

# NOTARISBAROMETER

## VASTGOED

WWW.NOTARIS.BE

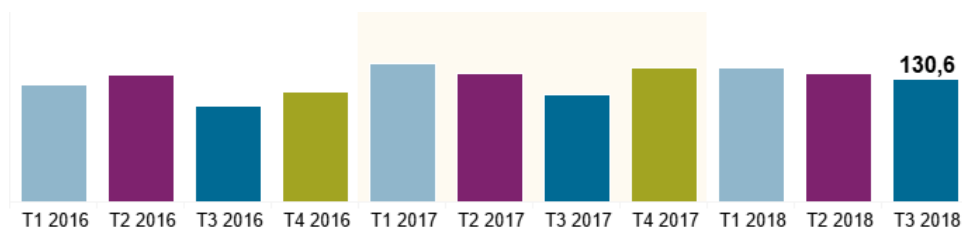
# T3 2018

Barometer 38

### SAMENVATTING

### VASTGOEDACTIVITEIT

INDEX VASTGOEDACTIVITEIT T3 2018



EVOLUTIE T2 2018 – T3 2018



EVOLUTIE T3 2017 – T3 2018



### GEMIDDELDE PRIJZEN

#### TRIMESTRIËLE EVOLUTIE (T2 2018 – T3 2018)

Maisons	Appartements
257.452€	220.925€
▲ 2,7%	▲ 0,8%

#### EVOLUTIE OP JAARBASIS (2017 – YTD 2018)

Maisons	Appartements
249.842€	219.262€
▲ 4,0%	▲ 1,7%

#### EVOLUTIE OP 5 JAAR (2013 – YTD 2018)

Maisons	Appartements
249.842€	219.262€
▲ 12,9%	▲ 9,5%

### INHOUD

Macro-economisch .....	2
Hypothecaire kredieten .....	3
Vastgoedactiviteit .....	4
Gemiddelde prijs van woonhuizen .....	10
Gemiddelde prijs van appartementen .....	19

## MACRO-ECONOMISCH

Het afgelopen trimester wordt het vertrouwen in de toekomstige economische situatie gekenmerkt door een afwisselend optimisme. Na 3 dalingen op rij in het tweede trimester steeg de indicator van het **consumentenvertrouwen** in juli tot 0 punten. In augustus daalde de vertrouwensindicator opnieuw naar het niveau van juni. In september kende het vertrouwen opnieuw een herstel. (Bron: NBB)

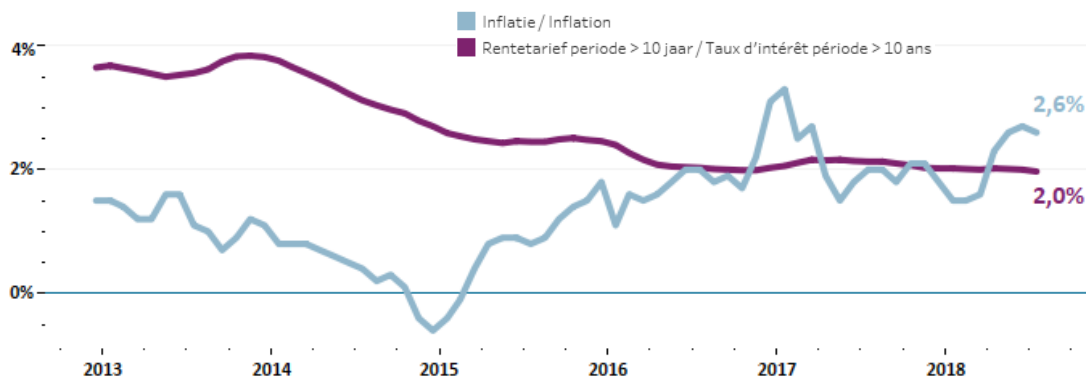
Het **ondernemersvertrouwen** sluit het derde trimester af op 1,2 punten. In juli daalde de conjunctuurindicator nog fors naar -1,3 punten. Het laagste niveau van het jaar. In de daaropvolgende maanden werd deze daling ongedaan gemaakt, het vertrouwen nam zowel in augustus als in september toe. (Bron: NBB)

Het **ondernemersvertrouwen in de bouwnijverheid** zette de neerwaartse trend van juni door en bereikt met 1,2 punten in augustus het laagste niveau van het jaar. Na deze drie opeenvolgende vertragingen nam het optimisme uiteindelijk opnieuw toe en staat de vertrouwensindex nu op 3,6 punten. (Bron: NBB)

De Belgische **inflatie (HICP index)**, die in mei 2,3% bedroeg, steeg tot 2,7% in juli. Het is van april 2017 geleden dat de inflatie zo hoog stond. In augustus daalde de consumptieprijnsindex licht naar 2,6% (Bron: NBB).

De **rente voor een hypothecaire lening voor de aankoop van een huis** en met looptijd van meer dan 10 jaar daalde de afgelopen drie maanden en klokte in augustus af op 1,97%. Het is van december 2016 geleden dat de rentevoeten onder 2% duiken. (Bron: NBB)

Ter informatie toont onderstaande grafiek de evolutie van de inflatie in België en het rentetarief van de ECB over de voorbije jaren en tot augustus 2018. (Bron: NBB)



### Consumentenvertrouwen

06/2018	07/2018	08/2018	09/2018
-3	0	-3	0
	▲	▼	▲

### Ondernemersvertrouwen

06/2018	07/2018	08/2018	09/2018
0,6	-1,3	-0,3	1,2
	▼	▲	▲

### Bouwnijverheid

06/2018	07/2018	08/2018	09/2018
3,0	1,9	1,2	3,6
	▼	▼	▲

### Inflatie (HICP)

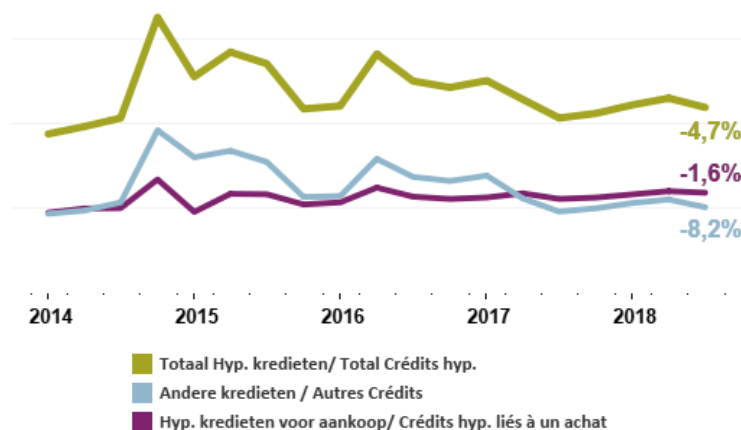
06/2018	07/2018	08/2018
2,6%	2,7%	2,6%
	▲	▼

### Rentetarief

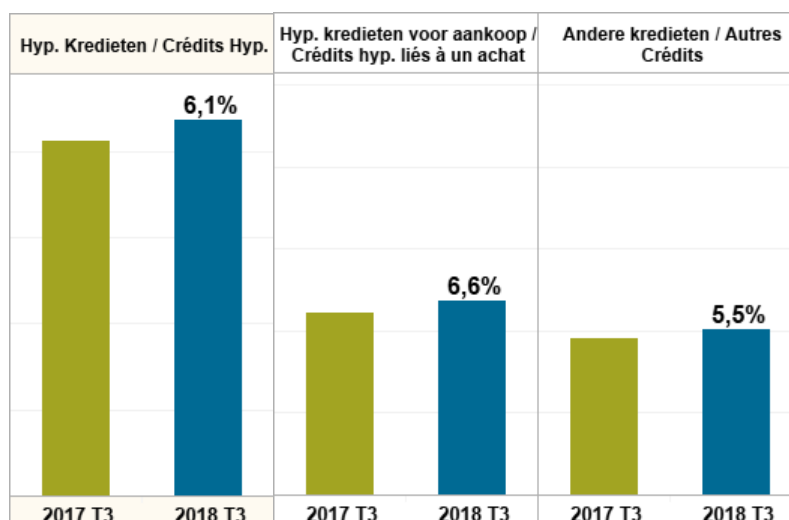
06/2018	07/2018	08/2018
2,01%	2,00%	1,97%
	▼	▼

## HYPOTHECAIRE KREDIETEN

Het aantal **hypothecaire kredieten** dat onderschreven werd in het derde trimester van dit jaar ligt -4,7% lager dan in het tweede trimester. Het seizoensgebonden karakter van het derde trimester is ook dit jaar zichtbaar. Toch is de daling minder spectaculair als voorgaande jaren. In 2016 en 2017 bijvoorbeeld nam het aantal kredieten telkens zo'n 10% af in vergelijking met het tweede trimester. De daling is voornamelijk het gevolg van een vermindering van het aantal kredieten andere dan deze bestemd voor de aankoop van een huis. Er werden -8,2% minder van deze kredieten aangegaan. De **hypothecaire kredieten voor de aankoop van een woning** kenden een daling van -1,6%.



In vergelijking met hetzelfde trimester van vorig jaar (zie grafiek hieronder) kende het aantal hypothecaire kredieten een stijging van +6,1%. Er werden +6,6% meer hypothecaire kredieten voor de aankoop van een woning onderschreven. Het aantal woningkredieten dat afgesloten werd in de zomermaanden ligt hiermee hoger dan de voorbije jaren. Ook het aantal andere kredieten dat afgesloten werd ligt hoger dan hetzelfde trimester van vorig jaar (+5,5%).



## VASTGOEDACTIVITEIT

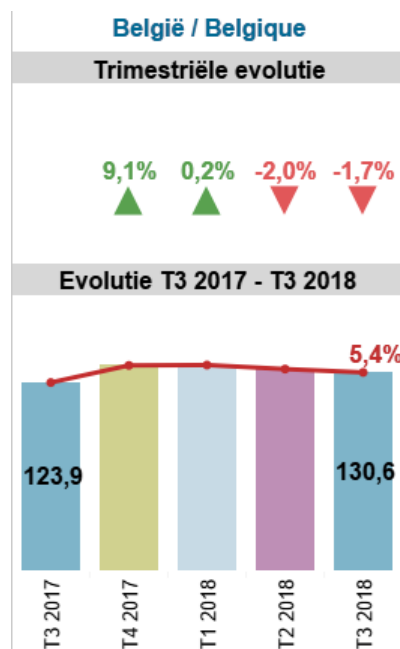
De vastgoedactiviteit volgt de evolutie van het aantal vastgoed-gerelateerde dossiers op die maandelijks binnenkomen in de notariskantoren.

### VASTGOEDACTIVITEIT – NATIONALE ANALYSE

De trimestriële evolutie van deze activiteit op nationaal niveau wordt voorgesteld in het bovenste deel van de grafiek hiernaast (pijlen en percentages). De vastgoedactiviteit in België kent in het derde trimester 2018 een daling van -1,7% ten opzichte van het tweede trimester. De index sluit af op 130,6 punten en is daarmee het beste derde trimester sinds het bestaan de notarisbarometer. De seizoen gebondenheid die we in de voorbije jaren vaststelde op de vastgoedmarkt lijkt af te vlakken dit jaar.

In vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar kent het vastgoedvolume een stijging van +5,4%. De evolutie ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden wordt voorgesteld door de lijn en het percentage in het onderste deel van grafiek 1.

Het voorbije trimester was de vastgoedactiviteit het hoogst in de maand augustus. Dit in tegenstelling tot voorgaande jaren want traditiegetrouw is september de drukste maand van het derde trimester. Ook in juli werden meer transacties vastgelegd dan in september. Tijdens de 2 zomermaanden lag de vastgoedactiviteit 9% hoger dan vorig jaar.



Grafiek 1 : Vastgoedactiviteit in België / Trimestriële evolutie & evolutie derde trimester 2017 - 2018

Gedurende de eerste 9 maanden van het jaar stijgt de nationale vastgoedactiviteit +1,3% in vergelijking met de eerste 9 maanden van 2017. De vastgoedmarkt doet het hiermee voor het eerst dit jaar beter dan het recordjaar 2017.



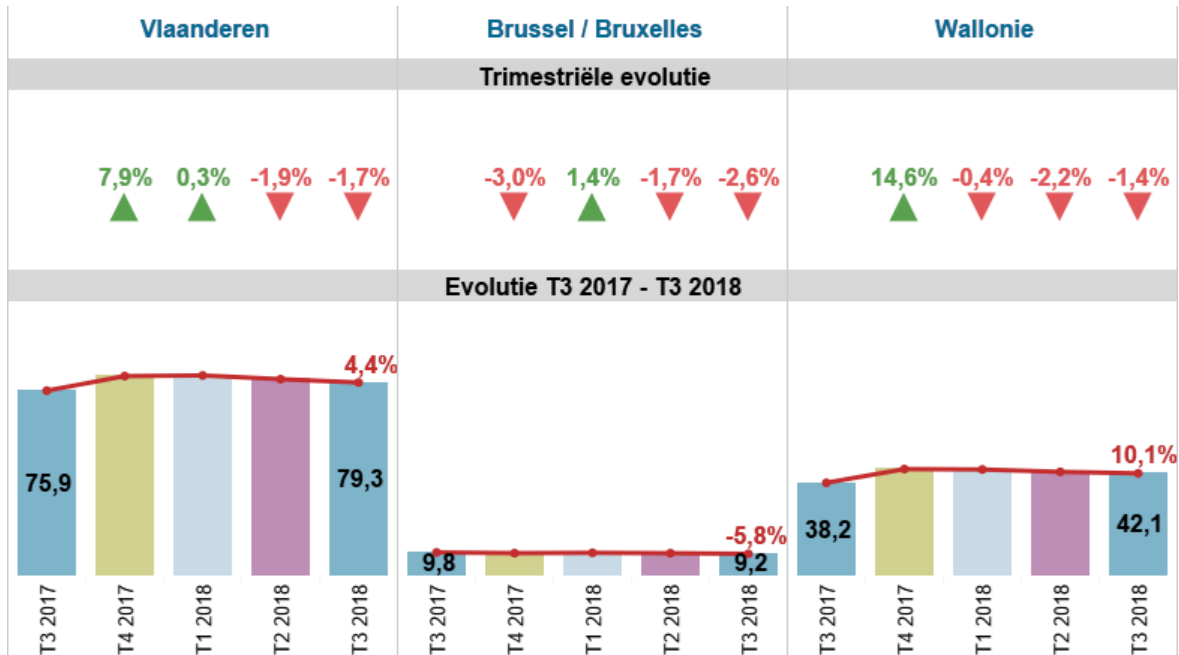
Grafiek 2: Evolutie vastgoedactiviteit eerste 9 maanden 2017 - 2018

Zoals we verderop zullen zien, wordt dit nieuwe record niet geregistreerd in elke regio van het land.

**VASTGOEDACTIVITEIT – REGIONALE ANALYSE**

Grafiek 3 zoomt in op de vastgoedactiviteit per regio. In vergelijking met het tweede trimester 2018 daalde het aantal vastgoedtransacties in elk van de regio's. Dit voor de tweede opeenvolgende keer. Deze trimestriële evolutie wordt voorgesteld in het bovenste deel van de grafiek (pijlen en percentages).

Brussel, dat ongeveer 7% van het vastgoedvolume in België vertegenwoordigt, kende met -2,6% de grootste terugval in het vastgoedvolume. De regionale index van de vastgoedactiviteit in Brussel sloot af op 9,2 punten. In Vlaanderen en Wallonië daalde de activiteit respectievelijk -1,7% en -1,4% ten opzichte van het vorige trimester.

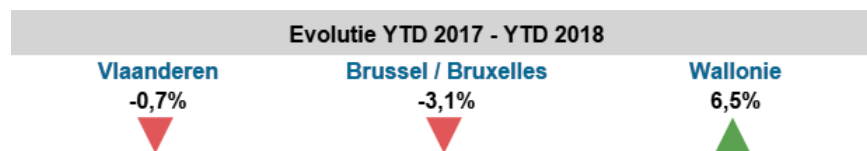


Grafiek 3 : Evolutie vastgoedactiviteit per regio / Trimestriële evolutie & evolutie derde trimester 2017 - 2018

In vergelijking met hetzelfde trimester van vorig jaar is Wallonië het gewest dat de sterkste groei kent van zijn vastgoedactiviteit (+10,1%). Deze evolutie wordt voorgesteld door in het onderste deel van de grafiek (lijn en percentage).

De vastgoedactiviteit in Vlaanderen lag 4,4% hoger dan het derde trimester van 2017. Zowel in Vlaanderen als in Wallonië was dit het meest actieve derde trimester sinds het bestaan van de notarisbarometer. Brussel kende als enige regio een daling van het aantal vastgoedtransacties ten opzichte van hetzelfde trimester vorig jaar (-5,8%).

Ook in vergelijking met de eerste 9 maanden van 2018 met deze van 2017, is Wallonië de uitschieter. Het aantal vastgoedtransacties nam er voor deze periode +6,5% toe. De vastgoedactiviteit in Brussel kent tot nu toe een terugval dit jaar (-3,1%). Vlaanderen, waar de vastgoedmarkt een vertraging kende de eerste maanden van het jaar, ziet de achterstand met vorig jaar nu verminderen en beperkt de daling van het vastgoedvolume tot -0,7% na het derde trimester.



Grafiek 4: Evolutie vastgoedactiviteit per regio / vergelijking eerste 9 maanden 2017 - 2018

## VASTGOEDACTIVITEIT – PROVINCIALE ANALYSE

### VASTGOEDACTIVITEIT IN VLAANDEREN

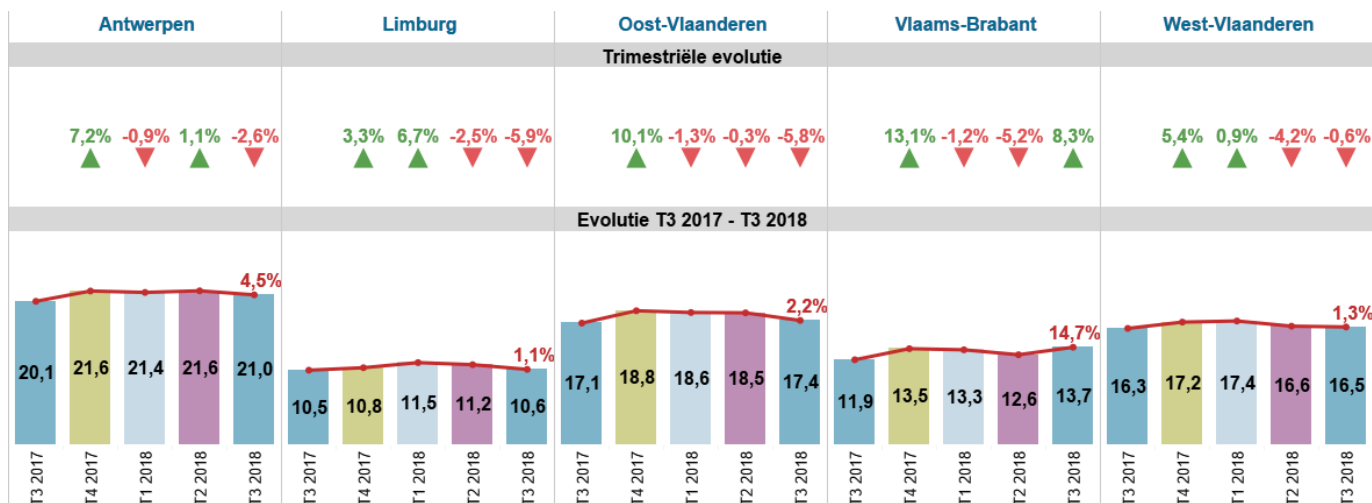
Zoals op de vorige pagina besproken daalde de Vlaamse vastgoedactiviteit -1,7% in vergelijking met het vorige trimester maar was het wel het sterkste derde trimester op gebied van vastgoedactiviteit in deze regio sinds onze waarnemingen.

Op het niveau van de provincies kennen Limburg en Oost-Vlaanderen dit derde trimester met een daling van net geen -6% de grootste terugval van het aantal vastgoedtransacties ten opzichte van het tweede trimester. In vergelijking met het derde trimester van vorig jaar lag de vastgoedactiviteit er iets hoger (respectievelijk +1,1% en +2,2%).

Samen met West-Vlaanderen is de groei van de vastgoedactiviteit in Limburg ten opzichte van het derde trimester vorig jaar de kleinste van alle provincies. Dit met uitzondering van Brussel, waar het aantal transacties als enige regio/provincie een daling kende (zie eerder).

Uitschieter in Vlaanderen is Vlaams-Brabant. De vastgoedmarkt deed het als enige Vlaamse provincie beter dan het 2<sup>de</sup> trimester 2018 (+8,3%). In vergelijking met hetzelfde trimester van vorig jaar steeg de vastgoed index +14,7%.

Net zoals vastgesteld op nationaal niveau en in Vlaanderen en Wallonië was het derde trimester van dit jaar het beste derde trimester ooit voor de vastgoedactiviteit. Ook op niveau van de provincies stellen we dit record vast. Enkel Oost-Vlaanderen is hierop een uitzondering. Met een index van 17,4 was de vastgoedmarkt er net iets minder actief dan het derde trimester 2016 (index = 17,5).



Grafiek 5 : Vastgoedactiviteit in Vlaanderen per provincie / Trimestriële evolutie & evolutie derde trimester 2017 - 2018

De evolutie van de vastgoedactiviteit in de eerste negen maanden van het jaar ten opzichte van de eerste negen maanden van vorig jaar worden verderop besproken (pagina 8).

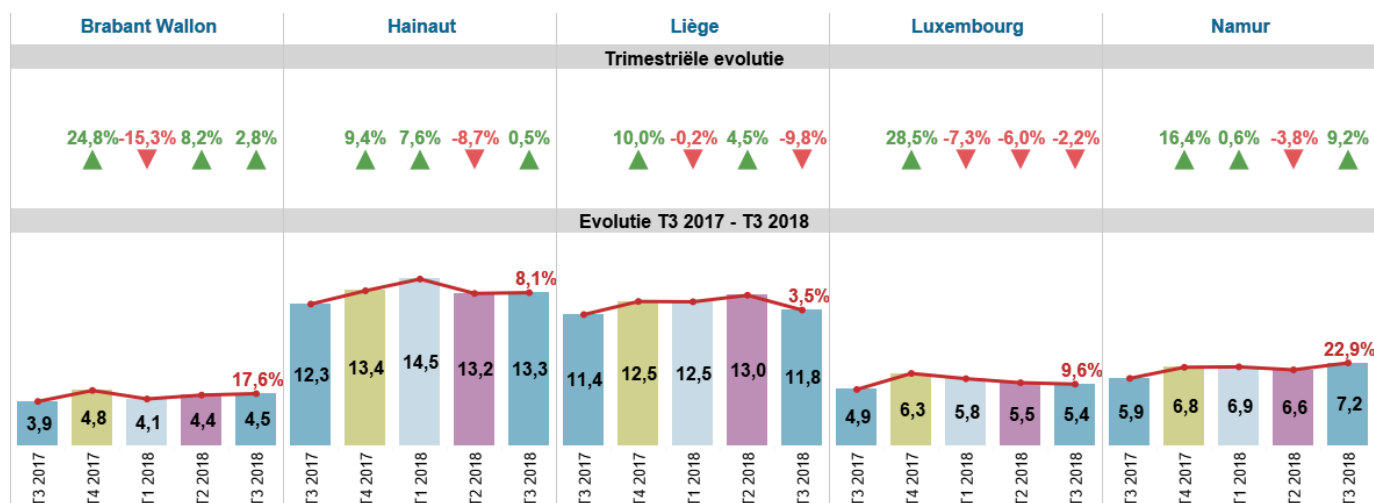
## VASTGOEDACTIVITEIT IN WALLONIË

Ter situering, in vergelijking met het vorige trimester daalde het aantal vastgoedtransacties in Wallonië met -1,4% dit voorbije trimester (zie eerder). In vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar groeide de vastgoedactiviteit +10,1%.

Op het niveau van de provincies stellen we totaal uiteenlopende evoluties vast. In vergelijking met het tweede trimester kende Luik een daling van net geen -10%. Deze provincie kent hiermee de grootste terugval van zijn activiteit van het land. Ook het andere uiterste, de provincie met de grootste groei ten opzichte van het vorige trimester bevindt zich in Wallonië. Het aantal vastgoedtransacties in Namen steeg +9,2%. De index van de vastgoedactiviteit sluit in Namen af op 7,2 punten. De hoogste waarde voor deze provincie sinds het bestaan van de notarisbarometer. Waals-Brabant is de enige provincie waarbij de vastgoedactiviteit voor het tweede opeenvolgende trimester stijgt (+2,8%).

In vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar kende de vastgoedactiviteit in elke Waalse provincie een groei. De provincies Namen en Waals-Brabant kennen de sterkste evolutie ten opzichte van het derde trimester 2017 van het land (respectievelijk +22,9% en +17,6%).

Elke provincie bereikt tevens het hoogste niveau van zijn index voor een derde trimester.



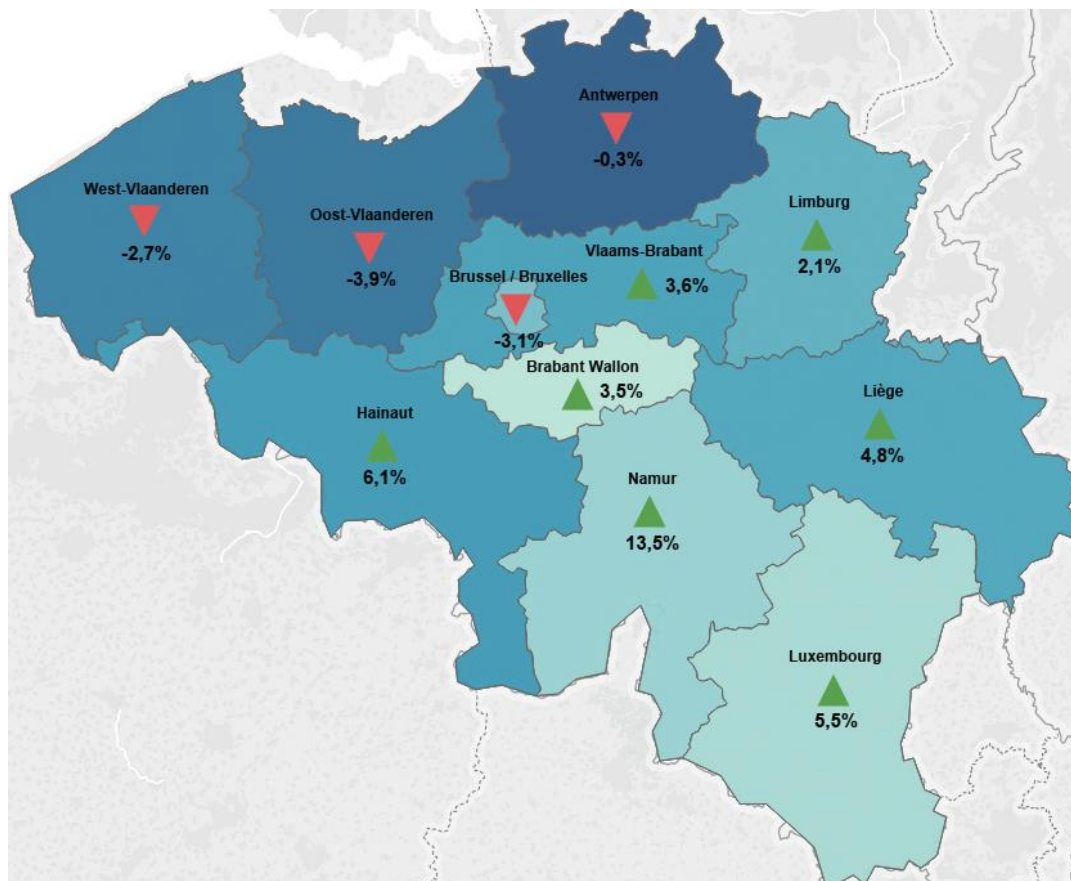
Grafiek 6: Vastgoedactiviteit in Wallonië per provincie / Trimestriële evolutie & evolutie derde trimester 2017 - 2018

Op de volgende pagina wordt de evolutie van de vastgoedactiviteit in de eerste negen maanden van het jaar ten opzichte van de eerste negen maanden van vorig jaar besproken.

## VASTGOEDACTIVITEIT IN DE PROVINCIES IN DE EERSTE 9 MAANDEN

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de evolutie van de vastgoedactiviteit in de verschillende provincies van België. We vergelijken de activiteit gedurende de eerste 9 maanden van dit jaar met deze van de eerste 9 maanden van 2017.

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 eerste negen maanden van 2018 gebeurde 16,1% van alle vastgoedtransacties in deze provincie. Antwerpen stad, samen met zijn deelgemeenten, vertegenwoordigt alleen al 4,4% van het totale aantal transacties in België. Het andere uiterste, de provincie met het laagste volume, ligt in Wallonië. Waals-Brabant heeft een aandeel van 3,3% in alle transacties in België.



Grafiek 7: Overzichtskaat vastgoedactiviteit in de provincies / vergelijking eerste negen maanden 2017 - 2018

We zagen eerder dat de activiteit in Wallonië de eerste negen maanden van dit jaar een toename kent van +6,1%, dit in vergelijking met dezelfde periode van vorig jaar (zie ook grafiek 4). Brussel kende een daling van -3,1% en het vastgoedvolume in Vlaanderen daalde -0,7%.

Op het niveau van de provincies lag het aantal vastgoedtransacties in de provincies in het noorden van het land lager dan tijdens dezelfde periode vorig jaar. Oost- en West-Vlaanderen, samen goed voor iets meer dan 40% van de Vlaamse vastgoedmarkt hadden tot eind september -3,9% en -2,7% minder transacties dit jaar. De daling in West-Vlaanderen is voornamelijk het gevolg van een afname in de activiteit in de 2 arrondissementen waar het meest



vastgoedtransacties plaatsvinden. Brugge daalde -1,5%, Kortrijk -1,0%. De grootste daling op het niveau van de arrondissementen in West-Vlaanderen wordt vastgesteld in Ieper (-14%).

Ook in Oost-Vlaanderen daalde het aantal vastgoedtransacties in de 2 arrondissementen met het grootste vastgoedvolume. De activiteit daalde -1,7% in Gent en -8,6% in Aalst. In het arrondissement Oudenaarde daalde het volume het meest (-14,4%).

Vlaams-Brabant en Limburg zijn de enige Vlaamse provincies waarbij de vastgoedactiviteit van 1 januari 2018 tot 30 september 2018 hoger ligt dan dezelfde periode vorig jaar (Vlaams-Brabant +3,6%, Limburg +2,1%).

In het zuidelijke deel van het land was het aantal vastgoedtransacties in elke provincie hoger. Namen kent de grootste activiteit toename (+13,5%). Elk arrondissement draagt bij aan deze groei. In volgorde van aantal vastgoedtransacties, steeg de vastgoedactiviteit in het arrondissement Namen +11,2%, in Dinant +7% en in Philippeville +35,4%.



## 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 betrokken periode betrekking hebben.

Zijn niet opgenomen in deze barometer:

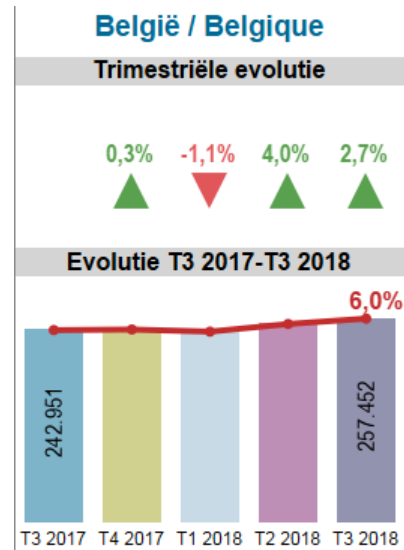
- Opbrengsteigendommen,
- Boerderijen,
- Luxevilla's.

## GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – NATIONALE ANALYSE

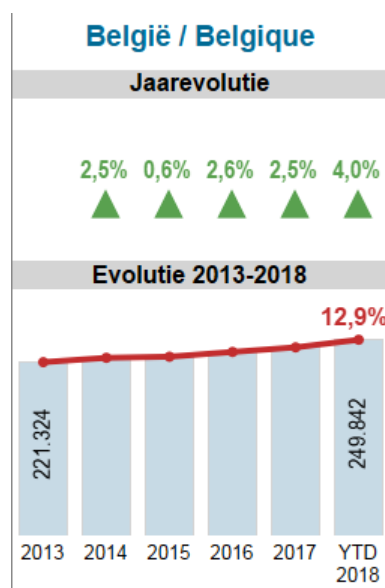
Na de lichte terugval van het 1<sup>ste</sup> trimester van 2018, zet de in het 2<sup>de</sup> trimester vastgestelde stijging zicht voort in het 3<sup>de</sup> trimester. De gemiddelde prijs van een huis vertoont een stijging van +2,7% in vergelijking met het vorig trimester. De evolutie van het ene trimester naar het andere wordt weergegeven in het bovenste gedeelte van grafiek 8 hieronder (pijlen en percentages). De gemiddelde prijs van een huis in België bereikt 257.452 EUR in het 3<sup>de</sup> trimester 2018.

In vergelijking met het 3<sup>de</sup> trimester 2017 is de gemiddelde prijs gestegen met +6,0%, hetzij 14.500 EUR. De evolutie in vergelijking met dezelfde periode een jaar geleden wordt weergegeven door de kromme en het percentage in het onderste gedeelte van grafiek 8.

Zoals in de vorige barometers gebruiken wij het gegeven "year-to-date" om op een preciezere manier de evolutie van de gemiddelde huisprijzen in te schatten. De "year-to-date"-prijs voor het 3<sup>de</sup> trimester 2018 wordt berekend over de periode vanaf 1 januari 2018 tot 30 september 2018 en wordt vergeleken met de gemiddelde prijs van 2017 en van de voorgaande jaren.



Grafiek 8: Trimestriële evolutie van de gemiddelde huisprijs in België



Grafiek 9 toont de gemiddelde jaarprijs van een huis op nationaal niveau en zijn evolutie vanaf 2013 tot en met vandaag (3<sup>de</sup> trimester 2018). De evolutie van het ene jaar naar het andere wordt weergegeven in het bovenste deel van de grafiek (pijlen en percentages). De evolutie over een periode van 5 jaar wordt weergegeven door de kromme en het percentage in het onderste deel van de grafiek.

De gemiddelde huisprijs steeg achtereenvolgend in de loop van de afgelopen 4 jaar alsook van de afgelopen 9 maanden

De gemiddelde prijs van een huis in 2018 (249.842 EUR) is +12,9% hoger in vergelijking met 2013 (221.324 EUR). Deze stijging moet gerelativeerd worden in het licht van de inflatie over dezelfde periode, die +9,0% bedraagt (Bron: Eurostat).

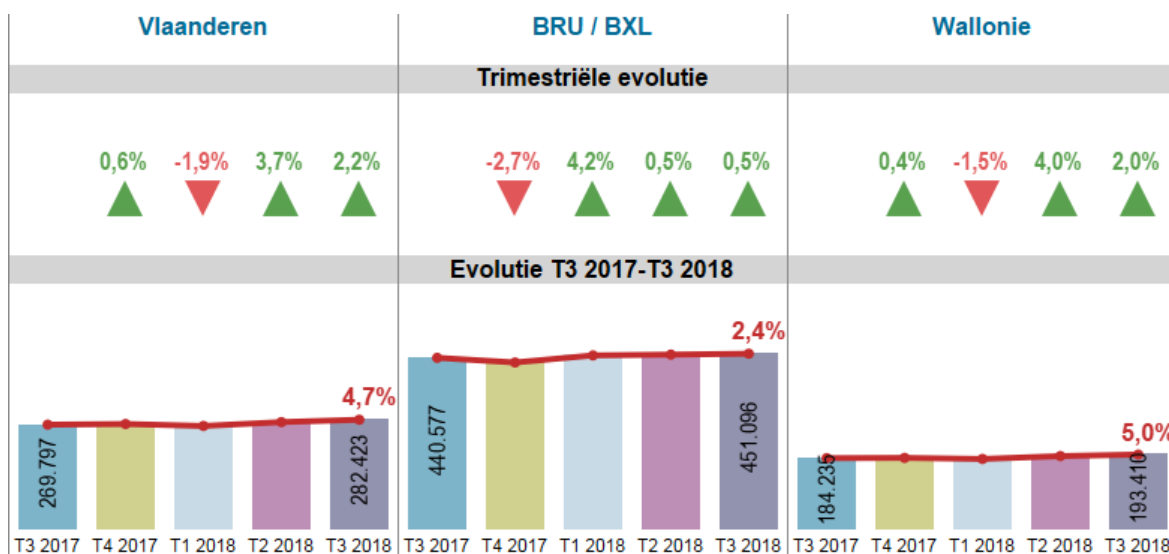
Grafiek 9: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde huisprijs in België

## GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – REGIONALE ANALYSE

Onderstaande grafiek toont de trimestriële evolutie van de gemiddelde prijs van woonhuizen per gewest over de 5 laatste trimesters. De evolutie van het ene trimester naar het andere wordt weergegeven in het bovenste deel van de grafiek (pijlen en percentages). De evolutie in vergelijking met dezelfde periode een jaar geleden wordt voorgesteld door de kromme en het percentage in het onderste deel van de grafiek.

De gemiddelde prijs van een huis in het 3<sup>de</sup> trimester 2018 stijgt in de 3 gewesten. De gemiddelde prijs van een huis in Wallonië en Vlaanderen bevestigt de stijging die in het 2<sup>de</sup> trimester 2018 werd waargenomen. De sterkste stijging is voor Vlaanderen met +2,2%, gevolgd door Wallonië met +2,0% en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met +0,5%.

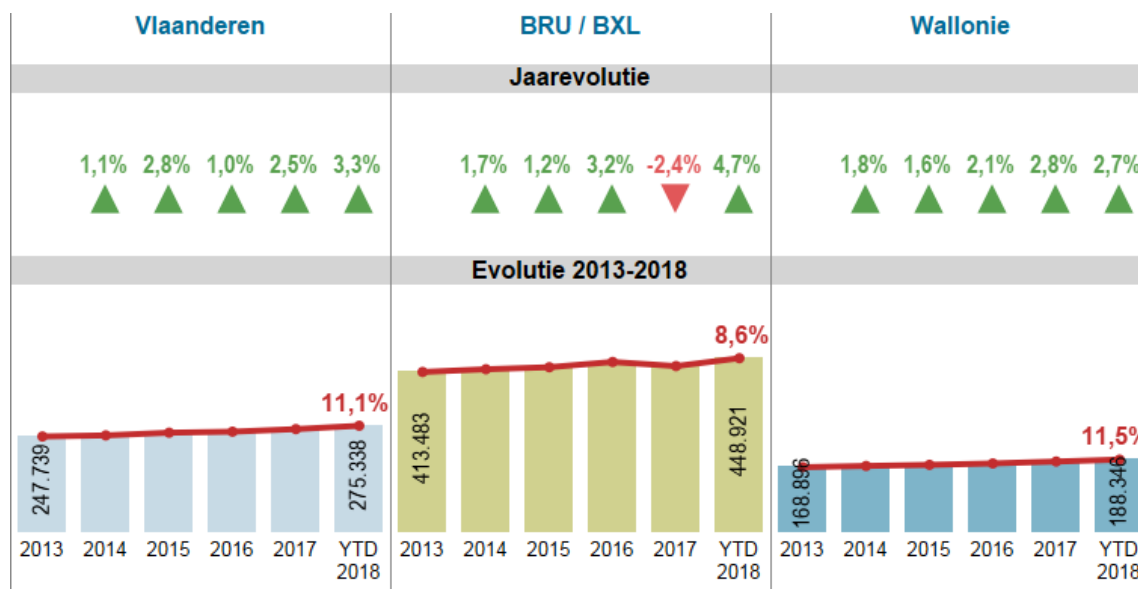
De gemiddelden in de 3 gewesten waren sedert de laatste 5 trimesters nog nooit zo hoog. In Wallonië is de gemiddelde prijs +5,0% hoger dan de prijs die een jaar geleden bereikt werd, hetzij +9.000 EUR. In Vlaanderen bedraagt de stijging +4,7%, hetzij +12.500 EUR. In Brussel is de in het 3<sup>de</sup> trimester 2018 bereikte prijs +2,4% hoger dan deze van het 3<sup>de</sup> trimester 2017, hetzij +10.500 EUR.



Grafiek 10 : Trimestriële evolutie van de gemiddelde huisprijs op regionaal niveau

Zoals we verder zullen zien, vertonen enkel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de provincie Antwerpen en de twee Brabantse een gemiddelde prijs die hoger is dan 300.000 EUR.

Grafiek 11 verduidelijkt de evolutie van de gemiddelde huisprijs op nationaal niveau door een beeld te geven van de jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs per gewest van 2013 tot eind september 2018.



Grafiek 11: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een huis op regionaal niveau

De cijfers voor de 3 gewesten weerspiegelen de nationale stijgende trend in vergelijking met 2017, waarbij de sterkste groei wordt waargenomen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (+4,7%).

We herinneren eraan dat de gemiddelde prijs van een huis in België over de eerste 9 maanden van 2018 249.842 EUR bedraagt. De gemiddelde prijs in het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest ligt daar +79,7% boven, in Vlaanderen +10,2% en de gemiddelde prijs in Wallonië ligt daar -24,6% onder.

In 2018 bedraagt de gemiddelde prijs van een huis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 448.921 EUR. Een huis vertoont vandaag in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gemiddeld een meerprijs van 174.000 EUR in vergelijking met Vlaanderen en 261.000 EUR in vergelijking met Wallonië.

In vergelijking met 2013 vertoont de gemiddelde prijs in Vlaanderen en Wallonië een stijging van respectievelijk +11,1% en +11,5%. Een huis in Vlaanderen kost gemiddeld 27.000 EUR meer dan in 2013 en 19.000 EUR meer in Wallonië. De sterkste groei wordt waargenomen in Wallonië.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertoont van zijn kant een stijging van +8,6% tussen 2013 en 2018, een huis kost er gemiddeld 35.000 EUR meer dan 5 jaar geleden.

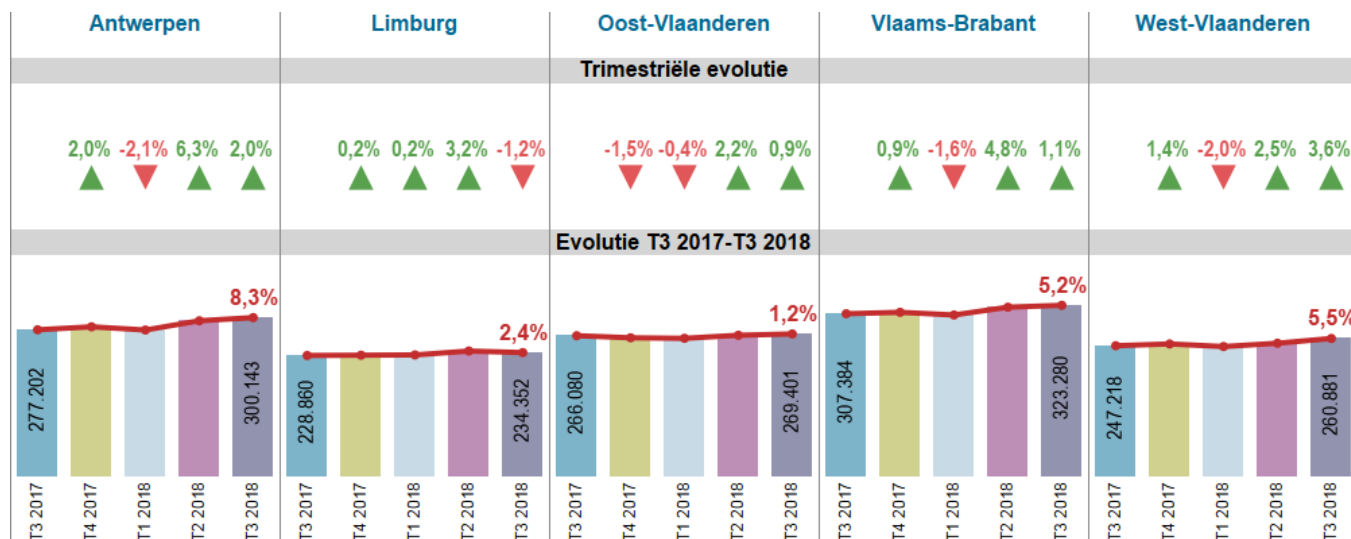
Deze stijgingen moeten gerelativeerd worden in het licht van de inflatie gedurende dezelfde periode, die +9,0% bedraagt (Bron: Eurostat).

In de volgende pagina's zullen wij ons toespitsen op de provincies, waarvoor wij eveneens de trimestriële en jaarlijkse gemiddelde prijzen zullen analyseren.

**GEMIDDELDE PRIJS VAN WOONHUIZEN – PROVINCIALE ANALYSE**

De gemiddelde prijs van een huis voor het geheel van de **Vlaamse provincies** stijgt met 2,2% ten opzichte van het tweede trimester 2018 (grafiek 10). De gemiddelde prijs in Vlaanderen bedraagt 282.423 EUR in het 3<sup>de</sup> trimester 2018.

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



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

De regionale stijging in vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester 2018 wordt in alle Vlaamse provincies bevestigd, met uitzondering van Limburg (-1,2%). De stijgingen variëren van +0,9% (Provincie Oost-Vlaanderen) tot +3,6% (Provincie West-Vlaanderen).

Limburg blijft de goedkoopste provincie van Vlaanderen. Zij vertoont een gemiddelde prijs die -17,0% lager is dan het gemiddelde van het Vlaams gewest en het is de enige Vlaamse provincie waar de prijs lager is dan het nationaal gemiddelde (257.452 EUR over het 3<sup>de</sup> trimester 2018).

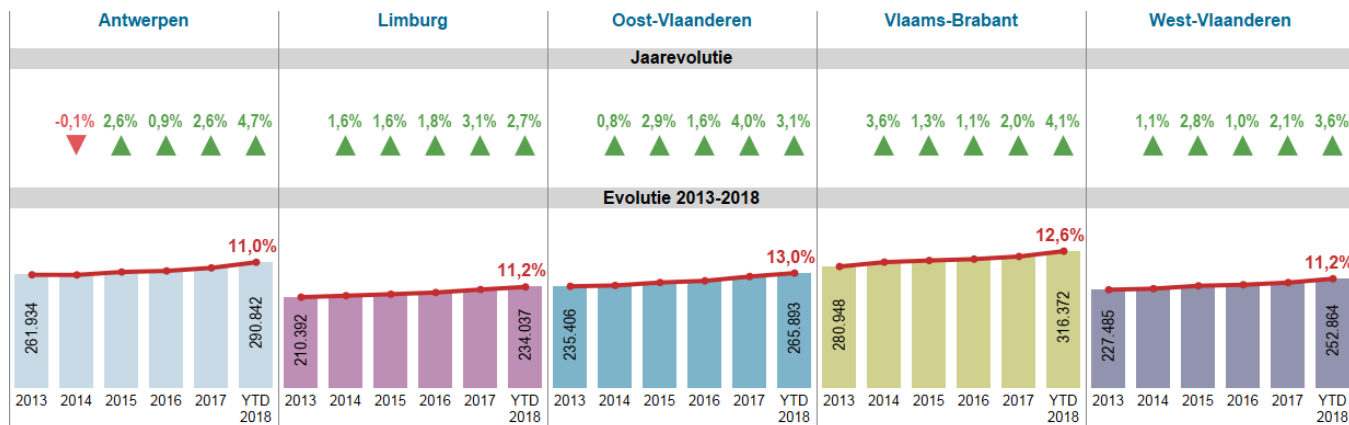
Vlaams-Brabant blijft de duurste provincie van Vlaanderen met een gemiddelde prijs van 323.280 EUR (+26,6% ten opzichte van de nationale gemiddelde prijs) en is een van de provincies waar de gemiddelde prijs van een huis het hoogst is in België (vlak na Brussel met een gemiddelde van 451.000 EUR en Waals-Brabant met een gemiddelde van 324.000 EUR).

Wij merken eveneens het feit op dat de gemiddelde prijs van een huis in de provincie Antwerpen voor het eerst de drempel van 300.000 EUR overschrijdt.

De gemiddelde prijs van een huis in het 3<sup>de</sup> trimester 2018 in elke Vlaamse provincie is hoger dan zijn peil van een jaar geleden (3<sup>de</sup> trimester 2017). De stijgingen gaan van +1,2% in Oost-Vlaanderen tot +8,3% in de provincie Antwerpen.

Na analyse van de evolutie van de gemiddelde prijs in Vlaanderen gedurende het 3<sup>de</sup> trimester 2018, toont grafiek 13 hieronder de evolutie op jaarbasis (pijlen en percentages in het bovenste deel van de grafiek) en over een periode van 5 jaar (kromme en percentage in het onderste deel) van de gemiddelde prijs van een huis in elke Vlaamse provincie.

De stijging van de gemiddelde prijs ten opzichte van 2017 wordt in alle Vlaamse provincies waargenomen. De stijgingen liggen tussen +2,7% in Limburg en +4,7% in de provincie Antwerpen.



Grafiek 13: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde huisprijs in de Vlaamse provincies

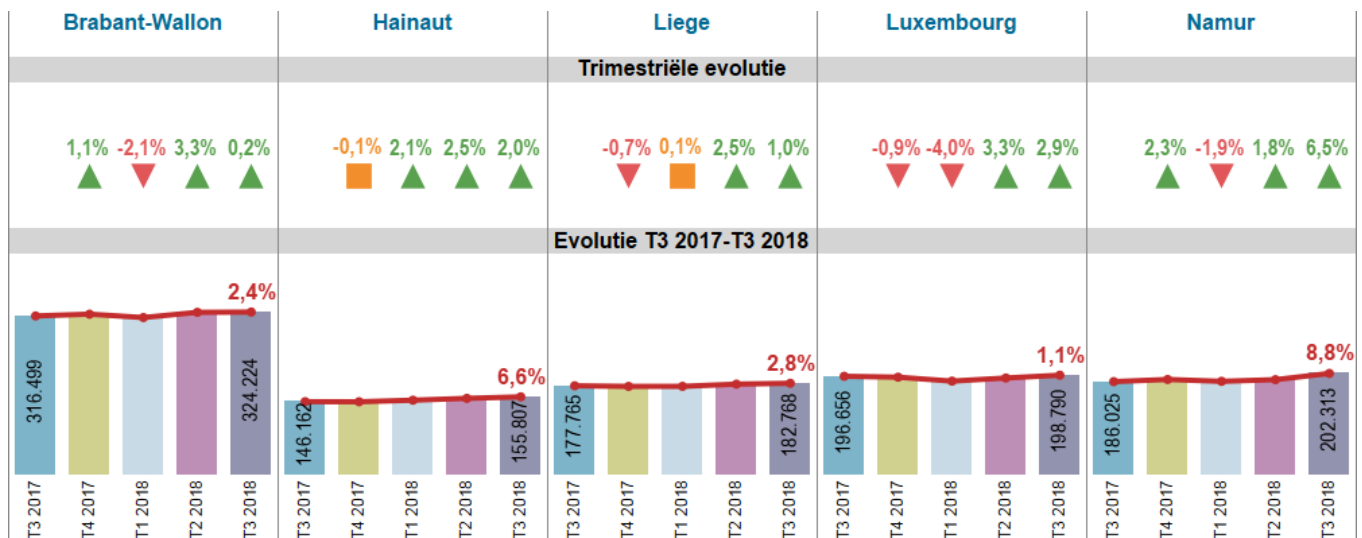
Alle provincies kenden een constante stijging in de loop van de voorgaande jaren en 2018 lijkt deze trend te volgen.

Zoals eerder vermeld, zien we in Vlaanderen in zijn geheel een stijging van de gemiddelde prijs met +11,1% sedert 2013. De kleinste groei van de gemiddelde prijs sedert 2013 wordt waargenomen in de provincie Antwerpen met +11,0%. De grootste groei wordt waargenomen in Oost-Vlaanderen met +13,0%. In 2018 moet er in de Vlaamse provincies gemiddeld tussen de 24.000 EUR en 35.000 EUR meer betaald worden voor een huis dan in 2013 (respectievelijk in Limburg en in Vlaams-Brabant).

Deze stijgingen moeten gerelativeerd worden in het licht van de inflatie gedurende dezelfde periode, die +9,0% bedraagt (Bron: Eurostat).

In vergelijking met de gemiddelde prijs in het Vlaams Gewest (275.338 EUR) over de 9 eerste maanden van 2018, liggen enkel de gemiddelde prijzen van een huis in Vlaams-Brabant en in de provincie Antwerpen daar boven (respectievelijk +14,9% en +5,6%). De gemiddelde prijs van een huis in de 3 andere provincies (Oost-Vlaanderen, West-Vlaanderen en Limburg) ligt daar respectievelijk -3,4%, -8,2% en -15,0% onder.

In alle **Waalse provincies** samen stijgt de gemiddelde prijs van woonhuizen in het 3<sup>de</sup> trimester met +2,0% in vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester 2018 (grafiek 10). De gemiddelde prijs van een huis in Wallonië in het 3<sup>de</sup> trimester 2018 bedraagt 193.410 EUR.



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

Deze stijging wordt in elke Waalse provincie waargenomen. De stijging van de gemiddelde prijs ligt tussen +0,2% in Waals-Brabant en +6,5% in de provincie Namen.

In alle Waalse provincies wordt zelfs de hoogste gemiddelde prijs van de afgelopen 5 trimesters waargenomen.

Waals-Brabant, met een gemiddelde prijs van 324.224 EUR in het 3<sup>de</sup> trimester 2018, is de enige Waalse provincie waar de gemiddelde prijs hoger is dan de nationale gemiddelde prijs. Hij is +67,6% hoger in vergelijking met de gemiddelde prijs in Wallonië (193.410 EUR) en +25,9% in vergelijking met de nationale gemiddelde prijs (257.452 EUR). De gemiddelde prijs van een huis zal er gemiddeld 131.000 EUR hoger zijn dan de gemiddelde prijs in Wallonië.

De gemiddelde prijs van een huis in de provincie Namen overschrijdt voor het eerst de drempel van 200.000 EUR en een huis kost er opnieuw meer dan een huis in de provincie Luxemburg. Het is geleden van het derde trimester van 2016 dat een dergelijk verschijnsel werd waargenomen.

De enige provincie die gedurende de laatste trimesters een regelmatige groei van de gemiddelde prijs kende, is de provincie Henegouwen (155.807 EUR). Maar het blijft de provincie met de laagste gemiddelde prijs in België. Het arrondissement Bergen vertoont de laagste gemiddelde prijs van deze provincie met 132.511 EUR. De gemiddelde prijs van een huis in de provincie Henegouwen is 97.000 EUR lager ten opzichte van de nationale gemiddelde prijs en 36.000 EUR ten opzichte van de gemiddelde prijs in Wallonië.

Na analyse van de evolutie van de gemiddelde prijs in Wallonië gedurende het 3<sup>de</sup> trimester 2018, toont grafiek 15 de jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van 2013 tot eind september 2018 in de verschillende Waalse provincies.

Zoals we reeds zagen in grafiek 11 is de gemiddelde prijs van een huis in Wallonië hoger dan de gemiddelde prijs die in 2017 werd opgetekend (+2,7%). Deze stijging wordt vastgesteld in 4 van de 5 Waalse provincies (Waals-Brabant, Henegouwen, Luik en Namen). In vergelijking met 2013 bedraagt de stijging +11,5%.

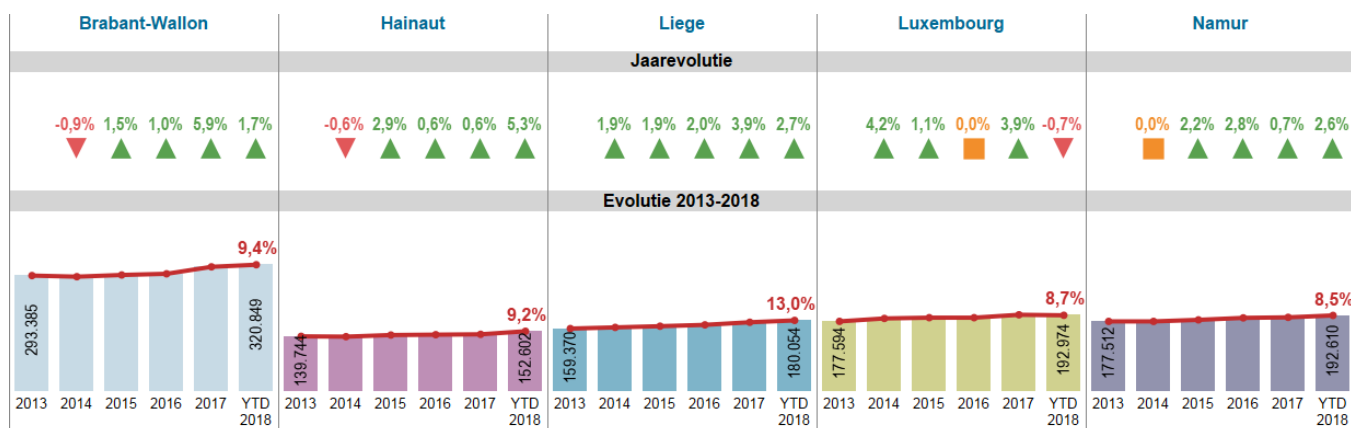
In de provincie Luxemburg (192.974 EUR) tonen de cijfers een daling in vergelijking met 2017 van -0,7% waarbij de gemiddelde prijs toch hoger ligt dan de regionale gemiddelde prijs. Het gaat om de eerste daling van de gemiddelde prijs sedert 5 jaar (+8,7% sedert 2013). Een huis kost gemiddeld 15.000 EUR meer in 2018 dan in 2013.

De provincie Namen (192.610 EUR) kent een stijging van 2,6% in vergelijking met 2017. De gemiddelde prijs in 2018 is lichtjes hoger dan de regionale gemiddelde prijs (188.346 EUR). De provincie Namen is met +8,5% de provincie waar de kleinste stijging wordt waargenomen tussen 2013 en 2018. Een huis kost gemiddeld 15.000 EUR meer in 2018 dan in 2013.

De gemiddelde prijs van een huis in de provincie Luik (180.054 EUR) blijft stijgen sedert 2013. Op 5 jaar is hij met 13,0% toegenomen. Het is de sterkste stijging in Wallonië over 5 jaar. Een huis kost gemiddeld 21.000 EUR meer in 2018 dan in 2013.

De mooiste groei op dit ogenblik zien we in de provincie Henegouwen met +5,3% in vergelijking met 2017. Op 5 jaar steeg de gemiddelde prijs met +9,2%. Maar toch blijft het de goedkoopste provincie van België met een gemiddelde prijs in 2018 van 152.602 EUR (-38,9% ten opzichte van de nationale prijs).

Waals-Brabant (320.849 EUR) blijft na het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de duurste provincie. De gemiddelde prijs stijgt met +1,7% in vergelijking met 2017 en met +9,4% in vergelijking met 2013. Een huis kost er gemiddeld 28.000 EUR meer dan in 2013.



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

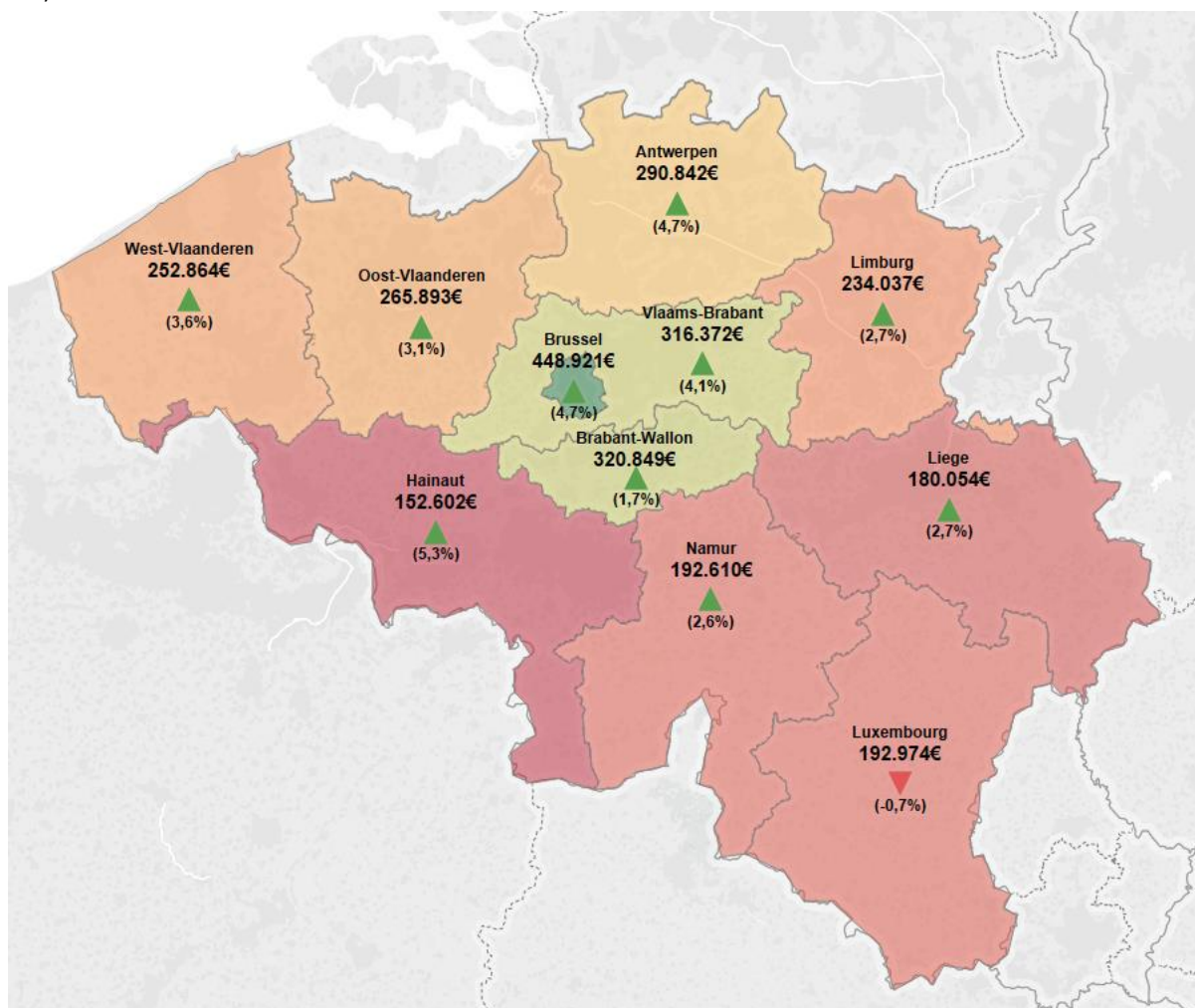
Deze stijgingen moeten gerelativeerd worden in het licht van de inflatie gedurende dezelfde periode, die +9,0% bedraagt (Bron: Eurostat).



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 roder de kleur, hoe lager de gemiddelde prijs van een huis in die provincie. Hoe meer de kleur naar groen neigt, hoe hoger de gemiddelde prijs van een huis in die provincie.

Wij vergelijken de gemiddelde prijs van 2018 met de gemiddelde prijs van 2017 (symbool en percentage van de evolutie).



Grafiek 16: Overzichtsk kaart van de evolutie van de prijs van een huis in België (YTD T1 tot T3 2018 vs 2017)

Zo zijn de hoogste gemiddelde prijzen terug te vinden in Brussel, in Waals-Brabant en in Vlaams-Brabant. De laagste gemiddelde prijs vinden we terug in de provincie Henegouwen. In Vlaanderen worden in het algemeen hogere gemiddelde prijzen waargenomen in vergelijking met Wallonië.

Wat de evolutie van de gemiddelde prijs tussen 2017 en 2018 betreft, biedt België uiteindelijk een beeld dat bijna identiek is tussen het noorden en het zuiden. De tekens staan in het groen, met uitzondering van de provincie Luxemburg.

De provincie Luxemburg vertoont de enige daling van de gemiddelde prijs (-0,7%). Deze daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de arrondissementen Aarlen, Marche-en-Famenne en Neufchâteau, waar het merendeel van de

waarnemingen plaatsvonden. Enkel in de arrondissementen Bastogne en Virton zien we een stijging met respectievelijk +8,9% en +8,6%.

Voor alle andere provincies liggen de stijgingen van de gemiddelde prijs tussen +1,7% (Waals-Brabant) en +5,3% (Provincie Henegouwen). Buiten de provincie Luxemburg en de 3 volgende arrondissementen (Philippeville in de provincie Namen, Veurne in West-Vlaanderen en Eeklo in Oost-Vlaanderen) wordt er in alle arrondissementen een stijging van de gemiddelde prijs of een status quo waargenomen tussen 2017 en de eerste 9 maanden van 2018.

De sterkste stijging van de gemiddelde prijs wordt waargenomen in het arrondissement Moeskroen (+9,4%).



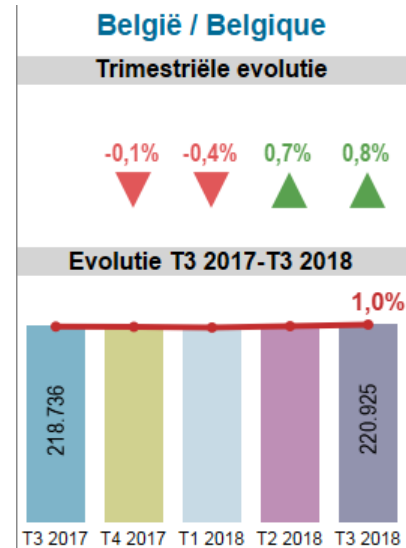
## GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN

In het 3<sup>de</sup> trimester 2018 is de gemiddelde prijs van een appartement in België met 220.925 EUR (+0,8%) stabiel in vergelijking met het tweede trimester 2018. De evolutie van het ene trimester naar het andere wordt weergegeven in het bovenste gedeelte van grafiek 17 hieronder (pijlen en percentages).

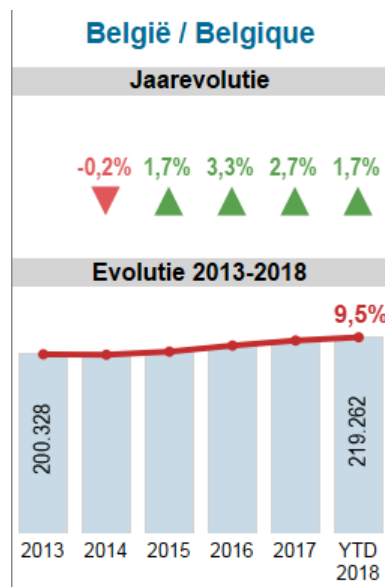
In vergelijking met het 3<sup>de</sup> trimester 2017 is de gemiddelde prijs gestegen met +1,0%, hetzij +2.000 EUR en overschrijdt de kaap van 220.000 EUR. De evolutie in vergelijking met dezelfde periode een jaar geleden wordt weergegeven door de kromme en het percentage in het onderste gedeelte van grafiek 17.

Zoals in de vorige barometers en de bovenstaande analyse van de huisprijzen, gebruiken wij het gegeven "year-to-date" om op een preciezere manier de evolutie van de gemiddelde prijzen van appartementen in te schatten. De "year-to-date"-prijs voor het 3<sup>de</sup> trimester 2018 wordt berekend over de periode vanaf 1 januari 2018 tot 30 september 2018 en wordt vergeleken met de gemiddelde prijs van 2017 en van de voorgaande jaren.

Grafiek 17: Gemiddelde prijs van appartementen in België / evolutie per trimester



Grafiek 18 toont de gemiddelde prijs van appartementen in België en zijn evolutie vanaf 2013 tot op heden (YTD 2018).



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

De gemiddelde prijs van appartementen steeg achtereenvolgend in de loop van de afgelopen 3 jaar alsook van de afgelopen 9 maanden.

De gemiddelde prijs van een appartement in België in de 9 eerste maanden van 2018 is +1,7% hoger dan in 2017, hetzij bijna +4.000 EUR.

Over 5 jaar is de prijs voor een appartement gemiddeld 19.000 EUR hoger dan in 2013, hetzij +9,5%. Deze stijging moet gerelativeerd worden in het licht van de inflatie over dezelfde periode die +9,0% bedraagt (Bron: Eurostat).

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

## GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN – REGIONALE ANALYSE

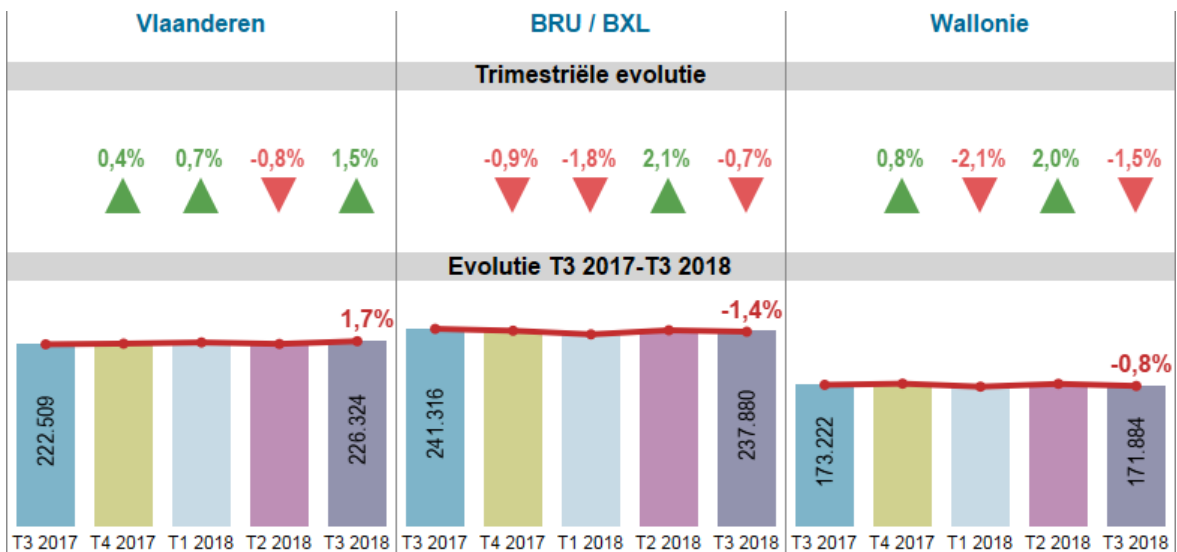
Op regionaal niveau merken we op dat Vlaanderen zich net zoals in het eerste semester onderscheidt van Brussel en Wallonië.

De gemiddelde prijs van een appartement in Vlaanderen stijgt met +1,5% in vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester 2018. Deze stijging over het laatste trimester maakt een evolutie van 1,7% van de gemiddelde prijs over een jaar mogelijk.

In Brussel en in Wallonië zijn de gemiddelde prijzen respectievelijk met -0,7% en -1,5% gedaald ten opzichte van het 2<sup>de</sup> trimester 2018.

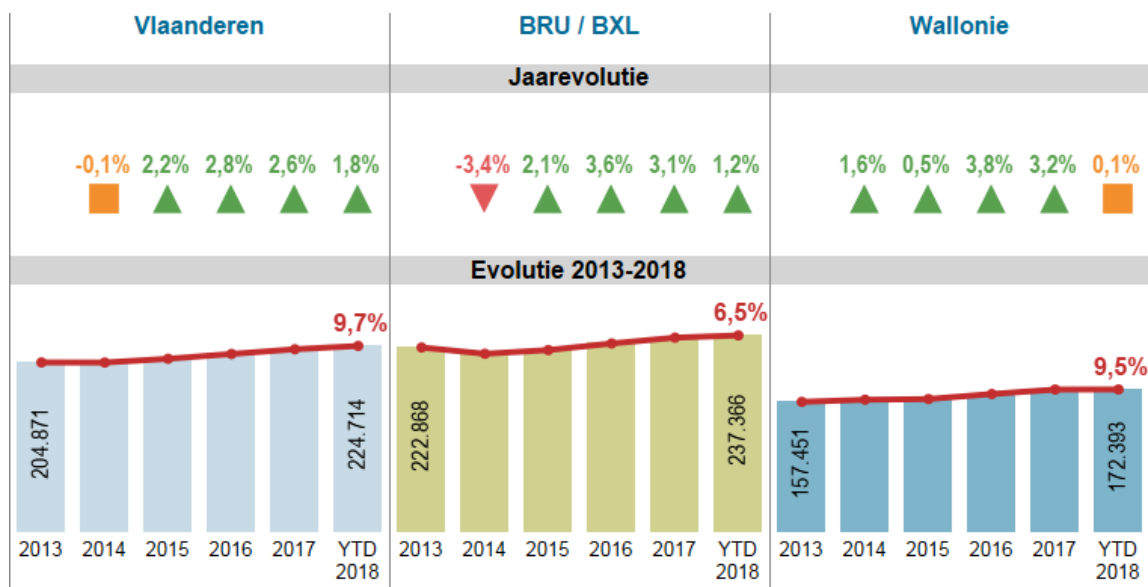
Voor Wallonië is de gemiddelde prijs -0,8% lager dan de prijs die een jaar geleden werd bereikt (-1.000 EUR). In Brussel is de in het 3<sup>de</sup> trimester 2018 bereikte gemiddelde prijs -1,4% lager dan de prijs van het 3<sup>de</sup> trimester 2017, hetzij -4.000 EUR.

Ter herinnering: de gemiddelde prijs van een appartement in België in het 3<sup>de</sup> trimester 2018 bedraagt 220.925 EUR.



Grafiek 19: Gemiddelde prijs van appartementen in België op regionaal niveau / evolutie per trimester

Wanneer wij op regionaal niveau de 2 eerste trimesters 2018 met het jaar 2017 vergelijken, bemerken wij dat de gemiddelde prijs van appartementen stijgt in de 3 gewesten. De stijging is meer uitgesproken in Vlaanderen en Brussel (respectievelijk +1,5% en +0,9%) terwijl Wallonië praktisch stabiel is (+0,4%).



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

De constante stijging van de gemiddelde prijzen van appartementen in Brussel en in Vlaanderen wordt bevestigd sedert 2015. In Wallonië wordt er een constante stijging vastgesteld sedert 2014 die na de 9 eerste maanden van 2018 eindigt in stabiele prijzen.

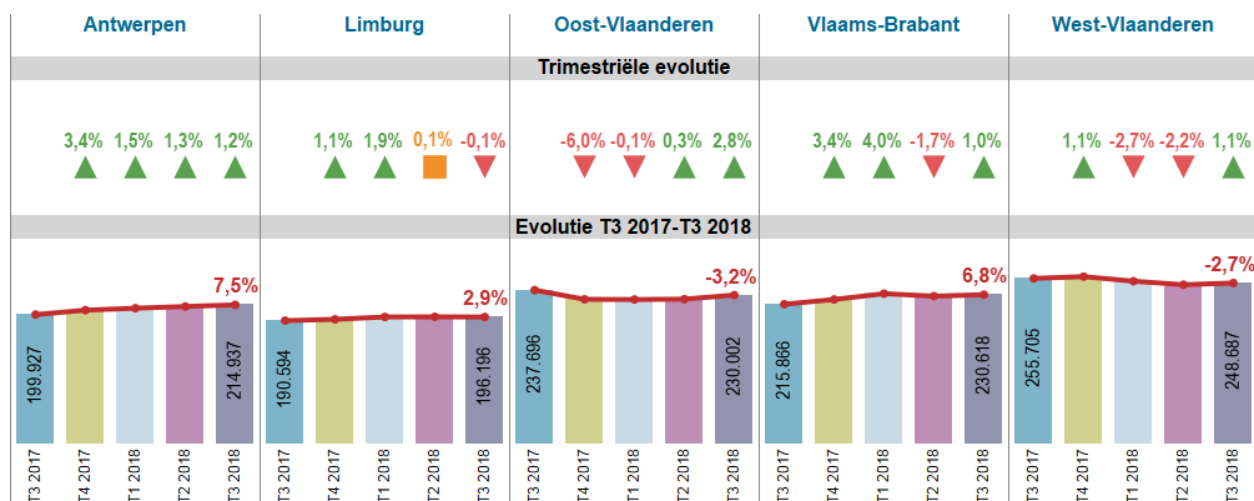
De stijging op nationaal niveau van de gemiddelde prijzen over 5 jaar (+9,5%) wordt in de 3 gewesten van het land vastgesteld, met stijgingen van +9,7% voor Vlaanderen, +9,5% voor Wallonië en +6,5% voor Brussel. Maar ook hier weer moet deze stijging gerelativeerd worden in het licht van de inflatie over dezelfde periode die +9,0% bedraagt (Bron: Eurostat).

Over de 9 eerste maanden van 2018 bedraagt de gemiddelde prijs van een appartement op nationaal niveau 219.262 EUR. De gemiddelde prijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt daar +8,3% boven, in Vlaanderen +2,5% en de gemiddelde prijs in Wallonië ligt daar -21,4% onder.

**GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN – PROVINCIALE ANALYSE**

De gemiddelde prijs voor het geheel van de **Vlaamse provincies** stijgt met +1,5% ten opzichte van het tweede trimester 2018 (grafiek 19). De gemiddelde prijs bedraagt 226.324 EUR in het 2<sup>de</sup> trimester 2018.

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



Grafiek 22: Gemiddelde prijs van appartementen in de Vlaamse provincies / evolutie per trimester

De gemiddelde prijs van een appartement in de loop van het laatste trimester is stabiel in de provincie Limburg (-0,1%) en stijgt in de andere Vlaamse provincies (ongeveer +1,0% in de provincie Antwerpen, in Vlaams-Brabant en in West-Vlaanderen en +2,8% in Oost-Vlaanderen).

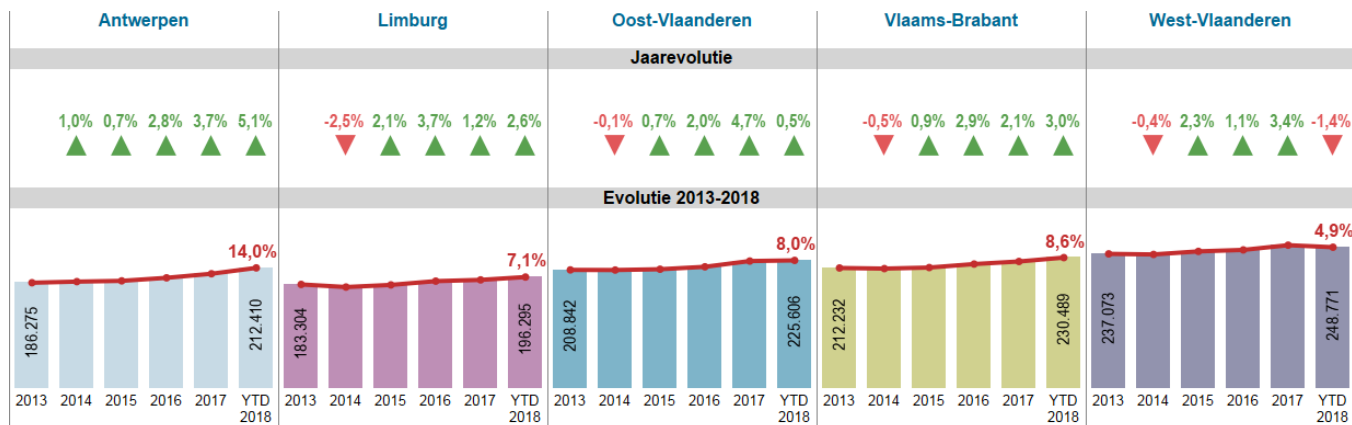
Enkel de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en Limburg hebben in het 3<sup>de</sup> trimester 2018 een gemiddelde prijs die hoger is dan hun peil van een jaar geleden (3<sup>de</sup> trimester 2017), met respectievelijk +7,5%, +6,8% en +2,9%. De beide Vlaanderen kennen een daling van respectievelijk -3,2% en -2,7%.

Wij willen doen opmerken dat de gemiddelde prijs in Oost-Vlaanderen en in Vlaams-Brabant voor het derde opeenvolgende trimester op het niveau van het Vlaams gemiddelde blijft en dat Limburg de enige provincie is waar een appartement gemiddeld minder dan 200.000 EUR kost. De provincie Antwerpen vertoont een gemiddelde prijs voor een appartement die over de 5 laatste trimesters een constante stijging kent.

Grafiek 22 op de volgende pagina toont de evolutie op jaarbasis (pijlen en percentages in het bovenste gedeelte van de grafiek) en over een periode van 5 jaar (kromme en percentage in het onderste deel) van de gemiddelde prijs van een appartement voor de Vlaamse provincies.

De gemiddelde prijzen van appartementen kennen over de 9 eerste maanden van 2018 een stijging in de provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant (met 2,6% tot 5,1,5%). De gemiddelde prijs is stabiel in Oost-Vlaanderen (+0,5%) terwijl hij daalt in West-Vlaanderen (-1,4%). West-Vlaanderen en Limburg blijven respectievelijk de duurste en de goedkoopste provincie in Vlaanderen.

In vergelijking met de gemiddelde prijs in het Vlaams Gewest (224.714 EUR) over de 9 eerste maanden van 2018, ligt de gemiddelde prijs van de provincies Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen daar respectievelijk +2,6% en +10,7% boven. De gemiddelde prijs in Oost-Vlaanderen houdt gelijke tred met het regionaal gemiddelde terwijl de provincies Antwerpen en Limburg prijzen laten optekenen die daar respectievelijk -5,5% en -12,6% onder liggen



Grafiek 23: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de Vlaamse provincies

De stijging in de provincie Antwerpen (+5,1%) gedurende de eerste 9 maanden van 2018 is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de evolutie van de gemiddelde prijzen in het arrondissement en meer in het bijzonder in de gemeente met dezelfde naam (+6,5% op gemeentelijk niveau). Voor de gemiddelde prijzen merken wij net zoals in het 1<sup>ste</sup> semester op dat de overschrijding van de drempel van 200.000 EUR in 2017 zich in de provincie Antwerpen handhaaft in 2018.

De stijging in de provincie Limburg is toe te schrijven aan de evolutie van de gemiddelde prijzen in de arrondissementen Hasselt en Maaseik. In Vlaams-Brabant wordt de stijging zowel in het arrondissement Halle-Vilvoorde als Leuven vastgesteld.

De lichte daling van de gemiddelde prijzen van appartementen gedurende de twee eerste trimesters 2018 in West-Vlaanderen (-1,4%) houdt verband met de dalingen vastgesteld in het kustarrondissement Oostende, die blijkbaar niet gecompenseerd kunnen worden door de lichte stijgingen in de arrondissementen Brugge (+0,4%), Veurne (+0,10) en Kortrijk (+5,4%).

Ook in Oost-Vlaanderen blijft de gemiddelde prijs van een appartement praktisch ongewijzigd in vergelijking met 2017 (+0,5%), in de eerste plaats ingevolge een lichte stijging van de prijzen in het arrondissement Gent (+0,6%) en Sint-Niklaas (+3,4%) en het status quo in Aalst (+0,1%).

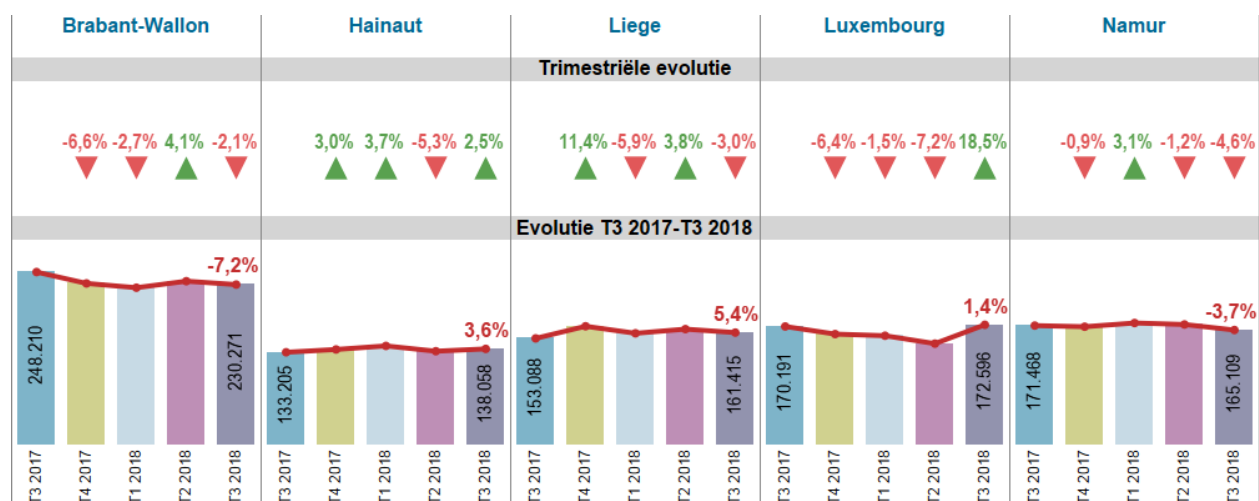
Grafiek 22 illustreert eveneens de evolutie van de gemiddelde prijzen van 2013 tot heden. De huidige prijs is de hoogste prijs die in de loop van de afgelopen jaren werd waargenomen, met uitzondering van de provincie West-Vlaanderen, waar de gemiddelde prijs van appartementen gedurende de drie eerste trimesters 2018 een lichte daling kent in vergelijking met 2017. Voor deze twee provincie was de prijs het hoogst in 2017.

Sedert 2013 stijgt de gemiddelde prijs van een appartement in alle Vlaamse provincies. De provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant kennen de sterkste stijgingen met respectievelijk +14,0% en +8,6%. Zij worden gevolgd door de provincies Oost-Vlaanderen en Limburg, beide met een stijging van +8,0% en +7,1%. De kleinste stijging wordt vastgesteld in West-Vlaanderen met +4,9%

De provincie Antwerpen is de enige Belgische provincie waar de gemiddelde prijs van een appartement van jaar tot jaar toeneemt over een geanalyseerde periode van 5 jaar.

Zoals eerder werd uitgelegd moeten deze stijgingen over een periode van 5 jaar gerelativeerd worden in het licht van de inflatie in België over dezelfde periode, namelijk +9,0% (Bron: Eurostat).

Wat de **Waalse provincies** betreft daalt de gemiddelde prijs van appartementen in het 3<sup>de</sup> trimester met -1,5% ten opzichte van het 2<sup>de</sup> trimester (grafiek 19). De gemiddelde prijs van een appartement in Wallonië bedraagt 171.884 EUR in het 3<sup>de</sup> trimester 2018.



Grafiek 25: Gemiddelde prijzen van appartementen in de Waalse provincies / evolutie per trimester

De prijzen op het niveau van de provincies vertonen ten opzichte van het vorige trimester verschillen gaande van -4,6% tot +18,5%.

De grootste stijging vinden we in de provincie Luxemburg, waar de gemiddelde prijs voor een appartement sterk stijgt en de opeenvolgende dalingen van de 3 afgelopen trimesters corrigeert. De appartementenmarkt in de provincie Luxemburg is de kleinste op het geheel van het grondgebied. Slechts 4% van de vastgoedtransacties hebben er betrekking op appartementen. Het kleine aantal waarnemingen rechtvaardigt de grotere volatiliteit van de gemiddelde prijs

De provincie Henegouwen kent een stijging van 2,5% in vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester van 2018. De drie andere provincies vertonen een daling van -2,1% tot -4,6%.

In vergelijking met de gemiddelde prijs van het 3<sup>de</sup> trimester 2017, laten de provincies Waals-Brabant en Namen beide een daling optekenen (met respectievelijk -7,2% en -3,7%) terwijl de provincies Henegouwen, Luik en Luxemburg van hun kant stijgingen kennen van respectievelijk +3,6%, +5,4% en +1,4% over een jaar.

Enkel Waals-Brabant heeft een gemiddelde prijs voor een appartement in het 3<sup>de</sup> trimester 2018 die hoger is dan het Waals gemiddelde (171.884 EUR). Waals-Brabant is eveneens de enige Waalse provincie met gemiddelde prijzen die de drempel van 200.000 EUR overschrijden.



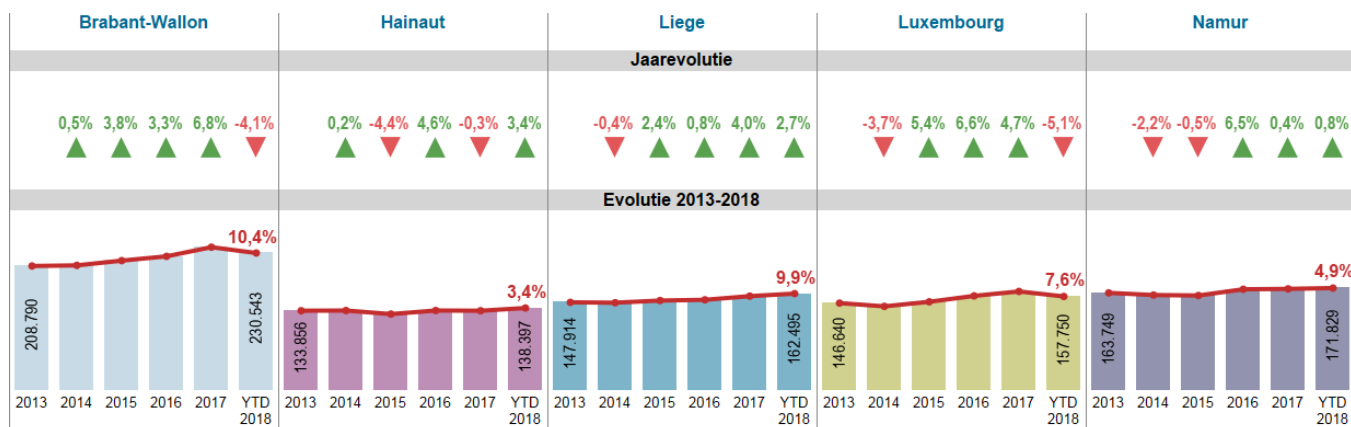
De jaarlijkse gemiddelden en hun evoluties ten opzichte van 2017 worden geïllustreerd in grafiek 24 hieronder. De gemiddelde prijzen van appartementen kennen over de drie eerste trimesters 2018 een stijging in de provincies Henegouwen, Luik en Namen (van 0,8% tot 3,4%). De gemiddelde prijzen in Waals-Brabant en in de provincie Luxemburg dalen van hun kant met respectievelijk -4,1% en -5,1%.

Waals-Brabant en de provincie Luxemburg breken in de 3 eerste trimesters 2018 met de stijgende trend die zij gedurende 3 tot 4 opeenvolgende jaren hebben gekend. De daling van de gemiddelde prijs van een appartement in Waals-Brabant ten opzichte van het jaar 2017 is geconcentreerd in de gemeenten Waterloo, Tubeke, Eigenbrakel en Waver.

In de provincie Luxemburg is de daling van de gemiddelde prijs van appartementen een algemeen verschijnsel in heel de provincie, waarbij de gemiddelde prijs in het arrondissement Aarlen van zijn kant stabiel is (+0,5%).

De stijging van de gemiddelde prijs in de provincie Henegouwen over de 3 eerste semester 2018 houdt verband met de evolutie van de prijzen in de gemeenten Charleroi, Bergen en La Louvière, die alle drie een stijging kennen tussen +6,0% en +7,0%

In vergelijking met de gemiddelde prijs in het Waals Gewest (172.393 EUR) over de 9 eerste maanden van 2018, ligt enkel de gemiddelde prijs van een appartement in Waals-Brabant daar een heel stuk boven (+33,7%). De gemiddelde prijs in de provincie Namen bevindt zich op hetzelfde peil (-,03%) terwijl de prijzen in de 3 andere provincies (Luik, Luxemburg & Henegouwen) daar respectievelijk -5,7%, -8,5% en -19,7% onder liggen.



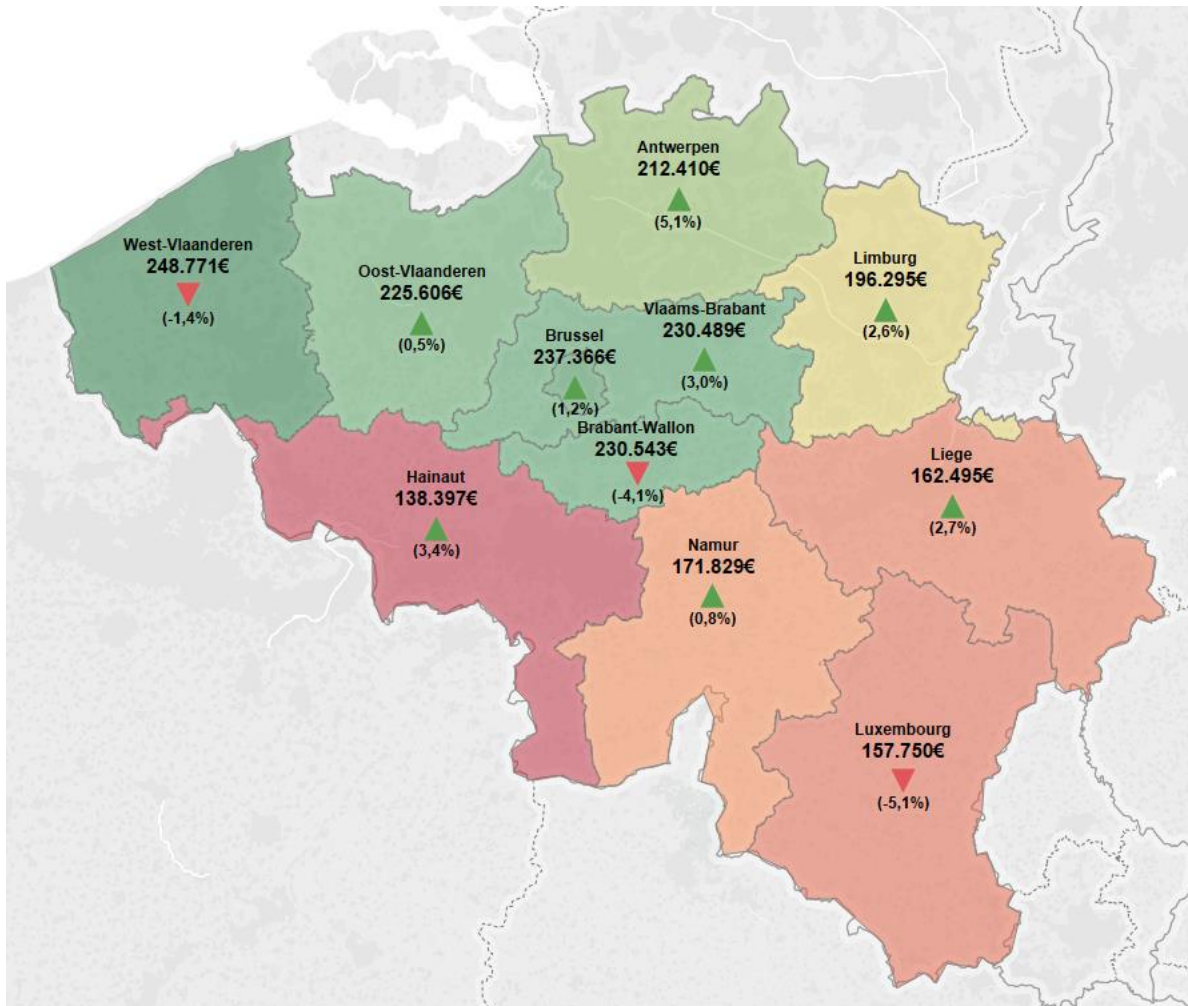
Grafiek 26: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de Waalse provincies

Bij een vergelijking op langere termijn, stellen we vast dat de gemiddelde prijzen van appartementen over de eerste 9 maanden van 2018 hoger zijn dan 5 jaar geleden in elke Waalse provincie. De stijging schommelt tussen lichtjes meer dan +3,4% voor Henegouwen en lichtjes meer dan +10,0% voor Waals-Brabant, op de voet gevolgd door de provincie Luik (+9,9%) en door de provincie Luxemburg (+7,6%). De provincie Namen van haar kant kent een stijging van +4,9% over 5 jaar.

Zoals eerder werd uitgelegd moeten deze stijgingen over een periode van 5 jaar gerelativeerd worden in het licht van de inflatie in België over dezelfde periode, namelijk +9,0% (Bron: Eurostat).

Tot slot voegen wij hier nog een overzichtskaart voor de appartementen aan toe die de evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de verschillende Belgische provincies samenvat. Wij vergelijken hieronder de gemiddelde prijs van de 3 eerste trimesters 2018 (over een periode die zich uitstrekt van 1 januari 2018 tot en met 30 september 2018) met de gemiddelde prijs van 2017.

De kleurcode geeft de gemiddelde prijs weer. Hoe donkerder de tint, hoe hoger de prijs van een appartement in die provincie. Zo is een appartement gemiddeld het duurst in West-Vlaanderen en het goedkoopst in Henegouwen. De provincie met de hoogste stijging (+5,1%) is de provincie Antwerpen, wanneer we de gemiddelde prijs van een appartement vergelijken tussen het 1<sup>ste</sup> semester van 2018 en het jaar 2017.



Grafiek 27: Overzichtskaart van de evolutie van de prijs van een appartement in België (YTD T1 tot T3 2018 vs 2017)