

#### OVERZICHT

##### ACTIVITEIT EVOLUTIE S1 2017 – S1 2018

###### Activiteit



##### GEMIDDELDE PRIJZEN EVOLUTIE 2017 – S1 2018

###### Appartementen

€ 261.295



###### Dijkappartementen

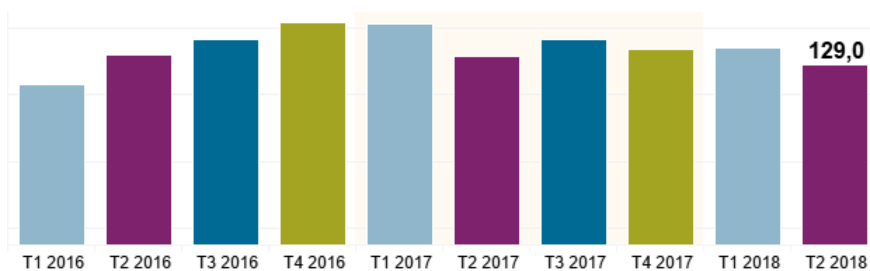
€ 327.583



#### VASTGOEDACTIVITEIT AAN DE KUST

De index voor de vastgoedactiviteit aan de kust volgt het vastgoed gelegen in de kustgemeenten waarvoor dossiers binnenkomen in de notariskantoren<sup>1</sup>. Deze index, afgebeeld in onderstaande grafiek, sloot het 2<sup>de</sup> trimester 2018 af op 129,0 punten, een terugval van -2,0% ten opzichte van hetzelfde trimester in 2017. Ook in het eerste trimester 2018 daalde de vastgoedactiviteit ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (-4,9%). In totaal nam het aantal vastgoedtransacties in het 1<sup>ste</sup> semester -3,5% af ten opzichte van 1<sup>ste</sup> semester 2017.

Ter herinnering, ook op nationaal niveau, en dan voornamelijk in Vlaanderen zagen we het 1<sup>ste</sup> semester een terugval van het vastgoedvolume (-1,2% nationaal, -2,7% in Vlaanderen). Dit als gevolg van de afwachtende houding van potentiële kopers naar aanleiding van de nieuwe registratierechten die in Vlaanderen in werking traden op 1 juni jl.



Grafiek 1: Index vastgoedactiviteit in de kustzone

Het aantal vastgoedtransacties lag voor de kustzone dus lager dan dezelfde periode vorig jaar, maar, zoals ook zichtbaar is in grafiek 2 op de volgende pagina, wordt deze evolutie niet gevolgd in elke kustgemeente<sup>2</sup>. Het aantal vastgoedtransacties per gemeente in de eerste jaarhalf van 2018 wordt er vergeleken met dezelfde periode in 2017. De kleurcode weerspiegelt het vastgoedvolume voor die kustgemeente. Hoe donkerder, hoe meer activiteit, en dus hoe groter het marktaandeel voor die gemeente binnen de kustzone. Dit marktaandeel wordt eveneens vermeld.

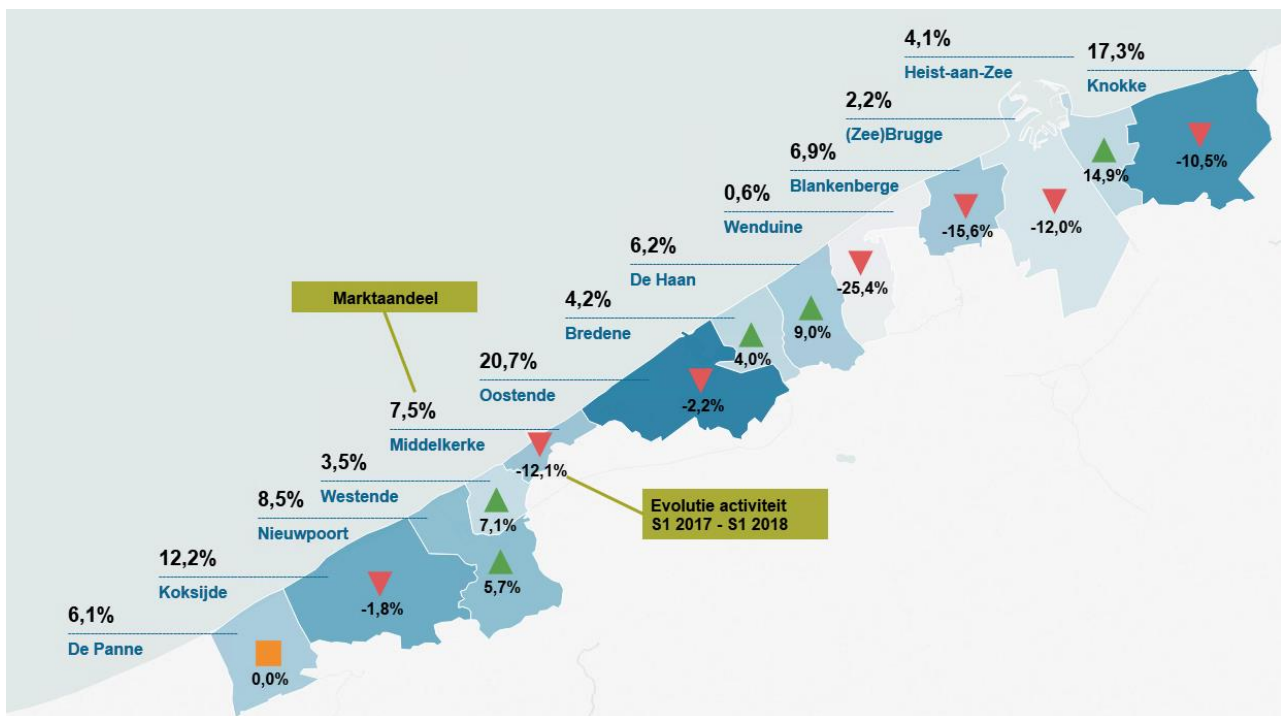
<sup>1</sup> 100 – index = 3<sup>de</sup> trimester 2007

<sup>2</sup> Badplaats

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 een marktaandeel van 20,7% tijdens de eerste 6 maanden van het jaar. Een toename ten opzichte van vorig jaar, toen bedroeg het aandeel 19,7%.

Knokke daarentegen zag het marktaandeel in de eerste jaarhelft iets afnemen ten opzichte van vorig jaar. Het vastgoedvolume vertegenwoordigt er in het 1<sup>ste</sup> semester van 2018 17,3% van de kustzone ten opzichte van 18,5% in 2017.

Koksijde vervolledigt de top 3 van de gemeenten met het grootste marktaandeel aan de kust met een stabiel aandeel van 12,2%.



Grafiek 2: Marktaandeel en evolutie vastgoedactiviteit S1 2017- S1 2018 van elke kustgemeente

De kustgemeente met het laagste aantal vastgoedtransacties binnen de kustzone is Wenduine (0,6% in het 1<sup>ste</sup> semester 2018). Deze gemeente zag het vastgoedvolume dalen met -25,4% ten opzichte van het 1<sup>ste</sup> semester 2017. Een daling die gerelativeerd moet worden aangezien 2017 voor Wenduine een heel actieve periode was op de vastgoedmarkt aan de kust.

Ook in Knokke, Zeebrugge, Middelkerke en Blankenberge zien we een belangrijke vermindering van het vastgoedvolume in vergelijking met de eerste 6 maanden van 2017. De daling varieert tussen -10,5% (Knokke) en -15,6% (Blankenberge). Zowel Knokke als Blankenberge hadden een stijgend aantal transacties in 1<sup>ste</sup> semester van 2017, waardoor de dalingen voor dit jaar gerelativeerd moeten worden. Middelkerke daarentegen zag ook in 2017 de activiteit afnemen. Het is de enige kustgemeente die voor het 2 jaar op rij een dalend vastgoedvolume kent in het 1<sup>ste</sup> semester.

Heist-aan-Zee kent, in tegenstelling tot zijn buurgemeenten, een toename van net geen 15% van zijn vastgoedactiviteit. Ook in de eerste 6 maanden van 2017 won deze gemeente aan populariteit (+18% in vergelijking met dezelfde periode in 2016).

## GEMIDDELDE PRIJS VAN EEN APPARTEMENT AAN DE KUST

De analyse omvat enkel appartementen, geen studio's. Er wordt bovendien geen onderscheid gemaakt tussen nieuwbouwappartementen en bestaande appartementen.

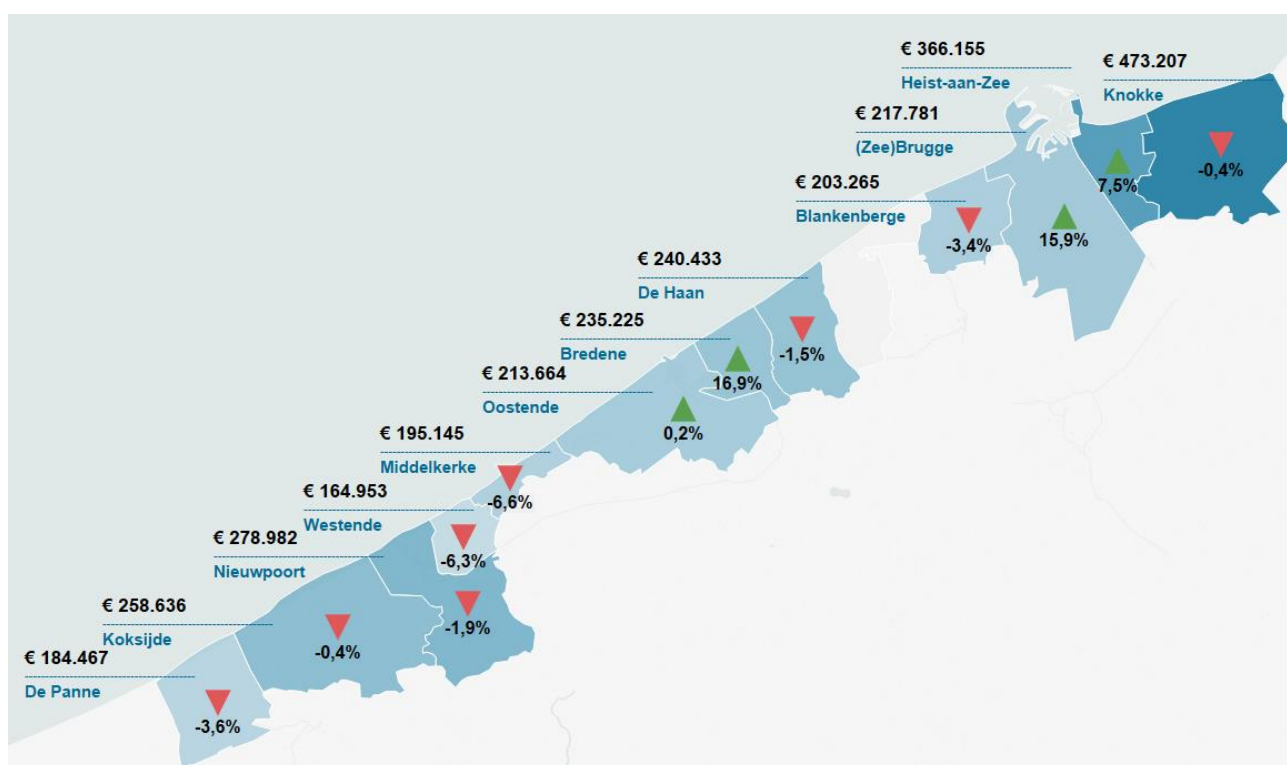
In de eerste jaarhelft van 2018 kostte een appartement aan de kust gemiddeld 261.295€. Die prijs ligt -1,4% lager dan in 2017. Het is voor het eerst sinds 2014 dat de gemiddelde prijs een terugval kent ten opzichte van het vorige jaar. Voor een appartement op de dijk betaalde men gemiddeld 66.000€ meer. De gemiddelde prijs voor een dijkappartement bedraagt 327.583€ in het 1<sup>ste</sup> semester 2018, een groei van +0,7% ten opzichte van 2017.

Gemiddeld ligt de prijs van een appartement in een kustgemeente 5% hoger dan het gemiddelde in West-Vlaanderen. Een dijkappartement is gemiddeld 30% duurder dan het West-Vlaamse gemiddelde.

De meerprijs die betaald wordt tussen een appartement op de dijk of elders in de gemeente verschilt sterk tussen de verschillende kustgemeenten. Verderop in deze barometer bekijken we dit prijsverschil per gemeente maar eerst zoomen we in op de gemiddelde prijs in elke kustgemeente.

## GEMIDDELDE PRIJS VAN EEN APPARTEMENT IN EEN KUSTGEMEENTE

Onderstaande kaart toont de gemiddelde prijs van een appartement in de verschillende kustgemeenten in de eerste jaarhelft van 2018. De kleurintensiteit 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 in vergelijking met 2017. Deze schommelingen worden eveneens in procenten uitgedrukt.



Grafiek 3: Gemiddelde prijzen van appartementen per kustgemeente in de eerste 6 maanden van 2018 / in vergelijking met 2017

De gemiddelde prijs in Wenduine wordt niet getoond bij gebrek aan voldoende waarnemingen om representatief te zijn.

De gemiddelde prijzen schommelen in de kustgemeentes tussen 165.000 EUR en 473.000 EUR. De gemiddeld goedkoopste appartementen bevinden zich in Westende, De Panne en Middelkerke, onder de drempel van 200.000 EUR. De duurste bevinden zich in Nieuwpoort, Heist-aan-Zee en Knokke, met gemiddelde prijzen van respectievelijk 278.982 EUR, 366.155 EUR en 473.207 EUR. Zij zijn bovendien de enige gemeenten van de kuststreek die een gemiddelde prijs hebben die hoger ligt dan het kustgemiddelde.

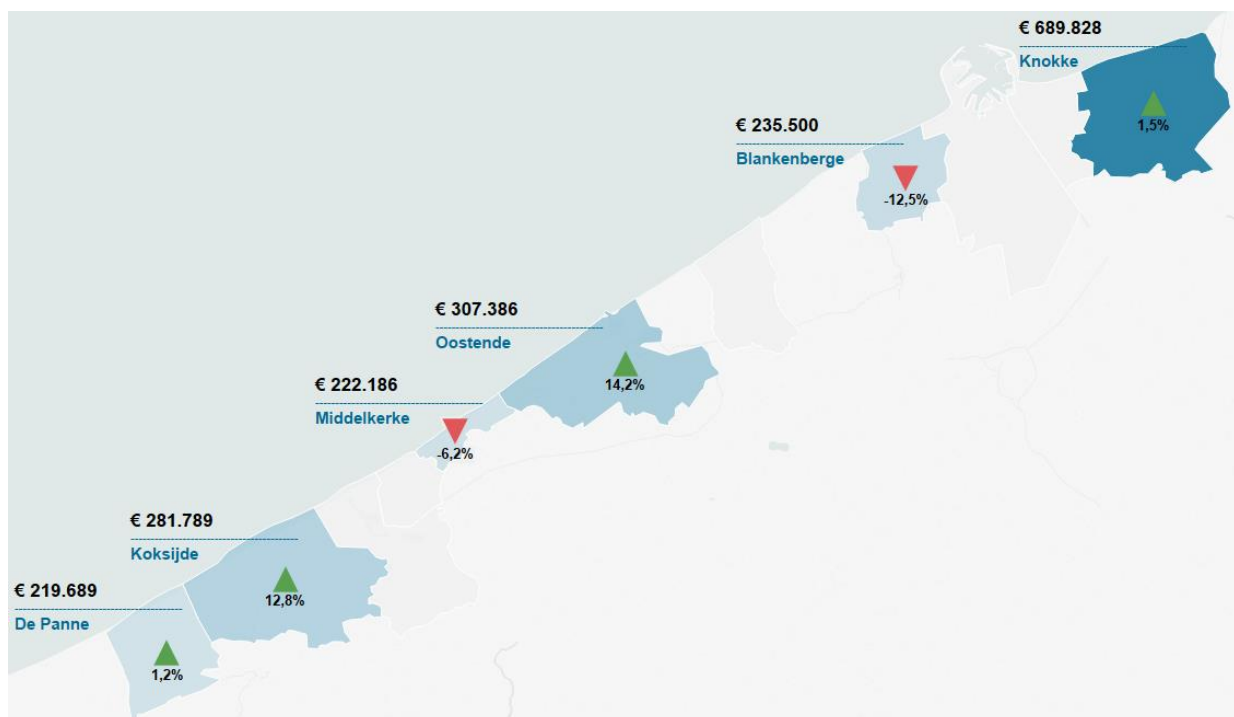
In vergelijking met 2017 daalde de gemiddelde prijs van een appartement in de helft van de kustgemeenten. Middelkerke en Westende kenden beiden een daling van om en bij -6,5%. Een appartement is er respectievelijk gemiddeld 14.000€ en 11.000€ goedkoper dan in 2017. De Panne en Blankenberge zien gemiddelde appartementsprijzen dalen met zo'n 7.000€ (-3,5%). De prijs in De Haan en Nieuwpoort dalen respectievelijk -1,5% en -1,9%. In 2017 steeg de gemiddelde prijs van een appartement in De Haan nog met 17% ten opzichte van het jaar ervoor. Een appartement kostte er toen voor het eerst meer dan 240.000€. Ook in de eerste 6 maanden van het jaar bevestigt De Haan deze prijs.

De kustgemeenten Bredene, Zeebrugge en Heist-aan-Zee zagen als enige een groei in de gemiddelde prijs (respectievelijk +16,9%, +15,9% en +7,5%). Een appartement in Bredene kost gemiddeld 34.000€ meer dan in 2017. In Zeebrugge betaalt men 30.000€ meer dan het jaar voordien en in Heist 26.000€.

#### GEMIDDELDE PRIJS VAN EEN APPARTEMENT OP DE DIJK

Bij de analyse voor de gemiddelde prijs van een appartement op de dijk beperken we ons tot deze gemeenten waarvoor we in de eerste 6 maanden van 2018 voldoende waarnemingen hebben om een representatieve gemiddelde prijs te kunnen geven. Van West naar Oost nemen we enkel de gemeenten De Panne, Koksijde, Middelkerke, Oostende, Blankenberge en Knokke in beschouwing.

Naar analogie van de bespreking van de gemiddelde prijs van appartement in een kustgemeente toont onderstaande kaart de gemiddelde prijs van een dijkappartement in de weerhouden kustgemeenten. De kleurintensiteit 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 in vergelijking met 2017. Deze schommelingen worden eveneens in procenten uitgedrukt.



Grafiek 4 : Gemiddelde prijzen van dijkappartementen per kustgemeente in de eerste 6 maanden van 2018 / in vergelijking met 2017

De gemiddelde prijs van een dijkappartement in de eerste 6 maanden van 2018 schommelt tussen 220.000€ en 690.000€. De gemiddeld goedkoopste dijkappartementen zijn gelegen in De Panne, Middelkerke en Blankenberge, onder de prijsvork van 250.000€. De dijkappartementen met de hoogste gemiddelde prijs bevinden zich, net als voorgaande jaren, in Knokke (689.828€). Knokke is bovendien de enige gemeente waarbij de gemiddelde prijs van een dijkappartement hoger ligt dan het gemiddelde van de volledige kustzone (327.583€, zie pagina 3 bovenaan). De vele appartementen in de hogere prijsklasse trekt het gemiddelde van de kust sterk omhoog.

Op de dijk in Oostende kost een appartement voor het eerst gemiddeld meer dan 300.000€ (307.386€). In vergelijking met 2017 steeg de gemiddelde prijs van een dijkappartement er +14,2%. In 2017 zag Oostende de prijs van een dijkappartement nog -8,3% terugvallen ten opzichte van 2016. We zien dat er in de eerste jaarhelft meerdere appartementen in de duurdere prijs categorie verkocht werden. Zij trekken dit gemiddelde omhoog.

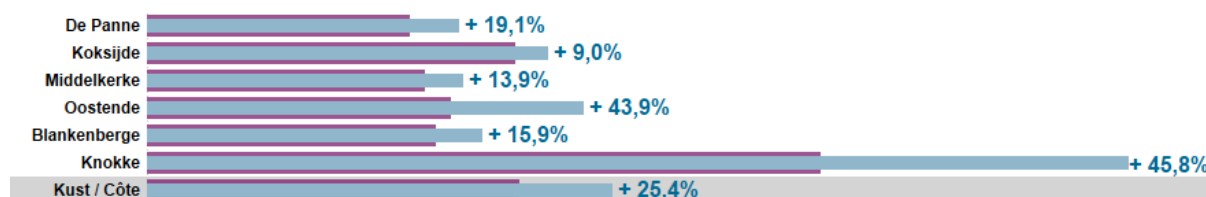
Ook in Koksijde steeg de gemiddelde prijs van een appartement op de dijk fors (+12,8%). Een dijkappartement kost er in de eerste 6 maanden het jaar 281.789€, dat is gemiddeld 32.000€ meer dan vorig jaar. Deze recente groei compenseert hiermee de dalingen van de voorbije 2 jaar. Maar toch is dit geen recordprijs voor Koksijde dijk. In 2015 betaalde men gemiddeld nog 296.000€.

Blankenberge kent de afgelopen maanden de grootste terugval van de gemiddelde prijs. De daling van -12,5% ten opzichte van vorig jaar komt er na een forse groei van de gemiddelde prijs in 2017 (+15%). In 2017 bereikte de gemiddelde prijs nog een recordniveau, dit zowel voor een dijkappartement als voor een appartement in de volledige gemeente. Door deze recente daling wordt deze recordprijs niet bevestigd. De gemiddelde prijs voor een dijkappartement bedraagt 235.500€ in de eerste jaarhelft van 2018, dat is gemiddeld evenveel als in 2016.

Ook in Middelkerke betaalt men gemiddeld minder voor een dijkappartement dan in 2017 (-6,2%). Een gelijkaardige daling zagen we trouwens voor alle appartementen in deze gemeente (zie grafiek 3).

#### TE BETALEN MEERPRIJS VOOR EEN APPARTEMENT OP DE DIJK – PER GEMEENTE

Tot slot maken we een vergelijking tussen de gemiddelde prijs van appartementen in heel de kustgemeente versus de gemiddelde prijs van een appartement op de dijk. Dit voor de gemeenten waarvoor er in de eerste 6 maanden van 2018 voldoende waarnemingen waren. De percentages vertegenwoordigen het gedeelte van de gemiddelde prijs van de gemeente dat gemiddeld meer moest worden betaald voor de aankoop van een appartement op de dijk in die gemeente.



Grafiek 5: Gemiddelde prijzen in het 1<sup>ste</sup> semester 2018 van appartementen op de dijk (blauw) en de hele kustgemeente (paars) / verschil in procenten tussen de gemiddelde prijs in de gemeente en op de dijk

Gebaseerd op de waarnemingen in de eerste jaarhelft van 2018 betaalt men in Koksijde de laagste meerprijs (+9,0%). In Oostende en Knokke bedraagt de te betalen meerprijs het meest met respectievelijk +43,9% en +45,8%. De meerprijs in de andere gemeenten, met name Middelkerke, Blankenberge en De Panne varieert tussen 14% en 19%.

Voor het geheel van de kustgemeenten bedraagt de gemiddelde te betalen meerprijs 25,4%.