

Le nombre de transactions immobilières s'envole à la Côte belge

Les amateurs sont nombreux à vouloir acheter un appartement à la Côte. Sur les six premiers mois de 2021, le nombre de transactions a augmenté de +38,8% comparé à la même période en 2019. Les communes d'Ostende et de Knokke restent les plus plébiscitées. Les prix augmentent aussi, mais de manière beaucoup moins importante. Le prix moyen d'un appartement est désormais de 299.030 euros. Le prix moyen peut varier du simple au triple d'une commune à l'autre.

La Côte belge est toujours de plus en plus populaire auprès des acheteurs de biens immobiliers ! En comparant les six premiers mois de 2021 et la même période en 2020, le nombre de transactions immobilières a augmenté de + 47,5 %. Pour rappel les six premiers mois de 2020 avaient été marqués par le confinement lié au coronavirus, mais si l'on compare les six premiers mois de 2021 à ceux de 2019, l'augmentation est quand même de +38,8%.

« L'augmentation de l'activité immobilière sur la Côte est plus importante que pour l'ensemble de la Belgique, où l'augmentation par rapport à 2019 n'est " que " de 16,7 %. La forte augmentation des transactions à la Côte est liée au coronavirus. D'une part, les personnes qui veulent acheter une seconde résidence sont moins intéressées par l'immobilier à l'étranger, et d'autre part, de nombreux investisseurs veulent sécuriser leurs liquidités en investissant dans l'immobilier », analyse le notaire ostendais Bart van Opstal.

Quelles communes sont les plus populaires ?

Quelles sont les communes qui ont le plus attiré de nouveaux acheteurs ? Par rapport aux six premiers mois de 2020, les plus fortes augmentations d'activité en 2021 sont constatées à Heist-aan-Zee (+72,1%), Nieuport (+68.5%), Coxyde (+56.3%) et Middelkerke (+52,5%).

Si l'on regarde les parts de marché, c'est-à-dire les communes où le nombre absolu de transactions est le plus élevé, Ostende et Knokke continuent de dominer le classement. En 5 ans, ce classement a bougé. Nieuport est désormais la 4^e commune où le plus grand nombre de transactions immobilières a lieu. Heist-aan-Zee fait son entrée dans le top 10, après une année 2021 particulièrement chargée.

« A Heist-aan-Zee, la demande d'appartements plus chers est supérieure à l'offre. Les acheteurs sont devenus plus exigeants en période de coronavirus. Ils recherchent des appartements plus grands avec de grandes terrasses et attachent une importance particulière à l'emplacement du bien. Les communes dont l'offre répond à ces attentes voient le nombre de transactions immobilières augmenter le plus », détaille le notaire Bart van Opstal.

	2021	2016
Oostende	1	1
Knokke	2	2
Koksijde	3	3
Middelkerke	5	4
Nieuwpoort	4	5
Blankenberge	6	6
De Haan	8	7
De Panne	7	8
Bredene	10	9
Westende	11	10
Heist-aan-Zee	9	11
(Zee)Brugge	12	12

Classement des communes de la Côte où le nombre de transactions a été le plus élevé sur les premiers mois de l'année

Des prix qui augmentent beaucoup moins que l'activité

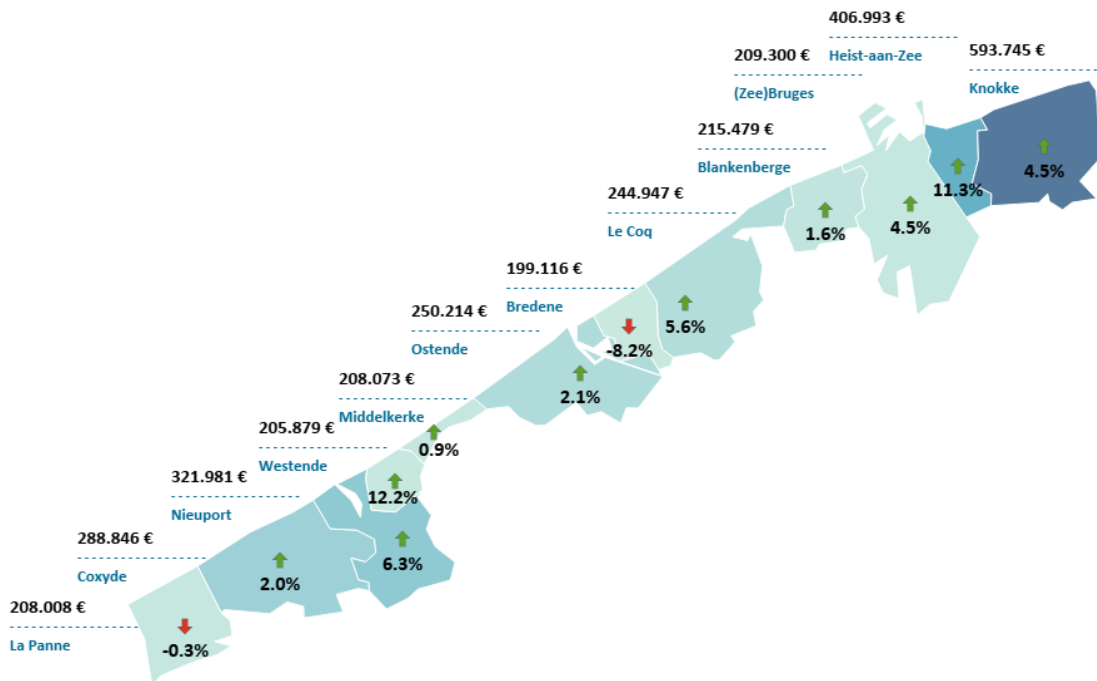
Si l'activité a connu une augmentation spectaculaire, les prix ont augmenté de manière nettement moins importante. Le prix moyen d'un appartement à la Côte durant les six premiers mois de 2021 est de 299.030 euros, soit une augmentation de +4,1% par rapport à 2020.

En 5 ans, le prix moyen d'un appartement a augmenté de +9,3% en tenant compte de l'inflation sur cette période. Cette évolution est inférieure à celle des appartements au niveau national (+13,4% après inflation). « *Le marché immobilier de la côte est en fait à deux vitesses : les prix des appartements neufs augmentent en raison de la forte demande et de la hausse des coûts de construction. Les prix des appartements plus anciens ne suivent pas cette hausse et ont même tendance à baisser. Ces deux tendances se compensent partiellement* », explique le notaire ostendais.

Cette augmentation moyenne n'est sans doute pas le meilleur indicateur à prendre en compte. En effet, le prix moyen d'un appartement à la Côte varie fortement en fonction de deux éléments : la commune où il se trouve et s'il est sur la digue ou non. Le marché immobilier de la Côte est très hétérogène, les différences de prix peuvent donc être très importantes.

Knokke près de 3 fois plus cher que Bredene !

Si l'on regarde le prix moyen d'un appartement par commune, on voit par exemple que le prix moyen dans la commune la plus chère, Knokke (593.745 euros), est près de 3 fois supérieur au prix moyen dans la commune la moins chère, Bredene (199.116 euros).



Prix moyen d'un appartement par commune lors des six premiers mois de 2021

Cette différence de prix est encore plus marquée pour les appartements situés sur la digue. Certaines communes atteignent d'ailleurs des records. Pour la première fois, les appartements sur la digue de Heist-aan-Zee affichent un prix moyen supérieur à 600.000 euros. A Knokke, le prix moyen d'un appartement sur la digue passe pour la première fois la barre des 870.000 euros.



Prix moyen d'un appartement sur la digue par commune lors des six premiers mois de 2021

Plus il y a de chambres, plus l'augmentation des prix est importante

Il est également intéressant de regarder l'évolution des prix selon le nombre de chambres des appartements. Si l'on compare les prix des six premiers mois de l'année 2021 avec ceux de 2020, plus le nombre de chambres est important, plus l'augmentation du prix a été marquée. Le prix des appartements 1 chambre est resté relativement stable (-0,3%). Il s'agit d'ailleurs de la seule catégorie d'appartements n'ayant pas connu une hausse continue de son prix sur les 5 dernières années. Concernant les appartements 2 chambres, le prix moyen a augmenté de +5,7%, soit une augmentation bien plus importante que celle des appartements 1 chambre.

Ce sont les appartements 3 chambres qui ont connu la plus forte augmentation. Le prix moyen d'un appartement 3 chambres a augmenté de +13,1%. Une augmentation bien plus forte que pour les appartements 1 ou 2 chambres. « La crise liée au coronavirus a renforcé le fait que les acheteurs recherchent plus que jamais des appartements plus grands, alors que l'offre y est plus réduite. Cela a comme conséquence que les prix des appartements trois chambres augmentent davantage », conclut le notaire Bart van Opstal.



Prix moyen d'un appartement selon son nombre de chambre et le coût supplémentaire à déboursier pour une chambre en plus.

À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 2,5 millions de clients franchissent la porte d'une étude notariale lors de moments-clés de leur vie. Ils y reçoivent des conseils indépendants sur mesure qui leur permettent de réaliser en toute confiance des projets tels que cohabiter, vendre une habitation, créer une société ou planifier une succession. Rendez-vous sur le site www.notaire.be pour plus d'informations sur les moments clés de votre vie, des vidéos, des FAQ et des modules de calcul.

À propos de Fednot

Le réseau de 1.150 études réunit 1.550 notaires et 8.000 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus de 900.000 dossiers par an. Fednot soutient les études en matière d'avis juridiques, de management, de solutions informatiques, de formations et d'information vers le grand public. www.Fednot.be

Tom Jenné

Relation presse et communication externe francophone

M +32 472 76 10 61
tom.jenne@fednot.be



Fédération Royale du Notariat belge asbl
Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat vzw
www.fednot.be
Rue de la Montagne - Bergstraat, 30-34 - 1000 Bruxelles - Brussel



notaire.be

Retrouvez sur Notaire.be toutes les infos, la législation et les conseils appropriés à chaque moment clé de votre vie, ainsi que les modules de calcul et les offres immobilières.