

Meest interessante vastgoedprijzen in Zuid-West-Vlaanderen

Lieselot Denorme • sociaaleconomisch beleid, WES

Is vastgoed in West-Vlaanderen nog betaalbaar? Dit hangt sterk af van regio tot regio. Volgens de statistieken van de Federale Overheidsdienst Economie (FOD Economie) worden in het arrondissement Brugge in het algemeen de hoogste prijzen opgetekend, terwijl de grensstreek met Frankrijk en gemeenten in de Westhoek de laagste vastgoedprijzen uit de provincie kennen.

In deze regioscan nemen we zowel de **residentiële vastgoedsector** (bouwgrond, gewone woonhuizen, villa's en appartementen) als de **commerciële** (kleinhandelzaken en handelshuizen) en **industriële** (industriegebouwen) vastgoedsectoren onder de loep. De cijfers zijn afkomstig van de *Federale Overheidsdienst Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie* en gelden voor het jaar 2005 (tabel 1).

Werkwijze

Om het prijsniveau van vastgoed voor te stellen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Q75-prijs of referentieprijs. Dit is de prijs waaronder 75% van de verkopen ligt. Deze prijs wordt verkozen boven de gemiddelde prijs of de mediaanprijs, omdat ze minder wordt beïnvloed door de verkoop van goedkopere woningen of handelspanden die een hoge renovatiekost met zich meebrengen. Aangezien de prijs van bouwgrond over het algemeen vrij stabiel is, wordt bij de voorstelling van de bouwgrondprijzen geen gebruik gemaakt van de Q75-prijs, maar van de Q50-prijs (mediaanprijs).

Om relevante informatie omtrent de vastgoedprijzen te kunnen geven, zijn enkel die gemeenten opgenomen waarin vijf of meer verkopen zijn gerealiseerd. Toch verdient het de aandacht de cijfers met de nodige voorzichtigheid te interpreteren. Vooral de referentieprijzen voor commercieel en industrieel vastgoed dienen met enige bedachtzaamheid benaderd te worden. Het is immers niet ondenkbaar dat in een aantal gemeenten met een beperkt aantal verkopen net in het jaar 2005 uitzonderlijk grote (of kleine) panden aan uitzonderlijk hoge (of lage) prijzen zijn verkocht.

Residentieel vastgoed

Wie op zoek is naar een betaalbare **woning** in West-Vlaanderen, trekt het best naar het zuiden van de provincie (**kaart 1**). Met uitzondering van de gemeenten Waregem, Anzegem, Mesen en Kuurne, blijft de referentieprijs van een gemiddeld woonhuis er onder de 150.000 euro. Anders is het gesteld met de kustgemeenten en de gemeenten uit het arrondissement



Brugge. Vooral in Knokke-Heist, waar de referentieprij 262.000 euro bedraagt, swingen de prijzen de pan uit.

Op de markt van de **villa's, bungalows en landhuizen** kan hetzelfde fenomeen opgemerkt worden (kaart 2). Naast de gemeente Kortrijk zijn het vooral de kustgemeenten en de gemeenten uit de regio Brugge die de hoogste prijzen kennen op deze markt. In Knokke-Heist bedraagt de referentieprij net geen 1 miljoen euro, wat meer dan het dubbele is van de referentieprijen in Zuienkerke¹ en Nieuwpoort,

gemeenten die de tweede en derde plaats bekleden in de top-3 van de duurste West-Vlaamse gemeenten voor de aankoop van een villa, bungalow of landhuis.

Ook op de markt van **appartementen en studio's** vinden we de hoogste referentieprijen terug in het arrondissement Brugge en dan vooral in de gemeente Knokke-Heist (kaart 3). Op de tweede plaats komt het arrondissement Veurne, dat deze plaats te danken heeft aan haar duurdere kustgemeenten. In het arrondissement Tielt, waar de referentieprij voor

een appartement 141.300 euro bedraagt, vindt men de goedkoopste appartementen.

Dat de Vlaming een baksteen in zijn maag heeft, is al langer gekend. Dat bouwgrond steeds schaarser en duurder wordt, ook. Op kaart 4 wordt duidelijk waar de prijzen voor **bouwgrond** nog relatief goedkoop zijn en waar ze praktisch 'onbetaalbaar' zijn geworden. Bij vier van de vijf² gemeenten uit het arrondissement Diksmuide bedraagt de mediaanprijs voor bouwgrond minder dan 100 euro per vier-

Tabel 1

Vastgoedprijzen in de verschillende West-Vlaamse arrondissementen (2005) (referentieprijen per pand in euro*).

	Arrondissement Brugge	Arrondissement Diksmuide	Arrondissement Ieper	Arrondissement Kortrijk	Arrondissement Oostende	Arrondissement Roeselare	Arrondissement Tielt	Arrondissement Veurne
Residentieel vastgoed								
Gewone woonhuizen	187.500	136.341	121.735	131.383	162.000	130.359	143.000	158.614
Villa's, bungalows & landhuizen	495.787	207.021	222.250	270.051	276.250	258.357	242.951	400.000
Appartementen, flats & studio's	279.875	156.300	148.870	155.000	162.125	157.950	141.300	208.750
Bouwgrond (prijs per m ²)	155	71	74	111	149	104	111	155
Commercieel vastgoed								
Kleinhandelzaken en handelshuizen	283.500	167.919	161.627	218.000	225.000	210.000	185.450	409.033
Industrieel vastgoed								
Industriële gebouwen	429.400	250.000	221.244	247.947	282.572	300.000	297.750	204.512

* Met uitzondering van de prijzen voor bouwgrond. Deze zijn uitgedrukt in mediaanprijs per m².

Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie



kante meter. Dit arrondissement is dan ook het goedkoopste arrondissement wat de verkoopprijzen voor bouwgrond betreft. Mensen die in Koksijde of Blankenberge willen bouwen, dienen dieper in hun portefeuille te tasten. Per vierkante meter bouwgrond bedragen de mediaanprijzen er respectievelijk 254 en 250 euro. De arrondissementen Brugge, Veurne en Oostende zijn in deze categorie, met mediaanprijzen van ongeveer 150 euro per vierkante meter bouwgrond, met ruime voorsprong de duurste arrondissementen.

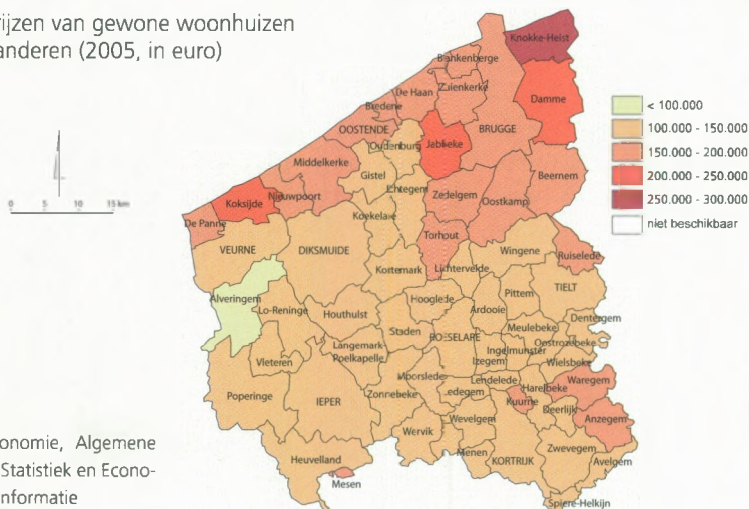
Commercieel vastgoed

Op gebied van de commerciële vastgoedprijzen spant, volgens de statistieken van de FOD Economie, het arrondissement Veurne de kroon. Met een referentieprijis die iets meer dan 400.000 euro bedraagt, laat het de andere arrondissementen ver achter zich. Naast drie gemeenten uit het arrondissement Veurne (Koksijde, De Panne en Veurne), behoren ook de gemeenten Wevelgem, De Haan en Knokke-Heist tot het duurste segment wat betreft de prijzen voor commercieel vastgoed. In het arrondissement Ieper, waar de referentieprijis voor een handelspand 161.627 euro bedraagt, liggen de prijzen voor commercieel vastgoed het laagst (kaart 5).

Industrieel vastgoed

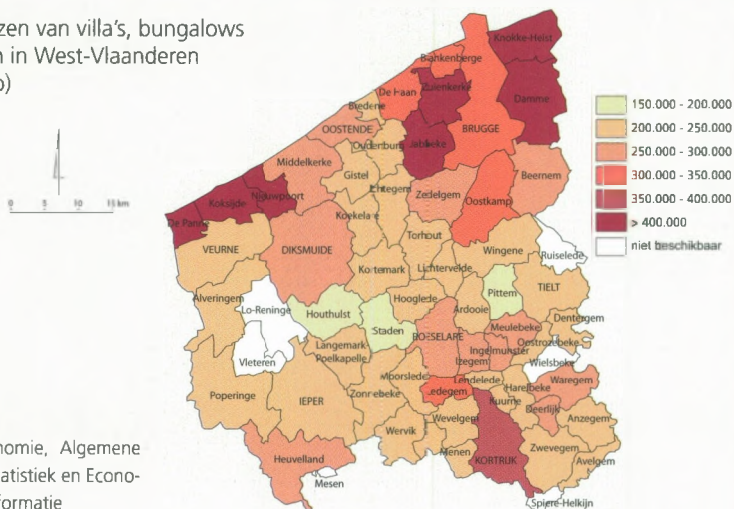
Op gebied van industriële vastgoedprijzen is het opnieuw het arrondissement Brugge dat de eerste plaats bekleedt. Maar liefst vier van de vijf gemeenten waar de referentieprijis voor industrieel vastgoed de 400.000 euro overstijgt, liggen in dit arrondissement. Wie op zoek is naar industriële gebouwen aan een relatief lage prijs, moet in Ingelmunster, Oudenburg, Bredene, De Panne, Poperinge of Kortemark zijn, waar de referentieprijis onder de 150.000 euro blijft (kaart 6). ■

Kaart 1
Referentieprijzen van gewone woonhuizen in West-Vlaanderen (2005, in euro)



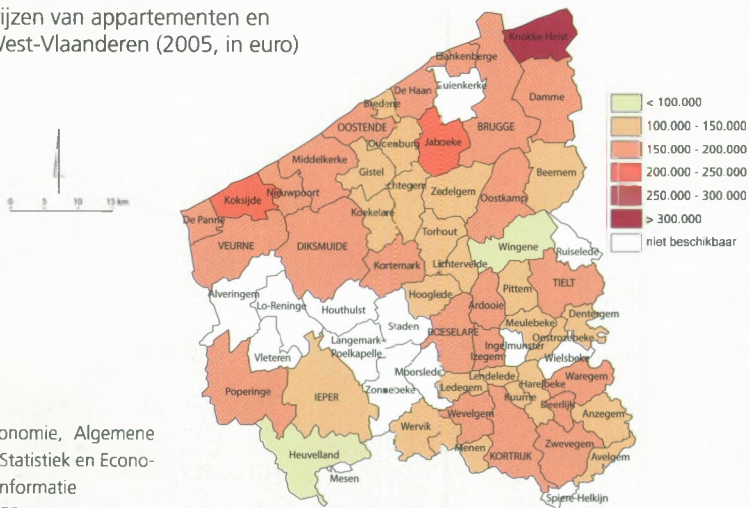
Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie
Verwerking: WES

Kaart 2
Referentieprijzen van villa's, bungalows en landhuizen in West-Vlaanderen (2005, in euro)



Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie
Verwerking: WES

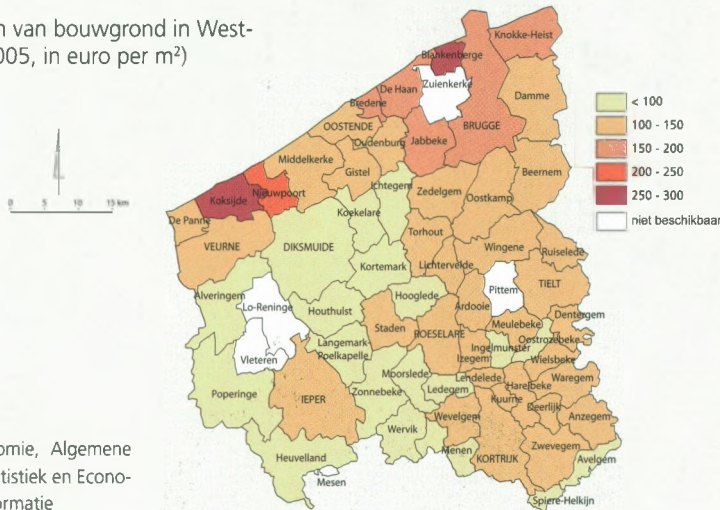
Kaart 3
Referentieprijzen van appartementen en studio's in West-Vlaanderen (2005, in euro)



Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie
Verwerking: WES

Kaart 4

Mediaanprijzen van bouwgrond in West-Vlaanderen (2005, in euro per m²)



Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

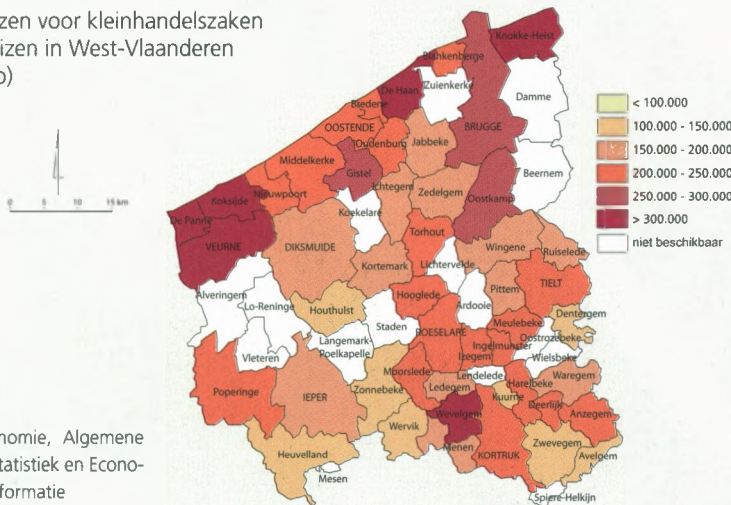
Verwerking: WES

Besluit

Zowel residentieel als industrieel vastgoed is het duurst in het arrondissement Brugge. Dit komt grotendeels door de hoge prijzen van residentieel vastgoed in Knokke-Heist. Het goedkoopst woont men in Zuid-West-Vlaanderen. Betaalbare bouwgrond is er nog in het arrondissement Diksmuide. Voor commercieel vastgoed betaalt men het meest in het arrondissement Veurne en het minst in het arrondissement Ieper.

Kaart 5

Referentieprijzen voor kleinhandelszaken en handelshuizen in West-Vlaanderen (2005, in euro)

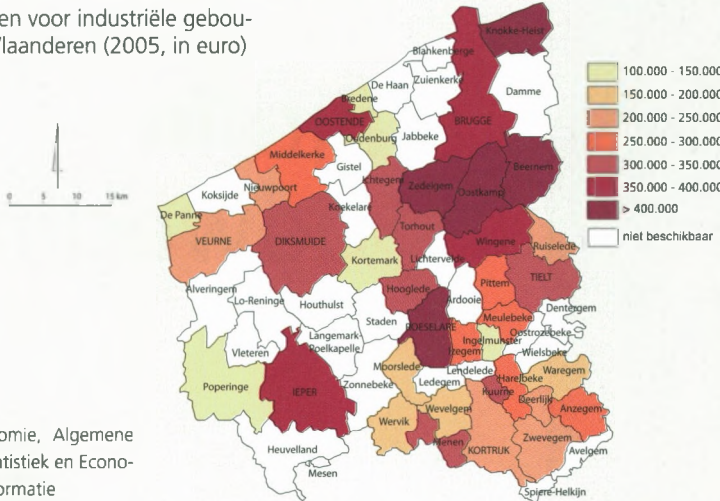


Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Verwerking: WES

Kaart 6

Referentieprijzen voor industriële gebouwen in West-Vlaanderen (2005, in euro)



Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Verwerking: WES

¹ Wegens het beperkt aantal verkopen in Zuienkerke (9) dient deze vaststelling met enige voorzichtigheid te worden bekeken.

² Wegens het beperkt aantal verkopen in Lo-Reninge (<5), wordt de referentieprijs van bouwgrond voor deze gemeente niet berekend.