

**NOTARISBAROMETER: VASTGOED IN 2020****CORONA HEEFT STERKE IMPACT OP DE VASTGOEDMARKT:  
MINDER VASTGOEDTRANSACTIES IN VERGELIJKING MET 2019  
EN PRIJSSTIJGINGEN DOOR INHAALBEWEGING IN DE TWEEDE HELFT VAN HET JAAR**

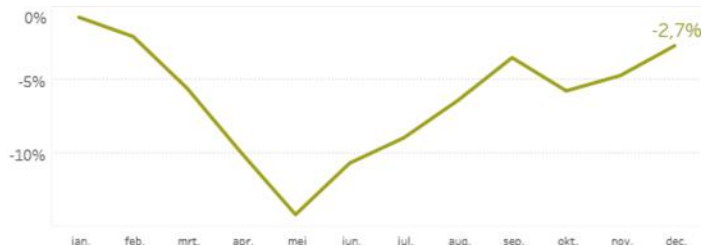
***De coronacrisis zorgde in het 2<sup>de</sup> trimester van 2020 voor een vertraging van de vastgoedmarkt in het ganse land. Eind 2020 was die achterstand niet ingehaald. Dat blijkt uit de Notarisbarometer van de Federatie van het Notariaat. In vergelijking met 2019 daalde het aantal transacties met -2,7% in België en -4,2% in Vlaanderen.***

***In de tweede jaarhelft waren kopers opnieuw bijzonder actief op de vastgoedmarkt. De inhaalbeweging na de semi-lockdown leidde tot prijsstijgingen.***

**Vastgoedactiviteit 2020: -2,7% in België, -4,2% in Vlaanderen**

In vergelijking met 2019 daalde de verkoop van vastgoed in ons land met -2,7%. In Vlaanderen daalde het aantal vastgoedtransacties met -4,2%, in Brussel met -4,8%. In Wallonië bleef het aantal transacties zo goed als stabiel: +0,8%.

De coronacrisis zorgde in het 2<sup>de</sup> trimester van 2020 voor een vertraging op de vastgoedmarkt. Sinds de zomer was er een inhaalbeweging, maar die was onvoldoende sterk om de coronadip volledig weg te werken.

***Evolutie vastgoedactiviteit in ons land***

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be: *“Toch hield de vastgoedmarkt al bij al behoorlijk goed stand. In de tweede jaarhelft waren kopers opnieuw actief en had de coronacrisis geen negatief effect meer op het aantal transacties. De lage rentevoeten waren daarbij een essentiële factor. Belgen zien vastgoed sowieso als een veilige investering. Wellicht is een eigen thuis door de coronacrisis voor vele mensen nog belangrijker geworden. Kopers kozen vaak voor woningen met een tuin, een balkon of wat extra ruimte om in alle rust van thuis uit te kunnen werken. Dit soort vastgoed was zeer gegeerd en zat in een hogere prijscategorie.”*

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

Het aantal transacties daalde in alle Vlaamse provincies: het meest in Antwerpen (-6,7%), het minst in West-Vlaanderen (-1,3%) dankzij de populariteit van het kustvastgoed. In Limburg daalde het aantal transacties met -1,6%. In Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant was de daling groter: -5,8% en -4,2%.

### **Gemiddelde prijs van een woonhuis in België: 276.993 euro (+5,7% t.o.v. 2019)**

Een woonhuis in ons land kostte in 2020 gemiddeld 276.993 euro, een prijsstijging van +5,7% in vergelijking met 2019. Gemiddeld moesten kopers 15.000 euro meer betalen in het afgelopen jaar. Rekening houdend met de inflatie bedroeg de reële prijsstijging 14.000 euro.

De laatste 5 jaar steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis in België met +18,4%. Rekening houdend met de inflatie komt dit neer op een meerprijs van 28.000 EUR (+12,1%).

Notaris Bart van Opstal: *“De prijsstijging was vooral te voelen in het 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> trimester van 2020. Na de semi-lockdown volgde er een sterke inhaalbeweging waarbij kopers bijzonder actief waren in gans het land. De prijzen lagen toen respectievelijk gemiddeld +7,3% en +5,9% hoger dan in dezelfde trimesters in 2019.”*

De prijs van een woonhuis zat het afgelopen jaar in elke regio in de lift. In Brussel bedroeg de stijging +4,4%. De gemiddelde prijs van een woonhuis klokte er af op 499.488 euro.

In Wallonië bedroeg de gemiddelde prijs 208.642 euro, wat neerkomt op een stijging van +6,3%. In Vlaanderen kostte een woonhuis gemiddeld 306.629 euro. In vergelijking met 2019 gaat het om een prijsstijging van +6,7%.

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

De gemiddelde prijs van een woonhuis steeg in 2020 in alle Vlaamse provincies.

In Antwerpen was de prijsstijging het grootst: +7,6% met een gemiddelde prijs van 327.577 euro. Ook in de provincie Limburg was de stijging opvallend: +7,4%. Een woonhuis kostte er gemiddeld 259.451 euro.

In Oost-Vlaanderen was de prijsstijging het kleinst: +5,7%. De gemiddelde prijs van een woonhuis klokte er af op 296.640 euro.

Notaris Bart van Opstal: *“In heel Vlaanderen was er een sterkere stijging voor ruimere en duurder woonhuizen, in de prijscategorie boven de 330.000 euro.”*

Op 5 jaar tijd steeg de gemiddelde huizenprijs in de Vlaamse provincies van +16,6% in de provincie West-Vlaanderen tot +20,6% in Antwerpen. Rekening houdend met de inflatie komt dit neer op een reële prijsstijging van respectievelijk +10,3% tot +14,3%.

### **Gemiddelde prijs van een appartement: 244.112 euro (+6,8% t.o.v. 2019)**

Een appartement in ons land kostte in 2020 gemiddeld 244.112 euro, een prijsstijging van +6,8% in vergelijking met 2019. Gemiddeld moesten kopers in het afgelopen jaar 16.000 euro meer betalen voor een appartement. Rekening houdend met de inflatie bedroeg de reële prijsstijging +6,4% (+15.000 euro).

Kopers betaalden in het afgelopen jaar gemiddeld 33.000 euro minder voor een appartement dan voor een woonhuis. De jongste jaren werd het prijsverschil tussen een appartement en een woonhuis alsmaar groter.. Zo moesten kopers in 2016 24.600 euro meer betalen voor een woonhuis, een prijsverschil van 11,8%. In 2020 bedroeg het prijsverschil 13,5%.

Op 5 jaar tijd steeg de gemiddelde prijs van een appartement met +10,3% na inflatie, goed voor een meerprijs van gemiddelde 22.000 euro.

In 2020 steeg de gemiddelde prijs van een appartement het meest in Brussel (+8,1%). De gemiddelde prijs bedroeg er 274.382 euro.

In Vlaanderen klokte de gemiddelde prijs van een appartement af op 247.562 euro, een prijsstijging van +6,5%. In Wallonië ging het om 187.953 euro, een stijging van +5,7%.

### Appartementen in de Vlaamse provincies

De gemiddelde prijs van een appartement steeg in 2020 in alle Vlaamse provincies.

Net zoals bij de woonhuizen, vielen de grootste prijsstijgingen te noteren in de provincies Antwerpen en Limburg: +7,4% en +6,9%. In Oost-Vlaanderen steeg de prijs het minst: +3,5%.

Ook op lange termijn is de provincie Antwerpen de uitschieter. In de periode 2016-2020 steeg de gemiddelde prijs van een appartement met +12,8% na inflatie. In de andere Vlaamse provincies is de groei op 5 jaar beperkter: +7 à 8%.

### Appartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers

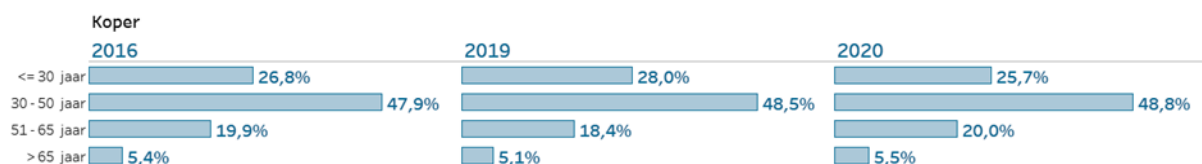
In het afgelopen jaar zat vooral de gemiddelde prijs van een appartement met 3 kamers in de lift. Dit soort vastgoed lag bijzonder goed in de markt. In vergelijking met 2019 ging het om een prijsstijging van +9,9%. Voor zo'n appartement betaalden kopers gemiddeld 326.063 euro. Voor een appartement met 2 kamers klokte de gemiddelde prijs af op 245.002 euro, een prijsstijging van +7,3%.

Een appartement met 1 kamer kostte gemiddeld 184.753 euro, een prijsstijging van +5% in vergelijking met 2019.

Om over te stappen van een appartement met 1 kamer naar eentje met 2 kamers moesten kopers rekening houden met een extra kost van +32,6% (zo'n 60.000 euro). Voor de overstap van 2 naar 3 kamers ging het om +33,1% (80.000 euro).

### Gemiddelde leeftijd kopers

Wie in 2020 vastgoed kocht in ons land was gemiddeld 42 jaar oud. In Antwerpen en Luik waren kopers gemiddeld 41 jaar oud. In Waals-Brabant en West-Vlaanderen wat ouder: gemiddeld 44 en 45 jaar oud. 1 op 4 was jonger dan 30 jaar.



**Meer details, o.a. per provincie: zie bijlage.**

**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 voorlopige verkoopovereenkomst, 3 à 4 maanden voor de ondertekening van de akte. Hierdoor beschikt het netwerk van 1.140 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 uw leven vindt u op [www.notaris.be](http://www.notaris.be).

**Over Fednot:**

Het netwerk van 1.140 kantoren telt 1.605 notarissen en 8.141 medewerkers. Samen verwerken ze ruim 900.000 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)