

NOTARISBAROMETER

S1 2017

VASTGOED AAN DE KUST

WWW.NOTARIS.BE

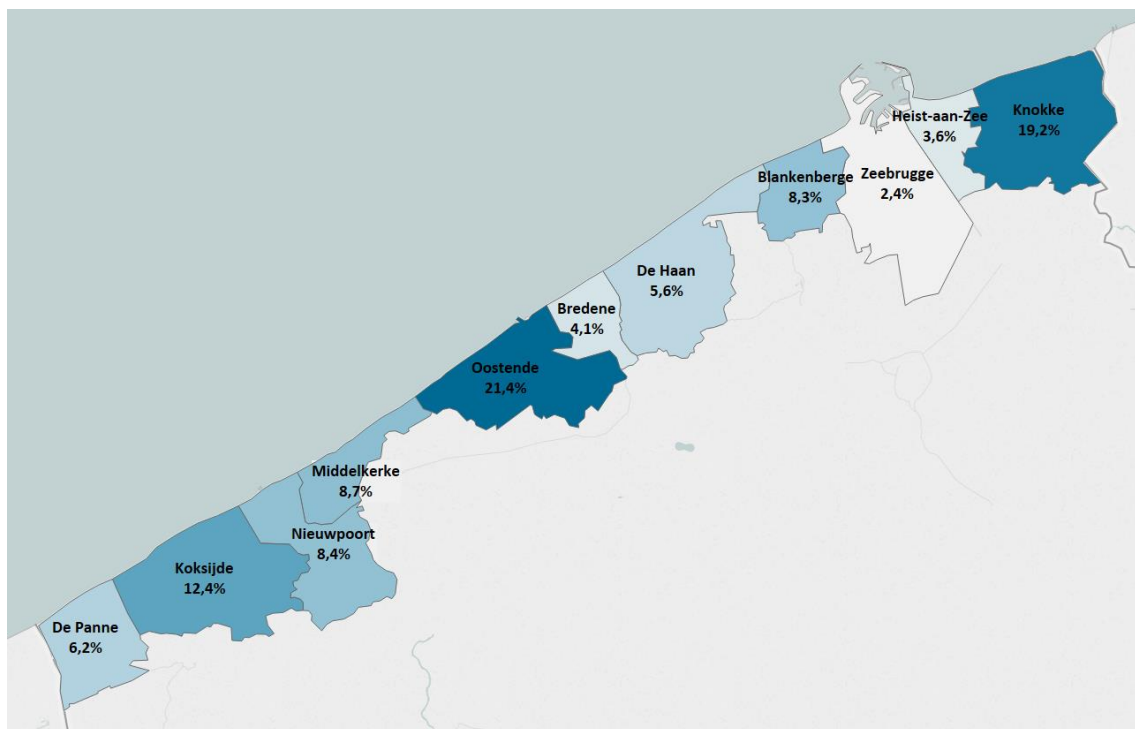
VASTGOEDACTIVITEIT AAN DE KUST

De vastgoedactiviteit volgt de evolutie van het aantal vastgoed-gerelateerde dossiers op die maandelijks binnekomen in de notariskantoren.

Grafiek 1 toont de verdeling van de vastgoedactiviteit aan de kust over de verschillende kustgemeenten & -steden. Hoe intenser de kleurcode hoe groter het aandeel van die gemeente in de vastgoedactiviteit aan de kust.

Traditiegetrouw zijn Oostende en Knokke de steden waar de meeste vastgoedactiviteit wordt waargenomen en dat is ook zo in het eerste semester van 2017. 21,4% van alle vastgoedtransacties aan de kust in het voorbije semester vonden plaats in Oostende, 19,2% in Knokke. Zeebrugge en Heist-aan-Zee, beide gelegen aan de oostkust, kennen het laagste aantal vastgoedtransacties aan de kust (respectievelijk 2,4% en 3,6%).

De middenkust (Middelkerke tot De Haan) is de populairste zone qua aantal vastgoedtransacties, ongeveer 40% van alle transacties aan de kust gebeuren aan de middenkust.

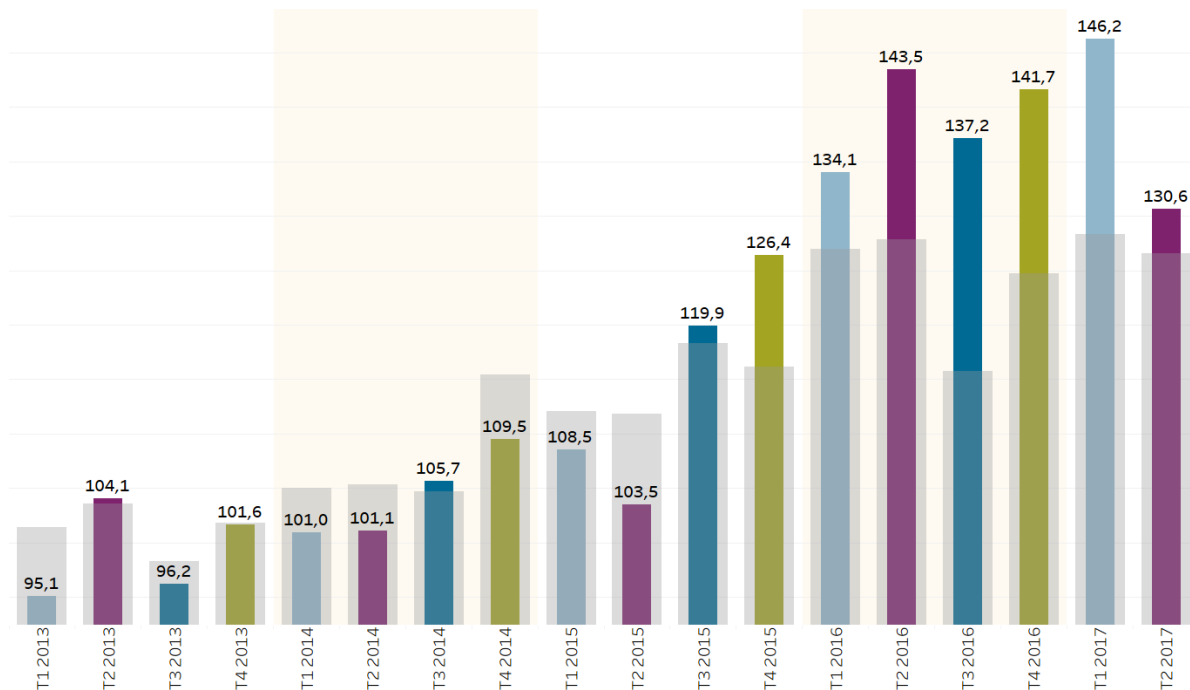


Grafiek 1: Verspreiding vastgoedactiviteit in de kustgemeenten

De vastgoedindex van de kust, afgebeeld in kleur in onderstaande grafiek, klom in het eerste trimester van 2017 met iets meer dan 3% naar een nieuw record¹ van 146,2 punten. Ook de nationale index van de vastgoedactiviteit, afgebeeld in grijs, kende in dit trimester een record en een gelijkaardige groei². Interessant om te vermelden is dat bijna 5% van alle activiteit in België plaatsvindt in de kustregio.

In het 2^{de} trimester valt de index terug naar 130,6 punten, een daling van bijna -11%. Als we het afgelopen semester vergelijken met 2016, dan zien we dat de index stabiel blijft.

Sinds het 3^{de} trimester van 2015 was de vastgoedactiviteit aan de kust gemiddeld hoger dan de nationale activiteit, in het eerste trimester van 2017 bedroeg dit verschil bijna 14%, maar door de verminderde activiteit in het 2^{de} trimester zakt dit verschil naar 3,2%.



Grafiek 2: Vastgoedindex aan de kust en nationaal

Grafiek 3 op de volgende pagina toont de semestriële evolutie van de individuele index per kustgemeente. We willen er de aandacht op vestigen dat deze grafiek uitsluitend de evolutie van elke kustgemeente toont ten opzichte van zijn eigen 100 index (3de trimester 2007). Een onderlinge vergelijking maken tussen de gemeenten enkel en alleen op basis van deze index is niet opportuun.

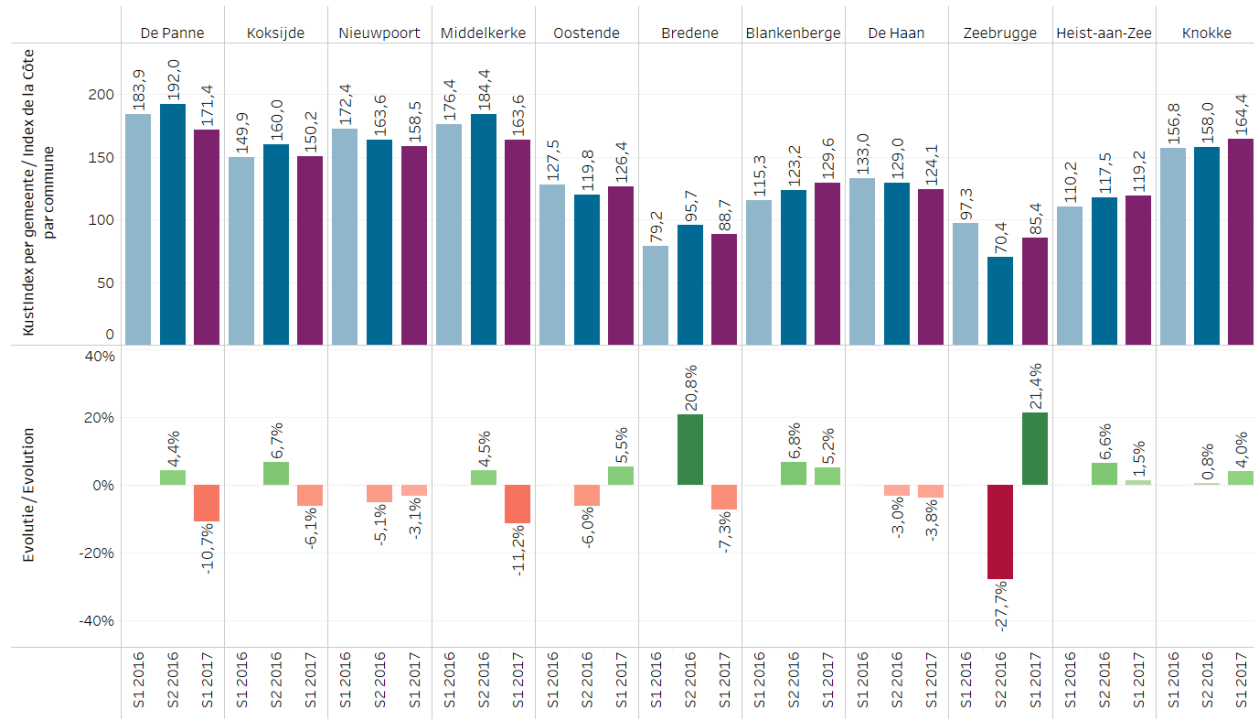
In Blankenberge, Heist-aan-Zee en Knokke was er een continue stijging van de vastgoedactiviteit de laatste 12 maanden. Blankenberge kende na de groei van 6,8% in het 2^{de} semester van 2016 opnieuw een groei van 5,2% in het 1^{ste} semester van 2017. Samen goed voor een stijging van 12,3% ten opzichte van een jaar geleden en tevens de grootste toename van alle kustgemeenten op jaarbasis. Heist-aan-Zee kende een groei van 8,1% het afgelopen jaar,

¹ Start van de index (index 100): 3^{de} trimester 2007

² Zie de trimestriële notarisbarometer van het vastgoed in België op www.notaris.be

Knokke een groei van 4,8%. De toename in Knokke is quasi volledig verwezenlijkt in het 1ste semester van 2017 (+4%).

In Bredene is er in het 1^{ste} semester van 2017 een daling te merken van -7,3%, dit na de opvallende stijging van 20,8% in het 2^{de} semester van 2016. Op jaarbasis is Bredene, na Blankenberge de kustgemeente met de hoogste groei (12%).



Grafiek 3: Vastgoedindex per kustgemeente (bovenaan) en semestriële evolutie (onderaan).

Zoals de grafiek toont steeg de vastgoedactiviteit in Zeebrugge het afgelopen semester met 21,4%, maar die stijging is te nuanceren gezien de forse daling die vastgesteld werd in het 2^{de} semester van 2016. Op jaarbasis is de vastgoedactiviteit in Zeebrugge met -12,2% gedaald. Zeebrugge is de kustgemeente waar het voorbije jaar de grootste daling van de vastgoedactiviteit was.

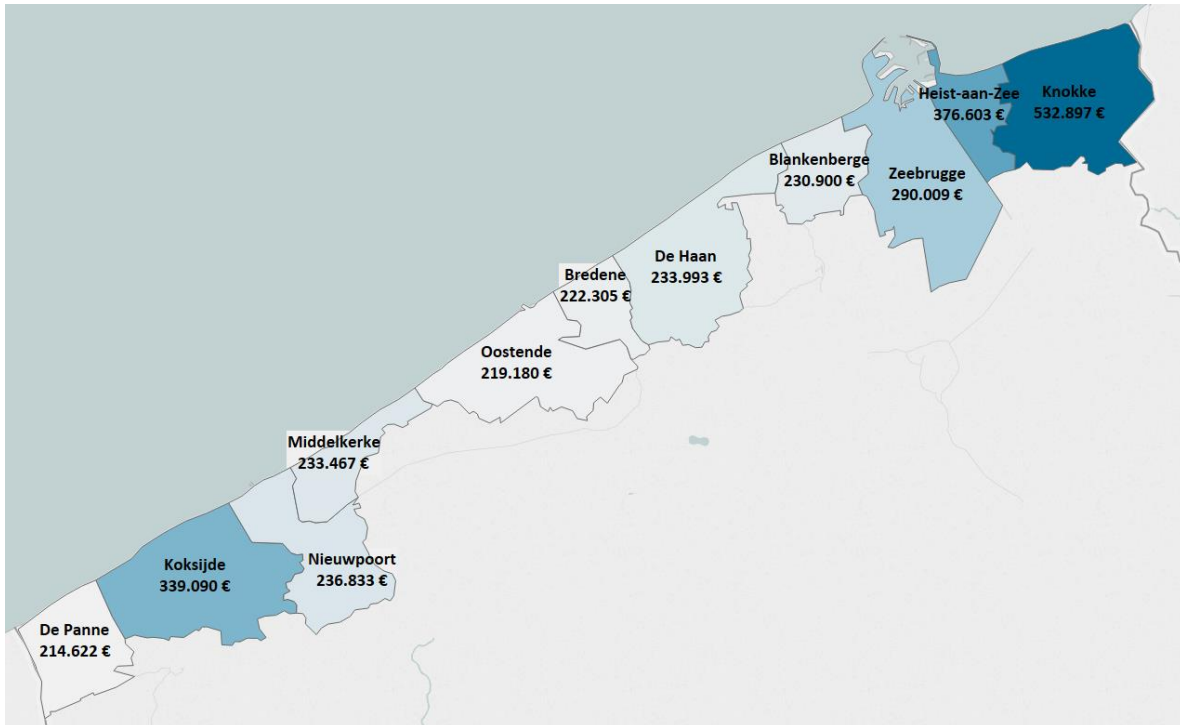
Nieuwpoort en De Haan zijn de enige kustgemeenten waarbij de laatste 2 opeenvolgende semesters een daling van het aantal transacties merkbaar is. Op een jaar tijd dalen de indexen van Nieuwpoort en De Haan met respectievelijk -8,0% en -6,7%.

De activiteit in Middelkerke en De Panne daalden in het 1^{ste} semester van 2017 het sterkst, -11,2% in Middelkerke, -10,7% in De Panne.

GEMIDDELDE PRIJZEN WOONHUIZEN AAN DE KUST

De categorie “Woonhuizen” wordt gebruikt voor verschillende types van vastgoed. De gemiddelde prijs wordt dan ook beïnvloed door het aantal transacties per type in dit semester. Opbrengsteigendommen, boerderijen en luxevilla's werden niet opgenomen in deze barometer.

GEMIDDELDE PRIJZEN – 1STE SEMESTER 2017



Grafiek 4: Overzicht van de gemiddelde prijzen van woonhuizen per kustgemeente

Grafiek 4 toont de gemiddelde prijs van een woonhuis in de verschillende kustgemeentes. De intensiteit van de kleur is evenredig met de gemiddelde prijs, hoe donkerder, hoe duurder.

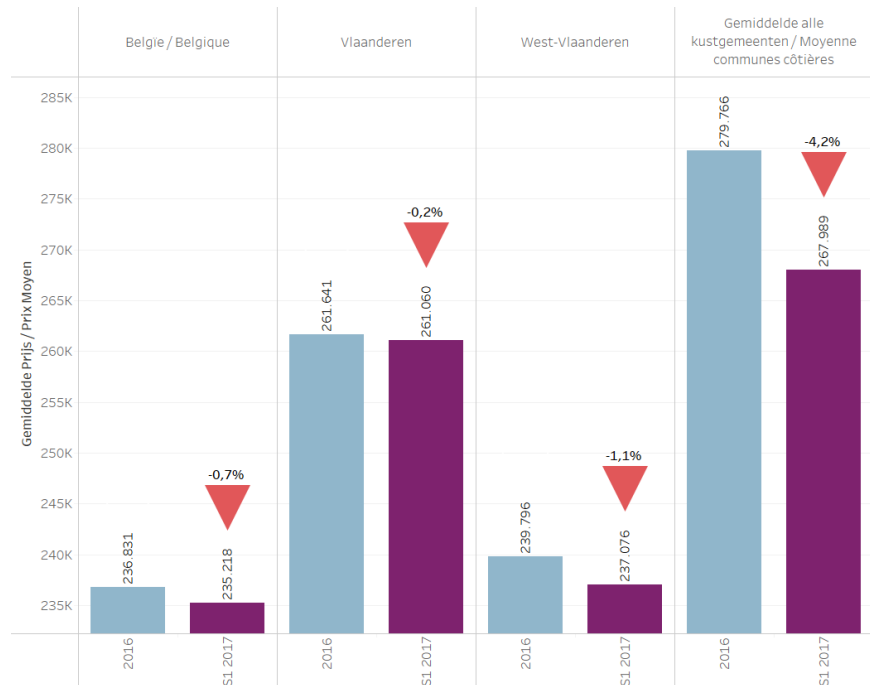
De prijzen van woonhuizen in de kustregio variëren in de meeste kustgemeentes (7 van de 11 kustgemeentes) tussen 214.000 EUR en 240.000 EUR. Zeebrugge, Koksijde, Heist-aan-Zee en Knokke zijn gemiddeld duurder en behoren tot de duurste gemeentes van de kust.

EVOLUTIE

De gemiddelde prijs van een woonhuis in de kustregio bedraagt in het 1^{ste} semester 2017 267.989 EUR, een daling van iets meer dan -4% ten opzichte van 6 maanden geleden.

Zoals te zien is in de grafiek op de volgende pagina, waar een vergelijking op verschillende geografische niveaus gemaakt wordt, is deze daling sterker dan de dalingen op de andere niveaus (maximum -1,1%) voor dezelfde periode.

Gemiddeld ligt de prijs van een woning in de kustregio 13,0% hoger dan in West-Vlaanderen, 2,7% hoger dan in Vlaanderen en 13,9% hoger dan op nationaal niveau.



Grafiek 5: Gemiddelde prijzen van woonhuizen op verschillende geografische niveaus en evolutie ten opzichte van 2016

Om de evolutie per gemeente te bekijken groeperen we de kustgemeenten in 3 zones: westkust, middenkust en oostkust (zie grafieken 6 tot 8). Ter referentie herhalen we het gemiddelde van alle kustgemeenten in elke grafiek.

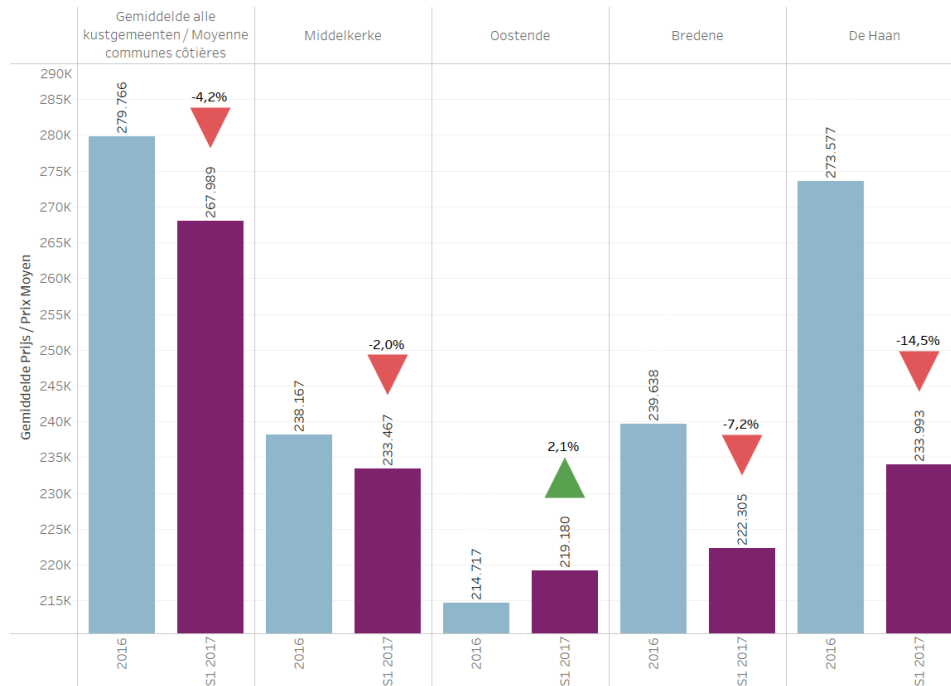


Grafiek 6: Gemiddelde prijzen van woonhuizen aan de westkust en evolutie ten opzichte van 2016

Aan de **westkust** zijn de gemiddelde prijzen van woonhuizen het hoogst in Koksijde, de prijzen liggen gemiddeld 26,5% hoger dan het gemiddelde van de kustregio.

In De Panne valt de huizenprijs, na een forse stijging in 2016, terug op 214.622 EUR, een daling van -15,1%. Een woonhuis in De Panne is gemiddeld iets meer dan 50.000 EUR goedkoper dan een woonhuis in de volledige kustregio.

Aan de **middenkust** liggen de gemiddelde huizenprijzen in elke gemeente lager dan het kustgemiddelde (zie grafiek 7). De gemiddelde prijzen in deze regio liggen dicht bij elkaar, ze variëren tussen 219.000 EUR en 234.000 EUR.



Grafiek 7: Gemiddelde prijzen van woonhuizen aan de middenkust en evolutie ten opzichte van 2016

Voor de middenkust wordt in Oostende gemiddeld de laagste prijs betaald, in De Haan de hoogste.

In tegenstelling tot de andere gemeenten van de middenkust kenden de gemiddelde huizenprijzen in Oostende een groei van 2,1%. Toch betaalt men in Oostende, op Zeebrugge na, gemiddeld de laagste prijs voor een woonhuis in de volledige kustregio.

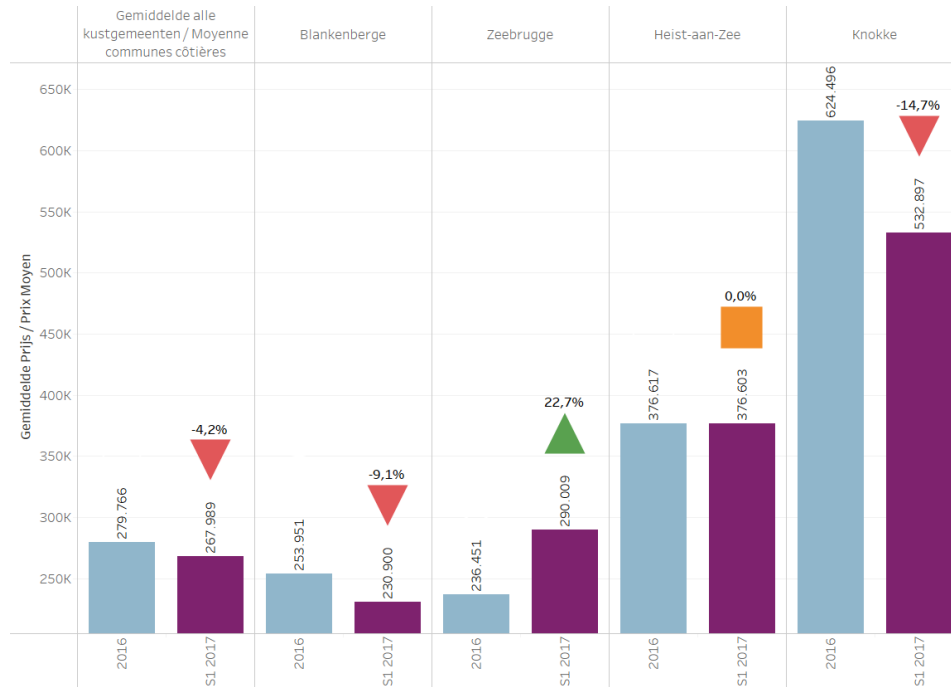
In De Haan zien een daling van -14,5%. In het 1^{ste} semester van 2017 werd voor een huis in De Haan gemiddeld 40.000 EUR minder betaald.

Aan de **oostkust** tenslotte kennen de huizenprijzen in Blankenberge en Knokke een daling van respectievelijk -9,1% en -14,7%.

Blankenberge is de enige gemeente aan de oostkust waar de gemiddelde prijs lager ligt dan het kustgemiddelde.

Een huis in Heist-aan-Zee is gemiddeld 40% duurder dan het gemiddelde van alle kustgemeenten, een huis in Knokke is dubbel zo duur.

Zeebrugge kende de grootste evolutie in de laatste 6 maanden met een groei in de huizenprijs van 22,7%. De analyse op het einde van 2017 zal deze evolutie bevestigen of nuanceren.

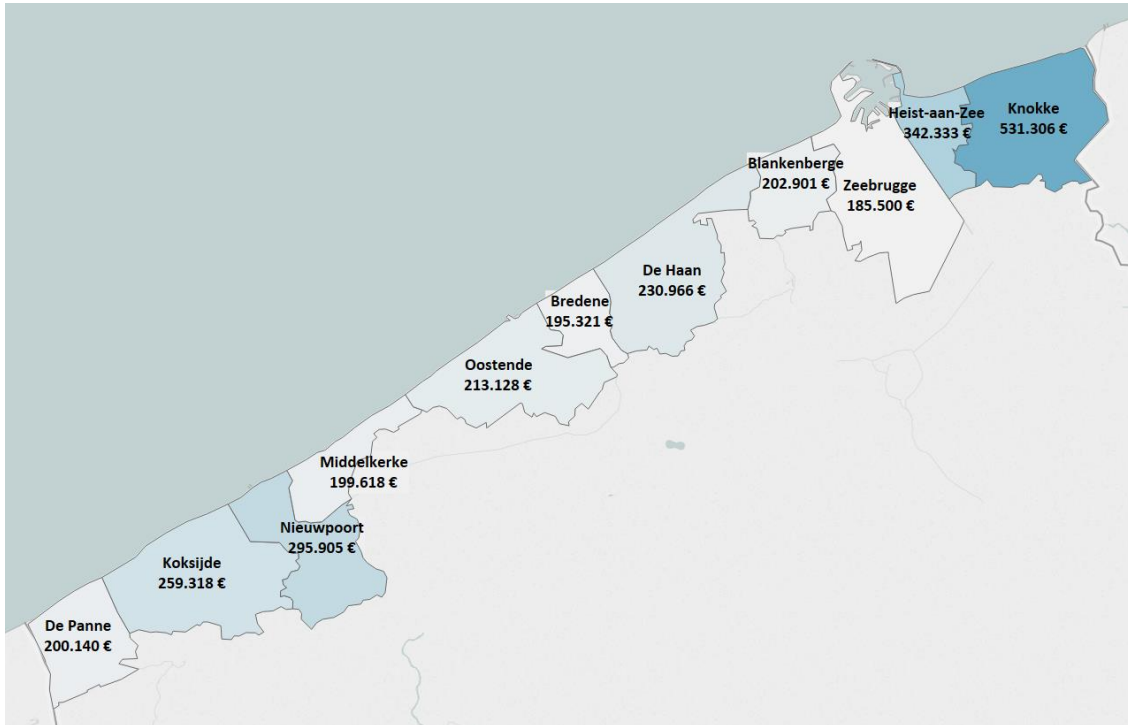


Grafiek 8: Gemiddelde prijzen van woonhuizen aan de oostkust en evolutie ten opzichte van 2016

GEMIDDELDE PRIJZEN APPARTEMENTEN AAN DE KUST

De analyse omvat enkel appartementen, geen flats of studio's.

GEMIDDELDE PRIJZEN – 1STE SEMESTER 2017



Grafiek 9: Overzicht van de gemiddelde prijzen voor appartementen per kustgemeente

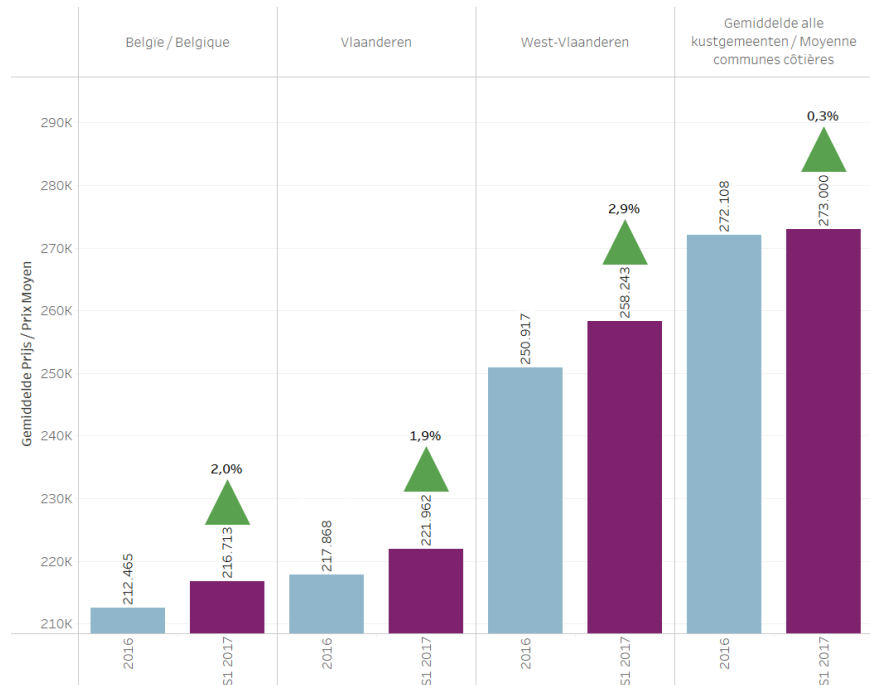
Bovenstaande kaart visualiseert de gemiddelde prijzen van een appartement per kustgemeente. Deze prijzen gaan van 185.500 EUR tot iets meer dan 530.000 EUR. De goedkoopste appartementen bevinden zich in Zeebrugge, Bredene en Middelkerke. De duurste in Nieuwpoort, Heist-aan-Zee en Knokke.

EVOLUTIE

Gemiddeld werd er in het 1^{ste} semester van 2017 een bedrag van 273.000 EUR betaald voor een appartement aan de kust. Dat is een kleine 6% meer in vergelijking met de gemiddelde prijs voor een appartement in de provincie West-Vlaanderen en 16% meer dan het nationaal gemiddelde.

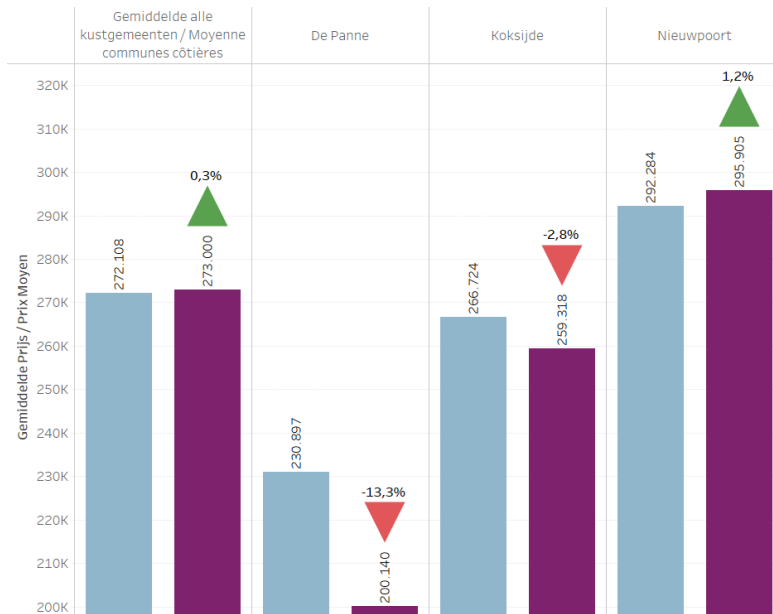
In grafiek 10 gaan we dieper in op de evolutie van deze gemiddelde prijzen ten opzichte van 2016 en vergelijken we het kustgemiddelde met het gemiddelde op de overkoepelende geografische niveaus.

Zoals gemeld in de notarisbarometer van het 2^{de} trimester van 2017 stegen de gemiddelde prijs voor een appartement in het 1^{ste} semester van 2017 op de verschillende geografische niveaus. De prijs voor een appartement aan de kust blijft eerder stabiel in vergelijking met 2016 (+0,3%).



Grafiek 10: Gemiddelde prijzen van appartementen op verschillende geografische niveaus en evolutie ten opzichte van 2016

Aan de **westkust** worden in Nieuwpoort gemiddeld de duurste appartementen verkocht. Men betaalt er met 295.905 EUR 8,4% meer dan het kustgemiddelde. In tegenstelling tot de andere gemeenten aan de westkust kent Nieuwpoort een groei in de prijzen ten opzichte van vorig jaar.

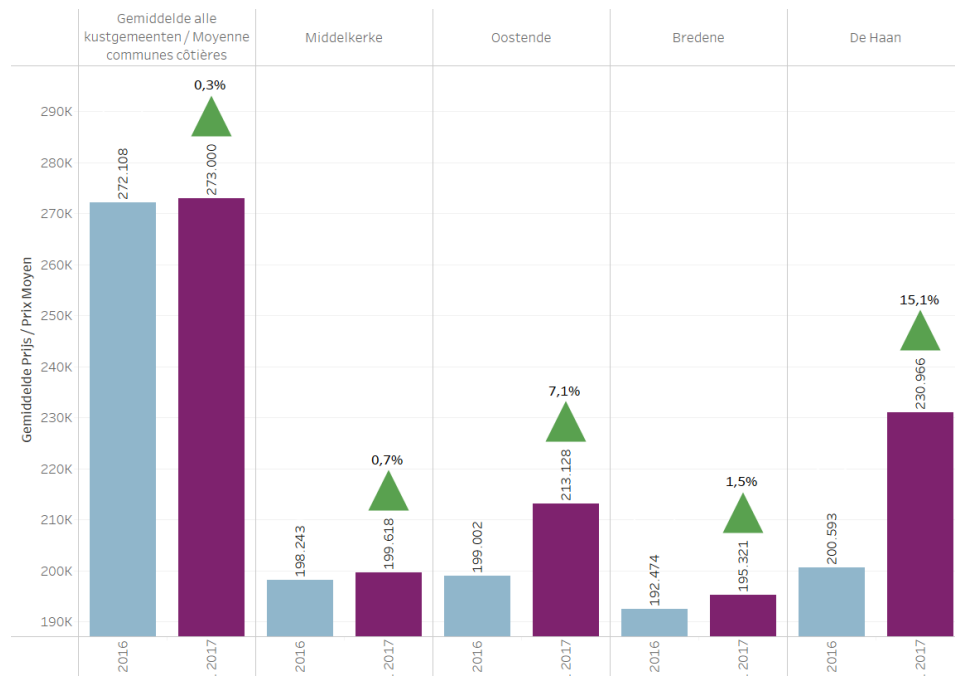


Grafiek 11: Gemiddelde prijzen van appartementen aan de westkust en evolutie ten opzichte van 2016

In De Panne zien we, zoals we ook zagen bij de huizenprijzen, een daling van meer dan 10% het afgelopen semester. Ook voor appartementen was er in 2016 een sterke groei opgemeten. De daling in het 1^{ste} semester lijkt die groei te corrigeren.

De prijzen in Koksijde daalden de laatste 6 maanden met -2,8% tot net onder 260.000 EUR.

Net zoals bij de huizen ligt de gemiddelde prijs van een appartement in de **middenkust** overal lager dan het kustgemiddelde. Elke gemeente die deel uitmaakt van deze zone tekende wel een groei op het afgelopen semester.



Grafiek 12: Gemiddelde prijzen van appartementen aan de middenkust en evolutie ten opzichte van 2016

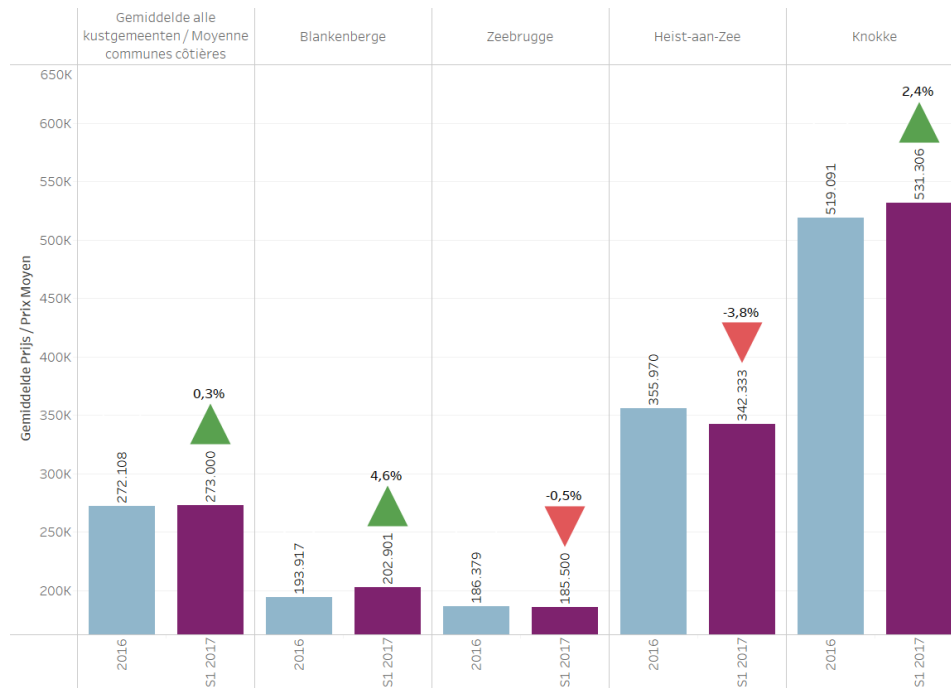
In Bredene, de goedkoopste gemeente aan de middenkust, wordt gemiddeld 195.321 EUR betaald, dat is 28,5% minder dan het gemiddelde in de volledige kustregio (Bredene is de enige kustgemeente die geen dijk heeft).

Ook in De Haan blijft het gemiddelde, ondanks de stijging van 15,1% de laatste 6 maanden onder het gemiddelde van alle kustgemeenten. In het 1^{ste} semester van 2017 betaalde men in De Haan een gemiddelde prijs van 231.000 EUR voor een appartement. De Haan behoort hiermee tot de 5 duurste gemeenten van de kust voor de aankoop van een appartement.

Oostende kende het afgelopen semester, met een stijging van 7,1 % de tweede grootste groei van alle kustgemeenten (De Haan tekende de grootste groei op).

De **oostkust** wordt dan weer getekend door uitersten. Zowel de gemeente met de hoogste als de laagste gemiddelde prijs voor een appartement aan de kust bevindt zich in deze zone (respectievelijk Knokke en Zeebrugge). In Zeebrugge betaal je gemiddeld 32% minder dan het kustgemiddelde. De prijs in Knokke kende een groei van 2,4% in het eerste semester van 2017. Er wordt nu gemiddeld 531.306 EUR betaald voor een appartement. Zo komt Knokke, na de daling in 2016 weer op hetzelfde prijsniveau als 2015.

De prijs van een appartement in Blankenberge bereikt een nieuwe hoogte in het 1^{ste} semester van 2017 en komt zo voor het eerst boven de 200.000 EUR uit.



Grafiek 13: Gemiddelde prijzen van appartementen aan de oostkust en evolutie ten opzichte van 2016

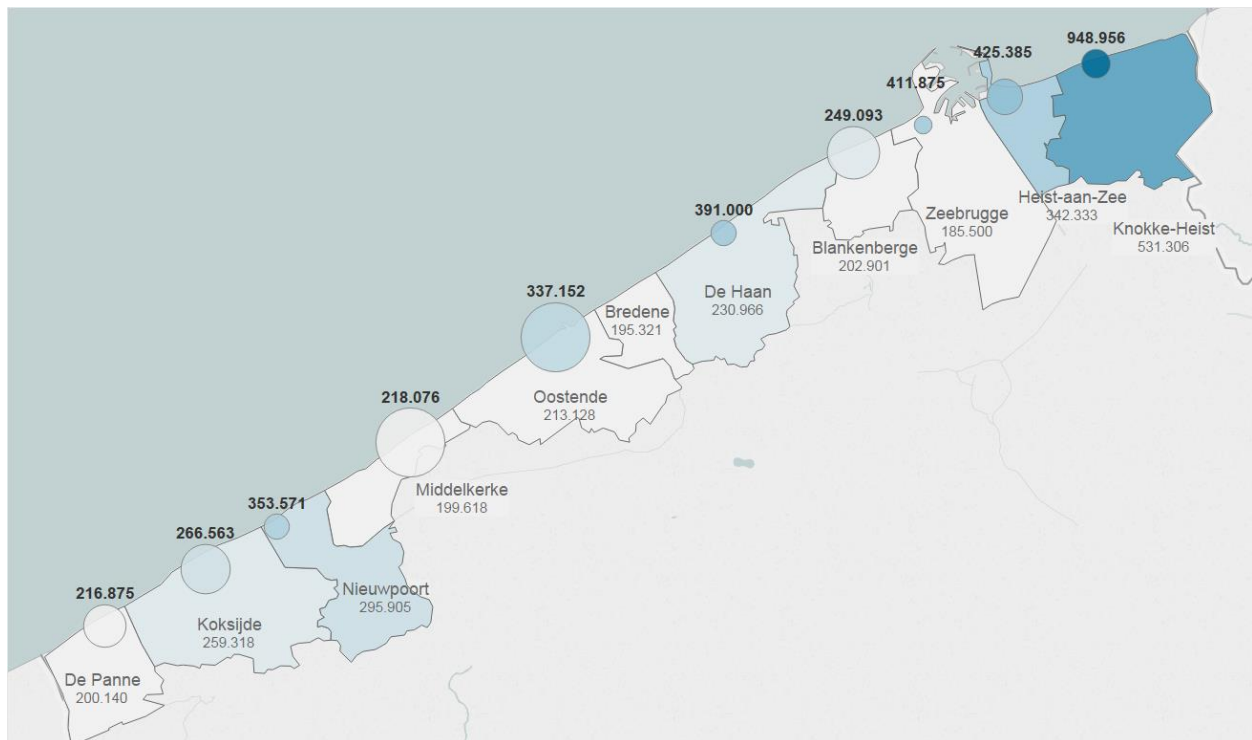
GEMIDDELDE PRIJZEN VAN APPARTEMENTEN OP DE DIJK

Als gevolg van de evolutie van de topologie van de kust gebeurde er een herdefiniëring van de straten op de dijk om de werkelijkheid zo dicht mogelijk te benaderen. De statistische analyses van het vastgoed op de dijk gebeuren uitsluitend op basis van het postadres van het pand. We gaan ervan uit dat een appartement gelegen in een gebouw tegenover de zee, gelegen is op de dijk. Desalniettemin is het zo dat in eenzelfde gebouw appartementen met zeezicht een hogere marktwaarde zullen hebben dan appartementen aan de achterzijde van het gebouw. Door de herdefinitie van de straten van de dijk kan er geen vergelijking gemaakt worden ten opzichte van voorgaande jaren.

Voldoende vastgoedtransacties maken het mogelijk om betrouwbare prijsindicatoren te genereren. In sommige gemeenten echter waren er in de eerste helft van 2017 weinig transacties op de dijk, meer bepaald in De Haan, Zeebrugge en Nieuwpoort.

De gemeente Bredene, die niet beschikt over een straat met zeezicht, zal geen deel uitmaken van deze analyse.

GEMIDDELDE PRIJZEN GEDURENDE HET EERSTE SEMESTER 2017



Grafiek 14: overzicht van de gemiddelde prijzen van appartementen op de dijk per kustgemeente

De bovenstaande grafiek toont het contrast tussen de gemiddelde prijzen van appartementen op de dijk en de gemiddelde prijzen van appartementen in de hele kustgemeente. De prijzen gaan van 185.000 EUR tot 950.000 EUR. De kleurintensiteit is gesynchroniseerd met de gemeente en de dijk. Hoe meer vastgoedtransacties op de dijk in de eerste helft van 2017, hoe betrouwbaarder de prijsindicatoren.

Het is niet verassend dat in het eerste semester de gemiddelde prijzen van appartementen op de dijk hoger liggen dan die van andere appartementen aan de kust. Dit geldt voor elke kustgemeente. Gemiddeld betaald men 315.907 EUR voor een appartement aan de dijk. In vergelijking met het nationaal gemiddelde (216.713 EUR in het 1^{ste}

semester van 2017), moet er dus bijna 100.000 EUR meer betaald worden om een appartement aan de dijk te verkrijgen.

Het aantal vastgoedtransacties op de dijk is het grootst voor de middenkust, met name in Oostende en Middelkerke. En dit gezien het verschil in gemiddelde prijs van een appartement op de dijk tussen beiden gemeenten. Op de zeedijk van Oostende was de gemiddelde prijs van een appartement in de eerste helft van 2017 337.152 EUR. In Middelkerke was de gemiddelde prijs 218.076 EUR.

Een gemiddelde prijs van 337.152 euro op de zeedijk in Oostende is, zoals de onderstaande grafiek laat zien, 58,2% duurder dan de gemiddelde prijs in de gemeente.

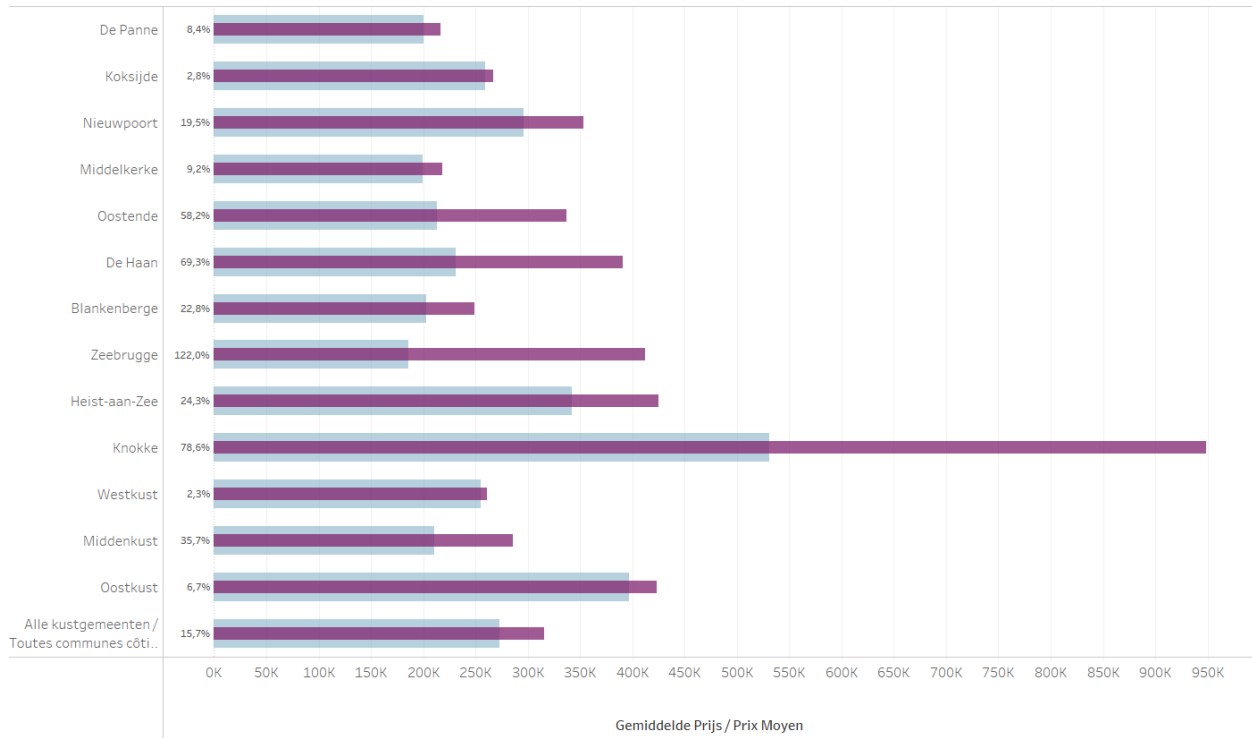
In Knokke-Heist worden appartementen op de dijk gemiddeld verkocht tegen 948.956 euro, het record op de Belgische dijk.

Om een structuur te bepalen hebben we de appartementen op de dijk volgens prijsniveau ingedeeld in 3 categorieën:

- Categorie 1: 200K EUR – 250K EUR
- Categorie 2: 250K EUR – 325K EUR
- Categorie 3: 325K EUR – 450K EUR

We kunnen vaststellen dat er voor elke kustzone (oost, west en centraal) verschillende prijscategorieën zijn en dat de prijzen van west naar oost stijgen:

- Westkust:
 - De Panne: Categorie 1
 - Koksijde: Categorie 2
 - Nieuwpoort: Categorie 3
- Middenkust:
 - Middelkerke: Categorie 1
 - Oostende: Categorie 2+
 - De Haan: Categorie 3
- Oostkust:
 - Blankenberge: Categorie 1
 - Heist-aan-Zee - Knokke: Categorie 3



Zone
 ■ Dijk / Digue
 ■ Volledige gemeente / Toute la commune

Grafiek 15: Gemiddelde prijzen van appartementen gedurende het eerste semester van 2017 op de dijk (paars) en in de hele kustgemeente (blauw) ; verschil in percentage tussen de gemiddelde prijs in de gemeente en op de dijk

Zoals hierboven reeds besproken aan de hand van Oostende, toont Grafiek 15 de gemiddelde prijs van appartementen gedurende de eerste helft van 2017 in de hele kustgemeente en op de dijk. De percentages geven aan wat je betaalt bovenop de prijs van een gewoon appartement om een appartement op de dijk in dezelfde gemeente te kopen. Deze percentages zijn altijd positief en wijzen er dus op dat een aankoop op de dijk gemiddeld duurder zal zijn dan de aankoop van andere appartementen in dezelfde gemeente.

Het is opvallend dat er in elk van de 3 kustzones dezelfde gradatie in de gemiddelde prijs op te merken valt. De prijs van een appartement op de dijk neemt toe telkens we van het westen van een kustzone naar het oosten gaan.