

**NOTARISBAROMETER: VASTGOED IN HET 1<sup>ste</sup> TRIMESTER 2022****AANTAL TRANSACTIES DAALT IN MAART, PRIJS VAN EEN APPARTEMENT KOELT AF****PRIJSVERSCHIL TUSSEN BESTAAND EN NIEUWBOUWAPPARTEMENT WORDT MINDER GROOT**

*De vastgoedactiviteit in ons land bleef hoog, maar in maart was er een lichte afkoeling. De gemiddelde prijs van een huis zat nog in de lift. Die van een appartement leek te stabiliseren, rekening houdend met de inflatie was er zelfs een daling. Dat blijkt uit de Vastgoedbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot). De cijferanalyse toont ook aan dat het prijsverschil tussen een bestaand en een nieuwbouwappartement in 2021 kleiner was dan de jaren voorheen.*

**Vastgoedactiviteit in ons land: +2,2%**

In het 1<sup>ste</sup> trimester van 2022 waren er +2,2% meer vastgoedtransacties in ons land in vergelijking met dezelfde periode in 2021. Januari was de drukste maand: +8,9% t.o.v. januari 2021. In februari was de vastgoedactiviteit zo goed als stabiel in vergelijking met februari 2021: -0,4%. In maart volgde een lichte daling: -1,5%.

In Vlaanderen ging het in de eerste drie maanden van 2022 om een stijging van +2,5% in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2021. In Wallonië bedroeg de groei +2,0%. In Brussel bleef de vastgoedactiviteit stabiel in vergelijking met vorig jaar.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be: *“In Vlaanderen steeg het aantal transacties in januari met +11,7%. Daarna volgde een lichte afkoeling: in februari bleef het aantal transacties stabiel, in maart was er een daling van -3,5%. De komende weken en maanden zullen uitwijzen of deze trend zich doorzet. Het consumentenvertrouwen kende in maart sowieso een enorme klap. En de hoge energieprijzen doen het beschikbaar budget van kopers ook krimpen. Bovendien zijn de rentevoeten aan het stijgen.”*

**Vastgoedactiviteit in de Vlaamse provincies**

In de Vlaamse provincies een gevarieerd beeld qua activiteit: van -1,6% in West-Vlaanderen tot +7,8% in Oost-Vlaanderen. In de provincie Antwerpen steeg het aantal transacties met +3,9%, in Vlaams-Brabant bedroeg de groei +1,2%. In Limburg bleef de vastgoedactiviteit in het afgelopen trimester stabiel.

**Marktaandeel huizen versus appartementen**

De afgelopen jaren bleef het marktaandeel van huizen en appartementen opvallend stabiel. In de eerste drie maanden van 2022 ging het om 72,6% huizen en 27,4% appartementen. Dat komt neer op een minieme toename voor appartementen in vergelijking met 2020 en 2021.



### **Gemiddelde prijs van een woonhuis in België: 315.984 euro (+7,1%)**

Een woonhuis in ons land werd in de eerste drie maanden van 2022 gemiddeld +7,1% duurder in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021. Rekening houdend met een inflatie van 6,5% ging het om een reële prijsstijging van slechts +0,6% en een reële meerkost van gemiddeld 2.000 euro.

#### **Huizen in de regio's**

In Vlaanderen betaalden kopers in de eerste drie maanden van het jaar gemiddeld 343.308 euro voor een huis (+6,8% in vergelijking met 2021).

Notaris Bart van Opstal: *"In reële termen bleef de gemiddelde prijs zo goed als stabiel: +0,3%. Gemiddeld moesten kopers in absolute cijfers zo'n 1.000 euro meer betalen in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021."*

In Brussel daalde de prijs voor een huis tot gemiddeld 532.885 euro, in reële termen een prijsdaling van -8,5%. Gemiddeld moesten kopers in ongeveer 46.000 euro in absolute cijfers minder betalen.

In Wallonië bleef de prijs voor een huis het goedkoopst: 227.496 euro, -4,4% in reële termen in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021. Een huis werd in absolute cijfers ongeveer 10.000 euro goedkoper.

#### **Huizen in de Vlaamse provincies**

De gemiddelde prijs van een huis steeg in de eerste drie maanden van het jaar in alle Vlaamse provincies. Uitschieter was de provincie Limburg, met een prijsstijging van +10,4% zonder rekening te houden met de inflatie. Limburg bleef hiermee wel nog steeds de goedkoopste provincie van Vlaanderen met een gemiddelde prijs van 298.600 euro.

In West-Vlaanderen was de prijsstijging het kleinst: +4,4%. Een huis kostte daar gemiddeld 306.487 euro. Vlaams-Brabant bleef de duurste Vlaamse provincie met een gemiddelde prijs van 397.354 euro. In reële termen waren er prijsdaling in Vlaams-Brabant (-1,4%) en West-Vlaanderen (-2,1%). Kopers moesten er respectievelijk 5.000 en 6.000 euro minder betalen voor een huis.

### **Gemiddelde prijs van een appartement in België: 253.690 euro (+1,1%)**

Een appartement in ons land kostte in de eerste drie maanden van 2022 gemiddeld 253.690 euro: +1,1% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021. Kopers moesten rekening houden met een meerkost van zowat 3.000 euro.

Rekening houdend met een inflatie van 6,5% ging het om een prijsdaling van -5,4% en een minwaarde van 14.000 euro.

#### **Appartementen in de regio's**

In Vlaanderen klokte de gemiddelde prijs van een appartement af op 260.125 euro. De prijs bleef zo goed als stabiel in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021 (+0,8%). Als we rekening houden met de inflatie ging het om een prijsdaling van -5,7% (ongeveer -15.000 euro).

Ook in Brussel een stabilisering met een gemiddelde prijs van 273.661 euro (+0,3%) zonder rekening te houden met de inflatie.

In Wallonië wel nog een prijsstijging: +5,2% voor inflatie naar een gemiddelde prijs van 193.752 euro.

### Appartementen in de Vlaamse provincies

Als we rekening houden met de inflatie daalde de reële prijs van een appartement in alle Vlaamse provincies: van -2,3% in Vlaams-Brabant tot -7,4% in West-Vlaanderen.

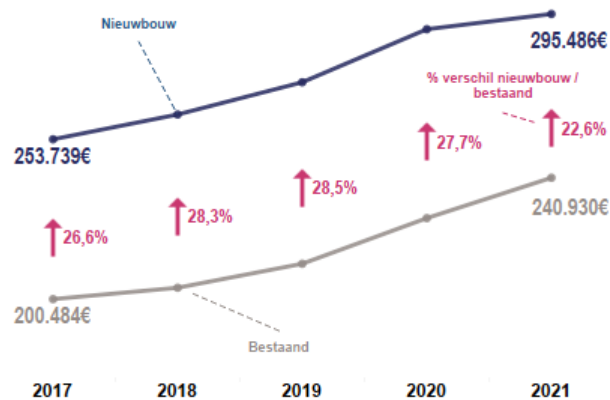
Ook voor inflatie was er in West-Vlaanderen een lichte prijsdaling van -0,9% naar een gemiddelde prijs van 285.665 euro. In Vlaams-Brabant was de stijging het grootst: +4,2% naar een gemiddelde prijs van 270.742 euro.

### Appartementen: nieuwbouw versus bestaand vastgoed

We blikken in deze Vastgoedbarometer ook nog even terug op 2021: voor de eerste keer analyseerde Fednot de appartementenmarkt met een focus op nieuwbouw versus bestaand vastgoed.

Vorig jaar 1 op 5 van de verkochte appartementen in ons land een nieuwbouwappartement. De gemiddelde prijs bedroeg 295.486 euro. De prijs van een bestaand appartement klokte af op 240.930 euro.

Notaris Bart van Opstal: *“Een nieuwbouwappartement was in 2021 dus gemiddeld 22,6% duurder dan een bestaand appartement. In absolute waarde kostte een nieuwbouwappartement gemiddeld 55.000 euro meer dan een bestaand appartement. Opvallend: in de periode 2017-2020, voor de coronacrisis, was het prijsverschil groter: zo’n 26 à 28%.”*



### Prijsevolutie in België

In vergelijking met 2020 steeg de gemiddelde prijs voor een bestaand appartement +5,9%. Voor een nieuw appartement lag de gemiddelde prijs vorig jaar +1,7% hoger.

In vergelijking met 2017 steeg de prijs van een bestaand appartement met +20,2%. Voor een nieuwbouwappartement ging het om +16,5%. Het prijsverschil tussen beide vastgoedtypes werd hierdoor kleiner in de afgelopen jaren.

### Nieuwbouwappartementen in Vlaanderen

In Vlaanderen waren de nieuwbouwappartementen in 2021 goed voor een marktaandeel van 23,7%.

De gemiddelde prijs klokte af op 307.998 euro: +1,4% in vergelijking met 2020. Voor een bestaand appartement bedroeg de gemiddelde prijs 244.865 euro: +5,5% t.o.v. 2020.

Vorig jaar was het prijsverschil tussen bestaand en nieuwbouw +25,8%, wat neerkwam op zo’n 63.000

euro. Daarmee lag het prijsverschil in Vlaanderen hoger dan in België. Net zoals op nationaal niveau daalde het prijsverschil tussen beide vastgoedtypes sinds de tweede helft van 2020.

Aandeel nieuwbouw in 2021	Huizen	Appartementen
België	2,7%	21,2%
Vlaanderen	2,7%	23,7%
Antwerpen	2,4%	17,9%
Limburg	2,8%	34,5%
Oost-Vlaanderen	2,6%	28,6%
Vlaams-Brabant	1,6%	22,9%
West-Vlaanderen	3,7%	25,5%
Brussel / Bruxelles	1,3%	6,3%
Wallonie	2,9%	27,8%
Brabant Wallon	2,8%	24,3%
Hainaut	3,1%	33,1%
Liège	2,1%	22,9%
Luxembourg	2,6%	41,2%
Namur	4,3%	21,6%

**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 1.132 notariskantoren over de meest recente en meest complete gegevens over de Belgische vastgoedmarkt.

**Over het notariaat in België:**

Jaarlijks komen er ruim 2,5 miljoen cliënten op belangrijke momenten in hun leven over de vloer 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 vind je op [www.notaris.be](http://www.notaris.be).

**Over Fednot:**

Het netwerk van 1.132 kantoren telt 1.645 notarissen en 8.079 medewerkers. Samen verwerken zo'n 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](http://www.fednot.be)

**Persinfo**

Bart Azare

Externe Communicatie Fednot

0478/58.46.21

[azare@fednot.be](mailto:azare@fednot.be)