

BAROMÈTRE DES NOTAIRES

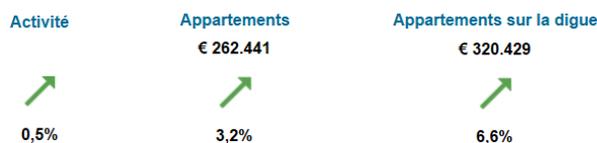
2017

L'IMMOBILIER À LA CÔTE

WWW.NOTAIRE.BE

RÉSUMÉ

EVOLUTION SUR BASE ANNUELLE (2016 – 2017)



EVOLUTION SUR 5 ANS (2013 – 2017)



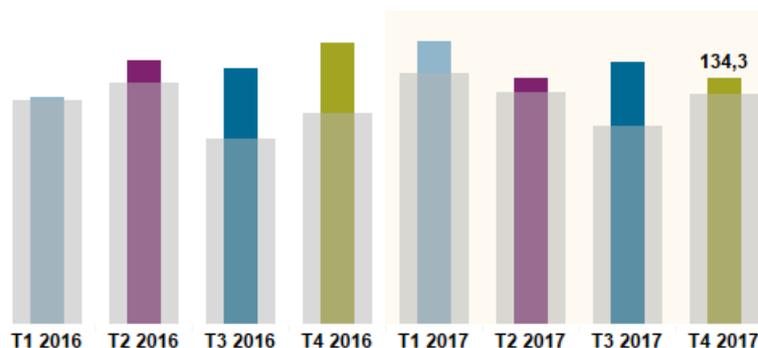
ACTIVITÉ SUR LA CÔTE

L'indice d'activité immobilière sur la côte suit les biens immobiliers situés dans les communes du littoral pour lesquels des dossiers ont été introduits auprès des études notariales¹. Cet indice, reproduit en couleur dans le graphique ci-dessous, a clôturé l'année 2017 à 134,3 points. Une diminution de -5,8% par rapport au 4^e trimestre 2016. L'indice national, reproduit en gris, a connu une croissance de +3,4% au cours de la même période.

Au cours du premier trimestre 2017, l'indice côtier a battu un nouveau record. Au cours des trimestres qui ont suivi, ce record n'a pas été égalé. Au cours du 2^e trimestre également, l'activité était inférieure par rapport à la même période de l'année précédente.

Le fait que le nombre de transactions immobilières ne connaisse aucune diminution pendant les mois d'été est caractéristique pour la région du littoral, ce qui contraste avec la saisonnalité du 3^e trimestre au niveau national. Cette tendance a de nouveau été observée en 2017.

Grâce à un excellent premier trimestre, le volume immobilier est demeuré stable en base annuelle par rapport à 2016 (+0,5%).

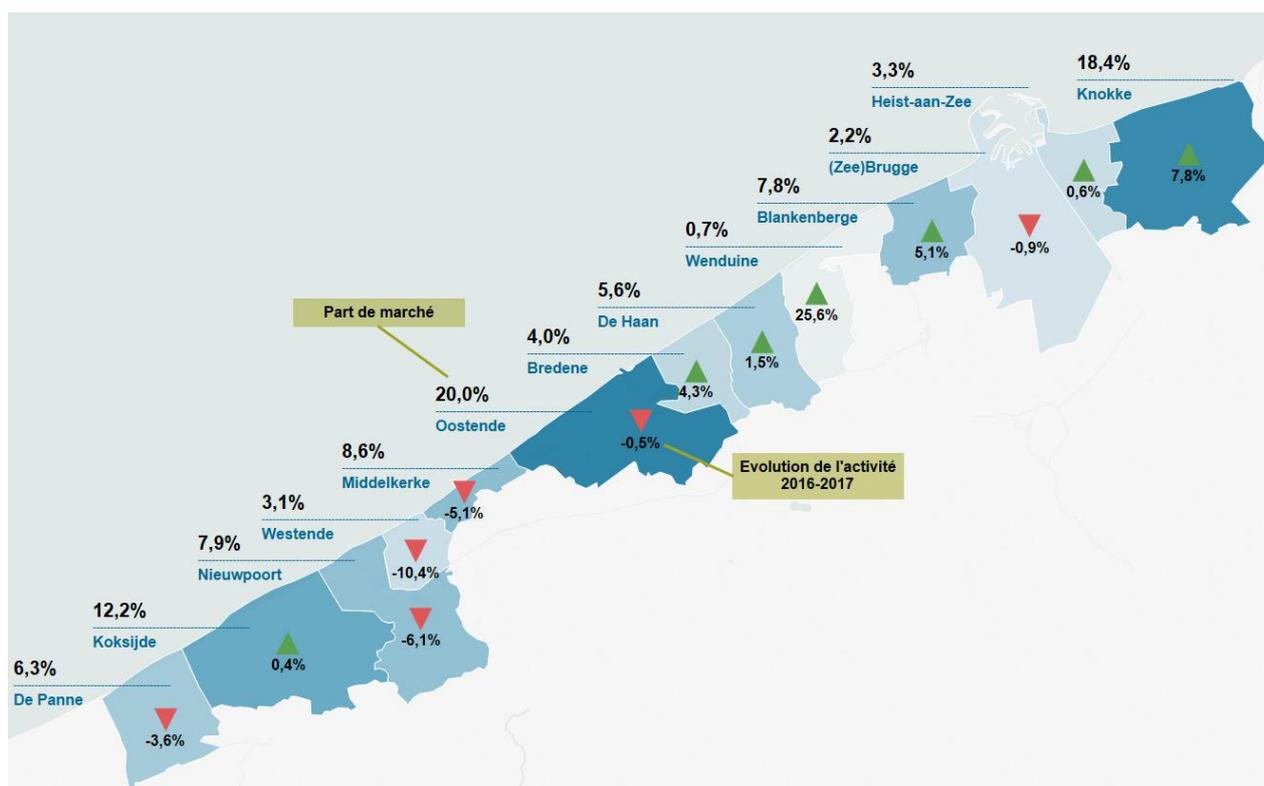


Graphique 1 : Indice immobilier (côte & national)

¹ 100 – indice = 3^e trimestre 2007

Le volume immobilier a donc atteint pour la zone du littoral le même niveau en 2017 que l'année record 2016. Au niveau des communes côtières même, l'activité varie en revanche considérablement par rapport à l'année précédente. Cette évolution est présentée dans le graphique 2, le code couleur reproduisant à cet égard le volume immobilier pour ces communes du littoral². Plus la couleur est foncée, plus l'activité est importante. La part de marché de chacune des communes par rapport à l'ensemble de la zone du littoral est mentionnée en %.

L'activité immobilière la plus importante de la zone du littoral a lieu à Ostende et Knokke. Ensemble, elles représentent près de 40% de toutes les transactions sur la côte. Ostende vient en tête et connaît une part de marché stable de 20%. La part de marché de Knokke croît d'une année à l'autre. Par rapport à 2016, l'activité y a augmenté de +7,8%. En 2014, Knokke représentait 16,6% de toutes les transactions immobilières sur la côte. En 2017, cette part a augmenté pour atteindre 18,4%. Coxyde complète le top 3 des communes qui présentent la plus grande part de marché sur la côte (12,2%).



Graphique 2 : Part de marché et évolution de l'activité immobilière 2016-2017 de chaque commune du littoral

En 2017, Wenduine a enregistré la plus forte croissance de l'activité immobilière (+25,6%). Cette commune représente en 2017 un peu moins de 1% de toutes les transactions dans la zone du littoral, mais sa part de marché a toutefois connu une croissance de 75% par rapport à 2014.

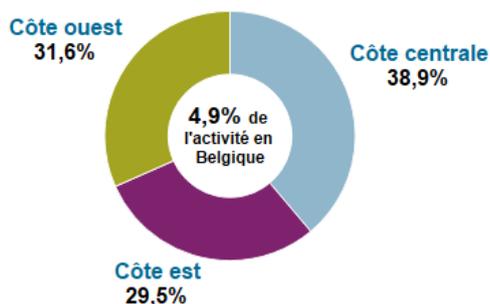
Par rapport à 2016, les communes adjacentes Westende, Nieuwpoort et Middelkerke ont enregistré l'année dernière, avec des baisses de respectivement -10,4%, -6,1% et -5,1%, le plus grand recul de leur volume immobilier. Il convient toutefois de relativiser ces diminutions, étant donné qu'en 2016, ces communes ont connu un nombre extrêmement élevé de transactions (une augmentation de plus de 30% par rapport à 2015).

En 2017, l'activité immobilière sur la côte a représenté 4,9% de toutes les transactions immobilières en Belgique. Un peu plus d'un tiers (36,4%) de l'activité immobilière en Flandre occidentale concernait des biens immobiliers dans les communes situées sur la côte. L'importance de l'immobilier sur le littoral augmente au fil des ans. En

² Stations balnéaires

2014, la relation du volume de ventes sur la côte représentait 4,5% par rapport du volume national, et 34,7% des transactions immobilières de Flandre occidentale avaient lieu dans la région du littoral.

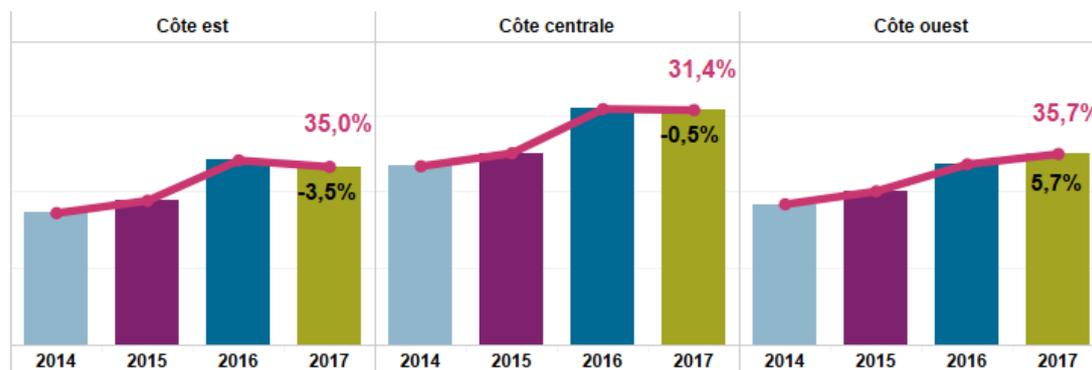
Comme indiqué sur la page précédente, Ostende, Knokke et Coxyde sont les communes du littoral qui présentent l'activité immobilière la plus importante. À la fois la côte orientale, la côte centrale et la côte occidentale ont une station balnéaire dans le top 3 des communes qui affichent la plus grande part de marché. Par conséquent, il est également intéressant d'examiner l'activité par région côtière ainsi que leur relation mutuelle. Le graphique 3 présente cette comparaison. Ainsi, la côte centrale (de Middelkerke à Blankenberge) représente 38,9% de l'activité immobilière de la côte. Avec un peu moins de 30%, la côte orientale est la région côtière qui enregistre le volume immobilier le plus faible.



Graphique 3 : Répartition de l'activité immobilière suivant la région côtière

Par rapport à 2016, l'activité sur la côte occidentale a enregistré une augmentation (+5,7%). La côte orientale a connu une diminution (-3,5%), la côte centrale, où l'activité à Ostende est le facteur déterminant, est demeurée stable.

Sur une période de 4 ans, le nombre des transactions a augmenté dans chacune des régions côtières à hauteur de plus de 30%. L'activité sur la côte occidentale a augmenté de 35,7%. Sur la côte orientale, ce chiffre était de 35%, la côte centrale a quant à elle enregistré une augmentation de 31,4% par rapport à 2014.



Graphique 4 : Évolution de l'activité immobilière par région du littoral (sur 1 an / sur 4 ans)

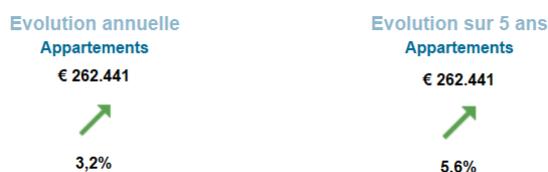
PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS SUR LA CÔTE

L'analyse comprend uniquement les appartements et non les flats ou les studios.

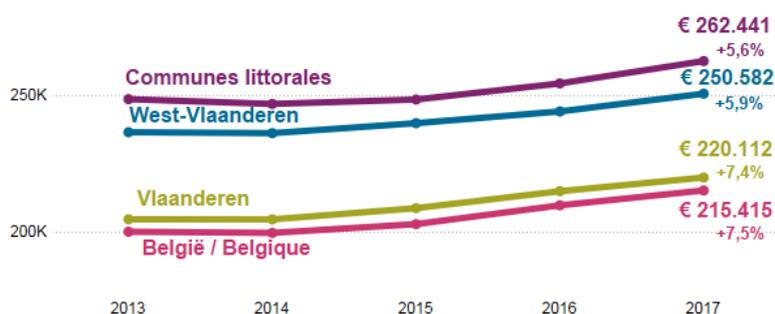
PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS SUR LA CÔTE – VISION GLOBALE

Comme indiqué dans le baromètre immobilier des notaires 2017, le prix moyen d'un appartement a augmenté durant l'année 2017 sur les différents zones géographiques (+2,5% au niveau national, +2,3% en Flandre et +2,8% en Flandre occidentale).

Le prix moyen d'un appartement à la côte suit également cette tendance avec une croissance par rapport à 2016 de +3,2%. En moyenne, un appartement au littoral s'est payé 262.000 EUR au cours de 2017. Sur un horizon de 5 ans, la croissance du prix moyen d'un appartement au littoral est de +5,6%. Un appartement y coûte plus ou moins 14.000 EUR en plus qu'en 2013.



Le graphique 5 ci-dessous présente l'évolution des prix moyens sur les différentes zones géographiques sur un horizon de 5 ans et permet une comparaison entre eux.

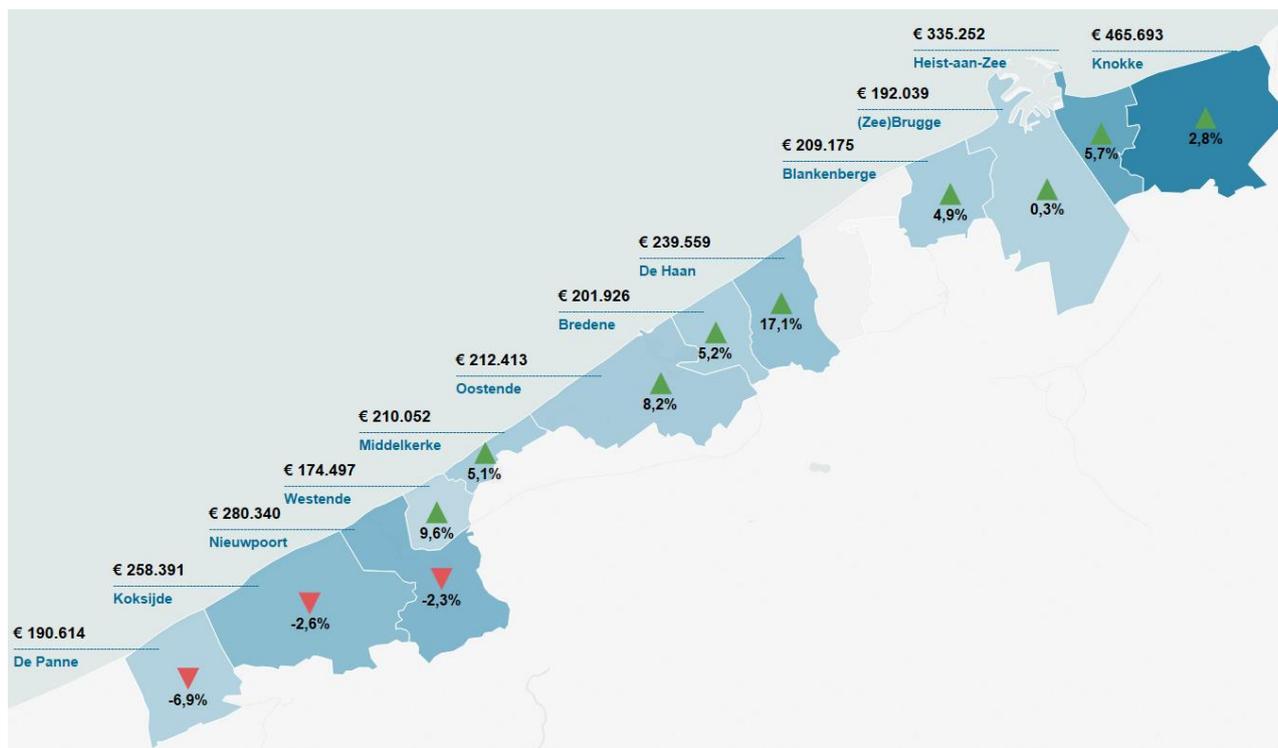


Graphique 5 : Prix moyens des appartements sur différents zones géographiques et évolution sur un horizon de 5 ans

Les prix moyens des appartements sur un horizon de 5 ans au niveau national et en Flandre ont augmenté de +/- 7,5% tandis que l'augmentation en Flandre occidentale et au sein des communes côtières n'a été que de respectivement +5,9% et +5,6%.

En moyenne, le prix d'un appartement au littoral est, en 2017, de +4,7% supérieur à la moyenne des appartements en Flandre occidentale, +19,2% par rapport à la Flandre et +21,8% par rapport au niveau national.

PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS SUR LA CÔTE – VISION PAR COMMUNE



Graphique 6 : Prix moyens des appartements par commune du littoral en 2017

La carte ci-dessus montre le prix moyen d'un appartement dans les différentes communes du littoral en 2017. L'intensité de la couleur étant proportionnelle au prix moyen, plus la couleur est foncée, plus le prix est élevé. Les flèches affichent l'évolution positive (flèche verte) ou négative (flèche rouge) du prix moyen par rapport à 2016. Ces variations sont également exprimées en pourcentage.

Le prix moyen à Wenduine n'est pas affiché par manque d'observations pour être représentatif.

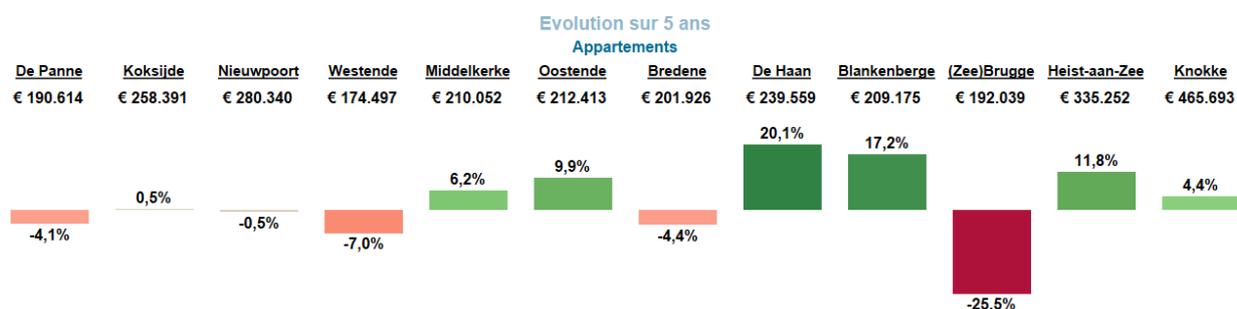
Les prix moyens varient entre 174.500 EUR et 466.000 EUR. Les appartements les moins chers se trouvent à Westende, La Panne et Zeebruges, sous la barre des 200.000 EUR. Les plus chers se trouvent à Nieuwpoort, Heist-aan-Zee et Knokke, respectivement supérieurs à 280.000 EUR, 335.000 EUR et 465.000 EUR.

Nous remarquons que seuls les prix moyens des trois communes côtières à l'ouest, à savoir La Panne, Coxyde et Nieuwpoort, diminuent par rapport à 2016 (de -2,3% à -6,9%). Les augmentations dans les autres communes côtières oscillent entre +0,3% à Zeebrugge et +17,1% à De Haan.

Les fortes augmentations à De Haan (+17,1%) et à Westende (+9,6%) doivent être mises en perspective avec les diminutions constatées sur l'année 2016 (respectivement -5,4% et -11,4%).

A l'inverse, la forte diminution à De Panne par rapport à 2016 doit être relativisée au vu de l'augmentation de 10,8% en 2016 suite au projet d'appartements à assistance Vulpia.

Le graphique 7 affiche l'évolution du prix moyen d'un appartement par commune du littoral entre 2013 et 2017.



Graphique 7 : Evolution du prix moyen d'un appartement au littoral entre 2013 et 2017

La forte diminution constatée à Zeebrugge est liée au faible nombre d'observations sur cette commune aussi bien en 2017, qu'en 2013. L'année 2013 présente, en effet, une moyenne anormalement élevée par rapport aux années antérieures ou suivantes due à ce faible nombre d'observations et à l'influence de quelques ventes à prix élevés.

En ce qui concerne Blankenberge, nous constatons une hausse constante depuis 2013, année durant laquelle un recul de -7,1% était enregistré. Ce recul a été presque totalement effacé durant l'année suivante. Sur un référentiel de 4 ou 6 ans, l'augmentation serait de +11% et +9%. Ceci relativise l'augmentation de +17,2% sur 5 ans reprise dans le graphique 7 ci-dessus.

Le même phénomène est constaté à Heist-aan-Zee qui a vu sa moyenne diminuer de -7,6% sur l'année 2013 et réaugmenter de +9,3% en 2014. L'augmentation sur un référentiel de 4 ou 6 ans serait de +2% et +3%.

MÉDIANE ET INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS

Dans les graphiques ci-dessous, nous passons du concept de moyenne à celui de médiane.

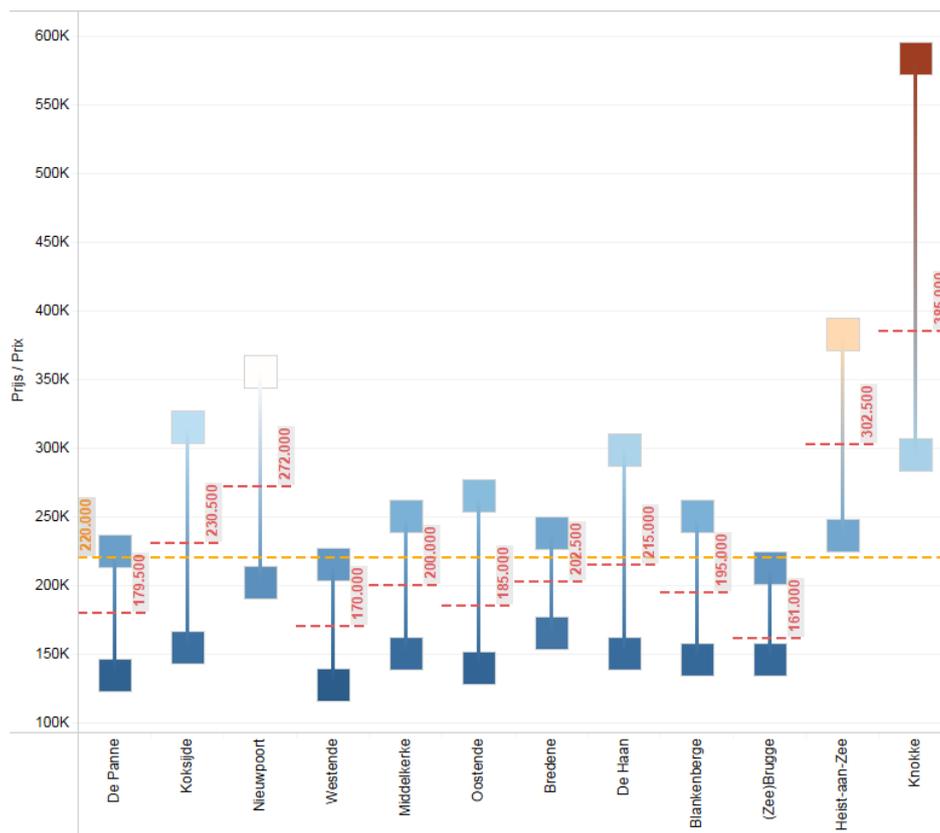
Comme expliqué pour l'analyse des maisons, la médiane permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

Pour illustrer, la médiane pour le prix de vente d'un appartement située sur la côte est de 220.000 € en 2017. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites sous les 220.000 € et 50% à un prix supérieur.

Cette méthode permet d'exclure l'influence des ventes à des prix extrêmement hauts ou extrêmement bas, susceptibles de fausser l'interprétation des données.

En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons sur les 50% des ventes centrées sur la médiane (l'observation au milieu).

Cette information nous renseigne quant à la dispersion des observations autour de la médiane.



Graphique 8 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations.

La ligne pointillée orange marque le prix médian d'un appartement en 2017 sur l'ensemble des communes côtières. Ce qui implique que 50% des ventes d'un appartement situé sur la côte se sont faites, en 2017, sous les 220.000 € et 50% à un prix supérieur.

Sur base de ce graphique, nous remarquons les points suivants :

- ✓ Les communes ayant les prix médians les plus faibles ont les intervalles comprenant 50% des observations les plus petits. Comme exception à cette règle, nous pouvons citer Koksijde et De Haan qui malgré leur médiane proche de la médiane côtière présentent des intervalles comprenant 50% des observations plus étendus que les autres communes. Ce phénomène est dû à la présence de différents quartiers au sein de ces communes et ainsi une plus grande disparité dans le prix des appartements qui y sont vendus.
- ✓ Les 2 communes les plus chères ont au moins 75% de leurs observations au-dessus de la médiane du littoral. Il s'agit des communes de Knokke et Heist-aan-Zee. Au moins 75% des appartements situés dans ces communes se vendent d'office au-delà de 220.000 EUR. 50% des appartements situés à Heist-aan-Zee se vendent à un prix supérieur à 303.000 EUR et à plus de 385.000 EUR à Knokke.
- ✓ Comme expliqué précédemment, la commune de Zeebrugge ne contient que peu d'observations. Les moyennes, médianes, variations annuelles et intervalles sont donc à relativiser.
- ✓ Hormis Zeebruges, la commune de Westende affiche le prix médian le plus bas (170.000 EUR). 75% des appartements y sont vendus à un prix inférieur à 215.000 EUR.

PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS SUR LA DIGUE

Un nombre élevé d'observations disponibles dans la période d'analyse permet de dégager des indicateurs de prix plus fiables. Cependant, certaines communes présentent peu d'observations sur la digue en 2017. C'est notamment le cas des communes de Nieuport, Westende, De Haan et Heist-aan-Zee. Les moyennes, médianes, variations annuelles et intervalles sont donc à relativiser pour ces communes-là.

La commune de Bredene ne présente, quant à elle, pas de rue avec vue sur mer et ne fera dès lors pas partie de la présente analyse. Les communes de Wenduine et de Zeebrugge ne comprennent pas assez d'observations en 2017 pour être affichées.

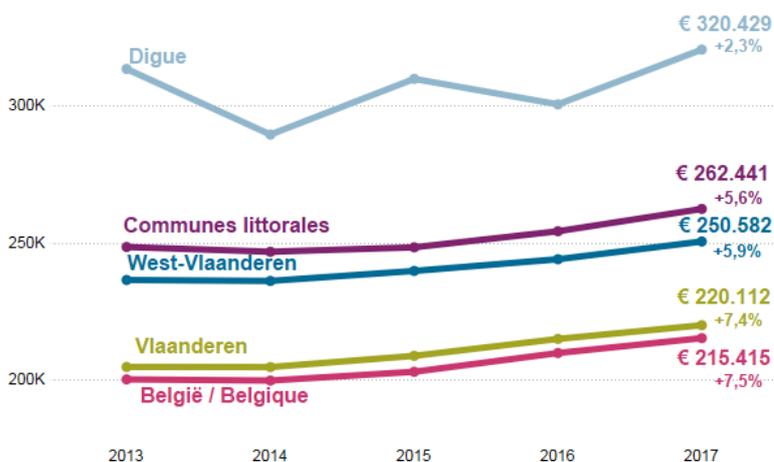
PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS SUR LA DIGUE – VISION GLOBALE

Un appartement sur la digue a coûté en moyenne 320.000 EUR en 2017, soit +6,6% par rapport à 2016 et +2,3% sur un horizon de 5 ans.



Le graphique 9 à côté présente l'évolution de ces prix moyens sur un horizon de 5 ans et les compare à la moyenne de zones géographiques globales.

En moyenne, le prix d'un appartement sur la digue, en 2017, est de +22,1% supérieur à la moyenne des appartements au sein des communes côtières, +27,9% par rapport à la Flandre occidentale, +45,6% par rapport à la Flandre et +48,7% par rapport au niveau national.



Graphique 9 : Prix moyens des appartements sur différents zones géographiques et évolution sur un horizon de 5 ans

PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS SUR LA DIGUE – VISION PAR COMMUNE



Graphique 10 : cartographie du prix moyen des appartements sur la digue par commune côtière

La carte ci-dessus montre le prix moyen d'un appartement sur la digue dans les différentes communes du littoral en 2017. L'intensité de la couleur étant proportionnelle au prix moyen, plus la couleur est foncée, plus le prix est élevé. Les flèches affichent l'évolution positive (flèche verte) ou négative (flèche rouge) du prix moyen par rapport à 2016. Ces variations sont également exprimées en pourcentage.

Les prix moyens varient entre 209.000 EUR et un peu plus de 650.000 EUR. Les appartements les moins chers se trouvent à Westende, La Panne et Middelkerke, sous la barre des 240.000 EUR. Les plus chers se trouvent à Heist-aan-Zee, De Haan et Knokke, avec des prix moyens de respectivement 361.000 EUR, 393.000 EUR et 652.000 EUR. Les prix moyens d'un appartement sur la digue à De Haan et à Heist-aan-Zee doivent être pris avec précautions suite au nombre réduit d'observations, comme expliqué précédemment.

Nous remarquons que les prix moyens des communes côtières à l'ouest, à savoir De Panne, Koksijde, Nieuwpoort et Westende, diminuent par rapport à 2016 (de -0,6% à -15,2%). Comme De Haan, les variations de Nieuwpoort et Westende sont à prendre avec précautions étant donné le nombre réduit d'observations sur un an.

Il est à souligner la belle progression du prix moyen d'un appartement sur la digue à Blankenberge (+16,8% sur 5 ans) et un prix moyen en 2017 de 267.000 EUR, prix moyen le plus élevé depuis 2010. Cette augmentation est également confirmée lorsque nous analysons l'évolution des prix médians.

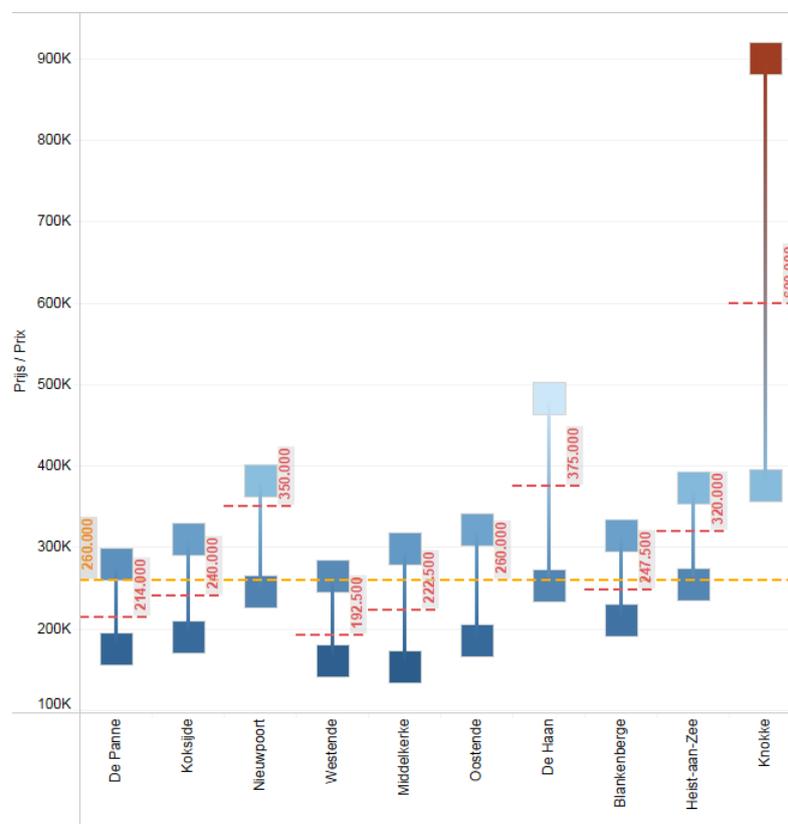
La diminution du prix moyen d'un appartement sur la digue à Ostende (-6,1%) par rapport à 2016 n'est pas confirmée par l'évolution du prix médian qui augmente, quant à lui, de +2,2%. Le prix moyen de 2016 est fortement influencé par des ventes à des prix élevés.

Nous ne présentons pas l'évolution sur 5 ans du prix des appartements sur la digue, commune par commune, suite au nombre limité d'observations sur un an. L'influence de quelques ventes à prix élevés dans une commune une année et l'absence de ces ventes l'année suivante entraîne une grande variabilité du prix moyen ne reflétant pas l'évolution réelle des prix sur la digue de cette commune.

Nous pointons néanmoins l'évolution positive des prix des appartements sur la digue à Blankenberge. Le prix moyen en 2017 atteint un nouveau record sur la période envisagée (2010-2017). Nous avons tiré la même conclusion au niveau du prix moyen d'appartement sur l'ensemble de la commune.

MÉDIANE ET INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS

Dans les graphiques ci-dessous, nous passons du concept de moyenne à celui de médiane et nous introduisons, à nouveau, également le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane nous renseignant sur la dispersion des observations autour de cette dernière.



Graphique 11 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations.

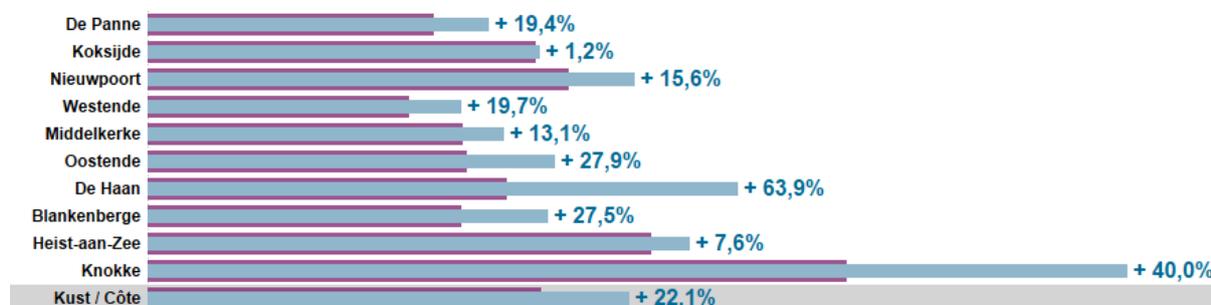
Comme mentionné dans l'introduction, la ligne pointillée orange marque le prix médian d'un appartement sur la digue sur l'ensemble des communes côtières. Ce qui implique que 50% des ventes d'un appartement sur la digue se sont faites, en 2017, sous les 260.000 € et 50% à un prix supérieur.

Sur base de ce graphique, nous remarquons les points suivants :

- ✓ Les communes ayant les prix médians les plus faibles ont les intervalles comprenant 50% des observations les plus petits.
- ✓ Comme expliqué précédemment, les communes de Nieuport, Westende, De Haan et Heist-aan-Zee ne contiennent que peu d'observations en matière de ventes d'appartements sur la digue. Les moyennes, médianes, variations annuelles et intervalles sont donc à relativiser.
- ✓ Les 4 communes les plus chères ont au moins 75% de leurs observations au-dessus de la médiane du littoral. Il s'agit des communes de Knokke, De Haan, Nieuport et Heist-aan-Zee. Au moins 75% des appartements situés dans ces communes se vendent au-delà de 260.000 EUR. Sur la digue à Knokke, 75% des appartements se vendent à un prix supérieur à 375.000 EUR et 50% à plus de 600.000 EUR. Les médianes et intervalles de De Haan, Nieuport et Heist-aan-Zee sont à prendre avec prudence comme expliqué ci-dessus.
- ✓ La commune de Westende affiche le prix médian le plus bas (192.500 EUR). Au moins 75% des appartements y sont donc vendus à un prix inférieur à 265.000 EUR.

SURPLUS À PAYER POUR UN APPARTEMENT SUR LA DIGUE PAR COMMUNE

Le graphique 12 ci-dessous met en perspective la moyenne des prix des appartements en 2017 sur l'entièreté de la commune côtière et sur la digue. Les pourcentages expriment la part du prix moyen de la commune qu'il a fallu, en moyenne, payer en plus pour l'acquisition d'un appartement sur la digue de cette commune. Ces pourcentages étant toujours positifs, il est clair qu'une acquisition sur la digue sera, en moyenne, plus chère que les prix pratiqués dans la même commune.



Graphique 12 : Prix moyens des appartements en 2017 sur la digue (bleu) et sur l'entièreté de la commune côtière (violet), et différence en pourcentage entre le prix moyen sur la commune et sur la digue

Sur l'ensemble des communes côtières, le surplus moyen à payer est de 22,1%.

Comme exceptions, nous pouvons citer Koksijde, d'une part, avec un surplus de seulement 1,2% en moyenne et Knokke et De Haan, d'autre part, avec des surplus de respectivement +40,0% et + 63,9%. Des surplus plus élevés en pourcentage sont notamment influencés par la rareté (surtout à De Haan), par la localisation sur la digue ou encore par le luxe rajouté afin de se différencier des autres appartements à proximité.