

Semaine de l'immobilier




notaire.be

Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2019

BRUXELLES-CAPITALE

21 Février 2020

NVN

CONTENU

Introduction	3
Réformes législatives 2019	4
Principales réformes	4
Réforme fédérale	4
Contactez un notaire le plus tôt possible	5
Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d’aller chez le notaire	5
Macro-économique	6
Activité immobilière	8
Activité immobilière – Analyse nationale	8
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle	9
Maisons	10
Maisons – prix médian en 2019	10
Maisons - Zoom sur la Région Bruxelloise	13
Aperçu au niveau des communes	13
Prix médians des maisons par commune	14
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	16
Distribution des prix des maisons par commune	17
Récapitulatif des prix médians des maisons par commune	18
Appartements	19
Appartements – prix médian en 2019	19
Appartements - Zoom sur sur la Région Bruxelloise	22
Aperçu au niveau des communes	22
Prix médians des maisons par commune	23
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	25
Distribution des prix des appartements	26
Récapitulatif des prix médians des appartements par commune	27
Appartements - par nombre de chambres	28
Prix médian des terrains à bâtir	30
Prix médian des garages	31

INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2020 - Analyse de l'évolution du marché immobilier en 2019 » par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département Business Intelligence de Fednot.

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

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

Le rapport présente à la fois :

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

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



RÉFORMES LÉGISLATIVES 2019

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

Nous avons listé les principaux changements, liés à l'immobilier, qui sont entrés en vigueur durant l'année 2019.

PRINCIPALES RÉFORMES

RÉFORME FÉDÉRALE

Réforme de la copropriété

Depuis le 1^{er} janvier 2019, beaucoup de choses ont changé pour les copropriétaires dans un immeuble à appartements. Les nouvelles règles relatives à la copropriété ouvrent un certain nombre de goulots d'étranglement et résolvent des conflits de l'ancienne loi. Une difficulté, par exemple, concernait la prise de décisions relatives aux travaux importants sur le bâtiment et leur financement. Plusieurs modifications législatives sont donc intervenues à ce sujet.

Les décisions concernant les travaux dans les parties communes (notamment la rénovation de la cage d'escalier, de la façade, etc.) doivent être prises à une majorité des 2/3 des voix de l'assemblée générale, alors que les 3/4 des voix étaient requis auparavant.

Les décisions relatives aux travaux requis par la loi (notamment pour se conformer aux normes d'isolation, à la sécurité incendie, etc.) doivent désormais être prises à la majorité de 50% + 1 voix. Auparavant, la majorité de ¾ était requise.

Il ne faut plus d'unanimité pour la démolition suivie d'une reconstruction d'anciens immeubles d'habitation : une majorité de 4/5 suffit, pour autant que la démolition soit rendue nécessaire pour des raisons de salubrité, de sécurité, ou parce que la rénovation entraînerait des coûts disproportionnés.

La location d'un bâtiment peut être soumise à la TVA

Avant le 1^{er} janvier 2019, le propriétaire d'un bien immeuble mis en location n'était pas autorisé à déduire la TVA sur les différents frais de construction, d'acquisition ou de rénovation de celui-ci.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, une taxation optionnelle à la TVA peut être appliquée à la location de biens immobiliers à usage professionnel. Les parties peuvent donc décider (de commun accord), si elles le souhaitent, d'opter en faveur du régime TVA en cas de location immobilière professionnelle, moyennant certaines conditions. Le locataire lui-même doit être assujéti à la TVA et le bien doit être utilisé uniquement à des fins liées à son activité économique. Attention, ce nouveau régime ne s'applique donc pas aux locations immobilières à des particuliers.

CONTACTEZ UN NOTAIRE LE PLUS TÔT POSSIBLE

Il est également important de rappeler qu'il faut contacter un notaire le plus rapidement possible à partir du moment où vous décidez de vendre un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements d'urbanisme, renseignements de syndic en cas d'achat en copropriété, pollution du sol,... Elles peuvent prendre du temps, notamment en raison du délai de réponse de certaines administrations. Plus vous tardez à contacter votre notaire, plus vous risquez de voir le délai de la vente augmenter. De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé avec le plus grand soin par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer un modèle de compromis "langage clair". Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliqués.

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

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

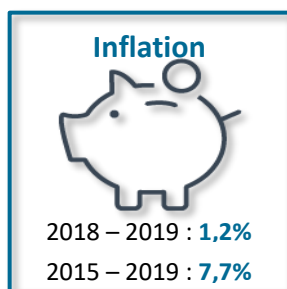
En les assumant, le notaire et ses collaborateurs répondent aux attentes d'un public de plus en plus exigeant. L'étude notariale a une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un devoir d'information.

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'approprient à signer et de toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

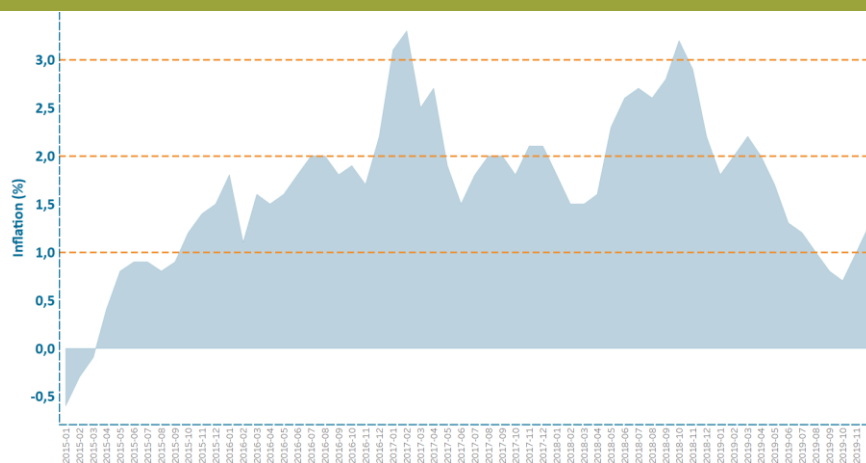
Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos infofiches illustrées sur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

Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant : près de 3 millions de visiteurs uniques en 2019 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de notre site web, régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.

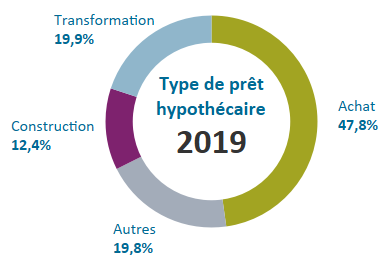
MACRO-ÉCONOMIQUE



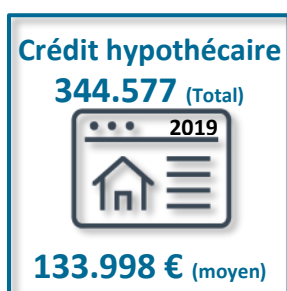
Source : BNB



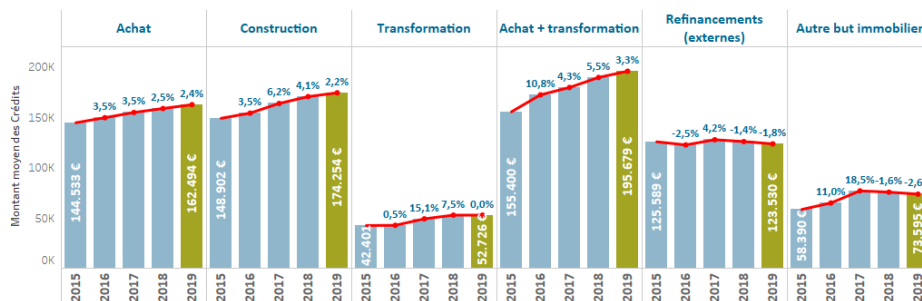
L'inflation belge (**indice IPCH**), qui est passée sous les 2% en mai 2019, a continué de chuter pour atteindre 0,8% en septembre et 0,7% en octobre, à son niveau le plus bas de 2019. (Source : BNB)



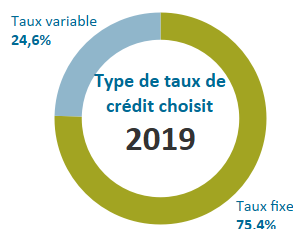
Les crédits hypothécaires pour un **achat** ont augmenté en 2019 (+18,5%). De même, les crédits pour une **construction** ont augmenté en 2019 de +26,2%. Le nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2019 (de respectivement +29,4% et +12,7%). Le nombre de crédits pour une **rénovation** et les **refinancements** a augmenté après une diminution de plusieurs années (respectivement de +31,9% et +33,7%). L'augmentation de **l'ensemble des crédits hypothécaires** est de +23,4% en 2019 (344.577). (Source : UPC)



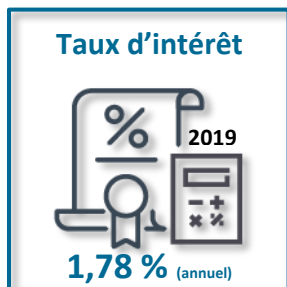
Source : Union Professionnelle du Crédit



Les montants moyens empruntés en 2019 augmentent de +0,8% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'**achat**, la **construction** et pour la **transformation** augmentent respectivement de +2,4%, +2,2% et +0,0%.



Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2019 le premier choix du citoyen dans près de 75,4% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en légère diminution depuis 2015 (-2%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5-5-5 ou 10-5-5. (Source : UPC)



Source : BNB

Les intérêts sur un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué en fin d'année. Les taux d'intérêt sont restés inférieurs à 2% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,96% en janvier à 1,56% en décembre 2019.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

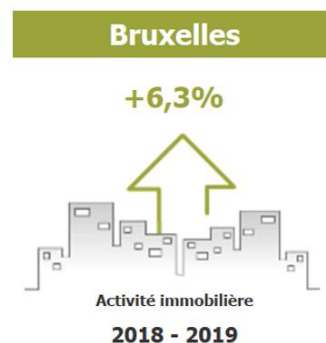
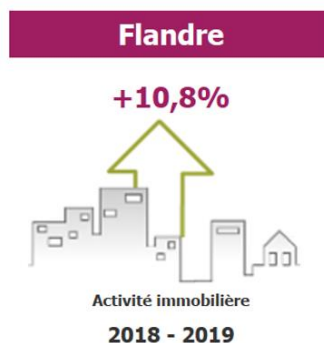
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

L'indice immobilier est de 160,2 points au quatrième trimestre et clôture l'année avec un nouveau record.



L'année 2019 a été une année très chargée dans le secteur immobilier. L'activité au cours de l'année a augmenté de +8,9% par rapport à l'année 2018. Il s'agit d'une activité record. L'augmentation est plus importante en Flandre (+10,8%) qu'à Bruxelles (+6,3%) et en Wallonie (+6%).

Comme nous le savons, les taux bas des crédits hypothécaires dopent le marché immobilier dans l'ensemble du pays. Par ailleurs, l'annonce de la suppression du woonbonus en Flandre, un avantage fiscal lors de l'achat d'un bien immobilier, a dopé le nombre de transactions immobilières en Flandre durant les trois derniers mois de l'année.



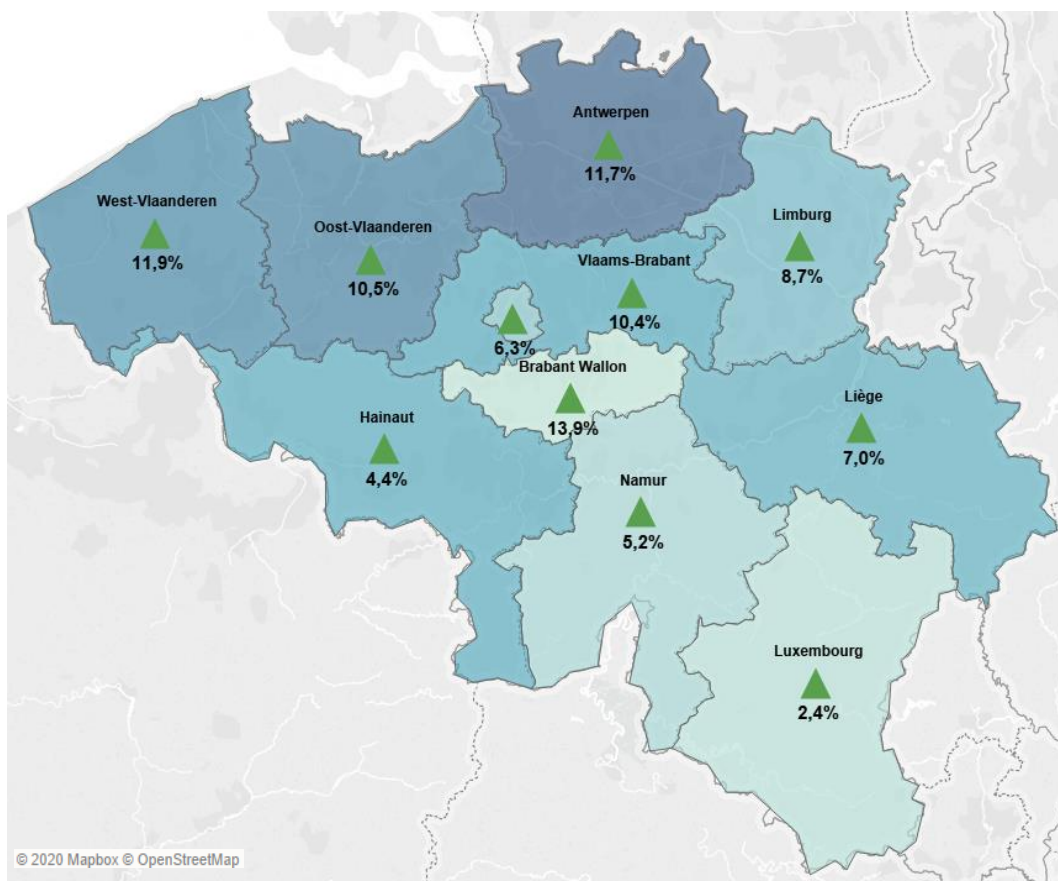
- En comparant le dernier trimestre 2019 en Flandre au dernier trimestre de 2018, la suppression du woonbonus a eu un grand impact. L'activité y a été plus importante de + 20,9%. En comparant avec le T3 2019, l'activité y a augmenté de +21,5%. Il s'agit du meilleur 4^e trimestre enregistré pour la Flandre depuis le début de ce baromètre.
- Le marché immobilier à Bruxelles et en Wallonie s'est également très bien comporté cette année. Augmentation de +6% par rapport à 2018. Pour Bruxelles et la Wallonie, le 4^e trimestre 2019 a, également, été le meilleur trimestre depuis l'existence de ce baromètre.
- La part de marché est de 62% en Flandre, 7% à Bruxelles et 31% en Wallonie.

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Comparons ensuite, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2019 à celle de 2018. Cette analyse est illustrée sur la carte ci-dessous.

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

Le volume immobilier de la province d'Anvers est donc le plus élevé du pays. En 2019, cette province a effectué 16,4 % 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, en effet, représenté 3,5 % de toutes les transactions en Belgique.



- En comparaison à 2018, le Brabant Wallon affiche l'évolution de l'activité la plus soutenue de Belgique en 2019 (+13,9%), un nouveau record depuis 2014.
- Le Luxembourg affiche l'évolution d'activité la plus basse depuis 2014 (+2,4%)
- A l'exception de la province du Luxembourg, l'activité immobilière dans chaque province wallonne a atteint un nouveau record au 4ème trimestre.
- Les parts de marchés par province sont : 3,5 % en Brabant Wallon, 4,0% au Luxembourg, 4,9% à Namur, 9,3% à Liège et 9,8% en Hainaut.

MAISONS

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

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

Pour le marché immobilier 2019, nous nous concentrerons sur les prix médians.

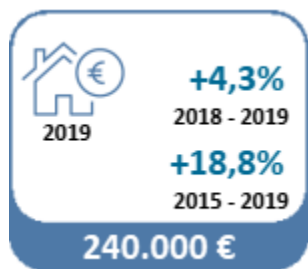
La **médiane** permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

Par exemple, la médiane pour le prix de vente d'une maison en Belgique en 2019 est de 240.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2019 sous les 240.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser 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 MÉDIAN EN 2019

Au niveau national, le prix médian est de 240.000 EUR, 50% des maisons vendues en 2019 avaient un prix inférieur à 240.000 EUR. 50% des maisons vendues avaient un prix supérieur à 240.000 EUR.



- Le prix médian le plus élevé jamais atteint en Belgique,
- Pour la 5ème année consécutive, une évolution de plus de 4%,
- Après inflation, le prix médian a augmenté de 7.000 EUR (+3,1 %) par rapport à l'année dernière (voir tableau ci-dessous),
- Les rendements à long terme sont généralement plus élevés pour les maison que pour les appartements.

Chiffres clés supplémentaires

Évolution sur 1 an	4,3 %
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation*	3,1 %
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	7.000 €
Évolution sur 5 ans	18,8 %
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	38.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	11,1 %
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	22.000 €

* Inflation 2018-2019 : 1,2% / 2015-2019 : 7,7%

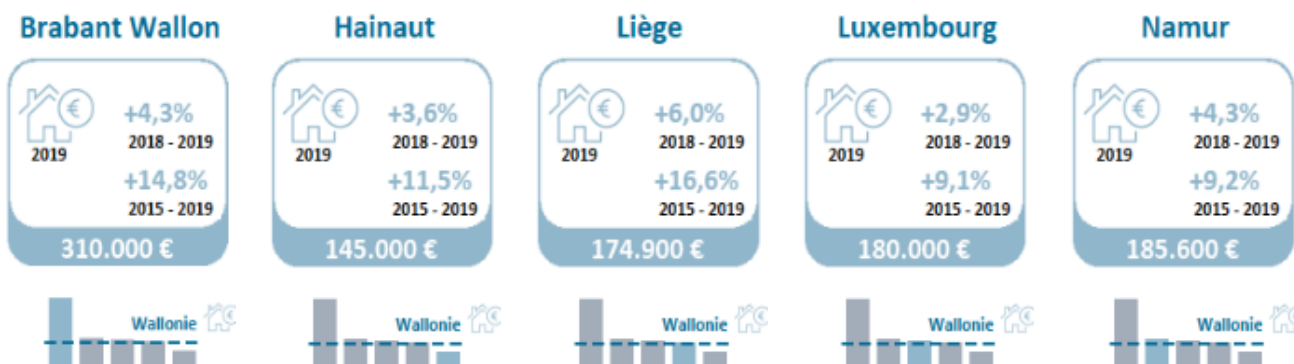



 Inflation 2018 - 2019 : 1,2%
Inflation 2015 - 2019 : 7,7%

Chiffres clés supplémentaires	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Évolution sur 1 an	3,7 %	3,8 %	4,2 %
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €	15.000 €	7.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,5 %	2,6 %	3,0 %
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	6.000 €	10.000 €	5.000 €
Évolution sur 5 ans	13,4 %	12,3 %	13,9 %
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	32.000 €	45.000 €	21.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	5,7 %	4,6 %	6,2 %
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	13.000 €	17.000 €	9.000 €

- La Région de Bruxelles-Capitale est la région qui a obtenu le prix médian le plus élevé. La médiane est supérieure de 170.000 EUR (soit 70,8 %) par rapport à la médiane nationale.
- À l'inverse des autres régions du pays, où le marché des maisons représente environ les trois quarts du marché immobilier résidentiel, la région bruxelloise connaît un marché des maisons beaucoup plus petit. À Bruxelles, les maisons constituent un pourcentage d'environ 37 % du marché immobilier.
- La Wallonie a le prix médian le plus bas au niveau régional. La médiane est de 68.000 EUR (soit -28,3 %) inférieure à la médiane nationale.
- Par rapport à 2018, l'évolution de la médiane dans chaque région se situe plus ou moins au même niveau que l'évolution nationale (+4%). Chaque région atteint sa médiane la plus élevée. En Région de Bruxelles-Capitale, la médiane d'une maison est pour la première fois supérieure à 400.000 EUR.
- Sur une période de 5 ans, l'évolution du prix médian dans chaque région montre une même tendance (augmentation de +12% à +14%). En termes absolus, et en tenant compte de l'inflation, cela représente +9.000 EUR pour la Wallonie, +13.000 EUR pour la Flandre et +17.000 EUR pour Bruxelles (voir tableau avec chiffres clés).

* Interprétation du graphique : positionnement du prix médian des maisons de cette région par rapport aux autres régions et par rapport à la médiane nationale.



 Inflation 2018 - 2019 : **1,2%**
 Inflation 2015 - 2019 : **7,7%**

Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Lux.	Namur
Évolution sur 1 an	4,3%	3,6%	6,0%	2,9%	4,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	13.000 €	5.000 €	10.000 €	5.000 €	8.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	3,1%	2,4%	4,8%	1,7%	3,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur abs.	9.000 €	3.000 €	8.000 €	3.000 €	5.000 €
Évolution sur 5 ans	14,8%	11,5%	16,6%	9,1%	9,2%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €	15.000 €	25.000 €	15.000 €	16.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	7,1%	3,8%	8,9%	1,4%	1,5%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur abs.	19.000 €	5.000 €	13.000 €	2.000 €	3.000 €

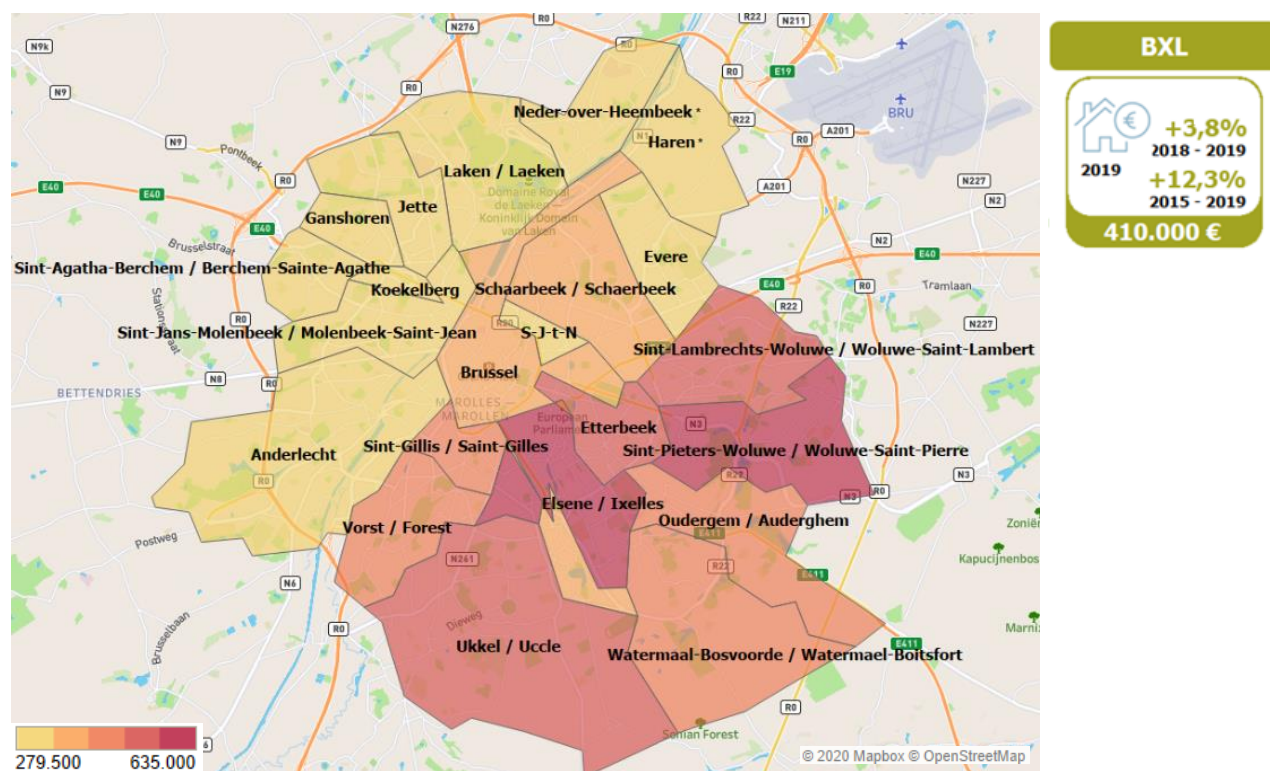
- Le prix médian au niveau provincial varie entre 145.000 EUR dans le Hainaut et 310.000 EUR en Brabant wallon.
- À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale de 240.000 EUR. De plus, seul le prix médian de la province du Hainaut est inférieur à la médiane régionale (-27.000 EUR de moins).
- En Brabant wallon, la médiane dépasse pour la première fois les 300.000 EUR. Le prix d'une maison dans cette province est 30 % plus élevé que la médiane nationale et 80 % plus élevé que la médiane de sa région.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian augmente dans chaque province. Au Luxembourg, la croissance est limitée à +2,9%. En tenant compte de l'inflation, cela représente une croissance nominale de 3.000 EUR (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les maisons en province de Liège affichent la plus forte évolution (+6% par rapport à 2018). C'est également la seule province wallonne dans laquelle le prix médian a connu une croissance continue pour la 5^{ème} année consécutive.
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmentant le plus est celui de la province de Liège. En 2015, 50 % des maisons y étaient encore vendues à moins de 150.000 EUR, en 2019, ce prix a augmenté de 25.000 EUR.
- Les provinces de Luxembourg et de Namur ont connu la plus faible croissance depuis 2015 (+9%). En tenant compte de l'inflation, le rendement est limité à +1,5% sur une période de 5 ans (voir tableau avec les chiffres clés).

MAISONS - ZOOM SUR LA RÉGION BRUXELLOISE

APERÇU AU NIVEAU DES COMMUNES

La carte ci-dessous est un zoom sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale au niveau des maisons, indiquant par un jeu de couleur le prix médian en 2019. Cet aperçu nous permet d'identifier quelles sont les communes les plus chères et les communes les moins chères sur l'ensemble de la région. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus le prix médian est élevé. Au plus la couleur est jaune, au plus bas est le prix médian. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix médian pour une maison en 2019 dans les différentes communes.

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



Sur la base du prix médian, la région bruxelloise est divisée en 3 zones :

1. Dans le nord - nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale, le prix médian d'une maison est le plus bas. Les maisons les moins chères sont situées à l'ouest de Bruxelles, notamment dans les communes de **Molenbeek-Saint-Jean** et d'**Anderlecht**. Comme nous le verrons plus en détail ci-dessous, leur prix médian est inférieur à 300.000 EUR.
2. Dans le centre géographique de la Région bruxelloise (**Bruxelles-Ville**, **Saint-Josse-ten-Noode** et **Schaerbeek**), la médiane se situe entre 350.000 EUR et 400.000 EUR.
3. Dans le sud - sud-est de la région de Bruxelles, les prix médians sont les plus élevés. Chaque commune a une médiane plus élevée que celle de sa région. Les communes les plus chères de la région de Bruxelles sont **Ixelles** et **Woluwe-Saint-Pierre**. **Ixelles** est également la commune où le prix d'une maison est le plus élevé dans notre pays. **Woluwe-Saint-Pierre** arrive en 3ème position dans le top 3 national.

- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'une maison a évolué différemment d'une commune à l'autre :
- La baisse la plus importante a été observée à **Saint-Josse-ten-Noode** (-7,9 %). Le prix médian corrige la forte croissance de l'année dernière (+23,3%). Cette augmentation est due à l'écart important entre les prix des maisons vendues en 2018. En 2019, la répartition est beaucoup plus proportionnelle. La médiane diminue de 28.000 EUR par rapport à l'année dernière, mais est supérieure de près de 40.000 EUR à celle d'il y a deux ans.
 - Dans les communes d'**Evere**, de **Ganshoren** et de **Bruxelles-Ville**, la médiane baisse d'environ 2 %. À **Bruxelles-Ville**, le marché des maisons est sensiblement sous pression ; nous avons également constaté cette tendance à la baisse ces dernières années. Le prix médian est aujourd'hui inférieur de 66.500 EUR (soit -16%) au niveau d'il y a 5 ans. C'est la seule commune de la Région de Bruxelles-capitale où le prix médian en 2019 est inférieur à celui de 2015.
 - Dans les communes de **Saint-Gilles**, **Jette**, **Schaerbeek** et **Ixelles**, le prix médian augmente de 10 à 16 %. À l'exception de Schaerbeek, il s'agit de la deuxième hausse consécutive des prix de l'immobilier. À **Ixelles**, l'augmentation de la médiane s'élève cette année à 85.000 EUR. Pour la première fois, le prix dépasse 600.000 EUR. À plus long terme, l'augmentation successive du prix médian est également impressionnante. Par rapport à 2015, la croissance est de 175.000 EUR (ou +38 % sans tenir compte de l'inflation*). **Ixelles** est la seule commune de la région bruxelloise à avoir enregistré une telle évolution.
 - Toutes les communes dont la médiane a augmenté cette année par rapport à l'année dernière ont atteint le niveau le plus élevé jamais atteint. Outre **Ixelles**, quelques autres communes franchissent un nouveau seuil. Pour la première fois, la médiane à **Schaerbeek** atteint 400.000 EUR, à **Sint-Gilles** plus de 450.000 EUR et à **Sint-Lambrechts-Woluwe** plus de 500.000 EUR.
 - Enfin, **Etterbeek** est la seule commune de la Région de Bruxelles-Capitale où la médiane est en hausse pour la 5ème année consécutive. Par rapport à 2015, cela donne une croissance de 100.000 EUR (ou 23 % sans tenir compte de l'inflation*).

* Inflation 2015-2019 : 7,7%.

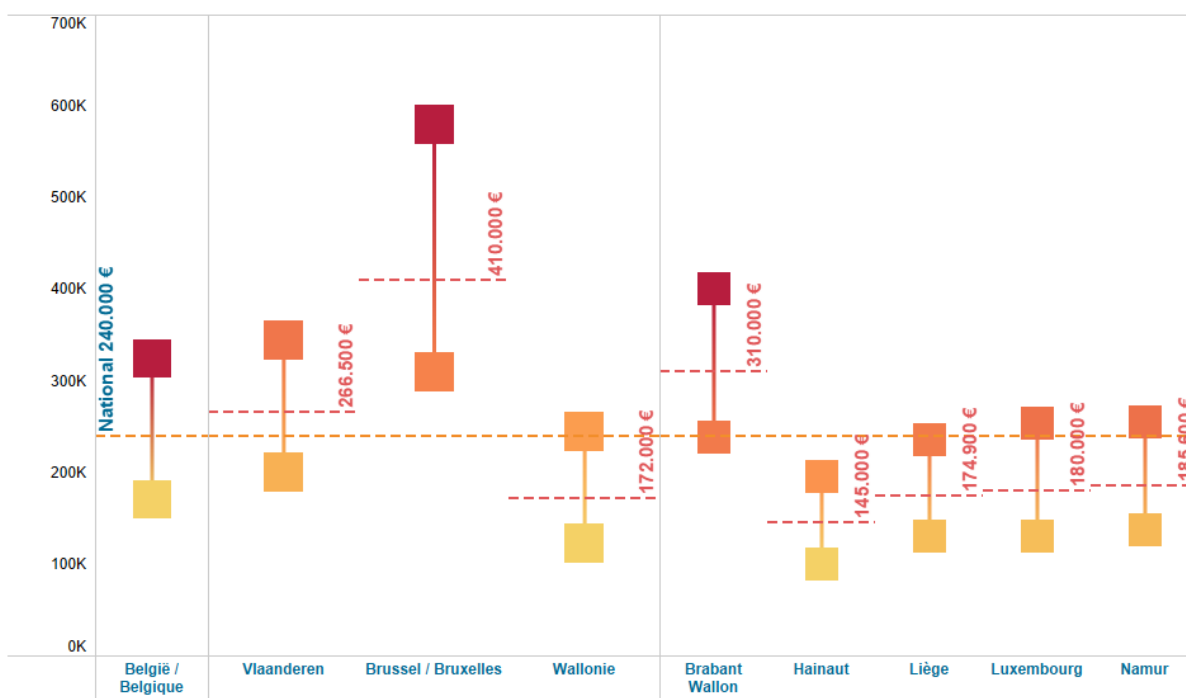
MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS – DÉFINITION

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

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

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

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessous.



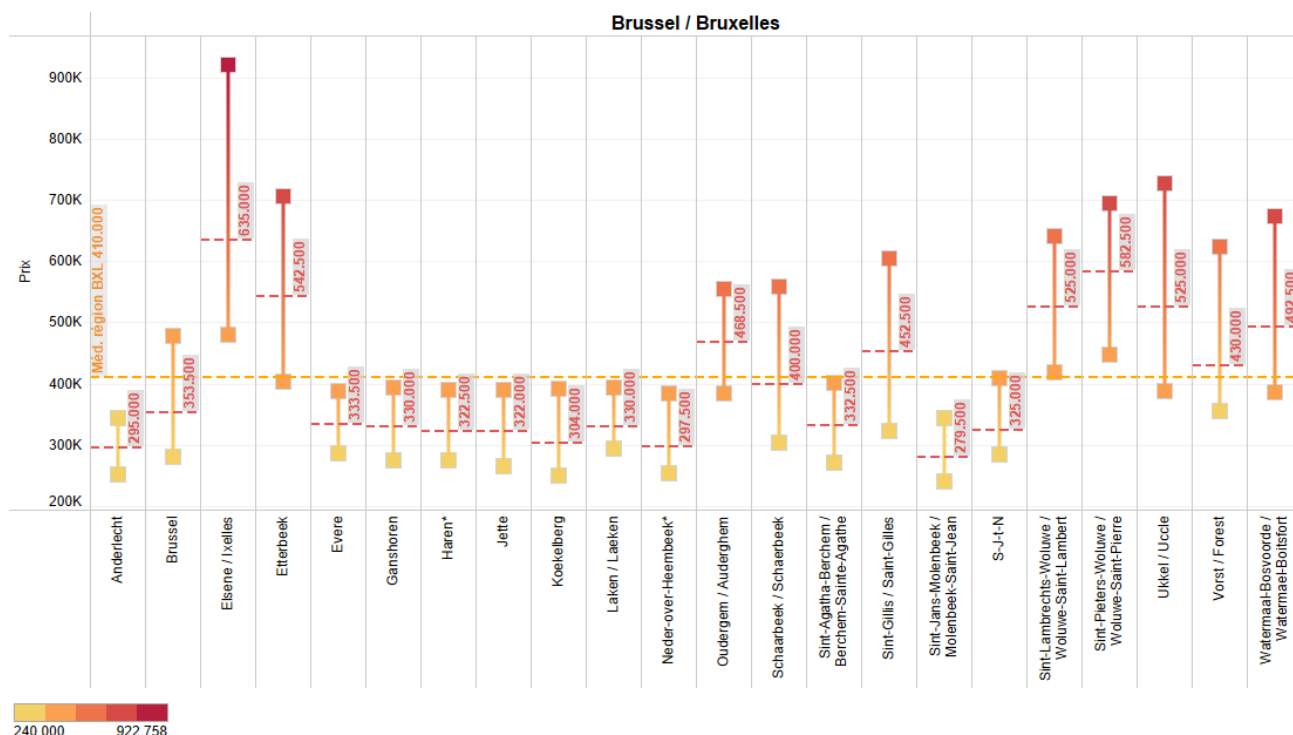
Le prix médian pour la région de Bruxelles est de 410.000 EUR et l'intervalle entre 50 % des observations est de 310.000 à 580.000 EUR. Cela signifie également que 25 % des maisons y sont vendues à un prix inférieur à 310.000 EUR. Et 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 580.000 EUR.

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

Les médianes par commune, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau de la commune et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en page 18.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR COMMUNE



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

- Plus la médiane d'une maison dans une commune est élevée, plus l'intervalle de prix de 50 % des observations est important. Un tel écart indique un marché des maisons auparavant hétérogène. Les exemples sont **Ixelles**, **Etterbeek** et **Uccle**. La limite inférieure de l'intervalle se situe généralement autour, voire au-dessus de la médiane de la région, ce qui implique qu'au moins 75 % de toutes les maisons vendues dans cette commune ont un prix supérieur à cette médiane (410.000 EUR).
- En se basant sur la limite supérieure de l'intervalle, on peut déduire dans quelle catégorie de prix 25% des maisons les plus chères ont été vendues. À **Ixelles**, par exemple, la limite supérieure est de 922.758 EUR. 25 % des maisons vendues en 2019 avaient un prix supérieur à ce montant. C'est la limite supérieure la plus élevée dans cette région.
- Dans les communes les moins chères, où la médiane est inférieure à celle de la région de Bruxelles, on constate que l'intervalle de prix de 50% est inférieur à la médiane régionale. Cela implique également qu'en 2019, au moins 75 % des maisons vendues avaient un prix inférieur à 410.000 EUR. Les exemples sont Anderlecht, Evere, Ganshoren, Jette, ... L'intervalle de prix est également beaucoup plus petit dans ces communes, ce qui indique un marché des maisons plus homogène. Avec une limite supérieure de 345.000 EUR et une limite inférieure de 252.000 EUR, Anderlecht a l'écart le plus faible (93.000 EUR).
- **Molenbeek-Saint-Jean** a la limite inférieure la plus basse de l'intervalle de prix de 50%. 25% des maisons sont donc vendues à un prix inférieur à 240.750 EUR.

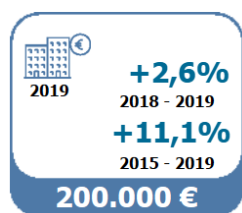
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR COMMUNE

Le tableau ci-dessous énumère les différentes communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Pour chacune d'entre elles, le prix médian des maisons en 2018 et 2019 est donné, l'évolution entre 2018 et 2019 et l'intervalle de prix de 50% des observations (limite inférieure et limite supérieure).

	2018					2019				
	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens /Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens /Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Anderlecht	395.000	287.000		240.000	355.000	410.000	295.000	2,8%	252.000	345.000
Brussel	395.000	362.500		270.000	577.000	410.000	353.500	-2,5%	280.750	478.000
Elsene / Ixelles	395.000	550.000		425.000	772.500	410.000	635.000	15,5%	480.000	922.758
Etterbeek	395.000	517.500		400.000	698.750	410.000	542.500	4,8%	403.750	707.500
Evere	395.000	342.500		282.500	408.750	410.000	333.500	-2,6%	286.250	388.750
Ganshoren	395.000	337.500		284.500	395.750	410.000	330.000	-2,2%	275.000	395.000
Haren						410.000	322.500		276.250	391.250
Jette	395.000	292.500		255.125	350.000	410.000	322.000	10,1%	265.000	390.000
Koekelberg	395.000	289.750		250.000	398.750	410.000	304.000	4,9%	250.000	393.125
Laken / Laeken	395.000	325.000		270.000	385.000	410.000	330.000	1,5%	295.000	395.000
Neder-over-Heembeek	395.000	299.500		264.250	352.500	410.000	297.500	-0,7%	255.000	383.750
Oudergem / Audergem	395.000	447.500		374.250	531.250	410.000	468.500	4,7%	385.000	555.000
S-J-t-N	395.000	353.000		275.000	404.000	410.000	325.000	-7,9%	285.000	410.000
Schaarbeek / Schaerbeek	395.000	350.000		280.000	460.000	410.000	400.000	14,3%	305.000	559.500
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	395.000	319.500		280.000	358.750	410.000	332.500	4,1%	271.250	401.250
Sint-Gillis / Saint-Gilles	395.000	410.000		351.250	585.000	410.000	452.500	10,4%	323.750	606.250
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	395.000	276.250		218.750	350.000	410.000	279.500	1,2%	240.000	344.500
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	395.000	499.000		420.000	636.250	410.000	525.000	5,2%	419.955	642.500
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	395.000	568.000		440.000	725.000	410.000	582.500	2,6%	447.500	696.513
Ukkel / Uccle	395.000	499.000		391.250	695.000	410.000	525.000	5,2%	388.750	728.750
Vorst / Forest	395.000	395.000		329.750	606.250	410.000	430.000	8,9%	356.000	625.000
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	395.000	475.000		396.750	555.000	410.000	492.500	3,7%	386.250	673.750

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS – PRIX MÉDIAN EN 2019



Chiffres clés supplémentaires

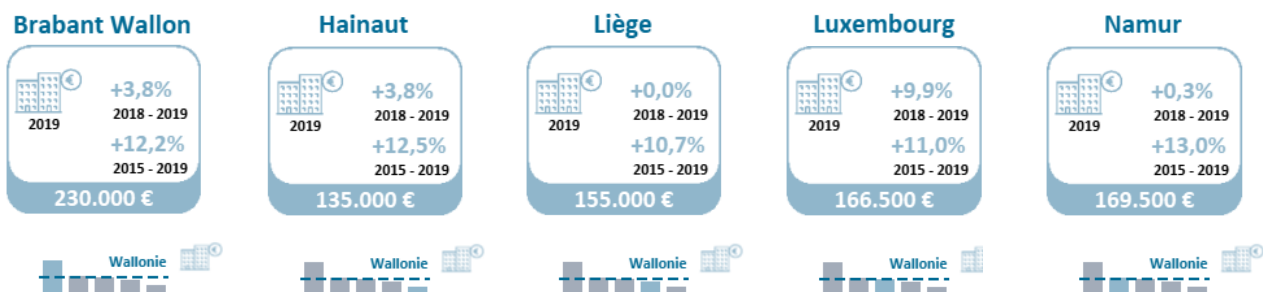
Évolution sur 1 an	2,6%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	1,4%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	3.000 €
Évolution sur 5 ans	11,1%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	20.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	3,4%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	6.000 €

- Le prix médian des appartements en Belgique atteint pour la première fois les 200.000 EUR. Comme les années précédentes, une évolution positive est enregistrée pour les appartements.
- Sur ces 4 dernières années, l'évolution y a été constante. En raison de la forte inflation des dernières années, la hausse du prix médian des appartements est limitée à un peu moins de 1 % par an.
- L'évolution du prix des appartements en 2019 suit la même tendance que celle des maisons. Sur les 5 dernières années, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+18,8%).



Chiffres clés supplémentaires	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Évolution sur 1 an	3,9%	6,3%	3,1%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	8.000 €	13.000 €	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,7%	5,1%	1,9%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	5.500 €	10.500 €	3.000 €
Évolution sur 5 ans	11,2%	15,6%	11,9%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	21.000 €	30.000 €	17.500 €
Évolution sur 5 ans après inflation	3,5%	7,9%	4,2%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	6.500 €	15.000 €	6.000 €

- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions.
- Les prix dépassent pour la première fois les 200.000 EUR en Flandre avec une évolution de prix la plus importante depuis ces 5 dernières années (+3,9%). Bruxelles affiche également son évolution la plus haute (+6,3%).
- La plus-value réelle sur 5 ans est deux fois plus importante à Bruxelles (+7,9%) qu'en Flandre (+3,5%). La Wallonie affiche une meilleure rentabilité que la Flandre pour les appartements (+4,2%).
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et sont inférieurs de 35.000 EUR au prix médian national. C'est la seule région située en dessous du prix médian national. En part de marché, les appartements ne représentent que 13,5% du marché immobilier wallon.
- L'évolution des prix est plus importante à Bruxelles, région affichant le prix médian le plus élevé, reflétant donc une hausse importante en valeur absolue.
- L'évolution du prix médian des appartements à Bruxelles sur 5 ans (+15,6%) montre l'augmentation la plus élevée lorsque l'on compare la capitale aux autres provinces. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (60%).

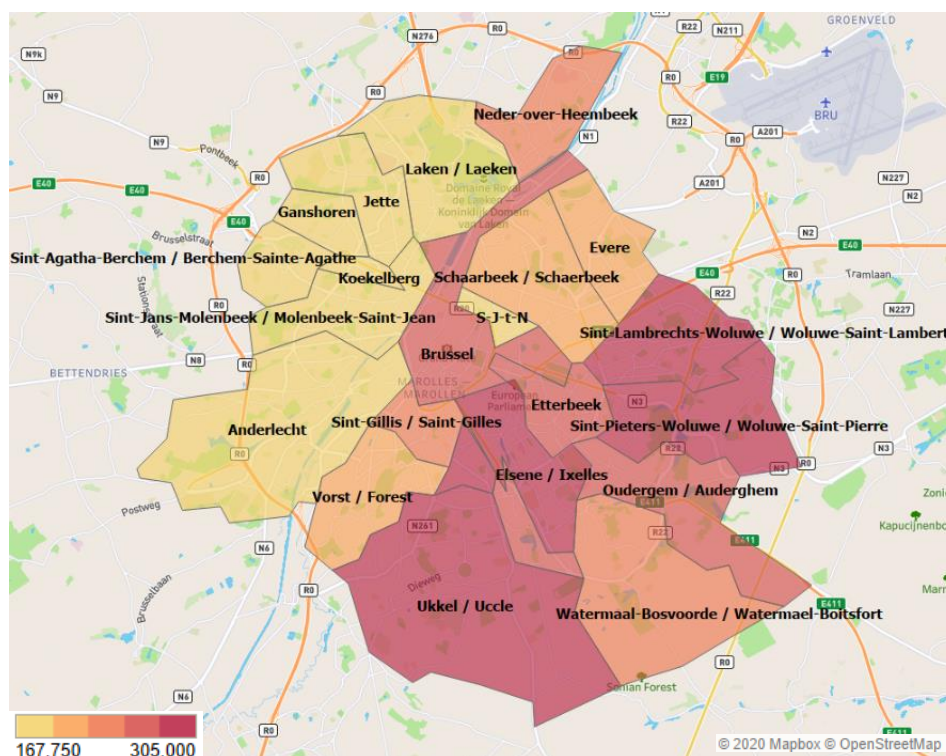


Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Luxemb.	Namur
Évolution sur 1 an	3,8%	3,8%	0,0%	9,9%	0,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	8.500 €	5.000 €	0 €	15.000 €	500 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,6%	2,6%	-1,2%	8,7%	-0,9%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	5.500 €	3.500 €	-2.000 €	13.000 €	-1.500 €
Évolution sur 5 ans	12,2%	12,5%	10,7%	11,0%	13,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	25.000 €	15.000 €	15.000 €	16.500 €	19.500 €
Évolution sur 5 ans après inflation	4,5%	4,8%	3,0%	3,3%	5,3%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	9.000 €	6.000 €	4.000 €	5.000 €	8.000 €

- Le Brabant wallon est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur à la médiane nationale (200.000 EUR) et régionale. Le prix des appartements y est aussi élevé qu'en Brabant flamand, affichant ensemble le prix médian le plus élevé du pays.
- Les prix des appartements en Wallonie, après déduction de l'inflation, ont connu dans chaque province une évolution de minimum 3%.
- À l'exception du Brabant Wallon, le prix médian d'un appartement dans toutes les provinces est inférieur au prix dans les provinces flamandes.
- Le Hainaut est la seule province wallonne connaissant une hausse importante du prix médian des appartements pour la 2^e année consécutive.
- Le Luxembourg affiche, en 2019, son augmentation la plus importante qui n'ait été enregistrée (+9,9%) et également la plus élevée pour 2019 parmi toutes les provinces belges. Étant donné que sa taille de marché des appartements est assez petite, les prix fluctuent plus facilement.

APPARTEMENTS - ZOOM SUR SUR LA RÉGION BRUXELLOISE

APERÇU AU NIVEAU DES COMMUNES



BXL



+6,3%

2018 - 2019

2019

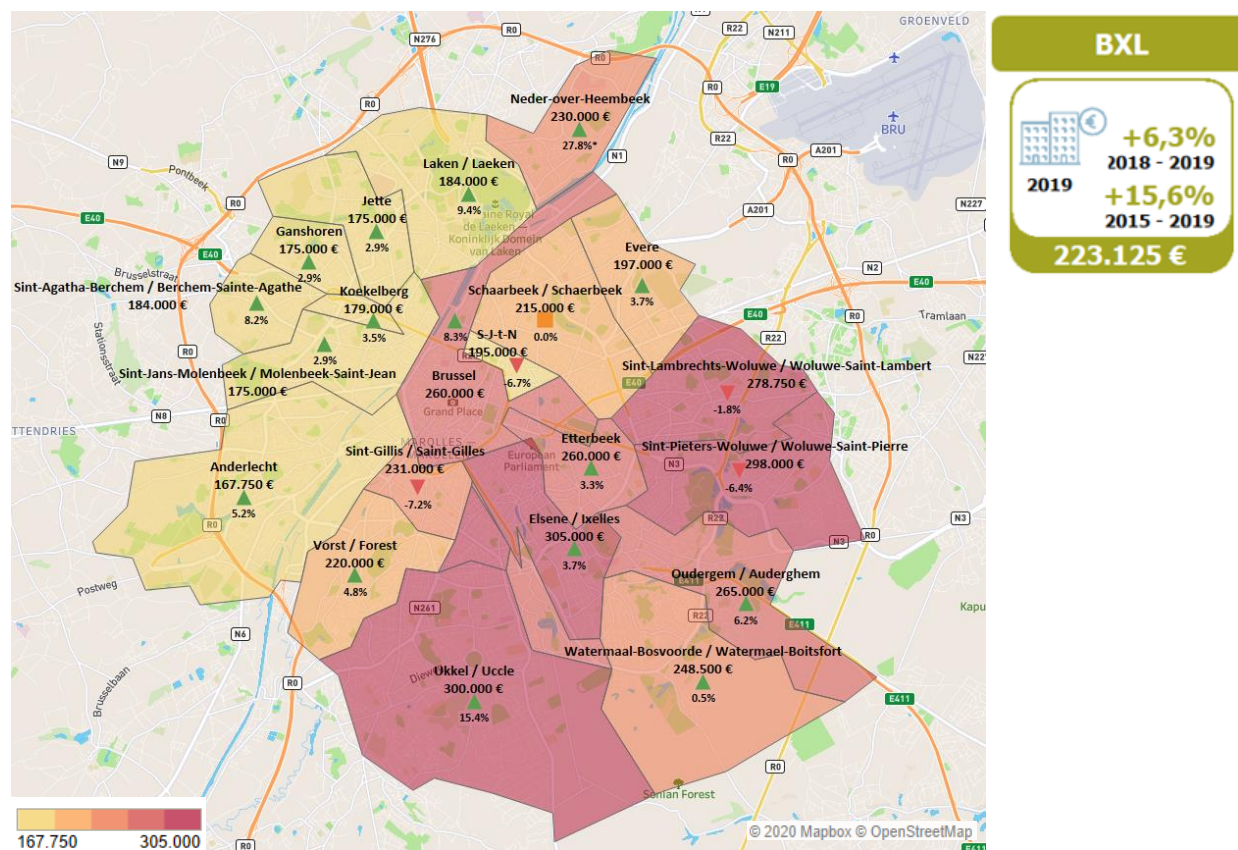
+15,6%

2015 - 2019

223.125 €

- Le prix médian d'un appartement dans la Région de Bruxelles-Capitale est inférieur de 45 % à celui d'une maison.
- Au niveau régional, un appartement à Bruxelles est le plus cher. Par rapport aux provinces, la médiane de la région de Bruxelles-Capitale se situe au 2e rang. Les provinces sœurs du Brabant flamand et du Brabant wallon se partagent la première place. Le prix médian dans ces provinces est de 230.000 EUR.
- Les communes de la région bruxelloise peuvent être divisées en 3 zones sur la base du prix médian d'un appartement :
 1. Les appartements les moins chers sont situés dans le nord-nord-ouest de la région bruxelloise. Le prix médian d'un appartement dans les communes telles qu'**Anderlecht**, **Molenbeek-Saint-Jean**, **Koekelberg**, **Berchem-Sainte-Agathe**, **Ganshoren**, **Jette** et **Laeken** est inférieur à 200.000 EUR. Leur prix médian est inférieur à la médiane nationale pour un appartement (200.000 EUR).
 2. À l'exception d'**Uccle** et d'**Ixelles**, les communes situées au sud de la liaison ferroviaire Nord-Sud ont des prix médians compris entre 200.000 EUR et 300.000 EUR.
 3. À **Uccle** et **Ixelles**, le prix médian est le plus élevé (un peu plus de 300.000 EUR).

PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR COMMUNE



- La commune d'**Anderlecht** a le prix médian le plus bas. 50% des appartements vendus avaient un prix inférieur à 167.750 EUR. La médiane la plus élevée dans la région de Bruxelles est presque deux fois plus élevée. Dans le quartier résidentiel d'**Ixelles**, la médiane est de 305.000 EUR.
- 4 communes bruxelloises se situent dans le top 10 des prix médians les plus élevés pour un appartement dans le pays :

TOP 10		
1	Knokke-Heist (West-Vlaanderen)	395.000 €
2	Wezembeek-Oppem (Vlaams-Brabant)	309.543 €
3	Elsene / Ixelles	305.000 €
4	Ukkel / Uccle	300.000 €
5	Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	298.000 €
6	Schilde (Antwerpen)	287.000 €
7	Waterloo (Brabant Wallon)	280.000 €
8	Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	278.750 €
9	Braine-l'Alleud (Brabant Wallon)	270.000 €
10	Nieuwpoort (West-Vlaanderen)	267.750 €

- Par rapport à 2018, seules 4 communes ont une médiane en baisse. Il s'agit des communes de **Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Saint-Josse-ten-Noode et Saint-Gilles**.
 - **Woluwe-Saint-Lambert** se caractérise depuis 6 ans par un prix médian des appartements en constante augmentation. La baisse de cette année (-1,8 %) freine cette croissance, ramenant le prix médian au niveau de 2017.
 - À **Sint-Joost-ten-Node** et à **Woluwe-Saint-Pierre**, le prix médian a dépassé pour la première fois l'année dernière respectivement 200.000 EUR et 300.000 EUR. Cette année, le prix de ces deux produits est tombé sous cette limite (à 195.000 EUR et 298.000 EUR respectivement). Dans les deux communes, cependant, la médiane est néanmoins toujours plus élevée qu'il y a deux ans.
 - La plus forte baisse de la médiane est observée à **Saint-Gilles**, avec un recul de -7,2%. Une diminution de 18.000 EUR. C'est la première fois en 4 ans que le prix médian baisse. Il passe maintenant sous le niveau de 2017.
- Les autres communes bruxelloises enregistrent donc un prix médian en hausse. Avec chacune d'entre elles, la médiane atteint son niveau le plus élevé jamais atteint :
 - À **Bruxelles-Ville**, la médiane est supérieure de 20.000 EUR à celle de l'année dernière. Cependant, la croissance de +8,3% n'est pas unique pour le centre du pays. Ces dernières années, la **ville de Bruxelles** a été caractérisée par une alternance de baisse et de hausse des prix médians, la baisse étant plus faible que la croissance qui s'ensuit.
 - A l'ouest du centre, les prix évoluent de +2,9% à **Molenbeek-Saint-Jean, Ganshoren et Jette** à +9,4% à **Laeken**. Les trois premiers ont le même prix médian et ont connu une croissance similaire au cours des cinq dernières années.
 - Parmi les communes où les prix médians sont plus élevés, l'augmentation à **Uccle** est frappante (+15,4 %). La médiane grimpe de 40.000 EUR par rapport à l'année dernière, faisant d'Uccle la 2e commune la plus chère pour les appartements en Région bruxelloise en 2019 (après **Ixelles**). L'année dernière, **Uccle** était à la 4e place.
 - **Auderghem** (+6,2% par rapport à l'année dernière) se hisse à la 5ème place dans la liste des médianes les plus élevées de la région bruxelloise. Ainsi, la commune d'**Etterbeek** ne figurera plus dans le top 5 en 2019.
 - L'évolution de **Neder-over-Heembeek** doit être nuancée étant donné le nombre plutôt faible d'observations l'année dernière.

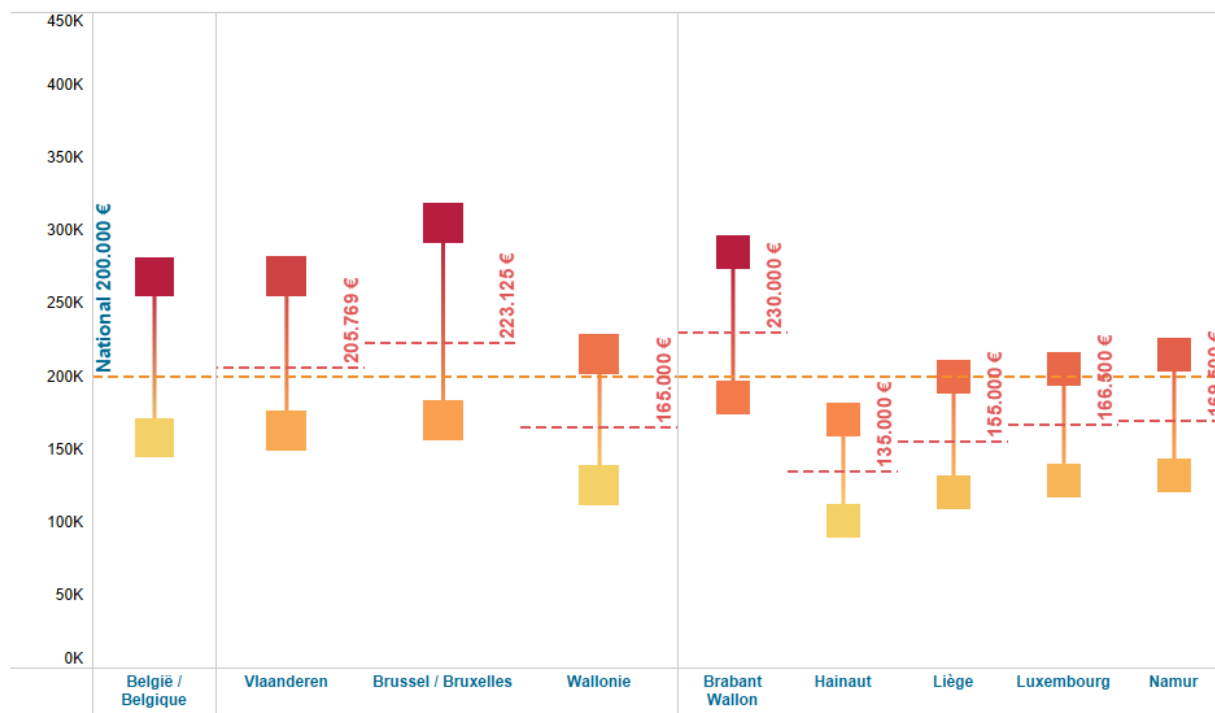


MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS – DÉFINITION

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

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

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



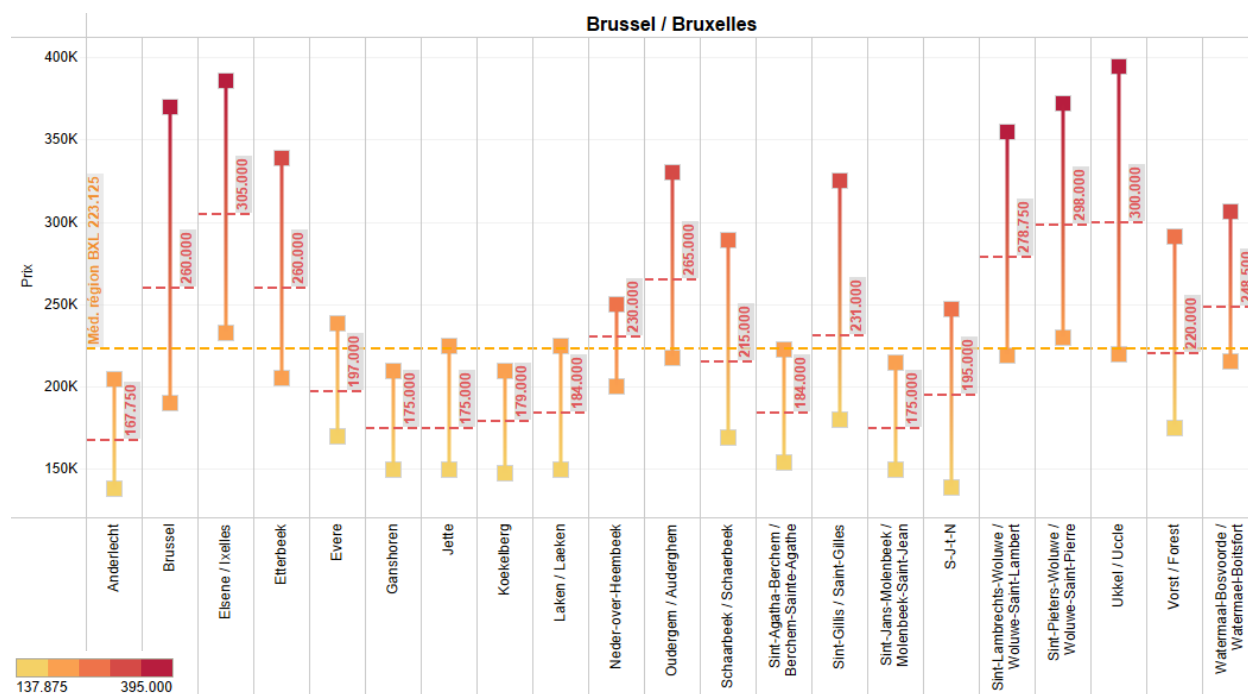
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian des appartements en Région de Bruxelles-Capitale est de 223.125 EUR et l'intervalle de 50 % des observations est de 170.000 EUR à 305.000 EUR. 25% des appartements avaient un prix inférieur à 170.000 EUR et 25% avaient un prix supérieur à 305.000 EUR.

Les médianes par commune, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau de la commune et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en page 27.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS



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

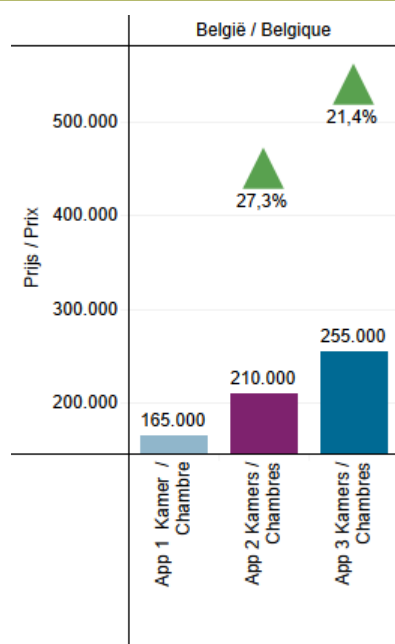
- Les communes où la médiane est plus faible présentent généralement un intervalle de prix contenant 50 % des observations autour de la médiane plus petit. À **Anderlecht**, par exemple, la médiane est de 55.375 EUR inférieure à celle de la région de Bruxelles. La limite inférieure de l'intervalle de prix de 50 % autour de la médiane est de 137.875 EUR et la limite supérieure de 205.000 EUR. L'intervalle a donc un écart d'environ 67.000 EUR. Ce petit intervalle indique un marché assez homogène pour les appartements. D'autres exemples sont **Ganshoren**, **Jette**, **Koekelberg**, **Laeken**, **Berchem-Sainte-Agathe** et **Molenbeek**.
- L'intervalle de prix contenant 50% des observations autour de la médiane est souvent également inférieur à la médiane de la Région bruxelloise dans ces communes. Au moins 75 % des appartements vendus en 2019 avaient un prix inférieur à ce prix médian (223.125 EUR).
- les communes dont la médiane est plus élevée ont une répartition beaucoup plus large. **Ixelles**, par exemple, a un prix médian de 305.000 EUR, la limite inférieure est de 232.750 EUR, la limite supérieure de 386.250 EUR. L'intervalle s'élève donc à 153.500 EUR et indique donc un marché d'appartements hétérogène avec beaucoup de diversité en ce qui concerne les appartements sur le marché.
- L'intervalle de 50 % pour les communes les plus chères est (presque) totalement supérieur à la médiane de la région bruxelloise dans un certain nombre de communes. Ainsi, au moins 75 % des appartements avaient un prix supérieur à cette médiane. Les exemples sont **Ixelles**, **Auderghem**, **Woluwe-Saint-Lambert**, ...
- C'est à **Bruxelles-Ville** que l'écart est le plus grand. La limite supérieure est de 370.000 EUR en dessous de la médiane de la région de Bruxelles (223.125 EUR), la limite inférieure est de 190.000 EUR au-dessus (370.000 EUR). Il en résulte un écart de 180.000 EUR. Le marché de l'appartement au centre de Bruxelles est très segmenté et, selon le quartier de la ville par exemple, il propose des appartements moins chers et plus chers.

- **Uccle** a la limite supérieure la plus élevée de la région de Bruxelles-Capitale. 25 % des appartements vendus étaient plus chers que 395.000 EUR. Il s'agit de la 4e limite supérieure la plus élevée du pays (le top 3 est occupé par Knokke, Schilde et Heist-aan-Zee situés en Flandre occidentale et à Anvers). **Ixelles** complète le top 5.

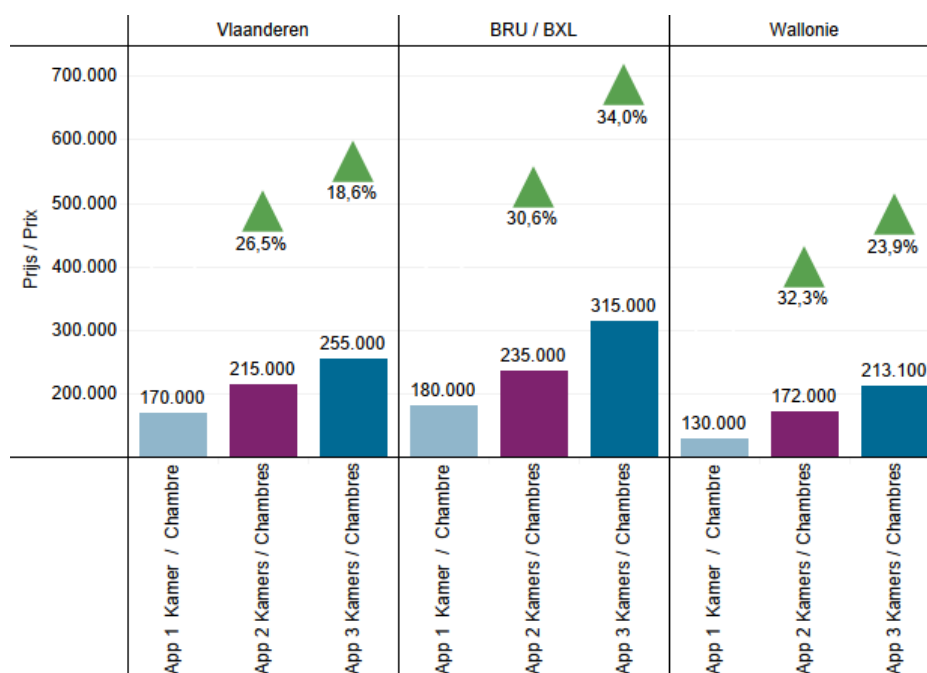
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE

Le tableau ci-dessous énumère les différentes communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Pour chacune d'entre elles, le prix médian des appartements en 2018 et 2019 est donné, l'évolution entre 2018 et 2019 et l'intervalle de prix de 50% des observations (limite inférieure et limite supérieure).

	2018				2019					
	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens /Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens /Limite Sup.)	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens /Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens /Limite Sup.)
Anderlecht	210.000	159.450		130.000	190.000	223.125	167.750	5,2%	137.875	205.000
Brussel	210.000	240.000		176.500	326.000	223.125	260.000	8,3%	190.000	370.000
Elsene / Ixelles	210.000	294.000		220.000	383.000	223.125	305.000	3,7%	232.750	386.250
Etterbeek	210.000	251.733		195.000	310.000	223.125	260.000	3,3%	205.250	338.750
Evere	210.000	190.000		164.500	230.000	223.125	197.000	3,7%	170.000	238.750
Ganshoren	210.000	170.000		150.000	200.000	223.125	175.000	2,9%	150.000	210.000
Jette	210.000	170.000		135.000	205.000	223.125	175.000	2,9%	150.000	225.000
Koekelberg	210.000	173.000		138.500	209.000	223.125	179.000	3,5%	147.875	210.000
Laken / Laeken	210.000	168.151		135.000	200.000	223.125	184.000	9,4%	150.000	225.000
Neder-over-Heembeek	210.000	180.000		151.000	216.875	223.125	230.000	27,8%	200.000	250.000
Oudergem / Auderghem	210.000	249.500		199.000	310.250	223.125	265.000	6,2%	217.500	330.375
S-J-t-N	210.000	209.000		146.250	245.375	223.125	195.000	-6,7%	138.750	247.000
Schaarbeek / Schaerbeek	210.000	215.000		168.000	269.000	223.125	215.000	0,0%	169.000	289.000
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agathe	210.000	170.000		145.000	212.500	223.125	184.000	8,2%	154.000	222.500
Sint-Gillis / Saint-Gilles	210.000	249.000		171.250	320.000	223.125	231.000	-7,2%	180.000	325.000
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	210.000	170.000		145.000	200.000	223.125	175.000	2,9%	150.000	215.000
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-Lambert	210.000	284.000		220.000	358.750	223.125	278.750	-1,8%	219.250	355.000
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	210.000	318.500		230.000	401.500	223.125	298.000	-6,4%	230.000	372.500
Ukkel / Uccle	210.000	260.000		200.000	356.000	223.125	300.000	15,4%	220.000	395.000
Vorst / Forest	210.000	210.000		170.000	265.000	223.125	220.000	4,8%	175.000	291.250
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	210.000	247.250		192.500	285.000	223.125	248.500	0,5%	215.250	306.500

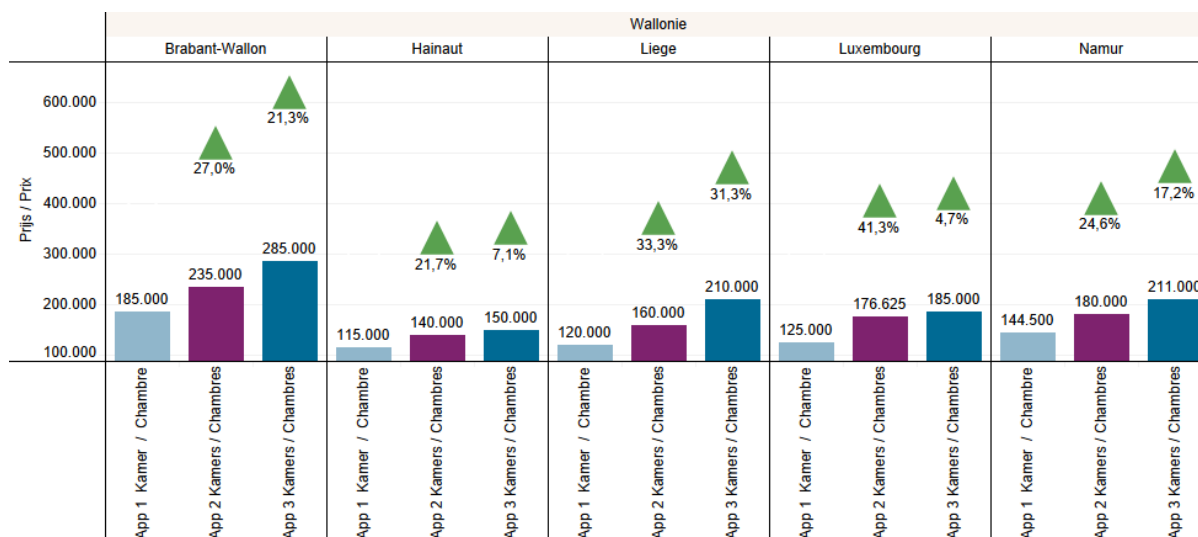
APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement de 1 et 2 chambres à coucher augmente de 5 % (respectivement +8.0000 et +10.000 EUR).
- Les deux catégories ont une croissance continue du prix médian. Sur une période de 5 ans, la médiane augmente de +14%.
- Le prix médian d'un appartement de 3 chambres à coucher baisse pour la première fois en 5 ans (-1,9 %). Par rapport à 2015, le prix augmente de +11%.
- Au niveau national, il faut compter un surplus de +27% du prix d'achat pour passer de 1 à 2 et de +21% pour passer d'un appartement de 2 à 3 chambres.



- Au niveau régional, les appartements à Bruxelles ont le prix médian le plus élevé pour chaque catégorie. Avec un prix médian de 315.000 EUR pour un appartement de 3 chambres à coucher, Bruxelles possède les appartements de ce type les plus chers du pays. Ce prix médian est supérieur de 60.000 EUR au prix médian national dans cette catégorie.
- Le supplément pour passer d'un appartement de 1 chambre à un appartement de 2 chambres varie de +26,5 % en Flandre à +32,3 % en Wallonie.

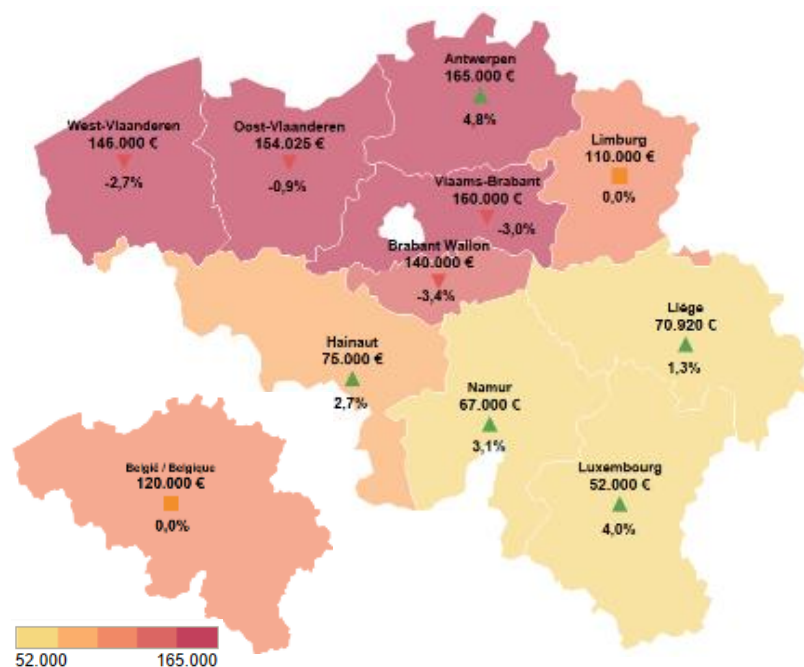
- Le budget supplémentaire à prévoir pour passer d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres varie de +18,6 % en Flandre à +34 % à Bruxelles.
- Le prix d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois le seuil des 230.000 EUR . Après une stabilisation l'année dernière, les appartements de 1 et 2 chambres à Bruxelles montrent une forte augmentation de leur prix médian (+8,4% et 8,8% respectivement).
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmente le plus dans les appartements d'une chambre à Bruxelles et en Wallonie (respectivement +20% et +18%).



- Le surplus à payer pour passer de 2 à 3 chambres est le plus élevé à Bruxelles (+34%) et en province de Liège (+31,3%) comme nous le verrons plus loin.
- Le prix médian des appartements par nombre de chambres est toujours le plus bas dans le Hainaut et le plus élevé dans le Brabant wallon.
- En province de Luxembourg, c'est le passage d'un appartement à une chambre à un appartement à deux chambres qui entraîne le supplément le plus élevé (+41,3 %). Dans la province du Hainaut, cette surtaxe est la plus faible en pourcentage (+21,7 %).
- Le passage d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres est le plus important en pourcentage dans la province de Liège (+31,3 %) et le plus faible dans la province de Luxembourg. Pour cette dernière, ce surplus devrait être nuancé car le nombre d'appartements de 3 chambres à coucher dans cette province est plutôt faible.
- Par rapport à l'année dernière, on constate en province wallonne principalement une augmentation du prix médian des appartements de 1 chambre. Seule la province de Liège fait exception (-0,8%).
- Pour les appartements de 2 chambres, la province de Luxembourg fait exception avec une augmentation des prix médians de +7,0%.
- Pour les appartements de 3 chambres, le Luxembourg est également la province qui fait exception. Le prix médian est corrigé, après une forte augmentation en 2017 et 2018, de -6,3%.
- Sur une période de 5 ans, ce sont principalement les appartements de 1 chambre qui rapportent le plus.

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

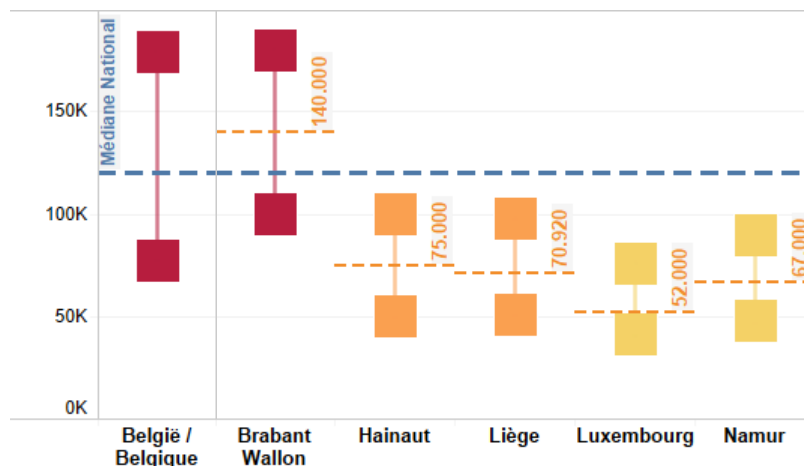
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.



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

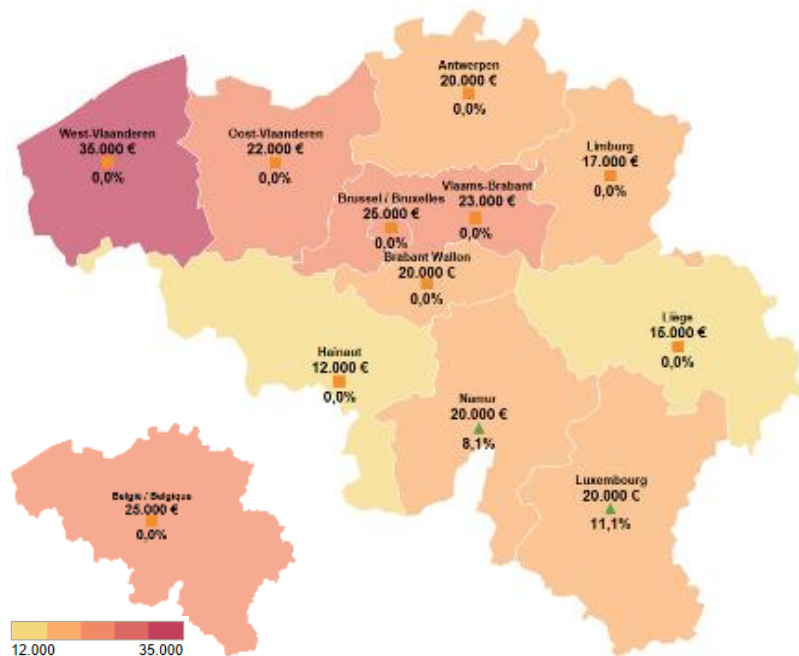
- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 120.000 EUR. Un prix stable par rapport à l'année dernière. Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2019 avaient un prix compris entre 77.500 EUR et 179.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 52.000 EUR au Luxembourg et 140.000 EUR en Brabant wallon.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en Brabant Wallon. Le prix médian y compense ainsi la forte croissance constatée l'année dernière (en 2018, le prix a augmenté de +6,9% par rapport à 2017).
- Malgré la croissance dans les autres provinces wallonnes, ce n'est qu'en province de Liège que le prix médian atteint son niveau le plus élevé au fil des années.
- À l'exception de la province du Brabant wallon, l'intervalle de 50% des observations autour de la médiane est inférieur à la médiane de la Belgique. Plus de 75% des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2019 ont un prix inférieur à cette médiane (120.000 EUR).



	Mediaan / Médian	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brabant Wallon	140.000	100.000	180.000
Hainaut	75.000	50.000	100.000
Liège	70.920	50.910	97.583
Luxembourg	52.000	41.250	75.772
Namur	67.000	48.000	90.000
België / Belgique	120.000	77.500	179.000

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

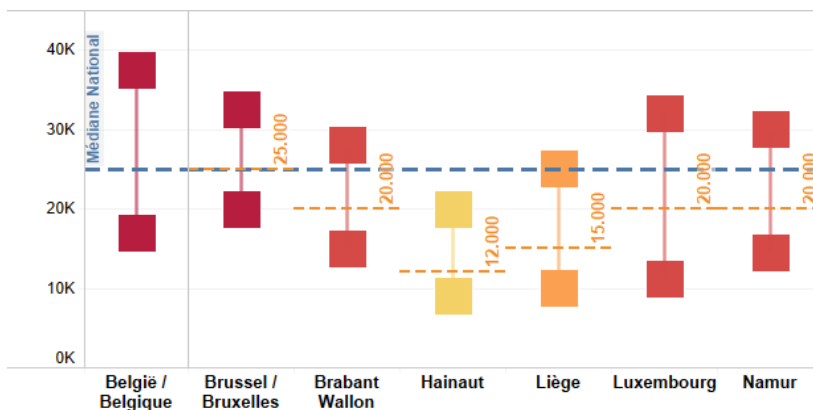


Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts.

Les cartes présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.

- 50 % des garages vendus en Belgique en 2019 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Sur base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 17.000 EUR et 25% ont un prix supérieur à 37.500 EUR.

- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un garage reste stable dans tout le pays. Seules les provinces de Namur et le Luxembourg font exception. Le prix médian y augmente de 1.500 EUR et 2.000 EUR respectivement.
- La Région de Bruxelles-Capitale a le même prix médian qu'au niveau national. Cependant, la dispersion est plus faible. 50 % des garages de cette région ont un prix compris entre 20.000 et 32.500 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 12.000 EUR et un IQR compris entre 9.000 et 20.000 EUR, les garages sont les moins chers en province du Hainaut.



	Mediaan / Median	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	25.000	20.000	32.500
Brabant Wallon	20.000	15.000	28.000
Hainaut	12.000	9.000	20.000
Liège	15.000	10.000	25.000
Luxembourg	20.000	11.250	32.035
Namur	20.000	14.500	30.000
België / Belgique	25.000	17.000	37.500

- En province du Luxembourg, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2019 avaient un prix compris entre 11.250 et 32.035 EUR. Cette grande diversification du marché immobilier est fortement influencée par la proximité du Grand-Duché de Luxembourg.