

DE PANNE

# HET HERSTEL ZET DOOR

*De vastgoedmarkt klimt uit het dal in De Panne. Maar het herstel verloopt trager dan de prijsstatistieken laten vermoeden.* LAURENZ VERLEDENS

**D**e nieuwe vastgoedstatistieken van de notarissen voor De Panne verrassen met een spectaculaire prijstoename. In 2016 klom de mediaanprijs voor appartementen in de Panne met 20,9 procent naar 193.500 euro. Op de zeedijk is de hausse nog straffer: plus 62,7 procent en een nieuwe mediaanprijs van 244.000 euro. Een mededeling van de notarissen brengt opheldering: de verkoop van luxeassistentie-appartementen op de Dynastielaan weegt zeer zwaar in de statistieken. Het gaat over het project Duinenzee van Skyline Europe, waar de serviceflats van een royaal zee- en duinenzicht zullen genieten. “Dat is vastgoed *hors catégorie*”, weet Stefaan Berquin, de zaakvoerder van Agence Leroy.

Op de ‘reguliere’ vastgoedmarkt loopt het volgens deze makelaar zo’n vaart niet. Al ontwaart hij wel een lichtjes positieve wind. “Het aarzelende herstel dat we in 2016 al voelden, zet door”, zegt hij. “Vooral de herverkoop van appartementen loopt duidelijk beter.” Behalve op het economische herstel en een soepelere kredietverlening, wijst Stefaan Berquin op het mooie weer als verklaring. “In 2016 hadden we kwakelweer in de maanden april, mei en juni. Dat is dit jaar anders. Er komen dus meer mensen naar zee. En de mensen kopen ook gemakkelijker.”

Maar de toegenomen appetijt vertaalt zich volgens Berquin nog niet meteen in duidelijke prijsstijgingen. “Een belangrijk deel van de appartementen is nog altijd te hoog geprijsd. De eigenaars baseren zich op de prijzen op de vastgoedwebsites of laten zich adviseren door hun notaris in het binnenland.



SKYLINE EUROPE

**DUINENZEE**  
De duurdere luxeassistentieflats vertekenen de prijsstatistieken.

De voeling met de marktrealiteit ontbreekt. Correct geprijsde appartementen gaan wel vlot van de hand. We verkopen vooral appartementen tussen 180.000 en 250.000 euro. Daarboven wordt het moeilijker.”

Op de zeedijk zijn vierkantemeterprijzen tussen 2700 en 4000 euro courant, weet de vastgoedmakelaar. “De mate waarin het appartement gerenoveerd moet worden, bepaalt het prijsverschil.” Voor nieuwbouw op de zeedijk legt Berquin de startprijs op 4000 euro. Op de nieuwbouwmarkt voor heel De Panne komt het studie-bureau de Crombrugge & Partners uit op een gemiddelde vierkantemeterprijs van 3150 euro (tweede kwartaal 2017).

**GEMIDDELDE HUURPRIJS**

*In euro per maand*

Type met zicht op zee	HS	TS	LS
Studio	1300	1000	650
Appartement 1sk	1900	1500	900
Appartement 2sk	2200	1600	1100
Appartement 3sk	3000	2200	1300

HS - hoogseizoen - juli en augustus  
TS - tussenseizoen - april, mei, juni, september  
LS - laagseizoen - wintermaanden

Dat is een stijging van 0,8 procent in vergelijking met vorig jaar.

**Meer seizoenverhuur**

Stefaan Berquin merkt nog op dat de seizoenverhuur dit jaar “gevoelig beter loopt”. “Wellicht speelt ook daar de positieve invloed van het goede weer”, zegt hij. “Maar ook het terro-risme doet mensen meer kiezen voor vakantie in eigen land.” De huurders zijn volgens Berquin op te splitsen in twee categorieën: “Enerzijds heb je de budgethuurders, die op zoek gaan naar een goedkoop vakantieadres. Anderzijds is er de groep die tijdens de vakantie niet wil inboeten op comfort en een jong of recent gerenoveerd appartement zoekt. Het middensegment is daardoor moeilijker verhuurbaar.”

Prijsstijgingen zijn er op de huurmarkt nog niet, meent Berquin. “Ons advies aan eigenaars met verhuurplannen is niet het onderste uit de kan te willen halen. Voor je rendement is het beter langer en vaker te verhuren tegen een iets lagere prijs, dan een hoge prijs te vragen en dan vast te stellen dat je pand slechts een of twee keer verhuurd geraakt.” ☺