



Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2020

BRUXELLES-CAPITALE

24 Février 2021

Compagnie des notaires de la région de Bruxelles

CONTENU

Introduction	4
Réformes législatives 2020	5
Macro-économique	8
Activité immobilière	10
Activité immobilière – Analyse nationale	10
L'activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle	11
Maisons	12
Maisons – prix médian en 2020	12
Maisons - Zoom sur la région bruxelloise	16
Aperçu au niveau des communes	16
Prix médian des maisons par commune	17
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	18
Distribution des prix des maisons par commune	20
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	21
Appartements	22
Appartements – prix médian en 2020	22
Appartements - Zoom sur la région bruxelloise	26
Aperçu au niveau des communes	26
Prix médian des appartements par commune	27
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	28
Distribution des prix des appartements	29
Récapitulatif des prix médians des appartements par commune	31
Appartements - par nombre de chambres	32
Prix médian des terrains à bâtir	35
Prix médian des garages	36

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2021 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2020 par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département Business Intelligence de Fednot.

Le rapport se base sur les données récoltées par voie électronique lors de la signature du compromis de vente provisoire, 3 à 4 mois avant la signature de l'acte. Cela permet aux notaires de disposer des données les plus récentes en ce qui concerne le marché immobilier belge.

Ces données sont traitées de manière anonyme et analysées au moyen de méthodes statistiques. Pour Bruxelles et pour chaque province wallonne, les résultats sont décrits et visualisés en un aperçu de différents niveaux géographiques.

Le rapport présente à la fois :

- Des informations relatives à l'actualité notariale,
- Des données macro-économiques,
- Des informations quant à l'activité immobilière, les prix médians des maisons et des appartements, un aperçu des garages et terrains à bâtir au niveau national, régional et provincial,
- Pour chaque province concernée, une analyse détaillée au niveau des arrondissements, des communes et entités communales,
- Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans lequel 50 % des maisons et des appartements ont été vendus (également intitulé IQR ou InterQuartileRange).

Cette analyse sera enrichie par les commentaires des notaires ayant une connaissance approfondie du marché immobilier local.

Cette étude s'inscrit dans la volonté de Notaire.be de donner davantage d'informations aux médias et au grand public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire, les transactions immobilières.

Comme la majeure partie des secteurs de l'économie, le marché immobilier 2020 a été fortement marqué par la crise du coronavirus.

Durant le premier confinement, entre mi-mars et mi-mai, les visites immobilières sont interdites. Seuls certains actes peuvent être passés dans les études notariales pour urgence sanitaire, financière ou judiciaire. C'est ainsi notamment que les compromis de vente ne peuvent alors plus être signés physiquement dans une étude notariale.

Début novembre, les visites immobilières sont de nouveau interdites. Le 17 novembre, la situation change : les visites sont autorisées sous une condition stricte. L'acheteur potentiel est autorisé à visiter un bien pour autant qu'il soit seul dans le bien sans présence ni du notaire ni de l'agent immobilier, ni des habitants.

Ces mesures légales ont alors des conséquences directes sur le marché immobilier.

Des mesures de soutien provisoires ont été prises par les autorités pour aider les Belges durant cette période. Voici certaines d'entre elles :

- Mesures fédérales :

- certains ménages belges, en difficulté pour rembourser leur crédit hypothécaire, ont pu bénéficier d'un report de paiement sous certaines conditions ;
- les citoyens ont également pu bénéficier d'un délai supplémentaire pour payer leur précompte immobilier.

- Mesures régionales :

- prolongement de l'avantage fiscal « bonus logement » durant les mois supplémentaires accordés pour rembourser le crédit hypothécaire. Cette mesure est applicable aux ménages bruxellois ayant démarré un prêt hypothécaire avant le 1er janvier 2017 ;
- bonus primes énergies pour les rénovations énergétiques bruxelloises jusqu'au 1er septembre 2021. En ce moment et jusqu'au 1er septembre 2021, le gouvernement bruxellois octroie un bonus temporaire pour réaliser, par exemple, des travaux d'isolation du toit, des murs et des sols.

D'autres changements législatifs, non-liés au coronavirus, sont également entrés en vigueur en 2020.

RÉFORME FÉDÉRALE

Achat scindé

L'achat scindé est une technique courante de planification successorale. Celle-ci consiste à scinder un achat immobilier, notamment entre enfants et parents. Généralement, l'usufruit pour les parents, la nue-propriété pour les enfants. Les usufruitiers peuvent habiter le bien, le gérer et percevoir les loyers en cas de location. Les nus-propiétaires ont la certitude que, lors du décès de leurs parents, la pleine propriété leur reviendra automatiquement. Cette technique est souvent utilisée lors d'une planification successorale car elle permet d'éviter de payer des droits de succession sur la valeur de ce bien.

À la demande de l'administration, au moment du décès des parents, les enfants devront prouver qu'ils ont acheté la nue-propriété avec leurs propres fonds (ou qu'ils ont contracté un prêt qu'ils remboursent eux-mêmes). Comme, souvent, les enfants ne disposent pas de liquidités suffisantes, il est fréquent que les parents réalisent une donation à leur profit.

Il s'avère que, dans cette hypothèse, l'administration fiscale fédérale a apporté des précisions plus contraignantes.

D'abord, les parents doivent avoir établi, durant les 5 ans précédant leur décès, leur domicile fiscal en région Bruxelles-Capitale.

Ensuite, pour les achats réalisés depuis le 1er août 2020, dans le cas du paiement d'une garantie (acompte), il est requis non seulement que la donation ait été réalisée avant le compromis, mais également que les enfants puissent justifier de la réception de l'argent sur leur compte avant ce compromis. À défaut, l'administration ne reconnaîtra pas que les enfants aient payé avec leurs propres fonds. Au décès donc, l'administration imposera des droits de succession sur la valeur totale du bien.

Enfin, précisons que, en cas de versement d'une garantie (acompte) lors du compromis, si la donation est réalisée par acte authentique, celle-ci doit se dérouler avant la signature de ce compromis de vente.

CONTACTEZ UN NOTAIRE LE PLUS TÔT POSSIBLE

Il paraît particulièrement important de rappeler qu'il convient de contacter un notaire dès que possible, à partir du moment où vous décidez de vendre un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements urbanistiques, informations du syndic pour un bien en copropriété, pollution du sol, etc.

Ces formalités peuvent prendre du temps, non seulement pour faire le point et rassembler les documents nécessaires mais également en raison du délai de réponse de certaines administrations.

Plus vous tardez à contacter votre notaire, plus vous risquez de voir augmenter le délai nécessaire à la vente.

De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé ou vérifié avec rigueur par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents

immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer un modèle de compromis « langage clair ». Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliquées.

NOTAIRE.BE, LA RÉPONSE À VOS PREMIÈRES QUESTIONS AVANT D'ALLER CHEZ LE NOTAIRE

Chaque année plus de 2,5 millions de personnes se rendent dans une des 1.200 études notariales du pays pour solliciter un conseil ou passer un acte. Le notaire occupe un rôle particulier dans le marché immobilier. Parmi la multitude d'acteurs présents sur le marché (organismes bancaires, agents immobiliers, géomètres-experts, etc.), le législateur confie au notaire des responsabilités croissantes.

En les assumant, le notaire et ses collaborateurs répondent aux attentes d'un public de plus en plus exigeant. L'étude notariale a une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un devoir d'information et de prévention des conflits éventuels.

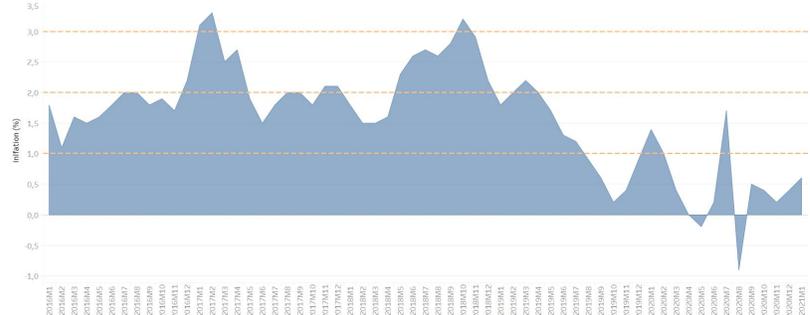
L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance, sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à ce que les citoyens soient bien informés concernant l'engagement, qu'ils s'apprêtent à signer, et toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos infoches illustrées sur de nombreuses thématiques : les frais payés chez le notaire, la donation, usufruit et nue-propriété, la clause d'accroissement, la procuration numérique, le divorce par consentement mutuel, la check-list en cas de déménagement, etc.

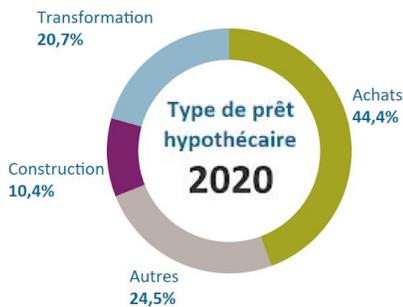
Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant. Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de notre site web, régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.



Source : BNB



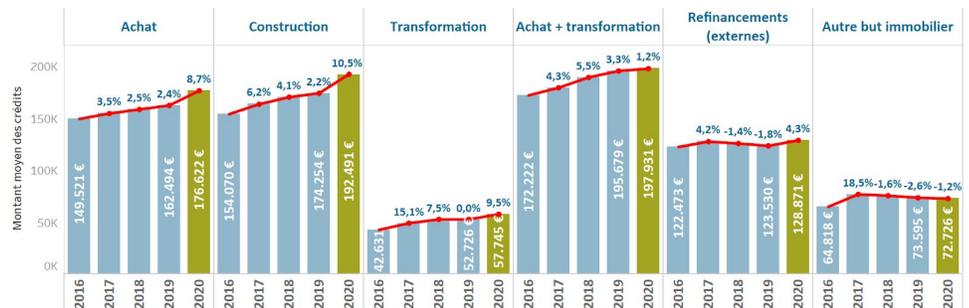
L'inflation belge (indice IPCH) est passée sous les 1% à partir de mars 2020, à l'exception du mois du juillet où elle est montée à 1,7%. Elle a atteint son niveau le plus bas de 2020 en août (-0.9%).



Les crédits hypothécaires pour un achat ont diminué en 2020 (-26,8%), pour la première fois depuis 2016. Ce genre de crédits représente la plus grande part dans les types de prêt hypothécaire (44,4%). De même, les crédits pour une construction ont diminué en 2020 de -34,4%. Les nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une décroissance durant l'année 2020 (de respectivement -9,1% et -14,4%). Le nombre de crédits pour une rénovation a diminué (-18,3%), tandis que le nombre de crédits pour les refinancements est le seul à avoir augmenté cette année (+6,5%). La diminution de l'ensemble des crédits hypothécaires est de -21,28% en 2020 (271.234).



Source : Union Professionnelle du Crédit



Les montants moyens empruntés en 2020 augmentent de +5,4% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat, la construction et pour la transformation augmentent respectivement de +8,7%, +10,5% et +9,5%.



Les crédits hypothécaires à taux fixes restent en 2020 le premier choix du citoyen dans près de 83% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en diminution depuis 2016 (-12,8%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variables du type 5-5-5 ou 10-5-5.



Source : BNB

Les intérêts sur un crédit hypothécaire d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué en fin d'année. Les taux d'intérêts sont restés inférieurs à 1,7% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,69% en janvier à 1,37% en décembre 2019 (niveau le plus bas).

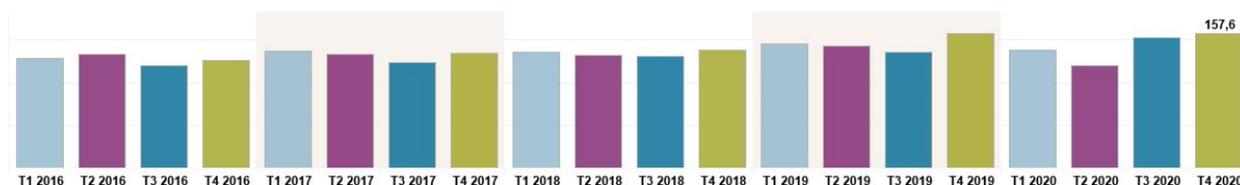
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'activité immobilière suit l'évolution du nombre de dossiers liés à l'immobilier qui entrent chaque mois dans les études notariales.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE — ANALYSE NATIONALE

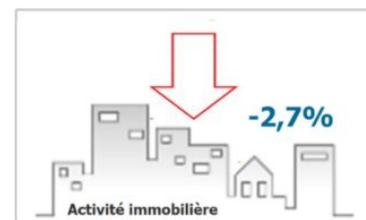
Au 4^{ème} trimestre 2020, nous avons mesuré la deuxième activité la plus élevée depuis l'existence de notre baromètre. Seul le quatrième trimestre de l'année dernière a été légèrement meilleur. À l'époque, l'activité était en hausse de +0,5 % (suite à l'annonce de la suppression de la prime au logement en Flandre).

Par rapport au 3^{ème} trimestre 2020, l'activité a augmenté de +3,4 %.



Sur l'ensemble de l'année 2020, le nombre de transactions immobilières a finalement été inférieur de -2,7% à celui de 2019.

National



2019 - 2020

Flandre



2019 - 2020

Bruxelles



2019 - 2020

Wallonie



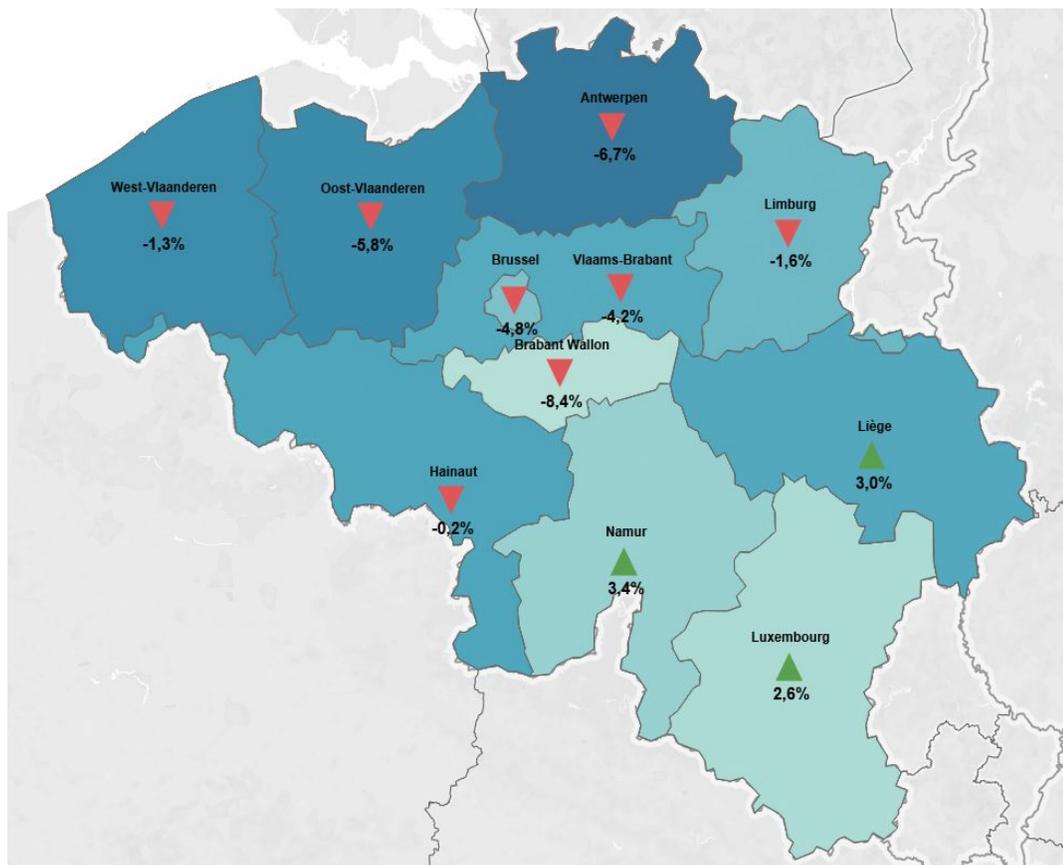
2019 - 2020

- Au niveau régional, le marché de l'immobilier a évolué de manière très différente. Alors qu'en Flandre et en Wallonie, le marché immobilier a déjà montré une nette reprise en juin, le marché immobilier de la Région bruxelloise n'a pas pu se redresser pendant les mois d'été.

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Comparons, ensuite, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2020 à celle de 2019. Cette analyse est illustrée sur la carte ci-dessous.

Le code couleur de la carte représente l'activité immobilière de chaque province. Plus la couleur est foncée, plus l'activité immobilière est forte dans cette province. Plus la couleur est claire, plus l'activité immobilière est faible.



Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2019-2020

Lorsque l'on compare l'activité immobilière de toute l'année 2020 à celle de 2019, nous remarquons que le nombre de transactions immobilières a diminué (entre -1,3% et -7%) par rapport à l'année dernière dans toutes les provinces flamandes et en Région bruxelloise.

En Wallonie, l'activité a augmenté d'environ +3% en province de Namur, de Liège et de Luxembourg. En Hainaut, l'activité est restée stable et en Brabant wallon elle a diminué de -8,4%.

MAISONS

Le qualificatif « maisons » étant utilisé pour une multitude de types de biens différents, le prix médian sera influencé par les spécificités des biens visés par ces transactions dans la période concernée.

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

- o Les immeubles de rapport ;
- o Les fermes,
- o Les villas de luxe.

Pour le marché immobilier 2020, nous nous concentrerons sur les prix médians.

La **médiane** permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

Par exemple, la médiane pour le prix de vente d'une maison en Belgique en 2020 est de 250.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2020 sous les 250.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser le marché de l'immobilier au travers de ce prix médian car nous pouvons ainsi exclure l'influence des ventes à des prix extrêmement hauts ou extrêmement bas, susceptibles de fausser l'interprétation des données. Vous comprendrez aisément que la vente de quelques penthouses à des prix exorbitants influencerait substantiellement la moyenne des prix dans quelques communes wallonnes. La conséquence en serait que la croissance des prix pour la commune en question serait surestimée, certainement en cas de faible échantillon.

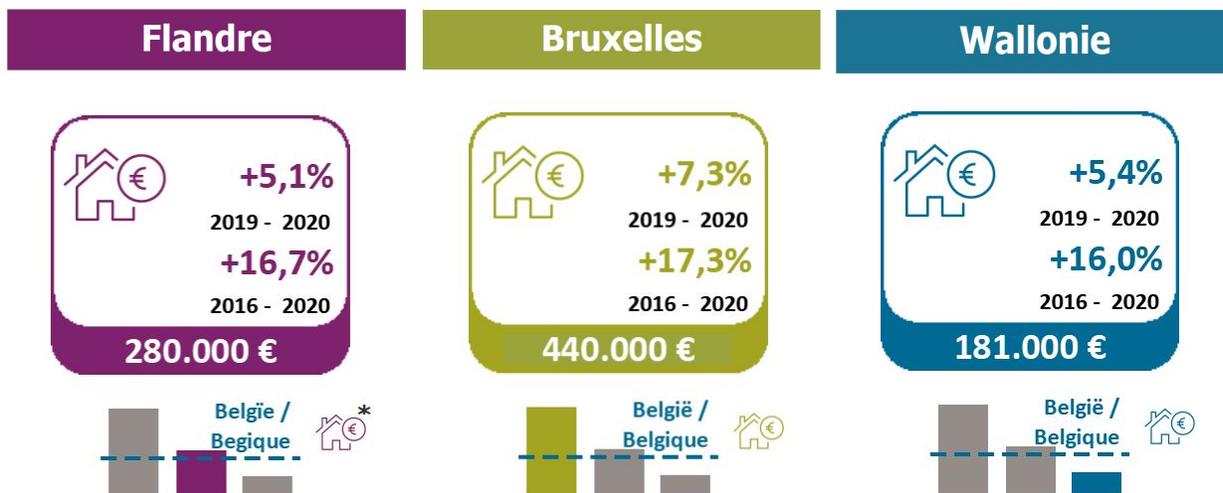
MAISONS — PRIX MÉDIAN EN 2020

En 2020, le prix médian d'une maison résidentielle était de 250.000 EUR, soit une croissance de +4,2 % par rapport à l'année précédente.



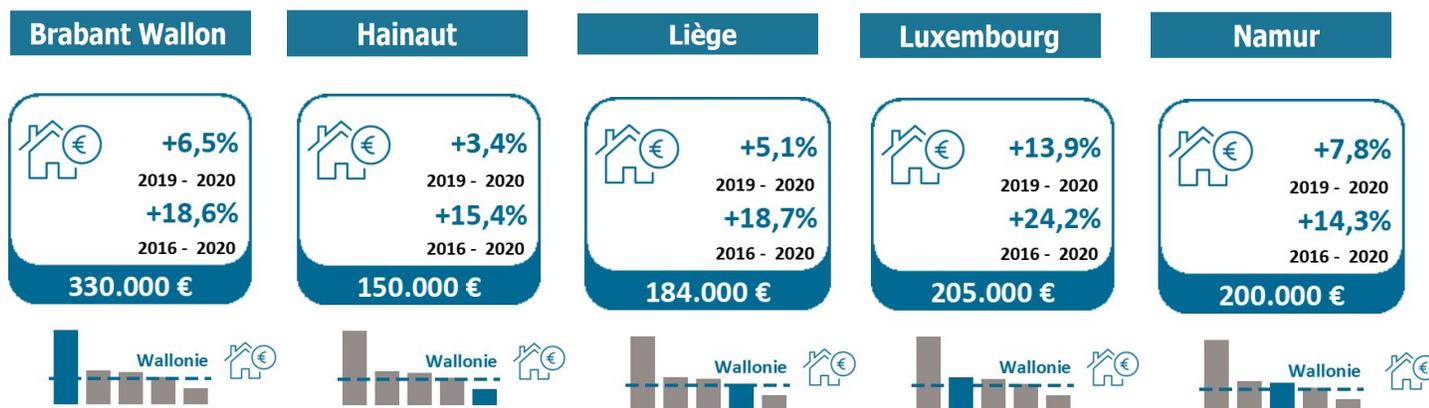
- Le prix médian le plus élevé jamais atteint en Belgique,
- Pour la 6ème année consécutive, une évolution de plus de +4%,
- Après inflation, le prix médian a augmenté de 9.000 EUR (+3,8 %) par rapport à l'année dernière (voir tableau ci-dessous),

Prix	250.000 €
Évolution sur 1 an	4,2%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	3,8%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	9.000 €
Évolution sur 5 ans	19,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	12,7%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	27.000 €



	Vlaanderen	Brussel / Bruxelles	Wallonie
Prix	280.000 €	440.000 €	181.000 €
Évolution sur 1 an	5,1%	7,3%	5,4%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	14.000 €	30.000 €	9.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	4,7%	6,9%	5,0%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	12.000 €	28.000 €	9.000 €
Évolution sur 5 ans	16,7%	17,3%	16,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €	65.000 €	25.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	10,4%	11,0%	9,7%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	25.000 €	41.000 €	15.000 €

- Les augmentations significatives que nous constatons au niveau national sont également visibles dans chacune des régions. Il s'agit des plus fortes croissances de ces cinq dernières années
- La Région bruxelloise, la région où les prix des logements sont les plus élevés, est la région où la hausse des prix est la plus forte (+7,3%). La médiane y est de +190.000 EUR supérieure à la médiane nationale (soit +76%).
- La Wallonie a le prix médian le plus bas au niveau régional. La médiane est de 69.000 EUR inférieure à la médiane nationale (soit -27,6 %).
- En 2020, une maison coûte :
 - environ 180.000 EUR en Wallonie
 - 280.000 EUR en Flandre
 - 440.000 EUR à Bruxelles
- Sur une période de 5 ans, les prix des logements augmentent le plus à Bruxelles (+17,3 %) suivis de près par la Flandre et la Wallonie pour lesquelles les augmentations sont de +16,7% et +16%. Après inflation, cela représente une augmentation respective de +11 % à Bruxelles, +10,4% en Flandre et +9,7 % en Wallonie.
- En termes absolus et en tenant compte de l'inflation, depuis 2016, l'acheteur paie 41.000 EUR de plus à Bruxelles, 25.000 EUR de plus en Flandre et 15.000 EUR de plus en Wallonie.



	Brabant Wallon	Hainaut	Wallonie Liège	Wallonie Luxembourg	Wallonie Namur
Prix	330.000 €	150.000 €	184.000 €	205.000 €	200.000 €
Évolution sur 1 an	6,5%	3,4%	5,1%	13,9%	7,8%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	20.000 €	5.000 €	9.000 €	25.000 €	14.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	6,1%	3,0%	4,7%	13,5%	7,4%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	19.000 €	4.000 €	8.000 €	24.000 €	14.000 €
Évolution sur 5 ans	18,6%	15,4%	18,7%	24,2%	14,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	52.000 €	20.000 €	29.000 €	40.000 €	25.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	12,3%	9,1%	12,4%	17,9%	8,0%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	34.000 €	12.000 €	19.000 €	30.000 €	14.000 €

- Le prix médian d'une maison au niveau provincial varie entre 150.000 EUR en province de Hainaut et 330.000 EUR en Brabant wallon.
- À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale (250.000 EUR). De plus, seul le prix médian d'une maison en province du Hainaut (150.000 EUR) est inférieur à la médiane régionale (-31.000 EUR de moins)..
- Le prix d'une maison en Brabant Wallon province est +32 % plus élevé que la médiane nationale et +82 % plus élevé que la médiane de sa région. Il s'agit de la deuxième province du pays avec la médiane la plus chère après Bruxelles et à égalité avec le Brabant Flamand.
- En province du Luxembourg et de Namur, les médianes dépassent pour la première fois les 200.000 EUR. Dans le Hainaut, elle atteint pour la première fois les 150.000 EUR.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian augmente dans chaque province. Dans le Hainaut, la croissance est limitée à +3,4%. C'est la plus faible hausse du pays. En tenant compte de l'inflation, cela représente une croissance nominale de 4.000 EUR (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les maisons en province du Luxembourg affichent la plus forte évolution du pays (+13,9% par rapport à 2019). En raison de cette forte croissance, cette province prend la place de Namur et devient à nouveau la deuxième province la plus chère de Wallonie.
- En province du Luxembourg, une maison coûte aujourd'hui +24.000 EUR de plus que l'année dernière. Il s'agit de la plus forte augmentation en valeur absolue en un an en Belgique, après Bruxelles.

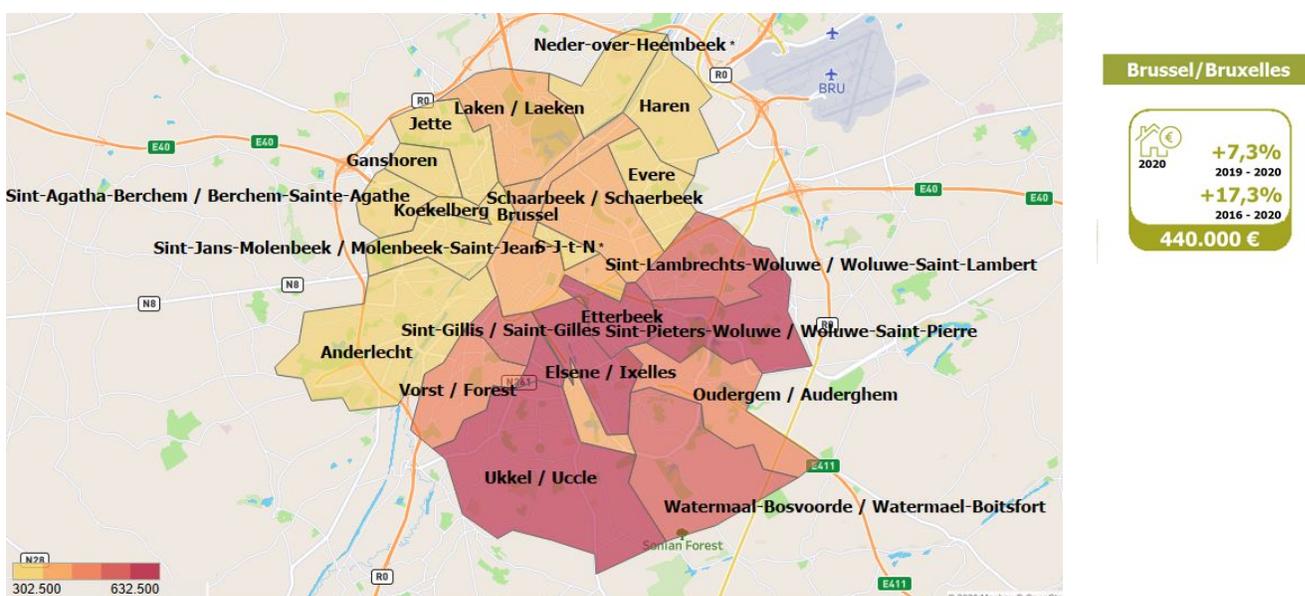
- Les augmentations de prix en 2020 sont les plus fortes augmentations annuelles depuis 2016 en province de Luxembourg, de Namur et en Brabant Wallon.
- Augmentation constante sur un horizon de 5 ans sur l'ensemble des provinces wallonnes (à l'exception de la stabilité en province de Luxembourg en 2018 et à Namur en 2017).
- Sur une période de 5 ans, le prix médian des maisons augmentant le plus en Belgique est celui de la province du Luxembourg (+24,2%). En 2016, 50 % des maisons y étaient encore vendues à moins de 165.000 EUR. En 2020, ce prix médian a augmenté de 40.000 EUR.
- Les provinces du Hainaut et de Namur ont connu la plus faible croissance depuis 2016, soit respectivement +15,4% et +14,3%. En tenant compte de l'inflation, le rendement est limité à, respectivement, +9,1% et +8,0% sur une période de 5 ans (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les différences d'augmentation des prix pour les catégories de prix ont été étudiées pour les différents segments IQR¹. Nous comparons ainsi les différences de prix entre les maisons bon marché, moyennes et chères. De cette façon, c'est frappant de constater qu'en Flandre, l'augmentation des prix de l'immobilier est plus forte dans les segments de prix élevés que dans les maisons moins chères.
- Comme mentionné ci-dessus, l'augmentation du prix médian au Luxembourg est très élevée (+13,9 %). Cependant, il y a une grande différence entre les maisons de plus de 280.000 EUR et celles de moins de 150.000 EUR. Celles-ci augmentent respectivement de +12% et +20%.
- À Liège, les maisons les moins chères sont aussi celles qui ont le plus augmenté. La catégorie de prix la plus basse (maisons de moins de 137.875 EUR) y a également connu une hausse plus importante (+10%) que les autres catégories de prix.

¹ Voir section Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition (p18)

APERÇU AU NIVEAU DES COMMUNES

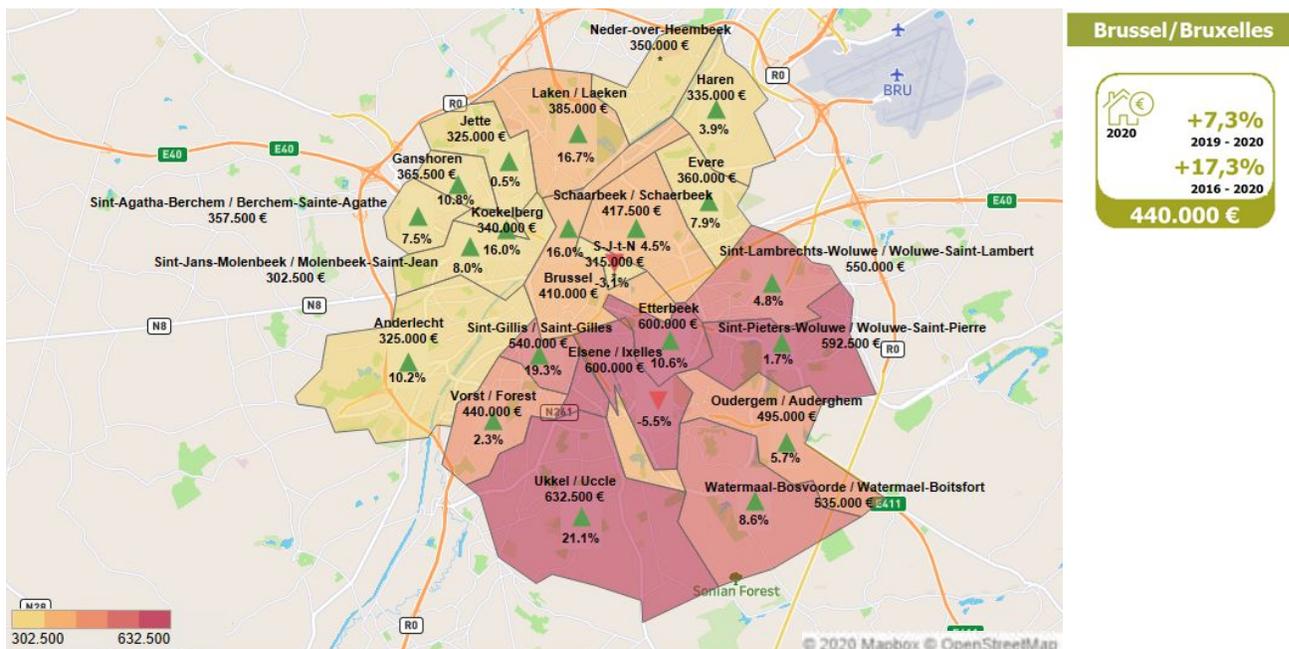
La carte ci-dessous est un zoom sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale au niveau des maisons, indiquant par un jeu de couleur le prix médian en 2020. Cet aperçu nous permet d'identifier quelles sont les communes les plus chères et les communes les moins chères sur l'ensemble de la région. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus le prix médian est élevé. Au plus la couleur est jaune, au plus bas est le prix médian. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix médian pour une maison en 2020 dans les différentes communes.

Nous avons opté pour une division complémentaire de la commune de Bruxelles sur la base du code postal (ce qui donne les communes de Bruxelles-Ville, Laeken, Neder-over-Heembeek et Haren). Nous comparons 22 communes bruxelloises au lieu des 19 communes officielles. Ainsi, nous pouvons donner une image plus détaillée de ces lieux.



- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné du nombre restreint d'observations.
- Sur la base du prix médian, la région bruxelloise est divisée en 3 zones :
 - Dans le nord et le nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale, le prix médian d'une maison est le plus bas, à l'exception de Laeken. Les maisons les moins chères sont situées à l'ouest de Bruxelles, notamment dans les communes de **Molenbeek-Saint-Jean** et d'**Anderlecht**. Comme nous le verrons plus en détail ci-dessous, leur prix médian est inférieur à 330.000 EUR.
 - Dans le centre géographique de la Région bruxelloise (**Bruxelles-Ville** et **Schaerbeek**), la médiane se situe entre 410.000 EUR et 417.500 EUR.
 - Dans le sud et le sud-est de la région de Bruxelles, les prix médians sont les plus élevés. Chaque commune a une médiane plus élevée que celle de sa région. Les communes les plus chères de la région de Bruxelles sont **Uccle**, **Etterbeek** et **Ixelles**. **Uccle** est également la commune où le prix d'une maison est le plus élevé dans notre pays. **Etterbeek** et **Ixelles** arrive en 2ème et 3ème position dans le top 3 national.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE



- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Contrairement aux autres régions du pays, où le marché des maisons représente environ trois quarts du marché de l'immobilier résidentiel, la région de Bruxelles a un marché des maisons beaucoup plus restreint. Environ 37 % de l'immobilier résidentiel de la région bruxelloise concerne des maisons. Au niveau des communes, le marché des appartements est donc dans la plupart des cas le marché dominant.
- Les prix médians des communes de la Région de Bruxelles-Capitale varient entre 302.500 EUR (**Molenbeek-Saint-Jean**) et 632.500 EUR (**Uccle**).

- Par conséquent, chaque commune bruxelloise a une médiane plus élevée que la médiane nationale (250.000 EUR). À l'exception d'**Auderghem**, le prix médian d'une maison dans les communes les plus au sud est au moins deux fois plus élevé.
- 7 communes bruxelloises figurent dans le top 10 des communes les plus chères de Belgique:

TOP 10		
1	Ukkel/Uccle	632.500 €
2	Etterbeek	600.000 €
3	Elsene/Ixelles	600.000 €
4	Sint-Pieters-Woluwe/Woluwe-Saint-Pierre	592.500 €
5	Lasne (Brabant wallon)	587.500 €
6	Kraainem (Brabant flamand)	572.500 €
7	Wezembeek-Oppem (Brabant flamand)	550.000 €
8	Sint-Lambrechts-Woluwe/Woluwe-Saint-Lambert	550.000 €
9	Sint-Gillis/Saint-Gilles	540.000 €
10	Watermaal-Bosvoorde/Watermael-Boitsfort	535.000 €

- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'une maison a évolué différemment d'une commune à l'autre :
 - La baisse la plus importante a été observée à **Ixelles** (-5,5 %). Le prix médian corrige la forte croissance de l'année dernière (+15,5%). La médiane diminue de 35.000 EUR par rapport à l'année dernière, mais est supérieure de 50.000 EUR à celle d'il y a deux ans.

- Dans les communes de **Saint-Josse-ten-Noode**, la médiane baisse d'environ -3 %. Il s'agit de la deuxième baisse consécutive des prix des maisons.
 - Dans les communes de **Uccle, Saint-Gilles, Laeken, Bruxelles-ville** et **Koekelberg**, le prix médian augmente de 16 à 21 %. À l'exception de Laeken et Bruxelles-ville, il s'agit de la troisième hausse consécutive. À **Uccle**, l'augmentation de la médiane s'élève cette année à 110.000 EUR. Pour la première fois, le prix dépasse les 600.000 EUR et atteint les 630.000 EUR. À plus long terme, l'augmentation successive du prix médian est également impressionnante. Par rapport à 2016, la croissance est de 168.000 EUR (ou +36 % sans tenir compte de l'inflation). **Uccle** est la commune de la région bruxelloise à avoir enregistré la plus forte évolution. Pour la ville de **Bruxelles**, la hausse est à nuancée en raison de la diminution du prix médian durant 3 années consécutives.
 - Toutes les communes dont la médiane a augmenté cette année par rapport à l'année dernière ont atteint le niveau le plus élevé jamais atteint, à l'exception de **Bruxelles-ville** qui a une médiane plus faible que celle de 2017 (416.500 EUR). Outre **Uccle**, quelques autres communes franchissent un nouveau seuil. Pour la première fois, la médiane à **Etterbeek** atteint les 600.000 EUR, à **Watermael-Boitsfort** et **Saint-Gilles** plus de 500.000 EUR et à **Anderlecht** ainsi qu'à **Molenbeek-Saint-Jean** plus de 300.000 EUR.
- A **Bruxelles-Ville**, le prix médian est aujourd'hui inférieur de -53.000 EUR (soit -11,4%) au niveau d'il y a 5 ans. C'est la seule commune de la Région de Bruxelles-capitale où le prix médian en 2020 est inférieur à celui de 2016.
 - Enfin, **Etterbeek** est la seule commune de la Région de Bruxelles-Capitale où la médiane est en hausse pour la 6ème année consécutive. Par rapport à 2016, cela donne une croissance de 150.000 EUR (ou +33,3 % sans tenir compte de l'inflation).

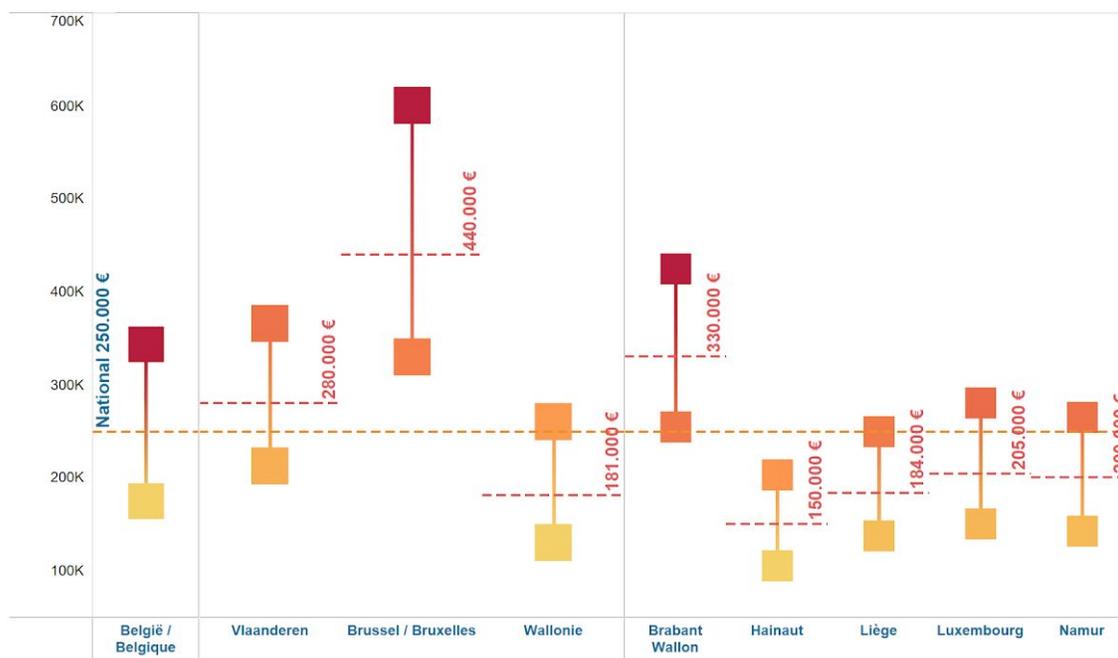
MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS — DÉFINITION

En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons sur les 50% des ventes centrées sur la médiane (l'observation au milieu).

Cette information nous renseigne quant à la dispersion des observations autour de la médiane.

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la Région de Bruxelles-capitale par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessous.



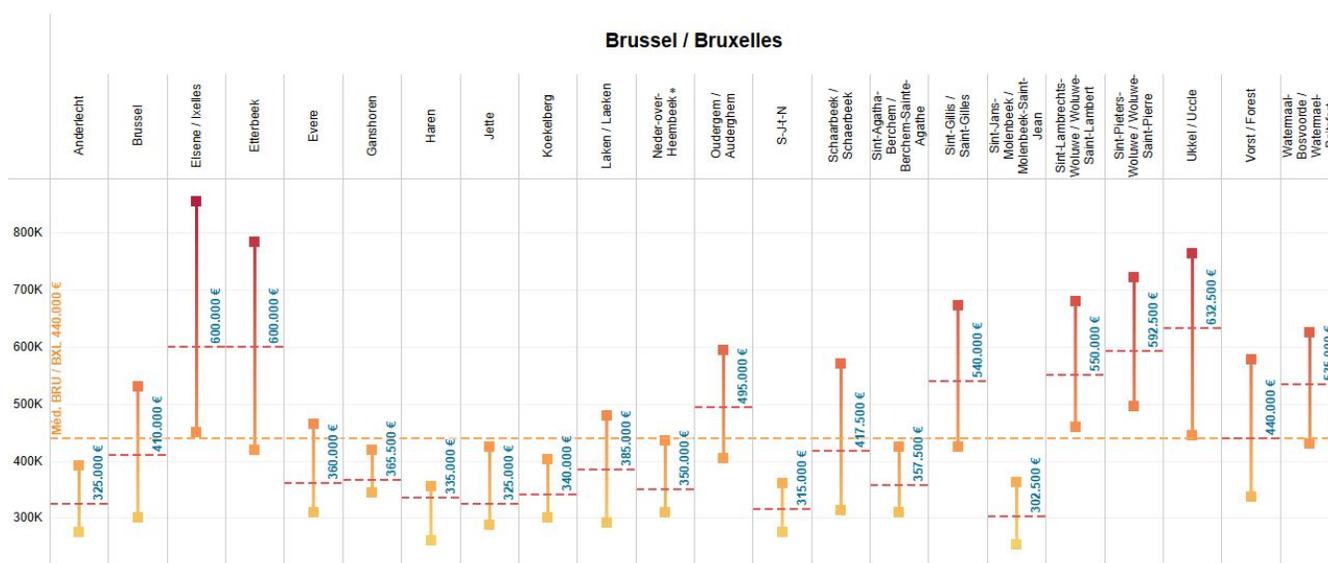
Le prix médian pour la région de Bruxelles est de 440.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 330.000 EUR – 600.000 EUR.

L'intervalle de 50 % autour de la médiane est complètement au-dessus de la médiane nationale (250.000 EUR). Plus de 75 % des maisons vendues en Région de Bruxelles-capitale ont un prix supérieur à la médiane nationale. L'intervalle est également le plus grand de toutes les régions & provinces, ce qui indique un marché immobilier assez hétérogène.

Les médianes par commune, le pourcentage de variation par rapport à 2019 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en page 20.

Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR COMMUNE



La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doivent être interprétés avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

Sur la base de l'analyse de l'intervalle de prix de 50% autour de la médiane, nous concluons que :

- Plus la médiane d'une maison dans une commune est élevée, plus l'intervalle de prix de 50 % des observations est important. Un tel écart indique un marché des maisons auparavant hétérogène. Les exemples sont **Ixelles**, **Etterbeek** et **Uccle**. La limite inférieure de l'intervalle se situe généralement autour, voire au-dessus de la médiane de la région, ce qui implique qu'au moins 75 % de toutes les maisons vendues dans ces communes ont un prix supérieur à cette médiane (440.000 EUR).
- En se basant sur la limite supérieure de l'intervalle, nous pouvons déduire dans quelle catégorie de prix 25% des maisons les plus chères ont été vendues. À **Ixelles**, par exemple, la limite supérieure est de 856.250 EUR. 25 % des maisons vendues en 2020 avaient un prix supérieur à ce montant. C'est la limite supérieure la plus élevée du pays. Vient ensuite Etterbeek et Uccle. Le top 3 des communes avec les limites supérieures les plus élevées est donc composé de trois communes bruxelloises. **Woluwe-Saint-Pierre** a la limite inférieure la plus élevée de Belgique (495.150 EUR), de sorte qu'au moins 75 % des maisons dans cette commune ont un prix supérieur à 495.150 EUR.
- Dans les communes les moins chères, où la médiane est inférieure à celle de la région de Bruxelles, nous constatons que l'intervalle de prix de 50% est inférieur à la médiane régionale dans la plupart des cas. Cela implique également qu'en 2020, 75 % des maisons vendues avaient un prix inférieur à 440.000 EUR. Les exemples sont **Anderlecht**, **Ganshoren**, **Haren**, **Jette**, ... L'intervalle de prix est également beaucoup plus petit dans ces communes, ce qui indique un marché des maisons plus homogène. Avec une limite supérieure de 420.000 EUR et une limite inférieure de 345.000 EUR, **Ganshoren** a l'écart le plus faible (75.000 EUR).
- **Molenbeek-Saint-Jean** a la limite inférieure la plus basse de l'intervalle de prix de 50%. 25% des maisons sont donc vendues à un prix inférieur à 252.500 EUR.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous énumère les différentes communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Pour chacune d'entre elles, le prix médian des maisons en 2019 et 2020 est donné, l'évolution entre 2019 et 2020 et l'intervalle de prix de 50% des observations (limite inférieure et limite supérieure).

	2019						2020							
	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Anderlecht	410.000	410.000	295.000	295.000		252.750	348.000	440.000	440.000	325.000	325.000	10,17%	275.750	391.250
Brussel	410.000	410.000	353.500	353.500		280.750	478.000	440.000	440.000	410.000	410.000	15,98%	300.000	530.000
Elsene / Ixelles	410.000	410.000	635.000	635.000		480.000	922.758	440.000	440.000	600.000	600.000	-5,51%	450.000	856.250
Etterbeek	410.000	410.000	542.500	542.500		403.750	707.500	440.000	440.000	600.000	600.000	10,60%	420.000	785.000
Evere	410.000	410.000	333.500	333.500		286.250	388.750	440.000	440.000	360.000	360.000	7,95%	310.000	465.000
Ganshoren	410.000	410.000	330.000	330.000		275.000	395.000	440.000	440.000	365.500	365.500	10,76%	345.000	420.000
Haren	410.000	410.000	322.500	322.500		276.250	391.250	440.000	440.000	335.000	335.000	3,88%	260.000	355.000
Jette	410.000	410.000	323.500	323.500		267.500	390.000	440.000	440.000	325.000	325.000	0,46%	287.500	425.000
Koekelberg	410.000	410.000	293.000	293.000		250.000	391.250	440.000	440.000	340.000	340.000	16,04%	301.000	402.500
Laken / Laeken	410.000	410.000	330.000	330.000		295.000	395.000	440.000	440.000	385.000	385.000	16,67%	291.250	479.750
Neder-over-Heembeek	410.000	410.000	297.500	297.500		255.000	383.750	440.000	440.000	350.000	350.000	17,65%	310.125	435.000
Oudergem / Auderghem	410.000	410.000	468.500	468.500		385.000	555.000	440.000	440.000	495.000	495.000	5,66%	405.000	594.000
S-J-I-N	410.000	410.000	325.000	325.000		285.000	410.000	440.000	440.000	315.000	315.000	-3,08%	275.000	360.000
Schaarbeek / Schaerbeek	410.000	410.000	399.500	399.500		300.000	559.250	440.000	440.000	417.500	417.500	4,51%	314.000	570.000
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	410.000	410.000	332.500	332.500		271.250	401.250	440.000	440.000	357.500	357.500	7,52%	310.000	425.000
Sint-Gillis / Saint-Gilles	410.000	410.000	452.500	452.500		323.750	606.250	440.000	440.000	540.000	540.000	19,34%	425.000	672.500
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	410.000	410.000	280.000	280.000		240.000	347.000	440.000	440.000	302.500	302.500	8,04%	252.500	362.000
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	410.000	410.000	525.000	525.000		419.955	642.500	440.000	440.000	550.000	550.000	4,76%	460.000	680.000
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	410.000	410.000	582.500	582.500		447.500	696.513	440.000	440.000	592.500	592.500	1,72%	495.150	723.000
Ukkel / Uccle	410.000	410.000	522.500	522.500		389.375	728.125	440.000	440.000	632.500	632.500	21,05%	445.750	764.250
Vorst / Forest	410.000	410.000	430.000	430.000		356.000	625.000	440.000	440.000	440.000	440.000	2,33%	336.500	577.500
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	410.000	410.000	492.500	492.500		386.250	673.750	440.000	440.000	535.000	535.000	8,63%	430.000	625.000

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS — PRIX MÉDIAN EN 2020



- Les prix médians des appartements ont également fortement augmenté en 2020. L'augmentation nationale pour les appartements est encore plus élevée que pour les maisons (+8,5% pour les appartements contre +4,2% pour les maisons). De telles augmentations de prix n'ont pas été observées ces dernières années. Nos analyses remontent jusqu'à 10 ans en arrière et nous n'avons jamais vu cela auparavant.
 - En tenant compte de l'inflation, un acheteur paie +16.000 EUR de plus qu'un an auparavant.
 - Le prix médian payé en 2020 pour un appartement est de 217.000 EUR, soit -33.000 EUR de moins que le prix médian payé pour une maison (250.000 EUR).
- Sur une période de 5 ans, l'augmentation du prix médian d'un appartement est de +11 % après inflation, ce qui représente un supplément de +20.000 EUR. Sur base du prix médian, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+12,7%).

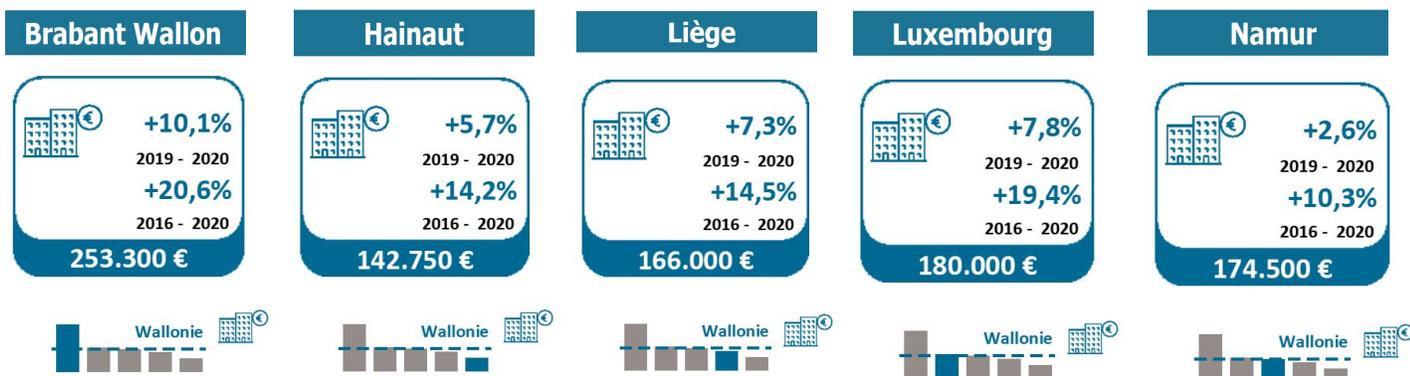
Prix	217.000 €
Évolution sur 1 an	8,5%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	17.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	8,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	16.000 €
Évolution sur 5 ans	17,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	32.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	11,0%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	20.000 €



	Vlaanderen	Brussel / Bruxelles	Wallonie
Prix	220.000 €	242.500 €	175.000 €
Évolution sur 1 an	6,9%	8,7%	6,1%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	14.000 €	19.000 €	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	6,5%	8,3%	5,7%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	13.000 €	18.000 €	9.000 €
Évolution sur 5 ans	15,8%	21,9%	16,7%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	30.000 €	44.000 €	25.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	9,5%	15,6%	10,4%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	18.000 €	31.000 €	16.000 €

- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions. L'augmentation pour les appartements dans les trois régions est encore plus élevée que pour les maisons.
- Comme pour les maisons, c'est en Région bruxelloise que le prix médian des appartements augmente le plus (+8,7%). À l'exception du Brabant Wallon, les appartements y sont les plus chers du pays.
- En Flandre et en Wallonie, l'évolution des prix médians des appartements sur 1 an est pratiquement similaire, de respectivement +6,9 % et +6,1 %.
- En Flandre et à Bruxelles, les augmentations des prix médians y sont les plus importantes de ces 5 dernières années.
- Augmentation constante dans chaque région au cours des 5 dernières années.
- Sur un horizon de 5 ans, les appartements ont connu la plus forte hausse en Région bruxelloise (+21,9%). Après inflation, l'augmentation s'élève à +15,6 %, ce qui représente un supplément de +31.000 EUR. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (62,8%).

- Sur 5 ans, la Wallonie affiche une rentabilité légèrement meilleure que la Flandre pour les appartements, de +10,4% après inflation (soit +16.000 EUR) contre +9,5% en Flandre. En Flandre, un appartement y coûte +18.000 EUR de plus en 2020 qu'en 2016.
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et est inférieur de 42.000 EUR au prix médian national. Il s'agit de la seule région située en dessous du prix médian national. En part de marché, les appartements ne représentent que 13,5% du marché immobilier wallon.



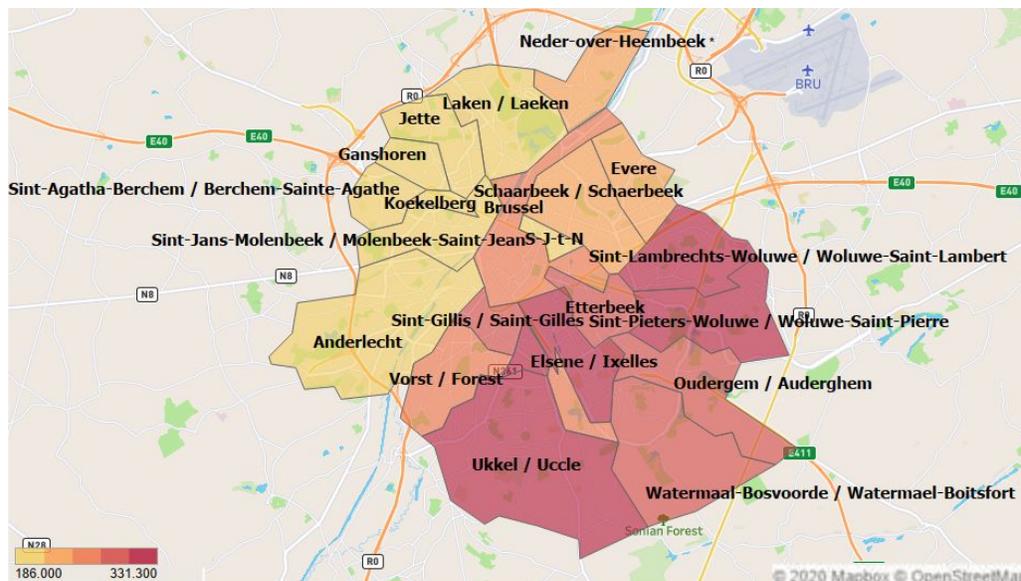
	Brabant Wallon	Hainaut	Wallonie Liège	Luxembourg	Namur
Prix	253.300 €	142.750 €	166.000 €	180.000 €	174.500 €
Évolution sur 1 an	10,1%	5,7%	7,3%	7,8%	2,6%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	23.000 €	8.000 €	11.000 €	13.000 €	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	9,7%	5,3%	6,9%	7,4%	2,2%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	22.000 €	7.000 €	11.000 €	12.000 €	4.000 €
Évolution sur 5 ans	20,6%	14,2%	14,5%	19,4%	10,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	43.000 €	18.000 €	21.000 €	29.000 €	16.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	14,3%	7,9%	8,2%	13,1%	4,0%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	30.000 €	10.000 €	12.000 €	20.000 €	6.000 €

- En 2020, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes.
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Belgique est le Brabant Wallon avec une hausse du prix médian de +10,1%. En effet, un appartement en Brabant Wallon coûte +23.000 EUR de plus qu'un an auparavant. Les appartements y sont les plus chers de Belgique.
- Le prix médian d'un appartement en Brabant wallon est supérieur de +44,7 % (78.300 EUR) au prix médian wallon et de +16,7 % (36.300 EUR) au prix médian national (217.000 EUR). C'est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur aussi bien à la médiane nationale que régionale.
- Namur est la province belge avec la plus faible augmentation des prix sur 1 an (+2,6%).
- Le Hainaut reste la province la moins chère du pays. Le prix médian d'un appartement dans cette province est presque -35% (soit -74.000 EUR) inférieur au niveau national. Pour les maisons, la même constatation avait été faite (-40% soit -100.000 EUR). La distance entre le prix médian national et celui de la province du Hainaut

augmente avec le temps. En effet, en 2016, la différence était de -32,4% (soit -60.000 EUR) pour les appartements et de -38% (soit -80.000 EUR) pour les maisons.

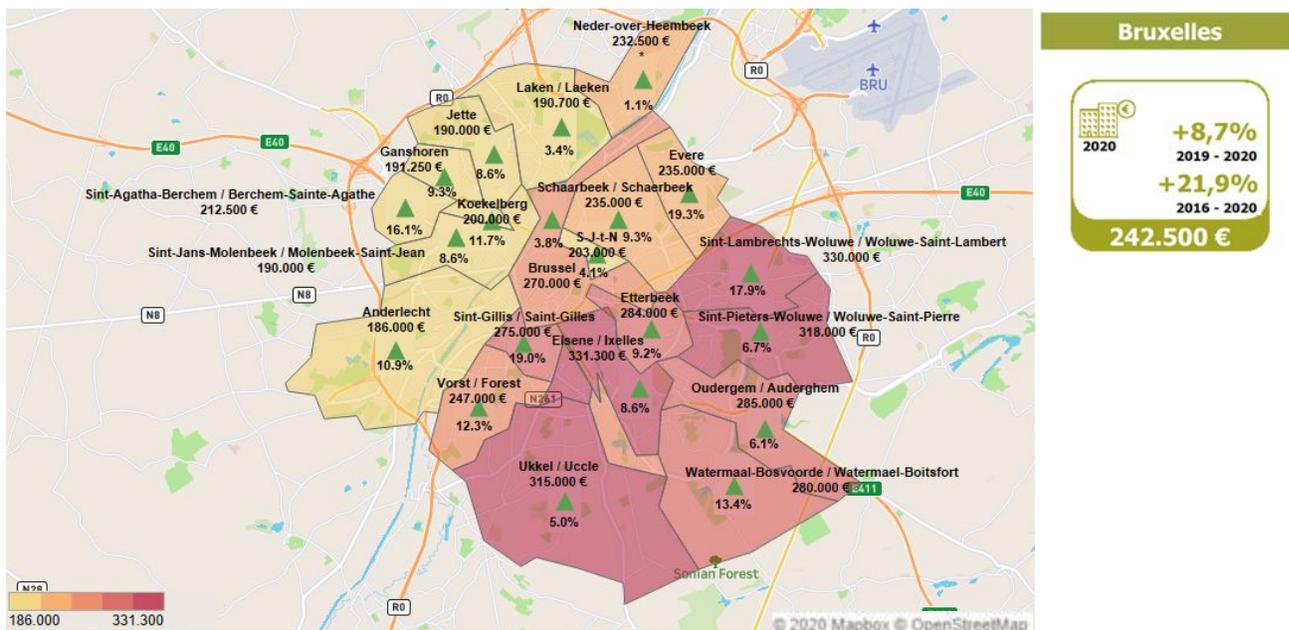
- Le Hainaut est la province pour laquelle les appartements représentent la plus petite part de marché immobilier (10,1%).
- À l'exception du Brabant wallon, le prix médian d'un appartement dans l'ensemble des provinces wallonnes est inférieur au prix médian dans les provinces flamandes.
- Le prix médian d'un appartement en province de Hainaut dépasse pour la première fois les 140.000 EUR alors qu'en Brabant wallon, il dépasse les 250.000 EUR.
- Les provinces de Namur et de Luxembourg ont un prix médian dépassant les 170.000 EUR.
- Entre 2016 et 2020, le Brabant Wallon enregistre la plus forte croissance du pays pour les appartements après Bruxelles (+31.000 EUR), avec une augmentation du prix de +14,3% (après inflation) et un accroissement de +30.000 EUR en valeur absolue.
- La province belge qui a la plus faible évolution sur 5 ans est Namur avec une croissance après inflation de +4%.
- En ce qui concerne les différentes catégories de prix dans les provinces, nous ne pouvons pas identifier de fortes différences. Il n'y a que dans la province de Luxembourg que nous constatons que les appartements les moins chers ont augmenté davantage que les plus chers.

APERÇU AU NIVEAU DES COMMUNES



- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Le prix médian d'un appartement dans la Région de Bruxelles-Capitale est inférieur de 45 % à celui d'une maison.
- Au niveau régional, un appartement à Bruxelles est le plus cher. Par rapport aux provinces, la médiane de la région de Bruxelles-Capitale se situe au 2ème rang. La province du Brabant wallon se situe à la première place. Le prix médian dans cette province est de 253.300 EUR.
- Les communes de la région bruxelloise peuvent être divisées en 3 zones sur la base du prix médian d'un appartement :
 - Les appartements les moins chers sont situés dans le nord et le nord-ouest de la région bruxelloise. Le prix médian d'un appartement dans les communes telles qu'**Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, Koekelberg, Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren, Jette** et **Laeken** est inférieur à 215.000 EUR. Leur prix médian est inférieur à la médiane nationale pour un appartement (217.000 EUR).
 - À l'exception d'**Uccle, de Woluwe-Saint-Pierre, de Woluwe-Saint-Lambert et d'Ixelles**, les communes situées au sud de la liaison ferroviaire Nord-Sud ont des prix médians compris entre 230.000 EUR et 290.000 EUR.
 - À **Uccle, Woluwe-Saint-Pierre, Woluwe-Saint-Lambert et Ixelles**, le prix médian est le plus élevé (plus de 310.000 EUR).

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE



- La commune d'**Anderlecht** a le prix médian le plus bas. 50% des appartements vendus avaient un prix inférieur à 186.000 EUR. La médiane la plus élevée dans la région de Bruxelles est presque deux fois plus élevée. Dans le quartier résidentiel d'**Ixelles**, la médiane est de 331.300 EUR.
- 4 communes bruxelloises se situent dans le top 10 des prix médians les plus élevés pour un appartement dans le pays :

TOP 10		
1	Knokke-Heist (Brugge)	422.500 €
2	Zoersel (Anvers)	352.000 €
3	La Hulpe* (Brabant wallon)	340.000 €
4	Waterloo (Brabant wallon)	335.000 €
5	Elsene/Ixelles	331.300 €
6	Sint-Lambrechts-Woluwe/Woluwe-Saint-Lambert	330.000 €
7	Schilde (Anvers)	330.000 €
8	Braine-l'Alleud (Brabant wallon)	324.945 €
9	Sint-Pieters-Woluwe/Woluwe-Saint-Pierre	318.000 €
10	Ukkel/Uccle	315.000 €

- Par rapport à 2019, toutes les communes bruxelloises enregistrent un prix médian en hausse. Pour chacune d'entre elles, la médiane atteint son niveau le plus élevé jamais atteint, à l'exception de **Sint-Joost-ten-Node** et **Woluwe-Saint-Pierre**. En effet, en 2018, le prix médian de ces communes était respectivement de 209.000 EUR et 318.500 EUR.

- Par rapport à l'année dernière, de fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
- À **Bruxelles-Ville**, la médiane est supérieure de 10.000 EUR à celle de l'année dernière. Cependant, la croissance de +3,8% n'est pas unique pour le centre du pays. Ces dernières années, la **ville de Bruxelles** a été caractérisée par une alternance de baisse et de hausse des prix médians, la baisse étant plus faible que la croissance qui s'ensuit.
 - A **Molenbeek-Saint-Jean**, **Ganshoren** et **Jette**, le prix médian augmente de +8,6% à +9,3%. Les trois communes ont approximativement le même prix médian, autour de 190.000 EUR, et ont connu une croissance similaire au cours des cinq dernières années.
 - Les communes d'**Evere** (+19,3%), **Saint-Gilles** (+19%), **Watermael-Boitsfort** (+13,4%) et **Forest** (+12,3%): Le prix médian augmente depuis 2017 à Evere, avec une stabilité en 2018. A Saint-Gilles, l'augmentation est nuancée en raison de la baisse de la médiane de l'année dernière, qui l'avait fait descendre sous le niveau de 2017. Elle est repassée maintenant au-dessus de ce niveau. A Forest, la médiane augmente pour la 6ème année consécutive.
 - Parmi les communes où les prix médians sont les plus élevés, l'augmentation de **Woluwe-Saint-Lambert** est frappante (+17,9 %). La médiane grimpe de 50.000 EUR par rapport à l'année dernière, faisant de **Woluwe-Saint-Lambert** la 2e commune la plus chère pour les appartements en Région bruxelloise en 2020 (après **Ixelles**). L'année dernière, **Woluwe-Saint-Lambert** était à la 4e place.
 - L'évolution de **Neder-over-Heembeek** doit être nuancée étant donné le nombre plutôt faible d'observations l'année dernière.

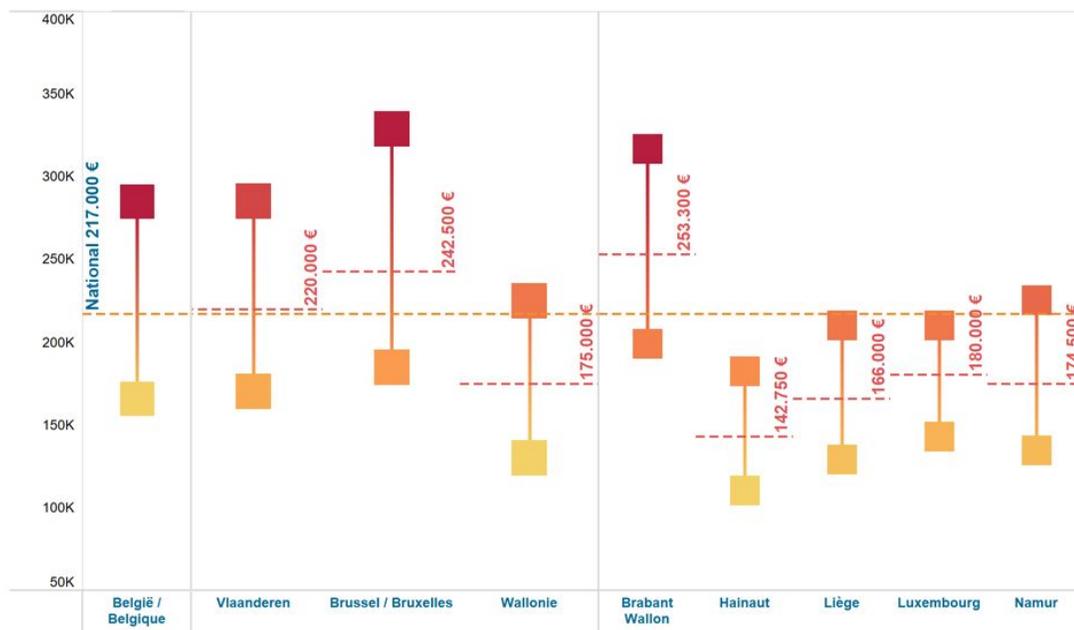
MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS — DÉFINITION

Pour rappel, nous l'avons introduit en plus du concept de la médiane, le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons sur les 50% des ventes centrées sur la médiane (l'observation au milieu).

Cette information nous renseigne quant à la dispersion des observations autour de la médiane.

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la région de Bruxelles-Capitale par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessous.

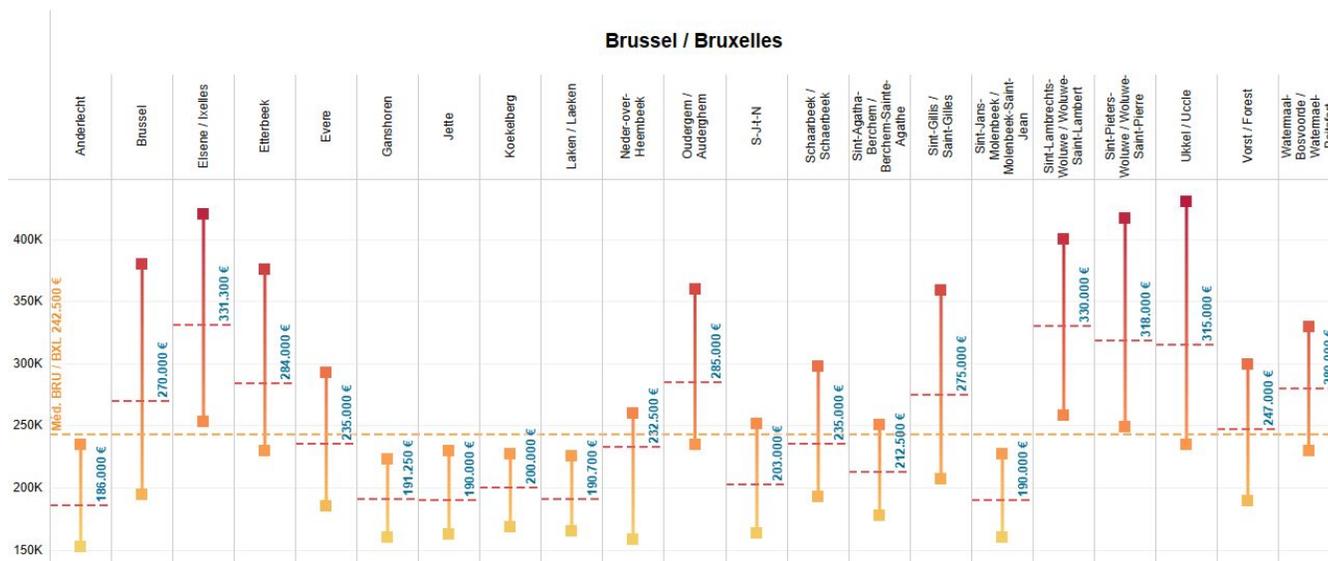


Le prix médian des appartements pour la région de Bruxelles est de 242.500 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 185.000 EUR – 329.200 EUR. 25% des appartements avaient un prix inférieur à 185.000 EUR et 25% avaient un prix supérieur à 329.200 EUR.

Les médianes par commune, le pourcentage de variation par rapport à 2019 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en page 30.

Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS



La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

Sur la base du graphique ci-dessus, nous concluons que

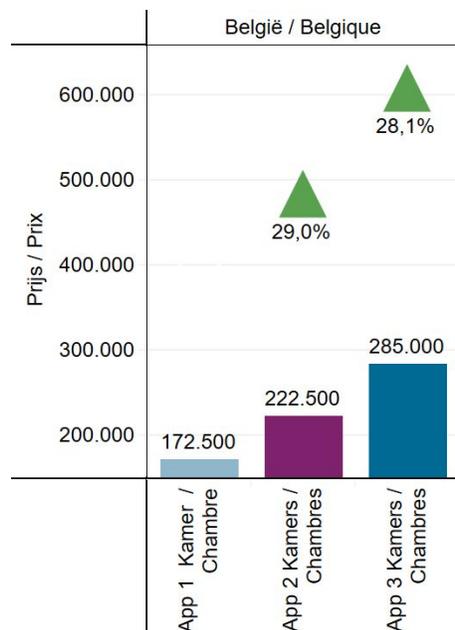
- Les communes où la médiane est plus faible présentent généralement un intervalle de prix comprenant 50 % des observations autour de la médiane plus petit. À **Anderlecht**, par exemple, la médiane est de 56.500 EUR inférieure à celle de la région de Bruxelles. La limite inférieure de l'intervalle de prix de 50 % autour de la médiane est de 153.000 EUR et la limite supérieure de 235.000 EUR. L'intervalle a donc un écart d'environ 82.000 EUR. Ce petit intervalle indique un marché assez homogène pour les appartements. D'autres exemples sont **Ganshoren, Jette, Koekelberg, Laeken, Berchem-Sainte-Agathe** et **Molenbeek-Saint-Jean**.
- L'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane est souvent également inférieur à la médiane de la Région bruxelloise dans ces communes. Au moins 75 % des appartements vendus en 2020 avaient un prix inférieur à ce prix médian (242.500 EUR).
- Les communes dont la médiane est plus élevée ont une répartition beaucoup plus large. **Ixelles**, par exemple, a un prix médian de 331.300 EUR, la limite inférieure est de 253.500 EUR, la limite supérieure de 420.000 EUR. L'intervalle s'élève donc à 166.500 EUR et indique donc un marché d'appartements hétérogène avec beaucoup de diversité en ce qui concerne les appartements sur le marché.
- L'intervalle de 50 % pour les communes les plus chères est (presque) totalement supérieur à la médiane de la région bruxelloise dans un certain nombre de communes. Ainsi, au moins 75 % des appartements avaient un prix supérieur à cette médiane (242.500 EUR). Les exemples sont **Ixelles, Auderghem, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre...**
- C'est à **Uccle** que l'écart est le plus grand. La limite inférieure est de 7.500 EUR en dessous de la médiane de la région de Bruxelles (235.000 EUR), la limite supérieure est de 187.500 EUR au-dessus (430.000 EUR). Il en résulte un écart de 195.000 EUR. Le marché de l'appartement à **Uccle** est très segmenté et, selon le quartier de la ville par exemple, il propose des appartements moins chers et plus chers.
- **Uccle** a également la limite supérieure la plus élevée de la région de Bruxelles-Capitale. 25 % des appartements vendus étaient plus chers que 430.000 EUR. Il s'agit de la 4e limite supérieure la plus élevée du pays (le top 3 est occupé par Knokke-Heist, Rixensart et Waterloo situés en Flandre occidentale et en Brabant wallon). **Ixelles** complète le top 5.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

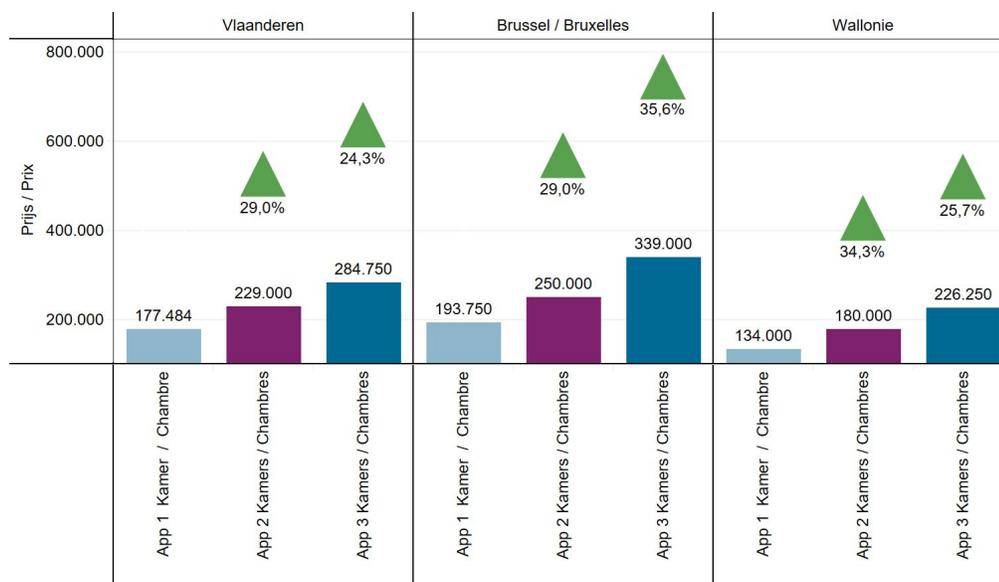
Le tableau ci-dessous énumère les différentes communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Pour chacune d'entre elles, le prix médian des appartements en 2019 et 2020 est donné, l'évolution entre 2019 et 2020 et l'intervalle de prix de 50% des observations (limite inférieure et limite supérieure).

		2019							2020						
		Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Bruxelles / Bruxelles	Elsene / Ixelles	223.125	223.125	305.000	305.000		234.500	390.000	242.500	242.500	331.300	331.300	8,62%	253.500	420.000
	Sint-Lambrechts-Woluw.	223.125	223.125	280.000	280.000		219.250	355.000	242.500	242.500	330.000	330.000	17,86%	258.500	400.000
	Sint-Pieters-Woluwa	223.125	223.125	298.000	298.000		230.000	372.500	242.500	242.500	318.000	318.000	6,71%	248.750	417.250
	Ukkel / Uccle	223.125	223.125	300.000	300.000		220.000	395.000	242.500	242.500	315.000	315.000	5,00%	235.000	430.000
	Oudergem / Auderghem	223.125	223.125	268.500	268.500		218.500	335.000	242.500	242.500	285.000	285.000	6,15%	235.000	360.000
	Etterbeek	223.125	223.125	260.000	260.000		205.250	338.750	242.500	242.500	284.000	284.000	9,23%	229.625	376.163
	Watermaal-Bosvoorde	223.125	223.125	247.000	247.000		215.000	306.000	242.500	242.500	280.000	280.000	13,36%	230.000	330.000
	Sint-Gillis / Saint-Gilles	223.125	223.125	231.000	231.000		180.000	325.000	242.500	242.500	275.000	275.000	19,05%	207.000	359.000
	Bruxelles	223.125	223.125	260.000	260.000		190.000	371.250	242.500	242.500	270.000	270.000	3,85%	195.000	380.000
	Vorst / Forest	223.125	223.125	220.000	220.000		175.000	291.250	242.500	242.500	247.000	247.000	12,27%	190.000	299.875
	Schaarbeek / Schaerbeek	223.125	223.125	215.000	215.000		169.000	289.000	242.500	242.500	235.000	235.000	9,30%	193.000	298.000
	Evere	223.125	223.125	197.000	197.000		170.000	238.750	242.500	242.500	235.000	235.000	19,29%	185.000	292.500
	Neder-over-Heembeek	223.125	223.125	230.000	230.000		200.000	250.000	242.500	242.500	232.500	232.500	1,09%	158.750	260.375
	Sint-Agatha-Berchem	223.125	223.125	183.000	183.000		153.500	219.750	242.500	242.500	212.500	212.500	16,12%	177.625	250.750
	S-J-L-N	223.125	223.125	195.000	195.000		138.750	247.000	242.500	242.500	203.000	203.000	4,10%	164.000	251.500
	Koekelberg	223.125	223.125	179.000	179.000		147.875	210.000	242.500	242.500	200.000	200.000	11,73%	169.000	227.000
	Ganshoren	223.125	223.125	175.000	175.000		150.000	210.000	242.500	242.500	191.250	191.250	9,29%	160.000	222.750
	Laken / Laeken	223.125	223.125	184.500	184.500		151.250	225.000	242.500	242.500	190.700	190.700	3,36%	165.000	226.000
	Sint-Jans-Molenbeek	223.125	223.125	175.000	175.000		150.000	214.885	242.500	242.500	190.000	190.000	8,57%	160.000	227.750
	Jette	223.125	223.125	175.000	175.000		150.000	225.000	242.500	242.500	190.000	190.000	8,57%	162.875	230.000
Anderlecht	223.125	223.125	167.750	167.750		139.000	205.000	242.500	242.500	186.000	186.000	10,88%	153.000	235.000	

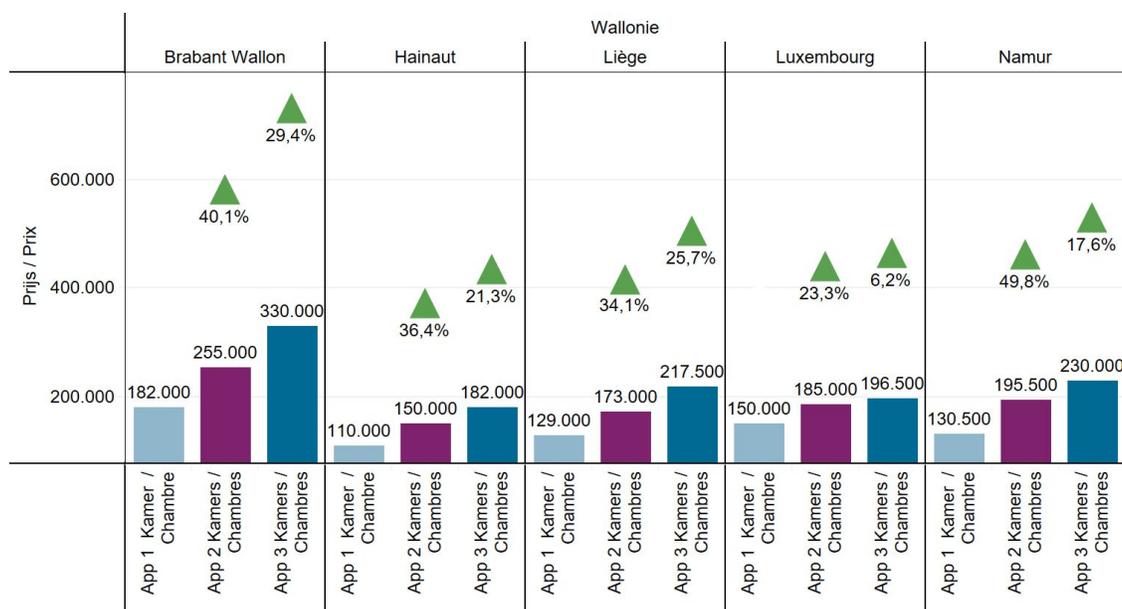
APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES



- Les prix médians des appartements à 1, 2 et 3 chambres ont augmenté en 2020, particulièrement celui des appartements à 3 chambres (+11,8% par rapport à 2019, soit +30.000 EUR). Les augmentations enregistrées en 2020 pour les 3 types d'appartements sont les plus importantes de ces 5 dernières années, à l'exception des appartements à 1 chambre en 2019.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement de 1 et 2 chambres à coucher augmente de +4,5 % et +6% (respectivement +7.500 et +12.500 EUR).
- Un appartement à 2 chambres coûte en Belgique +29% (soit 50.000 EUR) en plus qu'un appartement une chambre.
- Il faut compter un surplus de +28% (soit 62.500 EUR) du prix d'achat pour passer d'un appartement de 2 à 3 chambres.
- Nous constatons une augmentation constante du prix médian des appartements en Belgique sur les 5 dernières années, tant pour les appartements à 1, 2 et 3 chambres, à l'exception des appartements à 3 chambres en 2019 (qui diminuaient de -1,7%).
- Sur un horizon de 5 ans, l'évolution des prix médians est plus importante pour les appartements à 3 chambres (+18,8%), suivie par ceux à 2 chambres (+17,1%) et finalement par ceux à 1 chambre (+15,8%). Ces augmentations sont à modérer en raison de l'inflation en Belgique depuis 2016 (+6,3%).



- Le prix médian d'un appartement de chaque catégorie augmente dans chaque région entre +3,1% et +11,7% par rapport à 2019. Le prix médian des appartements à 3 chambres en Flandre connaît la plus importante augmentation, soit +11,7%, après une stabilité sur 2019.
- Au niveau régional, les appartements à Bruxelles ont le prix médian le plus élevé de chaque catégorie. Avec un prix médian de 339.000 EUR pour un appartement de 3 chambres à coucher, Bruxelles possède les appartements de ce type les plus chers du pays. Ce prix médian est supérieur de +54.000 EUR au prix médian national dans cette catégorie.
- Le prix médian d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois les seuils de 250.000 EUR.
- Le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 à 2 chambres à Bruxelles et en Flandre est de 29% alors qu'il est de +34,3% en Wallonie. Celui pour passer de 2 à 3 chambres varie entre +24% et +36%. Le surplus le plus élevé est celui pour passer de 2 à 3 chambres à Bruxelles (+35,6%).
- Pour un prix médian équivalent, il serait possible d'acquérir un appartement 2 chambres en Wallonie ou un appartement 1 chambre en Flandre. De même, un appartement à 3 chambres en Wallonie coûte environ le même prix qu'un appartement 2 chambres en région flamande.
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmente le plus pour les appartements d'une chambre à BXL et 3 chambres en Flandre (respectivement +25% et +21%).

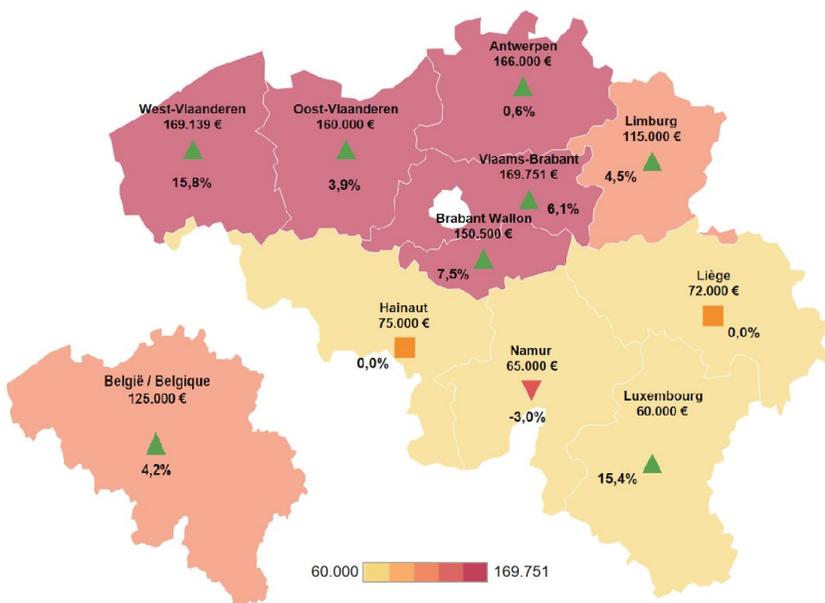


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement à 1, 2 et 3 chambres est en hausse dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception des appartements à 1 chambre en province de Namur, de Hainaut et en Brabant wallon. En effet, le prix médian y baisse respectivement de -10%, -3,9% et -1,6%. La hausse la plus importante est constatée en province du Hainaut pour un appartement à 3 chambres, avec une augmentation des prix de +21,3%. Cette forte augmentation fait suite à 4 années de baisse ou stabilité.
- Le surplus pour passer d'un appartement de 1 à 2 chambres est le plus faible en province du Luxembourg (+23,3%) et le plus élevé en province de Namur (+49,8%).

- Le surplus à payer pour passer de 2 à 3 chambres est le plus faible au Luxembourg (+6,2%) et le plus élevé en Brabant Wallon (+29,4%).
- Pour les provinces de Namur, du Luxembourg et du Brabant Wallon, les chiffres de surplus devraient être nuancés car le nombre d'appartements de 1 et 2 chambres à coucher dans ces provinces est plutôt faible.
- La province de Namur présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 et 2 chambres le plus élevé de toutes les provinces belges (+49,8%), tandis que le surplus à payer entre 2 et 3 chambres y est parmi les plus faibles (+17,6%).
- Un appartement 3 chambres coûte le plus cher à Bruxelles (339.000 EUR), en Flandre Occidentale (333.500 EUR) et en Brabant Wallon (330.000 EUR).
- Le Brabant wallon fait office d'exception. Effectivement, le prix médian d'un appartement à 1 chambre y est supérieur au prix d'un appartement à 2 chambres dans quasiment toutes les autres provinces wallonnes (hormis la province de Namur et du Luxembourg). Il en va de même pour les appartements à deux chambres comparé à ceux à 3 chambres dans les autres provinces. En effet, c'est la seule province wallonne pour laquelle les prix médians des appartements à 1, 2 et 3 chambres sont supérieurs aux prix médians nationaux.
- Le prix médian des appartements par nombre de chambres est le plus bas en province le Hainaut et le plus élevé en Brabant wallon.
- Sur une période de 5 ans, les prix médians des appartements 1,2 et 3 chambres dans toutes les provinces ont augmenté. Les appartements à 3 chambres à Namur ont le plus augmenté (+24,3%).

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

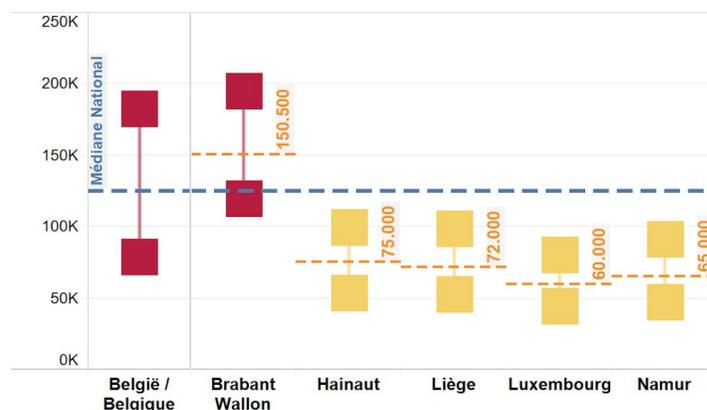
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



En raison de la disponibilité limitée de terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 125.000 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+4,2%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2020 avaient un prix compris entre 79.000 EUR et 182.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 60.000 EUR au Luxembourg et 150.000 EUR en Brabant wallon.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en province de Namur. A Liège et dans le Hainaut, le prix médian est resté stable comparé à l'année dernière.
- À l'exception du Brabant wallon, l'intervalle comprenant 50 % des observations autour de la médiane est inférieur pour toutes les provinces wallonnes à la médiane belge. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2020 ont également un prix inférieur à la médiane nationale (125.000 EUR).

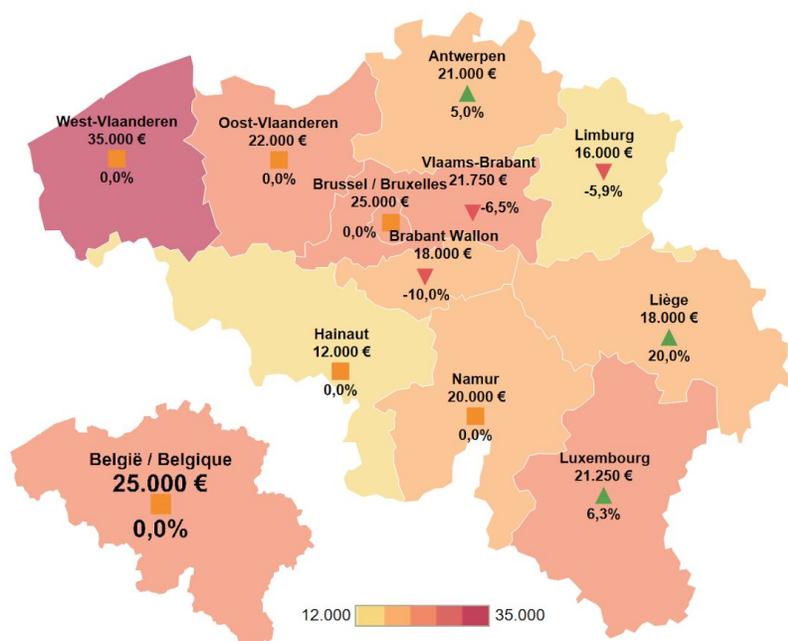


	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	150.500	120.000	195.000
Hainaut	75.000	53.837	100.000
Liège	72.000	52.588	98.500
Luxembourg	60.000	45.000	80.613
Namur	65.000	47.000	91.750
België / Belgique	125.000	79.000	182.000

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts.

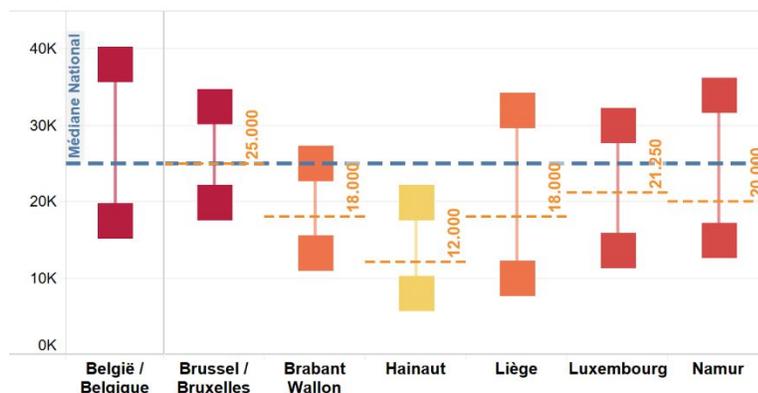
Les cartes ci-dessous présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



- 50 % des garages vendus en Belgique en 2020 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Ce prix est resté stable comparé à l'année dernière. Sur base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 17.500 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.000 EUR.
- La plus grande augmentation du prix médian est observée en province de Liège avec +20% (soit +3.000 EUR). Le Brabant Wallon est la province pour laquelle nous observons la diminution du prix médian la plus importante avec -10%, soit -2.000 EUR.
- La Région de Bruxelles-Capitale a le même prix médian qu'au niveau national.

Cependant, la dispersion est plus faible. 50 % des garages de cette région ont un prix compris entre 20.000 et 32.500 EUR.

- En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 12.000 EUR et un IQR compris entre 8.000 et 20.000 EUR, les garages en province de Hainaut sont les moins chers.
- En province de Liège, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2020 avaient un prix compris entre 10.000 et 32.000 EUR.



	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	25.000	20.000	32.500
Brabant Wallon	18.000	13.250	25.000
Hainaut	12.000	8.000	20.000
Liège	18.000	10.000	32.000
Luxembourg	21.250	13.625	30.000
Namur	20.000	15.000	34.000
België / Belgique	25.000	17.500	38.000