



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Ventes Notariales de Bruxelles (NVN) – Conseil francophone de la Fédération du Notariat
En collaboration avec l'UCL (service statistiques)

Conférence de presse du 09.02.2010

L'évolution des prix de l'immobilier bruxellois en 2009

« L'immobilier résiste à la crise »

par Me Gaétan Bleeckx, notaire à Saint-Gilles
et Me Robert Langhendries, notaire à Uccle

- I. Introduction (Gaétan Bleeckx)
- II. Tableaux des évolutions – Exemples de prix obtenus (Robert Langhendries)
- III. Commentaires – Tendances - Conclusions (Gaétan Bleeckx)

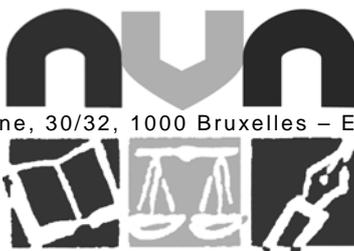
I. Introduction (par Me Gaétan Bleeckx)

Bienvenue dans les salles de Ventes de NVN pour notre 6^{ème} rendez-vous annuel (depuis 2005) destiné à vous présenter les prix de vente obtenus tout au long de 2009 pour le marché immobilier bruxellois.

Cette Conférence est organisée par NVN qui une société de services internes aux Notaires, dont l'objet est d'offrir aux 120 études notariales bruxelloises, ainsi qu'aux notaires du Brabant Wallon et du Brabant flamand :

- un service relatif à l'organisation des ventes publiques
- un fichier de points de comparaison, alimenté par tous les notaires concernés, sur base des résultats figurant dans les actes signés.

Comme chaque année, nous parlons exclusivement de prix réellement obtenus et non de prix demandés par vendeurs, contrairement à d'autres indices.



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Cette étude est réalisée :

- avec le soutien du Conseil francophone de la Fédération Royale du Notariat Belge (FRNB), puisque les différentes provinces francophones présentent toute cette semaine leurs propres chiffres à la presse ;
- et pour la 3^{ème} année consécutive avec la collaboration d'un Professeur de Statistiques de l'UCL, qui a analysé nos chiffres bruts et a vérifié la représentativité statistique pour chaque type de bien pour chaque Commune ; ce qui fait que, comme chaque année, dans le tableau qui vous sera présenté dans quelques minutes, figurent certaines cases intitulées « chiffres non communiqués ».

Depuis près d'un an, beaucoup de choses ont été écrites et dites sur l'évolution de l'immobilier.

Pour les uns, il est en train de s'effondrer. Pour d'autres, il résiste bien et représente de plus en plus une valeur sûre compte tenu du contexte économique actuel.

Durant l'année 2009, nous avons traversé des périodes très variables avec d'abord une baisse puis une hausse de l'activité dans les études notariales.

Les chiffres que nous allons vous présenter démontrent en tout cas qu'il est bon de ne pas se fier à une « impression » de crise immobilière, ni au catastrophisme général souvent de mise actuellement. Mais plutôt de s'en tenir concrètement aux chiffres, ce qui constitue finalement la seule chose qui intéresse vraiment le « consommateur immobilier ». Cela n'est possible qu'avec du recul et en reprenant des chiffres sur une année complète,

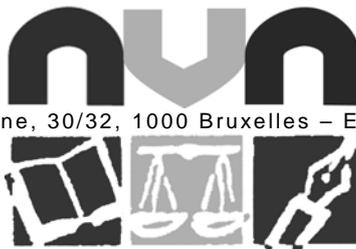
Une nouveauté en 2009 : **le baromètre des Notaires**, nouvel outil moderne au service du grand public, créé par la FRNB en août 2009, qui reflète notamment tous les 3 mois **l'indice notarial immobilier** c.à.d. l'évolution de l'activité immobilière et des prix, et qui permettra dans l'avenir de compléter, au niveau national et régional, l'analyse en profondeur que nous réalisons une fois l'an, Commune par Commune et par catégorie de biens.

Me Robert Langhendries va maintenant vous présenter les différents tableaux d'évolution des prix par catégorie de biens et par Commune, en les illustrant par quelques immeubles représentatifs vendus en ventes publiques.

Je reprendrai ensuite la parole pour analyser les tendances, tirer les conclusions et tenter de déduire un pronostic pour 2010.

Après notre exposé nous serons tous deux à votre disposition pour les questions.

+++++



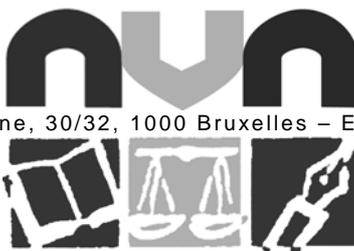
rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

II Tableaux des évolutions – Exemples de prix obtenus (par Me Robert Langhendries)

Catégorie 1 : Maisons unifamiliales

- Sur l'ensemble de la Région, ces biens connaissent une **baisse de 6,5 % en 2009** par rapport à 2008 (nous avons observé un recul de - 2 % il y a un an) ;
- Une maison coûte **de moyenne 300.000 €** à Bruxelles, et plus précisément de 210.000 € à Molenbeek à 412.500 € à Woluwe-St-Pierre ;
- Toutes les Communes, sans exception, sont à la baisse, sauf Jette (+ 2 %) ; certaines résistent bien (Schaerbeek, Molenbeek, Neder-over-Heembeek, Evere, Auderghem) ; d'autres piquent nettement du nez, telles Laeken (- 8 %), Ixelles et Woluwe-St-Pierre (- 10 %), Uccle (- 12 %), et surtout Saint-Gilles (- 20 %) et Berchem-Ste-Agathe (- 21 %) ;

	
<p>Uccle, avenue Wellington, 116 Maison d'habitation Vendue 615.000 euros Estimation: 570.000 euros Etat : très bon état</p>	<p>Wol.-St-Pierre, rue du Collège St-Michel, 97 Maison d'habitation Vendue 460.000 euros Estimation : - Etat : à rénover</p>
	
<p>Schaerbeek, avenue Chazal, 147 Maison d'habitation Vendue 625.000 euros Estimation : 600.000 euros Etat : Bon état</p>	<p>St-Gilles, rue de l'Hôtel des Monnaies, 151 Maison d'habitation Vendue 375.000 euros Estimation : - Etat : bon état</p>

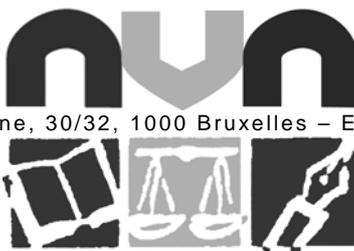


rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Catégorie 2 : Maisons de commerce et de rapport

- Cette 2^e catégorie baisse également, et ce en moyenne **de 5 %** sur les 19 Communes bruxelloises ;
- Le prix moyen de cette catégorie, il est vrai assez hétéroclite dans la mesure où elle regroupe des biens de tailles – et donc de valeurs – très différentes, s'établit à **350.000 €** et va de 255.000 €(Schaerbeek) à 475.000 €(Bruxelles-Ville) ;
- Pour cette catégorie, le nombre de transactions est faible pour beaucoup de Communes, de sorte que nous ne présentons des chiffres significatifs que pour 7 d'entre elles ;

	
<p>Anderlecht, rue Léon Delacroix, 16 Immeuble de rapport de 7 appartements Vendu 541.200 euros Estimation: 490.000 euros Etat : A rénover</p>	<p>Saint-Gilles, rue de la Source, 99 Immeuble de rapport de 4 appartements Vendu 740.000 euros Estimation : 530.000 euros Etat : A rénover</p>



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Catégorie 3 : Flats ou appartements à 1 chambre

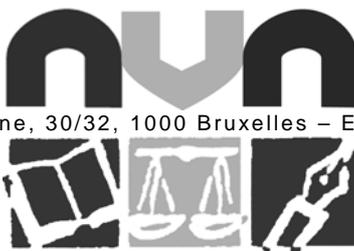
- 13 Communes sont ici retenues, pour lesquelles les chiffres traduisent une **baisse moyenne plus modérée de 2,7 %** des prix par rapport à 2008 ;
- Prix moyen sur ces 13 Communes retenues pour un flat ou un petit appartement à 1 chambre : **123.000 € soit 2.700 €/ m²** si l'on retient une superficie d'environ 45 m² pour ce type de biens ;
- Plus précisément, il faut compter de 100.000 € à Jette (2.200 €/ m²) à 150.000 € à Ixelles (3.300 €/ m²), qui reste cette année encore la Commune la plus chère pour cette catégorie ;
- Ixelles, en outre, est une des 2 Communes où les prix ne baissent pas (0 %), avec l'exception notable que représente Uccle (+ 12,5 %), tandis que Forest (- 10 %), Jette (- 11,5 %), Woluwe-St-Lambert (-13,5 %) et surtout Saint-Gilles (- 18 %) connaissent des évolutions peu favorables ;
- La relative bonne tenue de cette 3^e catégorie peut s'expliquer par le fait qu'elle intéresse beaucoup de petits investisseurs, déçus par le manque de performance des placements bancaires et boursiers ;



Ixelles, avenue Armand Huysmans, 219
Appartement 1 chambre
Vendu 185.000 euros
Estimation : 185.000 euros
Etat : A rénover



Woluwe-St-Pierre, rue André Fauchille, 1B
Appartement 1 chambre
Vendu 139.000 euros
Estimation : 150.000 euros
Etat : A rénover

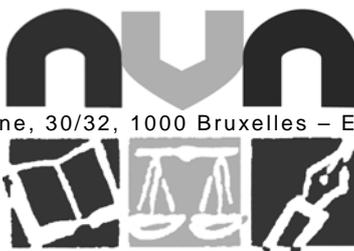


rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Catégorie 4 : Appartements à 2 chambres

- Pour ces biens, par contre, les résultats sont pratiquement stables (- **0,4 % de moyenne** pour les 19 Communes concernées) ;
- Avec un **prix moyen de 175.000 €** on se situe à une valeur moyenne de **2.300 €/ m²** si l'on considère qu'un appartement 2 chambres a une superficie de 75 m² en moyenne ;
- Quelques Communes offrent cependant des prix moyens bien plus élevés : Bruxelles-Ville, Ixelles, et surtout Woluwe-St-Pierre, qui passe en tête de classement, où les prix varient de 230.000 € à 245.000 €, soit de 3.000 € à 3.250 €/ m² ;
- Au niveau des évolutions des prix, on remarque des variations qui partent en tous sens : Ixelles, Uccle, Woluwe-St-Pierre, Bruxelles-Ville et surtout Berchem-Ste-Agathe connaissent des hausses de prix de 10 % à 15 %, tandis que Auderghem, Etterbeek surtout Saint-Gilles (qui décidément s'en sort mal en 2009) plongent entre - 10 % et - 15 % ;

	
Uccle, avenue de Messidor, 196 Appartement 2 chambres Vendu 250.000 euros Estimation : - Etat : Bon état	Ixelles, place Albert Leemans, 13-14 Appartement 2 chambres Vendu 281.000 euros Estimation : 185.000 euros Etat : Très bon état

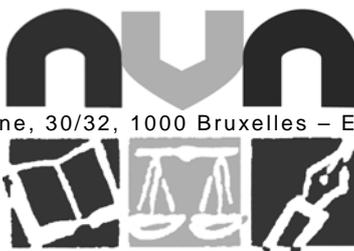


rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Catégorie 5 : Appartements à 3 chambres ou plus

- Ici également, les prix sont stables sur l'ensemble de la Région : + **0,3 % de moyenne** en 2009 ; ils concernent 9 Communes bruxelloises ;
- Les évolutions de Commune à Commune sont également très contrastées pour cette catégorie, puisque l'on observe des baisses de – 4 % (Evere) à – 7 % (Uccle) et – 8 % (Woluwe-St-Lambert) d'un côté, et des hausses de prix jusqu'à + 12 % (Ixelles), + 13 % (Woluwe-St-Pierre) et même + 17 % à Schaerbeek ;
- Le coût moyen d'un grand appartement à Bruxelles se situe à environ 260.000 €; il varie de 170.000 € - 180.000 € à Anderlecht, Molenbeek ou Evere, à 300.000 € à Uccle, 350.000 € à Bruxelles-Ville et Woluwe-St-Pierre et même 380.000 € à Ixelles, qui se maintient en tête de course depuis l'année passée ;

	
Uccle, rue Basse, 19 Appartement 3 chambres Vendu 351.000 euros Estimation : 190.000 euros Etat : Parfait état	Ixelles, place Stéphanie, 2 Appartement 3 chambres Vendu 270.000 euros Estimation : 270.000 euros Etat : A rénover



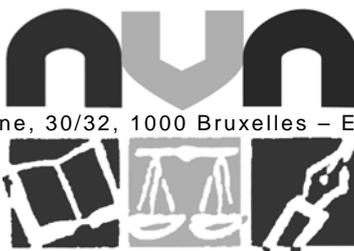
rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Catégorie 6 : Garages – emplacements de parking

- Pour cette catégorie, les prix sont directement reliés à la rareté et à la difficulté de garer ; que ne ferait-on pas pour abriter sa petite (ou sa grosse) voiture chérie ? ...

- **Prix moyen pour la Région : 21.000 € soit une hausse de 6,5 % par rapport à 2009**, allant de 12.500 € à Jette à 27.000 € à Ixelles ;

	
Etterbeek, rue des Taxandres, 10-12 Garage Vendu 35.000 euros Estimation : - Etat : bon état, mais petit	Ixelles, rue Emile Claus, 38-40 Garage Vendu 35.000 euros Estimation : - Etat : bon état



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Catégorie 7 : Terrains

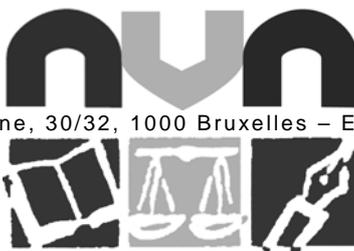
- Catégorie de biens rares, donc chers ; catégorie anecdotique quant au nombre de transactions réalisées (5 terrains réalisés en vente publique en 2009) ; les chiffres ne permettent donc pas de tirer des conclusions ni des évolutions, d'autant qu'il s'agit tantôt de petits terrains à bâtir dans les Communes centrales (où les prix dépassent allègrement 1000 €/m²), et tantôt de vastes terres agricoles au Nord-Est de l'agglomération.

<p>Anderlecht, rue Adolphe Willemyns Terrain 6a 75ca Vendu 300.000 euros Estimation : 265.0000 euros Etat : bon état</p>	<p>Bruxelles, NOH, Trassersweg Terrain de 39a 60ca Vendu à 320.000 euros Estimation : - Etat : Bon état</p>

Tendances générales

- Une première tendance transversale s'impose : le nombre de transactions, pour toutes catégories de bien, est en très nette diminution : - 15 % à - 20% de transactions en moins ; les vendeurs et/ou les acquéreurs se retiennent, pour des raisons plus ou moins fondées, chacun croyant qu'il vaut mieux attendre des temps qui lui seront plus favorables ; les notaires ont clairement ressenti une baisse de leurs activités liées à l'immobilier dans le courant de 2009 ; pour rappel, cette diminution de l'activité avait été décelée dès le dernier trimestre 2008 ;

- Au niveau de la présentation des chiffres, cette baisse du nombre de transactions nous a amené à ne pas présenter de chiffres pour certaines catégories dans certaines Communes ; seuls ont été présentés les chiffres validés par notre statisticien de l'UCL, c'est-à-dire les catégories par Commune qui présentent un panel considéré comme suffisamment représentatif ;



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

- Cette baisse en nombre nous a également amené à vous présenter non plus des valeurs moyennes, mais bien, des valeurs médianes, c'est-à-dire, basées non plus sur la moyenne arithmétique de toutes les transactions encodées, mais bien sur une division de l'échantillon en 2 parties, qui contiennent chacune un nombre égal de valeurs, ce qui permet également d'atténuer les extrêmes ;
- Sur le fond, toutes catégories confondues ont baissé d'environ 4,5 % de moyenne sur l'ensemble des 19 Communes par rapport à 2008. Un chiffre qui ne représente finalement pas grand-chose.
- **Par catégories**, et sans faire état des garages et des terrains, **on retiendra que les appartements 2 ou 3 chambres et plus restent stables, que les flats, studios et appartement 1 chambre baissent à – 2,7 %, et que les maisons individuelles baissent à – 6,5 %** ; de ce point de vue, 2009 se présente comme la moins bonne année depuis longtemps, puisque les statistiques vérifient et amplifient les (mauvaises) tendances relevées pour 2008 (où, pour rappel, tout augmentait encore de 5 – 6 %, sauf les maisons qui reculaient de 2 %) ;
- Si l'on pratique ensuite une lecture par Commune, toutes catégories confondues, on remarque que les chiffres partent en tous sens, et qu'il est impossible d'en tirer des conclusions valables : certaines Communes « modestes » connaissent des évolutions très défavorables (Berchem, Ganshoren, St Josse), tandis que certaines « bonnes » Communes (Ixelles, Woluwe-St-Pierre) continuent de croître allègrement ; on remarque cependant également que 2009 est une très mauvaise année pour Uccle et St Gilles ;
- Ces « chiffres en tous sens » nous rendent la tâche de conclure particulièrement ardue, cette année ; ils traduisent sans doute le côté désespéré de beaucoup de vendeurs / acquéreurs qui, face aux informations contradictoires de reprise ou de nouveau crash, ne savent plus à quel saint se vouer ...

III. Commentaires – Tendances – Conclusions (par Me Gaétan Bleeckx)

1. L'immobilier a bien résisté

Si l'on a assisté, fin 2008 / tout début 2009, à un « attentisme » certains, tant chez les vendeurs que chez les acquéreurs, l'on a pu constater un retour des acquéreurs à partir du mois d'avril, la confiance revenant ensuite mois après mois.

Au regard des prix, on peut constater que 2009 a été globalement une bonne année.

A souligner peut-être que les fortes chutes de prix parfois très importantes dans d'autres pays sont dues à la spéculation. En Belgique, le marché est plus régulé, notamment à cause des droits d'enregistrement élevés – ceux-ci représentant un frein à la spéculation – et d'une législation bien plus stricte en matière d'octroi de crédits hypothécaires (les remboursements mensuels de crédits hypothécaires ne pouvant souvent pas dépasser 1/3 des revenus de l'emprunteur).

2. Baisse modérée des prix dans toutes les catégories

Déjà, en février 2009, nous avons constaté un palier dans les prix avec une légère baisse de 2,5% toutes catégories confondues.

Aujourd'hui : nous constatons une baisse de -4,50% à -6,66% suivant le type de bien. Après 10 ans de hausse continue, une légère diminution se fait ressentir, ce qui est encourageant pour les personnes à l'achat d'un bien immobilier. Toutefois, un marché immobilier « acheteur » ne doit pas effrayer les propriétaires souhaitant vendre à court ou moyen terme. Il ne faut pas perdre de vue la hausse de valeur d'un immeuble sur les 10 voire 5 dernières années.

Pour le propriétaire vendeur, il est de plus en plus important de fixer un prix correct, « en phase » avec la valeur réelle du bien et non un prix « espéré », gonflé par les hausses des dernières années.

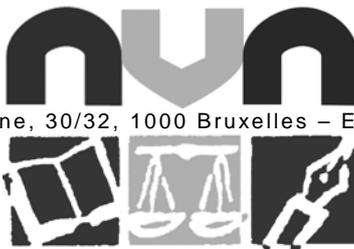
En outre, il y a lieu d'adapter ses exigences aux prix du marché. Ceci permettre de vendre dans un délai rapide.

Lors les dernières années de hausse, on constatait souvent que le prix demandé était surfait de 20%. La baisse de 2009 laisse penser qu'un nouvel équilibre va être trouvé.

Actuellement, les vendeurs, qui ne sont pas pressés de vendre ont décidé de patienter et d'attendre « des jours meilleurs ». Les possibilités de financement et la situation financière de nombreux ménages ayant régressé-se, de nombreux amateurs ont, quant à eux, reporté un achat, souvent dans l'espoir de faire « une bonne affaire plus tard ».

Ceci permet vraisemblablement d'expliquer la faible diminution des prix, l'offre et la demande s'équilibrant en raison même de la crise. Nous avons ainsi évité la chute brutale des prix prédite par certains, début 2009, et qui auraient résulté selon eux d'un grand nombre de biens à vendre et peu d'amateurs à l'achat.

Néanmoins les notaires ont pu constater depuis mi-2009 que les compromis « rentraient » à nouveau !



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

3. L'immobilier : placement sûr – valeur refuge !

Force est de constater que, durant les 10 dernières années, la Bourse a connu 2 grosses chutes (2001 et 2008) alors que l'immobilier belge s'en est très bien sorti malgré le ralentissement actuel. Un particulier, ayant acquis un immeuble en 1999, aura en règle générale vu la valeur de son immeuble plus que doubler.

L'immobilier offre une certaine protection dans le temps.

Même si, aujourd'hui, un bien est peut-être plus difficile à vendre ou à louer et que certains propriétaires doivent se résigner à « faire le gros dos » et à diminuer leurs prétentions locatives à la baisse, la brique présente le grand avantage d'être d'un investissement qui ne fond pas.

Le propriétaire immobilier n'aura pas connu les heures d'angoisse de son voisin investisseur boursier. Ceci devrait peut-être en inciter certains à revoir leur politique d'investissement à long terme... Un autre élément susceptible d'expliquer la reprise de l'activité immobilière depuis mi-2009.

4. Perspectives : soyons optimistes pour 2010 !

- La crise est aussi en partie psychologique.

L'immobilier comporte un grand aspect psychologique. Ces derniers mois l'information ambiante a constamment versé dans le catastrophisme.

Or si l'on regarde en arrière, les années 1980 à 1984 et 1990-1992 furent de vraies crises immobilières, bien pires que 2008-2009 ; Serait-ce de l'amnésie volontaire ?

Il apparaît que lors de chaque crise que les personnes qui ont gardé confiance et qui ont eu la possibilité d'investir à ce moment là, se sont rendues compte ... par la suite qu'elles avaient fait d'excellents achats !!

- Les taux d'intérêts restent très bas : une étude récente a prouvé que les crises financières sont plus favorables aux emprunteurs qu'aux épargnants. Si le rendement des carnets de dépôt est au plus bas, les taux hypothécaires frôlent toujours leur plancher. Aujourd'hui, il est possible de financer un achat en empruntant à taux variable sur 1 an à un taux de 2,55% et à taux fixe entre 4% et 5%
- Au fil du temps, les propriétaires réellement désireux de vendre devront progressivement modérer leur appétit quant au prix, ce qui devrait être favorable pour les acheteurs ;
- Si un bien de qualité est estimé à sa juste valeur, il se vend correctement : les ventes publiques le démontrent également.
- Un élément rassurant pour les vendeurs. Avec le temps, certains acquéreurs, qui avaient perdu confiance, vont à nouveau s'intéresser à un achat immobilier puisque les prix n'ont que très légèrement chuté et que la hausse n'est pas encore à l'ordre du jour ;
- 2009 ayant été souvent présentée comme l'année de tous les dangers, alors que finalement le marché ne s'est pas effondré, il y a de l'espoir que 2010 soit au moins une année « en équilibre » pour les vendeurs et les acquéreurs.

Merci pour votre attention et à l'année prochaine.



2009

Localité	Maison unifamiliale	Maison de rapport/commence	Appartement 1 chambre	Appartement 2 chambres	Appartement 3 chambres	Garage	Terrain	prix médian 2008	Prix médian 2009	Evo toutes catégories
Anderlecht	230.000	310.500	103.500	137.100	170.000	18.000		184.542	182.569	-1,07%
Auderghem/Oudergem	333.500			189.000				264.675	245.061	-7,41%
Berchem-Sainte-Agathe/Sint-Agatha-Berchem	240.500			151.873				209.750	190.422	-9,21%
Bruxelles/Brussel	350.000	475.000	130.000	230.000	345.000			263.918	250.069	-5,25%
Etterbeek	360.000		129.000	192.250				241.516	232.528	-3,72%
Evere	260.000		115.000	150.000	177.500			170.927	178.782	4,60%
Forest/Vorst	275.000	291.250	125.000	159.000		24.000		193.808	169.514	-12,53%
Ganshoren				145.000				167.113	144.774	-13,37%
Ixelles/Elsene	315.000	417.000	150.000	235.000	380.000	27.250	227.500	238.961	246.717	3,25%
Jette	250.000		100.000	150.000		12.500		170.057	163.913	-3,61%
Koekelberg	224.000			147.750				148.072	147.931	-0,10%
Laeken/Laken	250.000		116.000	145.000				187.870	181.972	-3,14%
Molenbeek-Saint-Jean/Sint-Jans-Molenbeek	210.000	280.000	120.000	146.000	180.000	15.000		157.397	161.775	2,78%
Neder-over-Heembeek	235.000							191.000	198.582	3,97%
Saint-Gilles/Sint-Gillis	285.000	365.000	106.500	140.000				249.288	208.126	-16,51%
Schaerbeek/Schaarbeek	280.000	255.000	119.000	160.000	216.000	18.500		201.714	191.288	-5,17%
Uccle/Ukkel	370.000		135.000	210.000	300.500	23.250		281.616	251.449	-10,71%
Watermael-Boitsfort/Watermaal-Bosvoorde	390.000							264.599	257.907	-2,53%
Woluwe-Saint-Lambert/Sint-Lambrechts-Woluwe	345.000		125.500	196.000	256.780	24.375		234.011	215.723	-7,82%
Woluwe-Saint-Pierre/Sint-Pieters-Woluwe	412.500			245.000	353.000			313.623	335.787	7,07%
Moyenne des prix médians toutes communes	298.861	348.024	123.057	175.169	261.015	20.961	196.431	219.867	210.003	
Evolution	-6,66%	-5,10%	-2,68%	-0,39%	0,30%	6,53%	6,36%			-4,49%

Les Notaires de
BRUXELLES
présentent une analyse du marché
immobilier bruxellois en 2009

Les Notaires de BRUXELLES

www.notaire.be
09 Février 2010

Sommaire

1. Ventes notariales de Bruxelles
2. Tableaux des évolutions et exemples de prix obtenus
1. Commentaires et Tendances

Les Notaires de BRUXELLES

www.notaire.be
09 Février 2010

Ventes notariales de Bruxelles et méthode statistique

L'immobilier en 2009

Prix par commune

Localité	prix médian 2008	Prix médian 2009	Evo toutes catégories
Anderlecht	184.542	182.569	-1,07%
Auderghem/Oudergem	264.675	245.061	-7,41%
Berchem-Sainte-Agathe/Sint-Agatha-Berchem	209.750	190.422	-9,21%
Bruxelles/Brussel	263.918	250.069	-5,25%
Etterbeek	241.516	232.528	-3,72%
Evere	170.927	178.782	4,60%
Forest/Vorst	193.808	169.514	-12,53%
Ganshoren	167.113	144.774	-13,37%
Ixelles/Elsene	238.961	246.717	3,25%
Jette	170.057	163.913	-3,61%
Koekelberg	148.072	147.931	-0,10%
Laeken/Laken	187.870	181.972	-3,14%
Molenbeek-Saint-Jean/Sint-Jans-Molenbeek	157.397	161.775	2,78%
Neder-over-Heembeek	191.000	198.582	3,97%
Saint-Gilles/Sint-Gillis	249.288	208.126	-16,51%
Saint-Josse-ten-Noode/Sint-Joost-Ten-Node	203.929	162.300	-20,41%
Schaerbeek/Schaarbeek	201.714	191.288	-5,17%
Uccle/Ukkel	281.616	251.449	-10,71%
Watermael-Boitsfort/Watermaal-Bosvoorde	264.599	257.907	-2,53%
Woluwe-Saint-Lambert/Sint-Lambrechts-Woluwe	234.011	215.723	-7,82%
Woluwe-Saint-Pierre/Sint-Pieters-Woluwe	313.623	335.787	7,07%
Moyenne des prix médians toutes communes	219.867	210.003	
Evolution		-4,49%	

L'immobilier en 2009

Prix moyen par commune



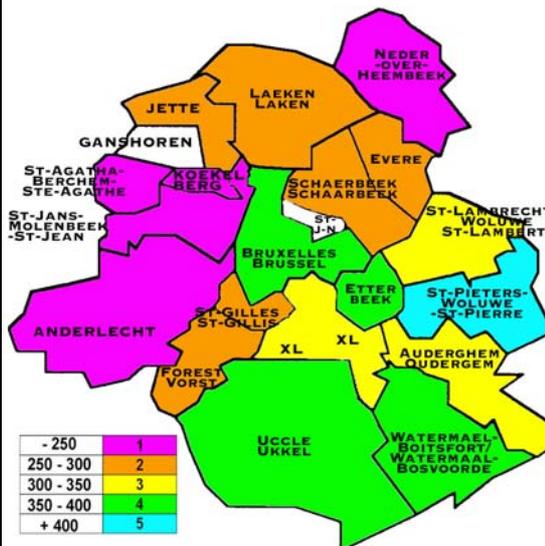
Localité	Maison unifamiliale	Maison de rapport/commerce	Appartement 1 chambre	Appartement 2 chambres	Appartement 3 chambres	Garage	Terrain		
Moyenne des prix médians toutes communes	298.861	348.024	123.057	175.169	261.015	20.961	196.431		
Evolution	-6,66%	-5,10%	-2,68%	-0,39%	0,30%	6,53%	6,36%	219.867	210.003

Les Notaires de BRUXELLES

www.notaire.be
09 Février 2010



Les Maisons unifamiliales, bourgeoises et de maître en 2009

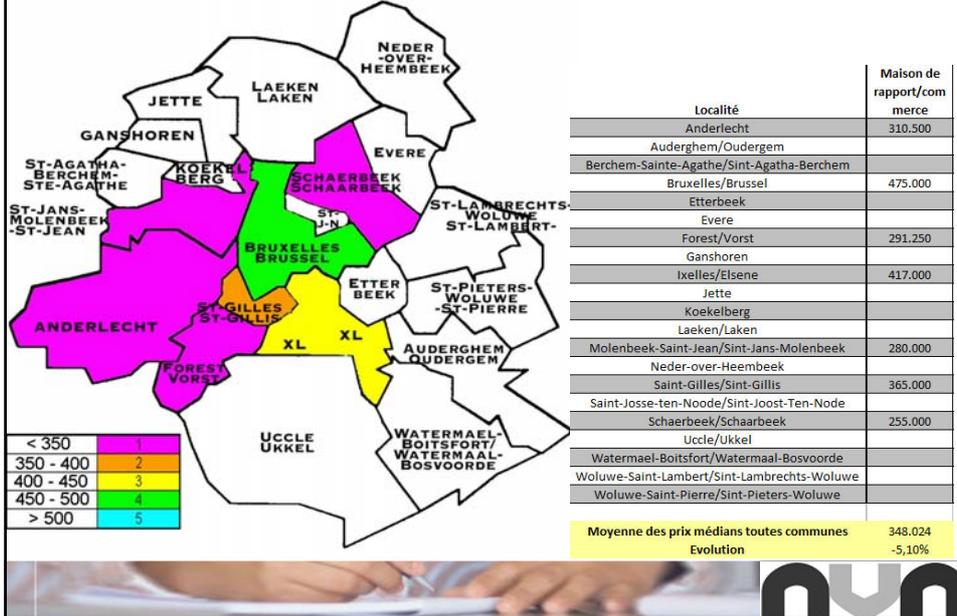


Localité	Maison unifamiliale
Anderlecht	230.000
Auderghem/Oudergem	333.500
Berchem-Sainte-Agathe/Sint-Agatha-Berchem	240.500
Bruxelles/Brussel	350.000
Etterbeek	360.000
Evere	260.000
Forest/Vorst	275.000
Ganshoren	
Ixelles/Elsene	315.000
Jette	250.000
Koekelberg	224.000
Laeken/Laken	250.000
Molenbeek-Saint-Jean/Sint-Jans-Molenbeek	210.000
Neder-over-Heembeek	235.000
Saint-Gilles/Sint-Gillis	285.000
Saint-Josse-ten-Noode/Sint-Joost-Ten-Node	
Schaerbeek/Schaarbeek	280.000
Uccle/Ukkel	370.000
Watermael-Boitsfort/Watermaal-Bosvoorde	390.000
Woluwe-Saint-Lambert/Sint-Lambrechts-Woluwe	345.000
Woluwe-Saint-Pierre/Sint-Pieters-Woluwe	412.500

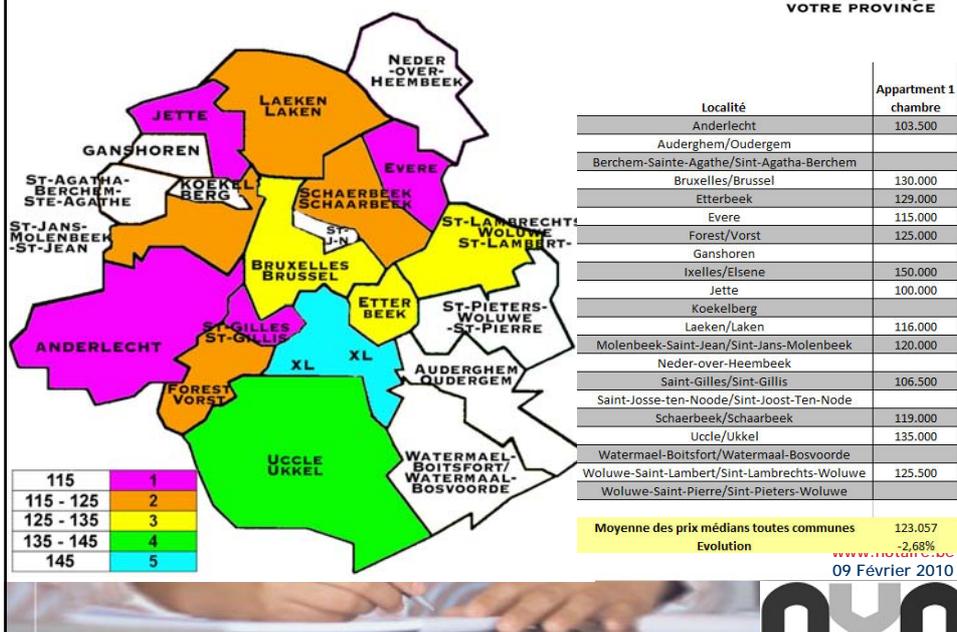
Moyenne des prix médians toutes communes	298.861
Evolution	-6,66%

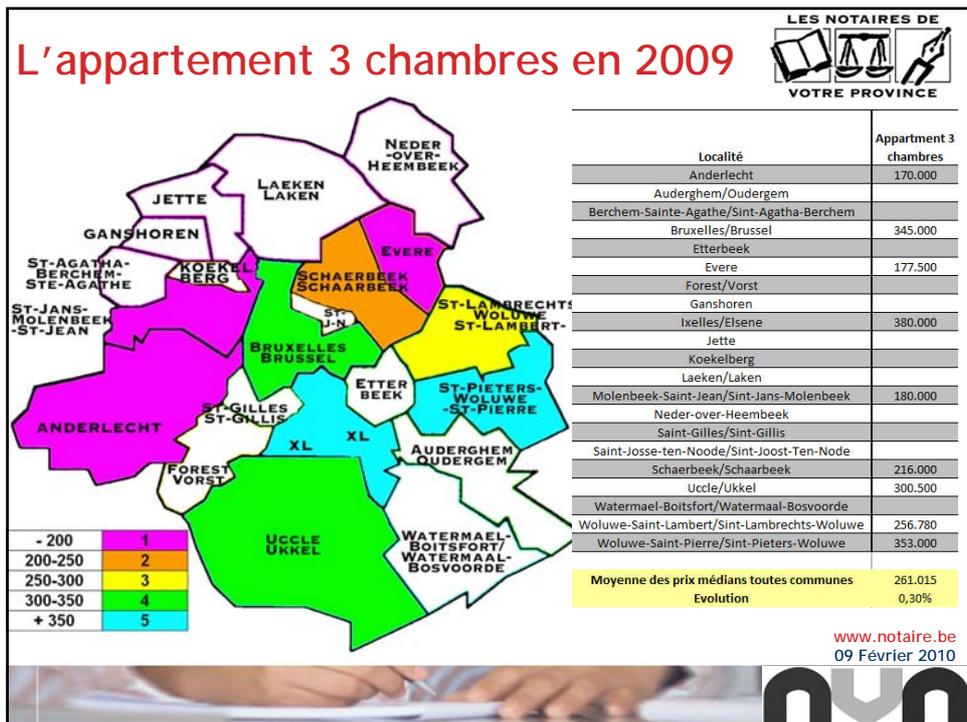
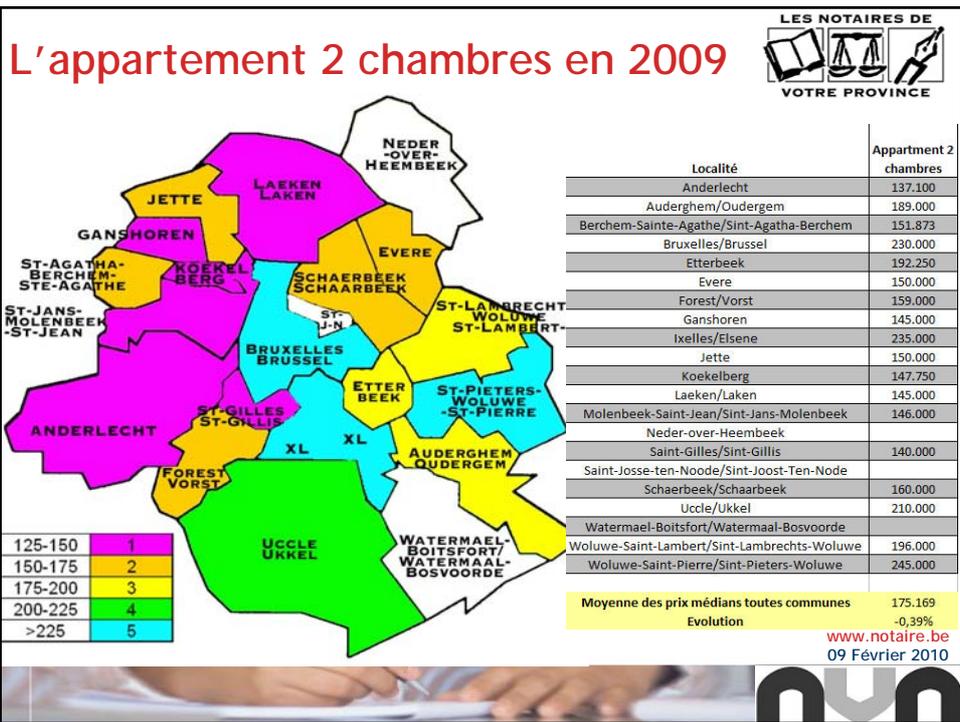


Les maisons de commerce / de rapport en 2009



L'appartement 1 chambre en 2009





Garage / parking



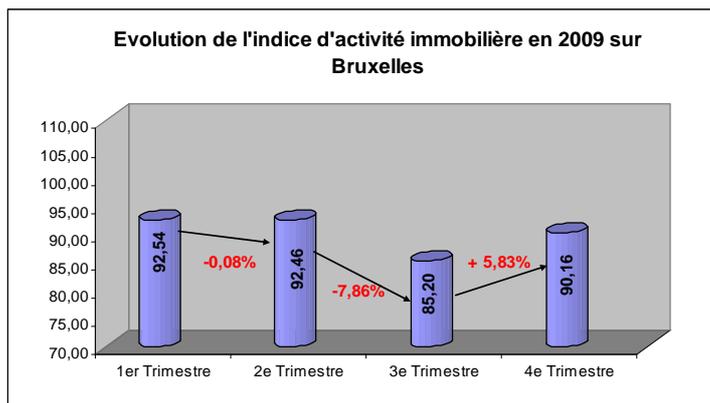
Localité	Garage
Anderlecht	18.000
Auderghem/Oudergem	
Berchem-Sainte-Agathe/Sint-Agatha-Berchem	
Bruxelles/Brussel	
Etterbeek	
Evere	
Forest/Vorst	24.000
Ganshoren	
Ixelles/Elsene	27.250
Jette	12.500
Koekelberg	
Laeken/Laken	
Molenbeek-Saint-Jean/Sint-Jans-Molenbeek	15.000
Neder-over-Heembeek	
Saint-Gilles/Sint-Gillis	
Saint-Josse-ten-Noode/Sint-Joost-Ten-Node	
Schaerbeek/Schaarbeek	18.500
Uccle/Ukkel	23.250
Watermael-Boitsfort/Watermaal-Bosvoorde	
Woluwe-Saint-Lambert/Sint-Lambrechts-Woluwe	24.375
Woluwe-Saint-Pierre/Sint-Pieters-Woluwe	
Moyenne des prix médians toutes communes	20.961
Evolution	6,53%

Les Notaires de BRUXELLES

www.notaire.be
09 Février 2010



Evolution de l'indice d'activité immobilière en 2009 sur Bruxelles



La période d'observation de l'indice a débuté au 3^{ème} trimestre 2007. Elle correspond à l'indice 100.

Les Notaires de BRUXELLES

www.notaire.be
09 Février 2010



Commentaires et Tendances

Les Notaires de BRUXELLES

www.notaire.be
09 Février 2010

