

BARÔMÈTRE DE LA CÔTE: LE RUSH SUR LES BIENS IMMOBILIERS N'A PAS REPRIS

PRÈS DE 20% DE TRANSACTIONS EN MOINS MAIS LES PRIX ONT AUGMENTÉ DE 7,1% ET MÊME 14% POUR DES APPARTEMENTS SUR LA DIGUE EN UN AN

Fednot a analysé les chiffres de l'immobilier sur la côte belge en 2023. Et pour la deuxième année consécutive, on remarque une diminution de l'activité immobilière. En 2022, on parlait de 14,3% de transactions en moins et en 2023 on frôle les 20% avec le chiffre de -19,9% actes de ventes passés. Pour autant, les appartements n'ont pas perdu de leur valeur augmentant même sur la dernière année...

L'immobilier à la côte: -19,9%

L'activité immobilière à la côte a subi un ralentissement en 2023 avec une diminution des actes de vente de -19,9%, un chiffre à mettre en parallèle avec la diminution des actes de vente en Flandre en 2023 : - 16,9% (-15,2% au niveau national). L'activité immobilière (en résumé tous les biens immobiliers qui ont changé de main suite à une vente mais également une donation, une succession,...) est aussi à la baisse à la côte : -6%

Le notaire Bart van Opstal, porte-parole de notaire.be, analyse ces données : «*Durant les années où le Covid a sévi, les achats sur la côte ont été très nombreux. Entre-temps, le marché s'est refroidi en termes de nombre de ventes. En 2023, il y a eu 1.467 ventes de moins qu'en 2022.* »

ACTES DE VENTE - ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

-19,9%
2022 - 2023



-6,0%
2022 - 2023

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN D'UN APPARTEMENT

+7,1%
2022 - 2023



À la côte belge
318.446 EUR
2023

+22,1%
2019 - 2023

+14,0%
2022 - 2023



Sur la digue
397.080 EUR
2023

+26,7%
2019 - 2023



Inflation 2022 - 2023 : **+2,1%**

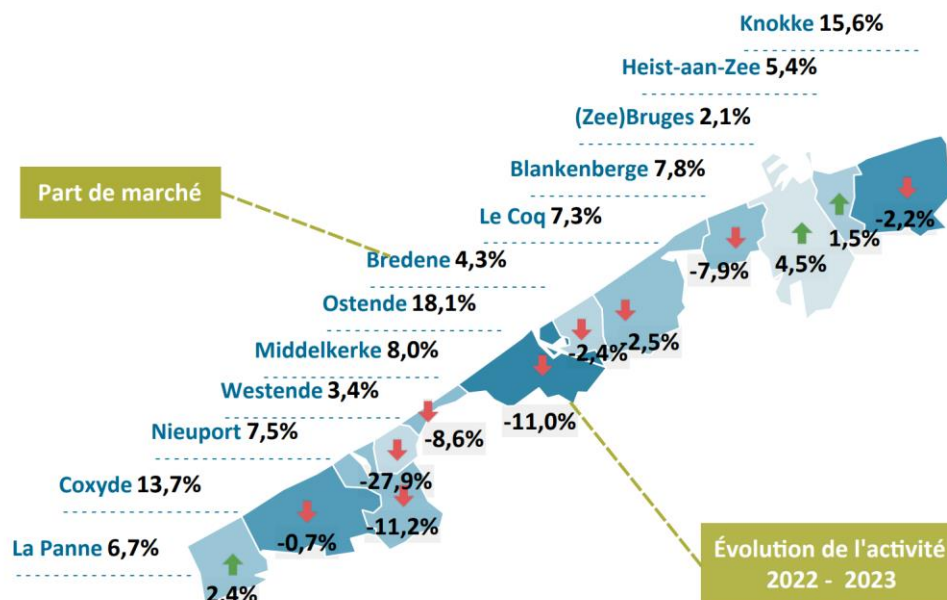
Inflation 2019 - 2023 : **+16,8%**

Part de marché : la côte représente un tiers de toutes les transactions en Flandre occidentale

En 2023, l'activité immobilière côtière représente 7% de l'ensemble des transactions immobilières en Flandre et 4,2% de l'ensemble des transactions immobilières en Belgique. Cette dernière est restée stable sur ces 5 dernières années. Plus d'un tiers de l'activité immobilière en Flandre occidentale se situe dans les communes côtières (33,2%). La commune d'Ostende conserve un peu

moins d' 1/5 de part de marché de la zone côtière (18,1%). Les communes de Knokke, Ostende et Coxyde occupent presque la moitié de la part de marché de la côte belge (47,4%).

PART DE MARCHÉ ET ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE PAR COMMUNES



L'activité immobilière par commune

Le nombre de transactions immobilières a diminué dans toutes les communes côtières, à l'exception de La Panne, Zeebrugues et Heist-aan-Zee. Les plus fortes baisses ont été enregistrées à Westende (-27,9%), Nieuwport (-11,2%) et Ostende (-11%). Les fortes diminutions des deux dernières confirment les fortes diminutions enregistrées l'année dernière. À Nieuwport, et à Ostende, l'activité immobilière avait diminué de respectivement -18,6% et -12,5% l'année dernière. Tandis qu'à Westende, la forte diminution compense l'augmentation de l'activité immobilière depuis 2019. Les communes de Coxyde, Knokke, Le Coq, Blankenberge, Middelkerke, Ostende et Nieuwport enregistrent une baisse de l'activité pour la deuxième année consécutive. À Bredene, c'est la troisième année consécutive.

Prix moyen d'un appartement à la côte: 318.446 euros (+7,1%)

Le prix moyen d'un appartement à la côte est de 318.446 euros en 2023. Le niveau de prix des appartements à la côte est supérieur de +20,3 % à celui des appartements en Belgique, +15,2% par rapport à la Flandre et +7,3% par rapport à la moyenne en Flandre Occidentale.

L'évolution du prix moyen par rapport à 2022 est de +7,1%. Celle-ci compense la baisse de -1,6% enregistrée l'année dernière. En moyenne, un appartement coûte +21.000€ de plus en 2023 qu'en 2022. L'évolution du prix moyen sur ces 5 dernières années est de +22,1% (+57.618€), soit une augmentation réelle de +5,3% en tenant compte de l'inflation sur cette période (+16,8%). Cette évolution est supérieure à celle des appartements au niveau national (+1% après inflation) et à celle en province de Flandre occidentale (+1,4% après inflation).

Le prix moyen d'un appartement sur la digue est bien sûr toujours plus élevé qu'un appartement dans les entités communales (397.080€), soit une différence de prix de +24,7% (+78.623€).

L'évolution du prix moyen par rapport à 2022 est de +14% (+48.884€). Comme pour les appartements dans les entités communales, cette forte augmentation compense la baisse de -5,2% enregistrée l'année dernière.

Evolution des prix dans les communes côtières

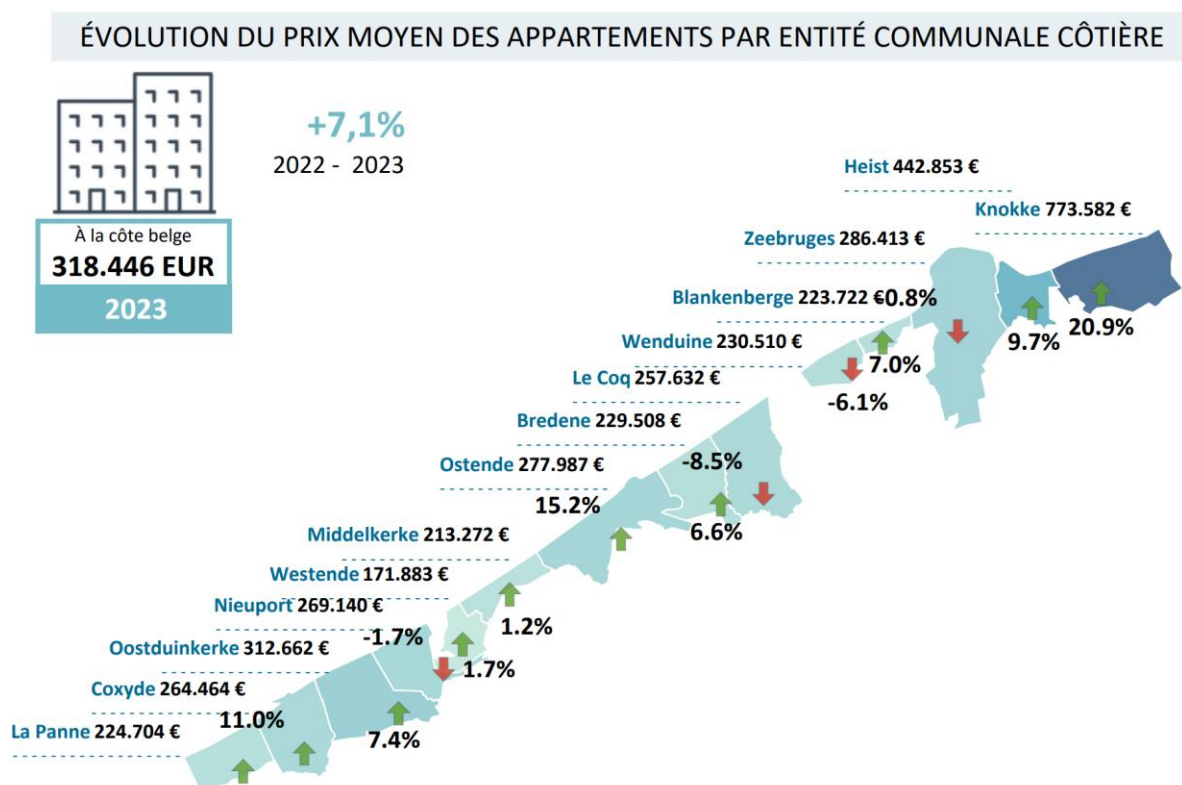
« Il existe une grande disparité des prix sur la côte belge, indique Bart Van Opstal. Les prix varient de 171.883€ (Westende) à 773.582€ (Knokke), soit une différence de 601.699 EUR. Il y a donc une très grande hétérogénéité du marché des appartements à la côte. »

Westende est la seule entité communale pour laquelle le prix moyen d'un appartement est inférieur à 200.000€. L'entité communale de Knokke, elle, dépasse pour la première fois le seuil des 700.000€. L'évolution de prix la plus importante a été constatée à Knokke (+20,9%, soit +133.707€).

Les entités communales de Heist, La Panne, Middelkerke et Knokke sont les seules communes à avoir enregistré une hausse constante de leur prix moyen depuis 2019.

Par rapport à 2019, le prix moyen des appartements à La Panne a explosé (+51,6%). En 2023, un appartement coûte plus de 76.500€ de plus que cinq ans plus tôt.

Au contraire, Middelkerke, Blankenberge, Klemskerke, Nieuwport, Bredene et Wenduine sont les entités communales côtières pour lesquelles le prix des appartements ont une évolution négative en tenant compte de l'inflation sur les cinq dernières années.



Prix moyen d'un appartement sur le littoral par arrondissement en 2023

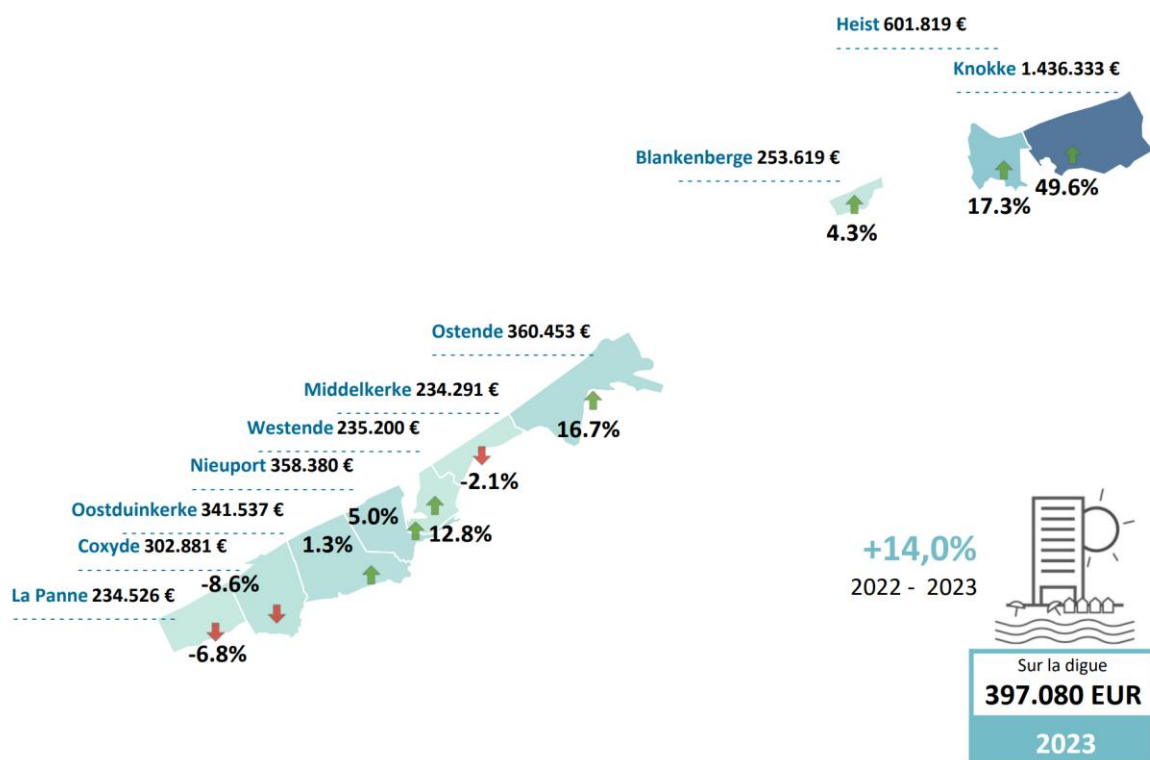
Prix moyen d'un appartement sur la digue: 397.080€

Sur la digue, il existe aussi une grande disparité des prix pour les appartements : ils varient de 234.291€ (Middelkerke) à 1.436.333€ (Knokke), soit une différence de 1.202.042€. Il y a donc une énorme hétérogénéité du marché des appartements sur la Digue.

Certaines entités communales côtières affichent un nouveau record du prix moyen des appartements sur la digue : les appartements sur le long de la digue de Knokke affichent un prix moyen supérieur à 1.400.000 EUR pour la première fois. Une hausse du prix de 476.474€ en 1 an (49,6%).

Les appartements sur la digue de Heist ont atteint pour la première fois le seuil des 600.000€ (17,3%), tandis que ceux sur la digue d'Ostende ont atteint pour la première fois le seuil des 350.000€ et 250.00€ pour ceux sur la digue de Blankenberge.

La Panne et Coxyde affichent une diminution de leur prix moyen de respectivement -6,8% et -8,6%. Celle-ci corrige les augmentations enregistrées depuis 2019.



Prix moyen d'un appartement sur digue par arrondissement en 2023

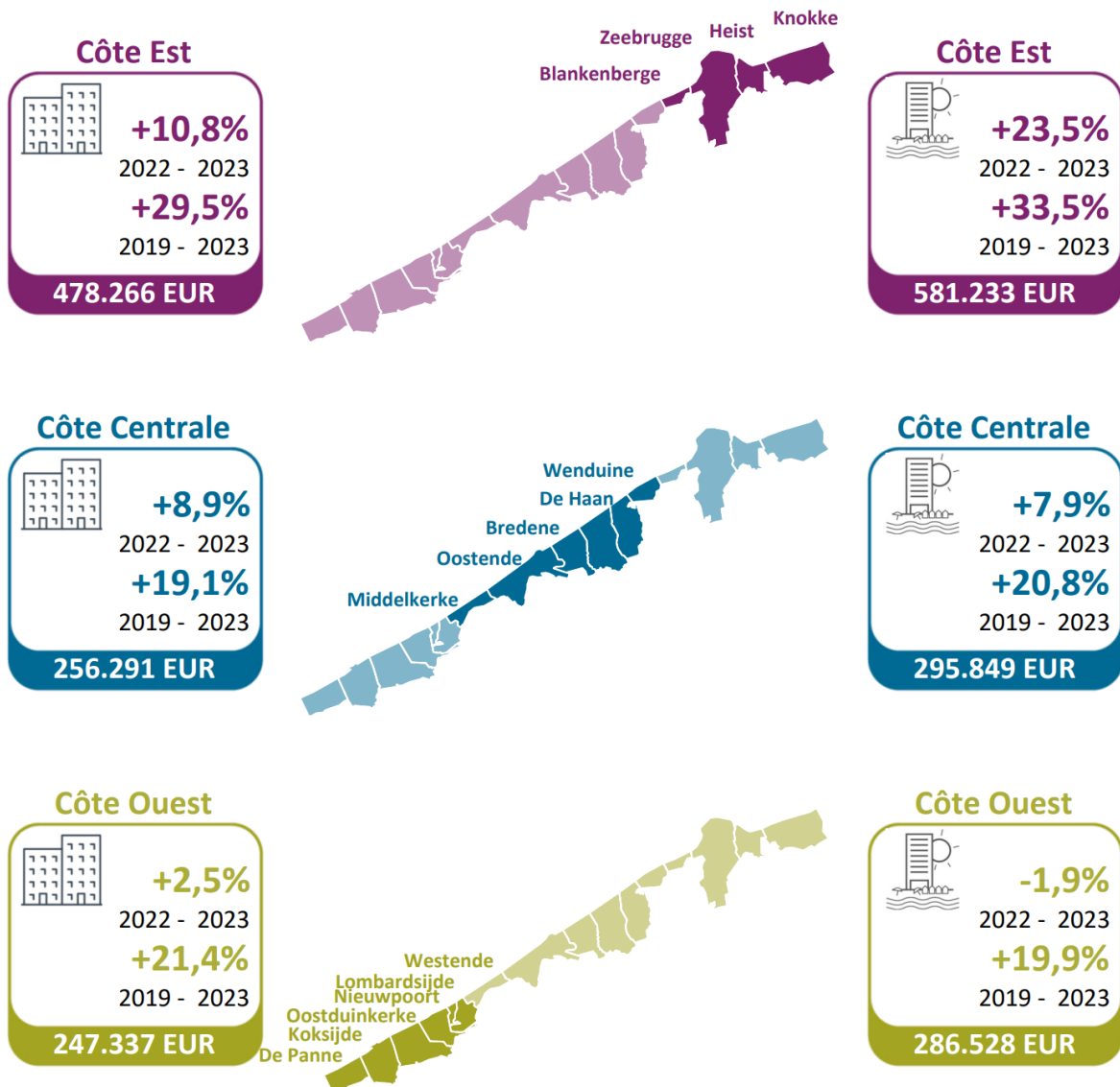
Evolution des prix par secteurs

Les entités communales côtières peuvent être regroupées en 3 zones.

- La côte est (478.266 EUR) : les prix moyens y varient de 223.700€ à Blankenberge à 773.500€ à Knokke. Les deux entités communales les plus chères sont à la Côte Est, donnant une différence de prix importante par rapport aux autres zones côtières.

- La côte centrale (256.291€): les prix moyens y varient de 213.300 EUR à Middelkerke à 278.000€ à Ostende.
- La côte ouest (247.337€) : les prix moyens y varient de 171.900€ à Westende (commune côtière la moins chère) à 312.700€ à Oostduinkerke.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN POUR UN APPARTEMENT DANS LES 3 ZONES CÔTIÈRES



Prix en fonction du nombre de chambres

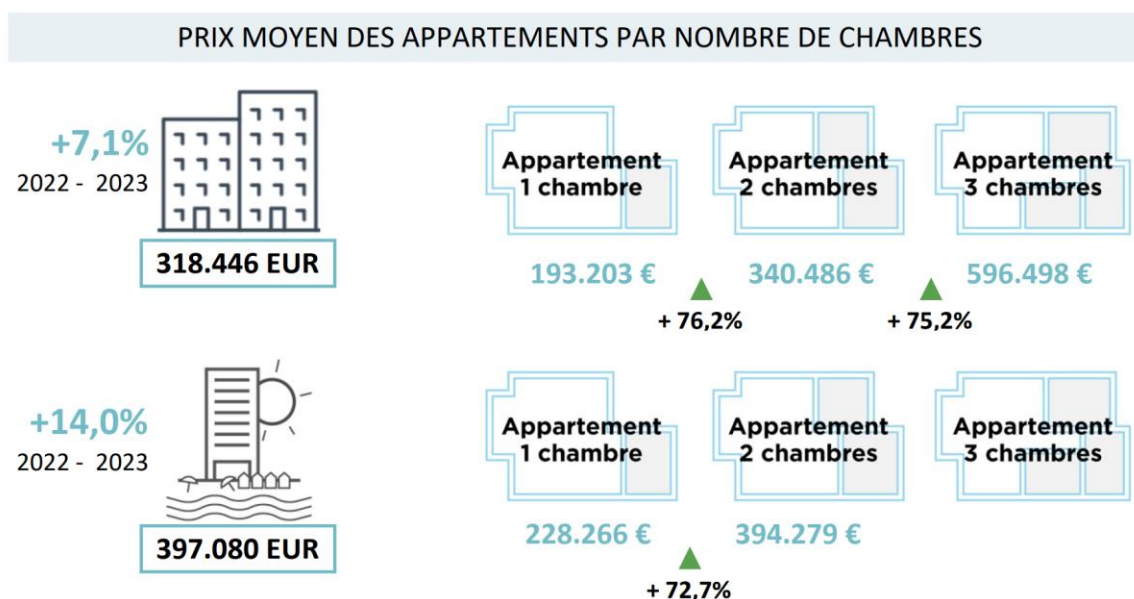
Des différences de prix importantes subsistent entre les appartements 1, 2 ou 3 chambres. Les prix vont de 193.000€ pour un appartement 1 chambre à 596.000€ pour un appartement 3 chambres, soit une différence de 403.000€. Les appartements 2 et 3 chambres affichent un nouveau record avec des prix moyens de, respectivement 349.486€ et 596.498€, quant aux appartements 1 chambre, leur prix moyen a diminué par rapport à l'année dernière.

La différence de prix entre un appartement 1 chambre et 2 chambres (+76,2%) est plus importante qu'entre un appartement 2 chambres et 3 chambres (+75,2%). À titre de comparaison, acheter un

appartement 3 chambres est plus cher que d'acheter un appartement à 1 chambre plus un à 2 chambres.

Le prix des appartements 1 chambre a diminué de -2,7% par rapport à celui de l'année dernière. L'évolution du prix des appartements 2 chambres est de +5,3%. Une évolution supérieure à celle des appartements 1 chambre. Celui-ci augmente depuis 2019. Le prix des appartements 3 chambres connaît en 2023 une forte hausse par rapport à l'année dernière (+28,5%) après avoir diminué l'année dernière. Une évolution supérieure à celle des appartements 1 chambre.

« Il est intéressant de noter que le prix d'un appartement côtier d'une chambre à coucher a baissé par rapport à 2022 : -2,7 %, indique Bart Van Opstal. Les appartements d'une seule chambre à coucher ont été quelque peu ternes sur le marché ces derniers temps ».



Appartements neufs vs appartements existants

En 2023, les appartements neufs représentent 13,1% de l'ensemble des appartements achetés sur la côte, ce qui correspond au taux le plus bas de ces 5 dernières années. Le prix moyen d'un appartement neuf s'élève à 383.400 € (+4,7% par rapport à 2022, +4,9% par rapport à 2019). A titre de comparaison, le prix moyen d'un appartement existant s'élève à 309.047 € (+7,4% par rapport à 2022, +26,8% par rapport à 2019).

À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 2,5 millions de citoyens frappent à la porte des études notariales à des moments importants de leur vie. Ils bénéficient de conseils indépendants et sur-mesure pour vivre ensemble en toute confiance, acheter un logement, créer leur propre entreprise ou préparer un héritage. Pour avoir plus d'informations telles que des FAQ, des modules de calcul et des vidéos sur les moments clés de votre vie : <https://www.notaire.be/>

À propos de Fednot

Le réseau de 1.113 études notariales compte 1.693 notaires et 8.727 employés. Ensemble, ils

traitent plus d'un million d'actes par an. Fednot soutient les citoyens et les entreprises en leur fournissant des conseils juridiques, de la gestion, des solutions IT, des formations et des informations pour le grand public. www.fednot.be

Point de contact presse

Basile Vellut

Communication externe Fednot

0476/28.13.89

basile.vellut@fednot.be