



Analyse du marché immobilier

Année 2017

Région de Bruxelles-Capitale

Le 20 février 2018

NVN

CONTENU

Introduction	4
Réformes législatives 2017-2018	5
Principales réformes	5
Au niveau fédéral	5
Au niveau régional	5
Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire à temps	6
Notaire.be : LE site de référence, avant de contacter votre notaire	7
Le contexte macroéconomique	8
Évolution du marché immobilier en 2017	11
Activité immobilière en Belgique – niveau national	11
Activité immobilière en Belgique – niveau régional	12
Activité immobilière en Belgique – niveau provincial	13
Maisons - Évolution en 2017	14
Prix moyen des maisons en Belgique – niveau national	14
Prix moyen des maisons en Belgique – niveau régional	14
Prix moyen des maisons en Belgique – niveau provincial	15
Zoom sur la région Bruxelloise	17
Prix moyen des maisons en région Bruxelloise	17
Prix moyen des maisons par commune	18
Récapitulatif des prix moyens des maisons par commune	21
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition	22
Prix médian des maisons par commune	23
Distribution des prix des maisons par commune	24
Récapitulatif des prix médians des maisons par commune	26
Appartements - Évolution en 2017	27
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau national	27
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau régional	27
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau provincial	28
Zoom sur la région Bruxelloise	30
Prix moyen des appartements en région Bruxelloise	30
Prix moyen des appartements par commune	31
Récapitulatif des prix moyens des appartements par commune	34
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition	35

Prix médian des appartements par commune	36
Distribution des prix des appartements par commune	37
Récapitulatif des prix médians des appartements par commune	39
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau national.....	40
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau régional.....	40
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau provincial	42



INTRODUCTION

Dans le cadre des « Semaine de l'immobilier 2018 », analyses de l'évolution du marché immobilier en 2017 par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département de Business Intelligence de Fednot.

Cette année, une nouvelle approche, un nouvel outil et de nouveaux rapports ont été adoptés.

Cette analyse est basée sur des méthodes statistiques à travers une approche systématique et standardisée, qui permet de fournir à la fois des visions différentes et des résultats cartographiés.

Elle est présentée de façon similaire pour Bruxelles et toutes les provinces wallonnes.

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 moyens et médians des maisons et des appartements au niveau national, régional et provincial,
- ✓ Pour chaque province concernée, une analyse au niveau des arrondissements et une vision plus détaillée des communes et entités communales,
- ✓ Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans laquelle 50% des maisons et appartements ont été vendus.

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



RÉFORMES LÉGISLATIVES 2017-2018

La présente étude s'inscrit dans la volonté de Notaire.be d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant les aspects essentiels du métier de notaire, à savoir, les transactions immobilières.

Les études notariales restent au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant leur rigueur et la sécurité juridique exigée.

Tout cela a un coût. Si les honoraires de référence du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de trente ans (sans jamais avoir été modifiés depuis lors), les frais qui se rattachent à ces opérations (frais administratifs), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire et ses collaborateurs, ne cessent de s'accroître. Une évolution nécessaire au renforcement de la sécurité juridique du citoyen. Il est important de bien comprendre cet aspect et de distinguer ces coûts.

D'un point de vue législatif, ces dernières années ont été marquées par de grandes réformes, administratives et fiscales.

PRINCIPALES RÉFORMES

AU NIVEAU FÉDÉRAL

Le parlement fédéral a adopté le 20 juillet 2017 une **réforme des successions**. Cette réforme, qui entrera **en vigueur le 1^{er} septembre 2018**, apportera des changements importants non seulement sur le plan de la planification successorale, mais également dans le cadre du partage des successions après décès. Les notaires ont à cœur de souligner l'importance de cette réforme (même si elle n'a pas de lien direct avec la matière immobilière). Plus d'infos sur cette réforme sur www.notaire.be.

Complémentaire à cette réforme des successions, une **réforme des régimes matrimoniaux** verra également le jour courant 2018 et une importante **réforme du Code des sociétés** est également en gestation.

AU NIVEAU RÉGIONAL

A Bruxelles, le CoBAT fait peau neuve !

L'un des objectifs majeurs de la réforme du CoBAT est la **simplification** des règles d'urbanisme.

Quelques-unes des grandes lignes de la réforme sont les suivantes : instauration de délais de rigueur aux autorités quant aux demandes de permis d'urbanisme, assouplissement des outils d'aménagement communaux, simplification des permis de lotir,... S'agissant des renseignements urbanistiques, un nouveau système est instauré dans le but de faire correspondre les situations de fait et de droit et de protéger les futurs acquéreurs : le nouveau CoBAT instaure une obligation dans le chef du demandeur des renseignements urbanistiques, à savoir la production d'un « descriptif sommaire » du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits, au moment de la demande, afin de permettre aux communes de relever les éventuelles contrariétés avec les permis en sa possession (sans qu'elles ne doivent se prononcer sur la légalité ou non de la situation existante).

La réforme du CoBAT **a été adoptée par le Parlement bruxellois le 13 octobre 2017** mais n'a, à ce jour, pas encore été publiée au Moniteur Belge et n'est donc **pas encore entrée en vigueur**. Son entrée en vigueur se fera en deux temps :

- une **entrée en vigueur immédiate** (10 jours après publication au Moniteur belge) pour la planification, les règlements d'urbanisme et les **renseignements urbanistiques** ;
- une **entrée en vigueur différée 1 an** après la publication au Moniteur belge **pour toutes les autres matières** (dont les permis), permettant ainsi de préparer au mieux la mise en œuvre des nouvelles règles (adoption des arrêtés d'exécution, communication, formation, adaptation des outils informatiques et administratifs, ...).

Fiscalité bruxelloise : les principaux changements depuis 2017

En Région de Bruxelles-Capitale, une grande mesure fiscale importante est **en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017** : la suppression du bonus logement et, en contrepartie, l'instauration d'un **abattement des droits d'enregistrement de 175.000 €** en cas d'une première acquisition d'un bien immobilier destiné ou affecté à l'habitation. L'objectif de cette mesure est également de favoriser l'accès à la propriété. Autrement dit, vous ne payez plus de droits d'enregistrement sur la première tranche de 175.000 € de l'achat de votre bien (ce qui correspond à une économie de 21.875 €), moyennant certaines **conditions**, notamment le fait que la **valeur de ce bien ne puisse dépasser 500.000 €**.

En outre, depuis le 1^{er} janvier 2018, **cet abattement s'étend à l'acquisition d'un terrain à bâtir et d'une habitation sur plan ou en construction, ce qui n'était actuellement pas le cas**. Si l'acquisition porte uniquement sur un **terrain à bâtir**, le montant de l'abattement s'élèvera à la moitié de l'**abattement** pour l'achat d'une habitation/d'un appartement et donc à **87.500 €** (175.000 € / 2). Attention, le **plafond** maximal de 500.000 € est également diminué de moitié pour l'acquisition d'un **terrain à bâtir** et s'élève donc à **250.000 €**.

ACHETER OU VENDRE UN BIEN : CONTACTEZ VOTRE NOTAIRE À TEMPS

Rappelons qu'à l'occasion de la vente d'un immeuble (appartement, maison, terrain, ...), le **notaire apporte de nombreuses garanties** : il assure la sécurité juridique de votre acte, vous protège le cas échéant via l'insertion de clauses ou de conditions particulières, vérifie la capacité des parties à contracter, veille à ce que les anciennes hypothèques qui grèveraient encore le bien disparaissent, vérifie que le **vendeur accomplit toutes les formalités qui lui incombent** et qu'il remette tous les documents nécessaires à l'acquéreur : certificat PEB, contrôle de l'installation électrique, certificat en cas de pollution du sol, attestation relative à une citerne à mazout, permis d'environnement (dans le cas d'une station d'épuration individuelle), dossier d'intervention ultérieur, renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), etc.

Une série d'obligations s'imposent dès lors au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente et qui nécessitent un certain **délai**, d'où l'intérêt de contacter un notaire au plus vite.

Si les obligations pour le vendeur se sont intensifiées, elles renforcent néanmoins **la sécurité juridique de l'acte**, permettant à l'acquéreur de s'engager en toute connaissance de cause et de ne pas acheter un chat dans un sac. D'où l'importance pour le vendeur, mais aussi pour l'acheteur, de **contacter son notaire dès qu'il a l'intention de vendre ou d'acheter un bien**, afin que le notaire puisse l'informer au mieux et le conseiller en temps utile.

Il importe, tant pour le vendeur que pour l'acheteur, d'être proactif et d'entreprendre toutes les démarches nécessaires (urbanisme, PEB, renseignements de syndic, etc) afin d'arriver chez votre notaire avec un dossier le plus complet possible en vue de l'élaboration du compromis de vente. Cette préparation en amont vous permettra d'éviter des déconvenues par la suite quant à **l'état de votre bien**.

NOTAIRE.BE : LE SITE DE RÉFÉRENCE, AVANT DE CONTACTER VOTRE NOTAIRE

Plus de 2,5 millions de personnes franchissent les portes des 1.200 études notariales pour un conseil ou pour passer un acte. Les notaires prennent ainsi le pouls de la société.

Face à une multitude d'acteurs présents sur le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central à qui le législateur a confié (et continue de confier) 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, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur**.

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 de l'engagement qu'ils s'apprêtent à signer et de toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

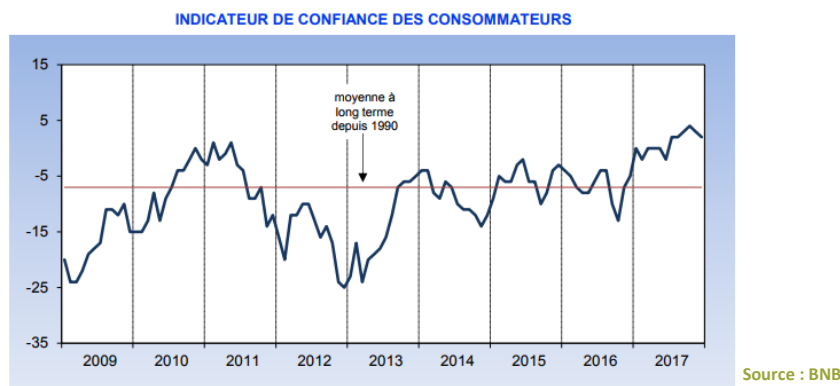
Les **outils** tels que **notaire.be** et les **différents réseaux sociaux** (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube, blog NotaBene, blog e-notarius) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos **infofiches** illustrées sur de nombreuses thématiques telles que : les frais d'un acte, les droits d'enregistrement, les étapes du compromis de vente à l'acte, la checklist du vendeur (documents à prévoir), l'achat/la vente d'un bien avec TVA, etc.

Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : 4.228.000 visites en 2017 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine de renseignements.

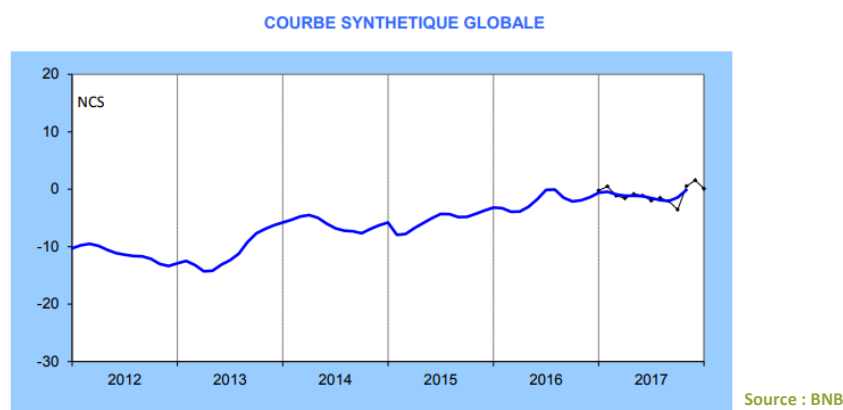


LE CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

L'**indice de confiance des consommateurs** a atteint en octobre son niveau le plus élevé depuis 2001 avec un indice de 4. Durant les mois suivants, la confiance des consommateurs s'est à nouveau affaiblie et l'indice est descendu de 3 en novembre à 2 en décembre. En comparaison, l'indice était à -5 en décembre 2016. Malgré la diminution des derniers mois, la confiance des consommateurs sur 2017 est supérieure aux années précédentes. (Source: BNB).



L'**indice de confiance des entreprises** a commencé le 4^{ème} trimestre 2017 avec une correction positive significative de 4 points en octobre et de 1,1 point en novembre. Grâce à cette hausse, l'indice termine en novembre à 1,6 points. En décembre, l'indicateur diminue à nouveau et clôture l'année à 0,1 point (Source: BNB).



La même évolution a pu être constatée dans le **secteur de la construction**. La conjoncture y a connu un redressement dans les premiers mois du 4^{ème} trimestre. L'indice de novembre atteint avec -0,4 point le meilleur résultat de 2017. Après une croissance consécutive pendant 3 mois l'indice diminue légèrement en décembre à -0,8 point (Source: BNB).



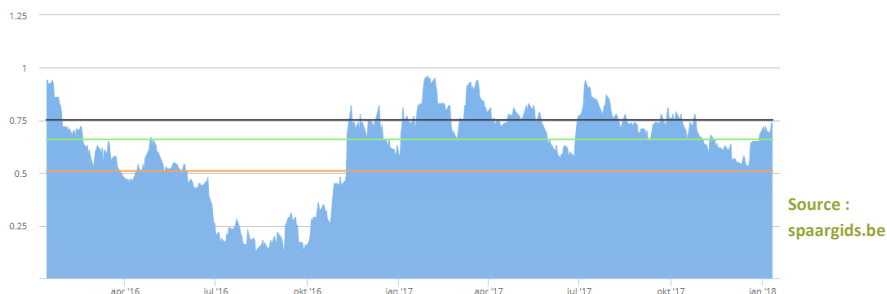
L'**inflation** en décembre 2017 est à 2,1 points. Sur l'année 2017, elle est à son niveau le plus bas en juin avec 1,5 points. Durant les premiers mois de l'année, l'inflation se situait encore au-dessus des 3 points (Source : BNB).

Mois		2016M12	2017M1	2017M2	2017M3	2017M4	2017M5	2017M6	2017M7	2017M8	2017M9	2017M10	2017M11	2017M12
Région	Type et groupe de produits													
Belgique	Inflation (IPCH Global)	2,2	3,1	3,3	2,5	2,7	1,9	1,5	1,8	2	2	1,8	2,1	2,1

Année		2013	2014	2015	2016	2017
Région	Type et groupe de produits					
Belgique	Inflation (IPCH Global)	1,2	0,5	0,6	1,8	2,1

Source : BNB

Le niveau de **taux OLO sur 10 ans** atteint en fin de 4^{ième} trimestre 2016 (0,60 %) s'est maintenu sur l'année 2017. Le taux a oscillé sur l'année entre 0,5% et 1%, le taux moyen sur l'année étant de 0,74%. Ces taux planchés ont soutenu incontestablement l'activité immobilière en Belgique.



Le taux d'intérêt de référence pour un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans est en 2017 supérieur à 2% avec un maximum de 2,13% durant les mois du 2^{ième} trimestre. Le taux était en novembre à 2,07%. Le taux de décembre n'était pas encore connu au moment de publier ce baromètre (Source : BNB).

Temps		2015M12	2016M12	2017M1	2017M2	2017M3	2017M4	2017M5	2017M6	2017M7	2017M8	2017M9	2017M10	2017M11
Instrument	Maturité													
Crédits immobiliers	Fixation initiale du taux d'une durée supérieure à 10 ans	2,48	2	2,02	2,05	2,09	2,13	2,13	2,13	2,1	2,12	2,11	2,09	2,07

Source : BNB

		CREDIT HYP ventilation selon les buts						
		achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
Nombre	2010	109.818	35.433	85.903	11.700	14.576	18.469	275.899
	2011	112.862	34.708	132.630	11.312	14.186	19.745	325.443
	2012	102.067	22.209	54.933	9.387	12.456	19.337	220.389
	2013	108.908	25.263	55.223	7.231	11.207	24.678	232.510
	2014	121.195	29.163	59.748	7.682	13.743	32.964	264.495
	2015	116.577	24.405	72.398	8.302	19.177	81.905	322.765
	2016	129.866	32.300	69.190	8.500	20.491	57.005	317.352
	2017	129.883	32.894	54.454	9.023	16.604	32.160	275.018
Croissance	2010	+20,1%	+26,2%	+23,1%	+3,1%	+7,2%	+42,5%	+21,4%
	2011	+2,8%	-2,0%	+54,4%	-3,3%	-2,7%	+6,9%	+18,0%
	2012	-9,6%	-36,0%	-58,6%	-17,0%	-12,2%	-2,1%	-32,3%
	2013							
	2014	+11,3%	+15,4%	+8,2%	+6,2%	+22,6%	+33,6%	+13,8%
	2015	-3,8%	-16,3%	+21,2%	+8,1%	+39,5%	+148,5%	+22,0%
	2016	+11,4%	+32,3%	-4,4%	+2,4%	+6,9%	-30,4%	-1,7%
	2017	+0,0%	+1,8%	-21,3%	+6,2%	-19,0%	-43,6%	-13,3%

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

Durant l'année 2017, le **nombre de crédits hypothécaires** souscrits a diminué de -13,3% par rapport à 2016.

Les crédits hypothécaires pour un **achat** sont restés stables en 2017 alors que ceux pour une **construction** ont augmenté en 2017 de +1,8%.

Les **autres crédits** ont chuté en 2017. Ces crédits concernent les transformations (-21,3%), les autres buts immobiliers (-19,0%) et les refinancements (-43,6%).

La diminution de ces derniers est une correction logique face au niveau exceptionnellement haut des **refinancements** en 2015 suite aux taux planchers que nous avons connus durant cette période.

	CREDIT HYP ventilation selon les buts							TOTAL
		achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	
Montant moyen	2010	129.985	115.013	30.844	149.462	68.809	128.270	94.673
	2011	132.272	102.295	26.364	153.339	69.432	126.093	83.532
	2012	136.100	133.294	38.138	159.428	66.751	128.833	107.836
	2013	133.396	136.098	40.602	157.354	81.567	109.761	107.389
	2014	138.710	140.577	42.285	158.926	66.152	114.612	110.948
	2015	144.533	148.902	42.401	155.400	58.390	125.589	112.309
	2016	149.521	154.070	42.631	172.222	64.818	122.473	116.960
	2017	154.714	163.688	49.063	179.547	76.837	127.622	127.813
Croissance	2010	+3,6%	-5,8%	-9,2%	+14,0%	+2,4%	+14,9%	+1,8%
	2011	+1,8%	-11,1%	-14,5%	+2,6%	+0,9%	-1,7%	-11,8%
	2012	+2,9%	+30,3%	+44,7%	+4,0%	-3,9%	+2,2%	+29,1%
	2013	-2,0%	+2,1%	+6,5%	-1,3%	+22,2%	-14,8%	-0,4%
	2014	+4,0%	+3,3%	+4,1%	+1,0%	-18,9%	+4,4%	+3,3%
	2015	+4,2%	+5,9%	+0,3%	-2,2%	-11,7%	+9,6%	+1,2%
	2016	+3,5%	+3,5%	+0,5%	+10,8%	+11,0%	-2,5%	+4,1%
	2017	+3,5%	+6,2%	+15,1%	+4,3%	+18,5%	+4,2%	+9,3%

Les **montants moyens empruntés** en 2017 augmentent de +3,5% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour des transformations et pour un autre but immobilier augmentant le plus avec respectivement + 15,1% et +18,5%.

En moyenne, les **crédits hypothécaires pour acquisition** étaient de 154.714 EUR sur 2017. Leur augmentation de 3,5% suit la même tendance que les prix moyens des maisons et appartements en Belgique sur l'année 2017, à savoir 2,5%. Il est clair que d'autres facteurs entrent en ligne de compte tel le niveau des apports personnels.

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

	CREDIT HYP ventilation selon les types de taux							TOTAL
		fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >= 10 ans)	
Nombre	2010	143.540	15	85.792	24.248	11.242	11.062	275.899
	2011	261.119	0	30.557	5.193	20.139	8.435	325.443
	2012	181.533	0	4.761	10.867	13.114	10.114	220.389
	** 2013	149.527	0	13.327	29.240	16.975	23.441	232.510
	2014	192.890	0	9.274	24.005	24.914	13.412	264.495
	2015	265.102	0	2.017	10.791	22.420	22.435	322.765
	2016	258.031	0	2.808	8.467	16.803	31.243	317.352
	2017	215.353	0	3.836	8.477	18.932	28.420	275.018
Répartition	2010	52,0%	0,0%	31,1%	8,8%	4,1%	4,0%	100%
	2011	80,2%	0,0%	9,4%	1,6%	6,2%	2,6%	100%
	2012	82,4%	0,0%	2,2%	4,9%	6,0%	4,6%	100%
	** 2013	64,3%	0,0%	5,7%	12,6%	7,3%	10,1%	100%
	2014	72,9%	0,0%	3,5%	9,1%	9,4%	5,1%	100%
	2015	82,1%	0,0%	0,6%	3,3%	6,9%	7,0%	100%
	2016	81,3%	0,0%	0,9%	2,7%	5,3%	9,8%	100%
	2017	78,3%	0,0%	1,4%	3,1%	6,9%	10,3%	100%

Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2017, comme les années précédentes, le premier choix du citoyen dans près de 80,0% des cas.

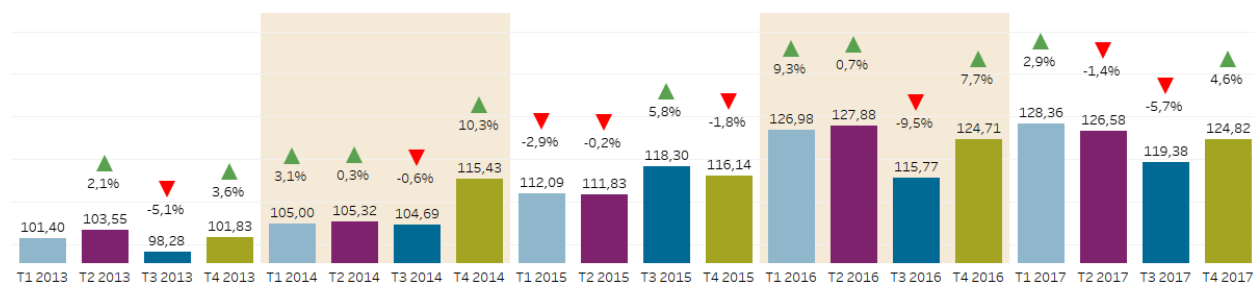
Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5-5-5 ou 10-5-5 (respectivement 6,9% et 10,3% en 2017).

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

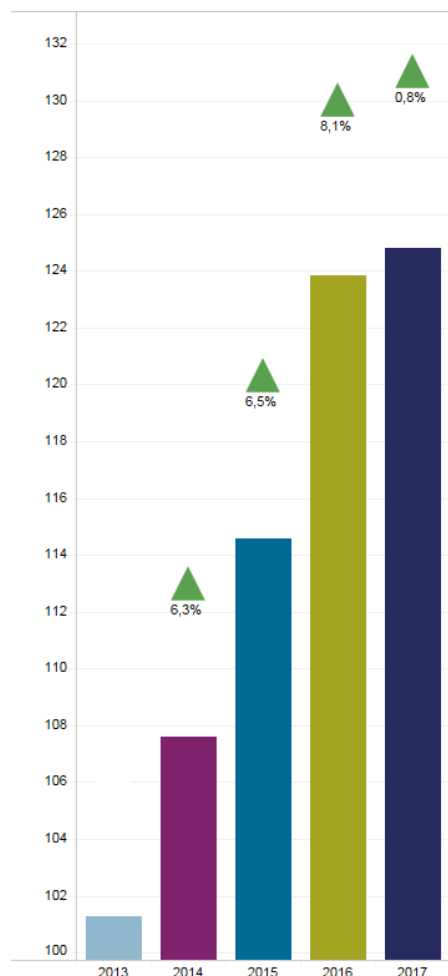
ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2017

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

L'indice d'activité immobilière en Belgique clôture l'année à 124,82 points, soit une croissance de +4,6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2017. Cette croissance est à relativiser étant donné le caractère saisonnier du 3^{ème} trimestre, mais confirme bien que 2017 est caractérisée par une haute activité sur le marché immobilier. A l'exception du 2^{ème} trimestre, chaque trimestre de 2017 présente le meilleur indice depuis la création de ce baromètre.



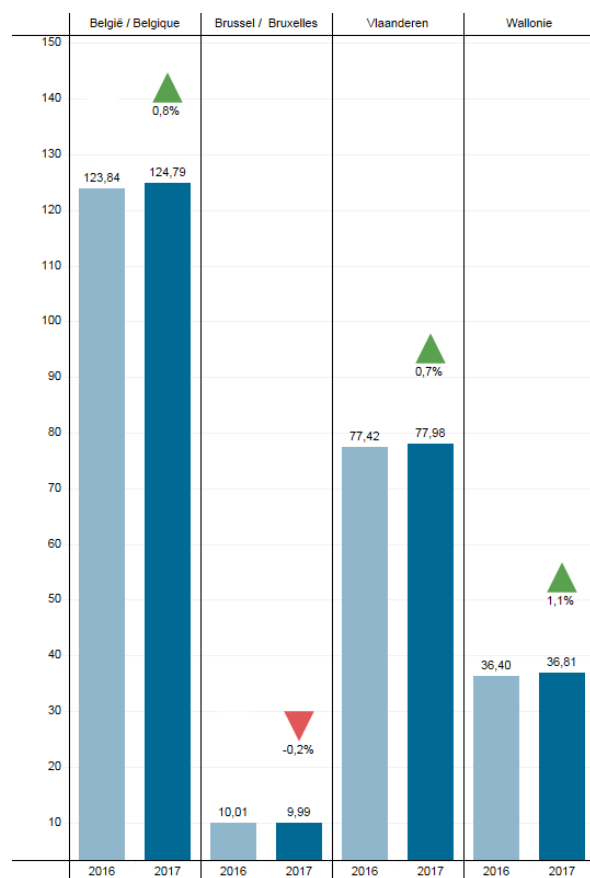
Graphique 1: Indice d'activité immobilière



Cette tendance se traduit au niveau annuel par une croissance de 0,8% par rapport à l'année 2016. Sur 5 ans, il s'agit de la 4^{ème} hausse consécutive. Il faut néanmoins remarquer que la hausse en 2017 est beaucoup plus faible que celles des années antérieures.

Graphique 2 : évolution de l'activité immobilière sur 5 ans

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 3 : Activité immobilière nationale & régionale en 2016 et 2017

Le graphique 3 illustre l'indice d'activité immobilière sur l'année au niveau national et régionale et compare l'activité en 2017 par rapport à celle en 2016.

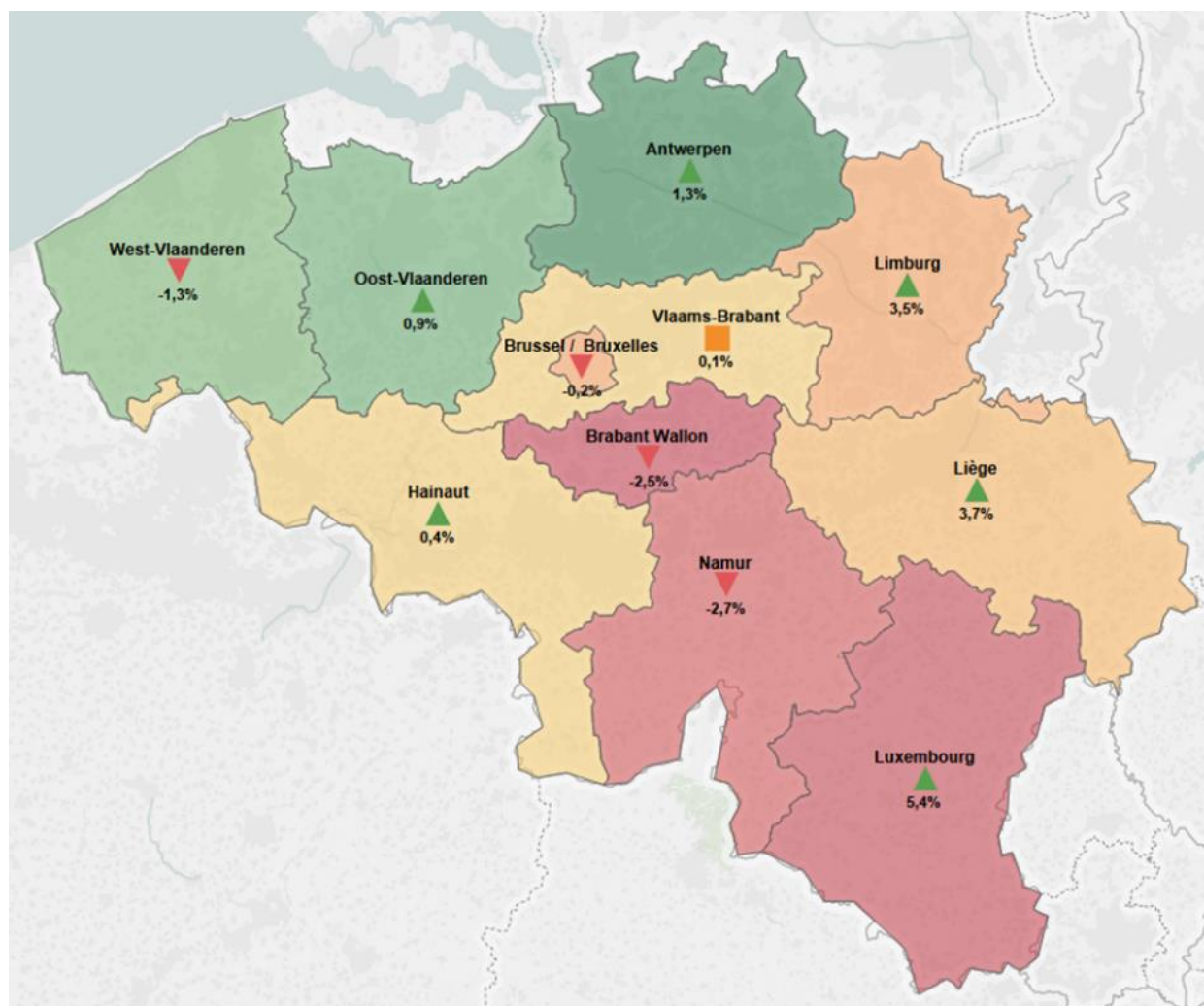
Cet indice annuel clôture 2017 à 124,79 points et bat ainsi l'indice record mesuré en 2016. Mars, octobre et novembre furent les mois les plus chargés sur le marché de l'immobilier en 2017. Avril, juillet et décembre les plus calmes.

Au niveau régional, aussi bien la Wallonie que la Flandre ont connu une légère augmentation de leur volume de transactions immobilières avec respectivement +1,1% et +0,7%.

A Bruxelles, nous constatons que les récentes diminutions d'activité immobilière sont compensées sur base annuelle par l'excellent 2^{ème} trimestre. Les volumes sur base annuelle restent stables par rapport à l'année dernière (-0,2%).

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Il est également intéressant d'analyser l'évolution de l'activité immobilière au niveau provincial en 2017 par rapport à 2016.



Graphique 4 : Carte de l'activité immobilière dans les provinces – 2017 par rapport à 2016

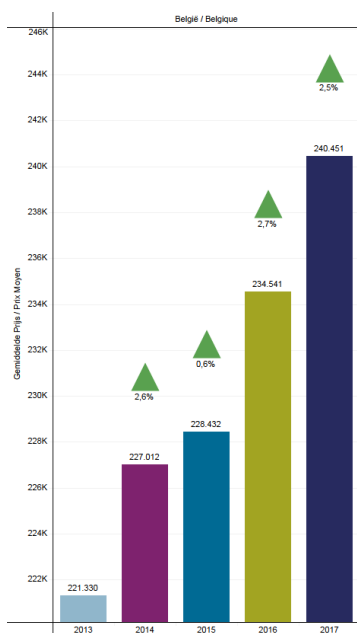
La carte ci-dessus donne un aperçu de cette comparaison. Le code couleur de la carte donne le niveau de l'activité immobilière par province. Au plus la couleur est vert foncé, au plus l'activité immobilière est importante dans la province. Au plus elle est rouge, au plus faible est l'activité immobilière.

Nous avons pu voir que l'indice au niveau national a atteint un nouveau record. La croissance dans les provinces d'Anvers et de Flandre orientale semble pousser ce record. Ils représentent respectivement 17% et 14% du marché immobilier en Belgique et ont connu tous deux une croissance d'approximativement 1%.

Les provinces de Luxembourg et de Liège ont enregistré les croissances les plus importantes en comparaison avec l'année dernière. L'augmentation du volume des transactions immobilières y est respectivement de 5,4% et de 3,7%.

MAISONS - ÉVOLUTION EN 2017

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

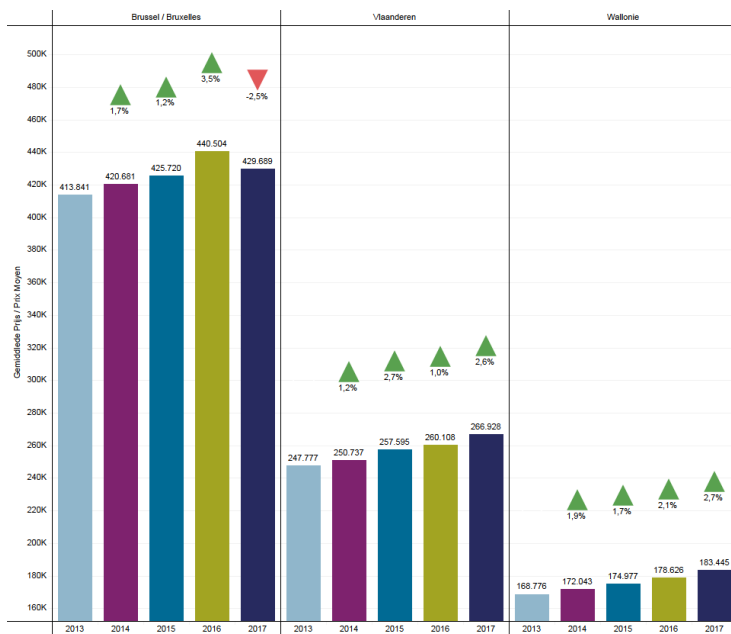


Au niveau national, le prix moyen d'une maison en 2017 a augmenté de 2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Cette augmentation varie selon les régions comme nous le verrons par la suite.

Une maison en Belgique coûte en moyenne 240.451 EUR soit 5.900 EUR de plus que l'année dernière.

Graphique 5 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique depuis 2013

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Comme nous l'avons vu au niveau national, le prix moyen des maisons en 2017 est plus élevé qu'en 2016.

Le prix moyen des maisons en Flandre et en Wallonie augmente par rapport à 2016 de manière constante et assez similaire entre elles (Flandre : +2,6% et Wallonie : +2,7%).

Seule Bruxelles connaît une diminution de -2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Une maison y coûte en moyenne 10.800 EUR de moins qu'en 2016.

Sur une période de 5 ans, le prix moyen des maisons a augmenté de +7,7% en région flamande. Une maison coûtera en moyenne 19.100 EUR de plus en 2017 qu'en 2013.

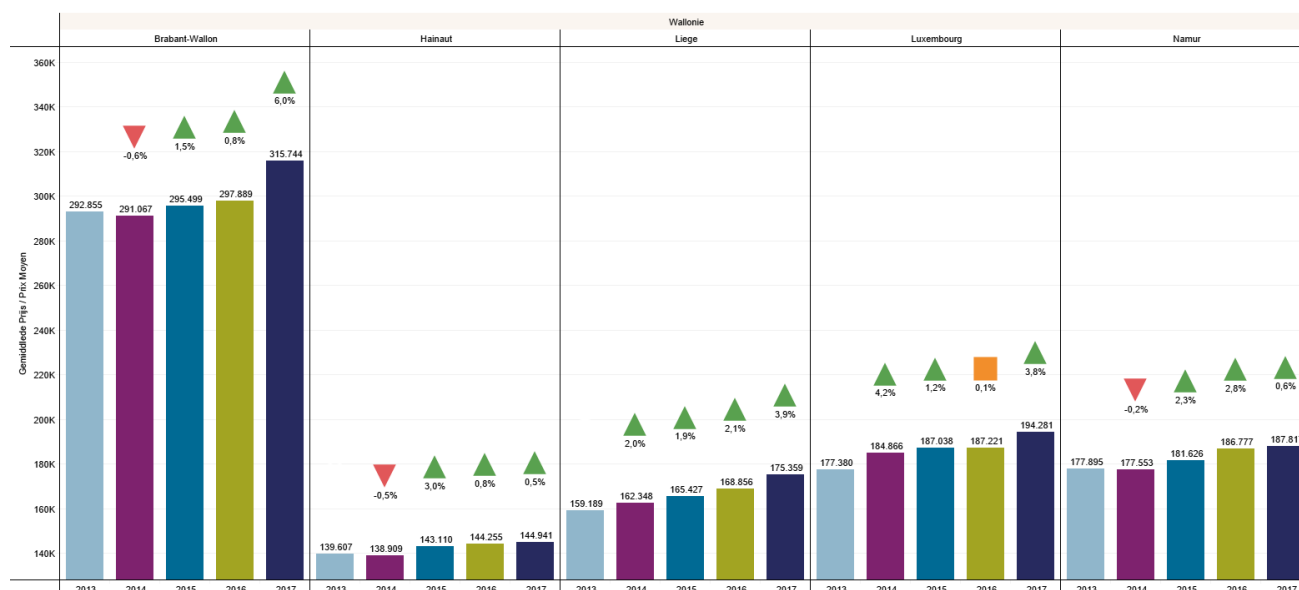
Nous constatons qu'en Wallonie, également, les prix moyens ont augmentés depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 14.700 EUR de plus en 2017 qu'en 2013, soit +8,7%.

Graphique 6 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique par région depuis 2013

Malgré une baisse du prix moyen en 2017 (-2.5%), Bruxelles affiche elle aussi, une hausse de +3,8% depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 15.800 EUR de plus en 2017 qu'en 2013.

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Si l'on observe les prix moyens des maisons de 2013 à ce jour, la tendance à la hausse du prix moyen des maisons observée dans la région wallonne (+8,7%, comme mentionné à la page 14) se confirme dans l'ensemble des provinces. Le graphique 7 illustre l'évolution du prix moyen des maisons dans les provinces wallonnes durant les 5 dernières années.



Graphique 7 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

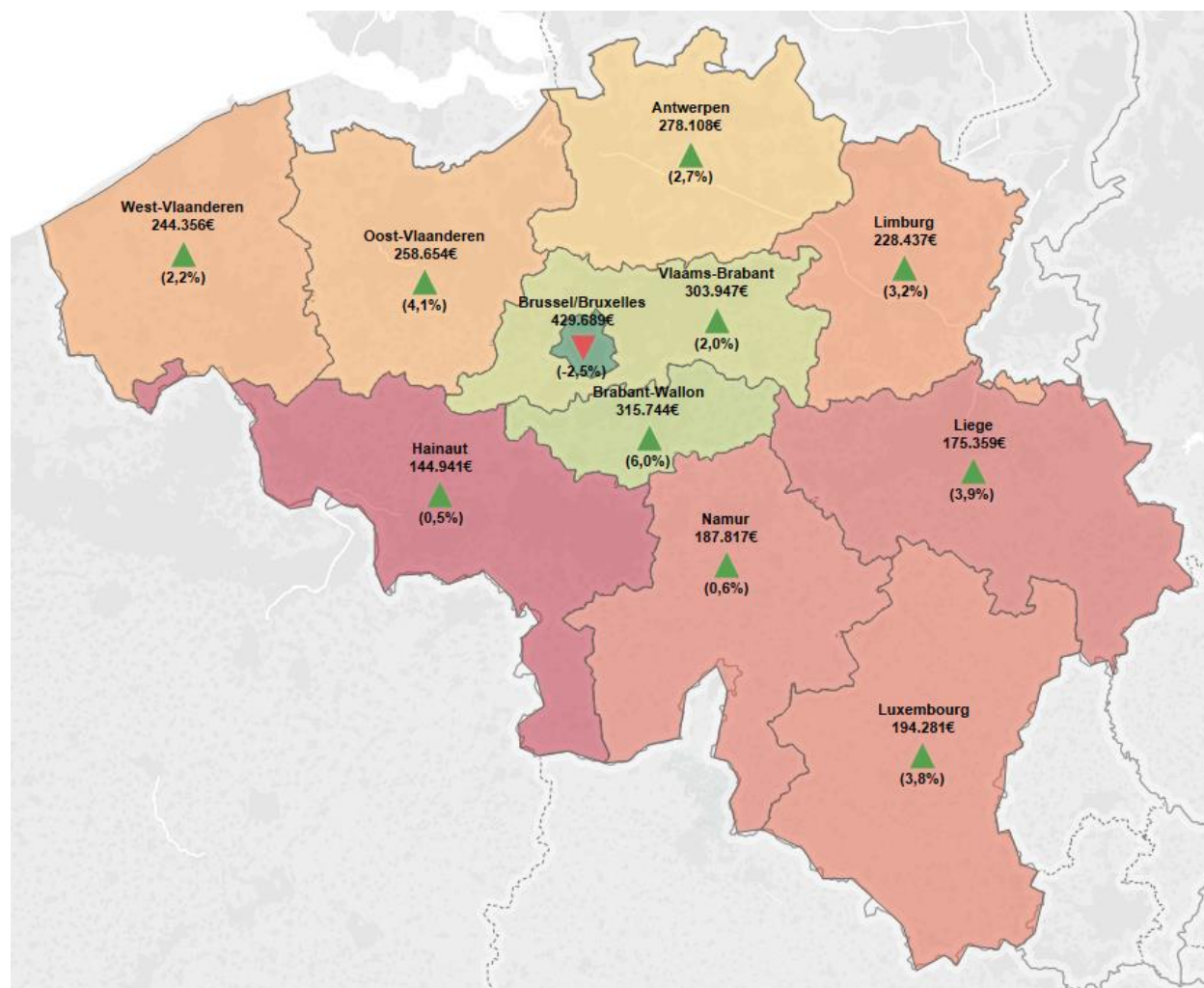
Ces 5 dernières années, les provinces de Liège et du Luxembourg ont connu une hausse constante des prix. Toutes deux affichent respectivement une hausse de 10,2% et de 9,5% entre 2013 et 2017, une croissance supérieure à la croissance moyenne à la fois de la région wallonne mais aussi de la moyenne nationale (+8,6%). La province de Liège affiche même la croissance la plus élevée de toutes les provinces.

Les provinces de Namur et du Hainaut restent à la traîne avec les croissances les plus faibles au cours de ces 5 dernières années.

La carte ci-dessous représente l'évolution des prix moyens des maisons dans l'ensemble des provinces belges de 2016 à 2017.

Le code de couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est foncée, plus cette province est chère.

La province ayant le prix moyen pour une maison le plus élevé est Bruxelles (malgré une baisse du prix moyen entre 2016 et 2017) alors que celle ayant le prix moyen le plus bas est le Hainaut.



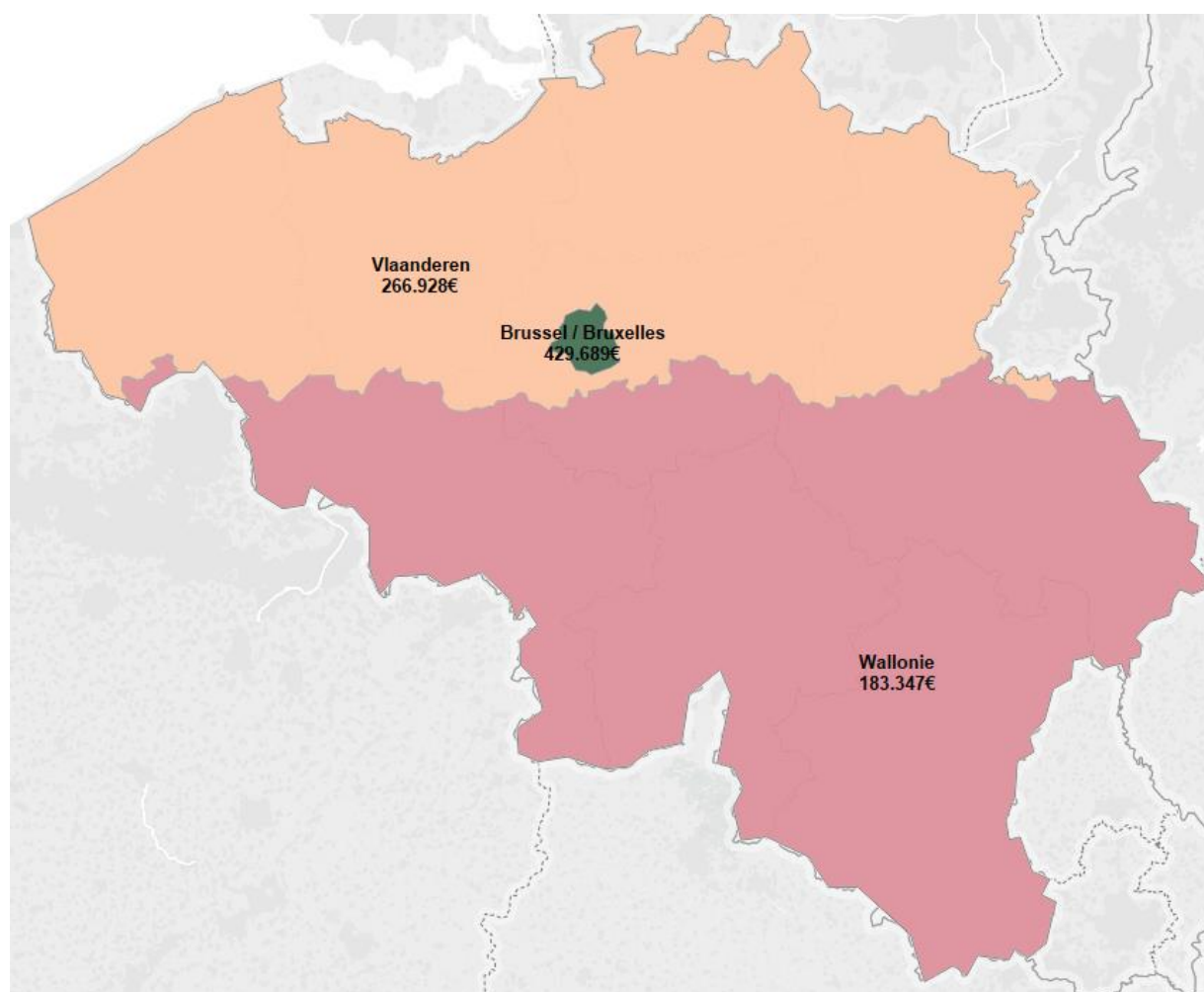
Graphique 8 : Carte d'aperçu de l'évolution des maisons en Belgique (2017 vs 2016)

ZOOM SUR LA RÉGION BRUXELLOISE

PRIX MOYEN DES MAISONS EN RÉGION BRUXELLOISE

La carte ci-dessous présente les prix moyens des maisons, en 2017, pour la Région bruxelloise et les autres régions de Belgique (voir également le graphique 6 en page 14). Les maisons sont les plus chères à Bruxelles, avec un prix moyen de 429.689 EUR. Elles sont en moyenne 80% plus chères que la moyenne nationale (240.451 EUR), 60% plus chères que la moyenne flamande (266.928 EUR) et 134% plus chères que la moyenne wallonne (183.445 EUR).

Au contraire des autres régions du pays, dans lesquelles le marché des maisons représente ¾ du marché immobilier résidentiel, la Région bruxelloise connaît, quant à elle, un marché des maisons bien plus restreint. Plus ou moins 30% de l'immobilier résidentiel à Bruxelles est constitué de maisons.

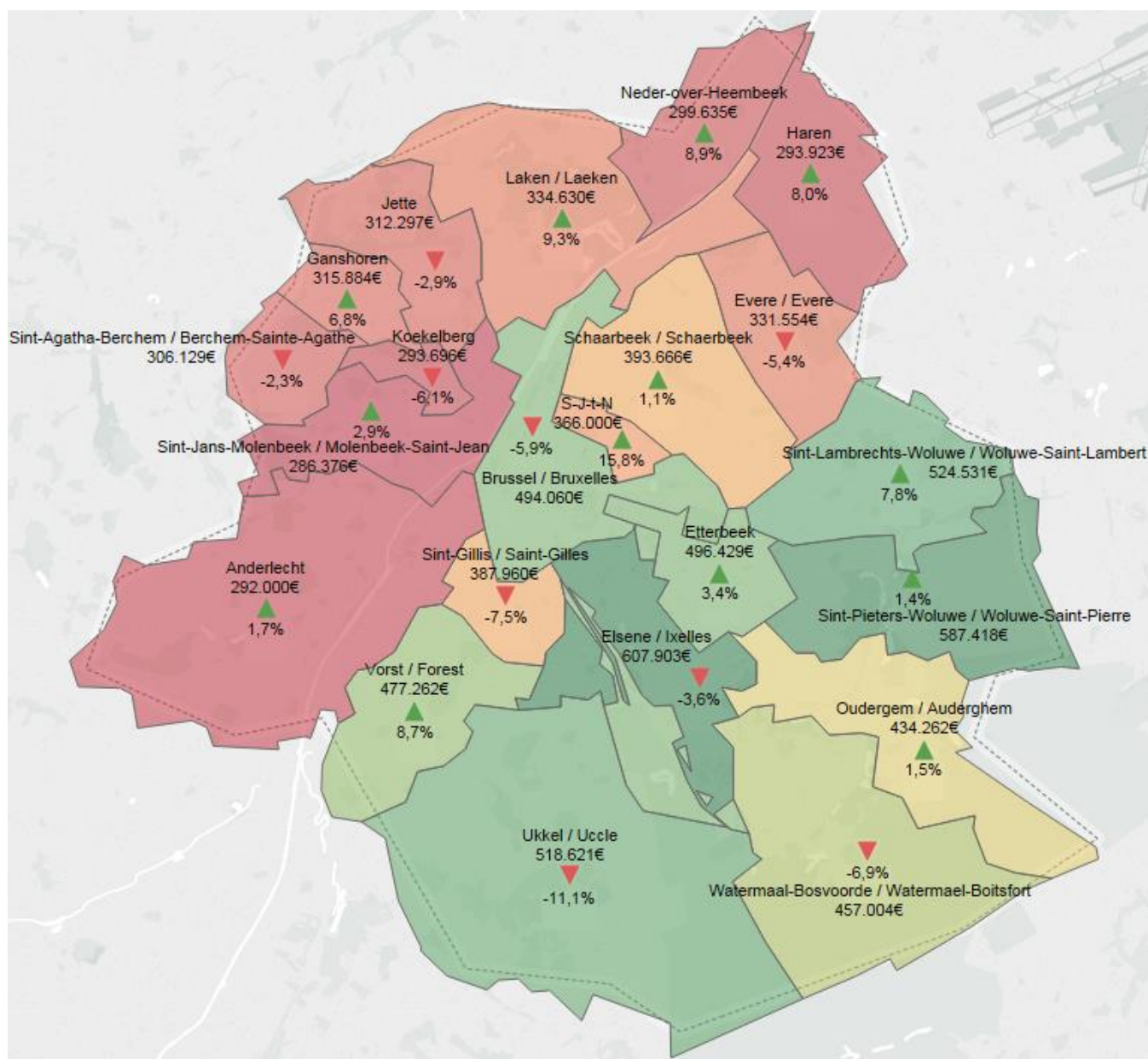


Graphique 9 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2017 au niveau régional

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2017 dans les communes de Bruxelles et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de la province (429.689 EUR) (couleur rouge – orange : en dessous du prix moyen de la province et vert – jaune : au dessus). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.



Graphique 10 : Carte des communes présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2016

La Région bruxelloise peut être divisée en plusieurs zones, sur base des prix moyens des maisons:

- Les maisons les moins chères, avec un prix moyen inférieur à 300.000 EUR, se situent au Nord de Bruxelles, dans les communes de Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht, Koekelberg, Haren et Neder-Over-Heembeek.
- Les communes de Berchem-Sainte-Agathe, Jette, Ganshoren, Evere, Laeken, Saint-Josse-ten-Noode, Saint-Gilles et Schaerbeek avec des prix entre 300.000 EUR et 400.000 EUR.
- Les prix moyens des maisons dans les communes les plus au Sud de la Région bruxelloise, à l'exception d'Uccle, oscillent autour de 450.000 EUR. Au centre géographique de Bruxelles, en l'occurrence à Bruxelles-Ville et Etterbeek, les prix se situent juste en-dessous des 500.000 EUR.
- Les prix moyens les plus chers pour des maisons en Région bruxelloise se retrouvent à Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre (> 500.000 EUR) et à Ixelles (> 600.000 EUR).

La commune avec le prix moyen le plus faible pour une maison d'habitation, au sein de la Région Bruxelles-Capitale, est Molenbeek-Saint-Jean. Le prix de 286.376 EUR est 33% inférieur (ou 143.000 EUR) par rapport au prix moyen de la région (429.689 EUR).

Le prix moyen le plus élevé se retrouve à Ixelles (607.903 EUR). Une maison y est en moyenne 41% plus chère en comparaison avec l'ensemble de la Région bruxelloise. Ixelles connaît le prix moyen pour une maison le plus élevé du pays.

En comparaison avec l'année dernière, la croissance la plus importante se retrouve à Saint-Josse-ten-Noode (+ 15,8%). Les prix des maisons en 2017 étaient en moyenne 50.000 EUR plus chers qu'en 2016. Cette augmentation doit être relativisée, étant donné le nombre limité de transactions sur des maisons dans cette commune. A Haren également, le nombre de transactions est assez limité.

Laken, Neder-over-Heembeek et Forest connaissent également une forte augmentation des prix moyens des maisons (+9%).

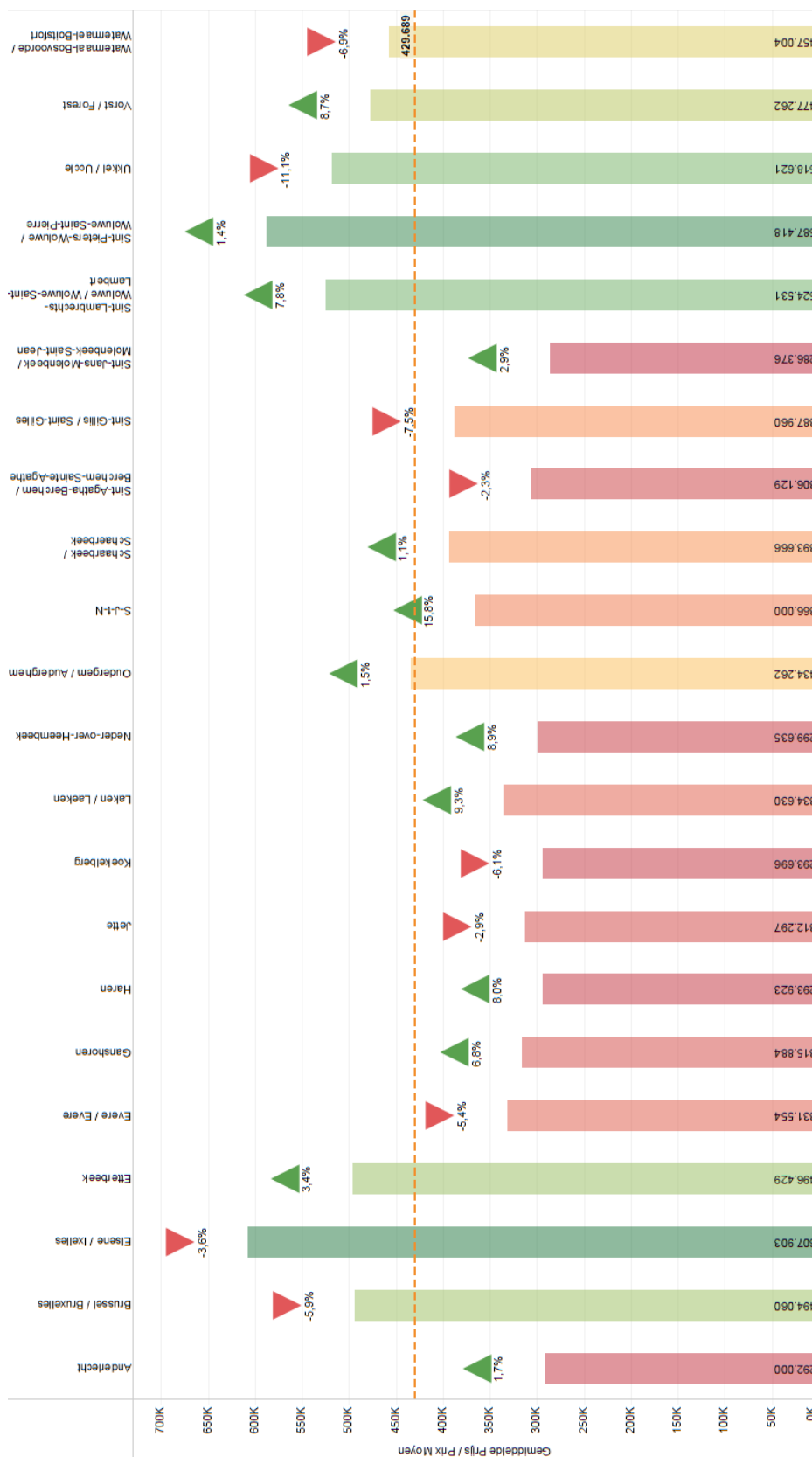
La diminution la plus importante entre 2016 et 2017 a eu lieu à Uccle, avec -11,1% les maisons y sont en moyenne 65.000 EUR meilleur marché. Dans la commune avoisinante, Watermael-Boitsfort, les prix ont également diminué significativement (-6,9%).

Bruxelles-Ville, qui connaissait encore l'année dernière un prix moyen dans la catégorie > 500.000 EUR, diminue de pratiquement 6% et passe ainsi en-dessous de la barre des 500.000 EUR.

Le graphique sur la page suivante présente par commune le niveau de prix moyen des maisons en 2017 (barres verticales de couleur), de même que la variation entre 2016 et 2017 (flèches et pourcentage de variation).

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de la région (429.689 EUR). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

Les différentes zones identifiées ci-dessus sont bien visibles sur le graphique ci-dessous. Ce dernier permet facilement de comparer les communes entre elles et de les positionner par rapport à la moyenne de la région de Bruxelles (pointillés orange).



Graphique 11 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR COMMUNE

Le tableau ci-dessous reprend toutes les communes de la Région bruxelloise. Pour chacune de celles-ci les valeurs des moyennes de 2016 et 2017 sont affichées et la comparaison entre 2016 et 2017 est faite au niveau des communes.

	2016			2017		
	Gemiddelde Regio / Moyenne Région	Gemiddelde Gemeente / Moyenne Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune	Gemiddelde Regio / Moyenne Région	Gemiddelde Gemeente / Moyenne Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune
Brussel_Hoofdstad/ Bruxelles-Capitale						
Anderlecht	440.504	287.071		429.689	292.000	1,7%
Brussel / Bruxelles	440.504	524.976		429.689	484.060	-5,9%
Elsene / Ixelles	440.504	630.832		429.689	607.903	-3,6%
Ettelbeek	440.504	479.942		429.689	486.429	3,4%
Evere / Evere	440.504	350.462		429.689	331.554	-5,4%
Ganshoren	440.504	295.865		429.689	315.884	6,8%
Haren	440.504	272.088		429.689	293.923	8,0%
Jette	440.504	321.621		429.689	312.297	-2,9%
Koekelberg	440.504	312.643		429.689	293.696	-6,1%
Laeken / Laeken	440.504	306.143		429.689	334.630	9,3%
Neder-over-Heembeek	440.504	275.080		429.689	299.635	8,9%
Oudergem / Auderghem	440.504	427.989		429.689	434.262	1,5%
S-J-L-N	440.504	316.029		429.689	386.000	15,8%
Schaerbeek / Schaarbeek	440.504	389.366		429.689	393.666	1,1%
Sint-Agatha-Berchem / Berch...	440.504	313.462		429.689	306.129	-2,3%
Sint-Gillis / Saint-Gilles	440.504	419.446		429.689	387.960	-7,5%
Sint-Jans-Molenbeek / Molenb...	440.504	278.349		429.689	286.376	2,9%
Sint-Lambrechts-Woluwe / Wo...	440.504	486.366		429.689	524.531	7,8%
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe...	440.504	579.183		429.689	587.418	1,4%
Ukkel / Uccle	440.504	583.428		429.689	518.621	-11,1%
Vorst / Forest	440.504	438.966		429.689	477.262	8,7%
Watermaal-Bosvoorde / Water...	440.504	490.617		429.689	457.004	-6,9%

Graphique 12 : Tableau présentant les prix moyens pour une maison par commune pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de la commune)

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

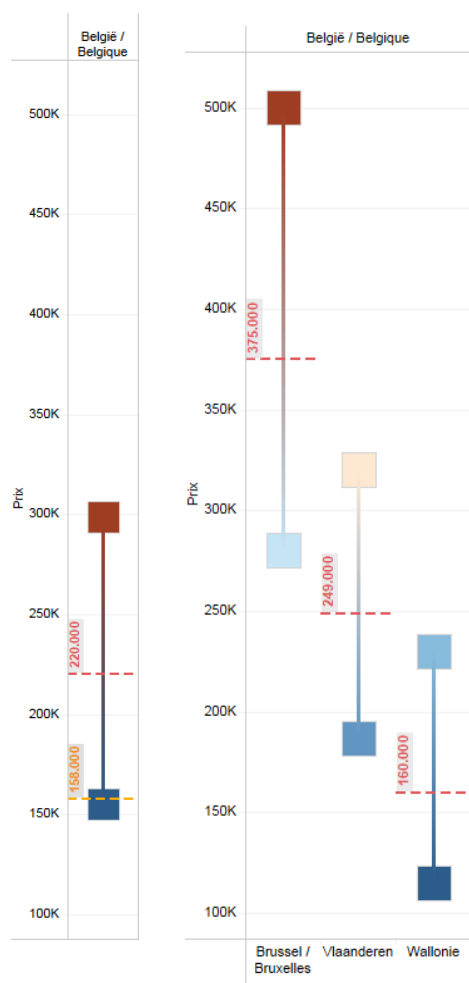
Dans les graphiques ci-dessous, nous passons du concept de moyenne à celui de **médiane**.

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 région Bruxelles-Capitale en 2017 est de 375.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en sous les 375.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser également le marché de l'immobilier au travers de ce prix médians 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 bruxelloises. La conséquence en serait que la croissance des prix pour la commune en question serait surestimée, certainement en cas de faible échantillon.

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).



Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune d'Anderlecht ont été vendues entre 230.000 EUR et 336.000 EUR (tableau page 26).

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

Avant de passer à l'analyse des médianes par commune, il est intéressant de positionner premièrement la région de Bruxelles-Capitale par rapport à la médiane nationale et régionale.

Cette comparaison est visible dans les graphiques à gauche.

Le prix médian pour la région de Bruxelles-Capitale est de 375.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 280.000 EUR – 500.000 EUR.

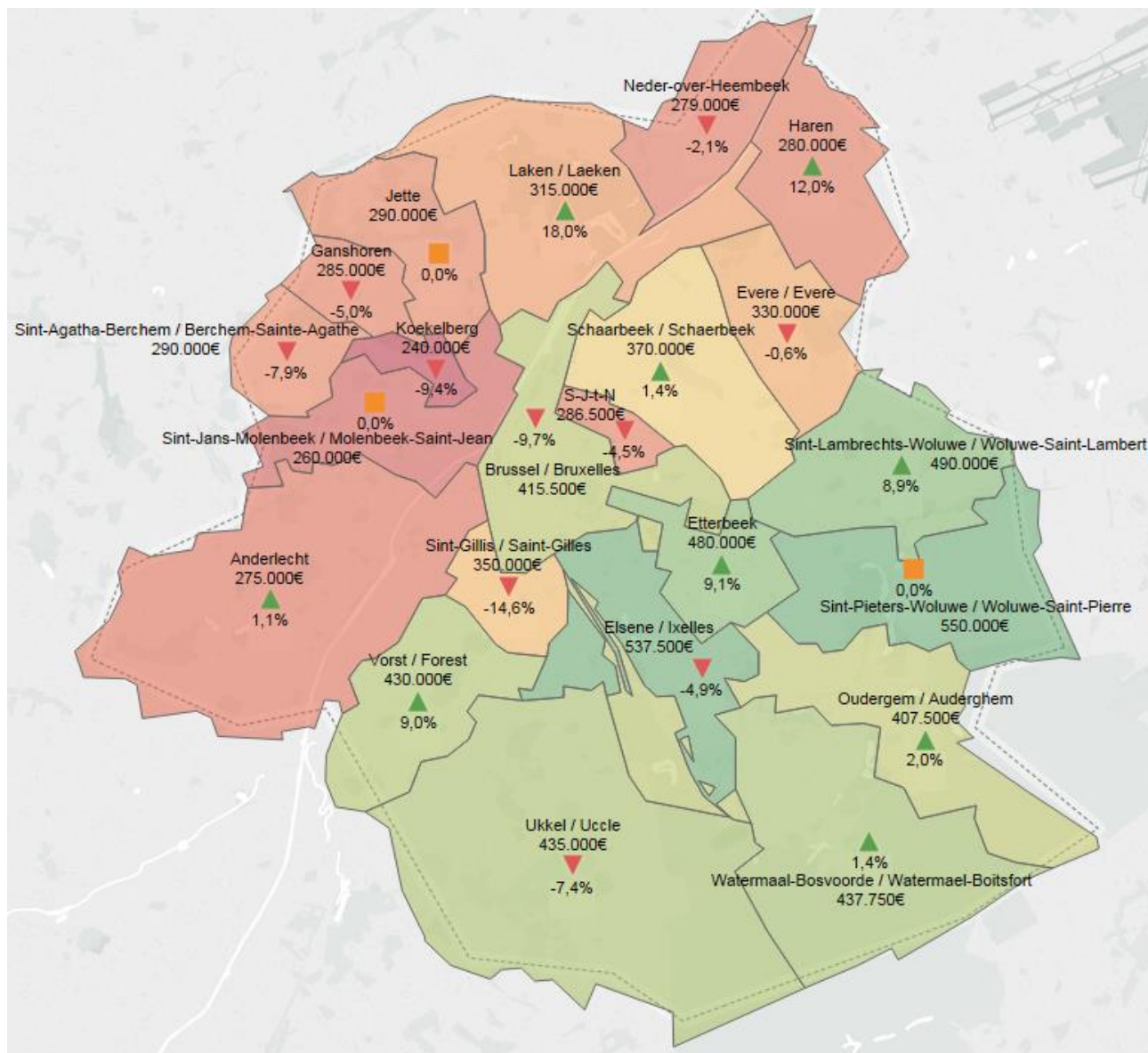
Les médianes par communes, le pourcentage de variation par rapport à 2016 au niveau communal et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumées dans les tableaux de chiffres en pages 26.

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

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE

Le prix médian de 375.000 EUR pour une maison d'habitation en Région bruxelloise est remarquablement plus élevé que les prix médians dans le reste du pays. En comparaison avec la médiane au niveau national (200.000 EUR), la médiane de Bruxelles est 70 % plus élevée (soit plus 155.000 EUR), en comparaison avec la Flandre et la Wallonie la différence est respectivement de 51 % et 134% (voir aperçu en page précédente).

De la même manière que la carte en page 18, la carte ci-dessous illustre les prix médians pour chaque commune de la Région bruxelloise. Un raisonnement identique a été choisi quant au code couleur, mais centré sur la médiane de la région.



Graphique 13 : Carte des communes présentant le prix médian pour une maison / la variation par rapport à 2016

Par analogie aux zones identifiées lors de l'analyse des prix moyens, nous remarquons également une telle dispersion lors de l'analyse des médianes :

- Les prix médians les plus bas se situent entre 240.000 EUR (Koekelberg) et 290.000 EUR (Jette). Le prix médian à Koekelberg est 36% inférieur (135.000 EUR) à celui de la région, mais est néanmoins encore 20.000 EUR supérieur à la médiane nationale.
- Laeken, Evere, Saint-Gilles et Schaerbeek connaissent une médiane entre 300.000 et 400.000 EUR. Pour chacune d'entre elles, la médiane est inférieure à celle de la Région bruxelloise dans son ensemble.
- Nous trouvons les prix médians les plus élevés (>407.500 EUR) au sud et au centre de la Région bruxelloise. Ceux de Woluwe-Saint-Pierre et Ixelles s'élèvent à 550.000 EUR et 537.500 EUR. Les plus élevés du pays.

En comparaison avec 2016, nous remarquons que les prix médians de Laeken et Haren ont connu les hausses les plus importantes (+18 % et +12%). En raison du nombre limité d'observations, la hausse à Haren doit être prise avec une certaine prudence. A la suite de l'évolution positive des prix médians à Laeken, ils sont passés de 267.000 EUR en 2016 à 315.000 EUR en 2017 (une augmentation de 48.000 EUR).

Les prix médians d'Etterbeek, Forest et Woluwe-Saint-Lambert ont aussi connu une forte hausse (+ 9%).

La plus forte diminution par rapport à 2016 a été constatée à Saint-Gilles. Les prix médians pour une maison y ont diminué de 60.000 EUR, soit -14,6%.

Uccle, Berchem-Sainte-Agathe, Koekelberg et Bruxelles-Ville ont vu leur prix médian diminuer de -7,4% à -10%.

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR COMMUNE

Le graphique en page suivante illustre pour chaque commune bruxelloise la médiane et l'intervalle 50% observations (voir explications en page 22). En comparant les communes sur base de cet intervalle, nous obtenons une vision claire des différents segments de prix qui existent au sein d'une même commune et entre les différentes communes.

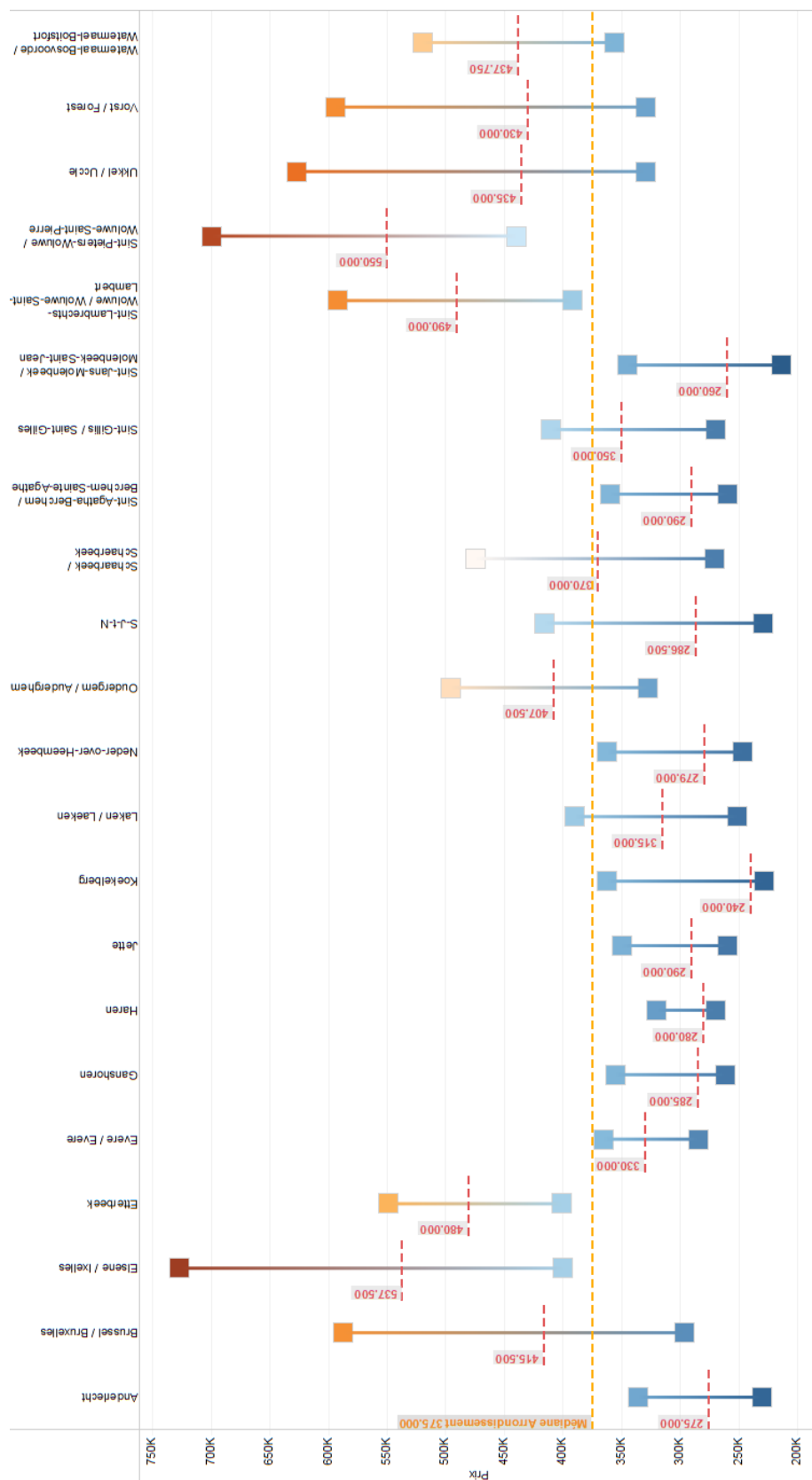
Nous voyons que 50% des ventes à Anderlecht se situent dans l'intervalle de prix 230.000 EUR et 336.000 EUR (voir aussi le tableau récapitulatif en page 26). Cet intervalle se trouve tout-à-fait en-dessous de la médiane au niveau de la Région bruxelloise. Cela indique des prix plus bas en comparaison avec le prix médian de la région. Au moins 75% de toutes les maisons vendues l'ont été sous ce prix médian. De plus, nous constatons que les communes ayant un prix médian plus faible ont également une dispersion plus faible. Cela peut indiquer un marché plus homogène dans ces communes. Citons par exemple Anderlecht, mais également Evere, Jette, Ganshoren, Koekelberg,

Nous pouvons également pointer le cas particulier de Koekelberg avec sa médiane qui se retrouve proche de la borne inférieure de l'intervalle comprenant 50% des observations. 25% des maisons se sont vendues à des prix entre 228.500 EUR et 240.000 EUR.

Nous remarquons que l'intervalle 50% dans les communes qui connaissent les plus hautes médianes (Woluwe-Saint-Pierre, Ixelles, Woluwe-Saint-Lambert et Etterbeek) se trouve entièrement au-dessus du prix moyen de la Région bruxelloise.

Ixelles qui, avec un prix de 727.375 EUR, a la plus haute borne supérieure de la Région bruxelloise, connaît une très grande dispersion de son intervalle 50%.

La borne inférieure la plus basse se situe à Molenbeek-Saint-Jean (213.750 EUR), la plus élevée à Woluwe-Saint-Pierre (440.000 EUR).



Graphique 14 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR COMMUNE

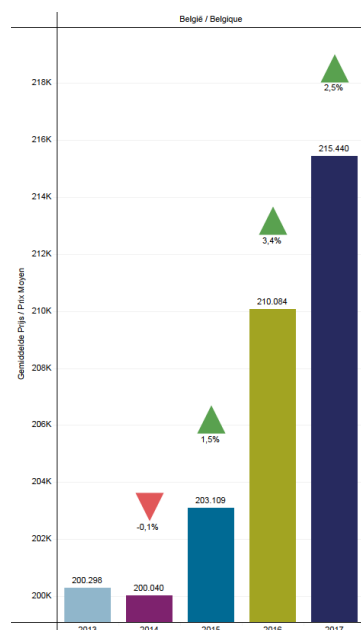
Le tableau ci-dessous reprend toutes les communes de la Région bruxelloise. Pour chacune d'elles les valeurs des médianes de 2016 et 2017 sont affichées et la comparaison entre 2016 et 2017 est faite au niveau des communes.

	2016					2017				
	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Med. Gem / % Méd. Com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Med. Gem / % Méd. Com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Anderlecht	377 000	272 000		240 000	320 000	375 000	275 000	1,1%	230 000	336 000
Brussel / Bruxelles	377 000	460 000		297 500	600 000	375 000	415 500	-9,7%	296 750	587 500
Elaine / Ixelles	377 000	565 000		430 000	760 000	375 000	537 500	-4,9%	400 000	727 375
Eterbeek	377 000	440 000		375 000	572 500	375 000	480 000	9,1%	401 500	548 750
Evere / Evere	377 000	332 000		290 000	390 000	375 000	330 000	-0,6%	285 025	365 000
Ganshoren	377 000	300 000		250 000	330 000	375 000	285 000	-5,0%	261 500	355 500
Haren	377 000	250 000		230 000	285 000	375 000	280 000	12,0%	270 000	320 000
Jette	377 000	290 000		243 000	372 500	375 000	290 000	0,0%	260 000	350 000
Koekelberg	377 000	265 000		235 000	377 000	375 000	240 000	-9,4%	228 500	362 500
Laken / Laeken	377 000	267 000		205 000	382 500	375 000	315 000	18,0%	251 250	390 000
Neder-over-Heembeek	377 000	285 000		227 000	320 000	375 000	279 000	-2,1%	246 625	362 500
Ouderghem / Audergem	377 000	398 500		325 000	485 000	375 000	407 500	2,0%	327 500	486 250
S-Ju-N	377 000	300 000		225 000	355 000	375 000	286 500	-4,5%	225 500	416 250
Schaerbeek / Schaarbeek	377 000	365 000		277 500	447 500	375 000	370 000	1,4%	271 250	475 000
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	377 000	315 000		272 500	356 250	375 000	290 000	-7,9%	259 631	359 750
Sint-Gilles / Saint-Gilles	377 000	410 000		292 500	531 250	375 000	350 000	-14,6%	270 000	410 000
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	377 000	260 000		230 000	320 000	375 000	260 000	0,0%	213 750	345 000
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	377 000	450 000		360 000	565 000	375 000	490 000	8,9%	392 500	592 500
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	377 000	550 000		407 500	741 250	375 000	550 000	0,0%	440 000	700 000
Ukkel / Uccle	377 000	470 000		345 000	717 500	375 000	435 000	-7,4%	330 000	627 500
Vorst / Forest	377 000	394 500		302 500	525 000	375 000	430 000	9,0%	330 000	593 750
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Bolstort	377 000	431 875		360 000	565 000	375 000	437 750	1,4%	396 250	520 000

Graphique 15 : Tableau présentant les prix médians pour une maison par commune pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de la commune)

APPARTEMENTS - ÉVOLUTION EN 2017

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2017 a augmenté de +2.5% par rapport à 2016 et coûte en moyenne 215.440 EUR soit 5.000 EUR de plus que l'année dernière.

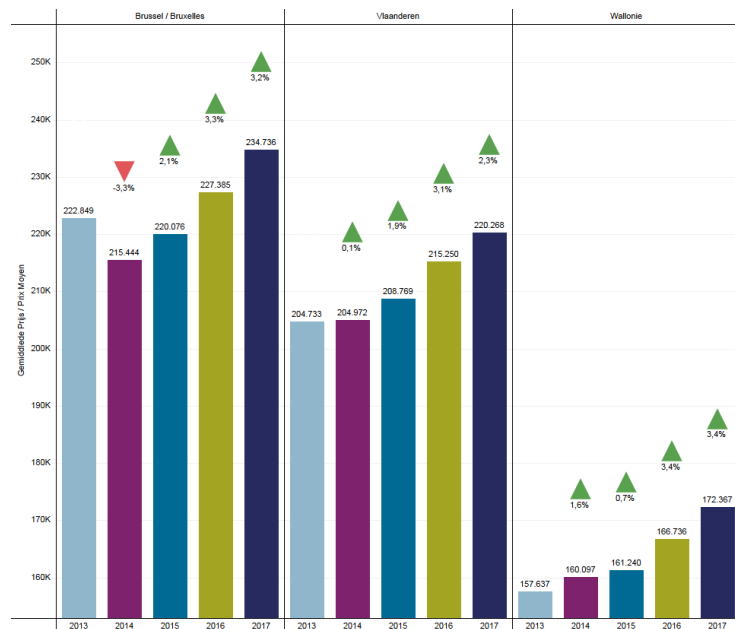
Le graphique montre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution à partir de 2013 jusqu'à ce jour.

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive ces 3 dernières années après un statu quo entre 2013 et 2014.

En moyenne, le prix pour un appartement est 15.000 EUR plus cher qu'en 2013, soit une croissance de +7,6% sur 5 ans.

Graphique 16 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique depuis 2013

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 17 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région depuis 2013

Comme nous l'avons vu au niveau national, les prix moyens des appartements en 2017 sont plus élevés qu'en 2016. Cette augmentation est constatée dans les 3 régions du pays.

Le prix des appartements en Wallonie connaît la plus forte croissance (+3,4%). Un appartement y coûte en moyenne 5.500 EUR de plus qu'en 2016.

Le graphique montre les prix moyens des appartements par région et leurs évolutions de 2013 à ce jour.

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive ces 3 dernières années dans les 3 régions du pays. En Flandre et en Wallonie, cette tendance est constatée sur les 5 dernières années.

En moyenne, les prix pour un appartement en Flandre et en Wallonie sont 15.000 EUR plus chers qu'en 2013, soit une augmentation de respectivement +7,6% et +9,3% sur 5 ans. En région Bruxelles-Capitale, l'augmentation est de +5,3%.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

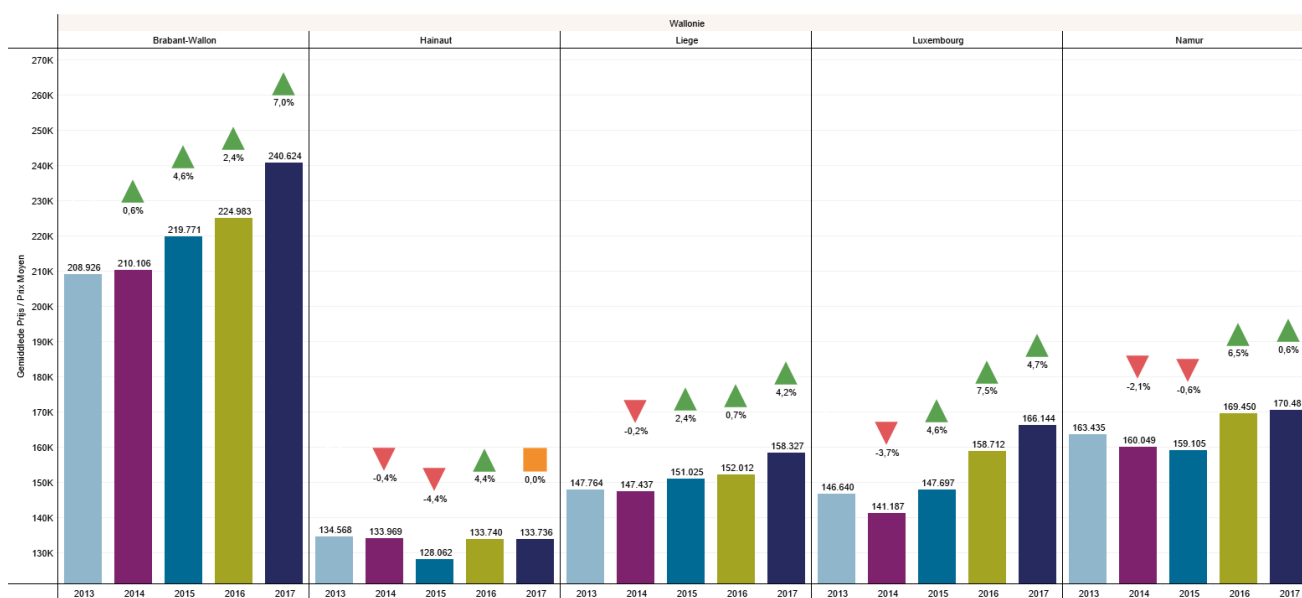
En effectuant une comparaison à plus long terme, nous constatons que le prix moyen des appartements en 2017 est également le plus élevé de ces dernières années dans les provinces wallonnes, à l'exception du Hainaut.

Les provinces du Brabant wallon, de Liège et du Luxembourg ont connu une croissance constante depuis 3 ans. La province de Namur, quant à elle, depuis 2 ans.

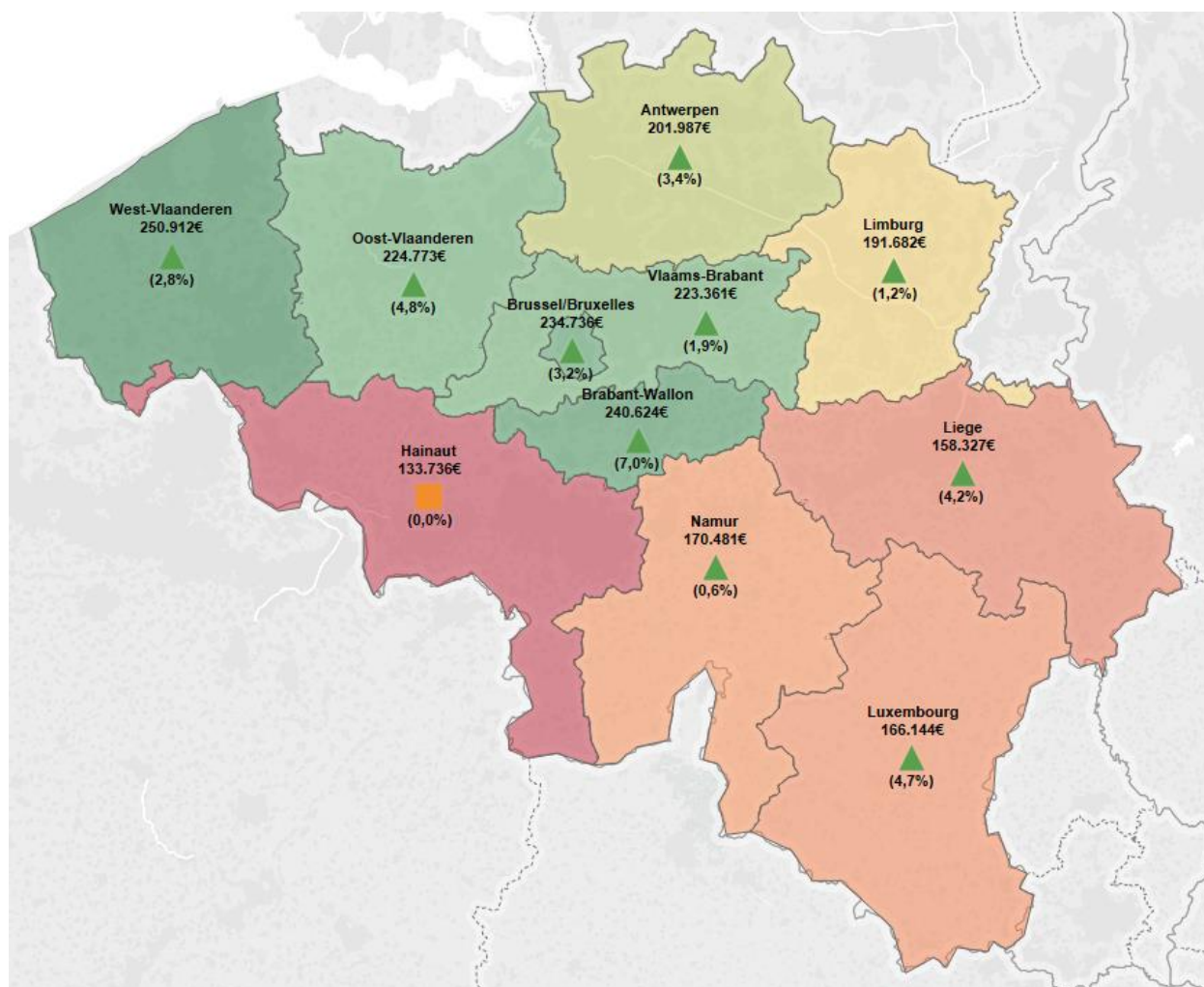
Le prix moyen d'un appartement sur 5 ans au niveau provincial augmente le plus en Brabant Wallon. Un appartement y coûte en moyenne près de +32.000 EUR en plus qu'en 2013, soit une augmentation de +15,2%.

Suit de près la province du Luxembourg qui voit le prix moyen de ses appartements augmenter de près de 20.000 EUR (+13,3%) sur 5 ans. Les provinces de Liège et de Namur voient le prix moyen de leurs appartements augmenter respectivement de +7,1% et +4,3% sur 5 ans.

Le prix moyen d'un appartement dans le Hainaut est resté stable sur un horizon de 5 ans (-0,6%). Le prix moyen de 2013 n'a jamais été atteint à nouveau.



Graphique 18 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes



Graphique 19 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (2017 vs 2016)

Enfin, nous ajoutons également une carte d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est verte foncée, plus un appartement dans cette province coûte cher. À l'inverse, au plus la teinte est rouge, au moins cher est un appartement dans cette province.

Ainsi, un appartement coûte le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher dans le Hainaut.

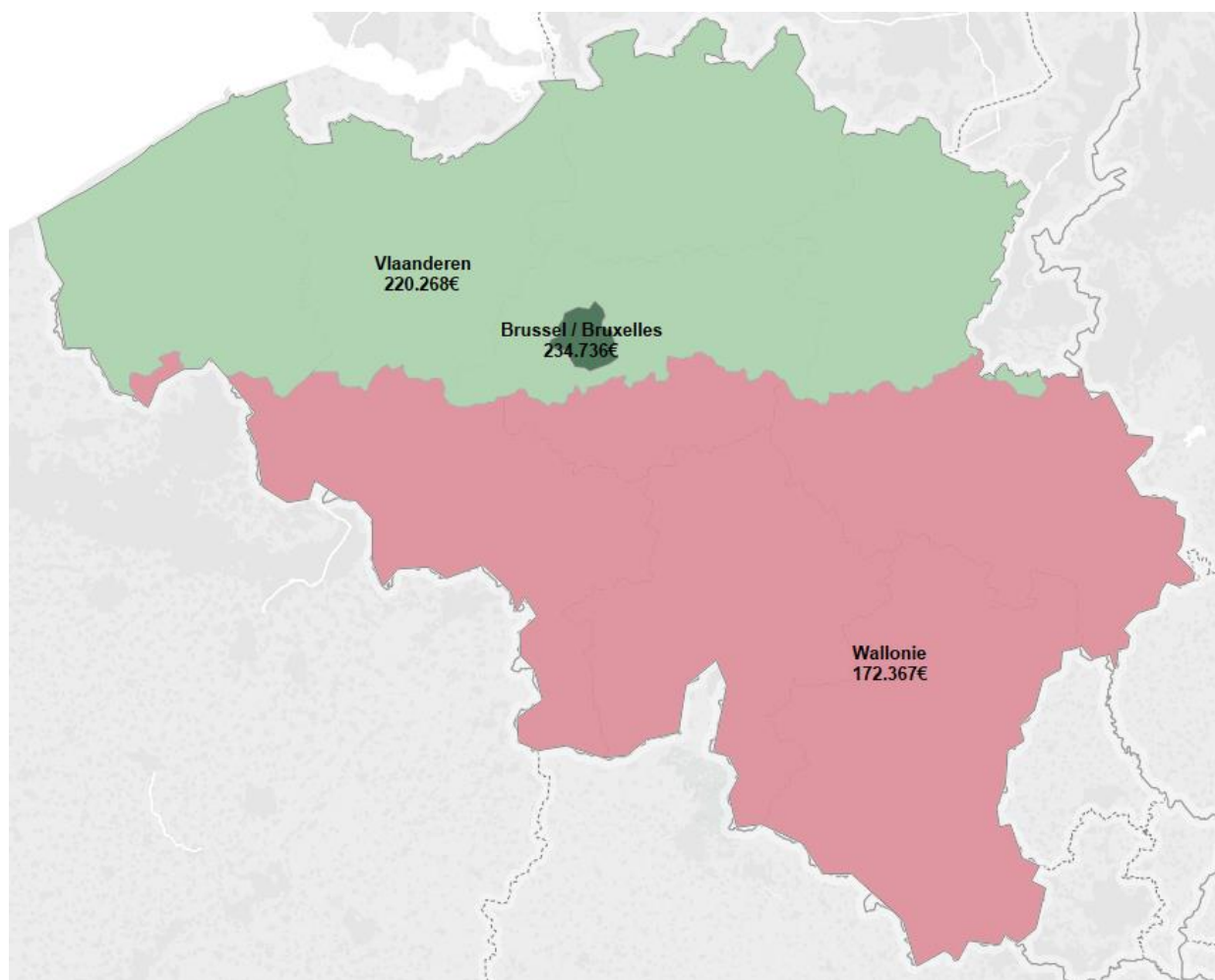
Nous comparons le prix moyen de 2017 au prix moyen de 2016 (symbole et pourcentage d'évolution).

ZOOM SUR LA RÉGION BRUXELLOISE

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN RÉGION BRUXELLOISE

La carte ci-dessous rappelle les prix moyens des appartements en 2017, pour la Région bruxelloise et les autres régions belges (voir également page 27) . Avec un prix moyen de 234.736 EUR, les appartements à Bruxelles sont les plus chers. Ils sont en moyenne 9% plus chers que la moyenne nationale (215.440 EUR), 7% plus chers que la moyenne flamande (220.268 EUR) en 36% plus chers que la moyenne wallonne (172.367 EUR).

Les appartements représentent environ 70% du marché immobilier résidentiel en Région bruxelloise.

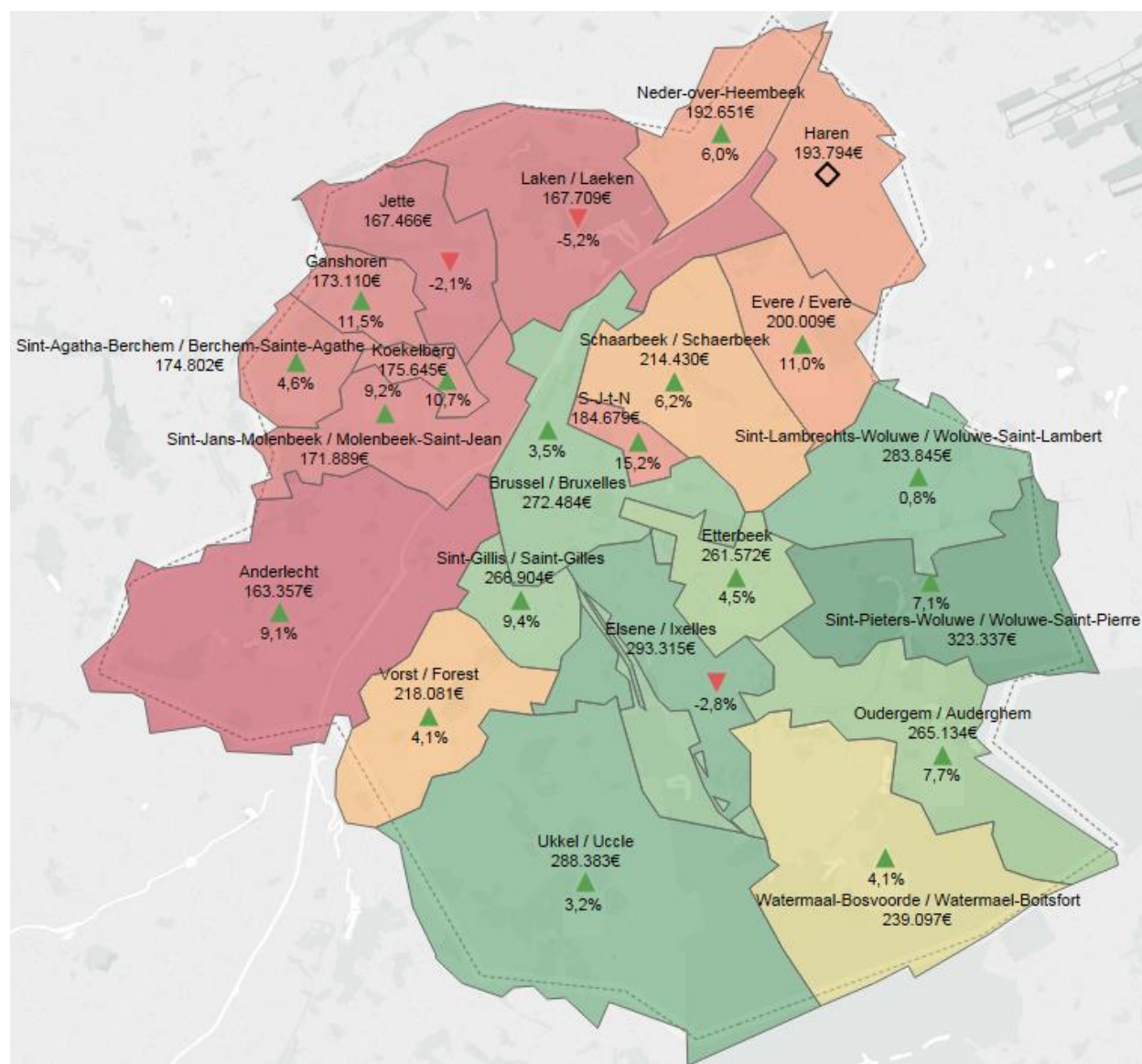


Graphique 20 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2017 au niveau régional

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2017 dans les communes de Bruxelles et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de la province (234.736 EUR) (couleur rouge – orange : en dessous du prix moyen de la province et vert – jaune : au dessus). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.



Graphique 21 : Carte des communes présentant le prix moyen pour un appartement/ la variation par rapport à 2016

Egalement pour les appartements, nous identifions des zones distinctes en matière de prix moyens:

- A l'ouest de Bruxelles (Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, Ganshoren, Jette...) et à Laeken les prix moyens se situent en-dessous de 190.000 EUR.
- Dans le nord (à l'exception de Laeken), les prix se situent entre 190.000 EUR et 215.000 EUR.
- Le centre avec Bruxelles-Ville et les communes avoisinantes Saint-Gilles et Etterbeek connaissent des prix dans la catégorie de 260.000 EUR à 300.000 EUR. Auderghem tombe également sous cette catégorie.
- A l'est, l'extrême sud et Ixelles sont payés les prix moyens les plus élevés (> 283.000 EUR).

En moyenne, les appartements les plus chers de la Région bruxelloise se retrouvent à Woluwe-Saint-Pierre. Avec un prix moyen de 323.337 EUR, un appartement y est 38 % plus cher que la moyenne bruxelloise. Le prix moyen le plus bas se retrouve à Anderlecht (163.357 EUR), soit 30% plus bas que la moyenne de la Région bruxelloise.

En comparaison avec l'année dernière, nous constatons que seules les communes de Laeken, Ixelles et Jette voient leur prix moyen diminuer de respectivement -5,2%, -2,8% en -2,1%.

La croissance la plus importante est constatée dans la commune de Saint-Josse-ten-Noode. Dans la commune la plus petite géographiquement, mais la plus densément peuplée de Bruxelles, les prix ont en effet augmenté de +15,2% (+24.000 EUR).

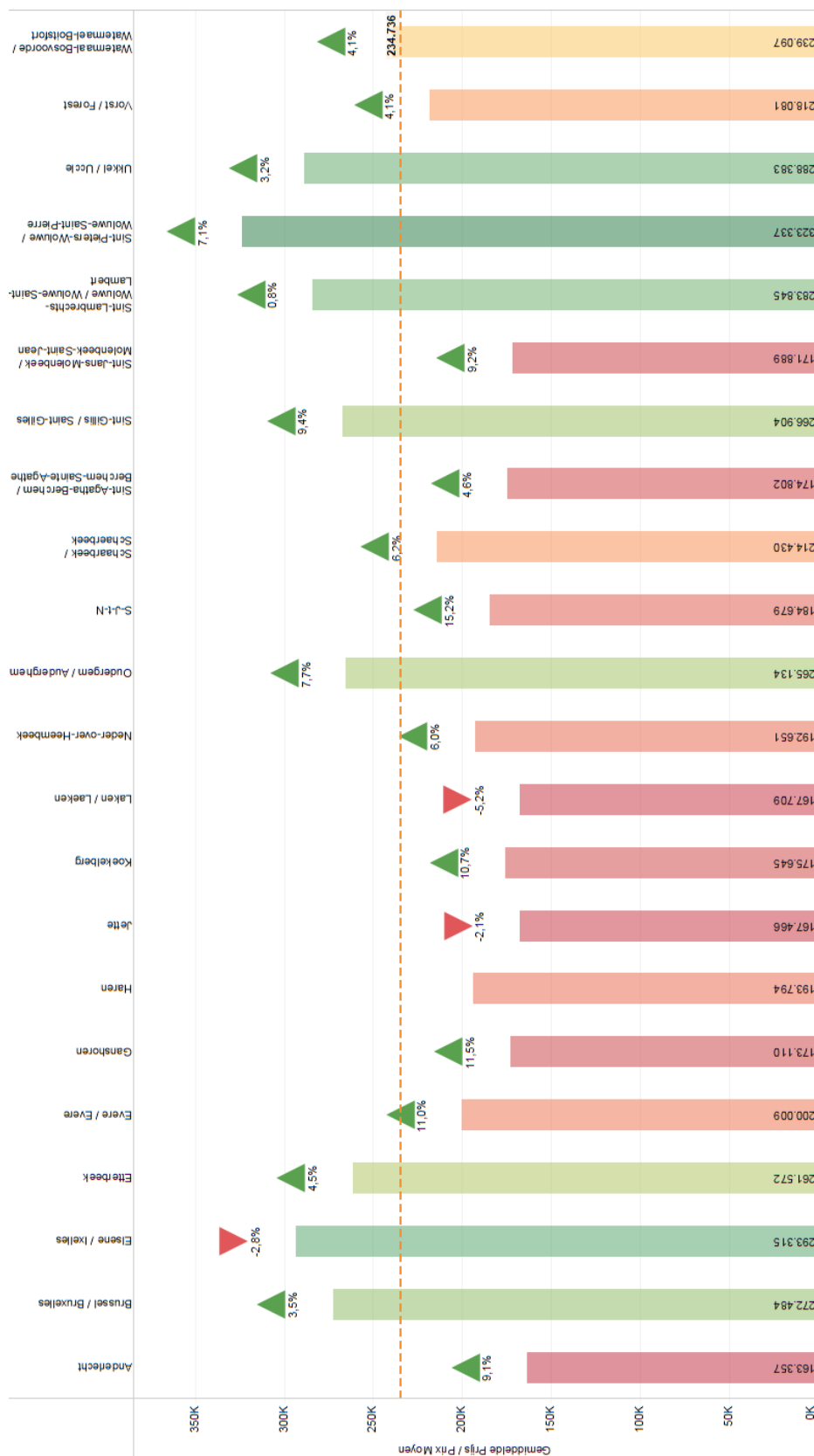
A Evere, Saint-Gilles et dans les communes les plus à l'ouest de de Bruxelles (Ganshoren, Koekelberg, Molenbeek-Saint-jean et Anderlecht) les prix des appartements connaissent une croissance soutenue par rapport à 2016 (+9% à +12%).

A Haren, il n'y a pas eu suffisamment de transactions en 2016 afin de pouvoir établir une comparaison avec 2017. Le nombre de transactions en 2017 est également très limité, ce qui fait que la moyenne doit être regardée avec une certaine prudence.

Le graphique sur la page suivante présente par commune le niveau de prix moyen des appartements en 2017 (barres verticales de couleur), de même que la variation entre 2016 et 2017 (flèches et pourcentage de variation).

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de la région (234.736 EUR). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

Les différentes zones identifiées ci-dessus sont bien visibles sur le graphique ci-dessous. Ce dernier permet facilement de comparer les communes entre elles et de les positionner par rapport à la moyenne de la région de Bruxelles (pointillés orange).



Graphique 22 : Présentation graphique des prix moyens pour un appartement dans les différentes communes

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

Le tableau ci-dessous reprend toutes les communes de la Région bruxelloise. Pour chacune d'elles, les valeurs des moyennes de 2016 et 2017 sont affichées et la comparaison entre 2016 et 2017 est faite au niveau des communes.

	2016			2017		
	Gemiddelde Regio / Moyenne Région	Gemiddelde Gemeente / Moyenne Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune	Gemiddelde Regio / Moyenne Région	Gemiddelde Gemeente / Moyenne Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune
Anderlecht	227.385	149.730		234.736	163.357	9,1%
Brussel / Bruxelles	227.385	263.383		234.736	272.484	3,5%
Elsene / Ixelles	227.385	301.724		234.736	293.315	-2,8%
Eterbeek	227.385	250.352		234.736	261.572	4,5%
Evere / Evere	227.385	180.179		234.736	200.009	11,0%
Ganshoren	227.385	155.215		234.736	173.110	11,5%
Haren				234.736	193.794	
Jette	227.385	171.025		234.736	167.466	-2,1%
Koekelberg	227.385	158.727		234.736	175.645	10,7%
Laken / Laeken	227.385	176.884		234.736	167.709	-5,2%
Neder-over-Heembeek	227.385	181.708		234.736	192.651	6,0%
Oudergem / Auderghem	227.385	246.283		234.736	265.134	7,7%
S-J-L-N	227.385	160.358		234.736	184.679	15,2%
Schaerbeek / Schaerbeek	227.385	201.869		234.736	214.430	6,2%
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	227.385	167.089		234.736	174.802	4,6%
Sint-Gillis / Saint-Gilles	227.385	243.876		234.736	266.904	9,4%
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	227.385	157.464		234.736	171.889	9,2%
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	227.385	281.703		234.736	283.845	0,8%
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	227.385	301.969		234.736	323.337	7,1%
Ukkel / Uccle	227.385	279.338		234.736	288.383	3,2%
Vorst / Forest	227.385	209.456		234.736	218.081	4,1%
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	227.385	229.776		234.736	239.097	4,1%

Graphique 23 : Tableau présentant les prix moyens pour un appartement par commune pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de la commune)

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

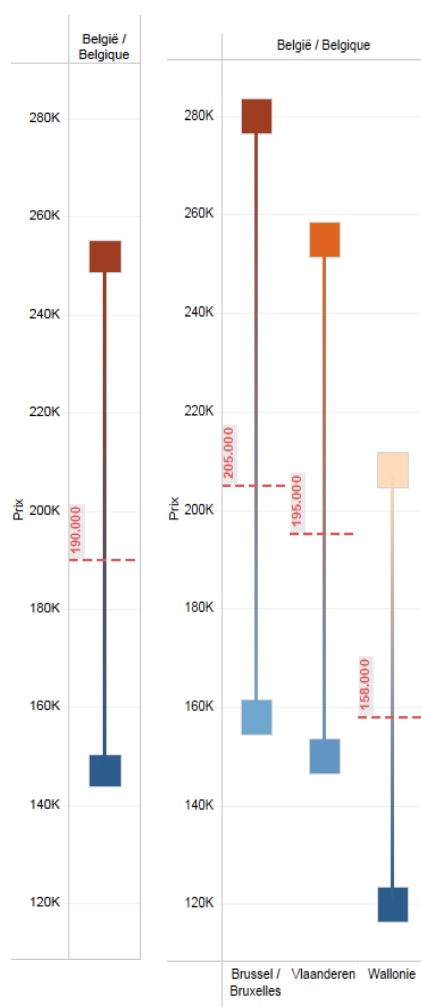
Dans les graphiques ci-dessous, nous passons du concept de moyenne à celui de **médiane**.

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'un appartement en région Bruxelles-Capitale en 2017 est de 205.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en sous les 205.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser également le marché de l'immobilier au travers de ce prix médians 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 Bruxelloises. La conséquence en serait que la croissance des prix pour la commune en question serait surestimée, certainement en cas de faible échantillon.

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).



Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des appartements sur la commune d'Anderlecht ont été vendues entre 130.000 EUR et 185.000 EUR (tableau page 34).

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

Avant de passer à l'analyse des médianes par commune, il est intéressant de positionner premièrement la région de Bruxelles-Capitale par rapport à la médiane nationale et régionale.

Cette comparaison est visible dans les graphiques à gauche.

Le prix médian pour la région de Bruxelles-Capitale est de 205.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 158.000 EUR – 280.000 EUR.

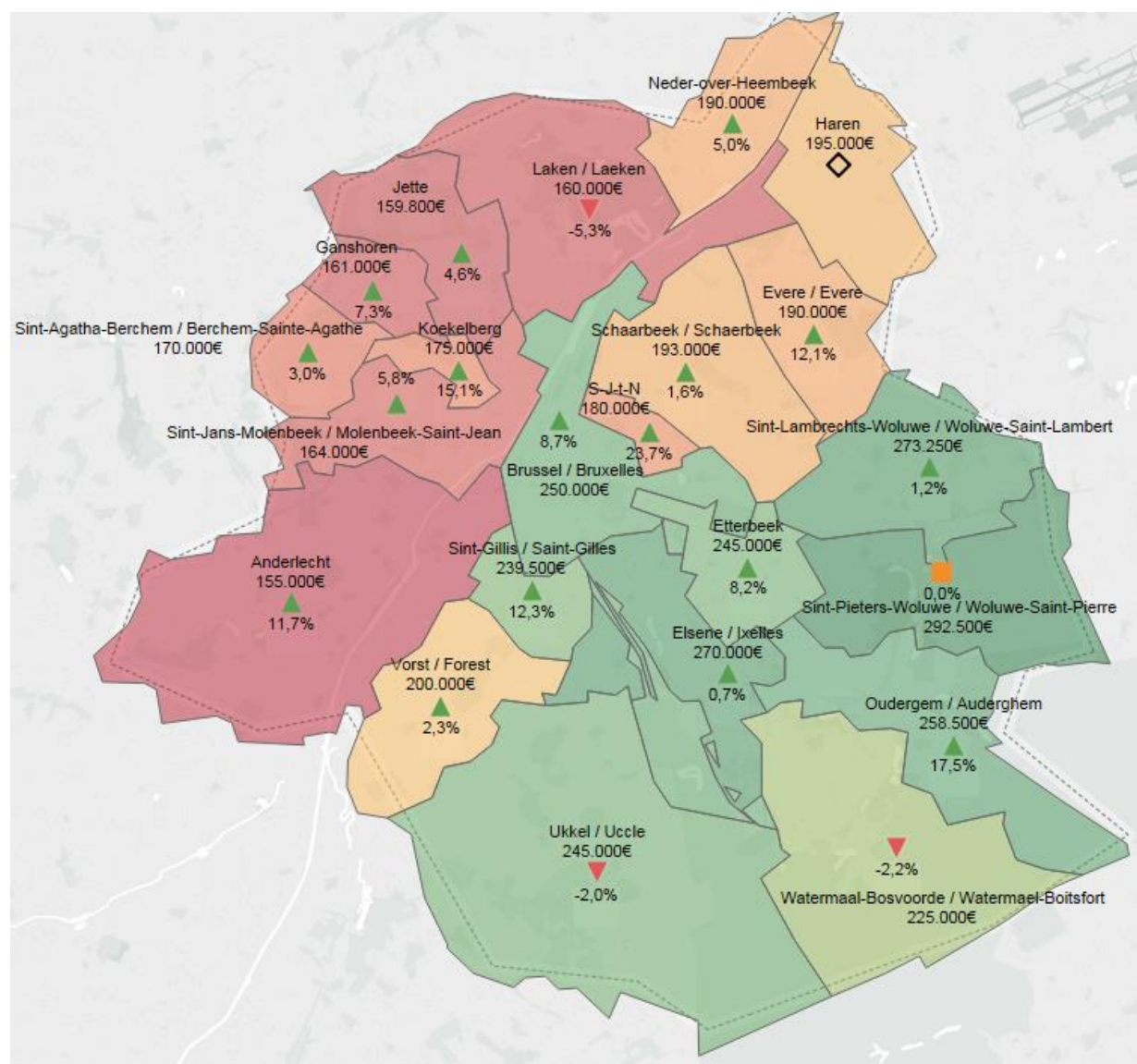
Les médianes par communes, le pourcentage de variation par rapport à 2016 au niveau communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumées dans les tableaux de chiffres en page 34.

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

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

Le prix médian de 205.000 EUR pour un appartement en Région bruxelloise est supérieur à celui dans le reste du pays. En comparaison avec la médiane au niveau national (190.000 EUR), la médiane de la Région bruxelloise est supérieure de 8% (15.000 EUR) et par rapport à la Flandre et la Wallonie, la différence est respectivement de 5% et 30% (voir également l'aperçu en page précédente).

De même que la carte page 31, la carte ci-dessous indique les prix médians d'un appartement pour chaque commune de la Région bruxelloise. Un raisonnement analogue a été suivi pour le code couleur, mais centré sur la médiane de la région.



Graphique 24 : Carte des communes présentant le prix médian pour un appartement / la variation par rapport à 2016

Egalement sur base des prix médians des appartements, nous identifions des zones distinctes au sein desquelles les communes peuvent être regroupées:

- Les prix médians les plus bas se retrouvent à l'ouest de Bruxelles. Les prix médians y varient entre 155.000 EUR (Anderlecht) et 175.000 EUR (Koekelberg). Laeken tombe également dans cette catégorie de prix.
- Les communes de la partie nord de la Région bruxelloise, à savoir Saint-Josse-ten-Noode, Neder-Over-Heembeek, Evere, Schaerbeek et Haren ont des prix médians entre 180.000 EUR et 195.000 EUR. Les données pour Haren sont limitées, donc à relativiser. Forest, avec un prix médian de 200.000 EUR, tombe également dans cette catégorie.
- La zone plus chère (centre et communes au sud de Bruxelles) connaît un prix médian supérieur à 225.000 EUR.
- Nous retrouvons les prix médians les plus élevés (> 270.000 EUR) à Ixelles, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre.

Woluwe-Saint-Pierre connaît le prix médian le plus élevé (292.500 EUR), le prix y est 43% supérieur au prix médian de la Région bruxelloise (87.500 EUR).

En comparaison avec 2016, le prix médian est en augmentation dans quasi toutes les communes bruxelloises. Seules Laeken, Watermael-Boitsfort et Uccle voient leur prix médian diminuer (de respectivement -5,3%, -2,2% en -2,0%).

A Saint-Josse-ten-Noode, le prix médian a augmenté de 145.500 EUR à 180.000 EUR (une croissance de 23,7%). A Anderlecht, Evere, Saint-Gilles, Koekelberg et Auderghem les prix médians ont également fortement augmenté de 12% tot 18%.

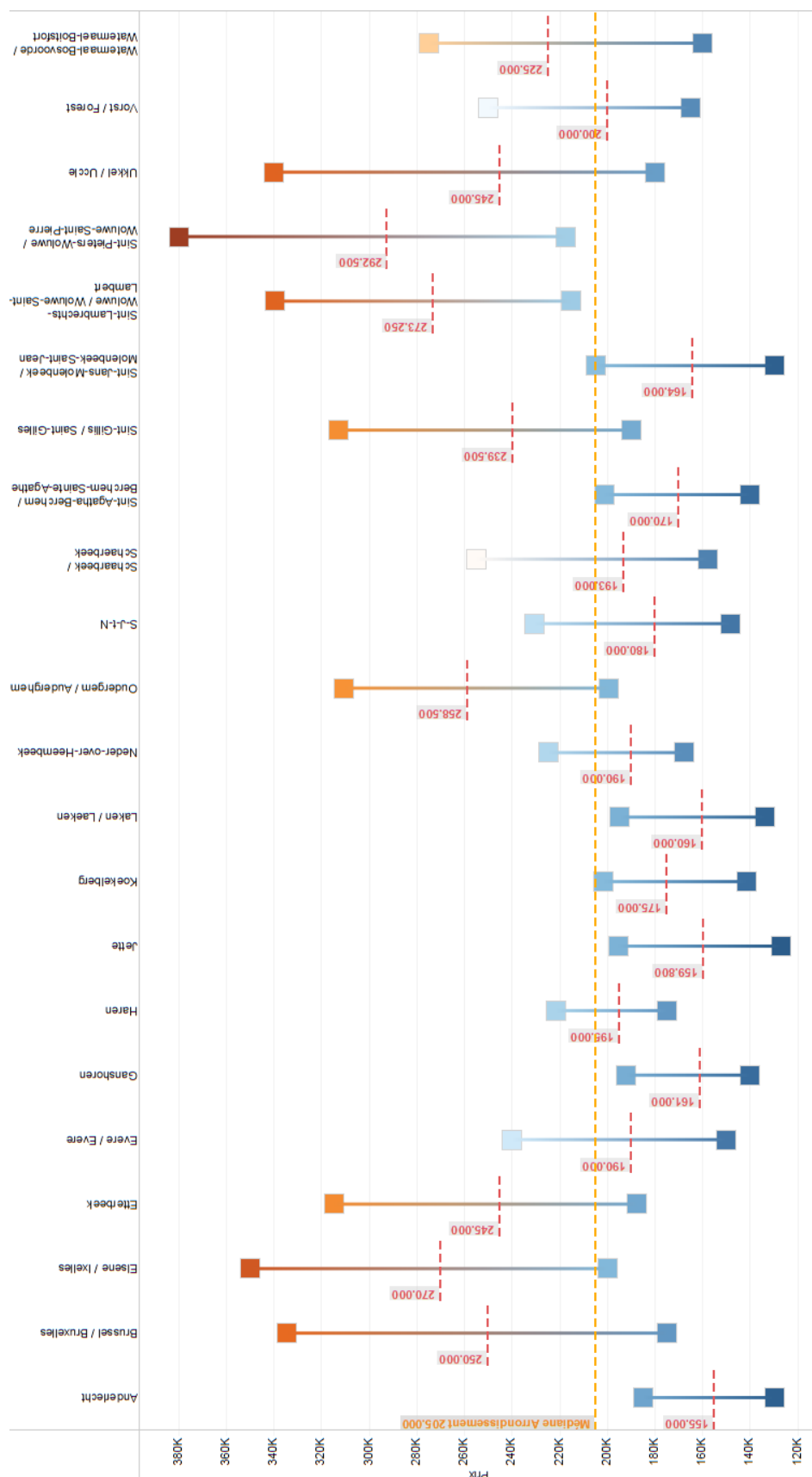
DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

Le graphique en page suivante illustre, pour chaque commune bruxelloise, la médiane et l'intervalle comprenant 50 % des observations (voir explication page 35).

Nous constatons que les communes connaissant un prix médian faible connaissent également un intervalle 50% peu étendu. A Anderlecht par exemple, cet intervalle est totalement sous le prix médian de la Région bruxelloise et a comme bornes inférieure 130.000 EUR et supérieure 185.000 EUR. Cela signifie que 50 % des appartements y ont été vendus à un prix compris dans cet intervalle. Un intervalle réduit signifie un marché plutôt homogène. Nous voyons le même phénomène dans d'autres communes, par exemple Ganshoren, Laeken, ...

Bruxelles, Evere, Uccle, ... connaissent une dispersion très grande. La borne inférieure se situe sous la médiane de la province et la borne supérieure de l'intervalle 50% de +/- 150.000 EUR à 160.000 EUR au-dessus. Dans ces communes, le marché des appartements est fortement segmenté et comprend des appartements plus chers ou moins chers, en fonction du quartier par exemple.

La borne inférieure la plus basse se trouve à Jette (127.000 EUR), tandis que la plus élevée se retrouve à Woluwe-Saint-Pierre à 217.500 EUR, soit 110.000 EUR de plus. A Woluwe-Saint-Pierre, au moins 75% des appartements sont donc vendus à un prix supérieur à 217.500 EUR. De plus, cette commune connaît également la borne supérieure la plus élevée (380.000 EUR).



Graphique 25 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

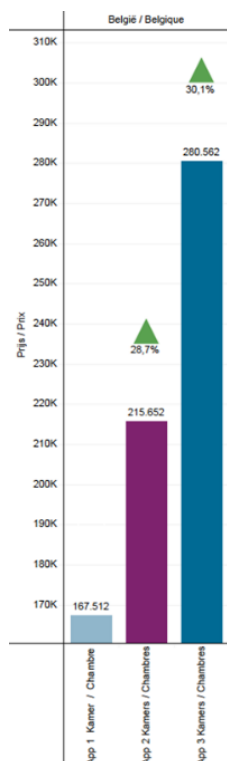
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

Le tableau ci-dessous reprend toutes les communes de la région Bruxelloise. Pour chacune d'elles les valeurs des médianes de 2016 et 2017 sont affichées et la comparaison entre 2016 et 2017 est faite au niveau des communes.

	2016					2017				
	Med. Région / Médiane Région	Med. Gemeente / Médiane Commune	% Méd. Gem. / % Méd. Com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Med. Région / Médiane Région	Med. Gemeente / Médiane Commune	% Méd. Gem. / % Méd. Com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Andelicht	199 000	138 750		115 000	170 000	205 000	155 000	11,7%	130 000	185 000
Brussel / Bruxelles	199 000	230 000		151 000	330 000	205 000	250 000	8,7%	175 000	334 750
Etterbeek	199 000	268 100		195 000	360 000	205 000	270 000	0,7%	200 000	350 000
Etterbeek	199 000	228 470		176 000	297 000	205 000	245 000	8,2%	187 500	315 000
Evere / Evere	199 000	169 500		144 375	210 500	205 000	190 000	12,1%	150 000	240 000
Ganshoren	199 000	150 000		134 000	170 000	205 000	161 000	7,3%	140 000	192 000
Haren	199 000	152 750		125 000	203 750	205 000	159 800	4,6%	175 000	221 574
Jette	199 000	152 000		125 000	195 000	205 000	175 000	15,1%	141 500	201 750
Koekelberg	199 000	169 000		137 750	211 000	205 000	160 000	-5,3%	133 750	194 750
Laken / Laeken	199 000	181 000		155 750	195 000	205 000	190 000	5,0%	168 000	225 000
Neder-over-Heembeek	199 000	220 000		181 000	295 000	205 000	258 500	17,5%	198 375	310 625
Ouderghem / Audergem	199 000	145 500		109 750	202 500	205 000	180 000	23,7%	148 250	230 625
S-J-L-N	199 000	180 000		153 000	240 000	205 000	193 000	1,6%	158 000	255 000
Schaerbeek / Schaarbeek	199 000	165 000		125 000	187 500	205 000	170 000	3,0%	140 000	201 250
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	199 000	213 250		151 875	295 000	205 000	239 500	12,3%	180 000	313 125
Sint-Gilles / Saint-Gilles	199 000	155 000		126 000	185 000	205 000	164 000	5,8%	130 000	205 000
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	199 000	270 000		220 000	330 500	205 000	273 250	1,2%	215 250	339 750
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lamb.	199 000	292 500		200 000	353 750	205 000	292 500	0,0%	217 500	380 000
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	199 000	250 000		180 000	333 250	205 000	245 000	-2,0%	180 000	340 000
Ukkel / Uccle	199 000	195 500		152 625	249 500	205 000	200 000	2,3%	165 000	250 000
Vorst / Forest	199 000	230 000		166 250	283 500	205 000	225 000	-2,2%	160 000	275 000
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Bolstort	199 000									

Graphique 26 : Tableau présentant les prix médians pour un appartement par commune pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de la commune)

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Graphique 27: Prix moyen des appartements en Belgique en 2017 par nombre de chambres

Le graphique à gauche présente pour la Belgique les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

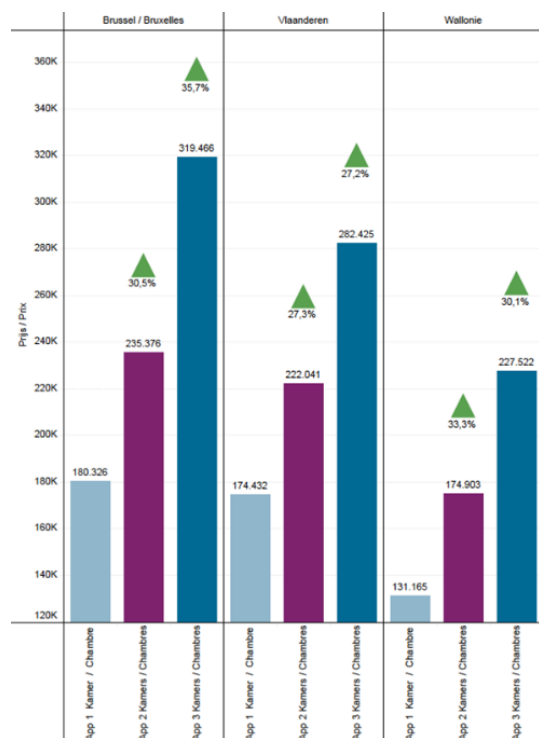
Pour 2017, un appartement à 2 chambres coûte en **Belgique** en moyenne 28,7% en plus qu'un appartement à 1 chambre (+ 48.000 EUR) et de même, un appartement à 3 chambres coûte en moyenne 30,1% de plus qu'un à 2 chambres (+65.000 EUR).

Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. La stabilité des prix des appartements en Belgique au niveau national entre 2013 et 2014 est visible pour les appartements à 2 et 3 chambres.



Graphique 28 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Le graphique à gauche présente pour les 3 régions du pays les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

Pour 2017, le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 chambre à 2 ou de 2 chambres à 3 oscille entre 27% et 36% au niveau régional.

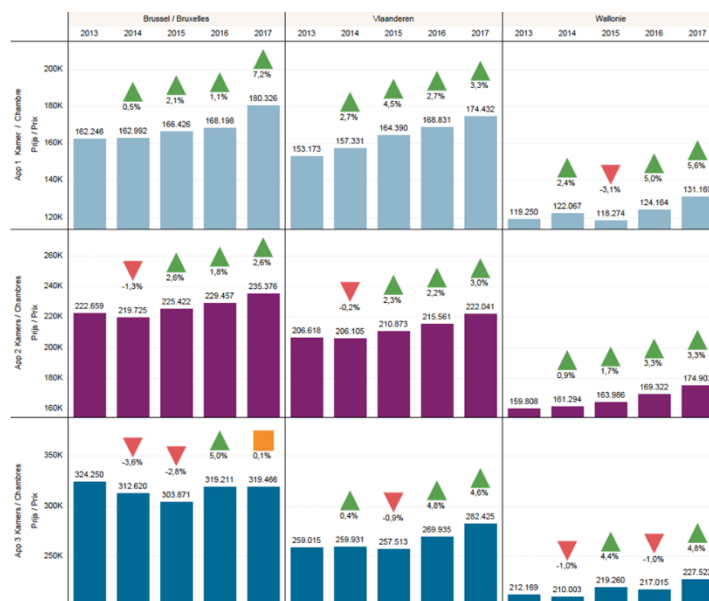
Il est intéressant de remarquer qu'un surplus en moyenne de 35,7% (+84.000 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

Graphique 29 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2017 par nombre de chambres

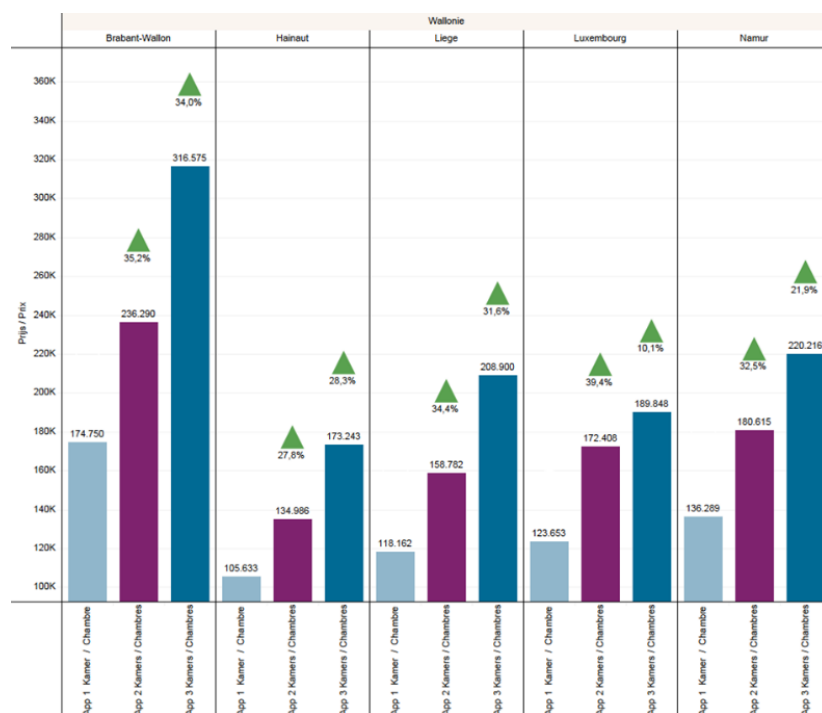
Au niveau régional sur un horizon de 5 ans, nous remarquons que l'évolution des prix moyens des appartements à 1 et 2 chambres suit la même tendance que l'évolution globale au niveau national présentée en page 27, et ce sur les 3 régions du pays.

Les appartements à 3 chambres suivent la même tendance sur 5 ans en Flandre et en Wallonie même si entre les différentes années les variations diffèrent parfois. Ces appartements sont en nombre bien inférieur aux deux premières catégories.

Graphique 30 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par région par nombre de chambres



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL



En **Wallonie**, le Brabant wallon fait office d'exception. Le prix moyen d'un appartement à 1 chambre y est supérieur au prix d'un appartement à 2 chambres dans les autres provinces (hors province de Namur). De même, le prix moyen d'un appartement à 2 chambres y étant supérieur à celui d'un appartement à 3 chambres dans les autres provinces.

En pourcentage, il faut compter de 28% à 39% pour le passage d'un appartement 1 chambre à un appartement 2 chambres dans l'ensemble des provinces wallonnes. Le passage d'un appartement 2 chambres à un appartement 3 chambres représente un surplus oscillant entre 10% et 34%.

Graphique 31 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

Il est intéressant de pointer le cas de la province du Luxembourg qui présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 chambre et 2 chambres le plus élevé sur les provinces belges (+39,4%) (hors Flandre occidentale suite à l'effet de la côte belge) alors que le surplus à payer entre 2 chambres et 3 chambres y est le plus faible (+10,1%).

De plus, un appartement 2 chambres en Brabant wallon coûte en moyenne plus cher qu'un appartement 3 chambres dans les autres provinces wallonnes.