

NOTARISBAROMETER

2018

VASTGOED AAN DE KUST

WWW.NOTARIS.BE

Deze kustbarometer geeft een inzicht in de evolutie van de vastgoedactiviteit en de prijzen voor appartementen aan de kust. In deze barometer bekijken we bovendien, en voor het eerst, de prijs van een appartement aan de kust volgens het aantal kamers en zoomen we in op het prijsverschil tussen een bestaand en nieuwbouw appartement.

Vastgoed aan de kust blijft populair in 2018. Het vastgoedvolume bevestigt het recordniveau van 2017 en neemt zelfs licht toe (+0,6%). De gemiddelde prijs voor een appartement daalt er wel voor het eerst sinds 2014. Ook de prijs voor een appartement op de dijk daalt het voorbije jaar. Een dijkappartement kost gemiddeld een kwart meer dan een appartement elders in de badplaats, in Knokke en De Haan zelfs bijna de helft meer. Aan de kust kost een nieuwbouwappartement in 2018 gemiddeld zo'n 45.000 EUR meer dan een bestaand appartement. In gemeenten als Oostende en Blankenberge ligt de meerprijs bijna dubbel zo hoog. Voor een 1-slaapkamer appartement aan de kust betaalt men tot slot ongeveer half zoveel als voor een 2-slaapkamer appartement. De meerprijs om over te stappen van een 2-slaapkamer naar een 3-slaapkamer appartement bedraagt gemiddeld 150.000 EUR.

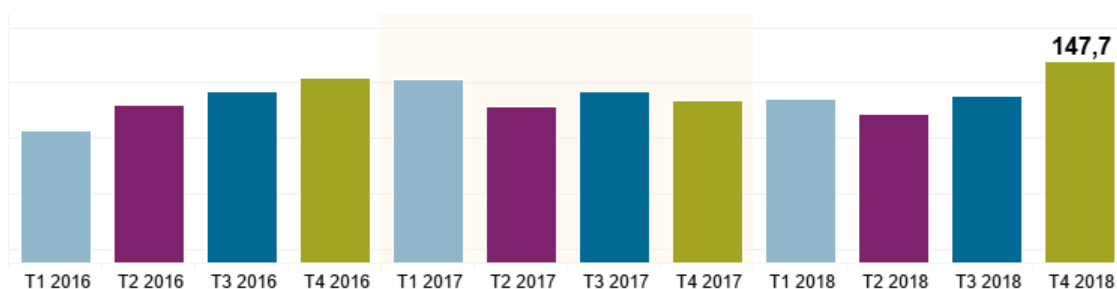
OVERZICHT



VASTGOEDACTIVITEIT AAN DE KUST

De index voor de vastgoedactiviteit aan de kust volgt het vastgoed gelegen in de kustgemeenten waarvoor dossiers binnenkomen in de notariskantoren¹. Deze index, afgebeeld in onderstaande grafiek, sloot het 4^{de} trimester 2018 af op 147,7 punten, een groei van +10,6% ten opzichte van hetzelfde trimester in 2017. In vergelijking met het 3^{de} trimester 2018 steeg de activiteit +9,1%. Dit laatste trimester van 2018 is meteen goed voor het meest actieve trimester voor het vastgoed aan de kust sinds het bestaan van de index. Het zijn vooral de maanden oktober en november waarin de activiteit piekte. De activiteit lag er 30% hoger dan het gemiddeld vastgoedvolume van de andere maanden.

In de eerste 9 maanden van het jaar viel de vastgoedactiviteit nochtans licht terug ten opzichte van dezelfde periode in 2017. Elke trimester klokte de index lager af dan hetzelfde trimester een jaar eerder. Door het uitzonderlijk drukke 4^{de} trimester stijgt de vastgoedactiviteit over het volledige jaar 2018 uiteindelijk +0,6% in vergelijking met 2017.



Grafiek 1: Index vastgoedactiviteit in de kustzone

Het aantal vastgoedtransacties lag voor de kustzone dus iets hoger dan in 2017, maar, zoals ook zichtbaar is in grafiek 2, wordt deze evolutie niet gevolgd in elke kustgemeente². Per kustgemeente wordt het aantal vastgoedtransacties in 2018 vergeleken met 2017 (pijlen en percentage vermeld onder de pijlen). De kleurcode weerspiegelt dan weer het vastgoedvolume voor die kustgemeente. Hoe donkerder, hoe meer activiteit in die gemeente, en dus hoe groter het marktaandeel voor die gemeente binnen de kustzone. Dit marktaandeel wordt eveneens vermeld.

Het grootste vastgoedvolume in de kustzone vindt plaats in Oostende en Knokke. Samen vertegenwoordigen zij bijna 40% van alle transacties aan de kust. Oostende blijft koploper en kent in 2018 een marktaandeel van 20,4%. Een toename ten opzichte van vorig jaar, toen bedroeg het aandeel 19,7%.

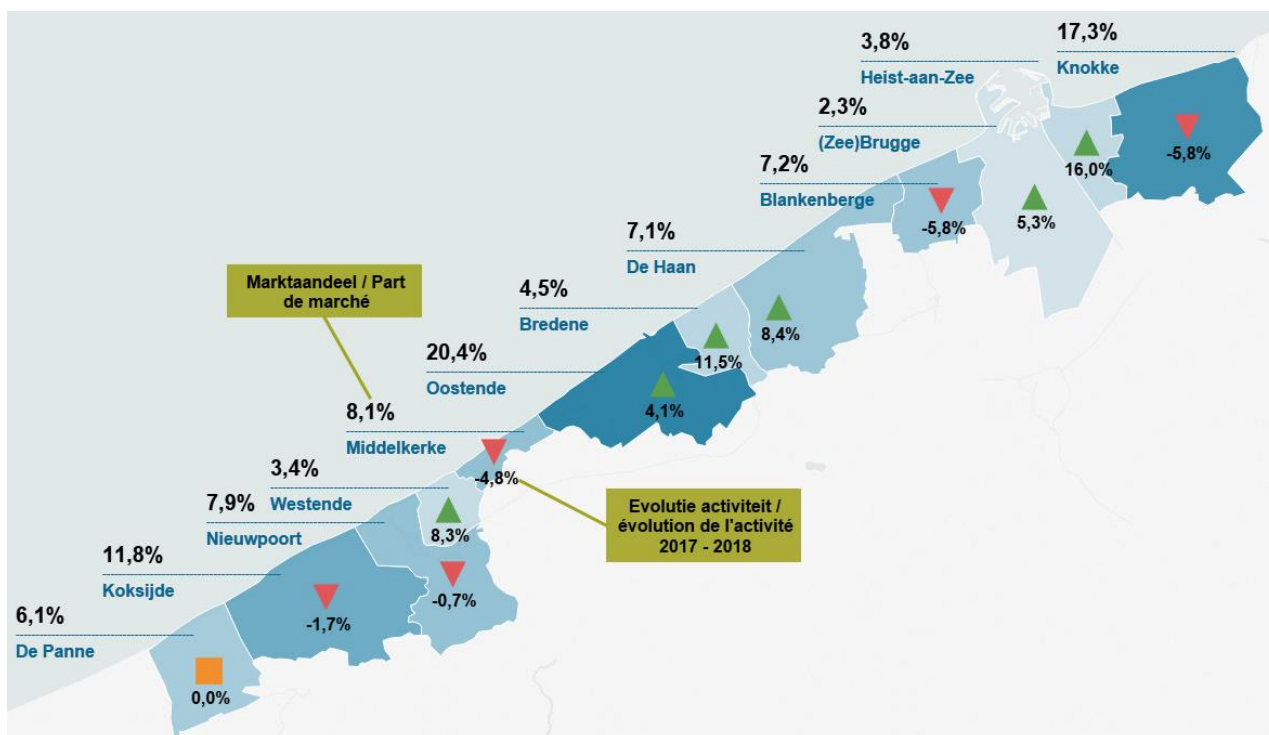
Knokke daarentegen zag zijn marktaandeel in 2018 iets afnemen ten opzichte van 2017. Het vastgoedvolume vertegenwoordigt er in 2018 17,3% van de kustzone ten opzichte van 18,4% in 2017.

Koksijde vervolledigt de top 3 van de gemeenten met het grootste marktaandeel aan de kust met een aandeel van 11,8% in 2018.

De kustgemeenten met het laagste aantal vastgoedtransacties binnen de kustzone zijn Zeebrugge en Westende met een respectievelijk marktaandeel van 2,3% en 3,4% in 2018)

¹ 100 – index = 3^{de} trimester 2007

² Badplaats



Grafiek 2: Marktaandeel en evolutie vastgoedactiviteit 2017-2018 van elke kustgemeente

In vergelijking met 2017 stijgt de vastgoedactiviteit in 2018 het meest in Heist-aan-Zee, Bredene en De Haan. Samen met Oostende en Zeebrugge zijn het de enige gemeenten die de voorbije 3 jaar een continue stijging van hun vastgoedactiviteit laten optekenen.

De gemeenten Middelkerke, Blankenberge en Knokke zien de vastgoedactiviteit met zo'n 5% terugvallen ten opzichte van een jaar eerder. Voor Middelkerke daalt het aantal vastgoedtransacties voor de 2^{de} maal op rij.

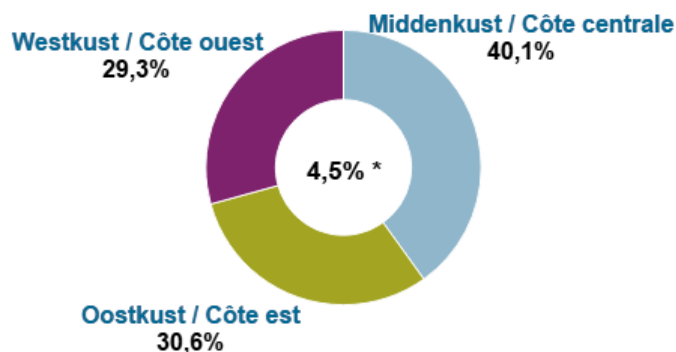
In 2018 is de vastgoedactiviteit aan de kust goed voor 4,5% van alle vastgoedtransacties in België. Iets meer dan een derde (35,2%) van de vastgoedactiviteit in West-Vlaanderen betrof vastgoed in de gemeenten gelegen aan de kust. Het belang van vastgoed aan de kust neemt over de jaren heen toe. In vergelijking met 2014 lag de verhouding van het volume aan de kust ten opzichte van het nationaal volume nog op 4,3% en gebeurde 34,1% van de West-Vlaamse vastgoedtransacties in de kustregio.

Zoals hierboven besproken zijn Oostende, Knokke en Koksijde de kustplaatsen met de meeste vastgoedactiviteit. Wanneer we de kustzone in 3 gebieden verdelen, namelijk

- de westkust, met inbegrip van de gemeenten De Panne, Koksijde, Nieuwpoort en Westende,
- de middenkust, met inbegrip van de gemeenten Oostende, Bredene, De Haan en Middelkerke,
- de oostkust, met inbegrip van de gemeenten Blankenberge, Zeebrugge, Heist-aan-Zee en Knokke,

constateren we dat zowel de westkust, de middenkust als de oostkust een badplaats heeft in de top 3 van de gemeenten met het grootste aandeel.

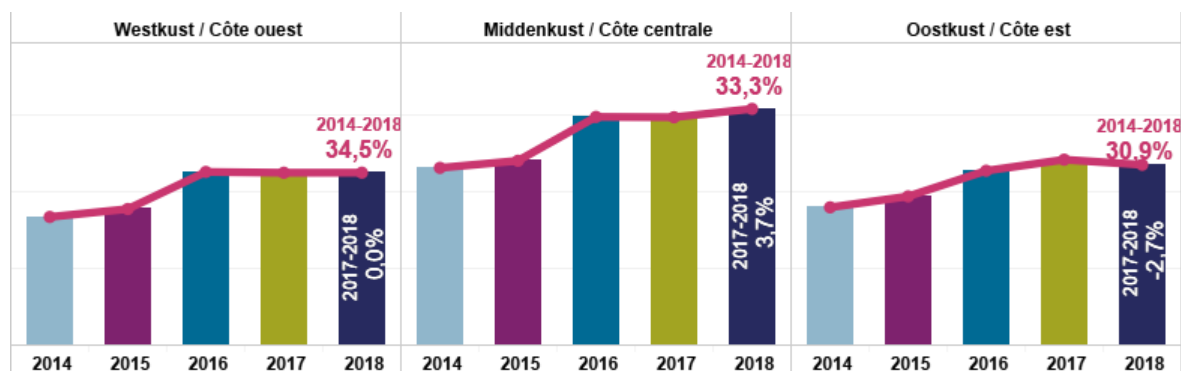
Het is daarom interessant om ook de activiteit per kustregio te bekijken evenals hun onderlinge verhouding. Grafiek 3 toont deze vergelijking. Zo is de middenkust (van Middelkerke tot Blankenberge) goed voor 40,1% van de vastgoedactiviteit aan de kust. De westkust is met net geen 30% de kustregio met het laagste vastgoedvolume.



Grafiek 1: Verdeling van de vastgoedactiviteit per kustregio
(* = van de totale vastgoedactiviteit in België)

Over de volledige kustzone steeg het aantal vastgoedtransacties +0,6% in vergelijking met 2017 (zie eerder). De middenkust, waar de activiteit in Oostende de bepalende factor is, is de enige zone die deze groei kon stimuleren. Ten opzichte van 2017 steeg het vastgoedvolume er +3,7%. Het aantal vastgoedtransacties in de Westkust bleef stabiel ten opzichte van vorig jaar en de oostkust kende een daling (-2,7%).

Over een periode van 5 jaar steeg het aantal transacties in elke kustregio met meer dan 30%. De activiteit aan westkust nam 34,5% toe, aan de middenkust was dit 33,3% en de oostkust ten slotte zag een toename van 30,9% ten opzichte van 2014.



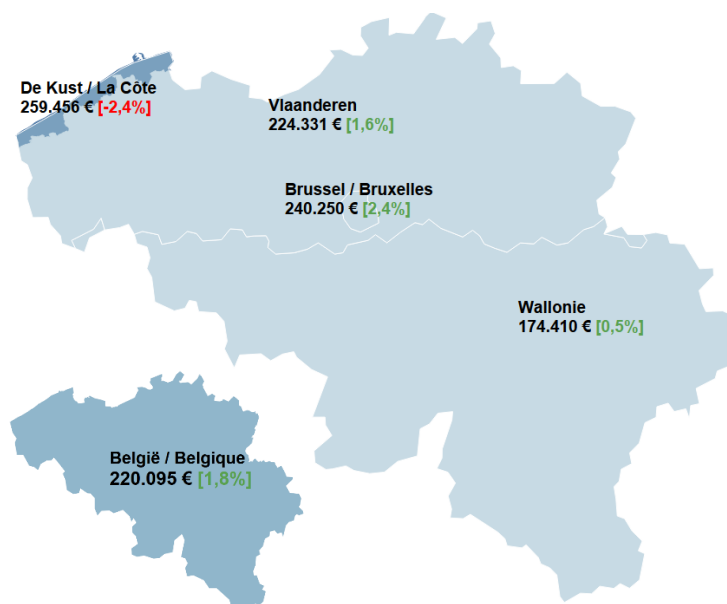
Grafiek 3: Evolutie vastgoedactiviteit per kustregio (op 1 jaar / op 5 jaar)

GEMIDDELDE PRIJS VAN EEN APPARTEMENT AAN DE KUST

Onderstaande analyse omvat de prijzen van appartementen, flat en studio's zijn uitgesloten.

GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN AAN DE BELGISCHE KUST

Grafiek 5 toont de gemiddelde prijs van appartementen aan de Belgische kust in 2018 en vergelijkt deze met de gemiddelde prijs op nationaal niveau en in de 3 regio's van het land.



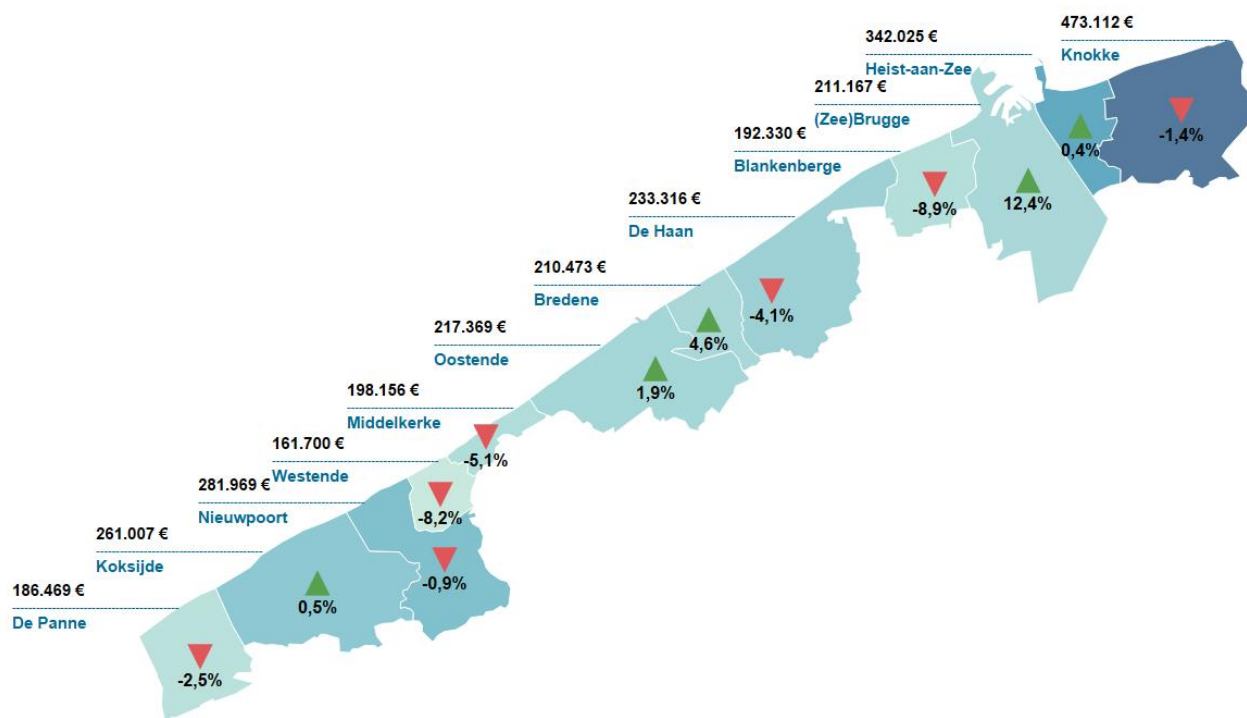
Grafiek 2: Gemiddelde prijs voor een appartement aan de Belgische kust in 2018 en op nationaal en regionaal niveau / evolutie ten opzichte van 2017

Een appartement aan zee kost gemiddeld zo'n 40.000 EUR (of +17,9%) meer dan een appartement in België. Ook in vergelijking met de regio's ligt de gemiddelde prijs voor een appartement aan de kust hoger (+15,7% hoger ten opzichte van het gemiddelde in het Vlaamse Gewest, +8,0% in vergelijking met het gemiddelde voor een appartement in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en +48,8% ten opzichte van de gemiddelde appartementsprijs in het Waalse Gewest)

In vergelijking met 2017 daalt de gemiddelde prijs voor een appartement aan de zee in 2018 met zo'n -2,4%. Het is de eerste daling sinds 2014 en volgt op een stijging van meer dan +5% in 2017 (en ten opzichte van 2016). Zoals we hierna zullen zien loopt de prijsevolutie ten opzichte van een jaar eerder op gemeentelijk niveau echter sterk uiteen.

GEMIDDELDE PRIJS VAN EEN APPARTEMENT PER KUSTGEMEENTE

Onderstaande kaart toont de gemiddelde prijs van een appartement in de verschillende kustgemeenten in 2018. De intensiteit van de kleur is evenredig met de gemiddelde prijs: hoe donkerder de kleur, hoe hoger de prijs. De pijlen tonen de positieve (groene pijl) of negatieve (rode pijl) evolutie van de gemiddelde prijs ten opzichte van 2017.



Grafiek 3: Kaart van de gemeenten aan de Belgische kust met de gemiddelde prijs van een appartement in 2018 en de evolutie ten opzichte van 2017

De gemiddelde prijzen in de kustgemeenten schommelen tussen 161.000 en 474.000 EUR. De spreiding tussen de duurste en goedkoopste gemeente neemt +7,4% toe ten opzichte van 2017 en evolueert van 292.000 EUR in 2017 naar 313.000 EUR in 2018. De vastgoedmarkt aan de kust wordt steeds heterogener en wordt beïnvloed door de prijsverschillen tussen bestaande en nieuwe/gerenoveerde appartementen.

De goedkoopste gemiddelde prijzen voor een appartement aan zee vinden we terug in de gemeenten De Panne, Westende, Middelkerke en Blankenberge. Een appartement kost er gemiddeld minder dan 200.000 EUR.

De gemeenten Koksijde, Nieuwpoort, Oostende, Bredene, De Haan en Zeebrugge bieden appartementen aan in een hogere prijsklasse variërend van 200.000 tot 300.000 EUR.

In Heist-aan-Zee en Knokke zijn appartementen het duurst. Gemiddeld betaalt men er respectievelijk 342.025 EUR en 473.112 EUR. Samen met Koksijde en Nieuwpoort zijn het de enige kustgemeenten waar de gemiddelde appartementsprijs hoger ligt dan het kustgemiddelde.

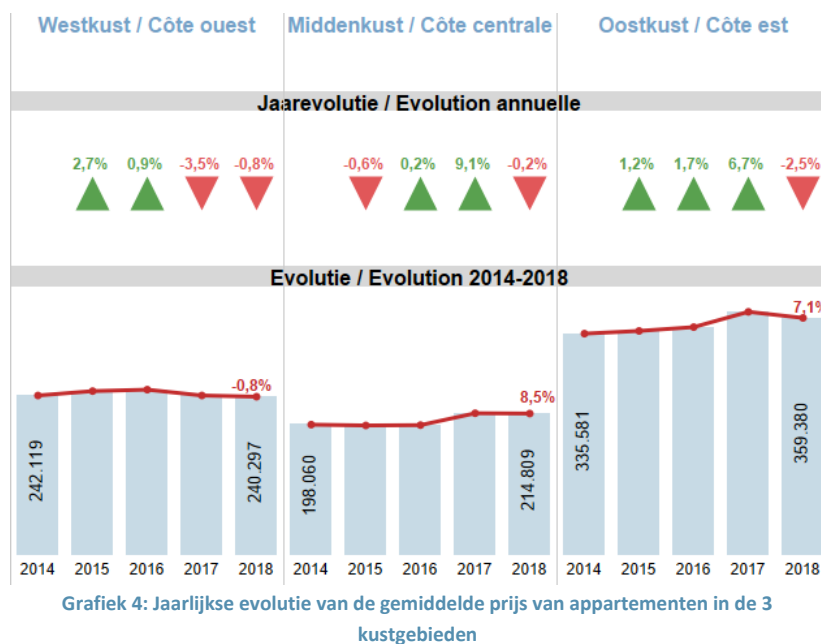
In vergelijking met 2017 daalt de gemiddelde prijs van appartementen in meer dan de helft van de kustgemeenten. In Blankenberge daalde de gemiddelde prijs, na een groei de voorbije jaren, -8,9%. In 2017 lag de gemiddelde prijs er nog boven 200.000 EUR. De daling is deels te verklaren door een dalend aantal verkochte appartementen met een prijs hoger dan 350.000 EUR het voorbije jaar.

Ook in Knokke, de duurste gemeente voor appartementen aan de kust, daalt de gemiddelde prijs van een appartement. De prijsdaling weerspiegelt een correctie van de sterke stijging in 2017 (+6,7% ten opzichte van 2016).

Zeebrugge kende de grootste stijging van de gemiddelde prijs van een appartement (+12,4%). Deze stijging is een correctie van een opeenvolgende prijsdaling over de laatste 3 jaar. Een appartement in deze gemeente kost nu gemiddeld 211.167 euro en stijgt weer boven de 200.000 euro (voor het eerst in 2015).

Oostende is de enige kustgemeente waarvoor de gemiddelde prijs voor het 3de opeenvolgende jaar stijgt.

Net als bij de studie van de vastgoedactiviteit hebben we voor de analyse van de gemiddelde prijs van appartementen over de laatste 5 jaar de gemeenten in de kustzone gegroepeerd in westkust, middenkust en oostkust.



Aan de west- en middenkust is het prijsniveau in 2018 min of meer gelijk (25.000 euro verschil). De gemiddelde prijs daalde licht, met respectievelijk -0,2% en -0,8%.

Aan de oostkust is de gemiddelde prijs van appartementen het hoogst aan de Belgische kust. De gemiddelde prijs daalde in 2018 met iets meer dan 2% (de eerste daling in de laatste 5 jaar). Na een forse stijging van +6,7% in 2017 (en ten opzichte van 2016) lijkt de daling in 2018 eerder een correctie van de gemiddelde prijs in 2017 dan een reële daling van de prijs in 2018.

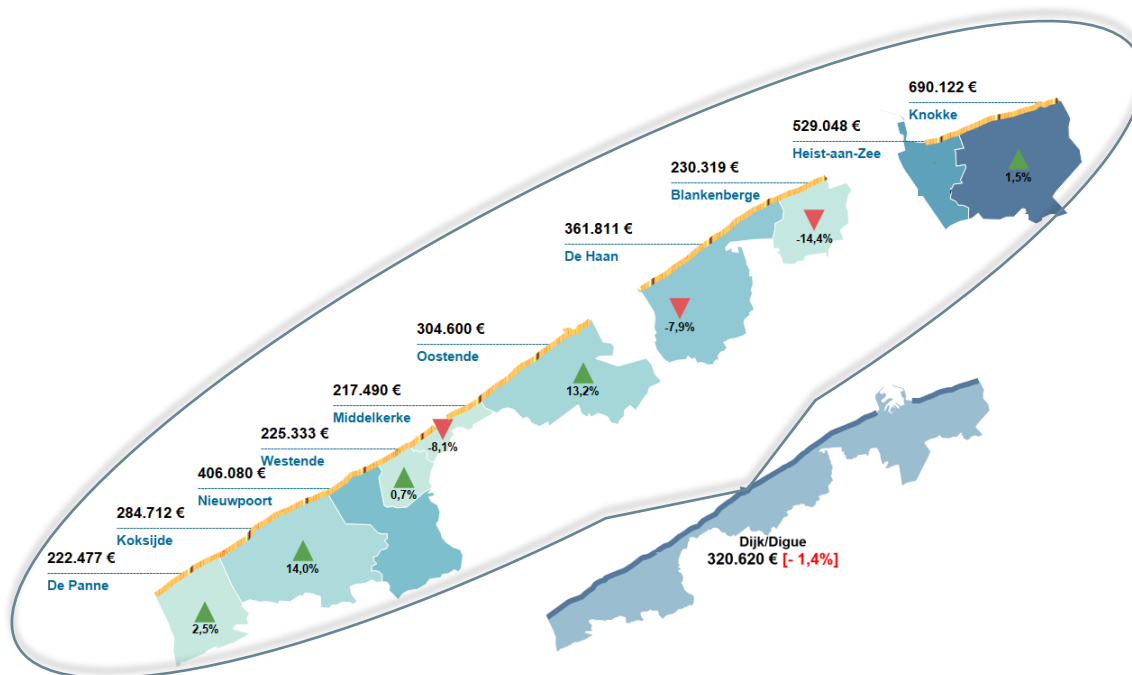
In bovenstaande grafiek zien we ook de evolutie van de gemiddelde prijs van appartementen in vergelijking met 2014. Over een periode van 5 jaar is de gemiddelde prijs van appartementen het meest gestegen in midden- en oostkust (+8,5% en +7,1%). Aan de westkust daalt de gemiddelde prijs met zo'n -0,8% ten opzichte van 5 jaar geleden.

Rekening houdend met een inflatie van 7% over de periode 2014-2018, komt de reële evolutie van de gemiddelde appartementsprijs op een daling aan de westkust (-7,8%) en een kleine groei van +1,5% aan de middenkust. De oostkust slaagt er net in om de inflatie te compenseren (+0,1%).

GEMIDDELDE PRIJS VAN EEN DIJKAPPARTEMENTEN PER KUSTGEMEENTE

Voor de analyse van de gemiddelde prijs van een appartement op de dijk beperken we ons tot de gemeenten waarvoor er voldoende waarnemingen zijn in 2018 om een representatieve gemiddelde prijs te kunnen geven (zie kaart hieronder).

Net als bij de analyse van de gemiddelde prijs van een appartement in een kustgemeente, illustreert onderstaande kaart de gemiddelde prijs van een appartement over de gehele dijk en zoomt vervolgens in op elke gemeente. De intensiteit van de kleur is evenredig met de gemiddelde prijs: hoe donkerder de kleur, hoe hoger de prijs. De pijlen tonen de positieve (groene pijl) of negatieve (rode pijl) evolutie van de gemiddelde prijs ten opzichte van 2017. Deze variaties worden ook uitgedrukt als een percentage.



Grafiek 5: Kaart met de gemiddelde prijs van een dijkappartement in 2018 en de evolutie ten opzichte van 2017

In 2018 kost een dijkappartement gemiddeld 320.000 EUR, een daling van -1,4% ten opzichte van vorig jaar.

Op niveau van de gemeenten variëren de gemiddelde prijzen van 220.000 EUR tot 691.000 EUR. De prijs spreiding voor een appartement op de dijk tussen de goedkoopste en duurste gemeente bedraagt 471.000 EUR. Ter herinnering de prijs spreiding van alle appartementen in de kustgemeenten bedroeg 313.000 EUR, een verschil van 23.6%. De heterogeniteit van de appartementen op de dijk spelen hierin een grote rol.

Dijkappartementen in De Panne, Westende, Middelkerke en Blankenberge hebben, net zoals de appartementen op gemeentelijk niveau, de laagste gemiddelde prijzen aan de Belgische kust (minder dan 250.000 EUR). In deze gemeenten zijn de prijzen voor appartementen het aantrekkelijkst.

De gemeenten Koksijde, Oostende en De Haan bieden appartementen aan in een hogere prijsklasse gaande van 250.000 EUR tot 400.000 EUR.

Heist-aan-Zee en Knokke blijven de duurste gemeenten aan de Belgische kust, zowel op de dijk als in de hele gemeente. De gemiddelde prijzen op de dijk bedragen respectievelijk 529.048 EUR en 690.122 EUR. Alleen deze gemeenten en Nieuwpoort hebben een gemiddelde prijs die hoger ligt dan het gemiddelde over de volledige kustzone (320.620 EUR).

Door een beperkt aantal waarnemingen van verkochte dijkappartementen in Nieuwpoort en Heist-aan-Zee wordt de prijsstijging niet voorgesteld.

In vergelijking met 2017 volgt de gemiddelde prijs van een dijkappartementen dezelfde trend als die van appartementen in de gehele kustgemeente (-1,4%). Deze daling dient echter genuanceerd te worden, aangezien op gemeentelijk niveau een minderheid van de gemeenten een daling van hun gemiddelde prijs laat zien. Omdat deze dalingen aanzienlijk zijn, wordt de gemiddelde prijs over de gehele dijk sterk beïnvloed. Het prijsverschil tussen een appartement aan de zeedijk en een appartement in de kustgemeenten is verder toegenomen (+5,5% ten opzichte van 2017).

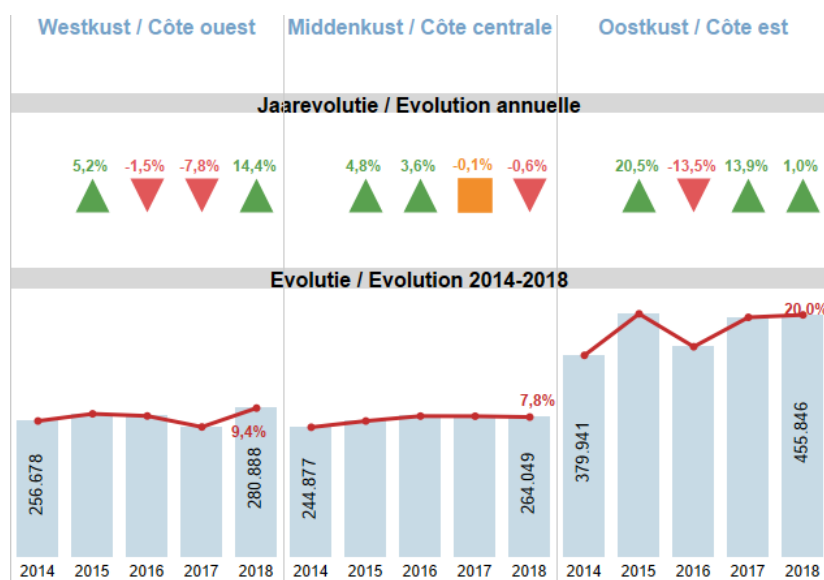
Koksijde en Oostende tekent, na 2 opeenvolgende jaren van daling, een forse stijging van de gemiddelde prijs op van respectievelijk +14,0% en +13,2%. De prijzen van dijkappartementen in Koksijde fluctueerden sterk de afgelopen 5 jaar met variaties van -9,6% in 2016 en +14,0% in 2018. Deze sterke prijschommeling kan verklaard worden door een groter aantal "hoge standaard" appartementen die van jaar tot jaar verkocht worden.

De prijswijziging voor appartementen aan de Oostendijk weerspiegelt een prijscorrectie ten opzichte van vorig jaar (-8,3%). Kijkend naar de periode 2014-2018 is de prijs in Oostende minder gestegen dan in 2018, maar nog steeds aanzienlijk (+8,5%).

In Blankenberge daalt de gemiddelde prijs van een appartement op de dijk het sterkst. De daling van -14,4% in 2018 (-14,4%) wordt gekenmerkt door 50% van de verkoop van een appartement tegen een prijs van minder dan 214.500 EUR, terwijl in 2017 75% van de appartementen werden verkocht tegen een prijs van meer dan 212.500 EUR.

Net zoals bij de appartementen op gemeentelijk niveau heeft de oostkust ook de hoogste gemiddelde prijs voor een dijkappartement. In vergelijking met 2017 steeg de gemiddelde prijs er bovendien met +1,0% in 2018. De forse toename in 2017 wordt hiermee bevestigd.

Aan de west- en middenkust is het prijsniveau op de dijk in 2018 vrijwel identiek (16.000 euro verschil).



Grafiek 6: Jaarlijkse evolutie van de gemiddelde prijs van een dijkappartementen in de 3 kustgebieden

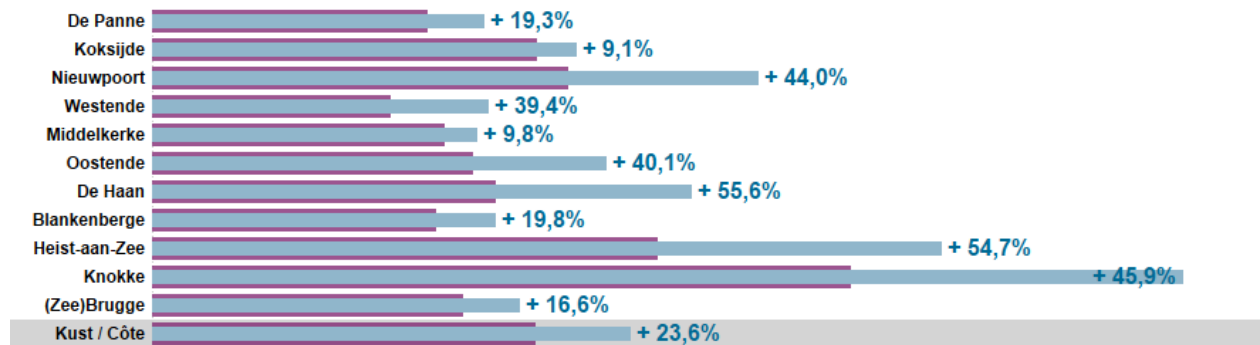
Over een periode van 5 jaar zijn de gemiddelde prijzen van appartementen op de dijk het meest gestegen aan de oostkust (+20,0%). De evolutie in de west- en middenkust ten opzichte van 2014 is veel beperkter (respectievelijk +9,4% en +7,8%).

Rekening houdend met een inflatie van 7% over de periode 2014-2018 bedraagt de reële groei van appartementen aan de dijk +2,4% aan de westkust, +0,8% aan de middenkust en +13,0% aan de oostkust.

Met uitzondering van de middenkust lijkt de markt voor dijkappartementen en appartementen in de gehele kustgemeente niet dezelfde prijsontwikkeling te volgen. Een appartement aan de westkust vertoont een reële daling van -7,8% over 5 jaar, terwijl een appartement op de dijk een stijging van +2,4% laat zien.

TE BETALEN MEERPRIJS VOOR EEN APPARTEMENT OP DE DIJK IN 2018

Grafiek 10 toont een vergelijking tussen de gemiddelde prijs van appartementen op gemeentelijk niveau en op de dijk. Alleen de gemeenten waarvoor we in 2018 voldoende waarnemingen hebben worden in aanmerking genomen. De percentages vertegenwoordigen de gemiddelde meerprijs dat moet worden betaald voor de aankoop van een appartement op de dijk in deze gemeente.

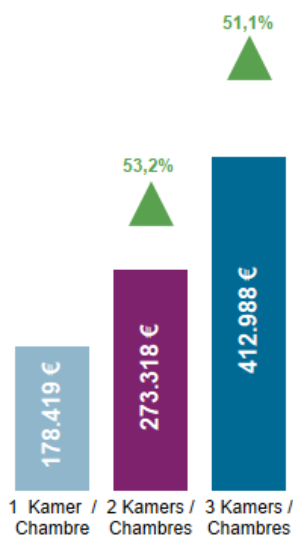


Grafiek 7: Gemiddelde prijs in 2018 van appartementen op de dijk (blauw) en in de gehele kustgemeente (paars) / procentuele meerwaarde tussen de gemiddelde prijs in de gemeente en op de dijk

Het verschil tussen de gemiddelde prijs voor een appartement op de dijk en een appartement in de rest van de gemeente toont belangrijke verschillen. Zo vergt een verwerving van een appartement aan de dijk in Heist-aan-Zee bijvoorbeeld een veel hogere extra investering dan een appartement elders in de gemeente (+55,6%). In Middelkerke is dit investeringsverschil beduidend kleiner (+9,8%). Dit zijn de twee extreme gevallen.

Gemiddeld moesten koper die in 2018 een appartement op de zeedijk in België wilden verwerven, een extra budget van +23,6% voorzien ten opzichte van de aankoop van een appartement elders in de gemeente. In vergelijking met 2017 is het extra budget voor de aankoop van een appartement belangrijker geworden (+5,5%).

GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS



Grafiek 8: Gemiddelde prijs van een appartement aan de Belgische kust in 2018 per aantal kamers

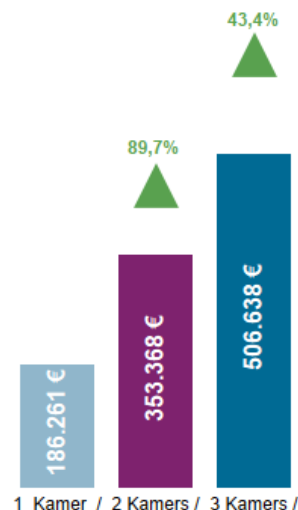
De grafiek links toont voor de gehele Belgische kust de gemiddelde prijzen van appartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers, evenals de meerprijs dat betaald moet worden om een extra slaapkamer te verkrijgen.

In 2018 kost een appartement met 2 slaapkamers gemiddeld +53,2% meer dan een appartement met 1 slaapkamer (+95.000 EUR). Een appartement met 3 slaapkamers kost gemiddeld +51,1% meer dan een appartement met 2 slaapkamers (+140.000 EUR).

Analoog als hierboven vergelijken we ook de gemiddelde prijs per aantal kamers voor dijkappartementen. Dit wordt geïllustreerd in grafiek 12.

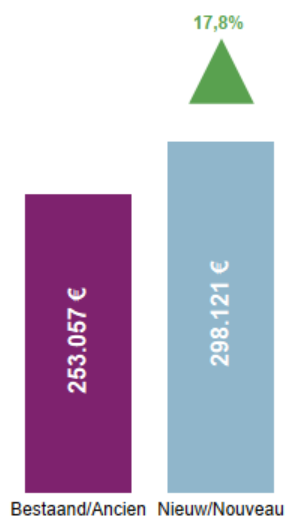
Voor 2018 kost een appartement met 2 slaapkamers gemiddeld +89,7% meer dan een appartement met 1 slaapkamer (+167.000 EUR) en een appartement met 3 slaapkamers gemiddeld 43,4% meer dan een appartement met 2 slaapkamers (+153.000 EUR).

De te betalen meerprijs voor een extra kamer is dus groter op de dijk dan in de kustgemeenten.



Grafiek 9: Gemiddelde prijs van de appartementen op de Belgische dijk in 2018 naar aantal kamers

GEMIDDELDE PRIJS VAN NIEUWBOUWAPPARTEMENTEN VERSUS BESTAANDE APPARTEMENTEN



Grafiek 10: Gemiddelde prijs van nieuwbouwappartementen versus bestaande appartementen aan de Belgische kust in 2018

Grafiek 13 toont voor de Belgische kust de gemiddelde prijzen van nieuwe en bestaande appartementen, evenals de te betalen meerwaarde in percentage om een nieuw appartement te verkrijgen.

Voor 2018 kost een nieuw appartement aan zee gemiddeld +17,8% meer dan een bestaand appartement (+45.000 EUR).

Het verschil in budget voor een nieuwbouw is niet erg groot, de prijs blijft onder de 300.000 EUR.

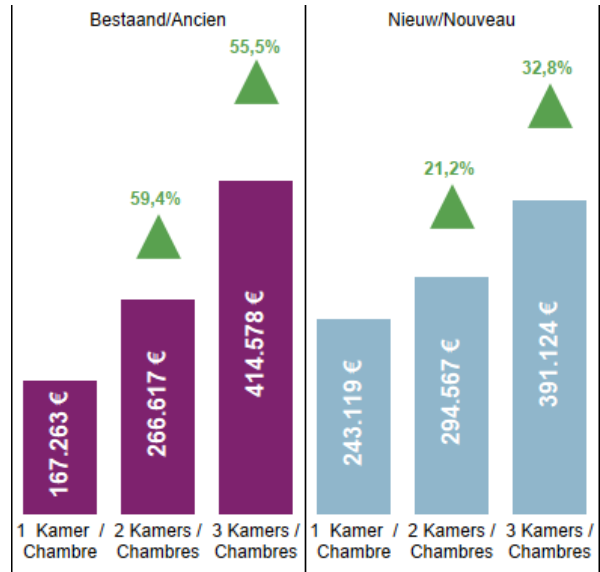
Dit kleine verschil kan worden verklaard door verschillende factoren, namelijk de niet-uniforme verdeling van nieuwe en bestaande appartementen tussen kustgemeenten en het verschil in oppervlakte dat zij kunnen hebben.

Dit prijsverschil zou kopers er dus toe kunnen aanzetten om voor een nieuwe woning te kiezen, aangezien het budget dat nodig is voor de renovatie van een oud appartement hoger kan zijn dan het gemiddelde verschil van 45.000 euro.

Grafiek 14 toont tot slot de gemiddelde prijzen van nieuwe en bestaande appartementen per aantal kamers, evenals het percentage dat moet worden betaald om een extra kamer te verkrijgen.

In 2018 kost een bestaand appartement met 2 slaapkamers aan zee gemiddeld +59,4% meer dan een appartement met 1 slaapkamer (+100.000 EUR) en een appartement met 3 slaapkamers kost gemiddeld +55,5% meer dan een appartement met 2 slaapkamers (+148.000 EUR). De verschillen per kamer voor een nieuw appartement zijn kleiner, maar nog steeds belangrijk.

Het verschil in budget voor een appartement per aantal kamers kan sterk variëren naargelang het om een bestaand of een nieuw appartement gaat. Het gemiddelde wordt ook beïnvloed door de niet-uniforme verdeling van elk type appartement tussen de kustgemeenten. Daarnaast spelen andere factoren zoals de oppervlakte een rol in de gegeven gemiddelde prijs.



Grafiek 11: Gemiddelde prijs van de nieuwbouw- versus bestaande appartementen aan de Belgische kust in 2018 en per aantal kamers