

**KUSTBAROMETER: RUSH OP VASTGOED AAN DE KUST IS VOORBIJ****14% MINDER TRANSACTIES, PRIJS VAN EEN DIJKAPPARTEMENT GEDAALD MET BIJNA 5%**

***De rush op vastgoed aan de kust lijkt voorbij. In het afgelopen jaar daalde het aantal vastgoedtransacties aan de kust met -14,3% in vergelijking met 2021. Dat blijkt uit de nieuwe Kustbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot). De gemiddelde prijs van een kustappartement bleef zo goed als stabiel. Een dijkappartement werd zo'n 5% goedkoper.***

**Vastgoedactiviteit aan de kust: -14,3%**

In 2022 daalde het aantal vastgoedtransacties in België en in Vlaanderen met -2%. Aan de kust was de daling een stuk groter: -14,3% in vergelijking met 2021. In dat jaar steeg de vastgoedactiviteit aan de kust nog met +15,8% in vergelijking met 2020.

Vooraf in de eerste helft van 2022 was het een stuk rustiger op de vastgoedmarkt aan de kust. In vergelijking met de eerste helft van 2021 waren er -18,5% minder transacties. In de tweede jaarhelft was de daling minder groot: -9,5%.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van [Notaris.be](https://www.notaris.be): *“Na bijzonder drukke jaren met veel transacties en prijsstijgingen, ligt de rush op vastgoed aan de kust voorlopig achter ons. Corona zorgde voor een enorme piek op de markt, maar dat effect speelde niet langer in 2022. De afkoeling zet zich dit jaar trouwens door: in de eerste drie maanden van 2023 waren er opnieuw -14% minder transacties in vergelijking met dezelfde periode in 2022. Vooral oude appartementen die niet gerenoveerd werden, lagen niet goed in de markt.”*

**Marktaandeel: kust goed voor een derde van alle transacties in West-Vlaanderen**

De kust was in 2022 goed voor 7,2% van alle vastgoedtransacties in Vlaanderen. In ongeveer een derde van de transacties in West-Vlaanderen ging het om een verkoop in een kustgemeente.

Knokke, Koksijde en Oostende waren goed voor bijna de helft van de transacties aan de kust.

Het marktaandeel van Knokke bedroeg in 2022 15%. In 2018 ging het nog om 17,3%.

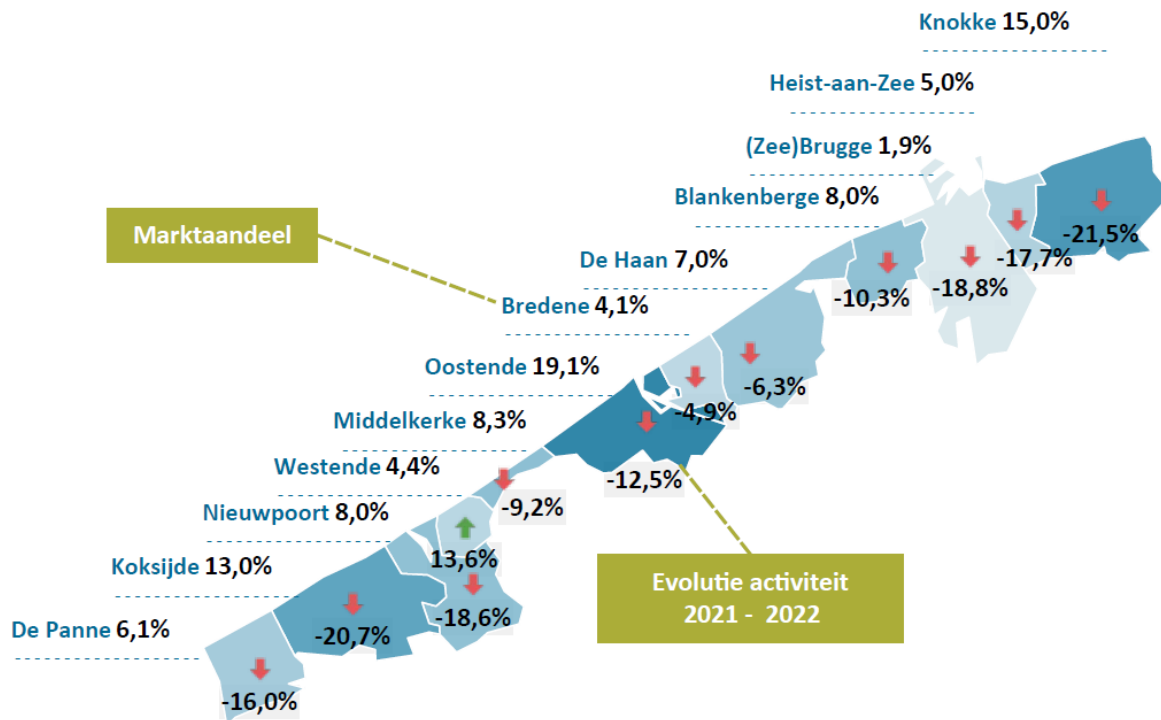
Oostende was het afgelopen jaar goed voor een marktaandeel van 19,1%.

**Vastgoedactiviteit per gemeente**

Het aantal transacties daalde het afgelopen jaar in alle kustgemeenten, behalve in Westende waar er een groei was van +13,6%.

De vastgoedactiviteit daalde het meest in Nieuwpoort (-18,6%), Zeebrugge (-18,8%), Koksijde (-20,7%) en Knokke (-21,5%).

Notaris Bart van Opstal: *“De terugval in Koksijde en Knokke kwam er na felle prijsstijgingen in 2021: de gemiddelde prijs van een appartement steeg er toen met +13,9% en +16,9%.”*



Marktaandeel en evolutie vastgoedactiviteit per gemeente

### Gemiddelde prijs kustappartement: 295.124 euro (-0,7%)

De gemiddelde prijs voor een appartement aan de kust klokte in 2022 af op 295.124 euro. In vergelijking met 2021 bleef de prijs zo goed als stabiel: -0,7%. De afgelopen vijf jaar zat de prijs steeds in de lift.

Kopers betaalden in 2022 gemiddeld 2.166 euro minder voor een appartement in vergelijking met 2021. In dat jaar moesten kopers van een appartement nog ruim 13.000 euro meer betalen dan in 2020.

In vergelijking met een appartement in Vlaanderen lag de prijs aan de kust 10,4% hoger. Een kustappartement was het afgelopen jaar 4% duurder dan een appartement in West-Vlaanderen. In de periode 2018-2022 steeg de prijs van een kustappartement met +15,6%.

In het afgelopen jaar steeg de gemiddelde prijs van een kustappartement met +2,6% aan de Oostkust. Aan de Middenkust bleef de prijs zo goed als stabiel (+0,3%), aan de Westkust daalde de prijs met -2,2%.

### Prijsevoluties kustappartement in de deelgemeenten

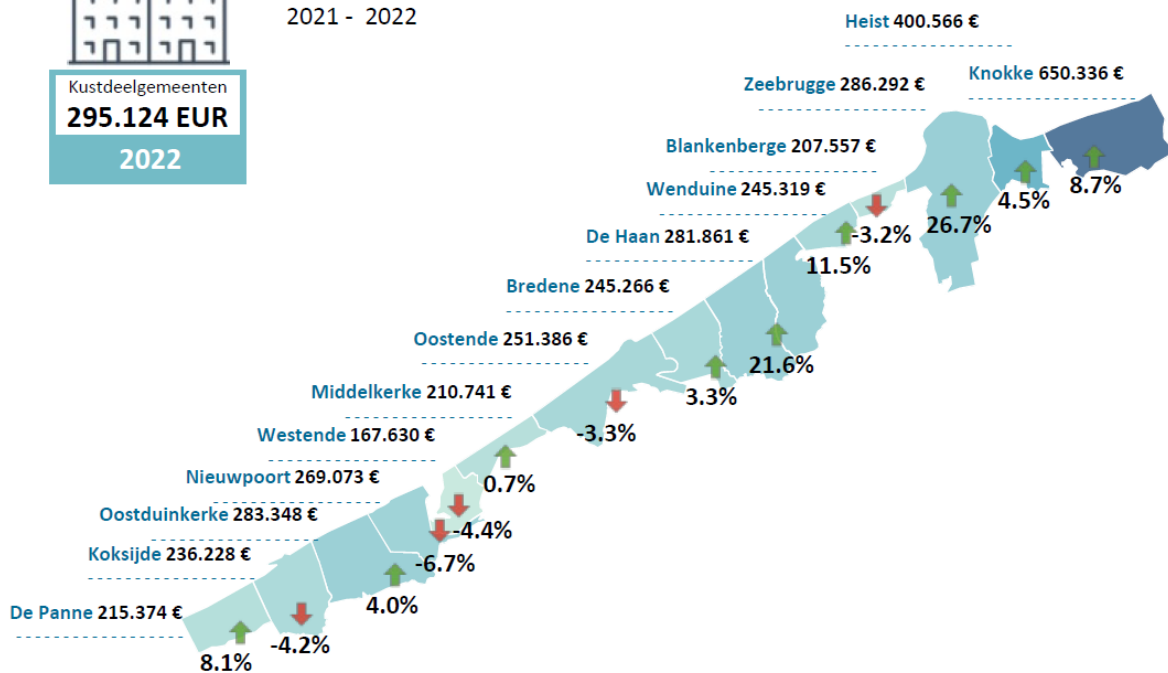
De vastgoedmarkt aan de kust was in 2022 heel heterogeen: de gemiddelde prijs van een appartement varieerde van 167.630 euro in Westende tot 650.336 euro in Knokke.

In Knokke steeg de prijs voor de eerste keer boven 650.000 euro. In Heist kostte een appartement voor het eerst meer dan 400.000 euro.

Knokke, Heist en Zeebrugge waren in 2022 de duurste deelgemeenten aan de kust. Middelkerke, Blankenberge en Westende waren de goedkoopste.



-0,7%  
2021 - 2022



*Gemiddelde prijs van een kustappartement per deelgemeente in 2022*

### Gemiddelde prijs dijkappartement: 347.580 (-4,9%)

De gemiddelde prijs voor een appartement op de dijk klokte in 2022 af op 347.580 euro. In vergelijking met 2021 daalde de prijs met net geen 5%.

Gemiddeld bleef een dijkappartement +17,8% duurder dan een appartement dat niet op de dijk gelegen is. Kopers moesten in 2022 gemiddeld 52.456 euro meer betalen voor een appartement op de dijk.

In de periode 2018-2022 steeg de prijs van een dijkappartement met 10%. Het ging om een prijsstijging van 23.949 euro.

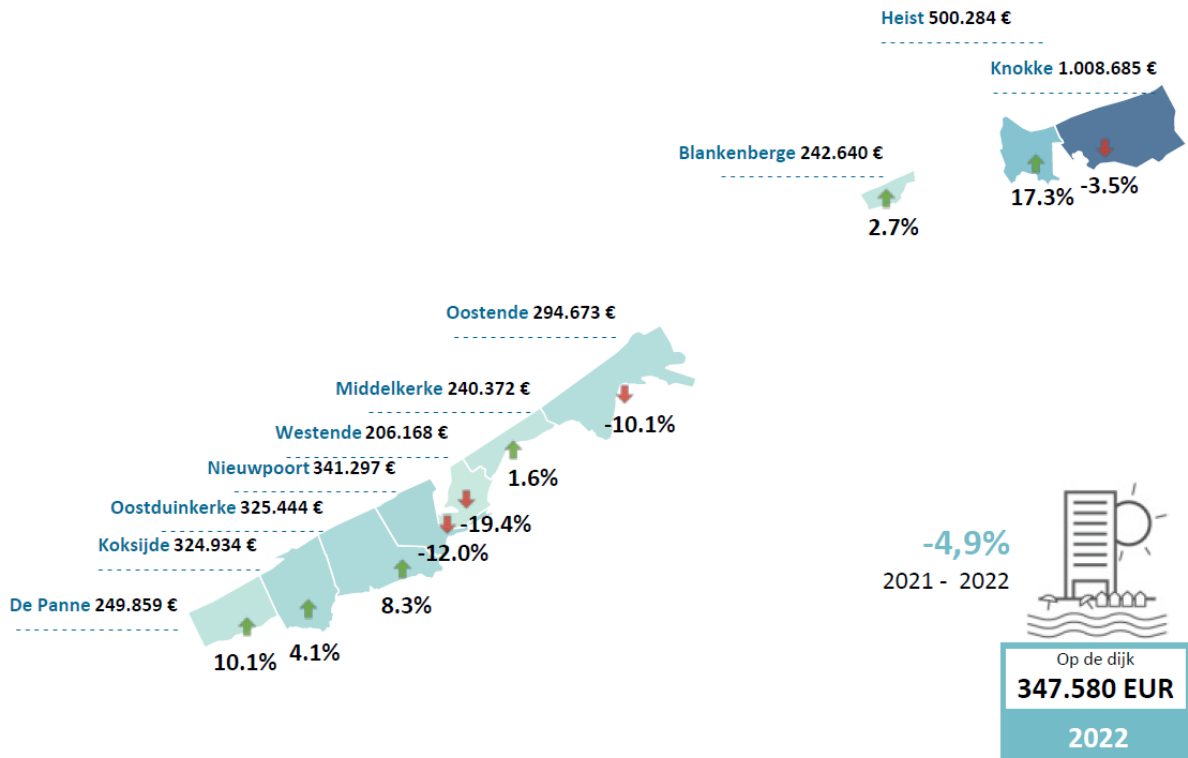
In het afgelopen jaar daalde de gemiddelde prijs van een dijkappartement het meest aan de Oostkust: -6,1%. Het ging om een correctie na een felle prijsstijging in 2021 van +19%. Aan de Middenkust en de Westkust was de prijsdaling beperkter: -2,8% en -0,7%.

### Prijsevoluties dijkappartement in de deelgemeenten

Ook voor een dijkappartement waren er grote prijsverschillen: van 206.168 euro in Westende tot 1.008.685 euro in Knokke.

In Heist kostte een dijkappartement voor de eerste keer gemiddeld meer dan 500.000 euro. De prijs steeg er op een jaar tijd met zo'n 73.000 euro.

In De Panne, Blankenberge en Middelkerke steeg de prijs voor het eerst boven de 240.000 euro uit. Er vielen ook prijsdalingen te noteren: van -3,5% in Knokke tot -19,4% in Westende, een duidelijke correctie na de felle prijsstijging in 2021.



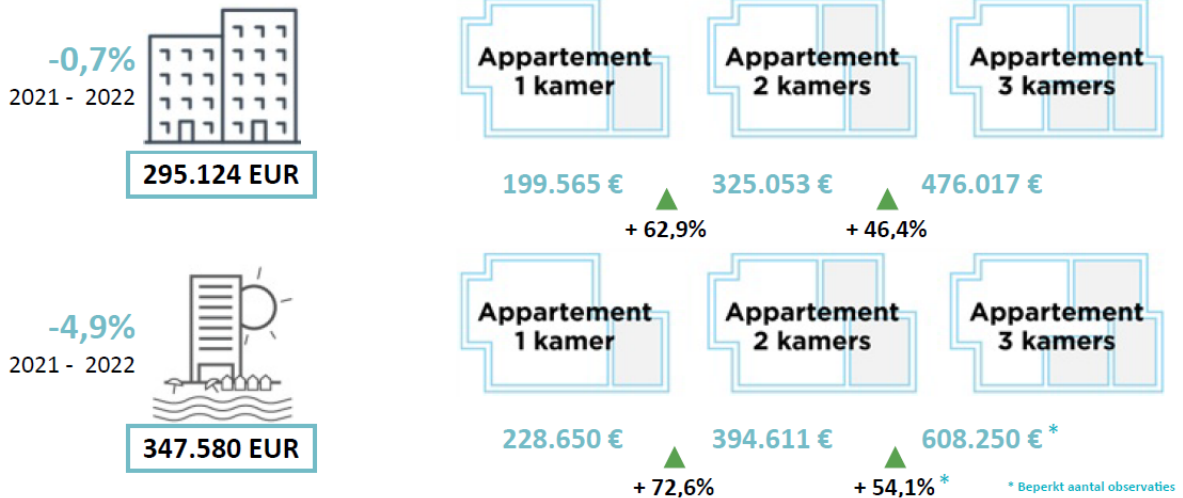
Gemiddelde prijs van een dijkappartement per deelgemeente in 2022

### Prijs per aantal kamers

Een kustappartement met 1 slaapkamer kostte in 2022 gemiddeld 199.565 euro. Voor eentje met 2 slaapkamers moesten kopers gemiddeld 325.053 euro neertellen. Een appartement met 3 slaapkamers kostte 476.017 euro. Wie de overstap maakte van 1 naar 2 slaapkamers, moest rekening houden met een meerkost van +62,9%. Voor wie voor nog een extra slaapkamer koos, ging het om een meerkost van +46,4%. Opvallend: de prijs van een kustappartement met 3 slaapkamers daalde in 2022 met -2,7% in vergelijking met 2021. De vorige twee jaar was er telkens nog een stijging van de prijs.

Een dijkappartement met 1 slaapkamer kostte in 2022 gemiddeld 228.650 euro. Eentje met 2 slaapkamers kostte 394.611 euro, wat neerkomt op een meerkost van +72,6%. De gemiddelde prijs van een dijkappartement met 3 slaapkamers klokte af op 608.250 euro.

## GEMIDDELDE PRIJS VAN APPARTEMENTEN PER AANTAL KAMERS



### Nieuwbouwappartementen en bestaand vastgoed

In 2022 waren de nieuwbouwappartementen goed voor een marktaandeel van 14,5%. Het gaat om het laagste marktaandeel van de afgelopen vijf jaar.

Een nieuwbouwappartement kostte gemiddeld 382.015 euro, een prijsstijging van +1,8% in vergelijking met 2021.

Een bestaand appartement kostte gemiddeld 302.623 euro, een prijsdaling van -1% in vergelijking met 2021.

Notaris Bart van Opstal: *“Tijdens de rush op vastgoed aan de kust werd er ook meer nieuwbouw gekocht. Hierdoor slonk het aanbod sneller dan verwacht. Naast het aanbod aan nieuwbouw, verminderde ook de vraag ernaar in 2022.”*

**Meer details in bijgaande PDF.**

### Over het notariaat in België:

Jaarlijks kloppen 2,5 miljoen burgers op belangrijke momenten in hun leven aan bij de notariskantoren. Ze krijgen er onafhankelijk advies op maat om in alle vertrouwen te gaan samenleven, een woning te kopen, een eigen zaak te starten of een erfenis voor te bereiden. Meer info zoals FAQ's, rekenmodules en video's over de sleutelmomenten in uw leven vindt u op [www.notaris.be](http://www.notaris.be)

### Over Fednot:

Het netwerk van 1.113 kantoren telt 1.693 notarissen en 9.868 medewerkers. Samen verwerken ze ruim 1 miljoen akten per jaar. Fednot ondersteunt de kantoren met juridisch advies, management, ICT-oplossingen, vorming en informatie voor het grote publiek.

[www.fednot.be](http://www.fednot.be)

Ontdek onze podcast '[Zeg es notaris](#)'

### Persinfo

Bart Azare, Externe Communicatie Fednot

0478/58.46.21 - [azare@fednot.be](mailto:azare@fednot.be)