

NETTO

Villamarkt in Knokke wordt leeggekocht



Vlak bij het Dominikanenkerkje in Knokke-Zoute ligt de vraagprijs al snel boven 3 miljoen euro. ©bron: www.cambierdenil.be

PATRICK LUYSTERMAN | 21 januari 2021 17:45

De Belgische kust wordt door de coronacrisis geconfronteerd met een nooit gezien tekort aan luxevastgoed. Dat geldt in het bijzonder voor villa's in Knokke.

In veel buurten aan de kust is in een jaar tijd het aanbod in luxevastgoed met een derde of meer afgenomen. Dat blijkt uit een rondvraag van De Tijd bij makelaars in het luxesegment. In Knokke daalde het aanbod op luxevastgoed.be [↗](#) van 650 naar 487 panden. 'Sinds de opstart van onze website in 2014 hebben we dat nooit gezien', zegt Michael Deroose, CEO van Luxury Leads.

Sinds de lockdown is vastgoed nog populairder geworden. Zeker naar luxevastgoed - minimaal 750.000 euro - aan de kust is er veel vraag. De appartementenmarkt kon die toegenomen vraag enigszins volgen door veel nieuwbouw. Voor huizen, die minder vaak worden gebouwd, ligt dat anders.

Als we dit jaar minder omzet draaien, zal dat een gevolg zijn van minder aanbod.

STÉPHANIE CAMBIER
CAMBRÉ DENIL

Makelaars in het luxesegment verwachten dat het ook in 2021 niet aan kandidaat-kopers zal ontbreken. ‘We hebben nog nooit zo’n sterke nieuwjaarsperiode gekend’, zegt Stefaan Geerebaert van Immo Brown. Het aanbod kan die vraag niet volgen. ‘We hebben vandaag 30 à 40 procent minder luxewoningen om aan onze klanten te bieden. Als we dit jaar minder omzet draaien, zal dat gevolg zijn van een kleiner aanbod’, zegt Stéphanie Cambré van Cambré Denil.

Ook de ontwikkelaars voelen de druk. ‘We zijn uitverkocht in Knokke’, zegt Adel Yahia van Immobel België. Het vinden van nieuwe locaties is minder vanzelfsprekend. ‘In 2019 realiseerden we een omzet van 70 miljoen euro, in 2020 100 miljoen. In 2021 komen we niet verder dan 80 à 85 miljoen omdat we niet in staat zijn om onze pijplijn voldoende aan te vullen’, zegt David Degroote, co-CEO van Degroote Vastgoed uit Oostende.

WAAR ZIJN DE MEESTE LUXEPANDEN TE KOOP?

	Marktaandeel in 2020	Gemiddelde vraagprijs
Knokke	28%	1.881.083
Provincie Antwerpen	18%	1.365.527
Oost-Vlaanderen	13%	1.268.509
West-Vlaanderen*	12%	1.208.197
Brussels gewest	10%	2.147.857
Vlaams-Brabant	7%	1.623.728
De kust**	4%	1.264.606
Waals-Brabant	4%	1.528.283
Limburg	2%	1.300.075
Henegouwen	2%	1.339.204

Bron: www.luxevastgoed.be, *exclusief kust en Knokke, **exclusief Knokke

Geen haast

De meeste eigenaars zijn niet gehaast om hun luxevastgoed te verkopen. Reizen naar het buitenland is sterk ingeperkt. Een tweede verblijf aan de kust is dan een interessant alternatief. Oudere eigenaars blijken bovendien niet erg happig om makelaars en kandidaat-kopers te ontvangen. Voor velen is het een groot vraagteken hoe ze de cash uit een verkoop rendabel herbeleggen. Het spaarboekje brengt niets op en velen zijn de grillige beurskoersen beu. Ook leeft de idee dat nieuwe lockdowns de komende jaren niet uitgesloten zijn. En door de schaarste is de kans klein dat de prijzen voor luxevastgoed snel dalen.

Nationaal

Het aanbod daalt overal. Luxevastgoed.be zag in heel België jarenlang een vrij stabiel aanbod van ongeveer 2.800 panden. Dat is de voorbije zes jaar gedaald tot 2.060. De website stelt zowat 80 à 85 procent van het Belgische luxeaanbod te dekken.

'Als die trend zich doorzet, wordt dit een echte verkopersmarkt', zegt Henriette Siersema van Sotheby's International Realty in Antwerpen. Daar worden aan de Schelde wel veel luxeappartementen gebouwd. Die trend was er al voor de coronacrisis.

Het luxesegment ten noorden van Antwerpen leed twee decennia onder het verdwijnen van de instroom van vermogende Nederlanders en de mobiliteitsproblematiek. 'In Brasschaat blijft het aanbod groot, maar we zien het wel slinken. Kalmthout en Kapellen zijn nog moeilijker. De energieproblematiek valt voor bestaande villa's niet te onderschatten', zegt Nik De Boer van het gelijknamige kantoor.

Sint-Martens-Latem

In Sint-Martens-Latem is het aanbod klein. 'Dat komt vooral omdat er zo'n grote vraag is geweest. Het aanbod staat hier nu op een laag pitje, maar dat lijkt me eerder een seizoenseffect. De kleine markt hier valt niet te vergelijken met die aan de kust. Dit is geen markt van tweede verblijven', zegt Jo van Nieuwenhove van Thebae Fine Estates.

Brussel

Ook de Brusselse luxevastgoedmarkt heeft het moeilijk. De vraagprijzen bleven vorig jaar vrij stabiel (+2%). In Vlaanderen (+16%) en in Wallonië (+12%) zijn ze fors gestegen.

Boven 2 miljoen euro staat er in Brussel veel te koop.

GUILLAUME BOTERMANS
EXPERT IN LUXEVASTGOED

'Er is in het Brusselse veel vraag in het segment tot 1,5 miljoen à 2 miljoen euro. Een groot terras, een grote tuin, een zwembad... dat zit in de lift. Boven 2 miljoen euro staat in Brussel veel te koop. Je kan het hier niet vergelijken met Knokke', zegt Guillaume Botermans, expert in luxevastgoed.

Er is in Brussel vandaag geen instroom van vermogende Fransen die bereid zijn 5 miljoen euro neer te tellen. De exclusieve woning van Alexandre Van Damme, een AB InBev-telg en een van de rijkste Belgen, en de hoofdzetel van het vroegere Optima in Waterloo staan nog

altijd te koop.

Sint-Genesius-Rode

Het luxevastgoed in het Brusselse is wel schaarser en exclusiever dan in Knokke. De gemiddelde vraagprijs voor luxevastgoed lag in Sint-Genesius-Rode (2,63 miljoen euro), Ukkel (2,31 miljoen euro) en Elsene (2,12 miljoen euro) hoger dan in Knokke (1,97 miljoen euro). In Knokke zijn er verhoudingsgewijs meer luxeappartementen. De vraagprijs voor een luxeappartement in Knokke ligt gemiddeld 1 miljoen euro lager dan die voor een villa.



LEES VERDER

VASTGOED

Cofinimmo slaat nieuwe slag in Finland

Cofinimmo koopt voor 12 miljoen euro een woon-zorgcentrum in Finland.

COFB 0,16%

VASTGOED

Plannen voor nieuwe WTC4-toren belanden in koelkast

De ontwikkelaar Befimmo zet zijn nieuwbouwplannen voor de toren WTC4 stop. Een nieuw project op dezelfde locatie moet de transformatie van de Brusselse Noordwijk vleugels geven.

GESPONSORDE INHOUD

'We zijn blijven investeren in crisistijd'

Ze zijn eerder dun gezaaid, handelaars die de voorbije maanden hun omzet op peil konden houden. Fietsen De Geus slaagde daar wel in en was tegelijk solidair met collega-ondernemers.

VASTGOED

Euroclear is niet langer eigen huisbaas

De fondsbeheerder Savills Investment Management koopt in opdracht van een buitenlandse investeerder de hoofdzetel van Euroclear in Brussel voor 173 miljoen euro.

VASTGOED

KFC-uitbater eist 7 miljoen van MIVB en Brussels Gewest

Autogrill, het bedrijf dat de KFC-vestiging in het station Brussel-Noord uitbaat, sleept de openbaarvervoermaatschappij MIVB en het Brussels Gewest voor de rechter.