



Analyse van de vastgoedmarkt

Jaar 2018

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

19 februari 2019

NVN

INHOUDSTAFEL

Inleiding	4
Wetgevende hervormingen in 2018	5
Belangrijkste hervormingen	5
Op federaal niveau	5
Op regionaal niveau	6
Een goed kopen of verkopen: wacht niet te lang en contacteer uw notaris	7
Notaris.be: het antwoord op uw eerste vragen	7
Macro-economisch	9
Vastgoedactiviteit in 2018	13
Vastgoedactiviteit in België - Nationaal	13
Vastgoedactiviteit – Regionale verdeling	14
Vastgoedactiviteit – Provinciale verdeling	15
Woonhuizen	17
Woonhuizen – evolutie gemiddelde / mediaanprijzen in 2018	18
Gemiddelde prijzen van woonhuizen in België – Nationale analyse	18
Mediaan prijzen van woonhuizen in België – Nationale analyse	18
Gemiddelde prijzen van woonhuizen in België – Regionale analyse	19
Mediaan prijzen van woonhuizen in België – Regionale analyse	20
Gemiddelde prijzen van woonhuizen in België – Provinciale analyse	21
Mediaan prijzen van woonhuizen in België – Provinciale analyse	23
Huizen - Zoom op het Brussels Gewest	25
Gemiddelde prijzen van woonhuizen in het Brusselse Gewest	25
Mediaan prijzen van woonhuizen in het Brusselse Gewest	25
Overzicht gemeente niveau	26
Gemiddelde prijzen van woonhuizen per gemeente	27
Mediaan prijzen van woonhuizen per gemeente	29
Mediaan & prijsinterval van 50% van de observaties - definitie	30
Spreiding van de huizenprijs per gemeente	32
Overzicht gemiddelde prijzen van woonhuizen per gemeente	34
Overzicht mediaanprijzen van woonhuizen per gemeente	35
Appartementen	36
Appartementen – evolutie gemiddelde / mediaanprijzen in 2018	36
Gemiddelde prijzen van appartementen in België – Nationale analyse	36

Mediaan prijzen van appartementen in België – Nationale analyse	36
Gemiddelde prijzen van appartementen in België – Regionale analyse	37
Mediaan prijzen van appartementen in België – Regionale analyse	38
Gemiddelde prijzen van appartementen in België – Provinciale analyse	39
Mediaan prijzen van appartementen in België – Provinciale analyse	41
Appartementen - Zoom op het Brussels Gewest	43
Gemiddelde prijzen van appartementen in het Brusselse Gewest	43
Mediaan prijzen van appartementen in het Brusselse Gewest	43
Overzicht gemeente niveau	44
Gemiddelde prijzen van appartementen per gemeente	45
Mediaan prijzen van appartementen per gemeente	46
Mediaan & prijsinterval van 50% van de observaties - definitie	48
Spreiding van de appartementenprijs per gemeente	49
Overzicht gemiddelde prijzen van Appartementen per gemeente	51
Overzicht mediaanprijzen van Appartementen per gemeente	52
Appartementen – analyse per aantal kamers	53
Appartementen per aantal kamers – gemiddelde prijs – Nationale analyse	53
Appartementen per aantal kamers – Mediaan prijs – Nationale analyse	53
Evolutie gemiddelde prijs voor appartementen per aantal kamers – nationale analyse	54
Evolutie mediaanprijs voor appartementen per aantal kamers – nationale analyse	54
Appartementen per aantal kamers – gemiddelde prijs – Regionale analyse	55
Appartementen per aantal kamers – mediaanprijs – Regionale analyse	55
Evolutie gemiddelde prijs voor appartementen per aantal kamers – Regionale analyse	56
Evolutie mediaanprijs voor appartementen per aantal kamers – Regionale analyse	56
Appartementen per aantal kamers – gemiddelde prijs – Provinciale analyse	57
Appartementen per aantal kamers – Mediaanprijs – Provinciale analyse	57
Bouwgronden	58
Gemiddelde prijzen van bouwgronden	58
Mediaanprijzen van bouwgronden	58
Garages	59
Gemiddelde prijzen van garages	59
Mediaanprijzen van garages	59

INLEIDING

In het kader van de «Week van het vastgoed 2019», analyse door de notarissen van de evolutie van de vastgoedmarkt in 2018, werd het volgende rapport gerealiseerd door het departement Business Intelligence van Fednot.

Het rapport baseert zich op de gegevens die elektronisch verzameld worden op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopovereenkomst, 3 à 4 maanden voor de ondertekening van de akte. Hierdoor beschikken de notarissen over de meest recente gegevens inzake de Belgische vastgoedmarkt.

Deze gegevens worden anoniem verwerkt en met statistische technieken geanalyseerd. Voor Brussel en voor elke Waalse provincie worden de resultaten beschreven en gevisualiseerd tot een overzicht op verschillende geografische niveau's.

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 elk 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 (ook wel IQR of InterQuartileRange) genoemd

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

WETGEVENDE HERVORMINGEN IN 2018

Dit onderzoek kadert in de wil van Notaris.be om de informatie die ter beschikking wordt gesteld van de media en het publiek aan te vullen ter omkadering van een van de belangrijkste aspecten van het notarisberoep, namelijk de vastgoedtransacties.

Vanuit wetgevend oogpunt werd 2018 gekenmerkt door een indrukwekkend aantal administratieve, gerechtelijke, burgerlijke en fiscale hervormingen.

BELANGRIJKSTE HERVORMINGEN

OP FEDERAAL NIVEAU

1. HERVORMING ERFRECHT EN HUWELIJSVERMOGENSRECHT

Beide omvangrijke en diepgaande hervormingen, die sinds 1 september 2018 in werking zijn getreden, houden belangrijke veranderingen in voor de burger. De hervorming van het erfrecht brengt meer rust, vrijheid en veiligheid zowel op vlak van successieplanning (erfovereenkomsten die in bepaalde gevallen worden toegestaan, wijziging van het voorbehouden erfdeel voor de kinderen, ...) als in het kader van de verdeling van een nalatenschap na overlijden (wijziging van de regels van inbreng en inkorting van schenkingen,...). De hervorming van het huwelijksvermogensrecht zorgt voor opheldering van bepaalde schaduwzones rond de toepassing van het wettelijk stelsel, versterkt de bescherming van de economisch “zwakkere” echtgenoot in het kader van een stelsel van scheiding van goederen en past het erfrecht van de langstlevende samenwonende partner aan.

Hoewel beide hervormingen geen rechtstreeks verband houden met vastgoed, dient hun belang toch te worden onderstreept. Meer informatie over deze hervormingen kan u terugvinden op www.notaris.be.

2. HERVORMING OPENBARE VERKOOP

De wet van 11 augustus 2017 die bepaalde regels van de openbare verkoop wijzigt is op 1 mei 2018 in werking getreden. De bedoeling: vereenvoudiging van de procedure. We gaan hieronder dieper in op **drie grote nieuwigheden** van deze hervorming: namelijk de afschaffing van het recht van hoger bod voor gerechtelijke openbare verkopen en minnelijke openbare verkopen onder gerechtelijke vorm, de mogelijkheid om te genieten van een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering voor de hoogste bieder en tot slot de verankering van de gedematerialiseerde verkoop.

1/ Afschaffing van het recht van hoger bod: eenvoudiger, sneller en minder duur

Naast de vrijwillige openbare verkoop, bestaan er ook **gerechtelijke openbare verkopen en minnelijke openbare verkopen onder gerechtelijke vorm**. Dit zijn openbare verkopen in het kader van een beslag of collectieve schuldenregeling (gerechtelijke openbare verkopen) of verkopen waarbij een van de partijen minderjarig is, onbekwaam is, failliet gegaan is, ... (minnelijke openbare verkopen onder gerechtelijke vorm). **Voor deze specifieke openbare verkopen (en dus niet voor vrijwillige openbare verkopen), wordt het recht van hoger bod voortaan afgeschaft.**

De nieuwe wet laat **een eenvoudigere, snellere en meer dynamische procedure toe en beperkt de kosten voor de burger.**

2/ Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

Vroeger bestond er binnen de openbare verkoop geen opschortende voorwaarde van de toekenning van een hypothecair krediet: dit wou zeggen dat de kandidaat-koper een verbintenis aanging en zich niet kon terugtrekken wanneer hij geen lening verkreeg. De notaris kan voortaan in de verkoopvoorwaarden vermelden dat de toewijzing zal plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de hoogste bieder. Deze **mogelijkheid** is **facultatief** en de modaliteiten ervan dienen in de verkoopvoorwaarden te worden vastgelegd. Deze nieuwigheid maakt de openbare verkoop voor bepaalde toekomstige kopers dus toegankelijker. De verkoopvoorwaarden zullen echter wel mogen voorzien dat de verkrijger (d.i. de koper die het hoogste bod heeft gedaan) bepaalde toewijzingskosten zal moeten betalen indien hij geen hypothecair krediet verkrijgt.

3/ Verankering van de online vastgoedverkoop via www.Biddit.be

Met Biddit brengen de notarissen **een oplossing op maat voor de consumenten van de vastgoedmarkt: GEMAK IN COMBINATIE MET VEILIGHEID.**

Dankzij de online verkoop, kunnen kopers vlot, in alle veiligheid en alle transparantie een bod uitbrengen op een goed. Naast de vastgoedexpertise van de notaris die de verkoop organiseert en zijn vertrouwensrol, is er ook nog het gebruiksgemak en de veiligheid van de website. Na een aantal interne IT-ontwikkelingen en samenwerkingen met de overheid, is de online verkoop een nieuwe fase in de digitalisering van het notarisberoep.

Niets eenvoudiger dan een goed kopen via www.biddit.be. De kandidaat-koper weet meteen onder welke prijscategorie een woning valt, aangezien er voor elk goed een instelprijs bepaald is. Hij brengt een bod uit vanop zijn computer met gebruik van zijn identiteitskaart, of vanop zijn smartphone via de app Itsme. De biedingen kunnen manueel gebeuren of automatisch tot een door de kandidaat-koper vooraf bepaald maximaal bedrag dat enkel door hem gekend is. De online verkoop is bijzonder transparant: elk uitgebracht bod is zichtbaar voor iedereen die Biddit.be raadpleegt.

De periode waarbinnen kandidaat-kopers kunnen bieden is ook duidelijk vastgelegd en duurt 8 dagen. Zodra de biedingsperiode afgelopen is, weet de burger meteen of hij de hoogste bieder is. In dat geval zal de notaris hem contacteren om de verkoop af te ronden.

Woordvoerder van Fednot, Renaud Gregoire: *“Dankzij de online vastgoedverkoop kan je in enkele weken tijd en via enkele muisklikken eigenaar worden van een pand. Veel sneller dan bij een klassieke verkoop, waar je tussen de 3 à 4 maanden moet rekenen tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en de akte. Met de online verkoop zal de notaris alle formaliteiten op voorhand vervullen, waardoor zowel de koper als de verkoper onmiddellijk weet waar hij aan toe is”.*

OP REGIONAAL NIVEAU

Brussel: nieuw BWRO vereenvoudigt stedenbouwkundige regels

Enkele krachtlijnen van de hervorming van het BWRO zijn: invoering van **strengere termijnen voor de overheden** voor de behandeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, versoepeling van de gemeentelijke instrumenten voor aanleg, vereenvoudiging van de verkavelingsvergunningen,... Voor de stedenbouwkundige inlichtingen wordt een nieuw systeem ingevoerd opdat de feitelijke toestand zou samenvallen met de rechtstoestand ter bescherming van toekomstige kopers: het nieuwe BWRO voert een verplichting in voor de

aanvrager van stedenbouwkundige inlichtingen om een “**beknopte beschrijving**” van het goed toe te voegen met de feitelijke toestand op het ogenblik van de aanvraag, zodat de gemeente eventuele strijdigheden met de vergunningen die zij bezit kan vaststellen (zonder dat zij zich hoeft uit te spreken over de wettelijkheid van de bestaande situatie). Grote nieuwigheid is overigens dat de stedenbouwkundige inlichtingen voortaan worden afgeleverd aan een **vaste vergoeding van 80€** (die verdubbeld kan worden voor dringende aanvragen). Dit bedrag is identiek **voor alle gemeenten** (daar waar voorheen iedere gemeente zelf het bedrag van de verschuldigde vergoeding voor de door haar verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen bepaalde).

EEN GOED KOPEN OF VERKOPEN: WACHT NIET TE LANG EN CONTACTEER UW NOTARIS

De notaris biedt tal van garanties bij de verkoop van een onroerend goed (appartement, huis, grond, ...): hij waarborgt de rechtszekerheid van de akte, beschermt de verkoper indien nodig via clausules of bijzondere voorwaarden die hij in de akte opneemt, controleert de bekwaamheid van de partijen om een verbintenis aan te gaan, zorgt ervoor dat oude hypotheeklen die het goed bezwaren, opgeheven worden, gaat na of de **verkoper alle formaliteiten vervult die hem toekomen** en alle noodzakelijke documenten aan koper overgemaakt heeft: EPB-certificaat, controle van de elektrische installatie, attest in geval van bodemverontreiniging, stookolieattest, milieuvergunning (in het geval van een individueel zuiveringsstation, postinterventiedossier, inlichtingen van de syndicus (in geval van de aankoop van een appartement in mede-eigendom), enz.

De burger die een goed wil verkopen is bijgevolg onderworpen aan een reeks verplichtingen die een bepaalde **termijn** vereisen, vandaar het belang om zo snel mogelijk een notaris te contacteren.

Hoewel de verplichtingen voor de verkoper strenger geworden zijn, versterken zij **de rechtszekerheid van de akte** en maken zij het aldus voor de koper mogelijk om zich met kennis van zaken te engageren en geen kat in een zak te kopen. Vandaar het belang voor de verkoper, maar ook voor de koper om, **zodra er een intentie bestaat om te kopen of te verkopen, contact op te nemen met de notaris** die hem gepast en tijdig kan informeren en adviseren.

Zowel de verkoper als de koper moeten proactief zijn en alle noodzakelijke stappen zetten (stedenbouw, EPB, inlichtingen van de syndicus, enz.) om de notaris een zo volledig mogelijk dossier te kunnen overhandigen met het oog op de uitwerking van de verkoopovereenkomst. Dergelijke voorafgaande voorbereiding vermijdt teleurstellingen over de **toestand van het goed**.

Notaris.be: HET ANTWOORD OP UW EERSTE VRAGEN

Elk jaar gaan meer dan 2,5 miljoen cliënten bij 1.200 notariskantoren langs voor advies en het verlijden van akten. De notarissen houden zo de vinger aan de pols van de samenleving.

Ondanks een veelheid aan spelers actief op de vastgoedmarkt (bankinstellingen, vastgoedmakelaars, energiedeskundigen, landmeters-experten, ...) blijft de notaris de centrale figuur aan wie de wetgever steeds groeiende verantwoordelijkheden toevertrouwt (en blijft toevertrouwen). Door die verantwoordelijkheden op zich te nemen, beantwoorden de notarissen en hun medewerkers aan de verwachtingen van een steeds veeleisender publiek

Het notariskantoor heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid die zich onder meer uit in een **informatieplicht** **zowel ten aanzien van de burger als ten aanzien van de wetgever**.

De vlotte toegankelijkheid van de notaris, zijn kennis van de meest recente regelgeving en zijn vertrouwensrol zijn stuk voor stuk troeven die hem toelaten de burger advies op maat te verlenen zodat deze in alle sereniteit kan vooruitgaan in het leven. Bij alle zaken die hij behandelt, ziet de notaris erop toe dat de burger goed geïnformeerd wordt over de verbintenis die hij wenst te ondertekenen en alle juridische en fiscale gevolgen die eruit voortvloeien.

De notariskantoren bevinden zich in het hartje van de verkoop- en krediettransacties waaraan zij de nodige rechtszekerheid en nauwkeurigheid kunnen bieden. Dit alles heeft een kostprijs. Hoewel de erelonen van de notaris meer dan dertig jaar geleden vastgelegd werden (zonder sindsdien ooit verhoogd te zijn), zijn de kosten verbonden aan deze operaties (administratieve kosten) en die alle formaliteiten gesteld door de notaris en zijn medewerkers dekken, alleen maar gestegen. Een noodzakelijke evolutie voor de versterking van de rechtszekerheid ten aanzien van de burger.

Tools zoals **notaris.be** en **de verschillende sociale netwerken** (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube, blog NotaBene, blog e-notarius) dragen bij tot de vervulling van deze advies- en informatieplicht. Ontdek in de publicaties van notaris.be (<https://www.notaris.be/nieuws-pers/brochures>) ook onze geïllustreerde infofiches over onder meer volgende thema's: aktekosten, de fases van de koopovereenkomst tot de akte, checklist van de verkoper (te voorziene documenten), aankoop/verkoop van een goed met BTW, enz.

Notaris.be noteert elk jaar bijzonder hoge bezoekersaantallen: **4,4 miljoen bezoekers in 2018!** De kwaliteitsvolle informatie en regelmatige updates zijn de voornaamste troeven van deze website die regelmatig als referentie vernoemd wordt. De website bevat een schat aan informatie voor bezoekers die op zoek zijn naar antwoorden.

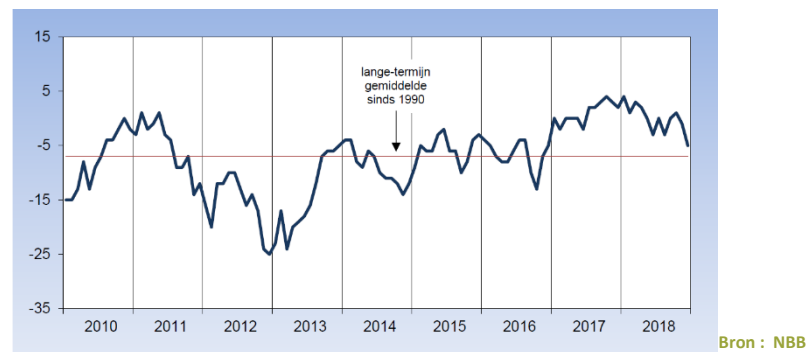


MACRO-ECONOMISCH

Het afgelopen trimester wordt het vertrouwen in de toekomstige economische situatie gekenmerkt door dalend optimisme. Na 2 opeenvolgende dalingen sluit de indicator van het **consumentenvertrouwen** 2018 af op -5 punten. Het was van december 2016 geleden dat het consumentenvertrouwen zo laag was. (Bron: NBB)

Consumentenvertrouwen												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
2	4	1	3	2	0	-3	0	-3	0	1	-1	-5
	▲	▼	▲	▼	▼	▼	▲	▼	▲	▲	▼	▼

Grafiek 1 : Indicator van het consumentenvertrouwen 2018

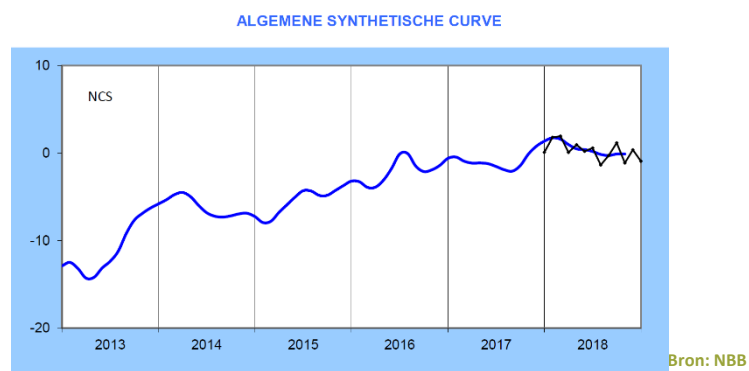


Grafiek 2 : Indicator van het consumentenvertrouwen 2010 - 2018

Het **ondernemersvertrouwen** kent de laatste maanden afwisselend opwaartse en neerwaartse evoluties. De indicator ging voor de 4^{de} maal dit jaar negatief en sluit het vierde trimester uiteindelijk af op -0,9 punten. (Bron: NBB)

Ondernemersvertrouwen												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
0,1	1,8	1,9	0,1	1,0	0,2	0,6	-1,3	-0,3	1,2	-1,1	0,4	-0,9
	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▼	▲	▲	▼	▲	▼

Grafiek 3 : Conjunctuurindicator - 2018

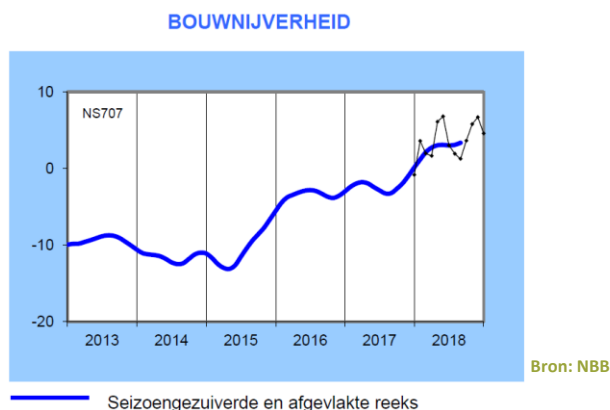


Grafiek 4 : Conjunctuurindicator – synthetische curve – 2013-2018

Het **ondernemersvertrouwen in de bouwnijverheid**, meer bepaald voor de woonbouw sluit 2018 af op 5,8 punten. Voor de 5^{de} maal op rij kende de indicator een positieve evolutie en komt hij 5,6 punten hoger te liggen dan december 2017. Het hoogste niveau werd dit jaar behaald in mei (6,9), het laagste in augustus (2,0). (Bron: NBB)

Bouwnijverheid											
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018
0,2	6,8	5,9	3,4	5,3	6,9	5,1	1,7	2,0	2,9	4,1	5,6
	▲	▼	▼	▲	▲	▼	▼	▲	▲	▲	▲

Grafiek 5 : Conjunctuurindicator – bouwnijverheid - 2018



Grafiek 6 : Conjunctuurindicator – bouwnijverheid – 2013-2018

De Belgische **inflatie (HICP index)**, die sinds mei 2018 opnieuw boven 2% uitkomt stijgt naar 2,8% in september en naar 3,2% in oktober, het hoogste niveau in 2018. In november zakt de consumptieprijsindex tot net onder 3%. (Bron: NBB)

Inflatie (HICP)											
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018
2,1%	1,8%	1,5%	1,5%	1,6%	2,3%	2,6%	2,7%	2,6%	2,8%	3,2%	2,9%
	▼	▼	■	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▼

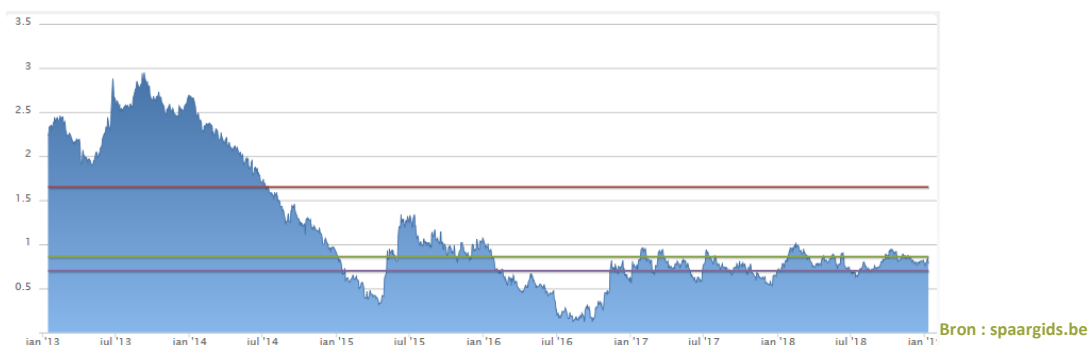
Grafiek 7 : Geharmoniseerde consumptieprijsindex (HICP) – maandelijks - 2018

Inflatie (HICP)				
2014	2015	2016	2017	2018
0,5%	0,6%	1,8%	2,2%	2,3%
	▲	▲	▲	▲

Grafiek 8 : Geharmoniseerde consumptieprijsindex (HICP)
– jaarlijks – 2014-2018

De inflatie over 5 jaar (periode 2014 – 2018) bedraagt 7%.

Het niveau van de OLO¹ op 10 jaar klom op het einde van het 4^{de} trimester 2018 tot 0,82% tegen 0,64 % op het einde van 2017. De rente schommelde gedurende het jaar tussen 0,63% en 1,02%, terwijl de gemiddelde rente over het jaar 0,81% bedroeg. Over een periode van 5 jaar bedraagt het gemiddelde 0,91%. Deze stabiele tarieven hebben onmiskenbaar de vastgoedactiviteit in België ondersteund.



De rente voor een hypothecaire lening voor de aankoop van een huis en met looptijd van meer dan 10 jaar kende het 4^{de} trimester 2018 maand na maand een geringe daling. De rentevoeten liggen in de eerste maanden van jaar nipt boven 2%. Sinds augustus kwam de rente op 1,97%. Het was van december 2016 geleden dat de rentevoeten onder 2% duiken. In oktober bedraagt de rente 1,94% (Bron: NBB)

Gedurende het jaar 2018, steeg het aantal **hypothecaire kredieten** met 1,6% ten opzichte van 2017. De hypothecaire kredieten voor de aankoop stegen +7% in 2018. Deze voor een bouw stegen met +3,2%. Ook de kredieten bestemd voor de aankoop en de verbouwing van een woning stijgen +7,7%.

	HYP KREDIET splitsing volgens bestemming	aankoop	bouw	verbouwing	aankoop + verbouwing	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)	TOTAAL
Aantal	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
	2018	139.002	33.942	52.068	9.716	18.213	26.385	279.326
Groei	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%
	2018	7,0%	3,2%	-4,4%	7,7%	9,7%	-18,0%	1,6%

De kredieten betreffen een verbouwing en de herfinancieringen dalen respectievelijk -4,4% en -18,0%.

Het aantal herfinanciering daalt jaar na jaar sinds het uitzonderlijke succes van de herfinancieringen in 2015. Dit als gevolg van de vaste lage rentevoeten in die periode.

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

¹ De evolutie van de OLO is een goede graadmeter voor de evolutie van de rente van de woonlening. Als de OLO rente daalt zal in normale omstandigheden ook de woonlening rentevoet dalen. Als de OLO stijgt zal de rente op de hypothecaire lening ook stijgen. (Bron: Spaargids.be)

De **ontleende bedragen** stegen in 2018 met +4% in vergelijking met dezelfde periode van vorig jaar. De ontleende bedragen voor een aankoop, voor een verbouwing en voor de combinatie aankoop en verbouwing stegen respectievelijk +2,5%, +4,1% en +7,5%

	HYP KREDIET splitsing volgens bestemming						
		aankoop	bouw	verbouwing	aankoop + verbouwing	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)
Gemid. Bedrag	2014	138.710	140.577	42.285	158.926	66.152	114.612
	2015	144.533	148.902	42.401	155.400	58.390	125.589
	2016	149.521	154.070	42.631	172.222	64.818	122.473
	2017	154.714	163.688	49.063	179.547	76.837	127.622
	2018	158.649	170.470	52.737	189.489	75.587	125.836
Groei	2014	4,0%	3,3%	4,1%	1,0%	-18,9%	4,4%
	2015	4,2%	5,9%	0,3%	-2,2%	-11,7%	9,6%
	2016	3,5%	3,5%	0,5%	10,8%	11,0%	-2,5%
	2017	3,5%	6,2%	15,1%	4,3%	18,5%	4,2%
	2018	2,5%	4,1%	7,5%	5,5%	-1,6%	-1,4%
	TOTAAL						

Gemiddeld betroffen de hypothecaire kredieten voor een aankoop in 2018 158.649 EUR. Hun toename met +2,5% volgt dezelfde tendens als de evolutie van de gemiddelde prijzen voor huizen en appartementen in België in 2018 (huizen +4,7%, appartementen +1,8%). Uiteraard zijn er ook andere factoren die hiervoor in rekening moeten gebracht worden, bv. de eigen inbreng. Tevens, volgt de evolutie van het ontleende bedrag voor de bouw van een woning (4,1%) de evolutie van de gemiddelde prijs voor woonhuizen in 2018 (+4,7%)

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

	HYP KREDIET splitsing volgens het type rentevoet					
		vast	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)
Aantal	2014	192.890	9.274	24.005	24.914	13.412
	2015	265.102	2.017	10.791	22.420	22.435
	2016	258.031	2.808	8.467	16.803	31.243
	2017	215.353	3.836	8.477	18.932	28.420
	2018	190.210	18.736	13.828	33.667	22.885
Groei	2014	72,9%	3,5%	9,1%	9,4%	5,1%
	2015	82,1%	0,6%	3,3%	6,9%	7,0%
	2016	81,3%	0,9%	2,7%	5,3%	9,8%
	2017	78,3%	1,4%	3,1%	6,9%	10,3%
	2018	68,1%	6,7%	5,0%	12,1%	8,2%
	TOTAAL					

De hypothecaire kredieten met een vaste rentevoet blijven de eerste keuze van de burger. Het aandeel dat kiest voor dit type rentevoet daalt wel sinds 2015. In 2015 kostte zo'82,1% voor een vaste rentevoet, in 2018 was dit 68,1%.

De andere kredieten zijn voornamelijk hypothecaire kredieten met een variabele rentevoet van het type 5-5-5 of 10-5-5 (respectievelijk 12,1% en 8,2% in 2017).

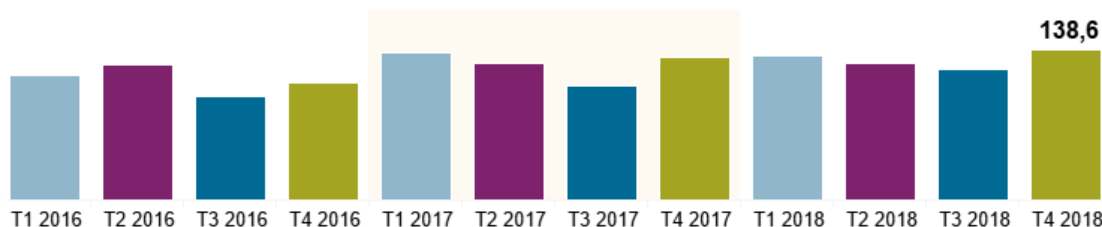
Bron : Beroepsvereniging van het krediet
(upc-bvk.be)

VASTGOEDACTIVITEIT IN 2018

De vastgoedactiviteit volgt de evolutie van het aantal vastgoedgerelateerde dossiers op die maandelijks binnenkomen in de notariskantoren.

VASTGOEDACTIVITEIT IN BELGIË - NATIONAAL

De vastgoedindex staat in het 4^{de} trimester op 138,6 punten en sluit het jaar dus andermaal af op een nieuw record.

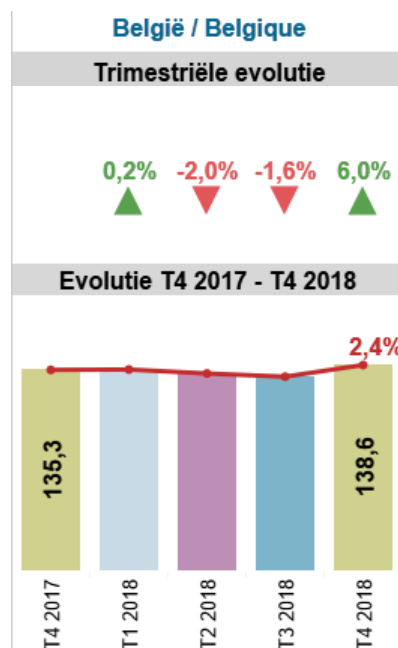


Grafiek 9: Index vastgoedactiviteit

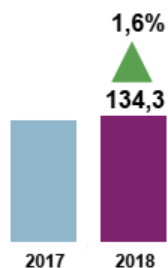
De trimestriële evolutie van deze activiteit op nationaal niveau wordt voorgesteld in het bovenste deel van de grafiek hiernaast (pijlen en percentages).

Het vastgoedvolume in België kent het laatste trimester van het jaar een groei van +6,0% ten opzichte van het 3de trimester 2018. Deze vergelijking dient weliswaar gerelativeerd te worden vanwege de seizoensgebondenheid van het 3de trimester, maar dit neemt niet weg dat het 4^{de} trimester 2018 bijzonder goed scoort. We noteren een stijging van +2,4% ten opzichte van het 4^{de} trimester 2017. De evolutie ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden wordt voorgesteld door de lijn en het percentage in het onderste deel van grafiek 10.

In 2018 vonden de meeste vastgoedtransacties plaats in de maanden oktober en november. Samen gebeurde in deze maanden 20% van alle vastgoedtransacties van 2018. De maand met de laagste vastgoedactiviteit is traditioneel december, ook in 2018 was dit niet anders. Het vastgoedvolume ligt er goed 30% lager dan in de topmaanden.



Grafiek 10 : Vastgoedactiviteit in België / Trimestriële evolutie & evolutie 4^{de} trimester 2017 - 2018



Op jaarbasis stijgt de nationale vastgoedactiviteit +1,6% in vergelijking met 2017. De jaarindex sluit af op 134,3 punten tegenover 132,2 vorig jaar. De vastgoedmarkt wordt in 2018 gekenmerkt door een wat afwachtende houding in de eerste maanden van het jaar en een hoge vastgoedactiviteit in de tweede helft van het jaar. 2018 bevestigt de groeiende vastgoedactiviteit, zelfs na de recordjaren 2016 en 2017.

Grafiek 11: Evolutie vastgoedactiviteit in België 2017 - 2018

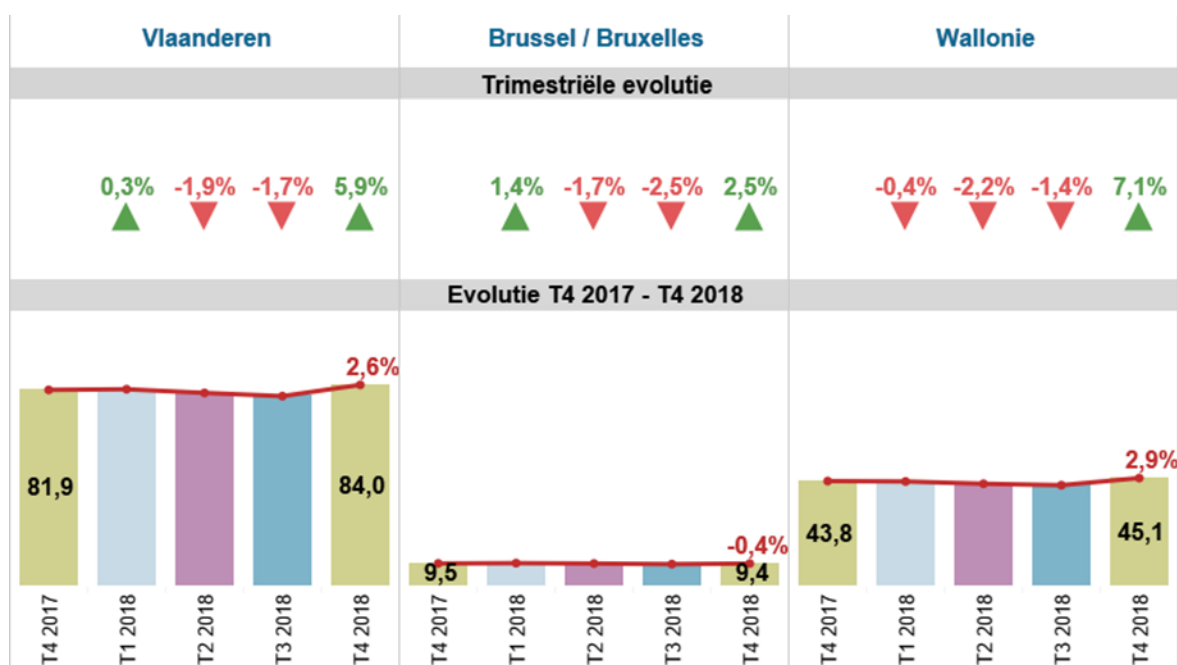
VASTGOEDACTIVITEIT – REGIONALE VERDELING

Grafiek 12 zoomt in op de vastgoedactiviteit per regio. In vergelijking met het 3^{de} trimester 2018 steeg het aantal vastgoedtransacties in elk van de regio's. Deze trimestriële evolutie wordt voorgesteld in het bovenste deel van de grafiek (pijlen en percentages).

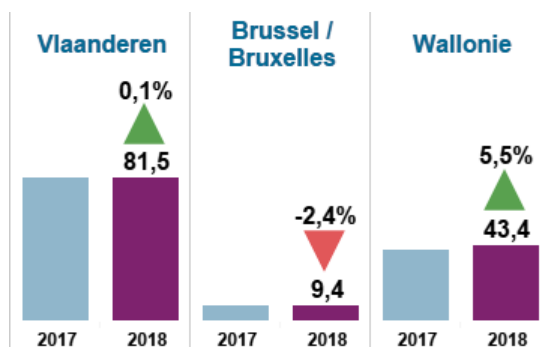
Wallonië, in 2018 goed voor ongeveer 1/3 van het vastgoedvolume in België, kent de grootste toename van de vastgoedactiviteit in vergelijking met het 3^{de} trimester. Na 3 opeenvolgende negatieve trimestriële evoluties, neemt het aantal transacties er in het laatste trimester +7,1% toe. In vergelijking met het 4^{de} trimester vorig jaar steeg de activiteit in Wallonië net geen 3%. Deze evolutie wordt voorgesteld door in het onderste deel van de grafiek (lijn en percentage).

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent de kleinste toename van zijn vastgoedvolume in vergelijking met het 3^{de} trimester 2018 (+2,5%). In vergelijking met een jaar eerder was er een lichte terugval van de activiteit (-0,4%). Het is de enige regio die een negatieve evolutie noteert over deze periode.

In Vlaanderen en Wallonië is het 4^{de} trimester 2018 het meest actieve 4^{de} trimester sinds het bestaan van de notarisbarometer. Bovendien lag in Wallonië het aantal trimestriële vastgoedtransacties nog nooit zo hoog. In Vlaanderen blijkt het 4^{de} trimester 2018 het tweede meest actieve trimester ooit te zijn. Het recordtrimester op gebied van aantal transacties was het 1^{ste} trimester 2017.



Grafiek 12 : Evolutie vastgoedactiviteit per regio / Trimestriële evolutie & evolutie 4de trimester 2017 - 2018



Ook als we de vastgoedactiviteit over het volledige jaar vergelijken met deze in 2017 is Wallonië de uitschieter. Het aantal vastgoedtransacties lag in deze regio in 2018 +5,5% hoger dan in 2017. Vlaanderen blijft stabiel en Brussel kent een daling van het vastgoedvolume van -2,4%.

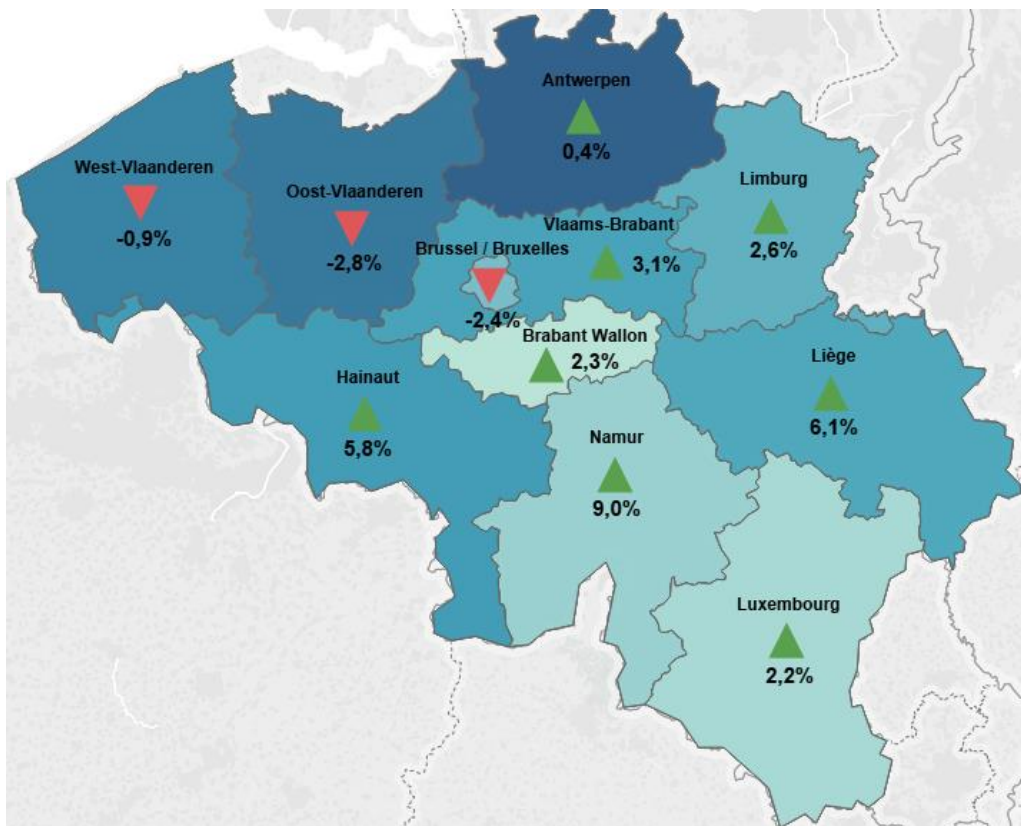
Grafiek 13: Evolutie vastgoedactiviteit per regio / vergelijking 2017 - 2018

VASTGOEDACTIVITEIT – PROVINCIALE VERDELING

Tot slot vergelijken we voor elke provincie de vastgoedactiviteit voor het volledige jaar 2018 met deze in 2017. Dit wordt weergegeven in onderstaande kaart.

De kleurcode van de kaart geeft de vastgoedactiviteit in elke provincie weer. Hoe donkerder de tint hoe meer vastgoedactiviteit in deze provincie. Hoe lichter de tint, hoe minder.

Zo is het vastgoedvolume in de provincie Antwerpen het hoogste van het land. In 2018 gebeurde 16% van alle vastgoedtransacties in deze provincie. Het andere uiterste, de provincie met het laagste volume, ligt in Wallonië en is tevens geografisch de kleinste van het land. Waals-Brabant heeft een aandeel van 3,3% in alle transacties in België.



Grafiek 14: Overzichtskaart vastgoedactiviteit in de provincies / vergelijking 2017 - 2018

In de lijst van de top 5 provincies op gebied van vastgoedactiviteit in België is de provincie Henegouwen in 2018 trouwens de enige Waalse provincie in deze top 5. Met een marktaandeel van 10,2% staat Henegouwen op plaats 4. De andere provincies in deze top 5 zijn, zoals gemeld, Antwerpen op de eerste plaats, gevolgd door Oost-Vlaanderen (marktaandeel = 13,7%) en West-Vlaanderen (12,8%). Op de 5^{de} plaats staat Vlaams-Brabant met een aandeel van 9,9%.

We zagen eerder dat er in België in 2018 +1,6% meer activiteit was op de vastgoedmarkt in vergelijking met 2017 (zie grafiek 11). Enkel in de Waalse regio steeg het vastgoedvolume ten opzichte van het jaar voordien (5,5%). Brussel tekende een daling op van -2,4%. In Vlaanderen bleef het aantal vastgoedtransacties dan weer op hetzelfde niveau als dat van 2017 (zie ook grafiek 13).

Op niveau van de provincies participeert elke Waalse provincie in de regionale stijging. De grootste toenames in het aantal vastgoedtransacties worden vastgesteld in de provincies Namen (+9,0%), Luik (+6,1%) en Henegouwen (+5,8%). In Luxemburg en Waals-Brabant deed de vastgoedmarkt het in 2018 iets meer dan 2% beter in vergelijking met vorig jaar.

In Vlaanderen wordt de daling in de provincies West- en Oost-Vlaanderen (-0,9% en -2,8%) gecompenseerd door een stijging van de activiteit in Vlaams-Brabant (+3,1%) en Limburg (+2,6%). Het vastgoedvolume in Antwerpen blijft stabiel ten opzichte van 2017.



WOONHUIZEN

Daar de kwalificatie "woonhuizen" voor tal van verschillende vastgoedtypes wordt gebruikt, zal de gemiddelde prijs beïnvloed worden door de specifieke kenmerken van de goederen waarop deze transacties in de betroffen periode betrekking hebben.

Zijn niet opgenomen in deze barometer:

- *Opbrengsteigendommen,*
- *Boerderijen,*
- *Luxevilla's.*

Voor de vastgoedmarkt 2018 bespreken we telkens de gemiddelde prijzen en de **mediaanprijzen**.

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 mediaanprijs voor een huis in België in 2018 is 230.000 EUR. Dit betekent dus dat 50% van de verkopen een prijs hadden lager dan 230.000 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 luxewoningen aan buitensporige prijzen de gemiddelde prijs in enkele 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.

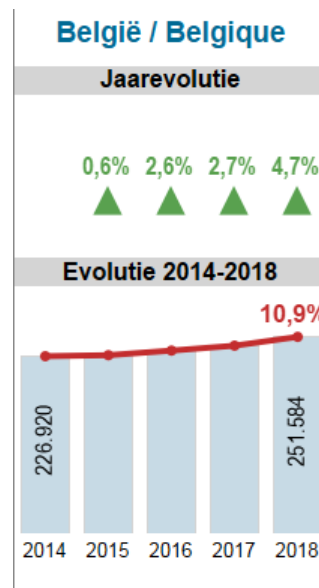
WOONHUIZEN – EVOLUTIE GEMIDDELDE / MEDIAANPRIJZEN IN 2018

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN BELGIË – NATIONALE ANALYSE

De gemiddelde prijs van een woonhuis in België bedraagt in 2018 251.584 EUR. De huizenprijs stijgt daarmee +4,7% in vergelijking met 2017, hetzij een groei van 11.200 EUR.

Grafiek 15 illustreert de gemiddelde prijs van een woonhuis op nationaal niveau vanaf 2014 evenals de evolutie van deze prijs de afgelopen 5 jaar. Het bovenste deel van de grafiek geeft de evolutie weer van de gemiddelde prijs van het jaar ten opzichte van deze van het vorige jaar. We zien dat de prijs van een woonhuis de voorbije jaren een gestage groei kende. Echter compenseerde deze groei in het verleden maar net de inflatie en was de reële meerwaarde eerder beperkt. Met de forse groei die we 2018 vaststellen en rekening houdend met een inflatie 2,2% in 2018² kennen de huizenprijzen voor het eerst een betekenisvolle reële groei van zo'n +2,5% ten opzichte van 2017.

Over een periode van 5 jaar (lijn en percentage in het onderste deel van de grafiek) kent de gemiddelde prijs voor een woonhuis, met een toename van net geen 25.000 EUR, een nominale evolutie van +10,9%. Rekening houdend met een inflatie van 7% over deze periode is de gemiddelde prijs van een woonhuis in reële waarde zo'n 4% gestegen.



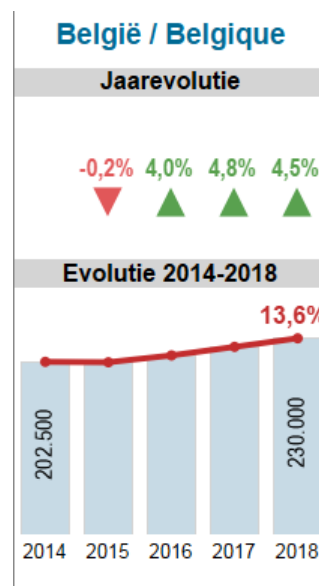
Grafiek 15: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde huisprijs in België

MEDIAAN PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN BELGIË – NATIONALE ANALYSE

De mediaanprijs van een woonhuis in België bedraagt in 2018 230.000 EUR. De huizenprijs stijgt daarmee +4,5% in vergelijking met 2017, hetzij een groei van 10.000 EUR.

De grafiek hiernaast illustreert de mediaanprijs van een woonhuis op nationaal niveau vanaf 2014 evenals de evolutie van deze prijs de afgelopen 5 jaar. Het bovenste deel van de grafiek geeft de evolutie weer van de mediaanprijs van het jaar ten opzichte van deze van het vorige jaar. We zien dat de prijs van een woonhuis de voorbije jaren een continue groei kende. Dit met uitzondering van 2015 waar de mediaanprijs op gelijke hoogte bleef als 2014.

Over een periode van 5 jaar (lijn en percentage in het onderste deel van de grafiek) kent de mediaanprijs voor een woonhuis, met een toename van 27.500 EUR, een nominale evolutie van +13,6%. Rekening houdend met een inflatie van 7% over deze periode is de mediaan van een woonhuis in reële waarde zo'n 6,6% gestegen.



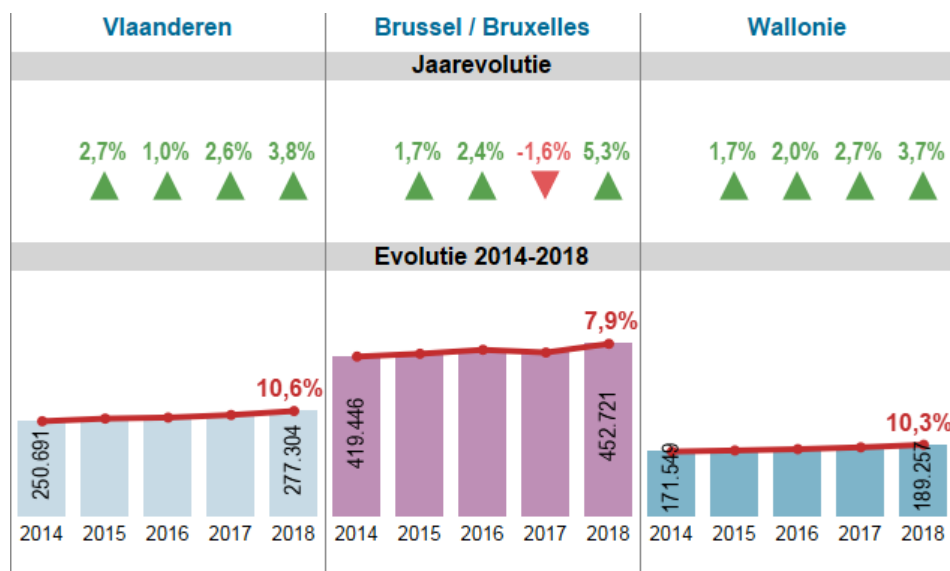
Grafiek 16: Jaarlijkse evolutie van de mediaan huisprijs in België

² Bron Eurostat (cijfers beschikbaar tot november 2018)

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN BELGIË – REGIONALE ANALYSE

De nationale groei van de gemiddelde huizenprijzen in 2018 is een weerspiegeling van een toename in elke van de regio's. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de regio met de kleinste huizenmarkt en met gemiddeld de hoogste huizenprijzen, stijgt de gemiddelde prijs met iets meer dan 5%. De huizenprijs in deze regio komt voor het eerst uit boven 450.000 EUR (zie ook grafiek hieronder). De daling van -1,6% van de gemiddelde prijzen in 2017 (ten opzichte van 2016) wordt dus niet bevestigd in 2018 en de woningprijzen herstellen zich fors in deze regio.

In Vlaanderen en Wallonië is de prijs in 2018 gemiddeld respectievelijk +3,8% en +3,7% hoger dan in 2017. In Vlaanderen betaalt men gemiddeld 277.304 EUR voor een woonhuis, in Wallonië ligt de gemiddelde prijs bijna 90.000 EUR lager (189.257 EUR).



Grafiek 17: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een huis op regionaal niveau

Analoog aan wat we konden vaststellen op nationaal niveau zien we ook bij de regio's de hoogste jaarlijkse evolutie sinds 2014. Over een periode van 5 jaar stegen de gemiddelde woningprijzen in Vlaanderen en Wallonië het sterkst (zijnde +10,6% en +10,3%).

In centrum van het land is de evolutie sinds 2014 procentueel het kleinst (+7,9%). De gemiddelde prijs van een woonhuis kende er wel de grootste absolute groei van het land van om en bij 33.000 EUR.

Rekening houdend met een inflatie van 7% over de periode 2014-2018, is de reële groei van de woningprijzen beperkt tot 3,6% in Vlaanderen, 3,3% in Wallonië en 0,9% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

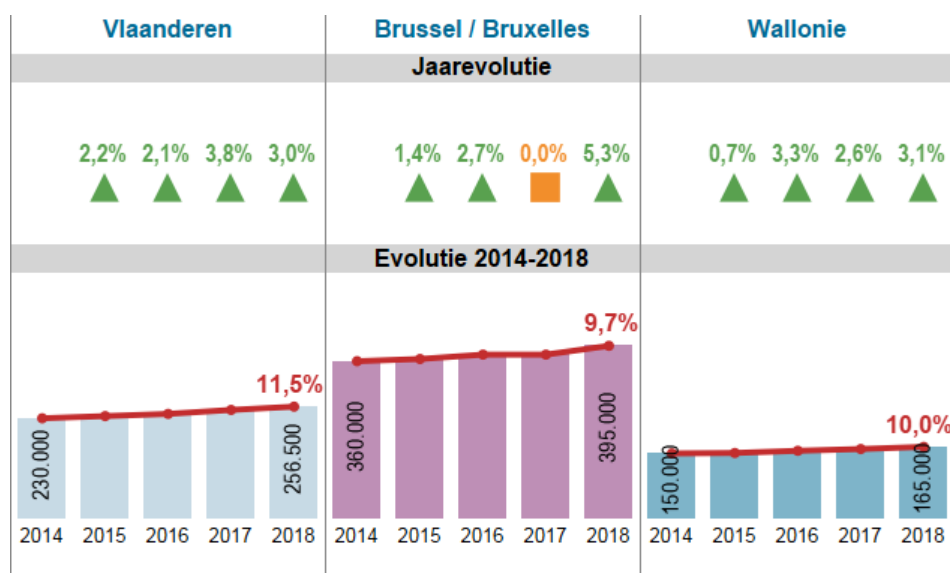
Met een gemiddelde van 452.721 EUR ligt de prijs een woonhuis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2018 79,9% hoger dan het nationaal gemiddelde (251.584 EUR). Een woonhuis in Vlaanderen ligt gemiddeld 10,2% hoger dan het Belgisch gemiddelde en de gemiddelde prijs in Wallonië ligt daar -24,8% onder.

MEDIAAN PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN BELGIË – REGIONALE ANALYSE

De groei van de mediaan van de huizenprijzen in 2018 op nationaal niveau is een weerspiegeling van een toename in elke van de regio's. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de regio met de kleinste huizenmarkt en met de hoogste mediaan voor een huis, stijgt de mediaanprijs met iets meer dan 5%. De huizenprijs in deze regio komt net onder 400.000 EUR uit (zie ook grafiek hieronder). Na een stabiliteit van de mediaanprijs in 2017 (ten opzichte van 2016) kennen de woningprijzen een forse groei in deze regio.

In Vlaanderen en Wallonië is de mediaanprijs in 2018 +3,0% hoger dan in 2017. In Vlaanderen stegen de prijzen voor een woonhuis naar een mediaan van 256.500 EUR, in Wallonië ligt de mediaan 91.500 EUR lager (165.000 EUR).

Met een mediaan van 395.000 EUR voor een woonhuis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2018 71,7% hoger dan de nationale mediaan (230.000 EUR). De mediaan van een woonhuis in Vlaanderen ligt 11,5% hoger dan de Belgisch mediaan en de mediaanprijs in Wallonië ligt daar -28,3% onder.



Grafiek 18: Jaarlijkse evolutie van de mediaanprijs van een huis op regionaal niveau

Analoog aan wat we konden vaststellen op nationaal niveau zien we ook bij de regio's de hoogste jaarlijkse mediaanprijs sinds 2014. Over een periode van 5 jaar steeg de mediaan van de woningprijzen in Vlaanderen en Wallonië het sterkst (zijnde +11,5% en +10,0%).

In centrum van het land is de evolutie sinds 2014 procentueel het kleinst (+9,7%). De mediaan van een woonhuis kende er wel de grootste absolute groei van het land van om en bij 35.000 EUR.

Rekening houdend met een inflatie van 7% over de periode 2014-2018, is de reële groei van de mediaanprijzen beperkt tot 4,5% in Vlaanderen, 3,0% in Wallonië en 2,7% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN BELGIË – PROVINCIALE ANALYSE

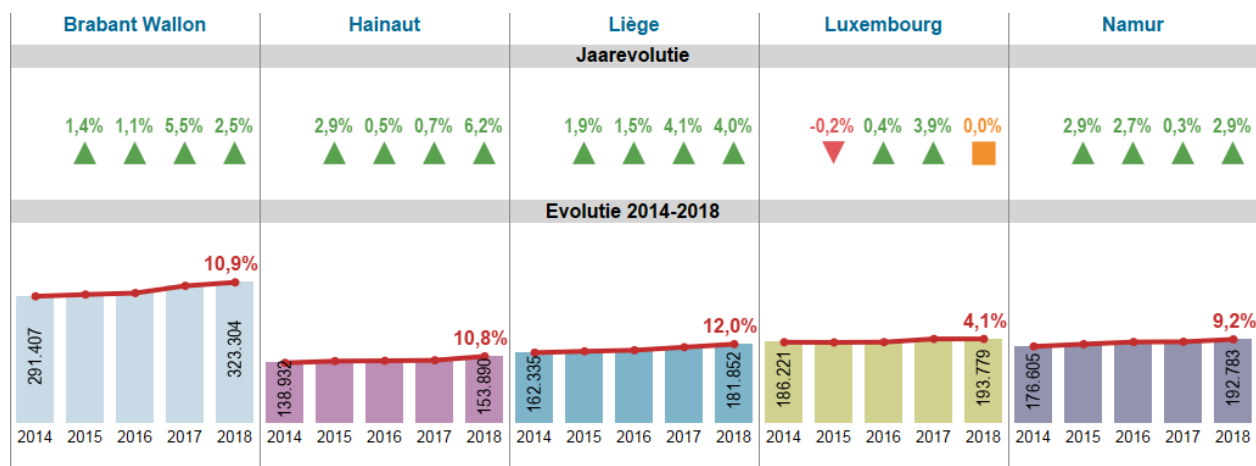
In alle **Waalse provincies** samen stijgt de gemiddelde prijs van woonhuizen in 2018 met +3,7% in vergelijking met 2017 (grafiek 17). De gemiddelde prijs van een huis in Wallonië in 2018 bedraagt 189.257 EUR.

Met uitzondering van de provincie Luxemburg groeit de gemiddelde huizenprijs in de Waalse provincies met variaties tussen +2,5% (Waals-Brabant) en +6,2% (Henegouwen).

In Luxemburg blijft de gemiddelde huizenprijs op hetzelfde niveau als 2017. Met een gemiddelde prijs van 193.779 EUR blijft deze provincie de 2^{de} duurste provincie van Wallonië.

In Waals-Brabant zijn de huizen in de Waalse regio gemiddeld het duurste. De gemiddelde prijs komt er voor het eerst boven 320.000 EUR (323.304 EUR). Ook bij de aangrenzende Vlaamse provincie deden we trouwens deze vaststelling. Waals-Brabant is bovendien de enige Waalse provincie waar de gemiddelde prijs hoger is dan de nationale gemiddelde prijs. In 2018 bedraagt het prijsverschil tussen de nationaal gemiddelde prijs en deze in Waals-Brabant 28,5%. In vergelijking met de gemiddelde prijs in Wallonië bedraagt de meerprijs 70,8%. De gemiddelde prijs van een huis is in deze provincie gemiddeld 134.000 EUR hoger dan in de volledige Waalse regio.

Alle andere Waalse provincies hebben een gemiddelde prijs die onder 200.000 EUR ligt. Henegouwen noteert de laagste gemiddelde prijs voor een woonhuis van het land. In 2018 komt de gemiddelde prijs wel voor het eerst boven 150.000 EUR uit. Een huis kost er nu gemiddeld 153.890 EUR.



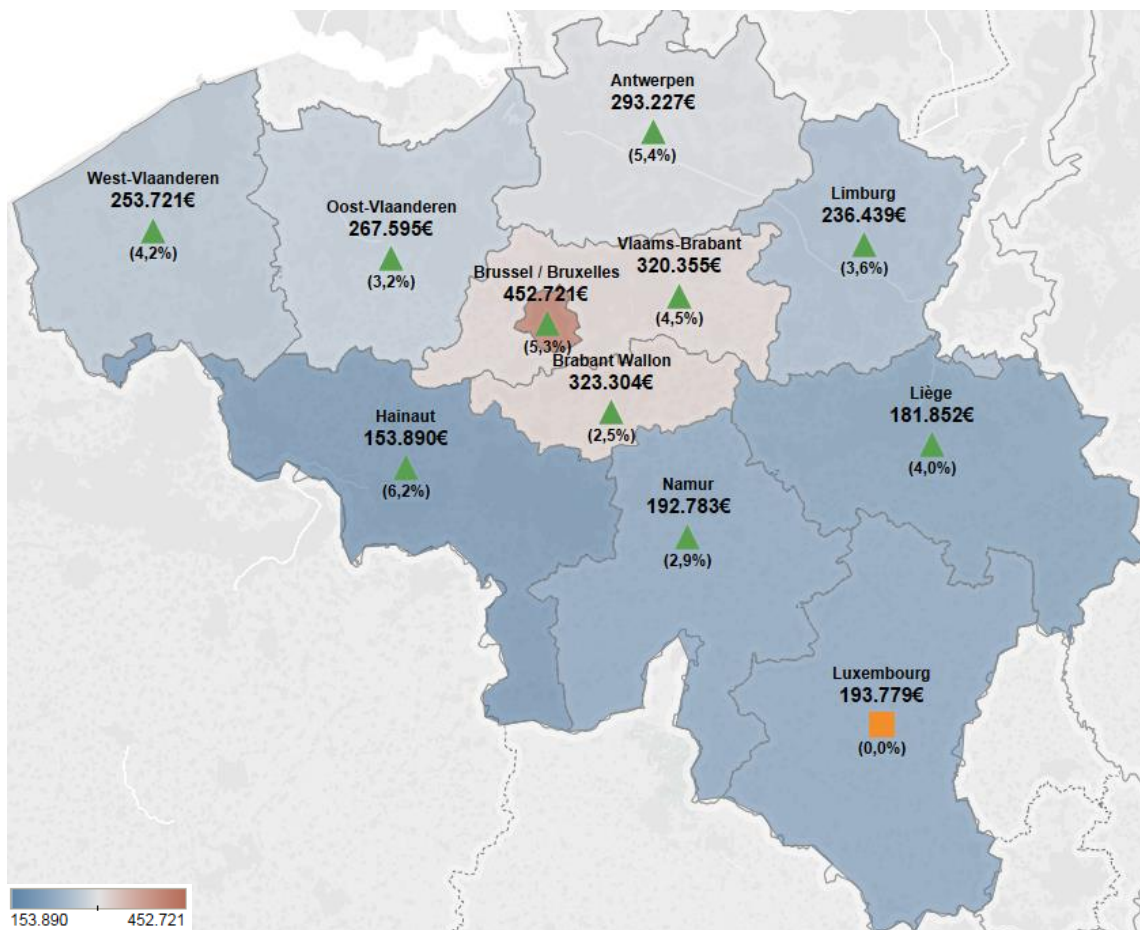
Grafiek 19: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in de Waalse provincies

Over een periode van 5 jaar stijgt de gemiddelde prijs jaar na jaar onafgebroken in alle Waalse provincies. In de provincie Luxemburg wordt enkel in 2017 een stijging opgemeten. De andere jaren blijven eerder stabiel ten opzichte van het vorig jaar. In vergelijking met 2014 is de prijzevolutie in deze provincie dan ook het kleinst (+4,1%). Het is de enige provincie van het land waarbij de huizenprijs de inflatie (7% over deze periode) niet compenseert en dus geen reële waarde oplevert.

De provincie Luik tekent met een groei van +12,0% de sterkste evolutie op in vergelijking met 2014. Gemiddeld stijgt de prijs er net geen 20.000 EUR. Rekening houdend met de inflatie levert de huizenprijs de voorbije 5 jaar er een reëel rendement op van 5%.

In de andere Waalse provincies kent de gemiddelde prijs een reële groei van 2,2% in Namen tot net geen +4% in Waals-Brabant en Henegouwen. Ook in Vlaanderen zagen we trouwens gelijkaardige evoluties.

Om de analyse inzake huizen af te sluiten, geven wij op een kaart een overzicht van de evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in de verschillende Belgische provincies. De kleurcode geeft de gemiddelde prijs weer. Hoe blauwer de kleur, hoe lager de gemiddelde prijs van een huis in die provincie. Hoe meer de kleur naar bruin/rood neigt, hoe hoger de gemiddelde prijs van een huis in die provincie. Wij vergelijken de gemiddelde prijs van 2018 met de gemiddelde prijs van 2017 (symbool en percentage van de evolutie).



Grafiek 20: Overzichtskaart van de evolutie van de gemiddelde prijs van een huis in België (2018 versus 2017)

De gemiddelde prijs in België bedraagt in 2018 251.584 EUR. Op provinciaal niveau variëren de prijzen van 452.721 EUR in het Brussels-Hoofdstedelijke Gewest tot 153.890 in de provincie Henegouwen. Deze prijzen liggen respectievelijk 79,9% hoger en -38,8% lager dan het nationaal gemiddelde.

In het centrum van het land kost een huis gemiddeld het meest. In de provincies Vlaams- en Waals-Brabant ligt de prijs voor het eerst boven 320.000 EUR, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betaalt men gemiddeld zowat 40% meer.

In Wallonië, met uitzondering van Waals-Brabant, is de gemiddelde prijs van een huis gemiddeld lager dan de rest van het land.

In vergelijking met 2017 kent elke provincie in 2018 een toename van de gemiddelde huizenprijs. Enkel de provincie Luxemburg vormt hierop een uitzondering (stabele prijs). De groei varieert tussen +6,2% in Henegouwen en +2,5% in Waals-Brabant. In 6 provincies stijgt de gemiddelde prijs 4% of meer.

MEDIAAN PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN BELGIË – PROVINCIALE ANALYSE

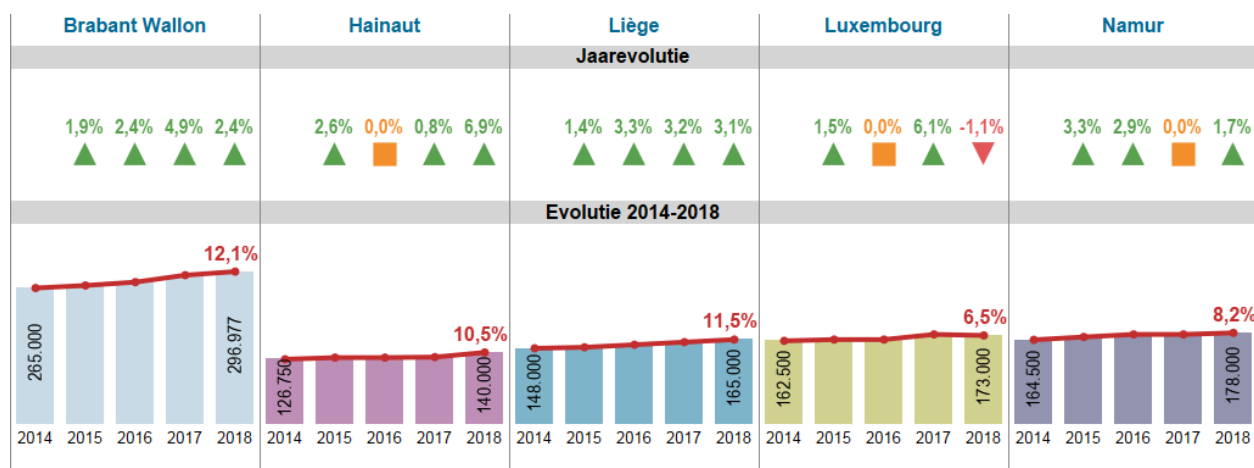
In alle **Waalse provincies** samen stijgt de mediaanprijs van woonhuizen in 2018 met +3,1% in vergelijking met 2017 (grafiek 18). De mediaan van een huis in Wallonië in 2018 bedraagt 165.000 EUR.

Met uitzondering van de provincie Luxemburg stijgt de mediaan van de huizenprijs in de Waalse provincies met variaties tussen +1,7% (Namen) en +6,9% (Henegouwen).

In Luxemburg daalt de mediaan -1,1%, dit na een stijging van +6,1% het jaar voordien (en ten opzichte van 2016). In 2018 bedraagt de mediaan er 173.000 EUR tegenover 175.000 EUR in 2017.

Waals-Brabant is met een mediaan van 296.977 EUR de duurste woningmarkt van zijn regio. De mediaan ligt 80% hoger dan de mediaan op niveau van het Waals Gewest en 29% hoger dan de nationale mediaan voor de woningprijs.

Bij alle andere Waalse provincies bedraagt de mediaan minder dan 180.000 EUR. Henegouwen noteert de laagste mediaanprijs voor een woonhuis van het land (140.000 EUR). De mediaan ligt 90.000 EUR lager dan de nationale mediaan voor een woonhuis (-39%). Het is bovendien de enige provincie waarbij de mediaanprijs onder de mediaan van zijn regio ligt.



Grafiek 21: Jaarlijkse evolutie van de mediaanprijs van een huis in de Waalse provincies

Met uitzondering van de provincie Luxemburg (omwille van de negatieve evolutie in 2018) klimt de mediaanprijs in alle Waalse provincies over een periode van 5 jaar. De mediaanprijs van een woning in de provincie Waals-Brabant en Luik groeit zelfs jaar na jaar onafgebroken.

De provincie Waals-Brabant tekent met een groei van +12,1% de sterkste evolutie op in vergelijking met 2014. De mediaan stijgt er met net geen 32.000 EUR. Rekening houdend met de inflatie levert de huizenprijs de voorbije 5 jaar er een reëel rendement op van 5,1%.

In de andere Waalse provincies kent de mediaanprijs een reële groei van 1,2% in Namen tot +4,5% in Luik. In de provincie Luxemburg is de prijsevolutie het kleinst. Het is de enige provincie van het land waarbij de huizenprijs de inflatie (7% over deze periode) niet compenseert en dus geen reële waarde oplevert.

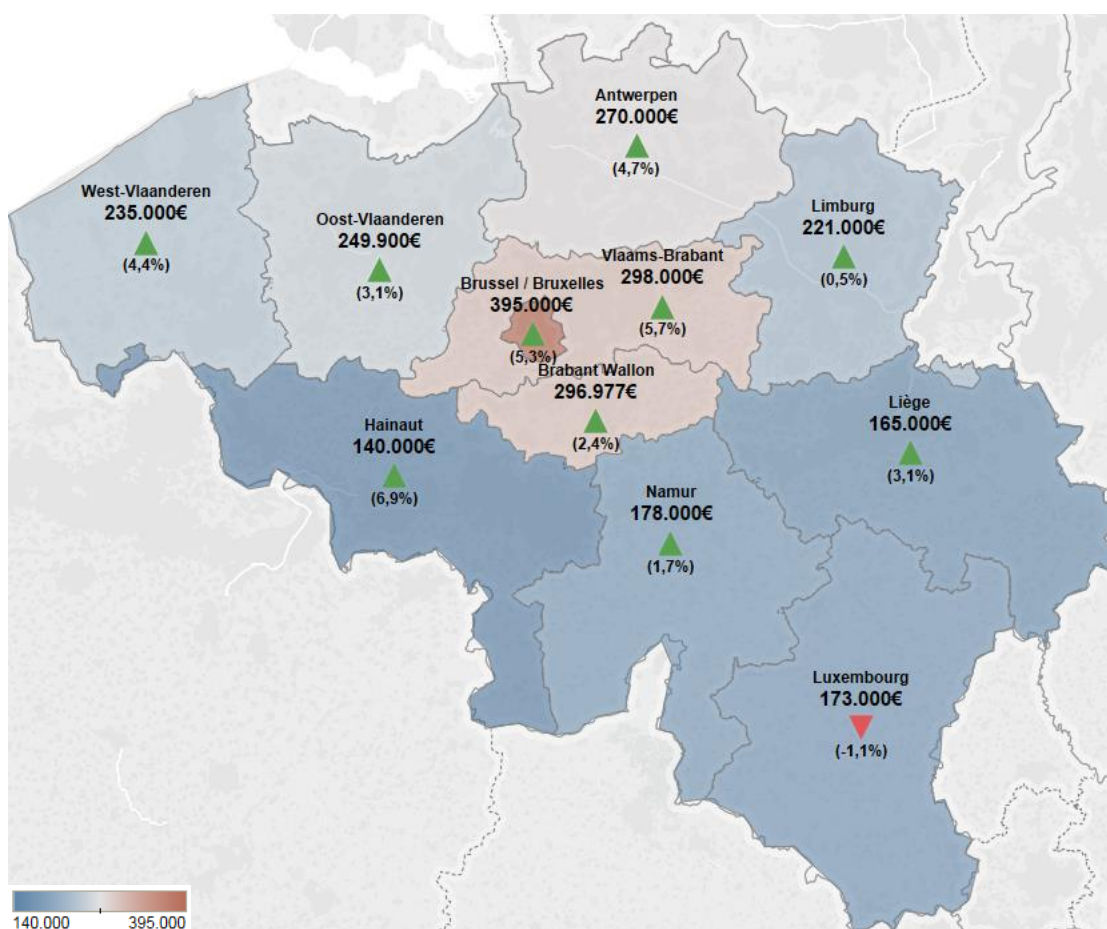
Tot slot, geven wij op onderstaande kaart een overzicht van de mediaan en van zijn evolutie in de verschillende Belgische provincies. De kleurcode geeft de mediaanprijs prijs weer. Hoe blauwer de kleur, hoe lager de mediaan voor een huis in die provincie. Hoe meer de kleur naar bruin/rood neigt, hoe hoger de mediaan in die provincie. Wij vergelijken de mediaanprijs van 2018 met de mediaanprijs van 2017 (symbool en percentage van de evolutie).

De mediaanprijs in België bedraagt in 2018 230.000 EUR. Op provinciaal niveau variëren de prijzen van 395.000 EUR in het Brussels-Hoofdstedelijke Gewest tot 140.000 EUR in de provincie Henegouwen.

In het centrum van het land ligt de mediaan het hoogst, hier is de woningmarkt het duurst. In de provincies Vlaams- en Waals-Brabant komt de mediaan in de buurt van 300.000 EUR, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedraagt de mediaan zo'n 100.000 EUR meer.

In Wallonië, met uitzondering van Waals-Brabant, ligt de mediaanprijs van een huis in elke provincie lager dan de mediaan van het land.

In vergelijking met 2017 kent elke provincie in 2018 een hogere mediaanprijs. Enkel de provincie Luxemburg vormt hierop een uitzondering (-1,1%). De groei varieert tussen +6,9% in Henegouwen en +0,5% in Limburg. In 7 provincies stijgt de mediaan 3% of meer.

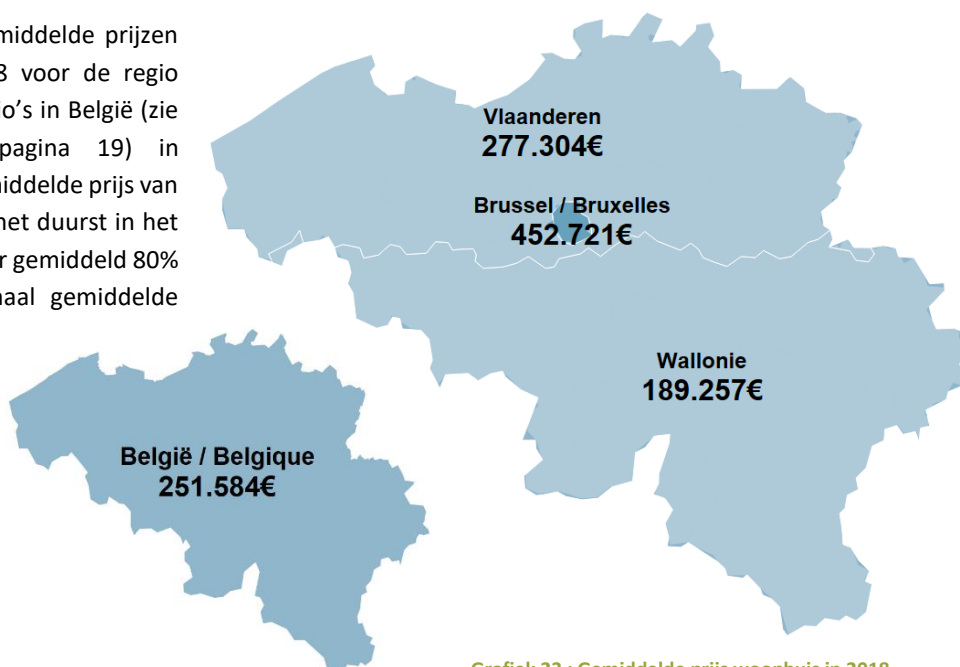


Grafiek 22: Overzichtkaart van de evolutie van de mediaanprijs van een huis in België (2018 versus 2017)

HUIZEN - ZOOM OP HET BRUSSELS GEWEST

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN HET BRUSSELS GEWEST

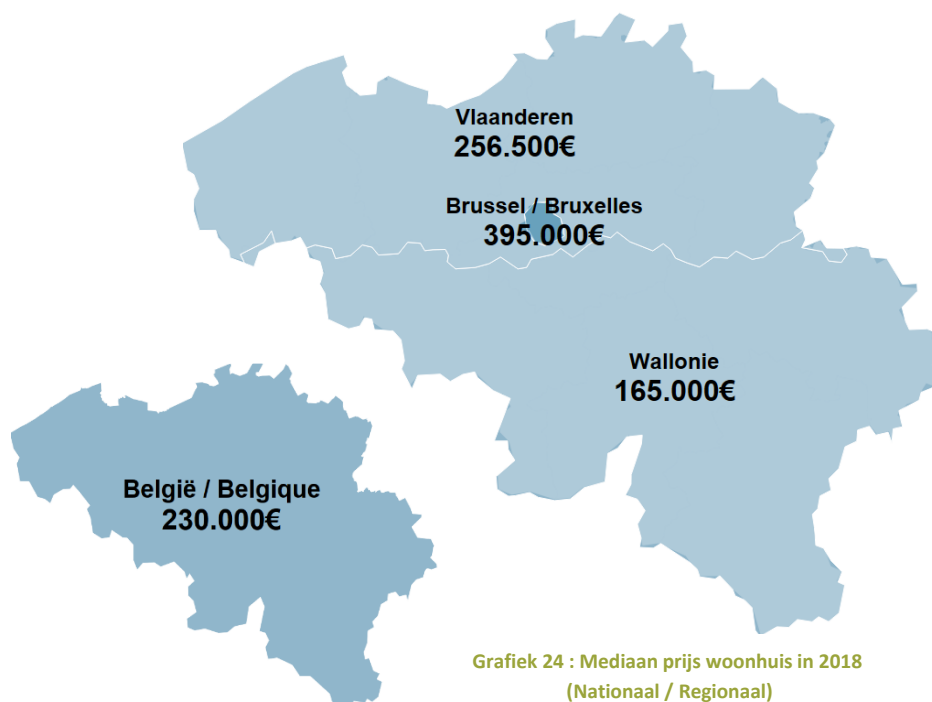
Grafiek 23 brengt de gemiddelde prijzen van woonhuizen in 2018 voor de regio Brussel en de andere regio's in België (zie ook grafiek 17 op pagina 19) in herinnering. Met een gemiddelde prijs van 452.721 EUR zijn huizen het duurst in het Brussels gewest. Ze zijn er gemiddeld 80% duurder dan het nationaal gemiddelde (251.584 EUR), 63% duurder dan het Vlaams gemiddelde (277.304 EUR) en 139% duurder dan het Waals gemiddelde (189.257 EUR).



Grafiek 23 : Gemiddelde prijs woonhuis in 2018
(Nationaal / Regionaal)

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.

MEDIAAN PRIJZEN VAN WOONHUIZEN IN HET BRUSSELS GEWEST



Grafiek 24 : Mediaan prijs woonhuis in 2018
(Nationaal / Regionaal)

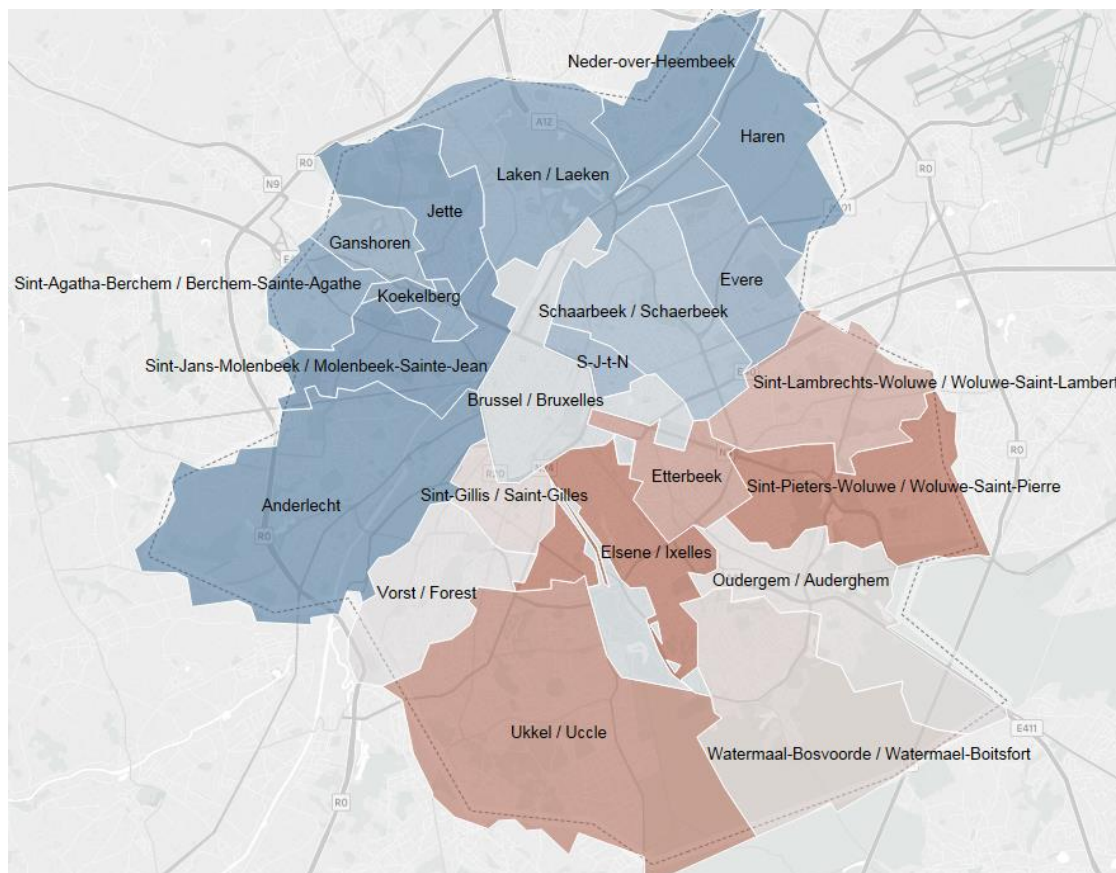
In 2018 wordt in het Brussels Gewest 50% van de huizen verkocht aan een prijs van 395.000 EUR of lager.

Deze mediaanprijs ligt 72% of 165.000 EUR hoger dan de nationale mediaan, 54% of 138.500 EUR hoger dan de Vlaamse mediaan en 139% hoger dan de Waalse mediaan (+230.000 EUR).

OVERZICHT GEMEENTE NIVEAU

Onderstaande kaart toont de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op basis van hun gemiddelde prijs voor een woonhuis in 2018. Deze kaart geeft een eerste inzicht in de verdeling van de gemeenten op basis van deze gemiddelde woningprijs. Hoe hoger deze gemiddelde prijs, hoe bruin/roder deze gemeente ingekleurd wordt. Hoe lager de gemiddelde prijs, hoe blauwer de kleur.

We opteerden voor een bijkomende opsplitsing van de gemeente Brussel op basis van de postcode (resultierend in de gemeenten Brussel-stad, Laken, Neder-over-Heembeek en Haren). We vergelijken dus 22 Brusselse gemeenten in plaats van de 19 officiële gemeenten. Dit laat ons toe een gedetailleerder beeld voor deze plaatsen te geven.



Grafiek 25 : Overzicht kaart gemeenten in het Brussels Gewest op basis van gemiddelde prijs van een woonhuis in 2018

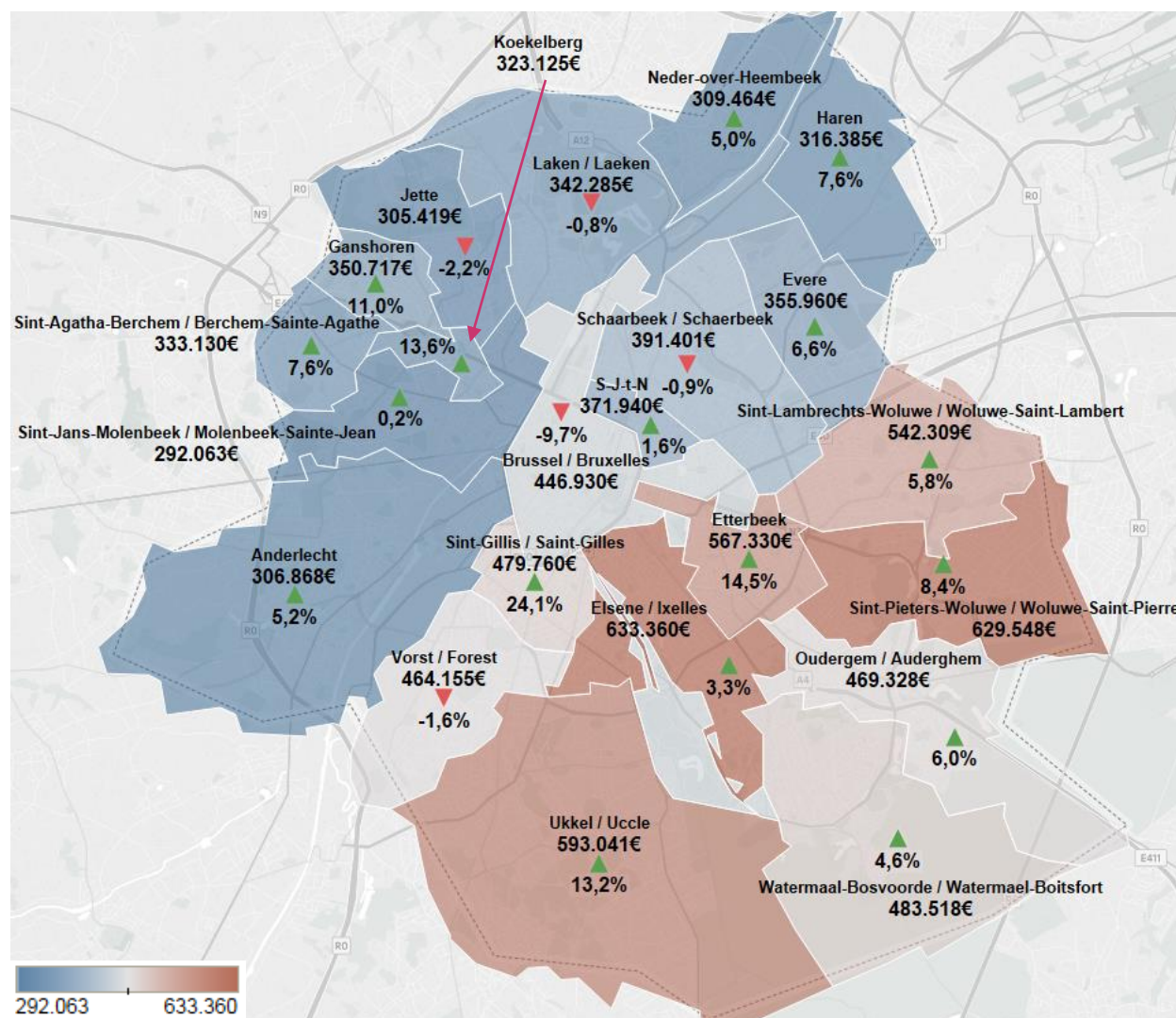
Op basis van de gemiddelde huizenprijzen wordt de Brusselse regio verdeeld in 3 zones.

1. In het noord – noordwesten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt de gemiddelde huizenprijs het laagst. De goedkoopste huizen bevinden zich ten westen van Brussel, met name in de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek, Jette en Anderlecht. Zoals we verderop in detail bespreken schommelt hun gemiddelde prijs rond dan 300.000 EUR.
2. In het geografische centrum (Brussel-Stad en Sint-Gilles) en in het zuiden van de Brusselse regio, met uitzondering van de gemeente Ukkel, liggen de gemiddelde prijzen in de dezelfde orde als het gemiddelde van het gewest (zijnde 452.721 EUR).
3. De duurste gemeenten in de Brusselse regio zijn Elsene, Sint-Pieters-Woluwe en Ukkel. Hun prijs ligt +30% tot +40% hoger dan het gemiddelde van hun regio.

GEMIDDELTE PRIJZEN VAN WOONHUIZEN PER GEMEENTE

Onderstaande kaart toont enerzijds de gemiddelde prijs van woonhuizen in 2018 voor elke Brusselse gemeente en anderzijds de evolutie van deze gemiddelde prijzen tussen 2017 en 2018. De gebruikte kleucode is naar analogie van de grafiek op de voorgaande pagina.

De gemiddelde prijzen van een woonhuis in de Brusselse regio varieëren van 292.063 EUR in Sint-Jans-Molenbeek tot 633.360 EUR in Elsene. Elke gemeente die deel uitmaakt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft hiermee een gemiddelde prijs die hoger ligt dan het nationaal gemiddelde voor een woonhuis (251.584 EUR). Sint-Jans-Molenbeek is daarenboven de enige gemeente van zijn regio waarbij de gemiddelde prijs onder 300.000 EUR ligt.



Grafiek 26 : Kaart met de gemiddelde prijs van een woonhuis / evolutie ten opzichte van 2017

In tegenstelling tot de andere regio's van het land, waar de huizenmarkt ongeveer drie vierde uitmaakt van de residentiële vastgoedmarkt, kent het Brusselse gewest een veel kleinere huizenmarkt. Ongeveer 30% van het residentieel vastgoed in Brusselse regio betreffen woonhuizen. Op het niveau van de gemeenten is de appartementenmarkt in de meeste gevallen dus de overheersende markt. Gemeenten zoals Watermaal-Bosvoorde,

Sint-Agatha-Berchem, Oudergem, Haren en Neder-Over-Heembeek vormen hierop een uitzondering. De huizenmarkt in deze gemeente is minstens evengroot, zoniet groter dan de appartementenmarkt.

In 10 van de 22 Brusselse gemeenten ligt de huizenprijs gemiddeld hoger dan 400.000 EUR. De volledige zone van Brussel-Stad tot Sint-Lambrechts-Woluwe, Watermaal-Bosvoorde en tot Vorst wordt getypeerd door een duurdere huizenmarkt. De zone, waar tevens bv. de Europese wijk gelegen is, heeft een sterk gevarieerd aanbod aan klassevolle woningen die aantrek vinden bij een relatief welgesteld publiek.

Elsene en Sint-Pieters-Woluwe hebben met een gemiddelde prijs van om en bij 630.000 EUR de hoogste gemiddelde huisprijs van het land. Respectievelijk staan deze gemeente op de 1^{ste} en 3^{de} plaats in de top 10 van de duurste huizenmarkt. Ook de rest van de top 10 kleurt Brussels. De gemeenten Ukkel, Etterbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe bevinden zich in deze top 10 (plaats 6, 7 en 9).

In vergelijking met 2017 varieert de evolutie van de gemiddelde huizenprijs tussen -9,7% in Brussel-Stad en +24,1% in Sint-Gillis. Voor Brussel-Stad is het de 2^{de} maal op rij dat de gemiddelde prijs in dergelijke grootorde daalt. Ook in 2017 daalde de prijs ruim -9% ten opzichte van het vorige jaar. Voor het 2^{de} jaar op rij daalt de gemiddelde prijs er zo'n 50.000 EUR.

Naast Brussel-stad daalt de gemiddelde prijs ook nog in 4 andere Brusselse gemeenten (zijnde Vorst, Jette, Schaarbeek en Laken), maar deze dalingen zijn beperkt tot -1% à -2%.

Over de gehele Brusselse regio steeg de prijs +5,3% ten opzichte van 2017 (zie ook pagina 19). Bij 11 Brusselse gemeenten is groei van de gemiddelde prijs nog forser.

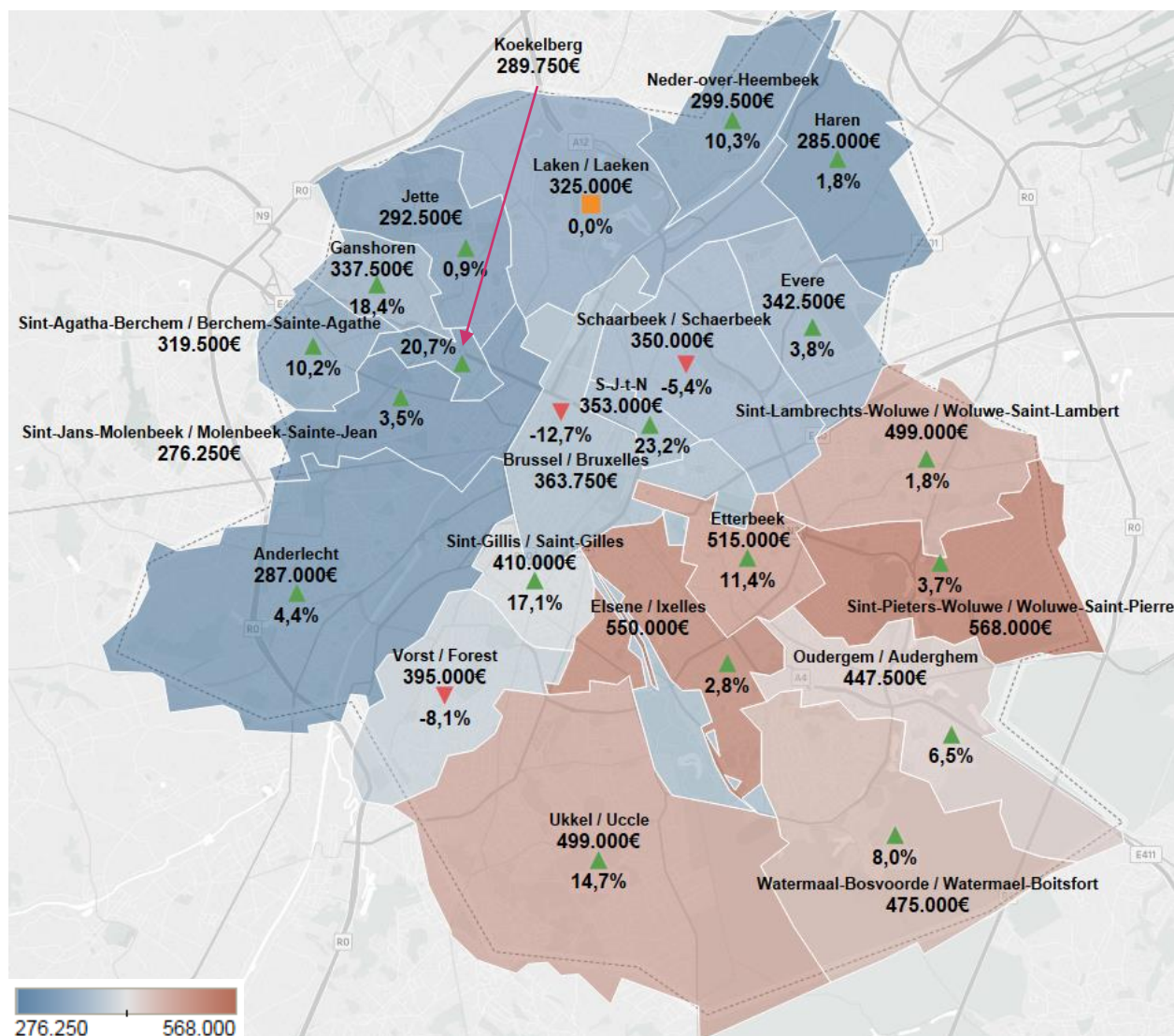
Uitschieter is Sint-Gillis met een groei van +24,1% van de gemiddelde huizenprijs ten opzichte van 2017. Deze stijging komt er na een daling van 8 à 9% in de 2 voorgaande jaren. Ook bij gemeente Koekelberg (+13,6% in vergelijking met 2017) stellen we vast dat de stijging een correctie is van de gemiddelde prijs ten opzichte van de vorige jaren. In beide gemeente is de huizenmarkt bovendien eerder klein waardoor de gepresenteerde resultaten genuanceerd dienen te worden.

De stijging van de gemiddelde prijs in Etterbeek (14,5%) en in Ukkel (+13,2%) is het resultaat van een groter aantal verkopen in het duurste huizensegment. In Ukkel werden er bovendien in 2017 minder huizen van de hoogste prijsklasse verkocht waardoor de gemiddelde prijs er toen fors daalde. In 2018 herstelt dit segment van de markt zich waardoor de gemiddelde prijzen er opnieuw opveren. Verderop zullen we ook zien dat de mediaanprijs deze evolutie bevestigt.

Ganshoren tekent een groei van +11,0% op, ook de voorbije jaren kende deze gemeente toenemende gemiddelde prijzen. In 2018 kostte een woonhuis er gemiddeld 350.717 EUR ten opzichte van 296.306 EUR in 2016. Een groei van net geen 55.000 EUR over een periode van 2 jaar.

MEDIAAN PRIJZEN VAN WOONHUIZEN PER GEMEENTE

De huizenprijs van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest steeg in 2018 naar een mediaan van 395.000 EUR. Een groei van +5,3% ten opzichte van 2017 (+20.000 EUR).



Grafiek 27 : Kaart met de mediaanprijs van een woonhuis / evolutie ten opzichte van 2017

Op het niveau van de gemeenten in het Brussels Gewest vinden we de goedkoopste medianen in de gemeenten gelegen in het noorden – noordwesten van het Brussels Gewest. De mediaanprijs varieert er van 276.250 EUR (Sint-Jans-Molenbeek) tot 353.000 EUR (Sint-Joost-ten-Node). Elke Brusselse gemeente heeft bijgevolg een hogere mediaan dan de nationale mediaan (230.000 EUR).

Het zuid-zuidoosten van de Brusselse regio kent de duurste medianen. Elk van de 9 gemeenten hebben er een mediaan hoger dan of gelijk aan de mediaan van het Brussels Gewest. Sint-Pieters-Woluwe kent de hoogste mediaan van de huizenprijs. 50% van de huizen wordt er verkocht aan een prijs boven 568.000 EUR. De mediaan ligt er 150% hoger dan de nationale mediaan. De mediaan van de huizen in Sint-Pieters-Woluwe is bovendien de hoogste van het land. Ook de nabij gelegen Brusselse gemeenten behoren tot de top 10 van hoogste mediaanprijzen voor huizen

in België. De gemeente Elsene staat op plaats 2, gevolgd door Etterbeek, Sint-Lambrechts-Woluwe en Ukkel. Op plaats 8 van deze top 10 staat Watermaal-Bosvoorde met een mediaan van 475.000 EUR en hekkensluiter van deze top 10 is Oudergem (447.500 EUR).

In vergelijking met 2017 daalde de mediaanprijs van 2018 in 3 gemeenten, zijnde Brussel (-12,7%), Vorst (-8,1%) en Schaarbeek (-5,4%). De huizenmarkt in Brussel en Schaarbeek staat merkbaar onder druk, ook de voorbije jaren zagen we deze dalende tendens. De mediaanprijs ligt in beide gemeenten onder het niveau van 5 jaar geleden.

De dalende mediaan in Vorst dient dan weer genuanceerd te worden. De mediaanprijs steeg er de voorbije jaren fors met variaties van +4% tot +12% sinds 2014. De recente correctie brengt de mediaan van 430.000 EUR in 2017 naar 395.000 EUR in 2018.

De grootste stijgingen worden opgetekend in de gemeenten Sint-Gillis, Ganshoren, Koekeberg en Sint-Joost-ten-Node (variaties tussen +17% en +23%). De huizenmarkt in deze gemeenten is eerder klein waardoor dergelijke evoluties steeds met de nodige voorzichtheid moeten beschouwd worden. Met uitzondering van Sint-Joost-ten-Node was er ook een forse evolutie van de gemiddelde prijs om dezelfde reden.

In Sint-Joost-ten-Node stijgt de mediaan +23,2% niettegenstaande de gemiddelde prijs een gematigdere groei aantoonde (+1,6%). In 2017 zien we een grote spreiding van verkoopprijzen en een evenredige verdeling tussen duurdere en goedkopere woonhuizen. In 2018 is de spreiding veel kleiner (zie ook verderop bij de bespreking van de interkwartielafstand), waren er meer waarnemingen en daalt het aantal observaties in de laagste prijsklasse. Deze negatieve evolutie bij een minderheid van de waarnemingen, gecombineerd met een kleine huizenmarkt, verklaart de uiteenliggende evolutie van de gemiddelde en mediaanprijs.

De mediaanprijs van de gemeenten Ukkel en Etterbeek, kent net als de gemiddelde prijs van een woonhuis in deze gemeenten een stevige toename. In Ukkel ligt de mediaan 64.000 EUR hoger dan in 2017 (+14,7%). In Etterbeek bedraagt de evolutie +11,4% ofwel een toename van 52.500 EUR. Net als de gemiddelde prijs, herstelt de mediaanprijs in Ukkel van een beperktere verkoop in het duurste huizensegment. In Etterbeek duiden zowel de mediaan als de gemiddelde prijs op een steeds duurder worden huizenmarkt.

Sint-Pieters-Woluwe, de gemeente met de hoogste mediaan en hoogste gemiddelde prijs voor een woning, kent een toename van de mediaanprijs van +3,7%. De gemiddelde prijs gaf een stijging aan van +8,4%. Deze laatste wordt volledig veroorzaakt door enkele extreme waarnemingen in 2018. In een heterogene, actieve vastgoedmarkt als Sint-Pieters-Woluwe biedt de mediaanprijs dan ook de beste representatie.

MEDIAAN & PRIJSINTERVAL VAN 50% VAN DE OBSERVATIES - DEFINITIE

In onderstaande grafieken schakelen we over van gemiddelde prijzen naar **mediaanprijzen** en interkwartiel-afstand.

Ter herinnering, 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 mediaanprijs voor een huis in het Brusselse Gewest in 2017 is 395.000 EUR. Dit betekent dus dat 50% van de verkopen een prijs hadden lager dan 395.000 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 (Interkwartiel-afstand). 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).

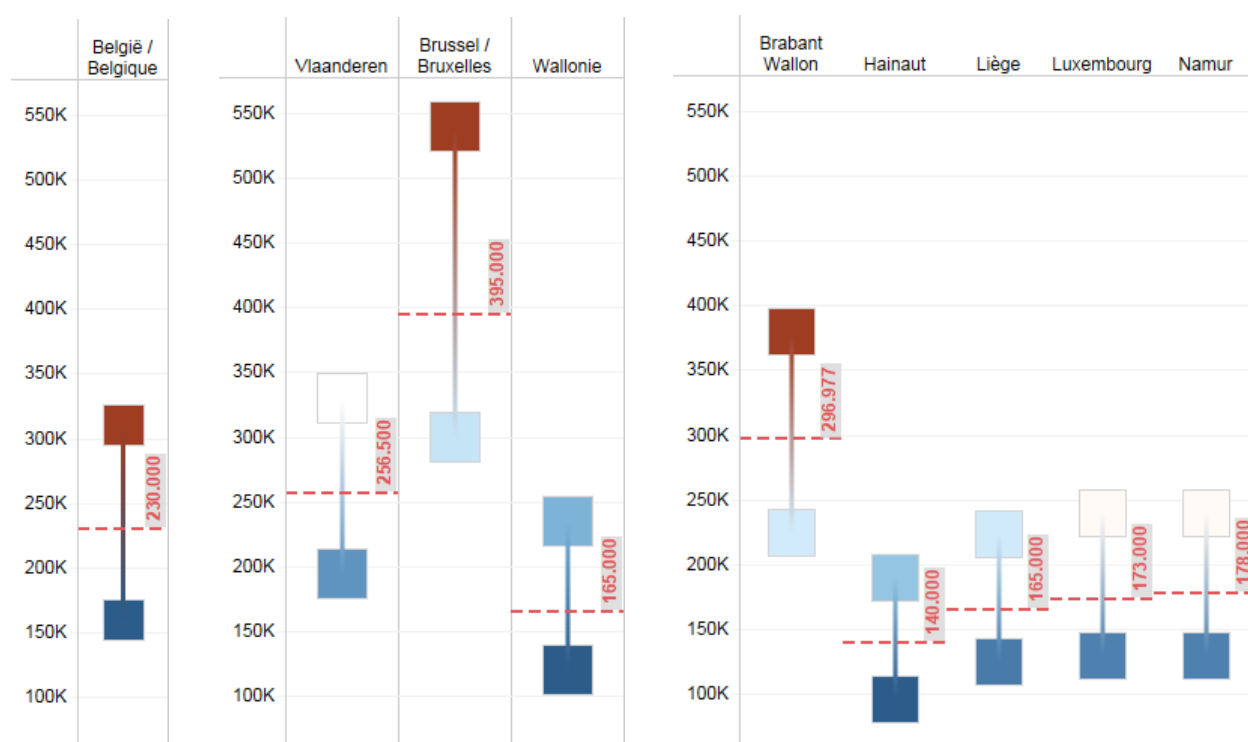
Op basis van dit interval, kunnen we bijvoorbeeld afleiden dat 50% van de huizen in de gemeente Anderlecht verkocht werden aan een prijs tussen 240.000 EUR en 355.000 EUR (zie ook tabel pagina 35).

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.

De mediaanprijs voor het Brusselse Gewest is 395.000 EUR en zijn interval dat 50% van de observaties bevindt zich tussen 300.000 EUR en 540.000 EUR.

Deze vergelijking wordt getoond in onderstaande grafieken.



De medianen per gemeente, het percentage van hun evolutie ten opzichte van 2017 en het prijsinterval waarbinnen 50% van de observaties liggen worden samengevat in de tabel op pagina 35.

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

SPREIDING VAN DE HUIZENPRIJS PER GEMEENTE

De mediaanprijs van de Brussels Regio bedraagt 395.000 EUR. Deze wordt voorgesteld door de oranje stippellijn in de grafiek op de volgende pagina.

Op basis van de analyse van het 50% interval van de prijzen rond de mediaan stellen we vast dat hoe hoger de mediaan van een woning in een gemeente is, hoe groter het prijsinterval van 50% van de observaties is. Een dergelijke grote spreiding duidt op een eerdere heterogene huizenmarkt. Voorbeelden zijn Elsene, Etterbeek, Sint-Pieters-Woluwe,....

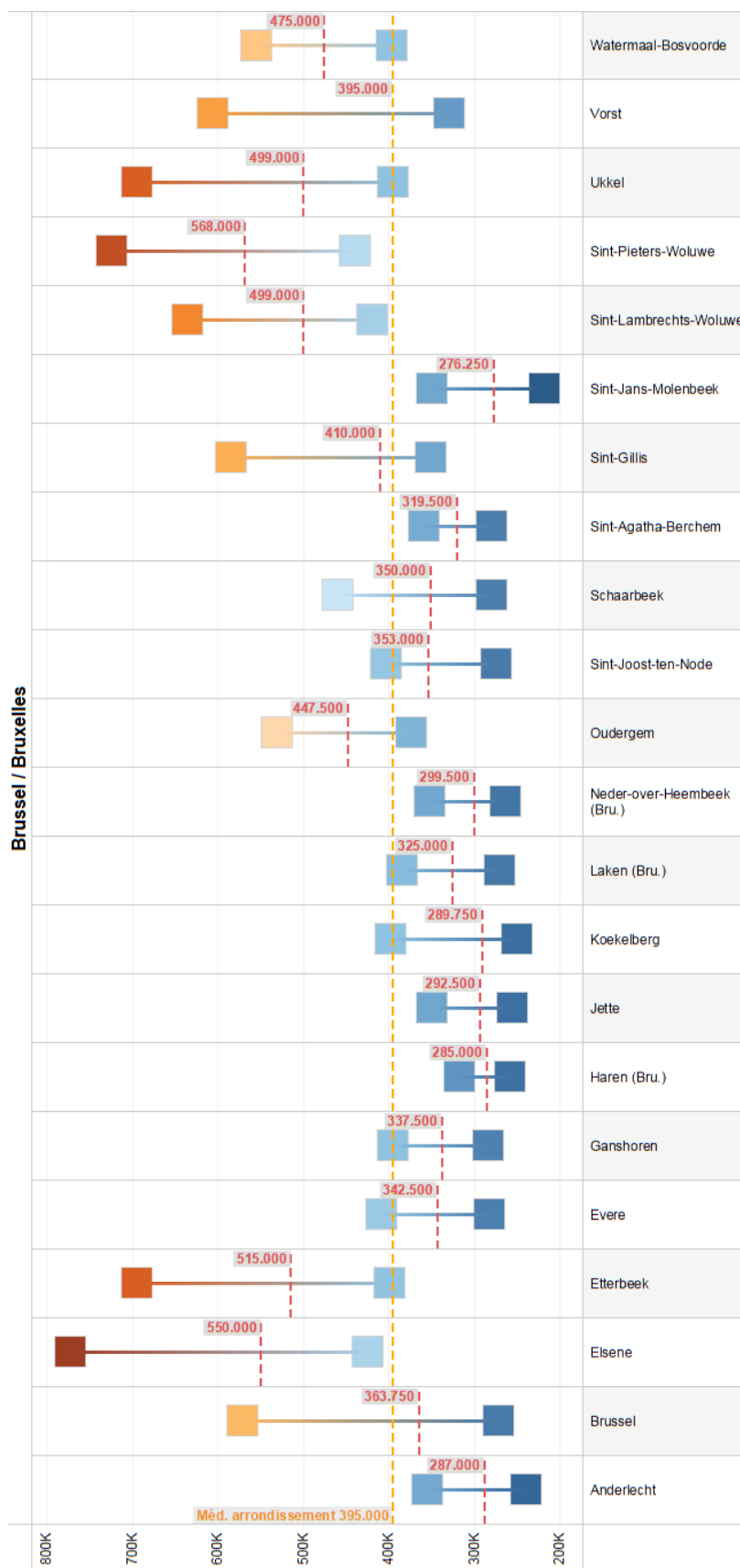
We zien dat de ondergrens van het interval veelal rond, zelfs boven de mediaan van de regio ligt, dit impliceert dat minstens 75% van alle verkochte woningen in die gemeente een hogere prijs hebben dan die mediaanprijs.

Op basis van de bovengrens van het interval kunnen we afleiden in welke prijscategorie 25% van de huizen verkocht werd. In Elsene bijvoorbeeld bedraagt de bovengrens 772.500 EUR. 25% van de huizen die verkocht werden in 2018 hadden een prijs hoger dan dat bedrag. Het is de hoogste bovengrens in deze regio. De mediaan in Sint-Pieters-Woluwe ligt dan wel 18.000 EUR hoger dan deze van Elsene, maar de spreiding van het 50% interval in deze eerste is kleiner. De bovengrens van het interval komt 47.500 lager uit.

Bij de goedkopere gemeenten, waarbij de mediaan kleiner is dan deze van de Brusselse regio zien we dat het 50% prijsinterval onder deze regionale mediaan ligt. Dit impliceert dus ook dat in 2018 minstens 75% van de verkochte huizen een prijs hadden die lager ligt dan 395.000 EUR. Voorbeelden zijn Anderlecht, Evere, Ganshoren, Jette, Het prijsinterval is bij deze gemeenten ook veel kleiner, hetgeen wijst op een homogenere huizenmarkt.

Sint-Jans-Molenbeek heeft de laagste ondergrens van het 50% prijsinterval; 25% van de huizen worden er aldus verkocht aan een prijs lager dan 218.750 EUR.

Tot slot, zien we dat de gemeenten Brussel-Stad, Sint-Gillis en Vorst een mediaan hebben die dicht bij de mediaan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanleunt. De ondergrens van het 50% prijsinterval rond de mediaan ligt onder de mediaan van de Brusselse regio, hun bovengrens ligt daar fors boven. In deze gemeenten wordt de huizenmarkt dan ook getypeerd door een grote variatie aan type woningen en wijken. De diversificatie van de woningmarkt is hier groot.



Grafiek 28 : Grafische voorstelling van het prijsinterval dat 50% van de observaties bevat (per gemeente)

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 2017 en 2018 gegeven, evenals de evolutie tussen 2017 en 2018.

	2017			2018		
	Gemid. Regio / Moyen Région	Gemid. Gemeente / Moyen Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune	Gemid. Regio / Moyen Région	Gemid. Gemeente / Moyen Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune
Brussel / Bruxelles	Anderlecht	430.039	291.594	452.721	306.868	5,24%
	Brussel / Bruxelles	430.039	494.885	452.721	446.930	-9,69%
	Elsene / Ixelles	430.039	613.037	452.721	633.360	3,31%
	Etterbeek	430.039	495.597	452.721	567.330	14,47%
	Evere	430.039	333.846	452.721	355.960	6,62%
	Ganshoren	430.039	315.884	452.721	350.717	11,03%
	Haren	430.039	293.923	452.721	316.385	7,64%
	Jette	430.039	312.297	452.721	305.419	-2,20%
	Koekelberg	430.039	284.318	452.721	323.125	13,65%
	Laken / Laeken	430.039	344.951	452.721	342.285	-0,77%
	Neder-over-Heembeek	430.039	294.604	452.721	309.464	5,04%
	Oudergem / Auderghem	430.039	442.876	452.721	469.328	5,97%
	S-J-t-N	430.039	366.000	452.721	371.940	1,62%
	Schaarbeek / Schaerbeek	430.039	394.820	452.721	391.401	-0,87%
	Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	430.039	309.691	452.721	333.130	7,57%
	Sint-Gillis / Saint-Gilles	430.039	386.514	452.721	479.760	24,12%
	Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Sainte-Jean	430.039	291.532	452.721	292.063	0,18%
	Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	430.039	512.751	452.721	542.309	5,76%
	Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	430.039	580.802	452.721	629.548	8,39%
	Ukkel / Uccle	430.039	524.106	452.721	593.041	13,15%
	Vorst / Forest	430.039	471.586	452.721	464.155	-1,58%
	Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	430.039	462.178	452.721	483.518	4,62%

Grafiek 29 : Tabel met de gemiddelde prijs per gemeente voor 2017 en 2018 (evolutie ten opzichte van de gemeente)

OVERZICHT MEDIAANPRIJZEN VAN WOONHUIZEN PER GEMEENTE

Onderstaande tabel herneemt de verschillende gemeenten van het Brusselse Gewest. Voor elk van hen wordt de mediaanprijs in 2017 en 2018 gegeven, de evolutie tussen 2017 en 2018 en het prijsinterval van 50% van de observaties (ondergrens en bovengrens).

	2017					2018				
	Médian Région / Médian Commune / Médian	Médian Région / Médian Commune / Médian	% Méd. Gemeente / % Méd. Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)	Médian Région / Médian Commune / Médian	% Méd. Gemeente / % Méd. Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)	
Anderlecht	375.000	275.000		230.000	327.500	395.000		287.000	4.36%	
Brussel / Bruxelles	375.000	416.500		300.000	581.250	395.000		363.750	-12,67%	
Elsene / Ixelles	375.000	535.000		410.000	726.500	395.000		550.000	2,80%	
Etterbeek	375.000	462.500		386.000	555.000	395.000		515.000	11,35%	
Evere	375.000	330.000		285.050	365.000	395.000		342.500	3,79%	
Ganshoren	375.000	285.000		261.500	355.500	395.000		337.500	18,42%	
Haren	375.000	280.000		270.000	320.000	395.000		285.000	1,79%	
Jette	375.000	290.000		260.000	350.000	395.000		292.500	0,86%	
Koekelberg	375.000	240.000		223.750	342.500	395.000		289.750	20,73%	
Laken / Laeken	375.000	325.000		270.000	430.000	395.000		325.000	0,00%	
Neder-over-Heembeek	375.000	271.500		242.875	357.500	395.000		299.500	10,31%	
Oudergem / Auderghem	375.000	420.000		347.500	505.000	395.000		447.500	6,55%	
S-J-t-N	375.000	286.500		229.500	416.250	395.000		353.000	23,21%	
Schaerbeek / Schaarbeek	375.000	370.000		281.250	475.000	395.000		350.000	-5,41%	
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	375.000	290.000		265.000	362.500	395.000		319.500	10,17%	
Sint-Gillis / Saint-Gilles	375.000	350.000		270.000	405.000	395.000		410.000	17,14%	
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Sainte-Jean	375.000	267.000		217.500	349.000	395.000		276.250	3,46%	
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	375.000	490.000		393.750	583.888	395.000		499.000	1,84%	
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	375.000	547.500		441.250	693.750	395.000		568.000	3,74%	
Ukkel / Uccle	375.000	435.000		330.000	637.500	395.000		499.000	14,71%	
Vorst / Forest	375.000	430.000		328.125	581.250	395.000		395.000	-8,14%	
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Botstfort	375.000	440.000		360.000	531.250	395.000		475.000	7,95%	

Grafiek 30 : Tabel met de mediaanprijs per gemeente voor 2017 en 2018 (evolutie ten opzichte van de gemeente)

APPARTEMENTEN

APPARTEMENTEN – EVOLUTIE GEMIDDELDE / MEDIAANPRIJZEN IN 2018

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN BELGIË – NATIONALE ANALYSE

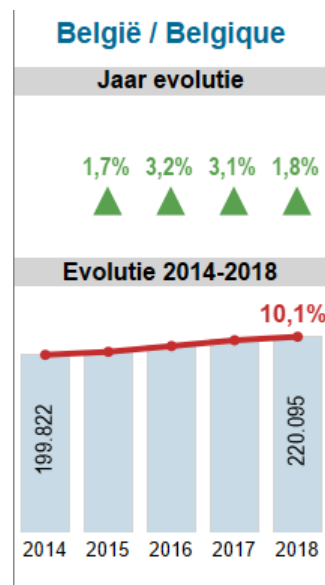
Grafiek 31 illustreert de gemiddelde prijs van een appartement in België en zijn evolutie van 2014 tot 2018. Het is de eerste keer dat de jaarlijkse gemiddelde prijs hoger is dan 220.000 EUR.

De evolutie van het ene jaar naar het andere wordt voorgesteld in het bovenste deel van de grafiek (pijlen en percentages). De evolutie over een periode van 5 jaar wordt voorgesteld door de lijn en het percentage in het onderste deel van de grafiek.

De gemiddelde prijs van een appartement steeg achtereenvolgend in de loop van de afgelopen 5 jaar.

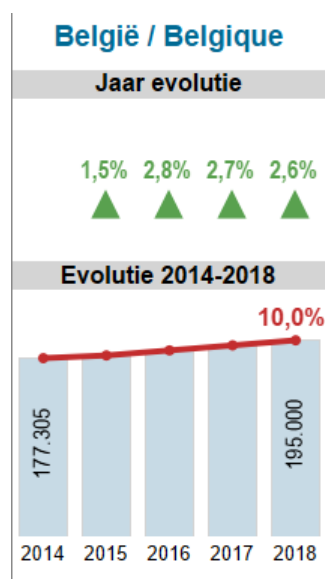
De gemiddelde prijs van een appartement in België in 2018 is +1,8% hoger dan in 2017, hetzij bijna +4.000 EUR.

Over 5 jaar is de prijs voor een appartement gemiddeld +20.000 EUR duurder dan in 2014, hetzij +10,1%. Deze stijging moet gerelativeerd worden in het licht van de inflatie over dezelfde periode die +7,0% bedraagt (Bron: Eurostat).



Grafiek 31 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België

MEDIAAN PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN BELGIË – NATIONALE ANALYSE



Grafiek 32: Jaarevolutie van de mediaanprijs van een appartement in België

De grafiek links toont de mediaanprijs van een appartement in België en zijn evolutie van 2014 tot 2018. In tegenstelling tot de gemiddelde prijs ligt de mediaanprijs onder de 200.000 EUR (-11,4%).

De mediaanprijs van een appartement is de afgelopen vijf jaar eveneens onafgebroken gestegen.

De mediaanprijs van een appartement in België in 2018 is +2,6% hoger dan in 2017, hetzij een stijging van bijna +5000 EUR.

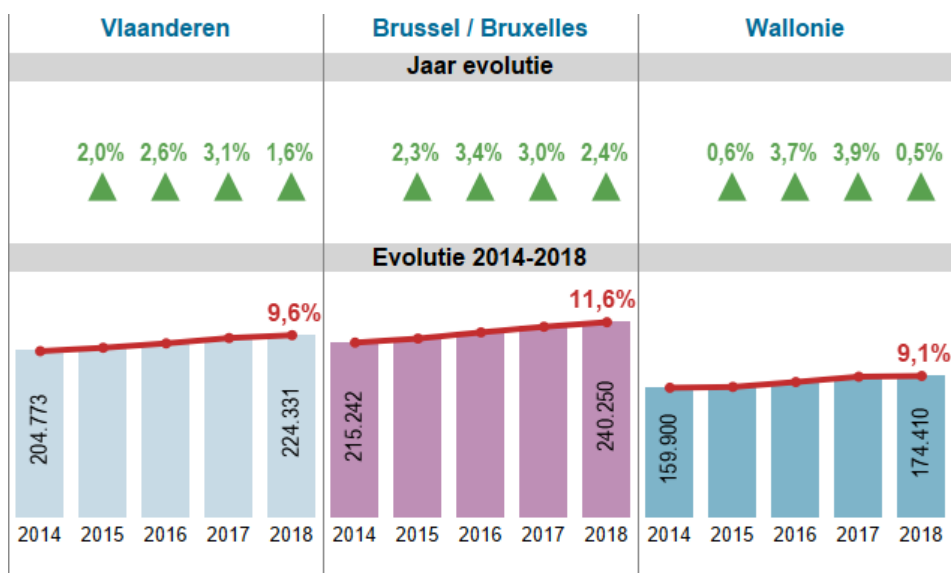
Over 5 jaar bekeken is de prijs voor een appartement gemiddeld +20.000 EUR duurder dan in 2014, hetzij +10,0%. Deze verhoging moet worden gerelativeerd gezien de inflatie over diezelfde periode die +7,0% bedraagt (Bron: Eurostat).

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN BELGIË – REGIONALE ANALYSE

Wanneer wij op regionaal niveau het jaar 2018 met het jaar 2017 vergelijken, merken wij dat de gemiddelde prijs van de appartementen stijgt in de 3 gewesten. De stijging is meer uitgesproken in Vlaanderen en Brussel (respectievelijk +1,6% en +2,4%) terwijl Wallonië stabiel is (+0,5%).

De constante stijging van de gemiddelde prijs van een appartement in de 3 gewesten wordt bevestigd sedert 2014. De stijging op nationaal niveau van de gemiddelde prijzen over 5 jaar (+10,1%) wordt in de 3 gewesten van het land vastgesteld, met stijgingen van +9,6% voor Vlaanderen, +11,6% voor Brussel en +9,1% voor Wallonië. Maar ook hier weer moet deze stijging gerelativeerd worden in het licht van de inflatie over dezelfde periode die +7,0% bedraagt (Bron: Eurostat).

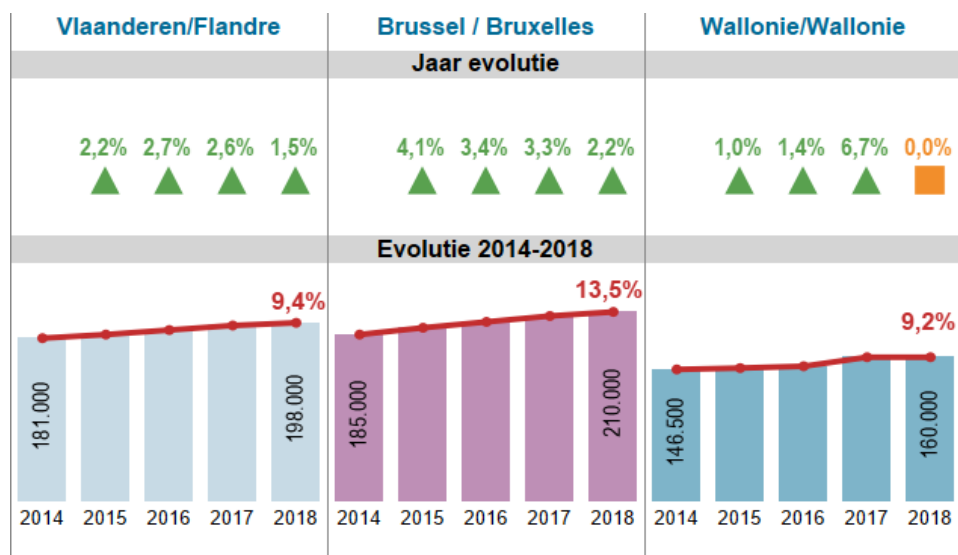
In 2018 bedraagt de gemiddelde prijs van een appartement op nationaal niveau 220.095 EUR. De gemiddelde prijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt daar +9,2% boven, in Vlaanderen +1,9% terwijl de gemiddelde prijs in Wallonië daar -20,8% onder ligt.



Grafiek 33: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in België per gewest

MEDIAAN PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN BELGIË – REGIONALE ANALYSE

De mediaanprijs geeft een gelijkaardig resultaat als bij de gemiddelde prijs. Wanneer we 2018 met 2017 vergelijken, zien we dat de mediaanprijs ook in Vlaanderen en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gestegen is, maar stabiel blijft in Wallonië. Het resultaat leunt zeer dicht aan bij de gemiddelde prijs. De stijging is opvallender in Brussel (+2,2%).



Grafiek 34: Jaarevolutie van de mediaanprijs van een appartement in België per gewest

De constante toename van de mediaanprijs van een appartement is sinds 2014 in de drie gewesten waarneembaar, met uitzondering van 2018 voor Wallonië. Op nationaal niveau wordt de stijging van de mediaanprijzen over een periode van 5 jaar (+10%) in de drie gewesten vastgesteld, met stijgingen van 9,4% voor Vlaanderen, 13,5% voor Brussel en +9,2% voor Wallonië. Opnieuw moet deze stijging gerelativeerd worden gezien de inflatie over diezelfde periode die +7,0% bedraagt (Bron: Eurostat).

In 2018 bedraagt de mediaanprijs van een appartement op nationaal niveau 195.000 EUR. De gemiddelde prijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt daar +7,7% boven en in Vlaanderen +1,5%. In Wallonië ligt de gemiddelde prijs daar -17,9% onder.

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN BELGIË – PROVINCIALE ANALYSE

Voor het geheel van de **Waalse provincies** stijgt de gemiddelde prijs met +0,5% ten opzichte van vorig jaar (grafiek 33). De gemiddelde prijs bedraagt 174.410 EUR in 2018.

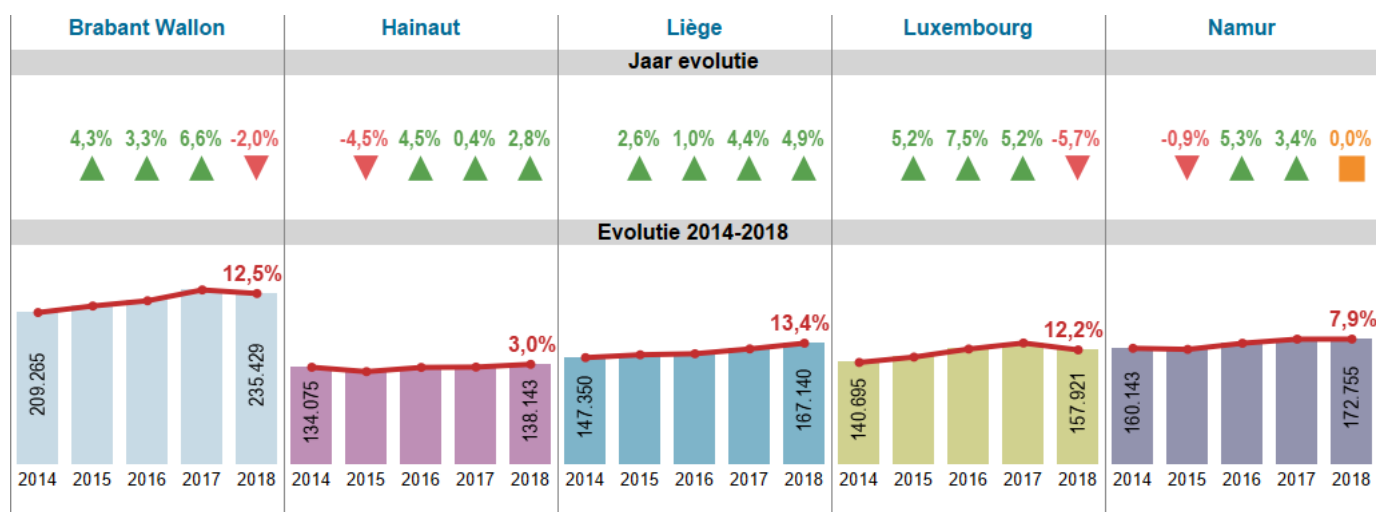
De jaarlijkse gemiddelden en hun evoluties ten opzichte van 2017 worden geïllustreerd in grafiek 35 hieronder. De gemiddelde prijzen van de appartementen kennen over het jaar 2018 een stijging in de provincie Luik en Henegouwen (van respectievelijk 4,9% en 2,8%). De gemiddelde prijzen in Waals-Brabant en in de provincie Luxemburg dalen van hun kant met respectievelijk -2,0% en -5,7%. In de provincie Namen blijft de gemiddelde prijs stabiel.

Waals-Brabant en de provincie Luxemburg breken in 2018 met de stijgende trend die zij gedurende 3 tot 4 opeenvolgende jaren hebben gekend. De daling van de gemiddelde prijs van een appartement in Waals-Brabant ten opzichte van het jaar 2017 is geconcentreerd in de gemeenten Waterloo, Nijvel, Tubize, Braine-l'Alleud en Waver.

In de provincie Luxemburg is de daling van de gemiddelde prijs van de appartementen een algemeen verschijnsel in heel de provincie, met uitzondering van het arrondissement Aarlen, waar de gemiddelde prijs stabiel is (+0,1%). In de provincie Luxemburg wordt in vergelijking met de andere provincies een grotere schommeling van de gemiddelde prijs van een appartement vastgesteld gezien het klein aantal waarnemingen.

De stijging van de gemiddelde prijs in de provincie Henegouwen over het jaar 2018 houdt verband met de evolutie van de prijzen in de gemeenten Charleroi, Bergen en La Louvière, die alle drie een stijging kennen tussen +3,8% en +6,4%.

In vergelijking met de gemiddelde prijs in het Waals Gewest (174.410 EUR) over het jaar 2018, ligt enkel de gemiddelde prijs van een appartement in Waals-Brabant daar een heel stuk boven (+35,0%). De gemiddelde prijs in de provincie Namen bevindt zich op hetzelfde peil (-0,9%) terwijl de prijzen in de 3 andere provincies (Luik, Luxemburg en Henegouwen) daar respectievelijk -4,2%, -9,5% en -20,8% onder liggen.



Grafiek 35 : Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijzen van appartementen in de Waalse provincies

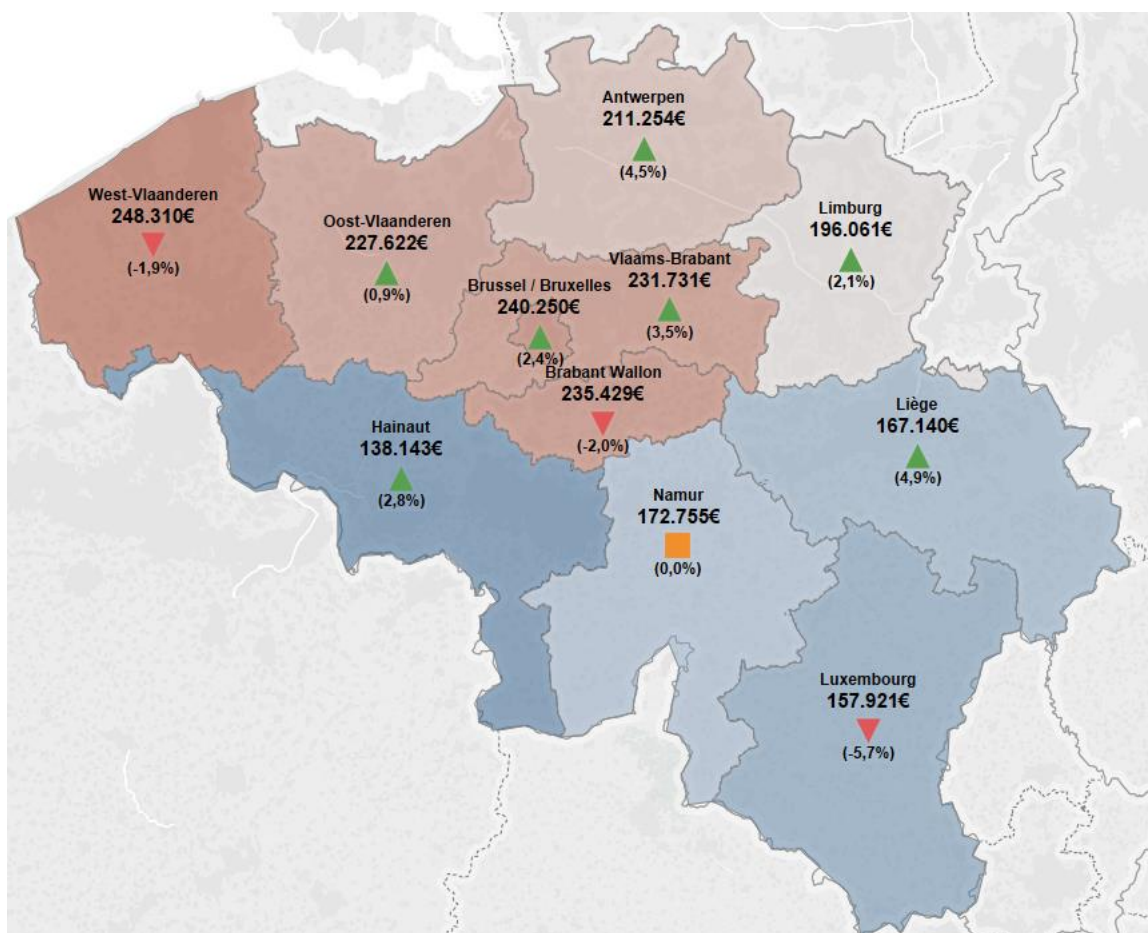
Bij een vergelijking op langere termijn, stellen we vast dat de gemiddelde prijzen van de appartementen over het jaar 2018 hoger zijn dan 5 jaar geleden in elke Waalse provincie. De stijging schommelt rond +12% tot +13% voor de

provincies Luxemburg, Waals-Brabant en Luik. De provincies Namen en Henegouwen kennen een stijging van +7,9% en +3,0% over 5 jaar.

Zoals eerder werd uitgelegd moeten deze stijgingen over een periode van 5 jaar gerelativeerd worden in het licht van de inflatie in België over dezelfde periode, namelijk +7,0% (Bron: Eurostat). In de provincie Henegouwen stellen wij vast dat de prijsstijging ontoereikend is om de inflatie te compenseren.

Tot slot voegen wij hier nog een overzichtskaart voor de appartementen aan toe die de evolutie van de gemiddelde prijs van een appartement in de verschillende Belgische provincies samenvat. Wij vergelijken hieronder de gemiddelde prijs van het jaar 2018 met de gemiddelde prijs van 2017.

De kleurcode geeft de gemiddelde prijs weer. Hoe meer de kleur naar bruin/rood neigt, hoe hoger de prijs van een appartement in die provincie en omgekeerd, hoe blauwer de kleur, hoe lager de prijs van een appartement in die provincie. Zo is een appartement gemiddeld het duurst in West-Vlaanderen en het goedkoopst in Henegouwen. De provincie met de hoogste stijging is de provincie Luik (+4,9%), wanneer we de gemiddelde prijs van een appartement vergelijken tussen het jaar 2018 en het jaar 2017.

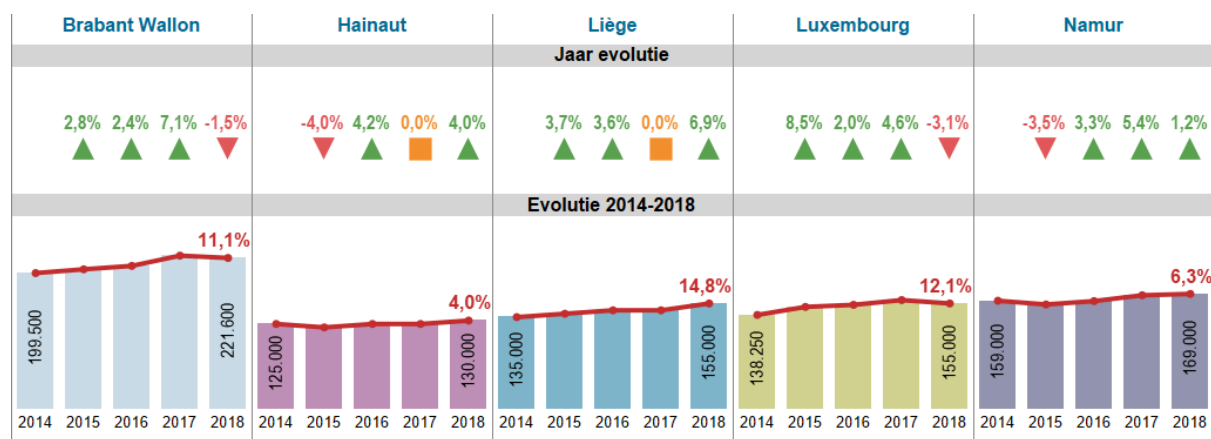


Grafiek 36: Overzichtskaart van de evolutie van de prijs van een appartement in België (2018 vs 2017)

MEDIAAN PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN BELGIË – PROVINCIALE ANALYSE

De mediaanprijs voor alle **Waalse provincies** samen blijft stabiel (+0,0%) ten opzichte van het jaar voordien (grafiek 34). De gemiddelde prijs bedraagt in 2018 160.000 EUR.

De jaargemiddelden en hun evolutie ten opzichte van 2017 worden getoond in onderstaande grafiek. De mediaanprijzen van appartementen noteren in 2018 een stijging in de provincies Luik, Henegouwen en Namen (tussen +1,2% en +6,9%). De mediaanprijzen in de provincies Waals-Brabant en Luxemburg dalen daarentegen respectievelijk -1,5% en -3,1%.



Grafiek 37: Mediaanprijzen van appartementen in de Waalse provincies & evolutie per jaar

De provincies Waals-Brabant en Luxemburg doorbreken in 2018 de stijging die zij de laatste 4 jaar achtereenvolgens kenden. De daling van de mediaanprijs van een appartement in Waals-Brabant ten opzichte van 2017 concentreert zich in de gemeenten Rixensart, Tubeke, Waver, Waterloo en Terhulpen.

In de provincie Luxemburg geldt de daling van de mediaanprijs van de appartementen voor de hele provincie, met uitzondering van het arrondissement Aarlen waar de gemiddelde prijs stabiel blijft (+0,1%). Een grotere variatie in de mediaanprijs van een appartement, in vergelijking met de andere provincies, wordt vastgesteld in de provincie Henegouwen.

De stijging van de mediaanprijs in 2018 in de provincie Luik is gelinkt aan de prijsevolutie in de gemeenten Luik, Esneux en Visé die een stijging tussen +7,05% en +10,21% optekenen.

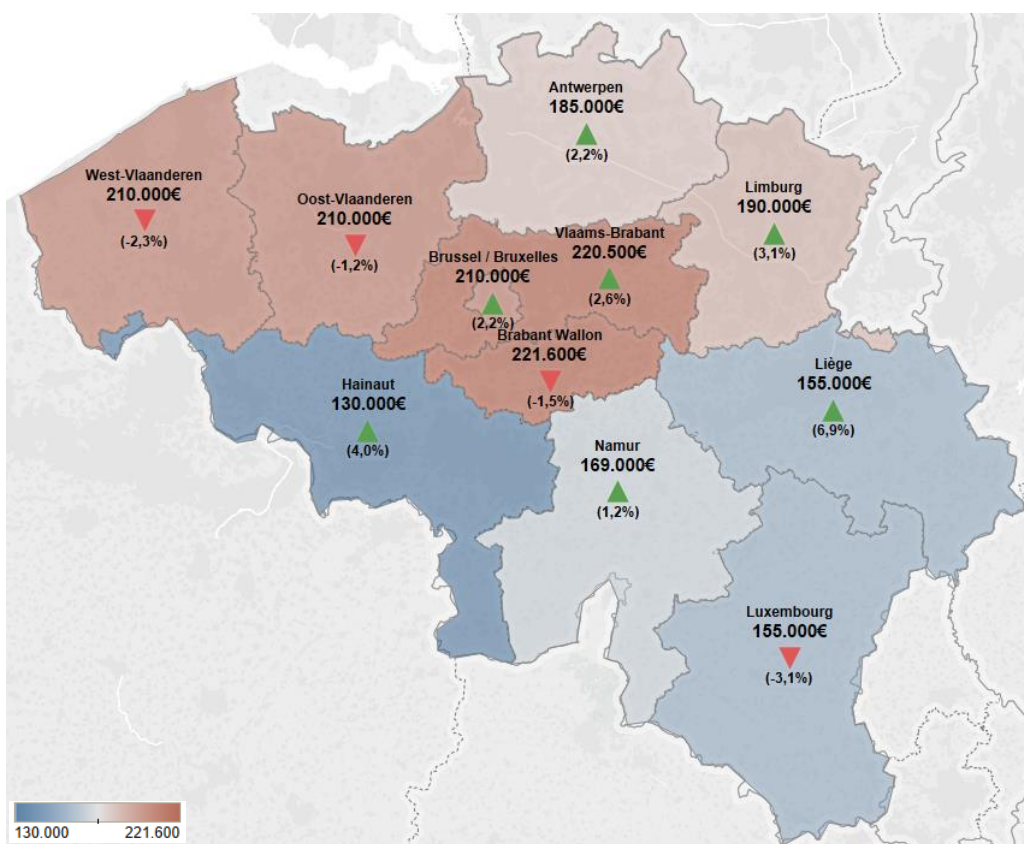
Vergeleken met de mediaanprijs van het Waals Gewest in 2018 (160.000 EUR) ligt enkel de mediaanprijs van een appartement in Waals-Brabant (+38,5%) en Namen (+5,6%) hoger. In de drie andere provincies (Luik, Luxemburg en Henegouwen) ligt de mediaanprijs respectievelijk -3,1%, -3,1% en -18,8% lager.

Bij een vergelijking op langere termijn stellen we vast dat de mediaanprijzen van appartementen voor 2018 in elke Waalse provincie hoger liggen dan vijf jaar geleden. De stijging schommelt rond de +11% tot +15% voor de provincies Luxemburg, Waals-Brabant en Luik. De provincies Namen en Henegouwen kennen daarentegen een stijging van respectievelijk +6,3% en +4,0% over een periode van 5 jaar.

Zoals eerder uitgelegd, moeten deze stijgingen over een periode van 5 jaar gerelativeerd worden gezien de inflatie in België voor diezelfde periode, namelijk +7,0% (Bron: Eurostat). We stellen in de provincies Henegouwen en Namen vast dat de prijsverhoging onvoldoende is om de inflatie te compenseren.

Tot slot voegen we nog twee overzichtskaarten voor de appartementen toe die de evolutie van de gemiddelde prijs en de mediaanprijs van een appartement in de verschillende Belgische provincies (volgende pagina) samenvat. We vergelijken hieronder de gemiddelde prijs van 2018 met de gemiddelde prijs van 2017. We doen hetzelfde voor de mediaanprijs. Dit maakt het mogelijk het prijsverschil dat tussen deze beide begrippen kan bestaan te vergelijken.

Een appartement kost, gemiddeld, het meest in West-Vlaanderen en het minst in Henegouwen. Wanneer we de gemiddelde prijs van een appartement in 2018 en 2017 met elkaar vergelijken, noteert de provincie Luik de grootste stijging (+4,9%). De eindresultaten veranderen wanneer we rekening houden met de mediaanprijs. Dan wordt Waals-Brabant de duurste provincie.



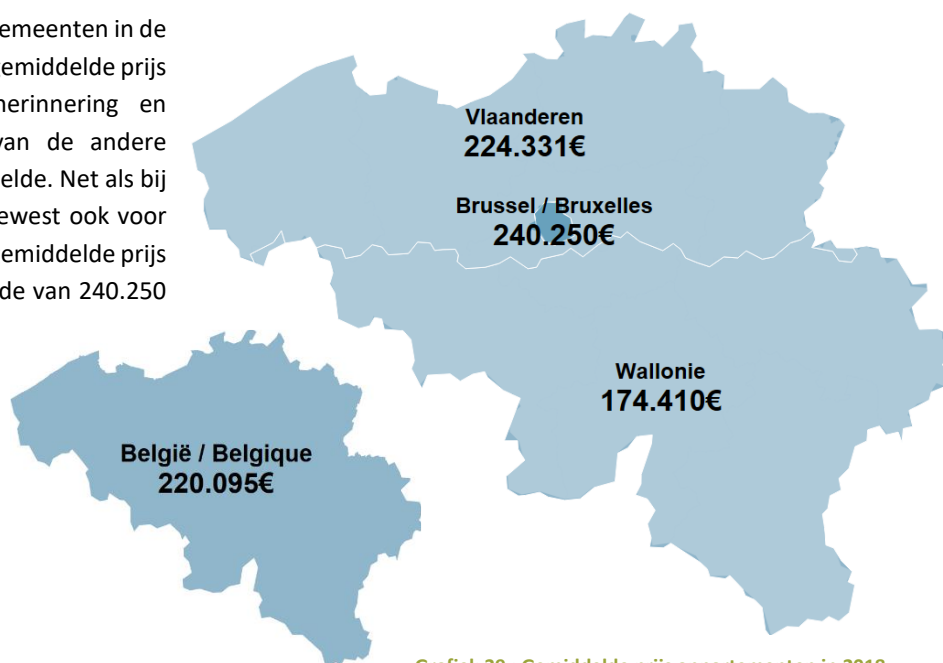
Grafiek 38 : Overzichtskaart van de evolutie van de prijs van een appartement in België (2018 vs 2017)

APPARTEMENTEN - ZOOM OP HET BRUSSELS GEWEST

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN HET BRUSSELS GEWEST

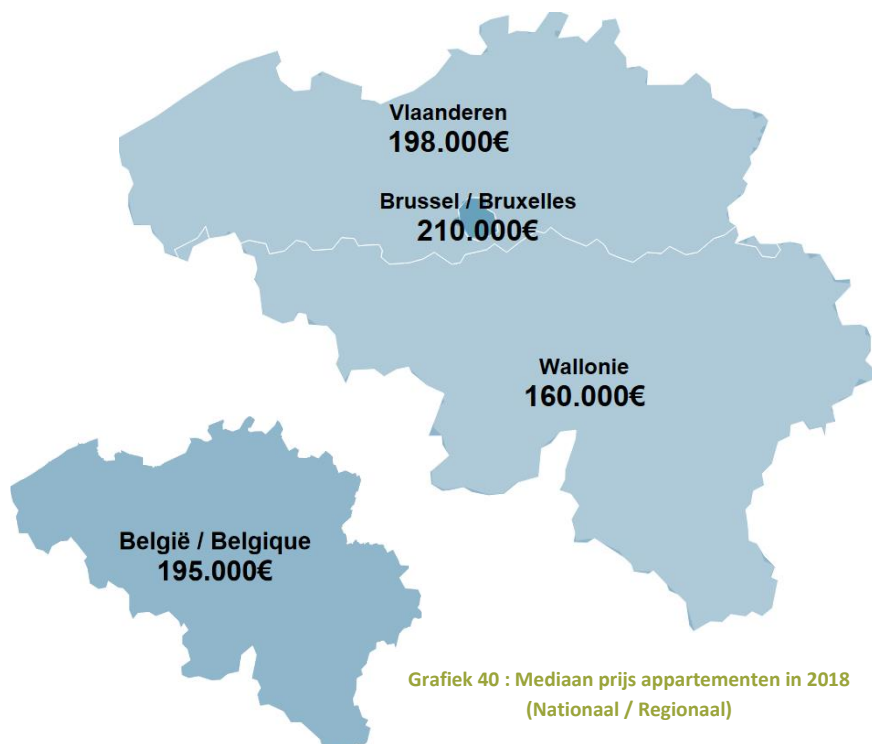
Vooraleer we inzoomen op de gemeenten in de Brusselse regio brengen we de gemiddelde prijs voor een appartement in herinnering en situeren deze ten opzichte van de andere regio's en het nationaal gemiddelde. Net als bij de huizen heeft het Brussels Gewest ook voor de appartementen de hoogste gemiddelde prijs van de 3 regio's. Het gemiddelde van 240.250 EUR ligt +7,1% dan het Vlaams gemiddelde en +37,8% hoger dan het Waals gemiddelde. In vergelijking met het nationaal gemiddelde betaalt men in Brussel gemiddeld 20.000 EUR (of +9,2%) meer voor een appartement.

Zoals eerder gemeld maken appartementen gemiddeld twee derde van de residentiële vastgoedmarkt uit in de Brusselse regio.



Grafiek 39 : Gemiddelde prijs appartementen in 2018
(Nationaal / Regionaal)

MEDIAAN PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN IN HET BRUSSELS GEWEST



Grafiek 40 : Mediaan prijs appartementen in 2018
(Nationaal / Regionaal)

De mediaanprijs van een appartement in het Brusselse Gewest bedraagt 210.000 EUR in 2018. Dat is 15.000 EUR (of +7,7%) meer dan het nationale niveau waar 50% van de verkochte appartementen een prijs heeft lager of gelijk aan 195.000 EUR.

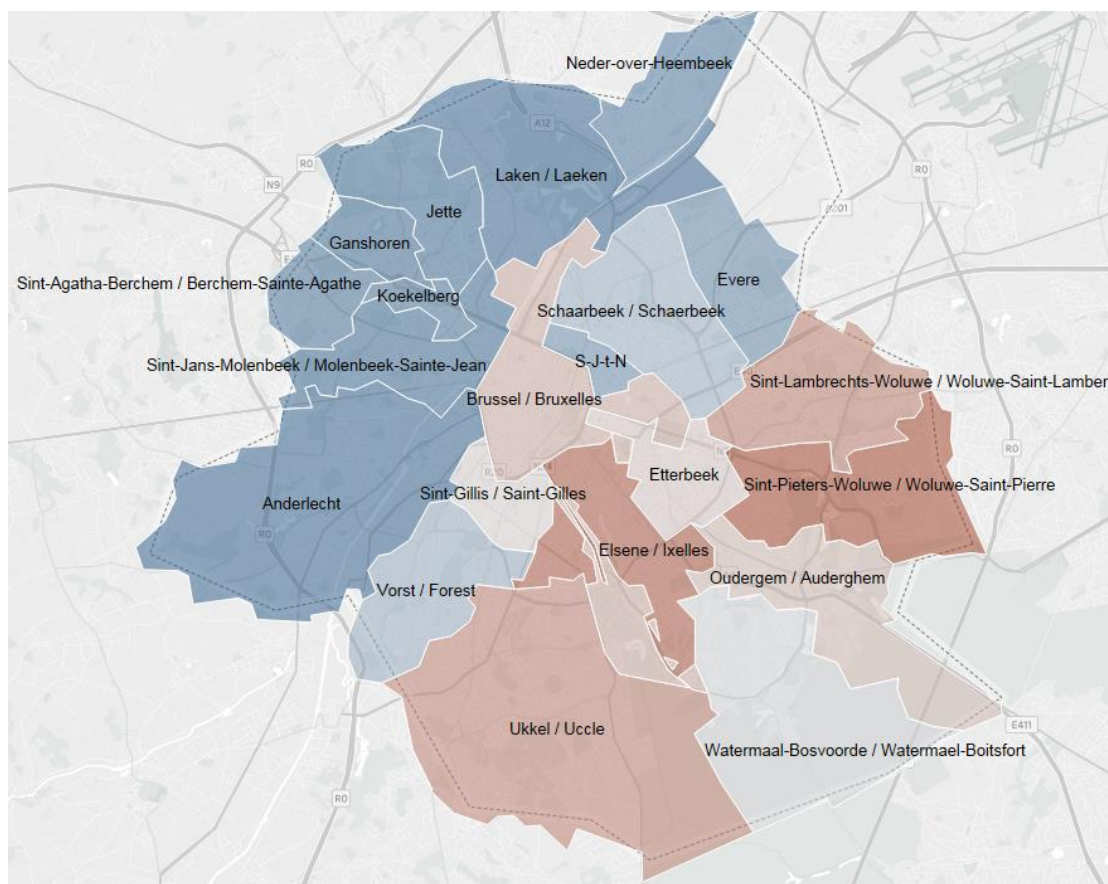
In vergelijking met de Vlaamse regio ligt de Brusselse mediaan +6,1% hoger, ten opzichte van de Waalse regio is dit +31,3%.

We zien dus dat de Brusselse prijs voor appartementen veel nauwer aansluit bij de rest van het land dan de prijs van woonhuizen (zie hogerop). Zowel op niveau van de gemiddelde als de mediaanprijs zijn de verschillen op dit regionale niveau bij de woning veel uitgesprokener.

OVERZICHT GEMEENTE NIVEAU

Net als bij de huizen, zien we een grote diversificatie van de prijzen voor appartementen op het niveau van de gemeenten in de Brusselse regio. Onderstaande kaart geeft een eerste beeld van deze uiteenlopende prijzen. De gemeenten krijgen een kleur toegewezen op basis van de gemiddelde prijs van een appartement in die gemeente. Hoe hoger hoe bruin/roder deze gemeente ingekleurd wordt. Hoe lager de gemiddelde prijs, hoe blauwer de kleur.

Ook hier opteerden we voor een bijkomende opsplitsing van Brussel-stad op basis van de postcode. Haren wordt evenwel niet getoond omwille van het beperkte aantal observaties in 2018.



Grafiek 41 : Overzicht kaart gemeenten in het Brussels Gewest op basis van gemiddelde prijs van een appartement in 2018

Op basis de gemiddelde prijs voor een appartement kunnen we duidelijk enkele zones identificeren:

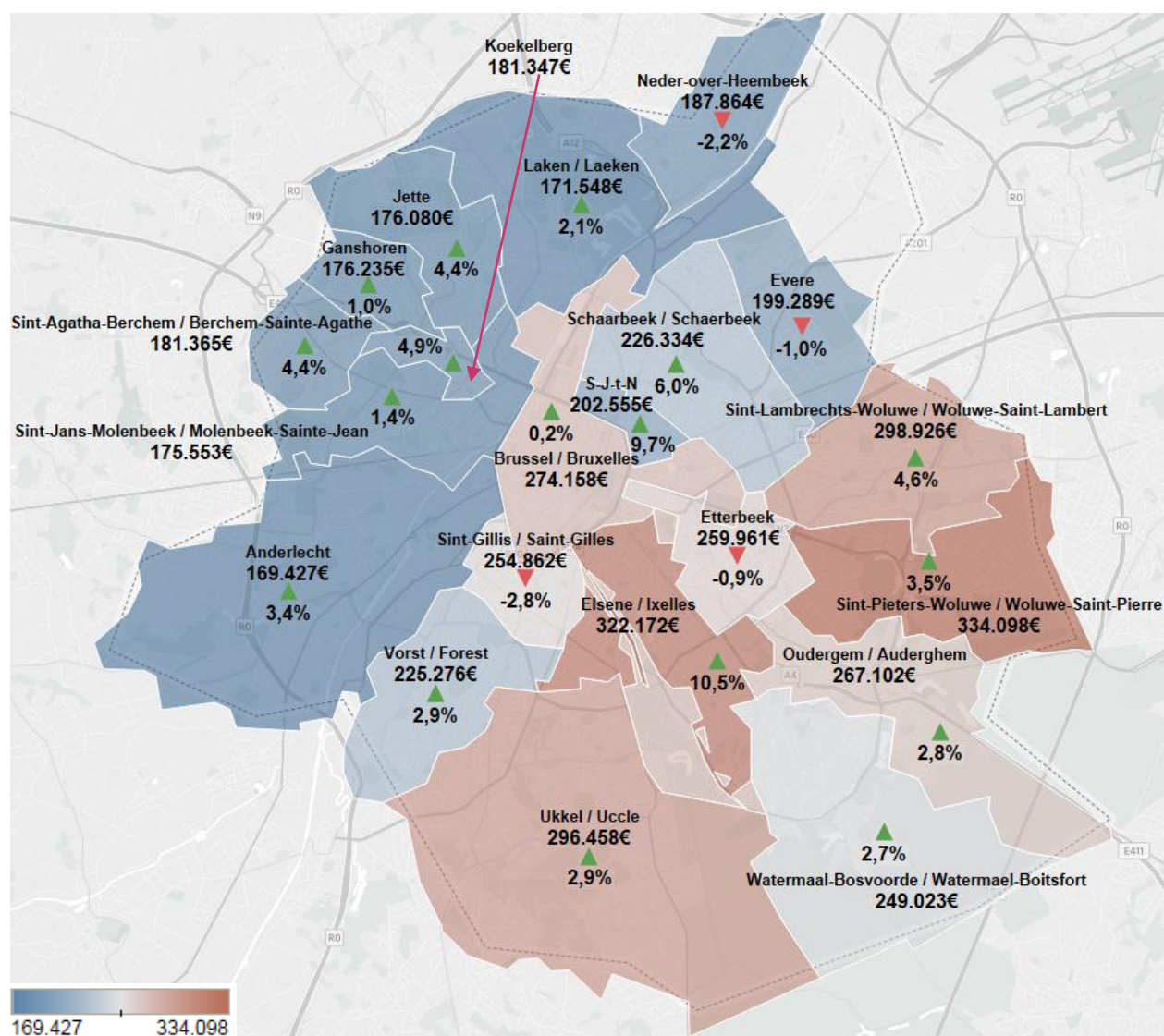
1. De goedkoopste appartementen bevinden zich in het noord-noordwesten van de Brusselse regio. Een appartement kost in gemeenten als Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Koekelberg, ... gemiddeld minder dan 200.000 EUR.
2. De gemeenten gelegen ten zuiden van de Noord-Zuid spoorverbinding hebben, met uitzondering van Elsene en Sint-Pieters-Woluwe, gemiddelde appartementsprijzen tussen 200.000 EUR en 300.000 EUR.
3. In Elsene en Sint-Pieters-Woluwe worden gemiddeld de duurste appartementen verkocht. Het gemiddelde ligt er hoger dan 320.000 EUR.

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN PER GEMEENTE

De gemiddelde prijs van een appartement in elke Brusselse gemeente in 2018, evenals zijn evolutie ten opzichte van 2017 worden afgebeeld in onderstaande kaart. De kleurcode volgt dezelfde redenering als beschreven op de vorige pagina.

De gemiddelde prijzen van een appartement in de Brusselse regio variëren van 169.427 EUR in Anderlecht tot 334.098 EUR in Sint-Pieters-Woluwe. Het gemiddelde in Anderlecht ligt -29,5% onder het Brussels gemiddelde, het gemiddelde in Sint-Pieters-Woluwe ligt +39,1% hoger. De gemiddelde appartementsprijs in Sint-Pieters-Woluwe is de 3^{de} hoogste van het land. Enkel de Vlaamse gemeenten Knokke en Heist-aan-zee kennen een hogere gemiddelde prijs.

10 van de 22 gemeenten hebben een gemiddelde prijs dat lager ligt dan het nationaal gemiddelde voor een appartement.



Grafiek 42 : Kaart met de gemiddelde prijs van een appartement / evolutie ten opzichte van 2017

In vergelijking met 2017 steeg de gemiddelde prijs in het Brussels Gewest +2,4% (zie pagina 37). We observeren een toename van de gemiddelde appartementsprijs in bijna elke Brusselse gemeente.

Enkel de gemeenten Etterbeek, Evere, Neder-over-Heembeek en Sint-Gilles wordt een daling van om en bij -1% tot -3% opgetekend. In elk van deze gemeente komt deze daling er na een stijgende gemiddelde prijs in 2017 van +4,5% tot +12% (ten opzichte van 2016). Hoewel de daling in Neder-over-Heembeek niet zwaar is willen we er op wijzen dat het aantal transacties van appartementen in 2018 relatief beperkt zijn.

De grootste stijgingen worden waargenomen in de gemeente Sint-Joost-ten-Node en Elsene (+ 10%). In Sint-Joost-ten-Node, de geografisch kleinste, maar wel dichtsbevolkte gemeente van Brussel stijgt de appartementsprijs voor het 2 jaar op rij. In 2017 steeg de gemiddelde prijs ook al +15% ten opzichte van 2016. In 2018 komt het gemiddelde hierdoor voor het eerst uit boven 200.000 EUR.

De gemiddelde prijs voor een appartement komt in Elsene, na een daling in 2017, opnieuw boven 300.000 EUR uit. In vergelijking met 2014 ligt de gemiddelde prijs hier 57.000 EUR hoger. We zullen verderop zien dat de mediaanprijzen deze groeiende prijzenmarkt bevestigen.

De gemeenten Schaarbeek en Vorst stijgen als enige gemeente voor het 5^{de} jaar op rij. De gemiddelde prijzen voor een appartement liggen er in 2018 rond de 225.000 EUR, een groei van goed 30.000 EUR ten opzichte van 5 jaar geleden.

MEDIAAN PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN PER GEMEENTE

De mediaan van de appartementen gelegen in het Brusselse Gewest steeg van 205.500 EUR in 2017 naar 210.000 EUR in 2018, een groei van +2,2%.

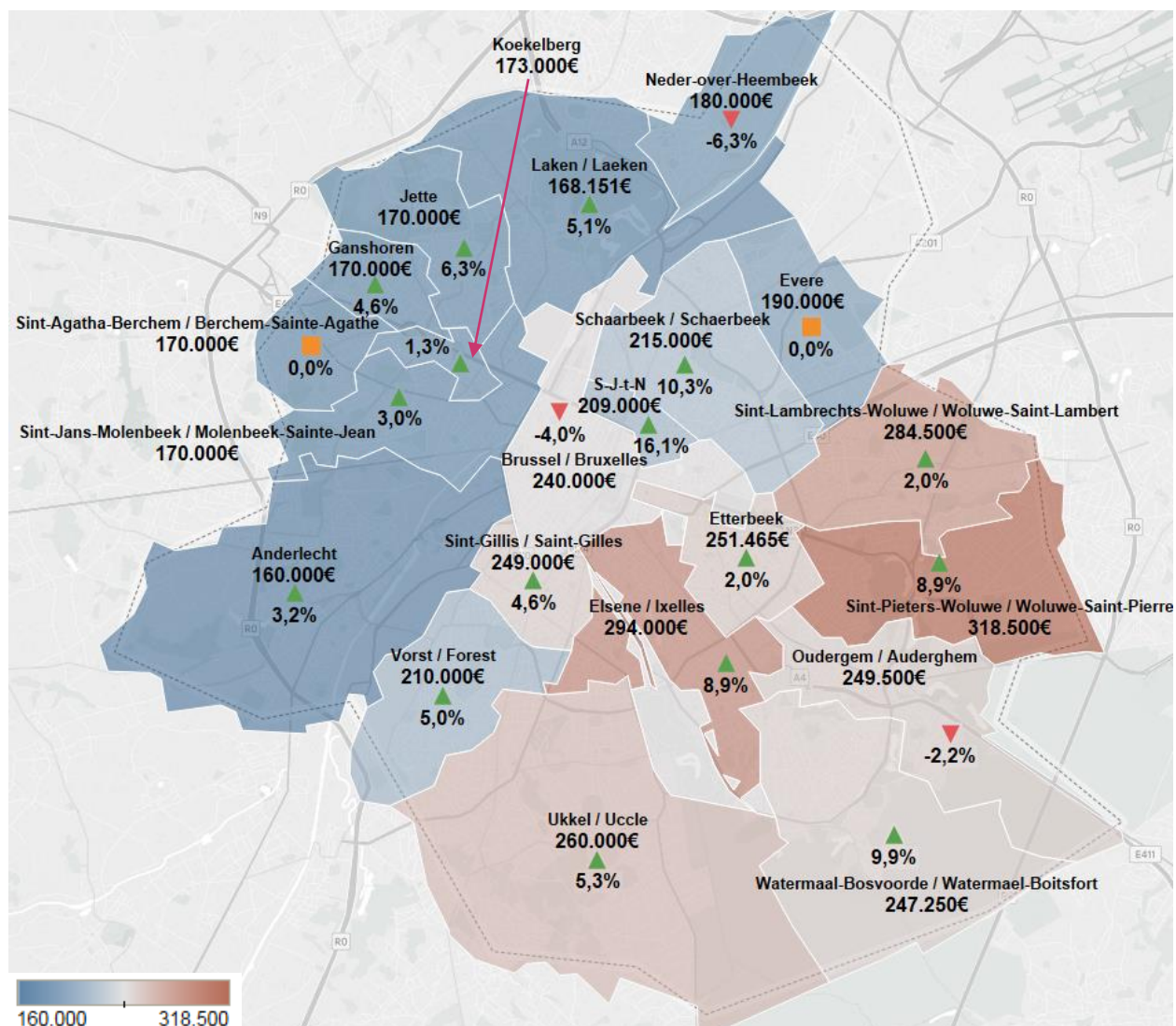
Op het niveau van de Brusselse gemeenten vinden we de laagste mediaanprijs terug in Anderlecht. 50% van alle verkochte appartementen had een prijs lager dan 160.000 EUR. De hoogste mediaan in de Brusselse regio is bijna dubbel zo hoog. In het residentiële Sint-Pieters-Woluwe bedraagt de mediaan 318.500 EUR.

In vergelijking met 2017 kenden slechts 3 gemeenten een dalende mediaan ten opzichte van vorig jaar. Het betreft de gemeenten Neder-over-Heembeek, Brussel-stad en Oudergem (-6,3%, -4,0% en -2,2%). Het aantal transacties van appartementen in Neder-over-Heembeek ligt evenwel eerder laag in 2018, hetgeen een vertekend beeld kan geven in termen van evolutie.

In de gemeenten Sint-Joost-ten-Noode, Schaarbeek, Watermaal-Bosvoorde, Elsene en Sint-Pieters-Woluwe stijgt de mediaanprijs het sterkst (toenames van +9% tot +16%). In Sint-Joost-ten-Noode bedraagt de mediaan in 2018 209.000 EUR tegen 180.000 EUR in 2017. Ook in 2017 steeg de mediaan fors in deze gemeente. In vergelijking met 2014 ligt de mediaan nu 50.000 EUR hoger. We zagen eerder dat ook de evolutie van de gemiddelde prijzen deze positieve tendens laat opmeten.

De mediaan in Schaarbeek komt voor het eerst boven 200.000 EUR, in Sint-Pieters-Woluwe breekt de mediaanprijs voor een appartement voor het eerst de grens van 300.000 EUR.

In Elsene, Etterbeek, Ganshoren, Schaarbeek, Sint-Lambrechts-Woluwe en Vorst groeit de mediaan het 5^{de} jaar op rij (Mits een eenmalige stabilatie in Schaarbeek in 2015 en in Sint-Lambrechts-Woluwe in 2016).



Grafiek 43 : Kaart met de mediaanprijs van een appartement / evolutie ten opzichte van 2017

De Brusselse vastgoedmarkt zit duidelijk in de lift. Zowel de gemiddelde prijzen en mediaanprijzen van huizen en appartementen kenden een toename. Desalniettemin dient deze positieve evolutie in het licht van een gemiddelde inflatie van 2,2% het voorbije jaar gezien worden. In reële termen groeit de woningmarkt met zo'n +3% en is er een stagnatie in de appartementenmarkt.

MEDIAAN & PRIJSINTERVAL VAN 50% VAN DE OBSERVATIES - DEFINITIE

In onderstaande grafieken schakelen we over van gemiddelde prijzen naar **mediaanprijzen** en interkwartiel-afstand.

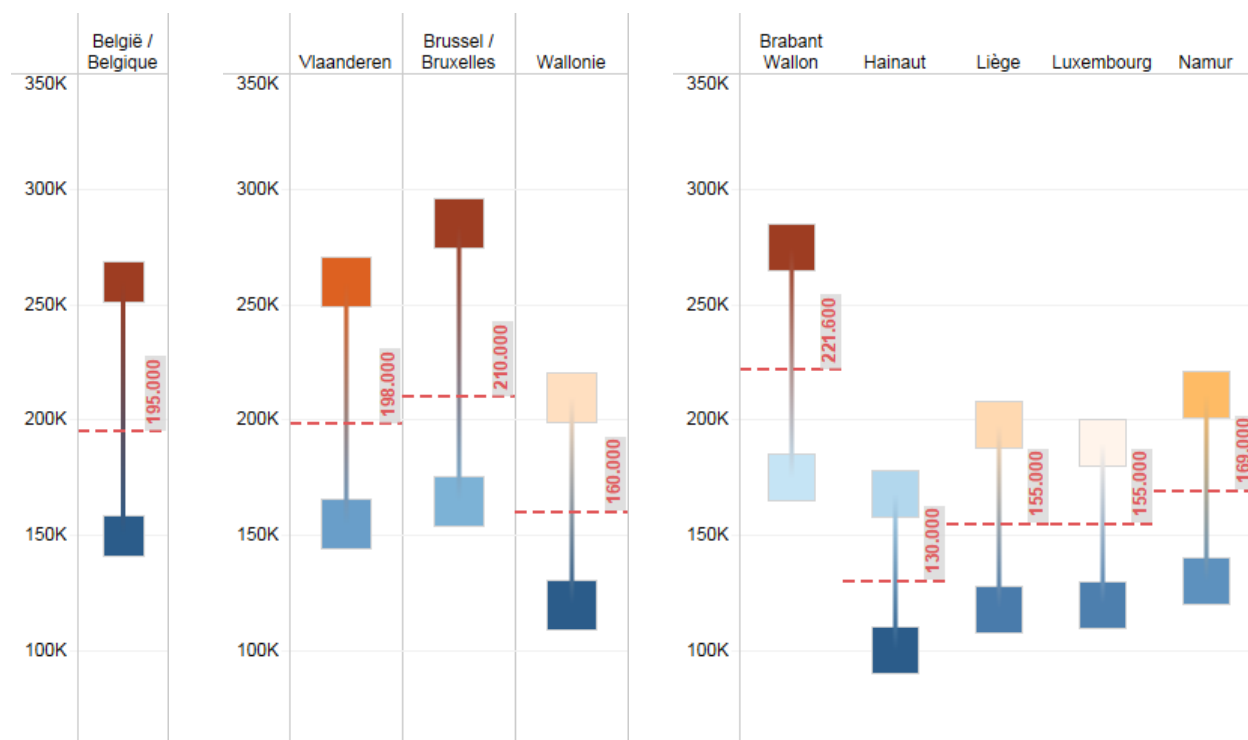
Ter herinnering, bovenop het concept van de mediaan introduceerden we het concept van het **prijsinterval dat 50% van de observaties** rond de mediaan bevat (Interkwartiel-afstand). Om dit interval te berekenen houden we geen rekening met 25% van de duurste verkopen, noch met 25% van de goedkoopste verkopen.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

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

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

De mediaanprijs voor het Brusselse Gewest is 210.000 EUR en zijn interval dat 50% van de observaties bevindt zich tussen 165.000 EUR en 285.000 EUR.

Deze vergelijking wordt getoond in onderstaande grafieken.



De medianen per gemeente, het percentage van hun evolutie ten opzichte van 2017 en het prijsinterval waarbinnen 50% van de observaties liggen worden samengevat in de tabel op pagina 51.

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

SPREIDING VAN DE APPARTMENTENPRIJS PER GEMEENTE

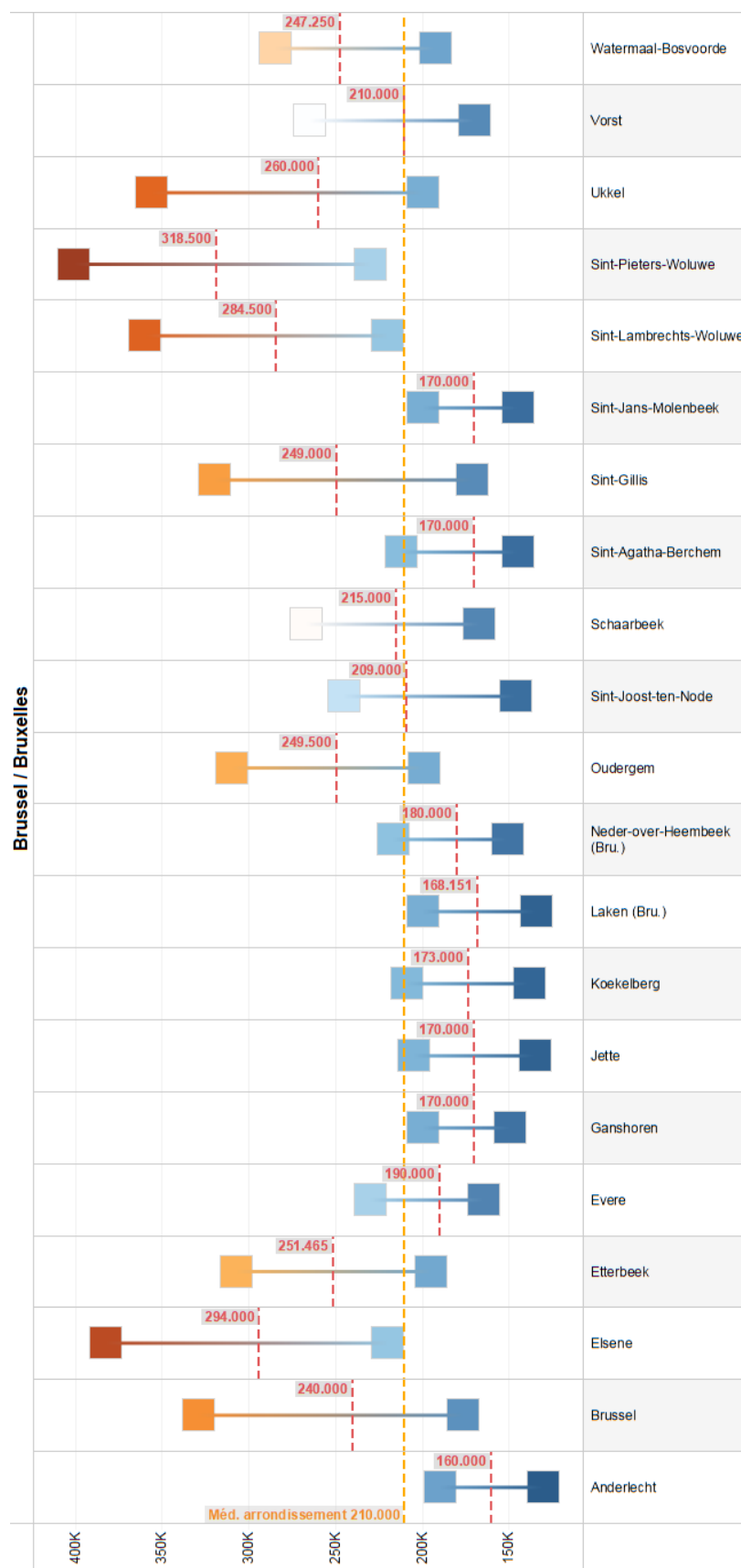
De mediaanprijs van een appartement in de Brussels Regio bedraagt 210.000 EUR. Deze wordt voorgesteld door de oranje stippellijn in de grafiek op de volgende pagina.

We stellen vast dat de gemeenten die een lage mediaan kennen in het algemeen ook een kleine spreiding hebben van het prijsinterval rond 50% van de observaties. Dit interval ligt bij Anderlecht bijvoorbeeld volledig onder de mediaanprijs van het Brussels gewest en kent een ondergrens 130.000 EUR en bovengrens van 190.000 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, Jette, Koekelberg, Laken, ...

Gemeenten zoals Brussel-stad en Sint-Gillis kennen een veel grotere spreiding. Hun mediaanprijs van een appartement ligt boven deze van het Brusselse Gewest, maar hun interval-ondergrens ligt eronder en de bovengrens van het 50% interval is zo'n 150.000 EUR hoger. De appartementsmarkt in deze gemeenten is sterk gesegmenteerd en kent, bijvoorbeeld afhankelijk van de wijk in de gemeente, goedkopere en duurder appartementen.

Het prijsinterval dat 50% van de observaties rond de mediaan bevat ligt in de gemeenten die de duurste medianen hebben volledig boven de mediaan van de Brusselse regio. Minstens 75% van de verkochte appartementen in 2018 had dus een prijs hoger dan 210.000 EUR. We zien dit bv. in Elsene, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe. De bovengrens van deze gemeenten is tevens ook het hoogst.

Sint-Pieters-Woluwe heeft de hoogste bovengrens van het Brussels Gewest. 25% van de verkochte appartementen was duurder dan 401.500 EUR.



Grafiek 44 : Grafische voorstelling van het prijsinterval dat 50% van de observaties bevat (per 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 2017 en 2018 gegeven, evenals de evolutie tussen 2017 en 2018.

	2017			2018		
	Gemid. Regio / Moyen Région	Gemid. Gemeente / Moyen Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune	Gemid. Regio / Moyen Région	Gemid. Gemeente / Moyen Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune
Anderlecht	234.657	163.832		240.250	169.427	3,42%
Brussel / Bruxelles	234.657	273.518		240.250	274.158	0,23%
Elsene / Ixelles	234.657	291.443		240.250	322.172	10,54%
Etterbeek	234.657	262.240		240.250	259.961	-0,87%
Evere	234.657	201.276		240.250	199.289	-0,99%
Ganshoren	234.657	174.483		240.250	176.235	1,00%
Haren	234.657	193.794				
Jette	234.657	168.694		240.250	176.080	4,38%
Koekelberg	234.657	172.878		240.250	181.347	4,90%
Laken / Laeken	234.657	167.997		240.250	171.548	2,11%
Neder-over-Heembeek	234.657	192.150		240.250	187.864	-2,23%
Oudergem / Auderghem	234.657	259.860		240.250	267.102	2,79%
S-J-t-N	234.657	184.679		240.250	202.555	9,68%
Schaarbeek / Schaerbeek	234.657	213.510		240.250	226.334	6,01%
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	234.657	173.796		240.250	181.365	4,35%
Sint-Gillis / Saint-Gilles	234.657	262.310		240.250	254.862	-2,84%
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Sainte-Jean	234.657	173.109		240.250	175.553	1,41%
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	234.657	285.645		240.250	298.926	4,65%
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	234.657	322.818		240.250	334.098	3,49%
Ukkel / Uccle	234.657	288.221		240.250	296.458	2,86%
Vorst / Forest	234.657	218.962		240.250	225.276	2,88%
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	234.657	242.394		240.250	249.023	2,73%

Grafiek 45 : Tabel met de gemiddelde prijs per gemeente voor 2017 en 2018 (evolutie ten opzichte van de gemeente)

OVERZICHT MEDIAANPRIJZEN VAN APPARTEMENTEN PER GEMEENTE

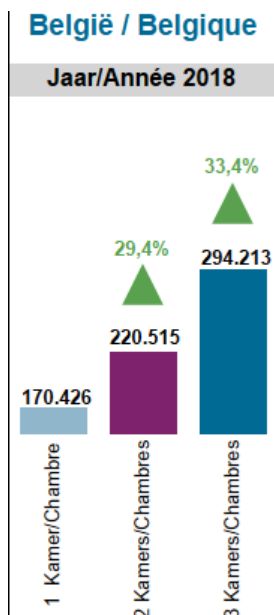
Onderstaande tabel herneemt de verschillende gemeenten van het Brusselse Gewest. Voor elk van hen wordt de mediaanprijs in 2017 en 2018 gegeven, de evolutie tussen 2017 en 2018 en het prijsinterval van 50% van de observaties (ondergrens en bovengrens).

	2017					2018				
	Median Région / Médian Région	Median Gemeente / Médian Commune	% Méd. Gemeente / % Méd. Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)	Median Région / Médian Région	Median Gemeente / Médian Commune	% Méd. Gemeente / % Méd. Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles										
Anderlecht	205.500	155.000		130.000	185.000	210.000	160.000	3,23%	130.000	190.000
Brussel / Bruxelles	205.500	250.000		175.000	335.000	210.000	240.000	-4,00%	176.250	329.250
Elsene / Ixelles	205.500	270.000		200.000	350.000	210.000	294.000	8,89%	220.000	383.000
Eterbeek	205.500	246.500		186.250	315.000	210.000	251.465	2,01%	195.000	307.500
Evere	205.500	190.000		150.000	240.000	210.000	190.000	0,00%	164.500	230.000
Ganshoren	205.500	162.500		140.000	193.500	210.000	170.000	4,62%	149.250	200.000
Haren	205.500	195.000		175.000	221.574					
Jette	205.500	160.000		127.500	197.900	210.000	170.000	6,25%	135.000	205.000
Koekelberg	205.500	170.750		139.250	198.750	210.000	173.000	1,32%	138.500	209.000
Laken / Laeken	205.500	160.000		130.000	193.000	210.000	168.151	5,09%	134.500	200.000
Neder-over-Heembeek	205.500	192.000		170.000	225.000	210.000	180.000	-6,25%	151.000	216.875
Oudergem / Auderghem	205.500	255.000		191.000	310.000	210.000	249.500	-2,16%	199.000	310.250
S-J-I-N	205.500	180.000		148.250	230.625	210.000	209.000	16,11%	146.250	245.375
Schaerbeek / Schaerbeek	205.500	195.000		160.000	255.250	210.000	215.000	10,26%	167.000	267.000
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	205.500	170.000		140.000	200.000	210.000	170.000	0,00%	145.000	212.500
Sint-Gillis / Saint-Gilles	205.500	238.000		190.631	299.7750	210.000	249.000	4,62%	171.250	320.000
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Sainte-Jean	205.500	165.000		130.000	205.000	210.000	170.000	3,03%	145.000	200.000
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	205.500	279.000		220.000	340.000	210.000	284.500	1,97%	220.000	360.000
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	205.500	292.500		217.500	372.500	210.000	318.500	8,89%	230.000	401.500
Ukkel / Uccle	205.500	247.000		187.500	340.000	210.000	260.000	5,26%	200.000	356.500
Vorst / Forest	205.500	200.000		166.000	248.750	210.000	210.000	5,00%	170.000	265.000
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boltsfort	205.500	225.000		160.000	277.500	210.000	247.250	9,89%	192.500	285.000

Grafiek 46 : Tabel met de mediaanprijs per gemeente voor 2017 en 2018 (evolutie ten opzichte van de gemeente)

APPARTEMENTEN – ANALYSE PER AANTAL KAMERS

APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – GEMIDDELDE PRIJS – NATIONALE ANALYSE



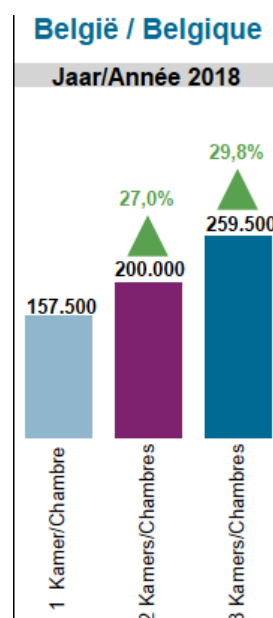
De grafiek aan de linkerkant toont voor België de gemiddelde prijzen van appartementen met 1, 2 en 3 kamers evenals het percentage dat men meer moet betalen om een extra kamer te krijgen.

Voor 2018 kost een appartement met 2 kamers in **België** gemiddeld 29,4% méér dan een appartement met 1 kamer (+50.000 EUR) en evenzo kost een appartement met 3 kamers gemiddeld 33,4% méér dan één met 2 kamers (+74.000 EUR).

Grafiek 47 : Gemiddelde prijs van appartementen in België in 2018 per aantal kamers

APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – MEDIAAN PRIJS – NATIONALE ANALYSE

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



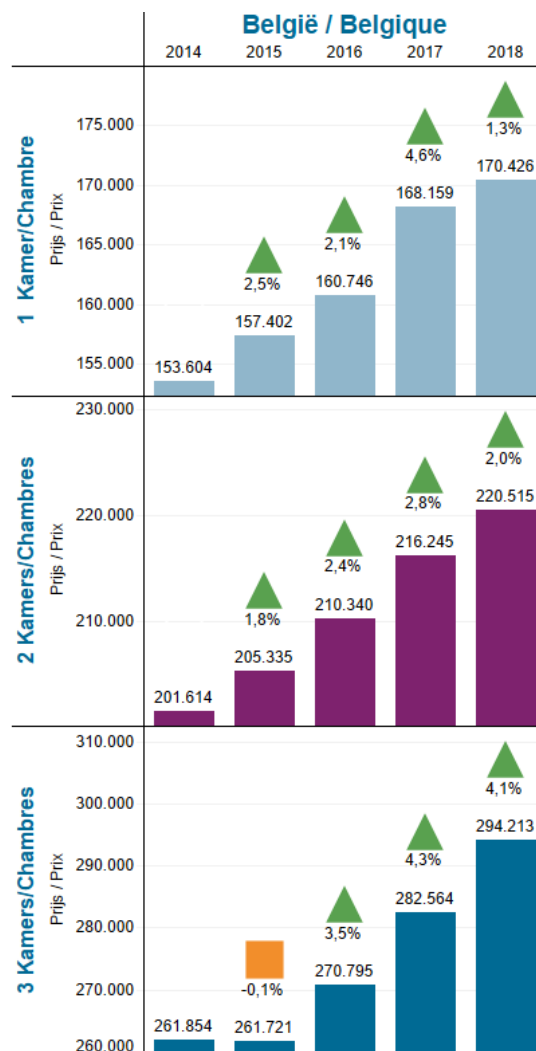
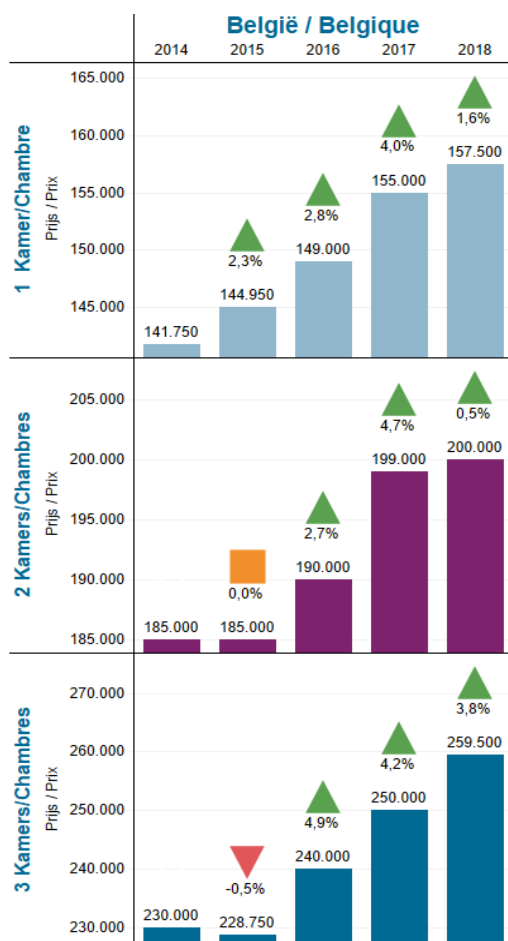
Grafiek 48 : Mediaanprijs van appartementen in België in 2018 per aantal kamers

EVOLUTIE GEMIDDELDE PRIJS VOOR APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – NATIONALE ANALYSE

Zoals door de grafiek rechts getoond wordt, wordt de stijging van de gemiddelde prijs van appartementen in België over de afgelopen 5 jaar zowel voor appartementen met 1, 2 als 3 kamers vastgesteld. Behalve dan de stabiliteit die tussen 2014 en 2015 voor appartementen met 3 kamers werd vastgesteld.

De evolutie van de gemiddelde prijzen tussen 2014 en 2018 is het grootst voor appartementen met 3 kamers (+12,4%), gevolgd door appartementen met 1 kamer (+11,0%) en tot slot voor appartementen met 2 kamers (+9,4%). Deze stijgingen moeten gerelativeerd worden in het licht van de inflatie in België (+7,0%) over dezelfde periode.

Grafiek 49 : Evolutie over 5 jaar van de gemiddelde prijzen van appartementen in België per aantal kamers

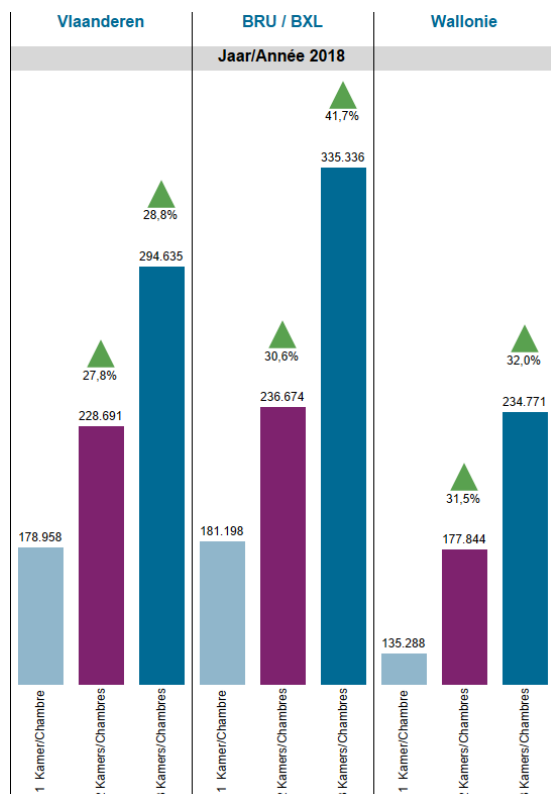


Ook bij de mediaanprijzen stijgt de prijs van appartementen in België over de afgelopen 5 jaar zowel voor appartementen met 1, 2 als 3 kamers. Behalve dan de stabiliteit die tussen 2014 en 2015 voor appartementen met 2 kamers en 3 kamers werd vastgesteld.

De evolutie van de mediaanprijzen tussen 2014 en 2018 is het grootst voor appartementen met 3 kamers (+12,8%), gevolgd door appartementen met 1 kamer (+11,1%) en tot slot voor appartementen met 2 kamers (+8,1%). Deze stijgingen liggen in dezelfde lijn als deze van de gemiddelde prijzen.

Grafiek 50 : Evolutie over 5 jaar van de mediaanprijzen van appartementen in België per aantal kamers

APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – GEMIDDELDE PRIJS – REGIONALE ANALYSE



De grafiek aan de linkerkant toont voor de 3 gewesten van het land 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 2018 schommelt het supplement dat betaald moet worden om van een 1-kamerappartement naar een 2-kamer-appartement of van een 2-kamer-appartement naar een 3-kamerappartement over te gaan tussen 28% en 42% op regionaal niveau.

Het is interessant om op te merken dat een supplement van gemiddeld 41,7% (+98.662 EUR) nodig is om een appartement met 3 kamers te verwerven in Brussel. Dit supplement is beduidend hoger dan in de andere twee gewesten.

In Wallonië laat de prijs van een 2-kamerappartement toe een 1-kamer-appartement in Brussel en in Vlaanderen te verwerven, terwijl een 3-kamerappartement de waarde van een 2-kamerappartement heeft.

Grafiek 51 : Gemiddelde prijs van appartementen per aantal kamers in België per gewest in 2018

APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – MEDIAANPRIJS – REGIONALE ANALYSE

De grafiek rechts toont voor de 3 gewesten van het land de medianprijzen van appartementen met 1, 2 en 3 kamers evenals het percentage dat men meer moet betalen om een extra kamer te krijgen.

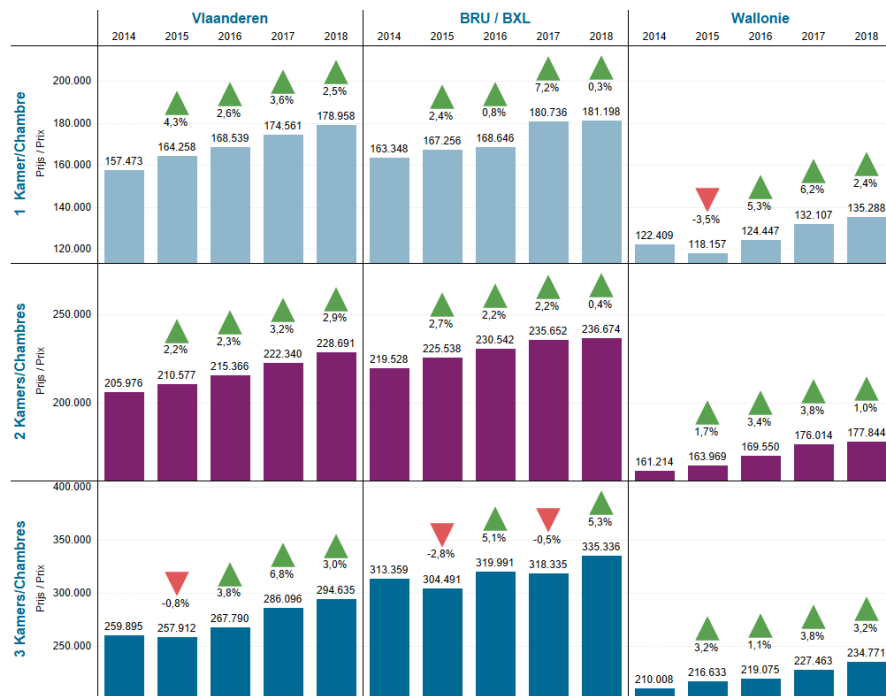
Voor 2018 schommelt het supplement dat betaald moet worden om van een 1-kamerappartement naar een 2-kamer-appartement of van een 2-kamer-appartement naar een 3-kamerappartement over te gaan tussen 24% en 43% op regionaal niveau.



Grafiek 52 : Medianprijs van appartementen per aantal kamers in België per gewest in 2018

EVOLUTIE GEMIDDELDE PRIJS VOOR APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – REGIONALE ANALYSE

Op regionaal niveau over een periode van 5 jaar merken wij op dat de evolutie van de gemiddelde prijzen van appartementen met 1 en 2 kamers dezelfde trend volgt als de globale evolutie op nationaal niveau die op pagina 53 wordt voorgesteld, en dit in de 3 gewesten van het land (uitgezonderd in 2015 in Wallonië).



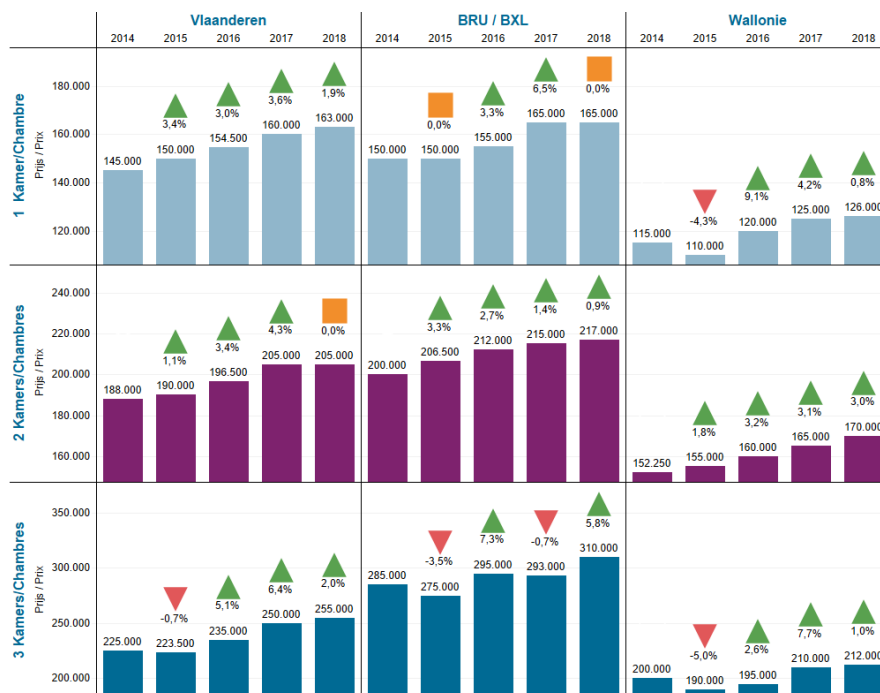
De 3-kamerappartementen volgen dezelfde trend over 5 jaar in Vlaanderen en in Wallonië, zelfs indien de schommelingen tussen de verschillende jaren soms verschillen. Het aantal van dit type van appartementen is heel wat lager dan de twee eerste categorieën.

Voor het Brussels en het Vlaams gewest is de evolutie van de gemiddelde prijs van een 1-kamerappartement (+13,6%) tussen 2014 en 2018 aanzienlijker dan voor de 2- of 3-kamerappartementen, terwijl het voor het Waals gewest dan weer de 3-kamerappartementen zijn die een aanzienlijker evolutie kennen over dezelfde periode (+11,8%).

Grafiek 53 : Evolutie over 5 jaar van de gemiddelde prijzen van appartementen per aantal kamers in België per gewest

EVOLUTIE MEDIAANPRIJS VOOR APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – REGIONALE ANALYSE

Voor het Brussels Gewest is de evolutie van de mediaanprijs van een 1-kamerappartement (+10,0%) tussen 2014 en 2018 aanzienlijker dan voor de 2- of 3-kamerappartementen, terwijl het voor het Waals gewest dan weer de 3-kamerappartementen zijn die een aanzienlijker evolutie kennen over dezelfde periode (+11,7%).



Grafiek 54 : Evolutie over 5 jaar van de mediaanprijzen van appartementen per aantal kamers in België per gewest

APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – GEMIDDELDE PRIJS – PROVINCIALE ANALYSE

In **Wallonië** vormt Waals-Brabant de uitzondering. De gemiddelde prijs van een appartement met 1 kamer is er hoger dan de prijs van een appartement met 2 kamers in de andere provincies (buiten de provincie Namen). Ook de gemiddelde prijs van een appartement met 2 kamers is er hoger dan deze voor een appartement met 3 kamers in de andere provincies. Het is de enige Waalse provincie waar de gemiddelde prijs van een appartement met 1, 2 of 3 kamers hoger is dan het nationaal gemiddelde.



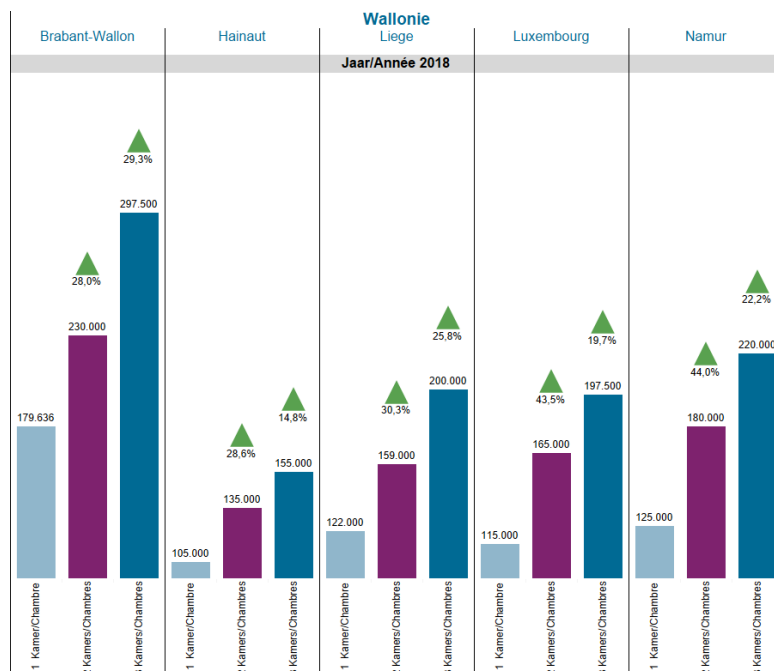
Grafiek 55 : Evolutie over 5 jaar van de gemiddelde prijzen van appartementen in Wallonië per provincie & per aantal kamers

In procenten uitgedrukt, moet men in het geheel van de Waalse provincies 25% tot 44% rekenen voor de overgang van een appartement met 1 kamer naar een appartement met 2 kamers. De overgang van een appartement met 2 kamers naar een appartement met 3 kamers vertegenwoordigt een supplement dat schommelt tussen 17% en 38%.

Het is interessant onze aandacht even toe te spitsen op het geval van de provincie Namen, waar het percentage van het supplement dat voor de overgang van 1 kamer naar 2 kamers betaald moet worden het hoogst is van alle Belgische provincies (+44,4%) (uitgezonderd West-Vlaanderen waar de invloed van de Belgische kust meespeelt), terwijl het supplement voor de overgang van 2 kamers naar 3 kamers er een van de kleinste is (+17,0%).

APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS – MEDIAANPRIJS – PROVINCIALE ANALYSE

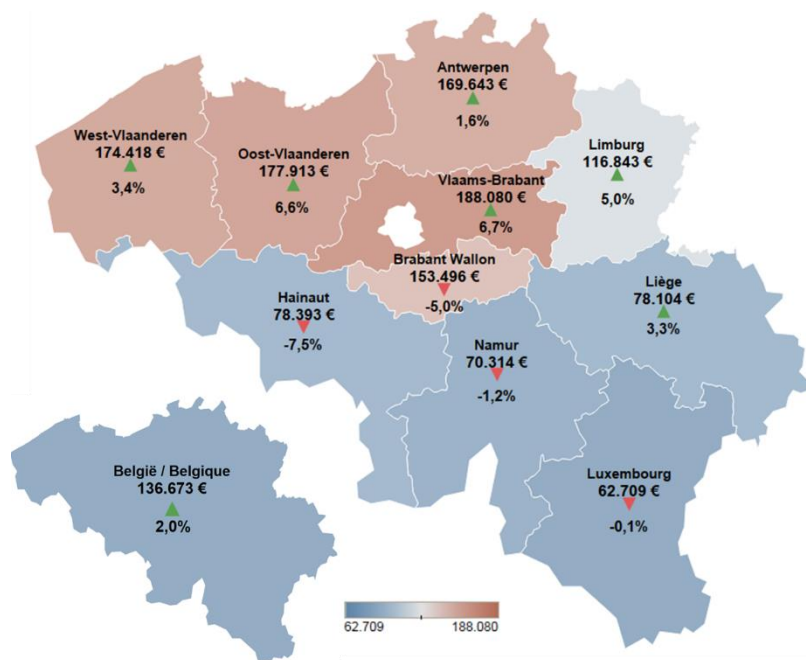
In Waals-Brabant is de mediaanprijs van een appartement met 1 kamer is er hoger dan de prijs van een appartement met 2 kamers in de andere provincies. Ook de mediaanprijs van een appartement met 2 kamers is er hoger dan deze voor een appartement met 3 kamers in de andere provincies. Het is de enige Waalse provincie waar de mediaanprijs van een appartement met 1, 2 of 3 kamers hoger is dan de nationaal mediaan.



Grafiek 56 : Evolutie over 5 jaar van de mediaanprijzen van appartementen in Wallonië per provincie & per aantal kamers

BOUWGRONDEN

GEMIDDELTE PRIJZEN VAN BOUWGRONDEN



Grafiek 57 : Overzichtskaart gemiddelde prijs van bouwgronden in 2018 & evolutie ten opzichte van 2017

Grafiek 57 toont de gemiddelde prijzen van bouwgronden op nationaal en provinciaal niveau in 2018. We vergelijken deze gemiddelde prijs tevens met het gemiddelde in 2017.

In 2018 kost een bouwgrond in België gemiddeld 136.673 EUR. Op provinciaal niveau varieert de gemiddelde prijs tussen 62.709 EUR in de provincie Luxemburg en 188.080 EUR in Vlaams-Brabant. Deze prijzen liggen respectievelijk -54,4% onder en +37,5% boven het nationaal gemiddelde.

Een bouwgrond kost in Vlaanderen veel meer dan in Wallonie. In West- en Oost-Vlaanderen komt de gemiddelde prijs voor het eerst boven 170.000 EUR. In Wallonie ligt de gemiddelde prijs voor een bouwgrond, met uitzondering van Waals-Brabant, veel lager dan het nationaal gemiddelde.

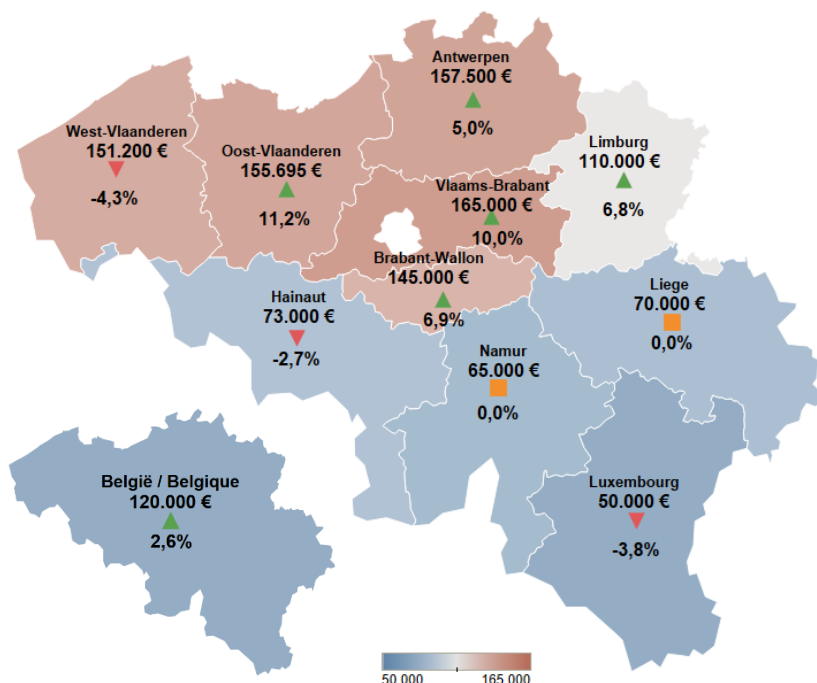
In vergelijking met 2017 stijgt de gemiddelde prijs in elke provincie. Enkel de provincies Namen, Henegouwen en Waals-Brabant vormen hierop een uitzondering. De toename varieert tussen +6,7 % in Vlaams-Brabant en -7,5% in de provincie Henegouwen.

In Brussel is het aantal bouwgrond zeer beperkt. Deze regio wordt dan ook niet vermeld in bovenstaande kaart.

MIDDELANPRIJZEN VAN BOUWGRONDEN

De mediaanprijs voor een bouwgrond in België bedraagt 120.000 EUR in 2018. Op provinciaal niveau variëren de prijzen tussen 50.000 EUR in de provincie Luxemburg en 165.000 EUR in Vlaams-Brabant (respectievelijk -58,3% minder tot +37,5% meer dan de nationale mediaan).

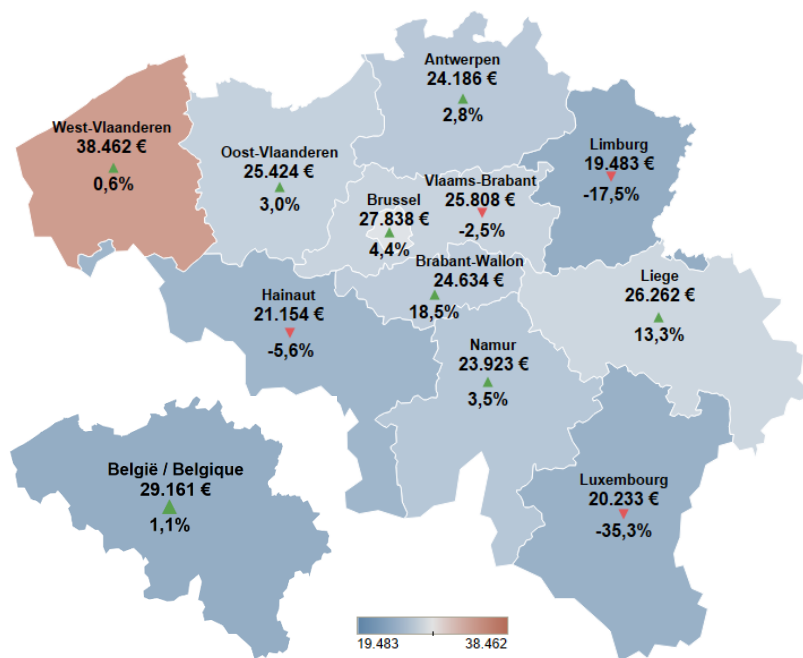
In de Waalse regio, betaald men zo'n 50.000 EUR minder voor een bouwgrond dan in gans België (-41,7%).



Grafiek 58 : Overzichtskaart mediaanprijs van bouwgronden in 2018 & evolutie ten opzichte van 2017

GARAGES

GEMIDDELDE PRIJZEN VAN GARAGES



Grafiek 59 : Overzichtsk kaart gemiddelde prijs van garages in 2018 & evolutie ten opzichte van 2017

Voor de analyse van de garages werden zowel de open als gesloten garageboxen als de open en overdekte autostaanplaatsen in beschouwing genomen.

Grafiek 59 toont de gemiddelde prijzen van garages op nationaal en provinciaal niveau in 2018. We vergelijken deze gemiddelde prijs tevens met het gemiddelde in 2017.

In België kost een garage in 2018 gemiddeld 29.161 EUR. Op provinciaal niveau varieert de gemiddelde prijs tussen 19.483 EUR in Limburg en 38.462 EUR in West-Vlaanderen. Deze prijzen liggen respectievelijk -33,2% onder en +31,9% boven het nationaal gemiddelde.

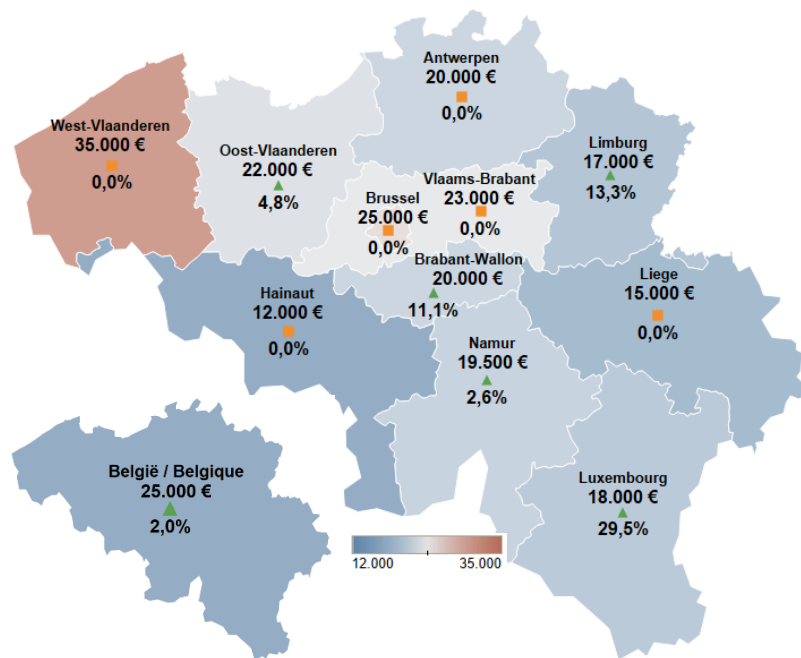
Een garage is het duurst in West-Vlaanderen, (beïnvloeding door de kustregio). In Luik komt de gemiddelde prijs voor het eerst boven 26.000 EUR. Een garage is in deze provincie het duurste van de Waalse regio.

De evolutie van de gemiddelde prijs in de provincie Luxemburg dient genuanceerd te worden als gevolg van beperkt aantal observaties.

MEDIANPRIJZEN VAN GARAGES

In 2018 bedraagt de medianaprijs voor een garage op nationaal niveau 25.000 EUR. Op provinciaal niveau varieert de prijs er tussen 12.000 EUR in de provincie Henegouwen en 35.000 EUR in de provincie West-Vlaanderen. Deze prijzen liggen respectievelijk -52,0% onder en +40,0% boven de nationale mediaan.

In de Waalse regio betaalt men ongeveer 10.000 EUR minder in vergelijking met de nationale mediaan (-40,0%).



Grafiek 60 : Overzichtsk kaart medianaprijs van garages in 2018 & evolutie ten opzichte van 2017