

# NOTARISBAROMETER

## T2 2019

### VASTGOED

WWW.NOTARIS.BE

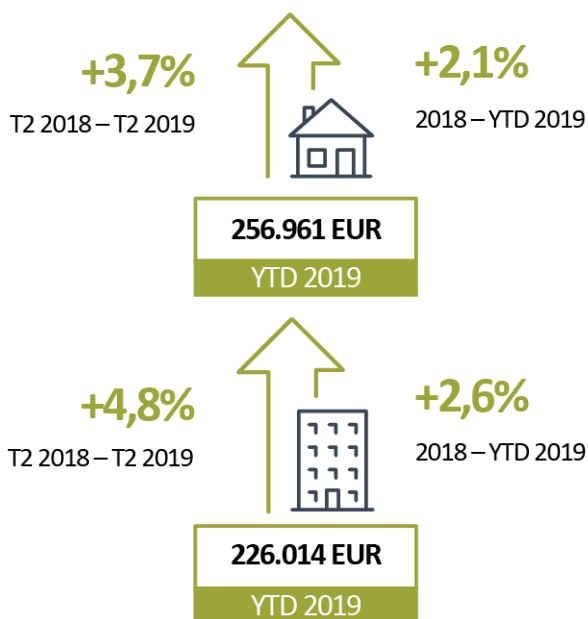
Barometer 41

#### SAMENVATTING

#### VASTGOEDACTIVITEIT



#### PRIJSEVOLUTIE OVER 1 JAAR



#### PRIJSEVOLUTIE OVER 5 JAAR



## CONTENU

Hypothecaire leningen .....	4
Vastgoedactiviteit .....	5
Vastgoedactiviteit - Nationale analyse .....	5
Vastgoedactiviteit - Regionale analyse .....	6
Vastgoedactiviteit - Provinciale Analyse .....	7
Gemiddelde prijs voor een woonhuis .....	11
Gemiddelde huizenprijzen - Nationale analyse .....	11
Gemiddelde huizenprijzen - Regionale analyse .....	12
Gemiddelde huizenprijzen - Provinciale Analyse .....	14
Gemiddelde prijs van appartementen .....	19
Gemiddelde prijs van appartementen - Nationale analyse .....	19
Gemiddelde prijs van appartementen - Regionale analyse .....	20
Gemiddelde prijs van appartementen - Provinciale analyse .....	22



## MACRO-ECONOMISCH

Het **consumentenvertrouwen** bleef stabiel in het 2<sup>de</sup> trimester van het jaar (-7 punten). In mei is de indicator licht hersteld tot -5 punten. Ter vergelijking: een jaar eerder, in juni 2018, bevond de indicator zich met -3 punten op het laagste punt van het jaar. (Bron: NBB)

## Consumentenvertrouwen

03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
-6	-7	-5	-7
	▼	▲	▼

Het **ondernemersvertrouwen** bleef in dit trimester dalen en sloot in juni af op -4,9 punten. De index is sinds mei 2015 niet meer zo laag geweest (Bron: NBB)

## Ondernemersvertrouwen

03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
-0,7	-3,2	-3,6	-4,9
	▼	▼	▼

Het **vertrouwen van de ondernemer in de bouwsector**, met name in de woningbouw, is in juni 2019 gedaald tot 4,9 punten. Na een aanhoudende groei in het eerste trimester van 2019 is de indicator tussen maart en mei achtereenvolgens gedaald en in juni 2019 licht hersteld. (Bron: NBB).

## Bouwnijverheid

03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
8,3	5,6	4,0	4,9
	▼	▼	▲

De Belgische **inflatie (HICP-index)**, die sinds april opnieuw daalt, bevindt zich op het laagste niveau van het jaar. Een dergelijk laag inflatieniveau is sinds februari 2016 niet meer bereikt. De consumentenprijsindex daalde in de eerste helft van het jaar tot 1,3%. (Bron: NBB)

## Inflatie (HICP)

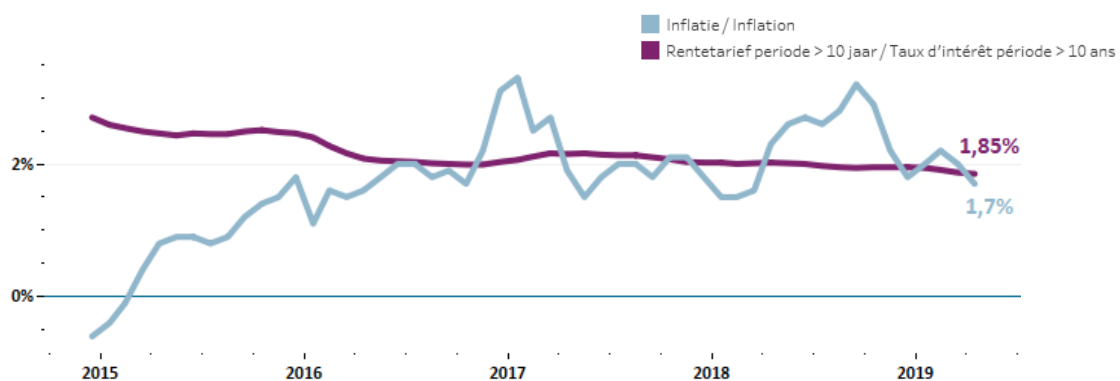
03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
2,2%	2,0%	1,7%	1,3%
	▼	▼	▼

De **rente voor een hypothecaire lening voor de aankoop van een huis** met een looptijd van meer dan 10 jaar is sinds het begin van het jaar licht gedaald. In mei 2019 bedroeg de rentevoet 1,85% en staat daarmee op zijn laagste niveau sinds 2013. De rentevoet voor juni 2019 was op het moment van de redactie van deze barometer nog niet bekend. (Bron: NBB)

## Rentetarief

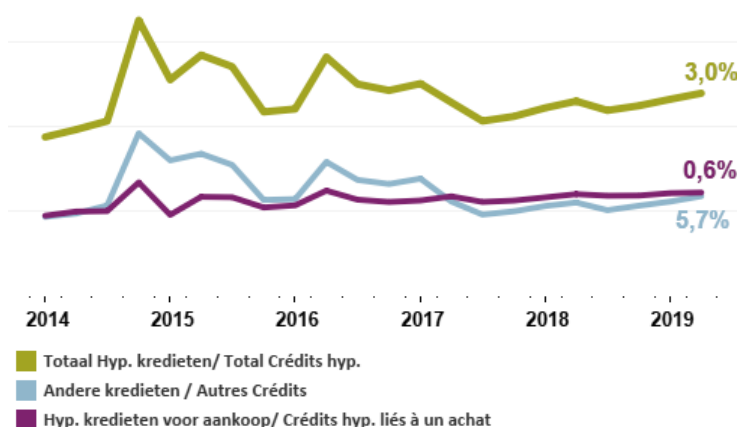
03/2019	04/2019	05/2019
1,91%	1,87%	1,85%
	▼	▼

Onderstaande grafiek toont ter informatie de evolutie van de inflatie in België en de ECB-rente in de afgelopen jaren tot mei 2019. (Bron: NBB)



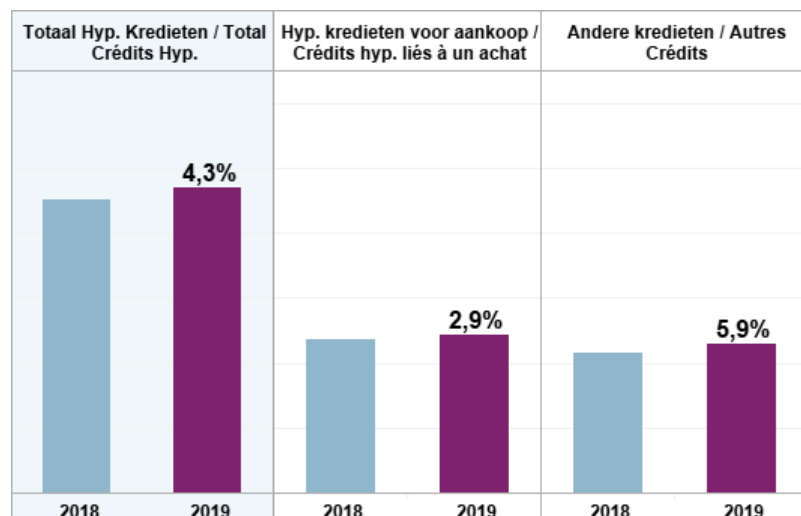
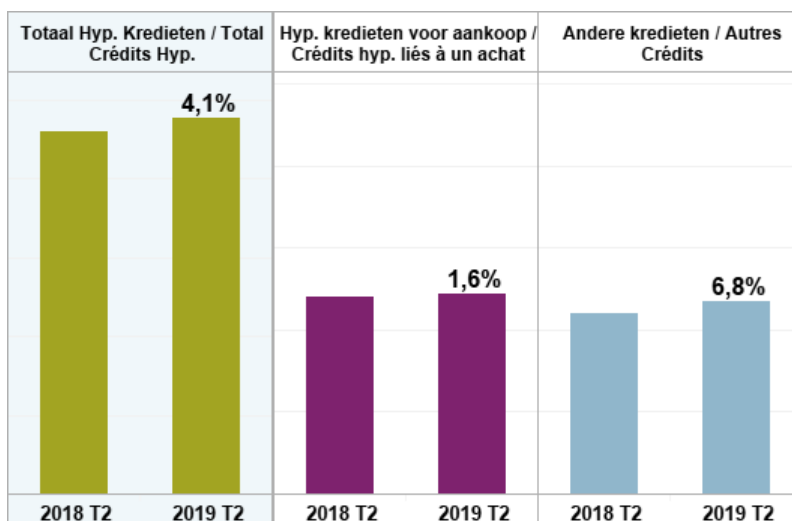
## HYPOTHECAIRE LENINGEN

Onderstaande grafiek illustreert de evolutie in het aantal hypotheekleningen dat per trimester wordt onderschreven. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de hypotheekleningen die gebruikt worden om een woning te kopen en alle andere hypotheekleningen (bv. herfinanciering, renovatie, enz.). De gele/groene lijn toont de som van de twee, het percentage toont de evolutie van het aantal leningen in het 2<sup>de</sup> trimester van 2019 ten opzichte van het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019.



We zien dat het aantal hypotheekleningen in het 2<sup>de</sup> trimester van 2019 +3,0% stijgt ten opzichte van het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019. Het aantal hypotheekleningen voor de aankoop van een woning neemt echter slechts beperkt toe (+0,6%). Het zijn de andere kredieten die een toename kenden in het 2<sup>de</sup> trimester (+5,7%).

Vergeleken met hetzelfde trimester vorig jaar (zie grafiek rechts) is het totale aantal hypotheekleningen met +4,1% gestegen. Het zijn vooral de kredieten die voor een ander doel dan voor de aankoop van een woning aangewend worden die een stevige toename kennen (+6,8%). De toename bij de hypotheekleningen voor de aankoop van een woning nemen +1,6% toe.



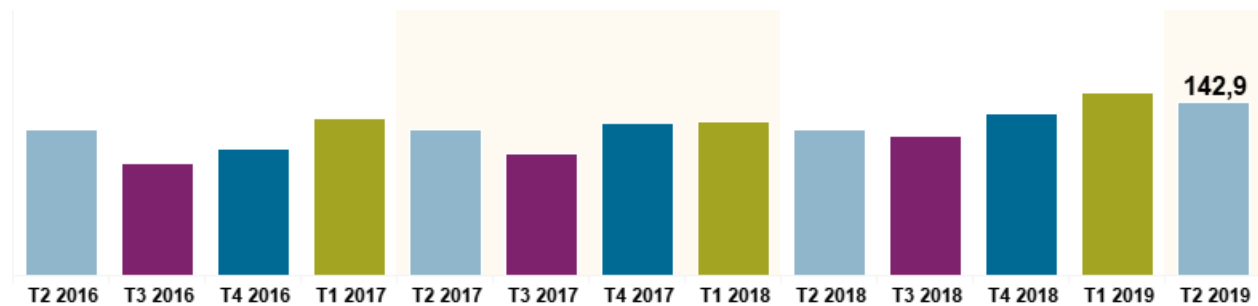
Vergelijken we de eerste 6 maanden van het jaar met dezelfde periode vorig jaar dan zien we dat de hypotheekleningen kredieten +4,3% toenemen.

## VASTGOEDACTIVITEIT

De vastgoedactiviteit volgt de evolutie van het aantal vastgoeddossiers die maandelijks in de notariskantoren aankomen.

### VASTGOEDACTIVITEIT - NATIONALE ANALYSE

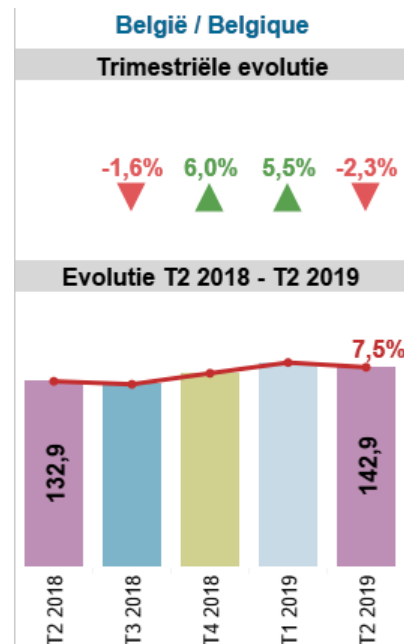
De vastgoedindex voor het 2<sup>de</sup> trimester van 2019 sloot af op 142,9 punten en kent hiermee een lichte daling ten opzichte van het 1<sup>ste</sup> trimester (-2,3%). Traditiegetrouw is het aantal vastgoedtransacties in het 2<sup>de</sup> trimester lager dan het 1<sup>ste</sup> trimester. Wel zien we de afgelopen trimester de meest actieve 2<sup>de</sup> trimester sinds het bestaan van onze notarisbarometer.



Grafiek 1: index van de vastgoedactiviteit in België (index 100 = 3de trimester 2007)

In vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019, dat de hoogste activiteitenindex kende sinds de lancering van deze barometer, daalde het aantal transacties op de Belgische vastgoedmarkt met -2,3%. Dit na 2 trimesters van toenemende activiteit. Deze driemaandelijke evolutie wordt geïllustreerd in het bovenste deel van de grafiek hiernaast (pijlen en percentages).

De evolutie ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar wordt weergegeven door de lijn en het percentage in het onderste deel van dezelfde grafiek. In vergelijking met het tweede trimester van 2018 is het vastgoedvolume fors toegenomen (+7,5%). Enkel in de maand juni lag de vastgoedactiviteit in 2019 iets lager dan in 2018 (-1,8%).



Grafiek 2: Vastgoedactiviteit in België / trimestriële evolutie & evolutie tov 2de trimester 2018



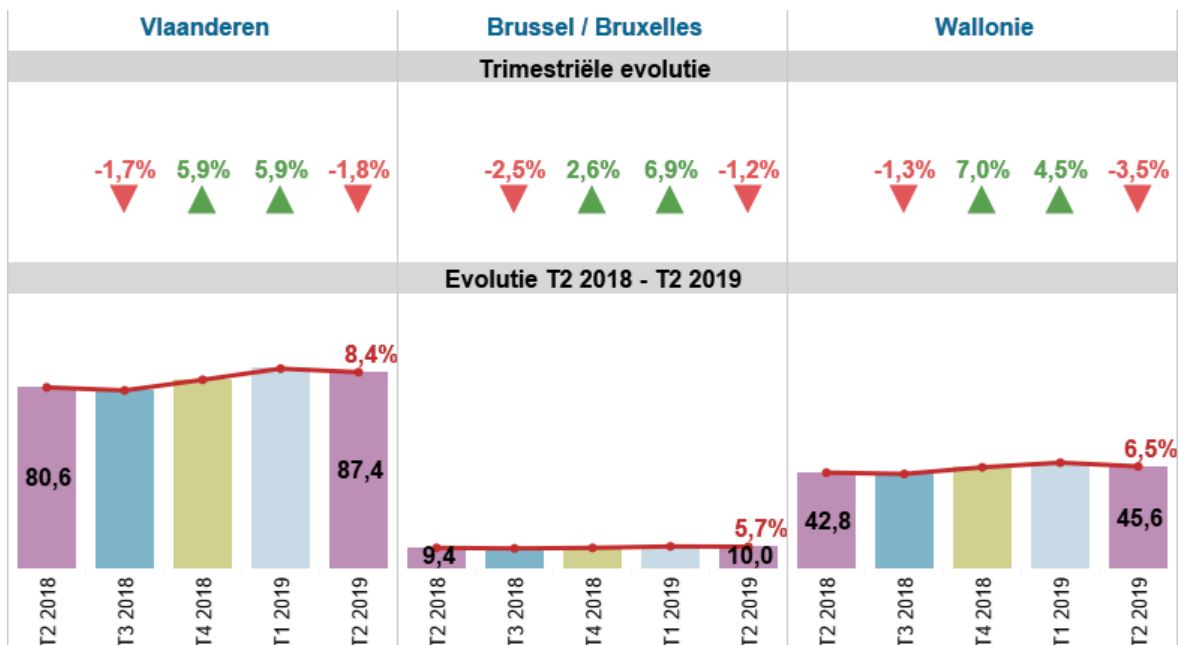
Vergelijken we de eerste 6 maanden van het jaar met dezelfde periode vorig jaar dan zien we een toename van de vastgoedactiviteit met +7,7%. Het eerste semester van 2018 werd gekenmerkt door een lichte vertraging van de vastgoedmarkt. Maar ook in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> semester van 2017 (waarbij de index een recordhoogte bereikte) gebeurden er dit jaar zo'n +7% meer vastgoedtransacties

Grafiek 3 : Evolutie vastgoedactiviteit eerste semester 2018 - 2019

## VASTGOEDACTIVITEIT - REGIONALE ANALYSE

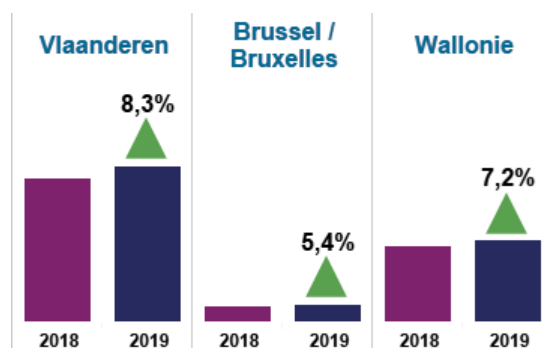
We richten ons nu op de vastgoedactiviteit in elk van de regio en zien dat elke regio de nationale trend weerspiegelt. In Wallonië daalt het vastgoedvolume -3,5% in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019. In Brussel en Vlaanderen beperkt de daling zich tot respectievelijk -1,2% en -1,8%. Niettegenstaande deze daling ligt het vastgoedvolume het afgelopen trimester in elke regio hoger dan dezelfde periode een jaar eerder.

De vastgoedindex van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedraagt sinds begin 2019 meer dan 10 punten. Ondanks de recente daling blijft de index ook in het 2<sup>de</sup> trimester op dit niveau. Het afgelopen trimester vertegenwoordigde het vastgoedvolume in deze regio 7,0% van de Belgische vastgoedmarkt.



Grafiek 4: Evolutie van de vastgoedactiviteit per regio / Trimestriële evolutie & evolutie 2de trimester 2018 - 2019

In vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester van vorig jaar lag de vastgoedactiviteit in elke regio hoger. Vlaanderen, dat 61% van de Belgische vastgoedmarkt vertegenwoordigt, kent de grootste toename van het aantal transacties (+8,4%). In Brussel en Wallonië (deze laatste heeft een marktaandeel van 31,9%) groeit het vastgoedvolume zo'n 6%



Grafiek 5: Evolutie van de vastgoedactiviteit per regio/vergelijking eerste semester 2018 - 2019

In vergelijking met de eerste helft van 2018 stijgt de vastgoedactiviteit de eerste zes maanden van 2019 in alle 3 de gewesten. De Brusselse vastgoedactiviteit is in de eerste helft van 2019 met +5,4% gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2018, de kleinste stijging van de 3 regio's. In Wallonië en Vlaanderen neemt het aantal vastgoedtransacties respectievelijk +7,2% en +8,3% toe.

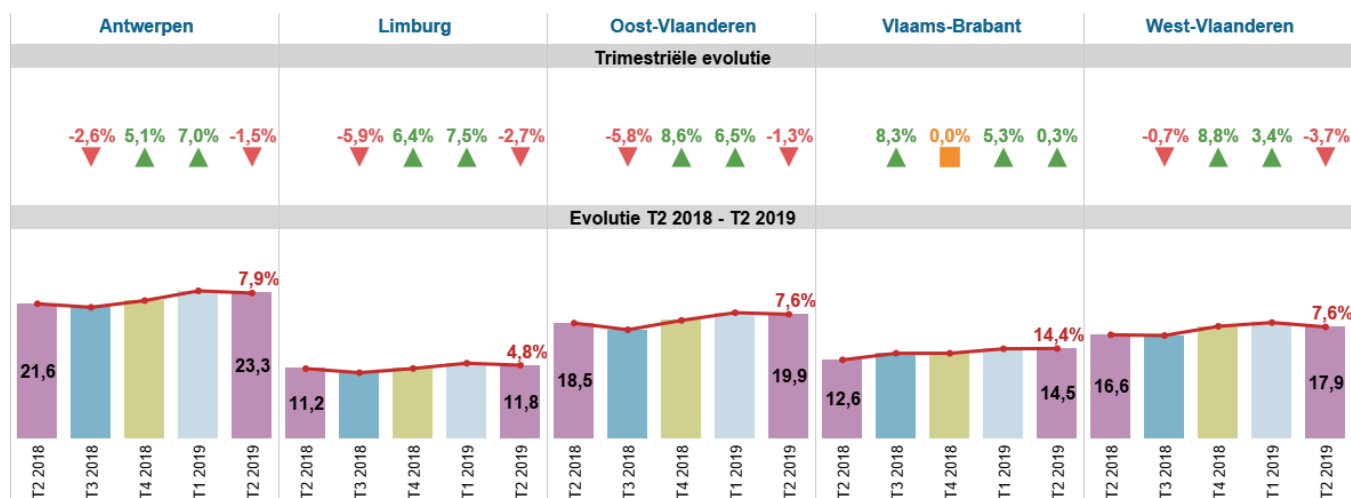
## VASTGOEDACTIVITEIT - PROVINCIALE ANALYSE

### VASTGOEDACTIVITEIT IN VLAANDEREN

In Vlaanderen daalde de vastgoedactiviteit in het 2<sup>de</sup> trimester met -1,8% ten opzichte van het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019. Met uitzondering van Vlaams-Brabant zien we bij alle Vlaamse provincies eenzelfde trend van een sterk 1<sup>ste</sup> trimester gevolgd door een 2<sup>de</sup> trimester waar de vastgoedactiviteit iets lager ligt. In het noorden van het land, met name in de provincies West-Vlaanderen en Limburg, daalde het volume van het vastgoed het sterkst (respectievelijk -3,7% en -2,7%).

Vlaams-Brabant is hierop de uitzondering. Het is de enige Vlaamse provincie waarvoor de vastgoedactiviteit het afgelopen trimester op hetzelfde niveau blijft als het 1<sup>ste</sup> trimester van het jaar.

In vergelijking met dezelfde trimester vorig jaar ligt het aantal vastgoedtransacties in elke Vlaamse provincie hoger. De index van de vastgoedactiviteit is in elke Vlaamse provincie de hoogste vastgestelde index voor een 2<sup>de</sup> trimester. Ook hier is de provincie Vlaams-Brabant de uitschieter. Het vastgoedvolume steeg er +14,4%, bijna het dubbele van toename van de andere Vlaamse provincies. Zijn index in het 2<sup>de</sup> trimester 2019 is er bovendien niet alleen de hoogste voor een 2<sup>de</sup> trimester, maar de hoogste sinds het bestaan van onze barometer. In het tweede trimester nam deze provincie 10,1% van de Belgische vastgoedmarkt voor haar rekening. In hetzelfde trimester van het voorgaande jaar bedroeg dit marktaandeel 9,5%. Iets meer dan 16% van alle Vlaamse vastgoedtransacties vindt plaats in deze provincie.



Grafiek 6: Vastgoedactiviteit in Vlaanderen per provincie / Trimestriële evolutie & evolutie 2de trimester 2018 - 2019

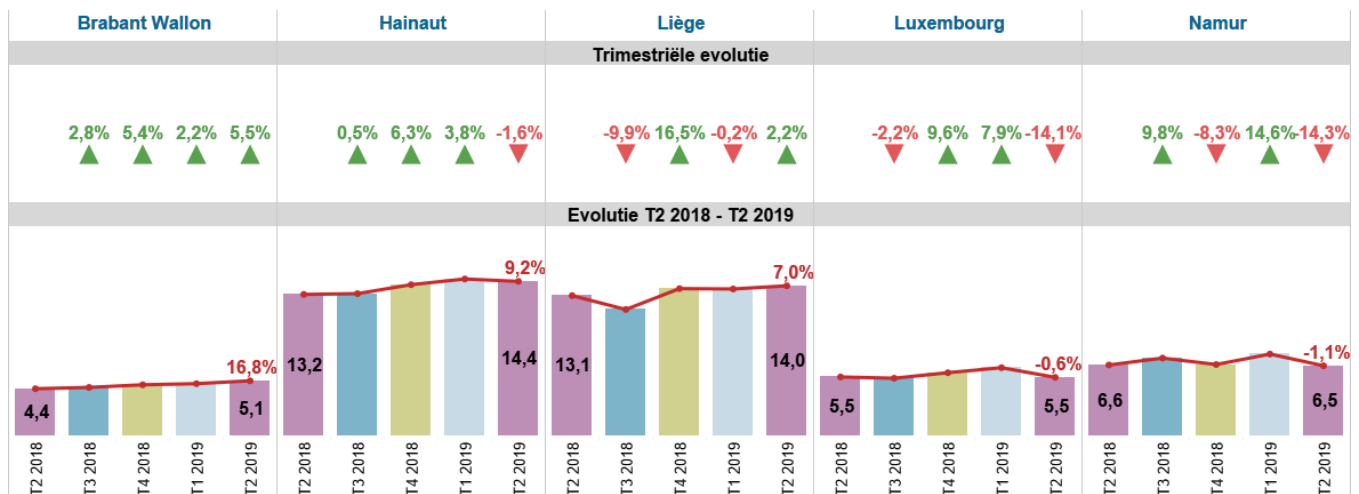
## FASTGOEDACTIVITEIT IN WALLONIË

In Wallonië is de vastgoedactiviteit in het tweede trimester van 2019 gedaald met -3,5% ten opzichte van het eerste trimester van 2019 en gestegen met +6,5% ten opzichte van het tweede trimester van 2018 (zie grafiek 4).

Op provinciaal niveau loopt de evolutie van de vastgoedmarkt in Wallonië sterk uiteen. Waals-Brabant is de enige provincie die voor het vierde opeenvolgende trimester haar vastgoedactiviteit ziet toenemen. Net als bij haar aangrenzende Vlaamse zusterprovincie Vlaams-Brabant lijkt de immomarkt er geen tekenen van seizoensgebondenheid te vertonen.

De provincie Luik registreerde in het laatste trimester een lichte stijging van haar vastgoedmarkt ten opzichte van het 1<sup>ste</sup> trimester van dit jaar.

In de provincie Namen is de daling van de vastgoedvolumes het grootst (-14,3%). De vastgoedmarkt corrigeert hiermee onmiddellijk de forse stijging vastgesteld in het 1<sup>ste</sup> trimester van dit jaar.



Grafiek 7: Vastgoedactiviteit in Wallonië per provincie / Trimestriële evolutie & evolutie 2de trimester 2018 - 2019

In vergelijking met hetzelfde trimester van vorig jaar lag de activiteit in 3 van de 5 Waalse provincies hoger. De groei van het vastgoedvolume in Waals-Brabant is het grootst (+16,8%). Waals-Brabant heeft het kleinste marktaandeel voor wat betreft de vastgoedactiviteit in ons land, maar haar aandeel groeit dankzij deze recente toename van 3,3% in het 2<sup>de</sup> trimester van 2018 naar 3,6% in het 2<sup>de</sup> trimester van 2019.

Door deze toenemende vastgoedactiviteit bereikt de index van de provincies Waals-Brabant, Henegouwen en Luik een nieuwe recordhoogte voor een 2<sup>de</sup> trimester. Bij Waals-Brabant en Luik is het bovendien niet alleen de meest actieve 2<sup>de</sup> trimester, maar tevens de meest actieve trimester sinds onze waarnemingen. Nog nooit stond de index voor deze provincies zo hoog.

De provincies Luxemburg en Namen tekenen een dalende vastgoedactiviteit op in vergelijking met een jaar eerder (respectievelijk -0,6% en -1,1%).

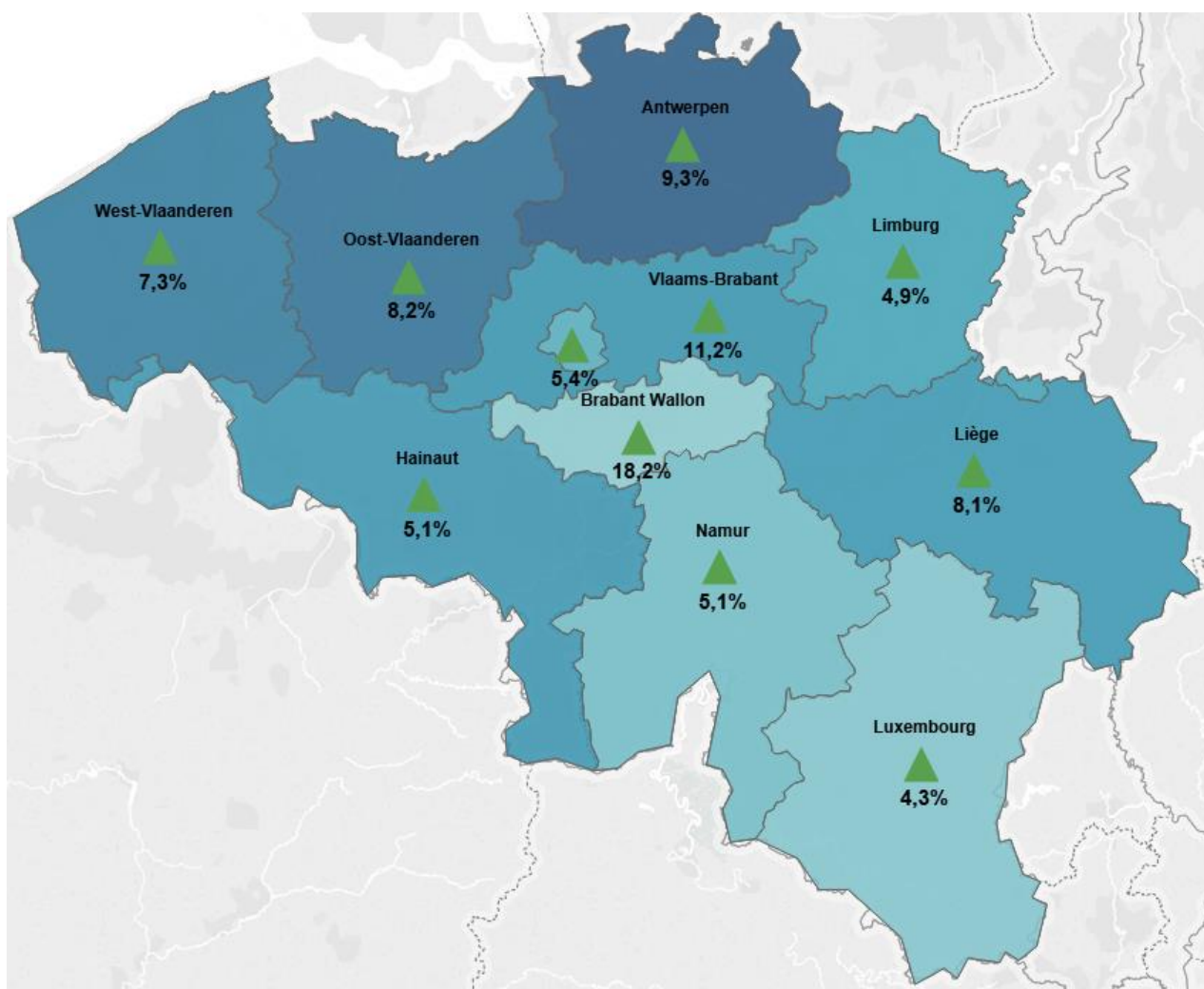


## SAMENVATTEND OVERZICHT VASTGOEDACTIVITEIT IN HET 1STE SEMESTER VAN HET JAAR

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de evolutie van de vastgoedactiviteit in de verschillende provincies van België. We vergelijken de activiteit van de eerste 6 maanden van dit jaar met die van de eerste 6 maanden van 2018.

De kleurcode op de kaart geeft de vastgoedactiviteit in elke provincie weer. Hoe donkerder de kleur, hoe sterker de vastgoedactiviteit in deze provincie. Hoe lichter de kleur, hoe lager de vastgoedactiviteit. Het vastgoedvolume in de provincie Antwerpen is dan ook het hoogste van het land. In de eerste zes maanden van 2019 nam de provincie 16,2% van alle vastgoedtransacties voor haar rekening. De provincie met het laagste volume is daarentegen Wallonië. Waals-Brabant heeft een percentage van 3,5% ten opzichte van alle transacties in België.

We hebben eerder gezien dat de activiteit in Vlaanderen in de eerste zes maanden van dit jaar met +8,3% is toegenomen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Wallonië kende een stijging van +7,2% en het Brusselse vastgoedvolume steeg met +5,4%.



Grafiek 8: Overzichtkaart van de vastgoedactiviteit in de provincies / vergelijking eerste semester 2018-2019

Op provinciaal niveau is het aantal vastgoedtransacties in alle provincies hoger dan in dezelfde periode vorig jaar.

Zoals eerder al duidelijk werd, wordt in de centrumprovincies Vlaams- en Waals-Brabant een forse toename van de vastgoedactiviteit opgemeten. In Vlaams-Brabant is de stijging onder andere het gevolg van een toename van het aantal transacties van appartementen (21% meer dan dezelfde periode vorig jaar). In Waals-Brabant groeit het volume voornamelijk als gevolg van transacties op gronden (landbouwgrond & bouwgrond).

Maar dus ook in de andere provincies is het stijgend aantal transacties indrukwekkend. De provincies West- en Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Luik zien hun vastgoedvolume toenemen met 7 à 9%. In de resterende provincies neemt het volume om en bij 5% toe.

Dergelijke stijgingen zijn niet uitzonderlijk, maar we moeten wel terug gaan tot 2016 om een gelijkaardige tendens terug te vinden. Toen was de activiteitstoename evenwel nog groter.

Op het niveau van de arrondissementen wordt de stijgende activiteit in het voorbije semester waargenomen in bijna alle arrondissementen. Enkel het Vlaamse arrondissement Eeklo en de Waalse arrondissementen Philippeville, Bastogne en Thuin tonen een negatieve evolutie van -1,7% tot -9,6%.



## GEMIDDELDE PRIJS VOOR EEN WOONHUIS

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 betroffen periode betrekking hebben.

Zijn niet opgenomen in deze barometer:

- Opbrengsteigendommen,
- Boerderijen,
- Luxevilla's.

## GEMIDDELDE HUIZENPRIJZEN - NATIONALE ANALYSE

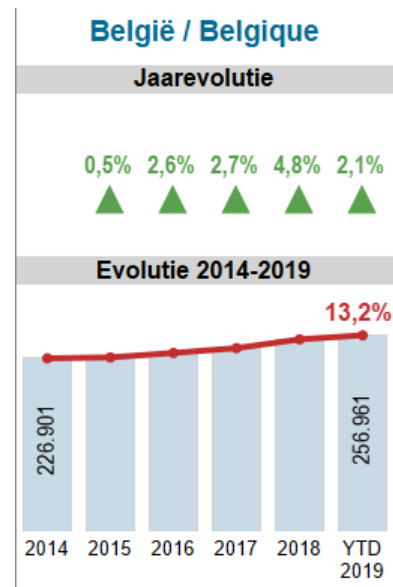
### YEAR-TO-DATE PRIJS

De gemiddelde prijs van een huis in België in de 1<sup>ste</sup> helft van 2019 bedraagt 256.961 EUR. De prijs stijgt +2,1% ten opzichte van 2018, of +4.300 EUR.

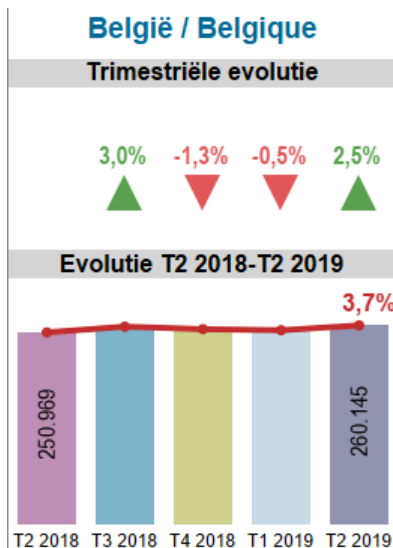
Grafiek 9 illustreert de gemiddelde prijs van een huis op nationaal niveau vanaf 2014 en de evolutie van de laatste 5 jaar. Het bovenste deel van de grafiek toont de evolutie van de gemiddelde prijs voor het jaar in vergelijking met het voorgaande jaar. We stellen vast dat de prijs van een huis de laatste jaren gestaag is gestegen.

Zoals in de vorige barometers gebruiken wij het gegeven "year-to-date" om op een preciezere manier de evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in te schatten. De "year-to-date"-prijs voor het 2<sup>de</sup> trimester 2019 wordt berekend over de periode vanaf 1 januari 2019 tot 30 juni 2019 en wordt vergeleken met de gemiddelde prijs van 2017 en van de voorgaande jaren.

Over een periode van 5 jaar (lijn en percentage in het onderste deel van de grafiek) vertoont de gemiddelde prijs van een huis, met een stijging van 30.000 EUR, een evolutie van +13,2%. Rekening houdend met een inflatie van 8,2% over deze periode is de gemiddelde prijs van een huis in reële waarde met +5,0% gestegen.



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



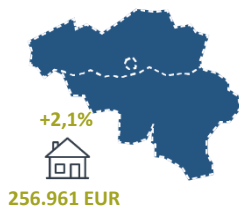
### TRIMESTRIËLE PRIJS

Als we kijken naar de trimestriële evolutie van de gemiddelde prijs van een huis, zien we een herstel na de daling van de laatste 2 trimesters (+2,5%). Een huis kost nu gemiddeld ongeveer 10.000 EUR meer dan het niveau dat in het 2<sup>de</sup> trimester van 2018 werd bereikt.

Grafiek 10: Trimestriële evolutie van de gemiddelde prijs voor een woonhuis in België

## GEMIDDELDE HUIZENPRIJZEN - REGIONALE ANALYSE

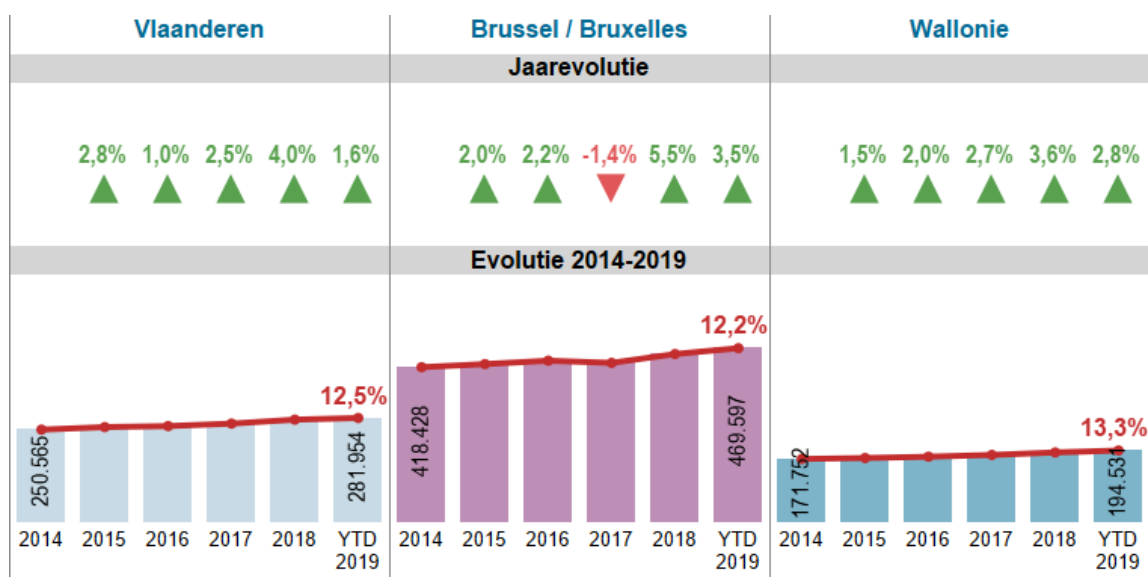
### YEAR-TO-DATE PRIJS



De positieve trend van de gemiddelde huizenprijzen in België in 2019 wordt in alle regio's bevestigd.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het gewest waar de gemiddelde prijs voor een woonhuis het hoogst is, stijgt de gemiddelde prijs +3,5%. Na de eerste helft van het jaar bedroegen de huizenprijzen in deze regio 469.597 EUR. Een woonhuis is er gemiddeld 82,8% of bijna 213.000 EUR duurder dan het Belgische gemiddelde (256.961 EUR).

In Vlaanderen en Wallonië steeg de gemiddelde prijs in 2019 met respectievelijk +1,6% en +2,8% ten opzichte van 2018. In Vlaanderen bedraagt de gemiddelde prijs voor een huis 281.954 EUR. Dit is +9,7% hoger dan het nationale gemiddelde. In Wallonië ligt de gemiddelde prijs ongeveer 24,3% lager (194.531 EUR).

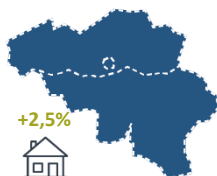


Grafiek 11: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis op regionaal niveau

De laatste 5 jaar zijn de huizenprijzen in Vlaanderen en Wallonië gestaag gestegen, zoals blijkt uit bovenstaande grafiek. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was het enige gewest dat zijn vastgoedprijzen licht zag dalen in 2017, maar kende niettemin een positieve trend van dezelfde orde van grootte als de andere 2 gewesten (tussen 12% en 13%).

Sinds 2014 is de gemiddelde prijs van een woning het meest gestegen in Wallonië (+13,3%), in Vlaanderen is de groei +12,5% en in het Brusselse Gewest is de stijging +12,2%. Deze ontwikkelingen moeten echter worden gerelativeerd door een inflatie van 8,2% over de periode 2014-2019, zodat de reële groei van de huizenprijzen in Wallonië +5,1%, in Wallonië +4,3% en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest +4,0% bedraagt.

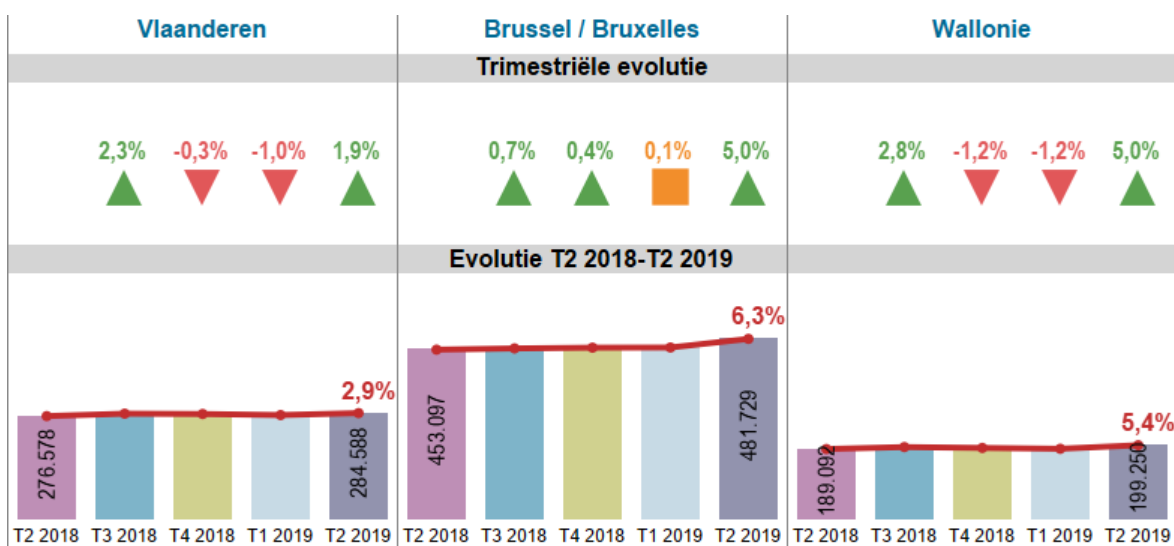
## TRIMESTRIËLE PRIJS



260.145 EUR

In de loop van het laatste trimester van 2019 stelden we vast dat de prijzen in België opnieuw begonnen te stijgen (+2,5%). Op gewestelijk niveau, in Vlaanderen en Wallonië, zijn de gemiddelde prijzen in de laatste twee trimesters gedaald om zich in het laatste trimester te herstellen met respectievelijk +1,9% en +5,0%. De prijzen in het Brussels Gewest stegen met 5,0% na een stabiel 1<sup>ste</sup> trimester.

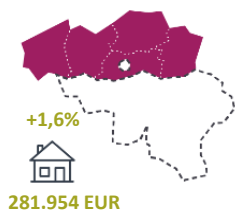
Gemiddeld betalen mensen meer voor een woning dan een jaar eerder in dezelfde periode. In Brussel en Wallonië stijgen de kosten van een huis met respectievelijk +6,3% en +5,4%. In Vlaanderen is de prijsstijging beperkt tot +2,9%.



Grafiek 12: Driemaandelijke evolutie van de gemiddelde woningprijzen op gewestelijk niveau

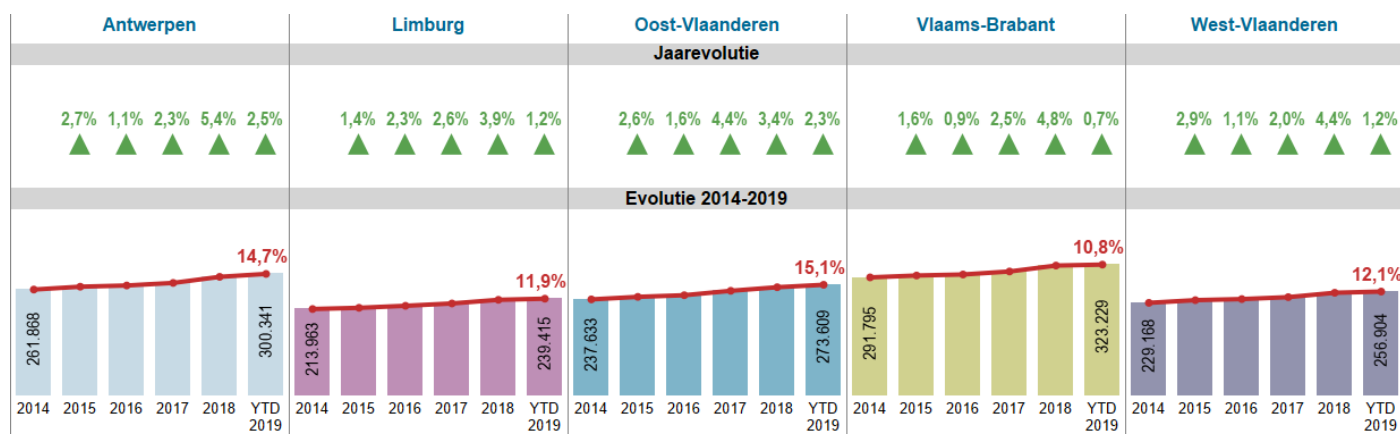
## GEMIDDELDE HUIZENPRIJZEN - PROVINCIALE ANALYSE

### VLAAMS GEWEST - YEAR-TO-DATE PRIJS



De gemiddelde prijs van een woning in het Vlaamse Gewest steeg in de 1<sup>ste</sup> helft van 2019 met +1,6% ten opzichte van 2018 (grafiek 11) tot 281.954 EUR.

Onderstaande grafiek toont de evolutie op jaarbasis (pijlen en percentages in het bovenste deel van de grafiek) en over een periode van 5 jaar (lijn en percentage in het onderste deel) van de gemiddelde prijs van een huis in elke Vlaamse provincie.



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

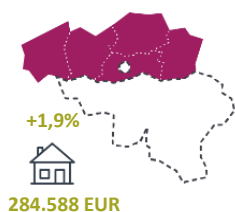
In vergelijking met 2018 stijgt de gemiddelde prijs van een woning in 3 van de 5 Vlaamse provincies met ongeveer 1% ten opzichte van 2018. In de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen is de stijging 2,5%. Gedurende de eerste 6 maanden van 2019 is betaald men gemiddeld ongeveer 6.000 EUR meer voor een huis dan in 2018. De gemiddelde prijs van een huis in de provincie Antwerpen overschrijdt voor het eerst de drempel van 300.000 EUR.

Limburg en West-Vlaanderen zijn gemiddeld de goedkoopste provincies om een huis in te kopen. Hun gemiddelde is respectievelijk 18.000 EUR lager voor de eerste, en gelijk aan het nationale gemiddelde voor de tweede.

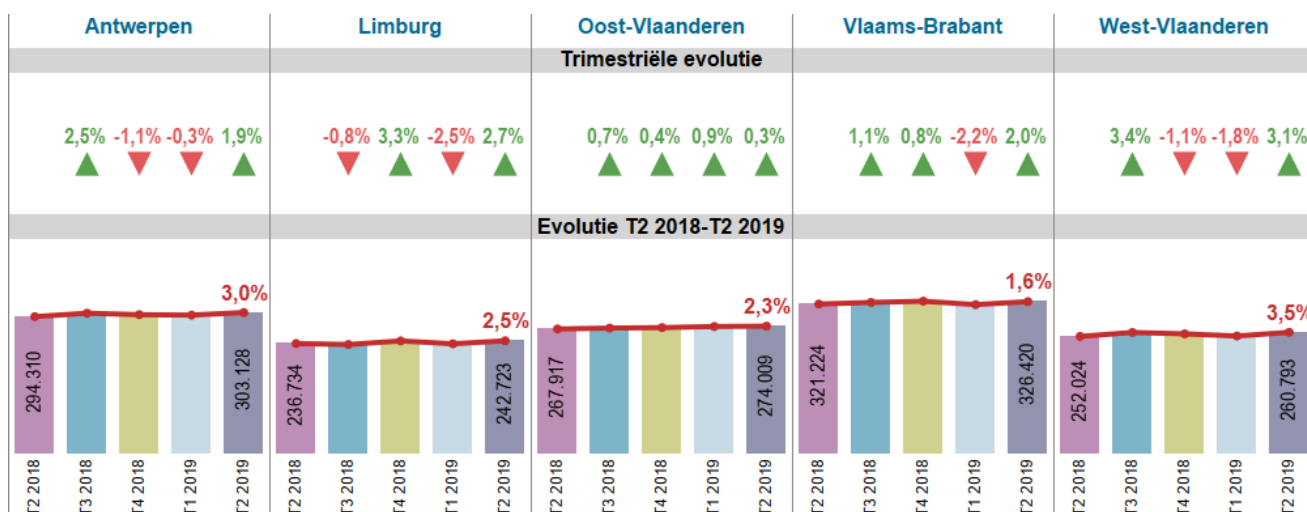
In Vlaams-Brabant lag de gemiddelde prijs in 2018 voor het eerst boven de 320.000 EUR. In 2019 blijft de gemiddelde prijs hoger. Gemiddeld is het de duurste Vlaamse provincie voor een huis en, na het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals-Brabant, één van de duurste van het land. Vergeleken met het Vlaamse gemiddelde ligt de gemiddelde prijs van een woning in Vlaams-Brabant 41.000 EUR of +14,6% hoger.

In vergelijking met 2014 is het in Oost-Vlaanderen dat de gemiddelde prijs voor een woonhuis het sterkst is gestegen (+15,4%), hetzij +36.000 EUR meer dan in 2014. In Vlaams-Brabant, de provincie met de hoogste gemiddelde prijs voor een woonhuis in Vlaanderen, steeg de gemiddelde prijs met +11,0%. Rekening houdend met een inflatie van 8,2% (periode 2014-2019) variëren de reële evoluties sinds 2014 tussen +7,2% (Oost-Vlaanderen) en +2,8% (Vlaams-Brabant).

## VLAAMS GEWEST - TRIMESTRIËLE PRIJS



Op provinciaal niveau gaan we ook kort in op de trimesterprijzen en hun evolutie in de laatste 5 trimesters. Ter herinnering: de gemiddelde prijs van een woning in het Vlaamse Gewest bedroeg in het tweede trimester 284.588 EUR, een stijging met 1,9% ten opzichte van het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019 (zie grafiek 12).

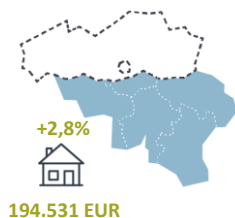


Grafiek 14: Driemaandelijks evolutie van de gemiddelde prijs van een huis per provincie in het Vlaamse Gewest

De evolutie van de gemiddelde prijzen op provinciaal niveau varieerde in het laatste trimester van +0,3% in Oost-Vlaanderen tot +3,1% in West-Vlaanderen. Oost-Vlaanderen is de enige Vlaamse provincie die de laatste 5 trimesters een gestage positieve trend in haar gemiddelde prijs heeft gekend. In de provincies Antwerpen en West-Vlaanderen stijgen de gemiddelde prijzen, na twee opeenvolgende trimesters van daling, opnieuw.

De gemiddelde prijs voor een huis in elke Vlaamse provincie is gemiddeld +1,6% tot +3,5% hoger dan een jaar geleden.

## WAALS GEWEST - YEAR-TO-DATE PRIJS



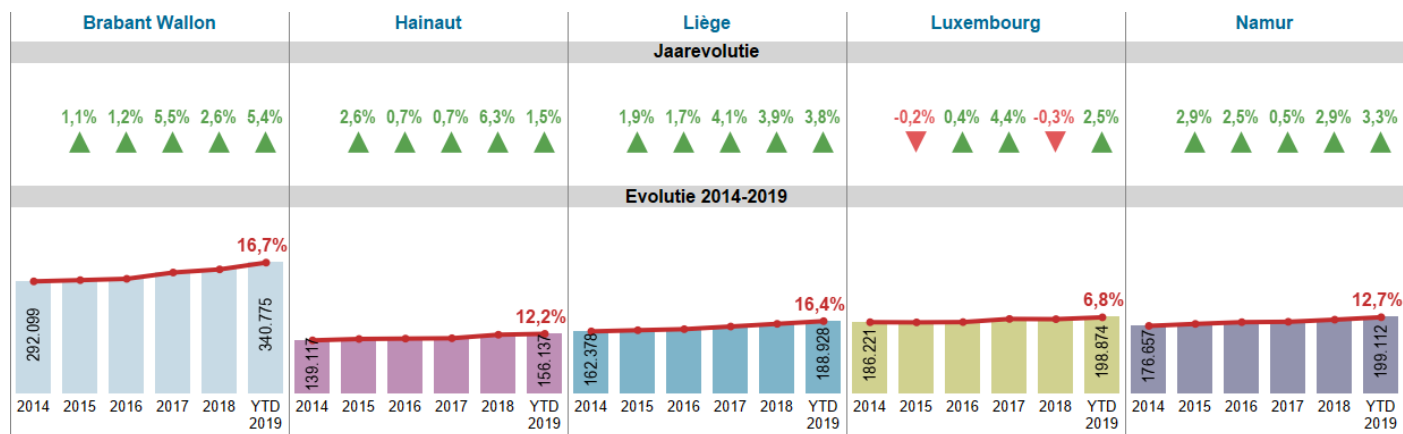
Ten opzichte van 2018 is de gemiddelde prijs voor een woonhuis in het Waalse Gewest in 2019 met +2,8% gestegen (zie grafiek 11). Het gemiddelde bedraagt er 194.531 EUR.

Inzoomend op het provinciaal niveau zien we dat de gemiddelde prijzen tussen de provincies stijgen van +1,5% naar +5,4%. Waals-Brabant, bijvoorbeeld, kende de sterkste groei. Huizen zijn er de duurste in Wallonië en zijn gemiddeld met +5,4% gestegen ten opzichte van vorig jaar. In 2019 bedroeg de gemiddelde prijs 340.775 EUR, 75% meer dan het Waalse gemiddelde en 33% meer dan het nationale gemiddelde.

Alle andere Waalse provincies hebben een gemiddelde prijs van minder dan 200.000 EUR over de eerste 6 maanden van 2019. De provincies Namen en Luxemburg hebben deze drempel echter in het tweede trimester overschreden, zoals we op de volgende pagina zullen zien. Henegouwen heeft de laagste gemiddelde prijs voor een huis in het land.

In 2018 overschreed de gemiddelde prijs voor het eerst de 150.000 EUR. Een huis kost nu gemiddeld 156.137 EUR (+1,5% ten opzichte van 2018).

De prijzen stijgen opnieuw in de provincie Luxemburg. Na een stabilisatie in 2018 steeg de gemiddelde prijs in de 1<sup>ste</sup> helft van 2019 met +2,5% en nadert de drempel van 200.000 EUR. De provincie Namen is de op één na duurste provincie van Wallonië voor huizen geworden. Ze verslaat hiermee nipt de provincie Luxemburg van deze plaats.

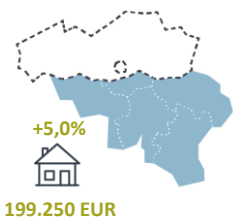


Grafiek 15: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in de Waalse provincie

Met uitzondering van de provincie Luxemburg stijgt de gemiddelde prijs in alle Waalse provincies over een periode van vijf jaar voortdurend. In de provincie Luxemburg wordt pas in 2017 en in de eerste helft van 2019 een reële stijging gemeten. De andere jaren zijn redelijk stabiel ten opzichte van het voorgaande jaar. Vergelijken met 2014 is de prijsontwikkeling in deze provincie dan ook de laagste (+6,8%). Het is de enige provincie in het land waar de huizenprijzen de inflatie (8,2% over deze periode) niet compenseren en dus geen echte positieve waarde opleveren.

De provincies Waals-Brabant en Luik noteerden een groei van bijna +16,5%, de sterkste stijging ten opzichte van 2014. Gemiddeld stijgen de prijzen met iets minder dan 49.000 EUR respectievelijk iets minder dan 27.000 EUR. Rekening houdend met de inflatie hebben de huizenprijzen in het land de afgelopen vijf jaar een reëel rendement van ongeveer 8,3% opgeleverd.

## WAALS GEWEST - TRIMESTRIËLE PRIJS

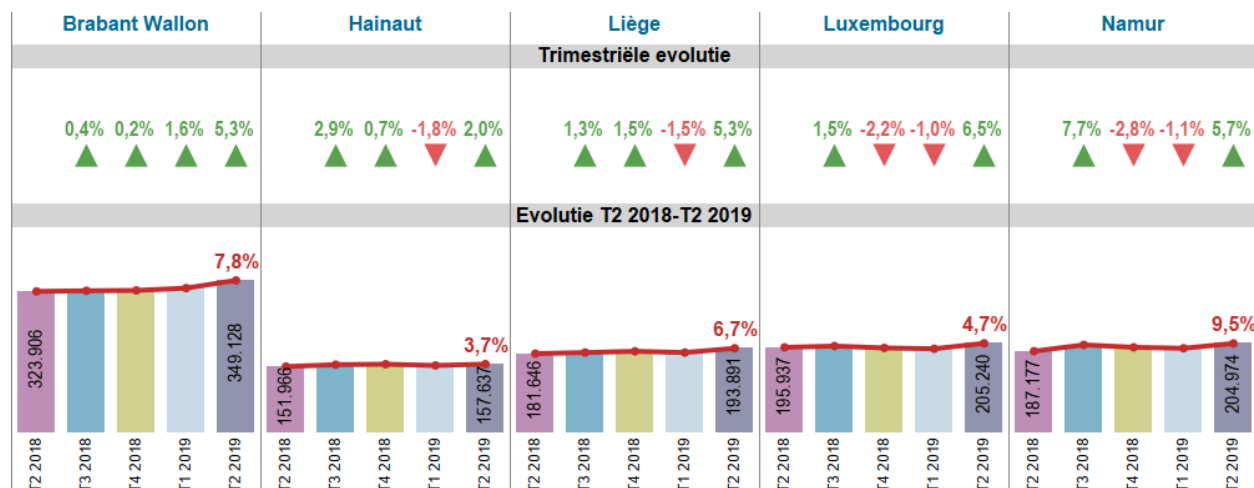


Ten slotte onderzoeken we ook de trimesterprijzen van de Waalse provincies en hun evolutie ten opzichte van de vorige trimesters.

Voor Wallonië als geheel is de gemiddelde prijs gestegen met +5% (zie grafiek 12) in vergelijking met het eerste trimester van 2019. De stijging wordt in alle Waalse provincies waargenomen. De grootste stijging van de gemiddelde prijs in het laatste trimester vond plaats in de provincie Luxemburg (+6,5%) en de laagste in de provincie Henegouwen (+2,0%). De gemiddelde prijs in de provincie Luxemburg (205.240 EUR) overtreft, dankzij deze stijging in het tweede trimester, de provincie Namen (204.974 EUR).

Alleen Waals-Brabant heeft de laatste 5 trimesters een constante stijging van zijn gemiddelde prijs gekend.





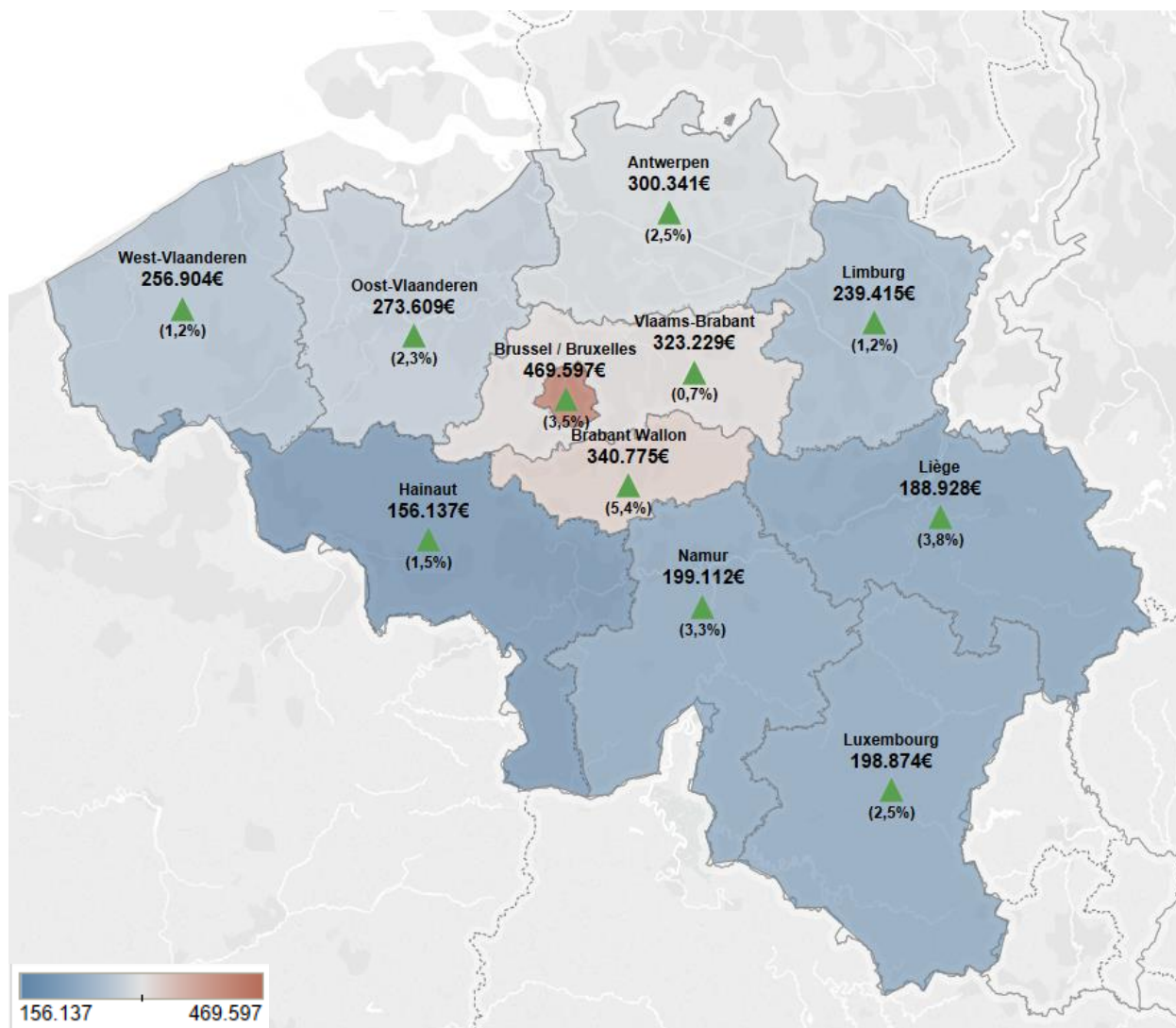
Grafiek 16: Driemaandelijksse evolutie van de gemiddelde prijs van een huis per provincie in het Waalse Gewest

De gemiddelde prijs in elke Waalse provincie is +3,7% tot +9,5% hoger dan het gemiddelde van een jaar geleden (2<sup>de</sup> trimester 2018).

#### SAMENVATTEND OVERZICHT- YEAR-TO-DATE PRIJS

Om de analyse van de huizen af te ronden, geven we een overzicht van de evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in de verschillende Belgische provincies op een kaart. De kleurcode geeft de gemiddelde prijs aan. Hoe blauwer de kleur, hoe lager de gemiddelde prijs van een woning in deze provincie. Hoe meer de kleur de neiging heeft om bruin/rood te worden, hoe hoger de gemiddelde prijs van een woning in deze provincie. We vergelijken de gemiddelde prijs in de eerste helft van 2019 met de gemiddelde prijs in 2018 (symbool- en procentuele verandering).

Ten opzichte van 2018 is de gemiddelde prijs in alle Belgische provincies gestegen. De provincies Waals-Brabant, Luik, het Brussels Hoofdstedelijk Gewesten de provincie Namen kennen de beste groei met een gemiddelde prijsstijging van meer dan 3,3%.



Grafiek 17: Overzichtskaart van de evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in België (YTD 2019 ten opzichte van 2018)

Over een periode van 5 jaar, van 2014 tot de 1<sup>ste</sup> helft van 2019, liggen de gemiddelde huizenprijzen in elke provincie op het hoogste niveau.

De gemiddelde prijs in België in het 1<sup>ste</sup> semester van 2019 bedroeg 256.961 EUR. Op provinciaal niveau variëren de prijzen van 469.597 EUR in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot 156.137 EUR in de provincie Henegouwen. Deze prijzen zijn respectievelijk 82,8% hoger en -39,2% lager dan het nationale gemiddelde.

In het centrum van het land kost een huis gemiddeld het meest. In de provincies Vlaams- en Waals-Brabant ligt de prijs hoger dan respectievelijk 320.000 en 340.000 EUR, terwijl de gemiddelde prijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nog steeds ongeveer 40% hoger ligt.

In Wallonië, met uitzondering van Waals-Brabant, is de gemiddelde prijs van een huis gemiddeld lager dan in de rest van het land.

## GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN

### GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN - NATIONALE ANALYSE

#### YEAR-TO-DATE PRIJS

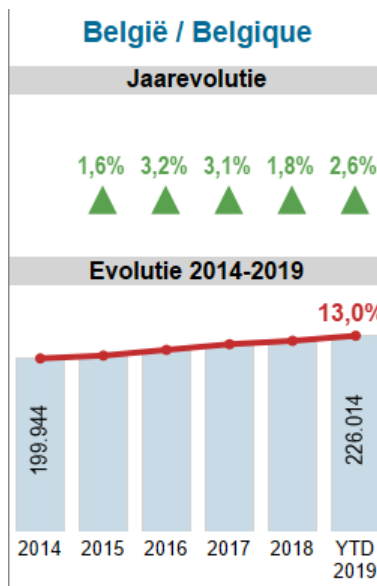
Grafiek 17 illustreert de gemiddelde prijs van een appartement in België en de evolutie ervan van 2014 tot op heden (YTD 2019).

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

Net als bij de analyse van de huizenprijzen hierboven, gebruiken we de "Year-To-Date" gegevens om de evolutie van de gemiddelde prijzen van appartementen nauwkeuriger in te schatten. De "Year-To-Date" prijs voor het 2<sup>de</sup> trimester 2019 wordt berekend over de periode van 1 januari 2019 tot 30 juni 2019 en wordt vergeleken met de gemiddelde prijs van 2018 en voorgaande jaren.

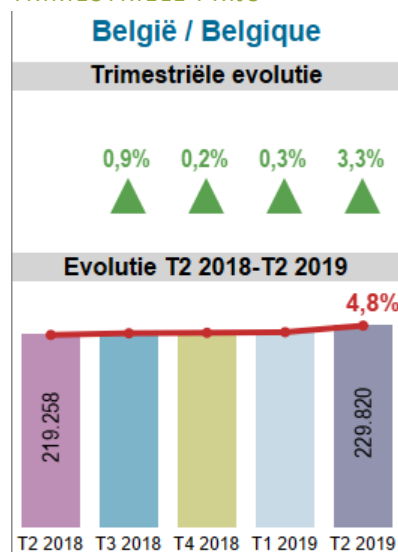
De gegevens van 2019 bevestigen de stijging van de gemiddelde prijs van een appartement in de afgelopen 5 jaar. Een appartement in België kost in het 1<sup>ste</sup> semester 2019 gemiddeld 226.014 EUR en is +2,6% hoger dan in 2018, hetzij bijna +6.000 EUR.

Over 5 jaar is de prijs voor een appartement gemiddeld +26.000 EUR duurder dan in 2014, of +13%. Deze stijging moet worden gerelativeerd in het licht van de inflatie over dezelfde periode, die +8,2% bedraagt (bron: Eurostat).



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

#### TRIMESTRIËLE PRIJS



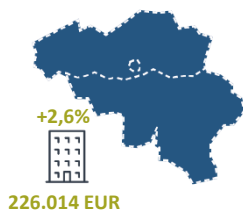
Bekijken we de gemiddelde prijs op trimestriële niveau dan stijgt deze in het 2<sup>de</sup> trimester 2019 tot 229.820 EUR. Een groei van +3,3% ten opzichte van het 1<sup>ste</sup> trimester 2019). De evolutie van het ene trimester naar het andere is weergegeven in het bovenste deel van grafiek 19 (pijlen en percentages).

In vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2018 steeg de gemiddelde prijs +4,8%, een toename van +10.500 EUR. De verandering ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden wordt weergegeven door de lijn en het percentage in het onderste deel van grafiek 19.

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

## GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN - REGIONALE ANALYSE

### YEAR-TO-DATE PRIJS

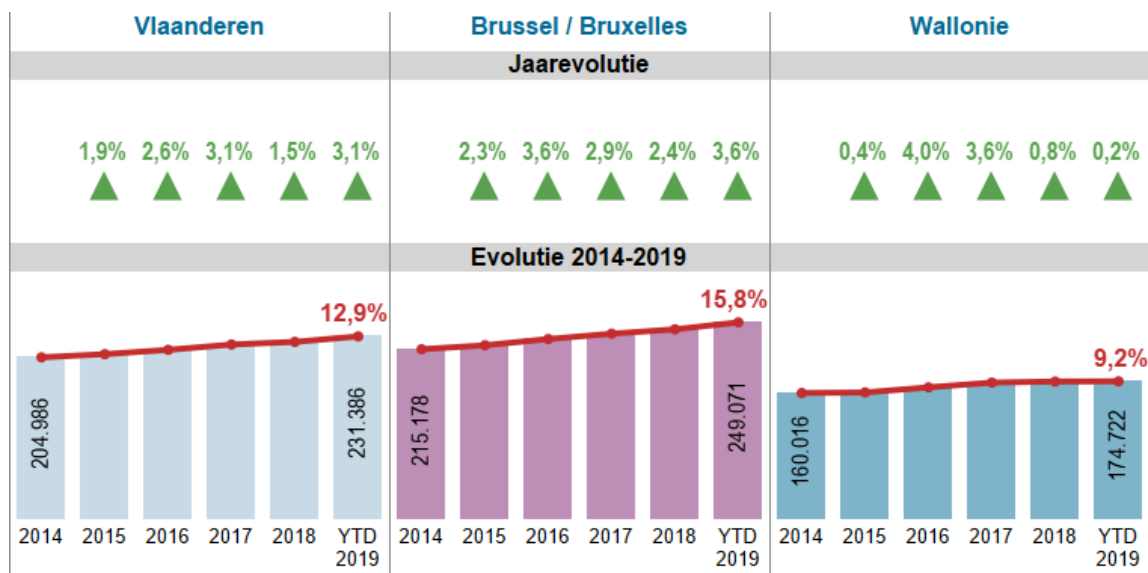


Vergelijken we het 1<sup>ste</sup> semester 2019 met het jaar 2018 op regionaal niveau dan stellen we in alle drie de regio's vast dat de gemiddelde prijs van een appartement toeneemt. In Brussel en Vlaanderen groeit de prijs er respectievelijk +3,6% tot 249.071 EUR en +3,1% tot 231.386 EUR. Wallonië blijft stabiel met een prijs van net geen 175.000 EUR (+0,2%). Een appartement kost er gemiddeld zo'n 23% of iets meer dan 51.000 EUR minder dan de gemiddelde prijs voor een appartement op nationaal niveau (226.014 EUR). In Brussel zijn appartementen het gemiddeld het duurste. Men betaald er gemiddeld zo'n 23.000 EUR of 10% meer dan het nationaal gemiddelde.

Ook in vergelijking met 2014 wordt de nationale trend bevestigd in elk van de 3 regio's. Op nationaal niveau groeiden de gemiddelde prijzen over 5 jaar onafgebroken en stegen de gemiddelde appartementsprijs er gemiddeld +13% sinds 2014. Op het niveau van de regio's nam de gemiddelde appartementsprijs in Brussel het meest toe (+15,8%). Vlaanderen tekent een groei op van 12,9%, Wallonië +9,2%.

Opvallend, het verschil tussen de nationaal en regionale appartementsprijs neemt toe in Brussel en Wallonië. Zo was een appartement in Brussel in 2014 gemiddeld 15.000 EUR duurder (en nu dus 23.000 EUR) en in Wallonië was een appartement in 2014 gemiddeld 40.000 EUR goedkoper (en nu dus 51.000 EUR).

Deze stijging dient evenwel gerelativeerd te worden in het licht van een inflatie van 8,2% over deze periode (bron: Eurostat).



Grafiek 20: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België op regionaal niveau

## TRIMESTRIËLE PRIJS

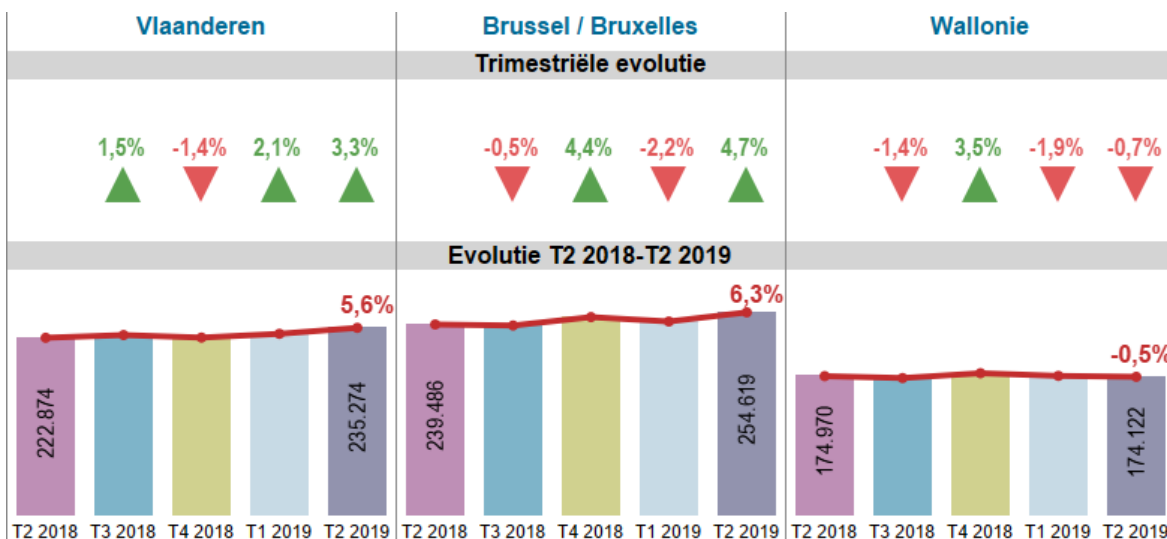


Op trimestriële niveau steeg de gemiddelde prijs voor een appartement in België in het 2<sup>de</sup> trimester +3,3% en klokte af op 229.820 EUR. In de gewesten zien we meer uiteenlopende evoluties.

Vlaanderen onderscheidt zich net als voorgaande trimesters opnieuw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Wallonië. Appartementsprijzen stijgen er gemiddeld zo'n +3.3%, het is de enige regio die voor de tweede trimester op rij een groei optekent.

In Wallonië stellen we het omgekeerde vast. Prijzen dalen er lichtjes het afgelopen trimester (-0,7%). Ook in het vorige trimester (en in vergelijking met T4 2018 daalde de appartementsprijzen in Wallonië).

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tekent de grootste groei op ten opzichte van het voorgaande trimester. Dit na een daling van -2,2% in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019. Appartements werden er in het 2<sup>de</sup> trimester gemiddeld meer dan 10.000 EUR duurder gekocht, een toename van 4,7%.

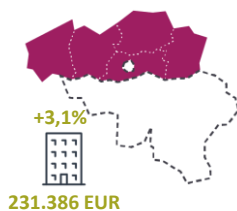


Grafiek 21: Gemiddelde prijs van appartementen in België op regionaal niveau / evolutie per trimester

In vergelijking met een jaar eerder zien we gelijkaardige tendensen. De gemiddelde prijs voor een appartement in Brussel stijgt met een toename van +6,3% het sterkst ten opzichte van het 2<sup>de</sup> trimester 2018. Vlaanderen kent een groei van +5,6%. De gemiddelde prijzen in Wallonië blijven ongewijzigd.

## GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN - PROVINCIALE ANALYSE

### VLAANDEREN - YEAR-TO-DATE PRIJS



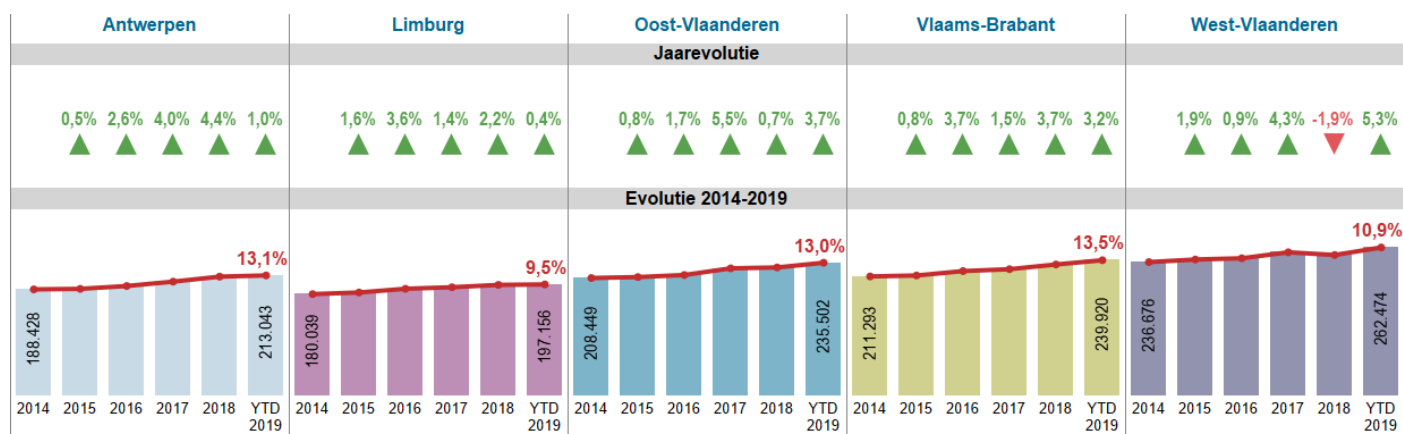
De gemiddelde prijs in **Vlaanderen** steeg +3,1% ten opzichte van vorig jaar (grafiek 20). De gemiddelde prijs bedroeg er in het 1<sup>ste</sup> semester van 2019 231.386 EUR.

Grafiek 21 toont de evolutie op jaarbasis (pijlen en percentages in het bovenste deel van de grafiek) en over een horizon van 5 jaar (curve en percentage in het onderste deel) van de gemiddelde prijs van een appartement voor de Vlaamse provincies.

De gemiddelde prijzen van appartementen stegen in het 1<sup>ste</sup> trimester 2019 in alle provincies. De provincie West-Vlaanderen kent de grootste toename van de gemiddelde appartementsprijs (+5,3%). Dit na een eenmalige daling in 2018. De prijs komt er voor het eerst boven 260.000 EUR uit. Daarmee blijft deze provincie, mede beïnvloed door de prijzen van appartementen aan de kust de duurste van het Vlaanderen. Deze kustzone bevat de grootste appartementenmarkt van West-Vlaanderen. De prijsstijging wordt dan ook omhoog gestuwd door de kustarrondissementen Brugge en Oostende. De prijs voor een appartement steeg er respectievelijk +6% en +6,6% in vergelijking met 2018. Daarenboven stellen we vast dat er in dit 1<sup>ste</sup> semester in beide arrondissementen ook ruim 10% meer appartementen deel uitmaakte van een vastgoedtransactie dan in het 1<sup>ste</sup> semester een jaar eerder.

De appartementsprijs in de andere Vlaamse provincies kennen een toename van +1% (provincie Antwerpen) tot +3,7% in Oost-Vlaanderen. In de provincie Limburg blijft de prijs voor een appartement dan weer stabiel (+0,4%). Een appartement kost er gemiddeld minder dan 200.000 EUR, de laagste gemiddelde prijs van de Vlaamse provincies.

In vergelijking met het Vlaamse Gewest liggen de gemiddelde prijzen van de provincies Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen in het 1<sup>ste</sup> semester 2019 respectievelijk +3,7% en +13,4% hoger. De provincies Antwerpen en Limburg liggen respectievelijk -7,9% en -14,8% lager.



Grafiek 22: Gemiddelde appartementsprijzen in de Vlaamse provincies / jaarlijkse evolutie

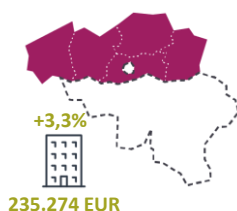
Grafiek 22 illustreert ook de evolutie van de gemiddelde prijzen over een horizon van 5 jaar. De huidige prijs is de hoogste van de afgelopen jaren in alle Vlaamse provincies.

Sinds 2014 is de gemiddelde prijs van een appartement over een periode van 5 jaar in alle Vlaamse provincies gestegen (tussen +9,5% en 13,5%). De provincies Vlaams-Brabant, Antwerpen en Oost-Vlaanderen noteerden de

grootste groei. De gemiddelde appartementsprijs stijgt er tussen de 24.000 EUR (Antwerpen) en 29.000 EUR (Vlaams-Brabant). In de provincie Limburg is de groei minder sterk. In het 1<sup>ste</sup> semester 2019 betaalt men er gemiddeld 17.100 EUR of +9,5% meer dan in 2014.

Deze stijgingen moet opnieuw worden gerelativeerd in het licht van de inflatie over dezelfde periode, die +8,2% bedroeg (bron: Eurostat).

### VLAANDEREN - TRIMESTRIËLE PRIJS

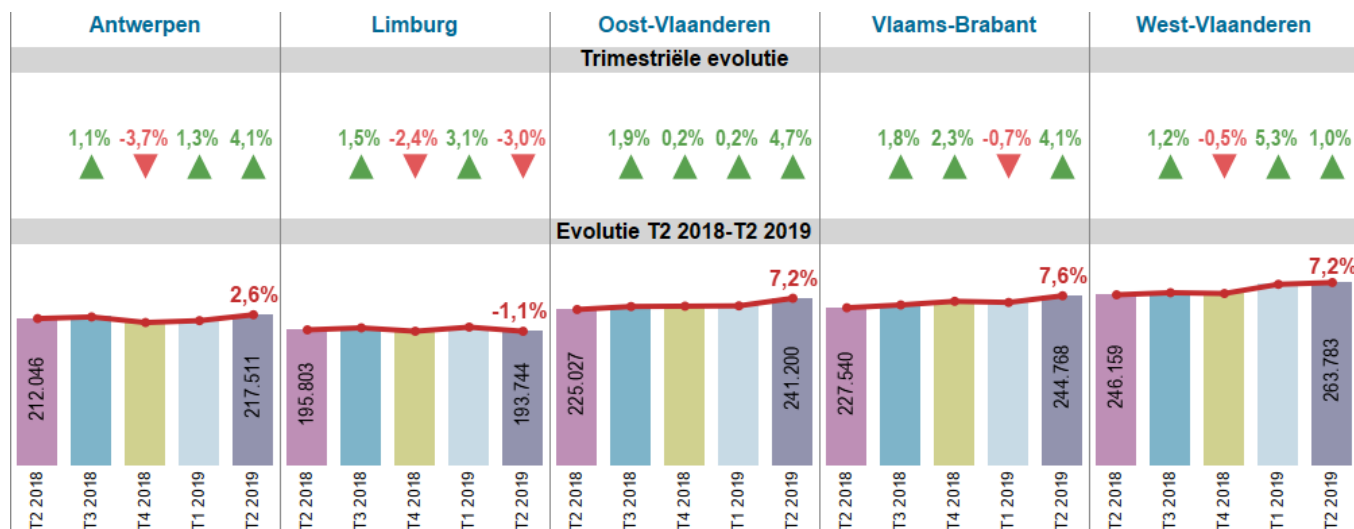


Onderstaande grafiek toont de evolutie op trimestriële basis (pijlen en percentages in het bovenste deel van de grafiek) en over een horizon van 5 trimesters (curve en percentage in het onderste deel) van de gemiddelde prijs van een appartement voor de Vlaamse provincies.

De gemiddelde prijs van een appartement in het laatste trimester stijgt in alle Vlaamse provincies, met uitzondering van de provincie Limburg. Daar daalt de prijs -3,0% tot 193.744 EUR. Het herstel dat opgetekend werd in het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019 wordt dus niet verdergezet.

Door de recente groei in de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen komt de gemiddelde appartementsprijs hier op het hoogste niveau.

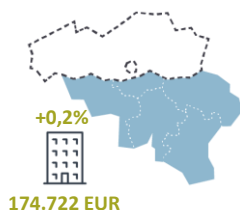
De grootste toename ten opzichte van het voorgaande trimester wordt vastgesteld in de provincie Oost-Vlaanderen. De prijs stijgt er, na een stabilisatie tijdens de 2 voorgaande trimesters, naar 241.200 EUR. Een groei van +4,7%. Toch is dit niet de hoogste opgemeten trimestriële prijs voor deze provincie. In het 3<sup>de</sup> trimester 2017 kwam de gemiddelde prijs net iets hoger uit op 241.333 EUR.



Grafiek 23: Gemiddelde appartementsprijzen in de Vlaamse provincies / evolutie per trimester

In vergelijking met een jaar eerder, betaalt men in de provincie Limburg gemiddeld zo'n -1,1% minder voor een appartement. In de provincies waar het appartement gemiddeld het duurst, met name Oost-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen stijgt het gemiddelde goed +7%.

## WALLONIË - YEAR-TO-DATE PRIJS

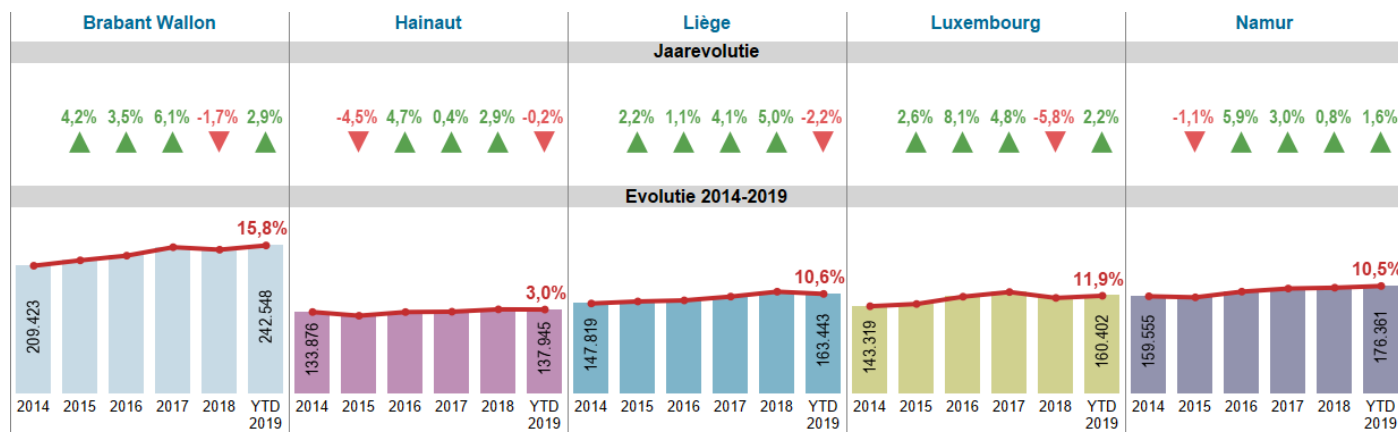


De gemiddelde prijs in alle **Waalse provincies** bleef stabiel in vergelijking met vorig jaar (grafiek 20). De gemiddelde prijs is 174.722 EUR voor de eerste 6 maanden van 2019.

De jaarlijkse gemiddelden en hun evolutie ten opzichte van 2018 worden geïllustreerd in grafiek 24 hieronder.

We zien dat de stabiliteit op het niveau van de regio zich vertaalt naar een dalende gemiddelde prijs in de provincie Luik (-2,2%) en een toename van de gemiddelde prijs in de provincies Namen, Luxemburg en Waals-Brabant (+1,6% tot +2,9%).

De provincies Waals-Brabant en Luxemburg hebben de groei hervat na een daling in 2018. De daling in de provincie Luik duidt op een kleine correctie van de stijgende appartementsprijzen de voorbije jaren. De schijnbaar stabiele prijzen in de provincie Henegouwen zijn dan weer een combinatie van daling van om en bij -10% in het arrondissement Charleroi en een gelijkaardige, maar dan positieve evolutie in het arrondissement Soignies (grenzend aan Vlaams- en Waals-Brabant).



Grafiek 24: Gemiddelde prijzen van appartementen in Wallonië / jaarlijkse evolutie

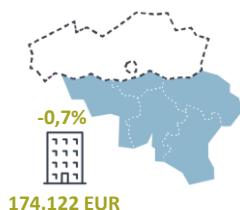
In vergelijking met de gemiddelde prijs in het Waals Gewest (174.722 EUR) over de eerste 6 maanden van 2019 is alleen de gemiddelde prijs van een appartement in Waals Brabant veel hoger (+38,8%). De gemiddelde prijs in de provincie Namen ligt op hetzelfde niveau, terwijl de andere 3 provincies (Luik, Luxemburg en Henegouwen) respectievelijk -6,5%, -8,2% en -21,0% lager liggen.

Door een vergelijking op langere termijn te maken, kunnen we zien dat de gemiddelde prijzen van de appartementen over het 1ste semester van 2019 hoger liggen dan 5 jaar geleden in elke Waalse provincie. De stijging varieert tussen +3% en +15,8%, respectievelijk in de provincies Henegouwen en Waals-Brabant.

Zoals hierboven uiteengezet, moeten deze stijgingen over een periode van 5 jaar gerelativeerd worden in het licht van de inflatie in België over dezelfde periode, namelijk +8,2% (bron: Eurostat). Dit impliceert ook dat de prijsstijging in de provincie Henegouwen niet voldoende is om de inflatie over deze periode te compenseren.

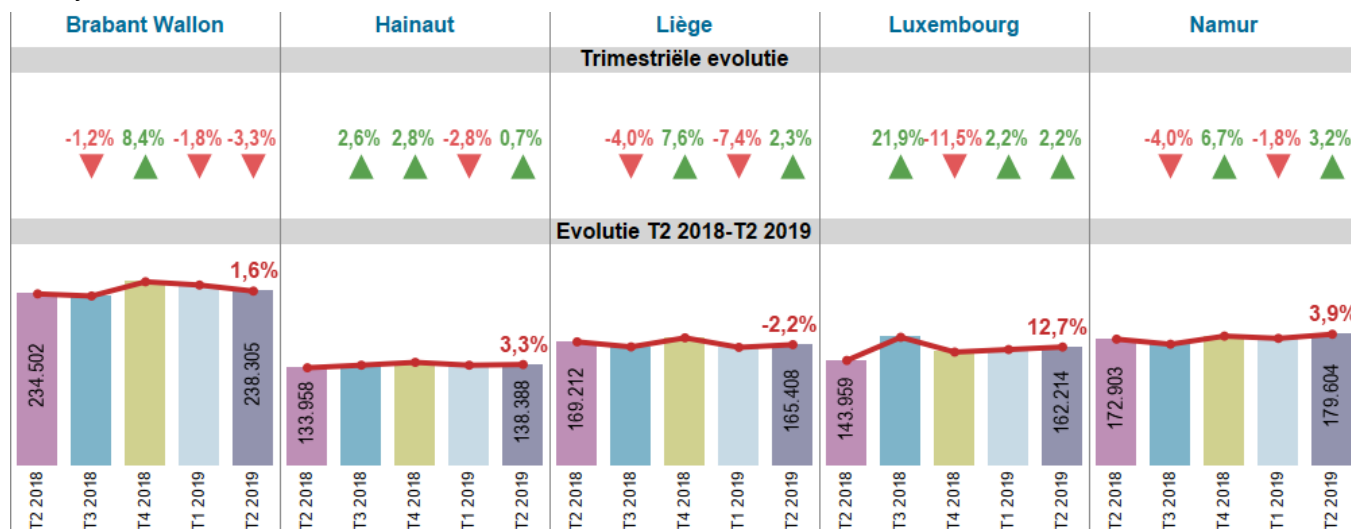


## WALLONIË - TRIMESTRIËLE PRIJS



Op trimestriële basis daalde de gemiddelde prijs van de appartementen in het Waals Gewest in het 2<sup>de</sup> trimester met -0,7% in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019 (grafiek 21). De gemiddelde prijs van een appartement in Wallonië in het 2<sup>de</sup> trimester van 2019 is 174.122 EUR.

Op provinciaal niveau stellen we vast dat enkel Waals-Brabant een daling kent van zijn gemiddelde appartementsprijzen. Ook in het voorgaande trimester (1<sup>ste</sup> trimester 2019 vergeleken met 4<sup>de</sup> trimester 2018) betaalde men gemiddeld minder voor een appartement. In alle andere Waalse provincies stijgt de gemiddelde prijs voor een appartement. De toenames variëren van +0,7% in de provincie Henegouwen tot +3,2% in de provincie Namen. Enkel in de provincie Luxemburg betreft het de 2<sup>de</sup> prijsstijging op rij.



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

In vergelijking met de gemiddelde prijs in het 2<sup>de</sup> trimester 2018 noteren, met uitzondering van de provincie Luik, alle Waalse provincies een groei (variërend van +1,6% in Waals-Brabant tot +12,7% in de provincie Luxemburg).

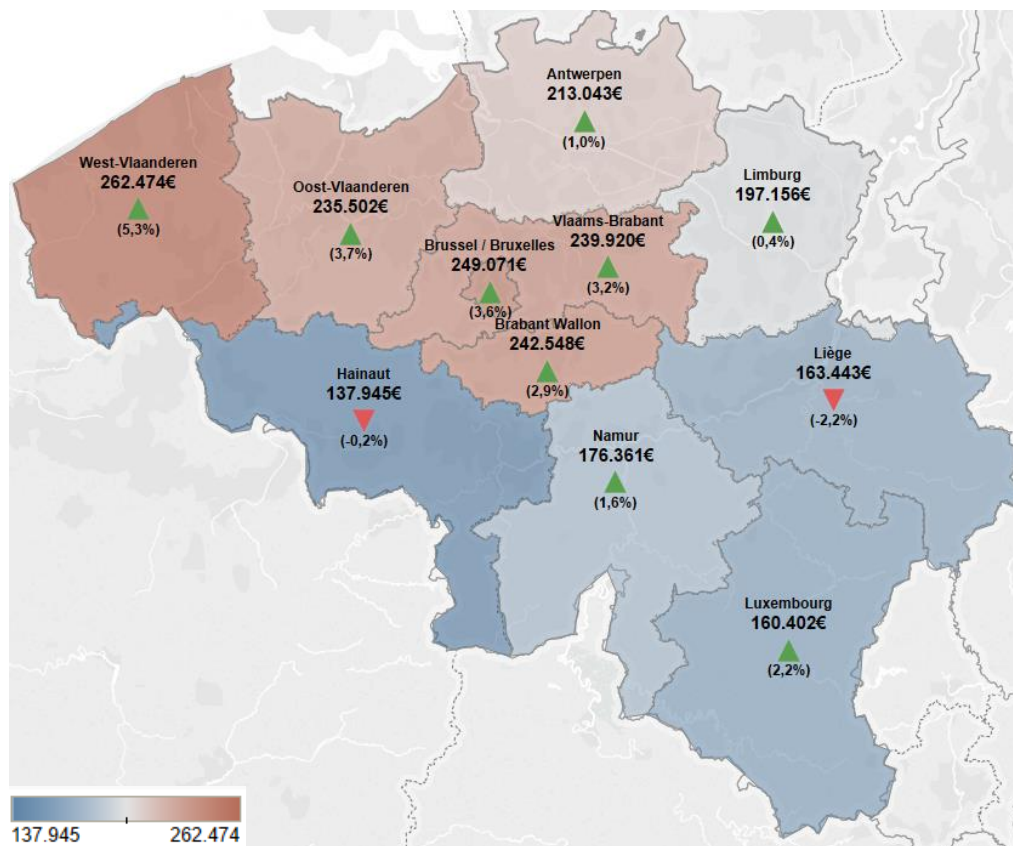
De stijging van +12,7% op 1 jaar tijd in de provincie Luxemburg dient weliswaar gerelativeerd te worden. De appartementsmarkt in deze provincie is relatief klein. Dit heeft tot gevolg dat er grotere variaties zijn in de gemiddelde prijzen. Bovendien stellen we vast dat de gemiddelde prijs in het 2<sup>de</sup> trimester 2018 een uitzonderlijk laag gemiddelde is ten opzichte van de andere trimesters.

### SAMENVATTEND OVERZICHT – YEAR-TO-DATE PRIJS

Tot slot voegen we ook een overzichtskaart voor appartementen toe die de gemiddelde prijs van een appartement in de verschillende provincies van België samenvat evenals de evolutie van deze prijs in het 1<sup>ste</sup> semester 2019 ten opzichte van de gemiddelde prijs in 2018.

De kleurcode geeft de gemiddelde prijs weer. Hoe blauwer de kleur, hoe lager de gemiddelde prijs van een appartement in die provincie. Hoe meer de kleur naar bruin/rood neigt, hoe hoger de gemiddelde prijs van een appartement in die provincie. Een appartement kost dus gemiddeld het meest in West-Vlaanderen (262.474 EUR) en is het goedkoopst in Henegouwen (137.945 EUR).

Vergelijken we de gemiddelde prijs van een appartement tussen het 1<sup>ste</sup> trimester van 2019 en het jaar 2018 dan is West-Vlaanderen de provincie met de grootste stijging is (+5,3%). De enige provincie die een daling laat optekenen in de provincie Luik (-2,2%).



Grafiek 26: Overzichtskaart van de evolutie van de prijs van een appartement in België (YTD 2019 versus 2018)