

Perscommuniqué
 22 juli 2010

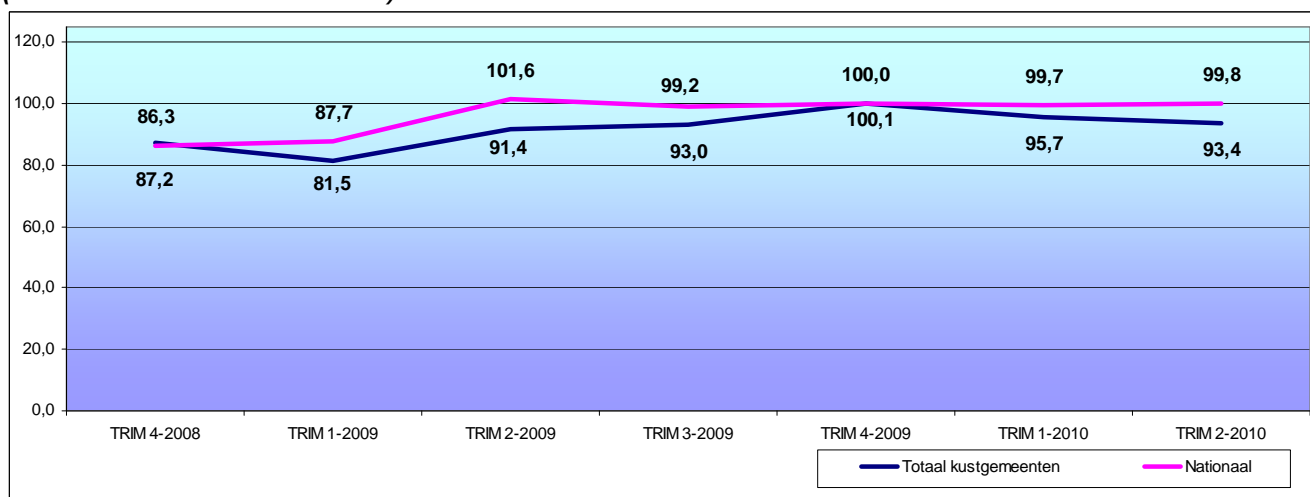
Persinfo: Bart Azare
 Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat
 Tel : 02/505.08.14 / Gsm : 0478/58.46.21
 e-mail : azare@fednot.be
www.notaris.be - www.notarimmo.be

NOTARISBAROMETER OVER DE KUST ANALYSE VAN DE VASTGOEDACTIVITEIT AAN DE KUST

De vastgoedactiviteit heeft zich in het binnenland sneller kunnen herstellen dan aan zee. Toch lijkt het vertrouwen weergekeerd in de markt voor de tweede verblijven, ondanks een daling voor dit tweede trimester.

Notarisindex van de vastgoedactiviteit

Gemiddelde index voor alle kustgemeenten – vergelijking met de nationale index
 (waarde 100 = 3^e trimester 2007)



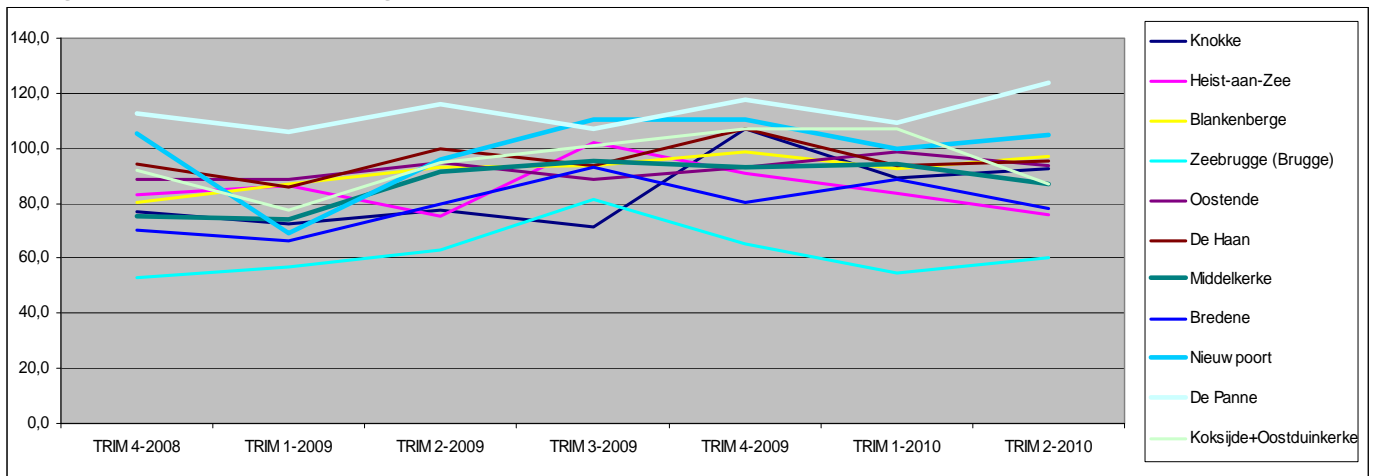
Analyse voor de kuststreek

De vastgoedactiviteit in de kuststreek volgt de nationale trends. Toch blijft ze licht onder het niveau dat in de rest van het land wordt opgetekend. De markt voor de appartementen maakt er het grootste deel uit van de vastgoedmarkt, ze is goed voor zowat 90% van alle transacties.

De index voor de kust was in het vierde trimester van 2008 (index 87,2) en het eerste trimester van 2009 (index 81,5) tot zijn laagste niveau gezakt. Die sterke daling was ook in de rest van het land voelbaar, maar nergens zo uitgesproken als aan de kust. Sinds het tweede trimester van 2009 echter, heeft de activiteit zich in België herpakt. Ook aan de kust stegen de activiteiten met 12,1% (vergeleken met het eerste trimester van 2009), het aantal transacties (index 91,4) bleef echter achter op het nationale cijfer (index 101,6). Het was wachten tot het vierde trimester van 2009 vooraleer de kust (index 100,1) de nationale index (index 100) nipt kon voorbijsteken.

In het tweede trimester van 2010 lijkt het effect van de crisis voorbij, hoewel de index nog altijd 6,6% onder index 100 blijft. De vastgoedactiviteit heeft zich in het binnenland sneller kunnen herstellen dan aan zee. Toch lijkt het vertrouwen weergekeerd in de markt voor de tweede verblijven, ondanks een daling voor dit tweede trimester.

Vastgoedindex voor de kustgemeenten (index 100 = 3^e trimester 2007) :



Analyse per gemeente

Als we de indexen van de vastgoedactiviteiten van de kustgemeenten vergelijken met die van België en de provincies, zien we dat ze een stuk volatieler zijn. Hetzelfde geldt overigens ook voor de andere macro-economische indicatoren. De Panne en Nieuwpoort zijn de twee kustgemeenten waar het aantal transacties het meeste stijgt. De Panne kende in het tweede trimester van 2010 een opstoot tot 123,8 (+13,4% ten opzichte van het vorige trimester en +9,2% ten opzichte van het tweede trimester 2009).

In Nieuwpoort gingen het derde en vierde trimester 2009 er met 15,4% op vooruit ten opzichte van het tweede trimester van 2009 (index 110,7). In het tweede trimester is er een stijging met 4,8% (index 104,8) ten opzichte van het voorgaande trimester en met 9,2% ten opzichte van hetzelfde trimester in 2009.

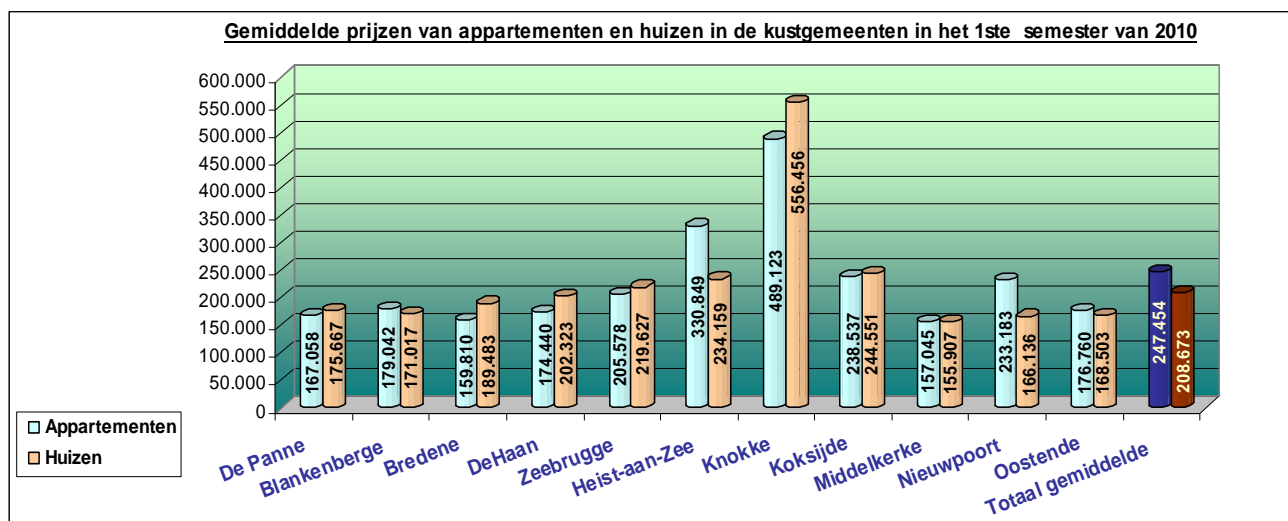
De crisis hield zwaarder huis in Zeebrugge, Heist-aan-Zee en Bredene. In die gemeenten vertraagde de vastgoedactiviteit. In het tweede trimester van 2010 ligt het niveau van de activiteiten nog altijd 25 tot 40% onder het niveau van voor de crisis.

Over alle kustgemeenten heen, leiden Knokke en Oostende de markt met respectievelijk 15% en 25% van alle transacties in de eerste helft van 2010. Aan de andere kant bevinden zich Heist-aan-Zee en Zeebrugge met respectievelijk 3% en 1,5% van alle transacties in dezelfde periode. De prijsanalyse die volgt, zal voor deze twee gemeenten dus erg volatiel zijn, gezien het lage aantal transacties.

Gemiddelde activiteitenindex voor alle kustgemeenten – vergelijking met de nationale index (waarde 100 = 3^e trimester 2007)

Gemeenten	3e TRIM 2007	4e TRIM 2008	1er TRIM 2009	2e TRIM 2009	3e TRIM 2009	4e TRIM 2009	1er TRIM 2010	2e TRIM 2010
Knokke	100,0	76,8	72,5	77,3	71,7	106,8	89,5	92,3
Heist-aan-Zee	100,0	83,1	86,4	75,3	101,9	90,9	83,8	76,0
Blankenberge	100,0	80,2	87,2	93,3	93,9	98,5	92,7	97,3
Zeebrugge (Brugge)	100,0	52,8	56,9	63,2	81,3	65,3	54,9	60,4
Oostende	100,0	88,7	88,9	95,0	88,5	93,2	98,6	93,8
De Haan	100,0	94,3	85,7	99,6	93,9	107,0	93,5	95,7
Middelkerke	100,0	75,5	74,0	91,6	95,2	93,0	94,1	86,8
Bredene	100,0	70,2	66,4	80,0	93,2	80,4	88,5	77,9
Nieuwpoort	100,0	105,2	69,0	95,9	110,7	110,7	100,0	104,8
De Panne	100,0	112,4	105,9	116,2	107,0	117,8	109,2	123,8
Koksijde + Oostduinkerke	100,0	92,0	77,3	94,6	100,9	107,1	106,9	87,2
TOTAAL Kustgemeenten	100,0	87,2	81,5	91,4	93,0	100,1	95,7	93,4
NATIONAAL	100,0	86,3	87,7	101,6	99,2	100,0	99,7	99,8

Gemiddelde prijzen in het eerste semester 2010



Wat de gemiddelde prijzen van de vastgoedtransacties in de eerste zes maanden van het jaar betreft, torent de gemeente Knokke er bovenuit. Een appartement wisselt er gemiddeld voor 489.123 euro van eigenaar, voor een huis is dat 556.456 euro. Ook Heist-aan-Zee en in mindere mate Koksijde en Nieuwpoort laten prijzen zien die boven het gemiddelde van de andere gemeenten liggen.

Ook opvallend: enkel in Knokke en Heist-aan-Zee ligt de prijs van een appartement boven het kustgemiddelde. Wat nog maar eens laat zien wat voor invloed die twee gemeenten hebben op de gemiddelde prijs. Die tikt af op 247.454 euro met Knokke en Heist-aan-Zee inbegrepen en op 174.065 euro zonder deze twee gemeenten.

Een appartement is het goedkoopst in Bredene en in Middelkerke, respectievelijk 159.810 euro en 157.045 euro.

Wat huizen betreft, is het opnieuw Knokke dat de doorsneeprijzen omhoog jaagt, met een gemiddelde prijs van 556.456 euro. De invloed van Knokke ligt hier echter wat lager dan op de appartementenmarkt, omdat er minder huizen verkocht worden, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Oostende waar de markt een stuk levendiger is.

Voor de volledige kuststreek ligt de gemiddelde huizenprijs op 208.673 euro met Knokke en Heist-aan-Zee en op 187.822 euro zonder Knokke en Heist-aan-Zee. In de hoogste regionen van de markt zitten verder Koksijde (244.551 euro), Heist-aan-Zee (234.159 euro), Zeebrugge (219.627 euro) en De Haan (202.323 euro).

Lager-dan-gemiddelde prijzen worden opgetekend in Nieuwpoort (166.136 euro), Oostende (168.503 euro) en Middelkerke (155.907 euro). Merken we nog op dat de gemiddelde prijs van de appartementen hoger ligt dan de gemiddelde prijs van de huizen, als we Knokke in de berekening opnemen. Zonder Knokke is dat niet het geval.

Op dit ogenblik telt België 1.424 notarissen, actief in 1.183 notariskantoren, waaronder 218 associaties die samen 465 notarissen groeperen.

Elk jaar gaan er meer dan 2,5 miljoen cliënten bij de notaris langs voor advies en het verlijden van akten.

In 2009 hebben de notarissen 794.560 akten verleden en inden zij, voor rekening van de Staat, meer dan 3 miljard euro aan registratierechten.