

NOTARISBAROMETER: VASTGOED IN DE EERSTE ZES MAANDEN VAN 2022**AANTAL TRANSACTIES DAALT IN BELGIE EN DE DRIE REGIO'S****GEMIDDELDE PRIJS HUIS KOELT WAT AF IN VERGELIJKING MET DE EERSTE MAANDEN VAN HET JAAR****AANTAL JONGE KOPERS IN DE LIFT**

In de eerste zes maanden van 2022 waren er minder vastgoedtransacties in alle regio's in vergelijking met dezelfde periode in 2021.

De prijs van een huis steeg in de eerste helft van 2022 met +6,3% vergeleken met het jaargemiddelde van 2021. In het 2^{de} trimester 2022 lag de huizenprijs wel wat lager dan in het 1^{ste} trimester van het jaar.

Dat blijkt uit de Vastgoedbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot). Opvallend: het aantal kopers dat 30 jaar of jonger is, nam dit jaar toe in vergelijking met 2021.

Vastgoedactiviteit in ons land: -1,8%

In het 1^{ste} semester van 2022 waren er in ons land -1,8% minder vastgoedtransacties land in vergelijking met dezelfde periode in 2021. Vooral in juni 2022 was het minder druk op de Belgische vastgoedmarkt: -12,7% minder transacties dan in juni 2021.

De vastgoedactiviteit daalde het afgelopen semester in de drie regio's. In Vlaanderen ging het om een daling van -1,5%. In Wallonië was de daling iets groter: -2,5%. In Brussel was de daling beperkt: -0,3%. Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be: *"De daling van de vastgoedactiviteit is al bij al beperkt, maar het is wel lang geleden dat het aantal transacties er in alle regio's op achteruit ging. Enkel na de eerste "coronaloekdown", vanaf maart 2020, zagen we de activiteit overal dalen. Het is niet onlogisch dat sommige kopers op de rem staan: de rentevoeten zitten in de lift, de energieprijzen swingen de pan uit en er heerst veel onzekerheid over hoe onze economie in de komende maanden zal evolueren."*

Vastgoedactiviteit in de Vlaamse provincies

Het aantal transacties daalde in alle Vlaamse provincies, behalve in Oost-Vlaanderen. De vastgoedactiviteit steeg er met +1,9%. De kleinste daling viel te noteren in Antwerpen (-0,8%), de grootste daling in West-Vlaanderen (-4,2%).

Notaris Bart van Opstal: *"Dat lag in het verlengde van het 1^{ste} trimester 2022: toen was er in West-Vlaanderen al een daling van -1,6%. In Oost-Vlaanderen steeg de vastgoedactiviteit toen het meest: +7,8%."*

Gemiddelde prijs van een woonhuis in België: 314.666 euro (+6,3%)

Een woonhuis in ons land werd in het 1^{ste} semester 2022 gemiddeld +6,3% duurder in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021.

Notaris Bart van Opstal: *"Dat is nog steeds een stijging, maar als je rekening houdt met de inflatie, die 7,7% bedroeg, daalde de gemiddelde prijs in reële termen. In het 1^{ste} trimester 2022 klokte de prijs af op 316.001 euro, dus iets hoger dan in het afgelopen trimester."*

Huizen in de regio's

In Vlaanderen betaalden kopers in het 1^{ste} semester 2022 gemiddeld 341.635 euro voor een huis. Het ging om een prijsstijging van +6,1% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021. Vergeleken met de eerste drie maanden van dit jaar, toen de gemiddelde prijs 342.699 euro bedroeg, daalde de prijs lichtjes.

In Brussel moesten kopers het afgelopen semester gemiddeld 565.866 euro betalen voor een huis. Zonder rekening te houden met de inflatie, ging het om een prijsstijging van +4,9% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021.

In Wallonië bleef de prijs voor een huis het goedkoopst: 228.383 euro, +2,5% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021.

Opvallend: rekening houdend met de inflatie van 7,7%, daalde de reële prijs van een huis in alle regio's.

Huizen in de Vlaamse provincies

Bijna dezelfde trend in alle Vlaamse provincies: rekening houdend met de inflatie, daalde de reële prijs van een huis overal. Behalve in Limburg, waar de gemiddelde prijs van een huis met +8,0% steeg. Met een gemiddelde prijs van 293.630 euro in het 1^{ste} semester 2022 bleef Limburg wel nog steeds de goedkoopste Vlaamse provincie. In de andere Vlaamse provincies lagen de prijsstijgingen onder het niveau van de inflatie: van +5,0% in Vlaams-Brabant tot +6,7% in Antwerpen.

Gemiddelde prijs van een appartement in België: 257.839 euro (+2,4%)

Een appartement in ons land kostte in het 1^{ste} semester 2022 gemiddeld 257.839 euro: +2,4% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021. Rekening houdend met de inflatie, ging het om een reële prijsdaling van -5,3%.

Appartementen in de regio's

In Vlaanderen klokte de gemiddelde prijs van een appartement af op 264.937 euro. Zonder rekening te houden met de inflatie, ging het om een prijsstijging van +2,4% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021.

In Brussel klokte de gemiddelde prijs van een appartement af op 275.321 euro (+1,5%).

In Wallonië ging het om 197.342 euro (+4,8%).

Appartementen in de Vlaamse provincies

Voor inflatie was er in West-Vlaanderen een lichte prijsdaling van -1,1% naar een gemiddelde prijs van 285.610 euro. In Vlaams-Brabant was de stijging het grootst: +6,3% naar een gemiddelde prijs van 285.344 euro.

Appartementen: nieuwbouw versus bestaand vastgoed in 2022

1 op 5 van de verkochte appartementen in ons land was een nieuwbouwappartement, zowat dezelfde verhouding als in 2021. Ook in Vlaanderen zagen we hetzelfde evenwicht: 21,6% nieuwbouw en 78,4% bestaand vastgoed. In Brussel lag het marktaandeel van nieuwappartement een stuk lager: 7,4%. In Wallonië dan weer een stuk hoger: 30,7%. De gemiddelde prijs van een nieuwappartement bedroeg in Vlaanderen 317.224 euro. In Brussel klokte de prijs af op 326.810 euro. In Wallonië ging het om 249.189 euro.

Geen verrassingen: de gemiddelde prijs van een bestaand appartement lag een stuk lager. 251.972 euro in Vlaanderen, 271.300 in Brussel en 176.514 euro in Wallonië.

Nieuwbouwappartementen in Vlaanderen

Vlaams-Brabant was de duurste provincie voor een nieuwbouwappartement. De gemiddelde prijs klokte er af op 360.278 euro. De prijs steeg ook de meest in vergelijking met het jaargemiddelde van 2021: +9,3%.

Limburg was de goedkoopste Vlaamse provincie, met een gemiddelde prijs van 252.507 euro.

Gemiddelde leeftijd kopers

Wie tot nu toe in 2022 vastgoed kocht, was gemiddeld 39 jaar oud. Dit jaar was 29,8% van de kopers 30 jaar of jonger. In 2017 was het aandeel jonge kopers wat hoger (30,5%), maar - opvallend - in 2021 ging het 'slechts' om 27,9%. Het aandeel kopers van 51 tot 65 jaar oud, daalt in vergelijking met 2021. Toen ging het om 16,7%, nu 15%.

Notaris Bart van Opstal: *“Jonge kopers waren de afgelopen maanden opvallend actief op de markt. Velen verwachten een verdere stijging van de rentevoeten. Jongeren springen nu nog snel op de boot om verdere verhogingen te vermijden.”*

Jongeren kochten vooral in Oost-Vlaanderen, Limburg en Antwerpen.

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 1.126 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 1.126 kantoren telt 1.646 notarissen en 9.794 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