



De Tijd

Date : 28/09/2018
Page : 4
Periodicity : Daily
Journalist : Luysterman, Patrick

Circulation : 32540
Audience : 117600
Size : 1084 cm²



Water geeft luxevastgoed vleugels

Er werden in België in 2017 meer woningen van minstens 1 miljoen euro verkocht dan ooit tevoren. Knokke blijft de kampioen, maar Gent rukt op. Water trekt de Belg met centen aan.

PATRICK LUYSSTERMAN

Tussen 2013 en 2017 is het aantal verkooptransacties van huizen in het topsegment met 37 procent gestegen tot 597. Dat blijkt uit cijfers van het statistisch bureau Statbel, die De Tijd kon inkijken. Voor appartementen was er een toename met 41 procent tot 213.

Omwille van de privacy publiceert Statbel geen cijfers als in een provincie, arrondissement of stad of gemeente vorig jaar geen 15 vastgoedtransacties in die prijsklasse gebeurden. Daarom zijn er voor huizen enkel aparte cijfers beschikbaar voor Knokke-Heist, Elsene, Ukkel, Antwerpen, Sint-Genesius-Rode, Brussel-stad en Gent. Voor appartementen is dat enkel Knokke-Heist en Antwerpen.

In geen enkele stad of gemeente werd meer luxevastgoed verkocht dan in Knokke-Heist. Het neemt met 100 transacties 47 procent van alle luxeappartementen voor zijn rekening. De helft daarvan werd verkocht voor 1.285.000 euro of meer. Voor luxeappartementen staat Antwerpen op de tweede plaats. De prijs van een appartement (1.495.000 euro) was er hoger dan in Knokke.

Ook voor huizen voert de mondaine badstad met 85 verkooptransacties de

rangschikking aan. De helft ging voor meer dan 2 miljoen euro de deur uit, met dank aan de 1.000 villa's in het Zoute. De helft daarvan wordt gewaardeerd op minstens 1,5 miljoen euro. Ukkel staat voor huizen met afstand op de tweede plaats, gevolgd door Gent, Antwerpen, Elsene, Brussel en Sint-Genesius-Rode. Gent is de belangrijkste groeipool. Het aantal verkochte miljoenenhuizen in het arrondissement Gent steeg in vier jaar met 138 procent tot 62.

Ondanks de sterke stijging van het aantal transacties zijn de prijzen van het luxevastgoed nationaal niet sterk gestegen. Sinds 2013 is er sprake van een toename van 4,6 procent voor huizen en van 4,4 procent voor appartementen. Dat is zelfs iets minder dan de inflatie (5,1 %).

Concurrentie

De markt van de bestaande luxewoningen ondervindt concurrentie van de vele nieuwbouwprojecten aan de kust of in het binnenland, vaak ook aan het water. Dat geldt zeker voor Gent en Antwerpen (het Eilandje en langs de Schelde).

Op basis van cijfers van de notarissen wordt ervan uitgegaan dat vorig jaar in het hele land zo'n 300 nieuwbouw-woningen in deze prijsklasse zijn verkocht. Er zit ook heel veel nieuwbouw in de pijplijn. Dit jaar zouden er in het huidige tempo alleen al in Oostende

40 à 50 nieuwe miljoenenwoningen worden verkocht.

In Brussel speelt een andere factor. Sinds het aantreden van president Emmanuel Macron in Frankrijk zijn vermogende Fransen niet langer massaal kopers van luxewoningen in Brussel. Dat verklaart de prijsdalingen in Ukkel en Sint-Genesius-Rode. Gelukkig zijn heel wat Belgische families geïnteresseerd om vastgoed in Brussel te kopen. Het valt ook op dat er volgens www.luxevastgoed.be liefst 39 miljoenenwoningen te koop staan in Sint-Genesius-Rode tegen een gemiddelde vraagprijs van 3,29 miljoen euro. 90 procent van de 'Brusselse' luxemarkt wordt gevormd door zes gemeenten: Ukkel, Elsene, Sint-Pieters-Woluwe en de Vlaamse gemeenten Tervuren en Sint-Genesius-Rode.

Antwerpen herstelt langzaam van het afhaken van de Nederlanders. Antwerpen-stad, Schilde, Kapellen en Brasschaat nemen twee derde van de Antwerpse markt voor hun rekening.



Meer details morgen in de **Netto Vastgoedgids: Luxevastgoed in België**

Waar werden bestaande woningen van minstens 1 miljoen euro verkocht?

(in 2017)

TOTAAL

Aantal verkocht



597
Huizen



213
Appartementen

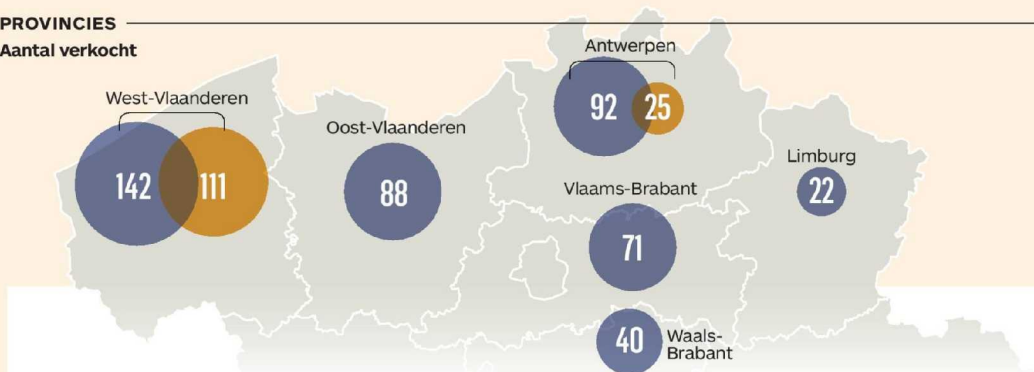


Mediaanprijs

in miljoen euro	Huizen	sinds 2013
Vlaanderen	1,39	+5,8%
Brussel	1,31	+1,0%
Wallonië	1,32	+1,7%
België	1,36	+4,6%
	Appartem.	
Vlaanderen	1,30	+6,3%
Brussel	1,40	+4,0%
Wallonië	n.b.	-
België	1,32	+4,4%

PROVINCIES

Aantal verkocht

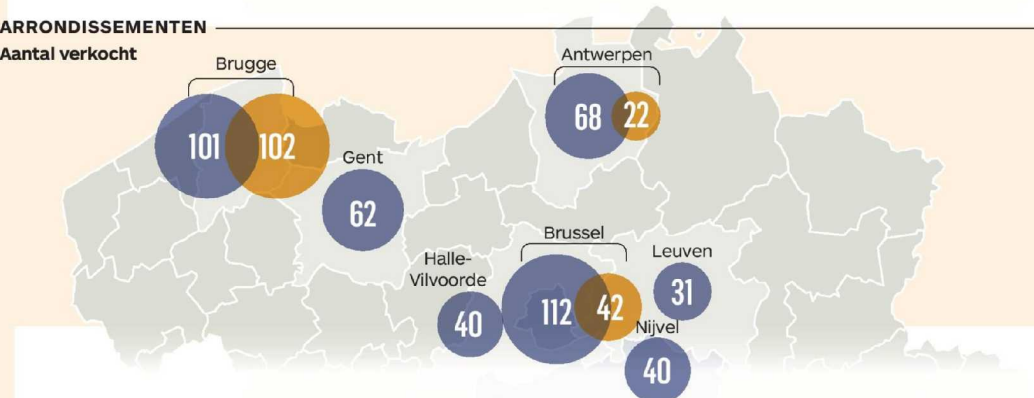


Mediaanprijs

West-Vlaanderen	1,65	9%
Limburg	1,47	-
Oost-Vlaanderen	1,37	14%
Antwerpen	1,27	2%
Vlaams-Brabant	1,25	-2%
Waals-Brabant	1,20	-3%
Antwerpen	1,38	+12%
West-Vlaanderen	1,28	+5%

ARRONDISSEMENTEN

Aantal verkocht

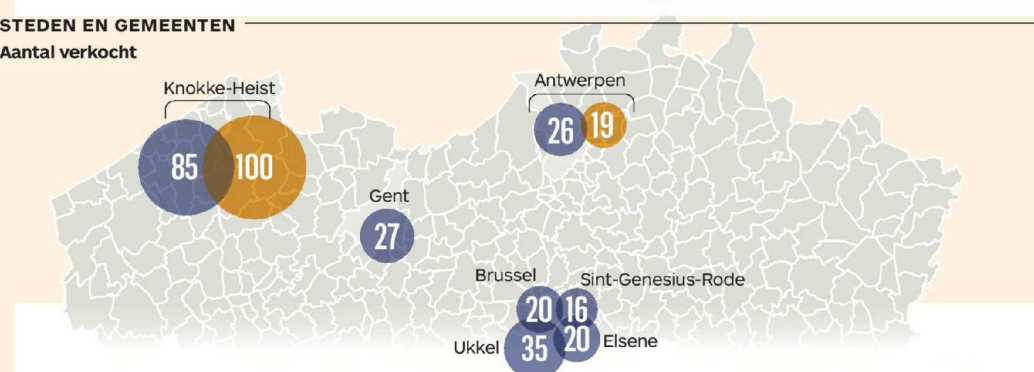


Mediaanprijs

Brugge	1,82	12%
Gent	1,37	17%
Brussel-Hoofds.	1,31	1%
Antwerpen	1,30	6%
Leuven	1,25	4%
Halle-Vilvoorde	1,25	-2%
Nijvel	1,20	-3%
Antwerpen	1,44	15%
Brussel-Hoofdstad	1,40	4%
Brugge	1,29	5%

STEDEN EN GEMEENTEN

Aantal verkocht



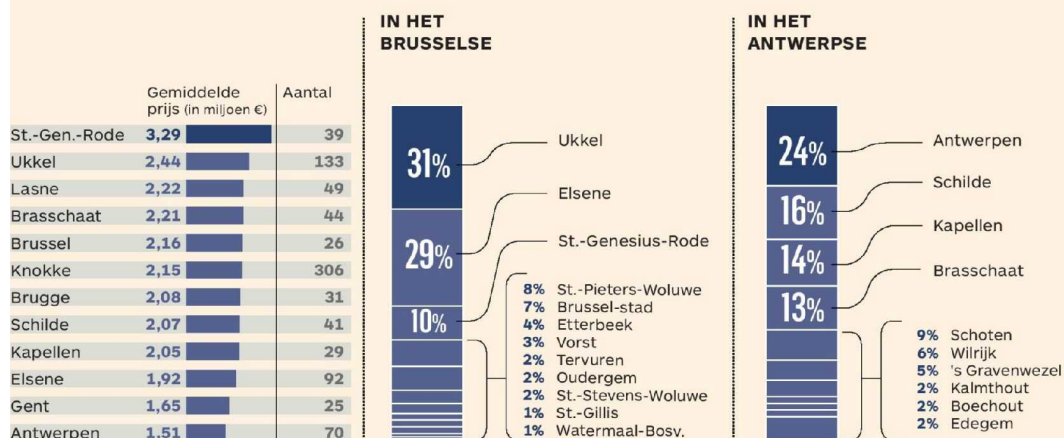
Mediaanprijs

Knokke-Heist	2,00	17%
Elsene	1,52	9%
Ukkel	1,35	-4%
Sint-Genesius-Rode	1,35	-12%
Antwerpen	1,31	5%
Brussel	1,31	-
Gent	1,25	-
Antwerpen	1,50	-
Knokke-Heist	1,29	4%

Mediaanprijs: De helft van de transacties boven 1 miljoen euro gebeurt boven deze prijs.



Waar staat vandaag luxevastgoed te koop?



Bronnen: Statbel, www.luxevastgoed.be, Sotheby's en notarissen

23% Van **alle miljoenenwoningen** (bestaand en nieuw) wordt zowat een kwart verkocht voor minstens 2 miljoen euro.

5% Van **alle verkochte huizen** in Brussel haalde 5 procent 1 miljoen euro.

6 In **heel Wallonië** werden vorig jaar maar zes appartementen van 1 miljoen euro en meer verkocht.