



Analyse van de vastgoedmarkt

Jaar 2017

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

20 februari 2018

NVN

INHOUDSTAFEL

Inleiding	4
Wetgevingshervormingen 2017-2018	5
Voornaamste hervormingen.....	5
Op federaal niveau	5
Op gewestelijk niveau.....	5
Een vastgoed kopen of verkopen: Neem tijdig contact op met uw notaris	6
NOTARIS.BE: Dé referentiesite, alvorens contact op te nemen met uw notaris	7
Macro-economisch	8
Vastgoedactiviteit in 2017	11
Vastgoedactiviteit in België - Nationaal.....	11
Vastgoedactiviteit – Regionale verdeling	12
Vastgoedactiviteit – Provinciale verdeling.....	13
Woonhuizen – evolutie in 2017.....	14
Gemiddelde prijzen van woonhuizen in België – Nationale analyse	14
Gemiddelde prijzen van woonhuizen in België – Regionale analyse	14
Gemiddelde prijzen van woonhuizen in België – Provinciale analyse	15
Zoom op het Brusselse Gewest	17
Gemiddelde prijzen van woonhuizen in het Brusselse Gewest.....	17
Gemiddelde prijzen van woonhuizen per gemeente.....	18
Overzicht Gemiddelde prijzen van woonhuizen per gemeente	21
Mediaan & prijsinterval van 50% van de observaties - definitie	22
Mediaanprijs van woonhuizen per gemeente	23
Spreiding van de huizenprijs per gemeente	24
Overzicht mediaan prijzen van woonhuizen per gemeente	26
Appartementen – Evolutie in 2017.....	27
Gemiddelde prijzen van appartementen in België – Nationale analyse.....	27
Gemiddelde prijzen van appartementen in België – Regionale analyse	27
Gemiddelde prijzen van appartementen in België – Provinciale analyse.....	28
Zoom op het Brusselse Gewest	30
Gemiddelde prijzen van appartementen in het Brusselse Gewest	30
Gemiddelde prijzen van appartementen per gemeente	31
Overzicht Gemiddelde prijzen van appartementen per gemeente	34
Mediaan & prijsinterval van 50% van de observaties - definitie	35

Mediaanprijs van appartementen per gemeente	36
Spreiding van de appartementenprijs per gemeente.....	37
Overzicht mediaan prijzen van appartementen per gemeente	39
Gemiddelde prijs van appartementen per aantal kamers – Nationale analyse	40
Gemiddelde prijs van appartementen per aantal kamers – Regionale analyse	41
Gemiddelde prijs van appartementen per aantal kamers – Provinciale analyse	42



INLEIDING

In het kader van de « Week van het vastgoed 2018 », analyse van de evolutie van de vastgoedmarkt in 2017 door de notarissen, werd het volgende rapport gerealiseerd door het departement Business Intelligence van Fednot.

Dit jaar werd hiervoor een vernieuwde aanpak gehanteerd.

Deze analyse is gebaseerd op statistische methoden en maakt gebruik van een systematische en gestandaardiseerde aanpak die het mogelijk maakt om zowel verschillende visies als grafische resultaten aan te bieden.

Ze wordt, voor Brussel en voor elke walse provincie, op een gelijkaardige manier gepresenteerd.

Het rapport bevat :

- Informatie omtrent de notariële actualiteit
- Macro-economische gegevens
- Informatie omtrent de vastgoedactiviteit, de gemiddelde en de mediaanprijzen voor huizen en appartementen en dit op nationaal, regionaal en provinciaal niveau
- Voor elke provincie, een analyse op niveau van de arrondissementen en een meer gedetailleerd inzicht in de gemeenten en deelgemeenten.
- Een analyse van het prijsinterval rond de mediaan waarbinnen 50% van de huizen en appartementen verkocht werden

Deze analyse wordt verrijkt met toelichtingen van notarissen die een diepgaande kennis hebben van de lokale immomarkt.

WETGEVINGSHERVORMINGEN 2017-2018

Onderhavige studie kadert in wil van Notaris.be om steeds meer informatie ter beschikking te stellen van de media en van het grote publiek betreffende de essentiële aspecten van het notarisberoep, namelijk de vastgoedtransacties.

De notariskantoren blijven een centrale rol vervullen in de verkoop- en krediettransacties aangezien zij garant staan voor striktheid en de nodige rechtszekerheid bieden.

Dit alles heeft een prijs. Liggen de barema's waarop de erelonen die de notaris daarbij ontvangt gebaseerd zijn, al meer dan dertig jaar vast (zonder daarbij ooit gewijzigd te zijn), dan zijn de kosten die gepaard gaan met die transacties (administratieve kosten), en die overeenstemmen met alle formaliteiten die door de notaris en zijn medewerkers worden vervuld, constant in stijgende lijn gegaan. Een evolutie die nodig was om de rechtszekerheid van de burger te verhogen. Het is belangrijk om dit aspect goed te begrijpen en de kosten te onderscheiden.

Op wetgevend vlak zijn de afgelopen jaren gekenmerkt door grote administratieve en fiscale hervormingen.

VOORNAAMSTE HERVORMINGEN

OP FEDERAAL NIVEAU

Het federaal parlement heeft op 20 juli 2017 een **hervorming van het erfrecht** goedgekeurd. Deze hervorming die **op 1 september 2018 in werking zal treden**, zal belangrijke veranderingen met zich meebrengen, niet alleen op het vlak van successieplanning, maar eveneens in het kader van de verdeling van de nalatenschap bij overlijden. De notarissen wensen te wijzen op het belang van deze hervorming (ook al is er geen rechtstreekse link met de vastgoedsector). Meer info over deze hervorming op www.notaris.be.

Ter aanvulling op deze hervorming van het erfrecht zal in de loop van het jaar 2018 eveneens een **hervorming van de huwelijksstelsels** het daglicht zien en staat er eveneens een belangrijke **hervorming van het Wetboek van vennootschappen** aan te komen.

OP GEWESTELIJK NIVEAU

Het BWRO in een nieuw kleedje in Brussel!

Eén van de belangrijkste doelstellingen van de hervorming van het **BWRO** is de vereenvoudiging van de stedenbouwkundige regels.

Enkele van de grote lijnen van de hervorming zijn de volgende: de invoering van strikte termijnen voor de overheden betreffende de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, een versoepeling van de gemeentelijke werktuigen van ruimtelijke ordening, een vereenvoudiging van de verkavelingsvergunningen, ... **Betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen**, wordt er een nieuw systeem ingevoerd met het oog op het laten overeenstemmen van de situaties in feite en in rechte en het beschermen van toekomstige kopers: het nieuwe BWRO voert uit hoofde van de aanvrager van stedenbouwkundige inlichtingen een verplichting in, namelijk de voorlegging van een "beknpte beschrijving" van het onroerend goed in kwestie, zoals het in de praktijk bestaat, op het moment van de aanvraag, teneinde de gemeenten toe te laten om te wijzen op de eventuele tegenstrijdigheden met de vergunningen in hun bezit (zonder dat ze zich moeten uitspreken over de al dan niet wettigheid van de bestaande situatie).

De hervorming van het BWRO is op **13 oktober 2017 goedgekeurd door het Brussels Parlement**, maar is tot op heden nog niet verschenen in het Belgisch Staatsblad en is dus **nog niet in werking getreden**. De inwerkingtreding ervan zal in twee fasen gebeuren:

- **een onmiddellijke inwerkingtreding** (10 dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad) voor de planning, de stedenbouwkundige verordeningen en de **stedenbouwkundige inlichtingen**;
- **een uitgestelde inwerkingtreding 1 jaar** na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad **voor alle andere materies** (waaronder de vergunningen), waardoor aldus de kans wordt gegeven om de uitvoering van de nieuwe regels (goedkeuring van uitvoeringsbesluiten, berichtgeving, opleiding, aanpassing van de informatie- en administratieve werktuigen, ...) zo goed mogelijk voor te bereiden.

Brusselse fiscaliteit: de voornaamste wijzigingen sinds 2017

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is **sinds 1 januari 2017** een belangrijke grote fiscale maatregel **van kracht**: de afschaffing van de woonbonus en in ruil daarvoor de invoering van een **korting op de registratierechten van 175.000€** in geval van een eerste aankoop van een vastgoed bedoeld of bestemd voor bewoning. Het doel van deze maatregel is eveneens om eigendom toegankelijker te maken. Met andere woorden, u betaalt geen registratierechten meer op de eerste schijf van 175.000€ van de aankoop van uw onroerend goed (wat overeenkomt met een besparing van 21.875€), mits voldaan wordt aan enkele **voorwaarden**, meer bepaald het feit dat de **waarde van dit onroerend goed niet meer dan 500.000€** mag bedragen.

Bovendien wordt sinds 1 januari 2018 **deze korting uitgebreid tot de aankoop van een bouwgrond en van een woning op plan of in aanbouw, wat tot nu toe nog niet het geval was**. Als de aankoop enkel betrekking heeft op een **bouwgrond**, zal het bedrag van de korting de helft van de **korting** voor de aankoop van een woning/appartement bedragen, dus **87.500€** (175.000€ / 2). Opgelet: het maximumbedrag van 500.000€ wordt eveneens met de helft verminderd voor de aankoop van een **bouwgrond** en bedraagt dus **250.000€**.

EEN VASTGOED KOPEN OF VERKOPEN: NEEM TIJDIG CONTACT OP MET UW NOTARIS

Laten we niet vergeten dat bij de verkoop van een onroerend goed (appartement, huis, stuk grond, ...), de **notaris talrijke garanties biedt**: hij zorgt voor de rechtszekerheid van uw akte, beschermt u in voorkomend geval via de invoeging van bijzondere clausules of voorwaarden, verifieert de hoedanigheid van de contracterende partijen, ziet erop toe dat de oude hypotheeken die het onroerend goed nog zouden bezwaren verdwijnen, gaat na of de **verkoper alle formaliteiten vervult die aan hem toekomen** en dat hij alle nodige documenten aan de koper bezorgt: EPB/EPC-certificaat, controle van de elektrische installatie, attest in geval van bodemverontreiniging, attest betreffende een mazoutketel, milieuvergunning (in het geval van een afzonderlijk zuiveringsstation), postinterventiedossier, inlichtingen van de syndicus (in geval van aankoop van een appartement in mede-eigendom), enz.

Er worden dan aan de burger die op het punt staat om een onroerend goed te koop te stellen een aantal verplichtingen opgelegd waarvoor een zekere **termijn** nodig is; vandaar het belang om zo vlug mogelijk een notaris te contacteren.

Zijn de verplichtingen voor de verkoper verstevigd, dan versterken ze anderzijds **de rechtszekerheid van de handeling**, waardoor de koper zich met kennis van zaken kan engageren en geen kat in een zak zal kopen. Vandaar het belang voor de verkoper, maar ook voor de koper, om **zijn notaris te contacteren zodra hij de intentie heeft om een onroerend goed te verkopen of te kopen**, zodat de notaris hem zo goed mogelijk kan informeren en tijdig kan adviseren.

Het komt er zowel voor de verkoper als voor de koper op aan om proactief te zijn en om alle nodige stappen te ondernemen (stedenbouw, EPB/EPC, inlichtingen van de syndicus, enz.) teneinde bij uw notaris aan te komen met

een zo volledig mogelijk dossier met het oog op het opstellen van het verkoopcompromis. Door vooraf goede voorbereidingen te treffen, kunt u ervoor zorgen dat u later niet voor onaangename verrassingen komt te staan betreffende **de staat van uw onroerend goed**.

NOTARIS.BE: DÉ REFERENTIESITE, ALVORENS CONTACT OP TE NEMEN MET UW NOTARIS

Meer dan 2,5 miljoen mensen gaan langs bij de 1.200 notariskantoren voor advies of voor het verlijden van een akte. De notarissen houden zo de vinger aan de pols van de maatschappij.

Ondanks een veelheid aan spelers die actief zijn op de vastgoedmarkt (bankinstellingen, vastgoedmakelaars, instellingen die de energiecificaten afleveren, landmeters-experts, ...), blijft de notaris toch de centrale figuur aan wie de wetgever steeds groeiende verantwoordelijkheden heeft toevertrouwd (en blijft toevertrouwen). Door die verantwoordelijkheden op te nemen, beantwoordt de notaris samen met zijn medewerkers aan de verwachtingen van een steeds veeleisender publiek.

Het notariskantoor heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid die meer bepaald tot uiting komt via een **informatieplicht, zowel ten aanzien van de burger als ten aanzien van de wetgever**.

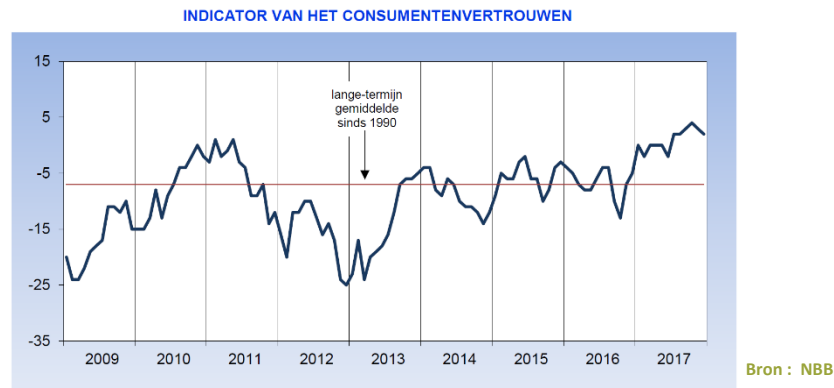
De betere toegankelijkheid van de notaris, zijn kennis van de meest recente reglementering en zijn vertrouwensrol zijn één voor één troeven die hem in staat stellen om de burger advies op maat te verschaffen, zodat deze in alle sereniteit zijn leven kan verderzetten. Bij alle zaken die hij behandelt, ziet de notaris erop toe dat de burgers goed geïnformeerd zijn over de verbintenis die ze van plan zijn te ondertekenen en over alle juridische en fiscale gevolgen die daaruit voortvloeien.

Werktuigen zoals **notaris.be** en **de verschillende sociale netwerken** (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube, de NotaBene blog, de e-notarius blog) dragen ertoe bij om die advies- en informatieplicht te vervullen. Neem bij de publicaties van notaris.be (www.notaris.be/nieuws/publicaties) ook eens kijkje in onze geïllustreerde **infofiches** over talrijke thema's zoals: de kosten van een akte, de registratierechten, de fasen van het verkoopcompromis tot de akte, de checklist van de verkoper (te voorziene documenten), de aankoop/verkoop van een onroerend goed met BTW, enz.

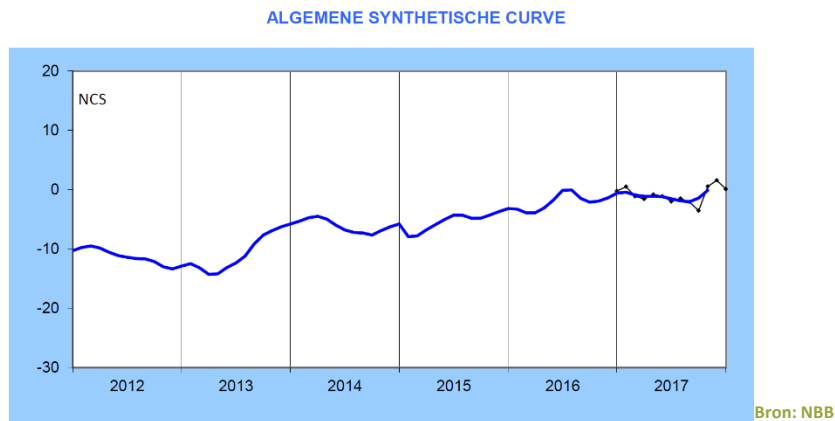
Notaris.be noteert elk jaar bijzonder hoge bezoekersaantallen: 4.228.000 bezoekers in 2017! De kwaliteitsinformatie en regelmatige updates zijn de voornaamste troeven van deze website die regelmatig als referentie vernoemd wordt. De website vormt een echte goudmijn aan informatie voor bezoekers die op zoek zijn naar antwoorden.

MACRO-ECONOMISCH

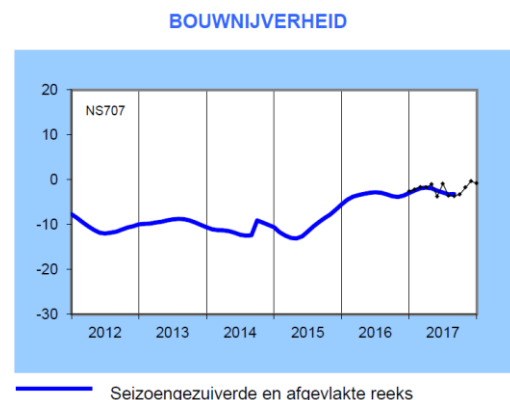
Het **consumentenvertrouwen** bereikte in oktober van dit jaar met een indicator van 4 het hoogste niveau sinds 2001. In de daaropvolgende maanden nam het consumentenvertrouwen echter opnieuw af en zakte de indicator van 3 in november naar 2 in december. In vergelijking, in december 2016 stond de index op -5. Ondanks de daling in de laatste maanden blijft het consumentenvertrouwen in 2017 hoger dan de vorige jaren (Bron: NBB).



Ook het **ondernemersvertrouwen** startte het 4^{de} trimester van 2017 met een stevig herstel van 4 punten in oktober en 1,1 punten in november. Door dit herstel sloot de indicator in november af op 1,6 punten. In december ging de indicator er opnieuw op achteruit en sloot het jaar af op 0,1 punten (Bron: NBB).



Eenzelfde evolutie werd ook vastgesteld in de **bouwsector**. De conjunctuur in de bouwnijverheid kende een herstel in de eerste maanden van het 4^{de} trimester. In september stond de indicator op -3,3 punten, in oktober groeide hij door tot -1,7 punten en ook in november was er een positieve verandering van 1,3 punten. Met -0,4 punten bereikte de index in november het beste resultaat van 2017. Na een groei van 3 opeenvolgende maanden verzwakte de indicator in december licht tot -0,8 punten (Bron: NBB).



Bron: NBB

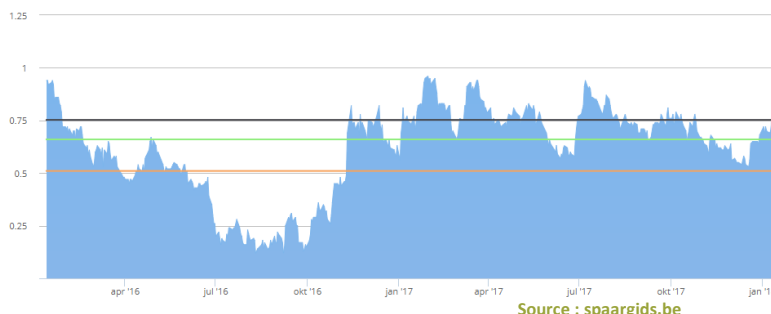
In december 2017 bedroeg de **inflatie** 2,1 punten. In 2017 stond de inflatie met 1,5 punten in juni het laagst. In de eerste maanden van het jaar bedroeg de inflatie nog iets meer dan 3 punten (Bron: NBB).

		Frequentie													
		Maandelijks													
Periode		2016M12	2017M1	2017M2	2017M3	2017M4	2017M5	2017M6	2017M7	2017M8	2017M9	2017M10	2017M11	2017M12	
Regio	Type en productgroep														
België	Inflatie (algemene index NICP)	2,2	3,1	3,3	2,5	2,7	1,9	1,5	1,8	2,0	2,0	1,8	2,1	2,1	

Frequentie		Jaarlijks				
Periode		2013	2014	2015	2016	2017
Regio	Type en productgroep					
België	Inflatie (algemene index NICP)	1,2	0,5	0,6	1,8	2,1

Bron: NBB

Het niveau dat de OLO op 10 jaar bereikte op het einde van het 4^{de} trimester 2016 (0,60 %) bleef behouden in 2017. De rente schommelde gedurende het jaar tussen 0,5% en 1%, de gemiddelde rente over het jaar bedroeg 0,74%. Deze vaste tarieven hebben onmiskenbaar de vastgoedactiviteit in België ondersteund.



Source : spaargids.be

De rente voor een **hypothecaire lening** voor een periode van meer dan 10 jaar varieerde het afgelopen jaar rond 2% met een minimum van 1,99% in januari en een maximum van 2,13% in de maanden van het tweede trimester. In november stond de rente op 2,07%. Op het moment van de publicatie van deze barometer was de rente van december nog niet gekend (Bron: NBB).

			Frequentie		Maandelijks												
			Periode	2016M11	2016M12	2017M1	2017M2	2017M3	2017M4	2017M5	2017M6	2017M7	2017M8	2017M9	2017M10	2017M11	
Instrument		Looptijd															
Leningen in EUR	Leningen voor de aankoop van een huis	Initiële rentevaste periode voor meer dan 10 jaar		2,0	2,0	2,0	2,1	20,9	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	

Bron: NBB

		HYP KREDIET splitsing volgens bestemming	aankoop	bouw	verbouwing	aankoop + verbouwing	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)	TOTAAL
aantal	**	2010	109.818	35.433	85.903	11.700	14.576	18.469	275.899
		2011	112.862	34.708	132.630	11.312	14.186	19.745	325.443
		2012	102.067	22.209	54.933	9.387	12.456	19.337	220.389
		2013	108.908	25.263	55.223	7.231	11.207	24.678	232.510
		2014	121.195	29.163	59.748	7.682	13.743	32.964	264.495
		2015	116.577	24.405	72.398	8.302	19.177	81.905	322.765
		2016	129.866	32.300	69.190	8.500	20.491	57.005	317.352
		2017	129.883	32.894	54.454	9.023	16.604	32.160	275.018
groei	**	2010	+20,1%	+26,2%	+23,1%	+3,1%	+7,2%	+42,5%	+21,4%
		2011	+2,8%	-2,0%	+54,4%	-3,3%	-2,7%	+6,9%	+18,0%
		2012	-9,6%	-36,0%	-58,6%	-17,0%	-12,2%	-2,1%	-32,3%
		2013							
		2014	+11,3%	+15,4%	+8,2%	+6,2%	+22,6%	+33,6%	+13,8%
		2015	-3,8%	-16,3%	+21,2%	+8,1%	+39,5%	+148,5%	+22,0%
		2016	+11,4%	+32,3%	-4,4%	+2,4%	+6,9%	-30,4%	-1,7%
		2017	+0,0%	+1,8%	-21,3%	+6,2%	-19,0%	-43,6%	-13,3%

Bron : Beroepsvereniging van het krediet (upc-bvk.be)

Gedurende het jaar 2017, nam het aantal hypothecaire kredieten af met -13,3% ten opzichte van 2016.

De hypothecaire kredieten voor de aankoop bleven stabiel in 2017. Deze voor een bouw stegen met +1,8%.

De andere kredieten kenden een forse daling in 2017. Deze kredieten betreffen een verbouwing (-21,3%), andere onroerende doelen (-19,0%) en de herfinancieringen (-43,6%).

De daling van deze laatste groep kredieten is een logische correctie na het uitzonderlijke succes van de herfinancieringen in 2015. Dit als gevolg van de vaste lage rentevoeten in die periode.

		HYP KREDIET splijting volgens bestemming	aankoop	bouw	verbouwing	aankoop + verbouwing	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)	TOTAAL
gemiddelde bedrag	2010	129.985	115.013	30.844	149.462	68.809	128.270	94.673	
	2011	132.272	102.295	26.364	153.339	69.432	126.093	83.532	
	2012	136.100	133.294	38.138	159.428	66.751	128.833	107.836	
	2013	133.396	136.098	40.602	157.354	81.567	109.761	107.389	
	2014	138.710	140.577	42.285	158.926	66.152	114.612	110.948	
	2015	144.533	148.902	42.401	155.400	58.390	125.589	112.309	
	2016	149.521	154.070	42.631	172.222	64.818	122.473	116.960	
	2017	154.714	163.688	49.063	179.547	76.837	127.622	127.813	
groei	2010	+3,6%	-5,8%	-9,2%	+14,0%	+2,4%	+14,9%	+1,8%	
	2011	+1,8%	-11,1%	-14,5%	+2,6%	+0,9%	-1,7%	-11,8%	
	2012	+2,9%	+30,3%	+44,7%	+4,0%	-3,9%	+2,2%	+29,1%	
	2013	-2,0%	+2,1%	+6,5%	-1,3%	+22,2%	-14,8%	-0,4%	
	2014	+4,0%	+3,3%	+4,1%	+1,0%	-18,9%	+4,4%	+3,3%	
	2015	+4,2%	+5,9%	+0,3%	-2,2%	-11,7%	+9,6%	+1,2%	
	2016	+3,5%	+3,5%	+0,5%	+10,8%	+11,0%	-2,5%	+4,1%	
	2017	+3,5%	+6,2%	+15,1%	+4,3%	+18,5%	+4,2%	+9,3%	

Bron : Beroepsvereniging van het krediet (upc-bvk.be)

De ontleende bedragen stegen in 2017 met +3,5% in vergelijking met dezelfde periode van vorig jaar. De ontleende bedragen voor verbouwingen en voor andere onroerende doelen stijgen respectievelijk met +15,1% en +18,5%.

Gemiddeld betroffen de hypothecaire kredieten voor een aankoop in 2017 154.714 EUR. Hun toename met +3,5% volgt dezelfde tendens als de gemiddelde prijzen voor huizen en appartementen in België in 2017 (+2,5%). Uiteraard zijn er ook andere factoren die hiervoor in rekening moeten gebracht worden, bv. de eigen inbreng.

		HYP KREDIET splijting volgens het type rentevoet	vast	enkel neerwaartse veranderlijkheid	veranderlijk (1 jaar <= oorspronkelijke periode van vastheid < 3 jaar)	veranderlijk (3 jaar <= oorspronkelijke periode van vastheid < 5 jaar)	veranderlijk (5 jaar <= oorspronkelijke periode van vastheid < 10 jaar)	veranderlijk (oorspronkelijke periode van vastheid >= 10 jaar)	TOTAAL
aantal	2010	143.540	15	85.792	24.248	11.242	11.062	275.899	
	2011	261.119	0	30.557	5.193	20.139	8.435	325.443	
	2012	181.533	0	4.761	10.867	13.114	10.114	220.389	
	** 2013	149.527	0	13.327	29.240	16.975	23.441	232.510	
	2014	192.890	0	9.274	24.005	24.914	13.412	264.495	
	2015	265.102	0	2.017	10.791	22.420	22.435	322.765	
	2016	258.031	0	2.808	8.467	16.803	31.243	317.352	
	2017	215.353	0	3.836	8.477	18.932	28.420	275.018	
verdeling	2010	52,0%	0,0%	31,1%	8,8%	4,1%	4,0%	100%	
	2011	80,2%	0,0%	9,4%	1,6%	6,2%	2,6%	100%	
	2012	82,4%	0,0%	2,2%	4,9%	6,0%	4,6%	100%	
	** 2013	64,3%	0,0%	5,7%	12,6%	7,3%	10,1%	100%	
	2014	72,9%	0,0%	3,5%	9,1%	9,4%	5,1%	100%	
	2015	82,1%	0,0%	0,6%	3,3%	6,9%	7,0%	100%	
	2016	81,3%	0,0%	0,9%	2,7%	5,3%	9,8%	100%	
	2017	78,3%	0,0%	1,4%	3,1%	6,9%	10,3%	100%	

Bron : Beroepsvereniging van het krediet (upc-bvk.be)

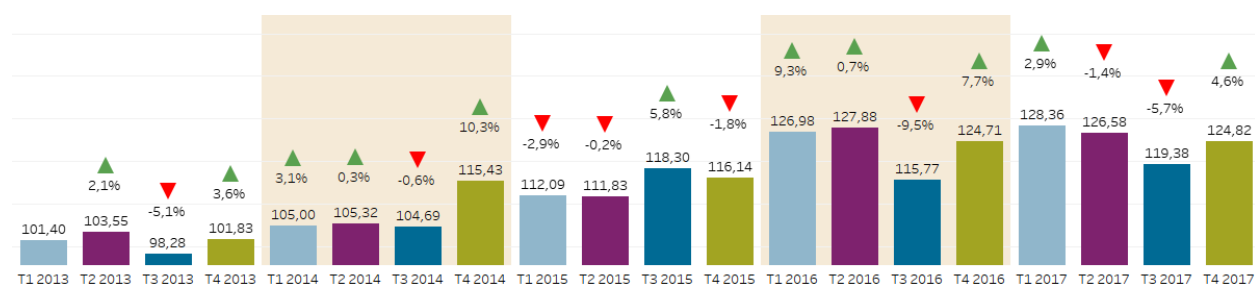
De hypothecaire kredieten met een vaste rentevoet blijven, net zoals de voorgaande jaren, in meer dan 80% van de gevallen de eerste keuze van de burger.

De andere kredieten zijn voornamelijk hypothecaire kredieten met een variabele rentevoet van het type 5-5-5 of 10-5-5 (respectievelijk 6,3% en 10,6% in 2017).

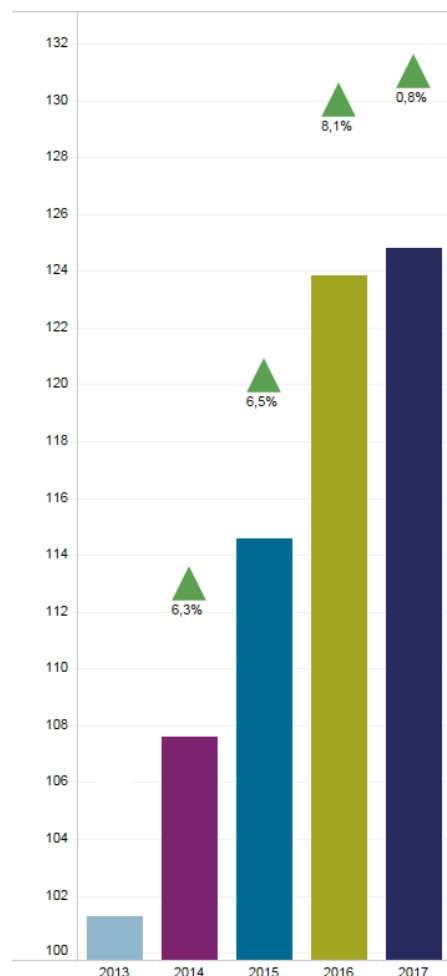
VASTGOEDACTIVITEIT IN 2017

VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË - NATIONAAL

De index van de vastgoedactiviteit in België sluit het jaar af op 124,82 punten, een groei van +4,6% ten opzichte van het 3de trimester 2017. Deze groei is te relateren gezien het seizoensgebonden karakter van het 3de trimester, maar bevestigt wel dat 2017 gekenmerkt wordt door een hoge activiteit op de vastgoedmarkt. Met uitzondering van het 2de trimester zet elke trimester de beste index neer sinds het bestaan van onze barometer..



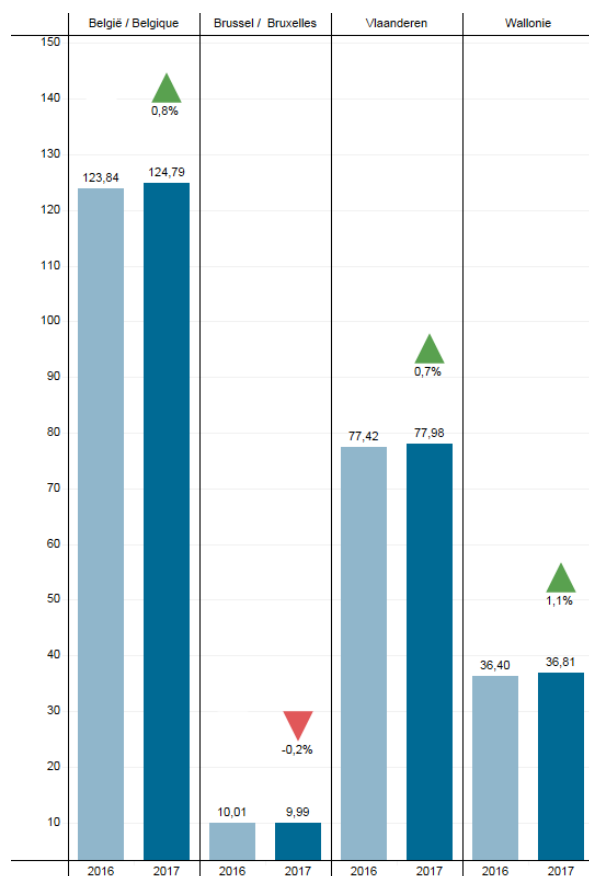
Grafiek 1: Index vastgoedactiviteit



Op jaarbasis zien we een groei van +0,8% ten opzichte van 2016. Op 5 jaar, betreft het de 4^{de} opeenvolgende groei. Echter is de groei in 2017 veel kleiner dan deze van de voorgaande jaren.

Grafiek 2 : Evolutie vastgoedactiviteit op 5 jaar

FASTGOEDACTIVITEIT – REGIONALE VERDELING



Grafiek 3 : Nationale & regionale vastgoedactiviteit in 2016 en 2017

Grafiek 3 illustreert de vastgoedindex op jaarbasis en vergelijkt de activiteit in 2017 met deze in 2016.

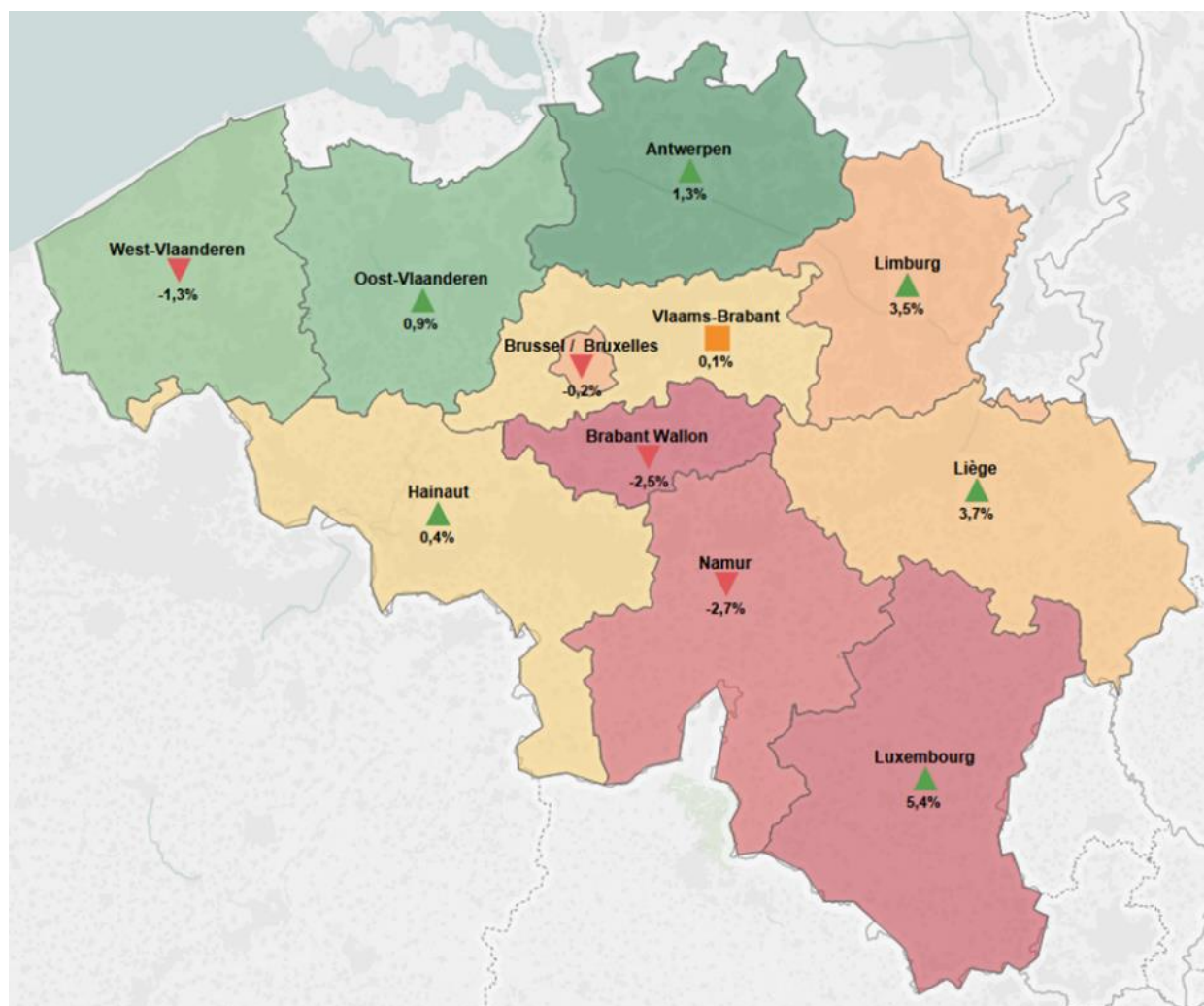
Deze jaarindex klokt 2017 af op 124,79 punten en breekt hiermee de record index die opgemeten werd in 2016. Maart, oktober en november waren de drukste maanden op de vastgoedmarkt in 2017. April, juli en december de kalmste.

Op regionaal niveau hadden zowel Wallonië als Vlaanderen het voorbije jaar een lichte toename in de vastgoedvolumes van respectievelijk +1,1% en +0,7%.

In Brussel stellen we vast dat recente dalingen van de vastgoedactiviteit op jaarbasis gecompenseerd worden door het sterke 2^{de} trimester. De volumes op jaarbasis blijven stabiel ten opzichte van vorig jaar (-0,2%).

FASTGOEDACTIVITEIT – PROVINCIALE VERDELING

Het is interessant om ook op provincie niveau te kijken naar de vastgoedactiviteit van 2017 in vergelijking met 2016.



Grafiek 4 : Overzichtskaart vastgoedactiviteit in de provincies / 2016 vergeleken met 2017

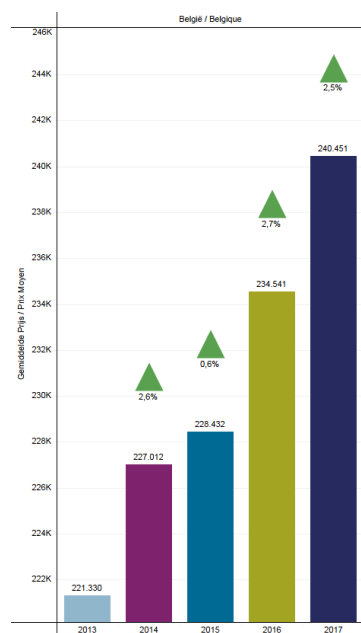
Bovenstaande kaart geeft een overzicht van deze vergelijking. De kleurcode van de kaart geeft de vastgoedactiviteit in elke provincie weer. Hoe groener hoe meer vastgoedactiviteit in deze provincie, hoe roder hoe lager de vastgoedactiviteit.

We zagen al dat de index op nationaal niveau een nieuw record bereikte. De groei in de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen lijken dit record aan te sturen. Ze vertegenwoordigen respectievelijk 17% en 14% van de vastgoedmarkt in België en ze kennen beiden een groei van ongeveer 1%.

De provincies Luxemburg en Luik tekenden de grootste groei op in vergelijking met vorig jaar. Er is een toename in de vastgoedvolumes van respectievelijk 5,4% en de 3,7%.

WOONHUIZEN – EVOLUTIE IN 2017

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN BELGIË – NATIONALE ANALYSE

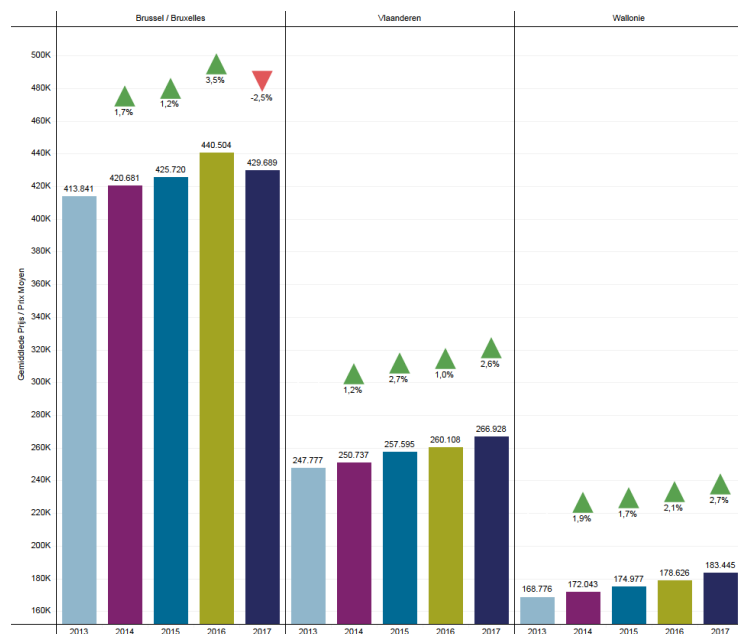


De gemiddelde prijs van een woonhuis in België is +2,5% gestegen in vergelijking met de gemiddelde prijs van 2016. Zoals we hierna zullen zien verdeeld deze stijging zich verschillend volgens de regio.

Gemiddeld betaalde men voor een huis in België 240.451 EUR in 2017, dat is 5.900 EUR meer dan het jaar voordien.

Grafiek 5 : Evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in België sinds 2013

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN BELGIË – REGIONALE ANALYSE



Grafiek 6 : Evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in België per regio sinds 2013

Zoals we eerder besproken is de gemiddelde prijzen van een woonhuis op nationaal niveau gestegen in 2017 in vergelijking met 2016.

Zowel in Vlaanderen als in Wallonië kennen de prijzen een constante en gelijkaardige stijging (Vlaanderen: +2,6%, Wallonië: +2,7%).

Enkel Brussel kent een daling van -2,5% in vergelijking met de gemiddelde prijs van 2016. Een huis kost er gemiddeld 10.800 EUR minder dan in 2016.

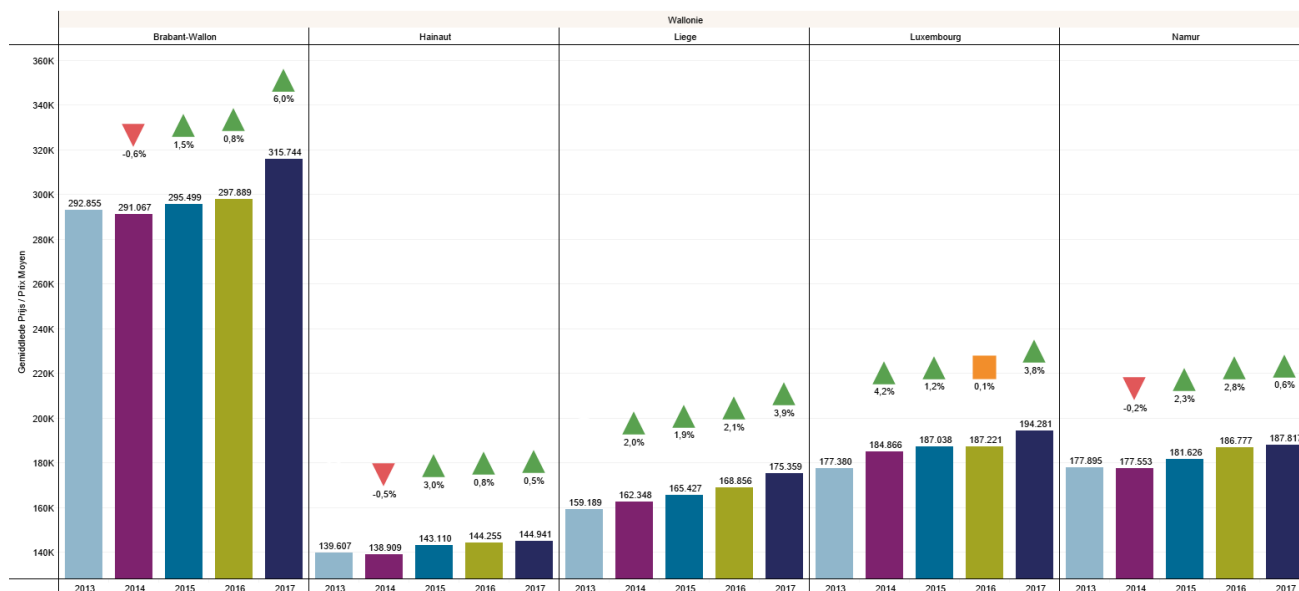
Op een periode van 5 jaar zijn de prijzen in Vlaanderen gemiddeld +7,7% gestegen. Een huis kostte in 2017 gemiddeld 19.100 EUR meer dan in 2013.

Ook in Wallonië stegen de gemiddelde prijzen sinds 2013. Men betaalde gemiddeld 14.700 EUR meer in 2017 in vergelijking met 2013 (+8,7%).

Brussel kende dan wel een daling in de gemiddelde prijs in 2017 (-2.5%), maar toch zien we ook voor Brussel een groei van +3,8% sinds 2013. Gemiddeld kost een huis er in 2017 15.800 EUR meer dan in 2013.

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN BELGIË – PROVINCIALE ANALYSE

Kijken we naar de gemiddelde prijzen voor een woonhuis in de Waalse regio vanaf 2013 tot nu, dan zien we dat de stijgende prijzen die we vaststelden op regionaal niveau (zie pagina 14, +8,7%) ook bevestigd worden in alle Waalse provincies. Grafiek 7 toont de evolutie van de gemiddelde prijzen van een woonhuis in Wallonië gedurende de laatste 5 jaar.



Grafiek 7 : Evolutie van de gemiddelde prijs van een woonhuis in de Waalse provincies sinds 2013

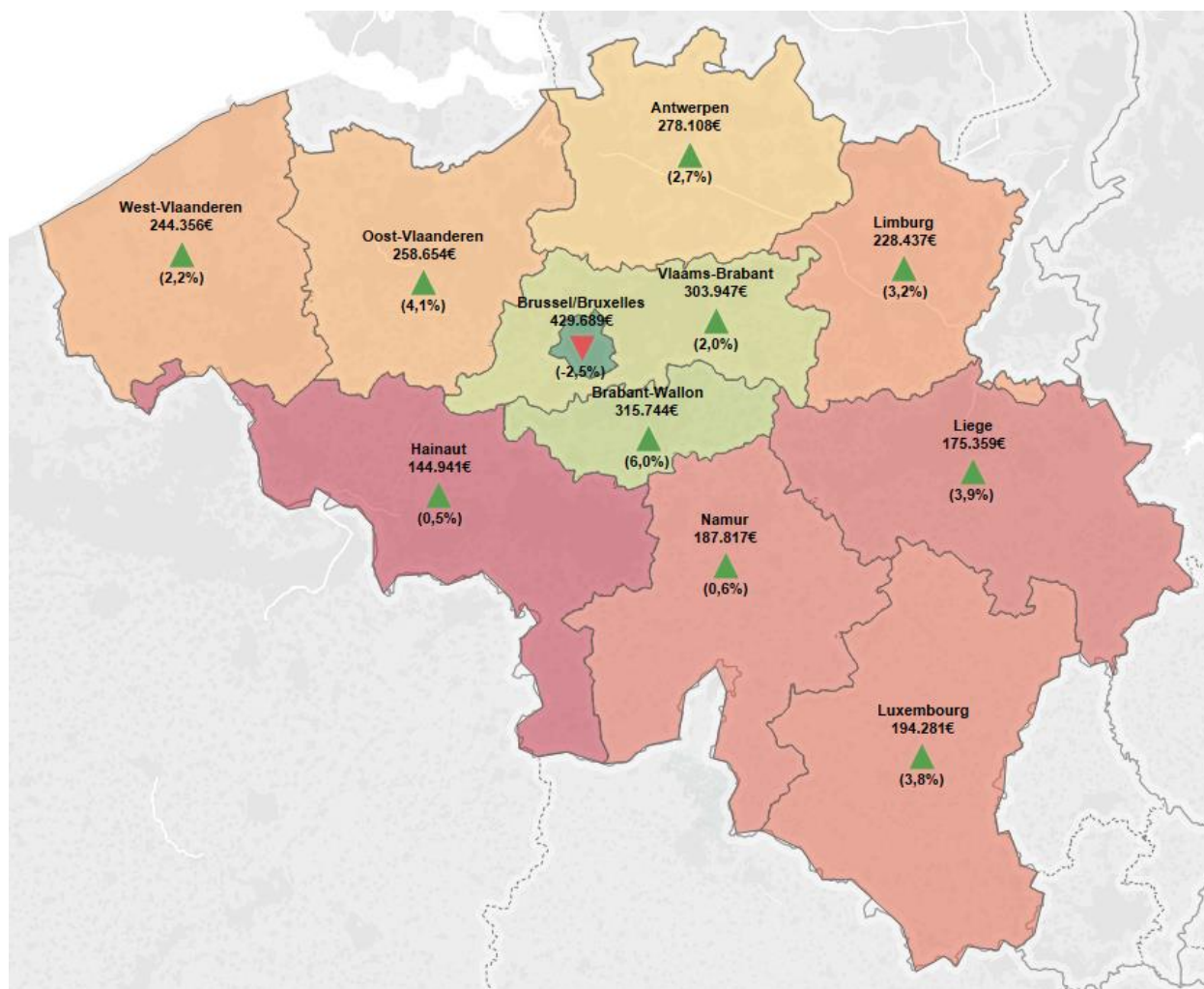
De afgelopen 5 jaar kennen de provincies Luik en Luxemburg een continue groei van de huizenprijs. Ze geven een groei aan van 10,2% en 9,5% tussen 2013 en 2017. Deze groei is sterker dan deze van zowel het Waalse gewest als op nationaal niveau (+8,6%). Van alle provincies kent Luik zelfs de sterkste groei.

De provincies Namen en Henegouwen blijven achterop met de kleinste groei van de afgelopen 5 jaar.

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de evolutie van de gemiddelde huizen in 2017 ten opzichte van vorig jaar in alle provincies

De kleurcode representeert de gemiddelde prijs. Hoe groener hoe duurder een woonhuis in deze provincie is, hoe roder, hoe goedkoper.

De provincie die de hoogste gemiddelde prijs voor een huis kent is Brussel terwijl de laagste gemiddelde prijs voor een woonhuis in Henegouwen is.



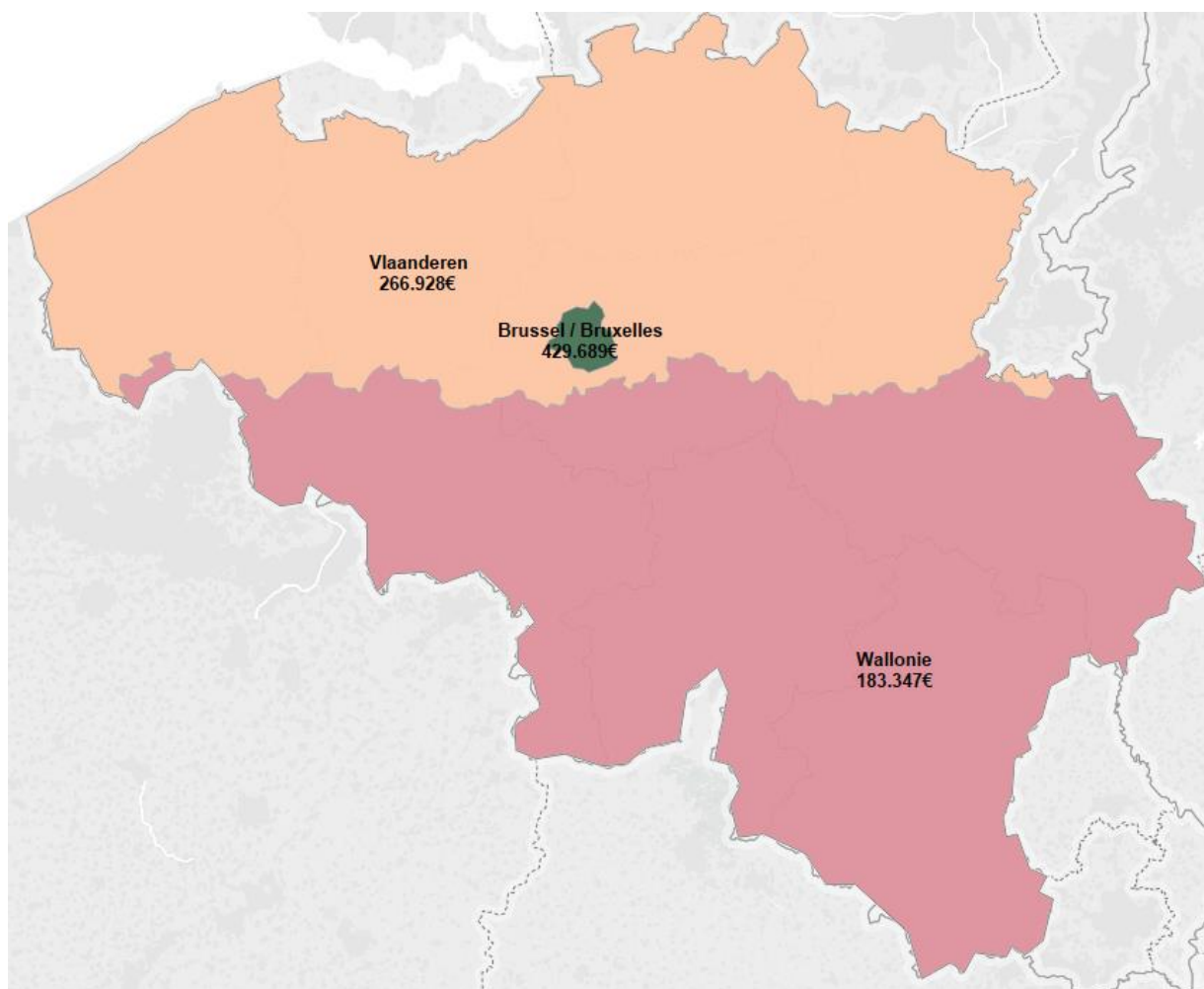
Grafiek 8 : Overzichtskaart evolutie woonhuizen in de België (2017 vs. 2016)

ZOOM OP HET BRUSSELS GEWEST

GEMIDDELTE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN HET BRUSSELS GEWEST

Onderstaande kaart brengt de gemiddelde prijzen van woonhuizen in 2017 voor de regio Brussel en de andere regio's in België (zie ook grafiek 6 op pagina 14) in herinnering. Met een gemiddelde prijs van 429.689 EUR zijn huizen het duurst in het Brussels gewest. Ze zijn er gemiddeld 80% duurder dan het nationaal gemiddelde (240.451 EUR), 60% duurder dan het Vlaams gemiddelde (266.928 EUR) en 134% duurder dan het Waals gemiddelde (183.445 EUR).

In tegenstelling tot de andere regio's van het land, waar de huizenmarkt ongeveer drie vierde uitmaakt van de residentiële vastgoedmarkt, kent het Brussels gewest een veel kleinere huizenmarkt. Ongeveer 30% van het residentieel vastgoed in Brussel zijn huizen.

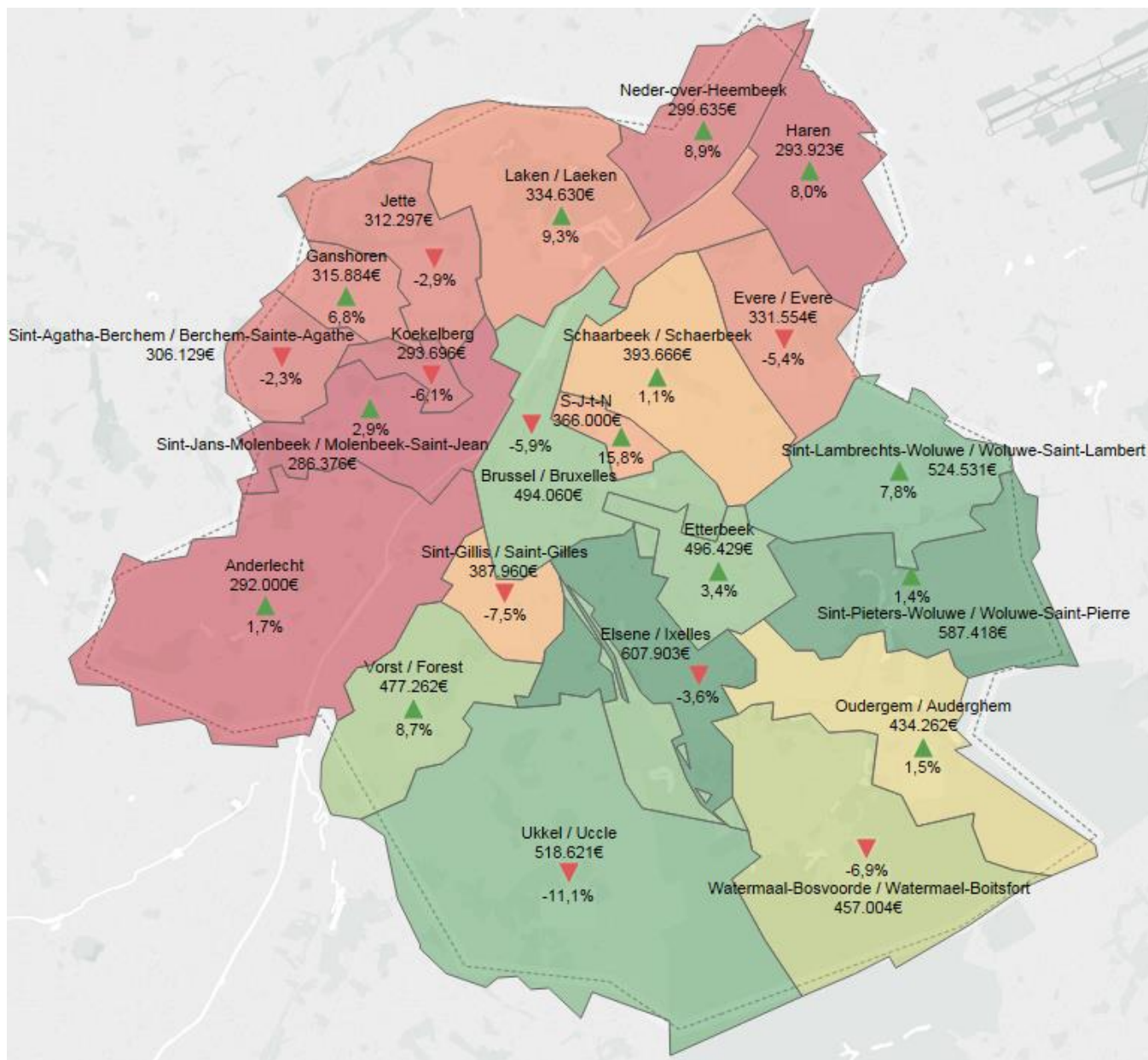


Grafiek 9 : Gemiddelde prijs van een woonhuis in 2017 op regionaal niveau

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN PER GEMEENTE

Onderstaande kaart toont enerzijds de gemiddelde prijs van woonhuizen in 2017 voor elke Brusselse gemeente en anderzijds de evolutie van deze gemiddelde prijzen tussen 2016 en 2017.

De kleuren zijn gecentreerd rond het gemiddelde van de provincie (429.689 EUR) (Oranje-rode kleur : lager dan het provinciale gemiddelde en geel-groene kleur : erboven). Hoe groener de kleur, hoe hoger de gemiddelde prijs. Hoe roder de kleur, hoe lager de gemiddelde prijs. Een groene pijl toont het percentage van de stijging ten opzichte van 2016. Een rode pijl het percentage van de daling ten opzichte van 2016.



Grafiek 10 : Kaart met de gemiddelde prijs van een woonhuis / evolutie ten opzichte van 2016

We kunnen de Brusselse regio op basis van de gemiddelde huizenprijzen opsplitsen in meerdere zones:

- De goedkoopste huizen, met een gemiddelde prijs lager dan 300.000 EUR, bevinden zich ten noorden van Brussel, met name in de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek, Anderlecht, Koekelberg, Haren en Neder-over-Heembeek.
- De gemeenten Sint-Agatha-Berchem, Jette, Ganshoren, Evere, Laken, Sint-Joost-ten-Noode, Sint-Gillis en Schaarbeek kennen een prijs tussen 300.000 en 400.000 EUR.
- De gemiddelde huizenprijzen in de gemeenten in het uiterste zuiden van de Brusselse regio, met uitzondering van Ukkel, schommelen rond 450.000 EUR. In het geografische centrum van Brussel, meer bepaald Brussel-Stad en Etterbeek zien we prijzen net onder 500.000 EUR.
- De duurste gemiddelde prijzen van de Brusselse huizenmarkt zijn terug te vinden in St-Lambrechts-Woluwe en in St-Pieters-Woluwe (> 500.000 EUR) en in Elsene (> 600.000 EUR)

De gemeente met de laagste gemiddelde prijs voor een woonhuis binnen het grondgebied Brussels Hoofdstedelijk Gewest is Sint-Jans-Molenbeek. De woningprijs van 286.376 EUR ligt er 33% lager (of 143.000 EUR) dan het gemiddelde van het gewest (429.689 EUR).

De hoogste gemiddelde prijs is terug te vinden in Elsene (607.903 EUR). Een huis is er gemiddeld 41% duurder in vergelijking met de volledige Brusselse regio. Elsene kent de hoogste gemiddelde prijs voor een woonhuis van het land.

In vergelijking met vorig jaar zien we de grootste stijging in Sint-Joost-ten-Noode (+15,8%). Huizenprijzen waren er in 2017 gemiddeld 50.000 EUR duurder dan in 2016. Deze stijging dient wel gerelativeerd te worden gezien het beperkte aantal transacties van woningen in die gemeente. Ook in Haren zijn het aantal transacties eerder beperkt.

Ook Laken, Neder-over-Heembeek en Vorst kent een forse stijging in de gemiddelde huizenprijzen (+9%).

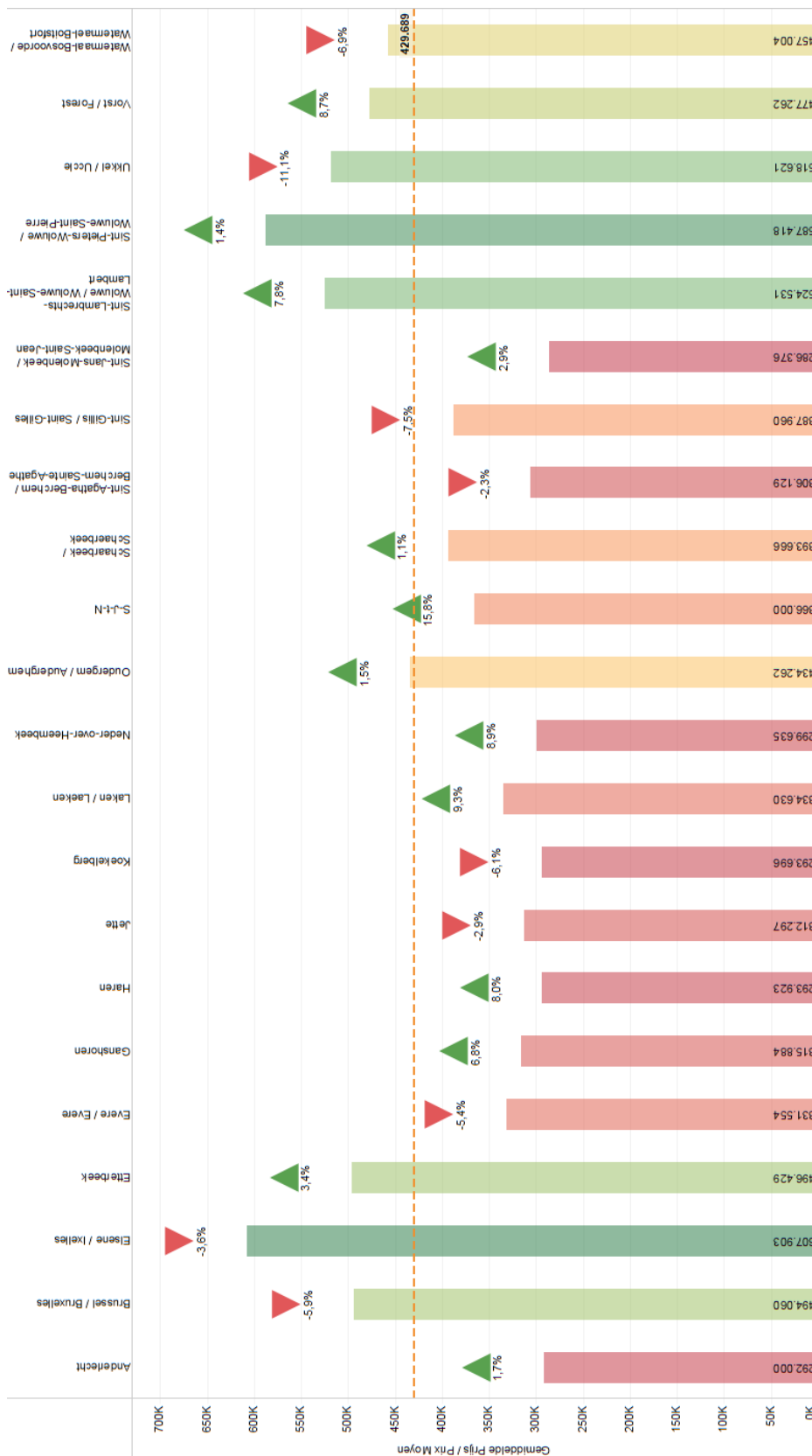
De grootste prijsdalingen tussen 2016 en 2017 worden vastgesteld in Ukkel, met een daling van -11,1% zijn huizen er gemiddeld 65.000 EUR goedkoper geworden. Ook in de naburige gemeente Watermaal-Bosvoorde daalden de prijzen flink (-6,9%).

Brussel-stad, dat vorig jaar nog een gemiddelde kende in de prijscategorie > 500.000 EUR daalt net geen -6% en zakt hierdoor onder dit bedrag.

De grafiek op de volgende pagina toont per gemeente de gemiddelde prijs van de woonhuizen in 2017 (verticale staven), en eveneens de evolutie tussen 2016 en 2017 (pijlen en percentage van de evolutie).

De kleuren zijn gecentreerd rond het gemiddelde van de provincie (429.689 EUR) (Oranje-rode kleur : lager dan het provinciale gemiddelde en geel-groene kleur : erboven). Hoe groener de kleur, hoe hoger de gemiddelde prijs. Hoe roder de kleur, hoe lager de gemiddelde prijs. Een groene pijl toont het percentage van de stijging ten opzichte van 2016. Een rode pijl het percentage van de daling ten opzichte van 2016.

De verschillende zones die we hierboven definieerde zijn ook zichtbaar in deze grafiek. Deze laat toe om de gemeenten onderling makkelijk met elkaar en ten opzichte van het gemiddelde van het Brusselse Gewest te vergelijken (oranje stippellijn).



Grafiek 11 : Grafische voorstelling van de gemiddelde prijzen voor een huis in de verschillende gemeenten

OVERZICHT GEMIDDELTE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN PER GEMEENTE

Onderstaande tabel herneemt de verschillende gemeenten van het Brusselse Gewest. Voor elk van hen wordt de gemiddelde prijs in 2016 en 2017 gegeven, evenals de evolutie tussen 2016 en 2017.

	2016			2017		
	Gemiddelde Regio / Moyenne Région	Gemiddelde Gemeente / Moyenne Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune	Gemiddelde Regio / Moyenne Région	Gemiddelde Gemeente / Moyenne Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune
Brussel_Hoofdstad/ Bruxelles-Capitale						
Anderlecht	440.504	287.071		429.689	292.000	1,7%
Brussel / Bruxelles	440.504	524.976		429.689	494.060	-5,9%
Elsene / Ixelles	440.504	630.832		429.689	607.903	-3,6%
Eterbeek	440.504	479.942		429.689	496.429	3,4%
Evere / Evere	440.504	350.462		429.689	331.554	-5,4%
Ganshoren	440.504	295.865		429.689	315.884	6,8%
Haren	440.504	272.088		429.689	293.923	8,0%
Jette	440.504	321.621		429.689	312.297	-2,9%
Koekelberg	440.504	312.643		429.689	293.696	-6,1%
Laken / Laeken	440.504	306.143		429.689	334.630	9,3%
Neder-over-Heembeek	440.504	275.080		429.689	299.635	8,9%
Oudergem / Auderghem	440.504	427.989		429.689	434.262	1,5%
S-J-L-N	440.504	316.029		429.689	366.000	15,8%
Schaerbeek / Schaerbeek	440.504	389.366		429.689	393.666	1,1%
Sint-Agatha-Berchem / Berch..	440.504	313.462		429.689	306.129	-2,3%
Sint-Gillis / Saint-Gilles	440.504	419.446		429.689	387.960	-7,5%
Sint-Jans-Molenbeek / Molenb..	440.504	278.349		429.689	286.376	2,9%
Sint-Lambrechts-Woluwe / Wo..	440.504	486.366		429.689	524.531	7,8%
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe..	440.504	579.183		429.689	587.418	1,4%
Ukkel / Uccle	440.504	583.428		429.689	518.621	-11,1%
Vorst / Forest	440.504	438.966		429.689	477.262	8,7%
Watermaal-Bosvoorde / Water..	440.504	490.617		429.689	457.004	-6,9%

Grafiek 12 : Tabel met de gemiddelde prijs per gemeente voor 2016 en 2017
(evolutie ten opzichte van de gemeente)

MEDIAAN & PRIJSINTERVAL VAN 50% VAN DE OBSERVATIES - DEFINITIE

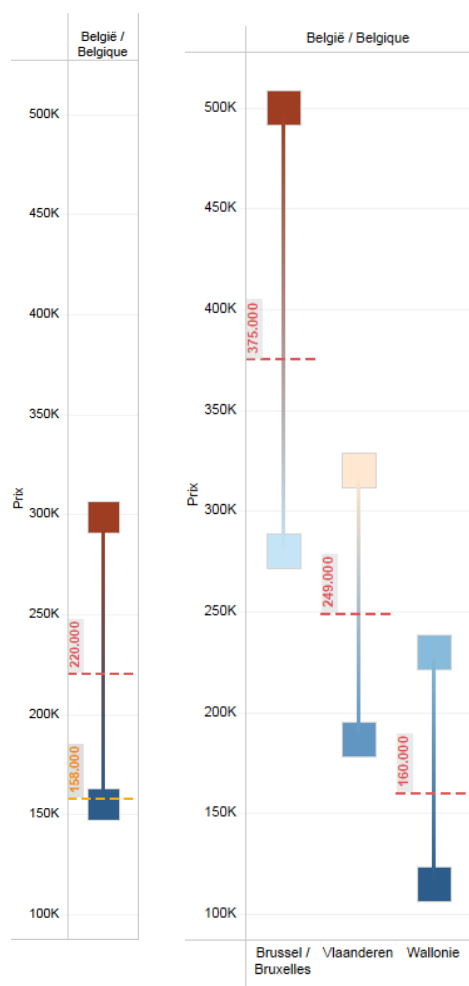
In onderstaande grafieken schakelen we over van gemiddelde prijzen naar **mediaan** prijzen.

De **mediaan** splits een reeks van verkopen in 2 gelijke delen. De helft van de transacties hebben een lagere prijs dan de mediaan, de andere helft hebben een hogere prijs.

Bijvoorbeeld, de mediaan prijs voor een huis in het Brusselse Gewest in 2017 is 375.000 EUR. Dit betekent dus dat 50% van de verkopen een prijs hadden lager dan 375.000 EUR en 50% hadden een hogere prijs.

We opteerden ervoor om de vastgoedmarkt ook te analyseren aan de hand van de mediaanprijzen. Daardoor sluiten we de invloed uit van de verkopen aan extreem hoge of lage prijzen, die een vals beeld kunnen geven van de gegevens. Het is gemakkelijk te begrijpen dat de verkoop van enkele penthouses aan buitensporige prijzen de gemiddelde prijs in enkele Brusselse gemeenten aanzienlijk zou beïnvloeden. Het gevolg daarvan zou zijn dat de prijsstijging voor die gemeente in kwestie overgewaardeerd zou worden, zeker in geval van een geringe steekproef.

Bovenop het concept van de mediaan introduceren we het concept van het **prijsinterval dat 50% van de observaties** rond de mediaan bevat. Om dit interval te berekenen houden we geen rekening met 25% van de duurste verkopen, noch met 25% van de goedkoopste verkopen. We concentreren ons op de 50% van de verkopen die gecentreerd zijn rond de mediaan (de observatie in het midden).



Op basis van dit interval, kunnen we bijvoorbeeld afleiden dat 50% van de huizen in de gemeente Anderlecht verkocht werden aan een prijs tussen 230.000 EUR en 336.000 EUR (zie ook tabel pagina 26).

Deze informatie geeft ons een beeld over de spreiding van observaties rond de mediaan.

Vooraleer te beginnen met de analyse van de medianen per gemeente, is het interessant om eerst de mediaan van de Brusselse regio te positioneren ten opzichte van de nationale en regionale mediaan.

Deze vergelijking is zichtbaar in de grafiek links.

De mediaanprijs voor het Brusselse Gewest is 375.000 EUR en zijn interval dat 50% van de observaties bevindt zich tussen 230.000 EUR en 500.000 EUR.

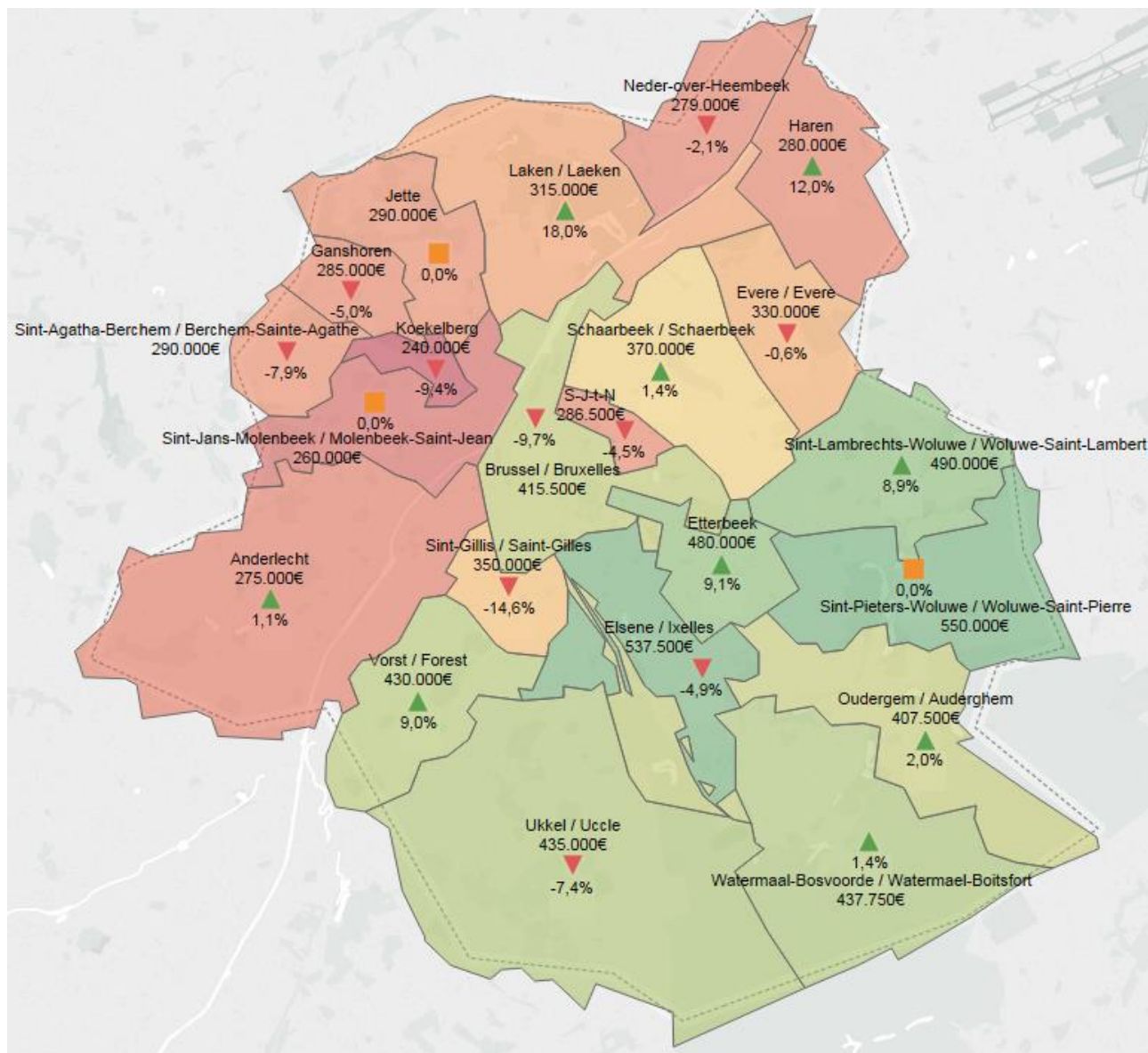
De medianen per gemeente, het percentage van hun evolutie ten opzichte van 2016 en het prijsinterval waarbinnen 50% van de observaties liggen worden samengevat in de tabel op pagina 26.

Op de volgende pagina's worden de medianen en het prijsinterval met 50% van de observaties besproken per gemeente.

MEDIAANPRIJS VAN WOONHUIZEN PER GEMEENTE

De mediaanprijs van 375.000 EUR voor een woonhuis in de regio Brussel ligt opvallend hoger dan de mediaanprijzen in de rest van het land. In vergelijking met de mediaan op nationaal niveau (220.000 EUR) is de mediaan van het Brussels gewest 70% hoger (of ook 155.000 EUR), in vergelijking met Vlaanderen en Wallonië is het verschil respectievelijk 51% en 134%. (zie ook overzicht op de vorige pagina).

Gelijkaardig aan de kaart op pagina 18 toont onderstaande kaart de mediaanprijzen van elke gemeente van het Brussels gewest. Een analoge redenering omtrent de kleurcode werd gevolgd, maar dan gecentreerd rond de mediaan van het gewest.



Grafiek 13 : Kaart met de mediaan prijs van een woonhuis / evolutie ten opzichte van 2016

Naar analogie van de zones die we identificeerden bij de gemiddelde prijzen zien we ook bij de medianen een gelijkaardige verspreiding:

- De laagste mediaanprijzen situeren zich tussen 240.000 EUR (Koekelberg) en 290.000 EUR (Jette). De mediaanprijs van Koekelberg is 36% lager (135.000 EUR) dan deze van het gewest, maar is wel nog 20.000 EUR hoger dan de nationale mediaan.
- De gemeenten Laken, Evere, Sint-Gillis en Schaarbeek kennen een mediaan tussen 300.000 en 400.000 EUR. De mediaan ligt voor elk van hen onder deze van het Brussels Gewest.
- Het is in het zuiden en in het centrum van de Brusselse regio dat we de hoogste mediaanprijzen (> 407.500 EUR) terugvinden. Sint-Pieters-Woluwe en Elsene registreren mediaanprijzen van 550.000 EUR en 537.500 EUR. De hoogste van het land.

In vergelijking met 2016 zien we dat de mediaanprijzen in Laken en Haren de grootste prijsstijging kenden (+18% en +12%). Door het beperkte aantal observaties in Haren moet deze groei wel met de nodige voorzichtigheid beschouwd worden. Door de positieve evolutie van de mediaanprijs in Laken steeg deze van 267.000 EUR in 2016 naar 315.000 EUR in 2017 (een verschil van 48.000 EUR).

Ook de gemeenten Etterbeek, Vorst en Sint-Lambrechts-Woluwe kenden een stevige klim van de mediaanprijs (+9%).

De grootste daling ten opzichte van 2016 is terug te vinden in Sint-Gillis. De mediaanprijs voor een woonhuis daalde er met 60.000 EUR, een daling van -14,6%.

Ukkel, Sint-Agatha-Berchem, Koekelberg en Brussel-Stad zagen hun mediaanprijzen terugvallen met -7,4% tot -10%.

SPREIDING VAN DE HUIZENPRIJS PER GEMEENTE

De grafiek op de volgende pagina illustreert voor elke Brusselse gemeente de mediaan en het 50% interval (zie ook uitleg op pagina 22). Door de gemeenten te vergelijken op basis van dit interval krijgen we een duidelijk beeld over de verschillende prijssegmenten die er bestaan binnen de gemeente zelf en tussen de gemeenten onderling.

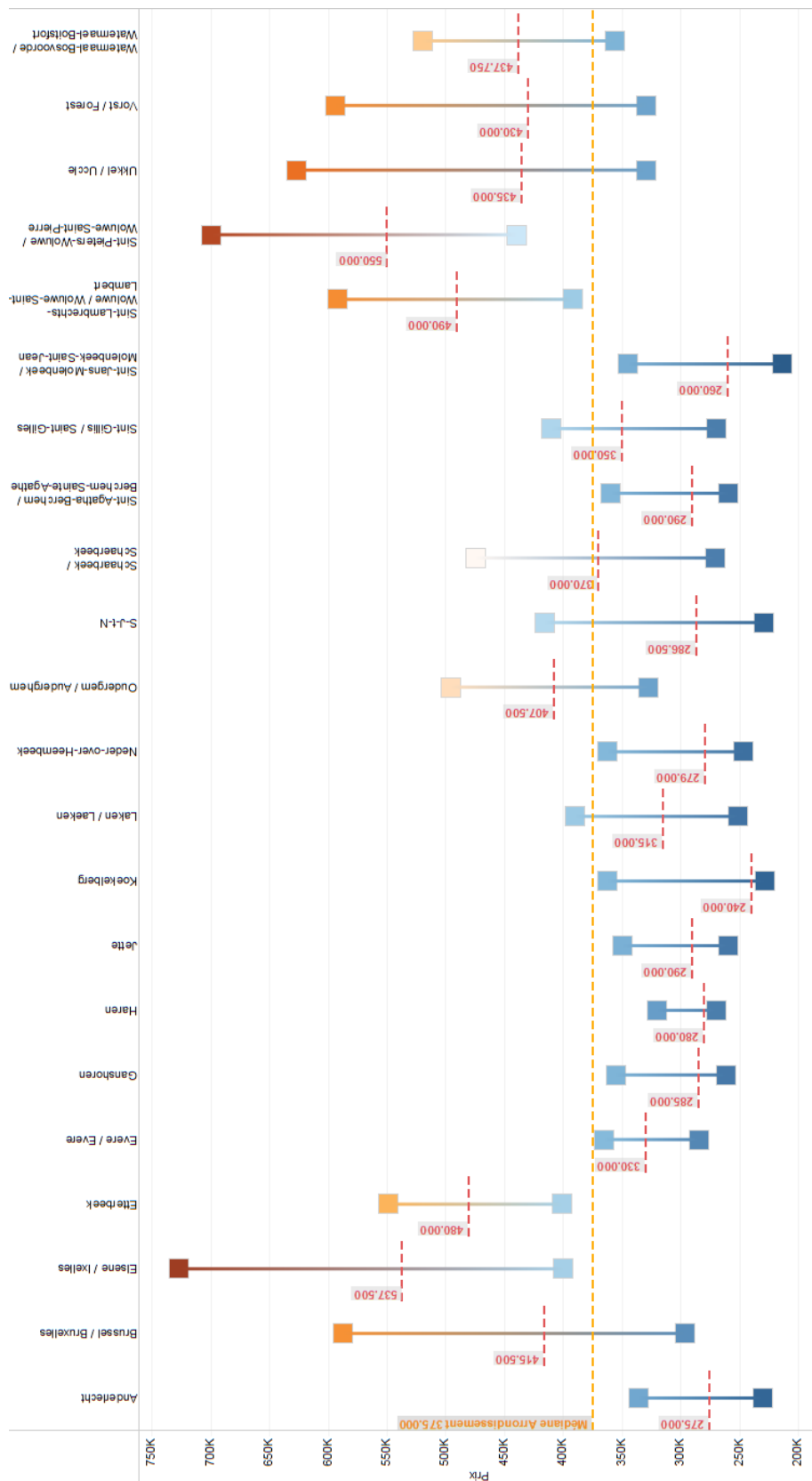
We zien dat 50% van de verkopen in Anderlecht in het prijsinterval van 230.000 EUR en 336.000 EUR ligt (zie ook de overzichtstabel op pagina 26). Het interval ligt volledig onder de mediaan van het Brussels gewest. Dit duidt op lage prijzen in deze gemeente in vergelijking met de mediaanprijs van het gewest. Minstens 75% van alle verkochte woningen hebben hier een lagere prijs dan die mediaanprijs. Bovendien stellen we vast dat de gemeenten die een lagere mediaanprijs hebben een kleinere spreiding kennen. Dit kan duiden op een homogenere markt binnen die gemeente. Dit is bijvoorbeeld het geval in Anderlecht, maar ook in Evere, Jette, Ganshoren, Koekelberg,

Koekelberg valt ook op door een mediaan die dichtbij de ondergrens van het 50% interval uitkomt. 25% van de huizen werden er verkocht aan een prijs tussen 228.500 EUR en 240.000 EUR.

Opmerkelijk is dat het 50% interval in de gemeenten die de hoogste medianen kennen (Sint-Pieters-Woluwe, Elsene, Sint-Lambrechts-Woluwe en Etterbeek) volledig boven de mediaanprijs van de Brusselse regio ligt.

Elsene, dat met een prijs van 727.375 EUR de hoogste bovengrens heeft van het Brusselse gewest, kent een zeer grote spreiding van het 50% interval. Ook in Brussel-stad zien we een dergelijke grote spreiding. De diversificatie van de woningmarkt is hier groot.

De laagste ondergrens van het 50% interval bevindt zich in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek (213.750 EUR), de hoogste ondergrens in Sint-Pieters-Woluwe (440.000 EUR).



Grafiek 14 : Grafische voorstelling van het prijsinterval per gemeente dat 50% van de observaties bevat comprenant 50% des observations

OVERZICHT MEDIAAN PRIJZEN VAN WOONHUIZEN PER GEMEENTE

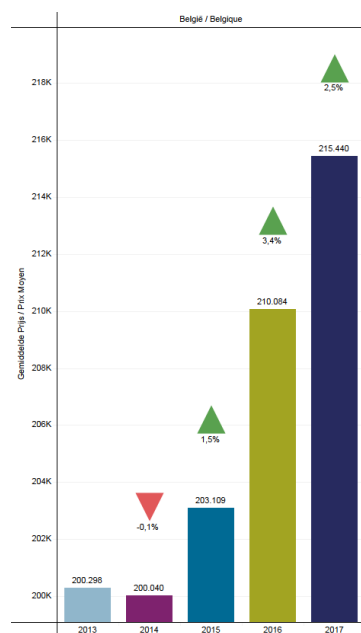
Onderstaande tabel herneemt de verschillende gemeenten van het Brusselse Gewest. Voor elk van hen wordt de mediaan prijs in 2016 en 2017 gegeven, evenals de evolutie tussen 2016 en 2017.

	2016					2017				
	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Méd. Gem / % Méd. Com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Méd. Gem / % Méd. Com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Anderlecht	377 000	272 000		240 000	320 000	375 000	275 000	1,1%	230 000	336 000
Brussel / Bruxelles	377 000	460 000		297 500	600 000	375 000	415 500	-9,7%	296 750	587 500
Elzeno / Ixelles	377 000	565 000		430 000	760 000	375 000	537 500	-4,9%	400 000	727 375
Eterbeek	377 000	440 000		375 000	572 500	375 000	480 000	9,1%	401 500	548 750
Evere / Evere	377 000	332 000		290 000	390 000	375 000	330 000	-0,6%	285 025	365 000
Ganshoren	377 000	300 000		250 000	330 000	375 000	285 000	-5,0%	261 500	355 500
Haren	377 000	250 000		230 000	285 000	375 000	280 000	12,0%	270 000	320 000
Jette	377 000	290 000		243 000	372 500	375 000	290 000	0,0%	260 000	350 000
Koekelberg	377 000	265 000		235 000	377 000	375 000	240 000	-9,4%	228 500	362 500
Laken / Laeken	377 000	267 000		205 000	382 500	375 000	315 000	18,0%	251 250	390 000
Neder-over-Heembeek	377 000	285 000		227 000	320 000	375 000	279 000	-2,1%	246 625	362 500
Oudergem / Audergem	377 000	398 500		325 000	485 000	375 000	407 500	2,0%	327 500	486 250
S-Ju-N	377 000	300 000		225 000	355 000	375 000	286 500	-4,5%	225 500	416 250
Schaarbeek / Schaarbeek	377 000	365 000		277 500	447 500	375 000	370 000	1,4%	271 250	475 000
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	377 000	315 000		272 500	356 250	375 000	290 000	-7,9%	259 631	359 750
Sint-Gilles / Saint-Gilles	377 000	410 000		292 500	531 250	375 000	350 000	-14,6%	270 000	410 000
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	377 000	260 000		230 000	320 000	375 000	260 000	0,0%	213 750	345 000
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lamb...	377 000	450 000		360 000	565 000	375 000	490 000	8,9%	392 500	592 500
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	377 000	550 000		407 500	741 250	375 000	550 000	0,0%	440 000	700 000
Ukkel / Uccle	377 000	470 000		345 000	717 500	375 000	435 000	-7,4%	330 000	627 500
Vorst / Forest	377 000	394 500		302 500	525 000	375 000	430 000	9,0%	330 000	593 750
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Bolstort	377 000	431 875		360 000	565 000	375 000	437 750	1,4%	396 250	520 000

Grafiek 15 : Tabel met de mediaan prijs per gemeente voor 2016 en 2017 (evolutie ten opzichte van de gemeente)

APPARTEMENTEN – EVOLUTIE IN 2017

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN BELGIË – NATIONALE ANALYSE



De gemiddelde prijs van een appartement in België steeg met +2,5% in vergelijking met 2016 en kost gemiddeld 215.440 EUR, dat is 5.000 EUR meer dan 2016.

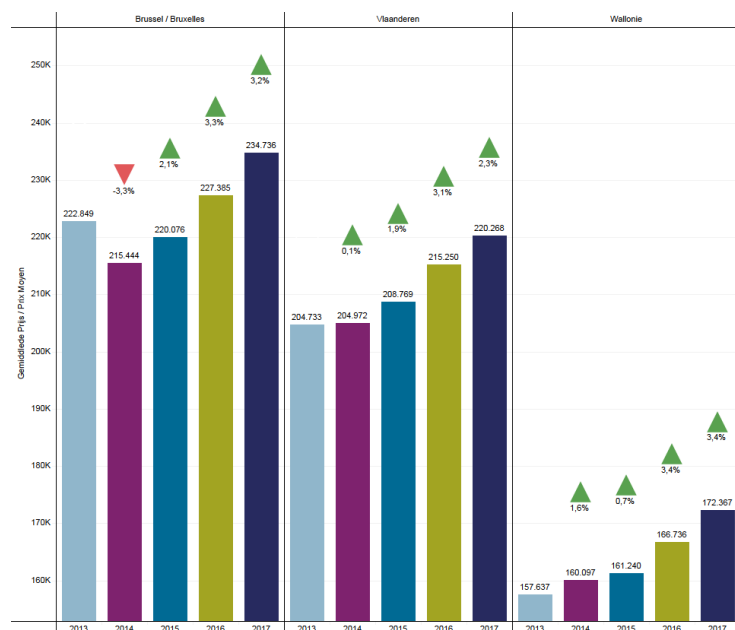
De grafiek hiernaast toont de gemiddelde prijs van een appartement in België en zijn evolutie vanaf 2013 tot nu.

De gemiddelde prijs van appartementen groeide, na een status quo tussen 2013 en 2014, de afgelopen 3 jaren onafgebroken.

Gemiddeld is een appartement 15.000 EUR duurder dan in 2013, dat is een groei van +7,6% op 5 jaar.

Grafiek 16 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België sinds 2013

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN BELGIË – REGIONALE ANALYSE



Grafiek 17 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België per regio sinds 2013

We zagen dat de gemiddelde prijzen voor appartementen op nationaal niveau hoger zijn dan in 2016. Deze groei wordt vastgesteld in de 3 regio's van het land.

In Wallonië kent de prijs van appartementen de sterkste groei (+3,4%). Een appartement kost er gemiddeld 5.500 EUR meer dan in 2016.

De grafiek toont de gemiddelde prijzen van appartementen en hun evolutie van 2013 tot nu voor elk van de regio's.

De gemiddelde prijs van appartementen steeg onafgebroken de laatste 3 jaar in de 3 regio's van het land. In Vlaanderen en Wallonië wordt deze tendens vastgesteld over de laatste 5 jaar.

Gemiddeld is een appartement in Vlaanderen en in Wallonië 15.000 EUR duurder dan in 2013. Respectievelijk kenden deze regio's een groei van +7,6% en +9,3% op 5 jaar. In de regio Brussel bedroeg de stijging +5,3%.

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN BELGIË – PROVINCIALE ANALYSE

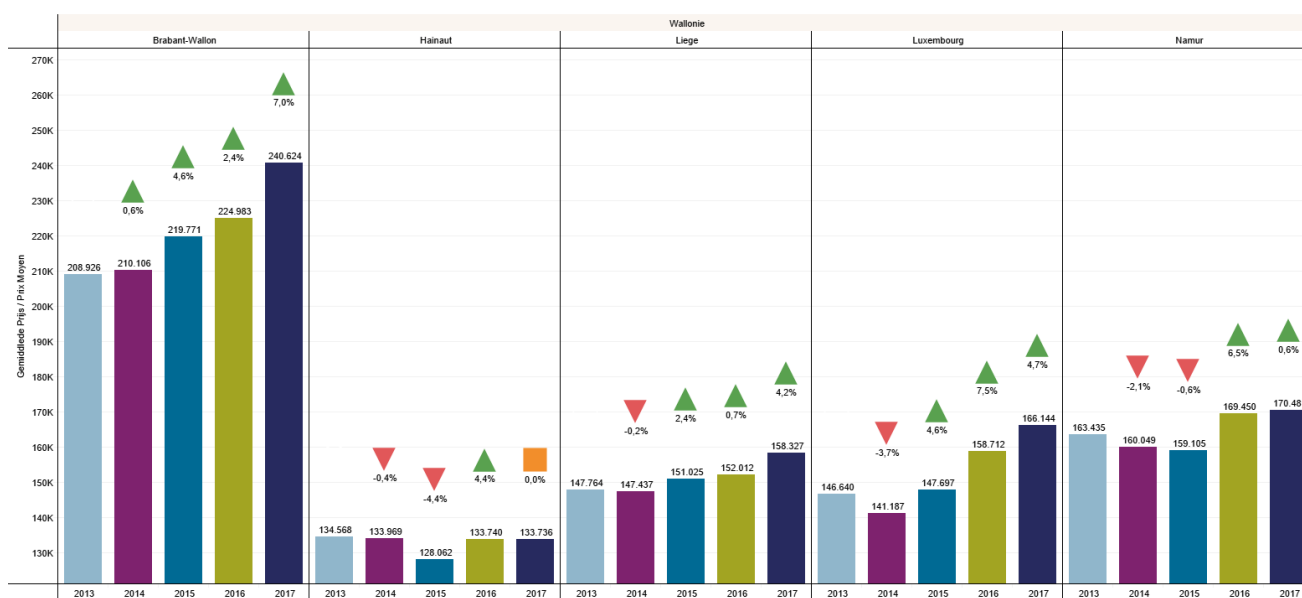
Als we een vergelijking maken op langere termijn, stellen we vast dat de gemiddelde prijs van appartementen in 2017 ook de hoogste is van de laatste jaren in de Waalse provincies, op uitzondering van Henegouwen.

De provincies Waals-Brabant, Luik en Luxemburg kenden een constante groei sinds 3 jaar. Voor de provincie Namen is dat sinds 2 jaar.

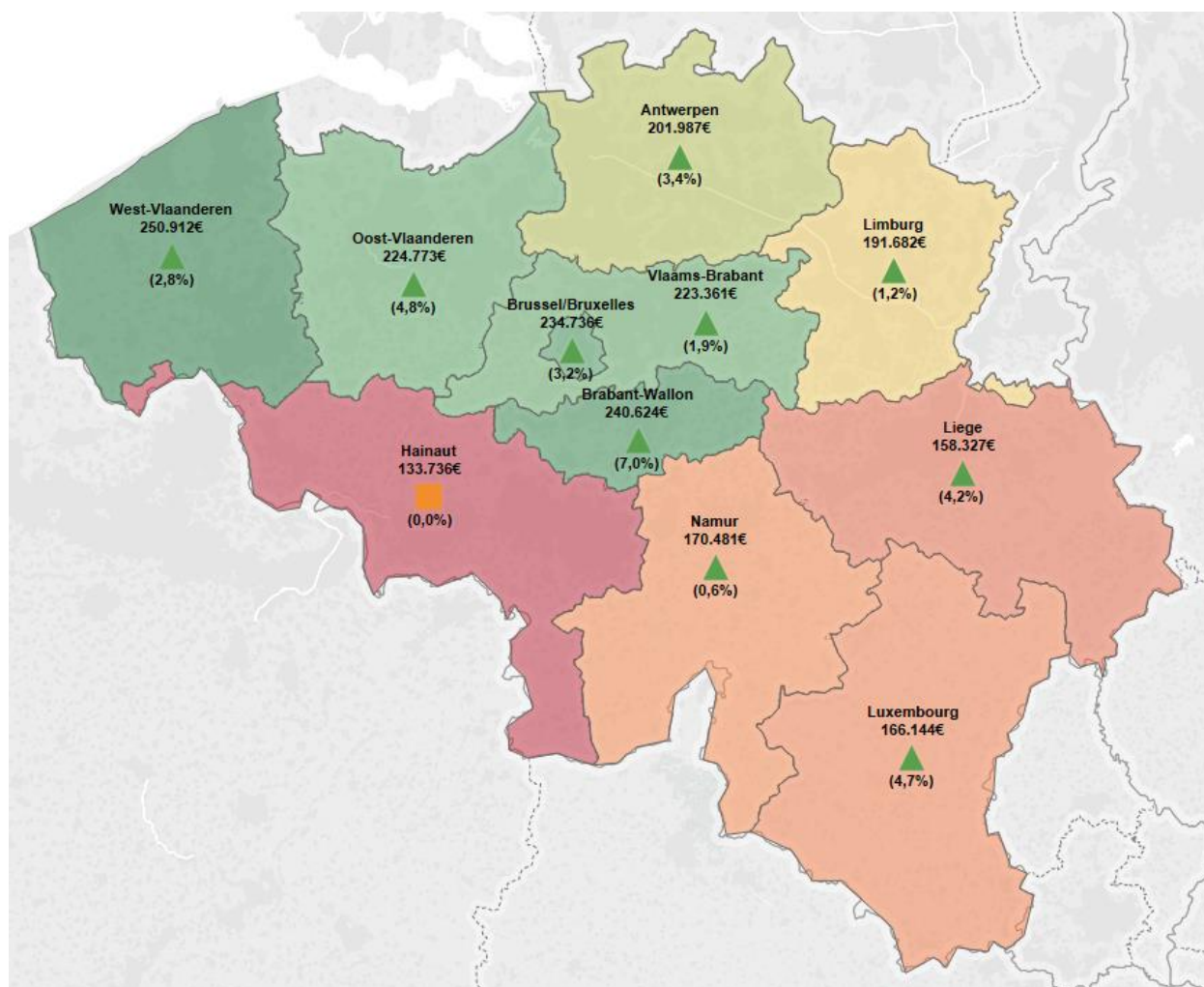
Op provinciaal niveau steeg de gemiddelde prijs van een appartement op 5 jaar het meest in Waals-Brabant. Een appartement kost er gemiddeld bijna 32.000 EUR meer dan in 2013, een stijging van +15,2%.

Kort daarop volgt de provincie Luxemburg, daar stijgen de prijzen van de appartementen met bijna 20.000 EUR (+13,3%) op 5 jaar. De provincies Luik en Namen zagen hun appartementsprijzen op 5 jaar stijgen met respectievelijk +7,1% en +4,3%.

De gemiddelde prijs van een appartement in Henegouwen blijft, op een horizon van 5 jaar stabiel (-0,6%). De gemiddelde prijs van 2013 werd in de daaropvolgende jaren niet meer geëvenaard.



Grafiek 18 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de Waalse provincies sinds 2013



Grafiek 19 : Overzichtskaart evolutie van een appartement in de België (2017 vs. 2016)

Tot slot voegen we een overzichtskaart toe die de evolutie van de gemiddelde prijs van de appartementen in de provincies van België samenvat.

De kleurcode vertegenwoordigt de gemiddelde prijs. Hoe groener, hoe duurder een appartement kost in deze provincie. Hoe roder, hoe goedkoper. Zo betaald men voor een appartement in West-Vlaanderen gemiddeld het meest en in Henegouwen gemiddeld het minst.

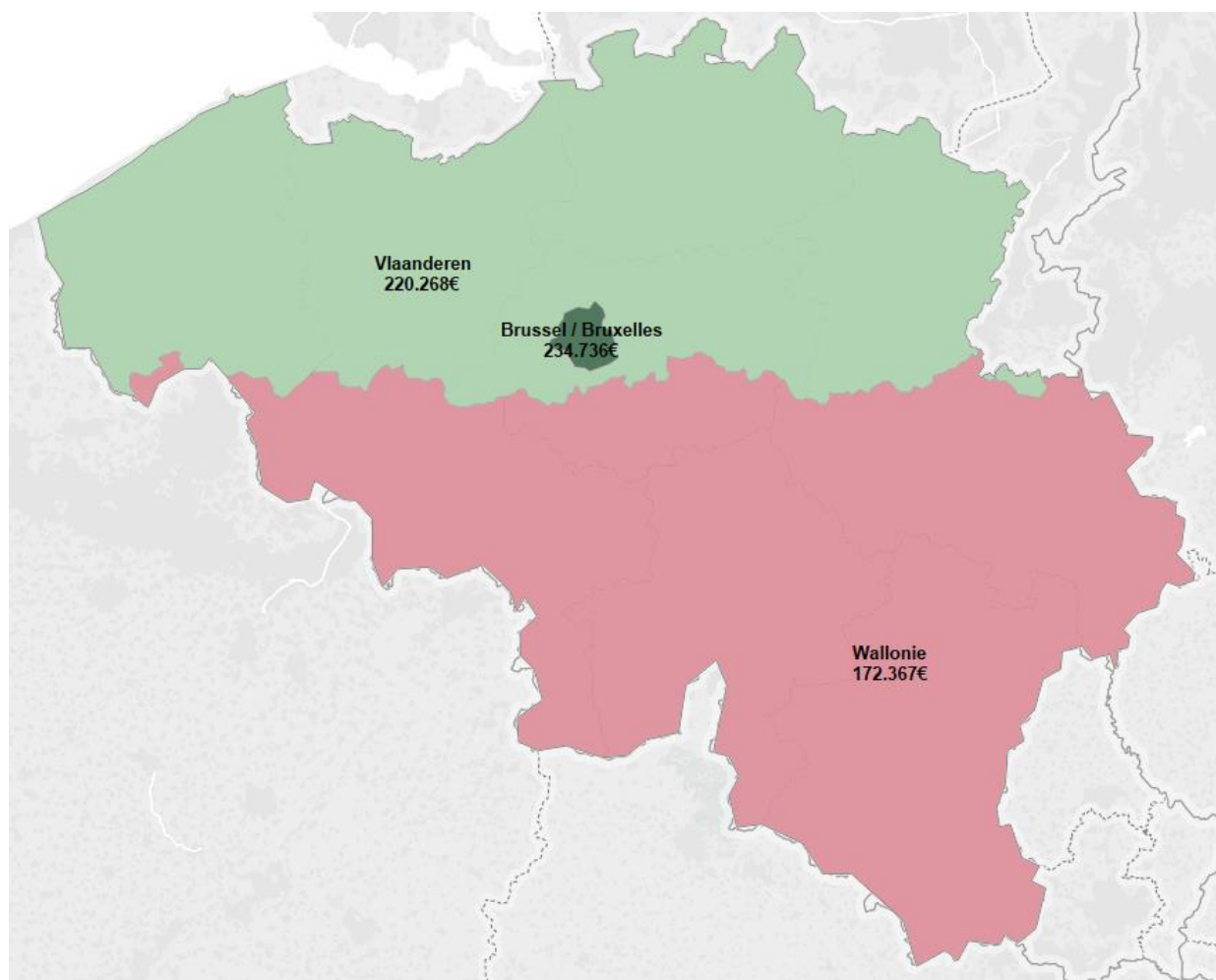
We vergelijken de gemiddelde prijzen van 2017 met de gemiddelde prijzen van 2016 (symbool en percentage van de evolutie).

ZOOM OP HET BRUSSELS GEWEST

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN HET BRUSSELS GEWEST

Onderstaande kaart brengt de gemiddelde prijzen van appartementen in 2017 voor de regio Brussel en de andere regio's in België (zie ook pagina 27) in herinnering. Met een gemiddelde prijs van 234.736 EUR zijn appartementen het duurst in het Brussels gewest. Ze zijn er gemiddeld 9% duurder dan het nationaal gemiddelde (215.440 EUR), 7% duurder dan het Vlaams gemiddelde (220.268 EUR) en 36% duurder dan het Waals gemiddelde (172.367 EUR).

Appartementen maken ongeveer 70% uit van de residentiële vastgoedmarkt in het Brussels gewest.

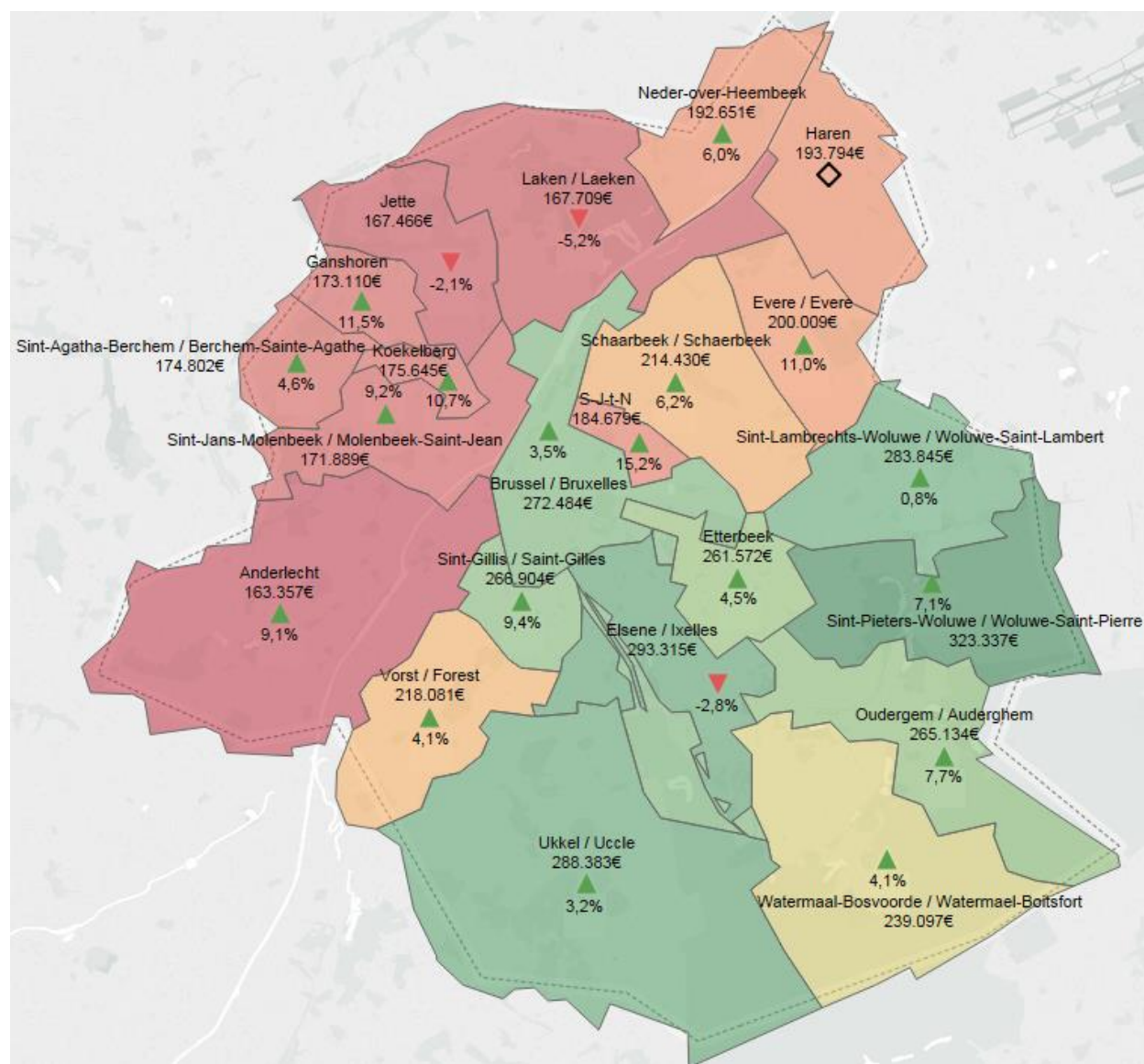


Grafiek 20 : Gemiddelde prijs van een appartement in 2017 op regionaal niveau

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN PER GEMEENTE

Onderstaande kaart toont enerzijds de gemiddelde prijs van appartementen in 2017 voor elke Brusselse gemeente en anderzijds de evolutie van deze gemiddelde prijzen tussen 2016 en 2017.

De kleuren zijn gecentreerd rond het gemiddelde van de provincie (234.736 EUR) (Oranje-rode kleur : lager dan het provinciale gemiddelde en geel-groene kleur : erboven). Hoe groener de kleur, hoe hoger de gemiddelde prijs. Hoe roder de kleur, hoe lager de gemiddelde prijs. Een groene pijl toont het percentage van de stijging ten opzichte van 2016. Een rode pijl het percentage van de daling ten opzichte van 2016.



Grafiek 21 : Kaart met de gemiddelde prijs van een appartement / evolutie ten opzichte van 2016

Ook voor de appartementen zien we duidelijke zones van gemiddelde prijzen:

- In het westen van Brussel (Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Ganshoren, Jette...) en in Laken situeren de gemiddelde prijzen zich onder de 190.000 EUR.
- In het noorden (met uitzondering van Laken) liggen de prijzen tussen 190.000 en 215.000 EUR.
- Het centrum, met Brussel-Stad en zijn buurgemeenten Sint-Gillis en Etterbeek hebben prijzen in de categorie 260.000 EUR en 300.000 EUR. Ook Oudergem valt in deze prijscategorie.
- In het oosten, het uiterste zuiden en Elsene worden de hoogste gemiddelde prijzen betaald (> 283.000 EUR).

Gemiddeld bevinden de duurste appartementen van de Brusselse regio zich dus in Sint-Pieters-Woluwe. Met een gemiddelde prijs van 323.337 EUR is een appartement er 38% duurder dan het Brussels gemiddelde. De goedkoopste gemiddelde prijs voor een appartement bevindt zich in Anderlecht (163.357 EUR), dat is 30% lager dan het gemiddelde van de Brusselse regio.

In vergelijking met vorig jaar stellen we vast dat enkel de gemeenten Laken, Elsene en Jette een daling van hun gemiddelde prijs zien, dit met respectievelijk -5,2%, -2,8% en -2,1%.

In de gemeente Sint-Joost-ten-Noode zien we de sterkste groei van de gemiddelde prijs. In de geografisch kleinste, maar wel dichtsbevolkte gemeente van Brussel groeide de prijzen er met +15,2% (+24.000 EUR).

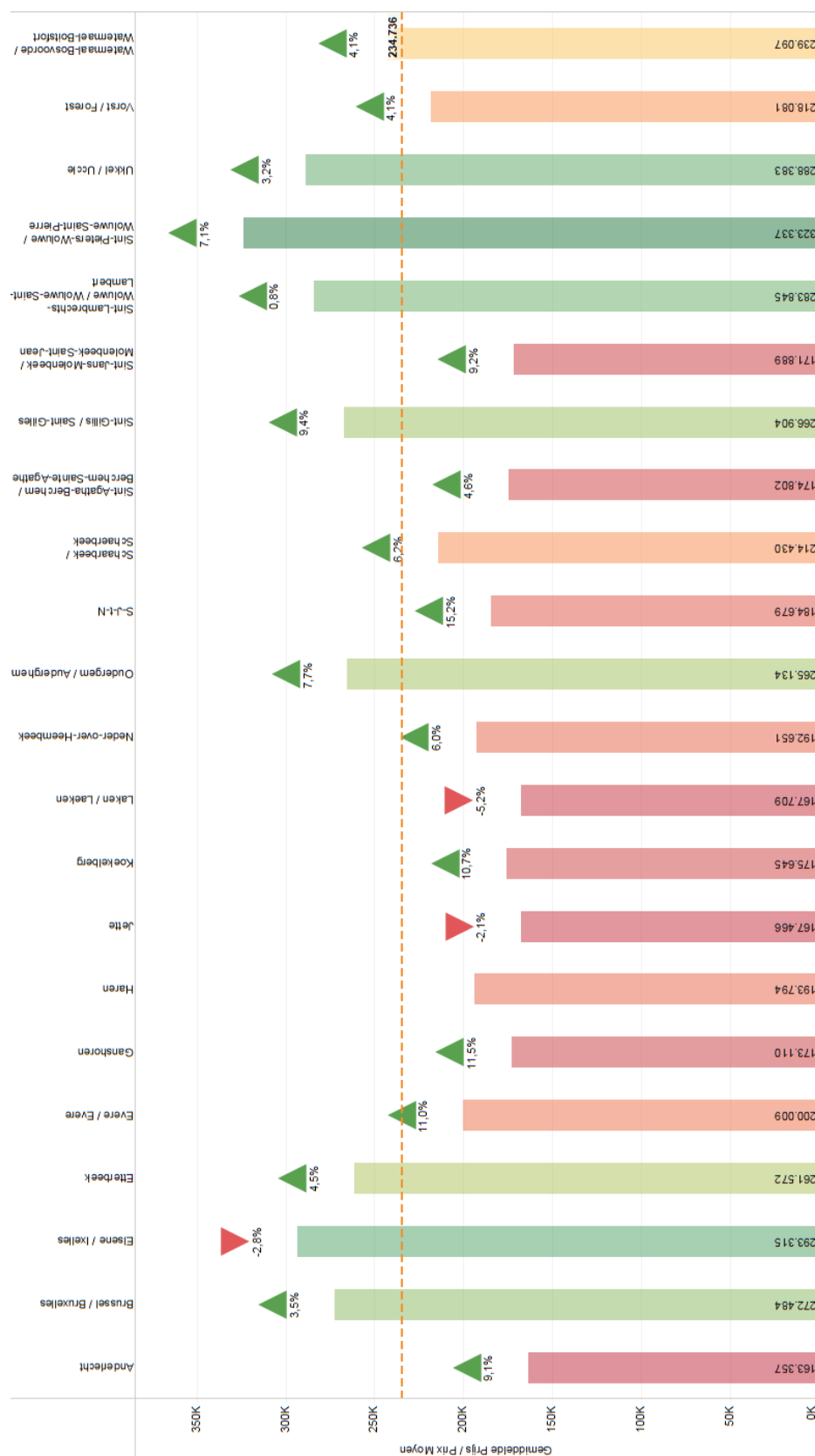
Ook in Evere, Sint-Gillis en in de westelijke gemeenten van Brussel (Ganshoren, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek en Anderlecht) kennen de appartementsprijzen een stevige groei ten opzichte van 2016 (+9% tot +12%).

In Haren waren in 2016 te weinig transacties om een vergelijking met 2017 te maken. Ook het aantal transacties in 2017 is zeer beperkt, het gemiddelde dient daarom met enige voorzichtigheid bekeken te worden.

De grafiek op de volgende pagina toont per gemeente de gemiddelde prijs van de appartementen in 2017 (verticale staven), en eveneens de evolutie tussen 2016 en 2017 (pijlen en percentage van de evolutie).

De kleuren zijn gecentreerd rond het gemiddelde van de provincie (234.736 EUR) (Oranje-rode kleur : lager dan het provinciale gemiddelde en geel-groene kleur : erboven). Hoe groener de kleur, hoe hoger de gemiddelde prijs. Hoe roder de kleur, hoe lager de gemiddelde prijs. Een groene pijl toont het percentage van de stijging ten opzichte van 2016. Een rode pijl het percentage van de daling ten opzichte van 2016.

De verschillende zones die we hierboven definieerde zijn ook zichtbaar in deze grafiek. Deze laat toe om de gemeenten onderling makkelijk met elkaar en ten opzichte van het gemiddelde van het Brusselse Gewest te vergelijken (oranje stippellijn).



Grafiek 22 : Grafische voorstelling van de gemiddelde prijs van een appartementen in elke gemeente

OVERZICHT GEMIDDELTE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN PER GEMEENTE

Onderstaande tabel herneemt de verschillende gemeenten van het Brusselse Gewest. Voor elk van hen wordt de gemiddelde prijs in 2016 en 2017 gegeven, evenals de evolutie tussen 2016 en 2017.

	2016			2017		
	Gemiddelde Regio / Moyenne Région	Gemiddelde Gemeente / Moyenne Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune	Gemiddelde Regio / Moyenne Région	Gemiddelde Gemeente / Moyenne Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune
Anderlecht	227.385	149.730		234.736	163.357	9,1%
Brussel / Bruxelles	227.385	263.383		234.736	272.484	3,5%
Elsene / Ixelles	227.385	301.724		234.736	293.315	-2,8%
Eterbeek	227.385	250.352		234.736	261.572	4,5%
Evere / Evere	227.385	180.179		234.736	200.009	11,0%
Ganshoren	227.385	155.215		234.736	173.110	11,5%
Haren				234.736	193.794	
Jette	227.385	171.025		234.736	167.466	-2,1%
Koekelberg	227.385	158.727		234.736	175.645	10,7%
Laken / Laeken	227.385	176.884		234.736	167.709	-5,2%
Neder-over-Heembeek	227.385	181.708		234.736	192.651	6,0%
Oudergem / Auderghem	227.385	246.283		234.736	265.134	7,7%
S-J-L-N	227.385	160.358		234.736	184.679	15,2%
Schaerbeek / Schaerbeek	227.385	201.869		234.736	214.430	6,2%
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	227.385	167.089		234.736	174.802	4,6%
Sint-Gillis / Saint-Gilles	227.385	243.876		234.736	266.904	9,4%
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	227.385	157.464		234.736	171.889	9,2%
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	227.385	281.703		234.736	283.845	0,8%
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	227.385	301.969		234.736	323.337	7,1%
Ukkel / Uccle	227.385	279.338		234.736	288.383	3,2%
Vorst / Forest	227.385	209.456		234.736	218.081	4,1%
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boltsfort	227.385	229.776		234.736	239.097	4,1%

Grafiek 23 : Tabel met de gemiddelde prijs per gemeente voor 2016 en 2017 (evolutie ten opzichte van de gemeente)

MEDIAAN & PRIJSINTERVAL VAN 50% VAN DE OBSERVATIES - DEFINITIE

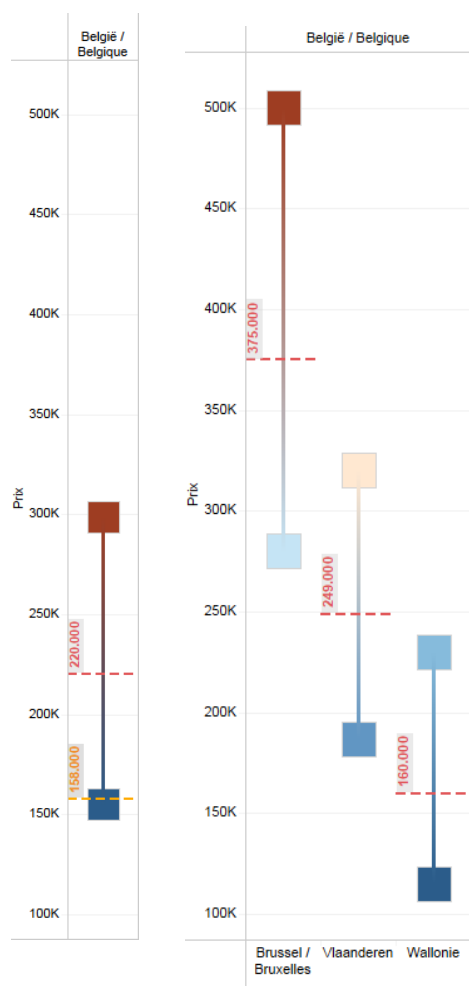
In onderstaande grafieken schakelen we over van gemiddelde prijzen naar **mediaan** prijzen.

De **mediaan** splits een reeks van verkopen in 2 gelijke delen. De helft van de transacties hebben een lagere prijs dan de mediaan, de andere helft hebben een hogere prijs.

Bijvoorbeeld, de mediaan prijs voor een appartement in het Brusselse Gewest in 2017 is 205.000 EUR. Dit betekent dus dat 50% van de verkopen een prijs hadden lager dan 205.000 EUR en 50% hadden een hogere prijs.

We opteerden ervoor om de vastgoedmarkt ook te analyseren aan de hand van de mediaanprijzen. Daardoor sluiten we de invloed uit van de verkopen aan extreem hoge of lage prijzen, die een vals beeld kunnen geven van de gegevens. Het is gemakkelijk te begrijpen dat de verkoop van enkele penthouses aan buitensporige prijzen de gemiddelde prijs in enkele Brusselse gemeenten aanzienlijk zou beïnvloeden. Het gevolg daarvan zou zijn dat de prijsstijging voor die gemeente in kwestie overgewaardeerd zou worden, zeker in geval van een geringe steekproef.

Bovenop het concept van de mediaan introduceren we het concept van het **prijsinterval dat 50% van de observaties** rond de mediaan bevat. Om dit interval te berekenen houden we geen rekening met 25% van de duurste verkopen, noch met 25% van de goedkoopste verkopen. We concentreren ons op de 50% van de verkopen die gecentreerd zijn rond de mediaan (de observatie in het midden).



Op basis van dit interval, kunnen we bijvoorbeeld afleiden dat 50% van de appartementen in de gemeente Anderlecht verkocht werden aan een prijs tussen 130.000 EUR en 185.000 EUR (zie ook tabel pagina 34).

Deze informatie geeft ons een beeld over de spreiding van observaties rond de mediaan.

Vooraleer te beginnen met de analyse van de medianen per gemeente, is het interessant om eerst mediaan van de Brusselse regio te positioneren ten opzichte van de nationale en regionale mediaan.

Deze vergelijking is zichtbaar in de grafiek links.

De mediaanprijs voor het Brusselse Gewest is 205.000 EUR en zijn interval dat 50% van de observaties bevindt zich tussen 158.000 EUR en 280.000 EUR.

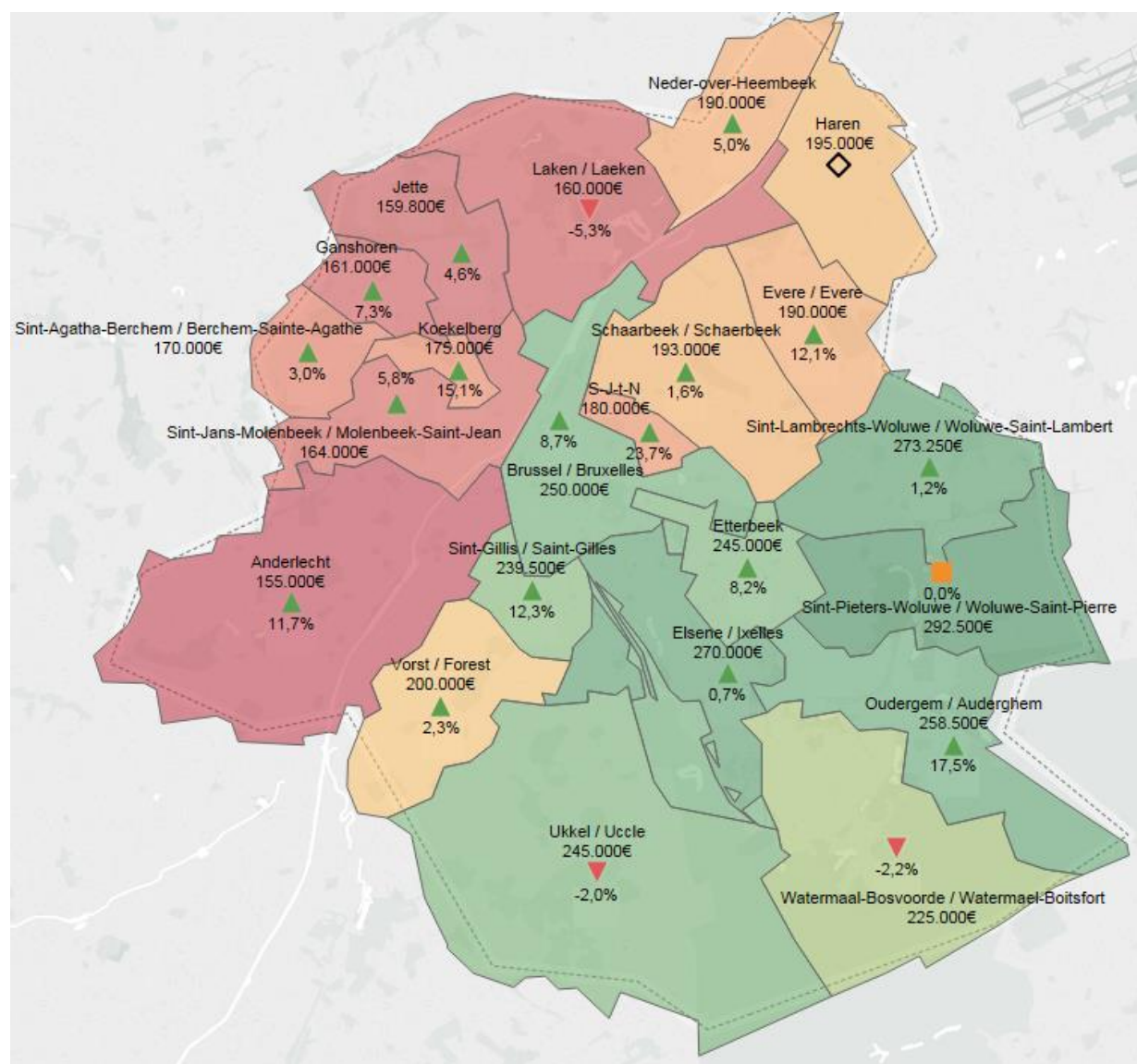
De medianen per gemeente, het percentage van hun evolutie ten opzichte van 2016 en het prijsinterval waarbinnen 50% van de observaties liggen worden samengevat in de tabel op pagina 34.

Op de volgende pagina's worden de medianen en het prijsinterval met 50% van de observaties besproken per gemeente.

MEDIAANPRIJS VAN APPARTEMENTEN PER GEMEENTE

De mediaanprijs van 205.000 EUR voor een appartement in de regio Brussel ligt hoger dan de mediaanprijzen in de rest van het land. In vergelijking met de mediaan op nationaal niveau (190.000 EUR) is de mediaan van het Brussels gewest 8% hoger (15.000 EUR), in vergelijking met Vlaanderen en Wallonië is het verschil respectievelijk 5% en 30% (zie ook overzicht op de vorige pagina).

Gelijkaardig aan de kaart op pagina 31 toont onderstaande kaart de mediaanprijzen voor een appartement in elke gemeente van het Brussels gewest. Een analoge redenering omtrent de kleurcode werd gevolgd, maar dan gecentreerd rond de mediaan van het gewest.



Grafiek 24 : Kaart met de mediaan prijs van een appartement / evolutie ten opzichte van 2016

Ook op basis van de mediaanprijzen van appartementen zien we duidelijke zones waarin de gemeenten gegroepeerd kunnen worden:

- De laagste mediaanprijzen zijn terug te vinden in het westen van Brussel. De mediaanprijzen variëren er tussen 155.000 EUR (Anderlecht) en 175.000 EUR (Koekelberg). Ook Laken valt in deze prijscategorie.
- De gemeenten in het noordelijke deel van het Brussels gewest, met name Sint-Joost-ten-Noode, Neder-Over-Heembeek, Evere, Schaarbeek en Haren kennen een mediaanprijs tussen 180.000 EUR en 195.000 EUR. Voor Haren zijn het aantal observaties beperkt, dus te relativeren. Ook Vorst, met een mediaanprijs van 200.000 EUR, behoort tot deze zone.
- De duurdere zone (centrum en gemeenten ten zuiden van Brussel) kennen een mediaanprijs hoger dan 225.000 EUR.
- De hoogste mediaanprijzen (> 270.000 EUR) zijn terug te vinden in Elsene, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe.

Sint-Pieters-Woluwe kent de hoogste mediaanprijs (292.500 EUR), de prijs is er 43% hoger dan de mediaanprijs van het Brussels gewest (87.500 EUR).

In vergelijking met 2016 steeg de mediaanprijs in vrijwel elke Brussels gemeente. Enkel in Laken, Watermaal-Bosvoorde en Ukkel zien we dalende mediaanprijzen (respectievelijk dalingen van -5,3%, -2,2% en -2,0%).

In Sint-Joost-ten-Noode steeg de mediaanprijs van 145.500 EUR naar 180.000 EUR (een groei van 23,7%). Ook in Anderlecht, Evere, Sint-Gillis, Koekelberg en Oudergem was er een forse toename van de mediaanprijs van 12% tot 18%.

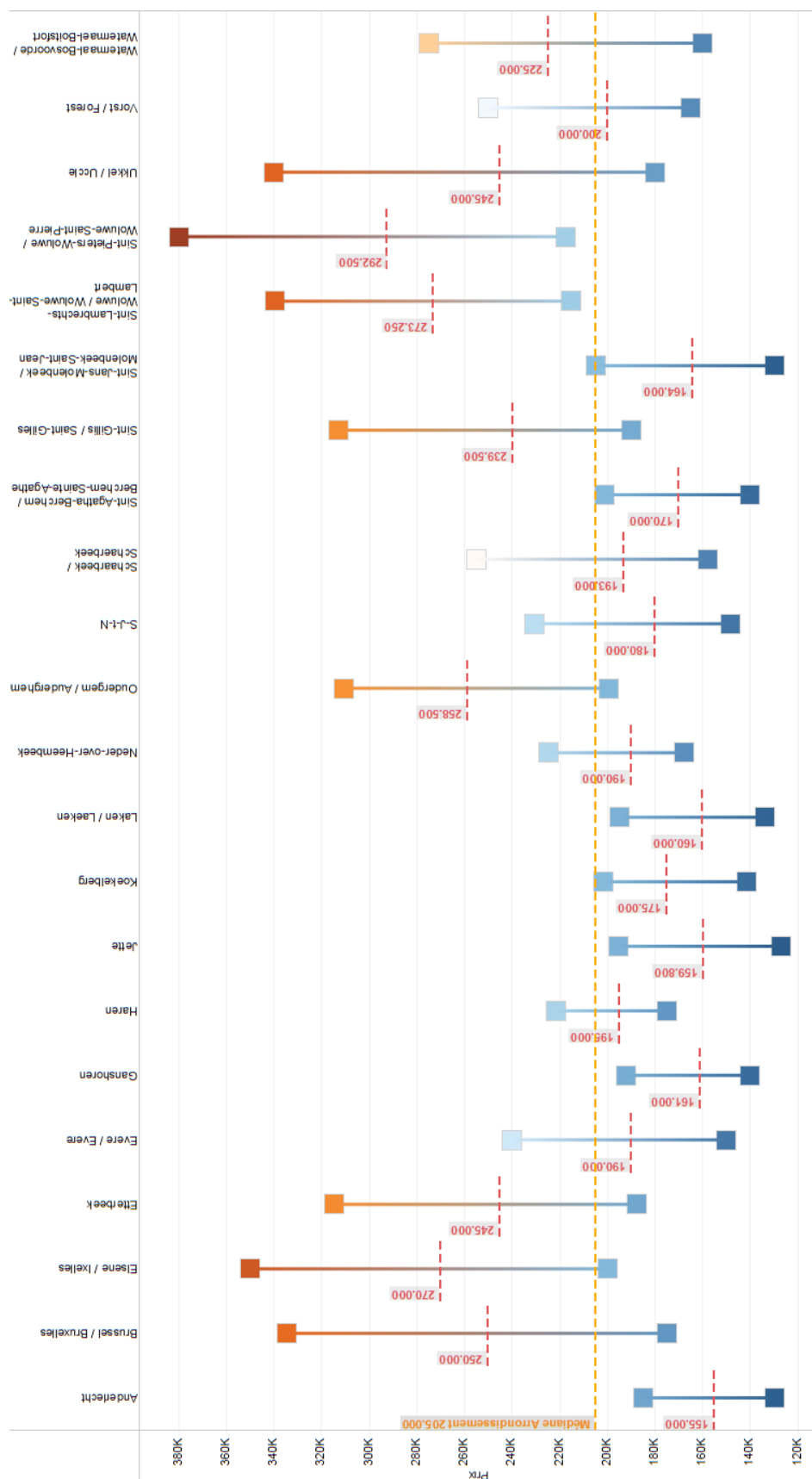
SPREIDING VAN DE APPARTEMENTENPRIJS PER GEMEENTE

De grafiek op de volgende pagina illustreert voor elke Brusselse gemeente de mediaan en het 50% interval (zie ook uitleg op pagina 35).

We stellen vast dat de gemeenten die een lage mediaan kennen in het algemeen ook een kleine spreiding kennen het 50% interval. Dit interval ligt bij Anderlecht bijvoorbeeld volledig onder de mediaanprijs van het Brussels gewest en kent een ondergrens 130.000 EUR en bovengrens van 185.000 EUR. Dit betekent dat 50% van alle appartementen verkocht werden met een prijs binnen dit interval. Een klein interval wijst op een eerder homogene markt. We zien dit ook in andere gemeenten zoals bv. in Ganshoren, Laken, ...

Brussel, Evere, Ukkel, ... kennen een zeer grote spreiding. De ondergrens ligt onder de mediaanprijs van de provincie en de bovengrens van het 50% interval is zo'n 150.000 à 160.000 EUR hoger. De appartementenmarkt in deze gemeenten is sterk gesegmenteerd en kent, bijvoorbeeld afhankelijk van de wijk in de gemeente, goedkopere en duurdere appartementen.

De kleinste ondergrens is terug te vinden in de Jette (127.000 EUR), de hoogste ondergrens van het 50% interval ligt zo'n 110.000 EUR hoger op 217.500 EUR (Sint-Pieters-Woluwe). In Sint-Pieters-Woluwe worden dus minstens 75% van de appartementen verkocht aan een prijs hoger dan 217.500 EUR. Deze gemeente kent tevens ook de hoogste bovengrens (380.000 EUR).



Grafiek 25 : Grafische voorstelling van het prijsinterval per gemeente dat 50% van de observaties bevat comrenant 50% des observations

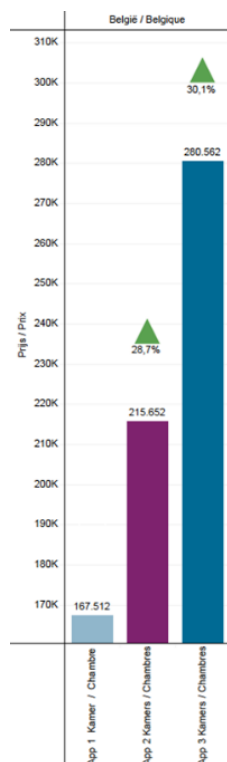
OVERZICHT MEDIAAN PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN PER GEMEENTE

Onderstaande tabel herneemt de verschillende gemeenten van het Brusselse Gewest. Voor elk van hen wordt de mediaan prijs in 2016 en 2017 gegeven, evenals de evolutie tussen 2016 en 2017.

	2016					2017				
	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Méd. Gem. / % Méd. Com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Méd. Gem. / % Méd. Com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Andelicht	199.000	138.750		115.000	170.000	205.000	155.000	11,7%	130.000	185.000
Brussel / Bruxelles	199.000	230.000		151.000	330.000	205.000	250.000	8,7%	175.000	334.750
Elene / Ixelles	199.000	268.100		195.000	360.000	205.000	270.000	0,7%	200.000	350.000
Etterbeek	199.000	226.470		176.000	297.000	205.000	245.000	8,2%	187.500	315.000
Evere / Evere	199.000	169.500		144.375	210.500	205.000	190.000	12,1%	150.000	240.000
Ganshoren	199.000	150.000		134.000	170.000	205.000	161.000	7,3%	140.000	192.000
Haren	199.000	152.750		125.000	203.750	205.000	159.800	4,6%	175.000	221.574
Jette	199.000	152.000		125.000	195.000	205.000	175.000	15,1%	141.500	201.750
Koekelberg	199.000	169.000		137.750	211.000	205.000	160.000	-5,3%	133.750	194.750
Laken / Laeken	199.000	181.000		155.750	195.000	205.000	190.000	5,0%	168.000	225.000
Neder-over-Heembeek	199.000	220.000		181.000	295.000	205.000	258.500	17,5%	199.375	310.625
Ouderghem / Audergem	199.000	145.500		109.750	202.500	205.000	180.000	23,7%	148.250	230.625
S-J-L-N	199.000	190.000		153.000	240.000	205.000	193.000	1,6%	158.000	255.000
Schaarbeek / Schaarbeek	199.000	165.000		125.000	187.500	205.000	170.000	3,0%	140.000	201.250
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	199.000	213.250		151.875	295.000	205.000	239.500	12,3%	180.000	313.125
Sint-Gillis / Saint-Gilles	199.000	155.000		126.000	185.000	205.000	164.000	5,8%	130.000	205.000
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	199.000	270.000		220.000	330.500	205.000	273.250	1,2%	215.250	339.750
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lamb.	199.000	292.500		200.000	353.750	205.000	292.500	0,0%	217.500	380.000
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	199.000	250.000		180.000	333.250	205.000	245.000	-2,0%	180.000	340.000
Ukkel / Uccle	199.000	195.500		152.625	249.500	205.000	200.000	2,3%	165.000	250.000
Vorst / Forest	199.000	230.000		166.250	283.500	205.000	225.000	-2,2%	160.000	275.000
Watermaal-Bosvoorde / Watermaal-Bolstort	199.000									

Grafiek 26 : Tabel met de mediaan prijs per gemeente voor 2016 en 2017 (evolutie ten opzichte van de gemeente)

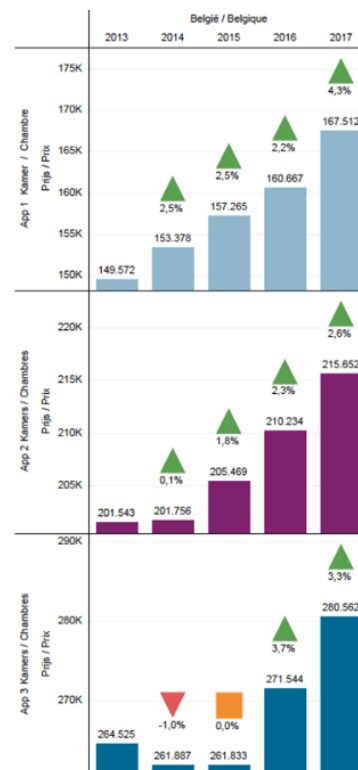
GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – NATIONALE ANALYSE



De grafiek aan de linkerkant toont voor België de gemiddelde prijzen van appartementen met 1, 2 en 3 kamers evenals het percentage dat men meer moet betalen om een extra kamer te krijgen.

Voor 2017 kost een appartement met twee kamers in België gemiddeld 28,7% méér dan een appartement met één kamer (+ 48.000 EUR) en naar analogie kost een appartement met 3 kamers gemiddeld 30,1% méér dan één met twee kamers (+65.000 EUR)..

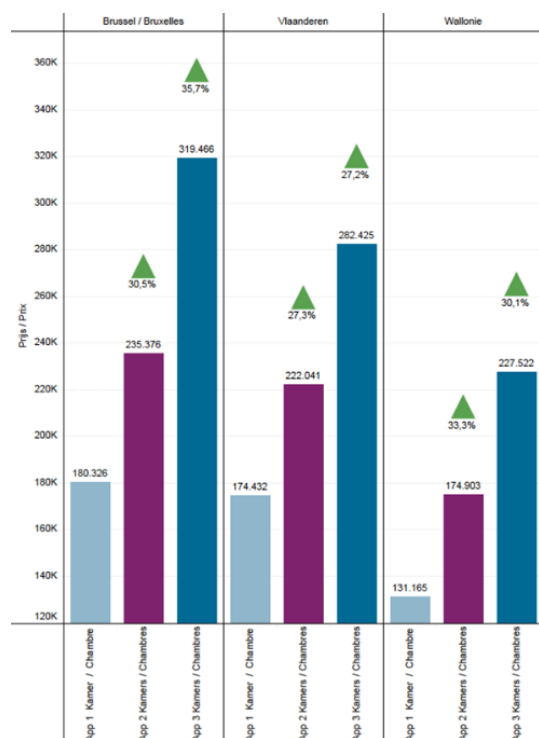
Zoals de grafiek rechts aangeeft, wordt de laatste 5 jaar een verhoging van de gemiddelde prijs van appartementen in België vastgesteld, en dit zowel voor appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers. Voor 2 en 3 kamer appartementen zien we op nationaal niveau een stabilisatie van de prijzen tussen 2013 en 2014.



Grafiek 27: Gemiddelde prijzen van appartementen in België in 2017 per aantal kamers

Grafiek 28 : Evolutie op 5 jaar van de gemiddelde prijzen van appartementen in België in 2017 per aantal kamers

GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – REGIONALE ANALYSE



De grafiek links toont de gemiddelde prijzen van appartementen met 1, 2 en 3 kamers in de 3 regio's van België evenals het percentage dat men meer moet betalen om een extra kamer te krijgen.

In 2017 schommelt de meerprijs die betaald moet worden om over te gaan van een 1 kamer naar een 2 kamer appartement of van een 2 naar een 3 kamer appartement op regionaal niveau tussen 27% en 36%.

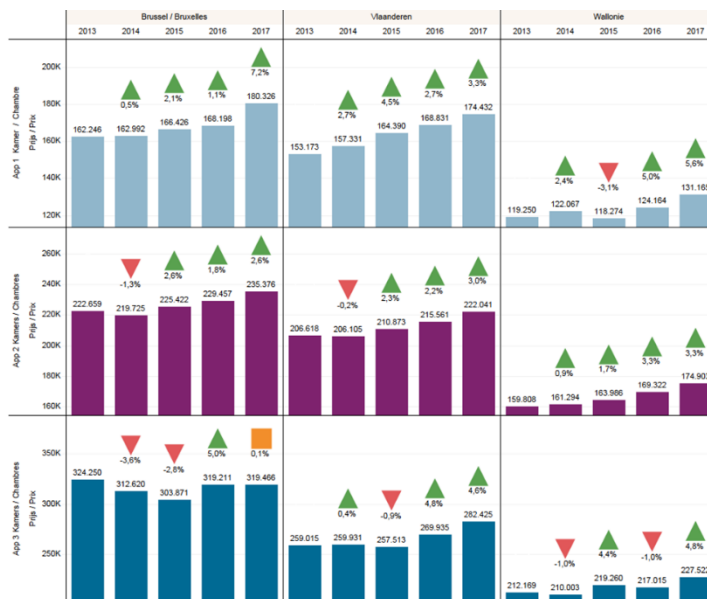
Het is interessant op te merken dat in Brussel gemiddeld 35,7% (+84.000 EUR) supplement nodig is om een 3 kamer appartement aan te kopen. Deze meerprijs is beduidend hoger dan in de andere 2 regio's..

Grafiek 29 : Gemiddelde prijzen van appartementen in de 3 regio's van België in 2017 per aantal kamers

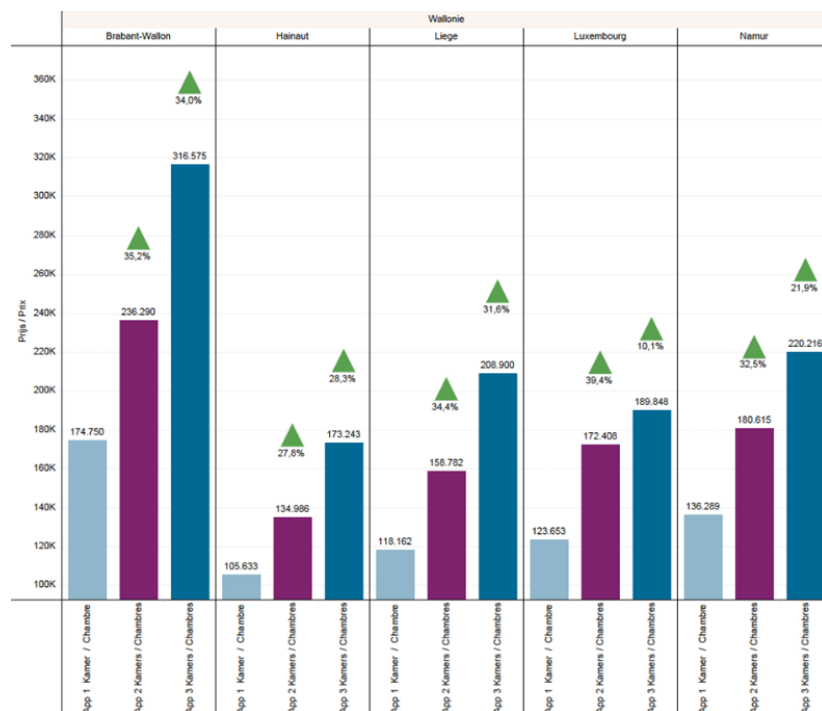
Op een periode van 5 jaar zien we dat de evolutie van de gemiddelde prijzen van appartementen met 1 en 2 kamers op regionaal niveau in dezelfde lijn ligt als de globale evolutie op nationaal niveau (zie pagina 27), en dit voor de 3 regio's van het land.

Appartementen met 3 kamers volgen dezelfde tendens op 5 jaar in Vlaanderen en Wallonië, niettegenstaande de variatie tussen de verschillende jaren soms sterk verschillend is. Het aantal appartementen met 3 kamers ligt beduidend lager dan de 1 en 2 kamer appartementen.

Grafiek 30 : Evolutie op 5 jaar van de gemiddelde prijzen van appartementen in de 3 regio's van België in 2017 per aantal kamers



GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – PROVINCIALE ANALYSE



Grafiek 31 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

Wallonië, is Waals-Brabant sowieso de uitzondering. De gemiddelde prijs van een appartement met 1 kamer is er hoger dan de gemiddelde prijs van een appartement met 2 kamers in de andere provincies (met uitzondering van Namen). Analoog, is de gemiddelde prijs van een appartement met 2 kamers er hoger dan de gemiddelde prijs van een appartement met 3 kamers in de andere provincies.

In procenten, moet men in alle Waalse provincies tussen 28% en 39% meer rekenen om van een appartement met 1 kamer naar een appartement met 2 kamers over te gaan. Het te betalen supplement voor de overgang van 2 naar 3 kamers varieert tussen 10% en 34%.

Het is interessant om te wijzen op de provincie Luxemburg waar men procentueel moet rekening houden met de hoogste meerprijs tussen 1 kamer en 2 kamers van alle Belgische provincies (+39,4%) (buiten West-Vlaanderen als gevolg van de invloed van de Belgische kust). Dit terwijl het supplement tussen 2 kamers en 3 kamers er het kleinste is (+10,1%).

Tot slot, kost een 2 kamer appartement in Waals-Brabant gemiddeld meer dan een 3 kamer appartement in de andere provincies.