

## KUSTBAROMETER: IETS MINDER VERKOPEN IN HET AFGELOPEN JAAR PRIJZEN IN DE LIFT, VOORAL DIJKAPPARTEMENTEN WORDEN DUURDER

*In 2024 waren er -2,1% minder verkopen aan de kust in vergelijking met 2023. Dat blijkt uit de nieuwe Kustbarometer van de Federatie van het Notariaat (Fednot). Vooral Vlamingen kochten aan de kust: 88,5%. 5,9% van de kopers kwam uit Wallonië, 2,8% uit Brussel. Buitenlandse kopers waren goed voor 2,7%. Gemiddeld kostte een appartement aan de kust 332.033 euro, +4,3% meer dan een jaar eerder. Een appartement op de dijk werd +7,6% duurder en kostte gemiddeld 427.165 euro.*

### Vastgoedmarkt stabiliseert na forse daling in 2023

In het afgelopen jaar waren er aan de kust -2,1% minder verkopen dan in 2023. In dat jaar daalde het aantal verkopen fors: in vergelijking met 2022 ging het toen om een daling van bijna 20%.

Notaris Bart van Opstal, woordvoerder van [Notaris.be](https://www.notaris.be): “Na de drukke coronajaren koelde de vastgoedmarkt aan de kust fors af. In het afgelopen jaar was de kust goed voor een kleine 10% van de verkopen in Vlaanderen. 42,6% van de verkopen in West-Vlaanderen werd afgesloten aan de kust.”

### Evolutie aantal verkopen per gemeente

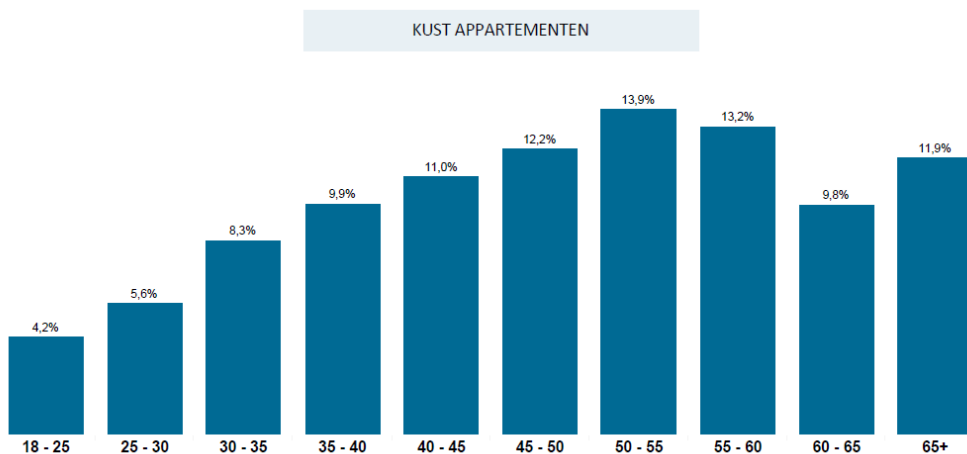
De grootste daling qua aantal verkopen viel het afgelopen jaar te noteren in Zeebrugge: -9,7% in vergelijking met 2023. Gevolgd door Middelkerke: -7,6%. In de Panne was de stijging dan weer het grootst: +12,2%. In Nieuwpoort ging het om een stijging met +7,2%. In Knokke-Heist (-1,3%) en Koksijde (+0,6%) bleef het aantal verkopen zo goed als stabiel.

### Wie kocht het afgelopen jaar aan de kust?

Bewoners uit de kustgemeenten zelf waren goed voor 34,4% van de kopers. 65,6% kwam uit een andere locatie. 46% van de kopers kwam uit West-Vlaanderen, 17% uit Oost-Vlaanderen en 11% uit de provincie Antwerpen.

Vooral Vlamingen kochten kustvastgoed: 88,5%. 5,9% van de kopers kwam uit Wallonië, 2,8% uit Brussel. Buitenlandse kopers waren goed voor 2,7%.

Vastgoed aan de kust was het afgelopen jaar het populairst bij kopers van 50 tot 55 jaar (net geen 14%), gevolgd door kopers van 55 tot 60 jaar. Ook 65-plussers waren goed vertegenwoordigd: net geen 12%.



### Leeftijd kopers

### Gemiddelde prijs kustappartement: 332.033 (+4,3%)

De gemiddelde prijs voor een appartement aan de kust klokte in 2024 af op 332.033 euro. In vergelijking met 2023 ging het om een prijsstijging van +4,3%.

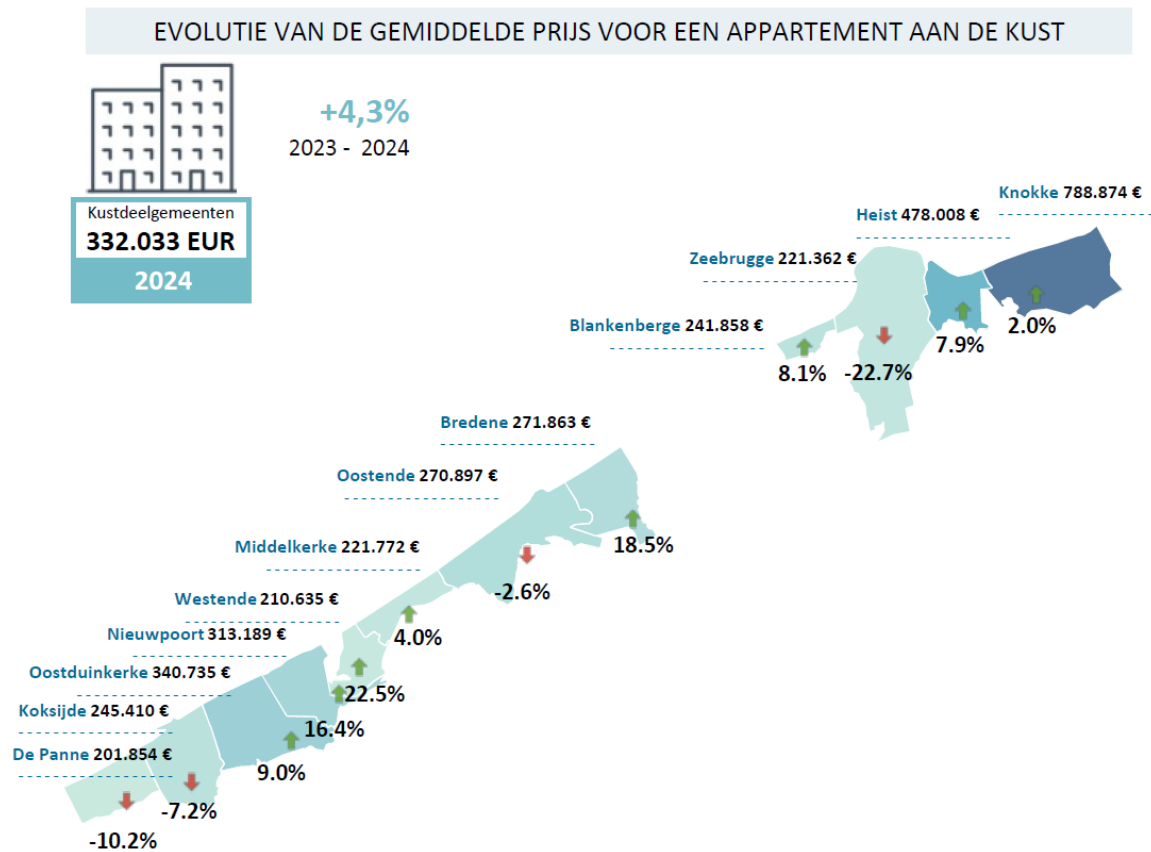
Een kustappartement was vorig jaar gemiddeld +22,4% duurder dan een appartement in België. Het prijsverschil met een appartement in Vlaanderen bedroeg +17,5%.

Op 5 jaar tijd werd een appartement in een kustgemeente +17,5% duurder. Indien we rekening houden met het verschil in inflatie in de periode 2020-2024, ging het om een reële prijsstijging van +3,8%.

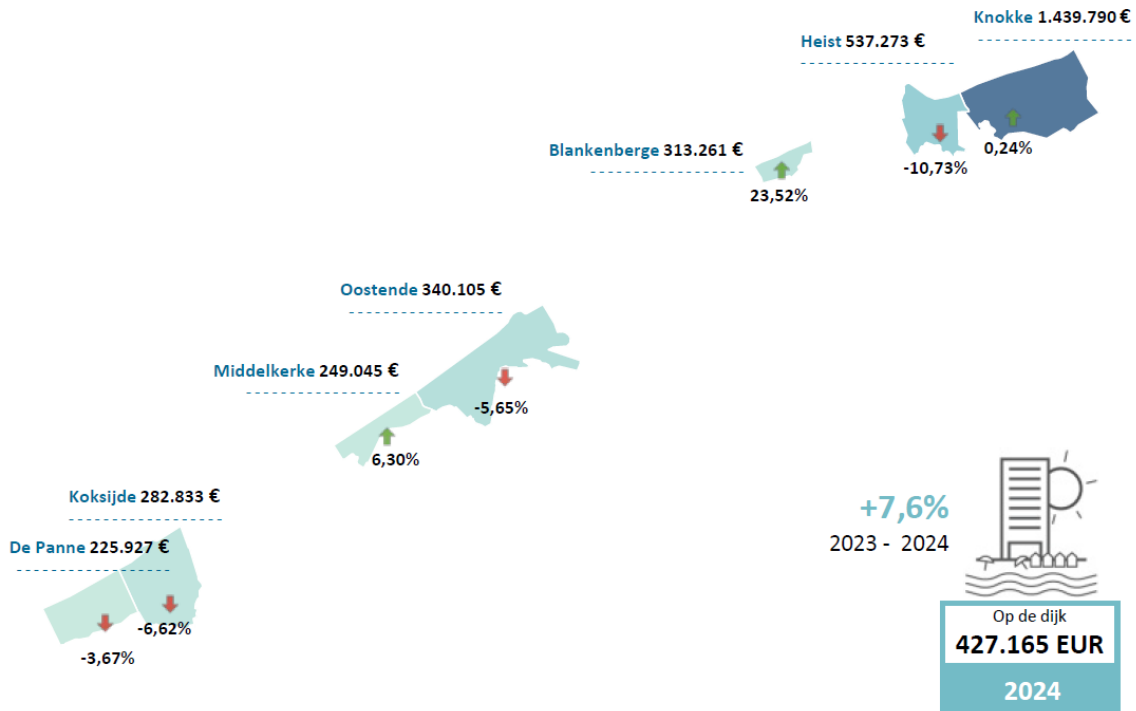
### Prijsevoluties kustappartement in de deelgemeenten

Notaris Bart van Opstal: *“De vastgoedmarkt aan de kust was ook in het afgelopen behoorlijk heterogeen: de gemiddelde prijs van een kustappartement varieerde van 210.635 euro in Westende tot 788.874 euro in Knokke.”*

Ook de prijsevoluties zijn zeer divers: van -22,7% in Zeebrugge tot +22,5% in Westende, als we kijken naar de evolutie van de gemiddelde prijs van een kustappartement in de periode 2023-2024.



Gemiddelde prijs van een kustappartement per deelgemeente in 2024



*Gemiddelde prijs van een dijkappartement per deelgemeente in 2024*

### Gemiddelde prijs dijkappartement: 427.165 euro (+7,6%)

De gemiddelde prijs voor een appartement op de dijk klokte in 2024 af op 427.165 euro. In vergelijking met 2023 steeg de prijs met +7,6%. In de periode 2020-2024 steeg de prijs van een dijkappartement met +31%. Indien we rekening houden met het verschil in inflatie in de periode 2020-2024, ging het om een reële prijsstijging van +9,7%.

### Prijsevoluties dijkappartement in de deelgemeenten

Ook voor een dijkappartement bleef Knokke het afgelopen jaar de duurste gemeente: de gemiddelde prijs bedroeg er het afgelopen jaar 1.439.790 euro. Het ging wel om een relatieve beperkte prijsstijging in vergelijking met 2023, toen ging het om een gemiddelde prijs van 1.436.333 euro. Een dijkappartement was in 2024 het goedkoopst in De Panne, met een gemiddelde prijs van 225.927 euro.

### De prijsevoluties per kustzone

De Oostkust is traditioneel de duurste zone aan de kust. In 2024 kostte een kustappartement er gemiddeld 507.985 euro, +6,2% meer dan in 2023. De gemiddelde prijs van een appartement op de dijk klokte af op 646.576 euro, +11,2% meer dan een jaar eerder.

Aan de Middenkust kostte een appartement gemiddeld 261.710 euro, +2,1% meer dan in 2023. Een dijkappartement kostte er 299.764 euro (+1,3%).

Een appartement aan de Westkust kostte vorig jaar gemiddeld 256.243 euro, +3,6% meer dan in 2023. Voor een dijkappartement moesten kopers gemiddeld 314.060 euro betalen.

### Prijs per aantal kamers

Het verschil in prijs tussen een kustappartement met 1 slaapkamer en eentje met 3 slaapkamers bedroeg in 2024 maar liefst 373.169 euro. Een appartement met 1 kamer kostte gemiddeld 203.760

euro. Voor 3 slaapkamers liep de prijs op tot 576.929 euro.

Een dijkappartement met 1 slaapkamer kostte gemiddeld 259.856 euro. Voor eentje met 2 slaapkamers ging het om 398.839 euro.

Voor een dijkappartement met 3 slaapkamers geven we in deze barometer geen prijs mee omdat het om een zeer kleine markt gaat.

### **Nieuwbouwappartementen en bestaand vastgoed**

In 2024 waren de nieuwbouwappartementen goed voor een marktaandeel van 6,9%. Het gaat om het laagste marktaandeel van de afgelopen jaren. In 2019 ging het nog om een marktaandeel van 16,8%.

Een nieuwbouwappartement kostte gemiddeld 397.608 euro, een prijsstijging van +3,7% in vergelijking met 2023.

### **Over het notariaat in België:**

Jaarlijks kloppen 3,5 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 je leven: [www.notaris.be](http://www.notaris.be)

### **Over Fednot:**

Het netwerk van 1.098 notariskantoren telt 1.788 notarissen en 9.263 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)