

Vastgoedprijzen in de Vlaamse provinciehoofdsteden in de lift

Een woning kopen in de vijf Vlaamse provinciehoofdsteden werd in 2020 een stuk duurder. De prijzen voor woonhuizen stegen gemiddeld met +6,7% in vergelijking met 2019. De prijzen voor appartementen namen met +7% toe. Dat blijkt uit de derde barometer over de prijsevolutie voor vastgoed in Antwerpen, Brugge, Gent, Hasselt en Leuven van de Federatie van het Notariaat (Fednot). Een woonhuis was het goedkoopst in Hasselt (292.160 euro) en het duurst in Leuven (404.149 euro). Een appartement was het goedkoopst in Antwerpen (223.764 euro) en het duurst in Gent (288.184 euro). Het aandeel van de jongeren onder de kopers wordt steeds minder groot. In 2020 was 27,9% 30 jaar of jonger. In 2019 ging het om 30,1%.

Voor een woonhuis steeg de prijs in Antwerpen, Brugge, Gent, Hasselt en Leuven met gemiddeld +6,7%, dezelfde prijsevolutie als in de rest van Vlaanderen. De prijs van een appartement steeg iets meer in de 5 steden (+7,0%) tegenover +6,5% in de rest van Vlaanderen.

Leuven was in 2020 de duurste stad om een woonhuis te kopen. De prijs bedroeg er gemiddeld 404.149 euro. Hasselt was het goedkoopst met een gemiddelde prijs van 292.160 euro.

Een appartement was het goedkoopst in Antwerpen (223.764 euro) en het duurst in Gent (288.184 euro).

Stad	Huizen		Appartementen	
	2020	%2019<>2020	2020	%2019<>2020
Antwerpen	320.962	7,8%	223.764	6,8%
Totaal provincie	327.577	7,6%	230.983	7,4%
Hasselt	292.160	6,2%	237.327	10,1%
Totaal provincie	259.451	7,4%	214.730	6,9%
Gent	337.283	6,5%	288.184	6,3%
Totaal provincie	296.640	5,7%	243.302	3,5%
Leuven	404.149	9,1%	283.945	6,5%
Totaal provincie	353.728	6,7%	252.513	4,6%
Brugge	308.490	4,2%	259.928	9,1%
Totaal provincie	277.571	6,2%	274.704	5,1%

Minder jonge kopers in 2020

In het afgelopen jaar was het aandeel jongeren dat vastgoed kocht in de provinciehoofdsteden minder groot: 27,9% was niet ouder dan 30 jaar. In 2019 ging het om 30,1%.

In Leuven was 21,4% van de kopers 30 jaar of jonger. In 2019 bedroeg hun aandeel 24%.

In 2020 kochten jonge kopers vooral in Antwerpen (29,8%). In 2019 waren ze vooral actief in Gent (32,3%).

Op nationaal niveau daalde het aantal kopers dat 30 jaar of jonger was het afgelopen jaar met bijna een vijfde (-19,6% in vergelijking met 2019). In Vlaanderen waren jongeren in 2019 bijzonder actief op de

markt nadat daar de afschaffing van de woonbonus was aangekondigd. Het aandeel van de kopers bij de 50-plussers daalde met iets meer dan -7%.

In de provinciehoofdsteden was de daling forser: -26% bij de kopers van 30 jaar en jonger tegenover -11% bij de 50-plussers.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be: *“Het feit dat jonge kopers minder actief waren in de provinciehoofdsteden is een aandachtspunt. We merken in onze dagelijkse praktijk dat het voor vele jonge koppels geen evidente zaak is om een betaalbare woning te vinden in het centrum van de stad. Zeker als ze op eigen kracht, zonder financiële steun van ouders, een woning willen kopen. Jonge singles hebben het nog moeilijker.”*

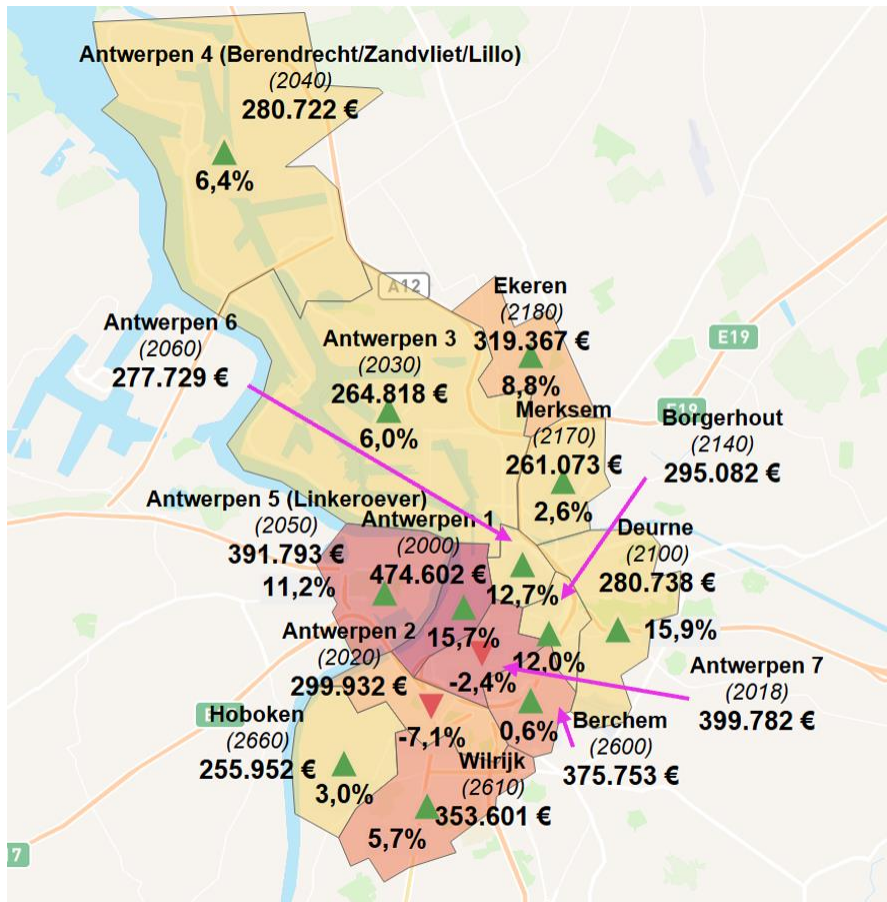
2019				
Verdeling volgens leeftijd van de koper	<= 30 jaar	31 - 50 jaar	51 - 65 jaar	> 65 jaar
Antwerpen	31,4%	48,0%	16,4%	4,2%
Brugge	26,6%	43,6%	23,1%	6,7%
Gent	32,3%	47,8%	16,9%	3,0%
Hasselt	28,3%	47,4%	19,2%	5,1%
Leuven	24,0%	51,1%	20,5%	4,4%
Provinciehoofdsteden samen	30,1%	47,7%	17,8%	4,3%

2020				
Verdeling volgens leeftijd van de koper	<= 30 jaar	31 - 50 jaar	51 - 65 jaar	> 65 jaar
Antwerpen	29,8%	48,0%	17,7%	4,4%
Brugge	24,0%	43,7%	24,7%	7,6%
Gent	28,9%	49,2%	17,9%	3,9%
Hasselt	26,5%	46,3%	21,0%	6,3%
Leuven	21,4%	48,9%	24,5%	5,1%
Provinciehoofdsteden samen	27,9%	47,8%	19,4%	4,9%

Cijfers per provinciehoofdstad

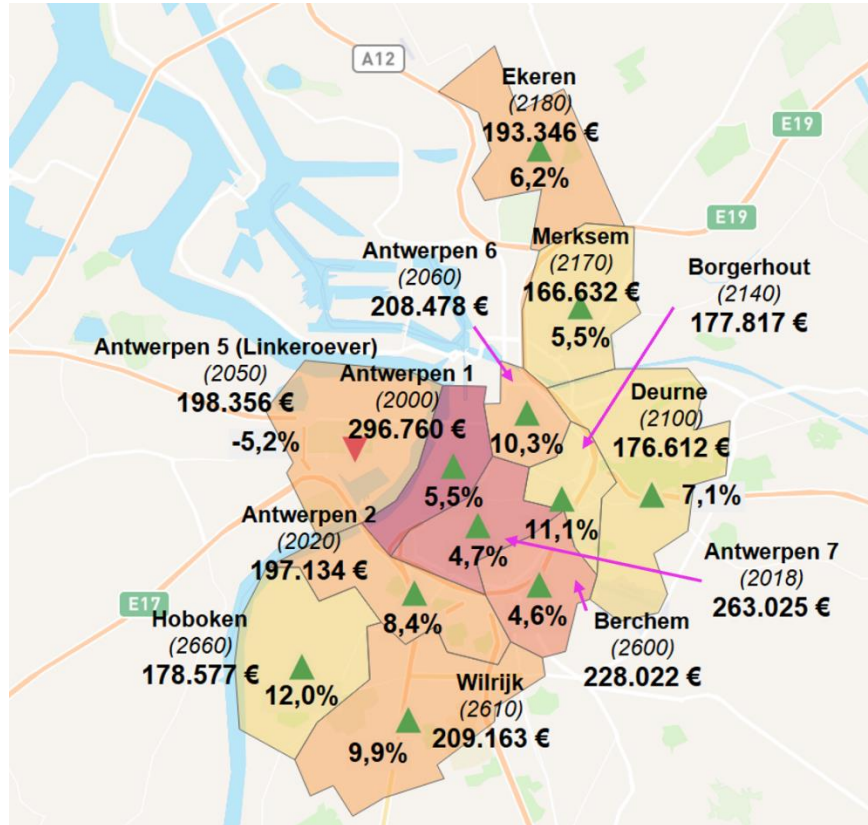
Antwerpen

In de stad Antwerpen stegen de prijzen voor **een woonhuis** met +7,8% in vergelijking met 2019. Een woonhuis kostte er gemiddeld 320.962 euro. De prijzen voor **een woonhuis** stegen het afgelopen jaar het meest in Deurne (+15,9%) en Antwerpen 1, het gebied met postcode 2000 (+15,7%). Een woonhuis was het duurst in Antwerpen 1, met een gemiddelde prijs van 474.602 euro. In Merksem was een woonhuis het goedkoopst: 261.073 euro.



Woonhuizen in Antwerpen

Notaris Jelle Van Hove: *“Wonen in het kloppend hart van de stad, waar alles op wandelafstand ligt, blijft bijzonder aantrekkelijk. De interesse voor woningen die daar te koop staan, is dan ook enorm. De prijsstijgingen die we daar zien, zetten zich ook door in de districten rond het centrum waar vastgoed ook zeer gegeerd is. Je woont er niet ver van het centrum dat vlot bereikbaar is.”*



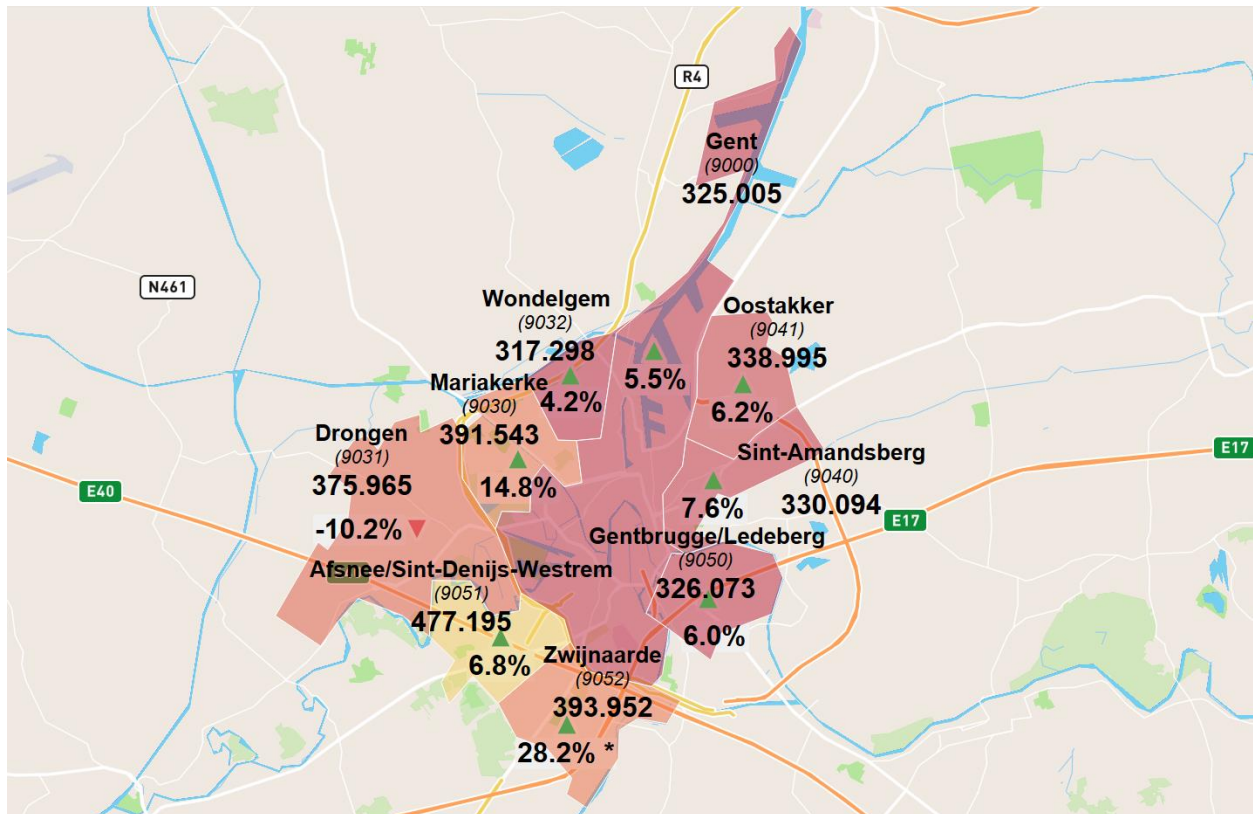
Appartementen in Antwerpen

Ook voor een **appartement** moesten kopers het meest betalen in het centrum van de stad: de gemiddelde prijs klokte af op 296.760 euro, een stijging van +5,5% in vergelijking met 2019. Opvallend is de daling van de gemiddelde prijs voor een appartement op Linkeroever. Daar zakte de prijs tegenover vorig jaar met -5,2% tot gemiddeld 198.356 euro. Net zoals bij de woonhuizen was Merksem het goedkoopst in 2020. De gemiddelde prijs van een appartement bedroeg er 166.632 euro.

Notaris Jelle Van Hove: *“Van de 5 provinciehoofdsteden is Antwerpen het goedkoopst als het over appartementen gaat. De vastgoedprijzen stijgen wel jaar na jaar, wat het voor eerste kopers of jonge gezinnen moeilijk maakt om hun eerste stappen op de vastgoedmarkt te zetten. Als de prijzen lager zijn, bijvoorbeeld door een uitbreiding van wat als centrum van een provinciehoofdstad wordt aanzien, of door een aanbod van kleinere units, dan is dit uiteraard heel aantrekkelijk voor eerste kopers.”*

Gent

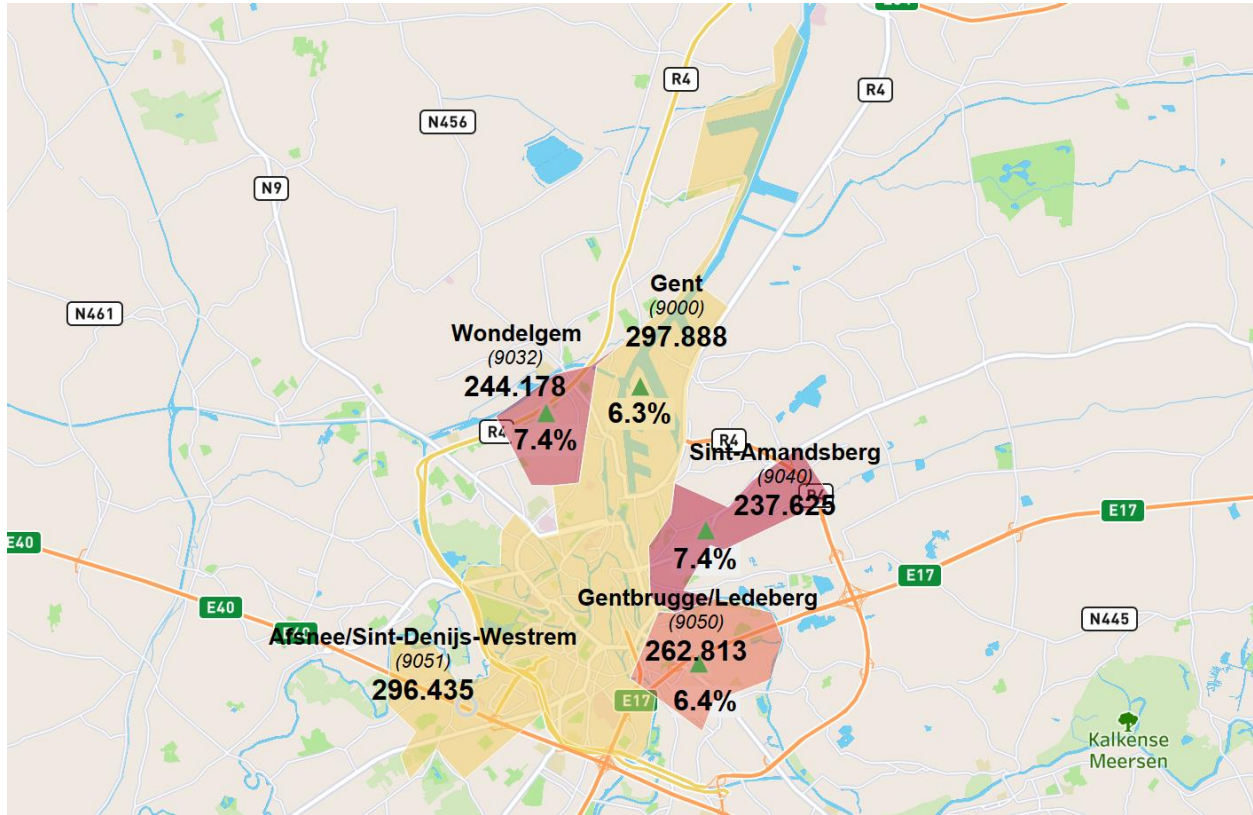
Gent is met een gemiddelde prijs voor een woonhuis van 337.283 euro, de op één na duurste provinciehoofdstad. De prijs steeg er het afgelopen jaar met +6,5%. De grootste stijgingen vielen te noteren in Mariakerke en Zwijnaarde. De prijs van een woonhuis zat trouwens overal in Gent in de lift, behalve in Drongen (-10,2%).



Woonhuizen in Gent

Notaris Maarten Duytschaever: *“De stad Gent blijft een geweldige aantrekkingspool, ook voor wie in de Gentse randgemeenten woont. De stad blijft vlot bereikbaar en de overheid zorgt voor aantrekkelijke invalswegen vanuit de randgemeenten voor de zachte weggebruiker. De verdere ontwikkeling van de Gentse groenpolen (zoals het parkbos in Zwijnaarde en de Gentbrugse Meersen) zorgen voor voldoende groen en maken het wonen in de randgemeenten nog aantrekkelijker.”*

“Een huis met een tuintje in Gent is voor jonge gezinnen stilaan niet meer betaalbaar, maar dat schrikt niet iedereen af. De aantrekkingskracht van de stad blijft ervoor zorgen dat ook jonge mensen daar willen wonen. Wie een huis met tuintje wil, kan dit wel nog terugvinden in de randgemeenten, maar daar ook zijn de prijzen snel aan het stijgen.”

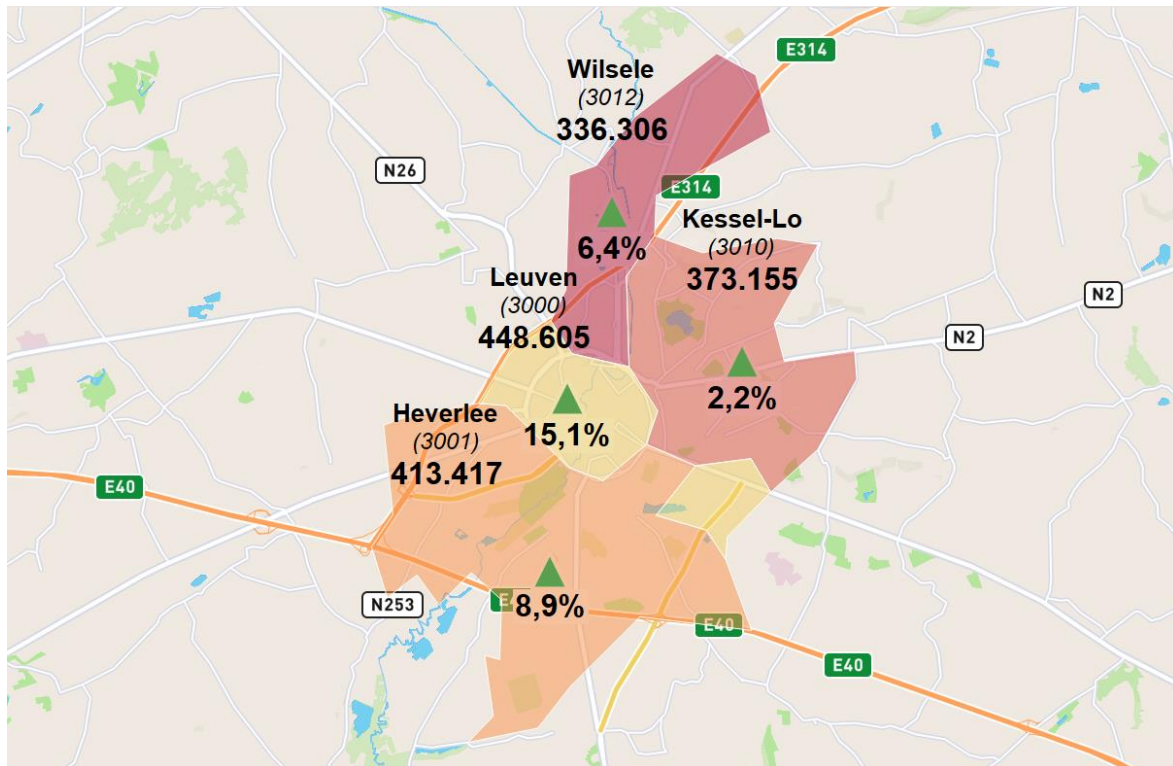


Appartementen in Gent

Ook de prijs van een **appartement** zat het afgelopen jaar in de lift. In vergelijking met 2019 bedroeg de prijsstijging +6,3%, een stuk boven de stijging in de provincie Oost-Vlaanderen. In het centrum van de stad ging het om een stijging van +6,3% tot een gemiddelde prijs van 297.888 euro.

Leuven

In 2020 was Leuven de duurste provinciehoofdstad was voor wie **een woonhuis** wou kopen. De gemiddelde prijs klokte er af op 404.149 euro, een stijging van +9,1% in vergelijking met 2019. In het centrum van de studentenstad betaalden de kopers gemiddeld 448.605 euro voor een woonhuis, een stijging van maar liefst +15,1% tegenover 2019 toen de prijs eerder stabiel bleef.

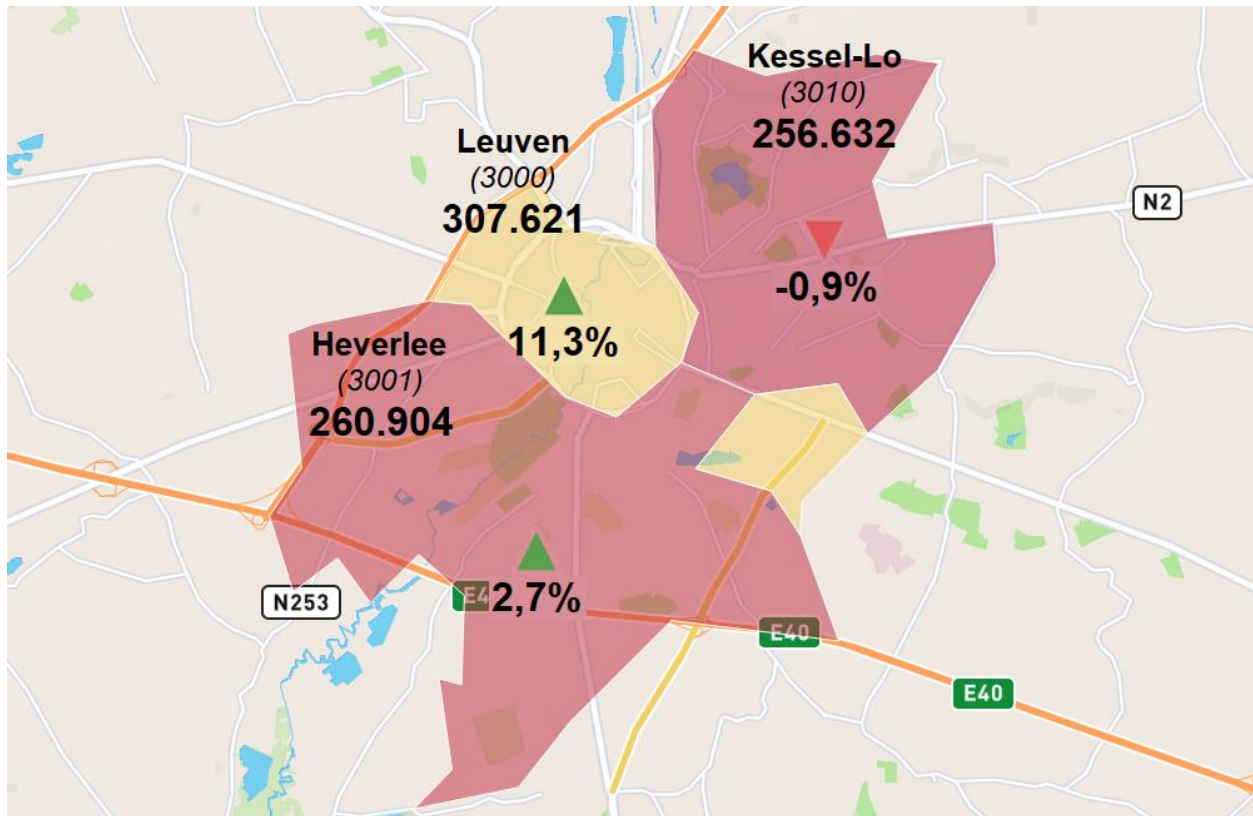


Woonhuizen in Leuven

Notaris Jean-Michel Bosmans: *“De stad Leuven blijft een zeer gegeerde plek om te wonen. De aanwezigheid van de studenten staat garant voor een stabiele huurmarkt. Maar ook de uitbreiding van de economische activiteit rond de universiteit, gecombineerd met een “terug naar de stad”-trend die zich voortzet, is een troef.”*

“Het aanbod is eerder beperkt, vooral in het stadscentrum, zeker wat woonhuizen betreft. Een groot aantal nieuwbouwprojecten duwt de prijs omhoog, ook die van bestaande woningen. De schaarste aan woningen vertaalt zich in een hoge stijging van de prijzen in het stadscentrum, maar we merken wel dat de fusiegemeenten wat de prijsstijging betreft opmerkelijk lager scoren, net omwille van het groter aanbod.”

“Wellicht heeft Corona ook de vraag naar huizen met tuin doen toenemen, waardoor de huizenmarkt net iets meer stijgt. De appartementenmarkt in de randgemeenten heeft aan belangstelling ingeboet, met een daling van de prijzen als gevolg.”

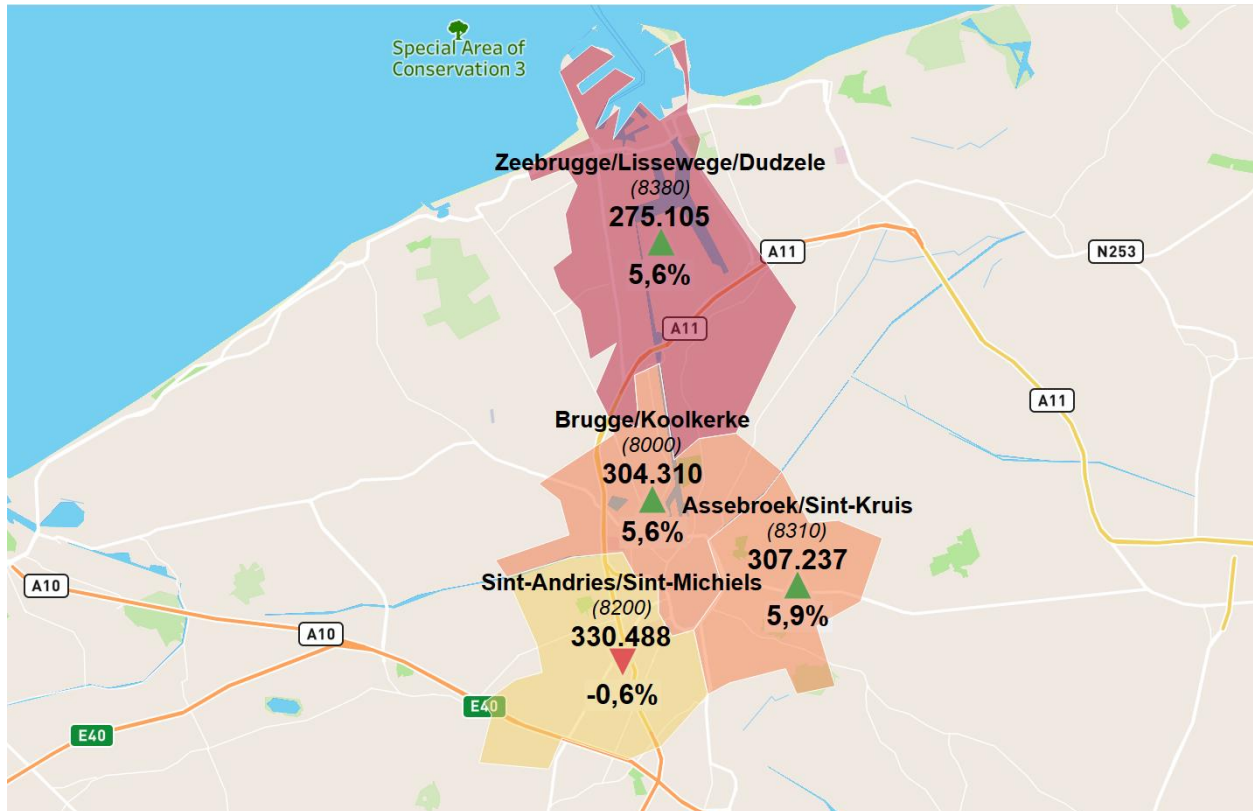


Appartementen in Leuven

Ook de gemiddelde prijzen van **appartementen** zaten in de lift: voor gans Leuven bedroeg de prijsstijging +6,5%. In centrum Leuven steeg de gemiddelde prijs met +11,3%, naar 307.621 euro.

Brugge

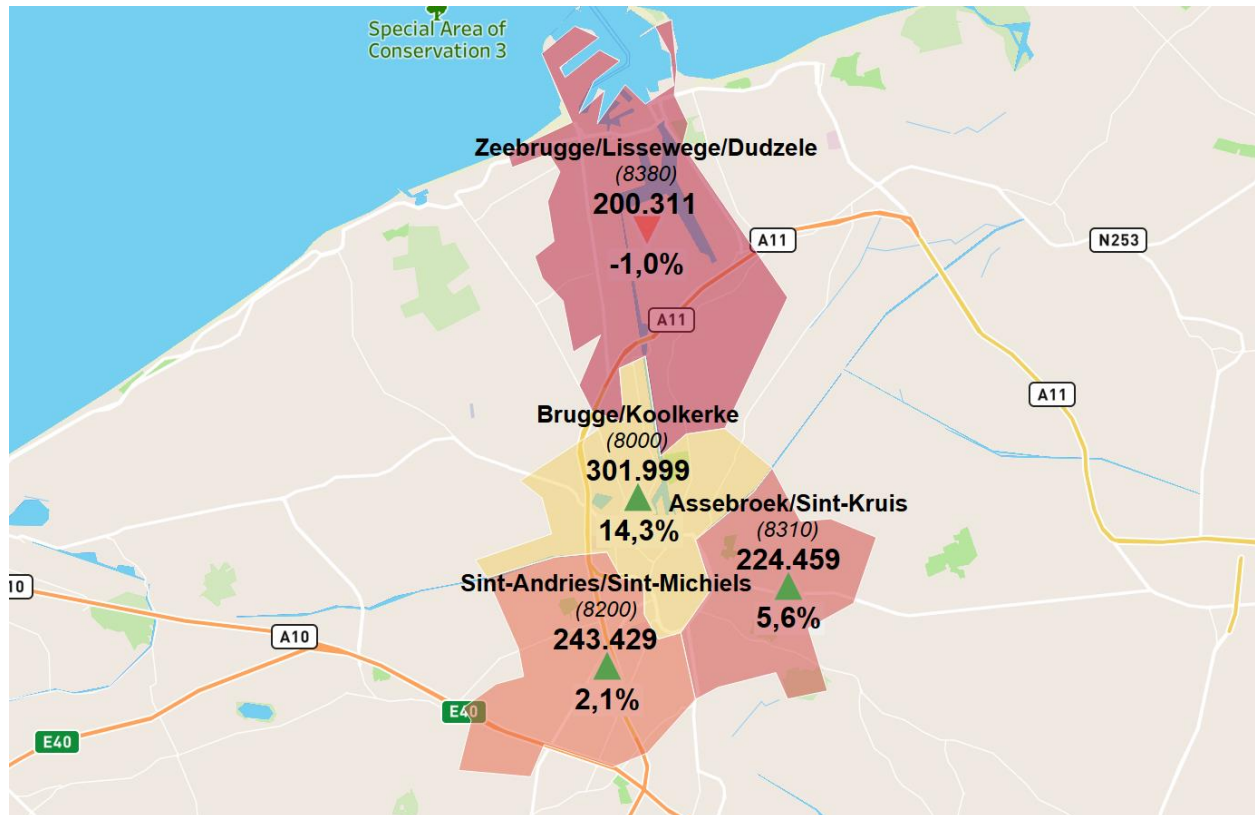
In Brugge betaalden koper in 2020 gemiddeld 308.490 euro voor een **woonhuis**, een stijging van +4,2% in vergelijking met 2019. Een huis in het centrum van Brugge kostte vorig jaar gemiddeld 304.310 euro, +5,6 procent meer dan in 2019.



Woonhuizen in Brugge

Notaris Bart van Opstal: *“Wat woningen betreft, volgde Brugge de tendens in Vlaanderen niet: woningen werden er niet duurder dan in de ganse provincie. Voor appartementen wel en dat is opvallend, want West-Vlaanderen is sowieso de duurste provincie voor dat segment. Het aanbod aan appartementen is beperkt en de vraag is groot, zeker bij een wat ouder publiek.”*

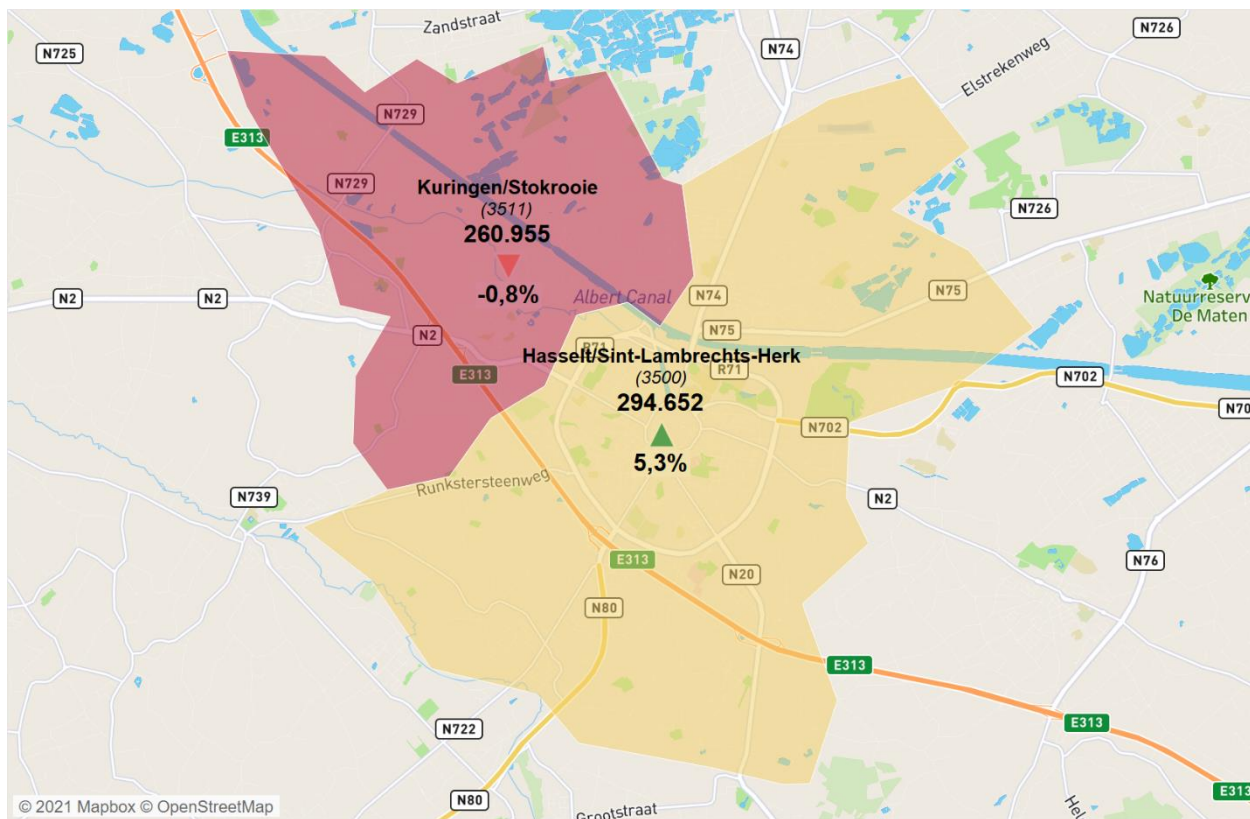
De gemiddelde prijs voor **een appartement** klokte in Brugge en zijn deelgemeenten in 2020 gemiddeld af op 259.928 euro, een prijsstijging van +9,1% in vergelijking met 2019. De grootste prijsstijging (+14,3%) viel te noteren in het centrum van de stad, waar een appartement gemiddeld 301.999 euro kostte.



Appartementen in Brugge

Hasselt

Een **woonhuis** kostte in 2020 gemiddeld 292.160 euro, een prijsstijging van +6,2% in vergelijking met 2019. Daarmee lag de prijs er een stuk boven het gemiddelde van de provincie Limburg.



Woonhuizen in Hasselt

Notaris Myrrhine Vrolix: *“De appartementsprijzen in Hasselt waren zoals in 2019 het tweede goedkoopst van de Vlaamse provinciehoofdsteden, maar de stijging was er wel het grootst: waar de gemiddelde prijzen in 2019 maar 6000 euro hoger waren dan in Antwerpen, bedraagt dit verschil in 2020 al meer dan 13.000 euro. Dit is wellicht opnieuw te verklaren door de vele nieuwbouwprojecten in het centrum. De gemiddelde prijsstijging van huizen in Hasselt (met +6,2%) was niet zo hoog vergeleken met de andere provincies en bleef trouwens ruim onder de gemiddelde prijsstijging van woonhuizen in de provincie (+7,4%). Dit kan een voorbode zijn dat de prijzen van woningen buiten de grootsteden terug meer aantrekkingskracht krijgen.”*



Appartementen in Hasselt

Voor **appartementen** steeg de gemiddelde prijs in het centrum van Hasselt tot 237.684 euro, een stijging van +10,1%.

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 1.140 kantoren telt 1.605 notarissen en 8.141 medewerkers. Samen verwerken ze ruim 900.000 akten per jaar. Fednot ondersteunt de kantoren met juridisch advies, management, ICT-oplossingen, vorming en informatie voor het grote publiek.

Persinfo

Bart Azare
Externe Communicatie Fednot,
0478/58.46.21 - azare@fednot.be