

NOTARISBAROMETER: VASTGOED IN DE EERSTE NEGEN MAANDEN VAN 2023**AANTAL TRANSACTIES DAALT: -3,1% IN BELGIË, -5% IN VLAANDEREN****GEMIDDELDE PRIJS HUIS ZO GOED ALS STABIEL, APPARTEMENT +2,9% DUURDER****AANDEEL JONGE KOPERS DAALT IN VERGELIJKING MET 2022**

In de eerste negen maanden van dit jaar was het minder druk op onze vastgoedmarkt. Vooral in Vlaanderen, met -5% minder transacties in vergelijking met dezelfde periode in 2022. Dat blijkt uit de Vastgoedbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot).

De gemiddelde prijs van een huis bleef zo goed als stabiel in vergelijking met 2022: +0,9% zonder rekening te houden met de inflatie. De prijs van een appartement steeg met +2,9%.

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

De prijsevoluties van alle gemeenten zijn beschikbaar op [Notaris.be/vastgoedprijzen](https://www.notaris.be/vastgoedprijzen).

Vastgoedactiviteit in België: -3,1%

In de periode januari tot en met september 2023 waren er in ons land -3,1% minder vastgoedtransacties 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 juni was er een stijging van +5,5%, in juli ging het om +5,4%. In augustus en september daalde de vastgoedactiviteit opnieuw in vergelijking met vorig jaar: met -4,3% en -2,9%.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van [Notaris.be](https://www.notaris.be): “Ondanks de afkoeling van de vastgoedmarkt zitten we een stuk boven het niveau van de periode voor corona: in vergelijking met de eerste negen maanden van 2019 waren er in ons land dit jaar +10,7% meer vastgoedtransacties.”

Minder transacties in het 3^{de} trimester

In vergelijking met het 2^{de} trimester 2023 daalde de vastgoedactiviteit in het afgelopen trimester met -4,5%. Niet verwonderlijk, want in de zomermaanden is het doorgaans wat rustiger op de vastgoedmarkt. In vergelijking met het 3^{de} trimester 2022 was de daling bovendien beperkt: -0,9%. In het afgelopen trimester werden er in ons land vooral minder huizen verkocht in vergelijking met het 3^{de} trimester 2022: -4,7%. Op de appartementenmarkt was er een lichte stijging: +0,8%. Het aantal verkochte gronden nam toe: +2,8%. Het aantal verkochte garages steeg met +4,6%.

Vastgoedactiviteit in de regio's: daling het grootst in Vlaanderen (-5%)

In de eerste negen maanden van 2023 daalde het aantal vastgoedtransacties in Vlaanderen met -5% in vergelijking met dezelfde periode in 2022. In Brussel bedroeg de daling -1,7%. In Wallonië bleef de vastgoedactiviteit zo goed als stabiel: +0,1%.

Notaris Bart van Opstal: “Ook in de regio's waren er nu meer transacties dan in de eerste negen maanden van 2019: +4,8% in Brussel, +8,2% in Vlaanderen en maar liefst +16,8% in Wallonië.”

In het 3^{de} trimester 2023 waren er in Vlaanderen minder transacties: -3,1% in vergelijking met het 3^{de} trimester 2022. In Brussel en Wallonië steeg de activiteit: +2,5%.

Opvallend: in augustus daalde de vastgoedactiviteit in Vlaanderen met -7,4% in vergelijking met

augustus 2022. In Brussel en Wallonië steeg toen de activiteit: +2,2% en +0,2%. In september daalde de activiteit in alle regio's: -4,4% in Vlaanderen, -1,3% in Brussel en -0,3% in Wallonië.

Vastgoedactiviteit in de Vlaamse provincies

In de eerste negen maanden van 2023 daalde de vastgoedactiviteit in alle Vlaamse provincies in vergelijking met dezelfde periode in 2022. In Limburg was de daling miniem (-0,1%), in West-Vlaanderen was de daling het grootst (-8,1%). In de provincie Antwerpen bedroeg de daling -5,5%, in Oost-Vlaanderen -5,9% en in Vlaams-Brabant -3%.

Gemiddelde prijs van een huis in België: 321.993 euro (+0,9%)

In de eerste negen maanden van 2023 kostte een huis in ons land gemiddeld 321.993 euro. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2022 bleef de prijs zo goed als stabiel: +0,9%.

Notaris Bart van Opstal: *"De prijs van een huis steeg dus nog nauwelijks. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2022 werd een huis 2.870 euro duurder."*

Huizen in de regio's

In Vlaanderen betaalden kopers in de eerste negen maanden van het jaar gemiddeld 355.941 euro voor een huis. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2022 ging het om een stijging van +2,3% zonder rekening te houden met de inflatie.

In Wallonië steeg de gemiddelde prijs naar 238.104 euro (+1,1% in vergelijking met 2022). In Brussel was er een prijsdaling: -3,6%, naar een gemiddelde prijs van 556.081 euro.

Huizen in de Vlaamse provincies

Zonder rekening te houden met de inflatie, steeg de prijs van een huis in alle Vlaamse provincies: van +0,8% in Antwerpen, met een gemiddelde prijs van 380.564 euro, tot +3,9% in Vlaams-Brabant, met een gemiddelde prijs van 417.079 euro.

Gemiddelde prijs van een appartement in België: 267.848 euro (+2,9%)

Een appartement in ons land kostte in de eerste negen maanden van 2023 gemiddeld 267.848 euro. Het ging om een prijsstijging van +2,9% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2022. Rekening houdend met de inflatie bedroeg de prijsstijging +1%. In reële termen moesten kopers 3.000 euro meer betalen voor een appartement in vergelijking met 2022.

Appartementen in de regio's

In Vlaanderen klokte de gemiddelde prijs van een appartement af op 277.775 euro. De prijs steeg met +3,9% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2022, zonder rekening te houden met de inflatie.

In Wallonië steeg de prijs met +2,3%, naar een gemiddelde prijs van 203.535 euro.

In Brussel kostte een appartement gemiddeld 285.338 euro, een stijging van +1,5% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2022.

Appartementen in de Vlaamse provincies

In de eerste negen maanden van 2023 steeg de gemiddelde prijs van een appartement in alle Vlaamse provincies: van +0,7% in Vlaams-Brabant tot +6,2% in West-Vlaanderen. Ondanks een prijsstijging van +5,1% bleef Limburg de goedkoopste provincie, met een gemiddelde prijs van 246.177 euro.

West-Vlaanderen was de duurste Vlaamse provincie om een appartement te kopen, met een gemiddelde prijs van 301.496 euro.

Nieuwbouwappartementen versus bestaande appartementen

Van alle appartementen die in de eerste negen maanden van 2023 in België werden verkocht, ging het om 14,3% nieuwbouwappartementen. Meteen goed voor het kleinste aandeel van de laatste vijf jaar. In 2018 bedroeg hun aandeel nog 22,7%.

Een nieuwbouwappartement in ons land kostte gemiddeld 324.176 euro. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2022 ging het om een prijsstijging van +5,3%.

Een bestaand appartement kostte gemiddeld 258.504 euro: +3,3% in vergelijking met 2022.

Van 100 verkochte nieuwbouwappartementen werden er 76 verkocht in Vlaanderen, 20 in Wallonië en 4 in Brussel.

Van alle appartementen die in de eerste negen maanden van 2023 in Vlaanderen werden verkocht, ging het om 17% nieuwbouwappartementen. In 2018 bedroeg hun aandeel 24,4%.

In Vlaanderen kostte een nieuwbouwappartement gemiddeld 339.719 euro (+6,2% in vergelijking met 2022). In Brussel bedroeg de gemiddelde prijs 342.577 euro. In Wallonië ging het om 263.458 euro.

Aandeel jonge kopers wat kleiner dan in 2022

In de eerste negen maanden van 2023 was een koper gemiddeld 39,5 oud.

Het aandeel van kopers van 30 jaar of jonger werd kleiner in vergelijking met 2022. Hun aandeel bedroeg nu 29%, in 2022 ging het om 30,3%.

In Vlaanderen was het aandeel jonge kopers in de eerste negen maanden van 2023 het grootst: 30,3%.

In Brussel het kleinst: 22,2%.

Oost-Vlaanderen was de provincie met het grootste aandeel jonge kopers: 32,8%. Meteen gevolgd door Limburg (31,8%) en Antwerpen (31,6%). Hun aandeel was het kleinst in Vlaams-Brabant (25,7) en Waals-Brabant (18%).

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 de eerste negen maanden van 2023.

Meer details in [bijgaande PDF](#)

Prijsevoluties per gemeente: <https://www.notaris.be/vastgoedprijzen>

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.

Wie in alle veiligheid een woning wil kopen, kan bij zijn notaris terecht voor advies en begeleiding tijdens het ganse traject. Nog voor je een bod uitbrengt op een woning, neem je best al even contact op. De notaris zal je aankoop



ook kaderen in een breder geheel. Zo zal hij nagaan wat de impact is op je familiale situatie. En hij zal anticiperen op een eventuele scheiding of een overlijden om zo de nodige bescherming in te bouwen.

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

Bart Azare

Externe Communicatie Fednot

0478/58.46.21

azare@fednot.be