

Gemiddelde prijzen van huizen gedaald in 2009

Voor het eerst sinds jaren wordt op jaarbasis de vastgoedmarkt niet langer gedomineerd door stijgende gemiddelde verkoopprijzen.

Voorals het duurdere segment - de villa's - wordt gekenmerkt door hogere prijsdalingen. De goedkopere woonhuizen daalden ook in prijs maar in mindere mate.

Die evolutie doet zich niet voor bij bouwgronden. Integendeel, de afgelopen jaren bleef de prijsstijging toenemen.

De prijzen van appartementen blijven gestaag stijgen.

In de tweede helft van 2009 lijken de prijzen van alle vastgoed echter opnieuw te stijgen. Deze trend moet echter nog bevestigd worden.

In dit persbericht worden de gemiddelde vastgoedprijzen per jaar en kwartaal bestudeerd. Voorts biedt het een overzicht van de goedkoopste en duurste gemeenten en provincies. Gedetailleerdere informatie vindt u op onze website <http://www.statbel.fgov.be>.

De prijzen in dit persbericht zijn gemiddelde prijzen. Voor gewone woonhuizen, villa's en appartementen worden ze uitgedrukt in euro per verkochte woning. Gemiddelde prijzen van bouwgronden worden uitgedrukt in euro per vierkante meter. De statistieken zijn gebaseerd op gegevens van het Kadaster van de FOD Financiën en betreffen de verkopen die onderworpen zijn aan het stelsel van registratierechten.

Kwartaalcijfers

België

De gemiddelde prijs voor huizen tijdens de eerste 3 kwartalen van 2008 bleef stijgen. Vanaf het vierde kwartaal is een daling zichtbaar en die evolutie zet zich voort in de volgende periode. De prijsdaling stopt voor de gewone woonhuizen tijdens het tweede kwartaal van 2009. Daarna stijgen de prijzen opnieuw tot 175.156 euro in het vierde kwartaal van 2009.

De prijzen van villa's bleven verder zakken tot gemiddeld 291.898 euro in het tweede kwartaal van 2009 en bereikten hiermee hetzelfde prijsniveau als dat van het vierde kwartaal 2006¹. Daarna stijgen ze opnieuw tot 303.729 euro in het vierde kwartaal van 2009.

De gemiddelde prijs van appartementen is blijven schommelen rond 175.000 euro. In het vierde kwartaal 2009 is er een sterke stijging zichtbaar tot gemiddeld 183.473 euro per appartement.

Bouwgronden worden steeds schaarser en dat merkt men ook aan de prijs: in het laatste kwartaal van 2009 was de gemiddelde prijs 97,5 euro per m².

BELGIE	2008				2009			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
gewone woonhuizen	169.527	172.619	176.050	172.316	168.815	169.741	173.585	175.156
villa's, bungalows, landhuizen	315.783	315.357	322.902	311.056	306.797	291.898	301.233	303.729
appartementen, flats, studio's	172.297	174.105	174.379	176.553	175.267	174.863	176.521	183.473
bouwgronden	84,5	85,4	86,5	81,8	91,1	91,5	97,6	97,5

Vlaams en Waals gewest

Ongeveer dezelfde evoluties vindt men terug bij het Vlaamse en Waalse Gewest:

VLAAMS GEWEST	2008				2009			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
gewone woonhuizen	177.660	181.487	185.184	183.228	182.622	179.993	186.239	186.238
villa's, bungalows, landhuizen	334.986	333.784	343.320	333.814	329.481	311.966	320.136	324.651
appartementen, flats, studio's	176.883	178.814	176.710	180.462	181.290	178.856	182.141	189.497
bouwgronden	139,0	132,1	139,4	142,7	148,4	144,4	152,4	147,3

WAALS GEWEST	2008				2009			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
gewone woonhuizen	131.804	134.094	139.203	136.719	130.038	132.401	135.758	137.795
villa's, bungalows, landhuizen	250.965	257.345	258.459	253.407	246.551	238.579	242.432	247.080
appartementen, flats, studio's	132.296	137.354	141.412	141.780	142.537	141.576	140.453	147.698
bouwgronden	40,1	41,0	41,6	37,9	43,4	43,4	46,2	46,6

¹ De gemiddelde prijs voor villa's tijdens het vierde kwartaal 2006 bedroeg 292.426 euro.

Vergelijking op jaarbasis

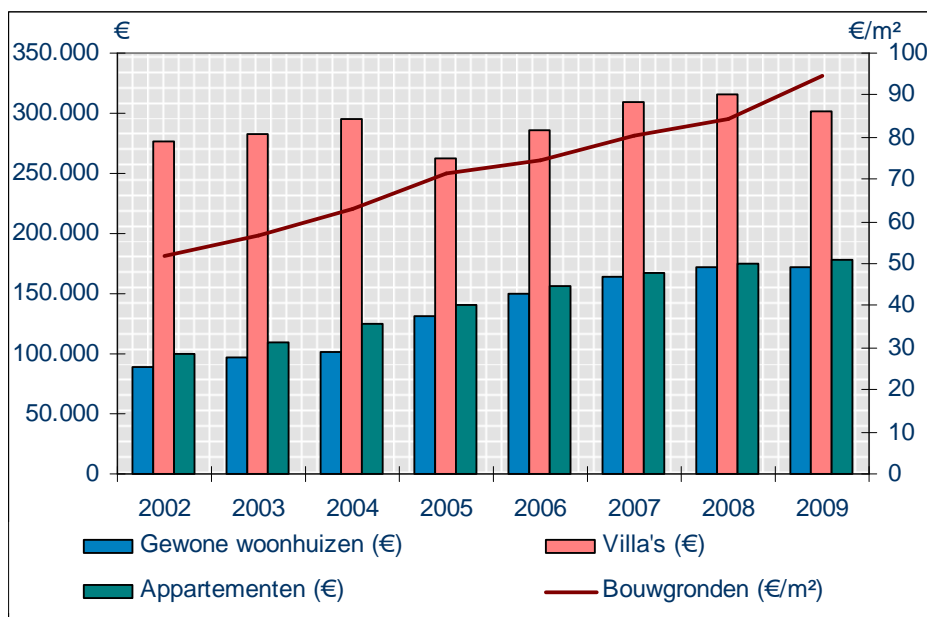
De afnemende prijsstijgingen van de afgelopen jaren lieten al vermoeden dat er ooit een prijsdaling zou komen. 2009 zorgt voor dit kantelmoment: voor het eerst sinds jaren stellen we een negatieve evolutie van de gemiddelde prijs vast bij de huizen.

Dat is het sterkst bij villa's: in één jaar tijd is de gemiddelde prijs gezakt van 316.338 euro (2008) tot 300.816 euro (2009), ofwel een daling van 4,9%. Bij de goedkopere gewone woonhuizen is de prijsdaling minder fel: in 2008 betaalde men gemiddeld 172.656 euro, in 2009 nog 172.005 euro, een lichte daling van 0,4%.

Gemiddelde verkoopprijzen (woningen: euro per verkochte woning) (bouwgronden: euro per vierkante meter)		2006 (Y)	2007 (Y)	2008 (Y)	2009 (Y)	evolutie % 2007/2006	evolutie % 2008/2007	evolutie % 2009/2008
BELGIE	gewone woonhuizen	149.371	164.073	172.656	172.005	+9,8%	+5,2%	-0,4%
	villa's, bungalows, landhuizen	285.811	309.049	316.338	300.816	+8,1%	+2,4%	-4,9%
	appartementen, flats, studio's	156.766	167.523	174.309	177.775	+6,9%	+4,1%	+2,0%
	bouwgronden	74,5	80,2	84,6	94,6	+7,7%	+5,4%	+11,8%
VLAAMS GEWEST	gewone woonhuizen	157.317	172.058	181.889	183.867	+9,4%	+5,7%	+1,1%
	villa's, bungalows, landhuizen	303.254	328.333	336.461	321.301	+8,3%	+2,5%	-4,5%
	appartementen, flats, studio's	160.754	172.067	178.234	183.176	+7,0%	+3,6%	+2,8%
	bouwgronden	120,1	129,4	137,8	148,0	+7,7%	+6,5%	+7,4%
WAALS GEWEST	gewone woonhuizen	114.829	127.385	135.463	134.232	+10,9%	+6,3%	-0,9%
	villa's, bungalows, landhuizen	232.165	249.643	255.208	243.708	+7,5%	+2,2%	-4,5%
	appartementen, flats, studio's	116.034	130.602	138.290	143.341	+12,6%	+5,9%	+3,7%
	bouwgronden	34,6	38,2	40,1	44,9	+10,4%	+5,0%	+12,0%

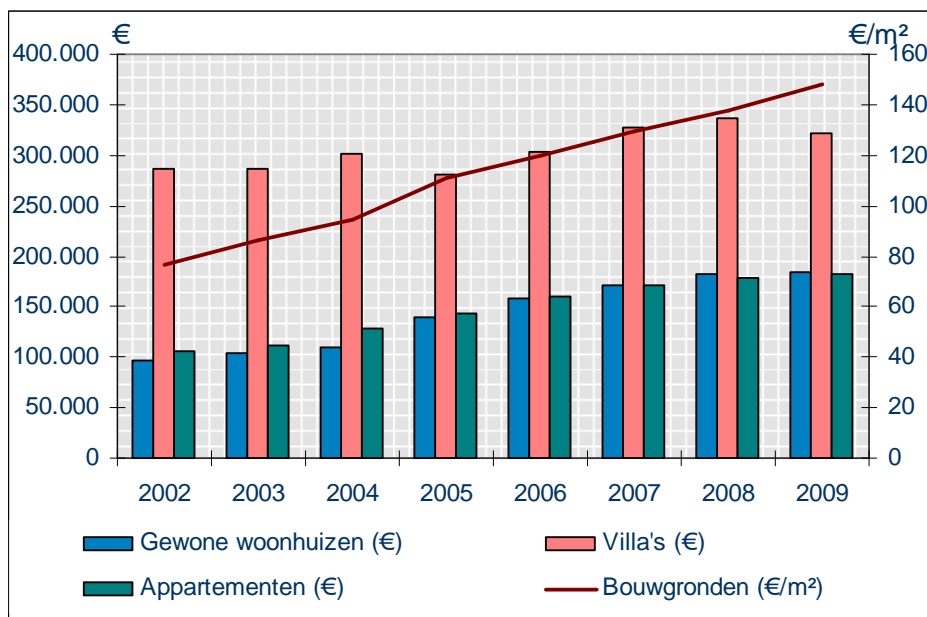
Grafische voorstelling

België



(linkse as = gewone woonhuizen, villa's en appartementen in euro)
(rechtse as = bouwgronden in euro/m²)

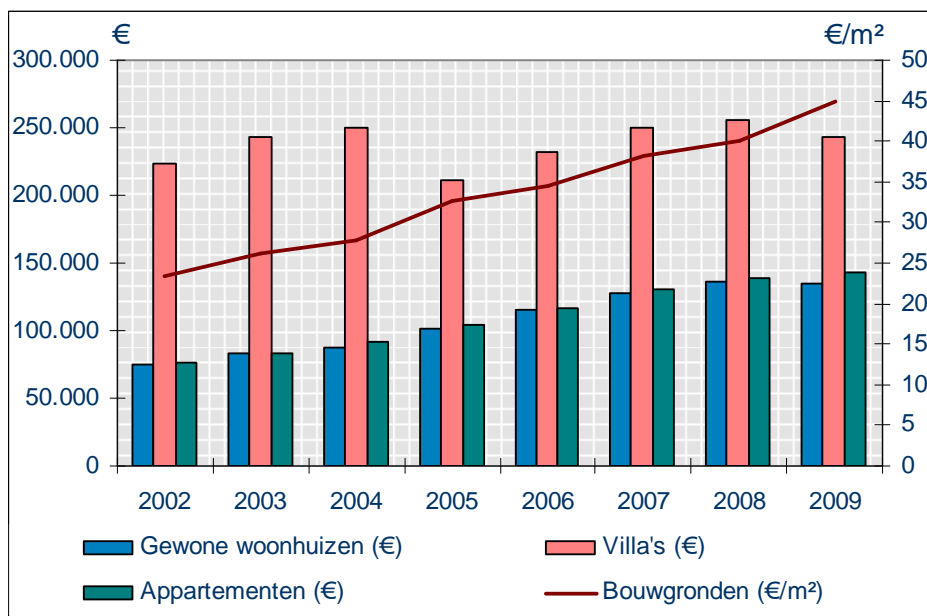
Vlaams Gewest



(linkse as = gewone woonhuizen, villa's en appartementen in euro)
(rechtse as = bouwgronden in euro/m²)

In het Vlaams Gewest kostte een gewoon woonhuis gemiddeld 183.867 euro. De goedkoopste provincie was West-Vlaanderen, waar men gemiddeld 165.216 euro betaalde. In Vlaams-Brabant zijn deze het duurst (215.171 euro). De goedkoopste gemeente is Spiere-Helkijn, waar men gemiddeld 111.177 euro neertelde voor een gewoon woonhuis. Het duurst is de gemeente Kraainem met gemiddeld 311.173 euro. (zie bijlage)

Waals Gewest



(linkse as = gewone woonhuizen, villa's en appartementen in euro)
(rechtse as = bouwgronden in euro/m²)

In het Waals Gewest betaalde men gemiddeld 134.232 euro voor een woonhuis. De goedkoopste provincie is er Henegouwen met gemiddeld 115.573 euro. Waals-Brabant is de duurste provincie met gemiddeld 213.648 euro voor een woonhuis. De duurste gemeente is Lasne (329.687 euro) en de goedkoopste gemeente is Colfontaine met een gemiddelde prijs van 84.845 euro voor een woonhuis. (zie bijlage)

Bijkomende inlichtingen

Voor meer inlichtingen kan u terecht bij Freddy Verkruyssen:

☎ 02/277.70.76

✉ freddy.verkruyssen@economie.fgov.be

Bronvermelding

FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie.

Aanvullende cijfergegevens

Nieuw: dynamische tabellen be.STAT

[Gemiddelde prijs van de verkopen van gewone woonhuizen, villa's, appartementen,... per gemeente, arrondissement, provincie en gewest, 1992, 2002-2009](#)

[Gemiddelde prijs van de verkopen van bouwgronden per gemeente, arrondissement, provincie en gewest, 1992, 2002-2009](#)

Bijlagen Overzichtstabel

Gemiddelde verkoopprijzen (woningen: euro per verkochte woning) (bouwgronden: euro per vierkante meter)		2006 (Y)	2007 (Y)	2008 (Y)	2009 (Y)	evolutie % 2007/2006	evolutie % 2008/2007	evolutie % 2009/2008
Belgie	gewone woonhuizen	149.371	164.073	172.656	172.005	+9,8%	+5,2%	-0,4%
	villa's, bungalows, landhuizen	285.811	309.049	316.338	300.816	+8,1%	+2,4%	-4,9%
	appartementen, flats, studio's	156.766	167.523	174.309	177.775	+6,9%	+4,1%	+2,0%
	bouwgronden	74,5	80,2	84,6	94,6	+7,7%	+5,4%	+11,8%
Vlaams Gewest	gewone woonhuizen	157.317	172.058	181.889	183.867	+9,4%	+5,7%	+1,1%
	villa's, bungalows, landhuizen	303.254	328.333	336.461	321.301	+8,3%	+2,5%	-4,5%
	appartementen, flats, studio's	160.754	172.067	178.234	183.176	+7,0%	+3,6%	+2,8%
	bouwgronden	120,1	129,4	137,8	148,0	+7,7%	+6,5%	+7,4%
Waals Gewest	gewone woonhuizen	114.829	127.385	135.463	134.232	+10,9%	+6,3%	-0,9%
	villa's, bungalows, landhuizen	232.165	249.643	255.208	243.708	+7,5%	+2,2%	-4,5%
	appartementen, flats, studio's	116.034	130.602	138.290	143.341	+12,6%	+5,9%	+3,7%
	bouwgronden	34,6	38,2	40,1	44,9	+10,4%	+5,0%	+12,0%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	gewone woonhuizen	281.062	309.400	317.800	311.543	+10,1%	+2,7%	-2,0%
	villa's, bungalows, landhuizen	735.548	916.521	1.013.644	826.949	+24,6%	+10,6%	-18,4%
	appartementen, flats, studio's	168.048	178.551	188.423	186.547	+6,2%	+5,5%	-1,0%
	bouwgronden	346,9	295,9	458,2	245,5	-14,7%	+54,9%	-46,4%
Provincie Antwerpen	gewone woonhuizen	171.666	187.579	197.527	198.661	+9,3%	+5,3%	+0,6%
	villa's, bungalows, landhuizen	327.290	349.736	365.216	343.423	+6,9%	+4,4%	-6,0%
	appartementen, flats, studio's	142.319	155.390	158.662	162.082	+9,2%	+2,1%	+2,2%
	bouwgronden	126,6	140,6	146,9	156,6	+11,0%	+4,5%	+6,6%
Provincie Vlaams- Brabant	gewone woonhuizen	190.136	205.505	213.453	215.171	+8,1%	+3,9%	+0,8%
	villa's, bungalows, landhuizen	339.729	358.180	365.320	349.686	+5,4%	+2,0%	-4,3%
	appartementen, flats, studio's	155.962	170.215	175.464	185.519	+9,1%	+3,1%	+5,7%
	bouwgronden	135,2	152,2	154,9	175,8	+12,5%	+1,8%	+13,5%
Provincie Waals- Brabant	gewone woonhuizen	198.106	215.366	221.209	213.648	+8,7%	+2,7%	-3,4%
	villa's, bungalows, landhuizen	348.915	386.520	383.119	363.943	+10,8%	-0,9%	-5,0%
	appartementen, flats, studio's	158.990	174.771	184.427	196.537	+9,9%	+5,5%	+6,6%
	bouwgronden	63,0	66,6	75,3	85,0	+5,7%	+13,0%	+12,9%
Provincie West- Vlaanderen	gewone woonhuizen	138.289	150.930	163.651	165.216	+9,1%	+8,4%	+1,0%
	villa's, bungalows, landhuizen	323.134	363.526	361.954	343.429	+12,5%	-0,4%	-5,1%
	appartementen, flats, studio's	186.745	200.128	211.367	213.053	+7,2%	+5,6%	+0,8%
	bouwgronden	128,8	127,6	140,5	145,4	-0,9%	+10,1%	+3,5%
Provincie Oost- Vlaanderen	gewone woonhuizen	141.458	157.212	166.266	170.801	+11,1%	+5,8%	+2,7%
	villa's, bungalows, landhuizen	273.006	294.337	313.579	303.373	+7,8%	+6,5%	-3,3%
	appartementen, flats, studio's	146.711	161.661	176.268	185.498	+10,2%	+9,0%	+5,2%
	bouwgronden	115,6	122,1	136,0	150,8	+5,6%	+11,5%	+10,8%
Provincie Henegouwen	gewone woonhuizen	96.204	107.923	116.073	115.573	+12,2%	+7,6%	-0,4%
	villa's, bungalows, landhuizen	193.932	214.735	224.694	215.935	+10,7%	+4,6%	-3,9%
	appartementen, flats, studio's	101.186	115.228	124.763	128.929	+13,9%	+8,3%	+3,3%
	bouwgronden	33,1	37,8	41,7	43,1	+14,3%	+10,3%	+3,3%
Provincie Luik	gewone woonhuizen	112.814	125.328	134.711	134.980	+11,1%	+7,5%	+0,2%
	villa's, bungalows, landhuizen	192.141	200.516	206.391	205.490	+4,4%	+2,9%	-0,4%
	appartementen, flats, studio's	101.742	115.746	123.705	130.523	+13,8%	+6,9%	+5,5%
	bouwgronden	32,2	35,8	36,0	40,8	+11,0%	+0,5%	+13,6%
Provincie Limburg	gewone woonhuizen	143.965	155.949	165.063	165.538	+8,3%	+5,8%	+0,3%
	villa's, bungalows, landhuizen	227.989	247.910	248.538	245.873	+8,7%	+0,3%	-1,1%
	appartementen, flats, studio's	152.091	161.856	164.351	167.258	+6,4%	+1,5%	+1,8%
	bouwgronden	92,6	104,2	107,3	112,2	+12,5%	+3,0%	+4,7%
Provincie Luxemburg	gewone woonhuizen	130.757	143.196	149.716	143.942	+9,5%	+4,6%	-3,9%
	villa's, bungalows, landhuizen	204.285	215.614	217.380	214.827	+5,5%	+0,8%	-1,2%
	appartementen, flats, studio's	121.279	134.050	139.378	136.002	+10,5%	+4,0%	-2,4%
	bouwgronden	22,9	26,3	30,0	32,0	+14,6%	+14,2%	+6,7%
Provincie Namen	gewone woonhuizen	131.159	144.176	150.966	146.436	+9,9%	+4,7%	-3,0%
	villa's, bungalows, landhuizen	192.617	200.194	213.313	202.470	+3,9%	+6,6%	-5,1%
	appartementen, flats, studio's	123.752	133.429	141.900	149.233	+7,8%	+6,3%	+5,2%
	bouwgronden	30,1	32,9	32,8	40,2	+9,3%	-0,5%	+22,8%

Goedkoopste en duurste provincies

VLAAMS GEWEST	duurste provincie	goedkoopste provincie
gewone woonhuizen	VLAAMS-BRABANT 215.171 €	WEST-VLAANDEREN 165.216 €
villa's, bungalows, landhuizen	VLAAMS-BRABANT 349.686 €	LIMBURG 245.873 €
appartementen, flats, studio's	WEST-VLAANDEREN 213.053 €	ANTWERPEN 162.082 €
bouwgronden	VLAAMS-BRABANT 176 €/m ²	LIMBURG 112 €/m ²
WAALS GEWEST	duurste provincie	goedkoopste provincie
gewone woonhuizen	WAALS-BRABANT 213.648 €	HENEGOUWEN 115.573 €
villa's, bungalows, landhuizen	WAALS-BRABANT 363.943 €	NAMEN 202.470 €
appartementen, flats, studio's	WAALS-BRABANT 196.537 €	HENEGOUWEN 128.929 €
bouwgronden	WAALS-BRABANT 85 €/m ²	LUXEMBURG 32 €/m ²

Woonhuizen: duurste en goedkoopste gemeenten

Tussen haakjes staan het aantal verkopen waarop de gemiddelde prijs is gebaseerd.

België

duurste gemeenten		gemiddelde prijs	goedkoopste gemeenten		gemiddelde prijs
1	SINT-PIETERS-WOLUWE (138)	428.161	1	COLFONTAINE (249)	84.845
2	ELSENE (225)	411.828	2	QUAREGNON (166)	90.679
3	SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE (158)	384.265	3	MEIX-DEVANT-VIRTON (15)	91.533
4	UKKEL (214)	381.864	4	DOUR (189)	92.634
5	WATERMAAL-BOSVOORDE (81)	370.574	5	HENSIES (39)	94.289
6	ETTERBEEK (137)	361.392	6	VIROINVAL (43)	96.330
7	OUDERGEM (137)	350.430	7	NEUFCHATEAU (31)	97.532
8	LASNE (34)	329.687	8	BOUSSU (165)	97.715
9	KRAAINEM (52)	311.173	9	BIEVRE (19)	98.461
10	KNOKKE-HEIST (94)	305.683	10	CHATELET (288)	99.460
11	SINT-GILLIS (150)	300.799	11	FLORENVILLE (48)	99.492
12	TERHULPEN (26)	297.904	12	FARCIENNES (73)	99.542
13	WEZEMBEEK-OPPEM (55)	294.355	13	QUIEVRAIN (60)	99.600
14	BRUSSEL (376)	290.940	14	MARTELANGE (10)	99.800
15	SINT-MARTENS-LATEM (22)	283.824	15	CHARLEROI (1700)	100.079
16	MEISE (79)	282.980	16	ANDERLUES (86)	100.967
17	SCHAARBEEK (382)	281.582	17	TELLIN (11)	101.536
18	VORST (122)	278.314	18	MOMIGNIES (44)	101.668
19	LINKEBEEK (24)	277.125	19	PALISEUL (27)	102.190
20	SCHILDE (35)	274.311	20	FRAMERIES (208)	104.186

Vlaams Gewest

duurste gemeenten		gemiddelde prijs	goedkoopste gemeenten		gemiddelde prijs
1	KRAAINEM (52)	311.173	1	SPIERE-HELKIJN (6)	111.177
2	KNOKKE-HEIST (94)	305.683	2	MENEN (330)	114.937
3	WEZEMBEEK-OPPEM (55)	294.355	3	RONSE (257)	117.356
4	SINT-MARTENS-LATEM (22)	283.824	4	AVELGEM (61)	121.472
5	MEISE (79)	282.980	5	MESEN (9)	124.576
6	LINKEBEEK (24)	277.125	6	VLETEREN (20)	126.225
7	SCHILDE (35)	274.311	7	GINGELOM (70)	131.640
8	HOVE (41)	262.563	8	ALVERINGEM (39)	132.441
9	EDEGEM (108)	261.484	9	GERAARDSBERGEN (281)	133.297
10	TERVUREN (70)	261.171	10	POPERINGE (121)	133.869
11	WEMMEL (82)	260.576	11	WERVIK (125)	136.245
12	ZAVENTEM (168)	260.027	12	WEVELGEM (216)	138.361
13	SINT-GENESIUS-RODE (69)	252.349	13	HEUVELLAND (47)	138.753
14	BOECHOUT (49)	251.361	14	TONGEREN (194)	140.082
15	LEUVEN (677)	247.478	15	IZEGEM (217)	140.821
16	PEPINGEN (16)	247.219	16	LANGEMARK-POELKAPELLE (43)	142.189
17	OVERIJSE (66)	245.311	17	HEERS (30)	142.190
18	KOKSIJDE (38)	245.173	18	INGELMUNSTER (61)	142.747
19	BRASSCHAAT (197)	244.283	19	HECHTEL-EKSEL (32)	143.129
20	KAMPENHOUT (37)	244.189	20	KLUISBERGEN (50)	143.447

Waals Gewest

duurste gemeenten		gemiddelde prijs	goedkoopste gemeenten		gemiddelde prijs
1	LASNE (34)	329.687	1	COLFONTAINE (249)	84.845
2	TERHULPEN (26)	297.904	2	QUAREGNON (166)	90.679
3	WATERLOO (83)	270.852	3	MEIX-DEVANT-VIRTON (15)	91.533
4	RIXENSART (74)	268.607	4	DOUR (189)	92.634
5	CHAUMONT-GISTOUX (19)	255.553	5	HENSIES (39)	94.289
6	OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE (80)	253.936	6	VIROINVAL (43)	96.330
7	GRAVEN (35)	252.487	7	NEUFCHATEAU (31)	97.532
8	WAVER (103)	230.136	8	BOUSSU (165)	97.715
9	INCOURT (26)	229.404	9	BIEVRE (19)	98.461
10	ITTER (42)	229.119	10	CHATELET (288)	99.460
11	CHASTRE (34)	227.735	11	FLORENVILLE (48)	99.492
12	ATTERT (14)	226.786	12	FARCIENNES (73)	99.542
13	MONT-SAINT-GUIBERT (36)	226.042	13	QUIEVRAIN (60)	99.600
14	BEVEKOM (27)	223.219	14	MARTELANGE (10)	99.800
15	WALHAIN (30)	221.683	15	CHARLEROI (1700)	100.079
16	RAMILLIES (37)	216.688	16	ANDERLUES (86)	100.967
17	AUBEL (18)	216.083	17	TELLIN (11)	101.536
18	EIGENBRAKEL (194)	215.197	18	MOMIGNIES (44)	101.668
19	JALHAY (24)	209.458	19	PALISEUL (27)	102.190
20	AARLEN (114)	199.042	20	FRAMERIES (208)	104.186

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

duurste gemeenten		gemiddelde prijs	goedkoopste gemeenten		gemiddelde prijs
1	SINT-PIETERS-WOLUWE (138)	428.161	1	SINT-JANS-MOLENBEEK (154)	228.758
2	ELSENE (225)	411.828	2	KOEKELBERG (39)	237.885
3	SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE (158)	384.265	3	GANSHOREN (50)	241.830
4	UKKEL (214)	381.864	4	ANDERLECHT (309)	246.714
5	WATERMAAL-BOSVOORDE (81)	370.574	5	SINT-JOOST-TEN-NODE (53)	247.575