

Brussel, 13 februari 2024

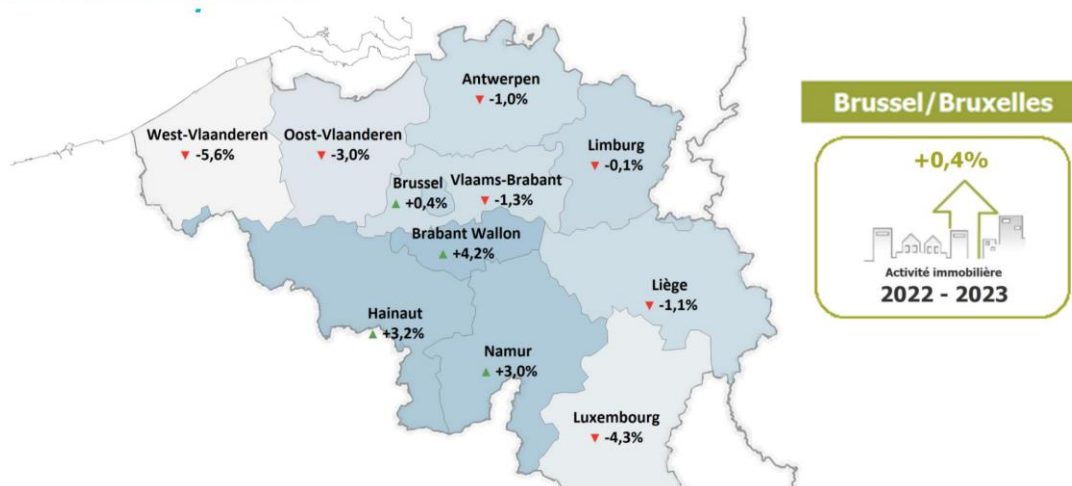
VASTGOEDBAROMETER: DE BRUSSELSE VASTGOEDMARKT IN 2023

Vastgoedactiviteit in 2023: -1,1% in België, +0,4% in Brussel en +0,9 in Wallonië

Om de Brussels vastgoedmarkt te analyseren, kijken we eerst naar de nationale en regionale context.

De Federatie van het Notariaat (Fednot) analyseerde alle vastgoedtransacties die in 2023 in ons land werden afgesloten. Hieruit blijkt dat de vastgoedactiviteit daalde met -1,1% in vergelijking met 2022. In Vlaanderen daalde de vastgoedactiviteit met -2,4%. In Brussel (+0,4%) en Wallonië (+0,9%) ging het om een stijging.

Vastgoedactiviteit / Activité immobilière



-15,2% minder verkopen in België, -12,4% in Brussel

Het aantal panden dat in 2023 in België van eigenaar wisselde, bleef in het kader van familiale dossiers (bv. schenkingen en huwelijkscontracten) zo goed als stabiel in vergelijking met de vorige jaren. Bij vennootschapsdossiers was er een gelijkaardige trend.

Wat de verkopen betreft, was 2023 wel uitzonderlijk: hier ging het om een daling van -15,2% in vergelijking met 2022.

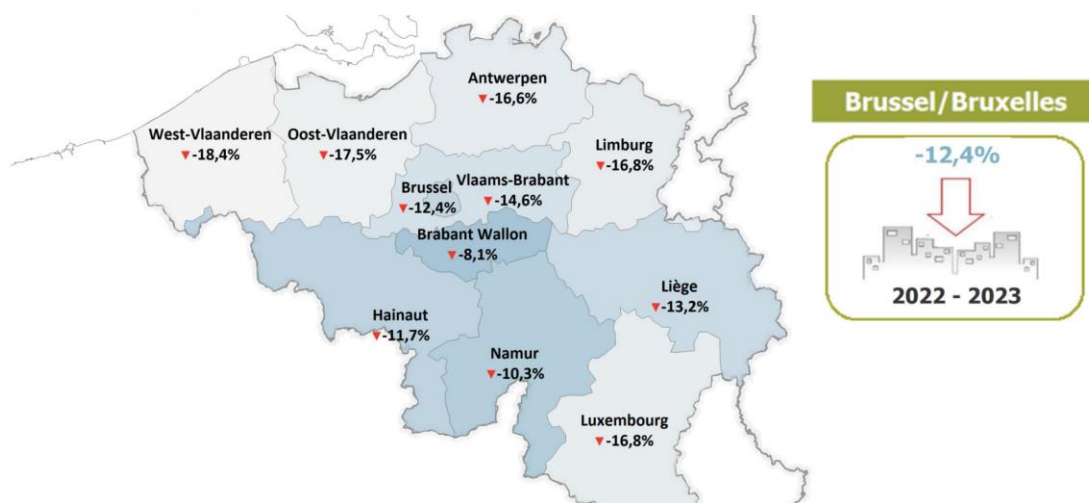
In onze vastgoedindex voor 2023 zitten voor de eerste keer ook de overdrachten van vastgoed in het kader van een nalatenschap. Hierdoor daalde de globale vastgoedactiviteit niet te fel, maar de sterke daling van het aantal verkopen geeft sowieso aan dat een aanzienlijk deel van het koperspubliek het moeilijk had in het afgelopen jaar.

Het aantal verkopen daalde in de drie regio's. Vooral in Vlaanderen: daar daalde het aantal verkopen met -16,9% in vergelijking met 2022. In Brussel en Wallonië ging het om een daling van -12,4% en -12,1%.

De rentestijgingen en de algemene economische situatie zorgden duidelijk voor een afkoeling van de

markt. In 2023 waren er in België iets meer dan 210.000 verkopen in ons land. In 2022 ging het nog om zo'n 248.000 verkopen.

Verkoopakten / Actes de vente



Mediaanprijs van een huis in België: 289.000 euro (+1,4% t.o.v. 2022)

In 2023 bedroeg de mediaanprijs van een huis in ons land 289.000 euro, een stijging van +1,4% in vergelijking met 2022. Rekening houdend met de inflatie ging het om een prijsdaling van -0,7%. In vergelijking met 2019 ging het om een prijsstijging van +20,4% zonder rekening te houden met de inflatie.

Mediaanprijs van een huis in Brussel: 495.000 euro (+1% t.o.v. 2022)

In 2023 bedroeg de mediaanprijs van een huis in Brussel 495.000 euro, een stijging van +1% in vergelijking met 2022. Rekening houdend met de inflatie ging het om een prijsdaling van -1,1%. In vergelijking met 2019 ging het om een prijsstijging van +25,3%. Brussel bleef ook in 2023 de duurste regio om een huis te kopen: in Vlaanderen bedroeg de prijs 328.000 euro, in Wallonië 210.000 euro.

Huizen in de Brusselse gemeenten

Als we kijken naar de mediaanprijzen zijn er drie zones in het Brussels Gewest. Een eerste zone is het westen en noordwesten (Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Koekelberg, Sint-Agatha-Berchem, Ganshoren en Jette) met de laagste mediaanprijs voor een huis.

Het kanaal Charleroi-Brussel vormt een duidelijke grens qua prijs. Huizen in de Brusselse gemeenten ten westen van het kanaal hadden in 2023 een mediaanprijs tot 405.000 euro.

In het geografische centrum en het noorden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met name Brussel, Evere, Schaarbeek en Sint-Joost-ten-Node, lag de mediaanprijs tussen 418.000 en 462.500 euro.

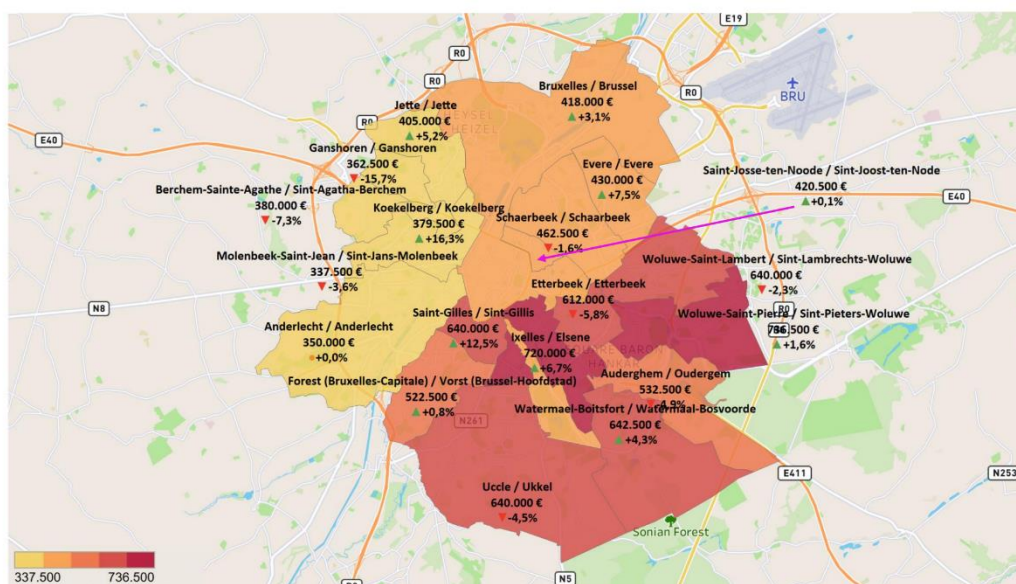
De mediaanprijzen zijn het hoogst in het zuiden en zuidoosten. Elke gemeente had in 2023 een mediaanprijs die hoger lag dan die van het volledige gewest (495.000 euro). De duurste gemeenten waren Elsene en Sint-Pieters-Woluwe.

Sint-Pieters-Woluwe had trouwens ook de hoogste huizenprijs van het land. Elsene, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe en Ukkel vormden de rest van de nationale top 5.

BRU / BXL



Zoom Gemeenten / Communes



In tegenstelling tot de andere regio's van het land, waar de verkoop van woningen ongeveer driekwart van de residentiële vastgoedmarkt vertegenwoordigt, heeft het Brussels Gewest een veel kleinere huizenmarkt. 35% van het woningbestand in het Brussels Gewest bestaat

uit huizen. Op het niveau van de gemeenten is de appartementenmarkt dus in de meeste gevallen de dominante markt.

De mediaanprijzen in de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest variëren van 337.500 euro (Sint-Jans-Molenbeek) tot 736.500 euro (Sint-Pieters-Woluwe).

Bijgevolg heeft elke Brusselse gemeente een mediaan die hoger ligt dan de nationale mediaan (289.000 euro). Met uitzondering van Oudergem is de mediaanprijs van een woning in de zuidelijke gemeenten minstens twee keer zo hoog.

9 gemeenten in het Brussels Gewest hebben een mediaanprijs van meer dan 500.000 euro. 7 daarvan hebben zelfs een mediaanprijs van meer dan 600.000 euro.

Naast de bovengenoemde gemeenten uit de top 3 (Sint-Pieters-Woluwe, Elsene en Watermaal-Bosvoorde), behoort ook de mediaanprijs van huizen in de gemeenten Sint-Lambrechts-Woluwe, Ukkel, Sint-Gillis, Kraainem en Etterbeek tot de 10 duurste van België. Zij nemen respectievelijk plaats 4, 5, 6, 8, 10 in deze top 10 in.

Prijsevoluties huizen

In vergelijking met vorig jaar is de mediaanprijs in het Brussels Gewest met +1,0% gestegen.

De prijs van een huis steeg in alle Brusselse gemeenten, met uitzondering van 8 gemeenten: Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe, Etterbeek, Sint-Jans-Molenbeek, Ganshoren, Schaarbeek, Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, waar de woningprijs daalde.

De grootste daling werd waargenomen in Ganshoren (-15,7%). Deze daling compenseert de sterke groei van het voorgaande jaar (+15,9%). De mediaanprijs daalt met 67.500 euro ten opzichte van vorig jaar.

Schaarbeek sloot het jaar 2023 af met een mediaanprijs van 462.500 euro, een daling van -1,6% ten opzichte van 2022. De afgelopen 5 jaar zijn de huizenprijzen er voortdurend gestegen, waardoor de mediaanprijs in 2022 470.000 euro bedroeg. Vorig jaar heeft deze gemeente dat recordniveau niet kunnen bevestigen.

Dezelfde redenering geldt voor Ukkel (-4,5%), Sint-Lambrechts-Woluwe (-2,3%), Etterbeek (-5,8%), Sint-Jans-Molenbeek (-3,6%) en Oudergem (-4,9%).

In Sint-Agatha-Berchem is de mediaanprijs de afgelopen 5 jaar gestegen (behalve tussen 2020 en 2021, toen de mediaanprijs stabiel bleef op 360.000 euro). In 2023 daalde de mediaanprijs met -7,3% of 30.000 euro.

In alle andere Brusselse gemeenten, met uitzondering van Anderlecht (+0,0%), is er een positieve trend in de mediaanprijs. De sterkste prijsstijgingen werden waargenomen in de gemeenten Koekelberg (+16,3%) en Sint-Gillis (+12,5%). In 2023 lag de mediaanprijs respectievelijk 379.500 euro en 640.000 euro.

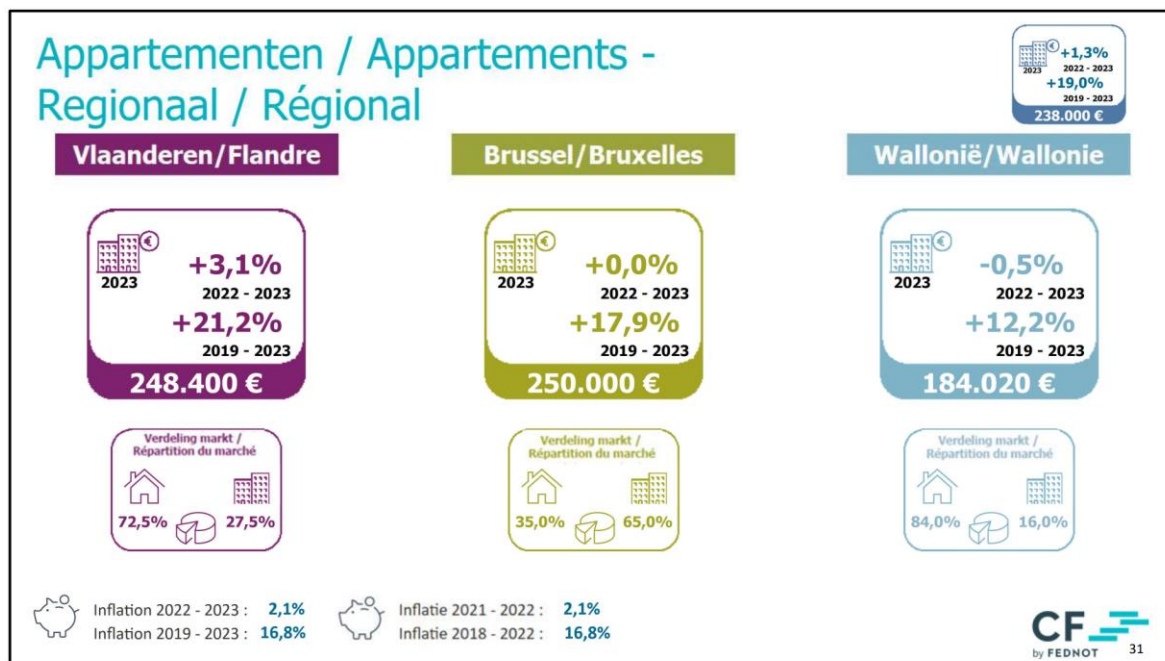
In de gemeenten Watermaal-Bosvoorde, Brussel en Sint-Pieters-Woluwe is de mediaanprijs gestaag gestegen. De gemeenten Elsene, Jette en Vorst zagen hun mediaanprijs ook stijgen. Met uitzondering van Elsene (720.000 euro in 2023 tegenover 737.500 euro in 2021), en Anderlecht (waar de mediaanprijs dezelfde is gebleven als vorig jaar), hebben alle gemeenten in het Brussels Gewest die dit jaar een stijging van hun mediaanprijs hebben gezien, hun hoogste niveau bereikt.

De volgende gemeenten overschreden een nieuwe prijsdrempel in 2023:

- De drempel van 600.000 euro werd overschreden in Sint-Gillis (640.000 euro).
- De drempel van 400.000 euro werd overschreden in Jette (405.000 euro).
- De drempel van 350.000 euro werd overschreden in Koekelberg (379.500 euro).

Mediaanprijs van een appartement in België: 238.000 euro (+1,3% t.o.v. 2022)

In 2023 bedroeg de mediaanprijs van een appartement in ons land 238.000 euro, een prijsstijging van +1,3% in vergelijking met 2022. In Brussel bleef de prijs stabiel : 250.000 euro. Op 5 jaar tijd ging het om een prijsstijging van +17,9%. Ter vergelijking: in Vlaanderen bedroeg de mediaanprijs 248.400 euro, in Wallonië 184.020 euro.



Appartementen in de Brusselse gemeenten

Net als bij de huizen kunnen de gemeenten in het Brussels Gewest worden onderverdeeld in 3 zones volgens de mediaanprijs van een appartement.

De goedkoopste appartementen bevinden zich in het westen/noordwesten van het Brussels Gewest en in Sint-Joost-ten-Node. De prijzen variëren er van 194.250 euro en 220.000 euro. Hun mediaanprijs is lager dan de nationale mediaanprijs voor een appartement (238.000 euro). De gemeente Anderlecht is de enige gemeente in haar regio met een mediaanprijs van minder dan 200.000 euro.

Met uitzondering van Sint-Joost-ten-Node, Evere, Schaarbeek en Brussel, liggen de prijzen in de gemeenten ten zuiden van Noord-Zuidspoorlijn boven de 260.000 euro.

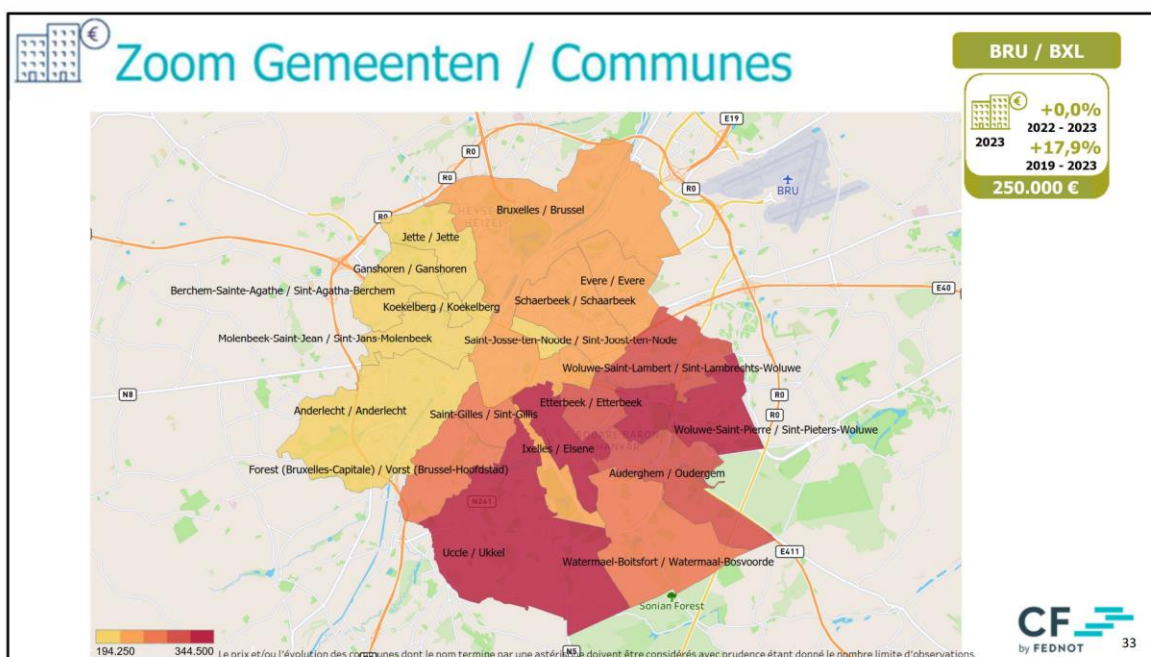
Met uitzondering van Watermaal-Bosvoorde bevinden de duurste appartementen zich in het zuiden/zuidoosten van de regio. De mediaanprijs ligt tussen 285.000 euro en 344.500 euro. Sint-Pieters-Woluwe is voor een appartement de 12e duurste gemeente van het land. In de gemeente Watermaal-Bosvoorde daalde de mediaanprijs met -8,3%, na een stijging van +7,3% vorig jaar.

In de volgende gemeenten was er ook een prijsdaling, hoewel de prijzen sinds 2019 gestaag stijgen: Sint-Lambrechts-Woluwe (-6,2%), Oudergem (-5,8%), Sint-Pieters-Woluwe (-4,3%), Brussel (-4,1%), Ukkel (-0,7%) en Jette (-0,1%).

In deze gemeenten zijn de mediaanprijzen gestegen: Koekelberg (+10,0%), Ganshoren (+9,1%),

Schaerbeek (+3,5%), Vorst (+2,7%), Sint-Jans-Molenbeek (+1,0%) en Elsene (+1,0%). In deze gemeenten is de mediaanprijs de afgelopen jaren gestaag gestegen. Dezelfde redenering geldt voor Sint-Agatha-Berchem (+3,8%) en Evere (+0,4%). Het enige verschil met de laatste twee gemeenten is dat er geen stijging of daling is tussen 2021 en 2022 voor de eerste (de mediaanprijs is 200.000 euro voor deze twee opeenvolgende jaren) en tussen 2020 en 2021 voor de laatste (de mediaanprijs is 220.000 euro voor deze twee opeenvolgende jaren).

In Sint-Joost-ten-Node steeg de prijs (+6,5%), net zoals in Sint-Gillis (+4,8%) en Anderlecht (+3,7%). In tegenstelling tot de eerder genoemde gemeenten, hebben deze gemeenten de afgelopen 5 jaar geen gestage stijging gekend, maar hun mediaanprijs is toch gestegen in 2023. De enige gemeente die in 2023 een nieuwe prijsdrempel heeft overschreden is Ganshoren. Deze gemeente heeft de drempel van 200.000 euro overschreden tot 210.000 euro.



Huizen versus appartementen: marktaandeel stabiel op nationaal niveau

Op nationaal niveau blijft het marktaandeel van appartementen ten opzichte van huizen vrij constant: 27,7% van de gekochte woningen zijn appartementen, tegenover 27,1% in 2022. In Brussel bestaat 65% van de woningen uit appartementen, tegenover 35% huizen. In 2022 ging het om 35,6% huizen en 64,4% appartementen.

Appartementen: nieuwbouw versus bestaande appartementen

In 2023 was in België 14,8% van de verkochte appartementen nieuw. In 2022 ging het om 19,5%. In 2019 was het aandeel nieuwe appartementen iets meer dan 22%.

In 2023 bedroeg de mediaanprijs van een nieuw appartement in België 300.000 euro, 6,6% meer dan in 2022. De mediaanprijs van een bestaand appartement bedroeg 229.000 euro, +1,8% meer dan in 2022.

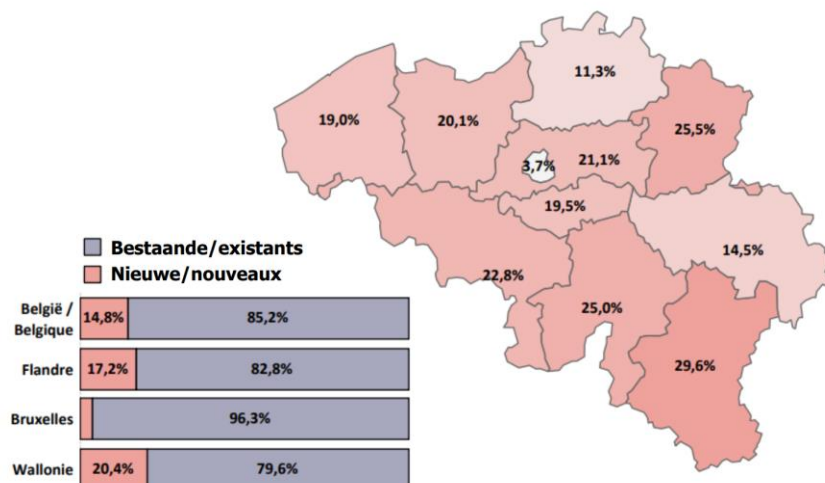
Alleen bij nieuwe appartementen in Brussel daalde de mediaanprijs (-10,3%) ten opzichte van 2022. Net als op nationaal niveau zien we in Wallonië en Brussel een sterkere groei over vijf jaar van de prijzen van bestaande appartementen dan van die van nieuwe appartementen. In Vlaanderen is de trend omgekeerd.

Van de 100 verkochte nieuwe appartementen bevonden 74 zich in Vlaanderen, 22 in Wallonië en 4 in Brussel.

In Brussel bedroeg het aandeel nieuwe appartementen in 2023 3,7%, tegenover 96,3% voor bestaande appartementen. Hiermee is Brussel het gewest met het laagste aandeel nieuwe appartementen.

In 2023 bedroeg de mediaanprijs van een bestaand appartement in Brussel 249.000 euro, tegenover 275.000 euro voor een nieuwe appartement.

Appartements nouveaux/existants en 2023 Nieuwe/bestaande appartementen in 2023



Garages: 1.000 euro duurder

De prijs van een garage in Brussel zat het afgelopen jaar in de lift: 28.000 euro, +3,7% in vergelijking met 2022 toen de prijs 27.000 euro bedroeg. De stijging is vergelijkbaar met die op nationaal niveau: +3,9% naar een prijs van 26.500 euro.

Garages - Mediaanprijs / Prix médian

Gemiddelde leeftijd koper stabiel, aandeel jonge kopers daalde lichtjes

In 2023 was de gemiddelde Belgische vastgoedkoper 39 jaar oud. Meer dan 80% van de kopers was jonger dan 50 jaar. Een op de twee kopers was tussen de 30 en 50 jaar oud.

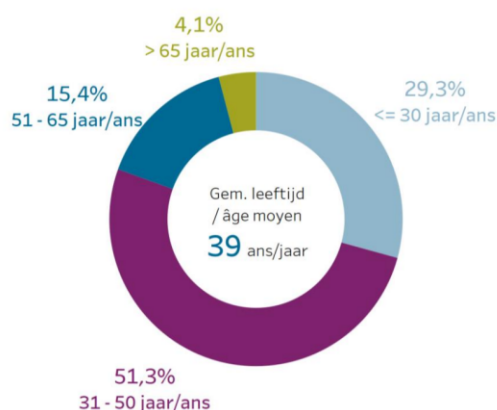
In het Brussels Gewest was de gemiddelde koper een jaar ouder, namelijk 40 jaar. Het aandeel kopers jonger dan 50 jaar bedroeg 83,3%. In Brussel was het aandeel 65-plussers het laagste van het land, 3,2% van de kopers was er ouder dan 65 jaar.

Vergeleken met 5 jaar geleden zien we dat het aandeel kopers tussen 31 en 50 jaar toeneemt.

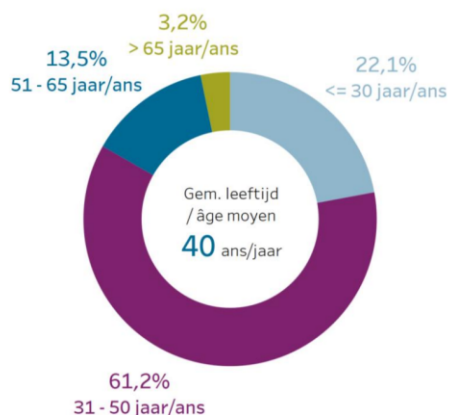
In 2019 bedroeg de gemiddelde leeftijd van een Brusselse vastgoedkoper 40,3 jaar. Het aandeel kopers tussen 31 en 50 jaar was 58,4%.

Leeftijd van de koper in 2023 / Âge de l'acheteur en 2023

Nationaal / National

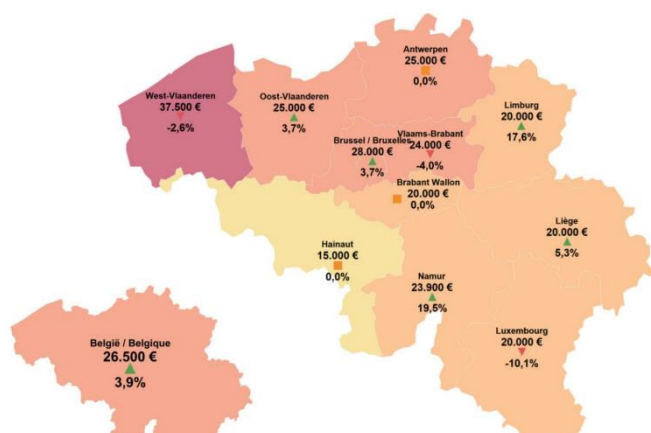


Brussel / Bruxelles



Trends in 2023 inzake EPC

De energie-efficiëntie van een huis of appartement wordt een steeds belangrijkere factor op de vastgoedmarkt. Bij elke verkoop van een woning wordt een energieprestatiecertificaat (EPC) opgesteld, waarop de energie-efficiëntie wordt vermeld: van A+ tot G.





Het aandeel energiezuinige woningen steeg in 2023 in Vlaanderen, Wallonië en Brussel. In Vlaanderen was het aandeel woningen en appartementen met een A+ tot D label het hoogst: 69,3%. In Wallonië was dat 41% en in Brussel 32,8%.

Vorig jaar kostte een huis of appartement met een A+ tot D label in Wallonië 230.000 euro. In 2022 ging het om 225.000 euro. Voor huizen met een E tot G label was de prijs in 2023 179.000 euro. In 2022 was dat nog 177.500 euro.

In Brussel kostte een woning met een A+ tot D label in 2023 288.000 euro, 2.000 euro minder dan in 2022 (290.000 euro). Dezelfde neerwaartse trend is te zien voor woningen met een E tot G label: in 2023 was de gemiddelde prijs van zo'n woning 300.000 euro, tegenover 305.000 euro het jaar ervoor.

Wanneer we in deze Vastgoedbarometer 'inflatie' vermelden, gaat het om het verschil in percentage van de gemiddelde inflatie in 2022 en de gemiddelde inflatie in 2023, namelijk 2,1%.

Meer details in bijgaande PDF.

Een betere kijk op de vastgoedmarkt

De cijfers die Fednot via deze Vastgoedbarometer verspreidt, zijn gebaseerd op alle vastgoedtransacties die het afgelopen jaar in ons land werden afgesloten. 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 je leven: www.notaris.be

Over Fednot:

Het netwerk van 1.113 kantoren telt 1.693 notarissen en 8.727 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

Ontdek onze podcast '[Zeg es notaris](#)'

Persinfo NL

Bart Azare

Externe Communicatie Fednot

0478/58.46.21

azare@fednot.be



Persinfo FR

Basile Vellut

Communication externe Fednot

0476/28.13.89

basile.vellut@fednot.be