

**KUSTBAROMETER:
EEN VIJFDE MINDER VERKOPEN IN HET AFGELOPEN JAAR
PRIJZEN BLIJVEN STIJGEN, VOORAL DIJKAPPARTEMENTEN WORDEN DUURDER**

In 2023 waren er -19,9% minder verkopen aan de kust in vergelijking met 2022. Dat blijkt uit de nieuwe Kustbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot). Gemiddeld kostte een appartement aan de kust 318.446 euro, +7,1% meer dan in 2022. Een appartement op de dijk werd +14% duurder en kostte gemiddeld 397.080 euro.

Een vijfde minder verkopen aan de kust

In Vlaanderen waren er in 2023 bijna 17% minder verkopen in vergelijking met 2022. In West-Vlaanderen ging het om een daling van -18,4%. Aan de kust was de daling nog iets meer uitgesproken: -19,9%.

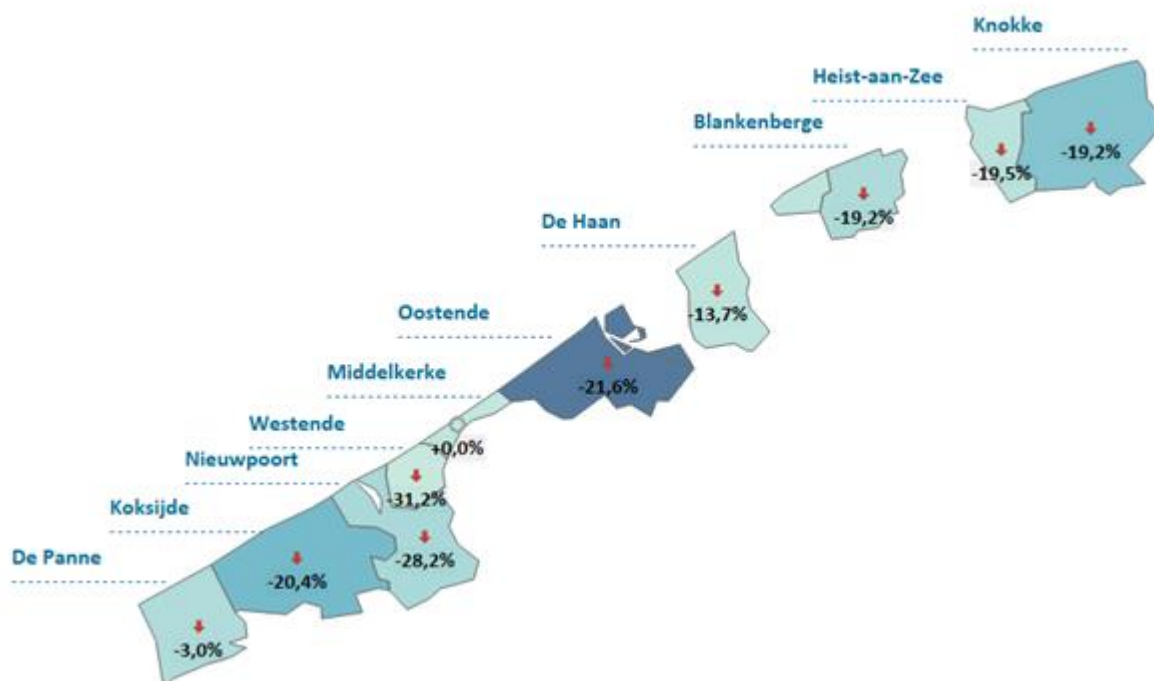
Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van [Notaris.be](https://www.notaris.be): “In de coronajaren werd er enorm veel gekocht aan de kust. Intussen is er sprake van een afkoeling van de markt qua aantal verkopen. In 2023 waren er 1.467 minder verkopen in vergelijking met 2022.”

Marktaandeel: kust goed voor een derde van alle transacties in West-Vlaanderen

In 2023 was de kust goed voor 7% van de vastgoedtransacties in Vlaanderen. Zowat een derde (33,2%) van de transacties in West-Vlaanderen werden afgesloten aan de kust. Oostende had in 2023 het grootste marktaandeel (18,1%), gevolgd door Knokke (15,6%) en Koksijde (13,7%).

Evolutie aantal verkopen per gemeente

Het aantal verkopen daalde het afgelopen jaar in alle kustgemeenten, behalve in Middelkerke waar het aantal stabiel bleef. De grootste dalingen waren in Westende (-31,2%) en Nieuwpoort (-28,2%).



Evolutie aantal verkopen per gemeente 2023 vs 2022

Gemiddelde prijs kustappartement: 318.446 (+7,1%)

De gemiddelde prijs voor een appartement aan de kust klokte in 2023 af op 318.446 euro. In vergelijking met 2022 ging het om een prijsstijging van +7,1%.

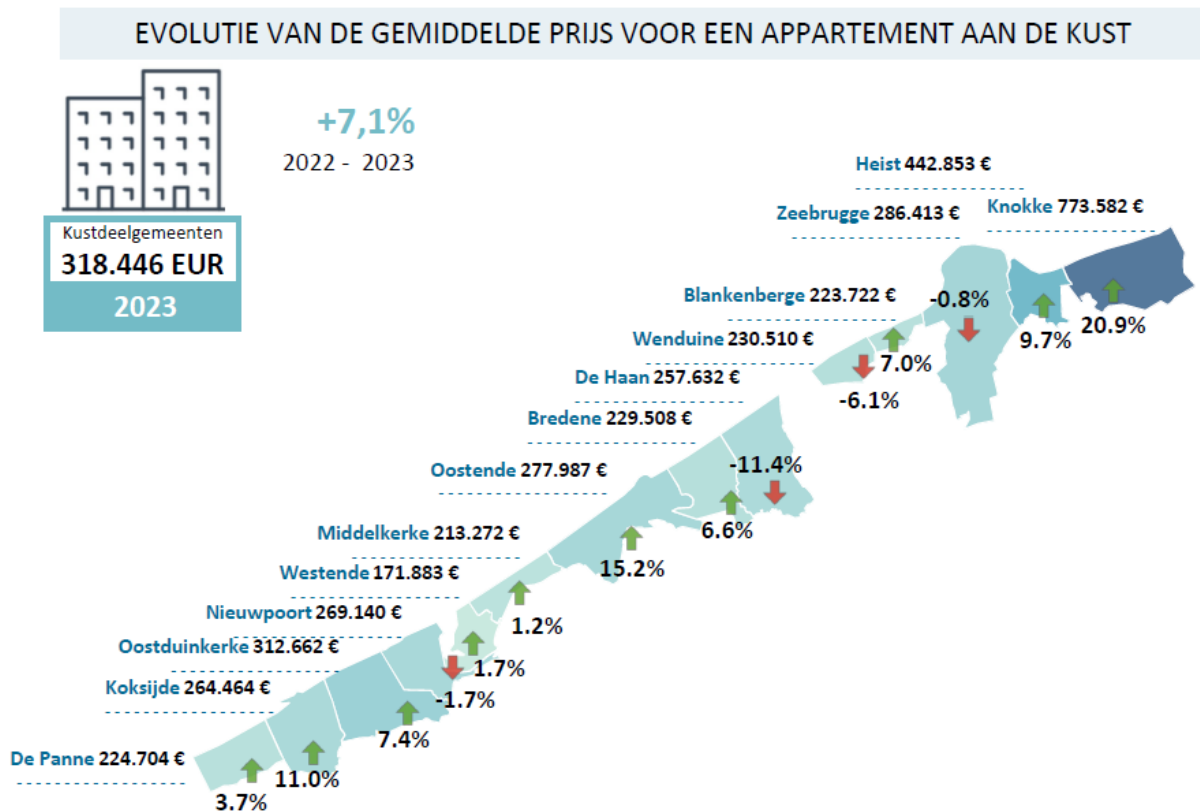
Een kustappartement was vorig jaar gemiddeld +20,3% duurder dan een appartement in België. Het prijsverschil met een appartement in Vlaanderen bedroeg +15,2%.

Op 5 jaar tijd werd een kustgemeente +22,1% duurder. Indien we rekening houden met het verschil in inflatie in de periode 2019-2023, ging het om een reële prijsstijging van +5,3%.

Prijsevoluties kustappartement in de deelgemeenten

Notaris Bart van Opstal: "De vastgoedmarkt aan de kust was ook in 2023 heel heterogeen: de gemiddelde prijs van een kustappartement varieerde van 171.883 euro in Westende tot 773.582 euro in Knokke."

In Knokke steeg de prijs voor de eerste keer ver boven de 700.000 euro. In Oostduinkerke steeg de prijs voor de eerste keer boven de 300.000 euro. In Oostende en Koksijde werd voor de eerste keer de drempel van 250.000 euro overschreden.



Gemiddelde prijs van een kustappartement per deelgemeente in 2023

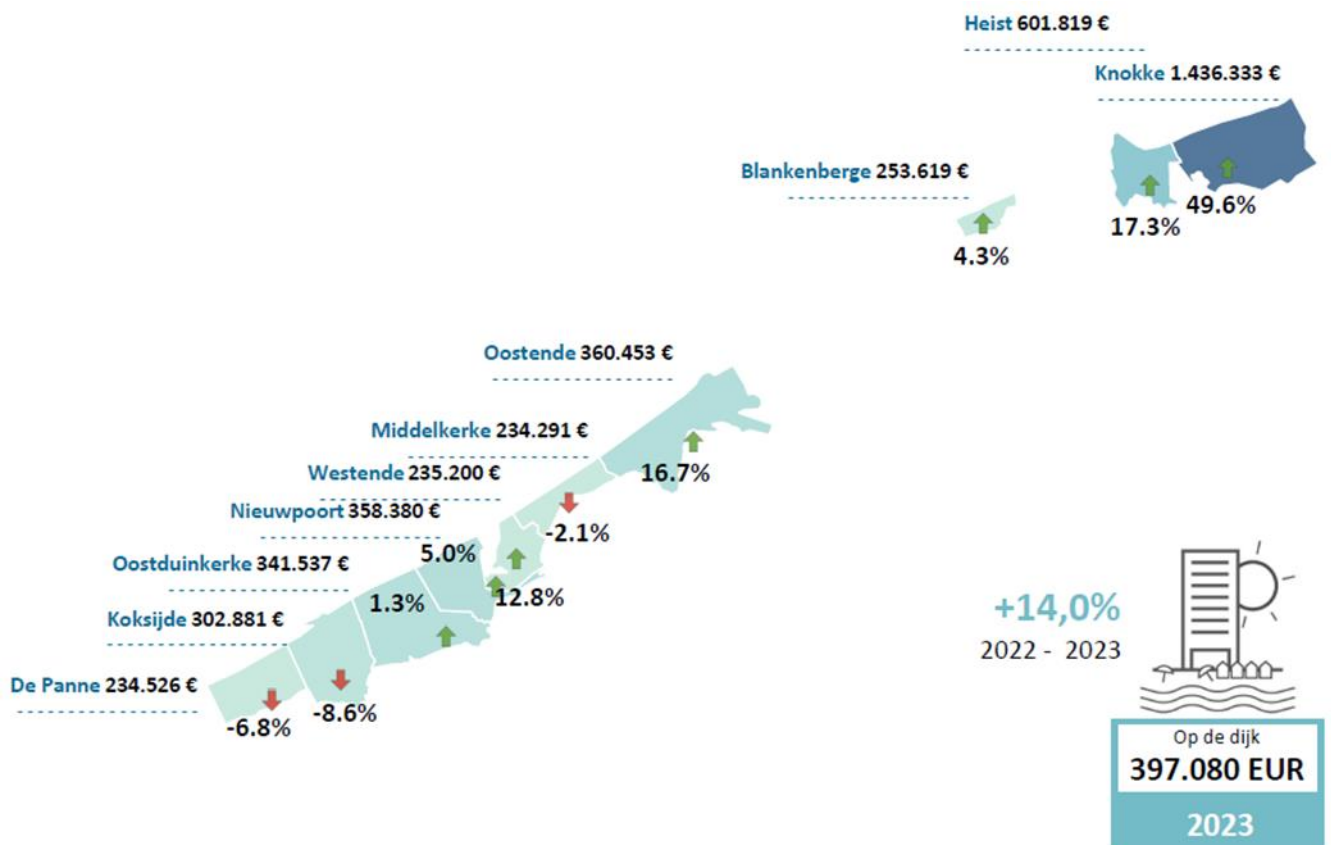
Gemiddelde prijs dijkappartement: 397.080 euro (+14%)

De gemiddelde prijs voor een appartement op de dijk klokte in 2023 af op 397.080 euro. In vergelijking met 2022 steeg de prijs met +14%. In 2022 was er nog een prijsdaling van -5,2%.

In de periode 2019-2023 steeg de prijs van een dijkappartement met +26,7%. Het ging om een prijsstijging van 83.701 euro. Indien we rekening houden met het verschil in inflatie in de periode 2019-2023, ging het om een reële prijsstijging van +9,9%.

Prijsevoluties dijkappartement in de deelgemeenten

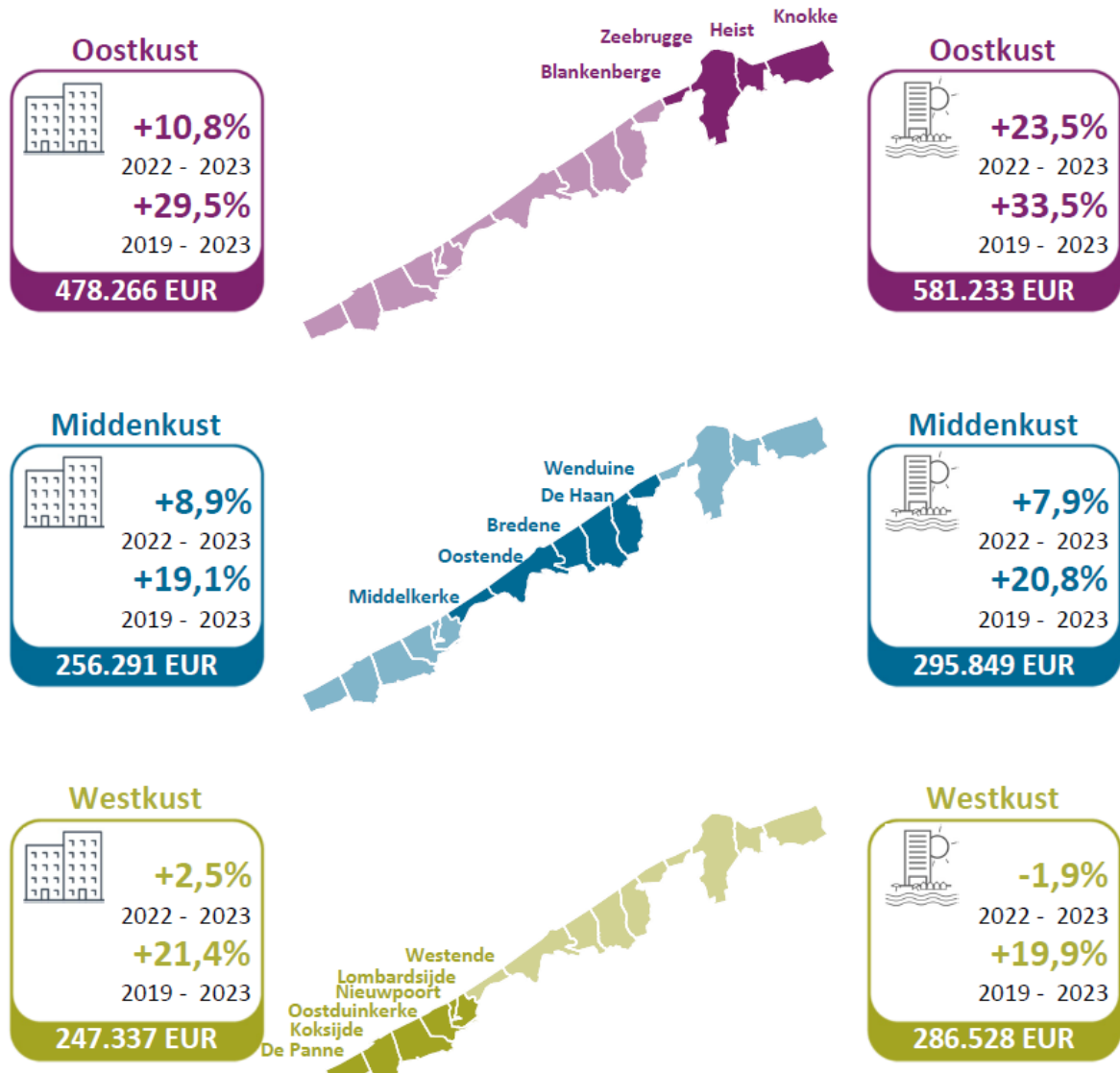
In het afgelopen jaar steeg de gemiddelde prijs van een dijkappartement het meest in Knokke: maar liefst +49,6%, naar een gemiddelde prijs van 1.436.333 euro. In 2022 was er nog een prijsdaling: toen kostte een dijkappartement in Knokke gemiddeld 959.859 euro. In 2021 ging het om 1.056.069 euro. Middelkerke was in 2023 de goedkoopste gemeente voor een dijkappartement: 234.291 euro. In Heist kostte een dijkappartement voor de eerste keer meer dan 600.000 euro. In Oostende werd de drempel van 350.000 euro voor de eerste keer overschreden. In Blankenberge kostte een dijkappartement voor het eerst meer dan 250.000 euro. In De Panne en Koksijde daalde de gemiddelde prijs: -6,8% en -8,6%. In de periode 2019-2023 steeg de gemiddelde prijs van een dijkappartement het meest in Knokke: +75,5%.



Gemiddelde prijs van een dijkappartement per deelgemeente in 2023

De prijsevoluties per kustzone

De Oostkust is de duurste zone aan de kust. De gemiddelde prijzen stegen er ook het meest in 2023: +10,8% voor een kustappartement en +23,5% voor een appartement op de dijk. Aan de Westkust was het minder duur om een appartement te kopen. Een kustappartement kostte er gemiddeld 247.337 euro, een dijkappartement 286.528 euro. De prijsstijging voor een kustappartement was er beperkt: +2,5%. De prijs van een dijkappartement daalde er met -1,9%.



Prijs per aantal kamers

Het verschil in prijs tussen een kustappartement met 1 slaapkamer en eentje met 3 slaapkamers was aanzienlijk in 2023: 193.203 euro versus 596.498 euro. Een kustappartement met 2 slaapkamers kostte het afgelopen jaar 340.486 euro.

Het prijsverschil tussen een appartement met 1 slaapkamer en een appartement met 2 slaapkamers (+76,2%) is net iets groter dan tussen een appartement met 2 slaapkamers en een appartement met 3 slaapkamers (+75,2%).

Notaris Bart van Opstal: *“Opvallend: de prijs van een kustappartement met 1 slaapkamer daalde in vergelijking met 2022: -2,7%. Appartementen met slechts 1 slaapkamer lagen de afgelopen tijd wat minder goed in de markt.”*

De prijs van een appartement met 2 slaapkamers steeg met +5,3%. De prijs van appartement met 3 slaapkamers steeg het meest: +28,5%.

Nieuwbouwappartementen en bestaand vastgoed

In 2023 waren de nieuwbouwappartementen goed voor een marktaandeel van 13,1%. Het gaat om het laagste marktaandeel van de afgelopen vijf jaar. In 2019 ging het nog om een marktaandeel van 16,8%.

Een nieuwbouwappartement kostte gemiddeld 383.400 euro, een prijsstijging van +4,7% in vergelijking met 2022. Een bestaand appartement kostte gemiddeld 309.047 euro, een prijsstijging van +7,4%.

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

Over Fednot:

Het netwerk van 1.113 notariskantoren telt 1.754 notarissen en 8.727 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

Ontdek onze podcast '[Zeg es notaris](#)'.

Persinfo

Bart Azare

Externe Communicatie Fednot

0478/58.46.21 - azare@fednot.be