

## Nieuwe Vastgoedbarometer: de markt herstelt zich langzaam, jonge kopers actiever

### Ontdek onze Vastgoedbarometer

*In de eerste negen maanden van 2024 waren er in ons land -1,2% minder verkopen in vergelijking met dezelfde periode in 2023. Dat blijkt uit de Vastgoedbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot). De gemiddelde prijs van een huis steeg met +2,1% naar 329.468 euro. Een appartement kostte gemiddeld 268.709 euro, een stijging van +1,5% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2023. Het aandeel jonge kopers bedroeg in de eerste negen maanden van dit jaar 29%. Begin dit jaar bedroeg hun aandeel slechts 27,1%.*

### Aantal verkopen daalt lichtjes: -1,2% in België, -0,7% in Vlaanderen

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be: *“In de eerste negen maanden van 2024 waren er in ons land -1,2% minder verkopen in vergelijking met dezelfde periode in 2023. In Vlaanderen en Brussel was de daling beperkt: -0,7% en -0,4%. In Wallonië ging het om -2,4%, wellicht een gevolg van de aangekondigde verlaging van de registratiebelasting.”*

Toch is de vastgoedmarkt aan een duidelijke inhaalbeweging bezig: in de eerste drie maanden van 2024 waren er nog -7,3% minder verkopen in België in vergelijking met dezelfde periode in 2023. In Vlaanderen ging het toen om een daling van -8,8%. In de eerste zes maanden van dit jaar waren er in ons land -3,9% minder verkopen, in Vlaanderen -4,2%.

### Aantal verkopen in de Vlaamse provincies

Het aantal verkopen daalde in alle Vlaamse provincies, behalve in Oost-Vlaanderen. Daar steeg het aantal verkopen lichtjes in vergelijking met vorig jaar: +0,7%. In de provincie Antwerpen daalde het aantal verkopen het meest (-1,3%), in Limburg was de daling het kleinst (-0,8%). In Vlaams-Brabant ging het om -1,0%, in West-Vlaanderen om -1,2%.

### Gemiddelde prijs van een huis in België: 329.468 euro (+2,1% t.o.v. 2023)

Een huis in ons land kostte in de eerste negen maanden van 2024 gemiddeld 329.468 euro, een prijsstijging van +2,1% in vergelijking met het jaargemiddelde in 2023. Rekening houdend met het verschil qua inflatie tussen de eerste negen maanden van 2024 en het jaar 2023 ging het om een prijsdaling van -0,8%.

### Huis werd goedkoper in Brussel

Notaris Bart van Opstal: *“In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een huis in de eerste negen maanden van 2024 met +1,8% tot 365.206 euro. Rekening houdend met het verschil in inflatie daalde de prijs met -1,1%.”*

Opvallend: in Brussel daalde de huizenprijs ook zonder rekening te houden met de inflatie, met -1,4% naar een gemiddelde prijs van 554.677 euro.

In Wallonië bleef de huizenprijs zo goed als stabiel: 242.679 euro, +0,8% in vergelijking met 2023, zonder rekening te houden met de inflatie.

### Huizen in de Vlaamse provincies

De gemiddelde prijs van een huis zat in alle Vlaamse provincies in de lift, indien we geen rekening houden met de inflatie. In Limburg was de prijsstijging het grootst: +4,9% naar een gemiddelde prijs van 323.089 euro. Daarmee bleef Limburg de goedkoopste Vlaamse provincie.

In Vlaams-Brabant was een huis kopen het duurst: de gemiddelde prijs bedroeg er 422.635 euro, een prijsstijging van +0,6% in vergelijking met 2023.

In de provincie Antwerpen kostte een huis gemiddeld 393.696 euro (+2,3% in vergelijking met 2023). In Oost-Vlaanderen klokte de prijs af op 348.944 euro (+1,8%). In West-Vlaanderen steeg de huizenprijs met +1,0%, naar een gemiddelde prijs van 325.263 euro.

### **Gemiddelde prijs van een appartement in België: 268.709 euro (+1,5% t.o.v. 2023)**

Een appartement in ons land kostte in de eerste negen maanden van 2024 gemiddeld 268.709 euro. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2023 ging het om een prijsstijging van +1,5%, zonder rekening te houden met de inflatie.

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

In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een appartement met +1,1% naar een gemiddelde prijs van 279.611 euro. Rekening houdend met de inflatie ging het om een prijsdaling van -1,8%.

In Brussel steeg de prijs met +2,8% tot 288.428 euro. In Wallonië was er dan weer een lichte daling: -0,8% zelfs zonder rekening te houden met de inflatie. Een appartement kostte er gemiddeld 197.572 euro.

### **Appartementen in de Vlaamse provincies**

In de eerste negen maanden van 2024 steeg de prijs van een appartement in elke Vlaamse provincie, behalve in Oost-Vlaanderen. Daar daalde de prijs, voor inflatie, met -1,2% naar 274.780 euro. De grootste prijsstijging was er in Limburg: +3,8% tot een gemiddelde prijs van 255.314 euro. De prijs steeg het minst in de provincie Antwerpen: +0,3% tot 266.364 euro.

### **Appartementen: nieuwbouw versus bestaand vastgoed**

In de eerste negen maanden van 2024 was welgeteld 10% van de verkochte appartementen een nieuwbouwappartement.

Notaris Bart van Opstal: *"Het aandeel nieuwappartementen is opnieuw kleiner geworden. In 2023 ging het om 14,8%, in 2019 ging het nog om 22,1%."*

In België kostte een nieuwbouwappartement in de eerste negen maanden van dit jaar gemiddeld 334.336 euro, +2,6% meer dan in 2023. Een bestaand appartement kostte gemiddeld 261.812 euro, +2,6% in vergelijking met 2023.

In Vlaanderen betaalden kopers in de eerste negen maanden van 2024 gemiddeld 355.428 euro voor een nieuwbouwappartement, een prijsstijging van +3,5% in vergelijking met 2023. Een bestaand appartement kostte gemiddeld 269.633 euro (+2,4%).

Van de 100 verkochte nieuwbouwappartementen waren er 74 gelegen in Vlaanderen, 21 in Wallonië en 5 in Brussel.

### **Gemiddelde leeftijd koper**

Wie in de eerste negen maanden van 2024 vastgoed kocht in ons land, was gemiddeld 39,2 jaar oud. In Vlaanderen was een koper gemiddeld 39,1 jaar oud. In West-Vlaanderen was een koper wat ouder: gemiddeld 41 jaar oud. In Oost-Vlaanderen en Antwerpen lag de gemiddelde leeftijd het laagst: 38 jaar.

### **Aandeel jonge kopers in de lift**

In de eerste negen maanden van 2024 was 29% van de kopers in ons land 30 jaar of jonger.

Notaris Bart van Opstal: *“Hun aandeel steeg in vergelijking met de vorige trimesters: in de eerste drie maanden van 2024 bedroeg hun aandeel 27,1%. In de eerste jaarhelft ging het om 28,3%.”*

In Vlaanderen bedroeg het aandeel jonge kopers in de eerste negen maanden van het jaar 30,2%. In Wallonië ging het om 28,4%, in Brussel om 20,8%.

Notaris Bart van Opstal: *“Jonge kopers waren vooral actief in Oost-Vlaanderen (hun aandeel bedroeg er 32,6%), Limburg (32,4%) en Antwerpen (31,9%). In de provincies Vlaams- en Waals-Brabant was het aandeel jonge kopers het kleinst: 24,1% en 18,8%.”*