

NOTARISBAROMETER: VASTGOED IN 2022**VASTGOEDMARKT KOELT LICHTJES AF
MINDER TRANSACTIES, PRIJSSTIJGINGEN MINDER HOOG DAN DE INFLATIE****AANDEEL JONGE KOPERS HOGER IN 2021
ENERGIEZUINIGHEID BELANGRIJKE FACTOR OP DE VASTGOEDMARKT**

In het afgelopen jaar koelde de vastgoedmarkt in ons land lichtjes af. Er waren minder transacties dan in 2021 en de prijsstijgingen lagen onder het niveau van de inflatie. Dat blijkt uit de Vastgoedbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot).

Het aandeel jonge kopers steeg in vergelijking met 2021. Ze waren vooral actief in Vlaanderen, in het bijzonder in de provincies Oost-Vlaanderen, Limburg en Antwerpen.

Energiezuinigheid was het afgelopen jaar een belangrijke factor op de vastgoedmarkt. Slecht geïsoleerde woningen daalden in waarde. Vastgoed met het beste energielabel was erg gewild en steeg het meest in waarde.

Vastgoedactiviteit 2022: -2% in België en Vlaanderen

In het afgelopen jaar was het iets minder druk op de vastgoedmarkt. Zowel in België als in Vlaanderen daalde de vastgoedactiviteit met -2% in vergelijking met 2021. In Brussel ging het om een daling van -1,5%, in Wallonië ging het om -2,1%.

Vooraf in de tweede helft van 2022 was het een stuk rustiger op de vastgoedmarkt: -7,1% minder transacties in het tweede semester van 2022 in vergelijking met de eerste helft van het jaar.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be: *“De daling van de activiteit is te wijten aan een cocktail van stijgende rentevoeten, forse energieprijzen, de inflatie en de oorlog in Oekraïne.”*

Het aantal transacties lag in 2022 wel een stuk hoger dan in de precorona-periode: in vergelijking met 2019 waren er in het afgelopen jaar +9,2% meer transacties. Dezelfde trend in drie regio's: +7,6% in Vlaanderen, +4,6% in Brussel en +13,2% in Wallonië.

Vastgoedactiviteit in de Vlaamse provincies

De vastgoedactiviteit daalde het afgelopen jaar in alle Vlaamse provincies. Enkel in Oost-Vlaanderen was er een heel lichte stijging in vergelijking met 2021: +0,2%. De grootste daling was in West-Vlaanderen: -3,4%. In Vlaams-Brabant daalde de vastgoedactiviteit met -2,8%, in Antwerpen met -2,6% en in Limburg met -1,4%.

Aandeel jonge kopers hoger dan in 2021

In het afgelopen jaar waren jonge kopers opvallend actief: 30,3% van de kopers waren 30 jaar of jonger. In 2021 bedroeg hun aandeel 27,9%.

Notaris Bart van Opstal: *“Heel wat jongeren hebben het afgelopen jaar beslist om te kopen, al dan niet met hulp van familie, omdat ze verwachten dat de rentevoeten in de komende periode nog meer zullen stijgen.”*

Jonge kopers waren vooral actief in Vlaanderen: hun aandeel bedroeg daar 32,2% (in 2021 ging het om 28,4%). In Brussel bedroeg het aandeel jonge kopers in 2022 21,5%, in Wallonië 28,3%.

Oost-Vlaanderen (35,1% van de kopers was er 30 of jonger), Limburg (34,1%) en Antwerpen (33,8%) waren het meest populair bij jonge kopers, gevolgd door West-Vlaanderen (29,6%) en Vlaams-Brabant (27,4%).

Gemiddelde leeftijd koper

Wie in België vastgoed kocht in 2022, was gemiddeld 39,2 jaar oud. In 2021 was een koper gemiddeld 39,9 jaar oud.

In Antwerpen en Oost-Vlaanderen bedroeg de gemiddelde leeftijd van een koper 38 jaar. In West-Vlaanderen ging het om 41 jaar. Enkel in Waals-Brabant lag de gemiddelde leeftijd hoger: 42 jaar.

Gemiddelde prijs van een woonhuis in België: 319.123 euro (+8,2% t.o.v. 2021)

Een woonhuis in ons land kostte in 2022 gemiddeld 319.123 euro, een prijsstijging van +8,2% in vergelijking met 2021. Rekening houdend met de inflatie ging het om een prijsdaling van -1,8%.

In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis ook met +8,2% tot 348.064 euro. In Brussel steeg de prijs naar 576.576 euro (+6,9%). In Wallonië klokte de prijs van een woonhuis af op 235.615 euro (+5,7%).

Rekening houdend met de inflatie was er in de drie regio's een prijsdaling: -1,8% in Vlaanderen, -3,1% in Brussel en -4,3% in Wallonië.

Woonhuizen in de Vlaamse provincies

De gemiddelde prijs van een woonhuis zat in alle Vlaamse provincies in de lift. Uitschieters waren Oost-Vlaanderen (+9,3 tot een gemiddelde prijs van 334.630 euro), Antwerpen (+9% tot 377.582 euro) en Limburg (+8,9% tot 296.266 euro).

In Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen was de prijsstijging minder groot: +6,7% en +6,9%.

Rekening houdend met de inflatie daalde de prijs in alle Vlaamse provincies: van -3,3% in Vlaams-Brabant tot -0,7% in Oost-Vlaanderen.

Gemiddelde prijs van een appartement in België: 260.300 euro (+3,6% t.o.v. 2021)

Een appartement in ons land kostte in 2022 gemiddeld 260.300 euro, een prijsstijging van +3,6% in vergelijking met 2021. Rekening houdend met de inflatie was er een prijsdaling van -6,4%.

In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een appartement met +3,5% tot 267.429 euro. In Brussel steeg de prijs naar 281.125 euro (+3,9%). In Wallonië klokte de prijs van een appartement af op 198.960 euro (+5,9%).

Rekening houdend met de inflatie was er in de drie regio's een prijsdaling: -6,5% in Vlaanderen, -6,1% in Brussel en -4,1% in Wallonië.

Appartementen in de Vlaamse provincies

Zonder rekening te houden met de inflatie, steeg de prijs van een appartement in alle Vlaamse provincies: van +4,6% in Limburg tot +8,2% in Vlaams-Brabant.

Uitzondering was West-Vlaanderen: de prijs daalde er, ook voor inflatie, met -1,5%. Een appartement kostte er gemiddeld 283.847 euro. Hierdoor was Vlaams-Brabant voor de eerste keer de duurste Vlaamse provincie om een appartement te kopen, met een gemiddelde prijs van 287.403 euro.

Appartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers

In 2022 zat vooral de gemiddelde prijs van een appartement met 2 slaapkamers in de lift: +7,1% t.o.v.

2021. Gemiddeld kostte een appartement met 2 slaapkamers in ons land 254.950 euro, zo'n 30% meer dan een appartement met 1 slaapkamer.

De gemiddelde prijs van een appartement met 3 slaapkamers daalde, ook voor inflatie, lichtjes in vergelijking met 2021: -0,4% naar een gemiddelde prijs van 326.350 euro. Gemiddeld kostte een appartement met 3 slaapkamers 28% meer dan eentje met 2 slaapkamers.

In Vlaanderen was er dezelfde trend: een appartement met 3 slaapkamers daalde in prijs, met -2,6% tot 324.300 euro. Voor corona, in 2019, was er ook al een prijsdaling: -7,1%. In de coronajaren was een appartement met 3 slaapkamers zeer gegeerd en steeg de prijs: +16,4% in 2020 en +6,3% in 2021.

Appartementen: nieuwbouw versus bestaand vastgoed

In 2022 was 19,5% van de verkochte appartementen een nieuwbouwappartement. Dat was een laagste aandeel van de afgelopen 5 jaar. In 2018 ging het nog om 22,7% en sinds dan daalde het aandeel jaar na jaar.

Notaris Bart van Opstal: *"In 2022 speelde de stijging van de bouwkosten door de oorlog in Oekraïne zeker een rol. Nieuwbouw werd een stuk duurder. Ook de fiscaliteit speelde hierbij een rol: voor een bestaand appartement moesten koper rekening houden met een belasting van 3%, voor nieuwbouw ging het om 21%."*

In België kostte een nieuwbouwappartement gemiddeld 307.734 euro. Een bestaand appartement kostte gemiddeld 250.316 euro.

In Vlaanderen betaalden kopers gemiddeld 319.907 euro voor een nieuwbouwappartement en 255.186 euro voor een bestaand appartement.

Energiezuinigheid wordt steeds belangrijker

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

Notaris Bart van Opstal: *"Het is geen verrassing dat uit onze analyse blijkt dat woningen met een goede EPC-score, bijvoorbeeld A of B, sneller in waarde stijgen. Voor kopers van een eigen woning betekent een goede score minder verbruikskosten, voor investeerders is de meerwaarde en de huurwaarde hoger."*

In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een huis met een A-label in de laatste vijf jaar met +33,2%. Voor een appartement ging het om een stijging met +28,6%.

Het valt te verwachten dat de prijzen van energieverslindende huizen in de komende jaren onder druk zullen komen te staan. In 2022 was dat al het geval voor appartementen met F-label: ze werden al wat goedkoper in vergelijking met 2021.

Trends in 2022 in functie van EPC-labels

In het afgelopen jaar steeg de prijs van een appartement met een A-label met 19.251 euro. Vaak ging het om nieuwbouwappartementen waar de gestegen bouwkosten een belangrijke factor zijn.

De vergroening zette zich vooral door bij appartementen. In 2022 hadden deze met een A- of B-label een marktaandeel van 46,7%. In 2021 ging het om 43,9 %.

Bij huizen is er nog veel werk aan de winkel. Het aandeel met een A- of B-label bedroeg in 2022 om 17,8%, in 2021 ging het om 16,5%.

Meer details in bijgaande PDF.

Een betere kijk op de vastgoedmarkt

In de cijfers die Fednot via de Vastgoedbarometer verspreidt, gaat het om de verkoop van vastgoed (aantal transacties en gemiddelde prijzen). De gegevens worden elektronisch verzameld op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopovereenkomst en worden aangevuld met data uit de akte. Hierdoor beschikt het netwerk van 1.126 notariskantoren over de meest recente en meest complete gegevens over de Belgische vastgoedmarkt.

Over het notariaat in België

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

Over Fednot

Het netwerk van 1.126 kantoren telt 1.646 notarissen en 9.794 medewerkers. Samen verwerken ze ruim 1 miljoen akten per jaar. Fednot ondersteunt de kantoren met juridisch advies, management, ICT-oplossingen, vorming en informatie voor het grote publiek. www.fednot.be

Persinfo

Bart Azare

Externe Communicatie Fednot

0478/58.46.21 - azare@fednot.be