

NOTARISBAROMETER: VASTGOED IN HET 1^{ste} TRIMESTER 2023**AANTAL TRANSACTIES DAALT IN ALLE REGIO'S, VOORAL IN VLAANDEREN
GEMIDDELDE PRIJS HUIZEN EN APPARTEMENTEN STABILISEERT**

In de eerste drie maanden van dit jaar was het minder druk op onze vastgoedmarkt. Vooral in Vlaanderen, met -9,2% minder transacties in vergelijking met het 1^{ste} trimester 2022. Toch was het wat drukker dan voor corona. Dat blijkt uit de [Vastgoedbarometer](#) van de Federatie van het Notariaat.

De gemiddelde prijs van een huis en een appartement stabiliseerde: +1,1% voor een huis en +1,5% voor een appartement, zonder rekening te houden met de inflatie.

Het aandeel jonge kopers, van 30 jaar of jonger, daalde begin 2023 in vergelijking met 2022.

Vastgoedactiviteit in België: -7,1%, in Vlaanderen -9,2%

In het 1^{ste} trimester van 2023 waren er -7,1% minder vastgoedtransacties in ons land in vergelijking met dezelfde periode in 2022. Vooral in januari en februari 2023 was het minder druk op de Belgische vastgoedmarkt: -10,5% en -10,4% in vergelijking met 2022. In maart was de daling beperkt: slechts -1%. In Wallonië daalde de vastgoedactiviteit in de eerste drie maanden van 2023 met -3,5%, in Brussel met -5%.

In Vlaanderen was de daling groter: -9,2% in vergelijking met het 1^{ste} trimester 2022. Net zoals in België, viel de vastgoedactiviteit in het noorden van het land vooral terug in januari en februari: -15,3% en -12,9%.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van [Notaris.be](#): “In maart was er in Vlaanderen dan weer een heropleving. Er waren ongeveer evenveel transacties als in maart 2022 (+0,1%). Of dit een tijdelijke opflakking is of niet, zal in de komende maanden moeten blijken.”

Toch meer transacties dan voor corona

Wat nu al duidelijk is: de vastgoedactiviteit in het 1^{ste} trimester van dit jaar zat toch nog op een hoger niveau dan voor corona.

Notaris Bart van Opstal: “Indien we de cijfers vergelijken met die van het 1^{ste} trimester 2019 waren er in Vlaanderen nu +5,5% meer transacties. Op nationaal niveau ging het zelfs om een stijging met +7,3%. De uitzonderlijke drukte tijdens de coronajaren ligt wel achter ons. De markt is nu beter in evenwicht. Zo hebben kopers wat meer onderhandelingsruimte en hoeven niet meer halsoverkop beslissen om al dan niet te kopen.”

Vastgoedactiviteit in de Vlaamse provincies

In vergelijking met het 1^{ste} trimester 2022 daalde de activiteit in alle Vlaamse provincies. Vooral in Antwerpen (-11,2%), Oost-Vlaanderen (-10,5%) en West-Vlaanderen (-12,3%). In Limburg was de daling beperkt: -2%. In Vlaams-Brabant ging het om -6,5%.

In vergelijking met het 1^{ste} trimester 2019 steeg de vastgoedactiviteit in alle provincies. Uitschieter was Limburg: +16,1%.

Gemiddelde prijs van een huis in België: 323.031 euro (+1,1%)

In het 1^{ste} trimester 2023 kostte een huis in ons land gemiddeld 323.031 euro. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2022 gaat het om een stijging van +1,1%. Rekening houdend met een inflatie van 2,2% daalde de reële prijs lichtjes: -1,1%.

Huizen in de regio's

In Vlaanderen betaalden kopers in de eerste drie maanden van het jaar gemiddeld 358.271 euro voor een huis (+3% in vergelijking met 2022).

Notaris Bart van Opstal: *"In reële termen steeg de gemiddelde prijs lichtjes: +0,8%. Gemiddeld moesten kopers in absolute cijfers zo'n 3.000 euro meer betalen in vergelijking met het jaargemiddelde van 2022."*

In Brussel kostte een huis gemiddeld 578.753 euro: +0,8% in vergelijking met 2022, zonder rekening te houden met de inflatie.

In Wallonië bleef de prijs voor een huis het goedkoopst: 235.036 euro, -0,4% voor inflatie.

Huizen in de Vlaamse provincies

Zonder rekening te houden met de inflatie, steeg de prijs van een huis in alle Vlaamse provincies: van +2,5% in Antwerpen, met een gemiddelde prijs van 386.532 euro, tot +4,7% in West-Vlaanderen, met een gemiddelde prijs van 329.479 euro.

Enkel in Oost-Vlaanderen bleef de gemiddelde prijs zo goed als stabiel: -0,1%, met een gemiddelde prijs van 334.131 euro.

Gemiddelde prijs van een appartement in België: 264.139 euro (+1,5%)

Een appartement in ons land kostte in de eerste drie maanden van 2023 gemiddeld 264.139 euro. Het gaat om een prijsstijging van +1,5% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2022, zonder rekening te houden met de inflatie. Kopers moesten gemiddeld zo'n 4.000 euro meer betalen voor een appartement in vergelijking met vorig jaar.

Een appartement in de eerste drie maanden van dit jaar was ongeveer 59.000 euro goedkoper dan een huis. Ter vergelijking: in 2018 bedroeg het prijsverschil zo'n 34.000 euro.

Appartementen in de regio's

In Vlaanderen klokte de gemiddelde prijs van een appartement af op 272.765 euro. De prijs steeg met +2% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2022, zonder rekening te houden met de inflatie. Kopers moesten gemiddeld zo'n 5.000 euro meer betalen voor een appartement in vergelijking met vorig jaar.

In Wallonië steeg de prijs wat minder: +1,8%, naar een gemiddelde prijs van 202.277 euro.

In Brussel kostte een appartement in het 1^{ste} trimester 2023 gemiddeld 281.918 euro, een stijging van +0,4% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2022.

Appartementen in de Vlaamse provincies

In de eerste drie maanden van 2023 steeg de gemiddelde prijs van een appartement in alle Vlaamse provincies, behalve in Oost-Vlaanderen, waar de prijs zo goed als stabiel bleef: -0,3% met een gemiddelde prijs van 266.619 euro.

De stijging was het grootst in Limburg: +7,1%, naar een gemiddelde prijs van 250.090 euro.

Gevolgd door West-Vlaanderen (+2,4%, 292.347 euro) en Vlaams-Brabant (+2%, 292.893 euro). In Antwerpen was de stijging beperkter: +1,7%.

Aandeel jonge kopers wat kleiner dan in 2022

In de eerste drie maanden van 2023 was het aandeel van kopers van 30 jaar of jonger in België wat kleiner in vergelijking met 2022. Hun aandeel bedroeg nu 27,6%, in 2022 ging het om 30,1%. In het 1^{ste} trimester 2023 was een koper gemiddeld 40 jaar oud.

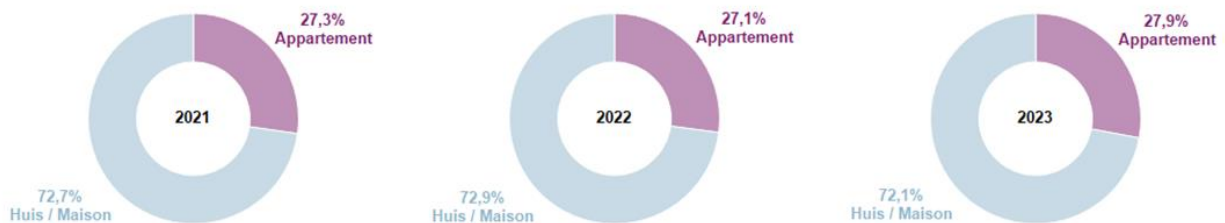
In Vlaanderen bedroeg het aandeel jonge kopers 28,8%. Vorig jaar ging het om 32%. Het aandeel jonge kopers was in de eerste drie maanden dit jaar het grootst in Limburg en Oost-Vlaanderen: 31,9%. In Vlaams-Brabant was het aandeel jonge kopers het kleinst: 25,6%.

In het 1^{ste} trimester 2023 was een koper in Vlaanderen gemiddeld 40 jaar oud.

In Oost-Vlaanderen was een koper van vastgoed gemiddeld 39 jaar oud. In Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant was een koper gemiddeld 40 jaar oud. In West-Vlaanderen ging het om 42 jaar.

Marktaandeel huizen versus appartementen

De afgelopen jaren bleef het marktaandeel van huizen en appartementen zo goed als stabiel. In de eerste drie maanden van 2023 ging het om 72,1% huizen en 27,9% appartementen. Er werden iets meer appartementen verkocht in vergelijking met 2021 en 2022.



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 1.113 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 uw leven vindt u op www.notaris.be

**Over Fednot:**

Het netwerk van 1.113 kantoren telt 1.693 notarissen en 9.868 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