

**NOTARISBAROMETER - VASTGOED IN DE ARDENNEN**  
**EEN HETEROGENE MARKT DIE POPULAIR BLIJFT**  
**ONDANKS EEN DALING VAN HET AANTAL TRANSACTIES**

*De Federatie van het Notariaat (Fednot) analyseerde de vastgoedactiviteit en de prijzen in een twintigtal Ardense gemeenten die bijzonder populair zijn bij kopers van tweede verblijven. Het gaat om een zeer heterogene markt, maar net zoals in de rest van Wallonië en België daalde het aantal transacties in de eerste helft van 2022. In sommige gemeenten waren Vlaamse kopers nog zeer actief, in het bijzonder in Rendeux, Gedinne en Vresse-sur-Semois. De mediaanprijs van een huis steeg in de ganse regio.*

**Ook in de Ardennen minder vastgoedtransacties**

In de eerste helft van 2022 daalde het aantal vastgoedtransacties in de Ardense gemeenten met -11,7% in vergelijking met dezelfde periode in 2021. In Wallonië bedroeg de daling van de vastgoedactiviteit in het eerste semester -2,5%.

Frédéric Dumoulin, notaris in Durbuy: *"De daling van de activiteit had te maken met een reeks macro-economische factoren. Kopers van vastgoed moesten rekening houden met de stijging van de rente en zware energiekosten. Bovendien was de inflatie hoog en de economische context onzeker. Hierdoor namen potentiële kopers meer dan voordien de tijd om voor- en nadelen af te wegen alvorens de sprong te wagen."*

**Marktaandeel per gemeente: Vielsalm leidt de dans**

In de eerste helft van 2022 waren de Ardense gemeenten goed voor een marktaandeel van 6,6% van de transacties in het Waals Gewest. Vooral Vielsalm was bijzonder populair bij kopers. De Luxemburgse gemeente was in de Ardennen goed voor een marktaandeel van bijna 10%, gevolgd door Durbuy (6,6%), Ciney (6,1%) en Beauraing (6,2%). Tellin had het kleinste marktaandeel: 1,6%.



### Vastgoedactiviteit per gemeente

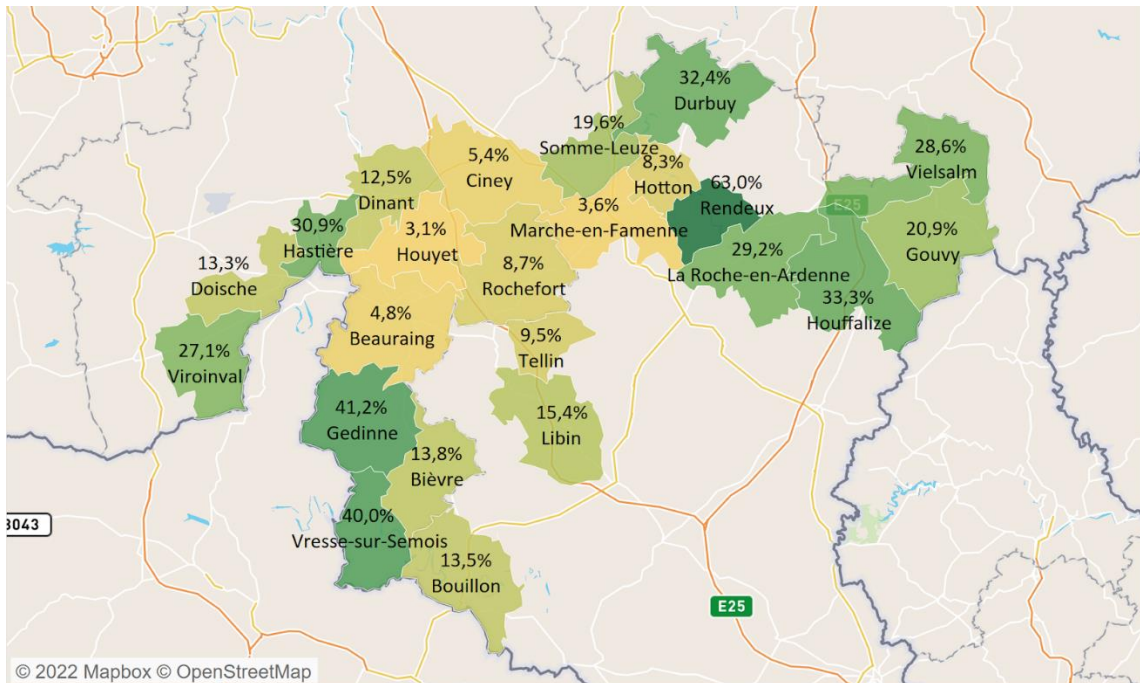
Qua aantal transacties waren er in de eerste zes maanden van 2022 veel verschillen tussen de gemeenten. Zo was er na de uitzonderlijk sterke stijging van het aantal transacties in de eerste helft van 2021 (+225,9%) in Gedinne een correctie in de eerste helft van 2022 (-58%). In Vielsalm en Houyet steeg het aantal transacties het meest: +46,7% en +42,7% in vergelijking met het 1<sup>ste</sup> semester 2021.

In 11 van de Ardense gemeenten daalde de vastgoedactiviteit met meer dan 10%.

Notaris Frédéric Dumoulin: *"We zagen dezelfde trend als in de rest van het land. Na een uitzonderlijk druk jaar 2021, koelde de markt lichtjes af tot een normaal niveau. Toch bleven de Ardense gemeenten populair bij kopers van tweede verblijven. De streek heeft heel wat troeven op vlak van recreatie, zowel tijdens weekends als langere periodes én in alle seizoenen."*

### Waar kochten Vlamingen het meest?

Het is geen geheim: de Ardennen zijn populair bij Vlaamse kopers. In de eerste helft van 2022 waren ze vooral actief in Rendeux (63%), Gedinne (41,2%), Vresse-sur-Semois (40%), Houffalize (33,3%) en Durbuy (32,4%). Het aandeel Vlaamse kopers was het laagst in Houyet (3,1%).



### Wat brengt de toekomst?

Zullen de Ardense gemeenten hun populariteit behouden? In de periode 2017-2022 waren er alleszins wat verschuivingen: in Gedinne, Viroinval, Doische, Rendeux en Hastière zat het aantal Vlaamse kopers fel in de lift. Het tegenovergestelde scenario in Somme-Leuze, Bièvre, Vresse-sur-Semois, Tellin, Hotton, Gouvy, Vielsalm, Bouillon, La Roche-en-Ardenne en Houyet.

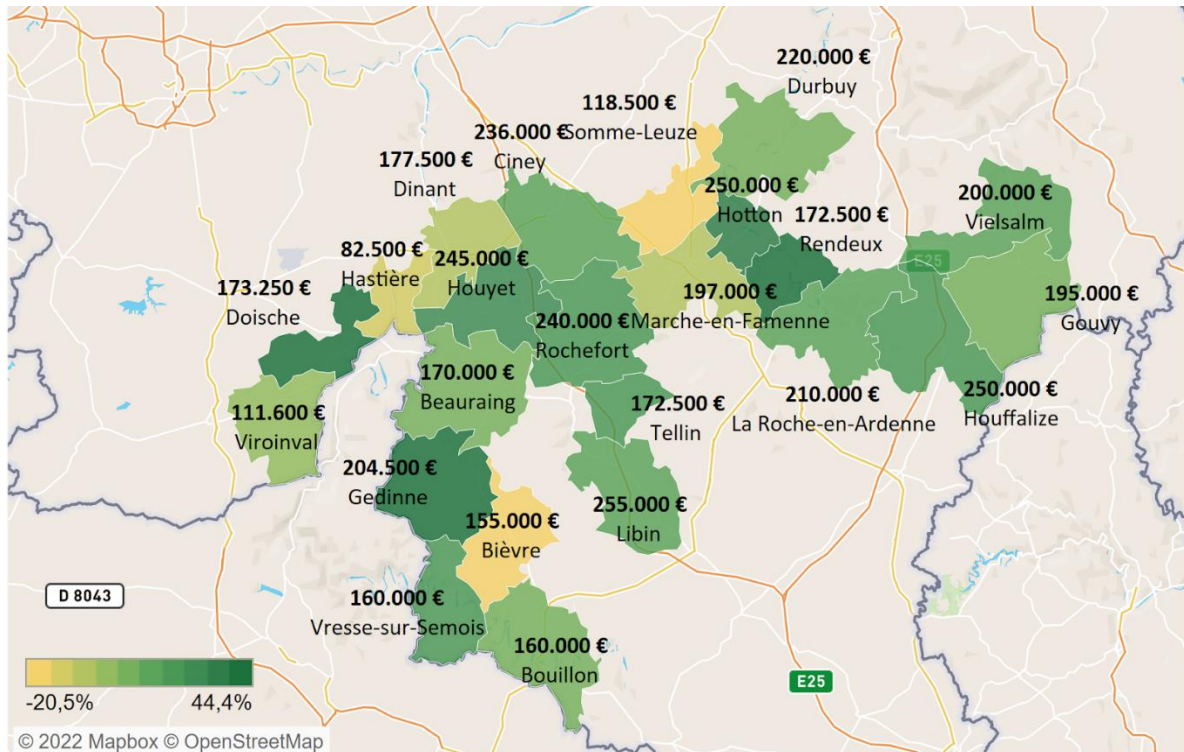
### Mediaanprijs woning steeg in de Ardennen

In de eerste helft van 2022 steeg de mediaanprijs van een huis in de Ardennen met +5,9% tot 180.100 euro. Toch bleef de prijs een stuk lager dan in de rest van België: in Wallonie kostte een huis 199.000 euro, in Vlaanderen 310.000 euro in Vlaanderen en in Brussel 480.000 euro.

Tussen de Ardense gemeenten waren de prijsverschillen groot: van 82.500 euro in Hastière tot 255.000 euro in Libin.

Rekening houdend met een inflatie van 7,7% daalde de reële prijs van een huis in de Ardennen met zo'n 3.000 euro in vergelijking met 2021.

Investeerders waren in de afgelopen jaren steeds actiever op de markt en dat had zijn effect op de prijzen. Zo steeg de mediaanprijs van een huis in de afgelopen vijf jaar met +28,6%. In die periode nam de waarde van een huis met zo'n 40.000 euro toe. Rekening houdend met de inflatie van 15,6% ging het om een reële stijging van 13%. Die stijging was groter dan in België (+11,7%) en Wallonië (+8,8%). In Vlaanderen bedroeg de reële stijging +13,6%.



### Meer details in bijgaande PDF.

#### 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 1.126 notariskantoren over de meest recente en meest complete gegevens over de Belgische vastgoedmarkt.

#### 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 1.126 kantoren telt 1.646 notarissen en 9.794 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)

#### Persinfo

Bart Azare, Externe Communicatie Fednot  
0478/58.46.21 - [azare@fednot.be](mailto:azare@fednot.be)