

KOKSIJDE-OOSTDUINKERKE

KNIK IN DE PRIJSCURVE

In Koksijde-Oostduinkerke stukt de prijsontwikkeling. Maar vooral op de nieuwbouwmarkt is de verkoopactiviteit meer dan bevredigend. LAURENZ VERLEDENS

Vorige zomer pakte Koksijde uit met een vernieuwde en verfraaide Zeelaan. Vincent Beuten, de zaakvoerder van ERA Servimo, is opgetogen. “De heraanleg van de Zeelaan heeft Koksijde een boost gegeven”, zegt hij. “Er heerst nu weer een gezellige drukte in onze winkelstraat. En de leegstand van winkels is ook afgenomen.”

Van enig effect op het residentiële vastgoed is in de prijsstatistieken voorlopig nog niet veel te merken. De prijsklim van 2015 (+6,3%) kreeg in 2016 geen vervolg. Integendeel, de notarissen noteerden voor appartementen in Koksijde-Oostduinkerke een forse prijsdaling van 9,4 procent. De nieuwe medianaanprijs bedraagt nu 231.000 euro. Op de zeedijk bleef de terugval beperkt tot 4,3 procent (mediaan 236.750 euro).

Achter die eenheidsprijzen schuilen grote prijsverschillen tussen de deelgemeenten. Want trekt Oostduinkerke vooral een vermogend publiek aan, dan staat Koksijde veeleer bekend als een familiebadplaats. Vincent Beuten berekende op basis van eigen verkoopstatistieken over de eerste vijf maanden van 2017 de gemiddelde verkoopprijs voor appartementen in Oostduinkerke op 303.000 euro. In Koksijde komt hij op een gemiddelde prijs van 209.500 euro. Het kleine Sint-Idesbald neemt met 236.000 euro een tussenpositie in.

Vincent Beuten heeft het over een “degelijk begin van 2017, maar”, zegt hij, “het gaat wel iets trager dan in 2016. Dat was voor ons dan ook een recordjaar.” Vorig jaar merkte Beuten al op dat de verkoop van heel oude appartementen moeizaam verliep. Die tendens zet in 2017 door, zegt hij. “Mensen die



'T ZANDKASTEELTJE
Koksijde-Oostduinkerke heeft een dynamische nieuwbouwmarkt.

GEMIDDELDE HUURPRIJS

In euro per maand

Type met zicht op zee	HS	TS	LS
Studio	1150	700	500
Appartement 1sk	2000	1200	800
Appartement 2sk	2700	1600	1000
Appartement 3sk	3200	1900	1300
Villa (hinterland)	3700	1700	950

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

een tweede verblijf kopen, hebben geen zin in zware renovatiewerken”, verklaart hij. “Met een eigen renovatieafdeling proberen we die drempel te verlagen. En dat werkt.”

Dynamische nieuwbouwmarkt

Voor nieuwbouw berekende het studebureau de Crombrugge & Partners de gemiddelde vraagprijs per vierkante

meter op 4200 euro. Dat is een stijging van 1,2 procent op jaarbasis. In vier jaar klom de vraagprijs voor nieuwbouw in Koksijde-Oostduinkerke al 5 procent hoger. Dat is de sterkste prijsstijging van alle kustgemeenten. Volgens Peter Taffeiren, de topman van de projectontwikkelaar POC partners, gaat ook de verkoop erg vlot. “We hebben in ons project ‘t Zandkasteeltje in Sint-Idesbald nu al meer verkocht dan in 2016 en we zijn nog maar vijf maanden ver.”

Ook Vincent Beuten ervaart een erg dynamische nieuwbouwmarkt. “De verkoop op plan is helemaal terug”, stelt hij. “We stellen ook vast dat de meeste mensen die voor nieuwbouw kiezen een hoog afwerkingsniveau verwachten. Appartementen met een mooie keuken, parket, vloerverwarming liggen goed in de markt. En de kopers zijn ook bereid meer te betalen voor sterke, moderne architectuur.” ©