

Zeezicht aan kust nog eens 10 procent duurder

In Knokke tot 11.960 euro per vierkante meter

PATRICK LUYSTERMAN

De vraagprijs per vierkante meter voor een luxeappartement met zeezicht nam het voorbije jaar met 10 procent toe. Die zonder zeezicht steeg maar met 3 procent. Dat blijkt uit cijfers van het immoplatform Luxevastgoed. Dat platform dekt 80 procent van de markt.

De gemiddelde vraagprijs voor een villa aan de kust is in een jaar tijd gestegen naar 2,09 miljoen euro (+6%). Voor de luxeappartementen is er een lichte daling van de prijzen met 2 procent tot 1,42 miljoen euro. Omdat de appartementen steeds kleiner worden, is de prijs per vierkante meter relevanter. Die zit vooral voor de appartementen in de lift.

De markt van het luxevastgoed (minstens 750.000 euro) aan de Belgische kust had het na de financiële crisis enkele jaren zeer moeilijk. Terwijl de prijzen voor de ap-

In 2015 had een vierde van de aangeboden appartementen zicht op zee, in 2016 was dat nog slechts een op de vijf.

partementen van de gewone man door het enorme aanbod aan oudere appartementen nauwelijks of niet stijgen, is er een opwaartse druk op de prijzen in het luxesegment.

Eenzijds is er minder aanbod. Het voorbije jaar is er goed verkocht en daalt het aantal kandidaat-verkopers. De voorraad te koop staan-

de luxewoningen is gedaald met 14 procent. Voor appartementen met zeezicht is die daling nog groter. 'In 2015 had nog een vierde van het aanbod op de markt een zeezicht. In 2016 is dat teruggefallen naar een op de vijf. 'Als het goed gaat, zijn de toplocaties bij de grote winnaars', concludeert vastgoedmakelaar Filip Dewaele.

Anderzijds neemt de koopinteresse toe. Vastgoed geldt als een alternatief voor het spaarboekje dat vrijwel niets meer opbrengt. Ook de aantrekkelijke economie speelt mee. 'En er is duidelijk meer interesse uit het buitenland, vooral uit Duitsland', benadrukt Joke De Spiegelaere van de vastgoedmakelaar Engel & Völkers in Brugge.

In Brussel is de markt van het luxevastgoed in minder goeden doen. De terreurdreiging en de Fransen die niet meer zo gemakkelijk hun weg vinden naar Brussel wegen op de markt. **P3**



FACEBOOK.COM/
VERSLUYSBOUWGROEP



@GROEPVERSLUYS
@BARTVERSLUYS



INSTAGRAM.COM/
GROEPVERSLUYS



LINKEDIN.COM/COMPANY/
VERSLUYS-BOUWGROEP

Terreur en aarzelende Fransen wegen op Brussels luxevastgoed

De markt van het luxevastgoed doet het in Brussel lang niet zo goed als aan de kust. De prijzen van zowel huizen als appartementen staan er in het betere marktsegment onder druk.

PATRICK LUYSTERMAN

Op het eerste gezicht lijkt de markt van het luxevastgoed (750.000 euro en meer) in België ter plaatse te trappelen. De gemiddelde vraagprijs van de luxewoning bleef vrijwel onveranderd (1,74 miljoen euro). De daling van de vraagprijs voor het luxappartement (1,35 miljoen euro) beperkte zich tot 3 procent. Als men rekening houdt met de dalende oppervlakte van de appartementen is bij de prijs per m² geen sprake meer van een terugval.

De markt van het luxevastgoed is er een met drie snelheden. Aan de kust zijn vooral villa's (+15%) en appartementen met zeezicht (+10% per vierkante meter) in goeden doen. De terreurdreiging is er een ver-van-mijn-bedshow.

Elders in Vlaanderen en in Wallonië zijn de prijzen vrij stabiel. In Brussel staan de prijzen onder druk. De vraagprijs voor een villa is er gedaald met 6 procent tot 2,06 miljoen euro. Die van een luxappartement met 5 procent tot 1,35 miljoen.

Zowel voor villa's als voor appartementen lag in 2016 de vraagprijs aan de kust hoger dan in de hoofdstad. Brussel kampt met een paar handicaps.

'Uit onze rondvaart bij de makelaars blijkt dat de terreurdreiging een impact heeft op het betere woningsegment in de hoofdstad', stelt Michael Deroose van het immo-platform Luxevastgoed.

'Er zijn in Brussel te weinig transacties omdat de vraagprijzen te hoog liggen. Kandidaat-verkopers vinden het op veel locaties iets te vaak vanzelfsprekend dat men in Brussel 5.000 euro per vierkante meter betaalt voor een oud luxappartement', stelt Guillaume Botermans, de voorzitter van luxevastgoedmakelaar Sotheby's International Realty in België.

Botermans stelt ook vast dat de stroom van fiscale vluchtelingen uit

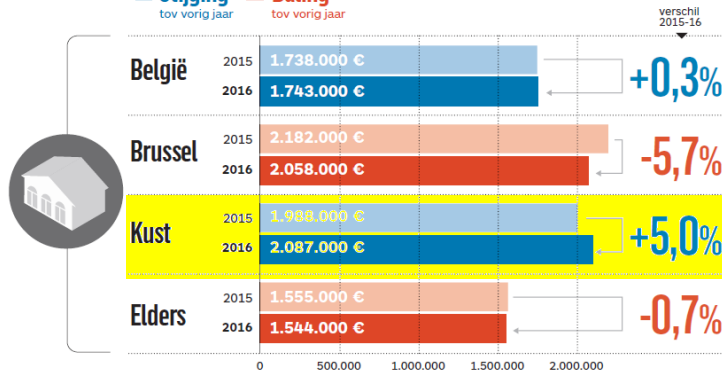
Frankrijk is opgedroogd. Die kochten de voorbije jaren massaal woningen in Brussel, vooral in Ukkel, Elsene en Sint-Pieters-Woluwe. Sommige Fransen zouden al uit België verhuizen naar het VK of Zwitserland. Er wordt gevreesd dat de fiscus het residentieel vastgoed, zeker in de hogere klasse, zal aanpakken.

Knokke is goed voor een derde van alle luxevastgoed in België. Het aandeel van Knokke in het luxevastgoed aan de kust bedraagt 90 procent. Toch is Knokke lang niet de gemeente met het duurste luxevastgoed. Het klimt in 2016 wel van de achtste naar de vijfde plaats in de rangschikking.

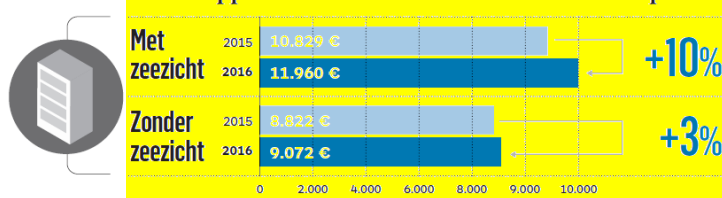
Sint-Genius-Rode en Ukkel staan,

Villa's aan kust enige grote stijger

■ **Stijging** **Daling**
 tov vorig jaar tov vorig jaar



Vooral appartementen met zeezicht fors duurder per m²



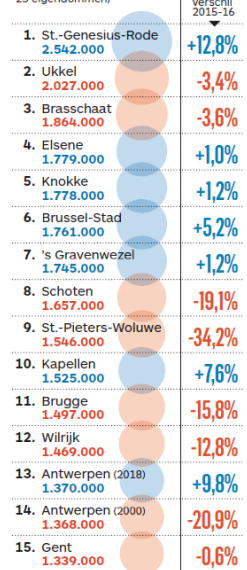
De provincie Antwerpen huisvest 7 van de 15 gemeenten met het duurste vastgoed in Vlaanderen en Brussel.

net als het jaar voordien, op de eerste en de tweede plaats. In de Vlaamse faciliteitengemeente steeg de vraagprijs met liefst 13 procent tot 2,54 miljoen euro. Met ook Elsene, Brussel-stad en Sint-Pieters-Woluwe komt de helft van de top tien van duurste gemeenten uit het Brusselse. Met uitzondering van Sint-Pieters-Woluwe stijgt het aantal luxewoningen in de aanbidding in al die gemeenten. In Sint-Pieters-Woluwe is er een daling van de vraagprijs met gemiddeld 34 procent. Of dat te maken heeft met de aanslepende wegenwerken op de Woluwelaan is onduidelijk.

Met zeven gemeenten is de provincie Antwerpen goed vertegenwoordigd in de top 15. Brasschaat is

Duurste gemeenten

volgens gemiddelde prijs villa's en appartementen in 2016 (met minstens 25 eigendommen)



Bron: www.luxevastgoed.be

de duurste Vlaamse gemeente. Sint-Martens-Latem komt niet in de lijst voor omdat enkel gemeenten met minstens 25 panden in de aanbidding in aanmerking komen. Ook Brugge en Gent behoren tot de duurder steden voor luxevastgoed.

Het duurste vastgoed op de markt is een villa in Waasmunster met een vraagprijs in de buurt van 13 miljoen euro. Op het adres is naar verluidt een groothandelaar in fruit gevestigd. Vorig jaar was dat het kasteel Hof van Rameyen in Gestel (Berlaar), goed voor een vraagprijs van 18 miljoen euro. Dat is intussen verkocht aan Leo Van Gansewinkel, een van de rijkste Nederlandse ondernemers.