

NOTARISBAROMETER

VASTGOED

WWW.NOTARIS.BE

T1 2018

Barometer 36

MACRO-ECONOMISCH

De indicator van het **consumentenvertrouwen** steeg in januari naar 4 en bereikte daarmee opnieuw het hoge niveau van oktober van vorig jaar. In februari daalde het vertrouwen, de indicator viel terug naar 1. In maart was er dan weer een heropleving en steeg de indicator naar 3. (Bron: NBB)

In december 2017 daalde het **ondernemersvertrouwen** naar 0,1 punten, deze daling werd ongedaan gemaakt in januari. Het vertrouwen herstelde naar 1,8 en werd bevestigd in februari. In maart verzwakte het vertrouwen en daalde dit opnieuw naar 0,1 punten. (Bron: NBB)

Het **ondernemersvertrouwen in de bouwnijverheid** kende een sterke verbetering in het begin van het jaar. De conjunctuur groeide van -0,8 in december naar 3,6 in januari. In de daaropvolgende maanden verslechterde het vertrouwen in de bouwsector telkens. Er werd een daling vastgesteld naar 2,0 in februari en 1,6 in maart. (Bron: NBB)

De **inflatie**, die in december van vorig jaar iets meer dan 2% bedroeg, daalde in de eerste maanden van dit jaar. In februari zakte de inflatie terug naar 1,5%. Meteen het laagste niveau sinds juni 2017. (Bron: NBB)

De rente voor een hypothecaire lening voor de aankoop van een huis en met looptijd van meer dan 10 jaar bedroeg in december vorig jaar 2,03%. De eerste maanden van dit jaar was er een beperkte daling van de rente naar 2,02%. (Bron: NBB)

Consumentenvertrouwen / Confiance des consommateurs

12/2017	01/2018	02/2018	03/2018
2	4	1	3
	▲	▼	▲

Ondernemersvertrouwen / Confiance des Entreprises

12/2017	01/2018	02/2018	03/2018
0,1	1,8	1,9	0,1
	▲	▲	▼

Bouwnijverheid / Secteur de la construction

12/2017	01/2018	02/2018	03/2018
-0,8	3,6	2,0	1,6
	▲	▼	▼

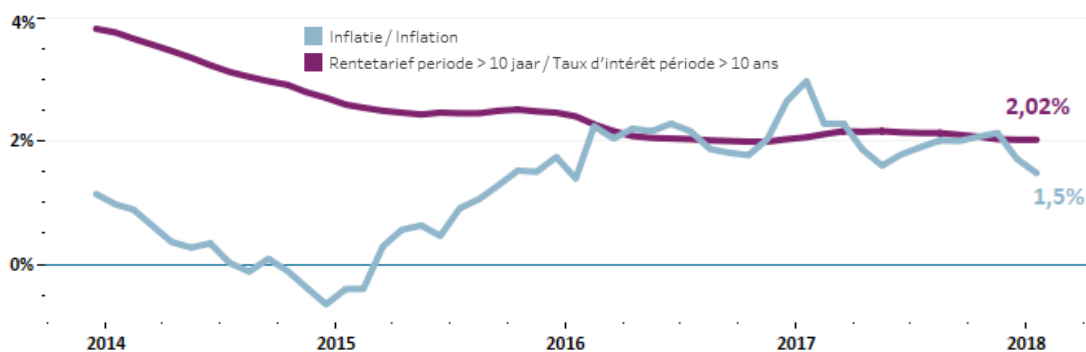
Inflatie / Inflation

12/2017	01/2018	02/2018
2,1%	1,7%	1,5%
	▼	▼

Rentetarief / Taux d'intérêt

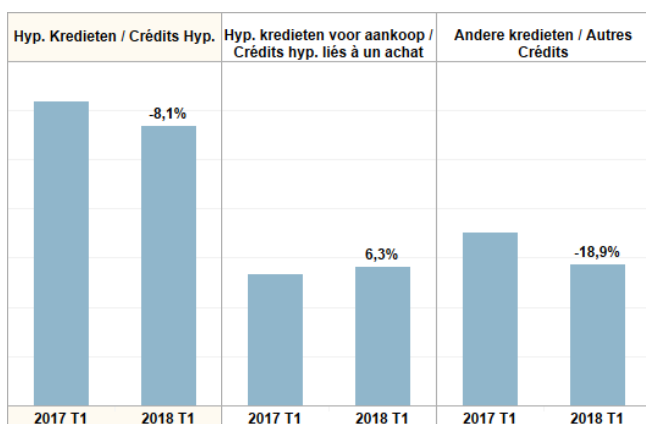
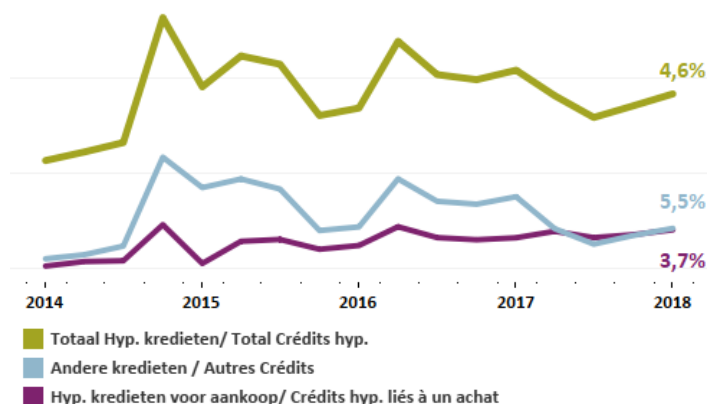
12/2017	01/2018	02/2018
2,03%	2,02%	2,02%
	▼	■

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



Het aantal **hypothecaire kredieten** dat onderschreven werd in het eerste trimester van dit jaar steeg met +4,6% in vergelijking met het vierde trimester van vorig jaar. Zowel de hypothecaire kredieten voor de aankoop van een woning als de andere kredieten kenden een toename (respectievelijk +3,7% en +5,5%).

Het aandeel van hypothecaire kredieten voor een aankoop en de andere kredieten is, zoals zichtbaar in de grafiek hiernaast, sinds het 4^{de} trimester 2017 even groot. De periode van de herfinanciering als gevolg van de lage rente is duidelijk voorbij.

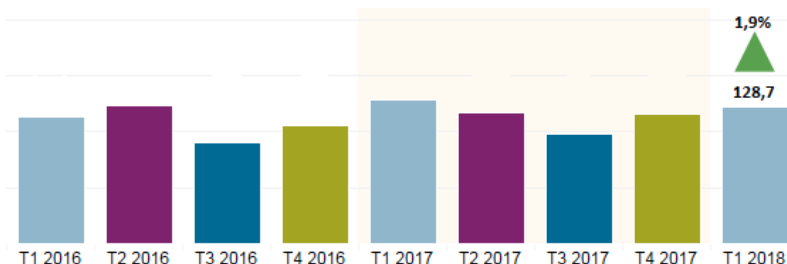


Als we de vergelijking maken met het eerste trimester van vorig jaar, dan is het aantal hypothecaire kredieten gedaald met -8,1%. De kredieten die onderschreven worden voor aankoop van een woning lagen in het eerste trimester van dit jaar +6,3% hoger dan dezelfde periode van vorig jaar.

Het zijn de andere kredieten, zoals de herfinancieringen waarvoor een forse terugval vastgesteld wordt (-18,9%).

VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË

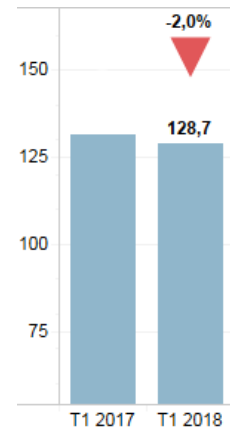
De index van de vastgoedactiviteit in België¹ eindigt na het eerste trimester van 2018 op 128,7 punten. Het eerste trimester van het jaar heeft, net zoals voorgaande jaren, een hoger volume in vastgoedtransacties ten opzichte van het laatste trimester van het voorgaande jaar. Echter, in tegenstelling tot het verleden is deze toename dit jaar beperkt tot +1,9%. Zoals we zullen zien bij de bespreking op regionaal en provinciaal niveau is deze bescheiden groei volledig het gevolg van een dalende activiteit in Vlaanderen. Kandidaat-kopers nemen duidelijk een afwachtende houding aan met het vooruitzicht op de hervormingen van de registratierechten.



Grafiek 1 : Index vastgoedactiviteit in België

¹ De vastgoedactiviteit volgt de evolutie van het aantal vastgoed-gerelateerde dossiers op die maandelijks binnenkomen in de notariskantoren.

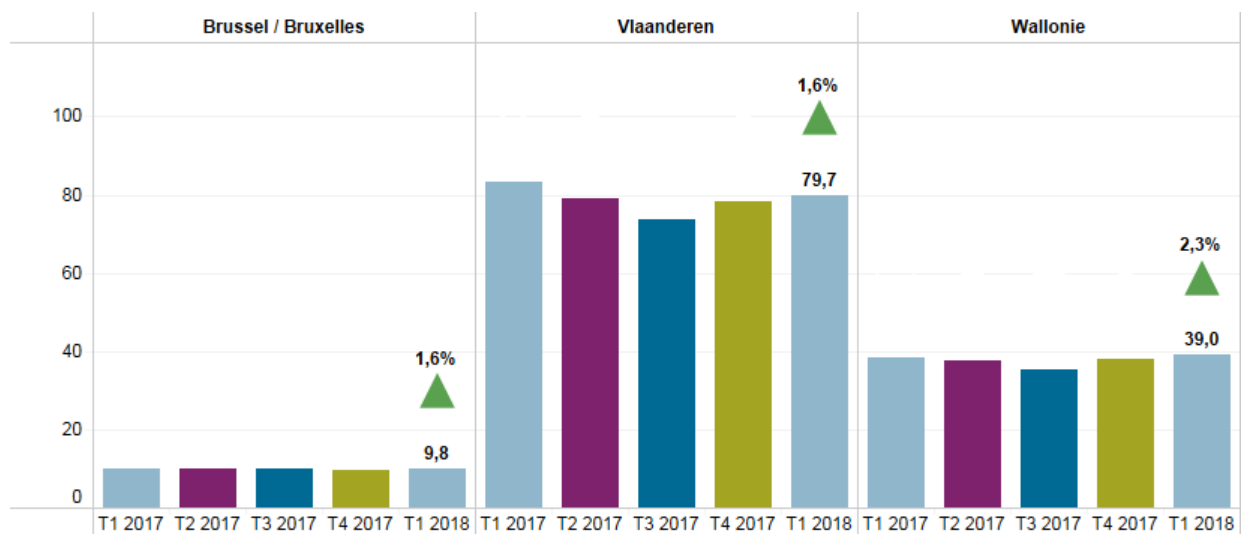
Het recordaantal transacties dat vastgesteld werd in het eerste trimester van vorig jaar wordt dit jaar niet geëvenaard. In vergelijking met de eerste drie maanden van 2017 lag het vastgoedvolume begin 2018 -2,0% lager. Ondanks deze daling blijft de index wel boven het niveau van het eerste trimester van 2016.



Grafiek 2 : Evolutie vastgoedactiviteit in België / vergelijking eerste trimester 2017-2018

VASTGOEDACTIVITEIT – REGIONALE ANALYSE

Onderstaande grafiek zoomt in op de vastgoedactiviteit per regio. In vergelijking met het vierde trimester 2017 steeg het aantal vastgoedtransacties in elk van de regio's. Wallonië, dat 30% van het vastgoedvolume in België vertegenwoordigt, kende met +2,3% de grootste vooruitgang. De regionale index van Wallonië sloot af op 39 punten. Meteen goed voor het hoogste niveau van deze regio sinds het bestaan van de vastgoedindex.

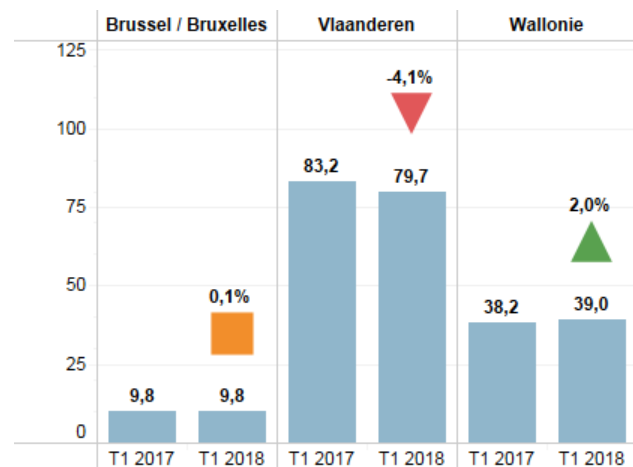


Grafiek 3 : Evolutie vastgoedactiviteit per regio / per trimester

In vergelijking met hetzelfde trimester van vorig jaar (zie grafiek 4) is Wallonië het enige gewest dat een groeiende vastgoedactiviteit kent (+2,0%).

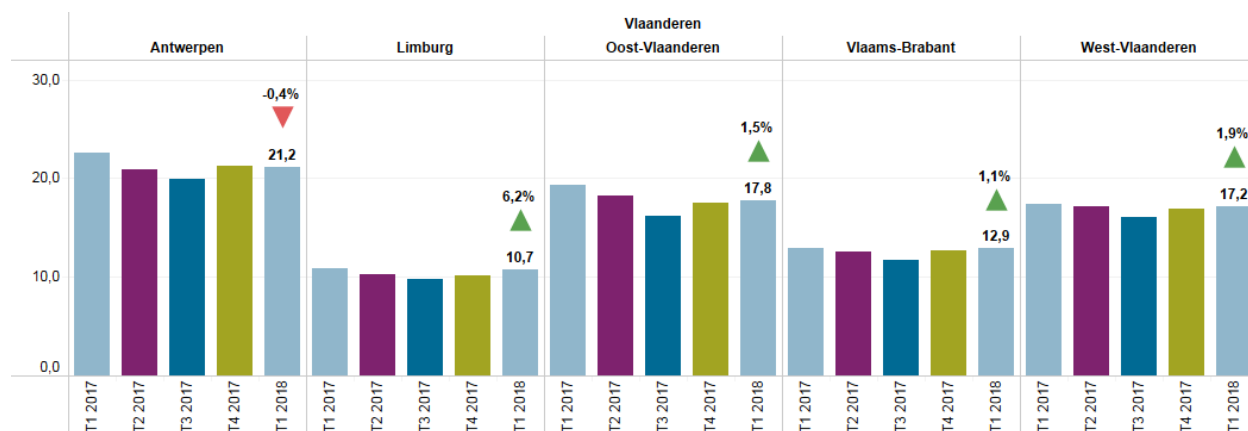
Het aantal transacties in Vlaanderen kent een terugval van -4,1% in vergelijking met dezelfde periode van vorig jaar. Na een herhalende groei in het eerste trimester van 2016 en 2017, remt de vastgoedactiviteit het voorbije trimester af in Vlaanderen.

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



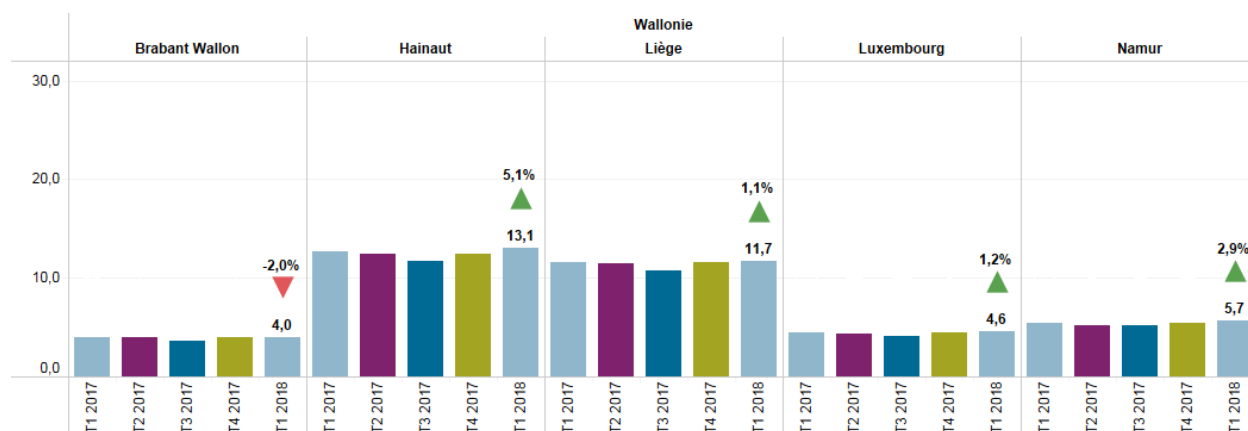
FASTGOEDACTIVITEIT – PROVINCIALE ANALYSE

Op het niveau van de provincies kende Antwerpen als enige Vlaamse provincie een daling in de vastgoedactiviteit in vergelijking met het vierde trimester van vorig jaar (-0,4%). De andere provincies in Vlaanderen volgen de positieve evolutie die we ook op regionaal en nationaal niveau constateerde. Limburg, traditioneel de provincie die het kleinste aandeel van de transacties in Vlaanderen vertegenwoordigt, kent de grootste vooruitgang van zijn vastgoedactiviteit (+6,2%).



Grafiek 5 : Evolutie vastgoedactiviteit in Vlaanderen per provincie / per trimester

Ook in Wallonië is er één provincie waarvoor de vastgoedactiviteit daalde ten opzichte van het vorige trimester. Waals-Brabant, de provincie met de laagste vastgoedactiviteit van het land, kent een terugval van -2,0%. In de andere provincies nam het aantal transacties toe. Henegouwen kende zelfs een groei van +5,1%.



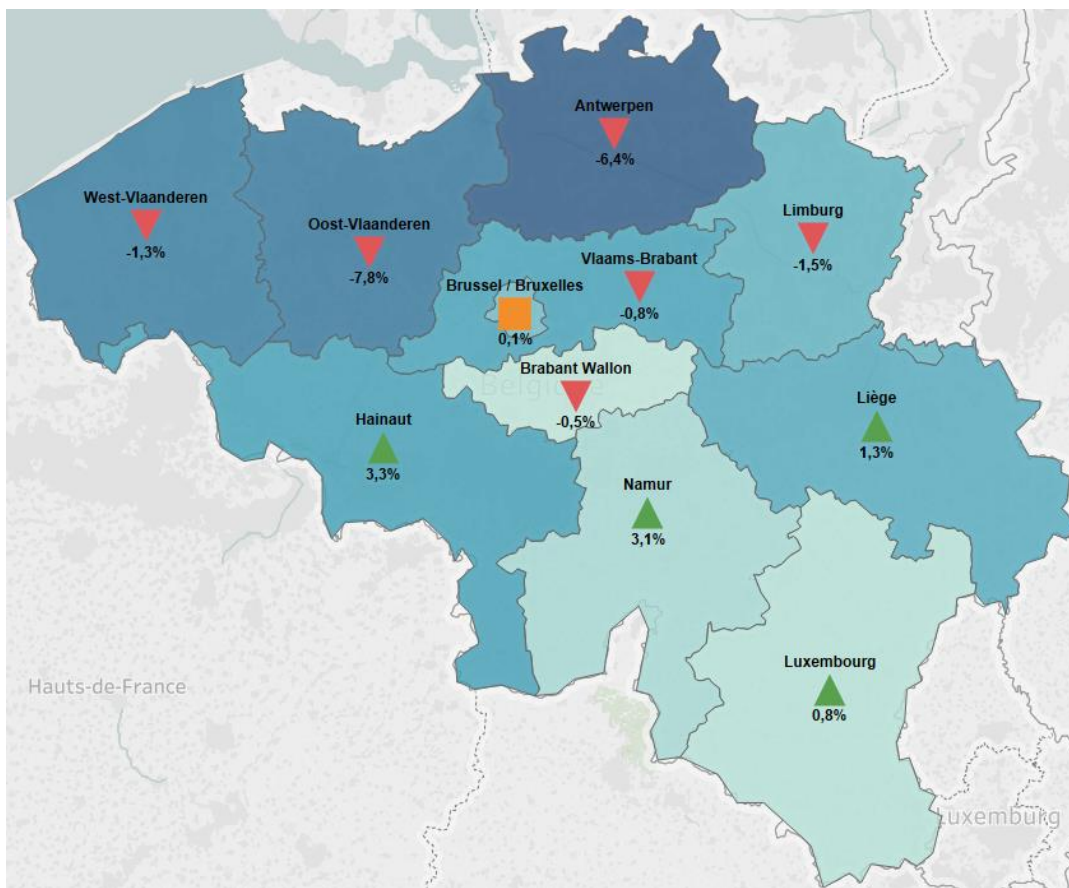
Grafiek 6 : Evolutie vastgoedactiviteit in Wallonië per provincie / per trimester

Tot slot wordt voor elke provincie de vastgoedactiviteit van het eerste trimester 2018 vergeleken met hetzelfde trimester van 2017. De overzichtskaart op de volgende pagina geeft deze vergelijking weer.

De kleurcode van de kaart geeft de vastgoedactiviteit in elke provincie weer. Hoe donkerder de tint hoe meer vastgoedactiviteit in deze provincie. Hoe lichter de tint, hoe minder. Zo is het vastgoedvolume in de provincie Antwerpen het hoogste van het land. In het eerste trimester van 2018 gebeurde 16,5% van het aantal vastgoedtransacties in deze provincie. Antwerpen stad, samen met zijn deelgemeenten, vertegenwoordigt alleen al 4,5% van het totale aantal transacties. Het andere uiterste, de provincie met het laagste volume, ligt in Wallonië. Waals-Brabant heeft een aandeel van 3% in alle transacties in België.

In vergelijking met het eerste trimester vorig jaar kende Vlaanderen de eerste maanden van dit jaar een terugval van -4,1% van aantal vastgoedtransacties (zie ook grafiek 4). We stellen vast dat deze daling voelbaar was in elke Vlaamse provincie. De hervormingen van de registratierechten die in voege gaan in juni van dit jaar zorgen duidelijk voor een afwachtende houding bij de kandidaat-kopers. De impact van de daling verschilt wel van provincie tot provincie. Zo kennen Oost-Vlaanderen en Antwerpen de grootste dalingen (-7,8% in Oost-Vlaanderen, -6,4% in Antwerpen). In Oost-Vlaanderen was de terugval het grootst in de arrondissementen Gent, Aalst en Oudenaarde (meer dan -10%). In Antwerpen was dit vooral in het arrondissement Turnhout (-8,4%) en Antwerpen (-6,2%).

In Wallonië zien we een totaal tegenovergesteld beeld. Met uitzondering van Waals-Brabant (-0,5%), stijgt de vastgoedactiviteit het afgelopen trimester in elke Waalse provincie in vergelijking met het eerste trimester van 2017. De grootste stijgingen worden opgetekend in Henegouwen (+3,3%) en Namen (+3,1%). In Henegouwen zijn het de arrondissementen Soignies en Thuin waar de vastgoedactiviteit een groei van meer dan 10% kende. In Namen klimt het aantal transacties in het arrondissement Namen zelf zo'n +7%.



Grafiek 7 : Overzichtkaart vastgoedactiviteit in de provincies / vergelijking eerste trimester 2017 - 2018

GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN

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

Zijn niet opgenomen in deze barometer:

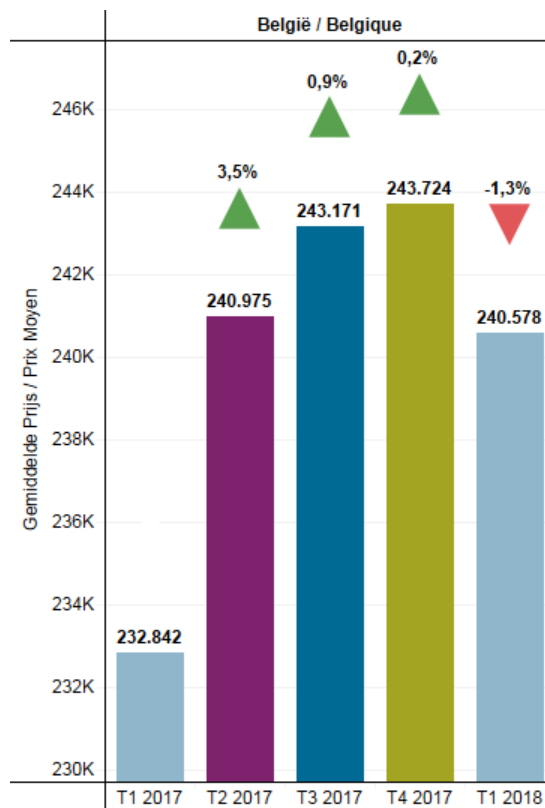
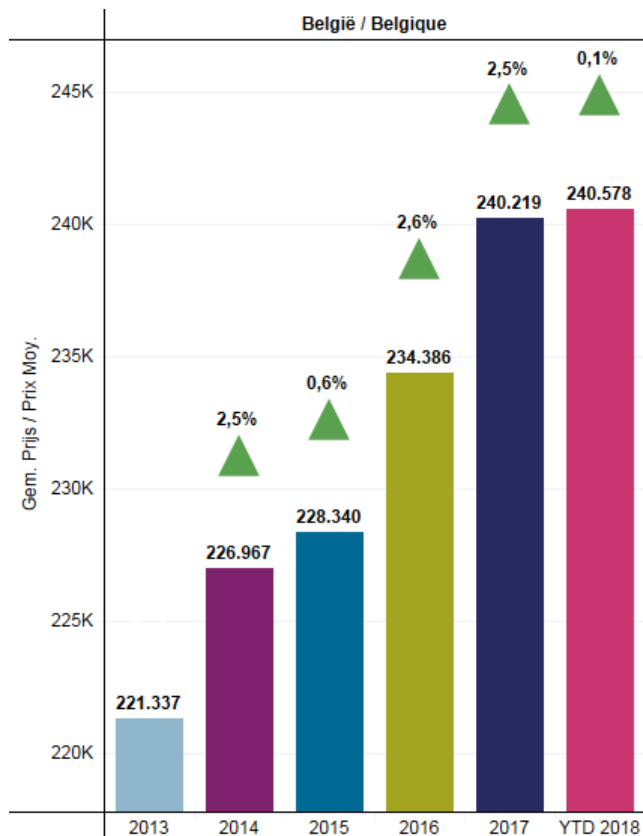
- Opbrengsteigendommen
- Boerderijen
- Luxevilla's

GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – NATIONALE ANALYSE

Terwijl de gemiddelde prijs van een woonhuis in 2017 constant is gestegen, gaat de gemiddelde prijs (240.578 EUR) in het eerste trimester 2018 lichtjes achteruit (-1,3%) vergeleken met het 4^{de} trimester 2017.

Toch blijft de prijs hoger dan de gemiddelde prijs van het 1^{ste} trimester 2017 (+3,3%).

Grafiek 8: Trimestriële evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in België



Grafiek 2 toont de gemiddelde jaarprijs van een woonhuis op nationaal niveau en de evolutie ervan van 2013 tot nu (1^{ste} trimester 2018).

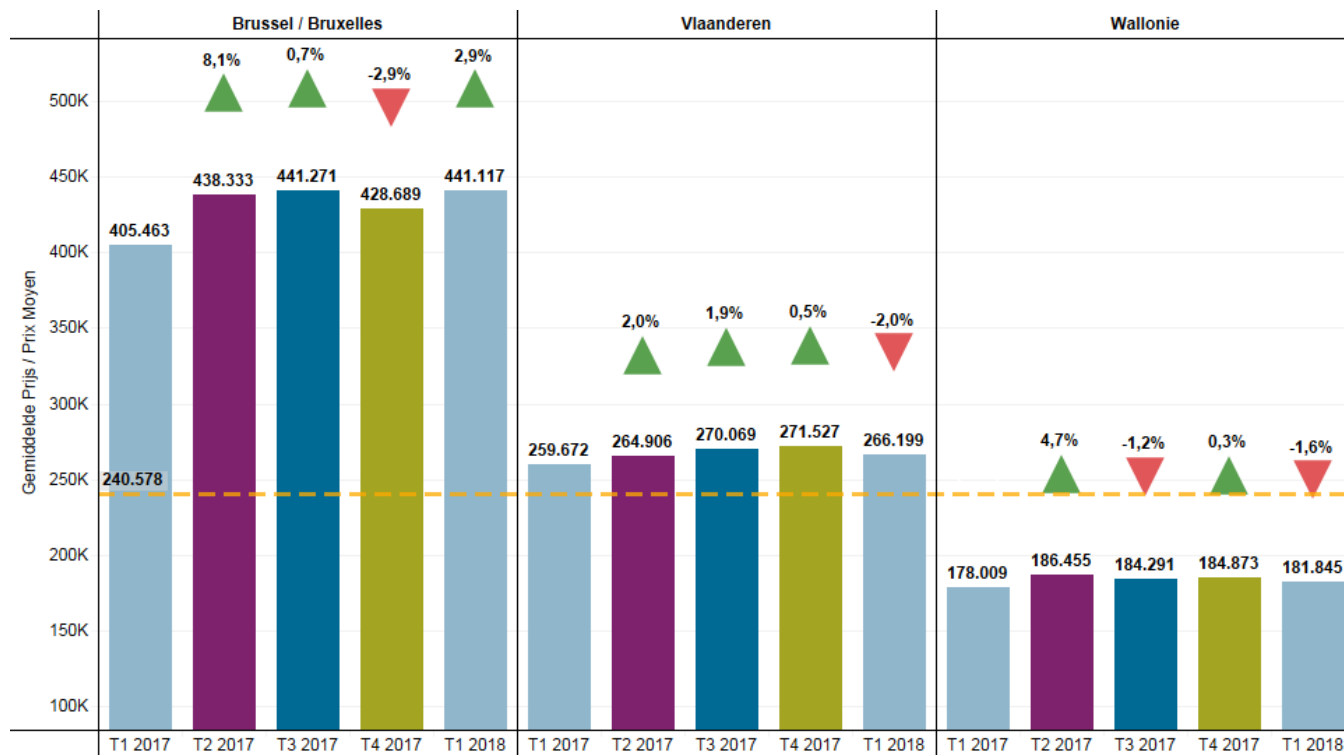
De gemiddelde prijs van een woonhuis in het 1^{ste} trimester 2018 ligt +8,7% hoger dan de jaarprijs van een woonhuis in 2013 (221.337 EUR).

Die stijging moet echter worden getoetst aan de inflatie over diezelfde periode, die 7,1% bedraagt. (Bron: Eurostat)

Grafiek 9: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in België

GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – REGIONALE ANALYSE

Onderstaande grafiek toont de trimestriële evolutie van de gemiddelde prijs per gewest. De oranje stippellijn komt overeen met de nationale gemiddelde prijs en laat toe de trimestriële prijs van elk gewest te toetsen aan die prijs (240.578 EUR).



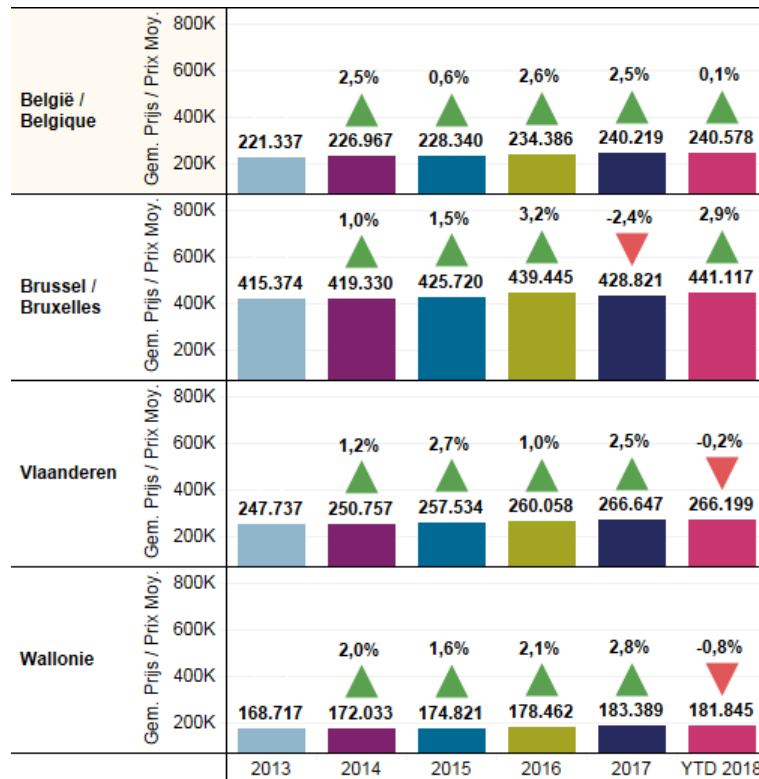
Grafiek 10 : Trimestriële evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis op regionaal niveau

De gemiddelde prijs van een woonhuis daalt dus in Vlaanderen (-2,0%) en in Wallonië (-1,6%) vergeleken met het 4^{de} trimester 2017, maar blijft wel hoger dan de gemiddelde prijs die werd bereikt in het 1^{ste} trimester 2017.

De gemiddelde prijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (441.117 EUR) stijgt met +2,9% en bereikt het niveau van het 3^{de} trimester 2017.

Zoals verder duidelijk zal worden, zien we enkel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in de aangrenzende provincies een gemiddelde prijs van meer dan 300.000 EUR.

Grafiek 11 toont de evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis op nationaal niveau en de jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs per gewest van 2013 tot T1 2018.



Grafiek 11 : Jaarevolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis per regio

Alleen de gemiddelde prijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertoont een stijging vergeleken met de gemiddelde jaarprijs van 2017 (+2,9%), dit na de daling die werd vastgesteld tussen 2016 en 2017 (-2,4%). In het 1^{ste} trimester 2018 komt de gemiddelde prijs van een woonhuis in het Brusselse Gewest (441.117 EUR) hiermee hoger dan het niveau van 2016.

Na een constante stijging van de gemiddelde prijs in de voorbije 5 jaar, blijft de gemiddelde prijs van woonhuizen in Vlaanderen stabiel (-0,2%), terwijl de gemiddelde prijs in Wallonië lichtjes achteruitgaat (-0,8%) vergeleken met 2017.

De gemiddelde prijs op nationaal niveau blijft in het 1^{ste} trimester 2018 hoger dan de gemiddelde prijs in 2013. In Vlaanderen en in Wallonië steeg de gemiddelde prijs ten opzichte van 2013 met respectievelijk +7,4% en +7,8%. Een woonhuis kost in Vlaanderen gemiddeld 18.000 EUR meer en in Wallonië 13.000 EUR meer dan in 2013.

De gemiddelde huizenprijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent een groei van +6,2% tussen 2013 en 2018, een huis kost er in het eerste trimester van 2018 26.000 EUR meer.

Die prijsstijgingen moeten echter worden gezien in het licht van de inflatie over die periode, die 7,1% bedroeg. (Bron: Eurostat)

Op de volgende pagina's leggen we ons toe op de provincies. We analyseren er eveneens de gemiddelde trimestriële- en jaarprijzen.

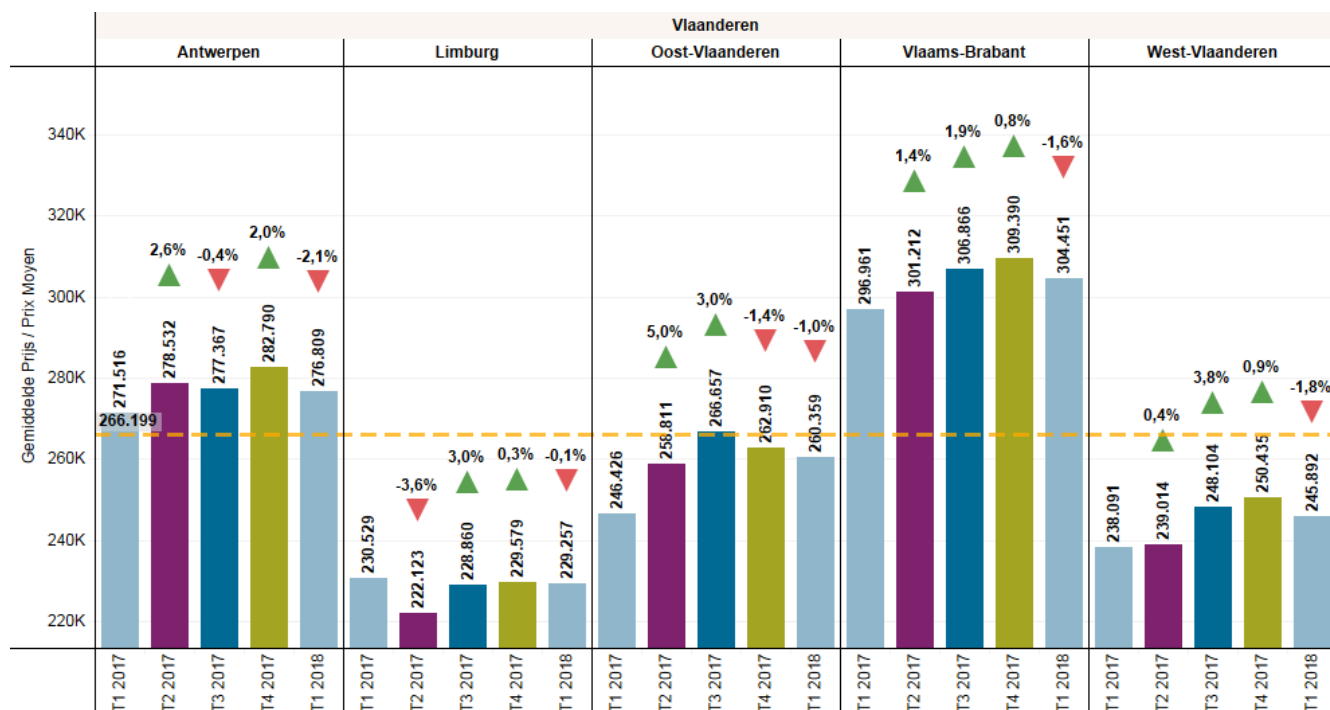
GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – PROVINCIALE ANALYSE

Zoals eerder besproken zien we in **Vlaanderen** in het 1^{ste} trimester 2018 een daling van de gemiddelde prijs van een woonhuis van -2,0% vergeleken met het 4^{de} trimester 2017. De oranje stippellijn komt overeen met de gemiddelde prijs van het Vlaams gewest (266.199 EUR) en laat toe om de trimestriële prijs van elke provincie te toetsen aan die prijs.

Die daling is merkbaar in alle provincies, zonder enige uitzondering (van -2,1% in de provincie Antwerpen tot -1% in de provincie Oost-Vlaanderen). In de provincie Limburg blijft de gemiddelde prijs stabiel (-0,1%).

Limburg blijft de minst dure provincie in het Vlaamse gewest. De gemiddelde prijs voor een woonhuis ligt lager dan het Vlaams gemiddelde (-13,8%). Het is ook de enige Vlaamse provincie waar de prijs lager ligt dan het nationale gemiddelde. De gemiddelde prijs in het arrondissement Tongeren (214.470 EUR) is de laagste van heel Vlaanderen.

Ondanks een daling met -1,6%, blijft Vlaams-Brabant met een gemiddelde prijs van 304.451 EUR de duurste provincie van Vlaanderen (+26,5% vergeleken met het nationale gemiddelde). Het is één van de provincies waar de gemiddelde prijs van een woonhuis het hoogst is in België (alleen Brussel en Waals Brabant zijn duurder). Op Brussel na, laat het arrondissement Halle-Vilvoorde laat trouwens de hoogste gemiddelde prijs optekenen (322.530 EUR). De gemiddelde prijs van een woonhuis ligt gemiddeld 56.000 EUR hoger dan de gemiddelde prijs voor Vlaanderen.

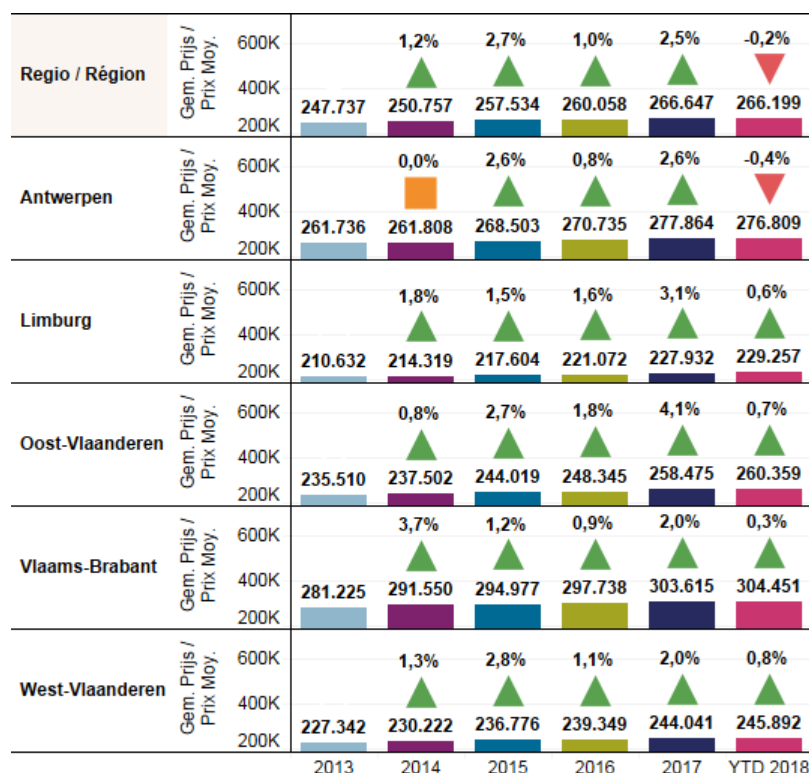


Grafiek 12: Trimestriële evolutie van de gemiddelde prijs voor een woonhuis in de Vlaamse provincies

Na de analyse van de evolutie van de gemiddelde prijs in Vlaanderen in het 1^{ste} trimester 2018, toont grafiek 13 de jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs over de periode 2013 tot het eerste trimester van 2018 in de verschillende Vlaamse provincies.

De daling van de gemiddelde prijs die in dit trimester werd waargenomen, is relatief en heeft geen impact op de constante stijging van de gemiddelde prijs die we sinds 2013 kunnen waarnemen, met uitzondering van de provincie Antwerpen (-0,4% in T1 2018 vergeleken met 2017). Dat betekent dat, Antwerpen niet meegerekend, de stijgingen vergeleken met 2017 schommelen tussen +0,3% in Vlaams-Brabant en +0,8% in West-Vlaanderen. Het 1^{ste} trimester 2018 vertoont dus relatief stabiele gemiddelde prijzen (zie grafiek 11: -0,2% voor Vlaanderen).

In alle provincies – met uitzondering van Antwerpen – was er dus een constante stijging over de voorbije jaren en volgt 2018 volgt die trend langzaam.



Zoals we reeds eerder aangaven, is de gemiddelde prijs in Vlaanderen sinds 2013 gestegen met +7,4%. De provincie Antwerpen vertoont de geringste groei van de gemiddelde prijs sinds 2013 met +5,7%. Oost-Vlaanderen registreert de grootste stijging +10,5%. In het 1^{ste} trimester 2018 moet men gemiddeld tussen 15.000 EUR (Antwerpen) en 25.000 EUR (Oost-Vlaanderen) meer betalen voor een woonhuis dan in 2013.

Die prijsstijgingen moeten echter worden gezien in het licht van de inflatie, die voor de betrokken periode 7,1% bedraagt. (Bron: Eurostat)

Grafiek 13 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs voor een woonhuis in de Vlaamse provincies

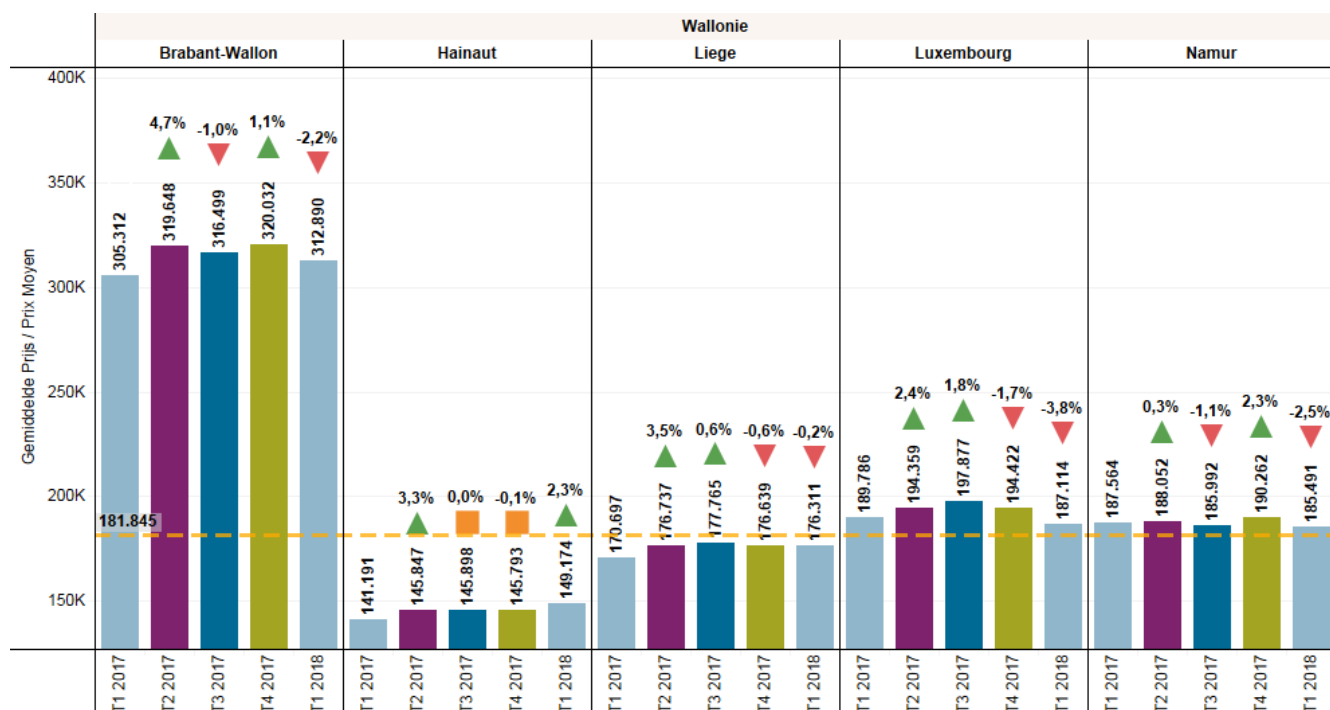
Ook in **Wallonië** daalde de gemiddelde prijs van een woonhuis in het eerste 1^{ste} trimester 2018 met -1,6% vergeleken met het 4^{de} trimester 2017 (zie grafiek 10). De oranje stippellijn komt overeen met de gemiddelde prijs van het gewest (181.845 EUR). Aan de hand van die lijn kan men de evolutie volgen van elk trimester in elke provincie ten opzichte van die gemiddelde prijs.

De prijsdaling toont zich in alle provincies, met uitzondering van de provincie Henegouwen (+2,3%). In de andere provincies schommelt de daling van de gemiddelde prijs tussen -3,8% in de provincie Luxemburg en -0,2% in de provincie Luik.

De gemiddelde prijs in het 1^{ste} trimester is in de provincies Luxemburg en Namen de laagste die is waargenomen over de voorbije 5 trimesters en zelfs sinds 2016. De provincie Luxemburg kende tevens de tweede daling op rij.

Ondanks een daling van de gemiddelde prijs met -2,2% in Waals-Brabant (312.890 EUR), is dit de enige Waalse provincie waar de gemiddelde prijs boven het nationale gemiddelde uitstijgt. Die prijs ligt +72% hoger dan de gemiddelde prijs in Wallonië (181.845 EUR) en +30% hoger vergeleken met de nationale gemiddelde prijs (240.578 EUR). De gemiddelde prijs van een woonhuis ligt er 131.000 EUR hoger dan het Waals gemiddelde.

De enige provincie die een stijging van de gemiddelde prijs liet optekenen, is dus de provincie Henegouwen (149.174 EUR). Zij blijft de provincie met de laagste gemiddelde prijs van België. Het arrondissement Mons laat de laagste gemiddelde prijs van België (126.013 EUR) registreren. De gemiddelde prijs van een woonhuis in de provincie Henegouwen ligt 91.000 EUR lager dan de nationale gemiddelde prijs en 33.000 EUR lager vergeleken met de gemiddelde prijs in Wallonië.



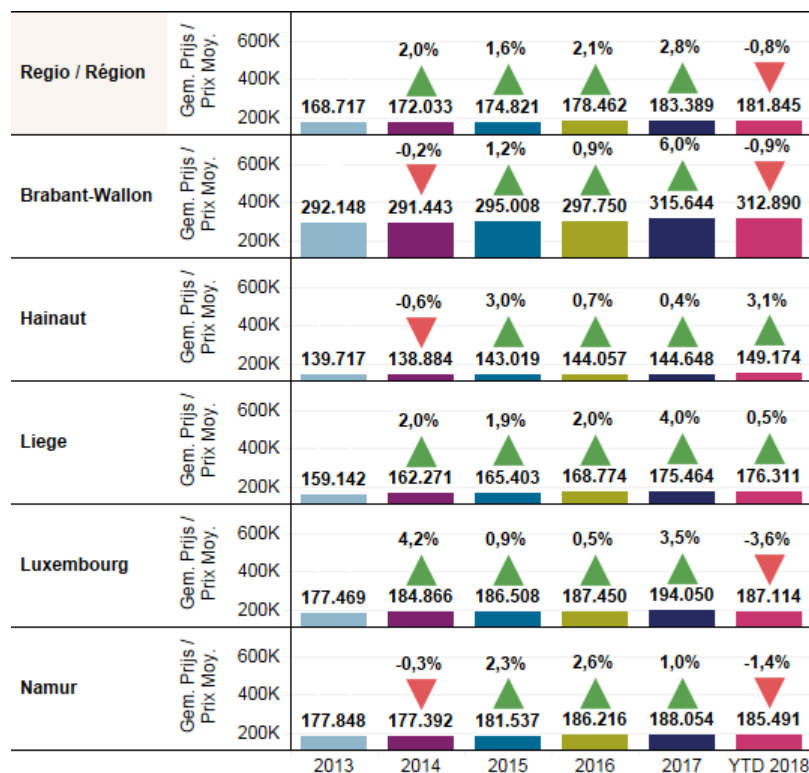
Grafiek 14: Trimestriële evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in de Waalse provincies

Na de analyse van de evolutie van de gemiddelde prijs in Wallonië in het 1^{ste} trimester 2018, toont grafiek 15 de jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs in de verschillende Waalse provincies van 2013 tot het 1^{ste} trimester 2018.

Zoals al bleek uit de grafiek 11, ligt de gemiddelde prijs van een woonhuis in Wallonië onder de gemiddelde prijs die in 2017 werd bereikt (-0,8%). In 3 van de 5 Waalse provincies wordt we een gelijkaardige trend vastgesteld.

De provincie Luxemburg (187.114 EUR) vertoont de grootste daling vergeleken met 2017 (-3,6%) en valt terug naar het niveau van 2016, dit na een constante stijging van de gemiddelde prijs sinds 2013. Ook de provincies Namen (185.491 EUR) en Waals-Brabant (312.890 EUR) registreren, na 3 jaar van stijgende prijzen, een daling van de gemiddelde prijs met respectievelijk -1,4% en -0,9% vergeleken met 2017.

Zowel in de provincie Henegouwen als de provincie Luik zien we dat de gemiddelde prijs stijgt, waarbij die toename het meest opvalt in Henegouwen met +3,1%. Het is het vierde jaar op rij dat de prijs stijgt in Henegouwen. De stijging van de gemiddelde prijs in de provincie Luik is dan weer minder uitgesproken met +0,5%. De provincie Luik is echter de enige Waalse provincie waar de gemiddelde prijs al vijf jaar continu stijgt.



De provincie Namen registreert met +4,3% de geringste groei van de gemiddelde prijs sinds 2013, gevolgd door de provincie Luxemburg met +5,4% en de provincie Henegouwen met +6,7%.

De provincie Luik kent met een stijging van +10,8% de grootste groei. In het 1^{ste} trimester 2018 moest men gemiddeld 17.000 EUR meer betalen voor een woonhuis dan in 2013. Waals-Brabant vertoont een stijging met +7% sinds 2013. Daar moet men gemiddeld 21.000 EUR meer betalen voor een woonhuis dan in 2013.

De vermelde prijsstijgingen moeten echter worden gezien in het licht van de inflatie, die voor de betrokken periode 7,1% bedraagt. (Bron: Eurostat)

Grafiek 15: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs voor een woonhuis in de Waalse provincies

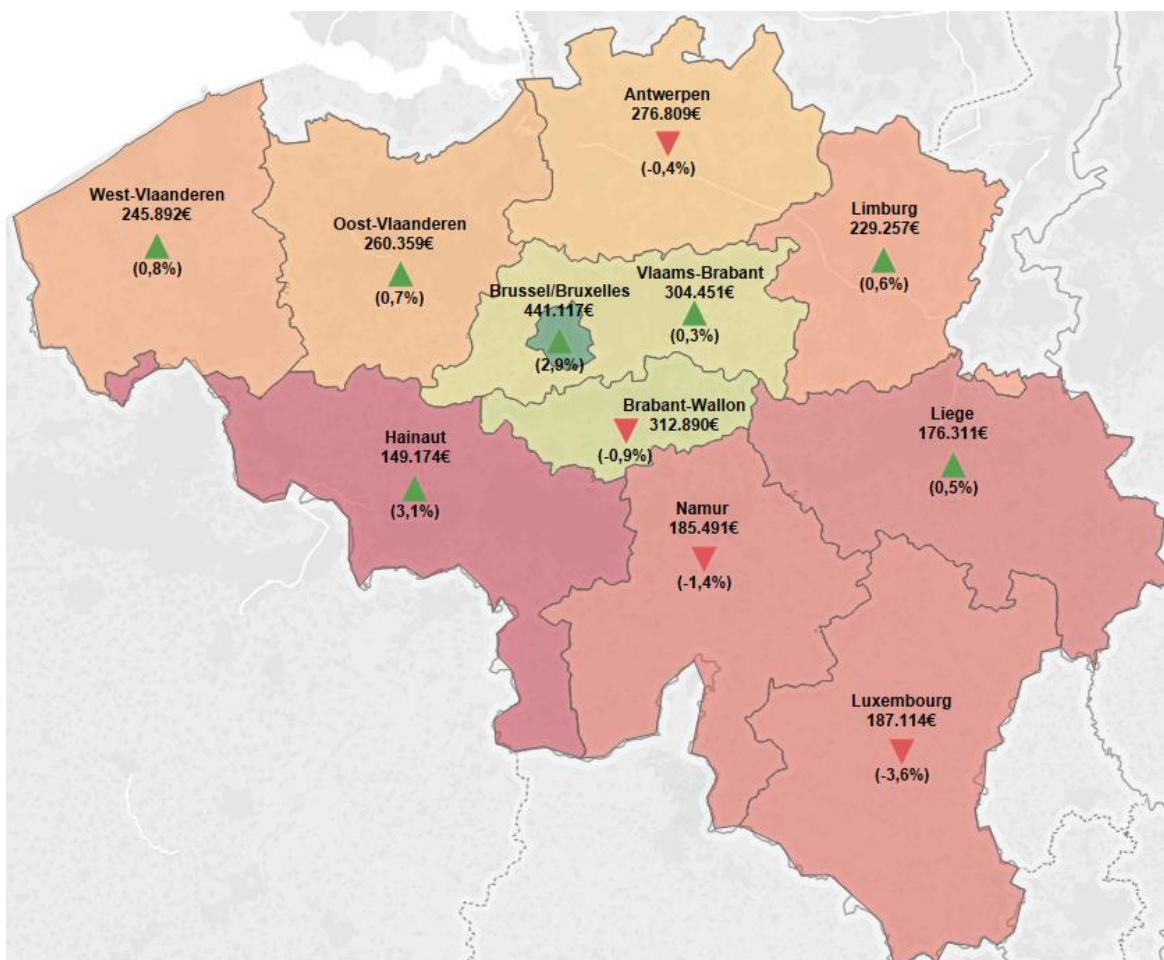
We voegen tot slot ook nog een overzichtsk kaart, die de evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in alle provincies van België illustreert.

De kleurcode vertegenwoordigt de gemiddelde prijs. Hoe donkerder de kleur, hoe hoger de gemiddelde prijs van een woonhuis in de betrokken provincie. Omgekeerd, hoe roder de kleurschakering, hoe lager de gemiddelde prijs van een woonhuis in de betrokken provincie. We vergelijken de gemiddelde prijs van het 1^{ste} trimester 2018 met de gemiddelde prijs over 2017 (symbool en veranderingspercentage). We vinden dus de hoogste gemiddelde prijzen in Brussel, in Waals-Brabant en in Vlaams-Brabant. De laagste gemiddelde prijs observeren we in de provincie Henegouwen. Doorgaans registreert Vlaanderen hogere gemiddelde prijzen dan in Wallonië.

In **Vlaanderen** daalt de gemiddelde prijs alleen in provincie Antwerpen. Die daling is vooral toe te schrijven aan het arrondissement Antwerpen waar ook de meeste waarnemingen opgetekend werden. De arrondissement Mechelen en Turnhout vertonen dan weer een lichte stijging.

In West-Vlaanderen (+0,8%) vertonen de arrondissementen Brugge en Kortrijk, dewelke meer dan de helft van de waarnemingen vertegenwoordigen, een stijging van de gemiddelde prijs van een woonhuis met respectievelijk +1,6% en +0,9%. In Oost-Vlaanderen kennen Aalst en Gent, de twee belangrijkste arrondissement in termen van waarnemingen eveneens een stijging van de gemiddelde prijs van woonhuizen (respectievelijk +4,9% en +1,8%).

In de provincie Limburg (+0,6%) zijn het de stijgingen van de gemiddelde prijs in de arrondissementen Maaseik en Tongeren die de stijging van de gemiddelde prijs in de provincie aansturen. De gemiddelde prijs in het arrondissement Hasselt blijft stabiel (-0,3%).



Grafiek 16: Overzichtskarta van de evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in België (YTD 2018 vs 2017)

In **Wallonië** speelt het arrondissement Charleroi (+3,0%) een doorslaggevende rol in de stijging van de gemiddelde prijs in de provincie Henegouwen (+3,1%). De meeste arrondissementen van de provincie dragen trouwens bij aan de stijging van de gemiddelde prijs (Moeskroen bijvoorbeeld met +13,4%), terwijl de globale stijging van de betrokken provincie wordt getemperd door het arrondissement Bergen (-1,6%) en Doornik (-6,8%).

In de provincie Luik (+0,5%) zijn het de arrondissementen Hoi en Verviers die de gemiddelde prijs ondersteunen, terwijl het arrondissement Luik (goed voor meer dan de helft van de waarnemingen) een daling van de gemiddelde prijs laat optekenen van -1,9%.

In de provincie Namen daalt de gemiddelde prijs met -1,4%. De stijging in het arrondissement Namen (+0,7%) compenseert de daling in de twee andere arrondissementen (Dinant en Philippeville) niet.

In de provincie Luxemburg (-3,6%) zijn het de dalingen van de gemiddelde prijs in de arrondissementen Aarlen en Marche-en-Famenne die de gemiddelde prijs van de provincie neerwaarts beïnvloeden.



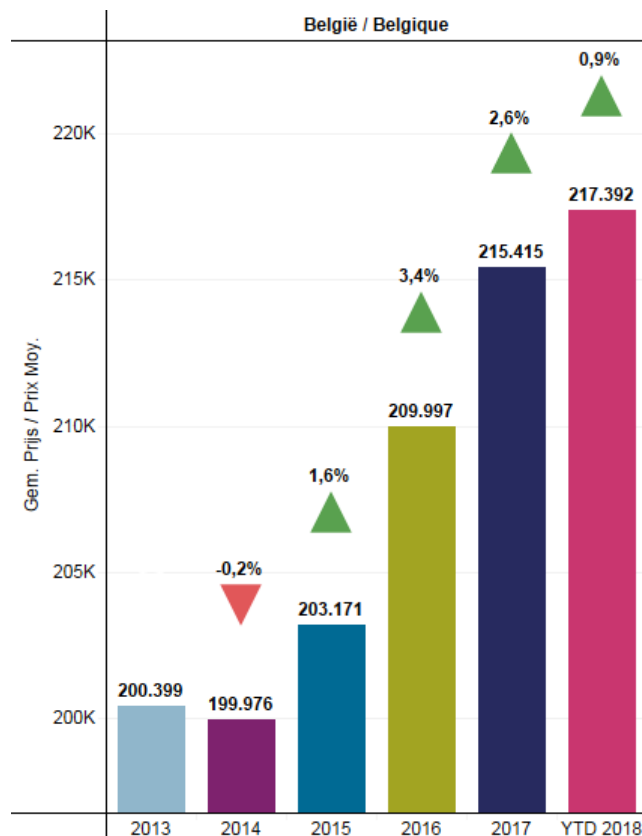
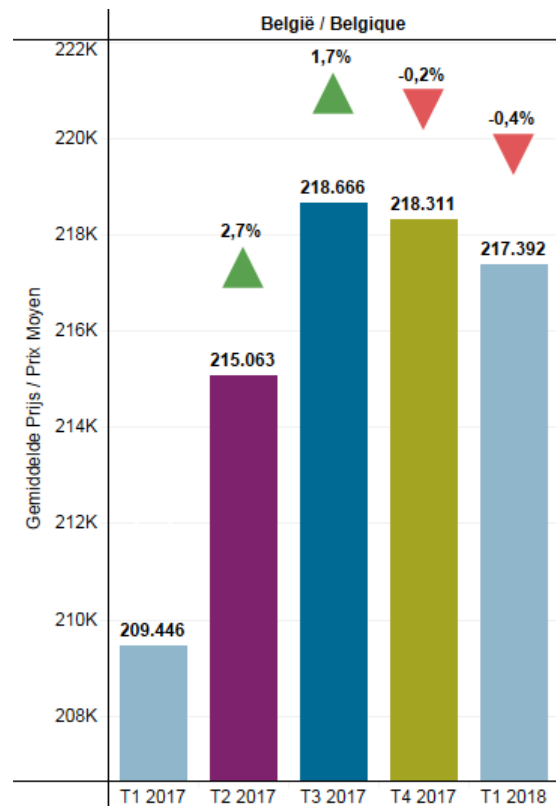
GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN

In vergelijking met het 4^{de} trimester 2017 is de gemiddelde prijs van een appartement in België in het 1^{ste} trimester 2018 stabiel gebleven op 217.392 EUR (-0,4%).

Vergeleken met het 1^{ste} trimester 2017, is de gemiddelde prijs gestegen met +4,0% of zo'n 8.000 EUR.

Zoals in de vorige barometers en zoals bij bovenstaande analyse van de prijzen van woonhuizen, gebruiken wij het "year-to-date" gegevens om zo nauwkeurig mogelijk de evolutie te meten van de gemiddelde prijzen van appartementen. De "year-to-date" prijs voor het 1^{ste} trimester 2018 wordt berekend over de periode van 1 januari 2018 tot 31 maart 2018 en wordt vergeleken met de gemiddelde prijs van 2017 en van de vorige jaren.

Grafiek 17 : Gemiddelde prijs van een appartement in België / Trimestriële evolutie



Grafiek 18 toont de gemiddelde prijs van appartementen in België en de evolutie ervan vanaf 2013 tot nu (YTD T1 2018).

De gemiddelde prijs van appartementen steeg gestaag tijdens de voorbije drie jaar en ook tijdens de voorbije 3 maanden. De gemiddelde prijs van een appartement in België in het 1ste trimester 2018 ligt +0,9% hoger dan in 2017 (+2.000 EUR).

Over een tijdsspanne van 5 jaar is een appartement 17.000 EUR duurder geworden dan in 2013, wat neerkomt op een stijging met +8,5%.

Die stijging moet echter worden gezien in het licht van de inflatie over de betrokken periode, die 7,1% bedraagt. (Bron: Eurostat)

Grafiek 18 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België

GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN – REGIONALE ANALYSE

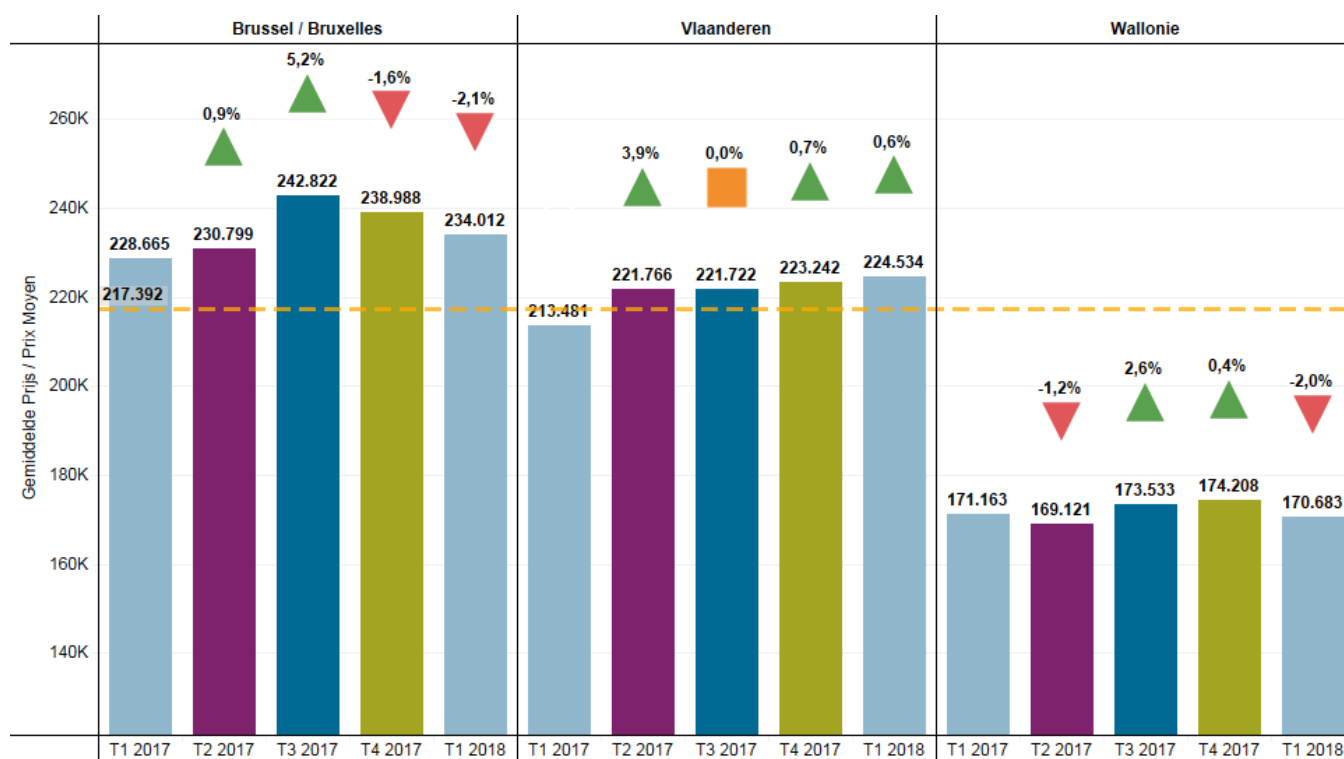
Op het niveau van de regio's merken we een verschil tussen Vlaanderen enerzijds en Brussel en Wallonië anderzijds.

De gemiddelde prijs van een appartement in Vlaanderen blijft stabiel (+0,6%) vergeleken met het 4^{de} trimester 2017. Die stabiliteit handhaaft zich sinds het 2^{de} trimester 2017. Vergeleken met het 1^{ste} trimester 2017 is de gemiddelde prijs er gestegen met +5,2%, of +11.000 EUR.

In Brussel en in Wallonië zijn de gemiddelde prijzen gedaald met -2,0% vergeleken met het 4^{de} trimester 2017. In Wallonië ligt de gemiddelde prijs lichtjes onder het niveau van een jaar geleden (-0,3%).

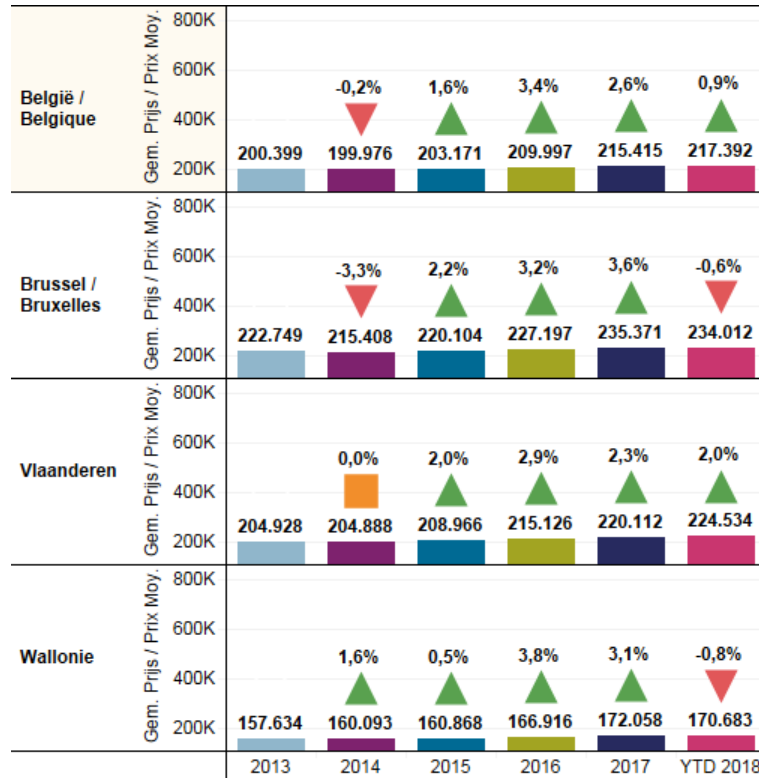
In vergelijking met het 1^{ste} trimester 2017 stijgt de gemiddelde prijs voor een appartement in Brussel met +2,3%, wat een meerprijs betekent van +5.000 EUR.

De gemiddelde prijs van een appartement in België in het 1ste trimester 2018 (217.392 EUR) wordt in onderstaande grafiek weergegeven door een oranje stippellijn.



Grafiek 19 : Gemiddelde prijs van een appartement in België per regio / Trimestriële evolutie

Wanneer we het 1^{ste} trimester 2018 vergelijken met het jaar 2017, zien we op gewestelijk niveau dat alleen Vlaanderen toeneemt (+2,0%), terwijl Brussel en Wallonië nagenoeg stabiel blijven (respectievelijk -0,6% en -0,8%).



De gemiddelde prijzen in Brussel en in Wallonië vormen in het eerste trimester 2018 dus een trendbreuk in het licht van de continue stijging die ze kenden sinds respectievelijk het jaar 2015 voor Brussel en 2014 voor Wallonië.

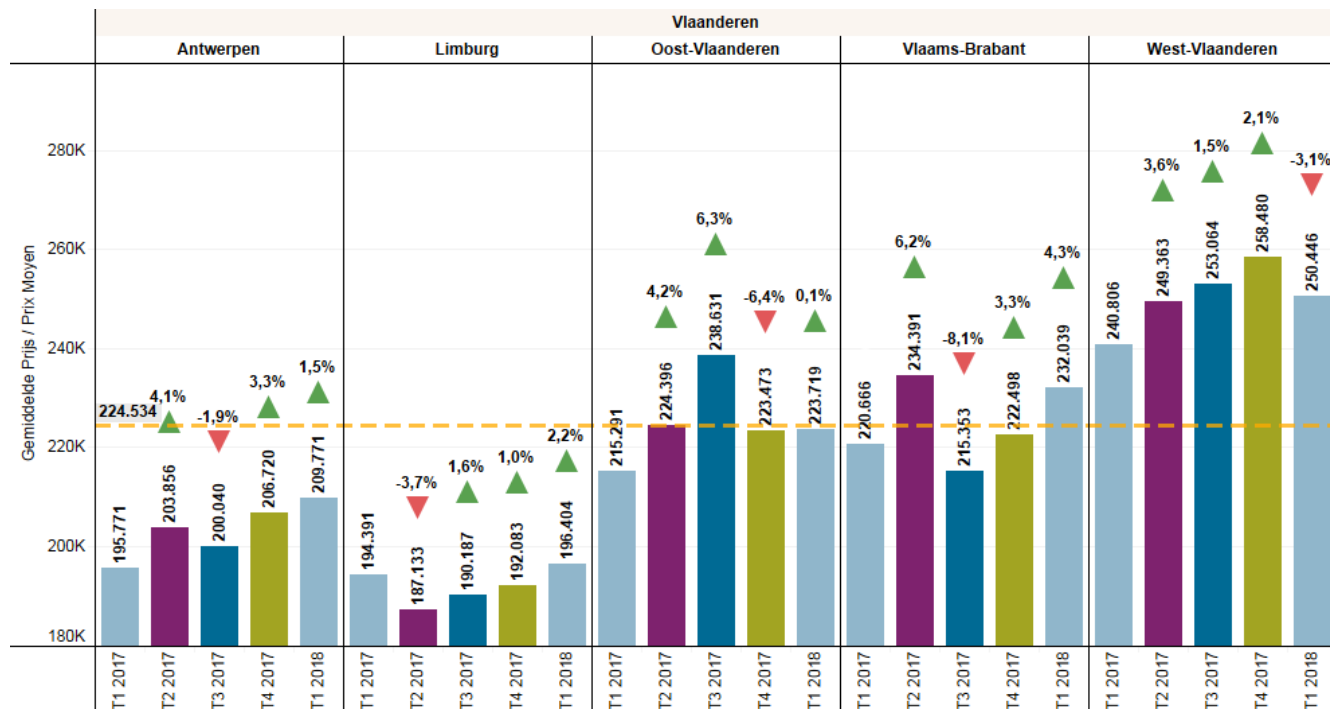
De stijging op nationaal niveau van de gemiddelde prijzen over 5 jaar (+8,5%) wordt waargenomen in de drie gewesten van het land, met een stijging van +9,6% voor Vlaanderen, van +8,3% voor Wallonië en van +5,1% voor Brussel.

Ook hier moeten deze stijgingen worden gezien in het licht van de inflatie, die voor de betrokken periode 7,1% bedraagt. (Bron: Eurostat)

Grafiek 20 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België per gewest

GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN – PROVINCIALE ANALYSE

In Vlaanderen blijven de gemiddelde prijzen stabiel (+0,6%) vergeleken met het laatste trimester 2017 (Grafiek 19). Het Vlaams gemiddelde voor het 1^{ste} trimester 2018 (224.534 EUR) wordt in onderstaande grafiek weergegeven door de oranje stippellijn.



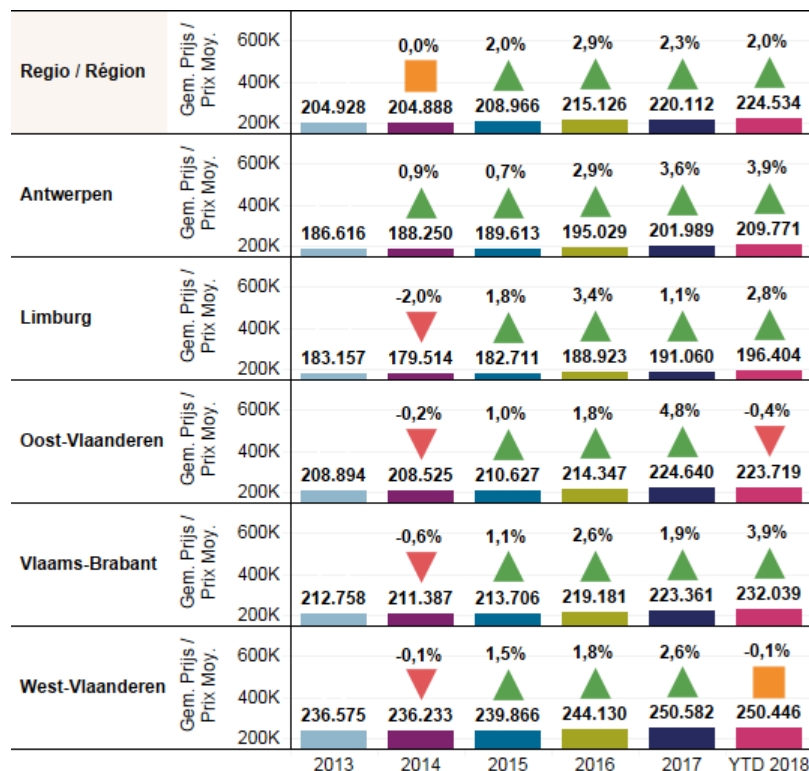
Grafiek 21 : Gemiddelde prijzen van een appartement in de Vlaamse provincies / trimestriële evolutie

De gemiddelde prijs van een appartement steeg in het jongste trimester in elke Vlaamse provincie, met uitzondering van West-Vlaanderen (-3,1%). De grootste stijging werd waargenomen in Vlaams-Brabant (+4,3%).

De gemiddelde prijs overstijgt in het 1ste trimester 2018 in elke Vlaamse provincie het niveau van een jaar geleden (1ste trimester 2017).

We noteren dat de gemiddelde prijs in Oost-Vlaanderen opnieuw onder het Vlaamse gemiddelde en onder de gemiddelde prijs van Vlaams-Brabant duikt.

De jaargemiddelden en de evoluties ervan vergeleken met 2017 worden toegelicht in grafiek 22 hieronder. De gemiddelde prijzen van appartementen vertonen over het 1ste trimester 2018 een stijging in de provincie Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant. De gemiddelde prijzen in Oost- en West-Vlaanderen zijn stabiel. De provincies West-Vlaanderen en Limburg blijven respectievelijk de duurste en de minst dure provincie van Vlaanderen.



Grafiek 22 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de Vlaamse provincies

De stijging in de provincie Antwerpen is vooral toe te schrijven aan de evolutie van de gemiddelde prijzen in het arrondissement Antwerpen en meer bepaald in de stad Antwerpen zelf (+4,8%).

De stijging in de provincie Limburg is het gevolg van de evolutie van de gemiddelde prijzen in de arrondissementen Hasselt en Maaseik. In Vlaams-Brabant wordt de stijging waargenomen zowel in het arrondissement Halle-Vilvoorde en Leuven.

De stabiliteit van de gemiddelde prijzen van appartementen in het 1^{ste} trimester 2018 in West-Vlaanderen heeft te maken met de kustarrondissement Oostende en Brugge, respectievelijk goed voor +1,0% et +0,1% vergeleken met 2017, die de stijging in het arrondissement Veurne niet kan compenseren (+5,0%).

We zien dat de gemiddelde prijs van een appartement in Oost-Vlaanderen nagenoeg onveranderd blijft ten opzichte van 2017. Dit resulteert vooral uit de stabiele prijzen in het arrondissement Gent en het compensatie-effect van de evolutie in de arrondissementen Aalst en Sint-Niklaas (respectievelijk +1,2% en -1,8%).

Grafiek 22 illustreert ook de evolutie van de gemiddelde prijzen van 2013 tot nu. De huidige prijs is de hoogste die werd waargenomen tijdens de afgelopen jaren, met uitzondering van de provincies Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen, waar de gemiddelde prijs van appartementen in het 1^{ste} trimester 2018 stabiel is gebleven vergeleken met 2017. Voor de beide provincies werd de hoogste prijs geregistreerd in 2017. De waargenomen verschillen zijn echter miniem (-0,3%).

Over een periode van vijf jaar bekeken, stijgt de gemiddelde prijs van een appartement in alle Vlaamse provincies. De provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant laten de grootste stijgingen optekenen, met respectievelijk +12,4% en +9,1%. Ze worden gevolgd door de provincies Limburg en Oost-Vlaanderen, beide met een stijging van +7,2% en door West-Vlaanderen met +5,9%. Zoals we reeds eerder toelichtten, moeten die stijgingen over een periode van

vijf jaar worden gezien in het licht van de inflatie in België, die over de betrokken periode 7,1% bedraagt. (Bron: Eurostat)

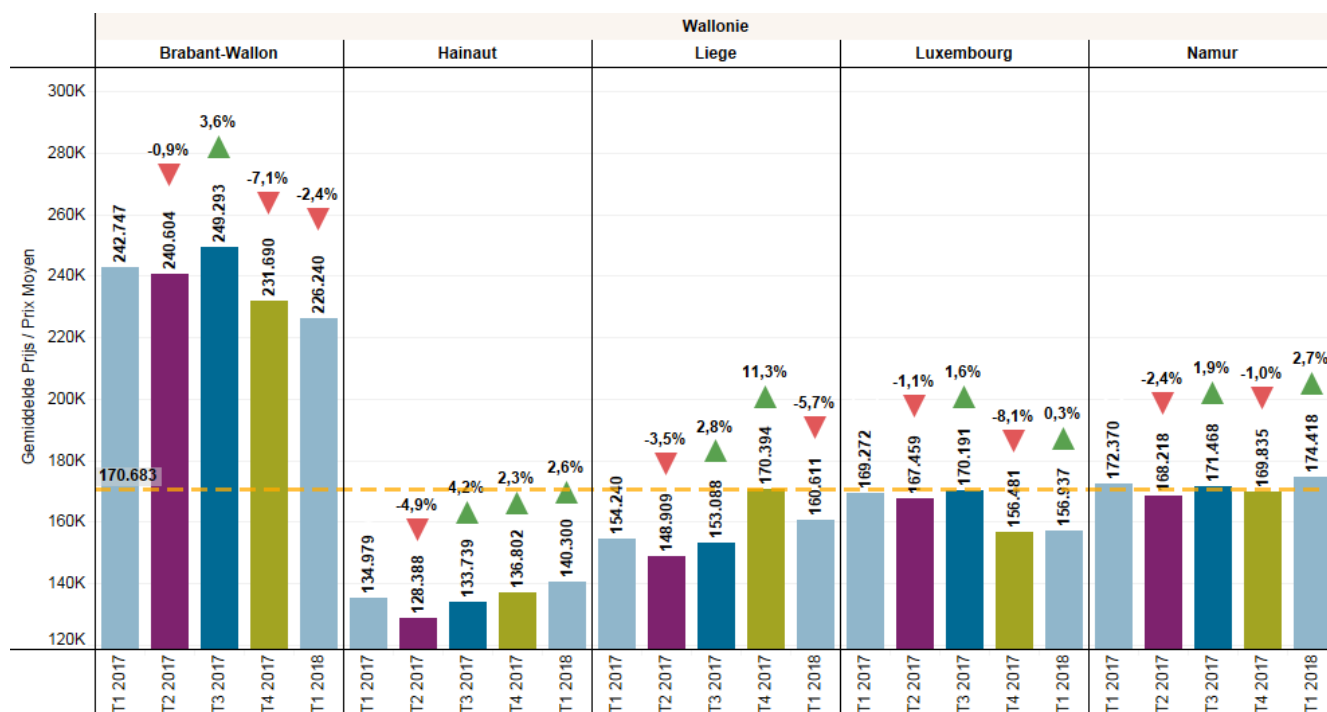
We merken op dat in 2017 de gemiddelde prijzen in de provincie Antwerpen doorheen de grens van 200.000 EUR zijn gebroken, en dat dit bevestigd wordt in het 1ste trimester 2018.

In Wallonië daalt de gemiddelde prijs van appartementen in het 1^{ste} trimester met -2,0% vergeleken met het 4^{de} trimester 2017 (Grafiek 19). Het Waalse gemiddelde in het 1ste trimester 2018 (170.683 EUR) wordt in onderstaande grafiek weergegeven door een oranje stippellijn.

Op provinciaal niveau variëren de prijsveranderingen tussen -5,7% en +2,7%. De grootste daling merken we in de provincie Luik, maar dat is ongetwijfeld een correctie als gevolg van de sterke stijging die in het 4de trimester 2017 was waargenomen.

Vergeleken met de gemiddelde prijs van het 1ste trimester 2017, registreren de provincies Waals-Brabant en Luxemburg beide een daling met ongeveer -7%, terwijl de provincies Henegouwen en Luik een stijging kennen met circa +4% op jaarbasis.

Alleen Waals-Brabant en de provincie Namen hebben een gemiddelde prijs voor een appartement in het 1ste trimester 2018 die het Waalse gemiddelde overstijgt. Zo ook is Waals-Brabant de enige Waalse provincie waarvan de gemiddelde prijs hoger ligt dan 200.000 EUR.



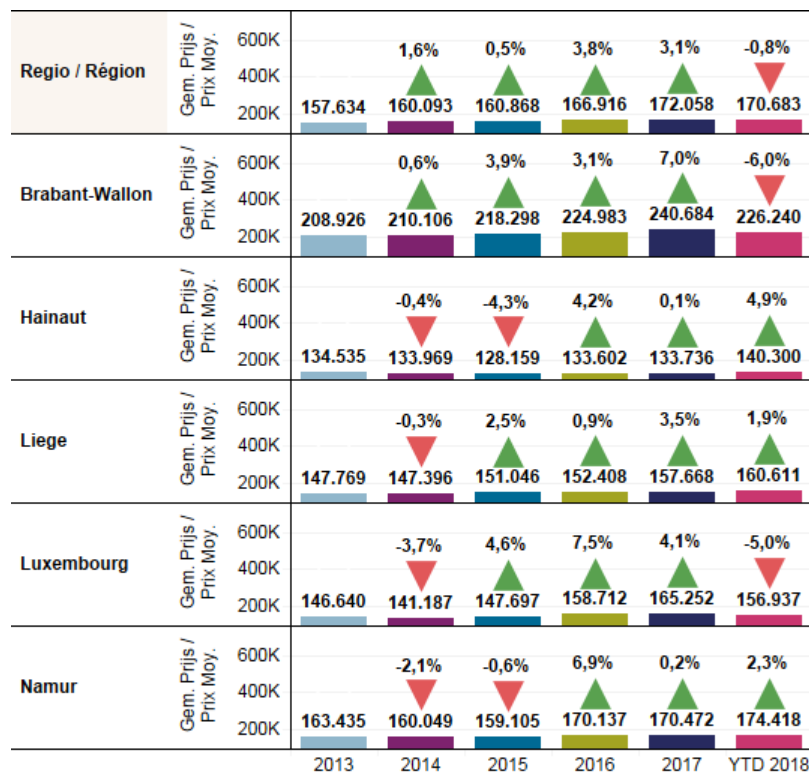
Grafiek 23 : Gemiddelde prijzen van een appartement in de Waalse provincies / Trimestriële evolutie

Als we een vergelijking maken op de lange termijn, merken we dat de gemiddelde prijzen van appartementen in het 1ste trimester 2018 in elke Waalse provincie hoger zijn dan 5 jaar geleden. De stijging varieert tussen +4,3% voor Henegouwen en +8,7% voor de provincie Luik, op de voet gevolgd door Waals-Brabant (+8,3%). De provincies Luxemburg en Namen stijgen respectievelijk met +7,0% en +6,7% over 5 jaar.

Zoals we eerder al aangaven, moet die stijgingen over een periode van 5 jaar worden gezien in het licht van de inflatie in België tijdens dezelfde periode, nl. 7,1%. (Bron Eurostat)

De provincies Waals-Brabant en Luxemburg laten in het 1^{ste} trimester 2018 een trendbreuk zien met de groei die er gedurende 3 tot 4 opeenvolgende jaren werd waargenomen. De daling in Waals-Brabant concentreert zich in de gemeenten ten westen (Waterloo, Tubeke en Eigenbrakel). In de provincie Luxemburg is de gemiddelde prijsdaling van appartementen vooral merkbaar in en om de stad Aarlen, die het grootste deel van de waarnemingen in de provincie Luxemburg vertegenwoordigt.

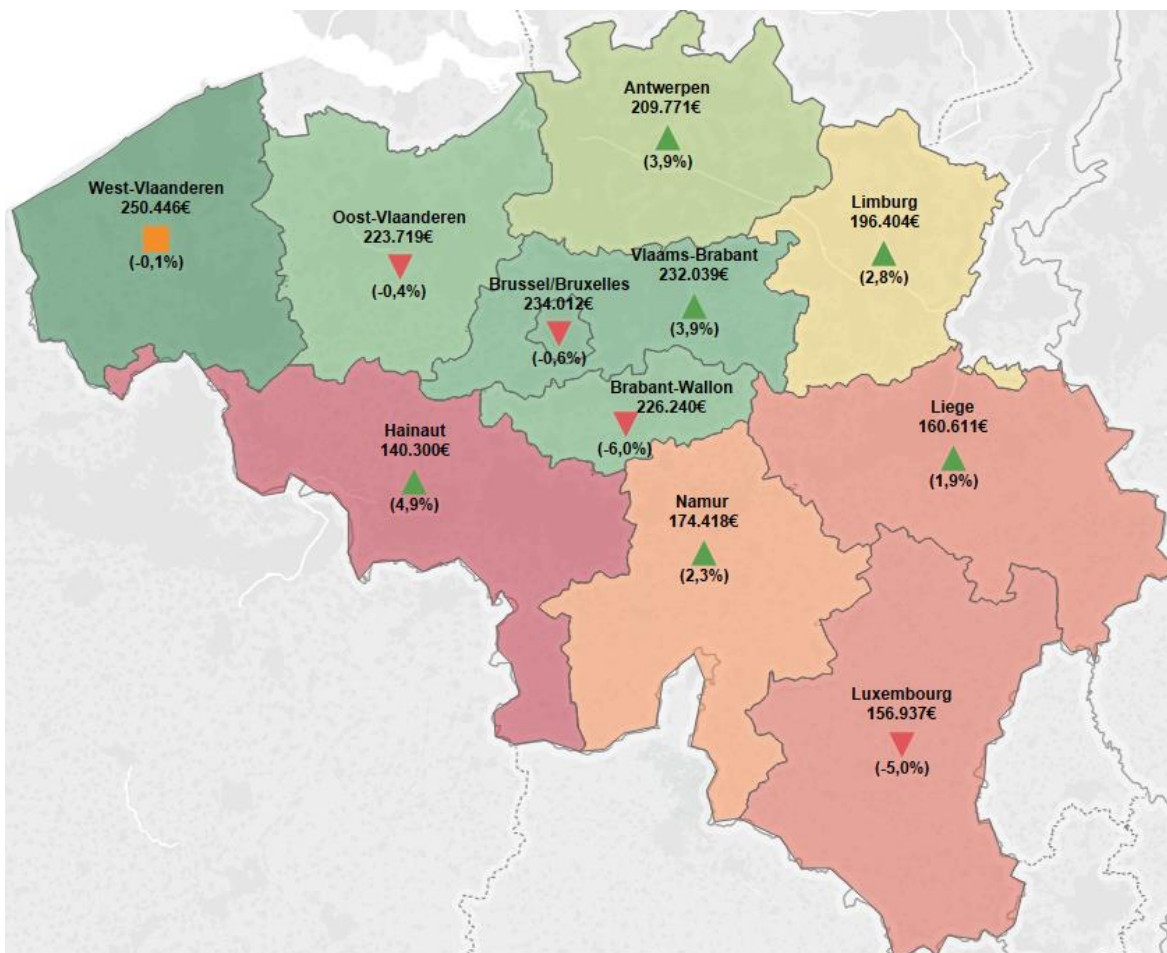
De stijging van de gemiddelde prijs in de provincie Henegouwen in het 1^{ste} trimester 2018 heeft te maken met de prijzevolutie in de gemeente Charleroi en in mindere mate in die van La Louvière en Bergen.



Grafiek 24 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de Waalse provincies

Tot slot voegen we ook hier een overzichtskaart toe die de evolutie samenvat van de gemiddelde prijs van een appartement in de verschillende provincies van België. We vergelijken hieronder de gemiddelde prijs in het 1^{ste} trimester 2018 (over een periode van 1 januari 2018 tot en met 31 maart 2018) met de gemiddelde prijs in 2017.

De kleurcode vertegenwoordigt de gemiddelde prijs. Hoe donkerder de kleur, hoe duurder een appartement in de betrokken provincie. We zien dus dat een appartement het duurst is in West-Vlaanderen en het goedkoopst in Henegouwen. Toch is Henegouwen de provincie die de grootste prijsstijging laat optekenen (+4,9%) in vergelijking met 2017.



Grafiek 25 : Overzichtskaart van de evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België (YTD T1 2018 vs 2017)