



Analyse van de vastgoedmarkt

JAAR 2019

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

21 februari 2020

NVN

INHOUD

Inleiding	3
Wetgevende hervormingen in 2019	4
Belangrijkste hervormingen	4
Federale Hervorming	4
Neem zo snel mogelijk contact op met een notaris	5
Notaris.be, het antwoord op al uw prangende vragen voor u bij de notaris langsgaat!	5
Macro-economische Context	6
Vastgoedactiviteit	8
Vastgoedactiviteit - Nationale analyse	8
Vastgoedactiviteit in de provincies - jaarevolutie	9
Huizen	10
Huizen - Mediaanprijs in 2019	10
Huizen - Zoom op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	13
Overzicht op gemeentelijk niveau	13
Mediaanprijs voor woonhuizen per gemeente	14
Mediaan & prijsinterval van 50% van de observaties - definitie	16
Verdeling van de huizenprijzen per gemeente	17
Samenvatting van de mediaanprijs van huizen per gemeente	18
Appartementen	19
Appartementen - Mediaanprijs in 2019	19
Appartementen - Zoom op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	22
Overzicht op gemeentelijk niveau	22
Mediaanprijs voor appartementen per gemeente	23
Mediaan & Prijsinterval van 50% van de observaties - definitie	25
Verdeling van de appartementenprijzen per gemeente	26
Samenvatting van de mediaanprijs van appartementen per gemeente	27
Appartementen - per aantal kamers	28
Mediaanprijs van bouwgronden	30
Mediaan van garages	31

INLEIDING

In het kader van de «Week van het vastgoed 2020», analyse door de notarissen van de evolutie van de vastgoedmarkt in 2019, 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 mediaanprijzen voor huizen en appartementen, garages en bouwgronden 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 2019

Dit onderzoek kadert in de wil van Notaris.be om de media en het grote publiek meer informatie te verschaffen over een van de essentiële aspecten van het notarisberoep, namelijk vastgoedtransacties.

We hebben daarom de belangrijkste veranderingen op vlak van vastgoed, die in de loop van 2019 in werking zijn getreden, op een rijtje gezet.

BELANGRIJKSTE HERVORMINGEN

FEDERALE HERVORMING

Hervorming van de mede-eigendom

Sinds 1 januari 2019 is er veel veranderd voor mede-eigenaars van een appartementsgebouw. De nieuwe mede-eigendomsregels hebben een aantal knelpunten wegwerkt en conflicten van de vroegere wet aangepakt. Zo was het bijvoorbeeld moeilijk om beslissingen te nemen over de uitvoering van belangrijke werken aan het gebouw en de financiering ervan. Er zijn in dit opzicht dus meerdere wetswijzigingen doorgevoerd.

Voor beslissingen over werken in de gemeenschappelijke delen (renovatie van de trappenhall, voorgevel, enz.) volstaat voortaan een tweederdemeerderheid van de stemmen van de algemene vergadering, daar waar voordien drie vierde van de stemmen vereist was.

Voor beslissingen over wettelijk opgelegde werken (onder meer om zich conform te stellen met isolatienormen, brandveiligheid, enz.) is een gewone volstrekte meerderheid voldoende. Voordien was hier een drievierdemeerderheid vereist.

Eenparigheid van stemmen is niet meer nodig voor de afbraak en heropbouw van verouderde woningen: een viervijfdemeerderheid volstaat, voor zover de afbraak nodig is om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs van de renovatie buitensporig zou zijn.

Optionele BTW-heffing op onroerende verhuur

Vóór 1 januari 2019 mocht de eigenaar van een verhuurd onroerend goed geen BTW aftrekken op de kosten voor de bouw, aankoop of renovatie van dit goed.

Vanaf 1 januari 2019 kan een optionele BTW-heffing worden toegepast op de verhuur van onroerende goederen voor professioneel gebruik. De partijen kunnen dus (gezamenlijk) beslissen, indien zij dit wensen, om voor het BTW-stelsel te kiezen bij onroerende verhuur voor professioneel gebruik mits naleving van bepaalde voorwaarden: de huurder is zelf een BTW-plichtige en het gebouw mag uitsluitend gebruikt worden voor zijn economische activiteit. Opgelet, dit nieuwe stelsel is dus niet van toepassing op onroerende verhuur aan particulieren.

NEEM ZO SNEL MOGELIJK CONTACT OP MET EEN NOTARIS

Wanneer u beslist om vastgoed aan te kopen, is het eveneens zeer belangrijk dat u zo snel mogelijk een notaris contacteert. Er zijn namelijk heel wat formaliteiten te vervullen: stedenbouwkundige inlichtingen, inlichtingen van de syndicus bij aankoop in mede-eigendom, bodemverontreiniging,... Deze formaliteiten nemen dikwijls tijd in beslag, meer bepaald omwille van de antwoordtermijnen van bepaalde overheidsinstellingen. Hoe langer u wacht om uw notaris te contacteren, hoe groter de kans dat de verkoop langer zal duren. Onderteken bovendien ook nooit iets zonder eerst uw notaris te hebben geraadpleegd en zeker geen verkoopovereenkomst! Zodra koper en verkoper een verkoopovereenkomst ondertekend hebben, is de verkoop namelijk definitief. Deze verkoopovereenkomst moet dus met de grootste zorgvuldigheid door een specialist worden opgesteld. Om de burger te helpen deze overeenkomst beter te begrijpen, hebben de notarissen en de Franstalige vastgoedmakelaars de handen in elkaar geslagen om een model van verkoopovereenkomst uit te werken in klare taal. Dit document is zo opgesteld dat het door iedereen kan worden begrepen en bevat ook een woordenlijst waarin complexe juridische woorden en uitdrukkingen worden toegelicht.

NOTARIS.BE, HET ANTWOORD OP AL UW PRANGENDE VRAGEN VOOR U BIJ DE NOTARIS LANGSGAAT!

Elk jaar gaan meer dan 2,5 miljoen cliënten bij 1.200 notariskantoren langs voor advies en het verlijden van akten. De notaris neemt een bijzondere rol in op de vastgoedmarkt. Ondanks een veelheid aan spelers op de vastgoedmarkt (bankinstellingen, vastgoedmakelaars, landmeters, enz.), vertrouwt de wetgever de notaris steeds meer verantwoordelijkheden toe.

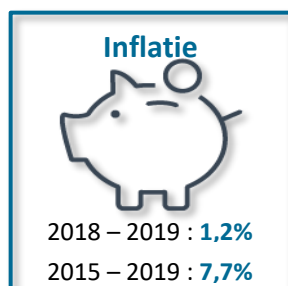
Door die verantwoordelijkheden op zich te nemen, beantwoorden de notarissen en hun medewerkers aan de verwachtingen van een steeds veeleisender publiek. Het notariaat heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid die zich onder meer uit in een informatieplicht.

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 wil aangaan en alle juridische en fiscale gevolgen die eruit voortvloeien.

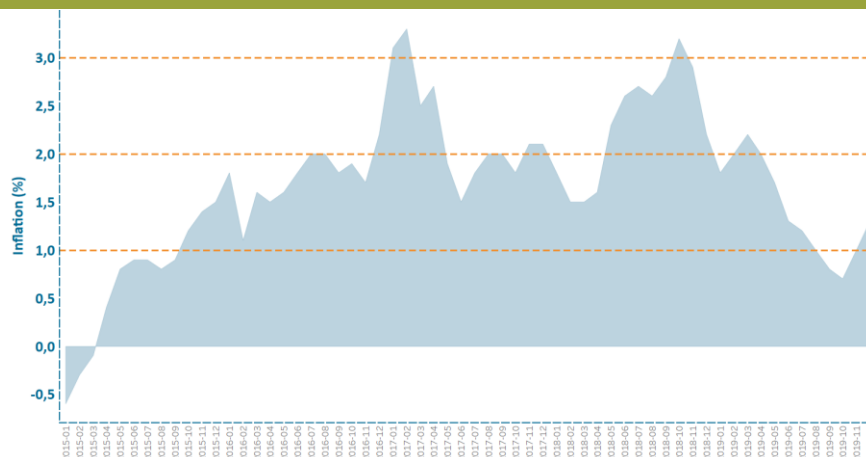
Tools zoals notaris.be, de blog Nota Bene en onze sociale netwerken (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) dragen bij aan deze advies- en informatieplicht. Ontdek in de publicaties van notaris.be (<https://www.notaris.be/nieuws-pers/brochures>) ook onze geïllustreerde infofiches met onder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

Notaris.be kent elk jaar een stijgend succes. 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.

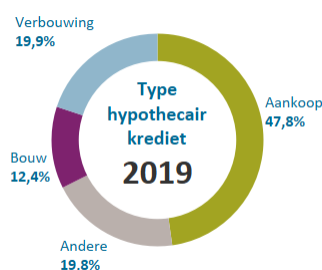
MACRO-ECONOMISCHE CONTEXT



Bron : NBB



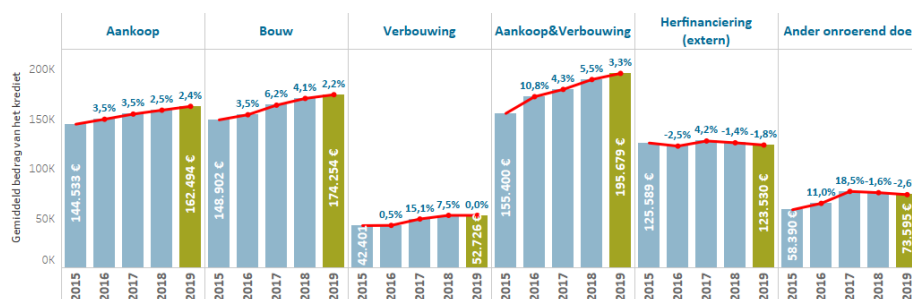
De Belgische inflatie (**HICP-index**), die in mei 2019 onder de 2% daalde, bleef dalen tot 0,8% in september en 0,7% in oktober meteen het laagste niveau in 2019. (Bron : NBB)



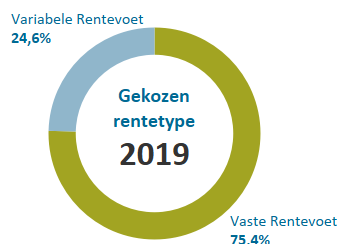
Het **aantal afgesloten hypotheaire kredieten** steeg het afgelopen jaar +23,4%. Er werden in 2019 344.577 dergelijke kredieten afgesloten. De hypotheaire kredieten voor een **aankoop** stegen +18,5%. De kredieten voor de **bouwsector** kenden een positieve evolutie van +26,2%. De kredieten voor de aankoop en de renovatie van een woning stegen +29,4%. Het aantal kredieten voor **renovatie** en **herfinanciering** groeiden opnieuw na een daling de voorbije jaren (respectievelijk +31,9% en +33,7%). (Bron: UPC)



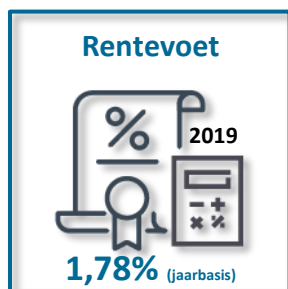
Bron: Beroepsvereniging van het krediet



De gemiddelde geleende bedragen in 2019 stijgen +0,8% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De geleende bedragen voor **aankopen** en **bouw** stegen respectievelijk +2,4%, +2,2%. Het geleende bedrag voor de **transformatie** blijft stabiel.



In 2019 blijven vastrentende hypotheeken in bijna 75,4% van de gevallen de eerste keuze van de burgers. Het percentage kredietnemers dat voor dit type krediet kiest, is echter sinds 2015 licht gedaald (-2%). Andere leningen zijn voornamelijk hypotheekleningen met een variabele rente van het type 5-5-5 of 10-5-5. (Bron: UPC)



Bron : NBB

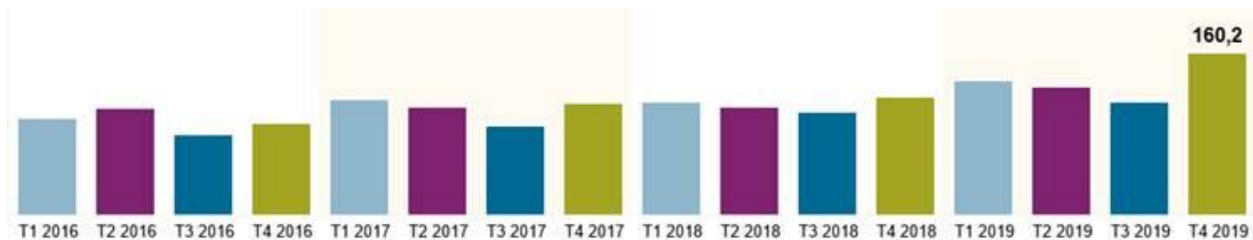
De rente op **hypotheken met een looptijd van meer dan 10 jaar voor de aankoop van een woning** is aan het eind van het jaar licht gedaald. De rentetarieven bleven gedurende het jaar onder de 2%. De rente varieert van 1,96% in januari naar 1,56% in december 2019.

VASTGOEDACTIVITEIT

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

VASTGOEDACTIVITEIT - NATIONALE ANALYSE

De vastgoedindex bedroeg 160,2 punten in het vierde trimester en sloot het jaar af met een nieuw record.



Het jaar 2019 was een zeer druk jaar in de vastgoedsector. De activiteit is in de loop van het jaar +8,9% gestegen ten opzichte van 2018 en bereikt hiermee een nieuw record. De stijging is het grootst in Vlaanderen (+10,8%), gevolgd door Brussel (+6,3%) en Wallonië (+6%).

De lage hypotheekrentes stimuleren de woningmarkt in het hele land. Bovendien heeft de aankondiging van de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen, een fiscaal voordeel bij de aankoop van onroerend goed, het aantal vastgoedtransacties in Vlaanderen tijdens de laatste drie maanden van het jaar doen toenemen.

Nationaal



Vlaanderen



Brussel



Wallonië



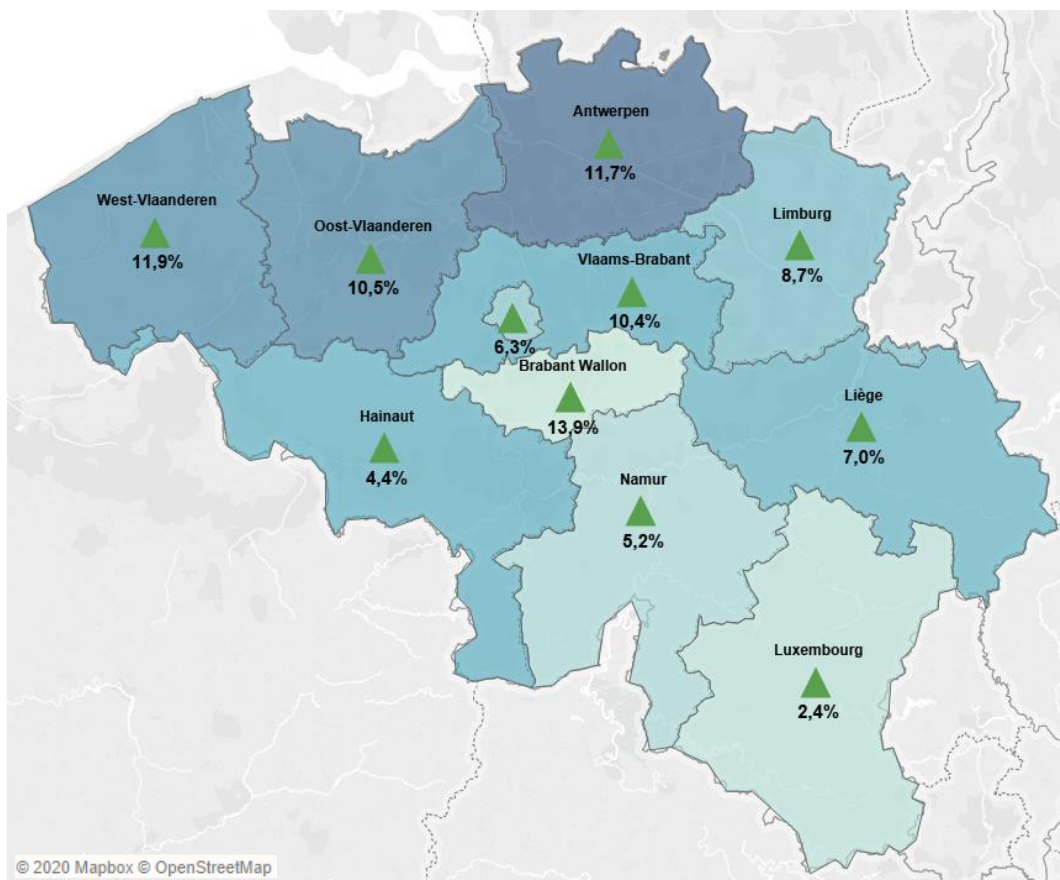
- Als we in Vlaanderen het laatste trimester van 2019 vergelijken met het laatste trimester van 2018 dan had de afschaffing van de woonbonus een grote impact. De vastgoedactiviteit steeg er toen +20,9%. In vergelijking met het 3^{de} trimester van 2019 is de activiteit er +21,5% toegenomen. Dit is het beste 4^{de} trimester voor Vlaanderen sinds het begin van deze barometer.
- Met een stijging van om en bij +6% heeft ook de vastgoedmarkt in Brussel en Wallonië dit jaar zeer goed gepresteerd. Voor Brussel en Wallonië was het 4e trimester van 2019 ook het beste trimester sinds het bestaan van deze barometer.
- Het marktaandeel bedraagt 62% in Vlaanderen, 7% in Brussel en 31% in Wallonië.

VASTGOEDACTIVITEIT IN DE PROVINCIES - JAAREVOLUTIE

Onderstaande kaart vergelijkt de vastgoedactiviteit voor elke provincie in 2019 met 2018.

De kleurcode op de kaart geeft de vastgoedactiviteit in elke provincie weer. Hoe donkerder de kleur, hoe sterker de vastgoedactiviteit in deze provincie. Hoe lichter de kleur, hoe lager de vastgoedactiviteit.

Het vastgoedvolume in de provincie Antwerpen is dan ook het hoogste van het land. In 2019 was deze provincie goed voor 16,4% van alle vastgoedtransacties. De provincie met het laagste volume ligt daarentegen in Wallonië en is ook geografisch gezien de kleinste van het land. Waals-Brabant is goed voor 3,5% van alle transacties in België.



- Het is de provincie Waals-Brabant die de grootste toename van de vastgoedactiviteit optekent ten opzichte van vorig jaar.
- De provincie Luxemburg vertoont dan weer de laagste groei van het aantal vastgoedtransacties.
- Met uitzondering van de provincie Luxemburg heeft de vastgoedactiviteit in elke Waalse provincie een nieuw record bereikt in het 4e trimester.
- De marktaandelen per provincie zijn: 3,5% in Waals-Brabant, 4,0% in Luxemburg, 4,9% in Namen, 9,3% in Luik en 9,8% in Henegouwen.

HUIZEN

Aangezien de term "huizen" wordt gebruikt voor een groot aantal verschillende soorten woningen, zal de mediaanprijs worden beïnvloed door de specifieke kenmerken van de woningen die betrokken zijn bij deze transacties in de betreffende periode.

Niet inbegrepen in deze barometer zijn:

- Opbrengsteneigendommen ;
- Boerderijen,
- Luxe villa's.

Voor de vastgoedmarkt van 2019 zullen we ons richten op de mediaanprijzen.

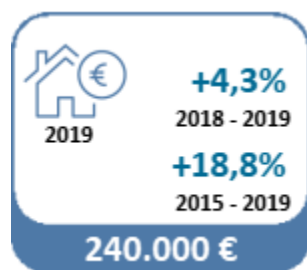
De **mediaan** verdeelt een reeks verkopen in twee gelijke delen. De helft van de transacties was onder de mediaan geprijsd en de helft was boven de mediaan geprijsd.

Zo is de mediaan voor de verkoopprijs van een huis in België in 2019 240.000 EUR. Dit betekent dat 50% van de verkopen in 2019 onder de 240.000 EUR werden gerealiseerd en 50% tegen een hogere prijs.

We hebben ervoor gekozen om de vastgoedmarkt te analyseren via deze mediaanprijs omdat we zo de invloed van verkopen tegen extreem hoge of extreem lage prijzen kunnen uitsluiten, wat de interpretatie van de gegevens zou kunnen verstoren. U zult begrijpen dat de verkoop van enkele penthouses tegen exorbitante prijzen de gemiddelde prijs in sommige Waalse gemeenten aanzienlijk zou beïnvloeden. Het gevolg zou zijn dat de prijsgroei voor de betreffende gemeente wordt overschat, zeker in het geval van een kleine steekproefomvang.

HUIZEN - MEDIAANPRIJS IN 2019

Op nationaal niveau is de mediaanprijs 240.000 EUR, 50% van de in 2019 verkochte huizen had een prijs van minder dan 240.000 EUR. 50% van de verkochte huizen had een prijs die hoger was dan 240.000 EUR.

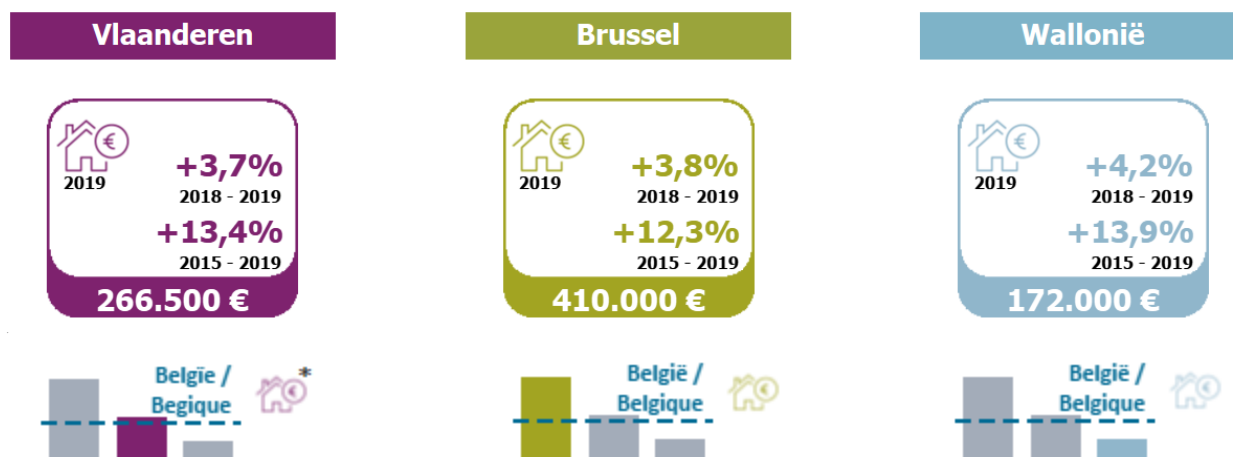


- In 2019 bereikt de mediaanprijs voor een woonhuis in België zijn hoogste niveau,
- Voor het 5e achtereenvolgende jaar, een evolutie van meer dan 4%,
- Na inflatie steeg de mediaanprijs +7.000 EUR (+3,1%) ten opzichte van vorig jaar (zie onderstaande tabel),
- De langetermijnrendementen zijn over het algemeen hoger voor huizen dan voor appartementen.

Aanvullende kerncijfers

Evolutie op 1 jaar	4,3 %
Prijsevolutie op 1 jaar in absolute cijfers	10.000 €
Evolutie op 1 jaar na inflatie*	3,1 %
Prijsevolutie over 1 jaar na inflatie in absolute cijfers	7.000 €
Evolutie over 5 jaar	18,8 %
Prijsevolutie over 5 jaar in absolute cijfers	38.000 €
Evolutie op 5 jaar na inflatie	11,1 %
Prijsevolutie over 5 jaar na inflatie in absolute cijfers	22.000 €

* Inflatie 2018-2019: 1,2% / 2015-2019: 7,7%.



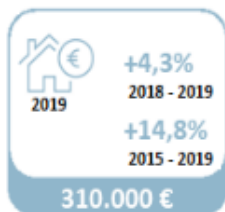
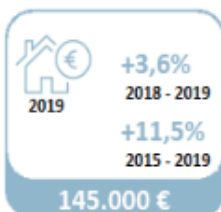
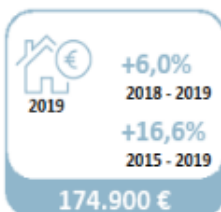
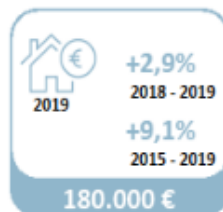
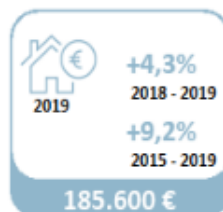
Inflatie 2018 - 2019 : 1,2%
Inflatie 2015 - 2019 : 7,7%

Aanvullende kerncijfers	Vlaanderen	Brussel	Wallonië
Evolutie op 1 jaar	3,7 %	3,8 %	4,2 %
Prijzevolutie op 1 jaar in absolute cijfers	10.000 €	15.000 €	7.000 €
Evolutie op 1 jaar na inflatie [†]	2,5 %	2,6 %	3,0 %
Prijzevolutie over 1 jaar na inflatie in absolute cijfers	6.000 €	10.000 €	5.000 €
Evolutie over 5 jaar	13,4 %	12,3 %	13,9 %
Prijzevolutie over 5 jaar in absolute cijfers	32.000 €	45.000 €	21.000 €
Evolutie op 5 jaar na inflatie	5,7 %	4,6 %	6,2 %
Prijzevolutie over 5 jaar na inflatie in absolute cijfers	13.000 €	17.000 €	9.000 €

- Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was het gewest met de hoogste mediaanprijs. De mediaan is er 170.000 EUR (70,8%) hoger dan de nationale mediaan.
- In tegenstelling tot andere regio's van het land, waar de woningmarkt ongeveer driekwart van de residentiële vastgoedmarkt vertegenwoordigt, heeft het Brusselse Gewest een veel kleinere woningmarkt. In Brussel maken huizen ongeveer 37% van de vastgoedmarkt uit.
- Wallonië heeft de laagste mediaanprijs op regionaal niveau. De mediaan is 68.000 EUR (-28,3%) lager dan de nationale mediaan.
- In vergelijking met 2018 ligt de evolutie van de mediaan in elke regio min of meer op hetzelfde niveau als de nationale evolutie (+4%). Elke regio bereikt zijn hoogste mediaan. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de mediaanwaarde van een woning voor het eerst hoger dan 400.000 EUR.
- Over een periode van 5 jaar vertoont de evolutie van de mediaanprijs in elke regio dezelfde tendens (stijging van +12% tot +14%). In absolute cijfers en rekening houdend met de inflatie komt dit neer op +9.000 EUR voor Wallonië, +13.000 EUR voor Vlaanderen en +17.000 EUR voor Brussel (zie tabel met kerncijfers).

* Interpretatie van de grafiek: Positionering van de mediaan van de huizenprijs in deze regio ten opzichte van andere regio's en ten opzichte van de nationale mediaan.

[†] Inflatie 2018-2019: 1,2% / 2015-2019: 7,7%.

Brabant Wallon**Hainaut****Liège****Luxembourg****Namur**

Inflatie 2018 - 2019 : **1,2%**
Inflatie 2015 - 2019 : **7,7%**

Aanvullende kerncijfers

	Brab.Wal.	Henegouwen	Luik	Lux.	Namen
Evolutie op 1 jaar	4,3%	3,6%	6,0%	2,9%	4,3%
Prijsevolutie op 1 jaar in absolute cijfers	13.000 €	5.000 €	10.000 €	5.000 €	8.000 €
Evolutie op 1 jaar na inflatie*	3,1%	2,4%	4,8%	1,7%	3,1%
Prijsevolutie over 1 jaar na inflatie in absolute cijfers	9.000 €	3.000 €	8.000 €	3.000 €	5.000 €
Evolutie over 5 jaar	14,8%	11,5%	16,6%	9,1%	9,2%
Prijsevolutie over 5 jaar in absolute cijfers	40.000 €	15.000 €	25.000 €	15.000 €	16.000 €
Evolutie op 5 jaar na inflatie	7,1%	3,8%	8,9%	1,4%	1,5%
Prijsevolutie over 5 jaar na inflatie in absolute cijfers	19.000 €	5.000 €	13.000 €	2.000 €	3.000 €

- De mediaanprijs op provinciaal niveau varieert tussen 145.000 EUR in Henegouwen en 310.000 EUR in Waals-Brabant.
- Met uitzondering van Waals-Brabant ligt elke mediaanprijs onder de nationale mediaan van 240.000 EUR. Bovendien is alleen de mediaanprijs in de provincie Henegouwen lager dan de regionale mediaan (-27.000 EUR minder).
- In Waals-Brabant overschrijdt de mediaan voor het eerst de 300.000 EUR. De prijs van een woning in deze provincie is 30% hoger dan de nationale mediaan en 80% hoger dan de mediaan van de regio.
- In vergelijking met vorig jaar stijgt de mediaanprijs in elke provincie. In Luxemburg bleef de groei beperkt tot +2,9%. Rekening houdend met de inflatie komt dit neer op een nominale groei van 3.000 EUR (zie tabel met kerncijfers).
- De huizen in de provincie Luik vertonen de sterkste evolutie (+6% ten opzichte van 2018). Het is ook de enige Waalse provincie waar de mediaanprijs voor het 5e achtereenvolgende jaar onafgebroken is gestegen.
- Over een periode van 5 jaar werd de hoogste stijgende mediaanprijs in de provincie Luik gevonden. In 2015 werd 50% van de woningen nog verkocht voor minder dan 150.000 EUR, in 2019 steeg deze prijs met 25.000 EUR.
- De provincies Luxemburg en Namen kenden de laagste groei sinds 2015 (+9%). Rekening houdend met de inflatie is het rendement beperkt tot +1,5% over een periode van 5 jaar (zie tabel met kerncijfers).

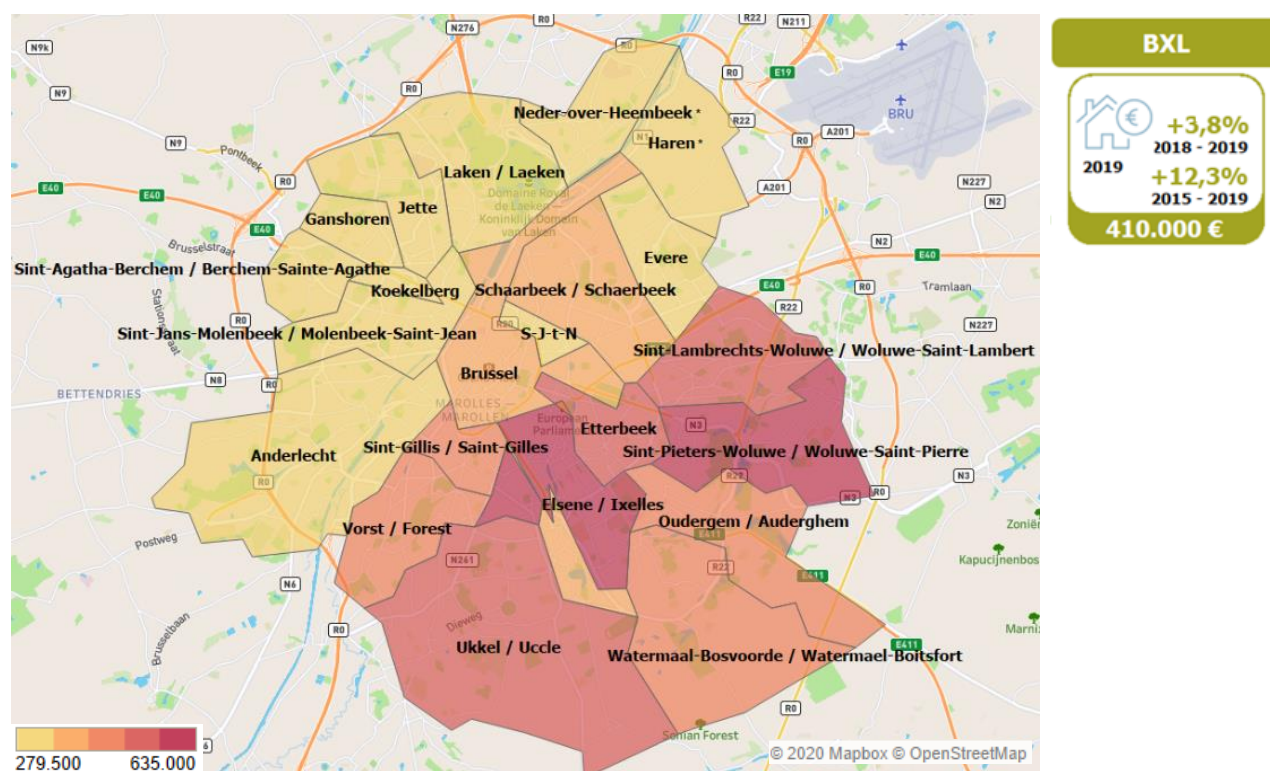
* Inflatie 2018-2019: 1,2% / 2015-2019: 7,7%.

HUIZEN - ZOOM OP HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

OVERZICHT OP GEMEENTELIJK NIVEAU

De kaart hieronder is een zoom op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het niveau van de woning, waarbij de mediaanprijs in 2019 door middel van een kleurencode wordt aangegeven. Dit overzicht laat ons toe om te bepalen welke de duurste en minst dure gemeenten in de hele regio zijn. Hoe donkerder de kleur, hoe hoger de mediaanprijs. Hoe geeler de kleur, hoe lager de mediaanprijs. De legende linksonder op de kaart toont de mediaanprijsinterval van een huis in 2019 in de verschillende gemeenten.

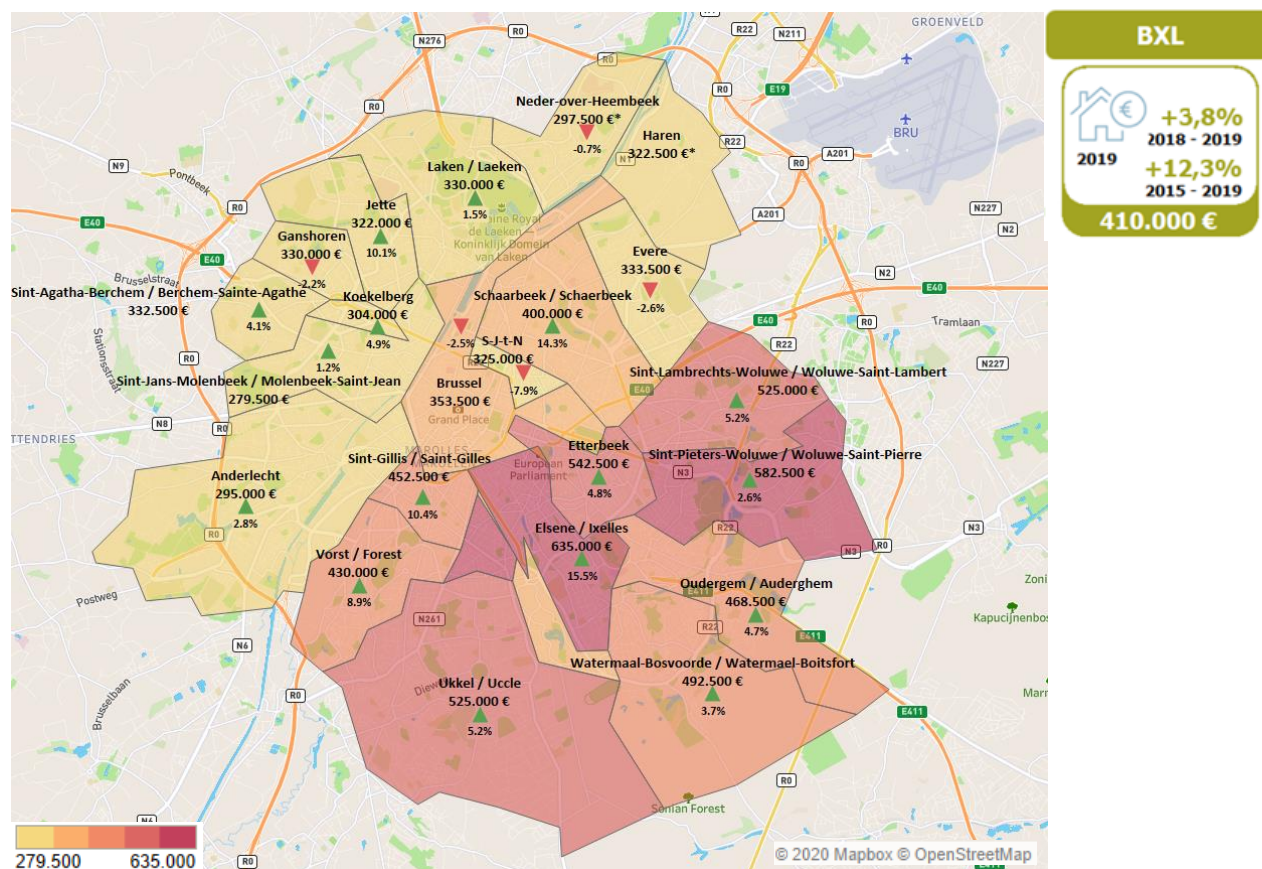
We hebben gekozen voor een aanvullende verdeling van de gemeente Brussel op basis van de postcode (die de gemeenten Brussel-Stad, Laken, Neder-over-Heembeek en Haren geeft). We vergelijken dus 22 Brusselse gemeenten in plaats van de 19 officiële gemeenten. Op deze manier kunnen we een gedetailleerder beeld geven van deze gemeenten.



Op basis van de mediaanprijs wordt de Brusselse regio verdeeld in 3 zones:

1. In het noord – noordwesten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt de mediaanprijs voor een huis het laagst. De goedkoopste huizen bevinden zich ten westen van Brussel, met name in de gemeenten **Sint-Jans-Molenbeek** en **Anderlecht**. Zoals we verderop in detail bespreken ligt hun mediaanprijs onder 300.000 EUR.
2. In het geografische centrum van het Brussels Gewest (**Brussel-Stad**, **Sint-Joost-ten-Node** en **Schaarbeek**) ligt de mediaan tussen 350.000 EUR en 400.000 EUR.
3. In het zuid - zuidoosten van de Brusselse regio, zijn de mediaanprijzen het hoogst. Elke gemeente heeft er een hogere mediaan dan deze van zijn regio. De duurste gemeenten in de Brusselse regio zijn **Elsene** en **Sint-Pieters-Woluwe**. **Elsene** is bovendien de duurste gemeenten voor een huis in ons land. **Sint-Pieters-Woluwe** komt op de 3^{de} plaats in de nationale top 3.

MEDIAANPRIJS VOOR WOONHUIZEN PER GEMEENTE



- 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 37% 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**, **Oudergem** en **Haren** vormen hierop een uitzondering. De huizenmarkt in deze gemeente is minstens even groot, zoniet groter dan de appartementenmarkt.
- De mediaanprijzen van de gemeenten in het Brussels Gewest variëren tussen 279.500 EUR (**Sint-Jans-Molenbeek**) en 635.000 EUR (**Elsene**).
 - Elke Brusselse gemeente heeft bijgevolg een hogere mediaan voor de huizen dan de nationale mediaan (240.000 EUR). Met uitzondering van Oudergem ligt de mediaanprijs voor een huis in de uiterst zuidelijk gelegen gemeenten minstens dubbel zo hoog.
 - 7 van de Brusselse gemeenten staan in de top 10 van de duurste gemeenten in België:

TOP 10		
1	Elsene / Ixelles	635.000 €
2	Sint-Martens-Latem (Oost-Vlaanderen)	612.500 €
3	Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	582.500 €
4	Etterbeek	542.500 €
5	Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	525.000 €
6	Ukkel / Uccle	525.000 €
7	Lasne (Brabant Wallon)	500.000 €
8	Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	492.500 €
9	Wezembeek-Oppeem (Vlaams-Brabant)	475.000 €
10	Oudergem / Auderghem	468.500 €

- In vergelijking met vorig jaar kent de mediaanprijs voor een huis uiteenlopende evoluties van gemeente tot gemeente:
- De grootste daling zien we in **Sint-Joost-ten-Node** (-7,9%). De mediaanprijs corrigeert de forse groei van vorig jaar van (+23,3%). Deze toename was het gevolg van de grote spreiding van de prijzen van de verkochte huizen in 2018. In 2019 zien we een veel evenredigere verdeling. De mediaan daalt er 28.000 EUR in vergelijking met vorig jaar, maar ligt wel bijna 40.000 EUR hoger dan 2 jaar eerder.
 - In de gemeenten **Evere**, **Ganshoren** en **Brussel-stad** daalt de mediaan zo'n 2%. In **Brussel-stad** staat de huizenmarkt merkbaar onder druk, ook de voorbije jaren zagen we deze dalende tendens. De mediaanprijs ligt nu 66.500 EUR (of -16%) onder het niveau van 5 jaar geleden. Het is de enige gemeente binnen zijn Gewest waar de mediaanprijs in 2019 lager is dan in 2015.
 - In de gemeenten **Sint-Gillis**, **Jette**, **Schaarbeek** en **Elsene** stijgt de mediaan prijs tussen 10% en 16%. Met uitzondering van Schaarbeek is het de 2^{de} opeenvolgende groei van de huizenprijzen. In **Elsene** bedraagt de toename van de mediaan dit jaar 85.000 EUR. De prijs komt er voor het eerst boven 600.000 EUR. Ook op langere termijn is de blijvende toename van de mediaanprijs indrukwekkend. In vergelijking met 2015 bedraagt de groei 175.000 EUR (of +38% zonder rekening te houden met de inflatie*). **Elsene** is enige gemeente van de Brusselse regio dat een dergelijke evolutie laat optekenen.
 - Elke gemeente die dit jaar een stijgende mediaan had ten opzichte van vorig jaar bereikt zijn hoogste mediaan ooit. Naast **Elsene** zijn er ook nog enkelen andere gemeenten die een nieuwe drempel overschrijden. Zo komt de mediaan in **Schaarbeek** voor het eerst op 400.000 EUR, in **Sint-Gilles** voor het eerst boven 450.000 EUR en in **Sint-Lambrechts-Woluwe** voor het eerst boven 500.000 EUR.
 - **Etterbeek** tot slot is de enige gemeente van het Brussels Gewest waar de mediaan voor het 5^{de} jaar op rij toeneemt. In vergelijking met 2015 geeft dit een groei van 100.000 EUR (of 23% zonder rekening te houden met de inflatie*).

* Inflatie 2015-2019 : 7,7%

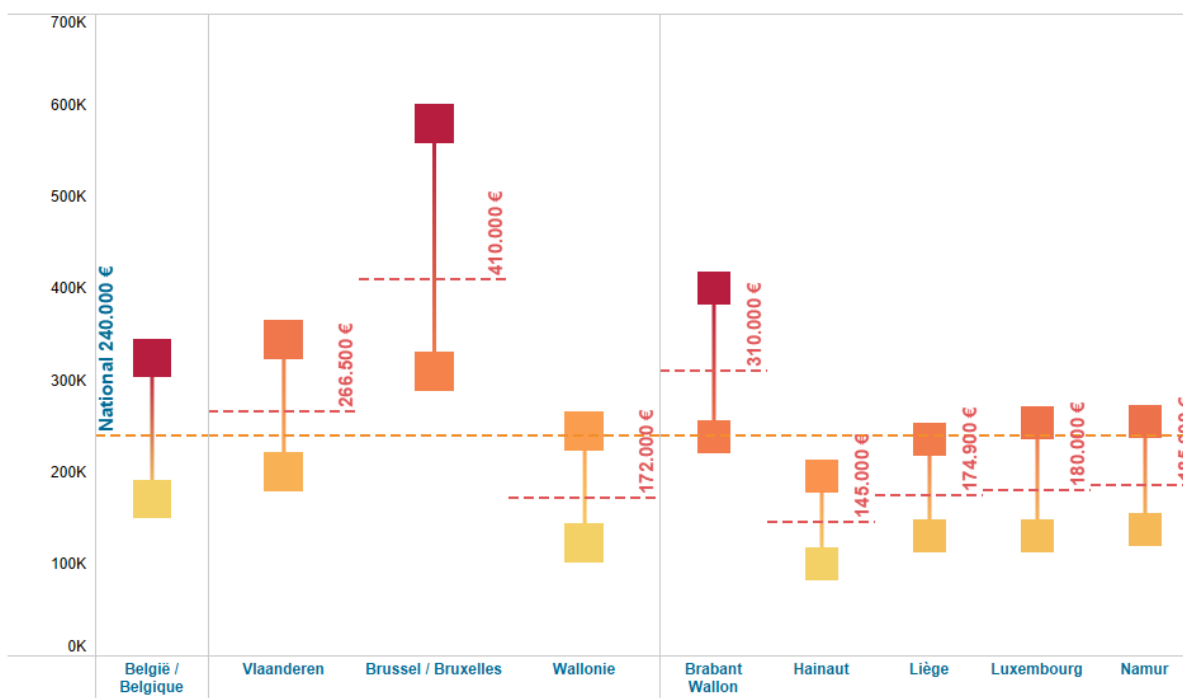
MEDIAAN & PRIJSINTERVAL VAN 50% VAN DE OBSERVATIES - DEFINITIE

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

Deze informatie vertelt ons over de spreiding van de observaties rond de mediaan.

Alvorens over te gaan tot een analyse van de mediaan per gemeente, is het interessant om het Brussels Hoofdstedelijk Gewest eerst te positioneren ten opzichte van de nationale en regionale mediaan en ten opzichte van de andere Waalse provincies.

Deze vergelijking is te zien in de onderstaande grafiek.



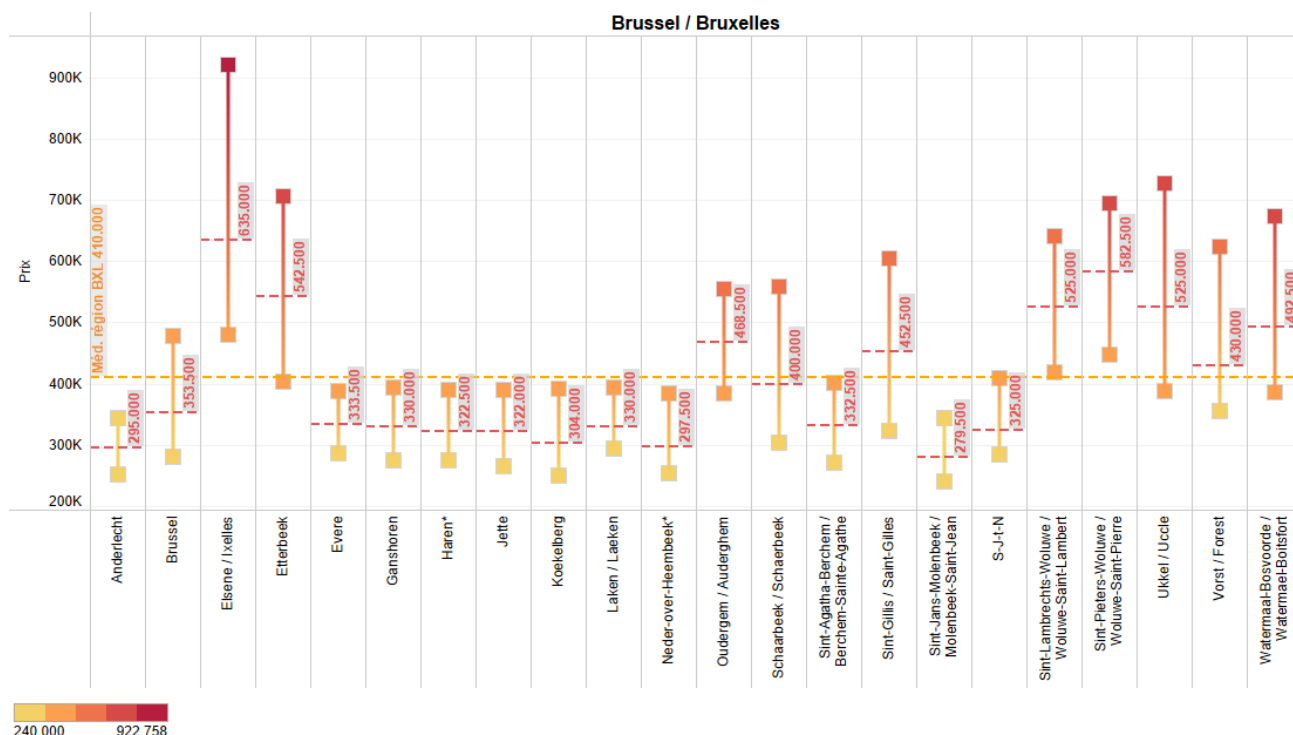
De mediaanprijs voor het Brussels Gewest bedraagt 410.000 EUR en het interval met 50% van de observaties ligt tussen 310.000 EUR en 580.000 EUR. Dit betekent ook dat 25% van de huizen daar verkocht worden voor minder dan 310.000 EUR en dat 25% van de verkochte huizen duurder waren dan 580.000 EUR.

Het interval van 50% rond de mediaan ligt volledig boven de nationale mediaan. Meer dan 75% van de huizen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden verkocht, hebben een prijs die hoger ligt dan de nationale mediaan. De spreiding is er ook het grootste van alle regio's & provincies, dit duidt op een vrij heterogene vastgoedmarkt.

De mediaanprijs per gemeente, de procentuele verandering vanaf 2018 op gemeentelijk niveau en het prijsinterval dat 50% van de observaties rond de mediaan omvat, zijn samengevat in de cijfertabellen op blz. 18.

Laten we nu de mediaanprijs en het prijsinterval per gemeente analyseren aan de hand van de grafieken op de volgende pagina's.

VERDELING VAN DE HUIZENPRIJZEN PER GEMEENTE



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** en **Ukkel**. De ondergrens van het interval ligt 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 (410.000 EUR);
- op basis van de bovengrens van het interval kunnen we afleiden in welke prijscategorie 25% van de duurste huizen verkocht werd. In **Elsene** bijvoorbeeld bedraagt de bovengrens 922.758 EUR. 25% van de huizen die verkocht werden in 2019 hadden een prijs hoger dan dat bedrag. Het is de hoogste bovengrens in deze regio;
- bij de goedkopere gemeenten, waarbij de mediaan kleiner is dan deze van de Brusselse regio zien we dat het 50% prijsinterval onder de regionale mediaan ligt. Dit impliceert dus ook dat in 2019 minstens 75% van de verkochte huizen een prijs hadden die lager ligt dan 410.000 EUR. Voorbeelden zijn Anderlecht, Evere, Ganshoren, Jette, Het prijsinterval is bij deze gemeenten ook veel kleiner, hetgeen wijst op een homegenere huizenmarkt. Met een bovengrens van 345.000 EUR en een ondergrens 252.000 EUR van heeft Anderlecht de kleinste spreiding (93.000 EUR);
- **Sint-Jans-Molenbeek** heeft de laagste ondergrens van het 50% prijsinterval; 25% van de huizen worden er aldus verkocht aan een prijs lager dan 240.750 EUR.

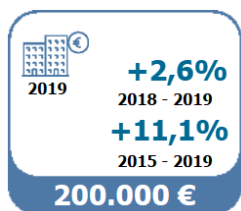
SAMENVATTING VAN DE MEDIAANPRIJS VAN HUIZEN PER GEMEENTE

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Voor elk van hen wordt de mediaan van de huizenprijs in 2018 en 2019, de evolutie tussen 2018 en 2019 en het prijsinterval met 50% van de observaties (onder- en bovengrens) gegeven.

	2018					2019				
	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	Anderlecht	395.000	287.000	240.000	355.000	410.000	295.000	2,8%	252.000	345.000
	Brussel	395.000	362.500	270.000	577.000	410.000	353.500	-2,5%	280.750	478.000
	Elsene / Ixelles	395.000	550.000	425.000	772.500	410.000	635.000	15,5%	480.000	922.758
	Etterbeek	395.000	517.500	400.000	698.750	410.000	542.500	4,8%	403.750	707.500
	Evere	395.000	342.500	282.500	408.750	410.000	333.500	-2,6%	286.250	388.750
	Ganshoren	395.000	337.500	284.500	395.750	410.000	330.000	-2,2%	275.000	395.000
	Haren					410.000	322.500		276.250	391.250
	Jette	395.000	292.500	255.125	350.000	410.000	322.000	10,1%	265.000	390.000
	Koekelberg	395.000	289.750	250.000	398.750	410.000	304.000	4,9%	250.000	393.125
	Laken / Laeken	395.000	325.000	270.000	385.000	410.000	330.000	1,5%	295.000	395.000
	Neder-over-Heembeek	395.000	299.500	264.250	352.500	410.000	297.500	-0,7%	255.000	383.750
	Oudergem / Audergem	395.000	447.500	374.250	531.250	410.000	468.500	4,7%	385.000	555.000
	S-J-t-N	395.000	353.000	275.000	404.000	410.000	325.000	-7,9%	285.000	410.000
	Schaerbeek / Schaerbeek	395.000	350.000	280.000	460.000	410.000	400.000	14,3%	305.000	559.500
	Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	395.000	319.500	280.000	358.750	410.000	332.500	4,1%	271.250	401.250
	Sint-Gillis / Saint-Gilles	395.000	410.000	351.250	585.000	410.000	452.500	10,4%	323.750	606.250
	Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	395.000	276.250	218.750	350.000	410.000	279.500	1,2%	240.000	344.500
	Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	395.000	499.000	420.000	636.250	410.000	525.000	5,2%	419.955	642.500
	Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	395.000	568.000	440.000	725.000	410.000	582.500	2,6%	447.500	696.513
	Ukkel / Uccle	395.000	499.000	391.250	695.000	410.000	525.000	5,2%	388.750	728.750
	Vorst / Forest	395.000	395.000	329.750	606.250	410.000	430.000	8,9%	356.000	625.000
	Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	395.000	475.000	396.750	555.000	410.000	492.500	3,7%	386.250	673.750

APPARTEMENTEN

APPARTEMENTEN - MEDIAANPRIJS IN 2019

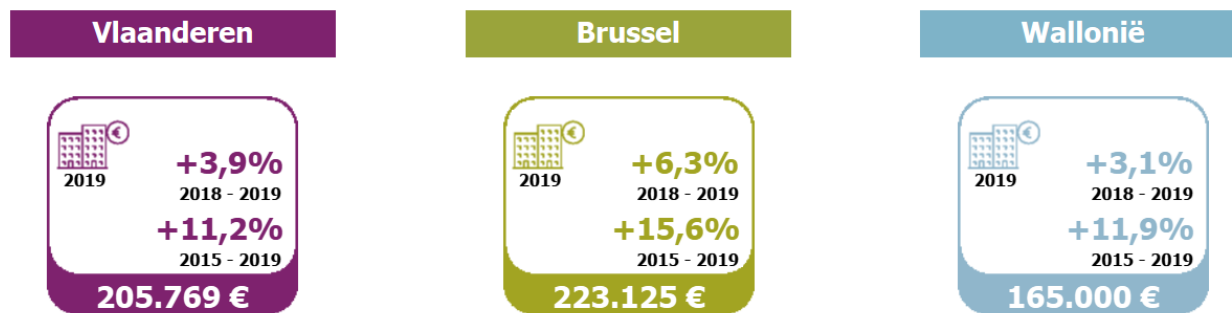


Aanvullende kerncijfers

Evolutie op 1 jaar	2,6%
Prijsevolutie op 1 jaar in absolute cijfers	5.000 €
Evolutie op 1 jaar na inflatie*	1,4%
Prijsevolutie over 1 jaar na inflatie in absolute cijfers	3.000 €
Evolutie over 5 jaar	11,1%
Prijsevolutie over 5 jaar in absolute cijfers	20.000 €
Evolutie op 5 jaar na inflatie	3,4%
Prijsevolutie over 5 jaar na inflatie in absolute cijfers	6.000 €

- De mediaanprijs van de appartementen in België bereikt voor het eerst de 200.000 EUR. Net als in voorgaande jaren evolueert de mediaanprijs er positief.
- In de afgelopen 4 jaar is de evolutie constant geweest. Door de hoge inflatie in de afgelopen jaren is de stijging van de mediaanprijs van appartementen beperkt tot iets minder dan 1 procent per jaar.
- De evolutie van de prijs van de appartementen in 2019 volgt dezelfde trend als die van de huizen. In de afgelopen 5 jaar hebben de woonhuizen toch een beter rendement geboden (+18,8%).

* Inflatie 2018-2019: 1,2% / 2015-2019: 7,7%.



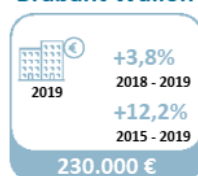
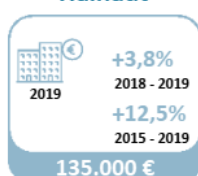
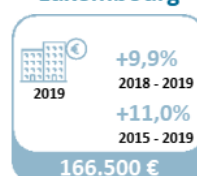
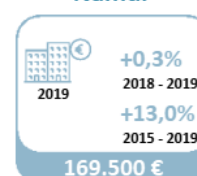
Inflatie 2018 - 2019 : **1,2%**

Inflatie 2015 - 2019 : **7,7%**

Aanvullende kerncijfers	Vlaanderen	Brussel	Wallonië
Evolutie op 1 jaar	3,9%	6,3%	3,1%
Prijzevolutie op 1 jaar in absolute cijfers	8.000 €	13.000 €	5.000 €
Evolutie op 1 jaar na inflatie*	2,7%	5,1%	1,9%
Prijzevolutie over 1 jaar na inflatie in absolute cijfers	5.500 €	10.500 €	3.000 €
Evolutie over 5 jaar	11,2%	15,6%	11,9%
Prijzevolutie over 5 jaar in absolute cijfers	21.000 €	30.000 €	17.500 €
Evolutie op 5 jaar na inflatie	3,5%	7,9%	4,2%
Prijzevolutie over 5 jaar na inflatie in absolute cijfers	6.500 €	15.000 €	6.000 €

- De mediaanprijs van de appartementen is in alle 3 de regio's gestegen. Het Brussels Gewest tekent de grootste prijsstijging op.
- Voor het eerst zijn de prijzen in Vlaanderen hoger dan 200.000 EUR en kennen ze de hoogste prijzevolutie in de laatste 5 jaar (+3,9%). Ook Brussel noteert zijn hoogste jaarevolutie (+6,3%).
- De reële meerwaarde op 5 jaar is twee keer zo hoog in Brussel (+7,9%) als in Vlaanderen (+3,5%).
- De mediaanprijs van de appartementen in Wallonië blijft ver onder de 200.000 EUR en is 35.000 EUR lager dan de nationale mediaanprijs. Het is de enige regio waarbij de mediaanprijs voor een appartement onder de nationale mediaanprijs ligt. In termen van marktaandeel vertegenwoordigen de appartementen slechts 13,5% van de Waalse vastgoedmarkt.
- Vergelijken we het Brussels Gewest met de andere provincies dan kent deze regio de grootste evolutie van de mediaanprijs van de appartementen op 5 jaar (+15,6%). Het marktaandeel van de appartementen in de Brussels regio is er groter dan in elke andere provincie (60%).

* Inflatie 2018-2019: 1,2% / 2015-2019: 7,7%.

Brabant Wallon**Hainaut****Liège****Luxembourg****Namur**Inflatie 2018 - 2019 : **1,2%**Inflatie 2015 - 2019 : **7,7%**

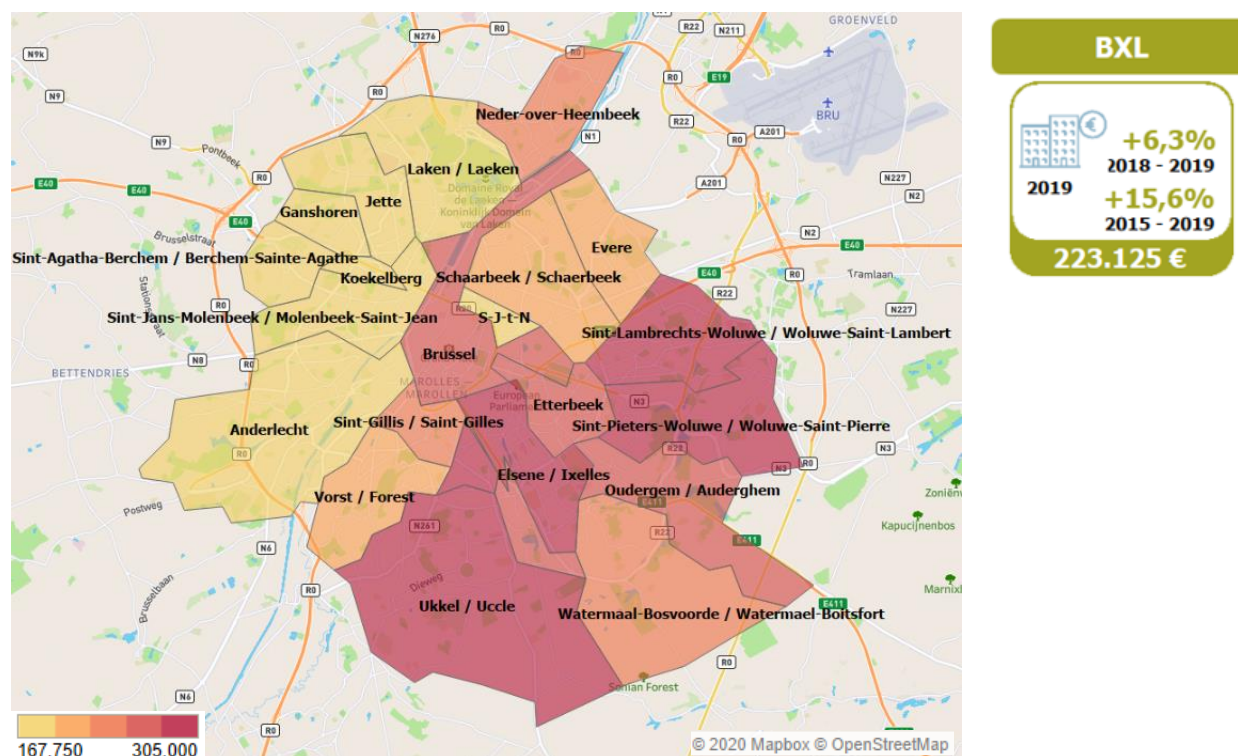
Aanvullende kerncijfers	Brab.Wal.	Heneg.	Luik	Lux.	Namen
Evolutie op 1 jaar	3,8%	3,8%	0,0%	9,9%	0,3%
Prijzevolutie op 1 jaar in absolute cijfers	8.500 €	5.000 €	0 €	15.000 €	500 €
Evolutie op 1 jaar na inflatie*	2,6%	2,6%	-1,2%	8,7%	-0,9%
Prijzevolutie over 1 jaar na inflatie in absolute cijfers	5.500 €	3.500 €	-2.000 €	13.000 €	-1.500 €
Evolutie over 5 jaar	12,2%	12,5%	10,7%	11,0%	13,0%
Prijzevolutie over 5 jaar in absolute cijfers	25.000 €	15.000 €	15.000 €	16.500 €	19.500 €
Evolutie op 5 jaar na inflatie	4,5%	4,8%	3,0%	3,3%	5,3%
Prijzevolutie over 5 jaar na inflatie in absolute cijfers	9.000 €	6.000 €	4.000 €	5.000 €	8.000 €

- Waals-Brabant is de enige Waalse provincie waarvan de mediaan van een appartement hoger is dan de nationale (200.000 EUR) en regionale mediaan (165.000 EUR). De mediaan is er even hoog als in Vlaams-Brabant, die samen de hoogste mediaanprijs van het land hebben.
- De prijzen van de appartementen in Wallonië hebben, na aftrek van de inflatie, in elke provincie een evolutie van minstens 3% gekend.
- Met uitzondering van Waals-Brabant is de mediaanprijs van een appartement in alle provincies lager dan de prijs in de Vlaamse provincies.
- In 2019 noteerde de provincie Luxemburg zijn hoogste stijging ooit (+9,9%) en kent ze tevens de grootste evolutie voor 2019 van alle Belgische provincies. Aangezien de markt voor appartementen er vrij klein is, schommelen de prijzen er gemakkelijker.

* Inflatie 2018-2019: 1,2% / 2015-2019: 7,7%.

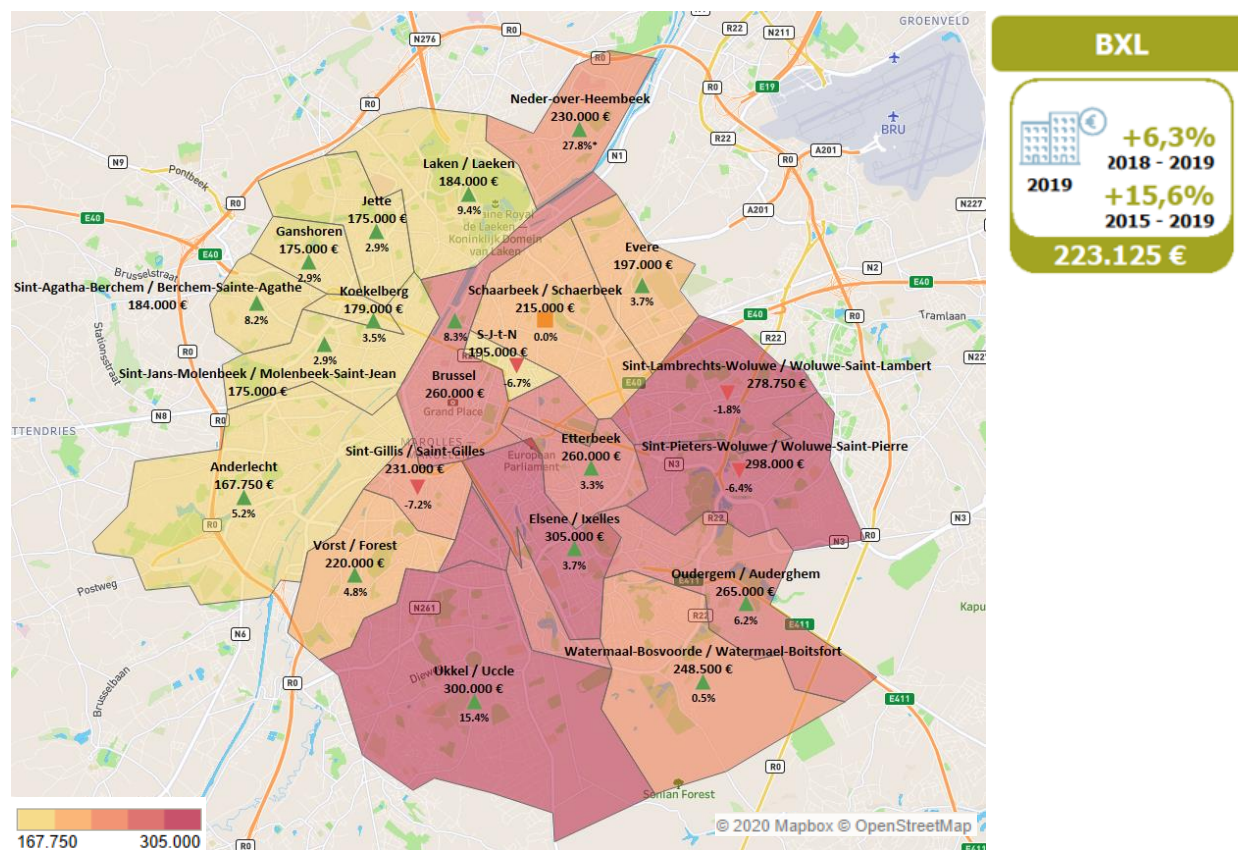
APPARTEMENTEN - ZOOM OP HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

OVERZICHT OP GEMEENTELIJK NIVEAU



- De mediaanprijs voor een appartement in het Brussels Gewest ligt 45% lager dan deze voor een huis.
- Op niveau van de regio's kost een appartement in Brussel het meest. In vergelijking met de provincies komt de mediaan van het Brussels Gewest op de 2^{de} plaats. De zusterprovincies Vlaams-en Waals-Brabant delen samen de 1^{ste} plaats. De mediaanprijs bedraagt in deze provincies 230.000 EUR.
- De gemeenten binnen de Brusselse regio laten zich op basis van de mediaanprijs voor een appartement opsplitsen in 3 zones:
 1. De goedkoopste appartementen bevinden zich in het noord-noordwesten van de Brusselse regio. De mediaanprijs voor een appartement in gemeenten als **Anderlecht**, **Sint-Jans-Molenbeek**, **Koekelberg**, **Sint-Agatha-Berchem**, **Ganshoren**, **Jette** en **Laken** bedraagt minder dan 200.000 EUR. Hun mediaanprijs is lager dan de nationale mediaan voor een appartement (200.000 EUR).
 2. De gemeenten gelegen ten zuiden van de Noord-Zuid spoorverbinding hebben, met uitzondering van **Ukkel** en **Elsene**, mediaanprijzen tussen 200.000 EUR en 300.000 EUR.
 3. In **Ukkel** en **Elsene** ligt de mediaanprijs het hoogst (net boven 300.000 EUR).

MEDIAANPRIJS VOOR APPARTEMENTEN PER GEMEENTE



- In de gemeente **Anderlecht** ligt de mediaanprijs het laagst. 50% van alle verkochte appartementen had een prijs lager dan 167.750 EUR. De hoogste mediaan in de Brusselse regio is bijna dubbel zo hoog. In het residentiële **Elsene** bedraagt de mediaan 305.000 EUR.
- 4 Brusselse gemeenten bevinden zich in de top 10 van de hoogste mediaanprijzen voor een appartement van het land:

TOP 10		
1	Knokke-Heist (West-Vlaanderen)	395.000 €
2	Wezembeek-Oppeem (Vlaams-Brabant)	309.543 €
3	Elsene / Ixelles	305.000 €
4	Ukkel / Uccle	300.000 €
5	Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	298.000 €
6	Schilde (Antwerpen)	287.000 €
7	Waterloo (Brabant Wallon)	280.000 €
8	Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	278.750 €
9	Braine-l'Alleud (Brabant Wallon)	270.000 €
10	Nieuwpoort (West-Vlaanderen)	267.750 €

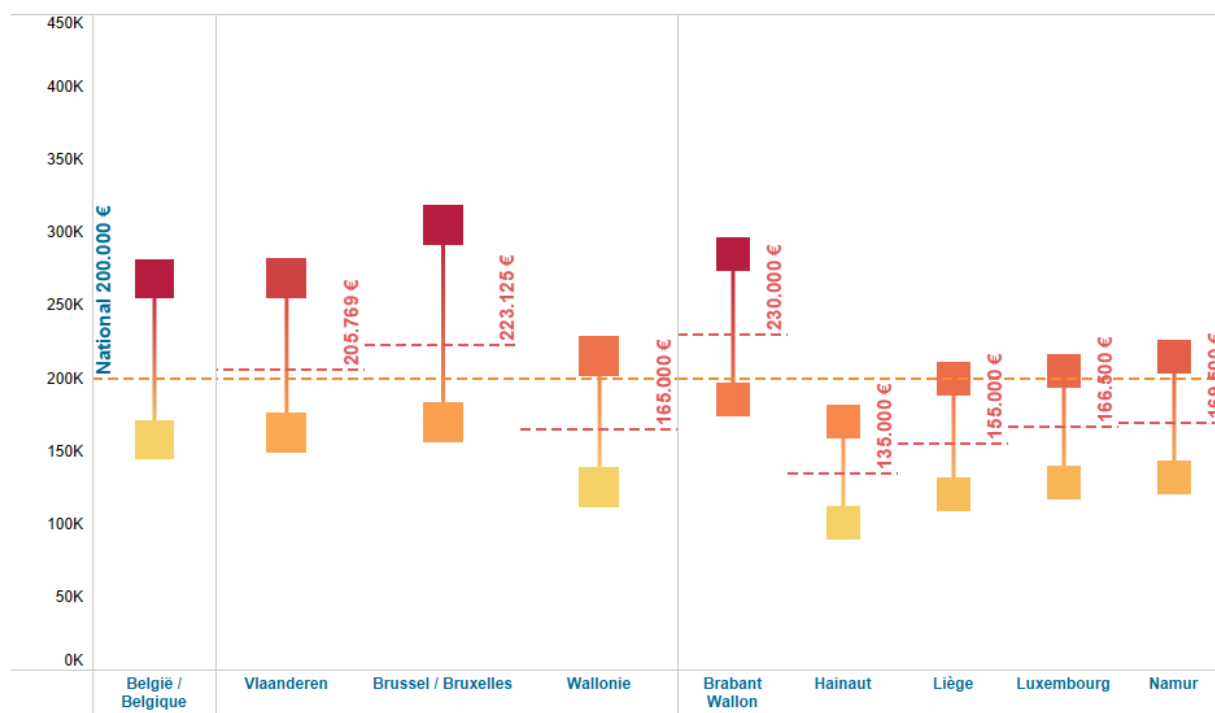
- In vergelijking met 2018 hebben slechts 4 gemeenten een dalende mediaan. Het betreft de gemeenten **Sint-Lambrechts-Woluwe**, **Sint-Pieters-Woluwe**, **Sint-Joost-ten-Node** en **Sint-Gilles**.
 - **Sint-Lambrechts-Woluwe** kenmerkte zich de voorbije 6 jaar met een continue gestaag groeiende mediaanprijs voor appartementen. De daling dit jaar (-1,8%) tempert deze groei waardoor de mediaanprijs terug op het niveau van 2017 komt.
 - In **Sint-Joost-ten-Node** en in **Sint-Pieters-Woluwe** kwam de mediaanprijs vorig jaar voor het eerst boven respectievelijk 200.000 EUR en 300.000 EUR. Dit jaar zakt de prijs bij beiden opnieuw onder deze grens (tot respectievelijk 195.000 EUR en 298.000 EUR). In beide gemeenten ligt de mediaan wel nog steeds hoger dan 2 jaar eerder.
 - De grootste daling van de mediaan zien we in **Sint-Gillis** met een terugval van -7,2%. Een daling van 18.000 EUR. Het is voor het eerst in 4 jaar dat de mediaanprijs er daalt. Hij zakt nu onder het niveau van 2017.
- Het merendeel van de Brusselse gemeenten laat dus een stijgende mediaanprijs optekenen. Bij elk van hen klimt de mediaan naar zijn hoogste niveau ooit:
 - In **Brussel-stad** ligt de mediaan 20.000 EUR hoger dan vorig jaar. De groei van +8,3% is echter niet uniek voor het centrum van het land. **Brussel-stad** liet zich de voorbije jaren kenmerken door afwisselend dalende en klimmende mediaanprijzen, waarbij de daling telkens kleiner was dan de daaropvolgende groei.
 - Ten westen van het centrum evolueren de prijzen van +2,9% in **Sint-Jans-Molenbeek**, **Ganshoren** en **Jette** tot +9,4% in **Laken**. De 3 eerstgenoemde hebben dezelfde mediaanprijs, en kennen de afgelopen 5 jaar een gelijkaardige groei.
 - Bij de gemeenten met hogere mediaanprijzen valt de stijging in **Ukkel** op (+15,4%). De mediaan klimt er 40.000 EUR hoger dan vorig jaar waardoor Ukkel in 2019 de 2^{de} duurste gemeente voor appartementen in het Brussels Gewest wordt (na **Elsene**). Vorig jaar stond **Ukkel** nog op de 4^{de} plaats.
 - **Oudergem** (+6,2% ten opzichte van vorig jaar) springt naar plaats 5 in de lijst van hoogste medianen in de Brusselse regio. De gemeente **Etterbeek** maakt hierdoor in 2019 geen deel meer uit van de top 5.
 - De evolutie in **Neder-over-Heembeek** dient genuanceerd te worden gezien het eerder lage aantal observaties vorig jaar.

MEDIAAN & PRIJSINTERVAL VAN 50% VAN DE OBSERVATIES - DEFINITIE

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 en ten opzichte van de andere Waalse provincies.



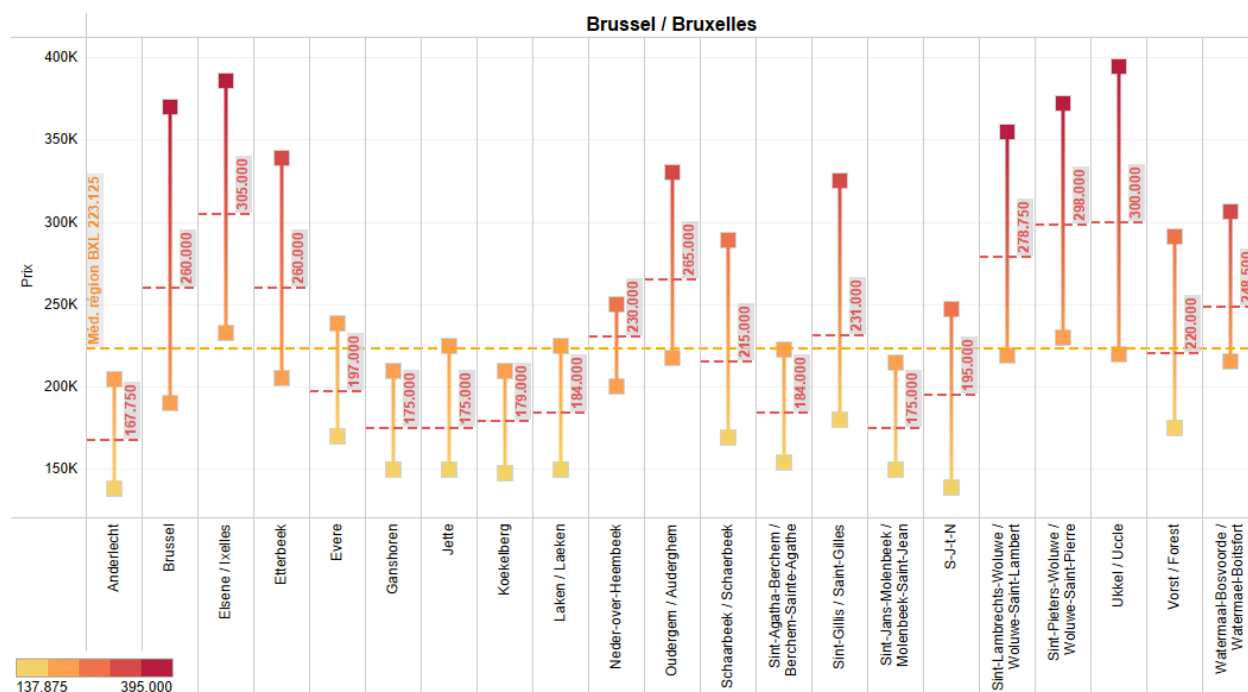
Deze vergelijking is te zien in bovenstaande grafiek.

De mediaanprijs van de appartementen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedraagt 223.125 EUR en het interval van 50% van de observaties ligt tussen 170.000 EUR en 305.000 EUR. 25% van de appartementen had een prijs die lager was dan 170.000 EUR en 25% had een prijs die hoger was dan 305.000 EUR.

In de cijfertabellen op pagina 27 wordt een overzicht gegeven van de mediaanprijs per gemeente, de procentuele verandering vanaf 2018 op gemeentelijk niveau en het prijsinterval dat 50% van de transacties rond de mediaan omvat.

Laten we nu de mediaanprijs en het prijsinterval, die 50% van de observaties rond de mediaan omvat, analyseren aan de hand van de grafieken op de volgende pagina's.

VERDELING VAN DE APPARTEMENTENPRIJZEN PER GEMEENTE



Op basis van bovenstaande grafiek stellen we vast dat

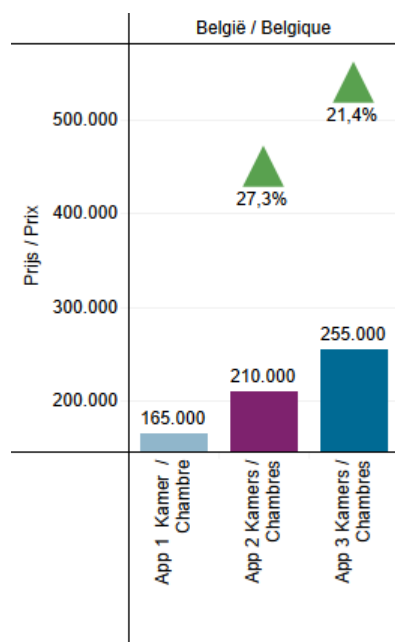
- de gemeenten met een lagere mediaan hebben in het algemeen ook een kleiner 50% prijsinterval rond mediaan. In **Anderlecht** bijvoorbeeld ligt de mediaan 55.375 EUR onder de mediaan van de Brusselse regio. De ondergrens van het 50% prijsinterval rond de mediaan ligt op 137.875 EUR en de bovengrens 205.000 EUR. Het interval kent dus een spreiding van zo'n 67.000 EUR. Het interval duidt op een eerder homogene markt voor de appartementen. Andere voorbeelden zijn **Ganshoren**, **Jette**, **Koekelberg**, **Laken**, **Sint-Agatha-Berchem** en **Molenbeek**.
- het 50% prijsinterval rond de mediaan ligt er in deze gemeenten ook veelal onder de mediaan van het Brussels Gewest. Minstens 75% van de verkochte appartementen in 2019 had een prijs lager dan deze mediaan prijs (223.125 EUR).
- de gemeenten met hogere mediaan kennen een veel groter spreiding. **Elsene** heeft bijvoorbeeld een mediaanprijs van 305.000 EUR, de ondergrens bedraagt er 232.750 EUR, de bovengrens 386.250 EUR. Het interval komt dus op 153.500 EUR en wijst dus op een heterogene appartementenmarkt met veel diversiteit omtrent de appartementen die op de markt komen.
- Het 50% interval bij de duurder gemeenten ligt in een aantal gemeenten (bijna) volledig boven de mediaan van de Brusselse regio. Ten minste 75% van de appartementen had er dus een prijs hoger dan die mediaan. Voorbeelden zijn **Elsene**, **Oudergem**, **Sint-Lambrechts-Woluwe**, ...
- **Brussel-stad** kent de grootste spreiding van het interval. De bovengrens ligt er 33.000 EUR onder de mediaan van de Brusselse regio (190.000 EUR), de bovengrens ligt er bijna 150.000 EUR boven (370.000 EUR). Dit resulteert in een spreiding van 180.000 EUR. De appartementenmarkt in het Brusselse centrum is sterk gesegmenteerd en kent, bijvoorbeeld afhankelijk van de wijk in de stad, goedkopere en duurder appartementen.
- **Ukkel** heeft de hoogste bovengrens van het Brussels Gewest. 25% van de verkochte appartementen was duurder dan 395.000 EUR. Het is de 4^{de} hoogste bovengrens van het land (de top 3 is ingenomen door Knokke, Schilde en Heist-aan-Zee gelegen in West-Vlaanderen en Antwerpen). Elsene vervolledigt de top 5.

SAMENVATTING VAN DE MEDIAANPRIJS VAN APPARTEMENTEN PER GEMEENTE

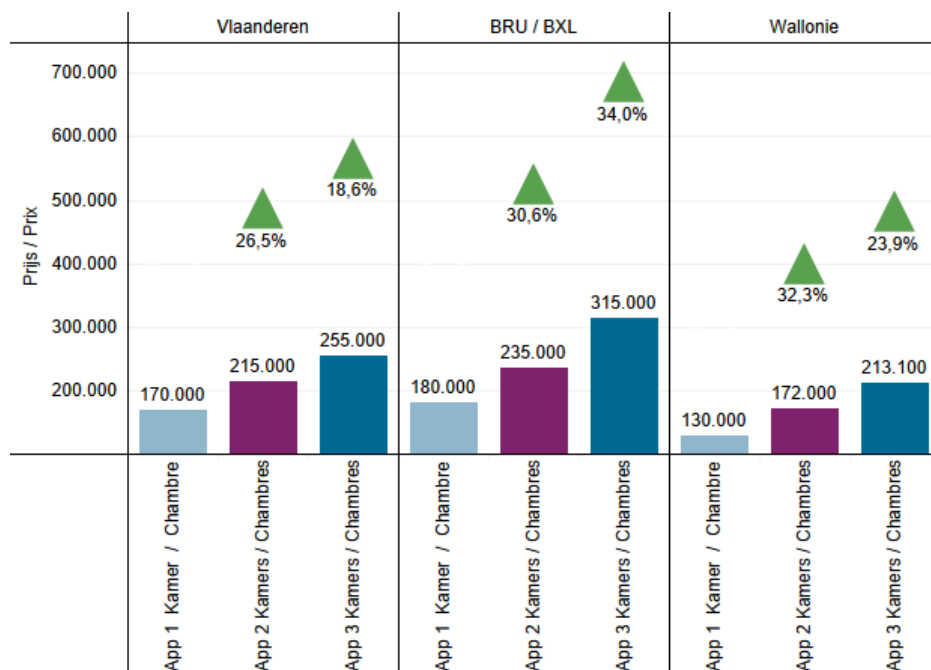
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Voor elk van hen wordt de mediaanprijs van de appartementen in 2018 en 2019 gegeven, de evolutie tussen 2018 en 2019 en het prijsinterval met 50% van de observaties (onder- en bovengrens).

	2018					2019				
	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	Anderlecht	210.000	159.450	130.000	190.000	223.125	167.750	5,2%	137.875	205.000
	Brussel	210.000	240.000	176.500	326.000	223.125	260.000	8,3%	190.000	370.000
	Elsene / Ixelles	210.000	294.000	220.000	383.000	223.125	305.000	3,7%	232.750	386.250
	Etterbeek	210.000	251.733	195.000	310.000	223.125	260.000	3,3%	205.250	338.750
	Evere	210.000	190.000	164.500	230.000	223.125	197.000	3,7%	170.000	238.750
	Ganshoren	210.000	170.000	150.000	200.000	223.125	175.000	2,9%	150.000	210.000
	Jette	210.000	170.000	135.000	205.000	223.125	175.000	2,9%	150.000	225.000
	Koekelberg	210.000	173.000	138.500	209.000	223.125	179.000	3,5%	147.875	210.000
	Laken / Laeken	210.000	168.151	135.000	200.000	223.125	184.000	9,4%	150.000	225.000
	Neder-over-Heembeek	210.000	180.000	151.000	216.875	223.125	230.000	27,8%	200.000	250.000
	Oudergem / Auderghem	210.000	249.500	199.000	310.250	223.125	265.000	6,2%	217.500	330.375
	S-J-t-N	210.000	209.000	146.250	245.375	223.125	195.000	-6,7%	138.750	247.000
	Schaerbeek / Schaerbeek	210.000	215.000	168.000	269.000	223.125	215.000	0,0%	169.000	289.000
	Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	210.000	170.000	145.000	212.500	223.125	184.000	8,2%	154.000	222.500
	Sint-Gillis / Saint-Gilles	210.000	249.000	171.250	320.000	223.125	231.000	-7,2%	180.000	325.000
	Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	210.000	170.000	145.000	200.000	223.125	175.000	2,9%	150.000	215.000
	Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	210.000	284.000	220.000	358.750	223.125	278.750	-1,8%	219.250	355.000
	Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	210.000	318.500	230.000	401.500	223.125	298.000	-6,4%	230.000	372.500
	Ukkel / Uccle	210.000	260.000	200.000	356.000	223.125	300.000	15,4%	220.000	395.000
	Vorst / Forest	210.000	210.000	170.000	265.000	223.125	220.000	4,8%	175.000	291.250
	Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	210.000	247.250	192.500	285.000	223.125	248.500	0,5%	215.250	306.500

APPARTEMENTEN - PER AANTAL KAMERS

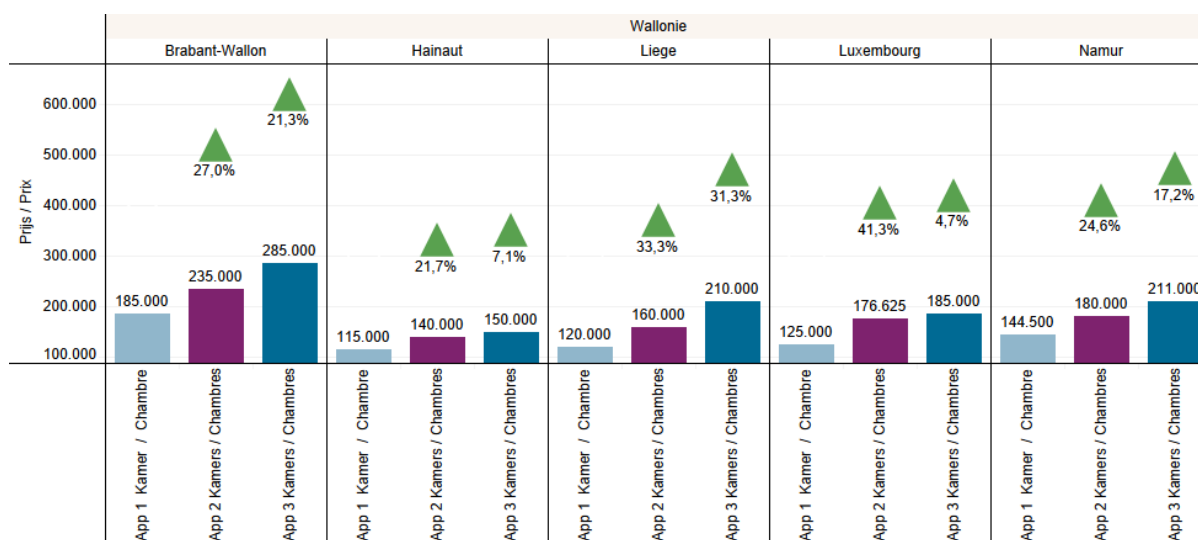


- In vergelijking met vorig jaar stijgt de mediaanprijs van een 1- en 2-kamerappartement met 5 % (respectievelijk +8.0000 en +10.000 EUR).
- Beide categorieën laten een continue groei van de zien. Over een periode van 5 jaar stijgt de mediaan +14%.
- De mediaanprijs van een 3-slaapkamer appartement is voor het eerst in 5 jaar tijd gedaald (-1,9%). Ten opzichte van 2015 stijgen de prijzen +11%.
- Op nationaal niveau is een meerprijs van +27% van de aankoopprijs nodig om van 1 naar 2 te gaan en +21% om van een 2~ naar 3-slaapkamer appartement te gaan.



- Op gewestelijk niveau hebben de appartementen in Brussel de hoogste mediaanprijs voor elke categorie. Met een mediaanprijs van 315.000 EUR voor een 3-slaapkamerappartement heeft Brussel de duurste appartementen van dit type in het land. Deze mediaanprijs is 60.000 EUR hoger dan de nationale mediaanprijs in deze categorie.
- De toeslag om van een 1-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement over te stappen varieert van +26,5% in Vlaanderen tot +32,3% in Wallonië.
- Het extra budget dat nodig is om in plaats van een 2-slaapkamerappartement een 3-slaapkamerappartement aan te schaffen, varieert van +18,6% in Vlaanderen tot +34% in Brussel.

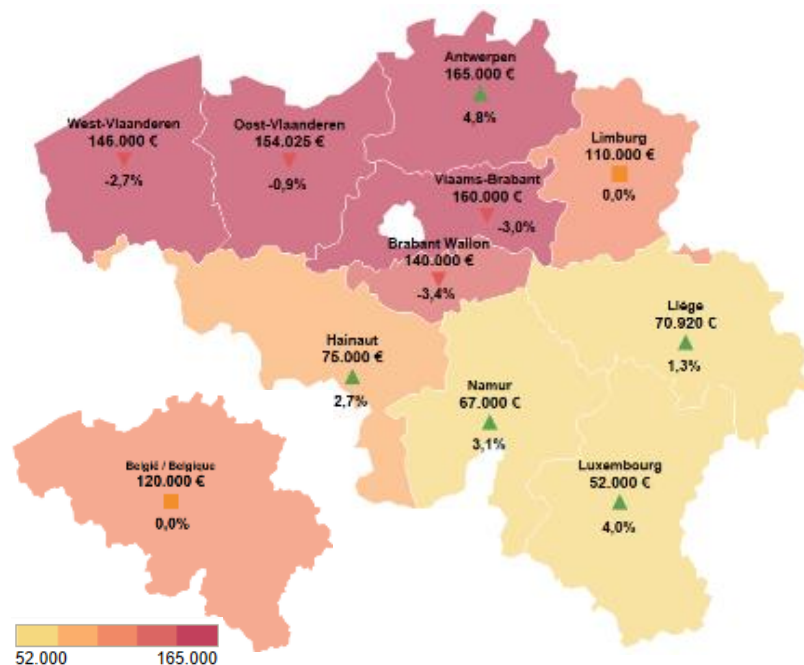
- De prijs van een 2-slaapkamerappartement in Brussel overschrijdt voor het eerst de drempel van 230.000 EUR. Na een stabilisatie vorig jaar, vertonen de 1- en 2-kamerappartementen in Brussel een sterke stijging van hun mediaanprijs (respectievelijk +8,4% en 8,8%).
- Over een periode van 5 jaar stijgt de mediaanprijs het meest in eenkamerappartementen in Brussel en Wallonië (respectievelijk +20% en +18%).



- De te betalen meerprijs om van een 2~ naar 3~slaapkamers appartement over te stappen is het hoogst in Brussel (+34%) en in de provincie Luik (+31,3%).
- De mediaanprijs van de appartementen per aantal kamers is nog steeds de laagste in Henegouwen en de hoogste in Waals-Brabant.
- In de provincie Luxemburg is het de verandering van een eenkamerappartement naar een tweekamerappartement die resulteert in de hoogste toeslag (+41,3%). In de provincie Henegouwen is deze toeslag procentueel het laagst (+21,7%).
- De overgang van een 2-slaapkamerappartement naar een 3-slaapkamerappartement is procentueel het hoogst in de provincie Luik (+31,3%) en het laagst in de provincie Luxemburg. Voor dit laatste moet dit meerprijs worden genuanceerd omdat het aantal 3-slaapkamerappartementen in deze provincie vrij laag is.
- In vergelijking met vorig jaar is er in Wallonië vooral een stijging van de mediaanprijs van 1-slaapkamerappartementen. De enige uitzondering is de provincie Luik (-0,8%).
- Voor 2-slaapkamerappartementen is de provincie Luxemburg de uitzondering met een mediaanprijsstijging van +7,0%.
- Ook voor 3-slaapkamerappartementen is Luxemburg de uitzondering. De mediaanprijs wordt gecorrigeerd na een sterke stijging in 2017 en 2018 van -6,3%.
- Over een periode van 5 jaar zijn het vooral de 1-slaapkamer appartementen die de grootste groei kennen.

MEDIAANPRIJS VAN BOUWGRONDEN

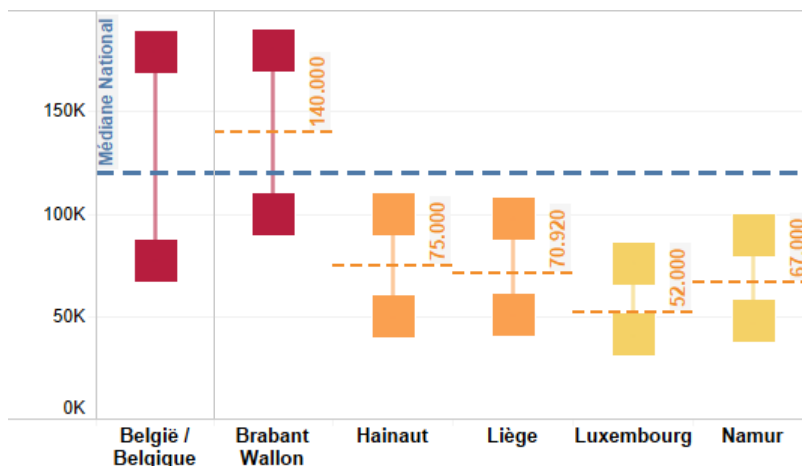
Onderstaande kaarten illustreren de mediaanprijzen van bouwgronden op nationaal en provinciaal niveau in 2019. We vergelijken deze mediaanprijs ook met die van 2018.



Vanwege de beperkte beschikbaarheid van bouwgrond in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is dit gewest niet in deze analyse opgenomen.

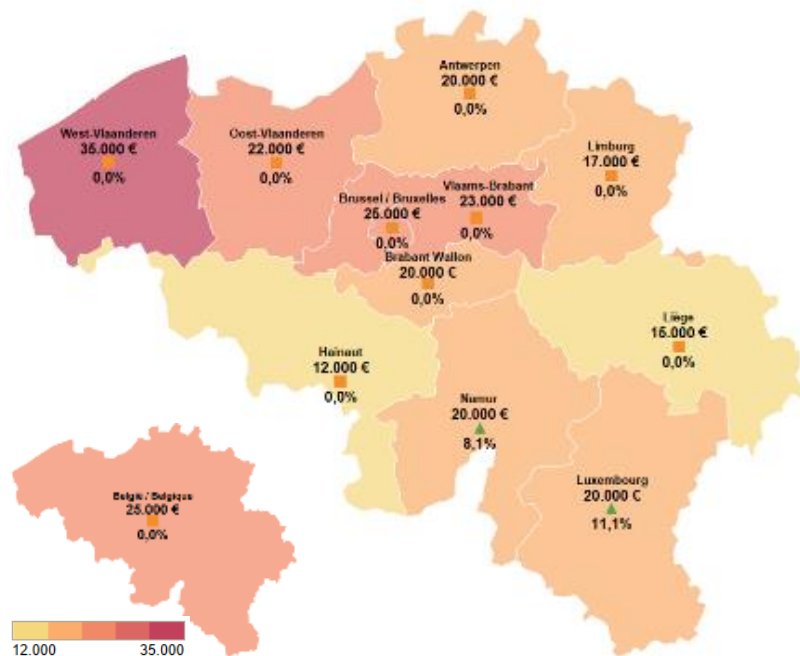
- De mediaanprijs van een bouwgrond in België bedraagt 120.000 EUR. Een stabiele prijs ten opzichte van vorig jaar. Op basis van het IQR (zie hieronder) kunnen we afleiden dat 50% van de in 2019 verkochte bouwgrond een prijs had tussen 77.500 en 179.000 EUR.
- In het Waalse Gewest varieert de mediaanprijs van een bouwperceel tussen EUR 52.000 in Luxemburg en EUR 140.000 in Waals-Brabant.

- In vergelijking met vorig jaar is de mediaan in Wallonië alleen in Waals-Brabant gedaald. De mediaanprijs compenseert dus de sterke groei van vorig jaar (in 2018 steeg de prijs +6,9% ten opzichte van 2017).
- Ondanks de groei in de andere Waalse provincies is het alleen in de provincie Luik dat de mediaanprijs het hoogste niveau in de loop der jaren bereikt.
- Met uitzondering van de provincie Waals-Brabant is het interval van 50% van de observaties rond de mediaan lager dan de mediaan voor België. Meer dan 75% van de in 2019 verkochte bouwgrond in deze provincies heeft een prijs onder deze mediaan (120.000 EUR).



	Mediaan / Médian	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brabant Wallon	140.000	100.000	180.000
Hainaut	75.000	50.000	100.000
Liège	70.920	50.910	97.583
Luxembourg	52.000	41.250	75.772
Namur	67.000	48.000	90.000
België / Belgique	120.000	77.500	179.000

MEDIAAN VAN GARAGES

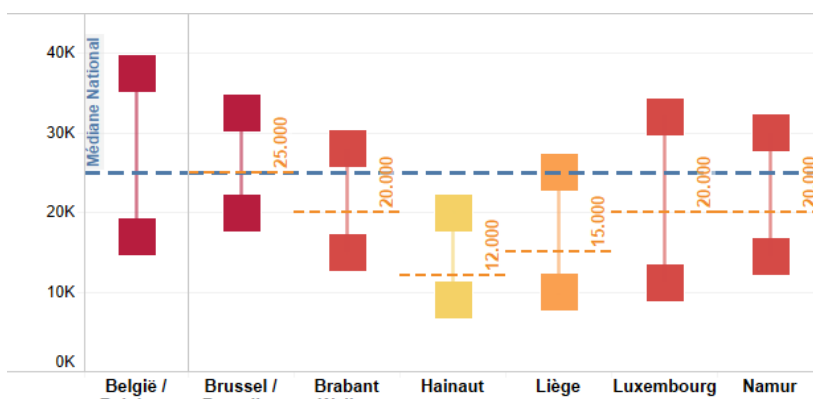


De garages die in deze studie in aanmerking worden genomen zijn de boxen, gesloten boxen, overdekte parkings en onoverdekte parkings.

De kaarten tonen de mediaan garageprijzen op nationaal en provinciaal niveau in 2019. We vergelijken deze mediaanprijs ook met die van 2018.

- 50% van de garages verkocht in België had in 2019 een prijs van minder dan 25.000 EUR. Op basis van de IQR (zie hieronder) kunnen we afleiden dat 25% een prijs heeft die lager is dan 17.000 EUR en 25% een prijs die hoger is dan 37.500 EUR.

- In vergelijking met vorig jaar blijft de mediaanprijs van een garage in het hele land stabiel. Alleen de provincies Namen en Luxemburg zijn uitzonderingen. De mediaanprijs stijgt met respectievelijk 1.500 en 2.000 EUR.
- Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft dezelfde mediaanprijs als op nationaal niveau. De spreiding is echter lager. 50% van de garages in deze regio heeft een prijs tussen 20.000 en 32.500 EUR.
- In het Waalse Gewest is de mediaanprijs van een garage in elke provincie lager dan de nationale mediaan. Met een mediaanprijs van 12.000 EUR en een IQR tussen 9.000 en 20.000 EUR zijn de garages de goedkoopste in de provincie Henegouwen.



	Mediaan / Median	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	25.000	20.000	32.500
Brabant Wallon	20.000	15.000	28.000
Hainaut	12.000	9.000	20.000
Liège	15.000	10.000	25.000
Luxembourg	20.000	11.250	32.035
Namur	20.000	14.500	30.000
België / Belgique	25.000	17.000	37.500

In de provincie Luxemburg zien we de grootste spreiding van de 50%-zone rond de mediaan. 50% van de in 2019 verkochte garages had een prijs tussen 11.250 en 32.035 EUR. Deze grote diversificatie van de vastgoedmarkt wordt sterk beïnvloed door de nabijheid van het Groothertogdom Luxemburg.