

Stijging vastgoedprijzen lijkt stil te vallen in vierde kwartaal 2008 - definitieve cijfers 2008 -

De laatste jaren leek de trend in de vastgoedprijzen stijgend te blijven, maar in steeds mindere mate. Dat blijkt nog steeds uit de jaarcijfers: in 2008 werden gewone woonhuizen ongeveer 5% duurder, in 2007 was dat nog 10%. De iets duurdere villa's werden in 2008 ongeveer 2% duurder, in 2007 was dat nog 8%.

De vraag rees nochtans of de vastgoedprijzen niet zouden dalen naar aanleiding van de financiële crisis in 2008. Daarom werd het interessant om de vastgoedprijzen ook op kwartaalbasis te bestuderen. Men zou kunnen verwachten dat ergens in de loop van 2008 de tendens dalend zou worden. De huidige analyse toont aan dat de gemiddelde prijzen van huizen bleven stijgen tijdens de eerste drie kwartalen maar vanaf het vierde kwartaal beginnen te dalen. Of deze daling structureel is kan nog niet met zekerheid gezegd worden. De cijfers voor de eerste kwartalen van 2009 zullen daar uitsluitsel over moeten geven.

In dit persbericht worden de gemiddelde vastgoedprijzen per jaar en kwartaal bestudeerd. Verder vindt u ook een overzicht van de goedkoopste en duurste gemeenten en provincies. Wenst u nog meer informatie, vergeet dan zeker niet te surfen naar onze website, <http://www.statbel.fgov.be>.

Onder de loep: kwartaalcijfers

België

Uit de eerste officiële cijfers blijkt dat de gemiddelde prijzen voor **huizen** tijdens de eerste 3 kwartalen van 2008 bleven stijgen. In het vierde kwartaal is een lichte daling zichtbaar. Deze daling is iets sterker voor de duurdere villa's dan voor de goedkopere woonhuizen:

België	2007				2008			
	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
gewone woonhuizen	158.717	161.474	169.099	166.583	169.386	172.548	175.911	172.077
villa's	302.455	306.073	316.895	309.830	315.584	315.722	321.191	309.254

Gemiddelde prijzen in EURO per huis

De aangekondigde prijsdalingen tengevolge van de economische crisis zijn uit deze cijfers nog niet definitief af te leiden. Men dient er wel rekening mee te houden dat de berekende prijzen gebaseerd zijn op de aktedatum, en niet op de compromisdatum. Tussen deze twee datums zit een termijn van maximaal vier maanden. De gemiddelde prijzen van het vierde kwartaal hebben dus voor een deel betrekking op verkoopovereenkomsten die werden afgesloten tijdens het derde kwartaal, of zelfs tegen het einde van het tweede kwartaal. Het zal pas duidelijk worden uit cijfers van de eerste kwartalen van 2009 of de daling in het vierde kwartaal structureel is.

De gemiddelde prijzen voor **bouwgronden** blijven constant gedurende de eerste 3 kwartalen van 2008. Maar net zoals bij de huizen daalt deze prijs in het laatste kwartaal.

Bij de **appartementen** blijft de gemiddelde prijs toenemen over alle kwartalen heen.

België	2007				2008			
	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
appartementen	164.149	165.681	168.657	171.267	171.877	174.113	174.345	176.487
bouwgronden	79,2	78,7	85,3	78,2	84,4	84,6	84,3	80,6

Gemiddelde prijzen in EURO voor appartementen, in EURO/m² voor bouwgronden

Vlaams en Waals gewest

De gemiddelde prijzen voor **huizen** vertonen ongeveer dezelfde evolutie voor beide gewesten, nl. een lichte daling van de gemiddelde prijs tijdens het laatste kwartaal van 2008. De prijzen van **bouwgronden** blijven een stijgende evolutie vertonen in Vlaanderen, terwijl deze in Wallonië dalen in het laatste kwartaal. **Appartementen** blijven stijgende prijzen vertonen.

Vlaanderen	2007				2008			
	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
gewone woonhuizen	166.269	170.100	176.402	175.229	177.605	181.434	185.060	182.953
villa's	324.192	324.621	333.663	330.719	334.565	334.208	340.854	331.838
appartementen	168.281	170.337	172.898	176.340	176.725	178.870	176.643	180.218
bouwgronden	121,1	131,1	132,4	134,2	139,7	130,9	139,5	142,7

Gemiddelde prijzen in EURO voor huizen en appartementen, in EURO/m² voor bouwgronden

Wallonië	2007				2008			
	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
gewone woonhuizen	122.375	123.604	132.440	130.724	131.837	134.042	139.031	136.599
villa's	240.635	245.425	256.919	253.159	251.527	257.365	258.239	251.532
appartementen	125.947	128.281	132.791	134.683	132.334	137.397	141.389	142.028
bouwgronden	38,0	39,5	38,5	38,0	40,1	40,3	41,1	37,1

Gemiddelde prijzen in EURO voor huizen en appartementen, in EURO/m² voor bouwgronden

Jaarcijfers

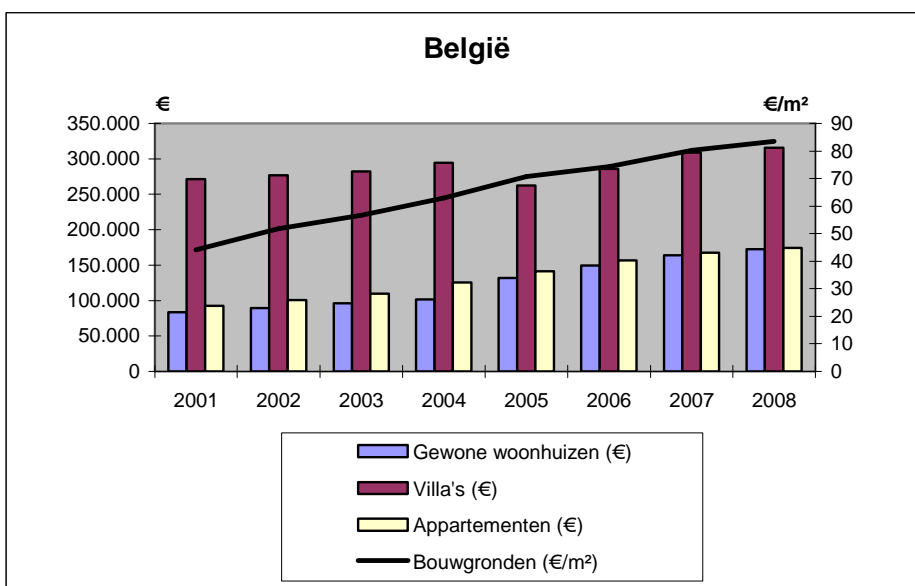
Wanneer men de evolutie per jaar bekijkt, merkt men dat de prijzen in 2008 zijn gestegen tegenover 2007. Toch kan men vaststellen dat de prijsstijgingen jaar op jaar steeds kleiner worden. De vraag stelt zich of deze prijsstijgingen in de nabije toekomst zullen omkeren in prijsdalingen. In dit opzicht wordt 2009 een interessant jaar om op te volgen.

Hieronder wordt de evolutie van de gemiddelde prijzen weergegeven voor de afgelopen jaren. Merk op dat de groeipercentages in de laatste 3 kolommen jaar op jaar afnemen.

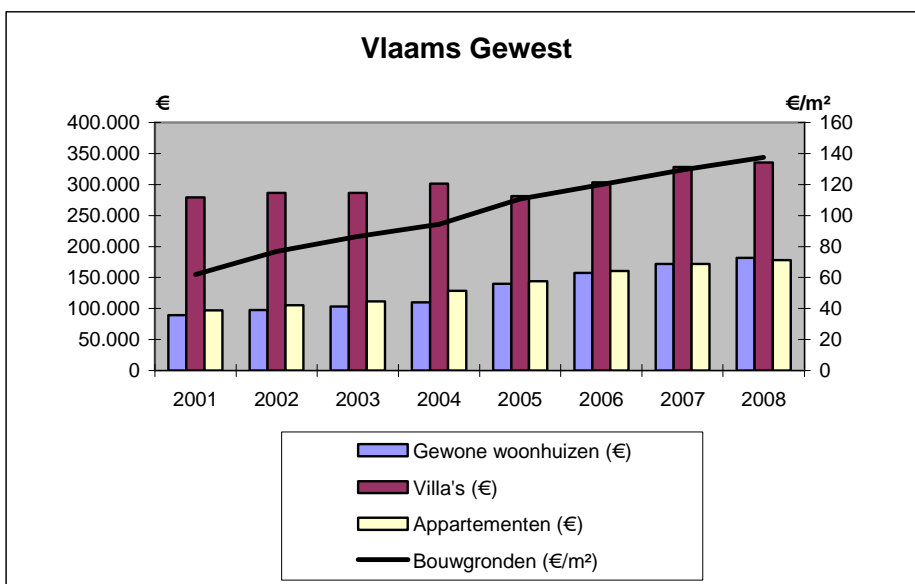
Gemiddelde verkoopprijzen (woningen: euro per verkochte woning) (bouwgronden: euro per vierkante meter)		2005	2006	2007	2008	evolutie % 2006/2005	evolutie % 2007/2006	evolutie % 2008/2007
BELGIE	gewone woonhuizen	131.916	149.357	164.019	172.509	+13,2%	+9,8%	+5,2%
	villa's, bungalows, landhuizen	262.708	285.806	309.024	315.512	+8,8%	+8,1%	+2,1%
	appartementen, flats, studio's	141.342	156.741	167.491	174.176	+10,9%	+6,9%	+4,0%
	bouwgronden	70,8	74,3	80,3	83,5	+5,1%	+8,0%	+4,0%
VLAAMS GEWEST	gewone woonhuizen	139.575	157.284	172.038	181.756	+12,7%	+9,4%	+5,6%
	villa's, bungalows, landhuizen	281.649	303.218	328.385	335.375	+7,7%	+8,3%	+2,1%
	appartementen, flats, studio's	144.279	160.726	172.031	178.132	+11,4%	+7,0%	+3,5%
	bouwgronden	110,8	120,1	129,5	137,5	+8,4%	+7,9%	+6,2%
WAALS GEWEST	gewone woonhuizen	100.910	114.846	127.390	135.381	+13,8%	+10,9%	+6,3%
	villa's, bungalows, landhuizen	210.607	232.230	249.512	254.812	+10,3%	+7,4%	+2,1%
	appartementen, flats, studio's	103.907	116.139	130.577	138.344	+11,8%	+12,4%	+5,9%
	bouwgronden	32,4	34,5	38,5	39,6	+6,3%	+11,7%	+3,0%

Als bijlage vindt u een gelijkaardige tabel voor alle provincies

België

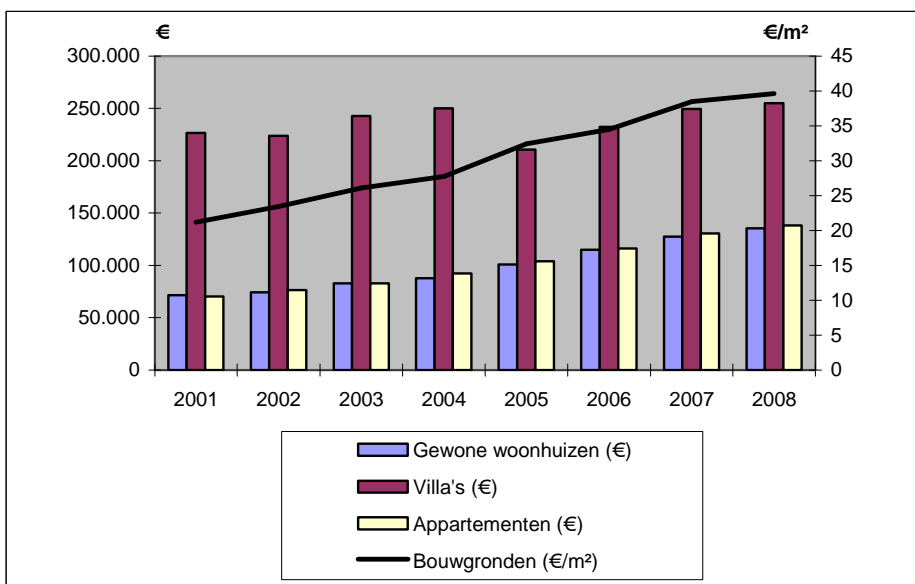


Vlaams Gewest



In het Vlaams Gewest kostte een gewoon woonhuis gemiddeld 181.756 euro. De goedkoopste provincie voor een gewoon woonhuis is West-Vlaanderen. Daar betaalde men gemiddeld 163.571 euro. In Vlaams-Brabant zijn deze het duurst (213.283 euro). De goedkoopste gemeente is Ronse, waar men gemiddeld 107.706 euro neertelde voor een gewoon woonhuis. Het duurst is de kustgemeente Knokke-Heist met gemiddeld 351.084 euro per woonhuis. (Zie bijlage)

Waals Gewest



In het Waals Gewest betaalde men gemiddeld 135.381 euro voor een woonhuis. De goedkoopste provincie is er Henegouwen met gemiddeld 116.070 euro voor een woonhuis. Waals-Brabant is het duurst met 221.150 euro. De duurste gemeente is Lasne waar men gemiddeld 375.054 euro betaalde voor een woonhuis. Colfontaine is de goedkoopste gemeente met 81.931 euro per 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

Tabellen met gedetailleerde gegevens zijn terug te vinden:

overzichtstabel:

http://www.statbel.fgov.be/figures/d44_nl.asp#1

downloadbare bestanden:

http://www.statbel.fgov.be/figures/download_nl.asp#housing

Bijlagen

In de onderstaande tabel worden de gemiddelde verkoopprijzen weergegeven van gewone woonhuizen, villa's, appartementen en bouwgronden voor België, de drie gewesten en de provincies.

Gemiddelde verkoopprijzen (woningen: euro per verkochte woning) (bouwgronden: euro per vierkante meter)		2005 (Y)	2006 (Y)	2007 (Y)	2008 (Y)	evolutie % 2006/2005	evolutie % 2007/2006	evolutie % 2008/2007
BELGIE	gewone woonhuizen	131.916	149.357	164.019	172.509	+13,2%	+9,8%	+5,2%
	villa's, bungalows, landhuizen	262.708	285.806	309.024	315.512	+8,8%	+8,1%	+2,1%
	appartementen, flats, studio's	141.342	156.741	167.491	174.176	+10,9%	+6,9%	+4,0%
	bouwgronden	70,8	74,3	80,3	83,5	+5,1%	+8,0%	+4,0%
VLAAMS GEWEST	gewone woonhuizen	139.575	157.284	172.038	181.756	+12,7%	+9,4%	+5,6%
	villa's, bungalows, landhuizen	281.649	303.218	328.385	335.375	+7,7%	+8,3%	+2,1%
	appartementen, flats, studio's	144.279	160.726	172.031	178.132	+11,4%	+7,0%	+3,5%
	bouwgronden	110,8	120,1	129,5	137,5	+8,4%	+7,9%	+6,2%
WAALS GEWEST	gewone woonhuizen	100.910	114.846	127.390	135.381	+13,8%	+10,9%	+6,3%
	villa's, bungalows, landhuizen	210.607	232.230	249.512	254.812	+10,3%	+7,4%	+2,1%
	appartementen, flats, studio's	103.907	116.139	130.577	138.344	+11,8%	+12,4%	+5,9%
	bouwgronden	32,4	34,5	38,5	39,6	+6,3%	+11,7%	+3,0%
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	gewone woonhuizen	246.218	281.019	309.281	317.853	+14,1%	+10,1%	+2,8%
	villa's, bungalows, landhuizen	682.705	735.548	916.687	1.013.644	+7,7%	+24,6%	+10,6%
	appartementen, flats, studio's	152.102	167.966	178.603	188.119	+10,4%	+6,3%	+5,3%
	bouwgronden	234,5	346,9	295,9	456,8	+47,9%	-14,7%	+54,4%
PROVINCIE ANTWERPEN	gewone woonhuizen	152.708	171.618	187.639	197.411	+12,4%	+9,3%	+5,2%
	villa's, bungalows, landhuizen	306.227	327.224	349.904	362.592	+6,9%	+6,9%	+3,6%
	appartementen, flats, studio's	127.170	142.269	155.386	158.848	+11,9%	+9,2%	+2,2%
	bouwgronden	120,3	126,6	141,5	147,5	+5,2%	+11,8%	+4,2%
PROVINCIE VLAAMS-BRABANT	gewone woonhuizen	168.495	190.103	205.515	213.283	+12,8%	+8,1%	+3,8%
	villa's, bungalows, landhuizen	316.967	339.752	358.293	365.805	+7,2%	+5,5%	+2,1%
	appartementen, flats, studio's	140.659	155.887	170.218	175.259	+10,8%	+9,2%	+3,0%
	bouwgronden	119,1	135,3	151,8	154,9	+13,6%	+12,2%	+2,1%
PROVINCIE WAALS-BRABANT	gewone woonhuizen	175.229	198.096	215.315	221.150	+13,0%	+8,7%	+2,7%
	villa's, bungalows, landhuizen	319.311	348.990	386.148	382.195	+9,3%	+10,6%	-1,0%
	appartementen, flats, studio's	150.312	159.228	174.584	184.854	+5,9%	+9,6%	+5,9%
	bouwgronden	59,4	63,2	66,8	72,6	+6,3%	+5,8%	+8,7%
PROVINCIE WEST- VLAANDEREN	gewone woonhuizen	121.329	138.290	150.934	163.571	+14,0%	+9,1%	+8,4%
	villa's, bungalows, landhuizen	293.912	323.189	363.558	361.856	+10,0%	+12,5%	-0,5%
	appartementen, flats, studio's	164.826	186.682	200.047	210.916	+13,3%	+7,2%	+5,4%
	bouwgronden	120,8	128,8	127,6	140,6	+6,6%	-0,9%	+10,2%
PROVINCIE OOST- VLAANDEREN	gewone woonhuizen	124.708	141.461	157.156	166.208	+13,4%	+11,1%	+5,8%
	villa's, bungalows, landhuizen	249.890	272.909	294.311	311.490	+9,2%	+7,8%	+5,8%
	appartementen, flats, studio's	131.544	146.645	161.615	175.716	+11,5%	+10,2%	+8,7%
	bouwgronden	105,7	115,5	122,1	134,2	+9,3%	+5,6%	+10,0%
PROVINCIE HENEGOUWEN	gewone woonhuizen	83.754	96.196	107.946	116.070	+14,9%	+12,2%	+7,5%
	villa's, bungalows, landhuizen	176.687	193.925	214.800	224.747	+9,8%	+10,8%	+4,6%
	appartementen, flats, studio's	93.940	101.478	115.230	124.441	+8,0%	+13,6%	+8,0%
	bouwgronden	32,1	32,5	37,8	41,4	+1,1%	+16,3%	+9,6%
PROVINCIE LUIK	gewone woonhuizen	99.234	112.871	125.346	134.678	+13,7%	+11,1%	+7,4%
	villa's, bungalows, landhuizen	172.987	192.498	200.516	206.387	+11,3%	+4,2%	+2,9%
	appartementen, flats, studio's	86.066	101.765	115.780	123.597	+18,2%	+13,8%	+6,8%
	bouwgronden	27,8	32,3	35,8	34,9	+16,2%	+10,6%	-2,3%
PROVINCIE LIMBURG	gewone woonhuizen	132.615	144.029	155.963	165.132	+8,6%	+8,3%	+5,9%
	villa's, bungalows, landhuizen	213.193	228.045	247.910	249.012	+7,0%	+8,7%	+0,4%

	appartementen, flats, studio's	133.893	152.033	161.575	164.091	+13,5%	+6,3%	+1,6%
	bouwgronden	85,2	92,6	104,2	107,3	+8,6%	+12,5%	+3,0%
PROVINCIE LUXEMBURG	gewone woonhuizen	117.047	130.815	143.099	149.623	+11,8%	+9,4%	+4,6%
	villa's, bungalows, landhuizen	182.029	204.092	215.694	218.058	+12,1%	+5,7%	+1,1%
	appartementen, flats, studio's	110.057	121.118	133.952	139.511	+10,0%	+10,6%	+4,2%
	bouwgronden	21,5	22,9	26,3	30,0	+6,6%	+14,7%	+14,3%
PROVINCIE NAMEN	gewone woonhuizen	115.177	131.154	144.245	150.708	+13,9%	+10,0%	+4,5%
	villa's, bungalows, landhuizen	168.645	192.575	200.231	211.740	+14,2%	+4,0%	+5,7%
	appartementen, flats, studio's	105.884	123.799	133.594	142.669	+16,9%	+7,9%	+6,8%
	bouwgronden	26,2	30,1	35,2	32,6	+14,9%	+17,0%	-7,4%

Deze tabel geeft de goedkoopste en duurste provincies in het Vlaamse en het Waalse Gewest weer:

		duurste provincie	goedkoopste provincie
VLAAMS GEWEST	gewone woonhuizen	VLAAMS-BRABANT 213.283 €	WEST-VLAANDEREN 163.571 €
	villa's, bungalows, landhuizen	VLAAMS-BRABANT 365.805 €	LIMBURG 249.012 €
	appartementen, flats, studio's	WEST-VLAANDEREN 210.916 €	ANTWERPEN 158.848 €
	bouwgronden	VLAAMS-BRABANT 155 €/m ²	LIMBURG 107 €/m ²
WAALS GEWEST	gewone woonhuizen	WAALS-BRABANT 221.150 €	HENEGOUWEN 116.070 €
	villa's, bungalows, landhuizen	WAALS-BRABANT 382.195 €	LUIK 206.387 €
	appartementen, flats, studio's	WAALS-BRABANT 184.854 €	LUIK 123.597 €
	bouwgronden	WAALS-BRABANT 73 €/m ²	LUXEMBURG 30 €/m ²

Woonhuizen: duurste en goedkoopste gemeenten

a) Nationaal

	duurste gemeenten	gemiddelde prijs
1	SINT-PIETERS-WOLUWE	449.793
2	UKKEL	424.868
3	ELSENE	424.123
4	SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE	389.756
5	LASNE	375.054
6	WATERMAAL-BOSVOORDE	371.081
7	KNOKKE-HEIST	351.084
8	KRAAINEM	346.172
9	ETTERBEEK	344.804
10	OUDEGEM	341.064
11	WEZEMBEEK-OPPEM	337.023
12	BRUSSEL	312.103
13	SINT-GILLIS	305.237
14	SINT-JOOST-TEN-NODE	291.082
15	RIXENSART	284.884
16	TERHULPEN	283.490
17	WEMMEL	282.543
18	VORST	282.394
19	WATERLOO	279.690
20	SCHAARBEEK	278.950

	goedgekoopste gemeenten	gemiddelde prijs
1	COLFONTAINE	81.931
2	DAVERDISSE	86.625
3	QUAREGNON	88.180
4	MARTELANGE	88.440
5	DOUR	90.133
6	VIROINVAL	91.561
7	FRAMERIES	91.606
8	BOUSSU	91.764
9	FARCIENNES	92.496
10	TROIS-PONTS	94.449
11	HENSIES	96.421
12	QUIEVRAIN	96.638
13	BOUILLON	98.385
14	BERNISSART	99.087
15	NEUFCHATEAU	99.129
16	ERQUELINNES	99.730
17	CHARLEROI	100.147
18	CHATELET	100.458
19	SERAING	101.732
20	SAINT-NICOLAS	102.156

b) Vlaams Gewest

	duurste gemeenten	gemiddelde prijs
1	KNOKKE-HEIST	351.084
2	KRAAINEM	346.172
3	WEZEMBEEK-OPPEM	337.023
4	WEMMEL	282.543
5	LINKEBEEK	278.477
6	SINT-MARTENS-LATEM	278.012
7	OVERIJSE	266.421
8	MEISE	260.875
9	LENNIK	259.259
10	SINT-GENESIUS-RODE	257.138
11	TERVUREN	256.554
12	SCHILDE	252.537
13	MORTSEL	252.024
14	BERTEM	251.415
15	DILBEEK	251.197
16	EDEGEM	250.574
17	OD-HEVERLEE	250.265
18	BIERBEEK	249.417
19	BRASSCHAAT	247.258
20	WOMMELGEM	243.779

	goedgekoopste gemeenten	gemiddelde prijs
1	RONSE	107.706
2	MENEN	114.308
3	KLUISBERGEN	118.171
4	MESEN	118.875
5	POPERINGE	119.772
6	GERAARDSBERGEN	123.813
7	WERVIK	124.569
8	AVELGEM	125.981
9	HEERS	127.301
10	ALVERINGEM	128.377
11	NIEUWERKERKEN	130.533
12	TONGEREN	131.257
13	LEOPOLDSBURG	131.557
14	GINGELOM	132.417
15	LEDEGEM	132.508
16	GEETBETS	133.006
17	IZEGEM	133.821
18	INGELMUNSTER	134.978
19	HARELBEKE	135.304
20	LENDELEDE	135.800

c) Waals Gewest

	duurste gemeenten	gemiddelde prijs
1	LASNE	375.054
2	RIXENSART	284.884
3	TERHULPEN	283.490
4	WATERLOO	279.690
5	CHAUMONT-GISTOUX	257.783
6	OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	256.945
7	GRAVEN	253.595
8	WALHAIN	243.232
9	EIGENBRAKEL	237.251
10	WAVER	231.528
11	MONT-SAINT-GUIBERT	229.664
12	CHASTRE	226.118
13	AARLEN	224.261
14	RAMILLIES	217.879
15	COURT-SAINT-ETIENNE	217.076
16	INCOURT	214.732
17	MESSANCY	213.493
18	VILLERS-LA-VILLE	212.942
19	KASTEELBRAKEL	206.754
20	BEVEKOM	203.935

	goedgekoopste gemeenten	gemiddelde prijs
1	COLFONTAINE	81.931
2	DAVERDISSE	86.625
3	QUAREGNON	88.180
4	MARTELANGE	88.440
5	DOUR	90.133
6	VIROINVAL	91.561
7	FRAMERIES	91.606
8	BOUSSU	91.764
9	FARCIENNES	92.496
10	TROIS-PONTS	94.449
11	HENSIES	96.421
12	QUIEVRAIN	96.638
13	BOUILLON	98.385
14	BERNISSART	99.087
15	NEUFCHATEAU	99.129
16	ERQUELINNES	99.730
17	CHARLEROI	100.147
18	CHATELET	100.458
19	SERAING	101.732
20	SAINT-NICOLAS	102.156

d) Brussels Hoofdstedelijk Gewest

	duurste gemeenten	gemiddelde prijs
1	SINT-PIETERS-WOLUWE	449.793
2	UKKEL	424.868
3	ELSENE	424.123
4	SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE	389.756
5	WATERMAAL-BOSVOORDE	371.081

	goedgekoopste gemeenten	gemiddelde prijs
1	ANDERLECHT	232.106
2	KOEKELBERG	232.743
3	EVERE	251.245
4	SINT-JANS-MOLENBEEK	256.096
5	JETTE	258.879