

**NOTARISBAROMETER: VASTGOED IN DE EERSTE ZES MAANDEN VAN 2023****AANTAL TRANSACTIES DAALT: -4,2% IN BELGIË, -5,9% IN VLAANDEREN****GEMIDDELDE PRIJS HUIS DAALT LICHTJES, APPARTEMENT WORDT WAT DUURDER****AANDEEL JONGE KOPERS VERKLEINT IN VERGELIJKING MET 2022**

*In de eerste zes maanden van dit jaar was het minder druk op onze vastgoedmarkt. Vooral in Vlaanderen, met -5,9% minder transacties in vergelijking met de eerste jaarhelft van 2022. Dat blijkt uit de [Vastgoedbarometer](#) van de Federatie van het Notariaat.*

*De gemiddelde prijs van een huis daalde lichtjes in vergelijking met 2022: -0,3% zonder rekening te houden met de inflatie. Die van een appartement steeg met +1,7%.*

*Het aandeel jonge kopers, van 30 jaar of jonger, daalde in vergelijking met 2022.*

*De prijsevoluties van alle gemeenten zijn beschikbaar op [Notaris.be/vastgoedprijzen](https://www.notaris.be/vastgoedprijzen).*

**Vastgoedactiviteit in België: -4,2%**

In het 1<sup>ste</sup> semester van 2023 waren er -4,2% minder vastgoedtransacties in ons land in vergelijking met dezelfde periode in 2022.

Vooraf in januari en februari 2023 was het minder druk op de Belgische vastgoedmarkt: -10,5% en -10,4% in vergelijking met 2022. In maart en april was de daling van de vastgoedactiviteit beperkt: -1% en -2,7%. In mei was er nog een daling van -6%, maar in juni steeg de vastgoedactiviteit met +5,5%.

**Meer transacties in het 2<sup>de</sup> trimester**

In vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester 2023 steeg de vastgoedactiviteit in het afgelopen trimester met +2,5%. In vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester 2022 was de daling beperkt: -1,1%.

In het afgelopen trimester werden er in ons land vooral minder huizen verkocht in vergelijking met het 2<sup>de</sup> trimester 2022: -4,2%. Op de appartementenmarkt was de daling beperkter: -1,4%. Het aantal verkochte gronden nam toe: +2,9%.

**Vastgoedactiviteit in de regio's: daling het grootst in Vlaanderen**

In de eerste jaarhelft van 2023 daalde het aantal vastgoedtransacties in de drie regio's in vergelijking met dezelfde periode in 2022: van -1,1% in Wallonië tot -5,9% in Vlaanderen. In Brussel bedroeg de daling -3,7%.

Net zoals in België, waren er in het 2<sup>de</sup> trimester 2023 meer transacties dan in het 1<sup>ste</sup> trimester van dit jaar: +1,9% in Wallonië, +2,2% in Vlaanderen en zelfs +8,5% in Brussel.

In juni 2023 steeg de vastgoedactiviteit in alle regio's in vergelijking met juni 2022: +3,6% in Vlaanderen, +4,2% in Brussel en +9,2% in Wallonië.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van [Notaris.be](https://www.notaris.be): "We zien overal dezelfde trend: in het begin van het jaar was het duidelijk minder druk op de vastgoedmarkt. Het 2<sup>de</sup> trimester was een stuk beter dan het 1<sup>ste</sup> trimester, met als uitschieter de maand juni, waarin de vastgoedactiviteit zelfs steeg in vergelijking met juni 2022."

**Vastgoedactiviteit in de Vlaamse provincies**

In de eerste zes maanden van 2023 daalde de vastgoedactiviteit in alle Vlaamse provincies in vergelijking

met dezelfde periode in 2022: van -1,7% in Limburg tot -8,6% in West-Vlaanderen.

Toch was er beterschap in het 2<sup>de</sup> trimester van 2023 in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> trimester: de activiteit steeg in alle provincies, van +1,4% in Antwerpen tot +6,1% in West-Vlaanderen. Uitzondering was de provincie Limburg: de vastgoedactiviteit daalde er met -1,6%.

In juni 2023 steeg de activiteit in alle Vlaamse provincies: van +3,1% in West-Vlaanderen tot +6,6% in Oost-Vlaanderen. Uitzondering was Vlaams-Brabant: de activiteit daalde er met -2,5%.

### **Gemiddelde prijs van een huis in België: 320.937 euro (-0,3%)**

In het 1<sup>ste</sup> semester 2023 kostte een huis in ons land gemiddeld 320.937 euro. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2022 ging het om een daling van -0,3%.

Notaris Bart van Opstal: *“Dat is opvallend, want de afgelopen jaren steeg de prijs van een huis constant. Ter vergelijking: in 2018 bedroeg de gemiddelde prijs van een huis in België 253.608 euro.”*

### **Huizen in de regio's**

In Vlaanderen betaalden kopers in de eerste zes maanden van het jaar gemiddeld 356.863 euro voor een huis. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2022 ging het om een stijging van +1,7% zonder rekening te houden met de inflatie.

In Wallonië daalde de gemiddelde prijs naar 236.148 euro (-1,4% in vergelijking met 2022). In Brussel was de daling groter: -4,1%, naar een gemiddelde prijs van 536.712 euro.

### **Huizen in de Vlaamse provincies**

Zonder rekening te houden met de inflatie, steeg de prijs van een huis in alle Vlaamse provincies: van +1,2% in West-Vlaanderen, met een gemiddelde prijs van 321.433 euro, tot +4% in Limburg, met een gemiddelde prijs van 309.329 euro.

Enkel in Oost-Vlaanderen bleef de gemiddelde prijs stabiel: 337.925 euro.

### **Gemiddelde prijs van een appartement in België: 255.882 euro (+1,7%)**

Een appartement in ons land kostte in de eerste zes maanden van 2023 gemiddeld 255.882 euro. Het ging om een prijsstijging van +1,7% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2022, zonder rekening te houden met de inflatie. Kopers moesten gemiddeld zo'n 4.000 euro meer betalen voor een appartement in vergelijking met vorig jaar.

In de eerste zes maanden van dit jaar was een appartement ongeveer 65.000 euro goedkoper dan een huis. Ter vergelijking: in 2018 bedroeg het prijsverschil zo'n 42.000 euro.

### **Appartementen in de regio's**

In Vlaanderen klokte de gemiddelde prijs van een appartement af op 263.953 euro. De prijs steeg met +2,5% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2022, zonder rekening te houden met de inflatie. Kopers moesten gemiddeld zo'n 7.000 euro meer betalen voor een appartement in vergelijking met vorig jaar.

In Wallonië steeg de prijs met +2,4%, naar een gemiddelde prijs van 199.530 euro.

In Brussel kostte een appartement in het 1<sup>ste</sup> semester 2023 gemiddeld 273.208 euro, een daling van -0,6% in vergelijking met het jaargemiddelde van 2022.

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

In de eerste zes maanden van 2023 steeg de gemiddelde prijs van een appartement in alle Vlaamse provincies: van +1,9% in Antwerpen tot +6,3% in Limburg. Ondanks deze prijsstijging bleef Limburg de goedkoopste provincie, met een gemiddelde prijs van 245.890 euro.

Vlaams-Brabant was de duurste Vlaamse provincie om een appartement te kopen, met een gemiddelde prijs van 283.140 euro.

### **Nieuwbouwappartementen versus bestaande appartementen**

Van alle appartementen die in de eerste helft van 2023 werden verkocht, ging het om 15,1% nieuwbouwappartementen. Meteen goed voor het kleinste aandeel van de laatste vijf jaar. In 2018 bedroeg hun aandeel nog 21,6%.

Een nieuwbouwappartement in ons land kostte gemiddeld 314.479 euro. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2022 ging het om een prijsstijging van +5,6%.

Een bestaand appartement kostte gemiddeld 246.579 euro: +1,7% in vergelijking met 2022.

Van 100 verkochte nieuwbouwappartementen werden er 74 verkocht in Vlaanderen, 20 in Wallonië en 6 in Brussel.

Voor bestaande appartementen ging het om 63 verkopen in Vlaanderen, 23 in Brussel en 14 in Wallonië. In Vlaanderen kostte een nieuwbouwappartement gemiddeld 326.931 euro (+5,2% in vergelijking met 2022). In Brussel bedroeg de gemiddelde prijs 344.514 euro. In Wallonië ging het om 263.754 euro.

### **Aandeel jonge kopers wat kleiner dan in 2022**

In het 1<sup>ste</sup> semester 2023 was een koper gemiddeld 40,2 jaar oud.

Het aandeel van kopers van 30 jaar of jonger werd kleiner in vergelijking met 2022. Hun aandeel bedroeg nu 27,3%, in 2022 ging het om 29,3%.

In Vlaanderen was het aandeel jonge kopers in de eerste jaarthelft van 2023 het grootst: 28,7%. In Brussel het kleinst: 20,5%.

Oost-Vlaanderen was de provincie met het grootste aandeel jonge kopers: 30,9%. Meteen gevolgd door Antwerpen (30,4%) en Limburg (29,8%). Hun aandeel was het kleinst in Vlaams-Brabant (24,1%) en Waals-Brabant (16,2%).

***Wanneer we in deze Vastgoedbarometer 'inflatie' vermelden, gaat het om het verschil in percentage van de gemiddelde inflatie in 2022 en de gemiddelde inflatie in de eerste zes maanden van 2023.***

### **Meer details in [bijgaande PDF](#)**

**Prijsevoluties per gemeente: <https://www.notaris.be/vastgoedprijzen>**

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

In de cijfers die Fednot via de Vastgoedbarometer 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 en worden aangevuld met data uit de akte. Hierdoor beschikt het netwerk van 1.113 notariskantoren over de meest recente en meest complete gegevens over de Belgische vastgoedmarkt.



Wie in alle veiligheid een woning wil kopen, kan bij zijn notaris terecht voor advies en begeleiding tijdens het ganse traject. Nog voor je een bod uitbrengt op een woning, neem je best al even contact op. De notaris zal je aankoop ook kaderen in een breder geheel. Zo zal hij nagaan wat de impact is op je familiale situatie. En hij zal anticiperen op een eventuele scheiding of een overlijden om zo de nodige bescherming in te bouwen.

**Over het notariaat in België:**

Jaarlijks kloppen 2,5 miljoen burgers op belangrijke momenten in hun leven aan 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: [www.notaris.be](http://www.notaris.be)

**Over Fednot:**

Het netwerk van 1.113 kantoren telt 1.693 notarissen en 8.727 medewerkers. Samen verwerken ze ruim 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)

**Ontdek onze podcast '[Zeg es notaris](#)'**

**Persinfo**

Bart Azare

Externe Communicatie Fednot

0478/58.46.21

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