

# BAROMÈTRE DES NOTAIRES

## IMMOBILIER À LA CÔTE

WWW.NOTAIRE.BE

# S1 2018

### APERÇU

#### ACTIVITÉ ÉVOLUTION S1 2017 – S1 2018

##### Activité



**-3,5%**

#### PRIX MOYENS ÉVOLUTION 2017 – S1 2018

##### Appartements

**€ 261.295**



**-1,4%**

##### Appartements sur la digue

**€ 327.583**



**0,7%**

### IMMOBILIER À LA CÔTE

L'indice de l'activité immobilière à la côte suit l'immobilier des communes côtières pour lequel les dossiers rentrent dans les études notariales<sup>1</sup>. Cet indice, représenté dans le graphique ci-dessous, clôture le 2<sup>e</sup> trimestre de 2018 à 129,0 points, un recul de -2,0 % par rapport au même trimestre de 2017. Le premier trimestre de 2018 a également subi une diminution de l'activité immobilière si l'on compare à la même période de l'année précédente (-4,9 %). Au total, le nombre de transactions immobilières au 1<sup>er</sup> semestre a chuté de -3,5 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de 2017.

Pour rappel, nous avons également observé, au niveau national et surtout en Flandre, un recul du volume immobilier au 1<sup>er</sup> semestre 2018 ? (-1,2 % sur le plan national, -2,7 % en Flandre). Cela était dû à l'attitude attentiste des acquéreurs potentiels, à la suite des nouveaux droits d'enregistrement entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> juin dernier en Flandre.



Graphique 1 : Indice activité immobilière dans la zone côtière

Le nombre de transactions immobilières de la côte était donc moins élevé par rapport à la même période de l'année passée. Toutefois, tel qu'on peut le voir au graphique 2 de la page suivante, toutes les communes côtières n'ont pas suivi cette évolution<sup>2</sup>. Le nombre de transactions immobilières par commune au premier semestre 2018 a été comparé à la même période de 2017. Le code couleur reflète le volume immobilier de ces communes côtières. Plus la couleur est foncée, plus l'activité est grande ainsi que leurs parts de marché. Cette part de marché figure également sur le graphique.

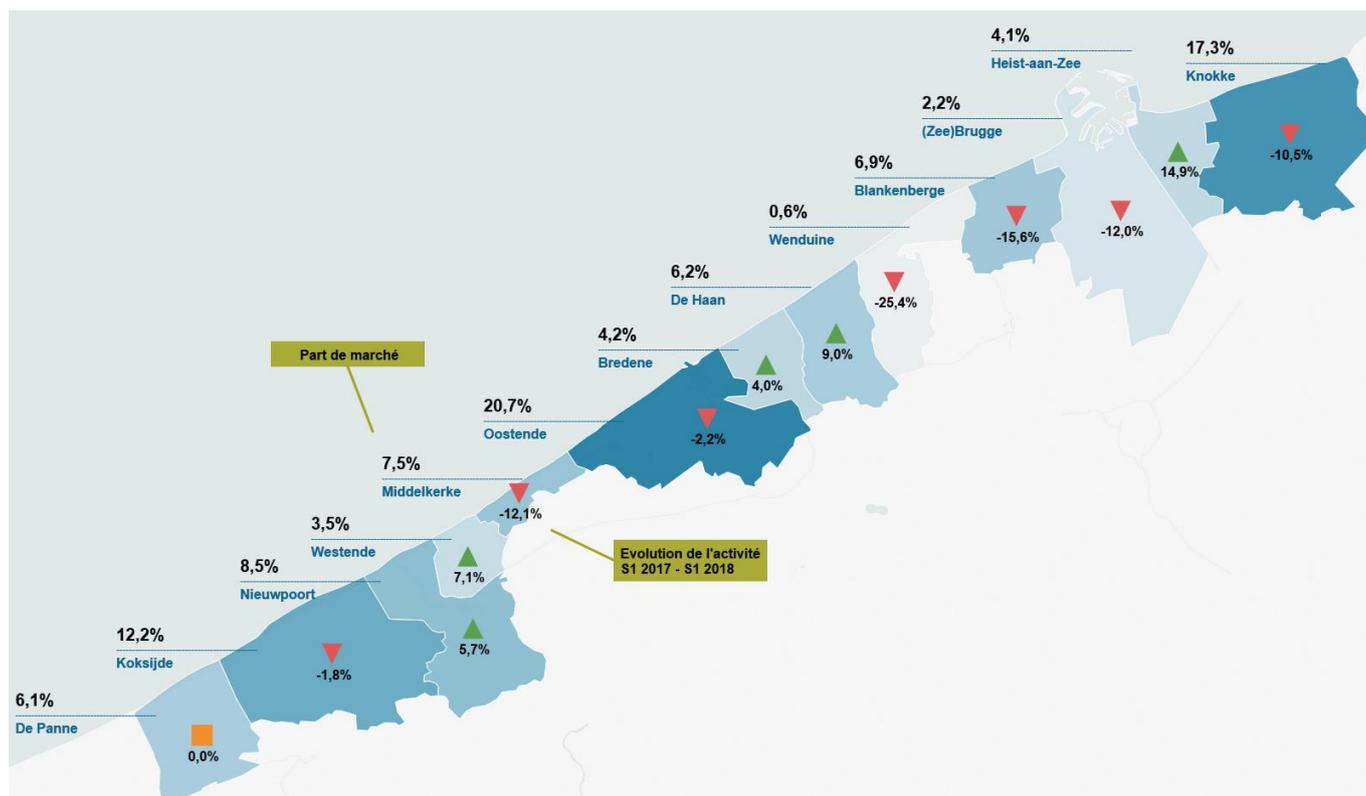
<sup>1</sup> indice 100 = 3<sup>e</sup> trimestre de 2007

<sup>2</sup> Station balnéaire

Le volume immobilier le plus élevé de la côte se trouve à Ostende et Knokke. Elles représentent ensemble presque 40 % de toutes les transactions côtières. Ostende reste en tête et connaît une part de marché de 20,7 % lors des 6 premiers mois de l'année, ce qui constitue une augmentation par rapport à l'année dernière, durant laquelle la part s'élevait à 19,7 %.

Knokke, en revanche, a vu sa part de marché quelque peu diminuer lors du premier semestre par rapport à l'année dernière. Le volume immobilier y représente, au 1<sup>er</sup> semestre de 2018, 17,3 % de la zone côtière, tandis que ce chiffre s'élevait à 18,5 % en 2017.

Coxsye complète le top 3 des communes possédant la part de marché la plus élevée à la côte, avec une part stable de 12,2 %.



Graphique 2 : Part de marché et évolution activité immobilière S1 2017 – S1 2018 de chaque commune côtière

La commune côtière qui possède le nombre de transactions immobilières le plus faible est Wenduine (0,6 % au 1<sup>er</sup> semestre 2018). Cette commune a vu le volume immobilier diminuer de -25,4 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de 2017, une diminution qui doit être relativisée : l'année 2017 a en effet été une période très active pour Wenduine sur le marché immobilier de la côte.

À Knokke, Zeebruges, Middelkerke et Blankenberge, nous observons également une diminution importante du volume immobilier si l'on compare aux 6 premiers mois de 2017. La diminution varie de -10,5 % (Knokke) à -15,6 % (Blankenberge). Tant Knokke que Blankenberge affichaient un nombre croissant de transactions au 1<sup>er</sup> semestre de 2017. Les diminutions de cette année doivent donc être relativisées. Middelkerke, en revanche, a également vu en 2017 l'activité diminuer. C'est la seule commune côtière qui subit deux années de suite une chute de son volume immobilier au 1<sup>er</sup> semestre.

À l'inverse de ses communes voisines, Heist connaît une augmentation de presque 15 % de son activité immobilière. Lors des 6 premiers mois de 2017, cette commune avait également gagné en popularité (+18 % par rapport à la même période en 2016).

## PRIX MOYEN D'UN APPARTEMENT À LA CÔTE

L'analyse comprend uniquement des appartements et exclut tout flat ou studio. De plus, aucune différence n'a été faite entre les nouvelles constructions et les appartements existants.

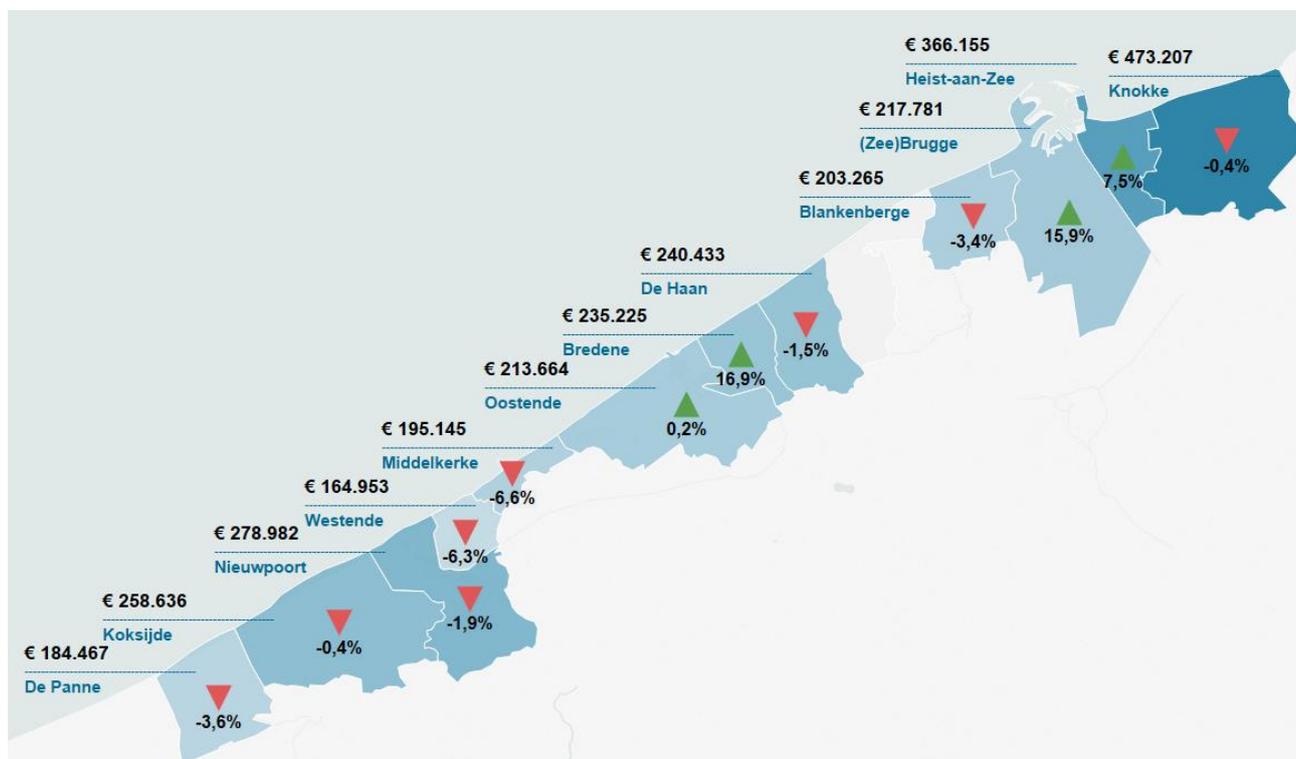
Lors du premier semestre de 2018, un appartement à la côte coûtait environ 261.295 €. Ce prix est de 1,4 % moins élevé qu'en 2017. Depuis 2014, c'est la première fois que le prix moyen subit un recul par rapport à l'année précédente. Un appartement sur la digue coûte en moyenne environ 66.000 € de plus. Le prix moyen pour un appartement sur la digue s'élève à 327.538 € au 1<sup>er</sup> semestre 2018, une croissance de +0,7 % par rapport à 2017.

En moyenne, le prix d'un appartement dans une commune côtière est 5 % plus élevé que la moyenne en Flandre occidentale. Un appartement sur la digue est environ 30 % plus cher que la moyenne en Flandre occidentale.

Le supplément versé entre un appartement sur la digue et un appartement ailleurs dans la commune, diffère fortement parmi toutes les communes côtières. Nous analyserons plus loin dans ce baromètre cette différence de prix par commune. Pour l'instant, nous nous concentrons sur le prix moyen de chaque commune côtière.

## PRIX MOYEN D'UN APPARTEMENT DANS UNE COMMUNE CÔTIÈRE

La carte ci-dessous affiche le prix moyen d'un appartement dans les différentes communes côtières au premier semestre 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. Ces variations sont également exprimées en pourcentage.



Graphique 3 : Prix moyens des appartements par commune côtière lors des 6 premiers mois de 2018 / en comparaison à 2017

Le prix moyen de Wenduine n'est pas indiqué à défaut d'observations suffisantes pour que le prix soit représentatif.

Les prix moyens fluctuent dans les communes côtières entre 165.000 EUR et 473.000 EUR. Les appartements les moins chers se situent à Westende, La Panne et Middelkerke, sous le seuil des 200.000 EUR. Les plus chers se situent à Nieuport, Heist et Knokke, avec des prix moyens de respectivement 278.982 EUR, 366.155 EUR et 473.207 EUR. De plus, ce sont les seules communes de la côte dont le prix moyen est supérieur à la moyenne côtière.

En comparaison à 2017, le prix moyen d'un appartement a chuté dans la moitié des communes côtières. Middelkerke et Westende ont subi toutes deux une diminution d'environ -6,5 %. De manière respective, un appartement y coûte en moyenne 14.000 € et 11.000 € moins cher qu'en 2017. La Panne et Blankenberge voient le prix moyen d'un appartement diminuer de quelque 7.000 € (-3,5 %). Les prix dans les communes de Le Coq et Nieuport chutent respectivement de -1,5 % et -1,9 %. En 2017, le prix moyen d'un appartement au Coq augmentait encore de 17 % par rapport à l'année précédente. Un appartement y coûtait pour la première fois plus de 240.000 €. Le Coq a également confirmé ce prix lors des 6 premiers mois de l'année.

Les communes côtières de Bredene, Zeebruges et Heist sont les seules à voir croître leur prix moyen (respectivement de +16,9 %, +15,9 % et +7,5 %). Un appartement à Bredene coûte en moyenne 34.000 € de plus qu'en 2017. À Zeebruges, on paie 30.000 € de plus que l'année passée et à Heist, 26.000 €.

#### PRIX MOYEN D'UN APPARTEMENT SUR LA DIGUE

Pour l'analyse du prix moyen d'un appartement sur la digue, nous nous limitons aux communes listées ci-dessous qui affichent un nombre suffisant d'observations lors des 6 premiers mois de 2018 pour pouvoir donner un prix moyen représentatif. D'ouest en est, nous ne prenons en compte que les communes de La Panne, Coxyde, Middelkerke, Ostende, Blankenberge et Knokke.

Tout comme pour l'analyse du prix moyen d'un appartement dans une commune côtière, la carte ci-dessous montre le prix moyen d'un appartement sur la digue dans les communes prises en considération. 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 4 : Prix moyens des appartements sur la digue par commune côtière lors des 6 premiers mois de 2018 / en comparaison à 2017.

Le prix moyen d'un appartement sur la digue lors des 6 premiers mois de 2018 varie entre 220.000 € et 690.000 €. Les appartements de la digue dont le prix moyen est le moins cher sont situés à La Panne, Middelkerke et Blankenberge, sous la fourchette de prix de 250.000 €. Les appartements sur la digue possédant le prix moyen le plus élevé se situent, tout comme les années précédentes, à Knokke. De plus, cette commune est la seule où le prix moyen d'un appartement sur la digue est plus élevé que la moyenne de toute la zone côtière (327.583 €, voir au-dessus de la page 3). Les nombreux appartements de la catégorie la plus élevée, relèvent fortement la moyenne de la côte.

À Ostende, pour la première fois, un appartement sur la digue coûte en moyenne plus de 300.000 € (307.386 €). En comparaison à 2017, le prix moyen d'un appartement sur la digue augmente de +14,2 %. En 2017, Ostende voyait encore le prix d'un appartement sur la digue reculer de -8,3 % par rapport à 2016. Nous remarquons qu'au premier semestre, plusieurs appartements y ont été vendus dans la catégorie de prix la plus chère. Ces appartements tirent la moyenne de la commune vers le haut.

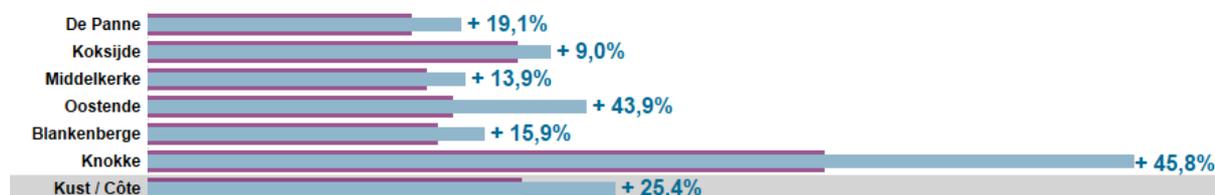
À Coxyde, le prix moyen d'un appartement sur la digue a également beaucoup augmenté (+12,8 %). Un appartement sur la digue y coûte lors des 6 premiers mois de l'année, 281.789 €, ce qui équivaut en moyenne à 32.000 € de plus que l'année passée. Cette croissance récente compense de ce fait les diminutions des deux années précédentes. Cependant, ce n'est pas un record pour la digue de Coxyde. En 2015, on payait encore en moyenne 296.000 €.

Blankenberge a connu ces derniers mois le plus grand recul du prix moyen. La chute de -12,5 % par rapport à l'année passée, suit une forte croissance du prix moyen en 2017 (+15 %). En 2017, le prix moyen avait encore atteint un niveau record, tant pour un appartement sur la digue que pour un appartement dans toute la commune.. Le prix moyen pour un appartement sur la digue s'élève à 235.500 € au premier semestre 2018, ce qui équivaut environ au prix de 2016.

À Middelkerke, on paie également en moyenne moins pour un appartement sur la digue qu'en 2017 (-6,2 %). Nous avons d'ailleurs observé une diminution similaire pour tous les appartements de cette commune (voir graphique 3).

#### SUPPLÉMENT À PAYER POUR UN APPARTEMENT SUR LA DIGUE – PAR COMMUNE

Pour terminer, nous établissons une comparaison entre le prix moyen des appartements de toute la commune côtière et le prix moyen d'un appartement sur la digue. Nous comparons les communes pour lesquelles nous avons récolté assez d'observations lors des 6 premiers mois de 2018. Les pourcentages représentent la partie du prix moyen de la commune qui devait être en moyenne payée en plus pour l'acquisition d'un appartement sur la digue dans cette commune.



Graphique 5 : Prix moyens au 1er semestre 2018 des appartements sur la digue (bleu) et dans toute la commune côtière (mauve) / différence de pourcentage entre le prix moyen dans la commune et sur la digue

En se basant sur les observations du premier semestre 2018, on paie à Coxyde le supplément le moins élevé (+9,0 %). À Ostende et à Knokke, les suppléments à payer sont les plus élevés avec respectivement +43,9 % et +45,8 %. Le supplément dans les autres communes, à savoir Middelkerke, Blankenberge et La Panne, varie entre 14 % et 19 %.

Pour l'ensemble des communes côtières, le supplément moyen à payer s'élève à 25,4 %.