

Week van het vastgoed



 **notaris.be**

Semaine de l'immobilier



 **notaire.be**

Februari 2023 / Février 2023

ANALYSE van de VASTGOEDMARKT **ANALYSE du MARCHÉ IMMOBILIER**

Brussels Hoofdstedelijk Gewest / Région de Bruxelles

Sommaire

1. Réformes législatives 2022-2023
2. Contexte macro-économique
3. Evolution du marché immobilier en 2022
4. Âge de l'acheteur en 2022
5. Prix des maisons en 2022 – Evolution depuis 2018
 - Prix des maisons en Belgique
 - Zoom sur la région de Bruxelles
6. Prix des appartements en 2022 – Evolution depuis 2018
 - Prix des appartements en Belgique
 - Zoom sur la région de Bruxelles
7. Prix des terrains à bâtir
8. Prix des garages
9. Biddit
10. Résumé de l'évolution du marché immobilier 2022
11. Conclusions
12. Perspectives 2023

Inhoud

1. Wetgevingshervorming in 2022-2023
2. Macro-economische context
3. Evolutie van de vastgoedmarkt in 2022
4. Leeftijd van de koper in 2021
5. Huizenprijzen in 2022 – Evolutie sinds 2018
 - Huizenprijzen in België
 - Zoom op de Brusselse regio
6. Appartementenprijzen in 2022 – Evolutie sinds 2018
 - Appartementenprijzen in België
 - Zoom op de Brusselse regio
7. Bouwgronden
8. Garages
9. Biddit
10. Samenvatting evolutie vastgoedmarkt in 2022
11. Besluiten
12. Vooruitzichten 2023

1. Hervormingen wetgeving

Réformes législatives 2022

- Recours des banques à l'expertise avant d'octroyer un crédit hypothécaire
- Droit de préférence pour le locataire à Bruxelles
- PEB:
 - En **Wallonie**: les nouvelles construction doivent respecter des normes énergétiques proches du standard passif;
 - A **Bruxelles**: objectif ➡ tout le parc résidentiel affiche d'ici 2050 un PEB moyen de C;
- Non-indexation des loyers
- Gebruik van deskundigheid door banken vóór het verstrekken van een hypothecaire lening
- Voorkeursrecht voor de huurder in Brussel
- EPB:
 - In **Wallonië**: nieuwe gebouwen moeten voldoen aan energienormen die de passiefnorm benaderen;
 - In **Brussel**: doelstelling ➡ alle woningen moeten tegen 2050 een gemiddelde EPB van C hebben;
- Niet-indexering van de huren

2. Hervormingen wetgeving

Réformes législatives 2022

- Suppression de la réduction d'impôt lié à l'achat d'une habitation non propre

- Abattement fiscal à Bruxelles

- Intervention du fonds Promaz

- Droit de gestion publique et de logements inoccupés:

Le Code bruxellois du Logement est modifié et actualisé en vue de :

- centraliser l'identification des logements présumés inoccupés au niveau régional ;
- faciliter le recours au droit de gestion publique ;
- faciliter la lecture des articles relatifs aux amendes administratives et leur articulation avec le droit de gestion publique.

- Abattement fiscal en Wallonie

- Afschaffing van de belastingvermindering voor de aankoop van een niet-schoon huis

- Belastingaftrek in Brussel

- Tussenkost van het Promaz-fonds

- Recht op openbaar beheer en leegstand:

De Brusselse huisvestingscode wordt gewijzigd en geactualiseerd om

- de identificatie van vermoedelijk leegstaande woningen op regionaal niveau te centraliseren
- het gebruik van het recht van openbaar beheer te vergemakkelijken
- de lezing van de artikelen betreffende administratieve boetes en de verbinding ervan met het recht inzake openbaar bestuur te vergemakkelijken.

- Belastingaftrek in Wallonië

Macro-economische context

Contexte macro-économique

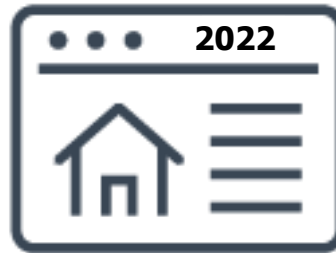
Inflatie
Inflation



2021 - 2022 : **10%**
2018 - 2022 : **15,4%**

Bron / Source : NBB/BNB

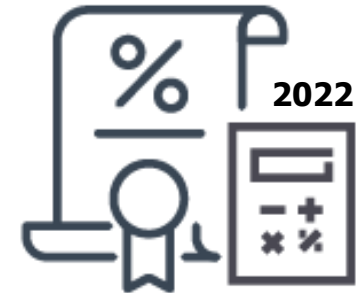
Hypoth. Kredieten
Crédits hypothécaires
279.577 (Totaal/Total)



164.672 € (Gemiddeld
/Moyenne)

Bron : Beroepsvereniging van het krediet
Source : Union Professionnelle du Crédit

Rentevoet
Taux d'intérêt



2,04 %
(jaarlijks / annuel)

Bron / Source : NBB/BNB

Evolutie van de vastgoedmarkt in 2022

Évolution du marché immobilier en 2022

Vastgoedactiviteit / Activité immobilière

Vastgoedactiviteit - Nationaal

Activité immobilière - National



2021 - 2022

Vastgoedactiviteit - Regionaal

Activité immobilière - Régional

National

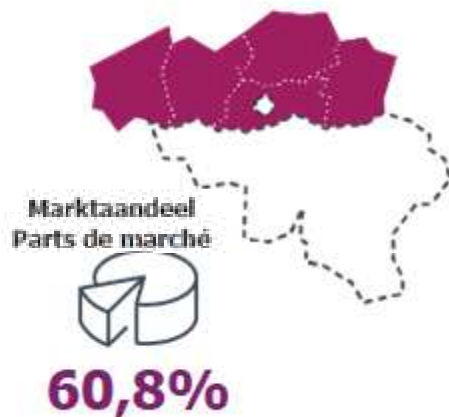


Vlaanderen/Flandre

-2,0%

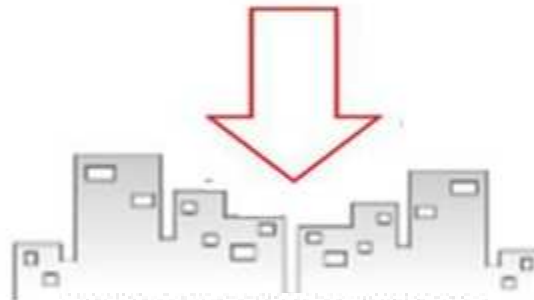


Vastgoedactiviteit / Activité
immobilière
2021 - 2022

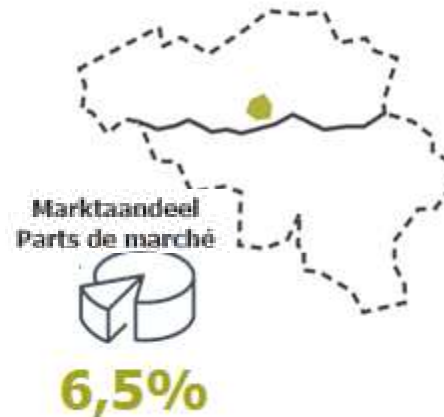


Brussel/Bruxelles

-1,5%

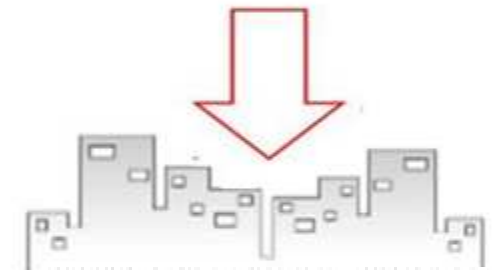


Vastgoedactiviteit / Activité
immobilière
2021 - 2022

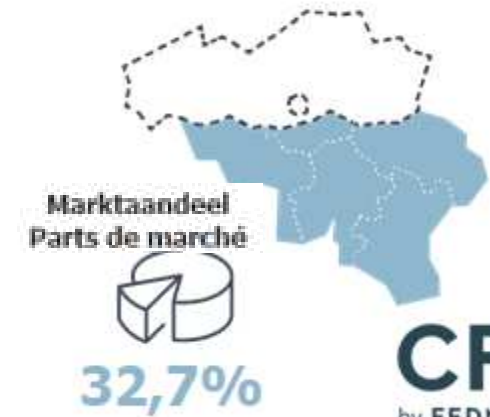


Wallonië/Wallonie

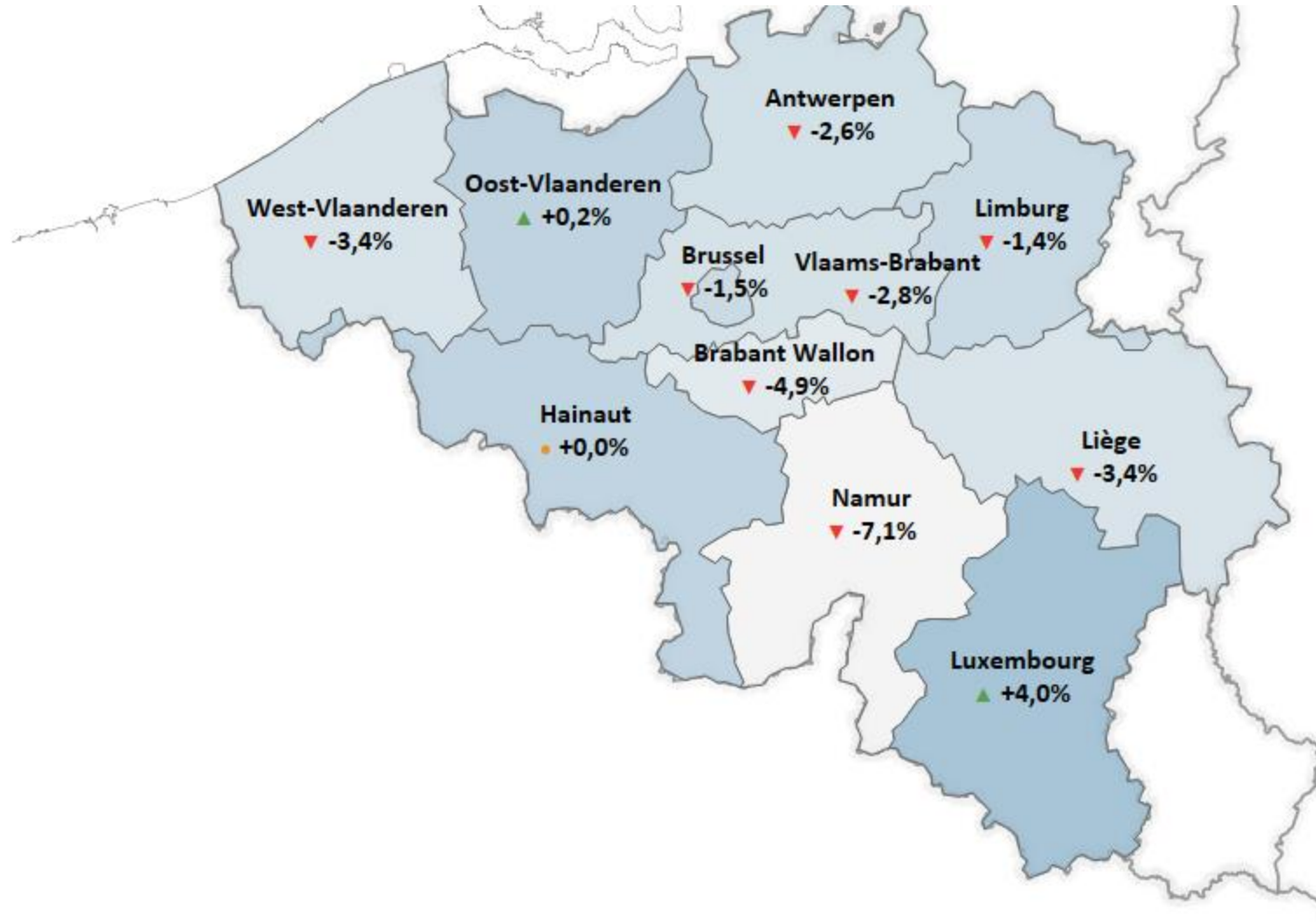
-2,1%



Vastgoedactiviteit / Activité
immobilière
2021 - 2022



Vastgoedactiviteit / Activité immobilière



Brussel/Bruxelles

-1,5%



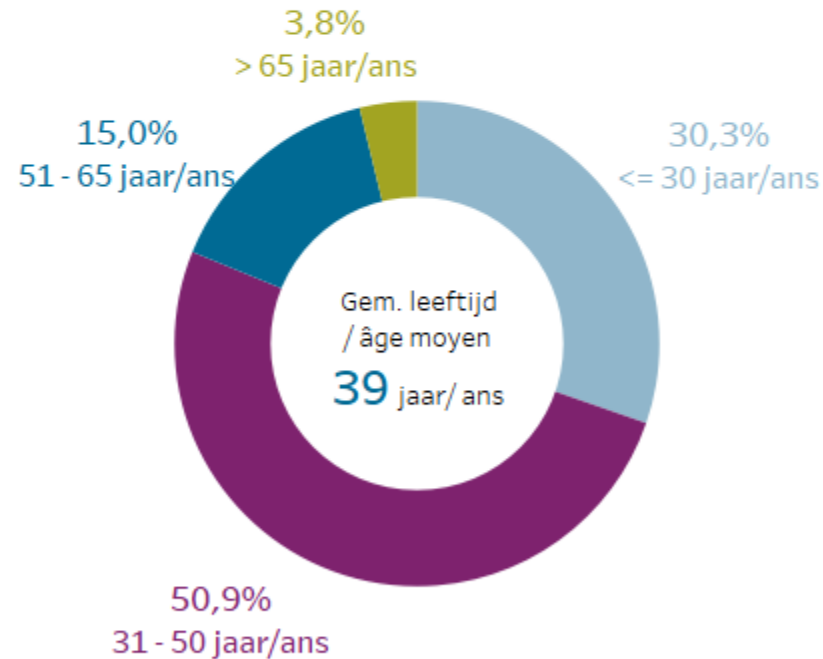
Vastgoedactiviteit / Activité immobilière

2021 - 2022

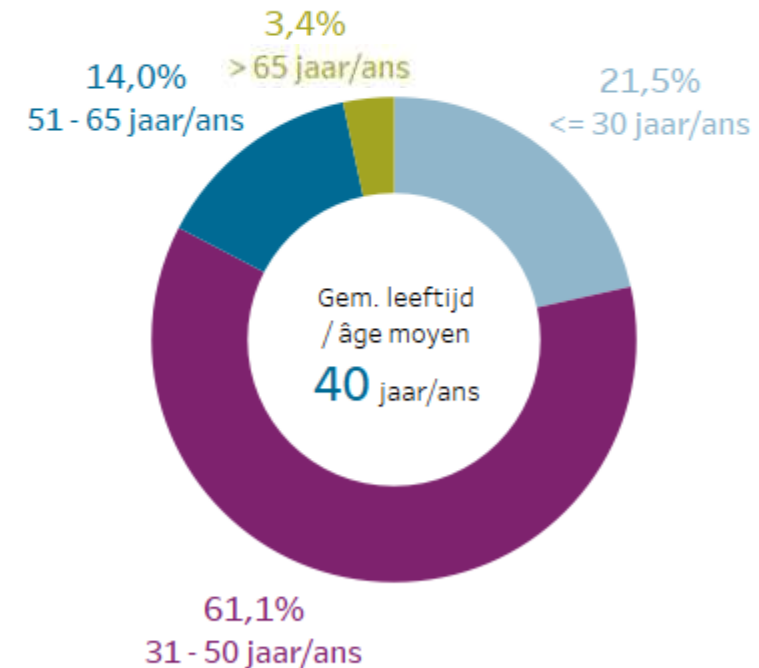
Leeftijd van de koper in 2022 /
Âge de l'acheteur en 2022

Leeftijd van de koper in 2022 / Âge de l'acheteur en 2022

Nationaal / National



Brussel / Bruxelles

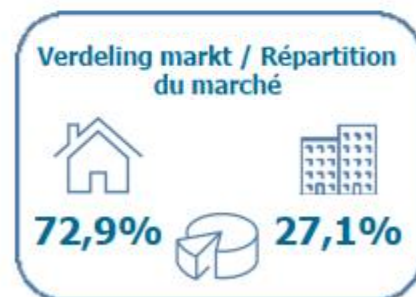
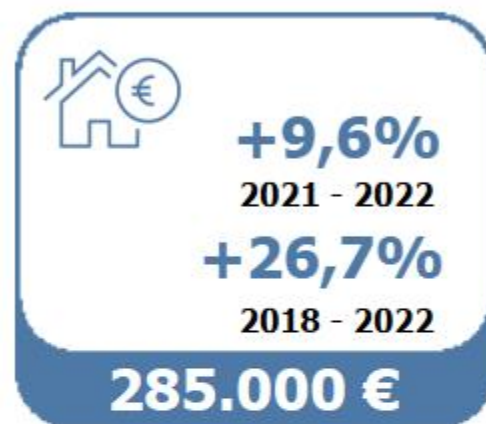


Evolutie van de vastgoedmarkt in 2022

Évolution du marché immobilier en 2022

Huizen - Mediaanprijs
Maisons - Prix Médian

Huizen / Maisons - Nationaal/National

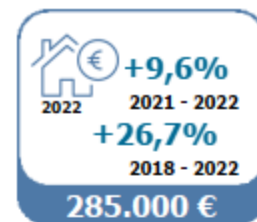


Inflation 2021 - 2022 : **10%**
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**

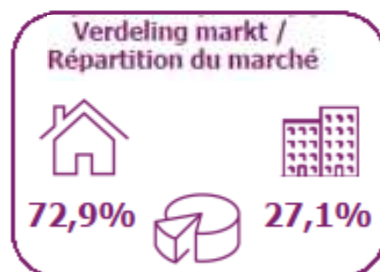
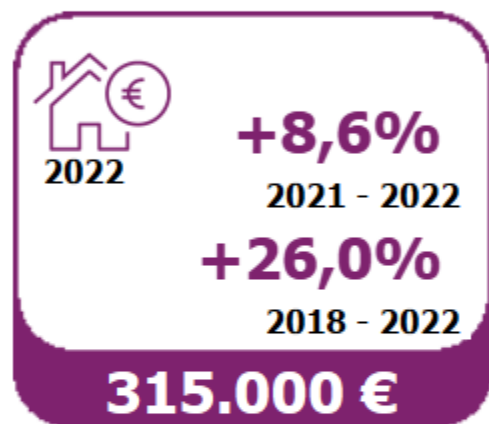


Inflation 2021 - 2022 : **10%**
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**

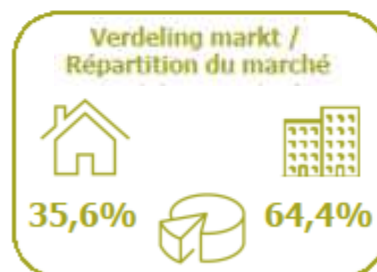
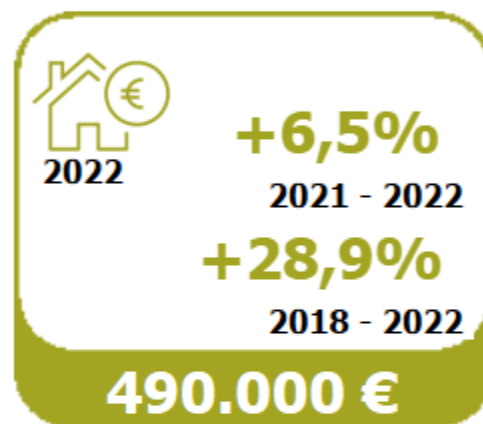
Huizen / Maisons - Regionaal / Régional



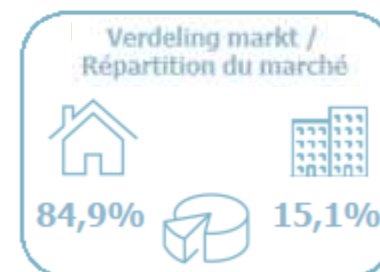
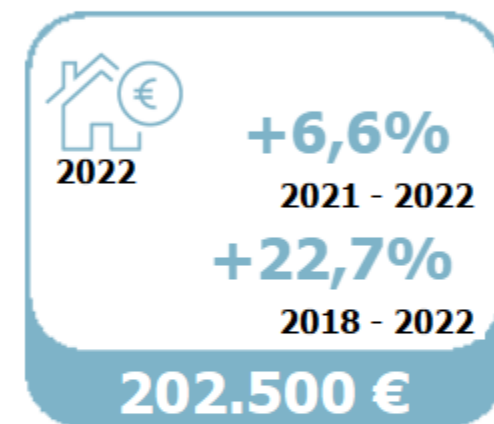
Vlaanderen / Flandre



Brussel / Bruxelles



Wallonië / Wallonie



Inflation 2021 - 2022 : **10%**
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**

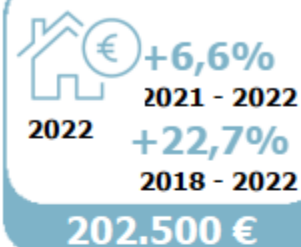


Inflatie 2021 - 2022 : **10%**
Inflatie 2018 - 2022 : **15,4%**

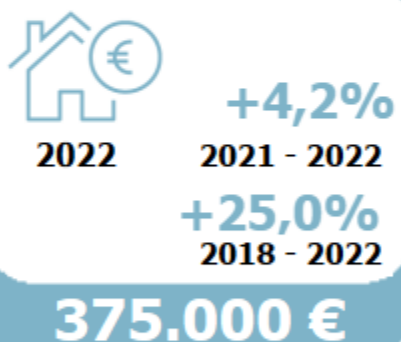
Huizen / Maisons

Provinciaal / Provincial

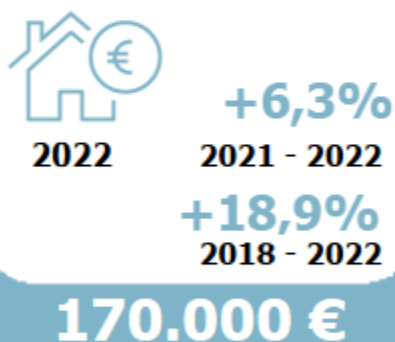
Wallonie



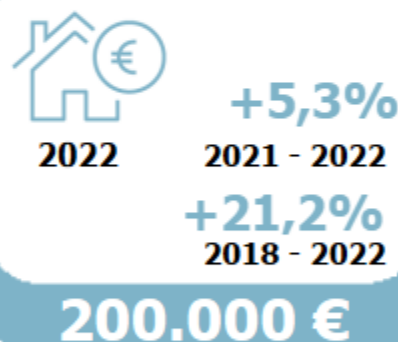
Brabant Wallon



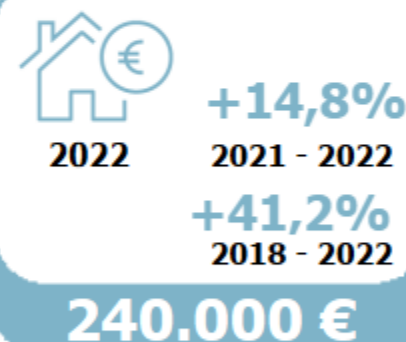
Hainaut



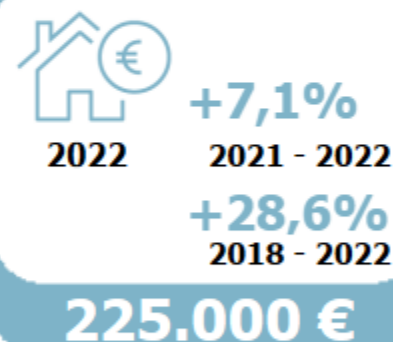
Liège



Luxembourg



Namur



Inflation 2021 - 2022 : **10%**
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**



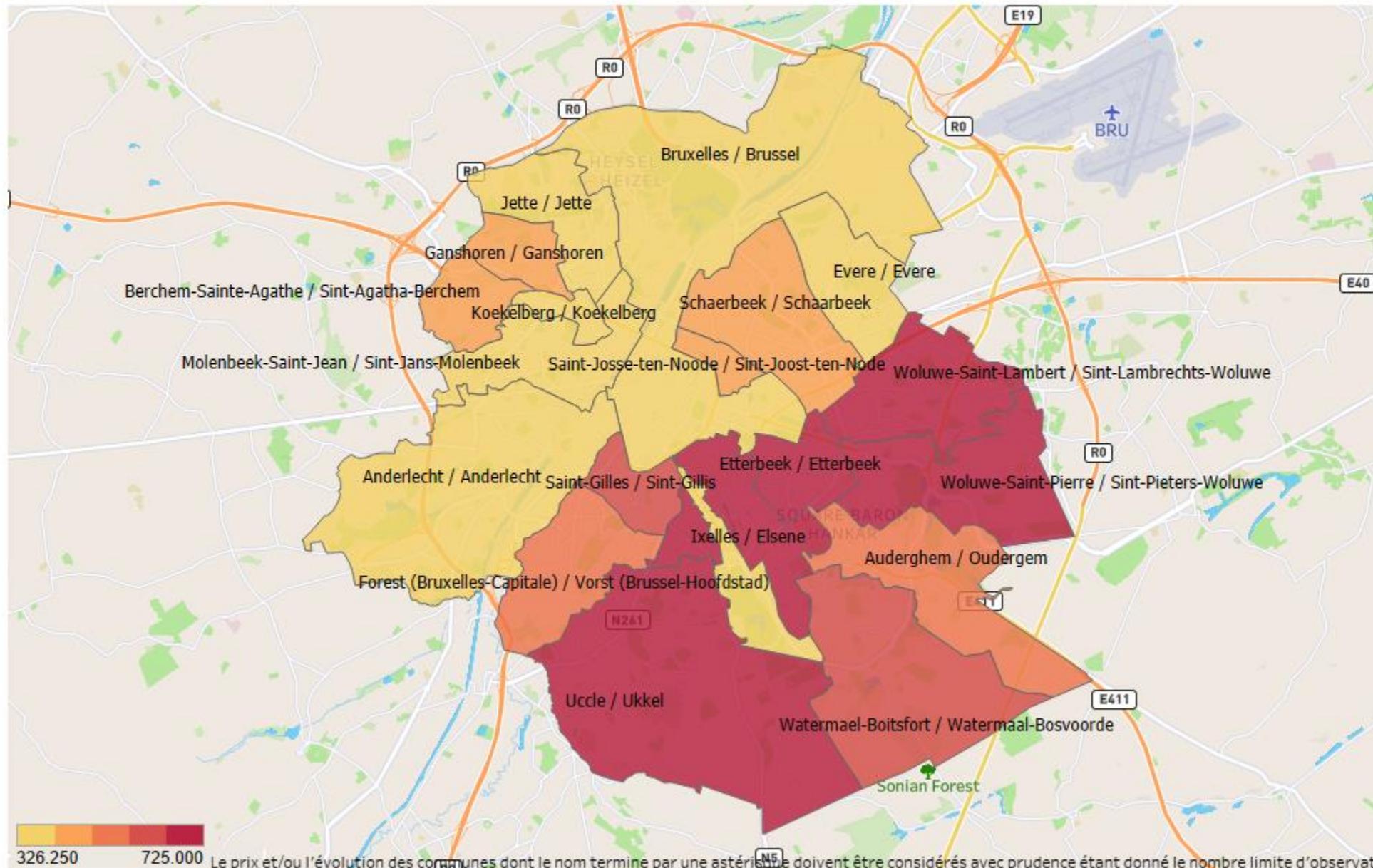
Inflatie 2021 - 2022 : **10%**
Inflatie 2018 - 2022 : **15,4%**



Zoom Gemeenten / Communes

BRU / BXL

 **+6,5%**
2021 - 2022
+28,9%
2018 - 2022
490.000 €





Zoom Gemeenten / Communes

BRU / BXL



2022

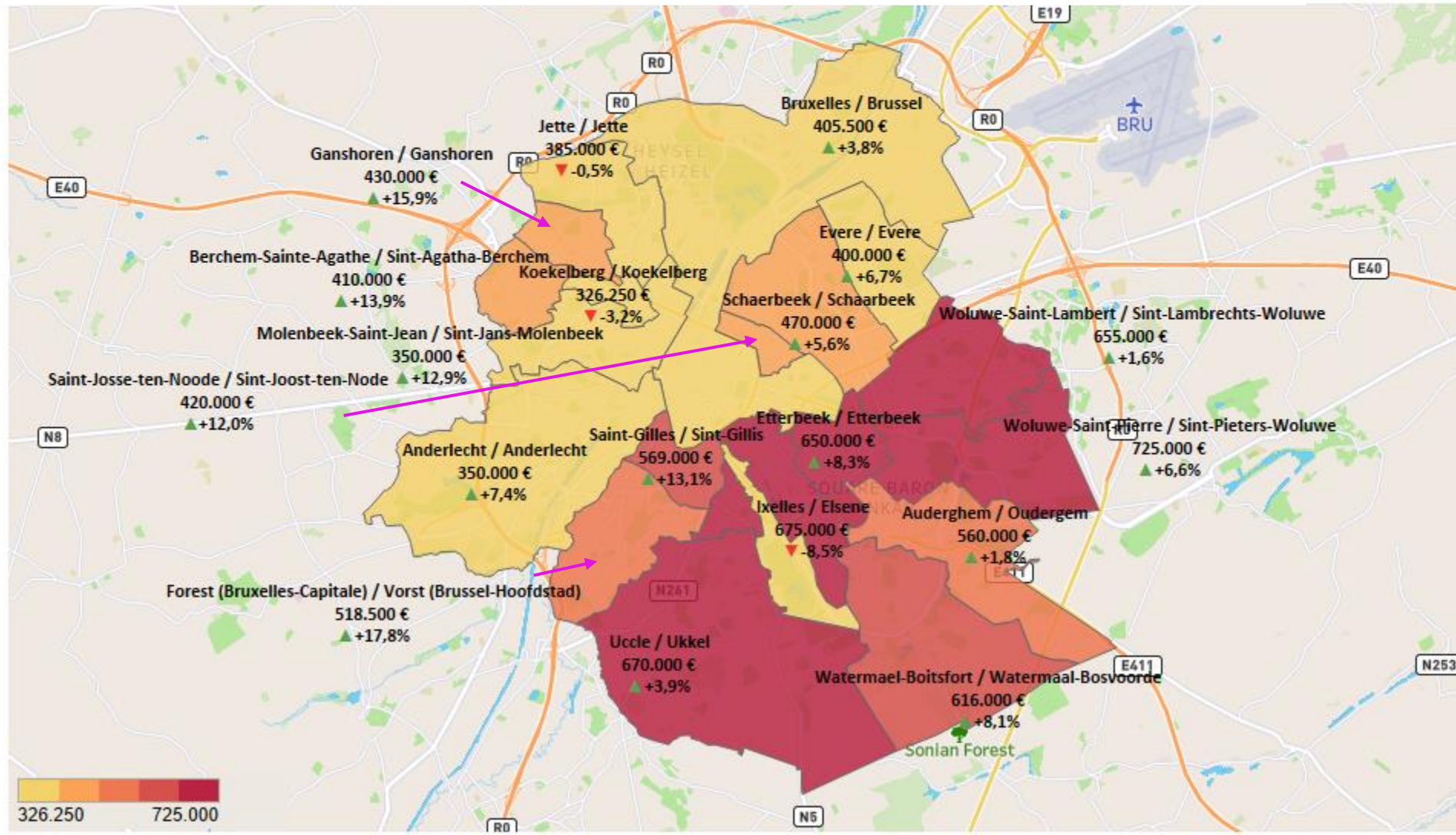
+6,5%

2021 - 2022

+28,9%

2018 - 2022

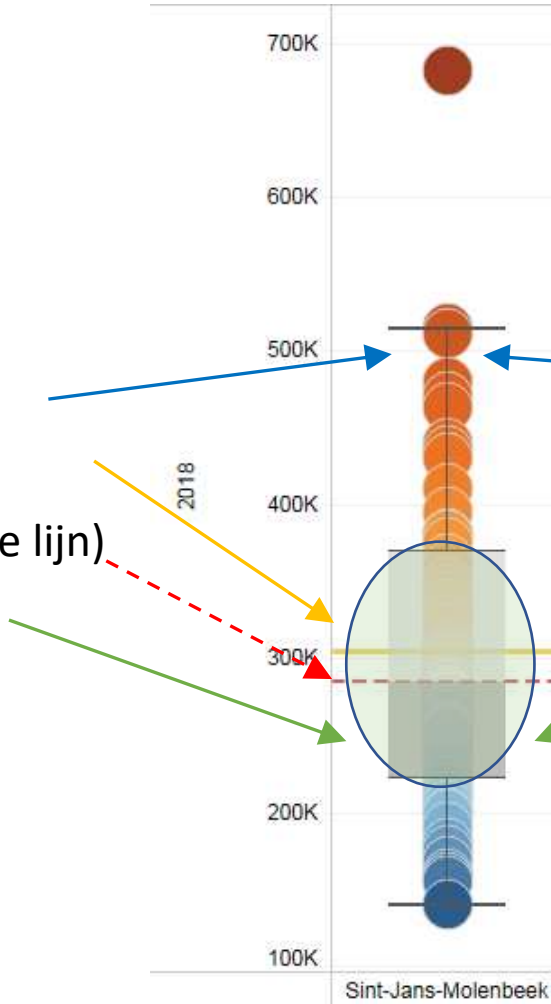
490.000 €



IQR Uitleg / IQR Explication

- Detail van de observaties
- Gemiddelde prijs (gele lijn)
- Mediaanprijs (rode gestippelde lijn)
- IQR (50% van de observaties)

(IQR= Inter **Q**uartile **R**age of interkwartielafstand)



- Détail des observations
- Prix Moyen (linge jaune)
- Prix Médian (ligne pointillée rouge)
- IQR (50% des observations)

(IQR= Inter **Q**uartile **R**age of Distance interquartile)

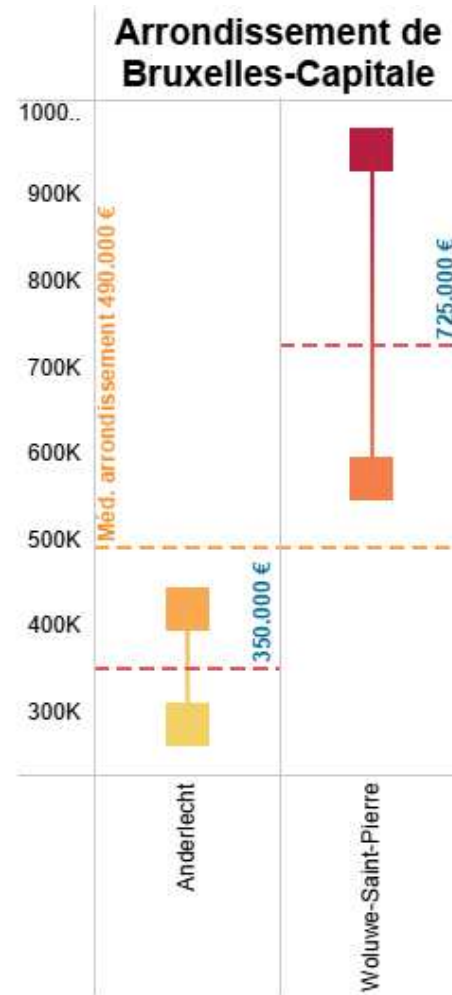
Conclusions IQR

Sint-Pieters-Woluwe:

- **Mediaan / Médiane = 725.000 €**
- **IQR = [570.000 € - 925.000 €]**
- **50% van de huizen < 725.000 €**
- **Meer dan 75% van de huizen hebben een prijs > 490.000 €** (mediaan Brussel)
- **25% van de huizen > 925.000 €**
- **Grote afstand interkwartiel ➡ verspreide vastgoedmarkt**

Anderlecht :

- **Mediaan = 350.000 €**
- **IQR = [285.777 € - 420.000 €]**
- **50% van de huizen < 350.000 €**
- **Meer dan 75% van de huizen hebben een prijs < 490.000 €** (mediaan Brussel)
- **25% van de huizen < 285.777 €**
- **Kleine afstand interkwartiel ➡ homogene vastgoedmarkt**



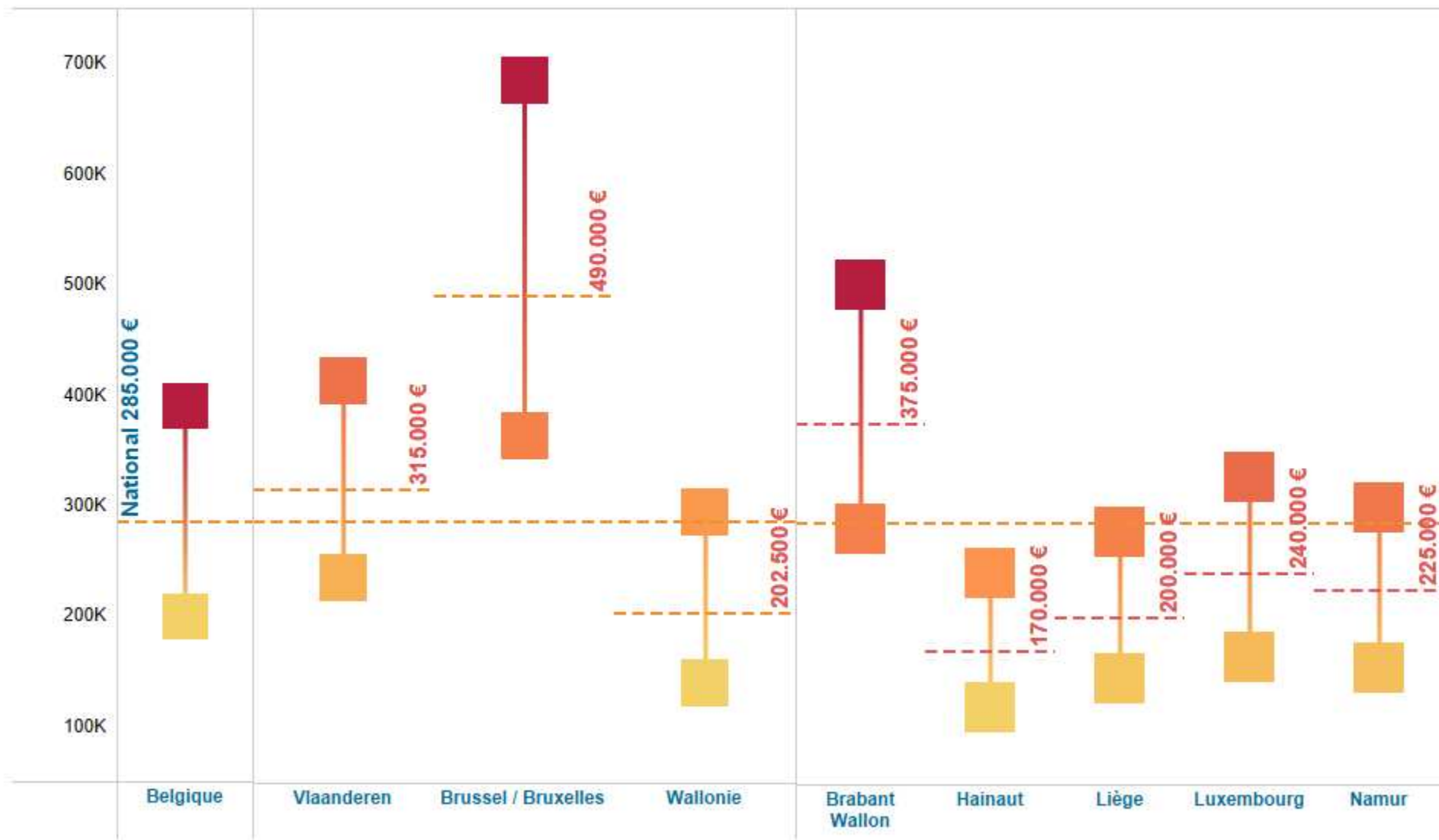
Woluwe-Saint-Pierre:

- **Médiane = 725.000 €**
- **IQR = [570.000 € - 925.000 €]**
- **50% des maisons < 725.000 €**
- **Plus de 75% des maisons ont un prix > 490.000 €** (médiane de Bruxelles)
- **25% des maisons > 925.000 €**
- **Distance interquartile allongée ➡ marché immobilier hétérogène**

Anderlecht:

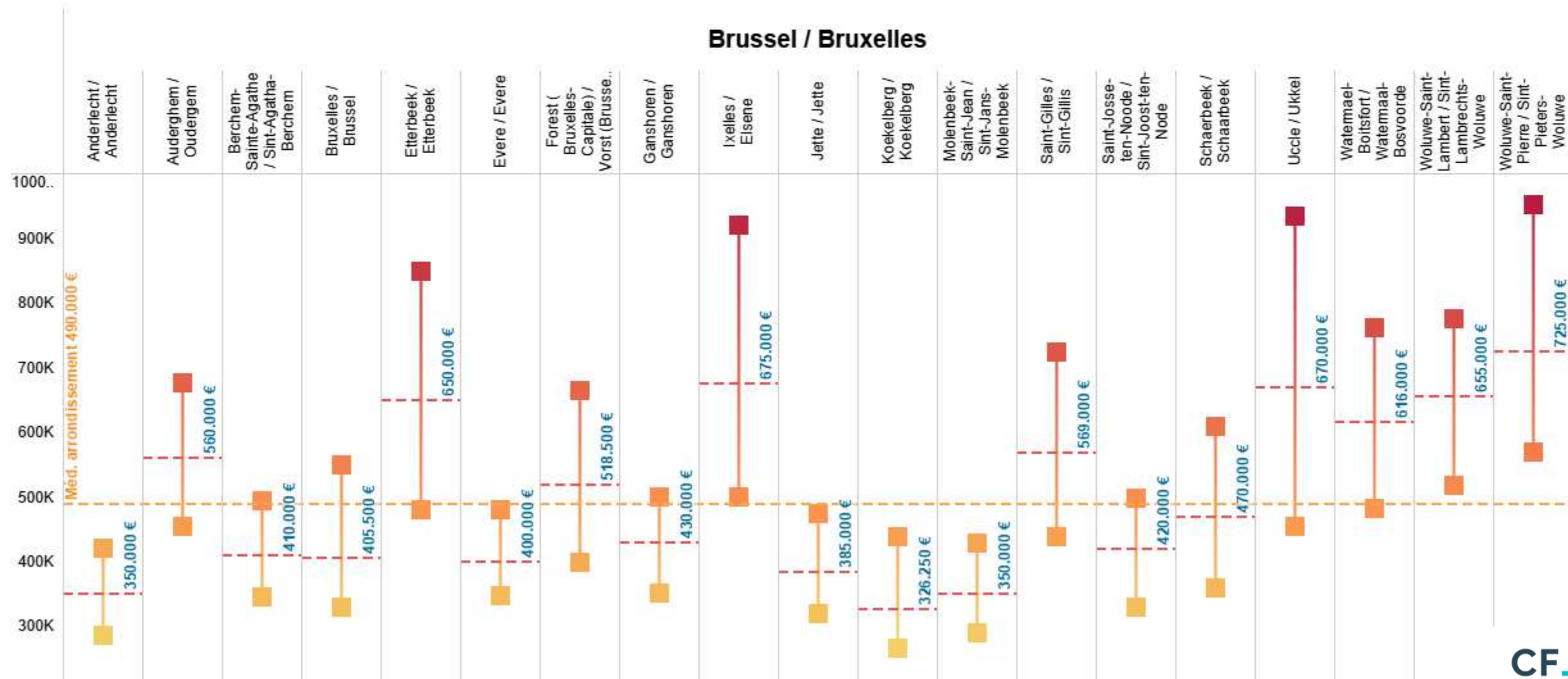
- **Médiane = 350.000 €**
- **IQR = [285.777 € - 420.000 €]**
- **50% des maisons < 350.000 €**
- **Plus de 75% des maisons ont un prix < 490.000 €** (médiane de Bruxelles)
- **25% des maisons < 285.777 €**
- **Distance interquartile réduite ➡ marché immobilier homogène**

IQR - National/Régional/Provincial





Zoom - IQR

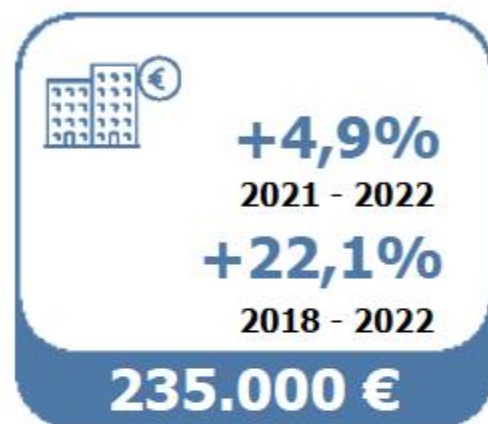


Evolutie van de vastgoedmarkt in 2022

Évolution du marché immobilier en 2022

Appartementen - Mediaanprijs
Appartements - Prix Médian

Appartementen / Appartements - Nationaal / National



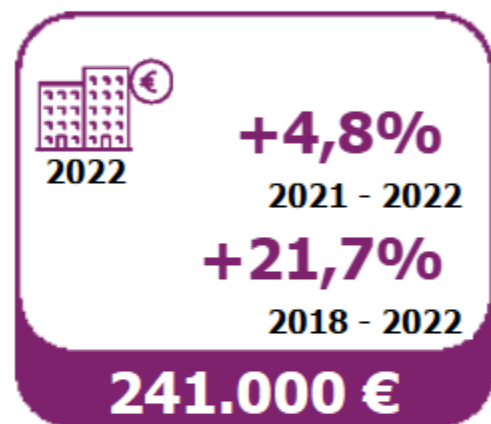
Inflation 2021 - 2022 : **10%**
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**



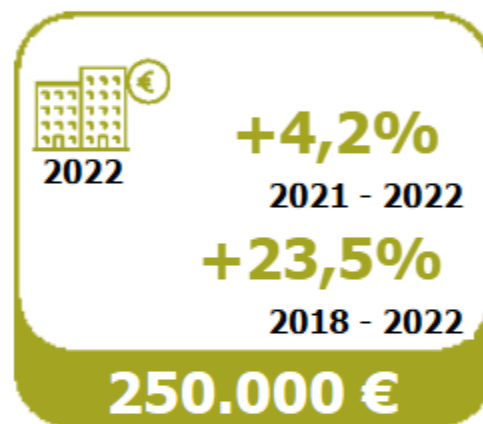
Inflatie 2021 - 2022 : **10%**
Inflatie 2018 - 2022 : **15,4%**

Appartementen / Appartements - Regionaal / Régional

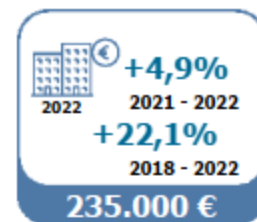
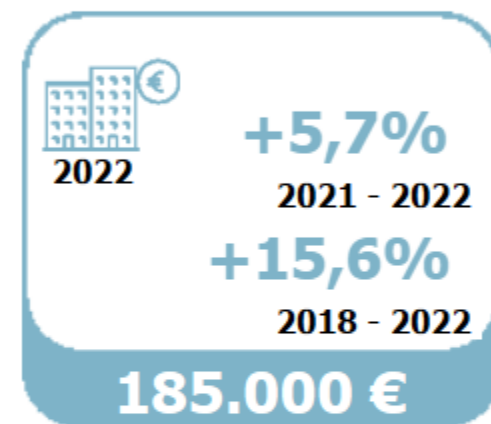
Vlaanderen / Flandre



Brussel / Bruxelles



Wallonië / Wallonie



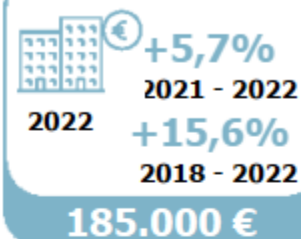
Inflation 2021 - 2022 : **10%**
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**



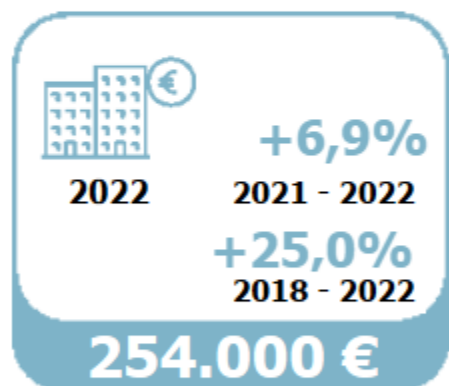
Inflatie 2021 - 2022 : **10%**
Inflatie 2018 - 2022 : **15,4%**

Appartements / Appartements Provinciaal / Provincial

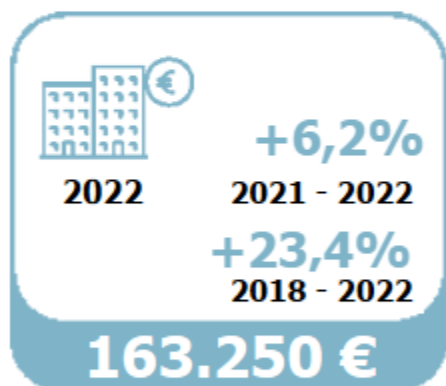
Wallonie



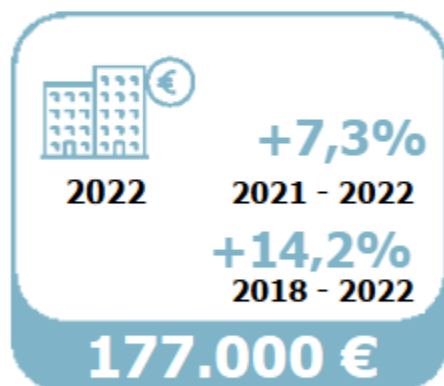
Brabant Wallon



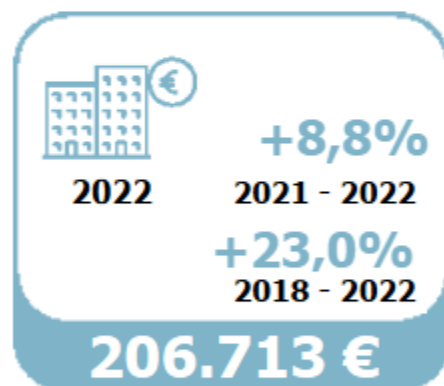
Hainaut



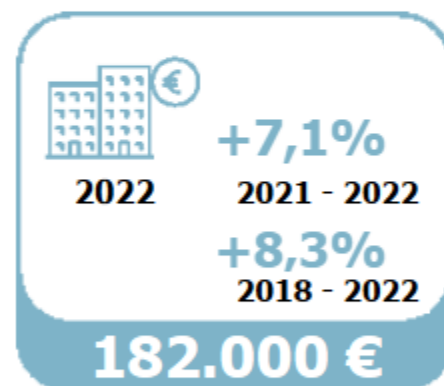
Liège



Luxembourg



Namur



Inflation 2021 - 2022 : **10,0%**
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**



Inflatie 2021 - 2022 : **10%**
Inflatie 2018 - 2022 : **15,4%**



Zoom Gemeenten / Communes

BRU / BXL



+4,2%

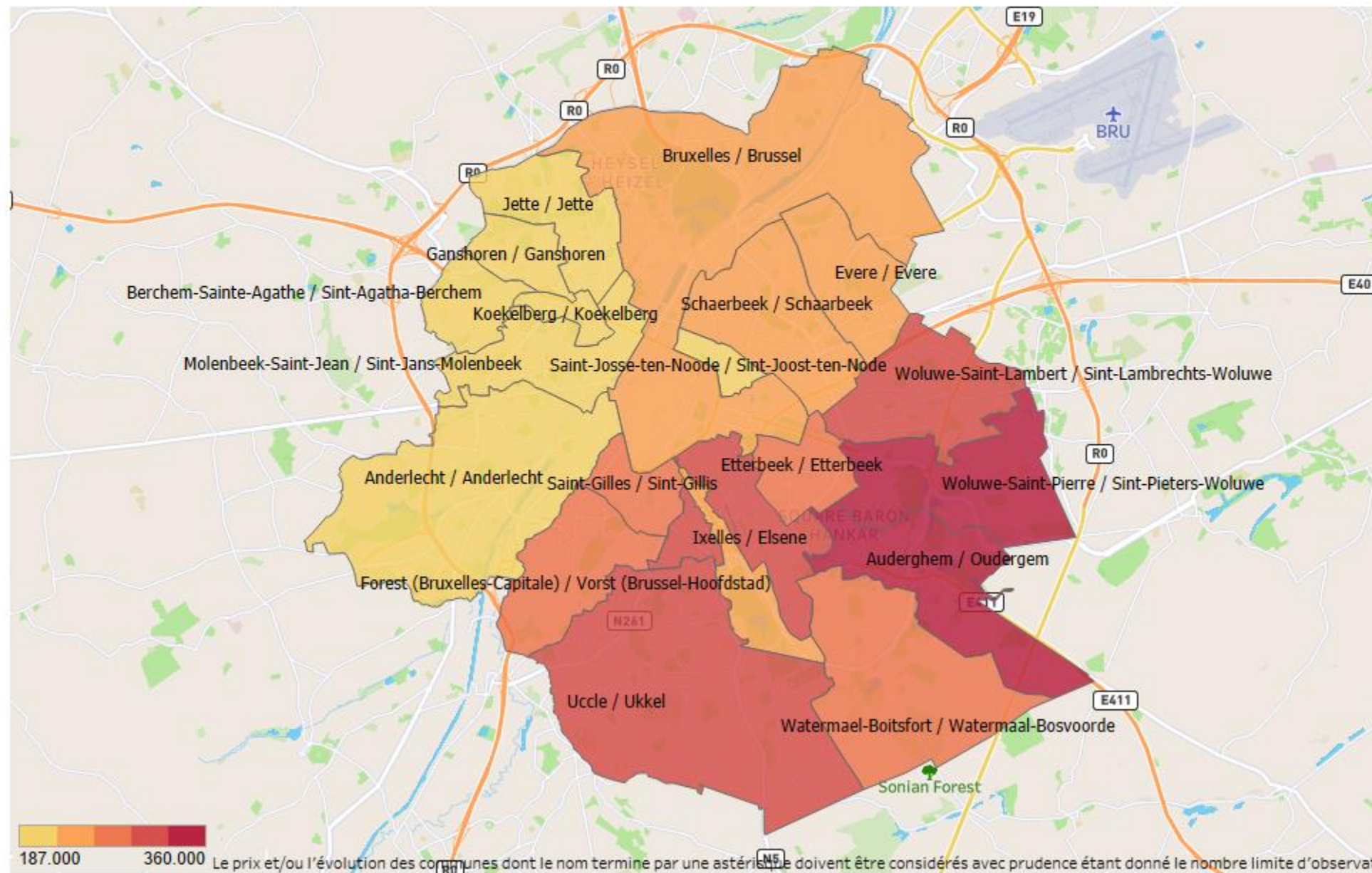
2021 - 2022

2022

+23,5%

2018 - 2022

250.000 €





Zoom Gemeenten / Communes

BRU / BXL



2022

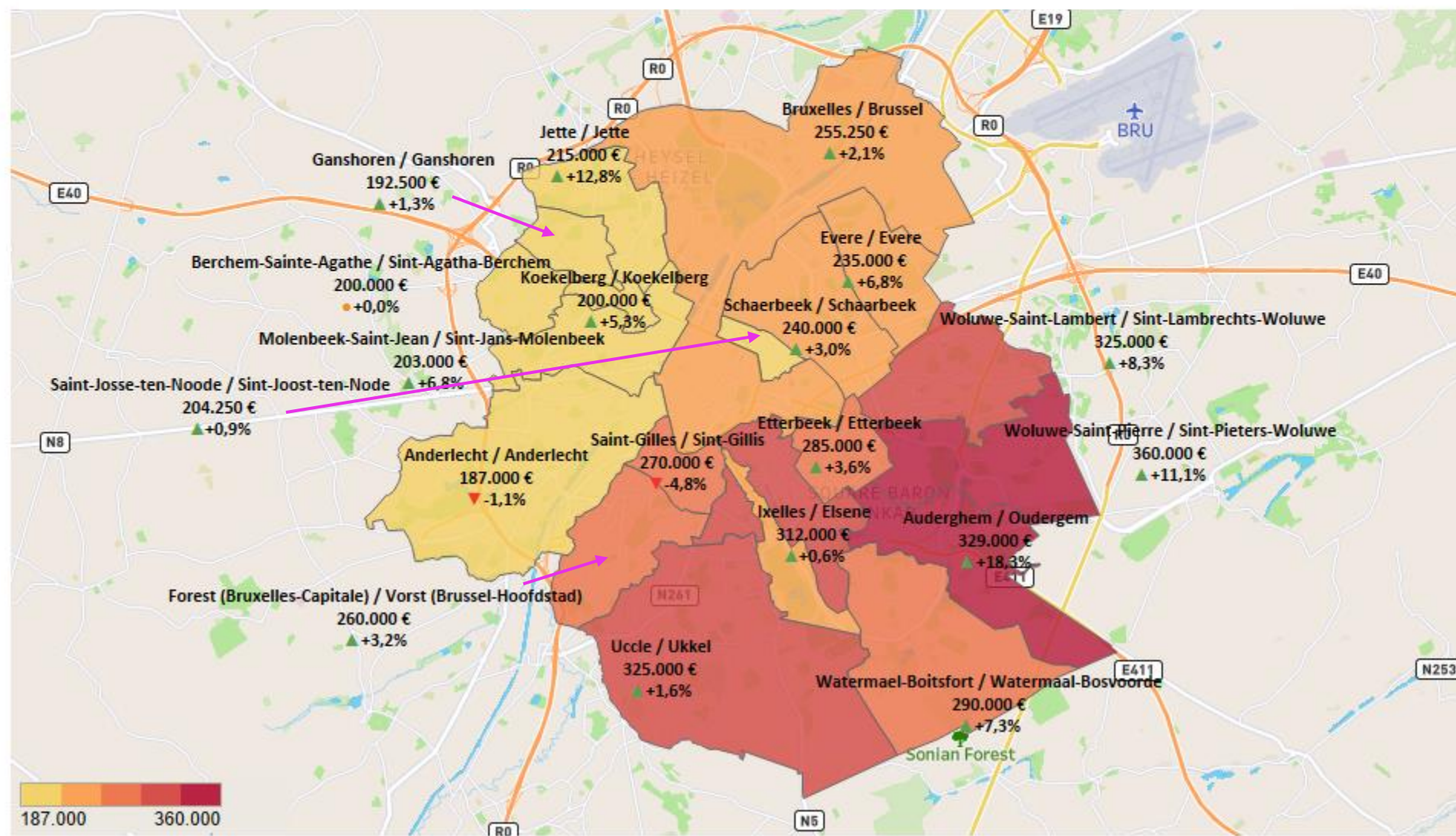
+4,2%

2021 - 2022

+23,5%

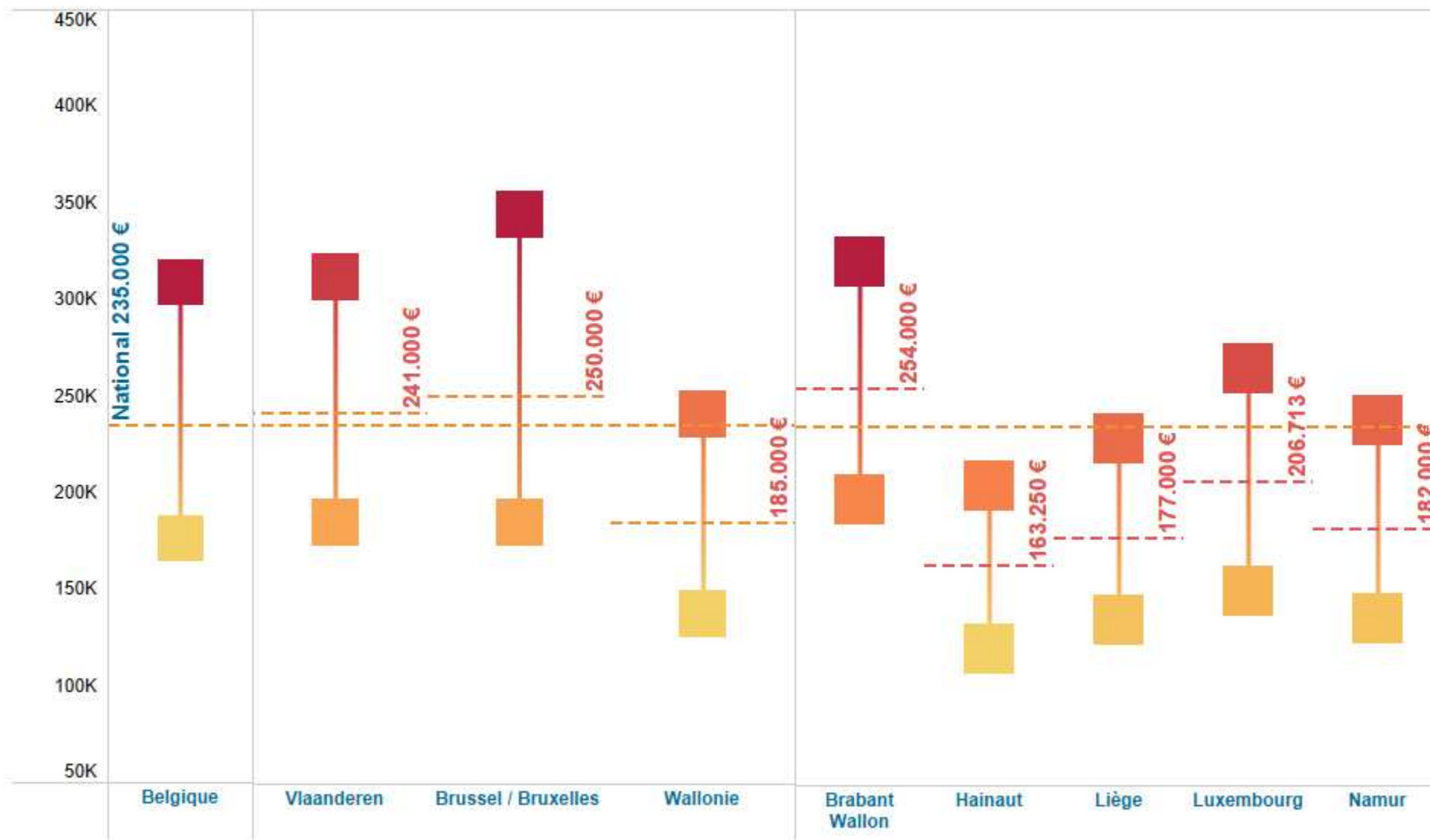
2018 - 2022

250.000 €



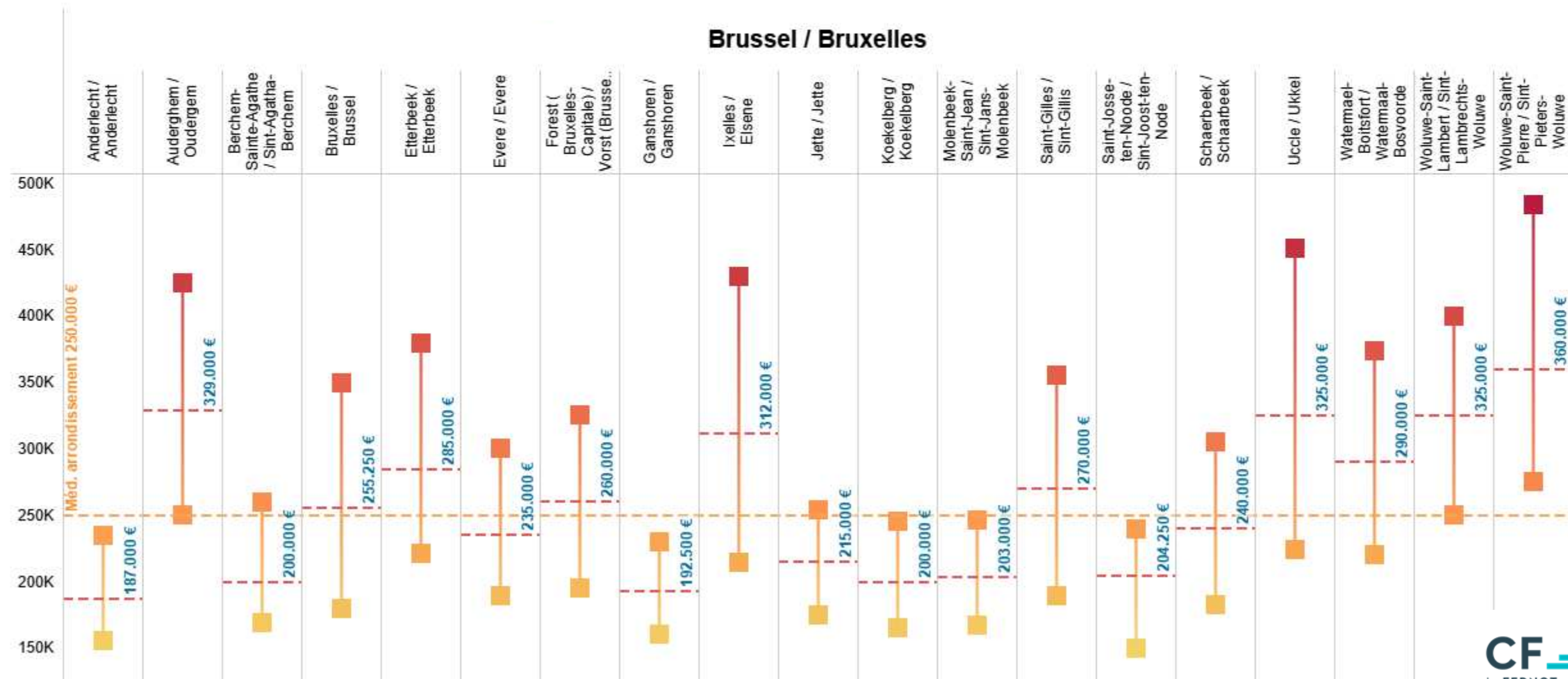


IQR - National/Régional/Provincial





Zoom - IQR

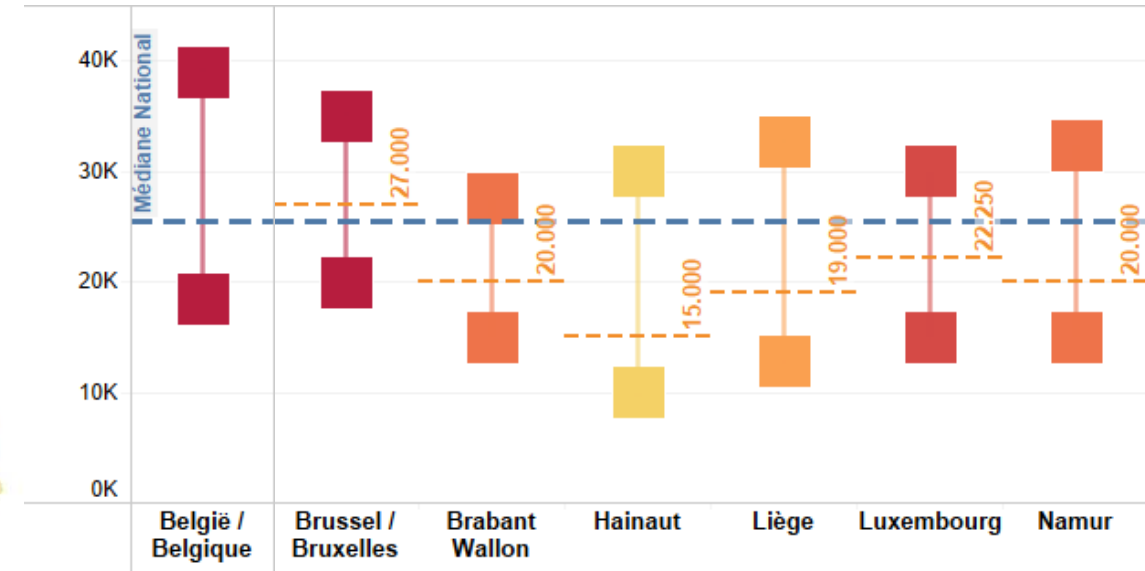
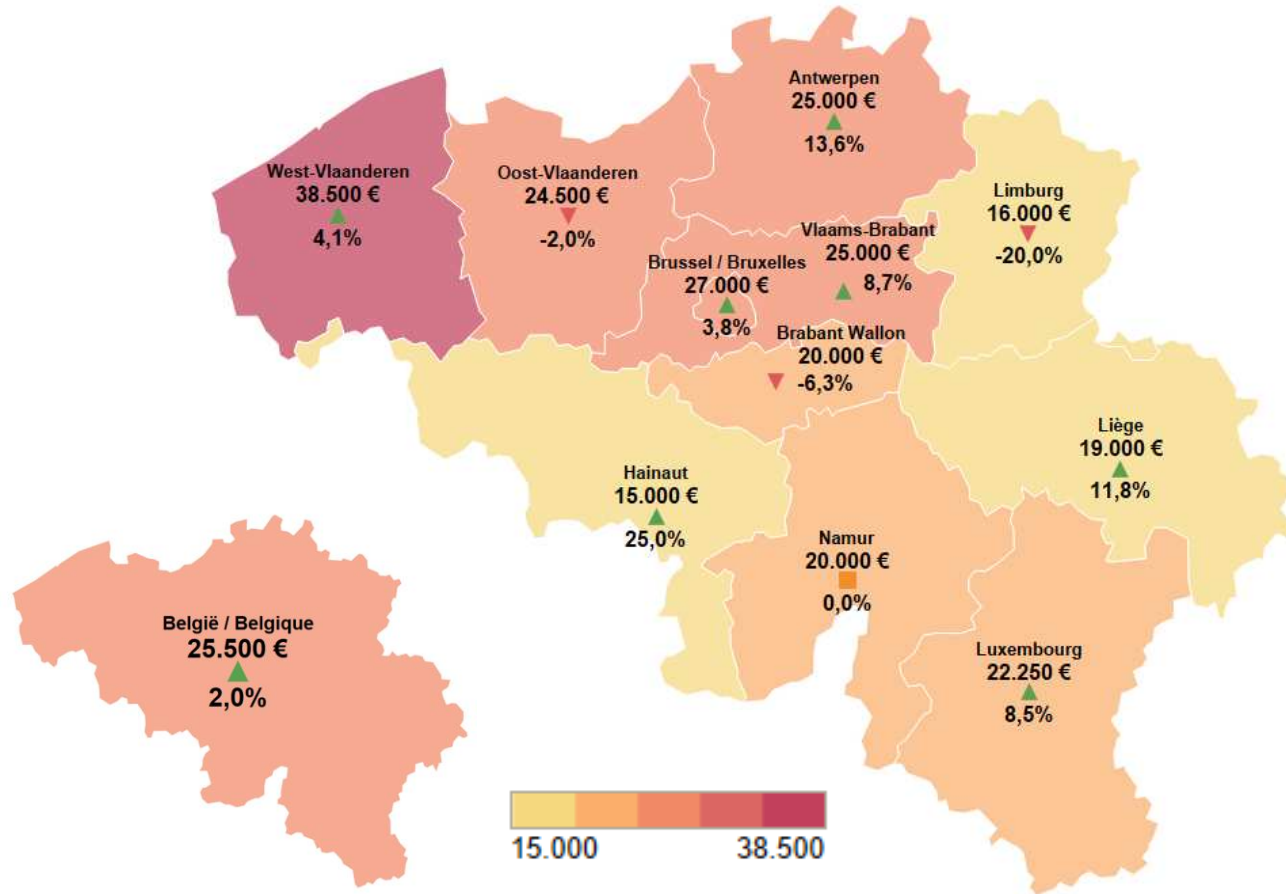


Evolutie van de vastgoedmarkt in 2022

Évolution du marché immobilier en 2022

Garages - Mediaanprijs
Garages - Prix Médian

Garages - Mediaanprijs / Prix médian

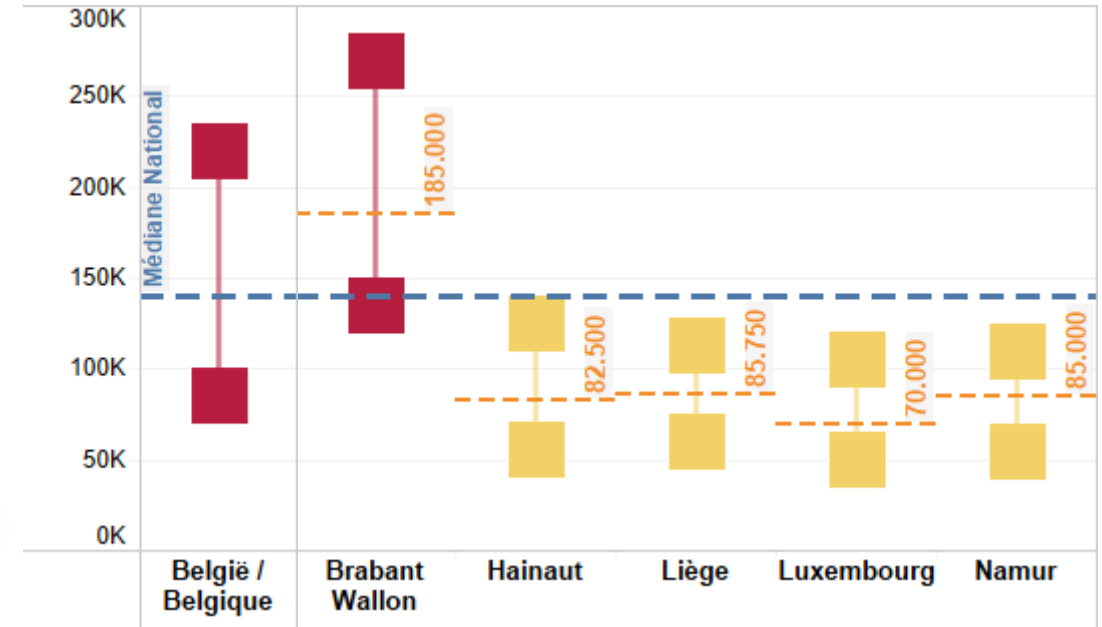
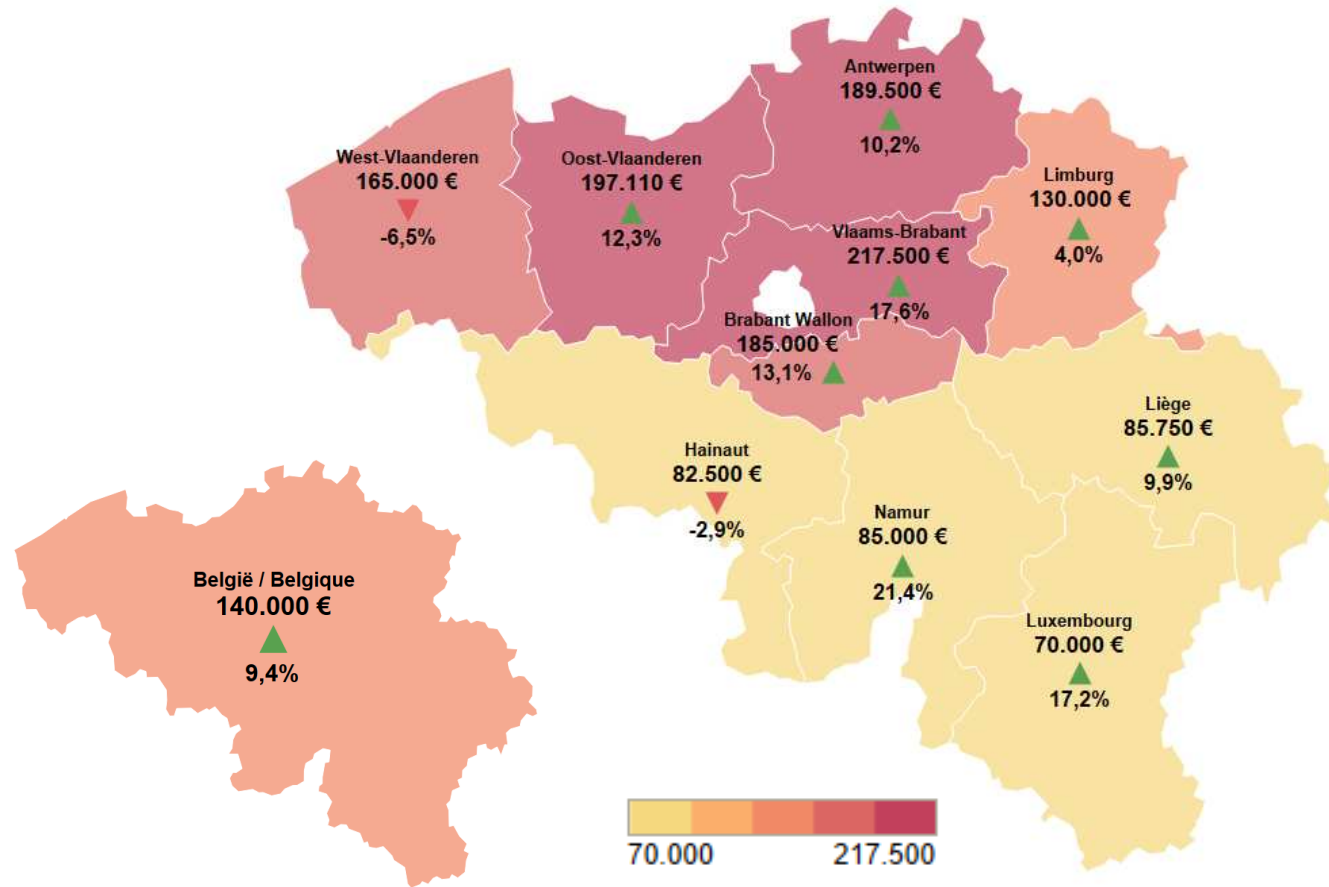


Evolutie van de vastgoedmarkt in 2022

Évolution du marché immobilier en 2022

Bouwgrond - Mediaanprijs
Terrain à bâtir - Prix Médian

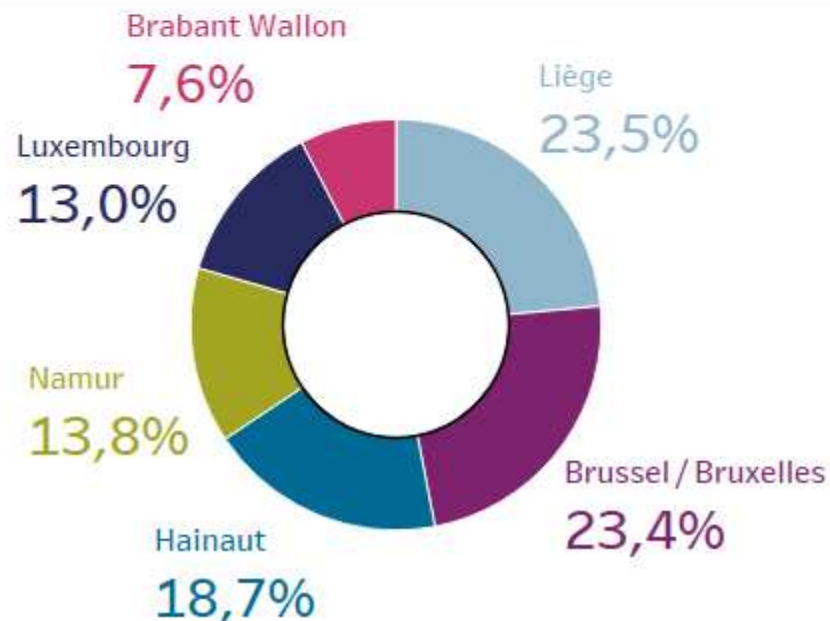
Bouwgrond - Mediaanprijs / Terrain à bâtir - Prix médian



Biddit

742 publications sur Biddit en 2022
+10,9% par rapport à 2021 (73 publications)

Part de marché en 2022



Nombre de publications par type de bien en Brussel / Bruxelles

