

Semaine de l'immobilier



NOTAIRE.BE

Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2018

BRUXELLES-CAPITALE

Le 19 Février 2019

NVN

CONTENU

Introduction	4
Réformes législatives 2018	5
Principales réformes	5
Au niveau fédéral	5
Au niveau régional	6
Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire sans attendre.....	7
Notaire.be : la réponse à vos premières questions.....	7
Macro-économique	9
Activité immobilière	13
Activité immobilière – Analyse nationale	13
Activité immobilière – Analyse régionale	14
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle.....	15
Maisons	17
Maisons – Prix moyen / prix médian en 2018	18
Prix moyen des maisons – Analyse nationale	18
Prix médian des maisons – Analyse nationale	18
Prix moyen des maisons – Analyse régionale	19
Prix médian des maisons – Analyse régionale	20
Prix moyen des maisons – Analyse provinciale	21
Prix médian des maisons – Analyse provinciale	23
Maisons - Zoom sur la Région bruxelloise	25
Prix moyens des maisons en Région bruxelloise	25
Prix médians des maisons en Région bruxelloise	25
Aperçu au niveau des communes.....	26
Prix moyens des maisons par commune	27
Prix médians des maisons par commune	29
Médiane et intervalle de prix comprenant 50 % des observations - définition	30
Distribution des prix des maisons par commune	32
Aperçu des prix moyens des maisons par commune	34
Aperçu des prix médians des maisons par commune	35
Appartements.....	36
Appartements – Prix moyen / prix médian en 2018.....	36
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau national.....	36

Prix médian des appartements en Belgique – Niveau national.....	36
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau régional.....	37
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau régional.....	37
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau provincial.....	38
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau provincial.....	40
Appartements - Zoom sur la Région bruxelloise.....	42
Prix moyens des appartements en Région bruxelloise.....	42
Prix médians des appartements en Région bruxelloise.....	42
Aperçu au niveau des communes.....	43
Prix moyens des appartements par commune.....	44
Prix médians des appartements par commune.....	45
Médiane et intervalle de prix comprenant 50 % des observations - définition.....	47
Distribution des prix des appartements par commune.....	48
Aperçu des prix moyens des appartements par commune.....	50
Aperçu des prix médians des appartements par commune.....	51
Appartements - par nombre de chambres.....	52
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national.....	52
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national.....	52
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national.....	53
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national.....	53
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional.....	54
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional.....	54
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional.....	55
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional.....	55
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	56
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	56
terrain à bâtir.....	57
Prix moyen des terrains à bâtir.....	57
prix médian des terrains à bâtir.....	57
Garages.....	58
Prix moyen des garages.....	58
Prix médian des garages.....	58

INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2019 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2018 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, 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 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 des entités communales
- Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans laquelle 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.

RÉFORMES LÉGISLATIVES 2018

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

D'un point de vue législatif, l'année 2018 a été marquée par un nombre impressionnant de réformes administratives, judiciaires, civiles et fiscales.

PRINCIPALES RÉFORMES

AU NIVEAU FÉDÉRAL

1. RÉFORME DES SUCCESSIONS ET DES RÉGIMES MATRIMONIAUX

En vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018, ces deux réformes vastes et profondes apportent des changements majeurs pour le citoyen. La réforme des successions apporte plus de sérénité, plus de liberté et plus de sécurité tant en termes de planification successorale (pactes successoraux autorisés dans certains cas, modification de la part d'héritage réservée aux enfants, ...), que dans le cadre du partage des successions après décès (modification des règles entourant le rapport et la réduction des donations, ...). La réforme des régimes matrimoniaux, quant à elle, vient notamment clarifier certaines zones d'ombres autour de l'application du régime légal, renforcer la protection du conjoint économiquement « plus faible » dans le cadre d'un régime de séparation de biens et adapter le droit successoral du conjoint survivant.

Bien que ces deux réformes ne soient pas en lien direct avec la matière immobilière, il convient de souligner leur importance. Vous trouverez plus d'infos sur ces réformes sur www.notaire.be.

2. RÉFORME DE LA VENTE PUBLIQUE

La loi du 11 août 2017 modifiant certaines règles relatives à la vente publique est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2018. Objectif : simplifier la procédure. Nous épinglons ici **les trois grandes nouveautés** de cette réforme : la suppression de la faculté de surenchère pour les ventes publiques judiciaires et amiables à forme judiciaire, la possibilité de bénéficier d'une condition suspensive d'octroi d'un financement pour celui qui a remporté les enchères, et, enfin, l'ancrage de la vente dématérialisée.

1/ Suppression de la faculté de surenchère : plus simple, plus rapide, moins onéreux

À côté de la vente publique volontaire, il existe également la **vente publique judiciaire et la vente publique amiable à forme judiciaire**. Il s'agit de ventes publiques réalisées dans le cadre d'une saisie ou d'un règlement collectif de dettes (ventes publiques judiciaires) ou de ventes dans lesquelles l'une des parties est un mineur, un incapable, un failli, ... (ventes publiques amiables à forme judiciaire). **Pour ces ventes publiques spécifiques (et donc pas pour les ventes publiques volontaires), la faculté de surenchère est désormais supprimée.**

La nouvelle loi permet une **procédure plus simple, plus dynamique, plus rapide et réduira les coûts pour les citoyens.**

2/ Possibilité de condition suspensive d'obtention d'un financement

Avant, dans une vente publique, il n'y avait pas de possibilité de prévoir une condition suspensive d'octroi de prêt hypothécaire ; ce qui impliquait que l'amateur s'engageait et ne pouvait se rétracter s'il n'obtenait pas son

prêt. Le cahier des charges rédigé par le notaire peut désormais prévoir que l'adjudication aura lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par celui qui a remporté les enchères. Cette **possibilité est facultative** et ses modalités devront être prévues dans le cahier des charges. Cette nouveauté rend donc les ventes publiques plus accessibles pour certains futurs acquéreurs. Le cahier des charges pourra toutefois prévoir que l'adjudicataire (à savoir l'acheteur qui a remporté les enchères) devra supporter certains frais de l'adjudication s'il n'obtient pas son crédit hypothécaire.

3/ Consécration de la vente immobilière online via www.Biddit.be

Avec Biddit, les notaires **apportent une solution sur mesure aux consommateurs du marché immobilier : LA FACILITÉ AVEC LA SÉCURITÉ.**

Grâce aux ventes online, les acheteurs peuvent placer une offre sur un bien, facilement, en toute sécurité et de manière transparente. Aux côtés de l'expertise immobilière du notaire qui organise la vente et son gage de confiance, s'adjoint la facilité d'utilisation du site et sa sécurité. Après toute une série de développements informatiques internes et de collaborations avec le gouvernement, les ventes online constituent une nouvelle étape dans la numérisation de la profession notariale.

Rien de plus simple que d'acheter un bien via www.biddit.be. Le candidat acquéreur sait directement dans quelle catégorie de prix se trouve une maison, car il y a un prix de départ pour chaque offre. Il fait une offre via son ordinateur, en utilisant sa carte d'identité électronique, ou via son smartphone, avec l'application Itsme. Les enchères peuvent être faites manuellement ou automatiquement jusqu'à un montant maximum prédéterminé par le candidat acquéreur et que lui seul connaît. La vente online est particulièrement transparente : chaque offre émise est visible par celui qui consulte **Biddit.be**.

La période durant laquelle les candidats acquéreurs peuvent faire offre est aussi clairement identifiée et dure 8 jours. Une fois cette période dépassée, le citoyen sait directement s'il est le meilleur enchérisseur. Dans ce cas, le notaire le contactera pour finaliser la vente.

Le porte-parole de Fednot, Renaud Gregoire : *« Avec la vente online, vous pouvez devenir propriétaire d'une maison en quelques semaines. C'est beaucoup plus rapide qu'une vente classique, où l'on compte entre 3 et 4 mois entre le compromis de vente et l'acte. Avec la vente online, le notaire aura accompli toutes les démarches à l'avance, de sorte que, et en tant qu'acheteur, et en tant que vendeur, vous sachiez immédiatement où vous situez. »*

AU NIVEAU RÉGIONAL

A Bruxelles, le nouveau CoBAT simplifie les règles d'urbanisme

Quelques-unes des grandes lignes de la réforme du CoBAT 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). Par ailleurs, une autre grande nouveauté est que, dorénavant, les **renseignements urbanistiques**

sont délivrés moyennant une **redevance fixe de 80 €** (qui peut être doublée pour les demandes urgentes). Ce montant est identique pour **toutes les communes** (alors qu'auparavant, chaque commune déterminait elle-même le montant de la redevance due pour les renseignements urbanistiques délivrés par ses soins).

ACHETER OU VENDRE UN BIEN : CONTACTEZ VOTRE NOTAIRE SANS ATTENDRE

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 l'acte, protège le vendeur 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 **décalai**, 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 le notaire avec un dossier le plus complet possible en vue de l'élaboration du compromis de vente. Cette préparation en amont permettra d'éviter des déconvenues par la suite quant à **l'état du bien**.

Notaire.be : LA RÉPONSE À VOS PREMIÈRES QUESTIONS

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 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.

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 **infiches** illustrées sur de nombreuses thématiques telles que : les frais d'un acte, 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 : **4,4 millions de visites en 2018 !** 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.

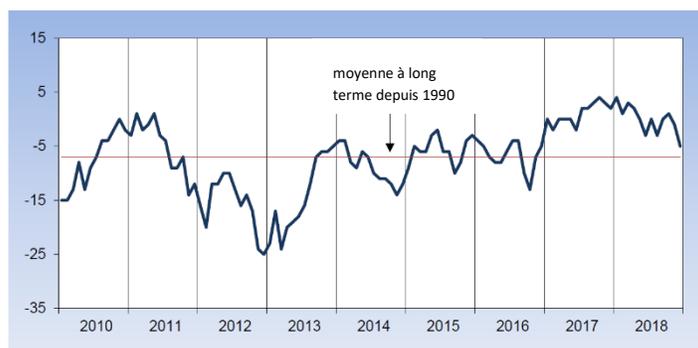


MACRO-ÉCONOMIQUE

Le trimestre dernier, la confiance dans la situation économique future avait été caractérisée par un optimisme à la baisse. Après 2 chutes consécutives, l'indice de **confiance des consommateurs** 2018 s'est retrouvé à -5 points. La confiance des consommateurs n'a plus été aussi basse depuis décembre 2016. (Source : BNB)

Confiance des consommateurs												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
2	4	1	3	2	0	-3	0	-3	0	1	-1	-5
	▲	▼	▲	▼	▼	▼	▲	▼	▲	▲	▼	▼

Graphique 1 : Indicateur de confiance des consommateurs 2018



Source : BNB

Graphique 2 : Indicateur de confiance des consommateurs 2010 - 2018

Ces derniers mois, la **confiance des entreprises** a connu de façon alternée des évolutions à la hausse et la baisse. L'indice s'est retrouvé en position négative pour la 4^e fois cette année et a terminé le quatrième trimestre à -0,9 points. (Source : BNB)

Confiance des Entreprises												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
0,1	1,8	1,9	0,1	1,0	0,2	0,6	-1,3	-0,3	1,2	-1,1	0,4	-0,9
	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▼	▲	▲	▼	▲	▼

Graphique 3 : Indicateur de cycle conjoncturel - 2018

Courbe synthétique générale



Source: BNB

Graphique 4 : Indicateur de cycle conjoncturel - courbe synthétique - 2013-2018

La **confiance des entreprises dans le secteur de la construction**, plus précisément pour la construction d'habitations, a clôturé 2018 à 5,8 points. Pour la 5^e fois d'affilée, l'indice a connu une évolution positive et est de 5,6 points plus élevé qu'en décembre 2017. Cette année, le niveau le plus élevé a été atteint en mai (6,9) et le niveau le plus bas en août (2,0). (Source : BNB)

Secteur de la construction												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
0,2	6,8	5,9	3,4	5,3	6,9	5,1	1,7	2,0	2,9	4,1	5,6	5,8
	▲	▼	▼	▲	▲	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲

Graphique 5 : Indicateur de cycle économique - secteur de la construction - 2018



Source : BNB

Graphique 6 : Indicateur de cycle conjoncturel - secteur de la construction - 2013-2018

Inflation (IPCH)												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
2,1%	1,8%	1,5%	1,5%	1,6%	2,3%	2,6%	2,7%	2,6%	2,8%	3,2%	2,9%	2,2%
	▼	▼	■	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▼	▼

Graphique 7 : Indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) - mensuel - 2018

L'**inflation belge (indice IPCH)**, qui a depuis mai 2018 à nouveau dépassé les 2 %, a grimpé à 2,8 % en septembre et à 3,2 % en octobre, le niveau le plus haut de 2018. En novembre, l'indice des prix à la consommation a chuté tout juste en dessous des 3 %. (Source : BNB)

Inflation (IPCH)				
2014	2015	2016	2017	2018
0,5%	0,6%	1,8%	2,2%	2,3%
	▲	▲	▲	▲

Graphique 8 : Indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) - annuel - 2014-2018

L'inflation sur une période de 5 ans (2014-2018) est de 7%.

L'évolution des **taux OLO à 10 ans** est de 0,82% à la fin du quatrième trimestre de 2018, contre 0,64% à la fin de 2017. Le taux d'intérêt a fluctué entre 0,63% et 1,02% au cours de l'année, alors que le taux d'intérêt moyen pour l'année était de 0,81%. Sur une période de 5 ans, la moyenne est de 0,91%. Ces taux stables ont incontestablement soutenu l'activité immobilière en Belgique.



Source : spaargids.be

Les intérêts sur un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué au début du quatrième trimestre de 2018. Les taux d'intérêt sont tout juste supérieurs à 2% au cours des premiers mois de l'année. Le taux d'intérêt est de 1,97% depuis août. C'est à partir de décembre 2016 que les taux d'intérêt sont tombés en dessous de 2%. En novembre, le taux d'intérêt est de 1,95%. (Source: BNB)

Durant l'année 2018, le **nombre de crédits hypothécaires** souscrits a augmenté de 1,6% par rapport à 2017.

Les crédits hypothécaires pour un **achat** ont augmenté en 2018 (+7%). De même, les crédits pour une **construction** ont augmenté en 2018 de +3,2%. Le nombre de crédits pour l'achat et la rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2018 (respectivement +7,7% et +9,7%).

	CREDIT HYP ventilation selon les buts	achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
Nombre	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
2018	139.002	33.942	52.068	9.716	18.213	26.385	279.326	
Croissance	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%
	2018	7,0%	3,2%	-4,4%	7,7%	9,7%	-18,0%	1,6%

Le nombre de crédits pour une rénovation et les refinancements ont continué à chuter (respectivement -4,4% et -18%).

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.

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

Les **montants moyens empruntés** en 2018 augmentent de +4,0% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat, la transformation et pour la combinaison des deux augmentent respectivement de + 2,5%, +4,1% et +7,5%.

En moyenne, les **crédits hypothécaires pour acquisition** étaient de 158.649 EUR sur 2018. Leur augmentation de 2,5% suit la même tendance que les prix moyens des maisons et appartements en Belgique sur l'année 2018, à savoir respectivement +4,7% et +1,8%. Il est clair que d'autres facteurs entrent en ligne de compte tel le niveau des apports personnels. De même, l'évolution du montant emprunté pour une construction (+4,1%) suit l'évolution du prix des maisons sur 2018 (+4,7%).

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

CROISSANCE	MONTANT MOY.	CREDIT HYP ventilation selon les buts						TOTAL
		achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	
	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
	2018	158.649	170.470	52.737	189.489	75.587	125.836	132.900
	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%
	2018	2,5%	4,1%	7,5%	5,5%	-1,6%	-1,4%	4,0%

CROISSANCE	NOMBRE	CREDIT HYP ventilation selon les types de taux					TOTAL
		fixe	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)	
	2014	192.890	9.274	24.005	24.914	13.412	264.495
	2015	265.102	2.017	10.791	22.420	22.435	322.765
	2016	258.031	2.808	8.467	16.803	31.243	317.352
	2017	215.353	3.836	8.477	18.932	28.420	275.018
	2018	190.210	18.736	13.828	33.667	22.885	279.326
	2014	72,9%	3,5%	9,1%	9,4%	5,1%	100,0%
	2015	82,1%	0,6%	3,3%	6,9%	7,0%	100,0%
	2016	81,3%	0,9%	2,7%	5,3%	9,8%	100,0%
	2017	78,3%	1,4%	3,1%	6,9%	10,3%	100,0%
	2018	68,1%	6,7%	5,0%	12,1%	8,2%	100,0%

Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2018 le premier choix du citoyen dans près de 70,0% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en diminution depuis 2015. 82,1% choisissait en 2015 pour un intérêt fixe alors qu'en 2018, ce pourcentage est descendu à +68,1%.

Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5-5-5 ou 10-5-5 (respectivement 12,1% et 8,2% en 2018).

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

L'indice immobilier est de 138,6 points au quatrième trimestre et clôture l'année avec un nouveau record.



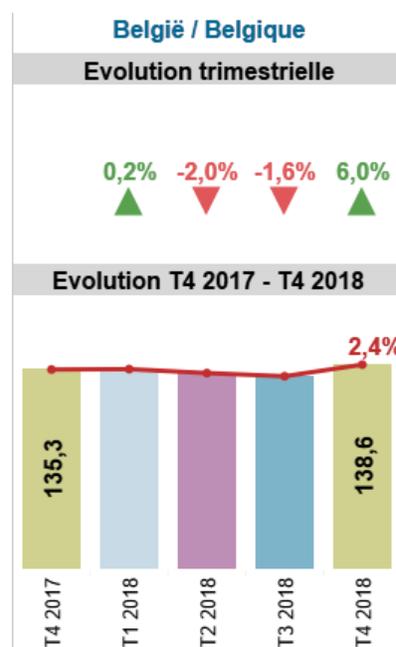
Graphique 9: Index de l'activité immobilière

L'évolution trimestrielle de l'activité nationale a été présentée dans la partie supérieure du graphique ci-joint (flèches et pourcentages).

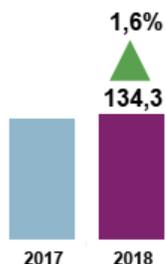
Au 4^e trimestre, l'indice de l'activité immobilière se trouve à 138,6 points et termine donc encore une fois l'année par un nouveau record.

Au dernier trimestre de l'année, le volume immobilier en Belgique a connu une croissance de +6,0 % par rapport au 3^e trimestre 2018. Cette comparaison doit bien entendu être relativisée par le caractère saisonnier du 3^e trimestre, mais cela n'empêche pas que le 4^e trimestre 2018 ait obtenu des résultats particulièrement bons. Nous notons une augmentation de +2,4 % par rapport au 4^e trimestre de 2017. L'évolution par rapport à la même période un an auparavant est représentée par la ligne et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 10.

En 2018, les transactions immobilières se sont surtout déroulées aux mois d'octobre et de novembre. Lors de ces deux mois, 20 % de toutes les transactions immobilières de 2018 se sont effectués. Comme il est de coutume, le mois de décembre connaît l'activité immobilière la moins élevée et 2018 a également poursuivi la tendance. Le volume immobilier y est de 30 % plus faible que celui des mois enregistrant l'activité immobilière la plus élevée.

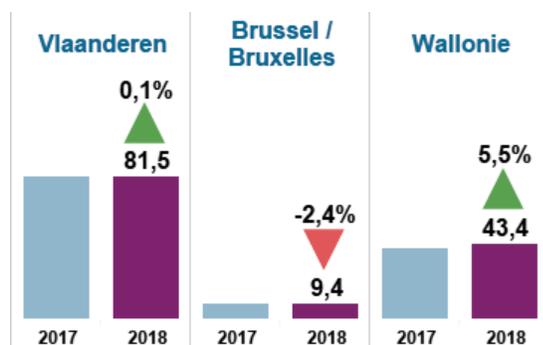


Graphique 10 : Activité immobilière en Belgique / Évolution trimestrielle & évolution 4^e trimestre 2017 - 2018



Graphique 11 : Évolution activité immobilière en Belgique 2017 - 2018

Sur base annuelle, l'activité immobilière du pays a augmenté de +1,6 % en comparaison à 2017. L'indice annuel s'est retrouvé à 134,3 points l'année précédente. En 2018, le marché immobilier a été caractérisé par une forte attitude attendiste lors des premiers mois de l'année et par une activité immobilière élevée lors de la deuxième moitié de l'année. L'année 2018 confirme l'activité immobilière croissante, même après les années record de 2016 et 2017.



Si l'on compare également l'activité immobilière de toute l'année à celle de 2017, la Wallonie sort du lot. Dans cette région, le nombre de transactions immobilières était en 2018 de 5,5 % plus élevé qu'en 2017. La Flandre reste stable et Bruxelles subit une diminution du volume immobilier de -2,4 %.

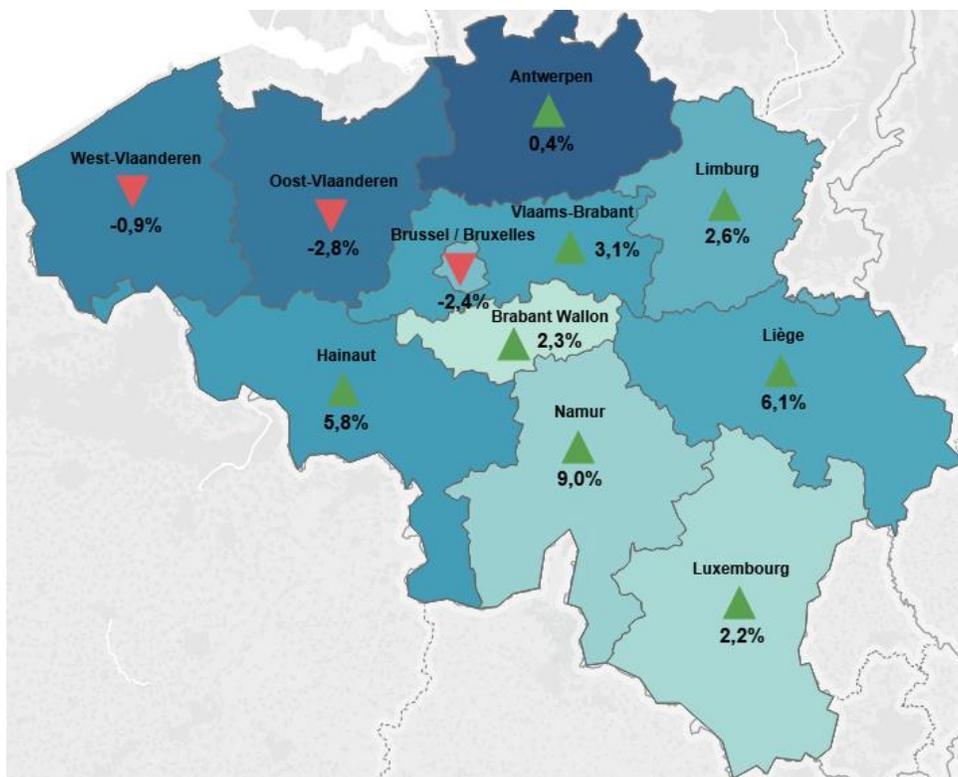
Graphique 13 : Évolution de l'activité immobilière par région / comparaison 2017 - 2018

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Enfin, nous comparons, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2018 à celle de 2017. Cela est illustré dans 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.

Le volume immobilier de la province d'Anvers est donc le plus élevé du pays. En 2018, cette province a effectué 16 % de toutes les transactions immobilières. À l'opposé, la province qui comporte le volume le plus faible se situe en Wallonie et est également la plus petite du pays sur le plan géographique. Le Brabant wallon a un pourcentage de 3,3 % par rapport à toutes les transactions de Belgique.



Graphique 14 : Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2017-2018

Dans le top 5 des meilleures provinces sur le plan de l'activité immobilière en Belgique, le Hainaut est d'ailleurs la seule province wallonne à faire partie du top 5 en 2018. Le Hainaut se positionne en 4^e place avec une part de marché de 10,2 %. Les autres provinces à faire partie de ce top 5 sont, tel que mentionné, Anvers à la première place suivie par la Flandre orientale (part de marché = 13,7 %) et la Flandre occidentale (12,8 %). La 5^e place revient au Brabant flamand qui enregistre un pourcentage de 9,9 %

Nous avons vu précédemment que la Belgique a connu 1,6 % en plus d'activité sur le marché immobilier en 2018 par rapport à 2017 (voir graphique 11). Seul le volume immobilier de la région wallonne a augmenté par rapport à l'année précédente (5,5%). Bruxelles a subi une diminution de -2,4 %. En Flandre, le nombre de transactions immobilières est resté à nouveau au même niveau qu'en 2017 (voir graphique 13).

Au niveau des provinces, chaque province wallonne participe à l'augmentation régionale. Les plus fortes augmentations du nombre de transactions immobilières ont été constatées dans les provinces de Namur (+9,0 %), Liège (+6,1 %) et du Hainaut (+5,8 %). Au Luxembourg et au Brabant wallon, le marché immobilier de 2018 a augmenté d'un peu plus de 2 % par rapport à l'année précédente.

En Flandre, la diminution subie par les provinces de Flandre occidentale et de Flandre orientale (-0,9 % et -2,8 %) est compensée par une augmentation de l'activité du Brabant flamand (+3,1 %) et du Limbourg (+2,6 %). Le volume immobilier d'Anvers reste stable par rapport à 2017.



MAISONS

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

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

Pour le marché immobilier 2018, nous discutons toujours des prix moyens et des 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 2018 est de 230.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2018 sous les 230.000 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 wallonnes. La conséquence en serait que la croissance des prix pour la commune en question serait surestimée, certainement en cas de faible échantillon.

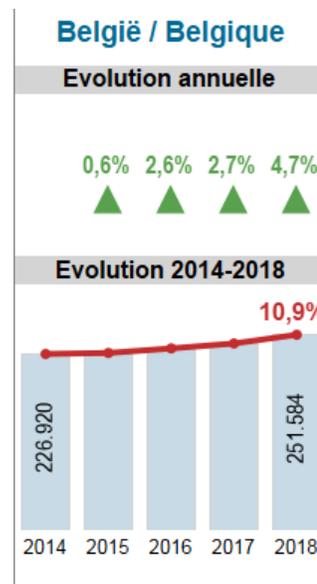
MAISONS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

Le prix moyen d'une maison en Belgique s'élève en 2018 à 251.584 EUR. Le prix des maisons a donc augmenté de +4,7 % par rapport à 2017, soit une croissance de 11.200 EUR.

Le graphique 15 illustre le prix moyen d'une maison au niveau national à partir de 2014, ainsi que l'évolution de ce prix lors des 5 dernières années. La partie supérieure du graphique reflète l'évolution du prix moyen de l'année par rapport à l'année précédente. Nous remarquons que le prix d'une maison enregistre une augmentation continue lors de ces dernières années. Cependant, cette croissance a compensé tout juste l'inflation et la réelle plus-value était assez limitée. Par la forte croissance constatée en 2018 et au vu de l'inflation de 2,2 % la même année¹, les prix des maisons ont connu pour la première fois une réelle croissance significative de quelque 2,5 % par rapport à 2017.

Sur une période de 5 ans (ligne et pourcentage dans la partie inférieure du graphique), le prix moyen pour une maison connaît, avec une augmentation de presque 25.000 EUR, une évolution nominale de +10,9 %. Au vu d'une inflation de 7 % lors de cette période, le prix moyen d'une maison a augmenté en valeur réelle de quelque 4 %.



Graphique 15 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique

PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

En 2018, le prix médian d'une maison en Belgique s'élève à 230.000 EUR. Le prix des maisons a donc augmenté de +4,5 % par rapport à 2017, soit une croissance de 10.000 EUR.

Le graphique ci-contre illustre le prix médian d'une maison au niveau national à partir de 2014, ainsi que l'évolution de ce prix lors des 5 dernières années. La partie supérieure du graphique reflète l'évolution du prix médian de l'année par rapport à celui de l'année précédente. Nous remarquons que le prix d'une maison a enregistré une croissance continue lors de ces dernières années, à l'exception de l'année 2015, où le prix médian est resté au même niveau qu'en 2014.

Sur une période de 5 ans (ligne et pourcentage dans la partie inférieure du graphique), le prix médian d'une maison connaît, avec une augmentation de presque 27.500 EUR, une évolution nominale de +13,6 %. Au vu d'une inflation de 7 % lors de cette période, la médiane d'une maison a augmenté de quelque 6,6 % en valeur réelle.



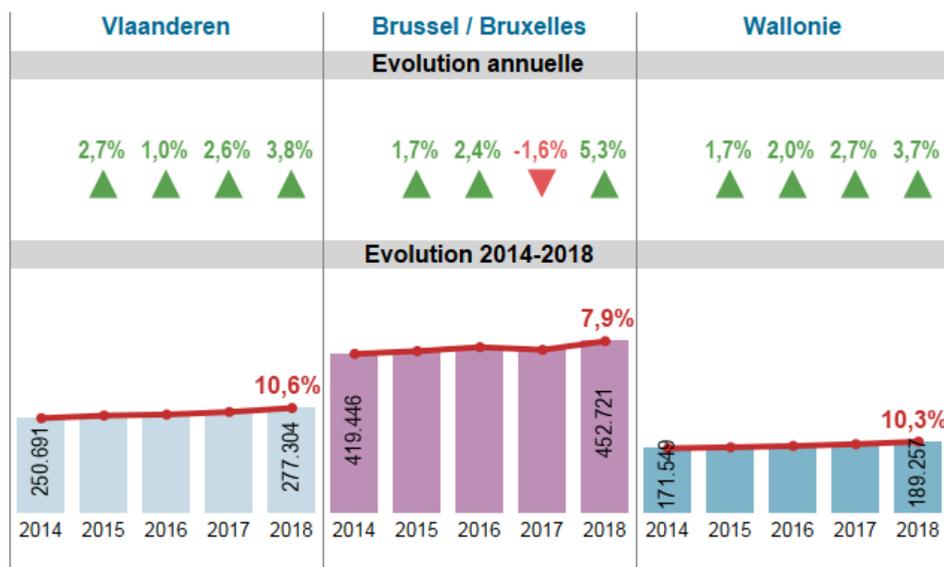
Graphique 16: Evolution annuelle du prix médian de l'immobilier en Belgique

¹ Source Eurostat (chiffres disponibles jusque novembre 2018)

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

La croissance nationale des prix moyens des maisons en 2018 reflète une augmentation dans chacune des régions. En Région de Bruxelles-Capitale, la région qui possède le marché du logement le plus petit et dont les prix moyens des maisons sont les plus élevés, le prix moyen augmente d'un peu plus de 5 %. Le prix des maisons dans cette région franchit pour la première fois les 450.000 EUR (voir aussi le graphique ci-dessous). La diminution de -1,6 % des prix moyens en 2017 (par rapport à 2016) ne se confirme donc pas en 2018 et les prix des logements se rétablissent fortement dans cette région.

En Flandre et en Wallonie, le prix en 2018 est en moyenne de respectivement 3,8 % et 3,7 % plus élevé qu'en 2017. En Flandre, on paie en moyenne 277.304 EUR pour une maison et en Wallonie, le prix moyen est presque de 90.000 EUR moins élevé (189.257 EUR).



Graphique 17 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison au niveau régional

Par analogie à ce que nous avons pu constater au niveau national, nous observons également dans les régions la plus forte évolution annuelle depuis 2014. Sur une période de 5 ans, les prix moyens des logements ont augmenté le plus en Flandre et en Wallonie (à savoir +10,6 % et +10,3 %).

Au centre du pays, l'évolution depuis 2014 constitue le pourcentage le plus faible (+7,9 %). Le prix moyen d'une maison y a en revanche connu la croissance absolue la plus forte du pays, de près de 33.000 EUR.

Au vu d'une inflation de 7 % sur la période 2014-2018, la croissance réelle des prix des logements se limite à 3,6 % en Flandre, 3,3 % en Wallonie et 0,9 % en Région de Bruxelles-Capitale.

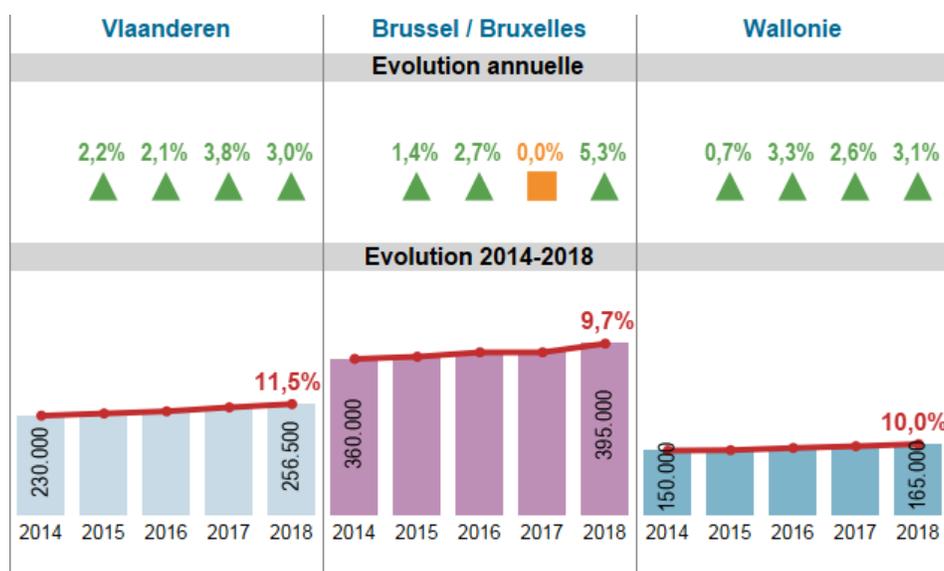
En 2018, une maison en Région de Bruxelles-Capitale coûte en moyenne 452.721 EUR, ce qui est de 79,9 % plus élevé que la moyenne nationale (251.584 EUR). Une maison en Flandre est en moyenne 10,2 % plus élevée que la moyenne du pays et le prix moyen en Wallonie se trouve à 24,8 % moins élevé.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

La croissance nationale des prix médians des maisons en 2018 reflète une augmentation dans chacune des régions. En Région de Bruxelles-Capitale, la région qui possède le marché du logement le plus petit et dont la médiane d'une maison est la plus élevée, le prix médian augmente d'un peu plus de 5 %. Le prix des maisons dans cette région se situe juste en-dessous des 400.000 EUR (voir aussi le graphique ci-dessous). Après un prix médian stable en 2017 (par rapport à 2016), les prix des maisons connaissent une forte croissance dans cette région.

En Flandre et en Wallonie, le prix médian en 2018 est de 3,0 % plus élevé qu'en 2017. En Flandre, les prix d'une maison se sont élevés à une médiane de 256.000 EUR ; en Wallonie, la médiane est de 95.000 EUR moins élevée (165.000 EUR).

En 2018, une maison en Région de Bruxelles-Capitale possède une médiane de 395.000 EUR, ce qui est de 71,7 % plus élevé que la médiane nationale (230.000 EUR). En Flandre, la médiane d'une maison est de 11,5 % plus élevée que la médiane du pays et le prix médian en Wallonie se trouve à 28,3 % moins élevé.



Graphique 18 : Evolution annuelle du prix médian d'une maison au niveau régional

Par analogie à ce que nous avons pu constater au niveau national, nous observons également, dans les régions, le prix médian annuel le plus élevé depuis 2014. Sur une période de 5 ans, la médiane des prix des logements a augmenté le plus en Flandre et en Wallonie (à savoir +11,5 % et +10,0 %).

Au centre du pays, l'évolution depuis 2014 constitue le pourcentage le plus faible (+9,7 %). La médiane d'une maison y a en revanche connu la croissance absolue la plus forte du pays, de près de 35.000 EUR.

Au vu d'une inflation de 7 % sur la période 2014-2018, la croissance réelle des prix médians se limite à 4,5 % en Flandre, 3,0 % en Wallonie et 2,7 % en Région de Bruxelles-Capitale.

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

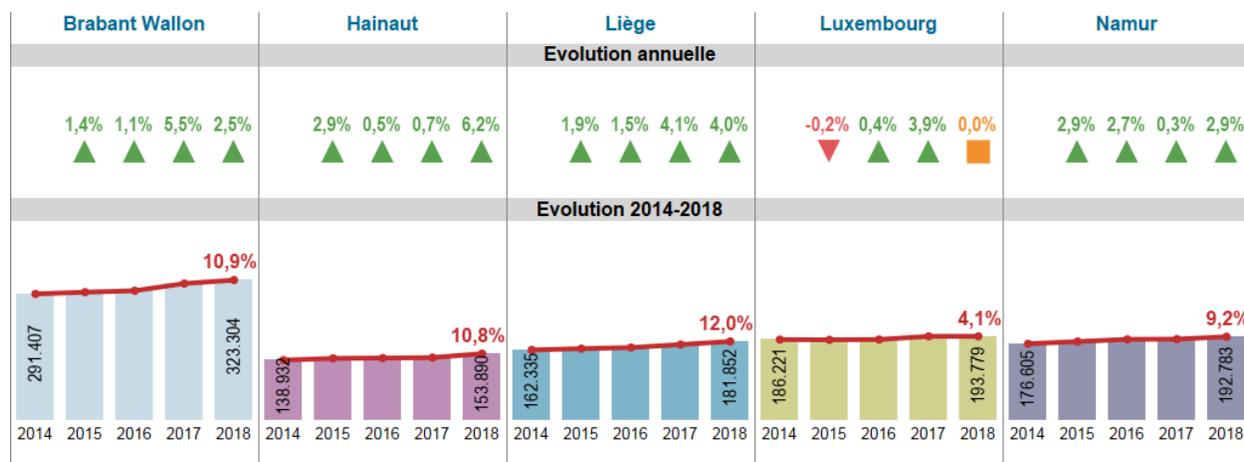
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix moyen des maisons en 2018 augmente de +3,7 % par rapport à 2017 (graphique 17). Le prix moyen d'une maison en Wallonie en 2018 s'élève à 189.257 EUR.

À l'exception de la province du Luxembourg, le prix moyen des maisons croît, dans les provinces wallonnes, de +2,5 % (Brabant wallon) à +6,2 % (Hainaut).

En province du Luxembourg, le prix moyen des maisons reste au même niveau qu'en 2017. Cette province, dont le prix moyen est de 193.779 €, reste la 2^e province la plus chère de Wallonie.

Au Brabant wallon, les maisons sont en moyenne les plus chères. Le prix moyen y dépasse pour la première fois les 320.000 € (323.304 €). Nous faisons d'ailleurs également la même constatation dans la province flamande limitrophe. Le Brabant wallon est en outre la seule province wallonne où le prix moyen est plus élevé que le prix moyen national. En 2018, la différence de prix entre le prix moyen national et celui du Brabant wallon est de 28,5 %. En comparaison au prix moyen en Wallonie, le supplément à payer est de 70,8 %. Le prix moyen d'une maison y est en moyenne de 134.000 EUR plus élevé par rapport à l'ensemble de la région wallonne.

Toutes les autres provinces wallonnes possèdent un prix moyen se situant sous les 200.000 EUR. Le Hainaut enregistre le prix moyen le plus faible du pays pour une maison. En 2018, le prix moyen dépasse en revanche pour la première fois les 150.000 EUR. Une maison y coûte aujourd'hui environ 153.890 EUR.



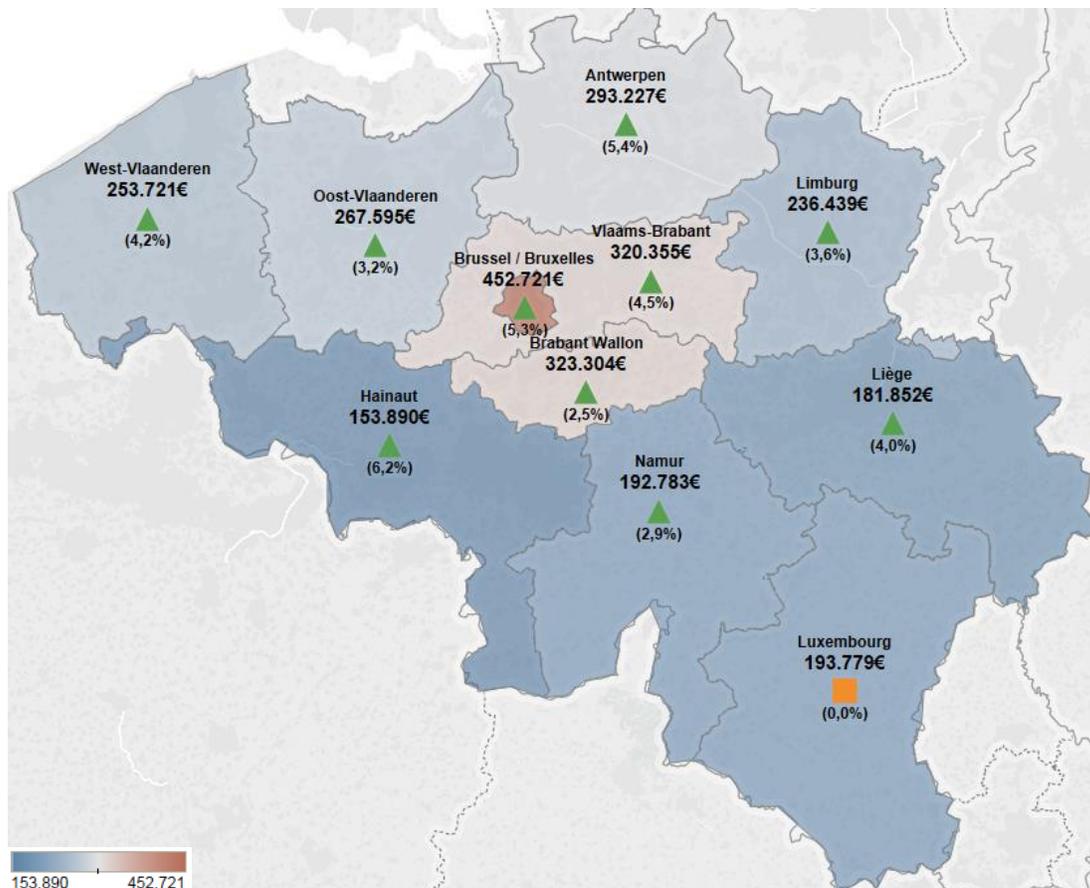
Graphique 19 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

Sur une période de 5 ans, le prix moyen augmente continuellement d'année en année dans toutes les provinces wallonnes. Dans la province du Luxembourg, seule l'année 2017 a enregistré une augmentation. Les autres années restent plutôt stables par rapport à l'année précédente. En comparaison à 2014, l'évolution du prix y est par conséquent la plus faible (+4,1 %). C'est la seule province du pays où le prix des maisons ne compense pas l'inflation (7 % lors de cette période) et ne génère donc aucune réelle valeur.

La province de Liège enregistre, avec une croissance de +12,0 %, l'évolution la plus forte en comparaison à 2014. Le prix y augmente en moyenne de presque 20.000 EUR. Au vu de l'inflation, le prix des maisons génère ces 5 dernières années un réel rendement de 5 %.

Dans les autres provinces wallonnes, le prix moyen connaît une réelle croissance allant de 2,2 % à Namur à presque +4 % au Brabant wallon et dans le Hainaut. Nous avons d'ailleurs également observé des évolutions similaires en Flandre.

Pour terminer l'analyse des maisons, nous illustrons à l'aide d'une carte un aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison dans les différentes provinces de Belgique. Le code couleur reflète le prix moyen. Plus la couleur est bleue, plus le prix moyen d'une maison dans la province est faible. Plus la couleur tend vers le brun/rouge, plus le prix moyen d'une maison dans la province est élevé. Nous comparons le prix moyen de 2018 à celui de 2017 (symbole et pourcentage de l'évolution).



Graphique 20 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison en Belgique (2018 versus 2017)

Le prix moyen en Belgique s'élève en 2018 à 251.584 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 452.721 € en Région de Bruxelles-Capitale à 153.890 € en province du Hainaut. Ces prix sont respectivement de 79,9 % plus élevés et de 38,8 % moins élevés que la moyenne nationale.

Au centre du pays, une maison coûte en moyenne le plus cher. Dans les provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon, le prix franchit pour la première fois les 320.000 EUR ; en Région de Bruxelles-Capitale, on paie en moyenne presque 40 % de plus.

En Wallonie, à l'exception du Brabant wallon, le prix moyen d'une maison est environ plus faible que celui du reste du pays.

En comparaison à 2017, chaque province en 2018 connaît une augmentation du prix moyen des maisons. Seule la province du Luxembourg fait ici figure d'exception (prix stable). La croissance varie de +6,2 % dans le Hainaut à +2,5 % au Brabant wallon. Dans les 6 provinces, le prix moyen augmente de 4 % ou plus.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

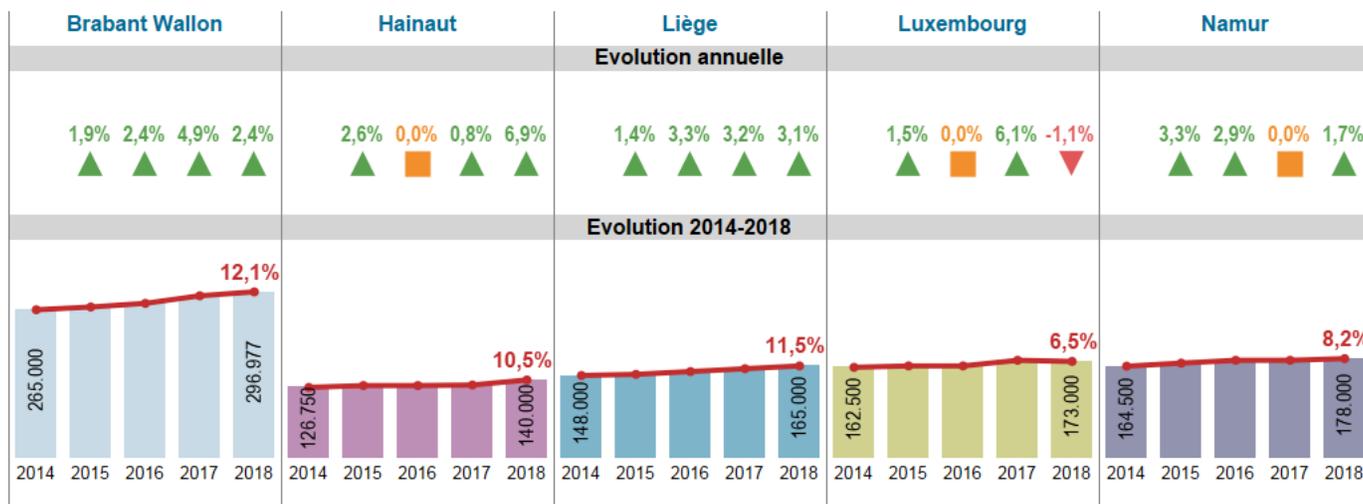
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix médian des maisons en 2018 augmente de 3,1 % par rapport à 2017 (graphique 18). En 2018, la médiane d'une maison en Wallonie s'élève à 165.000 EUR.

À l'exception de la province du Luxembourg, la médiane du prix des maisons fluctue, dans les provinces wallonnes, de +1,7 % (Namur) à +6,9 % (Hainaut).

En province du Luxembourg, la médiane diminue de -1,1 %, après avoir augmenté de +6,1 % l'année d'avant (et par rapport à 2016). En 2018, la médiane s'y élève à 173.000 EUR, alors qu'elle était de 175.000 EUR en 2017.

Le Brabant wallon, avec une médiane de 296.977 EUR, possède le marché immobilier le plus cher de sa région. La médiane est de 80 % plus élevée que la médiane de la Région wallonne, et de 29 % plus élevée que la médiane nationale quant au prix du logement.

Dans toutes les autres provinces wallonnes, la médiane est inférieure à 180.000 EUR. Le Hainaut enregistre le prix médian le plus faible du pays pour une maison (140.000 EUR). La médiane est de 90.000 EUR plus faible que la médiane nationale d'une maison (-39 %). C'est en outre la seule province dont le prix médian se situe en-dessous de la médiane de sa région.



Graphique 21: Evolution annuelle du prix médian d'une maison dans les provinces wallonnes

À l'exception de la province du Luxembourg (en raison de l'évolution négative en 2018), le prix médian a grimpé dans toutes les provinces wallonnes sur une période de 5 ans. Le prix médian d'une habitation dans les provinces du Brabant wallon et de Liège croît même continuellement d'année en année.

La province du Brabant wallon enregistre, avec une croissance de +12,1 %, l'évolution la plus forte en comparaison à 2014. La médiane y augmente de presque 32.000 EUR. Au vu de l'inflation, le prix des maisons y génère, ces 5 dernières années, un rendement réel de 5,1 %.

Dans les autres provinces wallonnes, le prix médian connaît une croissance réelle allant de 1,2 % à Namur à +4,5 % à Liège. La province du Luxembourg connaît l'évolution du prix la plus faible. C'est la seule province du pays où le prix des maisons ne compense pas l'inflation (7 % sur cette période) et ne génère donc aucune réelle valeur.

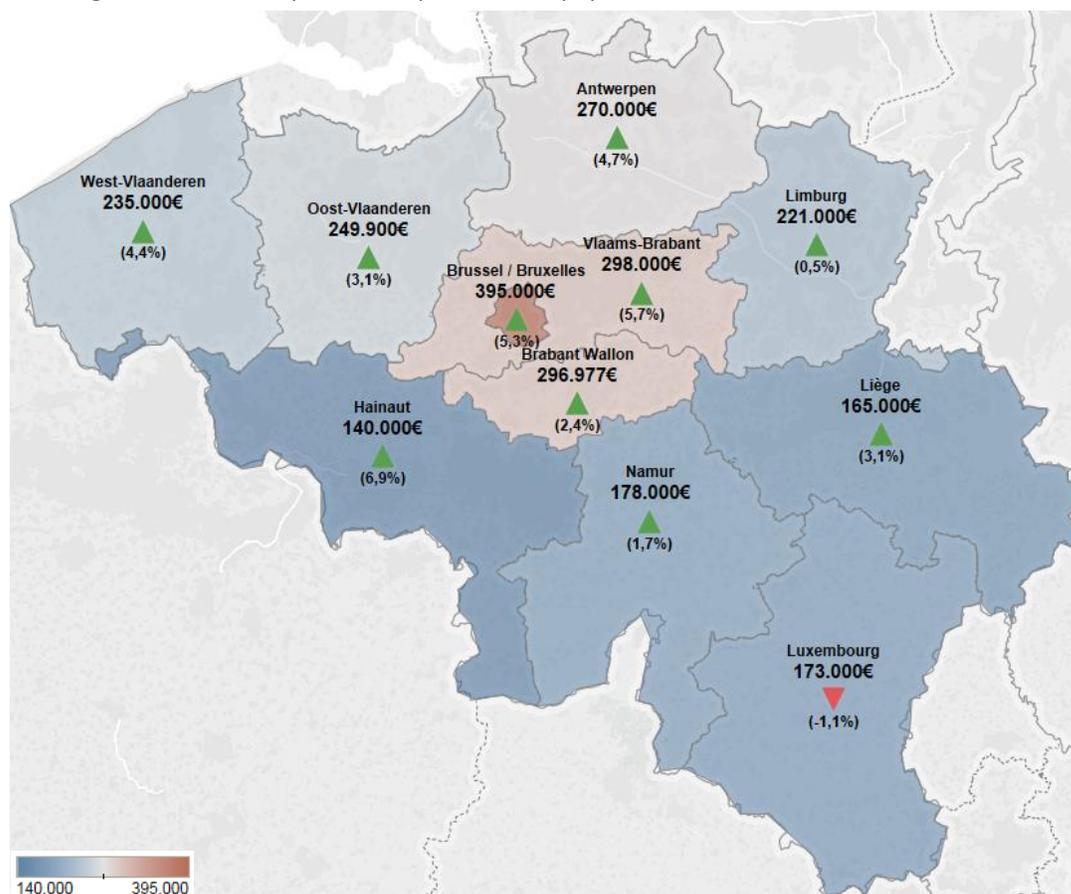
Pour terminer, la carte ci-dessous expose un aperçu de la médiane et de son évolution dans les différentes provinces belges. Le code couleur reflète le prix médian. Plus la couleur est bleue, plus la médiane d'une maison dans cette province est faible. Plus la couleur tire vers le brun/rouge, plus la médiane dans cette province est élevée. Nous comparons le prix médian de 2018 à celui de 2017 (symbole et pourcentage de l'évolution).

En 2018, le prix médian en Belgique s'élève à 230.000 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 395.000 EUR en Région de Bruxelles-Capitale à 140.000 EUR en province du Hainaut.

Le centre du pays possède la médiane la plus élevée et le marché immobilier le plus cher. Dans les provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon, la médiane tourne aux environs des 300.000 EUR ; en Région de Bruxelles-Capitale, la médiane est de quelque 100.000 EUR plus élevée.

En Wallonie, à l'exception du Brabant wallon, le prix médian d'une maison est plus faible, dans chacune des provinces, que la médiane du pays.

En comparaison à 2017, chaque province en 2018 connaît une augmentation de son prix médian. Seule la province du Luxembourg fait office d'exception (-1,1 %). La croissance varie de +6,9 % au Hainaut à +0,5 % au Limbourg. La médiane a augmenté de 3 % ou plus dans 7 provinces du pays.

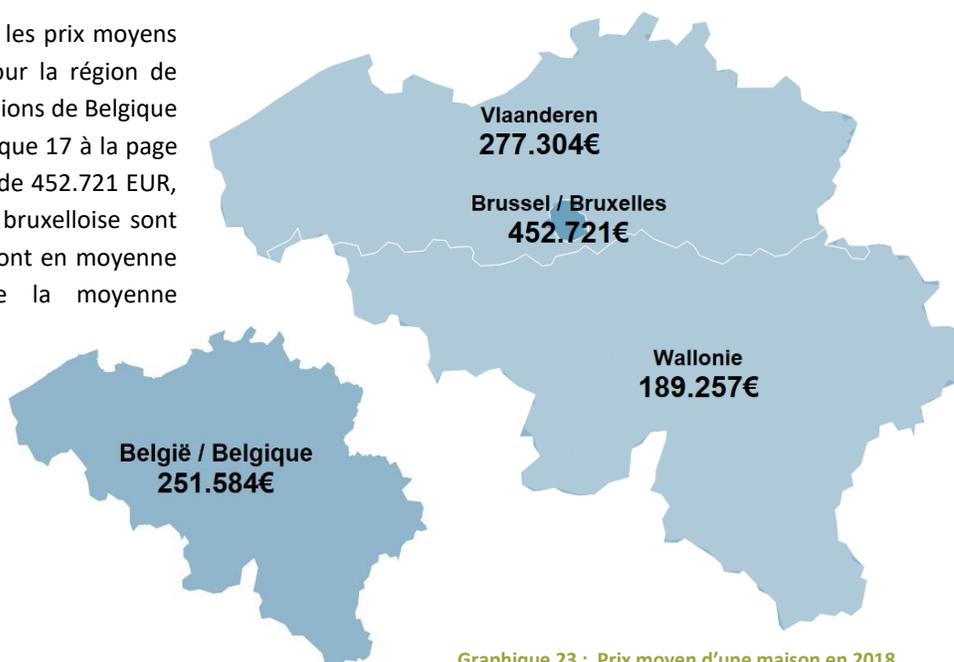


Graphique 22: Aperçu de l'évolution du prix médian d'une maison en Belgique (2018 par rapport à 2017)

MAISONS - ZOOM SUR LA RÉGION BRUXELLOISE

PRIX MOYENS DES MAISONS EN RÉGION BRUXELLOISE

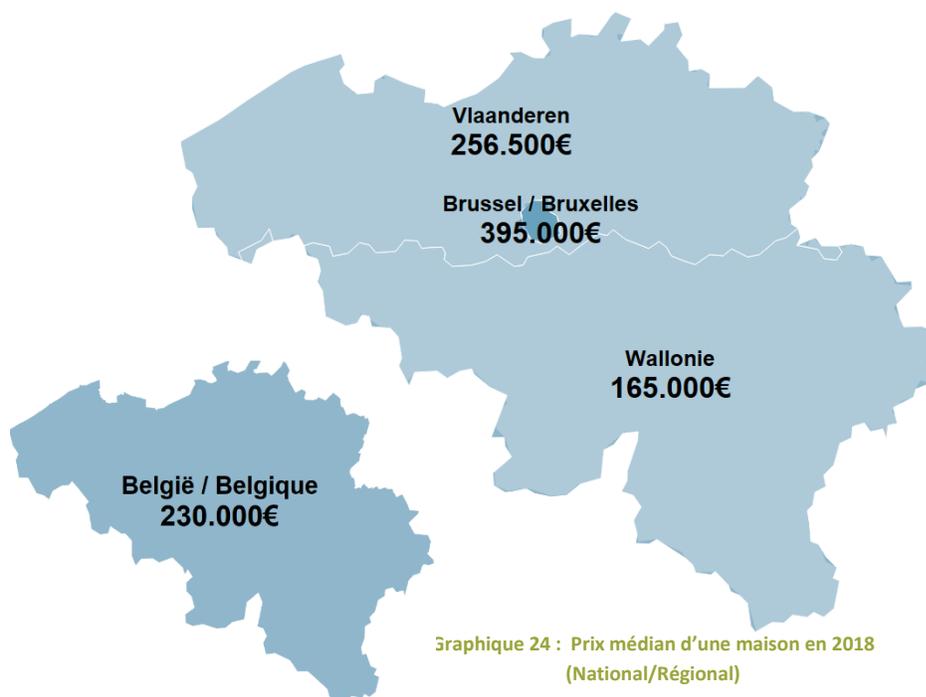
Le graphique 23 rappelle les prix moyens des maisons en 2018 pour la région de Bruxelles et les autres régions de Belgique (voir également le graphique 17 à la page 19). Avec un prix moyen de 452.721 EUR, les maisons de la région bruxelloise sont les plus chères. Elles y sont en moyenne 80 % plus chères que la moyenne nationale (251.584 EUR), 63 % plus chères que la moyenne flamande (277.304 EUR) et 139 % plus chères que la moyenne wallonne (189.257 EUR).



Graphique 23 : Prix moyen d'une maison en 2018
(National/Régional)

À l'inverse des autres régions du pays, où le marché du logement représente environ les trois quarts du marché immobilier résidentiel, la région bruxelloise connaît un marché du logement beaucoup plus petit. À Bruxelles, les maisons constituent un pourcentage d'environ 30 % du marché immobilier.

PRIX MÉDIANS DES MAISONS EN RÉGION BRUXELLOISE



Graphique 24 : Prix médian d'une maison en 2018
(National/Régional)

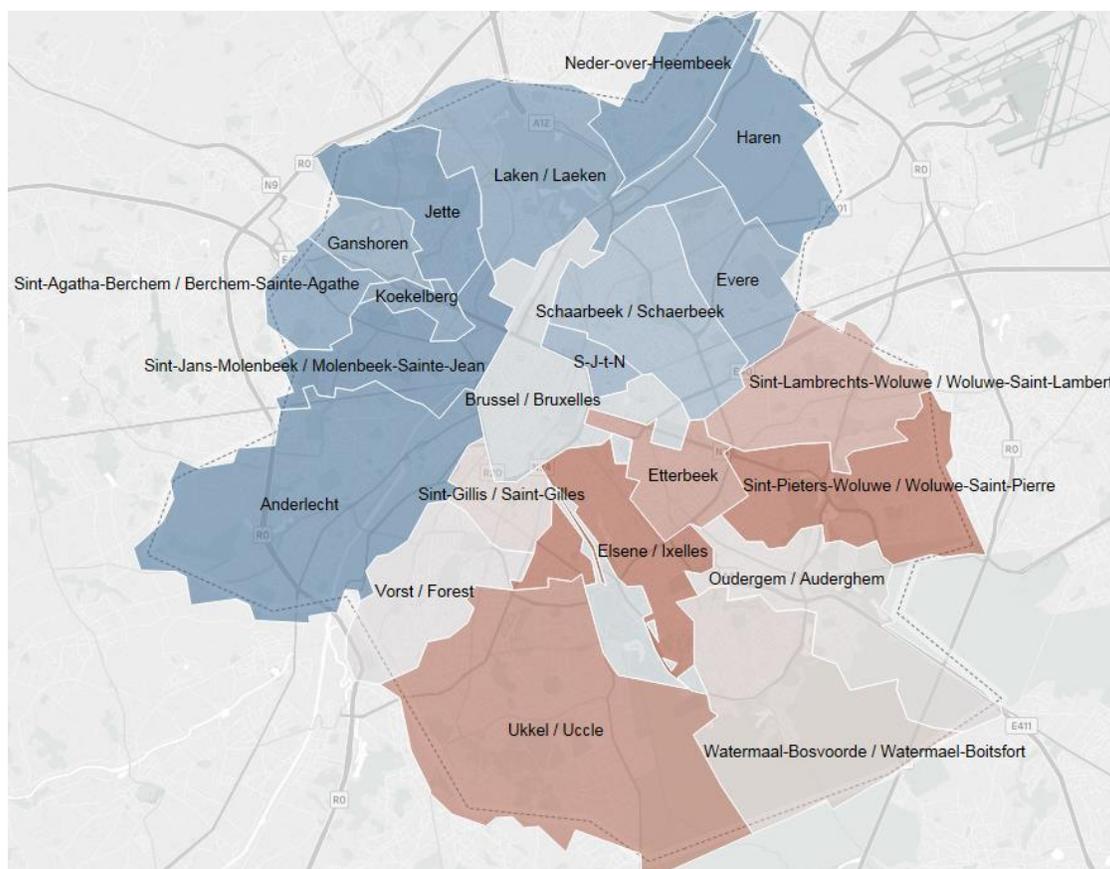
En 2018, 50 % des maisons en Région bruxelloise se sont vendues à un prix de 395.000 EUR ou moins.

Ce prix médian est de 72 % ou de 165.000 EUR plus élevé que la médiane nationale, 54 % ou 138.500 EUR plus élevé que la médiane flamande et 139 % ou 230.000 EUR plus élevé que la médiane wallonne.

APERÇU AU NIVEAU DES COMMUNES

La carte ci-dessous montre les communes de la Région de Bruxelles-Capitale sur la base de leur prix moyen pour une maison en 2018. Cette carte donne une première idée de la répartition des communes sur la base de ce prix moyen du logement. Plus le prix moyen est élevé, plus cette commune tirera vers le brun/rouge. Plus le prix moyen est faible, plus la couleur tirera vers le bleu.

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.



Graphique 25 : Carte d'aperçu des communes en Région bruxelloise sur la base du prix moyen d'une maison en 2018

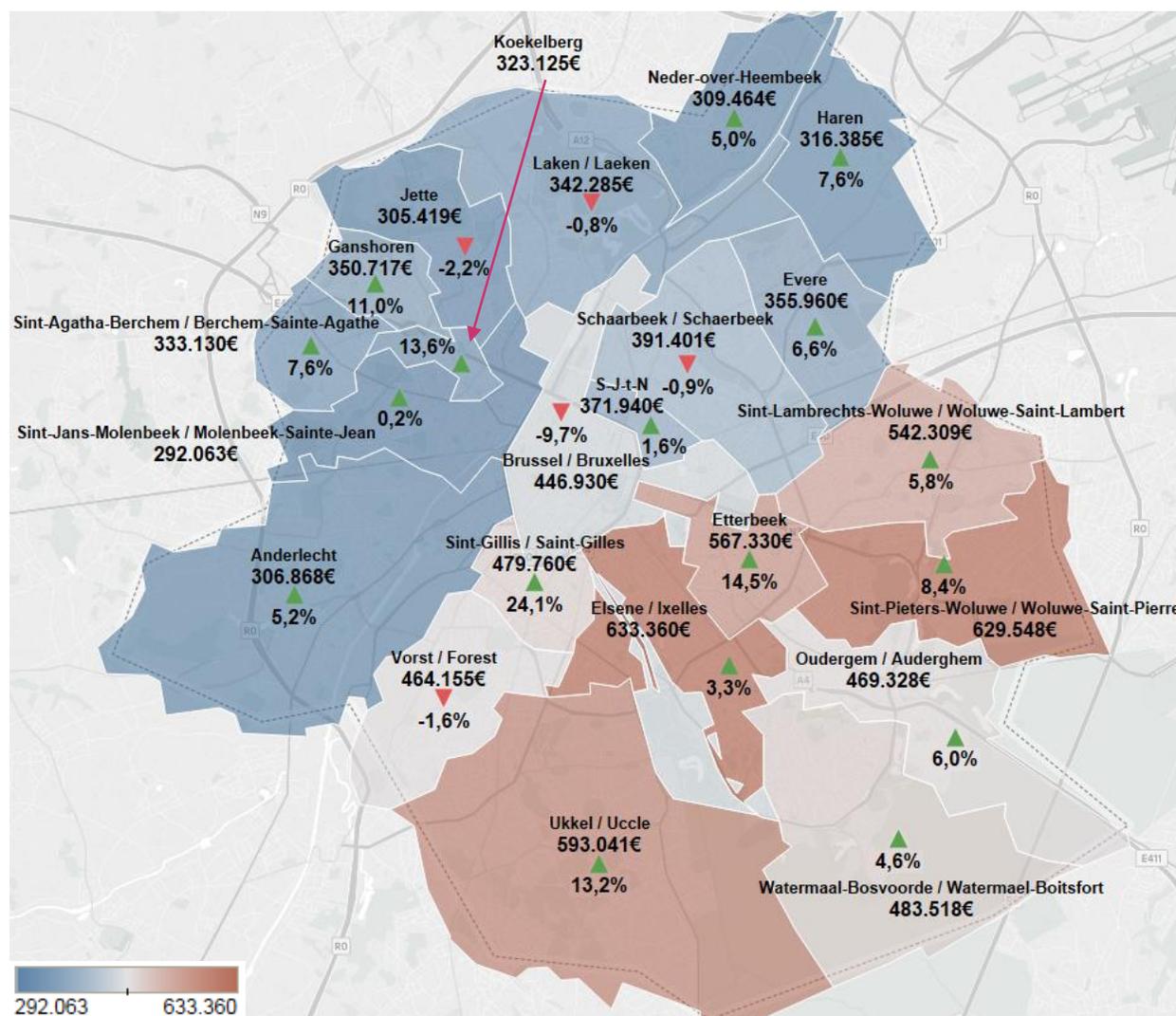
En fonction des prix moyens des maisons, la région bruxelloise a été répartie en 3 zones.

- Au nord-nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale, le prix moyen des maisons est le plus faible. Les maisons les moins chères se situent à l'ouest de Bruxelles, notamment dans les communes de Molenbeek-Saint-Jean, Jette et Anderlecht. Comme nous le verrons dans l'analyse détaillée, le prix moyen y fluctue aux alentours des 300.000 EUR.
- Au centre géographique (Bruxelles-Ville et Saint-Gilles) et au sud de la région bruxelloise, à l'exception de la commune d'Uccle, les prix moyens sont du même ordre que la moyenne de la région (à savoir 452.721 EUR).
- Les communes les plus chères en région bruxelloise sont Ixelles, Woluwé-Saint-Pierre et Uccle ; leur prix est de 30 % à 40 % plus élevé que la moyenne de leur région.

PRIX MOYENS DES MAISONS PAR COMMUNE

La carte ci-dessous montre le prix moyen des maisons en 2018 pour chaque commune bruxelloise, en plus de l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018. Un raisonnement analogue à celui de la page précédente a été suivi pour le code couleur.

Les prix moyens d'une maison en région bruxelloise varient de 292.063 EUR à Molenbeek-Saint-Jean à 633.360 EUR à Ixelles. De ce fait, toute commune faisant partie de la Région de Bruxelles-Capitale possède un prix moyen plus élevé que la moyenne nationale pour une maison (251.584 EUR). Molenbeek-Saint-Jean est en outre la seule commune de sa région où le prix moyen est inférieur à 300.000 EUR.



Graphique 26 : Carte avec prix moyen d'une maison / évolution par rapport à 2017

À l'inverse des autres régions du pays, où le marché du logement représente environ les trois quarts du marché immobilier résidentiel, la région bruxelloise connaît un marché du logement bien plus restreint. En région bruxelloise, les maisons constituent environ 30 % du marché immobilier résidentiel. Au niveau des communes, le marché des appartements domine donc dans la plupart des cas. Les communes telles que Watermael-Boitsfort,

Berchem-Sainte-Agathe, Auderghem, Haren et Neder-Over-Heembeek font ici office d'exception. Le marché du logement dans ces communes est presque aussi étendu, voire plus étendu que le marché des appartements.

Dans 10 communes bruxelloises sur 22, le prix moyen des maisons dépasse les 400.000 EUR. Toute la zone de Bruxelles-Ville à Woluwé-Saint-Lambert et de Watermael-Boitsfort à Forest est caractérisée par un marché du logement plus cher. La zone, où est également situé par ex. le quartier européen, possède une offre très variée de logements huppés qui séduisent un public relativement aisé.

Le prix moyen d'environ 630.000 EUR des communes d'Ixelles et de Woluwé-Saint-Pierre, constitue le prix moyen d'une maison le plus élevé du pays. Ces communes se situent respectivement à la 1^{ère} et 3^e place du top 10 du marché du logement le plus cher. Le reste du top 10 colore également Bruxelles. Les communes d'Uccle, d'Etterbeek et de Woluwé-Saint-Lambert se situent dans ce top 10 (à la 6^e, 7^e et 9^e place).

En comparaison à 2017, l'évolution du prix moyen des maisons varie de -9,7 % à Bruxelles-Ville à +24,1 % à Saint-Gilles. C'est la 2^e fois consécutive que le prix moyen de Bruxelles-Ville chute d'un tel pourcentage. En 2017, le prix avait également chuté de 9 % par rapport à l'année précédente. Pour la deuxième année consécutive, le prix moyen y chute de quelque 50.000 EUR.

En plus de Bruxelles-Ville, le prix moyen chute également encore dans 4 autres communes bruxelloises (à savoir Forest, Jette, Schaerbeek et Laeken), mais ces diminutions sont limitées de -1 % à -2 %.

Sur l'ensemble de la région bruxelloise, le prix a augmenté de +5,3 % par rapport à 2017 (voir également page 19). Dans 11 communes bruxelloises, la croissance du prix moyen est encore plus forte.

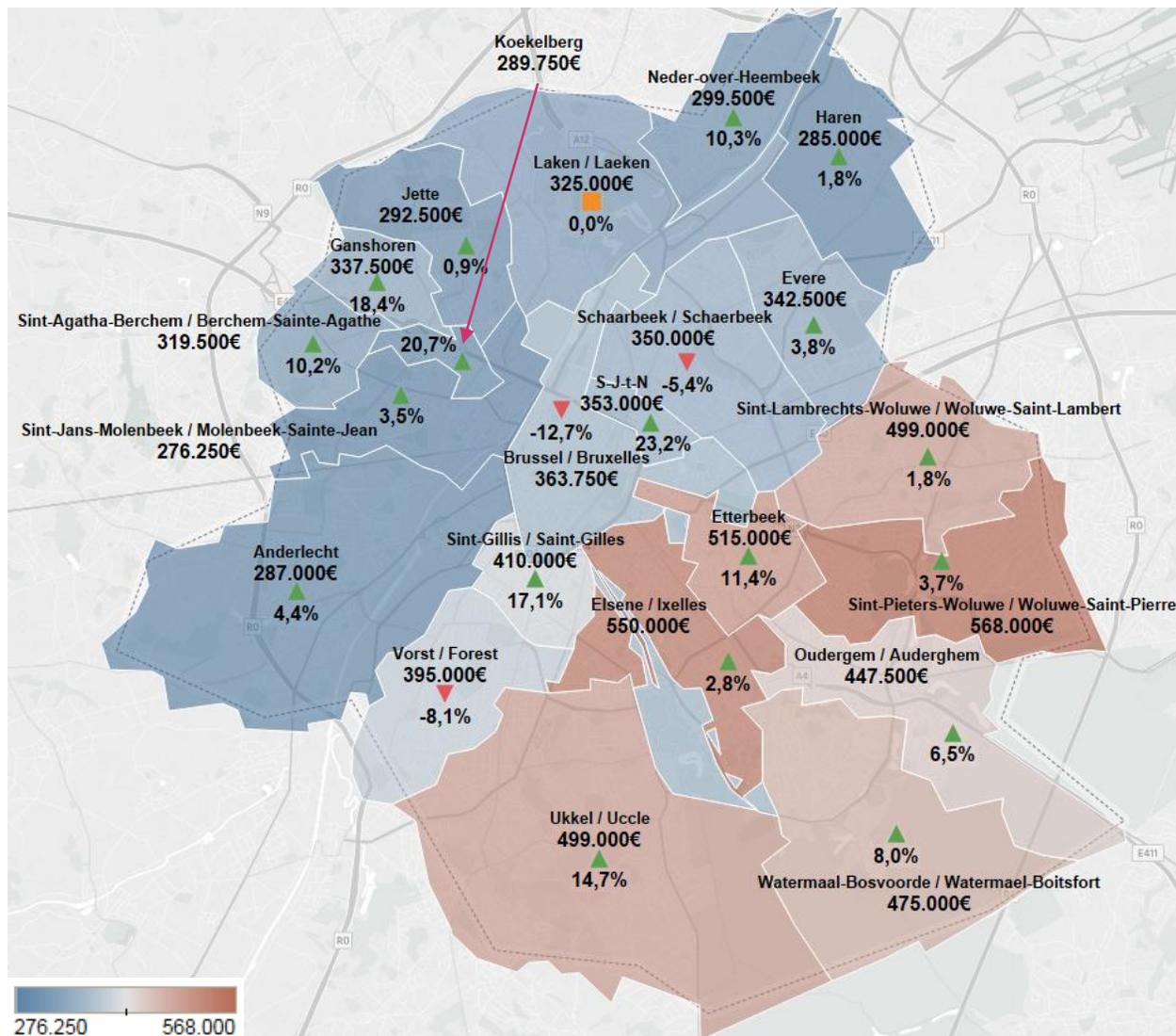
La commune de Saint-Gilles sort du lot en enregistrant une croissance de +24,1 % du prix moyen des maisons par rapport à 2017. Cette augmentation suit une diminution de 8 à 9 % lors des deux années précédentes. Dans la commune de Koekelberg (+13,6 % par rapport à 2017), nous constatons également que l'augmentation est une correction du prix moyen par rapport aux années précédentes. Dans les deux communes, le marché du logement est en outre plutôt restreint : les résultats présentés doivent donc être nuancés.

L'augmentation du prix moyen à Etterbeek (14,5 %) et à Uccle (+13,2 %) est le résultat d'un nombre plus élevé de ventes dans le segment du logement le plus cher. À Uccle, les maisons de la classe de prix la plus chère ont été moins vendues en 2017, d'où une forte diminution du prix moyen. En 2018, ce segment du marché s'est rétabli, ce qui fait que les prix moyens ont à nouveau bondi. Nous allons également voir plus loin que le prix médian confirme cette évolution.

La commune de Ganshoren enregistre une croissance de +11,0 % ; les années précédentes, cette commune a également connu des prix moyens en augmentation. En 2018, une maison y coûtait en moyenne 350.717 EUR par rapport à 296.306 EUR en 2016. Une croissance de presque 55.000 EUR sur une période de 2 ans.

PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR COMMUNE

En 2018, le prix des maisons en Région de Bruxelles-Capitale a atteint une médiane de 395.000 EUR. Une croissance de +5,3 % par rapport à 2017 (+20.000 EUR).



Graphique 27 : Carte avec prix médian d'une maison / évolution par rapport à 2017

Au niveau des communes en Région bruxelloise, les médianes les moins élevées se situent dans les communes du nord-nord-ouest de la région bruxelloise. Le prix médian y varie de 276.250 EUR (Molenbeek-Saint-Jean) à 353.000 EUR (Saint-Josse-ten-Noode). Chaque commune bruxelloise a par conséquent une médiane plus élevée que la médiane nationale (230.000 EUR).

Le sud-sud-est de la région bruxelloise enregistre les médianes les plus chères. Chacune des 9 communes y a une médiane supérieure ou égale à la médiane de la Région bruxelloise. Woluwé-Saint-Pierre connaît la médiane la plus élevée en ce qui concerne le prix des maisons. 50 % des maisons y sont vendus à un prix supérieur à 568.000 EUR. La médiane y est de 150 % plus élevée que la médiane nationale. La médiane des maisons à Woluwé-Saint-Pierre est en outre la plus élevée du pays. Les communes bruxelloises avoisinantes font également partie du top 10 des

prix médians les plus chers quant aux maisons en Belgique. La commune d'Ixelles se situe à la deuxième place, suivie par Etterbeek, Woluwé-Saint-Lambert et Uccle. Watermael-Boitsfort se situe à la huitième place de ce top 10, avec une médiane de 475.000 EUR et la commune qui ferme ce top 10 est celle d'Auderghem (447.500 EUR).

Par rapport à 2017, le prix médian a chuté en 2018 dans 3 communes, à savoir Bruxelles (-12,7 %), Forest (-8,1 %) et Schaerbeek (-5,4 %). Le marché du logement à Bruxelles et Schaerbeek est visiblement sous pression : les années précédentes ont également connu cette tendance à la baisse. Dans les deux communes, le prix médian est inférieur au niveau d'il y a 5 ans auparavant.

La médiane descendante à Forest doit quant à elle être nuancée. Ces dernières années, le prix médian y a fortement augmenté avec des variations allant de +4 % à +12 % par an depuis 2014. La récente correction amène la médiane de 430.000 EUR en 2017 à 395.000 EUR en 2018.

Les plus fortes augmentations ont été enregistrées dans les communes de Saint-Gilles, Ganshoren, Koekelberg et Saint-Josse-ten-Noode (variations de +17 % à 23 %). Le marché du logement dans ces communes est plutôt restreint, ce qui fait que de telles évolutions doivent toujours être considérées avec beaucoup de prudence. À l'exception de Saint-Josse-ten-Noode, ces communes ont également connu une forte évolution du prix moyen pour les mêmes raisons.

À Saint-Josse-ten-Noode, la médiane augmente de +23,2 % nonobstant que le prix moyen ait démontré une croissance réduite (+1,6 %). En 2017, nous avons observé une grande distribution des prix de vente et une répartition proportionnelle entre les maisons les plus chères et les moins chères. En 2018, la distribution est beaucoup plus petite (visible plus loin dans l'analyse de l'intervalle interquartile). Il y a eu plus d'observations et le nombre d'observations dans la classe de prix la plus basse a chuté. Cette évolution négative dans une minorité des observations, combinée à un marché du logement restreint, explique l'évolution divergente des prix moyen et médian.

Le prix médian des communes d'Uccle et d'Etterbeek connaît, tout comme le prix moyen d'une maison dans ces communes, une forte augmentation. À Uccle, la médiane est de 64.000 EUR plus élevée qu'en 2017 (+14,7 %). À Etterbeek, l'évolution s'élève à +11,4 %, soit une augmentation de 52.500 EUR. Tout comme le prix moyen, le prix médian se rétablit à Uccle après un ralentissement des ventes de maisons dans le segment le plus cher. À Etterbeek, tant la médiane que le prix moyen affichent un marché du logement toujours plus cher.

Woluwé-Saint-Pierre, la commune comportant la médiane et le prix moyen les plus élevés pour une habitation, connaît une augmentation du prix médian de +3,7 %. Le prix moyen a indiqué une augmentation de +8,4 %. Cette dernière est entièrement due à plusieurs observations extrêmes en 2018. Dans un marché immobilier hétérogène et actif comme celui de Woluwé-Saint-Pierre, le prix médian offre par conséquent la meilleure représentation.

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

Dans les graphiques ci-dessous, nous passons des prix moyens aux **prix médians** et à l'intervalle interquartile.

Pour rappel, la **médiane** divise une série de ventes en deux parties égales. La moitié des transactions a un prix plus faible que la médiane, l'autre moitié un prix plus élevé.

Par exemple, le prix médian d'une maison en Région bruxelloise en 2017 s'élève à 395.000 EUR. Cela signifie donc que 50 % des ventes avaient un prix moins élevé que 395.000 EUR et les 50 % restants un prix plus élevé.

Nous avons opté d'analyser également le marché immobilier au travers des 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 (intervalle interquartile). 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).

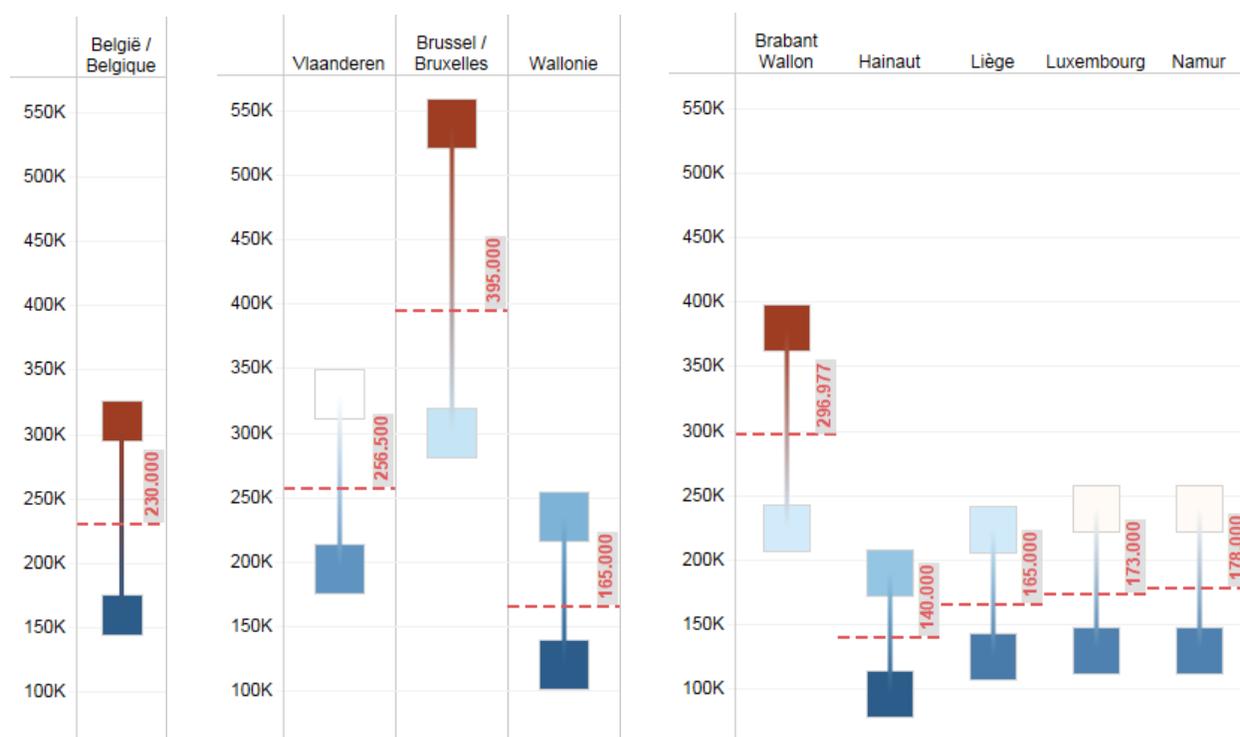
Sur la base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50 % des maisons sur la commune d'Anderlecht ont été vendues entre 240.000 EUR et 355.000 EUR (voir tableau à la page 35).

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 d'abord la médiane la région bruxelloise par rapport aux médianes nationale et régionale.

Le prix médian pour la région de Bruxelles-Capitale est de 395.000 EUR et l'intervalle comprenant 50 % des observations est de 300.000 EUR - 540.000 EUR.

Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.



Les médianes par commune, le pourcentage de variation par rapport à 2017 et l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations sont résumés au tableau de la page 35.

Analysons à présent les médianes et intervalles de prix comprenant 50 % des observations par commune dans les pages suivantes. En comparant les communes sur la base de cet intervalle, nous identifions aisément bien les différences de segments de prix qui existent au sein même de la commune et par rapport aux communes entre elles.

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR COMMUNE

Le prix médian de la Région bruxelloise s'élève à 395.000 EUR. Ce dernier est représenté par la ligne orange en pointillés au graphique de la page suivante.

Sur la base de l'analyse de l'intervalle 50 % des prix autour de la médiane, nous constatons que plus la médiane d'un logement dans une commune est élevée, plus l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations est grand. Une telle grande dispersion suggère un marché du logement plutôt hétérogène. C'est le cas par exemple à Ixelles, Etterbeek, Woluwé-Saint-Pierre, Uccles, ...

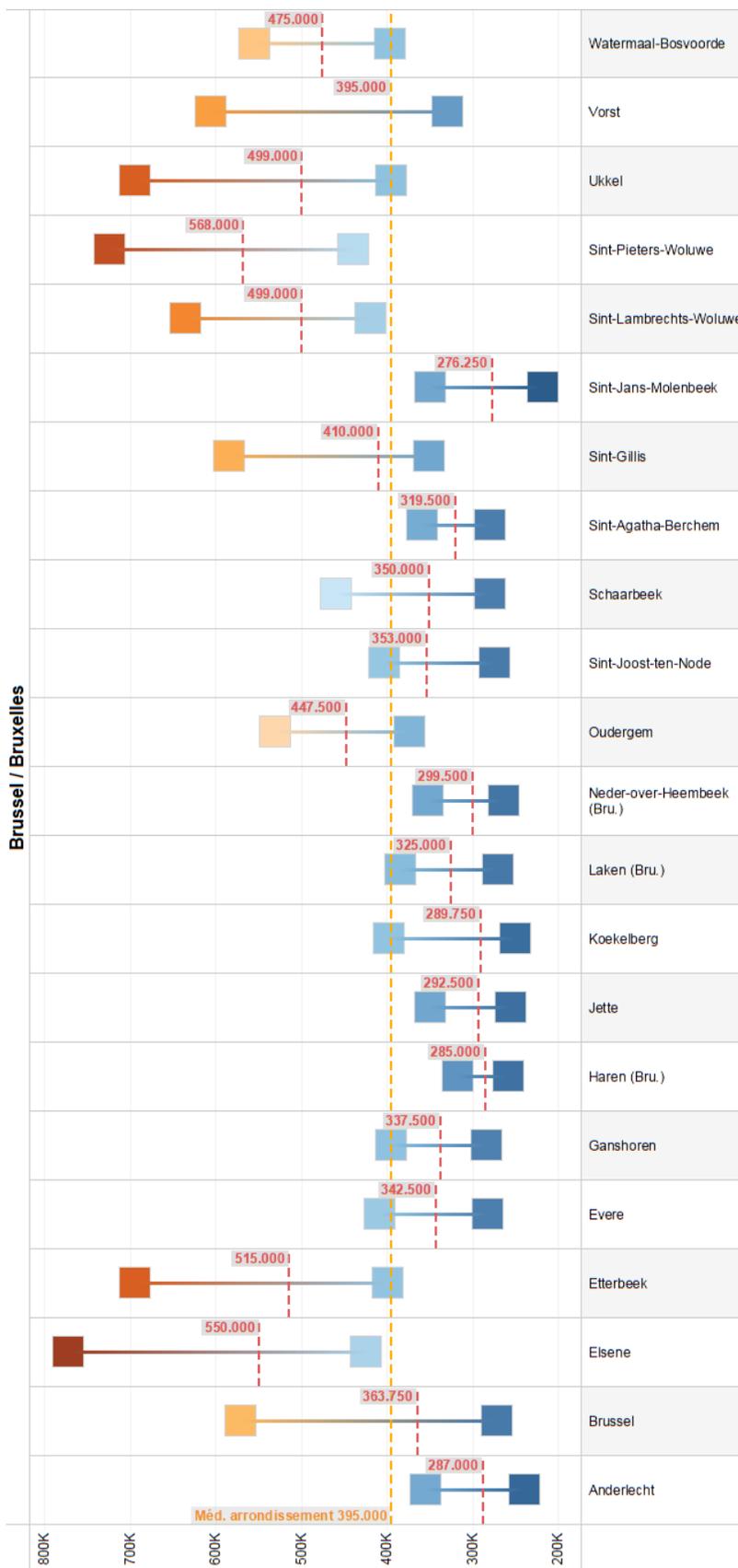
Nous observons que la borne inférieure de l'intervalle se situe autour et même au-dessus de la médiane de la région, ce qui implique qu'au moins 75 % de tous les logements vendus dans cette commune ont un prix plus élevé que le prix médian.

Sur la base de la borne supérieure de l'intervalle, nous pouvons déduire dans quelle catégorie de prix 25 % des maisons se sont vendus. À Ixelles par exemple, la borne supérieure s'élève à 772.500 EUR. En 2018, 25 % des maisons se sont vendus à un prix plus élevé que ce montant. C'est la borne supérieure la plus élevée de cette région. La médiane de Woluwé-Saint-Pierre est en revanche de 18.000 EUR plus élevée que celle d'Ixelles, mais la dispersion de l'intervalle 50 % y est plus petite. La borne supérieure de l'intervalle est de 47.500 EUR plus faible.

Dans les communes les moins chères, où la médiane est plus faible que celle de la région bruxelloise, nous observons que l'intervalle 50 % des prix se situe en-dessous de cette médiane régionale. Cela implique également qu'en 2018, au moins 75 % des maisons se sont vendus à un prix plus faible que 395.000 EUR. C'est le cas par exemple d'Anderlecht, Evere, Ganshoren, Jette, ... L'intervalle de prix de ces communes est également beaucoup plus petit, ce qui indique un marché du logement plus homogène.

Molenbeek-Saint-Jean possède la borne inférieure la plus basse de l'intervalle 50 % de prix ; 25 % des maisons s'y sont ainsi vendus à un prix plus faible que 218.750 EUR.

Enfin, nous observons que les communes de Bruxelles-Ville, Saint-Gilles et Forest ont une médiane proche de celle de la Région de Bruxelles-Capitale. La borne inférieure de l'intervalle 50 % de prix autour de la médiane se situe en-dessous de la médiane de la région bruxelloise, tandis que la borne supérieure se situe fortement au-dessus. Dans ces communes, le marché du logement est par conséquent caractérisé par une grande variation quant au type de logements et de quartiers. La diversification du marché du logement y est très grande.



Graphique 28 : Présentation graphique de l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations (par commune)

APERÇU DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR COMMUNE

Le tableau ci-dessous reprend les différentes communes de la Région bruxelloise. Pour chacune d'elles, les valeurs des prix moyens de 2017 et 2018 sont affichées et l'évolution entre 2017 et 2018 est faite au niveau des communes.

	2017			2018		
	Gemid. Regio / Moyen Région	Gemid. Gemeente / Moyen Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune	Gemid. Regio / Moyen Région	Gemid. Gemeente / Moyen Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune
Anderlecht	430.039	291.594		452.721	306.868	5,24%
Brussel / Bruxelles	430.039	494.885		452.721	446.930	-9,69%
Elsene / Ixelles	430.039	613.037		452.721	633.360	3,31%
Etterbeek	430.039	495.597		452.721	567.330	14,47%
Evere	430.039	333.846		452.721	355.960	6,62%
Ganshoren	430.039	315.884		452.721	350.717	11,03%
Haren	430.039	293.923		452.721	316.385	7,64%
Jette	430.039	312.297		452.721	305.419	-2,20%
Koekelberg	430.039	284.318		452.721	323.125	13,65%
Laken / Laeken	430.039	344.951		452.721	342.285	-0,77%
Neder-over-Heembeek	430.039	294.604		452.721	309.464	5,04%
Oudergem / Auderghem	430.039	442.876		452.721	469.328	5,97%
S-J-t-N	430.039	366.000		452.721	371.940	1,62%
Schaarbeek / Schaerbeek	430.039	394.820		452.721	391.401	-0,87%
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	430.039	309.691		452.721	333.130	7,57%
Sint-Gillis / Saint-Gilles	430.039	386.514		452.721	479.760	24,12%
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Sainte-Jean	430.039	291.532		452.721	292.063	0,18%
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	430.039	512.751		452.721	542.309	5,76%
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	430.039	580.802		452.721	629.548	8,39%
Ukkel / Uccle	430.039	524.106		452.721	593.041	13,15%
Vorst / Forest	430.039	471.586		452.721	464.155	-1,58%
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	430.039	462.178		452.721	483.518	4,62%

Graphique 29 : Tableau du prix moyen par commune pour 2017 et 2018 (évolution par rapport à la commune)

APERÇU DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR COMMUNE

Le tableau ci-dessous reprend les différentes communes de la Région bruxelloise. Pour chacune d'elles, les valeurs des prix médians de 2017 et 2018 sont affichées et l'on expose également l'évolution entre 2017 et 2018 ainsi que l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations (bornes inférieure et supérieure).

	2017						2018					
	Médian Région / Médian Commune	Médian Commune / Gemeente	% Méd. Gemeente / % Méd. Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovergrens / Limite Sup.)		Médian Région / Médian Commune	Médian Commune / Gemeente	% Méd. Gemeente / % Méd. Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovergrens / Limite Sup.)	
Bruxelles / Brusselles	375.000	275.000		230.000	327.500		395.000	287.000	4,36%	240.000	355.000	
Anderlecht	375.000	416.500		300.000	581.250		395.000	363.750	-12,67%	271.250	571.500	
Brussel / Bruxelles	375.000	535.000		410.000	726.500		395.000	550.000	2,80%	425.000	772.500	
Eisene / Ivelles	375.000	462.500		386.000	555.000		395.000	515.000	11,35%	400.000	695.000	
Etterbeek	375.000	330.000		285.050	365.000		395.000	342.500	3,79%	282.500	408.750	
Evere	375.000	285.000		261.500	355.500		395.000	337.500	18,42%	284.500	395.750	
Ganshoren	375.000	280.000		270.000	320.000		395.000	285.000	1,79%	259.000	318.000	
Haren	375.000	290.000		260.000	350.000		395.000	292.500	0,86%	255.125	350.000	
Jette	375.000	240.000		223.750	342.500		395.000	289.750	20,73%	250.000	398.750	
Koekelberg	375.000	325.000		270.000	430.000		395.000	325.000	0,00%	270.000	385.000	
Laken / Laeken	375.000	271.500		242.875	357.500		395.000	299.500	10,31%	264.250	352.500	
Neder-over-Heembeek	375.000	420.000		347.500	505.000		395.000	447.500	6,55%	374.250	531.250	
Oudergem / Auderghem	375.000	286.500		229.500	416.250		395.000	353.000	23,21%	275.000	404.000	
S-J-t-N	375.000	370.000		281.250	475.000		395.000	350.000	-5,41%	280.000	460.000	
Schaerbeek / Schaarbeek	375.000	290.000		265.000	362.500		395.000	319.500	10,17%	280.000	358.750	
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	375.000	350.000		270.000	405.000		395.000	410.000	17,14%	351.250	585.000	
Sint-Gillis / Saint-Gilles	375.000	267.000		217.500	349.000		395.000	276.250	3,46%	218.750	350.000	
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Sainte-Jean	375.000	490.000		383.750	583.888		395.000	499.000	1,84%	420.000	636.250	
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	375.000	547.500		441.250	693.750		395.000	568.000	3,74%	440.000	725.000	
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	375.000	435.000		330.000	637.500		395.000	499.000	14,71%	395.000	695.000	
Ukkel / Uccle	375.000	430.000		328.125	581.250		395.000	395.000	-8,14%	329.750	606.250	
Vorst / Forest	375.000	440.000		360.000	531.250		395.000	475.000	7,95%	396.750	555.000	
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort												

Graphique 30 : Tableau avec prix médian par commune pour 2017 et 2018 (évolution par rapport à la commune)

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

Le graphique de droite illustre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à 2018. C'est la première fois que le prix moyen annuel est supérieur à 220.000 EUR.

L'évolution d'une année à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique (flèches et pourcentages). L'évolution sur un horizon de 5 ans est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique.

Le prix moyen d'un appartement a augmenté de manière consécutive au cours de ces 5 dernières années.

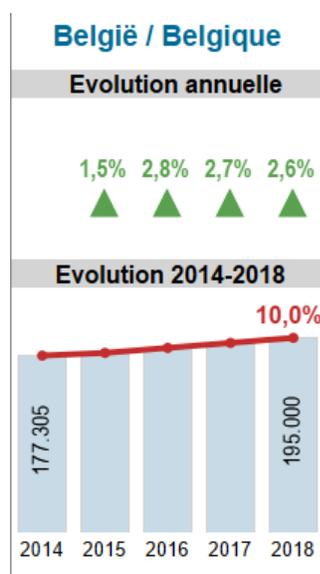
Le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2018 est de +1,8% supérieur par rapport à 2017, soit près de +4.000 EUR.

Sur 5 ans, en moyenne, le prix pour un appartement est +20.000 EUR plus cher qu'en 2014, soit +10,1%. Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0% (Source : Eurostat).



Graphique 31 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Graphique 32 : Évolution annuelle du prix médian d'un appartement en Belgique

Le graphique de gauche illustre le prix médian d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à 2018. Il se situe, contrairement au prix moyen, en dessous des 200.000 EUR (-11,4%).

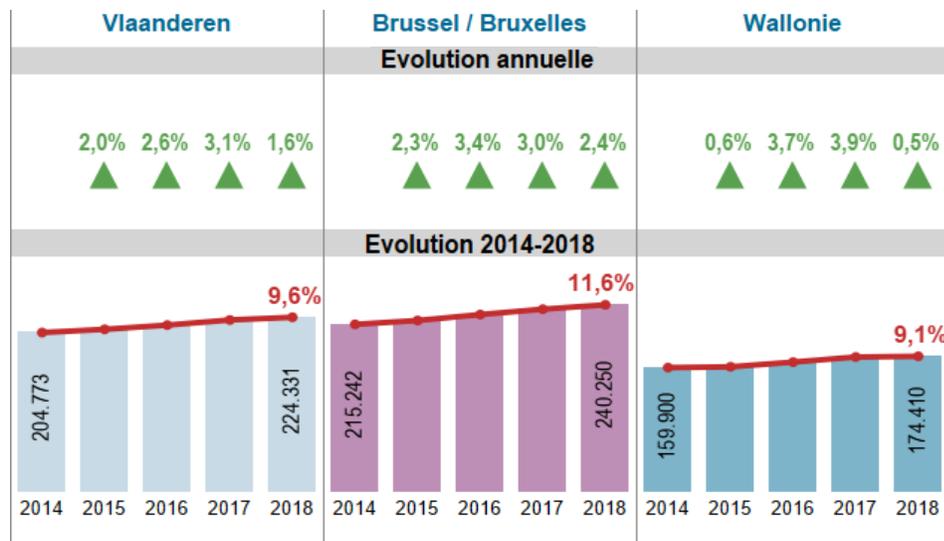
Le prix médian d'un appartement augmente également de manière consécutive au cours de ces 5 dernières années.

Le prix médian d'un appartement en Belgique en 2018 est de +2,6% supérieur par rapport à 2017, soit près de +5.000 EUR.

Sur 5 ans, en moyenne, le prix pour un appartement est +20.000 EUR plus cher qu'en 2014, soit +10,0%. Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0% (Source : Eurostat).

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL

Au niveau régional, lorsque nous comparons l'année 2018 avec l'année 2017, nous remarquons que le prix moyen des appartements augmente sur les 3 régions. L'augmentation est plus marquée en Flandre et à Bruxelles (respectivement +1,6% et +2,4%) tandis que la Wallonie est stable (+0,5%).



Graphique 33 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région

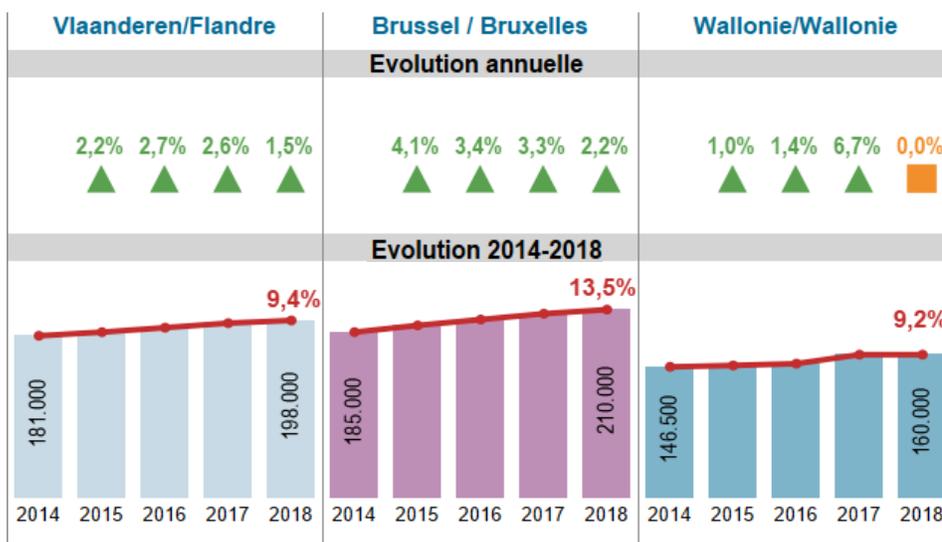
L'augmentation constante du prix moyen d'un appartement se vérifie dans les 3 régions depuis 2014. Au niveau national, l'augmentation des prix moyens sur 5 ans (+10,1%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,6% pour la Flandre, +11,6% pour Bruxelles et +9,1% pour la Wallonie. A nouveau, cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0%

(Source : Eurostat). En 2018, le prix moyen d'un appartement au niveau national est de 220.095 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +9,2%, la Flandre de +1,9% tandis que le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -20,8%.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL

Le prix médian donne un résultat similaire par rapport au prix moyen. Lorsque nous comparons l'année 2018 avec l'année 2017, le prix médian augmente aussi en Flandre et à Bruxelles-Capitale, mais reste stable en Wallonie. Le résultat est très proche avec le prix moyen. L'augmentation est plus marquée à Bruxelles (+2,2%).

L'augmentation constante du prix médian d'un appartement se vérifie dans les 3 régions depuis 2014, excepté 2018 pour la Wallonie. Au niveau national, l'augmentation des prix médians sur 5 ans (+10,0%) est constatée



Graphique 34 : Évolution annuelle du prix médian d'un appartement en Belgique par région

dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,4% pour la Flandre, +13,5% pour Bruxelles et +9,2% pour la Wallonie. A nouveau, cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0% (Source : Eurostat).

En 2018, le prix médian d'un appartement au niveau national est de 195.000 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +7,7%, la Flandre de +1,5% tandis que le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -17,9%.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Le prix moyen sur l'ensemble des **provinces wallonnes** augmente de +0,5% par rapport à l'année passée (graphique 33). Le prix moyen est de 174.410 EUR en 2018.

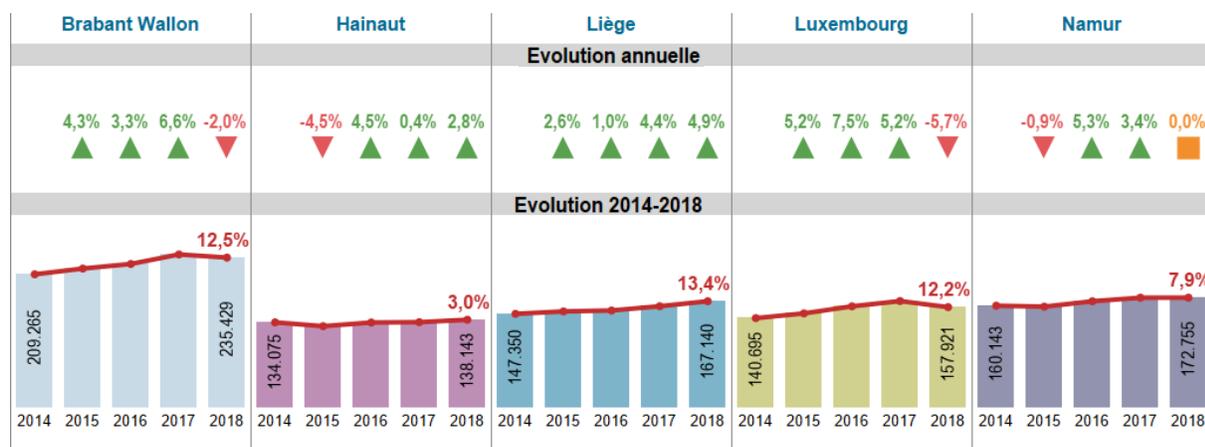
Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 35. Les prix moyens des appartements connaissent sur l'année 2018 une augmentation en province de Liège et de Hainaut (de respectivement 4,9% et 2,8%). Les prix moyens en Brabant wallon et en province de Luxembourg diminuent, quant à eux, de respectivement -2,0% et -5,7%. En province de Namur, le prix moyen reste stable.

Le Brabant wallon et la province du Luxembourg rompent en 2018 avec la hausse qu'ils ont connue durant 3 à 4 ans consécutifs. La diminution du prix moyen d'un appartement en Brabant wallon par rapport à l'année 2017 est concentrée sur les communes de Waterloo, Nivelles, Tubize, Braine-l'Alleud et Wavre.

En province du Luxembourg, la diminution du prix moyen des appartements est généralisée sur l'ensemble de la province, à l'exception de l'arrondissement d'Arlon pour lequel le prix moyen y est stable (+0,1%). Une plus grande variation du prix moyen d'un appartement est constaté en province du Luxembourg par rapport aux autres provinces étant donné le faible nombre d'observations.

L'augmentation du prix moyen en province de Hainaut sur l'année 2018 est liée à l'évolution des prix dans les communes de Charleroi, de Mons et de La Louvière affichant une augmentation entre +3,8% et +6,4%.

Par rapport au prix moyen en Région wallonne (174.410 EUR) sur l'année 2018, seul le prix moyen d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+35,0%). Le prix moyen en province de Namur est au même niveau (-0,9%) tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont inférieurs de respectivement -4,2%, -9,5% et -20,8%.



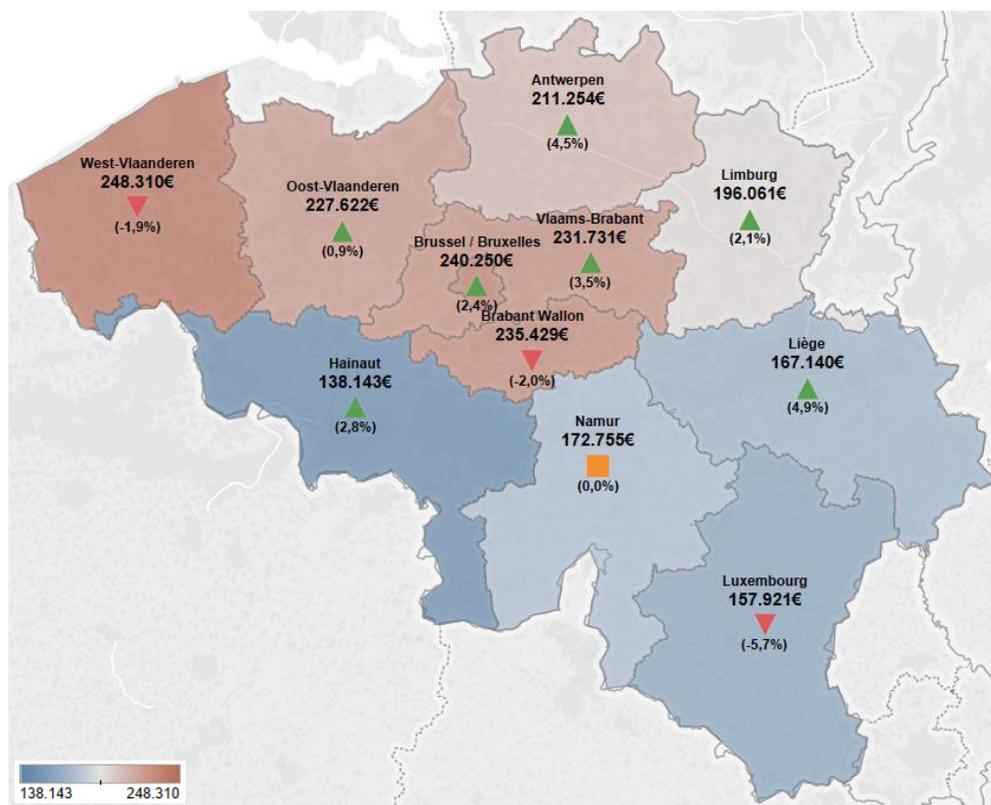
Graphique 35 : Prix moyens des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

En effectuant une comparaison sur plus long terme, nous constatons que les prix moyens des appartements sur l'année 2018 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation oscille autour des +12% à +13% pour les provinces de Luxembourg, de Brabant Wallon et de Liège. Les provinces de Namur et du Hainaut augmentent, quant à elle, de +7,9% et de +3,0% sur 5 ans.

Comme expliqué précédemment, ces augmentations sur un horizon de 5 ans doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique sur la même période, à savoir +7,0% (Source : Eurostat). Nous constatons en province de Hainaut que l'augmentation des prix n'est pas suffisante pour compenser l'inflation.

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. Nous comparons, ci-dessous, le prix moyen de l'année 2018 au prix moyen de 2017.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la couleur est brun-rouge foncé, plus un appartement dans cette province coûte cher, et inversement, plus la couleur est bleue foncé, plus un appartement dans cette province est bon marché. Ainsi, un appartement coûte, en moyenne, le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher en Hainaut. La province présentant l'augmentation la plus élevée est la province de Liège (+4,9%) lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre l'année 2018 et l'année 2017.

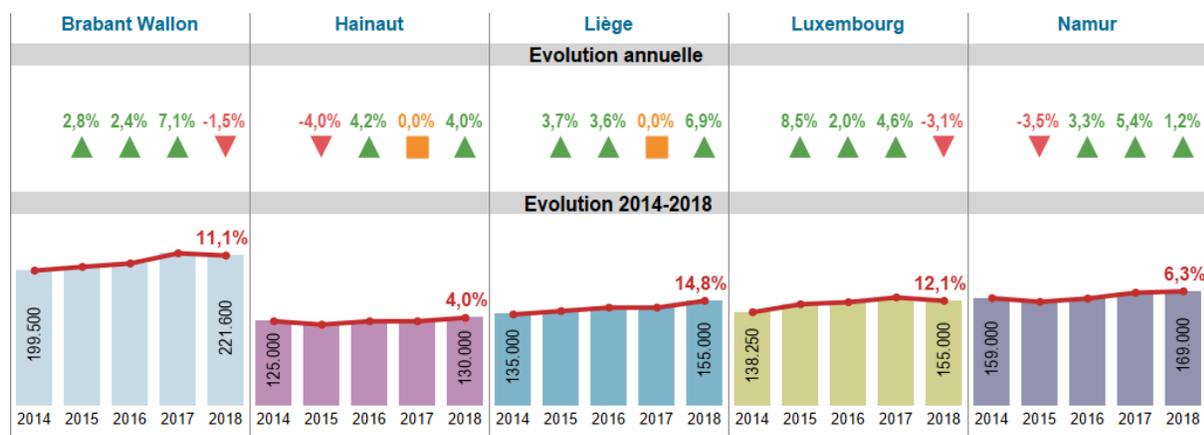


Graphique 36 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Le prix médian sur l'ensemble des **provinces wallonnes** reste stable (+0,0%) par rapport à l'année passée (graphique 34). Le prix moyen est de 160.000 EUR en 2018.

Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 37 ci-dessous. Les prix médians des appartements connaissent sur l'année 2018 une augmentation en province de Liège, de Hainaut et de Namur (entre +1,2% et +6,9%). Les prix médian en Brabant wallon et en province de Luxembourg diminuent, quant à eux, de respectivement -1,5% et -3,1%.



Graphique 37 : Prix médians des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

Le Brabant wallon et la province du Luxembourg rompent en 2018 avec la hausse qu'ils ont connue durant 4 ans consécutifs. La diminution du prix médian d'un appartement en Brabant wallon par rapport à l'année 2017 est concentrée sur les communes de Rixensart, Tubize, Wavre, Waterloo et la Hulpe.

En province du Luxembourg, la diminution du prix médian des appartements est généralisée sur l'ensemble de la province, à l'exception de l'arrondissement d'Arlon pour lequel le prix moyen y est stable (+0,1%). Une plus grande variation du prix médian d'un appartement est constaté en province de Hainaut par rapport aux autres provinces.

L'augmentation du prix médian en province de Liège sur l'année 2018 est liée à l'évolution des prix dans les communes de Liège, de Esneux et de Visé affichant une augmentation entre +7,05% et +10,21%.

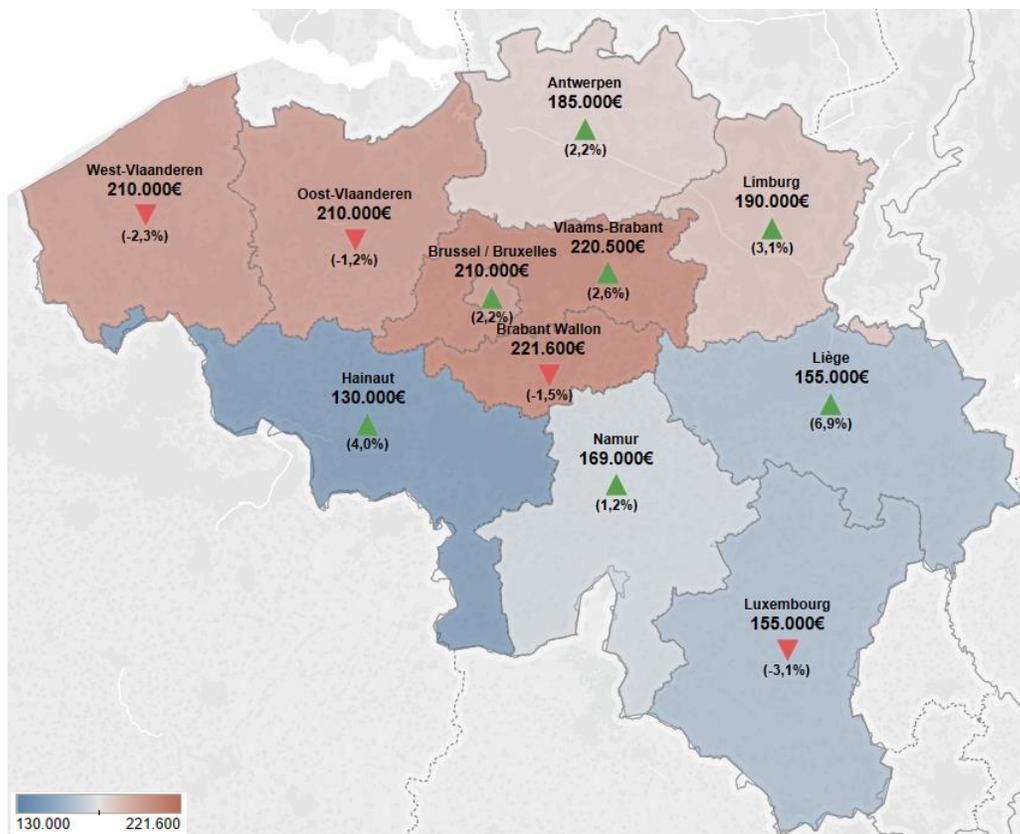
Par rapport au prix médian en Région wallonne (160.000 EUR) sur l'année 2018, seul le prix médian d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+38,5%) et à Namur (+5,6%). Tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont inférieurs de respectivement -3,1%, -3,1% et -18,8%.

En effectuant une comparaison sur plus long terme, nous constatons que les prix médians des appartements sur l'année 2018 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation oscille autour des +11% à +15% pour les provinces de Luxembourg, de Brabant Wallon et de Liège. Les provinces de Namur et du Hainaut augmentent, quant à elle, de +6,3% et de +4,0% sur 5 ans.

Comme expliqué précédemment, ces augmentations sur un horizon de 5 ans doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique sur la même période, à savoir +7,0% (Source : Eurostat). Nous constatons en province de Hainaut et de Namur que l'augmentation des prix n'est pas suffisante pour compenser l'inflation.

Enfin, nous ajoutons également deux cartes d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen et prix médian d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique (page suivante). Nous comparons, ci-dessous, le prix moyen de l'année 2018 au prix moyen de 2017. Nous exécutons la même chose pour le prix médian. Ceci permet de comparer la différence de prix qu'il peut subsister entre ces deux notions.

Un appartement coûte, en moyenne, le plus cher en Flandre Occidentale et le moins cher en Hainaut. La province présentant l'augmentation la plus élevée est la province de Liège (+4,9%) lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre l'année 2018 et l'année 2017. Les résultats finaux changent si nous prenons en compte le prix médian, le Brabant Wallon devient la province la plus cher.



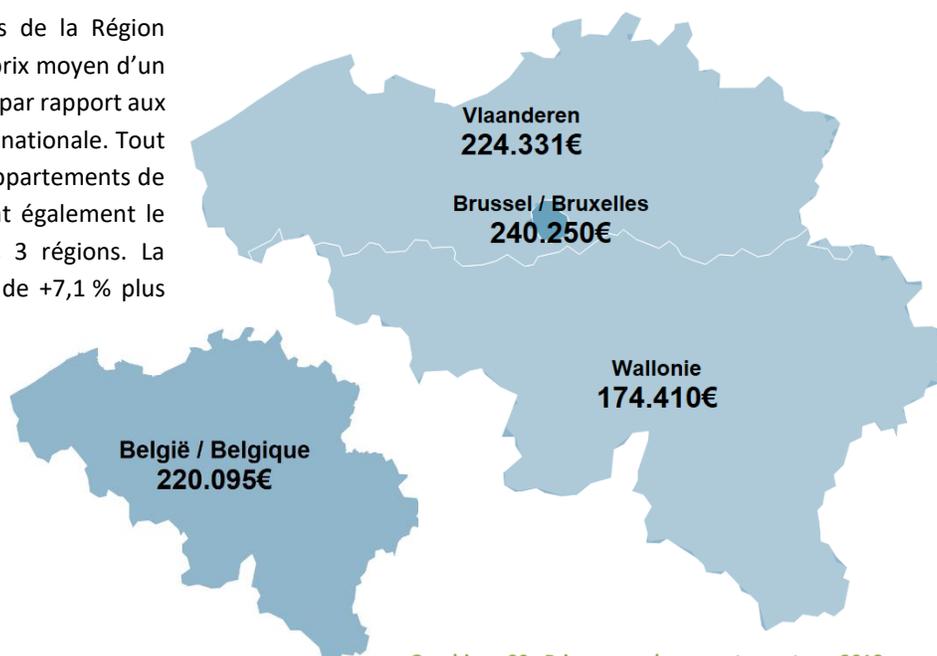
Graphique 38 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA RÉGION BRUXELLOISE

PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS EN RÉGION BRUXELLOISE

Avant de cibler les communes de la Région bruxelloise, nous rappelons le prix moyen d'un appartement et nous le situons par rapport aux autres régions et à la moyenne nationale. Tout comme pour les maisons, les appartements de la Région bruxelloise possèdent également le prix moyen le plus élevé des 3 régions. La moyenne de 240.250 EUR est de +7,1 % plus élevée que la moyenne flamande et de +37,8 % plus élevée que la moyenne wallonne. En comparaison avec la moyenne nationale, on paie à Bruxelles environ 20.000 EUR (ou +9,2 %) de plus pour un appartement.

Comme relaté précédemment, les appartements représentent environ deux tiers du marché immobilier résidentiel de la région bruxelloise.



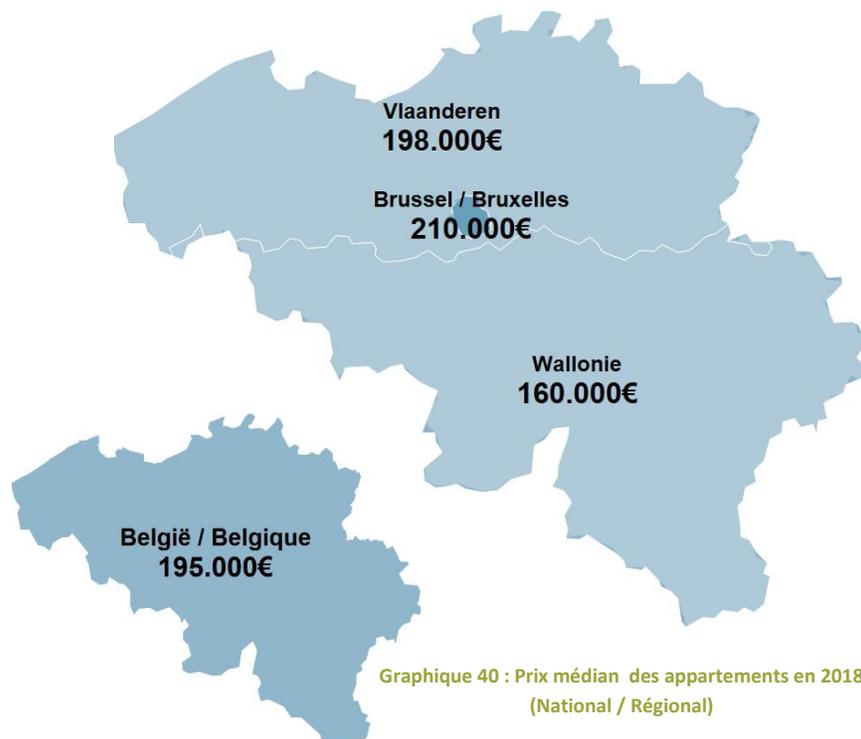
Graphique 39 : Prix moyen des appartements en 2018
(National / Régional)

PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS EN RÉGION BRUXELLOISE

Le prix médian d'un appartement en Région bruxelloise s'élève à 210.000 EUR en 2018. Il est de 15.000 EUR (ou + 7,7 %) plus élevé que le niveau national où 50 % des appartements se vendent à un prix plus faible ou égal à 195.000 EUR.

En comparaison avec la région flamande, la médiane bruxelloise est de +6,1 % plus élevée et de +31,3 % par rapport à la région wallonne.

Nous observons donc que le prix des appartements à Bruxelles est assez proche de celui dans les autres régions, contrairement à ce que nous avons constaté pour les maisons (voir plus haut). Tant au niveau du prix moyen que du prix médian, les différences régionales quant aux maisons sont beaucoup plus marquées.

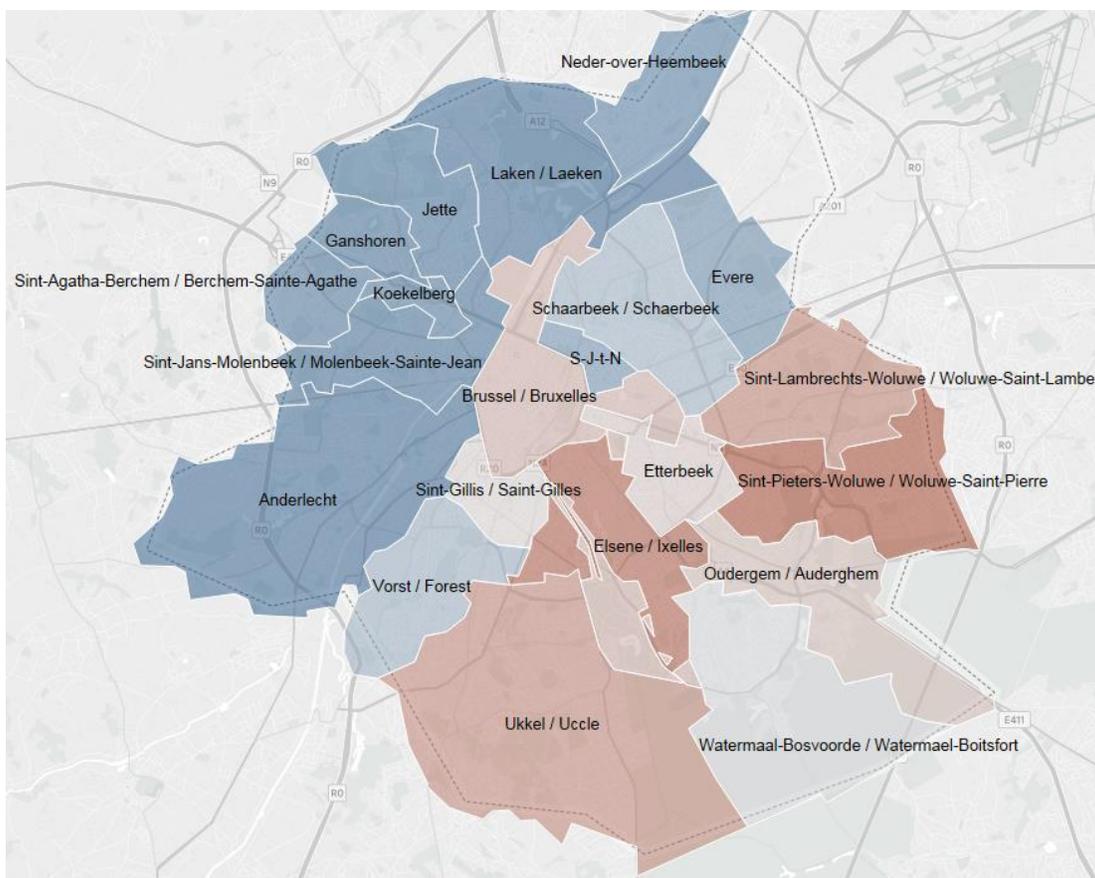


Graphique 40 : Prix médian des appartements en 2018
(National / Régional)

APERÇU AU NIVEAU DES COMMUNES

Tout comme pour les maisons, nous observons une grande diversification des prix des appartements au niveau des communes en région bruxelloise. La carte ci-dessous donne une première image de ces prix divergents. Les communes sont colorées en fonction du prix moyen d'un appartement dans cette commune. Plus le prix moyen est élevé, plus cette commune tirera vers le brun/rouge. Plus le prix moyen est faible, plus la couleur tirera vers le bleu.

Nous avons également opté pour une division complémentaire de Bruxelles-Ville sur la base du code postal. Haren n'a toutefois pas été affichée dû au nombre limité d'observations en 2018.



Graphique 41 : Carte d'aperçu des communes en Région bruxelloise sur la base du prix moyen d'un appartement en 2018

Sur la base du prix moyen d'un appartement, nous pouvons identifier plusieurs zones :

1. Les appartements les moins chers se trouvent au nord-nord-ouest de la région bruxelloise. Dans les communes telles qu'Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, Koekelberg, ... un appartement coûte en moyenne moins de 200.000 EUR.
2. Dans les communes situées au sud de la liaison ferroviaire Nord-Sud, à l'exception d'Ixelles et de Woluwé-Saint-Pierre, les appartements s'élèvent en moyenne entre 200.000 EUR et 300.000 EUR.
3. À Ixelles et Woluwé-Saint-Pierre, on vend en moyenne les appartements les plus chers. La moyenne y est supérieure à 320.000 EUR.

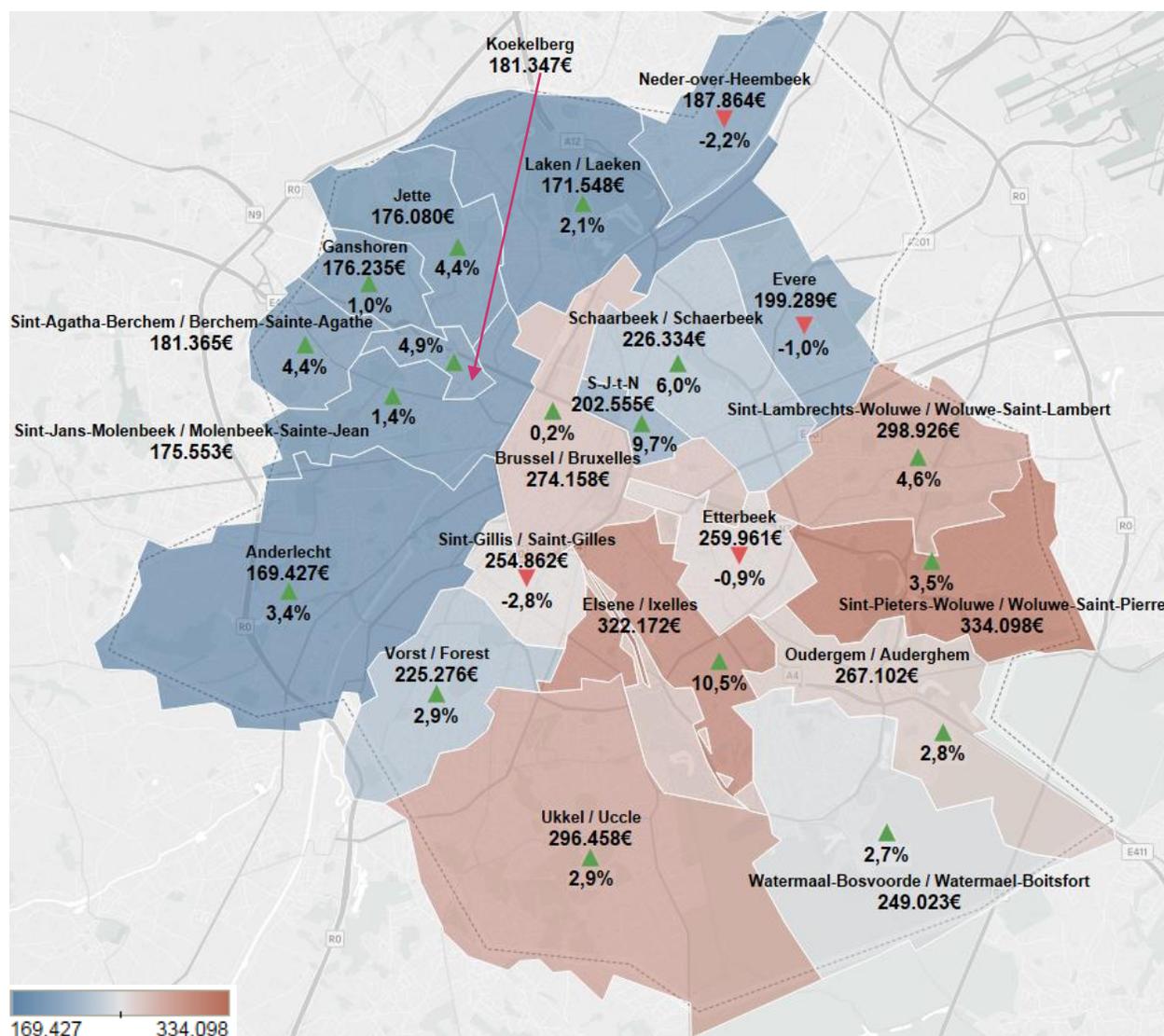
PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

Le prix moyen d'un appartement dans chaque commune bruxelloise en 2018 et son évolution par rapport à 2017 sont affichés sur la carte ci-dessous. Le code couleur fonctionne de la même façon que celui de la page précédente.

Les prix moyens d'un appartement en région bruxelloise varient de 169.427 EUR à Anderlecht à 334.098 EUR à Woluwé-Saint-Pierre. La moyenne d'Anderlecht est de 29,5 % moins élevée que la moyenne bruxelloise et la moyenne de Woluwé-Saint-Pierre est de +39,1 % plus élevée. Le prix moyen d'un appartement à Woluwé-Saint-Pierre est le 3^e plus élevé du pays. Seules les communes flamandes de Knokke et Heist enregistrent un prix moyen plus élevé.

10 communes sur 22 possèdent un prix moyen inférieur à la moyenne nationale pour un appartement.

En comparaison avec 2017, le prix moyen en Région bruxelloise a augmenté de +2,4 % (voir page 37). Nous observons une augmentation du prix moyen d'un appartement dans presque toutes les communes bruxelloises.



Graphique 42 : Carte avec prix moyen d'un appartement / évolution par rapport à 2017

Seules les communes d'Etterbeek, Evere, Neder-over-Heembeek et Saint-Gilles enregistrent une diminution d'environ -1 % à -3 %. Dans chacune de ces communes, cette diminution suit un prix moyen ascendant en 2017 allant de +4,5 % à +12 % (par rapport à 2016). Bien que la diminution à Neder-over-Heembeek ne soit pas importante, nous souhaitons signaler que le nombre de transactions des appartements y a été assez limité en 2018.

Les augmentations les plus importantes ont été enregistrées dans les communes de Saint-Josse-ten-Noode et d'Ixelles (+10 %). À Saint-Josse-ten-Noode, la commune la plus petite géographiquement, mais la plus densément peuplée de Bruxelles, le prix d'un appartement augmente pour la 2^e année consécutive. En 2017, le prix moyen y avait déjà augmenté de +15 % par rapport à 2016. De ce fait, la moyenne de 2018 dépasse pour la première fois les 200.000 EUR.

Après avoir subi une diminution en 2017, le prix moyen d'un appartement à Ixelles franchit à nouveau la barre des 300.000 EUR. En comparaison avec 2014, le prix moyen est de 57.000 EUR plus élevé. Nous verrons plus loin que les prix médians confirment ce marché des prix à la hausse.

Les communes de Schaerbeek et Forest sont les seules à augmenter pour la 5^e année consécutive. Les prix moyens d'un appartement s'y situent en 2018 aux alentours de 225.000 EUR, soit une croissance de plus de 30.000 EUR par rapport à 5 ans auparavant.

PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

La médiane des appartements situés en Région bruxelloise est passée de 205.500 EUR en 2017 à 210.000 EUR en 2018, soit une croissance de +2,2 %.

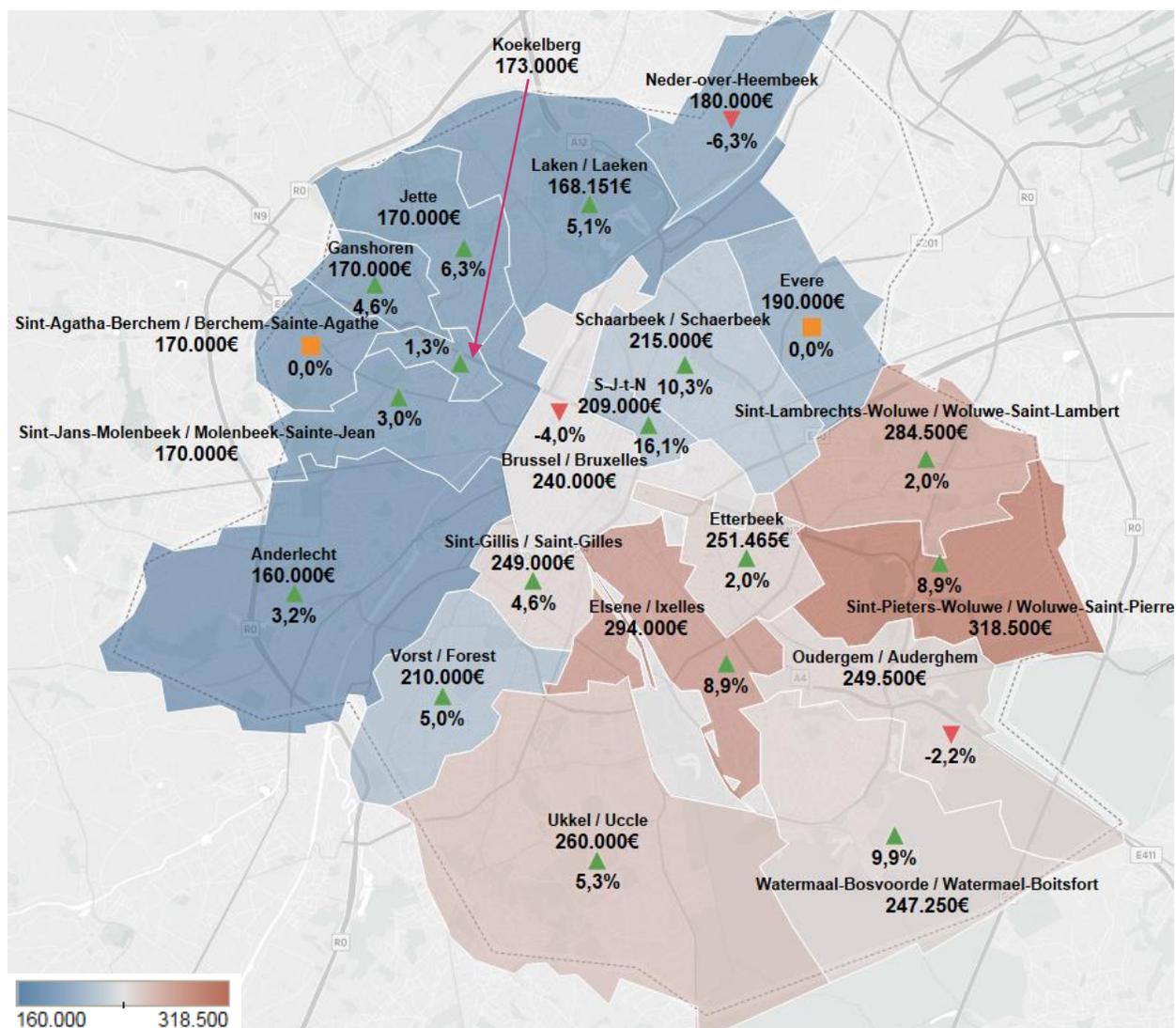
Au niveau des communes bruxelloises, le prix médian le plus bas se trouve à Anderlecht. 50 % des appartements se sont vendus à un prix inférieur à 160.000 EUR. La médiane la plus élevée de la région bruxelloise vaut presque le double du prix. Dans la commune résidentielle de Woluwé-Saint-Pierre, la médiane s'élève à 318.500 EUR.

En comparaison avec 2017, seules 3 communes ont subi une médiane à la baisse par rapport à l'année précédente. Il s'agit des communes de Neder-over-Heembeek, Bruxelles-Ville et Auderghem (-6,3 %, -4,0 % et -2,2 %). Le nombre de transactions des appartements à Neder-over-Heembeek est toutefois plutôt bas en 2018, ce qui peut donner une image faussée en termes d'évolution.

Dans les communes de Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Watermael-Boitsfort, Ixelles et Woluwé-Saint-Pierre, le prix médian augmente le plus (augmentation de +9 % à 16 %). À Saint-Josse-ten-Noode, la médiane s'élève en 2018 à 209.000 EUR contre 180.000 EUR en 2017. La médiane de cette commune avait également fortement augmenté en 2017. En comparaison avec 2014, la médiane est aujourd'hui de 50.000 EUR plus élevée. Nous avons observé plus haut que l'évolution des prix moyens avait également pris cette tendance positive.

La médiane de Schaerbeek franchit pour la première fois les 200.000 EUR et à Woluwé-Saint-Pierre, le prix médian d'un appartement dépasse pour la première fois les 300.000 EUR.

À Ixelles, Etterbeek, Ganshoren, Schaerbeek, Woluwé-Saint-Lambert et Forest, la médiane croît pour la 5^e année consécutive (excepté en 2015 et 2016, où la médiane s'est stabilisée respectivement à Schaerbeek et Woluwé-Saint-Lambert).



Graphique 43 : Carte avec prix médian d'un appartement / évolution par rapport à 2017

Le marché immobilier bruxellois a clairement le vent en poupe. Tant les prix moyens que les prix médians des maisons et des appartements ont connu une augmentation. Toutefois, cette évolution positive doit être considérée à la lumière d'une inflation moyenne de 2,2 % l'année précédente. En termes réels, le marché du logement croît de quelque +3 % et le marché des appartements connaît une stagnation.

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

Dans les graphiques ci-dessous, nous passons des prix moyens aux **prix médians** et à l'intervalle interquartile.

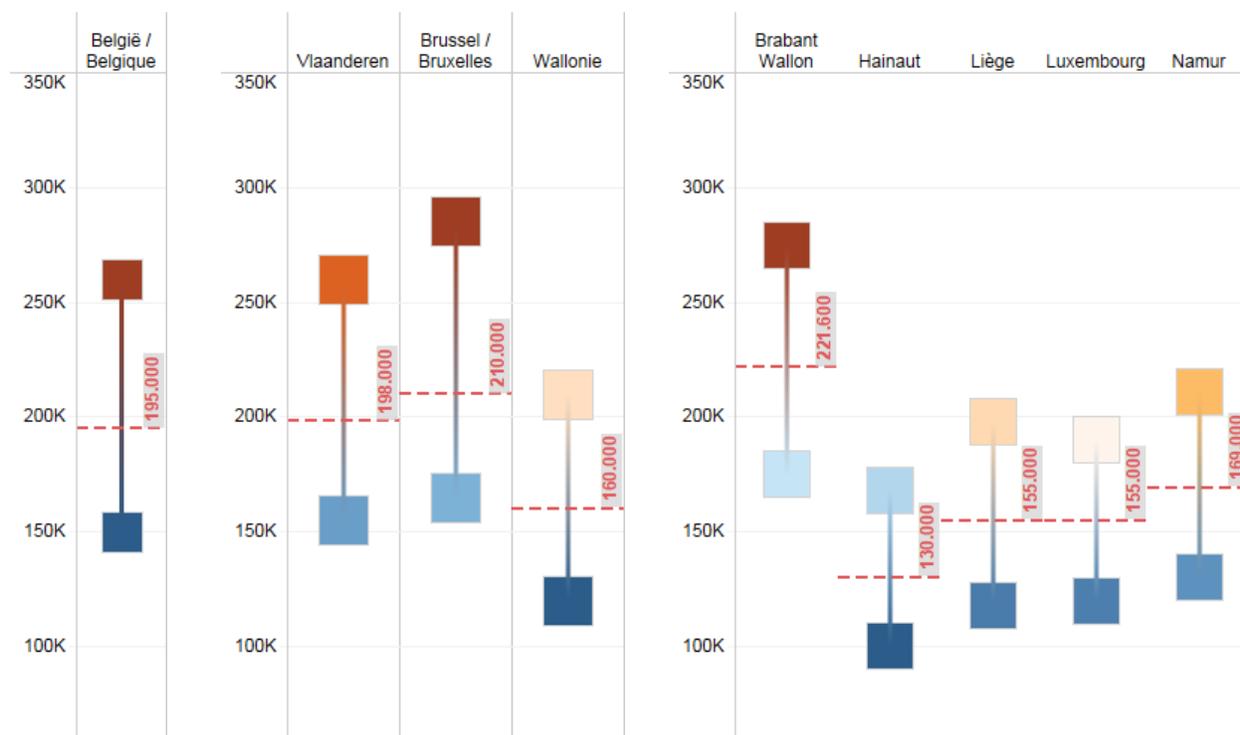
Pour rappel, en plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix comprenant 50 % des observations** autour de la médiane (intervalle interquartile). Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25 % des ventes les plus chères, ni des 25 % des ventes 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 de l'intervalle interquartile par commune, il est intéressant de positionner d'abord la médiane de la région bruxelloise par rapport aux médianes nationale et régionale.

Le prix médian pour la région de Bruxelles-Capitale est de 210.000 EUR et l'intervalle comprenant 50 % des observations est de 165.000 EUR - 285.000 EUR.

Cette comparaison est visible aux graphiques ci-dessous.



Les médianes par commune, le pourcentage de variation par rapport à 2017 et l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations sont résumés au tableau de la page 51.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

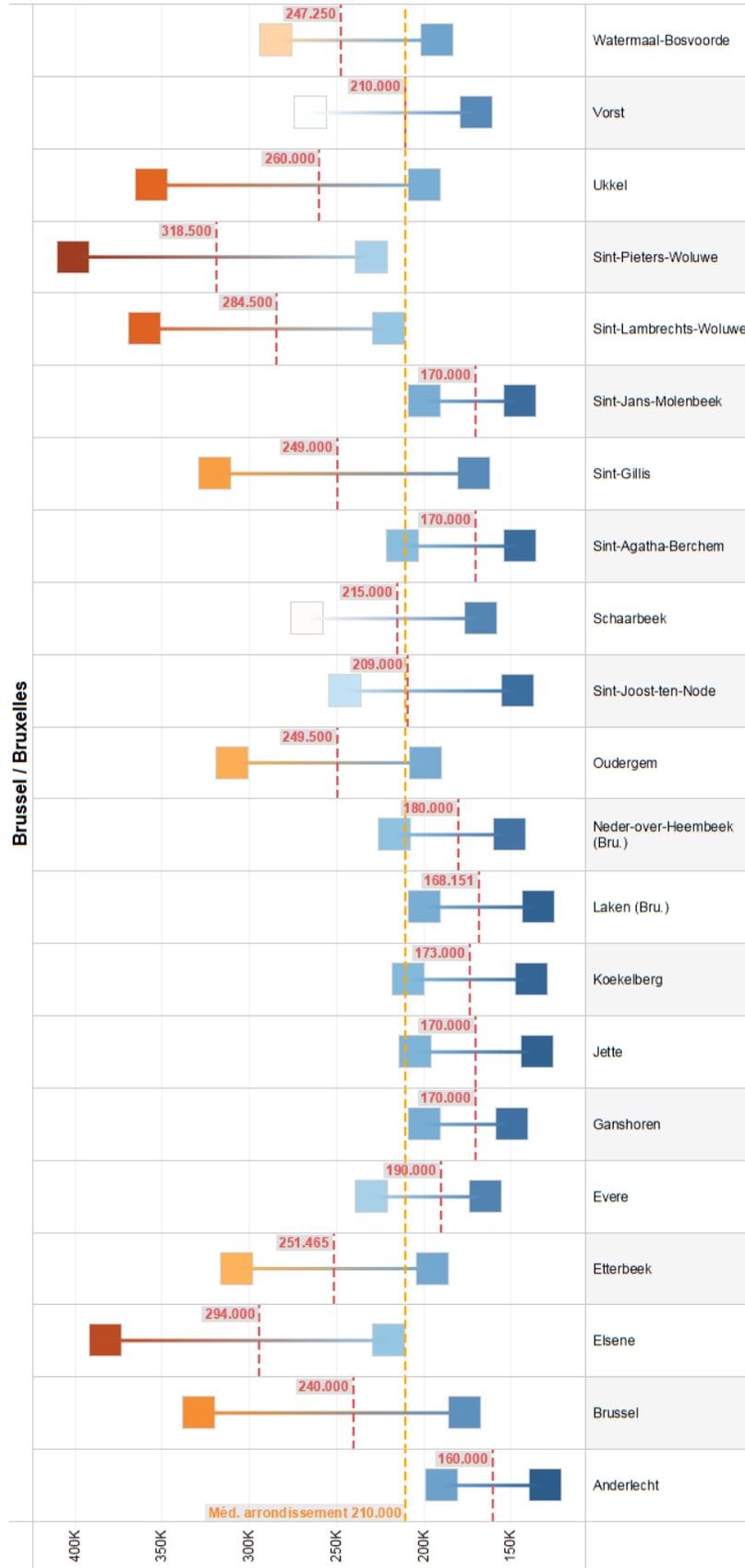
Le prix médian d'un appartement en Région bruxelloise s'élève à 210.000 EUR. Ce dernier est représenté par la ligne orange en pointillés au graphique de la page suivante.

Nous constatons que les communes qui enregistrent une médiane basse ont également en général une faible dispersion de l'intervalle comprenant 50 % des observations. À Anderlecht par exemple, cet intervalle se situe tout à fait en dessous du prix médian de la région bruxelloise et ses bornes inférieure et supérieure sont à respectivement 130.000 EUR et 190.000 EUR. Cela signifie que 50 % de tous les appartements se sont vendus à un prix se situant dans cet intervalle. Un petit intervalle signale un marché plutôt homogène. Nous observons également ce phénomène dans d'autres communes telles que Ganshoren, Jette, Koekelberg, Laeken, ...

Des communes telles que Bruxelles-Ville et Saint-Gilles connaissent une dispersion beaucoup plus grande. Le prix médian d'un appartement y dépasse celui de la Région bruxelloise, mais la borne inférieure de leur intervalle se situe sous le prix médian régional et la borne supérieure de l'intervalle 50 % est de quelque 150.000 EUR plus élevée. Le marché des appartements dans ces communes est fortement segmenté et comprend des appartements moins chers ou plus chers, en fonction du quartier par exemple.

Dans les communes possédant les médianes les plus chères, l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations autour de la médiane se situe tout à fait au-dessus de la médiane de la région bruxelloise. En 2018, au moins 75 % des appartements se sont donc vendus à un prix supérieur à 210.000 EUR. Nous observons ce phénomène par ex. à Ixelles, Woluwé-Saint-Lambert et Woluwé-Saint-Pierre. Les bornes supérieures de ces communes sont également les plus élevées.

Woluwé-Saint-Pierre possède la borne supérieure la plus élevée de la Région bruxelloise. 25 % des appartements se sont vendus à un prix supérieur à 401.500 EUR.



Graphique 44 : Présentation graphique de l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations (par commune)

APERÇU DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

Le tableau ci-dessous reprend les différentes communes de la Région bruxelloise. Pour chacune d'elles, les valeurs du prix moyen de 2017 et 2018 sont affichées et l'évolution entre 2017 et 2018 est faite au niveau des communes.

	2017			2018		
	Gemid. Regio / Moyen Région	Gemid. Gemeente / Moyen Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune	Gemid. Regio / Moyen Région	Gemid. Gemeente / Moyen Commune	% Gem. Gemeente / % Moy. Commune
Anderlecht	234.657	163.832		240.250	169.427	3,42%
Brussel / Bruxelles	234.657	273.518		240.250	274.158	0,23%
Elsene / Ixelles	234.657	291.443		240.250	322.172	10,54%
Etterbeek	234.657	262.240		240.250	259.961	-0,87%
Evere	234.657	201.276		240.250	199.289	-0,99%
Ganshoren	234.657	174.483		240.250	176.235	1,00%
Haren	234.657	193.794				
Jette	234.657	168.694		240.250	176.080	4,38%
Koekelberg	234.657	172.878		240.250	181.347	4,90%
Laken / Laeken	234.657	167.997		240.250	171.548	2,11%
Neder-over-Heembeek	234.657	192.150		240.250	187.864	-2,23%
Oudergem / Auderghem	234.657	259.860		240.250	267.102	2,79%
S-J-t-N	234.657	184.679		240.250	202.555	9,68%
Schaarbeek / Schaerbeek	234.657	213.510		240.250	226.334	6,01%
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	234.657	173.796		240.250	181.365	4,35%
Sint-Gillis / Saint-Gilles	234.657	262.310		240.250	254.862	-2,84%
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Sainte-Jean	234.657	173.109		240.250	175.553	1,41%
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	234.657	285.645		240.250	298.926	4,65%
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	234.657	322.818		240.250	334.098	3,49%
Ukkel / Uccle	234.657	288.221		240.250	296.458	2,86%
Vorst / Forest	234.657	218.962		240.250	225.276	2,88%
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	234.657	242.394		240.250	249.023	2,73%

Graphique 45 : Tableau du prix moyen par commune pour 2017 et 2018 (évolution par rapport à la commune)

APERÇU DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

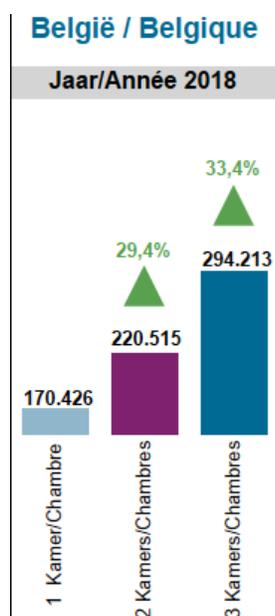
Le tableau ci-dessous reprend les différentes communes de la Région bruxelloise. Pour chacune d'elles, les valeurs des prix médians de 2017 et 2018 sont affichées et l'on expose également l'évolution entre 2017 et 2018 ainsi que l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations (bornes inférieure et supérieure).

	2017						2018								
	Médian Région / Médian Commune	Médian Commune / Gemeente / Gemeinde	% Méd. Gemeente / Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)	Médian Région / Médian Commune	Médian Commune / Gemeente / Gemeinde	% Méd. Gemeente / Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)	Médian Région / Médian Commune	Médian Commune / Gemeente / Gemeinde	% Méd. Gemeente / Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Bruxelles / Bruxelles	205.500	155.000		130.000	185.000	210.000	160.000	3,23%	130.000	190.000	210.000	160.000	3,23%	130.000	190.000
Anderlecht	205.500	250.000		175.000	335.000	210.000	240.000	-4,00%	176.250	329.250	210.000	240.000	-4,00%	176.250	329.250
Bruxelles / Bruxelles	205.500	270.000		200.000	350.000	210.000	294.000	8,89%	220.000	383.000	210.000	294.000	8,89%	220.000	383.000
Elsene / Ixelles	205.500	246.500		186.250	315.000	210.000	251.465	2,01%	195.000	307.500	210.000	251.465	2,01%	195.000	307.500
Ettrebeek	205.500	190.000		150.000	240.000	210.000	190.000	0,00%	164.500	230.000	210.000	190.000	0,00%	164.500	230.000
Evere	205.500	162.500		140.000	193.500	210.000	170.000	4,62%	149.250	200.000	210.000	170.000	4,62%	149.250	200.000
Ganshoren	205.500	195.000		175.000	221.574	210.000	170.000	6,25%	135.000	205.000	210.000	170.000	6,25%	135.000	205.000
Haren	205.500	170.750		139.250	198.750	210.000	173.000	1,32%	138.500	209.000	210.000	173.000	1,32%	138.500	209.000
Jette	205.500	160.000		130.000	193.000	210.000	168.151	5,09%	134.500	200.000	210.000	168.151	5,09%	134.500	200.000
Koekelberg	205.500	192.000		170.000	225.000	210.000	180.000	-6,25%	151.000	216.875	210.000	180.000	-6,25%	151.000	216.875
Laken / Laeken	205.500	255.000		191.000	310.000	210.000	249.500	-2,16%	199.000	310.250	210.000	249.500	-2,16%	199.000	310.250
Neder-over-Heembeek	205.500	180.000		148.250	230.625	210.000	209.000	16,11%	146.250	245.375	210.000	209.000	16,11%	146.250	245.375
Oudergem / Audergem	205.500	195.000		160.000	255.250	210.000	215.000	10,26%	167.000	267.000	210.000	215.000	10,26%	167.000	267.000
Schaerbeek / Schaarbeek	205.500	238.000		190.631	299.750	210.000	249.000	4,62%	171.250	320.000	210.000	249.000	4,62%	171.250	320.000
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	205.500	165.000		130.000	205.000	210.000	170.000	3,03%	145.000	200.000	210.000	170.000	3,03%	145.000	200.000
Sint-Gillis / Saint-Gilles	205.500	279.000		220.000	340.000	210.000	284.500	1,97%	220.000	360.000	210.000	284.500	1,97%	220.000	360.000
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Sainte-Jean	205.500	292.500		217.500	372.500	210.000	318.500	8,89%	230.000	401.500	210.000	318.500	8,89%	230.000	401.500
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	205.500	247.000		187.500	340.000	210.000	260.000	5,26%	200.000	356.500	210.000	260.000	5,26%	200.000	356.500
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	205.500	200.000		166.000	248.750	210.000	247.250	5,00%	170.000	265.000	210.000	247.250	5,00%	170.000	265.000
Ukkel / Uccle	205.500	225.000		160.000	277.500	210.000	247.250	9,89%	192.500	285.000	210.000	247.250	9,89%	192.500	285.000
Vorst / Forest	205.500	195.000		175.000	221.574	210.000	170.000	6,25%	135.000	205.000	210.000	170.000	6,25%	135.000	205.000
Watermaai-Bosvoorde / Watermaai-Boltsfort	205.500	170.750		139.250	198.750	210.000	173.000	1,32%	138.500	209.000	210.000	173.000	1,32%	138.500	209.000

Graphique 46 : Tableau avec prix médian par commune pour 2017 et 2018 (évolution par rapport à la commune)

APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL



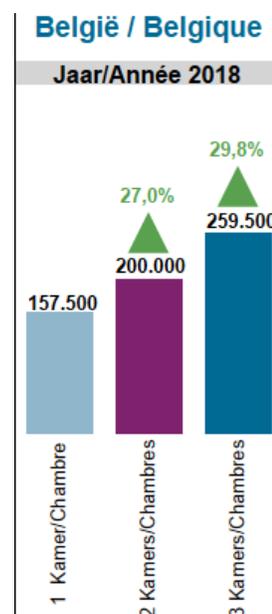
Graphique 47 : Prix moyen des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

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 2018, un appartement à 2 chambres coûte en **Belgique** en moyenne 29,4 % en plus qu'un appartement à 1 chambre (+ 50.000 EUR) et de même, un appartement à 3 chambres coûte en moyenne 33,4 % de plus qu'un à 2 chambres (+74.000 EUR).

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL

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



Graphique 48 : Prix médian des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

ÉVOLUTION PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL

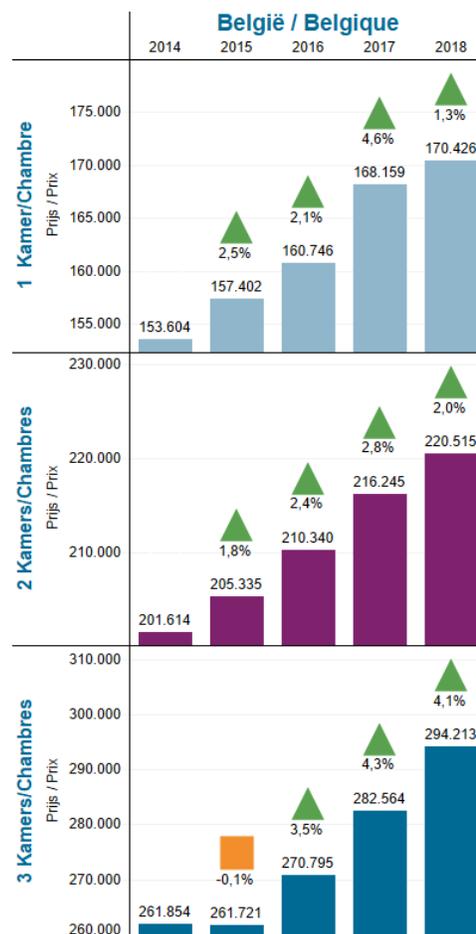
Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. Si ce n'est la stabilité constatée entre 2014 et 2015 pour les appartements à 3 chambres.

L'évolution des prix moyens entre 2014 et 2018 est plus importante pour les appartements 3 chambres (+12,4%), suivi des appartements 1 chambre (+11,0%) et pour finir par les appartements 2 chambres (+9,4%). Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique (+7,0%) sur cette même période.

ÉVOLUTION PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL



Graphique 50 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

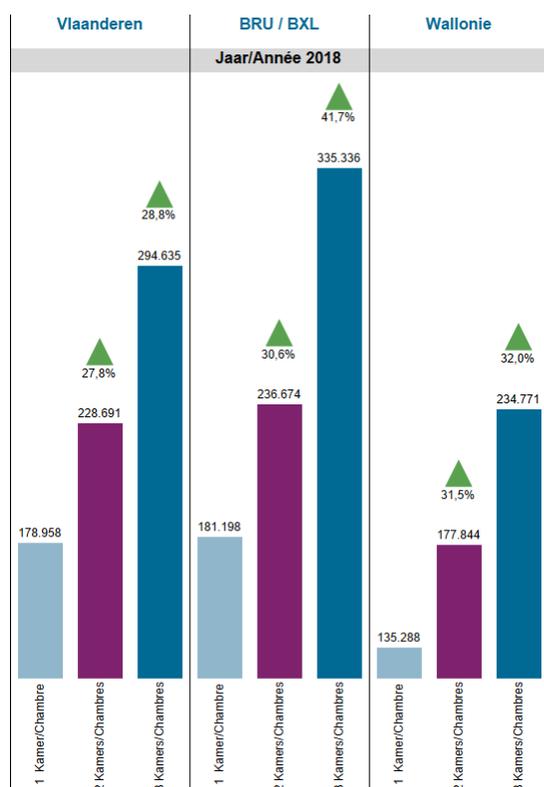


Graphique 49: Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

Comme le montre le graphique de gauche, l'augmentation du prix médian des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. Si ce n'est la stabilité constatée entre 2014 et 2015 pour les appartements à 2 chambres et la légère diminution pour les appartements à 3 chambres sur cette même période.

L'évolution des prix médian entre 2014 et 2018 est plus importante pour les appartements 3 chambres (+12,8%), suivi des appartements 1 chambre (+11,1%) et pour finir par les appartements 2 chambres (+8,1%). Ces augmentations sont semblables à celles du prix moyen.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 51 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2018 par nombre de chambres

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 2018, le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 chambre à 2 ou de 2 chambres à 3 oscille entre 28% et 42% au niveau régional.

Il est intéressant de remarquer qu'un surplus en moyenne de 41,7% (+98.662 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

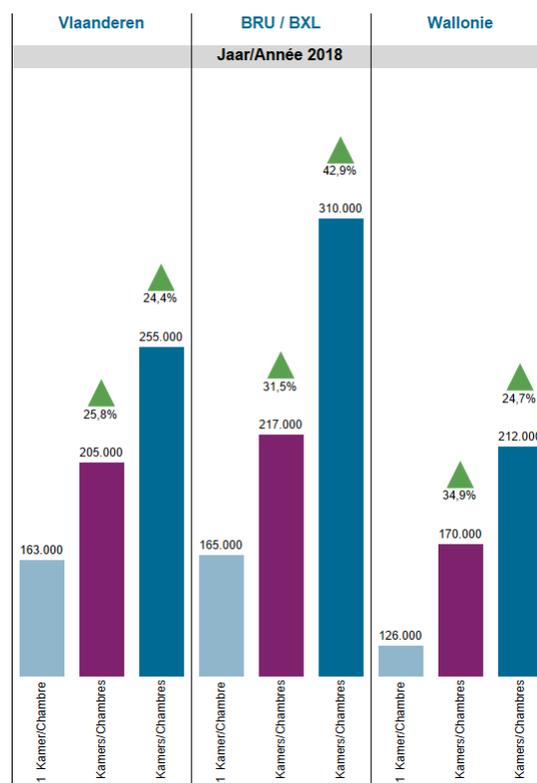
En Wallonie, le prix d'un appartement 2 chambres, permet d'obtenir un appartement 1 chambre à Bruxelles et en Flandre. Tandis qu'un appartement 3 chambres a pour valeur un appartement 2 chambres.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL

Pour 2018, le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 chambre à 2 ou de 2 chambres à 3 oscille entre 24% et 43% au niveau régional.

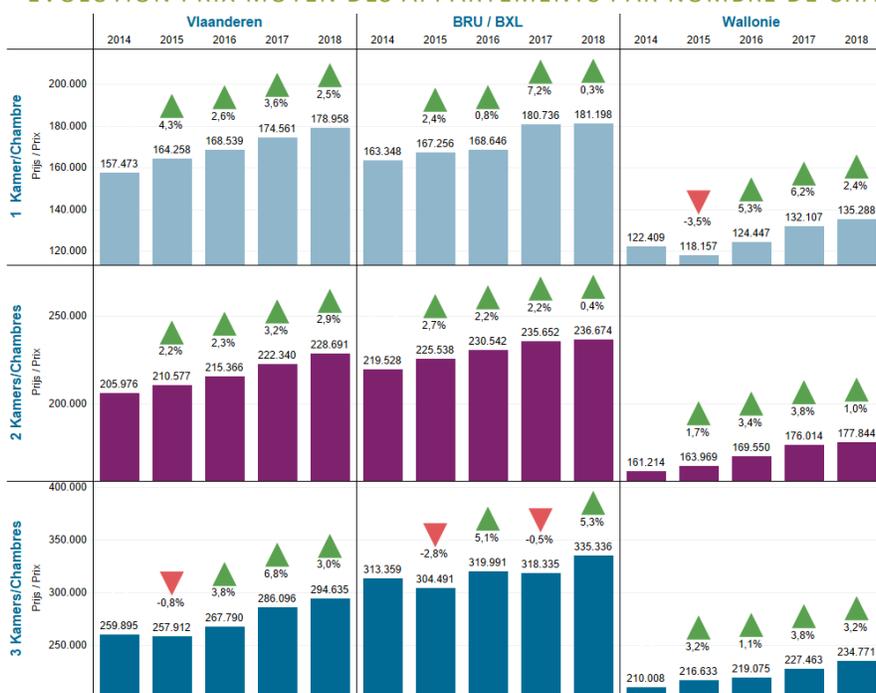
Il est intéressant de remarquer qu'un surplus de 42,9% (+93.000 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

En Wallonie, le prix d'un appartement 2 chambres, permet d'obtenir un appartement 1 chambre à Bruxelles et en Flandre. Tandis qu'un appartement 3 chambres a pour valeur un appartement 2 chambres.



Graphique 52 : Prix médian des appartements en Belgique par région en 2018 par nombre de chambres

ÉVOLUTION PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL



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 53, et ce sur les 3 régions du pays (excepté 2015 en Wallonie).

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.

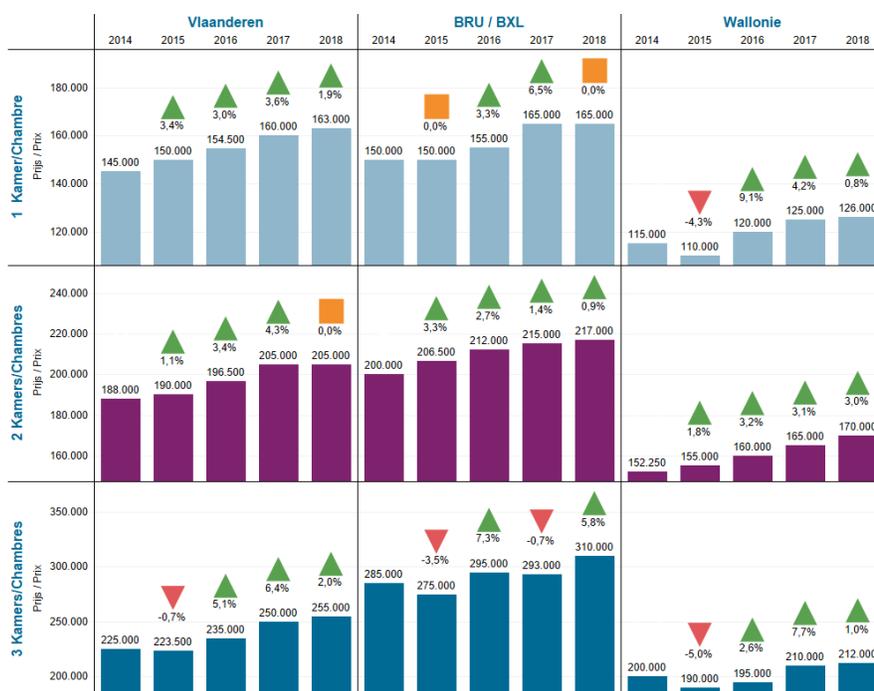
Pour la région bruxelloise et la région flamande, l'évolution du prix moyen d'un appartement 1

Graphique 53 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par région par nombre de chambres

chambre (+13,6%), entre 2014 et 2018, est plus importante que pour les appartements à 2 ou 3 chambres. Tandis que pour la région wallonne, ce sont les appartements 3 chambres qui connaissent une évolution plus importante sur cette même période (+11,8%).

ÉVOLUTION PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL

Pour la région bruxelloise, l'évolution du prix médian d'un appartement 1 chambre (+10,0%), entre 2014 et 2018, est plus importante que pour les appartements à 2 ou 3 chambres. Tandis que pour la région wallonne, ce sont les appartements 2 chambres (+11,7%) et pour la Flandre les appartements 3 chambres (+13,3%).

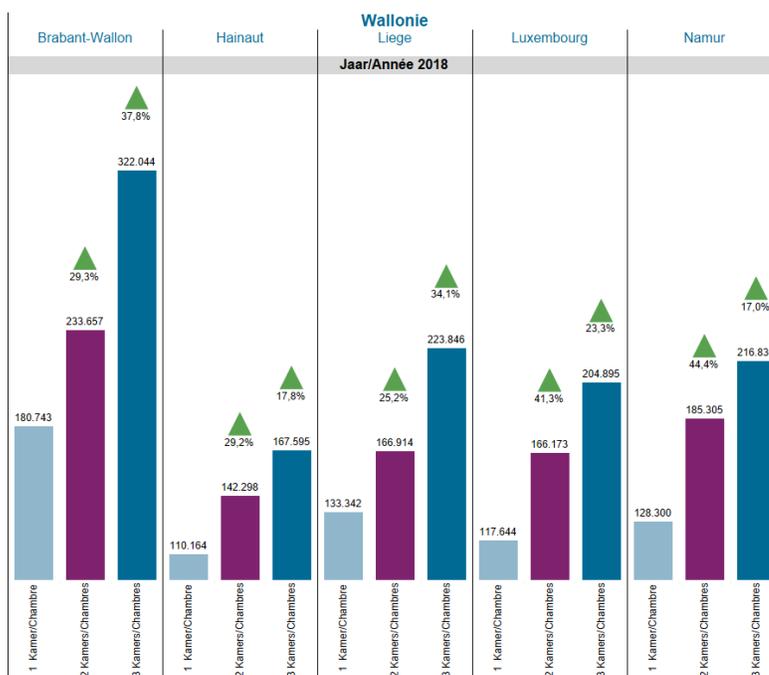


Graphique 54 : Évolution sur 5 ans des prix médians des appartements en Belgique par région par nombre de chambres

ÉVOLUTION PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – 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. C'est la seule province wallonne pour laquelle le prix moyen d'un appartement 1,2 ou 3 chambres est supérieur à la moyenne nationale.

En pourcentage, il faut compter de 25% à 44% 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 17% et 38%.

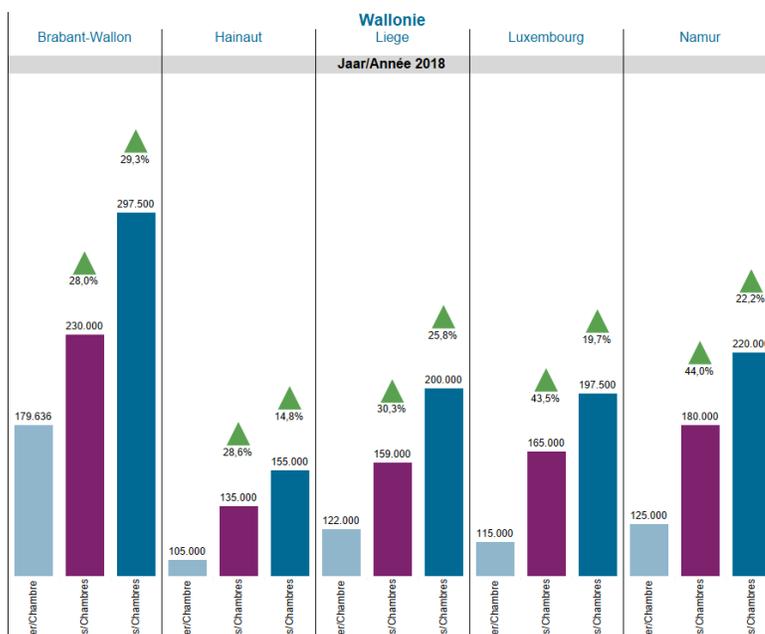


Graphique 55 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

Il est intéressant de pointer le cas de la province de Namur qui présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 chambre et 2 chambres le plus élevé sur les provinces belges (+44,4%) (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 dans les plus faibles (+17,0%).

ÉVOLUTION PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU PROVINCIAL

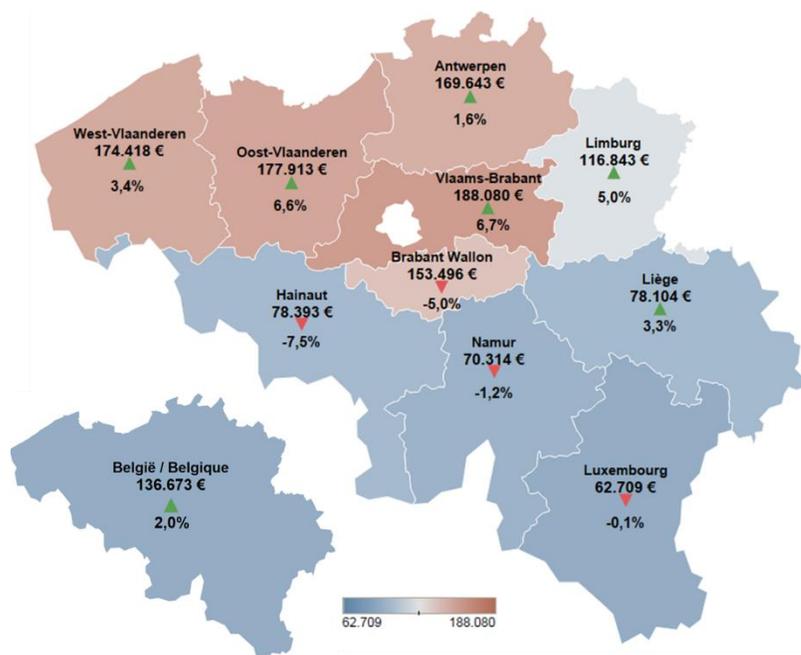
Le prix médian d'un appartement à 1 chambre en Brabant Wallon est supérieur ou équivalent au prix d'un appartement à 2 chambres dans les autres provinces. De même, le prix médian d'un appartement à 2 chambres y étant supérieur à celui d'un appartement à 3 chambres dans les autres provinces. C'est la seule province wallonne pour laquelle le prix médian d'un appartement 1,2 ou 3 chambres est supérieur à la médian nationale. En pourcentage, il faut compter de 28% à 44% 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 15% et 29%.



Graphique 56 : Évolution sur 5 ans des prix médians des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

TERRAIN À BÂTIR

PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR



Graphique 57 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

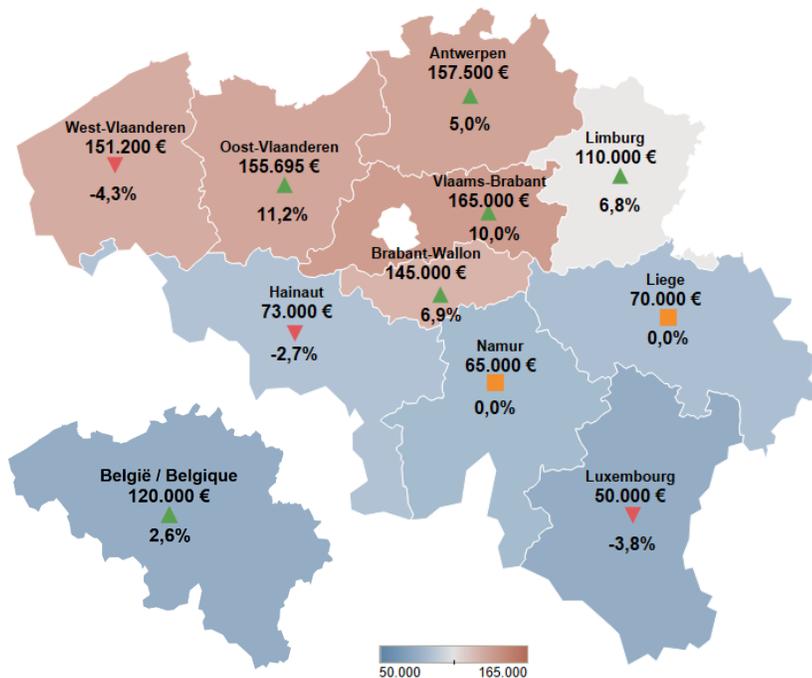
Seule les provinces de Namur, Hainaut et Brabant Wallon font figure d'exception. La croissance varie de +6,7% dans le Brabant Flamand à -7,5% dans le Hainaut.

Bruxelles n'est pas représenté suite au nombre restreint d'observations au niveau terrain à bâtir.

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

En 2018, le prix médian en Belgique s'élève à 120.000 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 50.000 EUR en province du Luxembourg à 165.000 EUR en Brabant Flamand, soit respectivement de -58,3% de moins à +37,5% de plus que la médiane nationale.

En région wallonne, il faut compter environ 50.000 EUR en moins pour acheter un terrain à bâtir comparé à l'ensemble de la Belgique (-41,7%).



Graphique 58 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

La graphique 57 présente l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir dans les différentes provinces de Belgique et au niveau national. Nous comparons le prix moyen de 2018 à celui de 2017.

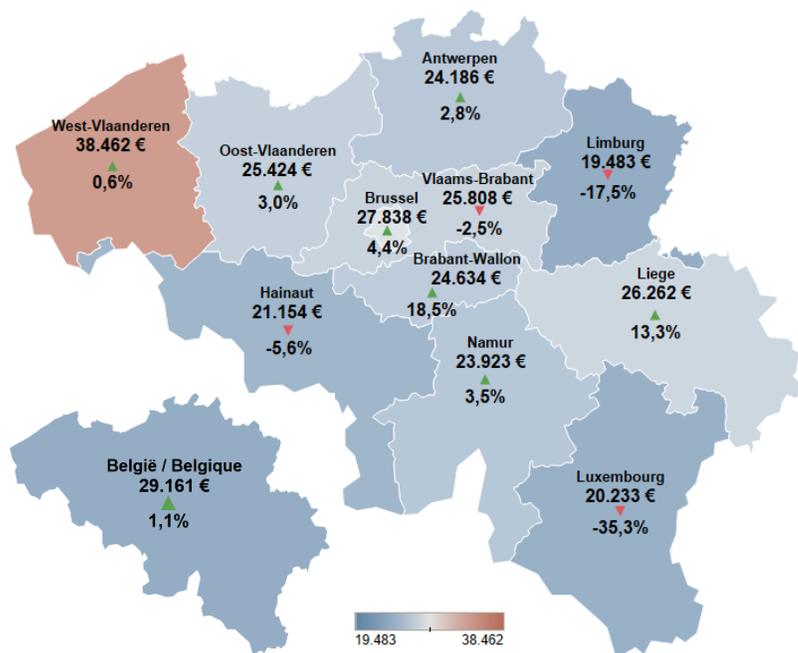
Le prix moyen en Belgique s'élève en 2018 à 136.673 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 62.709 EUR au Luxembourg à 188.080 EUR en Brabant Flamand. Ces prix sont respectivement de -54,4% en dessous et de +37,5% au dessus que la moyenne nationale.

Un terrain à bâtir coûte en moyenne en Flandre beaucoup plus cher qu'en Wallonie. En Flandre Occidental et en Flandre Oriental, le prix franchit pour la première fois les 170.000 EUR. En Wallonie, à l'exception du Brabant wallon, le prix moyen d'un terrain à bâtir est fortement inférieur à la moyenne nationale.

En comparaison à 2017, dans chaque province en 2018 le prix moyen des terrains à bâtir augmente.

GARAGES

PRIX MOYEN DES GARAGES



Graphique 59 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)

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

La graphique 59 présente l'évolution du prix moyen d'un garage dans les différentes provinces de Belgique et au niveau national.

Le prix moyen en Belgique s'élève en 2018 à 29.161 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 19.483 EUR au Limbourg à 38.462 EUR en Flandre Occidentale. Ces prix sont respectivement de -33,2% en-dessous et de +31,9% au-dessus de la moyenne nationale.

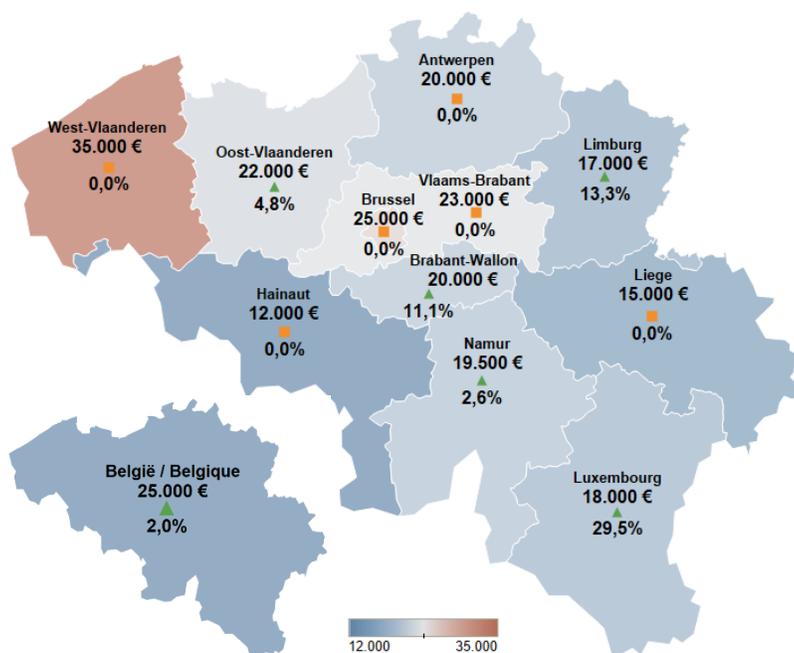
Un garage coûte en moyenne le plus cher à la côte. En province de Liège, le prix franchit pour la première fois les 26.000 EUR, et les garages y sont vendus au prix le plus élevé en Wallonie. En région wallonne, le prix moyen d'un garage est plus faible qu'au niveau national.

L'évolution des prix au Luxembourg doit être nuancée en raison d'un nombre restreint d'observations.

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

En 2018, le prix médian en Belgique s'élève à 25.000 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 12.000 EUR en province du Hainaut à 35.000 EUR en province de Flandre occidentale, soit respectivement de -52,0% en-dessous à +40,0% au-dessus que la médiane nationale.

En région wallonne, il faut compter environ, 10.000 EUR de moins pour acheter un garage comparé au niveau national (-40,0%).



Graphique 60 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)