

BAROMÈTRE DE LA CÔTE : UN PEU MOINS DE VENTES AU COURS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE LES PRIX SONT EN HAUSSE : EN PARTICULIER POUR LES APPARTEMENTS SUR LA DIGUE

Par rapport à 2023, l'immobilier sur le littoral belge a enregistré une diminution de -2,1% de ventes en 2024. C'est ce que révèle le nouveau Baromètre de la côte de la Fédération des notaires (Fednot). Ce sont surtout les Flamands qui ont acheté à la côte : 88,5%. 5,9% des acheteurs venaient de Wallonie, 2,8% de Bruxelles. Les acheteurs étrangers représentent 2,7%. En moyenne, un appartement sur le littoral coûte 332.033 euros, soit +4,3% de plus qu'un an plus tôt. Un appartement sur la digue est plus cher de +7,6% et coûte en moyenne 427.165 euros.

Le marché immobilier se stabilise après une forte baisse en 2023

L'année dernière, les ventes sur la côte ont été inférieures de -2,1% à celles de 2023. Cette année-là, le nombre de ventes avait fortement diminué : par rapport à 2022, il s'agissait alors d'une baisse de près de 20%.

« Après les années Covid qui ont engendré une forte activité immobilière en Belgique, le marché immobilier de la côte s'est fortement ralenti », indique Bart Van Opstal, notaire et porte-parole de notaire.be. « L'année dernière, la côte a représenté un peu moins de 10 % des ventes en Flandre. 42,6% des ventes en Flandre occidentale ont été conclues sur la côte. »

Evolution du nombre de ventes par commune

La plus forte baisse en terme de nombre de ventes l'année dernière a été enregistrée à Zeebrugge : -9,7% par rapport à 2023. Vient ensuite Middelkerke : -7,6%. C'est à La Panne que l'augmentation a été la plus forte : +12,2%. À Nieuport, l'augmentation était de +7,2 %. À Knokke-Heist (-1,3%) et à Coxyde (+0,6%), le nombre de ventes est resté plus ou moins stable.

Qui a acheté sur la côte l'année dernière ?

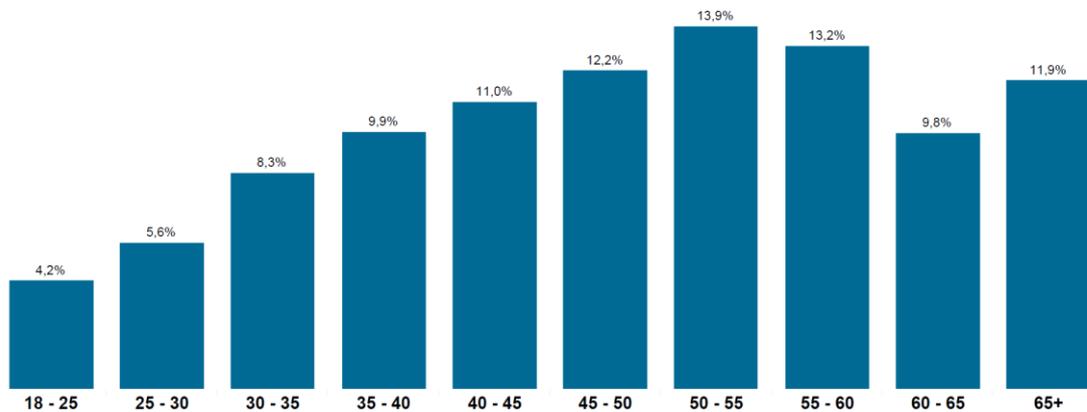
Les résidents des communes côtières elles-mêmes représentaient 34,4 % des acheteurs à la côte belge. 65,6% venaient d'une autre commune du pays ou de l'étranger.

46% des acheteurs venaient de Flandre occidentale, 17% de Flandre orientale et 11% de la province d'Anvers.

Ce sont surtout les Flamands qui ont acheté des propriétés côtières : 88,5%. 5,9% des acheteurs venaient de Wallonie, 2,8% de Bruxelles. Les acheteurs étrangers représentaient 2,7%.

L'année dernière, ce sont les acheteurs âgés de 50 à 55 ans qui ont le plus acheté une propriété côtière (un peu moins de 14 %), suivis par les acheteurs âgés de 55 à 60 ans. Les plus de 65 ans étaient également bien représentés : un peu moins de 12%.

CÔTE APPARTEMENTS



Prix moyen de l'appartement côtier : 332 033 (+4,3%)

Le prix moyen d'un appartement à la côte s'élève à 332.033 euros en 2024. Par rapport à 2023, il s'agit d'une augmentation de prix de +4,3%.

L'année dernière, un appartement à la côte était en moyenne +22,4% plus cher qu'un appartement en Belgique. La différence de prix avec un appartement en Flandre était de +17,5%.

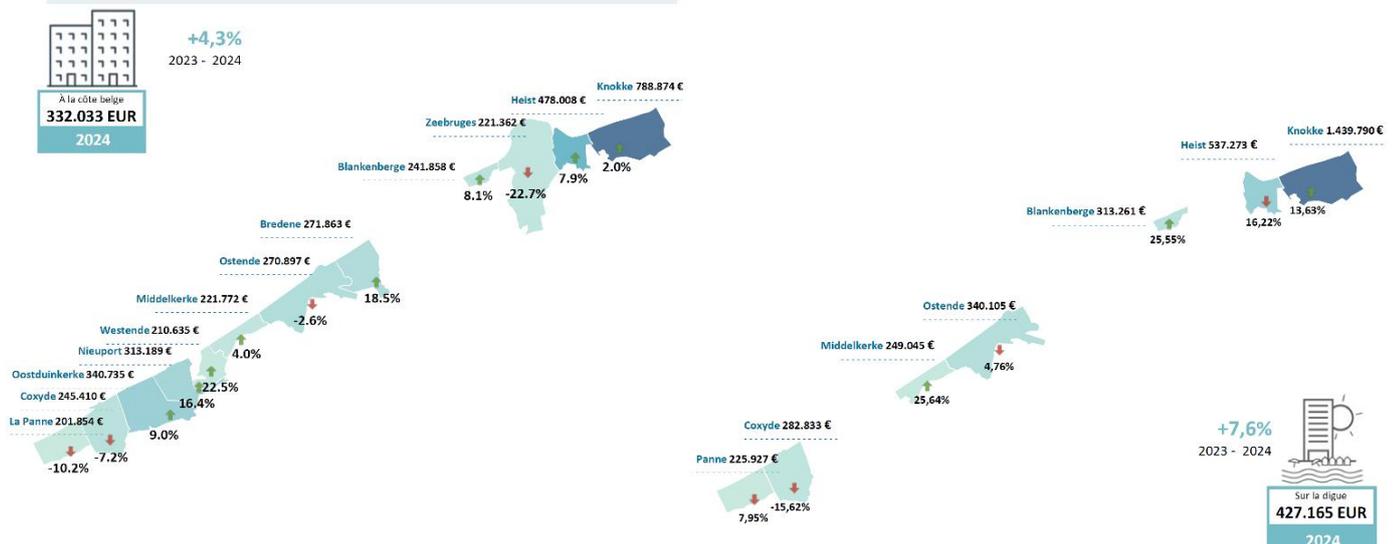
Sur 5 ans, un appartement dans une commune côtière est devenu +17,5% plus cher. Si l'on tient compte de la différence d'inflation pour la période 2020-2024, il s'agit d'une augmentation réelle des prix de seulement +0,7 %.

Tendances des prix dans les communes de la côte

« Le marché immobilier côtier était également très hétérogène dans le passé : le prix moyen d'un appartement côtier allait de 210.635 euros à Westende à 788.874 euros à Knokke », examine Bart Van Opstal.

Les tendances de prix sont également très diverses : de -22,7% à Zeebrugres à +22,5% à Westende, si l'on considère l'évolution du prix moyen d'un appartement côtier au cours de la période 2023-2024.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE CÔTIÈRE



Prix moyen d'un appartement sur la digue : 427 165 € (+7,6 %)

Le prix moyen d'un appartement sur la digue s'élève à 427.165 euros en 2024. Par rapport à 2023, le prix a augmenté de +7,6 %. Au cours de la période 2020-2024, le prix d'un appartement sur la digue a augmenté de +31%. Si l'on tient compte de la différence d'inflation pour la période 2020-2024, il s'agit d'une augmentation réelle des prix de +14,2 %.

Tendances des prix des appartements sur la digue dans les différentes communes

Même pour un appartement sur la digue, Knokke est restée la commune la plus chère l'année dernière : le prix moyen y était de 1.439.790 euros. Il s'agit toutefois d'une augmentation relativement limitée par rapport à 2023, où le prix moyen s'élevait à 1.436.333 euros. L'appartement sur la digue était le moins cher à La Panne en 2024, avec un prix moyen de 225.927 euros.

Tendances des prix par zone côtière

La côte Est est traditionnellement la zone côtière la plus chère. En 2024, un appartement côtier y coûte en moyenne 507.985 euros, soit 6,2 % de plus qu'en 2023. Le prix moyen d'un appartement sur la digue s'élève à 646 576 euros, soit 11,2 % de plus qu'un an plus tôt. Sur la côte centrale, un appartement coûte en moyenne 261.710 euros, soit +2,1% de plus qu'en 2023. Un appartement sur la digue y coûte 299 764 euros (+1,3 %). Un appartement sur la côte ouest coûtait en moyenne 256 243 euros l'an dernier, soit +3,6% de plus qu'en 2023. Pour un appartement sur la digue, les acheteurs ont dû déboursier en moyenne 314 060 euros.

Prix par nombre de chambres

La différence de prix entre un appartement côtier d'une chambre et un appartement de 3 chambres s'élève à 373.169 euros en 2024. Un appartement d'une chambre coûte en moyenne 203.760 euros. Pour un appartement de 3 chambres, le prix s'élève à 576.929 euros. Un appartement d'une chambre sur la digue coûte en moyenne 259.856 euros. Pour un appartement avec 2 chambres à coucher, le prix s'élève à 398.839 euros. *

Appartements nouvellement construits et propriétés existantes

En 2024, les appartements neufs représentaient une part de marché de 6,9 % à la côte. Il s'agit de la part de marché la plus faible de ces dernières années. En 2019, la part de marché était encore de 16,8 %.

Un appartement neuf coûte en moyenne 397.608 euros, soit une augmentation de prix de +3,7% par rapport à 2023.

** Nous ne donnons pas de prix pour un appartement de 3 chambres sur la digue dans ce baromètre car il s'agit d'un très petit marché.*

Une meilleure vision du marché immobilier

Les chiffres diffusés par Fednot via ce Baromètre de l'immobilier sont basés sur l'ensemble des transactions immobilières conclues dans notre pays au cours de l'année écoulée. Les données sont collectées par voie électronique au moment de la signature du contrat de vente et sont complétées par les données de l'acte. De ce fait, le réseau de 1.113 études notariales dispose des données les plus récentes et les plus complètes sur le marché immobilier belge.

À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 3,5 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 1.098 études notariales compte 1.788 notaires et 9.263 employés. Ensemble, ils traitent plus de 1,175.000 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