

BAROMÈTRE DE LA CÔTE DE 2022 :

- **LES TRANSACTIONS BAISSENT DE 14 %**
- **LE PRIX D'UN APPARTEMENT SUR LA DIGUE DIMINUE DE PRÈS DE 5 %**
- **LE RUSH SEMBLE POUR L'INSTANT DERRIÈRE NOUS**

En 2022, les notaires ont enregistré une baisse de 14,3 % du nombre de transactions immobilières à la Côte par rapport à 2021. Côté prix, ils font deux constats : le prix moyen d'un appartement à la Côte a connu une certaine stabilité en 2022. En revanche, celui d'un appartement sur la digue a reculé de près de 5 %. C'est ce qui ressort du Baromètre de la Côte de la Fédération du Notariat (Fednot).

Activité à la Côte : -14,3 %

De manière générale, l'activité immobilière en Belgique et en Flandre a diminué de 2 % en 2022. Sur la même période, la diminution est nettement plus marquée à la Côte : -14,3 % par rapport à 2021. Cette baisse fait suite à une forte augmentation des transactions à la Côte en 2021 (+ 15,8 % par rapport à 2020). L'année 2022 a été nettement plus calme au 1^{er} semestre par rapport au premier semestre 2021 (-18,5 %). Au second semestre, la diminution était de 9,5 %.

Le notaire Bart van Opstal, porte-parole de Notaire.be : « *Après plusieurs années d'activité soutenue et de hausses de prix observées à la Côte, le rush semble pour l'instant derrière nous. Avec la pandémie de coronavirus, le marché a connu un énorme pic, suivi d'un refroidissement en 2022. Et ce refroidissement se poursuit en 2023, avec une baisse des transactions de 14 % au cours des trois premiers mois de l'année, par rapport à la même période en 2022. Cette diminution concerne principalement les appartements anciens qui n'ont pas été rénovés* ».

Part de marché de la Côte : 1/3 de toutes les transactions de Flandre occidentale

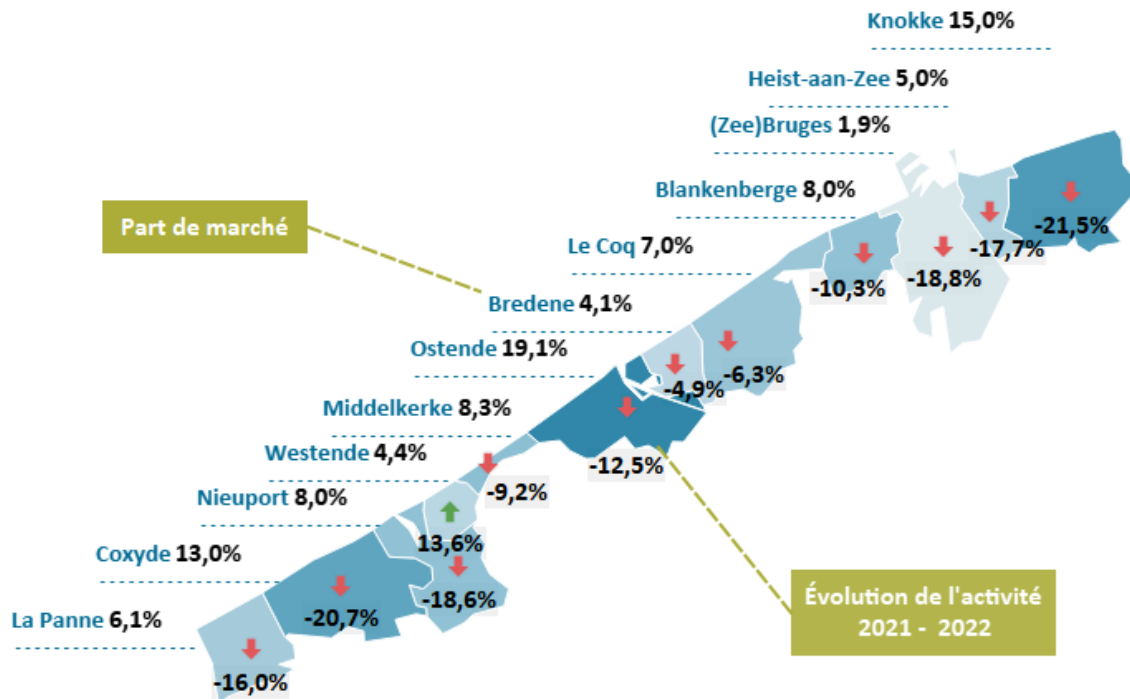
En 2022, la Côte représentait 7,2 % des transactions immobilières de Flandre. De plus, les ventes dans les communes du littoral représentaient environ un tiers des transactions de Flandre occidentale. Et près de la moitié des ventes de la Côte concerne Knokke, Coxyde et Ostende. En 2022, la part de marché de Knokke atteignait 15 % et celle d'Ostende 19,1 %.

Activité par commune

En 2022, les transactions ont reculé dans toutes les communes côtières. Seule exception : Westende (+13,6 %).

Les ventes ont le plus diminué à Nieuport (-18,6 %), Zeebruges (-18,8 %), Coxyde (-20,7 %) et Knokke (-21,5 %).

Le notaire Bart van Opstal : « *Les ralentissements enregistrés à Coxyde et Knokke font suite à de fortes hausses de prix en 2021. Les prix moyens d'un appartement avaient alors augmenté de respectivement 13,9 % et 16,9 %.* »



Part de marché et évolution de l'activité immobilière par commune

Prix moyen d'un appartement à la mer : 295.124 euros (-0,7 %)

En 2022, il fallait déboursier en moyenne 295.124 euros pour un appartement à la Côte. Ce prix est stable par rapport à 2021 (-0,7 %) alors qu'il a toujours progressé ces cinq dernières années.

En 2022, les acheteurs ont payé en moyenne 2.166 euros en moins pour un appartement par rapport à 2021. En 2022, ils avaient dû déboursier 13.000 euros de plus qu'en 2020. À titre de comparaison, le prix d'un appartement à la Côte était 10,4 % plus élevé que dans le reste de la Flandre.

Au cours de la période 2018-2022, le prix d'un appartement à la Côte a augmenté de 15,6 %.

Évolution des prix au niveau des entités communales

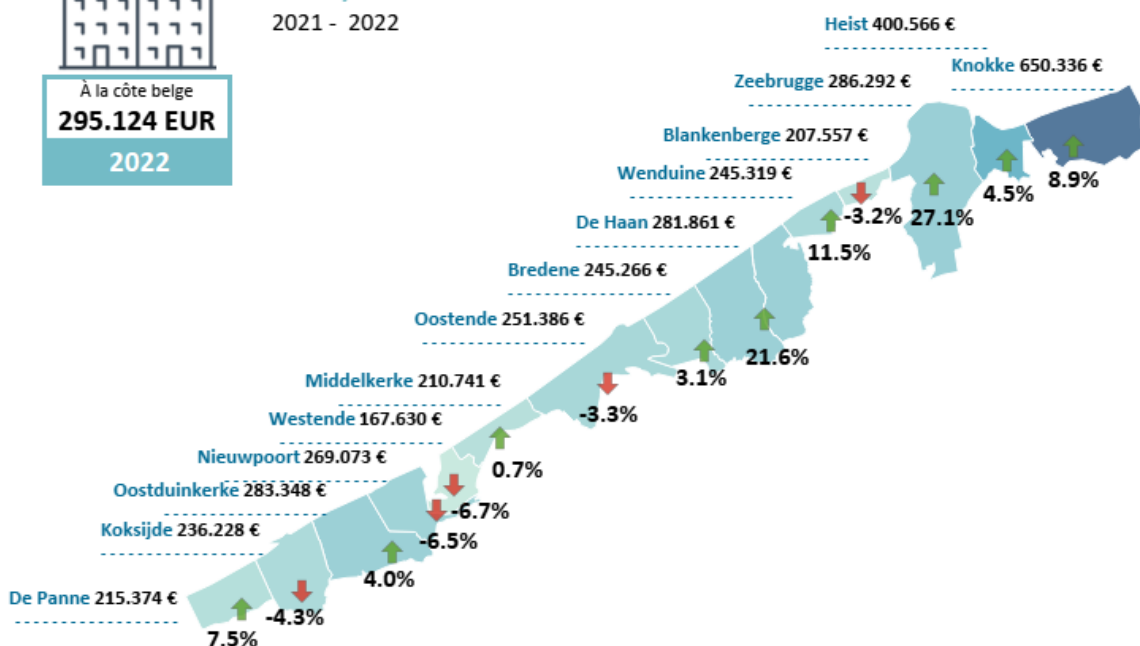
En 2022, le marché immobilier de la Côte a connu une évolution très hétérogène, allant d'un prix moyen de 167.630 euros (Westende) à 650.336 euros (Knokke).

Knokke, Heist et Zeebruges étaient les entités communales les plus chères. À l'inverse, Middelkerke, Blankenberge et Westende étaient les moins chères.

En ce qui concerne Knokke, le prix a dépassé pour la première fois les 650.000 euros. Par ailleurs, à Heist, le prix d'un appartement a pour la première fois dépassé la barre des 400.000 euros.



-0,7%
2021 - 2022



Prix moyen d'un appartement à la Côte par entité communale en 2022

Prix moyen d'un appartement sur la digue : 347.580 (-4,9 %)

En 2022, un appartement situé sur la digue coûtait en moyenne 347.580 euros, soit une diminution de près de 5 % par rapport à 2021.

En moyenne, un appartement situé sur la digue se vend plus cher (+17,8 %) qu'un autre appartement sur la Côte. Les acheteurs ont donc dû déboursier en moyenne 52.456 euros de plus.

Sur la période 2018-2022, le prix d'un appartement sur la digue a augmenté de 10% (+ 23.949 euros).

En 2022, les prix moyens d'un appartement sur la digue ont le plus baissé (-6,1 %) sur la Côte Est. Cette partie du littoral avait connu une forte hausse de prix en 2021 (+19 %). Les baisses sont plus limitées sur les côtes centrale et occidentale (respectivement -2,8 % et -0,7 %).

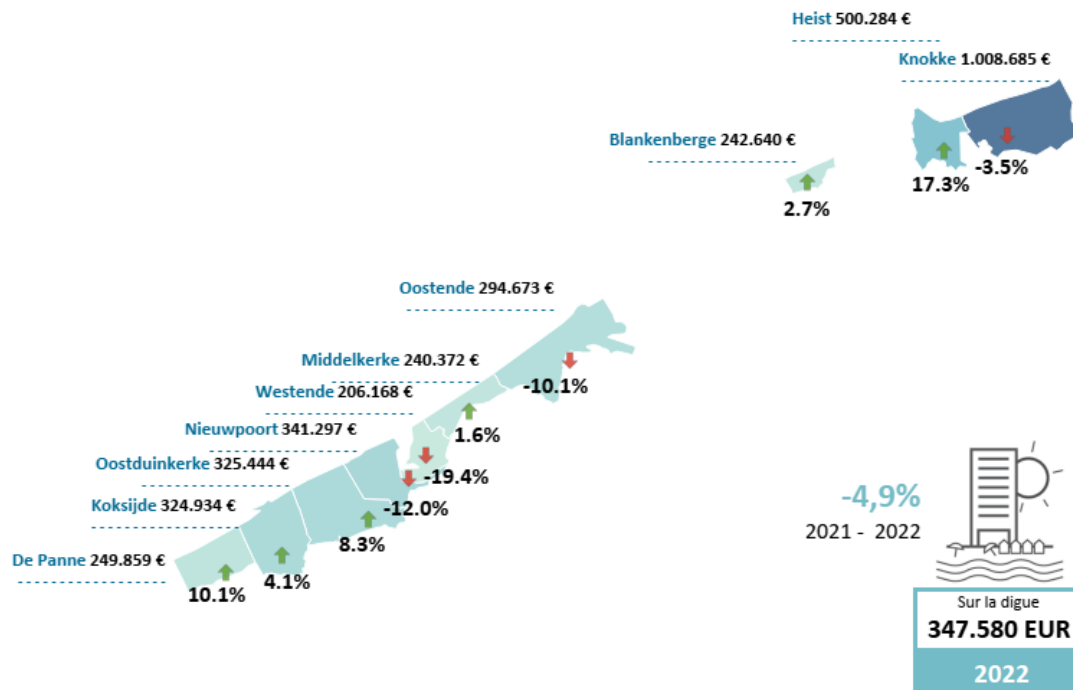
Appartement sur la digue : évolution des prix au niveau des entités communales

Les écarts de prix pour un appartement situé sur la digue sont également importants : de 206.168 euros à Westende à 1.008.685 euros à Knokke.

À Heist, le prix moyen d'un appartement sur la digue a pour la première fois dépassé la barre des 500.000 euros. En un an, le prix a ainsi progressé de 73.000 euros.

À La Panne, Blankenberge et Middelkerke, les prix ont dépassé pour la première fois la barre des 240.000 euros.

À noter également quelques baisses de prix, allant de 3,5 % (Knokke) à 19,4 % (Westende). Il s'agit d'une correction marquée suite à la forte hausse enregistrée en 2021.

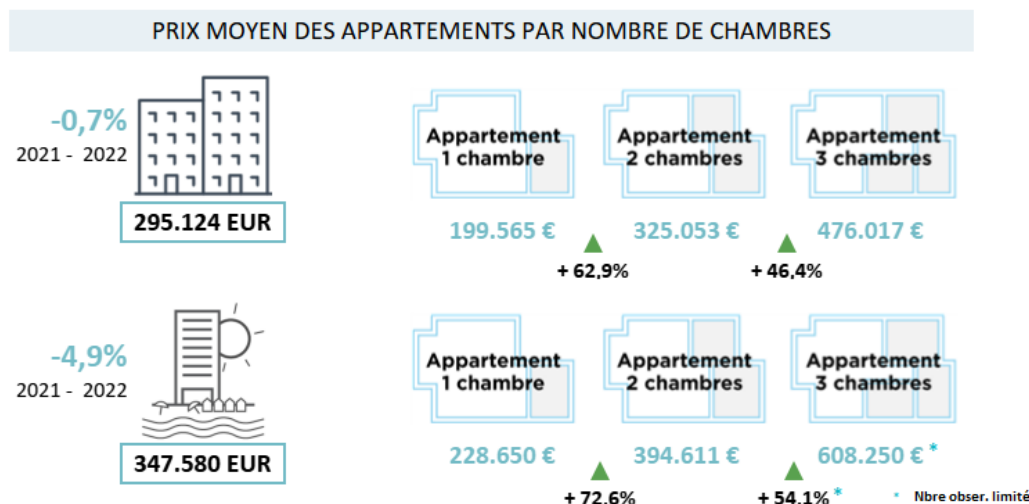


Prix moyen d'un appartement sur la digue par entité communale en 2022

Prix en fonction du nombre de chambres

En 2022, il fallait en moyenne déboursier 199 565 euros pour un appartement d'une chambre situé à la Côte. Pour un appartement de 2 et 3 chambres, le prix passe respectivement à 325.053 euros et 476.017 euros. À noter que le prix d'un appartement de 3 chambres a reculé de 2,7 % en 2022 par rapport à 2021, alors qu'il avait augmenté les deux années précédentes.

Les notaires ont également analysé les prix des **appartements situés sur la digue** en fonction du nombre de chambres. Le prix de ce type d'appartement disposant d'une chambre atteignait en moyenne 228.650 euros. Pour les appartements de 2 et 3 chambres, les prix passent respectivement à 394.611 euros et 608.250 euros.



Appartement existant et neufs

En 2022, la part de marché des appartements neufs représentait 14,5 %, soit le pourcentage le plus faible de ces cinq dernières années. Un acheteur a déboursé en moyenne 382.015 euros pour un appartement neuf (+1,8 % par rapport à 2021) et 302.623 euros pour un appartement existant (-1 % par rapport à 2021).

Le notaire Bart van Opstal : « *Lors du rush sur les biens immobiliers de la Côte, davantage de biens neufs ont été vendus. Par conséquent, l'offre s'est réduite plus rapidement que prévu. À cela s'ajoute la baisse de la demande pour ce type de biens en 2022* ».

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 1 113 études réunit 1 693 notaires et 8.727 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus d'un million d'actes 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

Contact presse :

Sébastien Procureur
0474/677.657