

BAROMÈTRE DES NOTAIRES

IMMOBILIER À LA CÔTE

WWW.NOTAIRE.BE

2018

Ce baromètre côtier donne un aperçu de l'évolution de l'activité immobilière et des prix des appartements sur la côte. Dans ce baromètre, vous découvrirez pour la première fois, le prix d'un appartement sur la côte en fonction du nombre de chambre et vous constaterez sur la différence de prix entre un appartement existant et un appartement neuf.

L'immobilier sur la côte reste populaire en 2018. Le volume de l'immobilier confirme le niveau record de 2017 et augmente même légèrement (+0,6%). Le prix moyen d'un appartement est, néanmoins, en baisse pour la première fois depuis 2014. Le prix d'un appartement sur la digue a également baissé l'an dernier. Un appartement y coûte en moyenne 25% de plus qu'un appartement ailleurs dans la commune. À Knokke et De Haan cet écart est proche de 50% en plus. Sur la côte, un nouvel appartement en 2018 coûte en moyenne environ 45.000 EUR de plus qu'un appartement existant. Dans des communes comme Ostende et Blankenberge, la surplus est presque deux fois plus élevée. Pour un appartement à une chambre sur la côte, le prix à payer est environ la moitié du prix d'un appartement à deux chambres. Le supplément à payer pour passer d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres est en moyenne de 150.000 EUR.

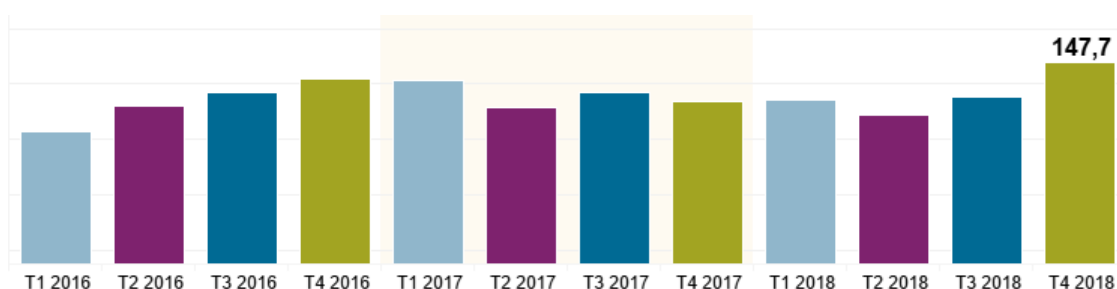
APERÇU GÉNÉRAL DE LA SITUATION



L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE À LA CÔTE

L'index de l'activité immobilière sur la côte est basé sur les biens immobiliers situés dans les communes côtières pour lesquels les dossiers sont reçus dans les études notariales. Cet indice, présenté dans le graphique ci-dessous, clôture le 4^{ème} trimestre 2018 à 147,7 points, en hausse de +10,6% par rapport au même trimestre de 2017. Par rapport au 3^{ème} trimestre 2018, l'activité progresse de 9,1%. Ce dernier trimestre de 2018 devient ainsi le trimestre le plus actif pour l'immobilier côtier depuis l'existence de l'indice. Ce sont surtout les mois d'octobre et de novembre qui ont été les plus actifs. L'activité a été supérieure de 30% au volume moyen de l'immobilier durant les autres mois.

Au cours des neuf premiers mois de l'année, toutefois, l'activité immobilière a légèrement diminué par rapport à la même période en 2017. Chaque trimestre, l'indice a baissé par rapport au même trimestre de l'année précédente. En raison du 4^{ème} trimestre exceptionnellement chargé, l'activité immobilière sur l'ensemble de l'année 2018 a finalement augmenté de +0,6% par rapport à 2017.



Graphique 1 : Indice de l'activité immobilière en zone côtière

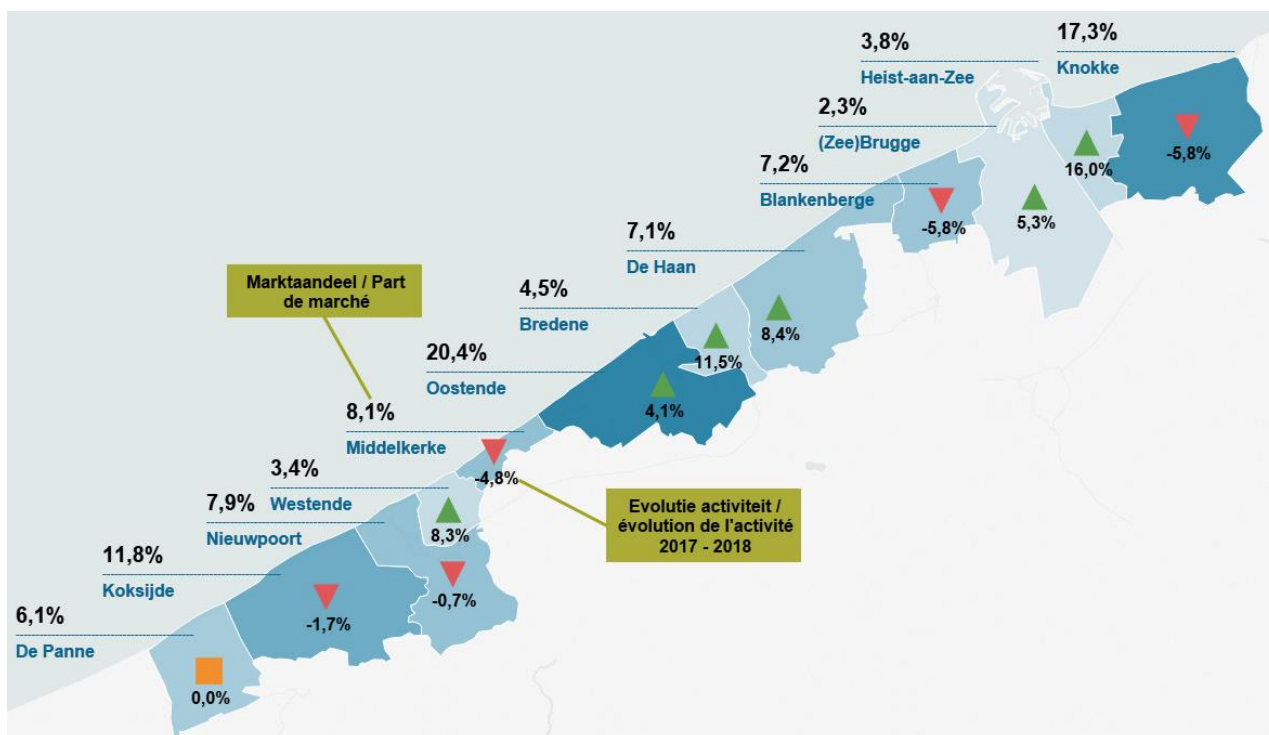
Le nombre de transactions immobilières dans la zone côtière a donc été légèrement supérieur à celui de 2017, mais, comme le montre le graphique 2, cette tendance n'est pas suivie dans toutes les municipalités côtières. Par municipalité côtière, le nombre de transactions immobilières en 2018 est comparé à 2017 (flèches et pourcentage mentionnés sous les flèches). Le code de couleur reflète à son tour le volume de biens immobiliers de cette municipalité côtière. Plus cette municipalité est sombre, plus elle est active, et donc plus sa part de marché dans la zone côtière est importante. Cette part de marché est également mentionnée.

C'est à Ostende et à Knokke que l'on trouve le plus grand nombre de biens immobiliers. Ces deux communes représentent près de 40 % de toutes les transactions sur la côte. Ostende reste leader avec une part de marché de 20,4% en 2018. En hausse par rapport à l'année dernière, la part de marché y était de 19,7 %.

Knokke, en revanche, a vu sa part de marché diminuer légèrement en 2018 par rapport à 2017. Le volume immobilier représente 17,3% de la zone côtière en 2018 contre 18,4% en 2017.

Koksijde complète le top 3 des communes ayant la plus grande part de marché sur la côte avec 11,8% en 2018.

Les communes côtières ayant le plus faible nombre de transactions immobilières dans la zone côtière sont Zeebrugge et Westende avec respectivement une part de marché de 2,3% et 3,4% en 2018).



Graphique 2: Part de marché et évolution de l'activité immobilière 2017-2018 de chaque municipalité côtière

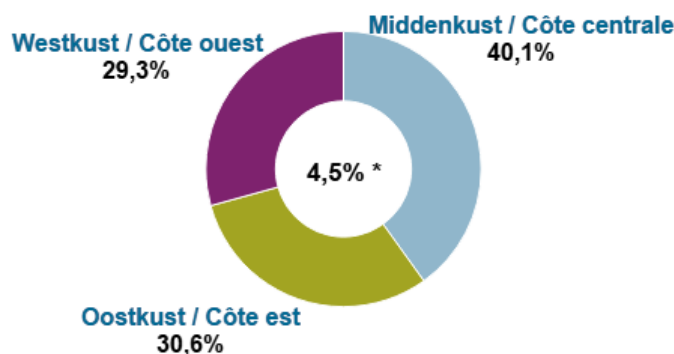
Par rapport à 2017, c'est à Heist-aan-Zee, Bredene et De Haan que l'activité immobilière a le plus progressé en 2018. Ensemble avec Ostende et Zeebrugge, ce sont les seules communes qui ont enregistrées une croissance continue de leur activité immobilière au cours des 3 dernières années.

Les communes de Middelkerke, Blankenberge et Knokke ont vu leur activité immobilière diminuer d'environ 5% par rapport à l'année précédente. Pour Middelkerke, le nombre de transactions immobilières est en baisse pour la deuxième année consécutive.

En 2018, l'activité immobilière côtière a représenté 4,5% de l'ensemble des transactions immobilières en Belgique. Un peu plus d'un tiers (35,2%) de l'activité immobilière en Flandre occidentale se situe dans les communes côtières. L'importance de l'immobilier côtier augmente au fil des années. Par rapport à 2014, le volume sur la côte par rapport volume national était de 4,3% et 34,1% des transactions immobilières de Flandre occidentale ont eu lieu dans la région côtière.

Comme indiqué plus haut, Ostende, Knokke et Koksijde sont les communes côtières où l'activité immobilière est la plus importante. Lorsque nous subdivisons la côte en 3 zones, à savoir

- Côte ouest, reprenant les communes de De Panne, Koksijde, Nieuwpoort et Westende
- Côte centrale, reprenant les communes d'Oostende, Bredene, De Haan et Middelkerke
- Côte est, reprenant les communes de Blankenberge, Zeebrugge, Heist-aan-Zee et Knokke

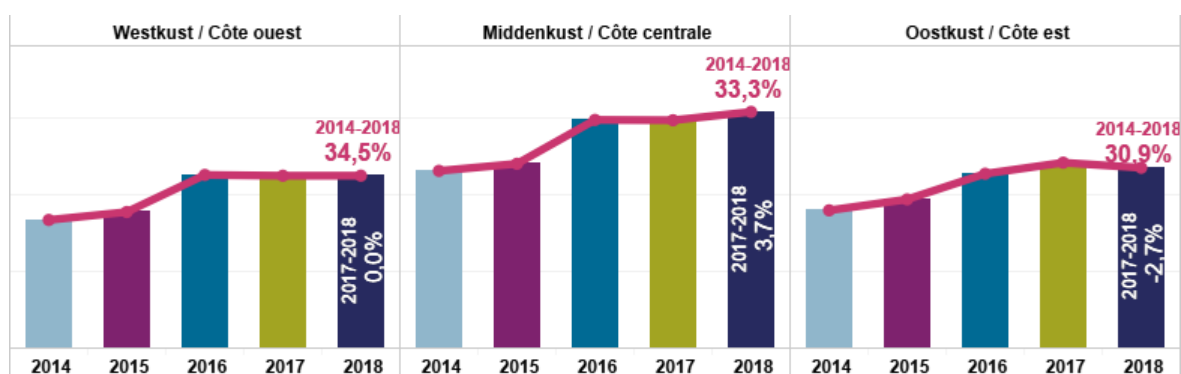


Graphique 3: Répartition de l'activité immobilière par région côtière
(* = de l'activité immobilière totale en Belgique)

Nous constatons ainsi que la côte ouest, la côte centrale et la côte est ont toutes une station balnéaire dans le top 3 des municipalités ayant la plus grande part. Il est donc intéressant d'examiner également l'activité par zone côtière et leur relation mutuelle. Le graphique 3 montre cette comparaison. Par exemple, la côte centrale (de Middelkerke à Blankenberge) représente 40,1% de l'activité immobilière sur la côte. Avec un peu moins de 30 %, la côte ouest est la zone côtière ayant le plus faible volume immobilier.

Sur l'ensemble de la zone côtière, le nombre de transactions immobilières a augmenté de +0,6% par rapport à 2017 (voir précédemment). La côte centrale, où l'activité à Ostende est déterminante, est la seule zone qui a pu stimuler cette croissance. Par rapport à 2017, le volume de l'immobilier a augmenté de 3,7%. Le nombre de transactions immobilières sur la côte ouest est demeuré stable par rapport à l'an dernier et la côte est a connu une baisse (-2,7 %).

Sur une période de 5 ans, le nombre de transactions dans chaque région côtière a augmenté de plus de 30%. L'activité a augmenté de 34,5 % sur la côte ouest, de 33,3 % sur la côte centrale et de 30,9 % sur la côte est par rapport à 2014.



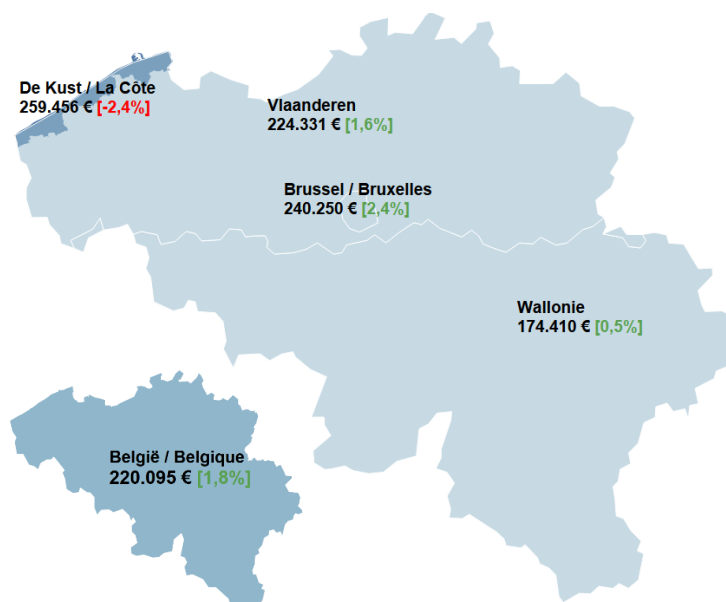
Graphique 4: Evolution de l'activité immobilière par zone côtière

PRIX MOYEN D'UN APPARTEMENT À LA CÔTE

L'analyse développée ci-dessous ne prend en compte que les appartements et non les flats ou les studios.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS À LA CÔTE BELGE

Le graphique 5 présente le prix moyen des appartements en 2018 à la côte belge et compare ce dernier au prix moyen au niveau national et dans les 3 régions du pays.



Graphique 5 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2018 au niveau régional et pour la côte belge et son évolution par rapport à 2017

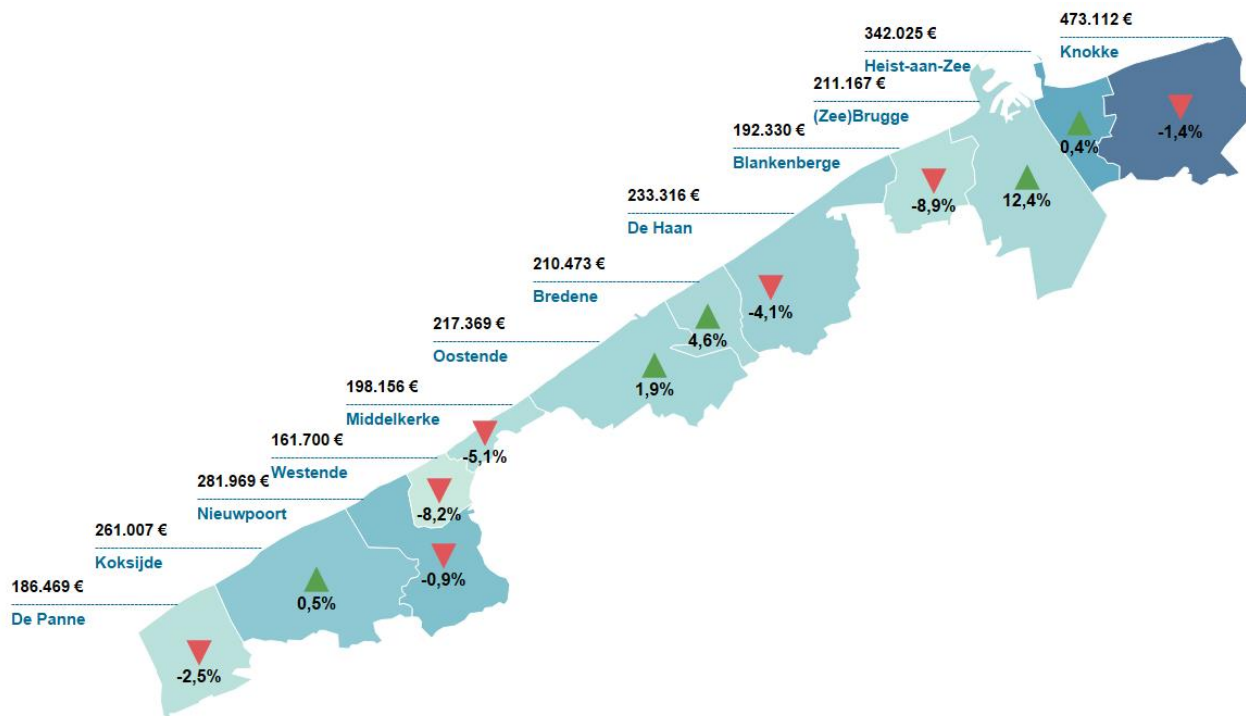
Le prix moyen d'un appartement en 2018 à la côte belge est plus élevé que la moyenne au niveau national et régional. Un prix moyen supérieur au niveau national de +17,9% et supérieur aux 3 régions (de +8,0% par rapport à Bruxelles, de +15,7% par rapport à la Région Flamande et de +48,8% par rapport à la Région Wallonne).

Il faut compter en moyenne +40.000 EUR en plus pour acheter un appartement à la mer comparé au prix moyen sur l'ensemble du territoire belge.

Les appartements à la mer ont été en moyenne vendus en 2018 à un prix inférieur par rapport à 2017 (-2,4%). Cependant, au niveau communal, les évolutions de prix varient fortement. Il s'agit de la première diminution depuis 2014 et consécutive à une hausse de plus de +5% en 2017.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – CÔTE BELGE

La carte ci-dessous affiche le prix moyen d'un appartement dans les différentes communes côtières en 2018. L'intensité de la couleur est proportionnelle au prix moyen : plus la couleur est foncée, plus le prix est élevé. Les flèches montrent l'évolution positive (flèche verte) ou négative (flèche rouge) du prix moyen en comparaison à 2017.



Graphique 6 : Carte des communes à la côte belge présentant le prix moyen pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

Les prix moyens fluctuent dans les communes côtières entre 161.000 EUR et 474.000 EUR. La dispersion entre la commune la plus chère et la moins chère augmente par rapport à 2017 de +7,4% (dispersion passe de 292.000 EUR à 313.000 EUR), reflétant un marché immobilier à la côte de plus en plus hétérogène. Ce phénomène est influencé par les différences de prix entre les appartements anciens et nouveaux/rénovés sur le marché.

Les appartements situés dans les communes de De Panne, Westende, Middelkerke et Blankenberge affichent un prix moyen inférieur à 200.000 EUR. Ces communes offrent des appartements à la mer à des prix les plus abordables du marché immobilier à la côte belge.

Les communes de Koksijde, Nieuwpoort, Oostende, Bredene, De Haan et Zeebrugge offrent quant à elles des appartements situés, en moyenne, dans une gamme de prix supérieur, dans une tranche de prix de 200.000 EUR à 300.000 EUR.

Les communes de Heist-aan-Zee et Knokke offrent des appartements dans une gamme de prix hors du commun comparée aux autres communes avec un prix moyen de, respectivement 342.025 EUR et 473.112 EUR. Ces 2 communes auxquelles se rajoutent Koksijde et Nieuwpoort affichent un prix moyen supérieur à la moyenne côtière.

En comparaison à l'année 2017, la tendance des prix s'est inversée, le prix moyen des appartements a baissé dans plus de la moitié des communes côtières. Blankenberge a subi, après plusieurs années de croissance, une diminution de son prix de -8,9%. Le niveau des prix a été soutenu durant ces 4 dernières années pour afficher

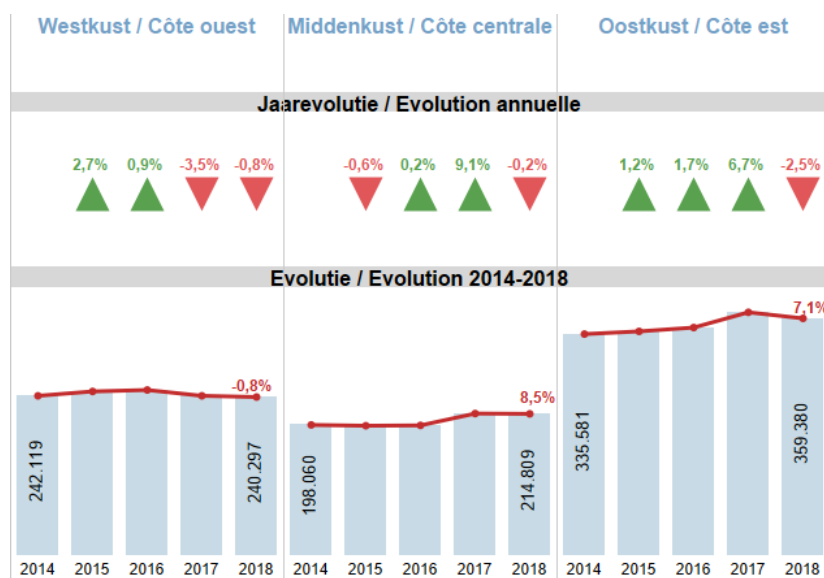
en 2017 un prix moyen supérieur à 200.000 EUR. En comparant 2018 avec 2017, moins d'appartements ont été vendus à un prix supérieurs à 350.000 EUR, pouvant expliquer en partie la diminution du prix moyen pour cette année (inférieur à 200.000 EUR).

La diminution de Knokke reflète une correction des prix suite à la forte hausse de 2017 (+6,7%). Il persiste une croissance positive de son prix moyen par rapport à 2014, maintenant la commune de Knokke comme la plus chère de la côte belge (473.112 EUR).

Zeebrugge a connu l'augmentation la plus importante du prix moyen pour un appartement (+12,4%). Cette hausse est une correction d'une baisse consécutive du prix sur ces 3 dernières années. Un appartement dans cette commune coûte à présent en moyenne 211.167 EUR, passant à nouveau au-dessus des 200.000 EUR (atteint pour la 1^{re} fois en 2015).

Oostende est la seule commune côtière pour laquelle les prix moyens augmentent pour la 3^{ème} année consécutive.

Comme dans l'étude de l'activité immobilière, nous avons utilisé la même répartition des communes dans les différentes zones côtières pour l'analyse du prix moyens des appartements sur les 5 dernières années.



Graphique 7 : Evolution annuelle du prix moyen des appartements dans les 3 zones côtières

Sur la côte ouest et la côte centrale, le niveau des prix en 2018 est plus ou moins similaire (25.000 EUR de différence). Le prix moyen y diminue légèrement, de respectivement -0,2% et -0,8%.

Sur la côte est les prix moyens des appartements sont les plus élevés de la côte belge. Le prix moyen y diminue en 2018 d'un peu plus de 2% (première diminution depuis ces 5 dernières années). Après une hausse plus importante de +6,7% en 2017, la diminution de 2018 semble être une correction du prix moyen de 2017 plutôt qu'une réelle diminution du prix

en 2018.

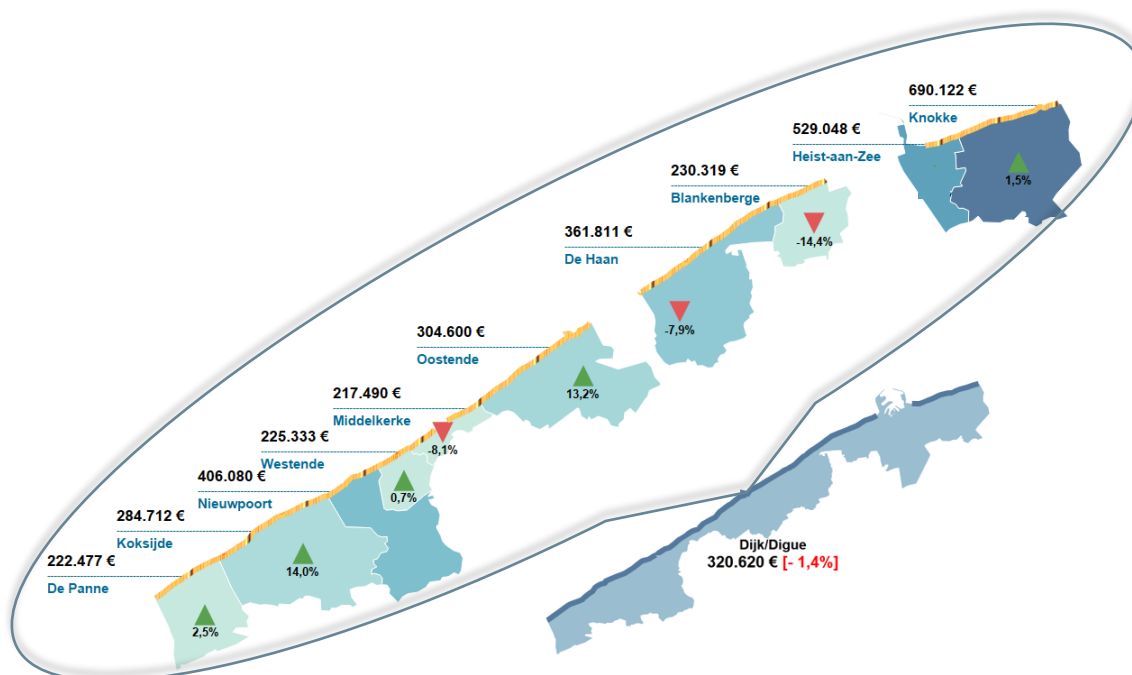
Nous observons dans le graphique ci-dessus l'évolution annuelle du prix moyen des appartements depuis 2014 dans les 3 zones côtières. Sur une période de 5 ans, les prix moyens des appartements ont augmenté le plus sur la côte centrale et la côte est (à savoir +8,5% et +7,1%). Tandis que sur la côte ouest, l'évolution des prix depuis 2014 est stable (-0,8%).

Au vu d'une inflation de 7 % sur la période 2014-2018, la croissance réelle des prix des appartements se limite à une diminution sur la côte ouest -7,8% et une croissance de +1,5% sur la côte centrale et de +0,1% sur la côte est.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – LA DIGUE

Pour l'analyse du prix moyen d'un appartement sur la digue, nous nous limitons aux communes présentées sur la carte ci-dessous affichant un nombre suffisant d'observations pour l'année 2018 pour pouvoir donner un prix moyen représentatif.

Tout comme pour l'analyse du prix moyen d'un appartement dans une commune côtière, la carte ci-dessous illustre le prix moyen d'un appartement sur l'ensemble de la digue et zoome ensuite commune par commune. L'intensité de la couleur est proportionnelle au prix moyen : plus la couleur est foncée, plus le prix est élevé. Les flèches montrent l'évolution positive (flèche verte) ou négative (flèche rouge) du prix moyen en comparaison à 2017. Ces variations sont également exprimées en pourcentage.



Graphique 8 : Carte présentant le prix moyen pour un appartement sur la digue en 2018 et la variation par rapport à 2017

Un appartement sur la digue en Belgique coûte en moyenne 320.000 EUR, affichant une diminution de -1,4% par rapport à l'année précédente.

En zoomant sur les appartements vendus sur la digue par commune en 2018, les prix moyens évoluent entre 220.000 EUR et 691.000 EUR. La dispersion des prix moyens pour un appartement sur la digue entre la commune la moins chère et la commune la plus chère est de 471.000 EUR, soit +23,6% de plus par rapport au niveau communal, pour lequel la dispersion est de 313.000 EUR. On retrouve donc une plus grande hétérogénéité des appartements sur la digue.

Les appartements sur la digue à De Panne, Westende, Middelkerke et Blankenberge affichent, comme constaté au niveau communal, les prix moyens les plus bas de la côte belge (inférieurs à 250.000 EUR). Les appartements y sont vendus à des prix plus abordables, que ce soit sur la digue ou sur l'entièreté de la commune.

Les communes de Koksijde, Oostende et De Haan offrent quant à elles des appartements dans une gamme de prix supérieure, dans une tranche de prix de 250.000 EUR à 400.000 EUR.

Heist-aan-Zee et Knokke restent les communes les plus chères de la côte belge, tant sur la digue que sur l'entièreté de la commune. Les prix moyens affichés sur la digue y sont respectivement de 529.048 EUR et de

690.122 EUR. Seules ces communes et Nieuwpoort affichent un prix moyen supérieur à la moyenne de la digue (320.620 EUR).

En raison d'un nombre restreint d'observations pour les appartements vendus sur la digue dans les communes de Nieuwpoort, De Haan et Heist-aan-zee, le taux de croissance des prix n'est pas représenté.

En comparaison à l'année 2017, le prix des appartements sur la digue a connu la même tendance que celle des appartements sur l'entièreté de la commune côtière (-1,4%). Cette diminution peut toutefois être nuancée puisqu'au niveau communal, une minorité des communes affiche une baisse de leur prix moyen. Ces diminutions étant importantes, le prix moyen sur l'entièreté de la digue en est fortement influencé. L'écart de prix entre un appartement à la digue et un appartement dans les communes côtières s'est davantage creusé (+5,5% par rapport à 2017).

Koksijde et Oostende ont subi, après 2 années consécutives de baisse, une augmentation importante de leur prix moyen de respectivement, 14,0% et 13,2%. Les prix sur la digue à Koksijde ont fortement oscillé sur ces 5 dernières années, atteignant du -9,6% en 2016 et du +14,0% en 2018. Cette forte variation de prix peut être expliqué par un nombre plus important d'appartements « haut standing » vendus d'une année à l'autre.

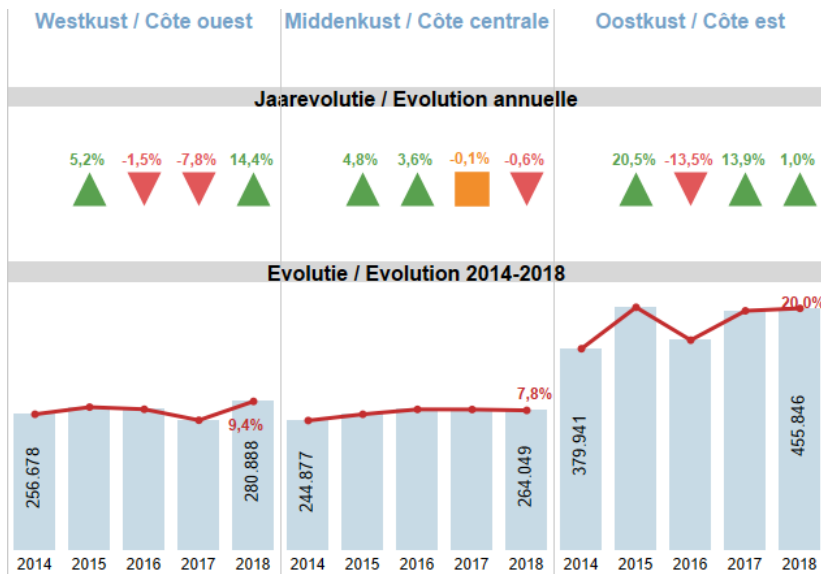
La variation de prix pour les appartements sur la digue à Oostende reflète une correction de prix par rapport à l'année passée (-8,3%). En analysant la période 2014 – 2018, le prix à Oostende a connu une augmentation de moindre ampleur qu'en 2018 mais tout de même importante (+8,5%).

Blankenberge est la commune qui a connu la diminution la plus importante du prix moyen pour un appartement sur la digue. Cette diminution très importante en 2018 (-14,4%) est caractérisée par 50% des ventes d'un appartement à un prix inférieur à 214.500 EUR alors qu'en 2017, 75% des appartements y ont été vendus à un prix supérieur à 212.500 EUR.

Sur la côte est, les prix moyens des appartements sur la digue sont les plus élevés de la côte belge. Cela a été constaté également au niveau de l'entièreté de la commune. La différence de prix est plus importante sur la digue que sur l'entièreté de la commune. Le prix moyen y augmente de +1,0% en 2018. Après une hausse plus importante de +13,9% en 2017.

Sur la côte ouest et la côte centrale, le niveau des prix sur la digue en 2018 est quasiment similaire (16.000 EUR de différence).





Graphique 9 : Evolution annuelle du prix moyen des appartements sur la digue dans les 3 zones côtières

Sur une période de 5 ans, les prix moyens des appartements sur la digue ont augmenté le plus sur la côte est (+20,0%). Tandis que sur la côte centrale et sur la côte ouest, l'évolution depuis 2014 représente un pourcentage nettement plus faible (de respectivement +9,4% et +7,8%).

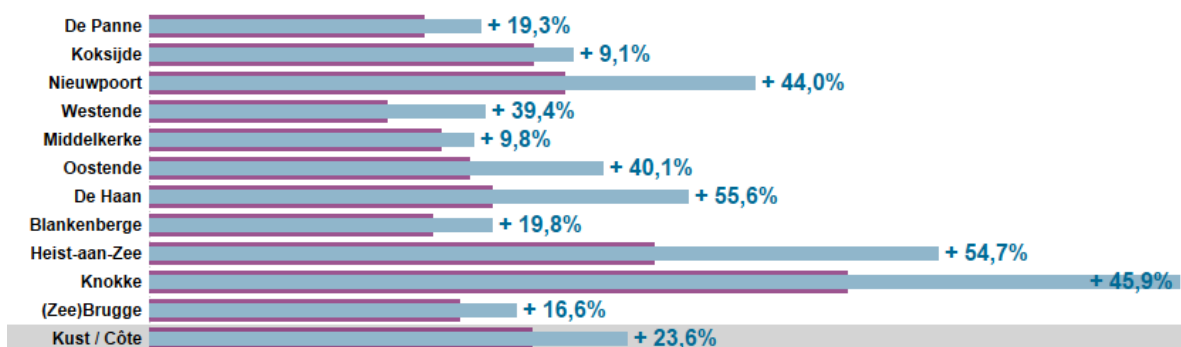
Au vu d'une inflation de 7% sur la période 2014-2018, la croissance réelle des appartements sur la digue est de +2,4% sur la côte ouest, +0,8% sur la côte centrale et +13,0% sur la côte est.

Le marché des appartements sur la digue et les appartements sur l'entièreté de la commune côtière

ne semble pas suivre les mêmes tendances de prix, excepté sur la côte centrale. Un appartement sur l'entièreté de la côte ouest affiche une diminution de -7,8% sur 5 ans alors que pour cette même zone côtière, un appartement sur la digue affiche une augmentation de +2,4%.

PRIX SUPPLÉMENTAIRE À PAYER POUR APPARTEMENT SUR LA DIGUE EN 2018 – COMMUNES CÔTIÈRES

Le graphique 10 présente une comparaison entre le prix moyen des appartements au niveau communal et sur la digue. Seules les communes pour lesquelles nous avons récolté suffisamment d'observations en 2018 sont prises en compte. Les pourcentages représentent le surplus moyen à payer pour l'acquisition d'un appartement sur la digue dans cette commune.



Graphique 10 : Prix moyen en 2018 des appartements sur la digue (bleu) et dans toute la commune côtière (mauve) / de différence en pourcentage entre le prix moyen dans la commune et sur la digue

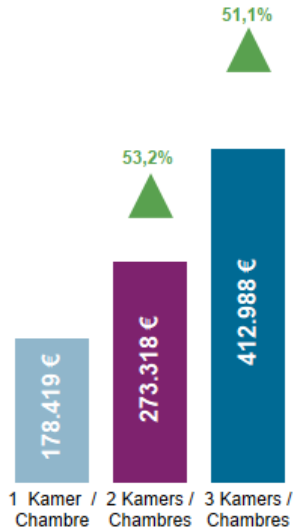
Des différences très importantes subsistent entre les communes côtières au niveau de la localisation d'un appartement. Par exemple, investir dans un appartement à Heist-aan-Zee sur la digue demande un investissement supplémentaire beaucoup plus important qu'un appartement dans la commune (+55,6%). Tandis

qu'à Middelkerke, cette différence d'investissement est nettement plus basse (+9,8%). Ce sont les deux cas extrêmes.

En moyenne, les individus ayant voulu acheter en 2018 un appartement sur la digue en Belgique ont dû prévoir un budget supplémentaire de +23,6% par rapport à l'achat d'un appartement sur l'entièreté de la commune. En comparaison à 2017, le budget supplémentaire à déboursier pour l'achat d'un appartement est devenu plus important (+5,5%).



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES

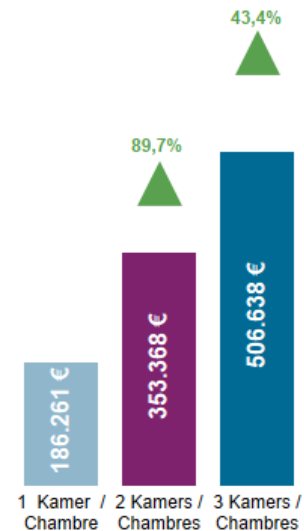


Graphique 11 : Prix moyen des appartements à la côte belge en 2018 par nombre de chambres

Le graphique 12 présente pour la digue les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le surplus à payer en pourcentage afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

Pour 2018, un appartement à 2 chambres coûte sur la digue en moyenne +89,7% en plus qu'un appartement à 1 chambre (+167.000 EUR) et de même, un appartement à 3 chambres coûte en moyenne 43,4% de plus qu'un appartement à 2 chambres (+153.000 EUR).

Le surplus à payer pour une chambre supplémentaire est donc plus important sur la digue que dans les communes côtières.



Graphique 12 : Prix moyen des appartements sur la digue belge en 2018 par nombre de chambres

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ANCIENNE ET NOUVELLE CONSTRUCTION



Graphique 13 : Prix moyen des appartements à la côte belge en 2018 par ancienne et nouvelle

Le graphique 13 présente pour la côte belge les prix moyens des appartements neufs et anciens, ainsi que le surplus à payer en pourcentage afin d'obtenir un appartement neuf.

Pour 2018, un appartement neuf à la mer coûte en moyenne +17,8% en plus qu'un appartement ancien (+45.000 EUR).

La différence de budget pour une nouvelle construction n'est pas très élevée, le prix reste sous la barre des 300.000 EUR.

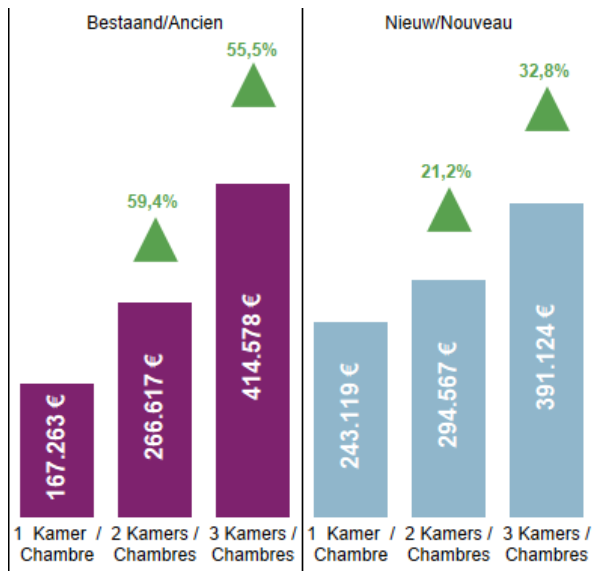
Cette faible différence peut être expliquée par plusieurs facteurs, à savoir la répartition des appartements neufs et anciens non uniforme entre les communes côtières et notamment par la différence de superficie qu'ils peuvent avoir.

Cette différence de prix pourrait donc encourager les acheteurs à choisir du neuf puisque le budget nécessaire à la rénovation d'un appartement ancien pourrait être plus important que les 45.000 EUR de différence, en moyenne.

Le graphique 14 présente pour la côte belge les prix moyens des appartements neufs et anciens par nombre de chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

En 2018, un appartement ancien à 2 chambres à la mer coûte en moyenne +59,4% de plus qu'un appartement à 1 chambre (+100.000 EUR) et de même, un appartement à 3 chambres coûte en moyenne +55,5% de plus qu'un appartement à 2 chambres (+148.000 EUR). Les différences par chambre pour un appartement neuf sont de moindres ampleurs, mais tout de même importantes.

La différence de budget pour un appartement par nombre de chambre peut fortement varier si il s'agit d'une nouvelle ou d'une ancienne construction. La moyenne est également influencée par une répartition non-uniforme du type d'appartement entre les communes côtières. En outre, d'autres facteurs tels que la superficie influence le prix moyen donné.



Graphique 14 : Prix moyen des appartements à la côte belge en 2018 par nombre de chambres anciennes et nouvelles