de twee laatste trimesters geen significante invloed heeft de nationale trend.



Grafiek 37: Gemiddelde prijs per eenheid en variatiepercentage in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar

De grootte van de indicatoren van de gemiddelde prijzen per eenheid is evenredig met het aantal transacties,

Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is het aantal waarnemingen veel lager dan dat van de naburige gewesten en provincies.

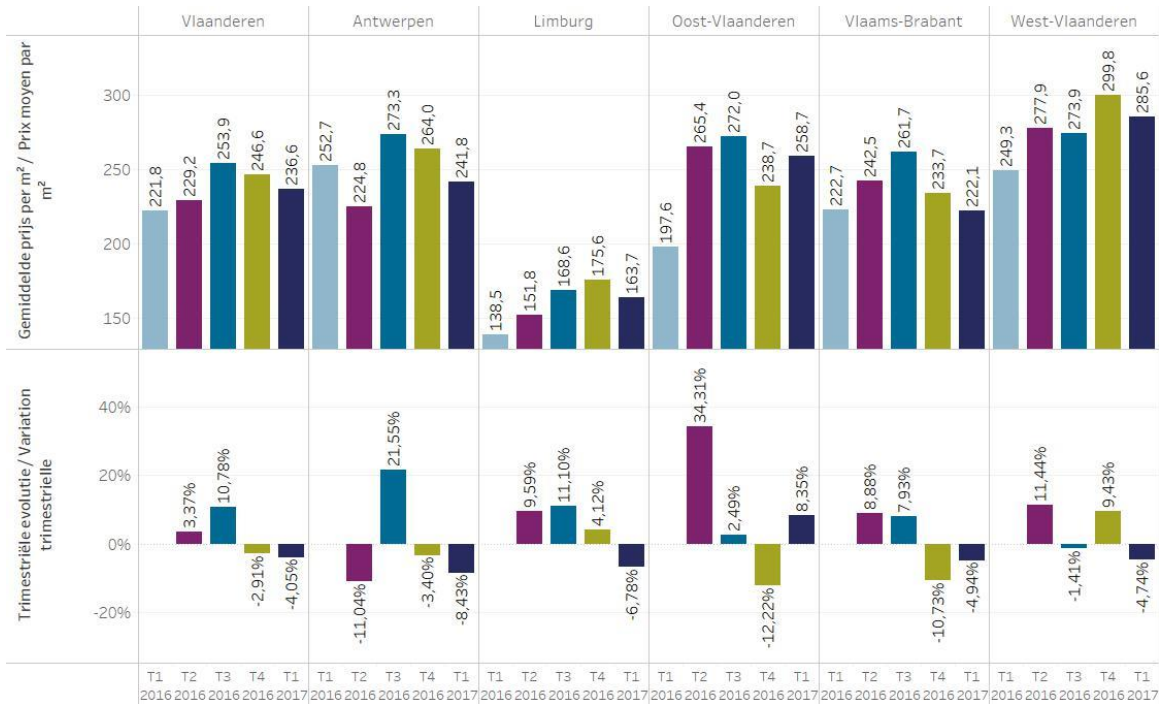
PROVINCIAAL NIVEAU

Op provinciaal niveau in Vlaanderen, vertoont Limburg prijzen die beduidend lager zijn dan in de andere provincies en lijken de prijzen dit laatste trimester te dalen.

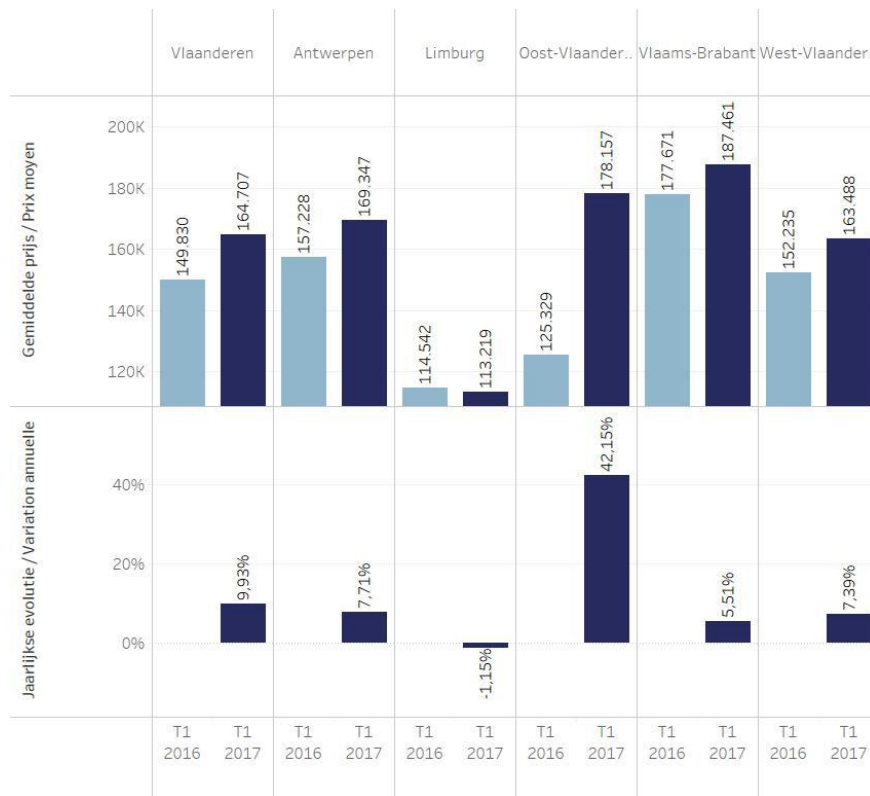
In Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen merken we al sinds meer dan een jaar een constante stijging van de verkoopprijzen per eenheid op.



Grafiek 38: Gemiddelde prijs per eenheid en variatiepercentage in vergelijking met het voorgaande trimester
Voor Vlaanderen en per Vlaamse provincie



Grafiek 39: Gemiddelde prijs per vierkante meter en variatiepercentage in vergelijking met het voorgaande trimester voor Vlaanderen en per Vlaamse provincie



Grafiek 40: Gemiddelde prijs per eenheid en variatiepercentage in vergelijking met hetzelfde trimester van het afgelopen jaar voor Vlaanderen en per Vlaamse provincie



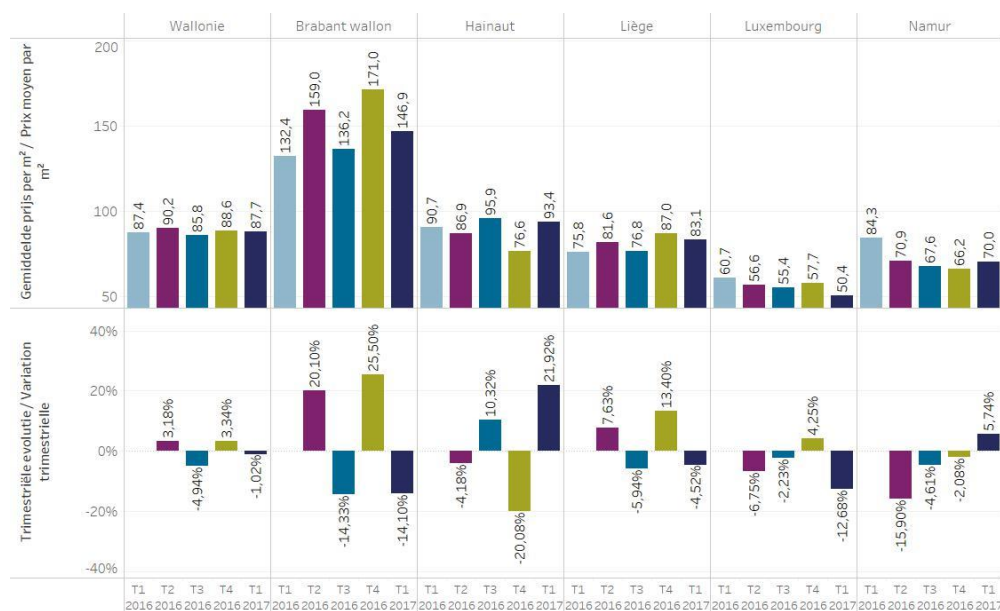
Grafiek 41: Gemiddelde prijs per vierkante meter en variatiepercentage in vergelijking met hetzelfde trimester van het voorgaande jaar Voor Vlaanderen en per Vlaamse provincie

Op provinciaal niveau in Wallonië, in het bijzonder in de provincie Luxemburg, wordt er een dalende tendens waargenomen voor de grondprijzen, zowel wat de prijs per eenheid als de prijs per vierkante meter betreft.

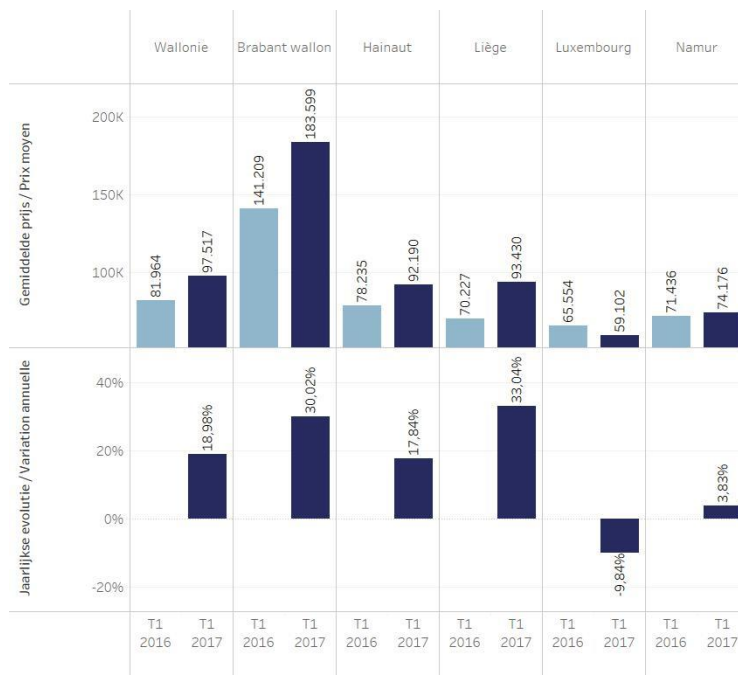
Ook in Waals-Brabant is er dit eerste trimester van 2017 een daling van een vijftiental procent hoewel de prijzen er duidelijk hoger liggen dan in de rest van het gewest.



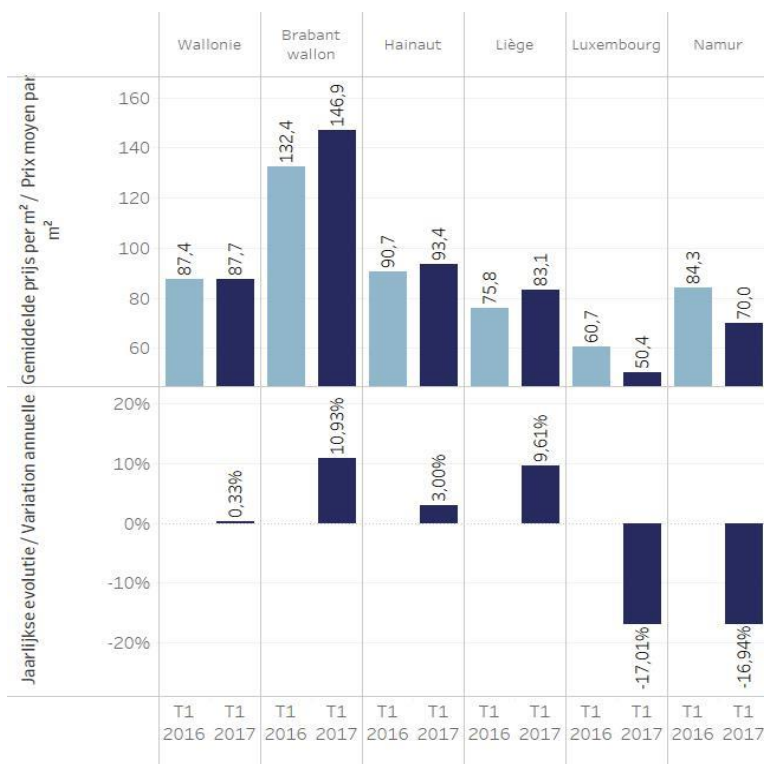
Grafiek 42: Gemiddelde prijs per eenheid en variatiepercentage in vergelijking met het vorige trimester Voor Wallonië en per Waalse provincie



Grafiek 43: Gemiddelde prijs per vierkante meter en variatiepercentage in vergelijking met het vorige trimester Voor Wallonië en per Waalse provincie



Grafiek 44: Gemiddelde prijs per eenheid en variatiepercentage in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar Voor Wallonië en per Waalse provincie



Grafiek 45: Gemiddelde prijs per vierkante meter en variatiepercentage in vergelijking met hetzelfde trimester van het vorige jaar Voor Wallonië en per Waalse provincie