

## NOTARISBAROMETER: VASTGOED IN 2021

### VASTGOEDMARKT LIJKT IMMUUN VOOR CORONA WEL EERSTE TEKENEN VAN AFKOELING IN HET TWEEDE SEMESTER

***In 2020 zorgde de coronacrisis voor een vertraging van de vastgoedmarkt. In 2021 was dat niet het geval: in België en in Vlaanderen steeg het aantal transacties met zo'n 14%. Opvallend: in de tweede helft van 2021 was het wat minder druk dan in het eerste semester. Dat blijkt uit de Vastgoedbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot). De prijzen zaten het afgelopen jaar in de lift. Al was er wel een kentering voor het goedkoopste segment vanaf het laatste trimester.***

#### Vastgoedactiviteit 2021: +14,3% in België, +14,7% in Vlaanderen

In 2020 daalde de vastgoedactiviteit met -2,7% op nationaal niveau. In Vlaanderen ging het zelfs om een daling van -4,4%. In 2021 zat het aantal transacties in België en de drie regio's duidelijk in de lift. In de laatste maanden van het jaar leek de vastgoedmarkt wel wat af te koelen.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be: *"In de eerste negen maanden van 2021 steeg het aantal transacties in ons land met +20,4% in vergelijking met 2020. Die sterke groei vertraagde in het laatste trimester, waardoor de groei op het einde van het jaar afklokt op +14,3%. In vergelijking met 2019 steeg de vastgoedactiviteit in ons land met +10,4%."*

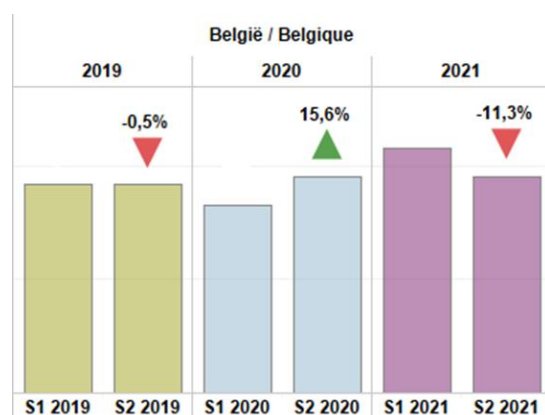
In het afgelopen jaar steeg het aantal transacties het sterkst in Vlaanderen: +14,7% in vergelijking met 2020. Wallonië kende een gelijkaardige groei: +14,3%. In Brussel was de groei beperkter: +11,1%.

In vergelijking met 2019 steeg de vastgoedactiviteit in 2021 het sterkst in Wallonië: +14,7%. In Vlaanderen bedroeg de groei +8,7%, in Brussel +5,6%.

#### Eerste tekenen van afkoeling: tweede jaarhelft minder druk

Opvallend: in België werden er in de laatste zes maanden van dit jaar 11,3% minder transacties geregistreerd in vergelijking met de eerste zes maanden van 2021. In 2020 was er in het tweede semester nog een scherpe stijging van het aantal transacties (+15,6%) tegenover het eerste semester. In 2019 was de vastgoedactiviteit in het eerste en tweede semester min of meer stabiel.

Notaris Bart van Opstal: *"In de tweede helft van 2021 was het dus wat minder druk op de Belgische vastgoedmarkt. Ook in de drie regio's zagen we dezelfde trend. Dat de markt wat afkoelt, zorgt ervoor dat er terug wat meer evenwicht is tussen vraag en aanbod, tussen kopers en verkopers."*



### **Vastgoedactiviteit in de Vlaamse provincies**

Drie Vlaamse provincies kenden in 2021 een identieke groei van het aantal transacties: in Antwerpen, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant steeg de vastgoedactiviteit met +14% in vergelijking met 2020. Limburg (+17,2%) en West-Vlaanderen (+15,3%) kenden een iets sterkere groei.

### **Gemiddelde prijs van een woonhuis in België: 297.661 euro (+7,5% t.o.v. 2020)**

Een woonhuis in ons land kostte in 2021 gemiddeld 297.611 euro, een prijsstijging van +7,5% in vergelijking met 2020. Rekening houdend met de inflatie bedroeg de reële prijsstijging 13.000 euro (+4,6%). In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis met +7,6% in vergelijking met 2020 tot 329.747 euro. In Brussel steeg de prijs naar 528.057 euro (+6,0%). In Wallonië klokte de prijs van een woonhuis af op 222.634 euro (+6,6%).

In het vierde trimester was er een atypische tendens: in het goedkoopste segment, namelijk in de prijs-categorie tot 300.000 euro, daalden de prijzen tegenover het derde trimester van 2021. De voorgaande jaren was er in dat segment steeds een prijsstijging tegenover het derde trimester.

Notaris Bart van Opstal: *“Hopelijk is dit een eerste voorzichtige indicatie dat er aan de aanhoudende prijsstijgingen in het goedkoopste segment stilaan een einde komt. Wat zeker ook meespeelt, is dat sommige kopers van een eerste woning in Vlaanderen wachten met kopen tot 2022. Zo kunnen ze genieten van de verminderde registratierechten.”*

### **Woonhuizen in de Vlaamse provincies**

De gemiddelde prijs van een woonhuis zat in alle Vlaamse provincies in de lift. Uitschieters waren Antwerpen (+8,4% tot een gemiddelde prijs van 355.391 euro) en Vlaams-Brabant (+8,5% tot 384.237 euro). In West-Vlaanderen was de prijsstijging het kleinst: +4,9% met een gemiddelde prijs van 289.800 euro.

### **Gemiddelde prijs van een appartement in België: 257.228 euro (+5,2% t.o.v. 2020)**

Een appartement in ons land kostte in 2021 gemiddeld 257.228 euro, een prijsstijging van +5,2% in vergelijking met 2020. Rekening houdend met de inflatie bedroeg de reële prijsstijging 6.000 euro (+2,3%). In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een appartement met +5,7% in vergelijking met 2020 tot 262.414 euro. In Brussel steeg de prijs naar 284.488 euro (+3,6%). In Wallonië klokte de prijs van een appartement af op 194.821 euro (+3,5%).

### **Appartementen in de Vlaamse provincies**

Een appartement kopen werd in het afgelopen jaar duurder in alle Vlaamse provincies, vooral in Oost-Vlaanderen (+8,8% tot een gemiddelde prijs van 264.545 euro) en Vlaams-Brabant (+8,7% tot 274.648 euro). In West-Vlaanderen steeg de prijs het minst: +4,3% tot 288.054 euro.

### **Appartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers**

In 2021 zat vooral de gemiddelde prijs van een appartement met 1 slaapkamer in de lift: +8,2% t.o.v. 2020. In vergelijking met 2019 steeg in 2021 vooral de gemiddelde prijs van een appartement met 3 slaapkamers: +15,2%. Gemiddeld kostte een appartement met 2 slaapkamers in ons land zo'n 57.000 euro (+28,4%) meer dan een appartement met 1 slaapkamer.

Een appartement met 3 slaapkamers kostte ongeveer 86.000 euro meer dan eentje met 2 slaapkamers (+33,4%). Als gevolg van corona waren ruime appartementen met 3 slaapkamers nog altijd populair.

### Leeftijd van de kopers

In 2021 was precies de helft van de kopers tussen 31 en 50 jaar. Hun aandeel nam de afgelopen jaren lichtjes toe. Het aandeel van de kopers die 30 jaar of jonger waren, nam de laatste jaren dan weer af: in 2021 ging het om 24,3% van de kopers. Het aandeel 65-plussers bleef stabiel.

Notaris Bart van Opstal: *“Jonge kopers hadden het wat moeilijker op de markt omdat 30-plussers een stuk actiever waren: ze kochten een woning voor zichzelf of om te verhuren.”*

### Koper

|      | <= 30 jaar | 31 - 50 jaar | 51 - 65 jaar | > 65 jaar |
|------|------------|--------------|--------------|-----------|
| 2017 | 26,5%      | 48,2%        | 19,7%        | 5,5%      |
| 2020 | 25,7%      | 48,9%        | 20,0%        | 5,5%      |
| 2021 | 24,3%      | 50,0%        | 20,2%        | 5,5%      |

Oost-Vlaanderen was de Vlaamse provincie met het grootste aantal jonge kopers in het afgelopen jaar: 27,2% was er 30 jaar of jonger. In West-Vlaanderen was het aandeel jonge kopers het kleinst: 20,9%. Dat heeft wellicht te maken met het feit dat oudere kopers vaak actief zijn op de vastgoedmarkt aan de kust.

| 2017                  | 2021                  |
|-----------------------|-----------------------|
| <= 30 jaar            | <= 30 jaar            |
| Limburg 29,9%         | Oost-Vlaanderen 27,2% |
| Oost-Vlaanderen 29,3% | Antwerpen 27,0%       |
| Antwerpen 29,1%       | Limburg 26,6%         |
| Henegouwen 28,8%      | Luik 26,2%            |
| Luik 27,6%            | Henegouwen 25,6%      |
| Namen 25,7%           | Vlaams-Brabant 23,2%  |
| Luxemburg 25,5%       | Namen 22,1%           |
| Vlaams-Brabant 25,0%  | Luxemburg 21,9%       |
| West-Vlaanderen 23,4% | West-Vlaanderen 20,9% |
| Waals-Brabant 21,3%   | Brussel 20,7%         |
| Brussel 20,1%         | Waals-Brabant 18,7%   |

## **Meer details in bijgaande PDF.**

### **Een betere kijk op de vastgoedmarkt**

In de cijfers die Fednot via de Notarisbarometer verspreidt, gaat het om de verkoop van vastgoed (aantal transacties en gemiddelde prijzen). De gegevens worden elektronisch verzameld op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopovereenkomst, 3 à 4 maanden voor de ondertekening van de akte. Hierdoor beschikt het netwerk van 1.132 notariskantoren over de meest recente gegevens inzake de Belgische vastgoedmarkt.

### **Over het notariaat in België:**

Jaarlijks komen er ruim 2,5 miljoen cliënten op belangrijke momenten in hun leven over de vloer bij de notariskantoren. Ze krijgen er onafhankelijk advies op maat om in alle vertrouwen te gaan samenleven, een woning te kopen, een eigen zaak te starten of een erfenis voor te bereiden. Meer info zoals FAQ's, rekenmodules en video's over de sleutelmomenten in je leven vind je op [www.notaris.be](http://www.notaris.be).

### **Over Fednot:**

Het netwerk van 1.132 kantoren telt 1.645 notarissen en 8.079 medewerkers. Samen verwerken zo'n 1 miljoen akten per jaar. Fednot ondersteunt de kantoren met juridisch advies, management, ICT-oplossingen, vorming en informatie voor het grote publiek.

[www.fednot.be](http://www.fednot.be)

### **Persinfo**

Bart Azare

Externe Communicatie Fednot

0478/58.46.21

[azare@fednot.be](mailto:azare@fednot.be)