

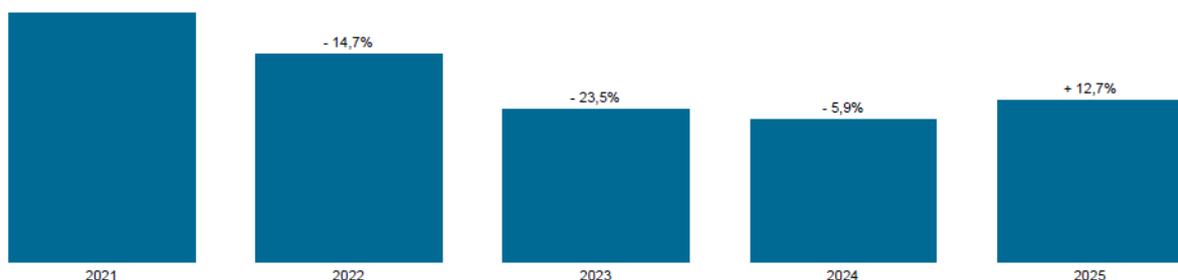
BAROMÈTRE DE LA CÔTE : AUGMENTATION DU NOMBRE DE VENTES LORS DU PREMIER SEMESTRE 2025, BAISSSE DU PRIX DES APPARTEMENTS

Au cours des six premiers mois de cette année, les ventes immobilières sur la côte belge ont augmenté de près de 13 % par rapport à la même période en 2024. C'est ce qui ressort du Baromètre de la côte de la Fédération du notariat (Fednot). Ce sont surtout les Flamands qui ont acheté sur la côte : ils ont représenté 88,5 % des achats immobiliers. 5,9 % des acheteurs venaient de Wallonie et 2,8 % de Bruxelles. Les acheteurs étrangers représentaient 2,7 % des ventes. En moyenne, un appartement sur la côte coûtait 306.813 euros, soit 7,6 % de moins que la moyenne annuelle de 2024. Un appartement sur la digue coûtait en moyenne 370.683 euros, soit 13,2 % de moins que l'année dernière.

Le marché immobilier côtier rebondit après plusieurs années difficiles

Après les années 2020 et 2021 exceptionnellement chargées en raison de la crise sanitaire, le marché immobilier côtier a connu un ralentissement important. Au cours du premier semestre 2022, il a ainsi enregistré une baisse de près de 15 %. Un an plus tard, cette baisse atteignait même plus de 23 %. Au cours du premier semestre 2024, le nombre de ventes a moins fortement diminué (-5,9 %).

«Au cours des six premiers mois de cette année, le nombre de ventes a augmenté pour la première fois depuis longtemps : +12,7 % par rapport à la même période en 2024», analyse Bart Van Opstal, notaire (à Ostende) et porte-parole de notaire.be.



Évolution du nombre de ventes : premier semestre de chaque année

Évolution du nombre de ventes par commune

Dans presque toutes les communes de la côte belge, le nombre de ventes a augmenté au cours du dernier semestre. Zeebrugge et La Panne ont enregistré les plus fortes hausses : +24,5 % et +29,4 % de ventes supplémentaires par rapport au premier semestre 2024. Même dans la commune la plus chère, Knokke-Heist, les ventes ont augmenté : +12,5 %.

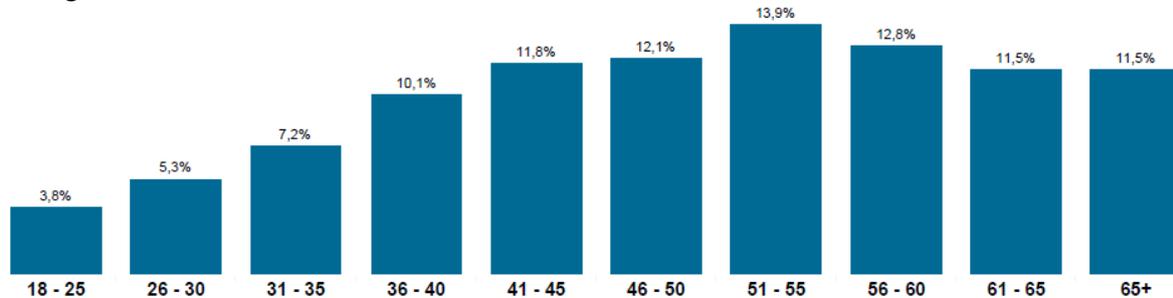
À Coxyde, le nombre de ventes est resté pratiquement stable : +0,4 %.

Qui a acheté sur la côte au cours du dernier semestre ?

Les quinquagénaires ont été particulièrement actifs sur la côte : les acheteurs âgés de 50 à 60 ans représentaient 26,7 % du total. Les quadragénaires représentaient 23,9 %. Les plus de 60 ans représentaient 23 %.

Les habitants des communes côtières représentaient 37,5 % des acheteurs. 62,5 % venaient d'ailleurs. 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 biens immobiliers sur la côte : 88,5 %. 5,9 % des acheteurs venaient de Wallonie et 2,8 % de Bruxelles. Les acheteurs étrangers représentaient 2,7 %. Parmi les Provinces Wallonnes, ce sont les habitants du Hainaut qui ont été les plus actifs ces 6 premiers sur la côte avec 1,9 % des achats immobiliers globaux dans ce secteur, devant la Province de Liège, 1,3 % et celle du Brabant wallon 1,2 %.



Age des acheteurs d'un appartement sur la côte

Combien les acheteurs ont-ils payé pour un appartement sur la digue ?

Le prix moyen d'un appartement sur la côte s'élevait à 306.813 euros au cours des six premiers mois de 2025. Par rapport à la moyenne annuelle de 2024, cela représente une baisse de -7,6 %.

Le prix moyen d'un appartement sur la digue s'élevait à 370.683 euros au premier semestre 2025. Par rapport à la moyenne annuelle de 2024, le prix a baissé de -13,2 %.

« Le refroidissement des prix est intervenu après des hausses de prix assez fortes en 2023 et 2024, estime Bart Van Opstal. Cette baisse des prix doit être relativisée : en général, davantage d'appartements sont vendus au cours du second semestre. Et généralement, ce sont des appartements plus chers. La moyenne annuelle de 2025 sera probablement plus proche du prix courant ces dernières années. Le fait que beaucoup moins d'appartements neufs aient été vendus au premier semestre a également contribué à la baisse des prix. »

Évolution des prix des appartements côtiers dans les communes

«Le marché immobilier côtier a également été très hétérogène au cours du dernier semestre : le prix moyen d'un appartement côtier variait de 198.445 euros à Westende à 696.405 euros à Knokke», poursuit Bart Van Opstal.

Les évolutions des prix ont également été très diverses : de -20,8 % à Nieuport à +9,1 % à Zeebruges, si l'on examine l'évolution du prix moyen d'un appartement côtier au cours du premier semestre de cette année par rapport à la moyenne annuelle de 2024.

Évolution des prix des appartements situés près des digues dans les communes

Pour les appartements sur la digue, le Baromètre de la côte ne contient que les évolutions de prix des communes pour lesquelles suffisamment de données étaient disponibles. Ainsi, Ostende a connu une hausse des prix de +10,4 %. Un appartement en bord de mer y coûtait en moyenne 375.426 euros. À La Panne, le prix d'un appartement sur la digue a augmenté de +3,1 % pour atteindre 233.042 euros. À Blankenberge et Middelkerke, le prix moyen a baissé : -6,1 % et -1,0 %.

Les évolutions des prix par zone côtière

L'est de la côte belge est traditionnellement la zone la plus chère du littoral. Au premier semestre 2025, un appartement sur la digue y coûtait en moyenne 444.902 euros, soit 12,4 % de moins qu'en

2024. Le prix moyen d'un appartement sur la digue s'élevait à 534.480 euros, soit une baisse de 17,3% par rapport à la moyenne annuelle de 2024.

Dans les communes situées sur la partie centrale de la côte, un appartement coûtait en moyenne 250.229 euros, soit 4,4 % de moins qu'en 2024. Un appartement sur la digue coûtait 292.526 euros (-2,4 %).

Un appartement sur la côte ouest coûtait en moyenne 246.246 euros, soit 3,9 % de moins qu'en 2024. Pour un appartement sur la digue, les acheteurs devaient déboursier en moyenne 277.817 euros (-11,5 %).

Appartements neufs et biens immobiliers existants

Au cours du premier semestre 2025, les appartements neufs représentaient une part de marché de 5,6 %. Il s'agit de la part de marché la plus faible de ces dernières années. En 2019, cette part de marché était encore de 16,8 %.

Un appartement neuf coûtait en moyenne 397.608 euros, soit une augmentation de +3,7 % par rapport à 2024.

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