



Analyse van de vastgoedmarkt

Jaar 2023
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

13 februari 2024
NVN

Analyse du marché immobilier

Année 2023
Région de Bruxelles

13 Février 2024
Compagnie des notaires de la région de Bruxelles

ANALYSE van de VASTGOEDMARKT ANALYSE du MARCHÉ IMMOBILIER

Brussels Hoofdstedelijk Gewest / Région de Bruxelles

Sommaire

1. Réformes législatives 2023-2024
2. Contexte macro-économique
3. Evolution du marché immobilier en 2023
4. Âge de l'acheteur en 2023
5. Répartition des appartements nouveaux/existants en 2023
6. Prix des maisons en 2023 – Evolution depuis 2019
 - Prix des maisons en Belgique
 - Zoom sur la région de Bruxelles
7. Prix des appartements en 2023 – Evolution depuis 2019
 - Prix des appartements en Belgique
 - Zoom sur la région de Bruxelles
8. Prix des terrains à bâtir
9. Prix des terrains agricoles
10. Prix des garages
11. Biddit
12. Résumé de l'évolution du marché immobilier 2023
13. Conclusions
14. Perspectives 2024

Inhoud

1. Wetgevingshervormingen in 2023-2024
2. Macro-economische context
3. Evolutie van de vastgoedmarkt in 2023
4. Leefijd van de koper in 2023
5. Verdeling nieuwe/bestaande appartementen in 2023
6. Huizenprijzen in 2023 – Evolutie sinds 2019
 - Huizenprijzen in België
 - Zoom op de Brusselse regio
7. Appartementenprijzen in 2023 – Evolutie sinds 2019
 - Appartementenprijzen in België
 - Zoom op de Brusselse regio
8. Prijzen bouwgrond
9. Prijzen van landbouwgrond
10. Garageprijzen
11. Biddit
12. Samenvatting evolutie vastgoedmarkt in 2023
13. Besluiten
14. Vooruitzichten 2024

Inleiding

In het kader van de «Week van het vastgoed 2023», de analyse door de notarissen van de evolutie van de vastgoedmarkt in 2022, werd het volgende rapport gerealiseerd door het departement Business Intelligence van Fednot.

Het rapport baseert zich op de gegevens die elektronisch verzameld worden op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopovereenkomst, 3 tot 4 maanden voor de ondertekening van de akte, en wordt aangevuld met de gegevens uit de akte. Hierdoor beschikken de notarissen over de meest recente gegevens van de Belgische vastgoedmarkt.

Die gegevens worden anoniem verwerkt en met statistische technieken geanalyseerd. Voor Brussel en voor elke Waalse provincie worden de resultaten beschreven en overzichtelijk voorgesteld op verschillende geografische niveaus.

Het rapport bevat :

- Informatie over de notariële actualiteit;
- Macro-economische gegevens;
- Informatie over de vastgoedactiviteit, de mediaanprijzen voor huizen en appartementen, garages en bouwgronden op nationaal, regionaal en provinciaal niveau;
- Voor elke provincie een analyse op niveau van de arrondissementen en een meer gedetailleerd inzicht in de gemeenten en deelgemeenten;
- Een analyse van het prijsinterval rond de mediaan waarbinnen 50% van de huizen en appartementen verkocht werden (ook wel IQR of InterQuartileRange) genoemd.

Die analyse wordt aangevuld met uitleg van notarissen die een diepgaande kennis hebben van de lokale immoMarkt.

Deze studie komt tegemoet aan de wens van het Notariaat om de informatie aan de media en het grote publiek over een van de essentiële aspecten van het beroep van notaris, namelijk het onroerend goed, te verrijken. Op dit gebied brengt de notaris zijn striktheid, zijn advies, zijn deskundigheid en de vereiste rechtszekerheid in.

Dit is zijn verantwoordelijkheid in overeenstemming met zijn taak van "openbaar belang", zoals omschreven in de voorbereidende werkzaamheden voor de wet Ventôse over het notariaat: het voorkomen van conflicten in contracten door een wettelijke eis van onpartijdigheid, die vereist dat alle betrokken belangen in overweging worden genomen, zonder er een te bevoordelen.

Introduction

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2023 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2023 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 et elles sont complétées par les données 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.

1. Wetgevingshervormingen Réformes législatives 2023

- Modification de l'abattement bruxellois depuis le 1er avril 2023
- Modification de l'abattement wallon depuis l'été 2023
- Plus de flexibilité et de souplesse pour le bail étudiant wallon
- Problèmes techniques au SPF Finances - Implications pour les candidats acquéreurs et les citoyens en attente d'un acte de crédit
- Wijzigingen van de Brusselse abbattement vanaf 1 april 2023
- Wijzigingen aan de Waalse abbattement vanaf de zomer 2023
- Meer flexibiliteit voor de Waalse studentenhuur
- Technische problemen bij de FOD Financiën - Gevolgen voor potentiële kopers en burgers in afwachting van een kredietakte

Hervormingen wetgeving 2023

Notaris.be wil de media en het grote publiek gedetailleerde informatie verstrekken over een cruciaal aspect van het notariaat: vastgoedtransacties.

Elk jaar bezoeken meer dan 2,5 miljoen mensen een van de 1.200 notariskantoren in het land om advies te vragen of een akte af te sluiten. Notarissen spelen een speciale rol in de vastgoedmarkt. Tussen de vele spelers op de markt (bankinstellingen, makelaars, landmeters, enz.) vertrouwt de wetgever de notaris belangrijke verantwoordelijkheden toe.

Wat is de oorspronkelijke wettelijke opdracht van het Notariaat? Die van "het voorkomen van conflicten in contracten", het "voorkomen van conflicten", in tegenstelling tot de rol van rechters, die deze conflicten moeten oplossen.

En hoe kan de notaris voorkomen dat er conflicten ontstaan in contracten? Door rekening te houden met de belangen van alle betrokken partijen, zonder een van hen te bevoordelen. Op deze manier worden de belangen van de zwakkere partijen gewaarborgd.

Om het notariaat in staat te stellen zijn taak te vervullen, heeft de wetgever het een aantal instrumenten gegeven:

- Authentieke instrumenten
- De verplichting om onpartijdig te zijn
- De financiële onafhankelijkheid die nodig is om onpartijdigheid te garanderen (via vaste honoraria, de *numerus clausus* en de zekerheid van het mandaat)

Wat betekent dit in de praktijk? Notarissen geven gepersonaliseerd advies, waarbij ze de burgers die hun vertrouwen in hen hebben gesteld zorgvuldig bijstaan bij het uitvoeren van de notariële formaliteiten die vereist zijn voor een bepaalde transactie, terwijl ze in een positie blijven die verder gaat dan de respectieve belangen van de partijen. Vanwege het publieke ambt dat hun is toegekend, waarmee ze hebben ingestemd en dat ze hebben beloofd te respecteren, kunnen notarissen (en hun notariskantoren) geen 'partij kiezen' voor de burger die hen heeft geraadpleegd. Uit hoofde van hun positie moeten zij onpartijdig zijn.

Omdat de wet voortdurend verandert, is het voor notarissen van cruciaal belang om de actualisering van de wetgeving op de voet te volgen. Met dit in gedachten presenteren we een overzicht van de belangrijkste hervormingen in 2023, waarbij we het belang van dit beroep in het Belgische vastgoedlandschap benadrukken.

Wijzigingen in de Brusselse abbattement vanaf 1 april 2023

Voorheen kon een koper in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest genieten van een abbattement van €175.000 op registratierechten als de belastbare waarde van het aangekochte onroerend goed niet hoger lag dan €500.000. Vanaf 1 april 2023 stijgt dit bedrag tot 600.000 euro en wordt het abbattement verhoogd tot 200.000 euro.

Hetzelfde geldt voor bouwgrond. Vanaf 1 april 2023 hebben kopers recht op een abbattement van 100.000 euro, tegenover 87.500 euro voorheen. Het maximale belastbare bedrag dat in aanmerking komt voor het abbattement wordt 300.000 euro in plaats van 250.000 euro.

Kopers kunnen nu ook profiteren van een extra abbattement als ze werkzaamheden uitvoeren om de energieprestaties van het huis dat ze kopen te verbeteren. Het bedrag van deze toeslag wordt berekend op basis van het aantal energieklassen dat daadwerkelijk is verbeterd in het gebouw.

Wijzigingen aan de Waalse abbattement vanaf zomer 2023

Momenteel kan een koper in Wallonië profiteren van een tegemoetkoming van €20.000. De Waalse regering kondigde onlangs aan dat ze een voorontwerp van decreet had goedgekeurd om dit bedrag te verhogen tot 40.000 euro, op voorwaarde dat de prijs van het onroerend goed niet hoger is dan 350.000 euro, vanaf de zomer van 2023. De beoogde abbattement zou degressief zijn tussen 350.000 en 500.000 euro. Boven 500.000 euro wordt het abbattement beperkt tot 20.000 euro. Een soortgelijke maatregel geldt voor bouwgrond. De toeslag zou 40 000 euro bedragen voor grond onder 175 000 euro. Het zou degressief zijn voor grond tussen €175.000 en €250.000. Voor grond met een waarde van meer dan €250.000 zou het abbattement €20.000 bedragen.

Meer flexibiliteit voor de Waalse studentenhuur

Het studentencontract heeft betrekking op de huur van een woning door of voor studenten in het kader van hun studie. Om van dit type huurovereenkomst te kunnen genieten, moeten studenten (of hun ouders of voogden) bewijzen dat ze ingeschreven zijn in een instelling voor secundair of hoger onderwijs. Voorheen hadden studenten 3 maanden de tijd om dit bewijs te leveren, maar deze termijn is nu verlengd tot 6 maanden. Bovendien zal het niet naleven van deze verplichting niet langer leiden tot de automatische toepassing van het standaard huurovereenkomstensysteem voor woningen.

Huurcontracten worden over het algemeen afgesloten voor 1 jaar, maar de verhuurder en de student kunnen een huurcontract overeenkomen voor een periode van 10 maanden (om overeen te komen met de duur van het academiejaar). Voortaan loopt het studentenhuurcontract af aan het einde van de overeengekomen termijn. Je hoeft niet langer een opzegtermijn van een maand in acht te nemen. Een administratieve formaliteit minder voor de student!

Ten slotte is het bedrag van de huurwaarborg voortaan beperkt tot 2 maanden huur, in welke vorm dan ook - geblokkeerde rekening, bankgarantie of tussenkomst van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW). Gedaan met verhuurders die exorbitante bedragen vragen om eventuele huurschade te dekken. Goed nieuws voor de portemonnee van studenten!

Technische problemen bij FOD Financiën - Gevolgen voor kandidaat-kopers en burgers in afwachting van een hypotheekakte

Sinds 6 november ondervindt de Federale Overheidsdienst Financiën (FOD Financiën) ernstige technische problemen, waardoor de verzending van hypotheekafschriften vertraging oploopt. Deze uiterst belangrijke verklaringen geven kopers essentiële informatie over de lasten en schulden op het onroerend goed. Notarissen zijn daarom helaas genoodzaakt om de uitvoering van bepaalde koopaktes en leningen uit te stellen om de rechtszekerheid van de transactie voor het publiek te garanderen. De Federatie van het Notariaat (Fednot) staat in nauw overleg met de FOD Financiën en volgt de ontwikkelingen op de voet. Fednot wil de burgers nogmaals waarschuwen dat er vertragingen kunnen optreden. Indien nodig zullen ze door hun notaris op de hoogte worden gebracht.

Introduction – Statut du notaire

Notaire.be s'engage à fournir des informations détaillées aux médias et au grand public sur un aspect crucial du métier de notaire : les transactions immobilières.

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

Quelle est la mission légale originale confiée au Notariat ? Celle « d'empêcher les conflits de naître dans les contrats », la « prévention des conflits », par opposition à la mission des juges, qui doivent les trancher.

Et comment le notaire peut-il empêcher les conflits de naître dans les contrats ? En prenant en compte les intérêts de toutes les parties en présence, sans en privilégier aucuns. Ainsi, les intérêts des plus faibles seront sauvegardés.

Et pour permettre au notariat de remplir sa mission, le Législateur lui a donné des outils :

L'acte authentique

L'obligation d'impartialité

L'indépendance financière nécessaire pour garantir son impartialité (via les honoraires tarifés, le numéris clausus et l'immovibilité).

Concrètement, qu'est-ce que cela signifie ? Les notaires favorisent les conseils personnalisés, assistent avec attention le citoyen, qui leur a fait confiance, pour procéder aux formalités notariales requises dans une opération déterminée, tout en restant dans une position qui se situe au-delà de l'intérêt respectif des parties. En effet, les notaires (et leur étude notariale) ne peuvent pas, en raison de la fonction publique qui leur est accordée, qu'ils ont accepté d'endosser et qu'ils se sont engagés à respecter, prendre « parti » pour le citoyen qui les a consultés. Leur fonction leur impose d'être impartiaux.

Modifications législatives proprement dites

Face à un droit en constante évolution, il est crucial pour le notaire de suivre de près les mises à jour législatives. C'est dans cette optique que nous présentons un aperçu des principales réformes survenues en 2023, soulignant l'importance de cette profession dans le paysage immobilier belge.

Modification de l'abattement bruxellois depuis le 1er avril 2023

Auparavant, en Région de Bruxelles-Capitale, un acquéreur pouvait bénéficier d'un abattement sur les droits d'enregistrement d'un montant de 175.000 euros si la base imposable du logement qu'il achetait ne dépassait pas 500.000 euros. Depuis le 1^{er} avril 2023, ce dernier montant s'élève à 600.000 euros et l'abattement est porté au montant de 200.000 euros.

Même principe pour les terrains à bâtir. Depuis le 1^{er} avril 2023, l'acquéreur peut bénéficier d'un abattement de 100.000 euros, contre 87.500 euros auparavant. La base imposable maximale permettant de bénéficier de l'abattement s'élève quant à elle au montant de 300.000 euros à la place de 250.000 euros.

L'acquéreur peut désormais également bénéficier d'un abattement supplémentaire s'il procède à des travaux visant à améliorer la prestation énergétique de l'immeuble acquis. Le montant de cet abattement supplémentaire est calculé en fonction du nombre de classes énergétiques du bâtiment effectivement améliorées.

Modification de l'abattement wallon depuis l'été 2023

Alors qu'un acquéreur pouvait bénéficier d'un abattement de 20.000 euros, en 2023, le gouvernement wallon a revu ce montant. A présent, l'abattement en Région wallonne est de 40.000 € pour les habitations de moins de 350.000 €. Autrement dit, vous ne devez pas payer de droits d'enregistrement sur une tranche de 40.000€ de l'achat de votre bien si celui-ci coûte moins de 350.000 €. Cela correspond à une économie de 5.000 €, moyennant certaines conditions.

Les biens compris entre 350.000 et 500.000 € bénéficient d'un abattement dégressif calculé au moyen de la formule suivante : $40.000 \text{ €} - ((20.000 \times (\text{base imposable} - 175.000)) / 75.000)$. Tandis que les biens de plus de 500.000 € restent limités à un abattement de 20.000 €.

Pour l'achat d'un terrain à bâtir (ou le terrain d'une construction sur plan soumis aux droits d'enregistrement et non à la TVA), le montant de l'abattement s'élève à 40.000 € pour les terrains de moins de 175.000 €. Il est dégressif entre 175.000 € et 250.000 € et s'élève à 20.000 € pour les terrains de plus de 250.000 €.

Plus de flexibilité et de souplesse pour le bail étudiant wallon

Le bail étudiant vise la location d'un logement, par ou pour un étudiant, dans le cadre de l'accomplissement de ses études.

Pour bénéficier de ce type de bail, l'étudiant (ses parents ou son tuteur) doit apporter la preuve qu'il est bien inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur. Alors qu'auparavant, il disposait de 3 mois pour apporter cette preuve, le délai est maintenant de 6 mois. De plus, en cas de non-respect de cette obligation, la sanction ne sera plus l'application automatique du régime du bail d'habitation de droit commun.

Généralement, les baux sont conclus pour 1 an, mais le bailleur et l'étudiant peuvent convenir d'un bail pour une durée de 10 mois (pour correspondre à la durée de l'année académique).

Désormais, le bail étudiant prend fin à l'expiration de la durée convenue. Vous ne devez donc plus, donner un préavis d'un mois. Une formalité administrative en moins pour l'étudiant !

Enfin, le montant de la garantie locative est désormais plafonné à 2 mois de loyer, quelle qu'en soit la forme - compte bloqué, garantie bancaire ou à l'intervention du centre public d'action sociale (C.P.A.S.) -. Fini les propriétaires qui demandent des sommes exorbitantes pour couvrir d'éventuels dégâts locatifs. Une bonne nouvelle pour le portefeuille des étudiants !

Problèmes techniques au SPF Finances - Implications pour les candidats acquéreurs et les citoyens en attente d'un acte de crédit

Rappelons encore que, depuis le 6 novembre, le SPF Finances connaît de graves problèmes techniques qui entraînent un retard dans l'envoi des états hypothécaires. Ces derniers, d'une importance capitale, donnent à l'acheteur des informations essentielles sur les charges et les dettes qui pèsent sur le bien immobilier.

Les études notariales sont dès lors malheureusement obligées de retarder la passation de certains actes de vente et de crédit ; ceci afin de pouvoir garantir la sécurité juridique de la transaction pour le citoyen.

La Fédération du Notariat (Fednot) est en étroite concertation avec le SPF Finances et suit de près l'évolution. Fednot souhaite à nouveau avertir les citoyens qu'il peut y avoir des retards. Le cas échéant, ils seront avertis par leur notaire.

1. Wetgevingshervormingen Réformes législatives 2023

Bon à savoir:

- Infractions urbanistiques
- Dossier d'intervention ultérieure
- Contacter un notaire le plus tôt possible
- Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d'aller chez le notaire

Goed om te weten:

- Stedenbouwkundige overtredingen
- Dossier voor latere tussenkomst
- Neem zo snel mogelijk contact op met een notaris
- Notaris.be, het antwoord op je eerste vragen voor je naar een notaris gaat

Hervormingen wetgeving 2023

Goed om te weten

Stedenbouwkundige overtredingen

Vandaag de dag is er geen garantie dat een woning wordt gebouwd in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften: er bestaat geen wetgeving op dit gebied en er is geen certificaat van overeenstemming dat officieel kan worden afgegeven. In de praktijk betekent dit dat zelfs als de informatie die officieel door de gemeente aan de notaris is verstrekt geen overtredingen aan het licht brengt, dit niet betekent dat er geen overtredingen zijn. Het is daarom essentieel voor de kandidaat-koper om verdere informatie in te winnen bij de dienst stedenbouw (inclusief plannen) om deze te vergelijken met het bezochte eigendom.

Dossier voor latere tussenkomst

Bij de ondertekening van de verkoopakte moet de notaris ervoor zorgen dat het latere interventiedossier wordt overgedragen van de verkoper aan de koper. Er is echter geen wettelijke bepaling die de inhoud van een later interventiedossier specificeert. De notaris kan de bestaande wetgeving dus niet aanvullen en zelf definiëren wat wel en wat niet een volledig spiraaltje is. Het is daarom van vitaal belang dat de kandidaat-koper het spiraaltje kan raadplegen voordat hij een verbintenis aangaat. Op die manier kunnen ze alle aanvullende informatie of documenten opvragen die ze nodig hebben.

Neem zo snel mogelijk contact op met een notaris

Het is vooral belangrijk om te onthouden dat je zo snel mogelijk contact moet opnemen met een notaris, vanaf het moment dat je besluit een woning te verkopen. Er moet een hele reeks formaliteiten worden afgehandeld, zoals stedenbouwkundige informatie, informatie van de syndicus in geval van mede-eigendom, bodemverontreiniging, enz.

Deze formaliteiten kunnen tijdrovend zijn, niet alleen om de situatie te inventariseren en de nodige documenten te verzamelen, maar ook omwille van de tijd die sommige autoriteiten nodig hebben om te reageren.

Hoe langer je wacht om contact op te nemen met je notaris, hoe groter het risico dat de tijd die nodig is om de verkoop af te ronden, toeneemt.

Onderteken ook nooit iets zonder je notaris te raadplegen, zeker niet een voorlopig koopcontract! Zodra de verkoper en de koper deze hebben ondertekend, is de verkoop definitief. De *compromis de vente* moet daarom worden opgesteld of zorgvuldig worden gecontroleerd door een specialist. Om mensen te helpen het compromis beter te begrijpen, hebben Franstalige notarissen en makelaars hun krachten gebundeld om een compromismodel in "gewone taal" te ontwikkelen. Dit is een document dat voor iedereen gemakkelijk te begrijpen is, met een verklarende woordenlijst voor de meer ingewikkelde juridische woorden en uitdrukkingen.

Notaris.be, het antwoord op je eerste vragen voordat je naar de notaris gaat

Tools zoals notaris.be en onze sociale netwerken (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) dragen bij tot de advies- en informatieplicht van de notaris. Onze publicaties op notaris.be ([Nieuws & Pers | Nieuws & pers - Notaris.be](#)) bevatten ook geïllustreerde factsheets over een brede waaier aan onderwerpen: schenkingen, vruchtgebruik en blote eigendom, de aangroei-clausule, digitale volmachten, echtscheiding met wederzijds goedvinden, checklists voor verhuizingen, enz.

De website notaris.be wordt elk jaar populairder. Kwalitatief hoogstaande informatie en regelmatige updates zijn de belangrijkste troeven van deze website, die regelmatig als referentie wordt aangehaald. Voor bezoekers die op zoek zijn naar antwoorden, is het een ware mijn van informatie.

Bon à savoir

Infractions urbanistiques

À ce jour, la régularité urbanistique ne peut pas être garantie au citoyen acquéreur : il n'y a pas de législation existante à cet effet, pas d'attestation de régularité qui puisse être délivrée officiellement. Concrètement, même si les informations fournies officiellement au notaire par l'administration communale ne révèlent pas d'infraction, cela ne signifie pas qu'il n'y en a pas. Il est donc primordial pour le candidat-acquéreur d'effectuer une démarche complémentaire auprès du service urbanistique pour obtenir les informations qui s'y trouvent (plans y compris) afin de les comparer

avec le bien qu'il l'a visité.

Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, doit s'assurer du transfert entre vendeur et acquéreur du Dossier d'Intervention Ultérieure. Or, aucune disposition légale ne fixe de façon précise le contenu d'un DIU. Le notaire ne peut donc pas compléter la législation existante et définir lui-même ce qu'est ou pas un DIU complet. Il est dès lors primordial pour le candidat-acquéreur de pouvoir consulter le DIU avant de s'engager. Ceci, pour pouvoir éventuellement demander quelques informations ou pièces complémentaires à ce propos.

Contactez un notaire le plus tôt possible

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

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

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

De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé ou vérifié avec rigueur par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer un modèle de compromis « langage clair ». Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliquées.

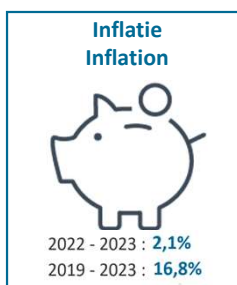
Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d'aller chez le notaire

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

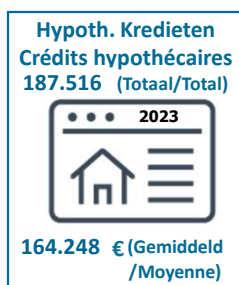
Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant. Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web, régulièrement cité comme référence. Pour les visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.

Macro-economische context

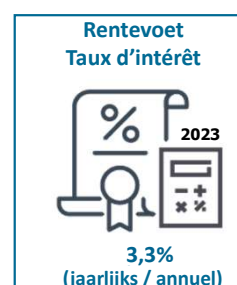
Contexte macro-économique



Bron / Source : NBB/BNB



Bron : Beroepsvereniging van het krediet
Source : Union Professionnelle du Crédit



Bron / Source : NBB/BNB

Macro-economische context

- In 2023 is de inflatie lager dan in 2022. De Belgische inflatie (HICP-index) daalde van +7,4% naar +1,6% in juni. Daarna steeg ze licht in juli en augustus (tot +2,4%). In oktober bereikte ze haar laagste niveau van 2023 (-1,7%) en in december steeg ze opnieuw tot +0,5%. Het hoogste niveau over een horizon van 14 jaar was volgens Eurostat in november 2022 (+13,1%).
- Alle hypotheekvormen daalden in 2023 ten opzichte van 2022. Hypotheken voor aankopen daalden sterk in 2023 (-24,3%), na een stijging met 14% in 2021 en 3,6% in 2022. Dit type lening maakt het grootste deel uit van alle hypotheekvormen (57,4% in 2023). Leningen voor de bouw daalden ook sterk in 2023, met -41,6% (na een daling van -7,5% vorig jaar en een stijging van +34,5% in 2021). Het aantal leningen voor de aankoop + renovatie van een woning daalde ook in 2023 (-16,5%, na een stijging met +4,7% in 2022 en +1,4% in 2021), terwijl het aantal leningen voor andere vastgoeddoeleinden daalde (-41,2%, na een daling met -30% in 2022). Het aantal leningen voor renovatie daalde (-34,3%, na een daling van -17,3% in 2022). Het aantal leningen voor herfinanciering daalt het sterkst (-71,1%), na een sterke daling in 2022 (-43,2%). De totale hypotheekverstrekking daalt in 2023 met 32,9% (187.516) ten opzichte van 2022 (bron: UPC).
- Het gemiddelde geleende bedrag in 2023 is 164.248 euro. Dit is -0,3% lager dan in dezelfde periode vorig jaar. De geleende bedragen voor aankopen (192.355 euro), bouw (209.739 euro) en verbouwingen (65.240 euro) daalden met respectievelijk -1,8%, -2,3% en -7,6% (bron: UPC).
- In 2023 zullen hypotheeken met een vaste rente nog steeds de eerste keuze zijn voor 91,9% van de consumenten. De overige leningen zijn voornamelijk hypotheeken met een variabele rente van het type 5-5-5 of 10-5-5 (Bron: UPC).
- De rente op hypotheeken met een looptijd van meer dan 10 jaar voor de aankoop van een huis is

tussen januari en december sterk gestegen. De rente steeg van 2,99% in januari naar een piek van 3,56% in november 2023.

Contexte macro-économique

- En 2023, l'inflation a diminué par rapport à 2022. L'inflation belge (indice IPCH) est passée de +7,4% à +1,6% en juin. Elle est ensuite remontée légèrement en juillet et en août (pour arriver à +2,4%). Elle a ensuite atteint son niveau le plus bas de 2023 en octobre (-1,7%) et est remonté à +0,5% en décembre. Son niveau le plus haut sur un horizon de 14 ans était en novembre 2022 (+13,1%) d'après Eurostat.
- Tous les types de crédits hypothécaires ont diminué en 2023 par rapport à 2022. Ceux pour un achat ont fortement diminué en 2023 (-24,3%), après avoir augmenté de +14% en 2021 et de +3,6% en 2022. Ce genre de crédits représente la plus grande part dans les types de prêt hypothécaire (57,4% en 2023). Les crédits pour une construction ont également fortement diminué en 2023 de -41,6% (après avoir diminué de -7,5% l'année dernière et avoir augmenté de +34,5% en 2021). Le nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement a connu également une décroissance durant l'année 2023 (-16,5%, après avoir augmenté de +4,7% en 2022 et de +1,4% en 2021) tandis que ceux pour les autres buts immobiliers ont connu une décroissance (de -41,2%, après avoir diminué de -30% en 2022). Le nombre de crédits pour une rénovation a diminué (-34,3%, après une baisse de -17,3% en 2022). Le nombre de crédits pour les refinancements diminue le plus (-71,1%) après avoir fortement diminué en 2022 (-43,2%). La diminution de l'ensemble des crédits hypothécaires est de -32,9% en 2023 (187.516) par rapport à 2022 (source: UPC).
- Le montant moyen emprunté en 2023 est de 164.248 EUR. Il diminue de -0,3% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat (192.355€), la construction (209.739€) et pour la transformation (65.240€) diminue respectivement de -1,8%, -2,3% et -7,6% (Source: UPC).
- Les crédits hypothécaires à taux fixes restent en 2023 le premier choix du citoyen dans 91,9% des cas. Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variables du type 5-5-5 ou 10-5-5 (Source: UPC).
- Les intérêts sur un crédit hypothécaire d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont fortement augmenté de janvier à décembre. Le taux d'intérêt est passé de 2,99% en janvier à 3,56% en novembre 2023 (niveau le plus haut).

Evolutie van de vastgoedmarkt in 2023 Évolution du marché immobilier en 2023

Vastgoedactiviteit / Activité immobilière

Vastgoedactiviteit

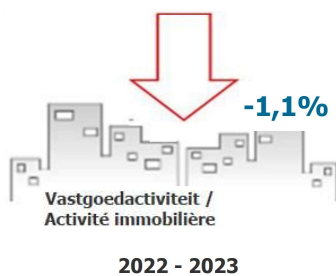
Vastgoedactiviteit houdt het aantal vastgoed gerelateerde dossiers bij die elke maand worden aangemaakt in notariskantoren.

Activité immobilière

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

Vastgoedactiviteit - Nationaal

Activité immobilière - National



Vastgoedactiviteit – Nationaal

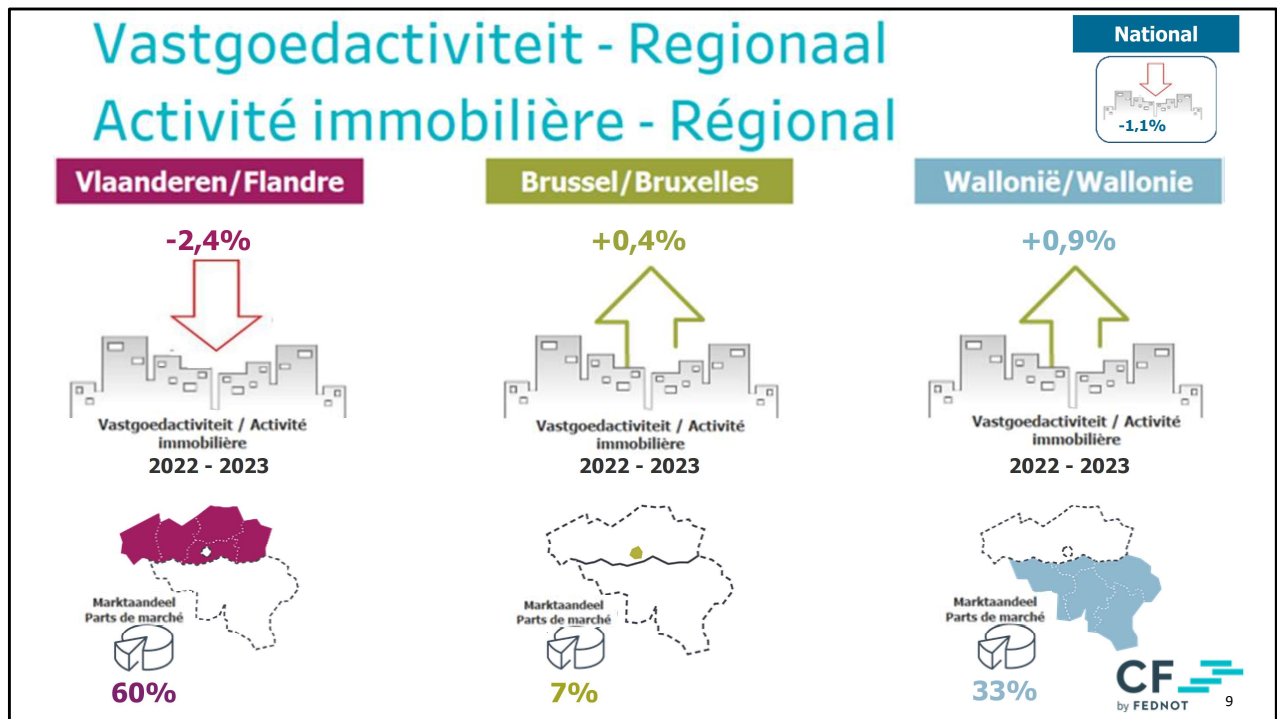
Nationale evolutie:

- Vergeleken met 2022: -1,1%

Activité immobilière – National

Evolution nationale :

- Par rapport à 2022 : -1,1%



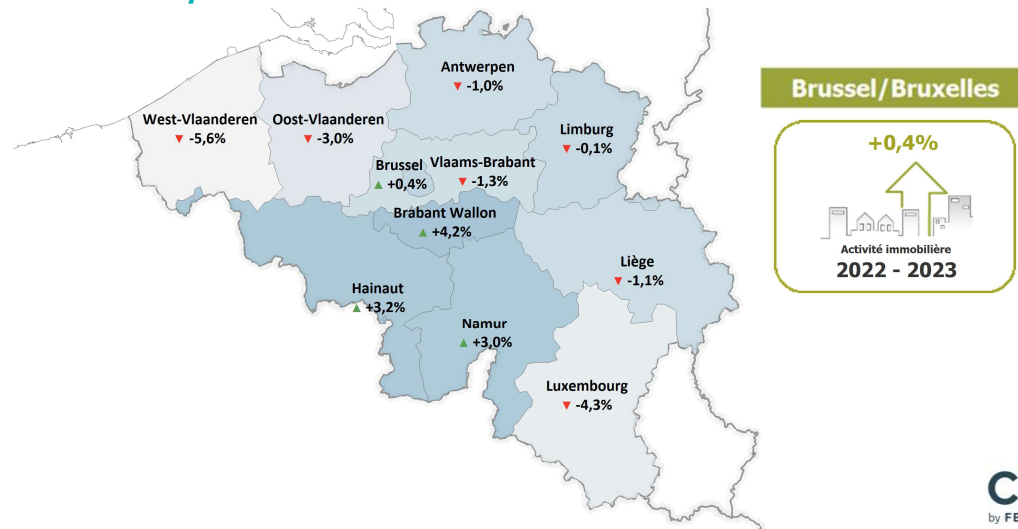
Vastgoedactiviteit – Regionaal

- De vastgoedactiviteit daalt in Vlaanderen, terwijl ze licht stijgt in Brussel en Wallonië.
- In vergelijking met 2022 is de grootste stijging te zien in Wallonië (+0,9%). Vlaanderen ziet een daling van -2,4%.
- In 2023 zal 27,6% van de vastgoedtransacties hebben plaatsgevonden in Wallonië en 62,8% in Vlaanderen.

Activité immobilière - Régional

- L'activité immobilière est en baisse en Flandre, tandis qu'il augmente légèrement à Bruxelles et en Wallonie.
- Par rapport à 2022, la plus forte augmentation est observée en Wallonie (+0,9%). La Flandre connaît, quant à elle, une diminution de -2,4%.
- En 2023, 27,6% des transactions immobilières ont eu lieu en Wallonie et 62,8% en Flandre.

Vastgoedactiviteit / Activité immobilière



Vastgoedactiviteit - Provinciaal

- De vastgoedactiviteit daalt in alle Belgische provincies, met uitzondering van Waals-Brabant, Henegouwen en Namen.
- In Wallonië verschilt de evolutie van de vastgoedvolumes sterk van provincie tot provincie.
- In vergelijking met 2022 variëren de trends van -4,3% in de provincie Luxemburg tot +4,2% in de provincie Waals-Brabant.
- In het Brussels Gewest zal de vastgoedactiviteit licht toenemen met +0,4% ten opzichte van 2022.

Activité immobilière – Provincial

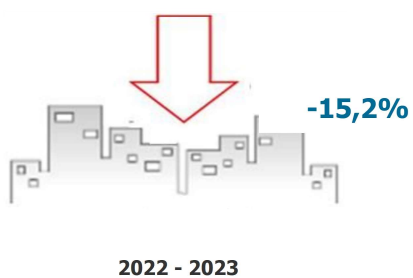
- L'activité immobilière est en baisse dans toutes les provinces belges, à l'exception du Brabant Wallon, du Hainaut et de Namur.
- En Wallonie, l'évolution du volume immobilier est très différente selon les provinces.
- Par rapport à 2022, les évolutions varient de -4,3% dans la province du Luxembourg à +4,2% dans la province du Brabant Wallon.
- La Région bruxelloise voit l'activité immobilière légèrement augmenter de +0,4% par rapport à 2022.

Evolutie van de vastgoedmarkt in 2023 Évolution du marché immobilier en 2023

Verkoopakten / Actes de vente

Verkoopakten - Nationaal

Actes de vente - National



Verkoopakten – Nationaal

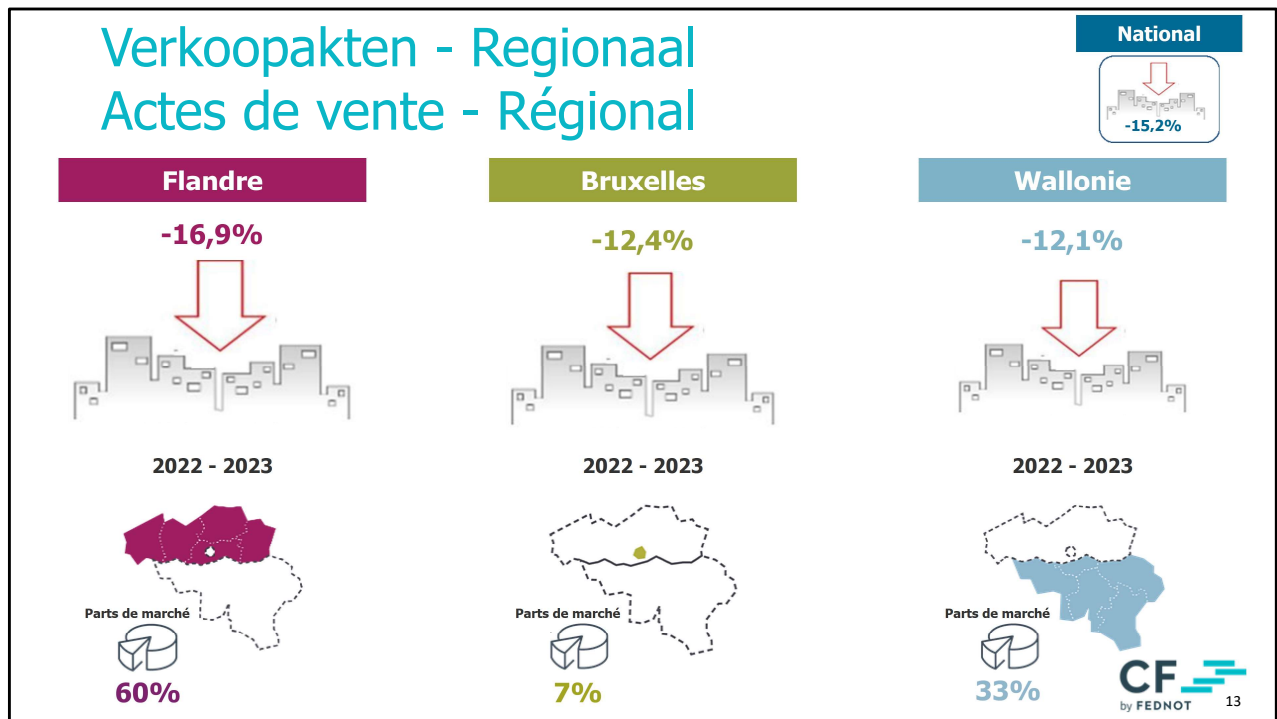
Nationale evolutie:

- Vergeleken met 2022: -15,2%

Actes de vente - National

Evolution nationale :

- Par rapport à 2022 : -15,2%



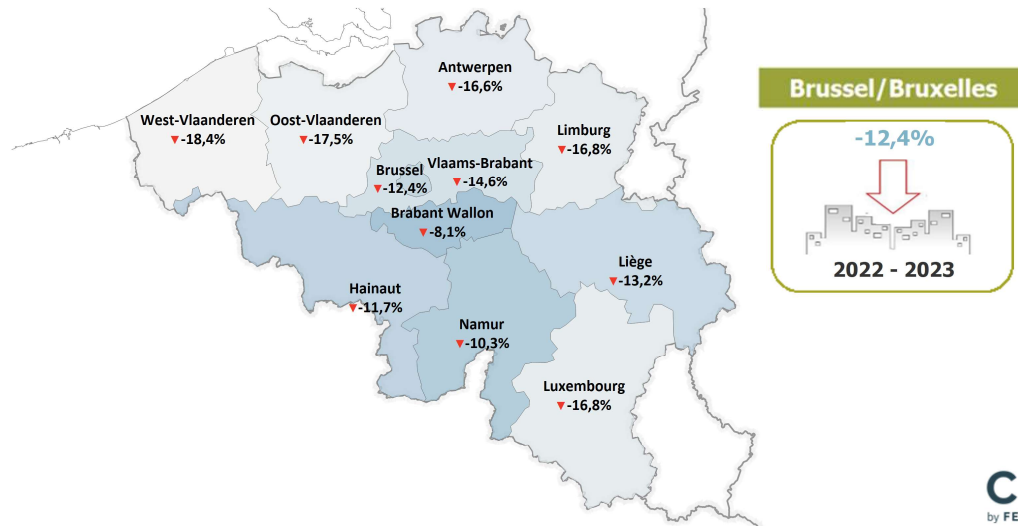
Verkoopakten - Regionaal

- Het aantal verkooptransacties daalt sterk in alle drie de gewesten.
- In vergelijking met 2022 is de daling het grootst in Vlaanderen (-16,9%). Wallonië en Brussel kennen een daling van respectievelijk -12,1% en -12,4%.

Actes de vente - Régional

- Le nombre d'actes de vente est en forte baisse dans les trois régions.
- Par rapport à 2022, la plus forte diminution est observée en Flandre (-16,9%). La Wallonie et Bruxelles connaissent, quant à elles, une diminution de -12,1% et -12,4%.

Verkoopakten / Actes de vente



Verkoopakten - Provinciaal

- Het aantal verkooptransacties daalt in alle Belgische provincies.
- In Wallonië variëren de veranderingen ten opzichte van 2022 van -8,1% in de provincie Waals-Brabant tot +16,8% in de provincie Luxemburg.
- Het Brussels Gewest zal het aantal verkooptransacties sterk zien dalen, met -12,4% ten opzichte van 2022.

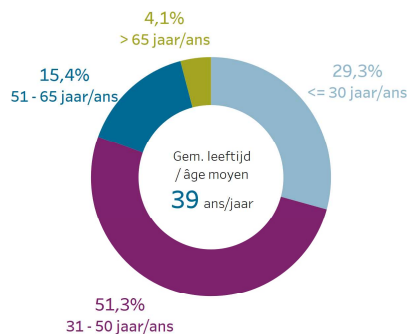
Actes de vente – Provincial

- Le nombre d'actes de vente est en baisse dans toutes les provinces belges.
- Par rapport à 2022, en Wallonie, les évolutions varient de -8,1% dans la province du Brabant wallon à +16,8% dans la province du Luxembourg.
- La Région bruxelloise voit son nombre d'actes de vente fortement diminuer de -12,4% par rapport à 2022.

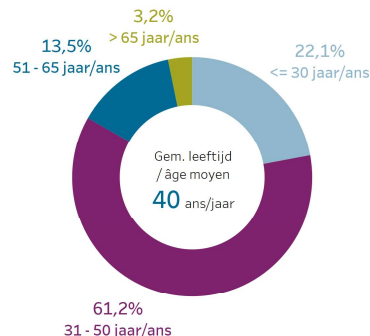
Leeftijd van de koper in 2023 /
Âge de l'acheteur en 2023

Leeftijd van de koper in 2023 / Âge de l'acheteur en 2023

Nationaal / National



Brussel / Bruxelles



Leeftijd van kopers in 2022

- In 2023 was de gemiddelde Belgische vastgoedkoper 39 jaar oud. Meer dan 80% van de kopers was jonger dan 50 jaar. Een op de twee kopers was tussen de 30 en 50 jaar oud.
- In het Brussels Gewest is de gemiddelde koper een jaar ouder. Het aandeel kopers jonger dan 50 jaar bedraagt 83,3%. In deze regio is het aandeel 65-plussers ook het laagste van het land. 3,2% van de kopers was ouder dan 65 jaar in het Brussels gewest.
- Vergeleken met 5 jaar geleden zien we dat het aandeel kopers tussen 31 en 50 jaar toeneemt. In 2019 bedroeg de gemiddelde leeftijd van een Brusselse vastgoedkoper 40,3 jaar. Het aandeel kopers tussen 31 en 50 jaar was 58,4%.

Age de l'acheteur en 2023

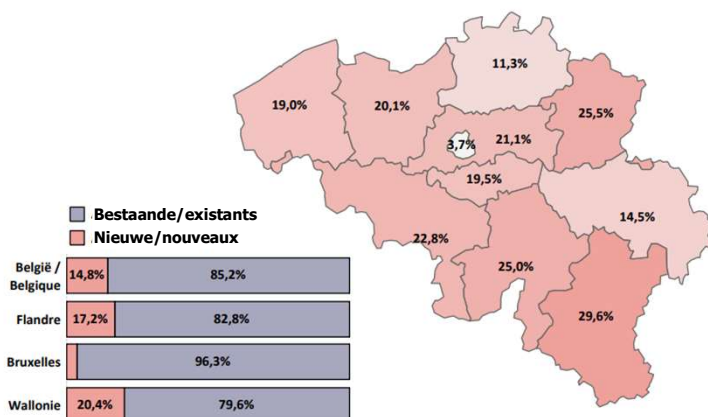
- En 2023, l'acheteur moyen d'un bien immobilier belge était âgé de 39 ans. Plus de 80% des acheteurs avaient moins de 50 ans. Un acheteur sur deux avait entre 30 et 50 ans.
- En Région bruxelloise, l'acheteur moyen a un an de plus. La proportion d'acheteurs âgés de moins de 50 ans est de 83,3 %. Dans cette région, la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans est également la plus faible du pays. 3,2 % des acheteurs avaient plus de 65 ans en région bruxelloise.

- Par rapport à 5 ans auparavant, nous constatons que la part des acheteurs entre 31 et 50 ans augmente. En 2019, un acheteur d'un bien immobilier bruxellois était en moyenne âgé de 40,3 ans. La part des acheteurs entre 31 et 50 ans était alors de 58,4%

Répartition des appartements
nouveaux/existants 2023
Verdeling nieuwe/bestaande
appartementen 2023

Répartition des appartements nouveaux/existants en 2023

Appartements nouveaux/existants en 2023 Nieuwe/bestaande appartementen in 2023



18

CF
by FEDNOT 18

Verdeling nieuwe/bestaande appartementen in 2023

In 2023 was 14,8% van de verkochte appartementen nieuw. In 2022 was dat 19,5%. In 2019 was het aandeel nieuwe appartementen iets meer dan 22%.

In België was de mediane prijs van een nieuwe flat 300.000 in 2023, 6,6% meer dan in 2022. De mediane prijs van een bestaande flat bedroeg 229.000 euro, +1,8% hoger dan in 2022.

Alleen bij nieuwe appartementen in Brussel daalde de mediane prijs (-10,3%) ten opzichte van 2022. Net als op nationaal niveau zien we in Wallonië en Brussel een sterkere groei over vijf jaar van de prijzen van bestaande appartementen dan van die van nieuwe appartementen. In Vlaanderen is de trend omgekeerd.

Van de 100 verkochte nieuwe appartementen bevonden 74 zich in Vlaanderen, 22 in Wallonië en 4 in Brussel.

De verkoop van nieuwe appartementen vertegenwoordigde 20,4% van de flatverkoop in het Waalse Gewest, tegenover 3,7% in het Brusselse Gewest, het laagste cijfer van de afgelopen vijf jaar.

In Brussel zal het aandeel nieuwe appartementen in 2023 3,7% bedragen, tegenover 96,3% voor bestaande appartementen. Dit is het gewest met het laagste aandeel nieuwe appartementen.

In 2023 bedraagt de mediane prijs van bestaande appartementen in Brussel 249.000 EUR, tegenover 275.000 EUR voor nieuwe appartementen.

Répartition des appartements nouveaux/existants en 2023

En 2023, 14,8% des appartements vendus étaient des appartements neufs. En 2022, on parlait de 19,5%. En 2019, la part des appartements neufs était d'un peu plus de 22%.

En Belgique, le prix médian d'un appartement neuf était de 300.000 en 2023, soit +6,6% de plus qu'en 2022. Le prix médian d'un appartement existant était de 229.000 EUR, soit +1,8 % par rapport à 2022.

Les appartements neufs à Bruxelles sont les seuls à connaître une baisse du prix médian (-10,3%) par rapport à 2022. Comme au niveau national, la Wallonie et Bruxelles enregistrent une croissance sur cinq ans des prix des appartements existants plus forte que celle des appartements neufs. En Flandre, la tendance est inverse.

Sur les 100 appartements neufs vendus, 74 étaient situés en Flandre, 22 en Wallonie et 4 à Bruxelles.

Les ventes d'appartements neufs représentent 20,4% des ventes des appartements en région wallonne alors que ce chiffre passe à 3,7% en région bruxelloise, ce taux étant le plus bas de ces cinq dernières années.

A Bruxelles en 2023, la part des nouveaux appartements est de 3,7%, contre 96,3% pour les appartements existants. C'est la région avec la part de nouveaux appartements la plus faible.

En 2023, le prix médian des appartements existants à Bruxelles était de 249.000 EUR, contre 275.000 EUR pour les nouveaux appartements.

Evolutie van de vastgoedmarkt in 2023 Évolution du marché immobilier en 2023

Huizen - Mediaanprijs Maisons - Prix Médian

Evolutie van de vastgoedmarkt - Huizen

Voor de vastgoedmarkt van 2023 zullen wij ons richten op de mediaanprijzen.

De **mediaan** verdeelt een reeks verkopen in twee gelijke delen. De helft van de transacties vond plaats tegen prijzen onder de mediaan en de andere helft tegen hogere prijzen.

Zo bedraagt de mediaan voor de verkoopprijs van een huis in België in 2023 289.000 EUR. Dit betekent dat 50% van de verkopen in 2023 onder de 289.000 EUR lag en 50% tegen een hogere prijs.

We hebben ervoor gekozen om de vastgoedmarkt te analyseren via deze mediaanprijs omdat we zo de invloed van verkopen tegen extreem hoge of extreem lage prijzen kunnen uitsluiten, wat de interpretatie van de gegevens zou kunnen verstoren. U zal begrijpen dat de verkoop van enkele penthouses tegen exorbitante prijzen de gemiddelde prijs in sommige Waalse gemeenten aanzienlijk kan beïnvloeden. Het gevolg zou zijn dat de prijsgroei voor de betreffende gemeente wordt overschat, zeker bij een kleine steekproef.

Evolution du marché immobilier – Maisons

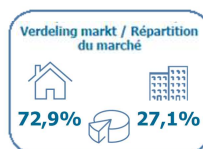
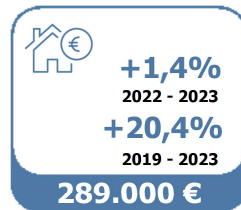
Pour le marché immobilier 2023, nous nous concentrerons sur les prix médians.

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 2023 est de 289.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2023 sous les 289.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

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

Huizen / Maisons - Nationaal/National



Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**



Inflatie 2021 - 2022 : **2,1%**
Inflatie 2018 - 2022 : **16,8%**

Mediane huizenprijs in 2023 - Nationaal

- Hoogste mediane huizenprijs ooit in België.
- Evolutie op korte termijn:
 - Evolutie van +1,4% (-0,7% na inflatie) ten opzichte van 2022.
 - Dit is de laagste stijging in de afgelopen vijf jaar. In voorgaande jaren was er sprake van voortdurende stijgingen van +2,1% tot +9,2%.
 - Een huis was in 2023 4.000 euro duurder dan een jaar eerder (-2.000 euro na inflatie).
- Evolutie op lange termijn:
 - Stijging van +20,4% ten opzichte van 2019 (+3,6% na inflatie).
 - Een huis kostte in 2023 +49.000 euro meer dan 5 jaar eerder (+9.000 euro na inflatie).
- Verdeling van de markt:
 - In 2023 betrof 72,3% van het aantal woningtransacties een woning. In 2022 was het aandeel 72,9%, 5 jaar geleden was dat 74,5%.

Prix médian des maisons en 2023 - National

- Prix médian des maisons le plus élevé jamais atteint en Belgique.

➤ Evolution à court terme

- Evolution de +1,4% (-0,7% après inflation) par rapport à 2022.
- Augmentation la plus faible de ces cinq dernières années. Les années précédentes ont connu des augmentations continues de +2,1% à +9,2%.
- Une maison était plus chère de 4.000 EUR en 2023 qu'elle ne l'était un an plus tôt (-2.000 EUR après inflation).

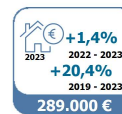
➤ Evolution à long terme

- Augmentation de +20,4% par rapport à 2019 (+3,6% après inflation).
- Une maison coûtait +49.000 EUR de plus en 2023 que 5 ans plus tôt (+9.000 EUR après inflation).

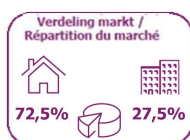
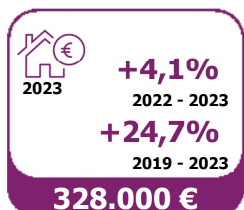
➤ Répartition du marché

- En 2023, 72,3 % des transactions immobilières résidentielles concernaient une maison. En 2022, la part était de 72,9%, il y a 5 ans, elle était de 74,5%.

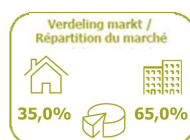
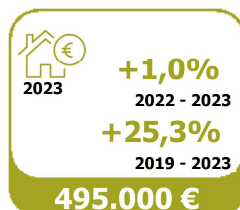
Huizen / Maisons - Regionaal / Régional



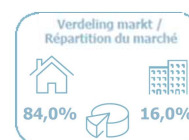
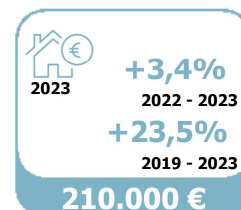
Vlaanderen/Flandre



Brussel/Bruxelles



Wallonië/Wallonie



Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**
 Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**



Inflatie 2021 - 2022 : **2,1%**
 Inflatie 2018 - 2022 : **16,8%**

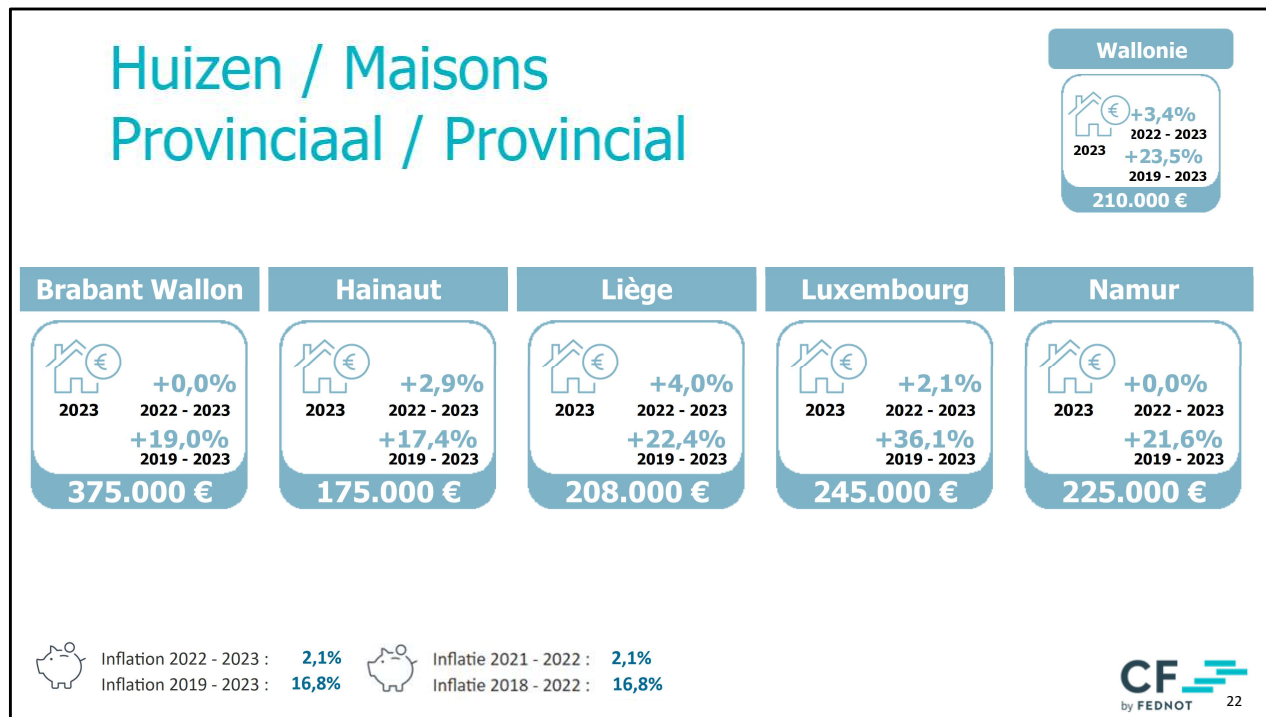
Mediane huizenprijs in 2023 - Regionaal

- In elke regio bereikt de mediane huizenprijs zijn hoogste niveau. De prijzen zijn de afgelopen vijf jaar in elke regio gestaag gestegen.
- Evolutie op korte termijn :
 - In Wallonië stijgt de mediaanprijs met +3,4% (+1,3% na inflatie). Dit is de laagste stijging van de afgelopen vijf jaar. In 2023 was de prijs van een huis +7.000 euro hoger dan het jaar ervoor (+3.000 euro na inflatie). Zo kost een huis in Wallonië voor het eerst meer dan 210.000 euro.
 - In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stegen de huizenprijzen met +1% (-1,1% na inflatie). Vorig jaar was de mediaanprijs al met +6,5% gestegen. In vergelijking met 2022 is dat +5.000 euro meer (-5.000 euro na inflatie).
- Evolutie op lange termijn :
 - Op lange termijn stijgen de huizenprijzen in het Brussels Gewest het meest. Vergeleken met 5 jaar geleden is de mediaanprijs +25,3% hoger (+8,5% na inflatie). Deze verhoging impliceert een extra te betalen prijs van 100.000 euro (+34.000 euro na inflatie).
 - In Wallonië bedraagt de groei over 5 jaar +23,5% (+6,7% na inflatie). In 2019 was de mediaanprijs 170.000 euro. In absolute cijfers betekent dat een stijging van 40.000 euro (+11.000 euro na inflatie).
- Verdeling van de markt

- In Wallonië heeft 84% van de woningtransacties betrekking op een woning. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is dat 35%.
- De verdeling van woningen/appartements in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de afgelopen 5 jaar relatief stabiel gebleven, rond de 35% tot 37%. In het Waals Gewest is het aandeel van de woningen in de loop der jaren gedaald. In 2019 ging het bij 86,5% van de woningtransacties nog om een huis.

Prix médian des maisons en 2023 – Régional

- Dans chaque région, le prix médian d'une maison atteint son niveau le plus élevé. Le prix n'a cessé d'augmenter dans chaque région au cours des cinq dernières années.
- Evolution à court terme :
 - En Wallonie, le prix médian augmente de +3,4% (+1,3% après inflation). Il s'agit de la plus faible augmentation de ces cinq dernières années. En 2023, le prix d'une maison était supérieur de +7.000 EUR à celui de l'année précédente (+3.000 EUR après inflation). Ainsi, pour la première fois, une maison en Wallonie atteint les 210.000 EUR.
 - En région de Bruxelles-Capitale, les prix des maisons ont augmenté de +1% (-1,1% après inflation). L'année dernière, le prix médian avait déjà augmenté de +6,5%. Par rapport à 2022, cela représente +5.000 EUR de plus (-5.000 EUR après inflation).
- Evolution à long terme :
 - À long terme, c'est en Région bruxelloise que les prix des logements augmentent le plus. Par rapport à 5 ans plus tôt, le prix médian y est supérieur de +25,3% (+8,5% après inflation). Cette augmentation implique un prix supplémentaire à payer de 100.000 EUR (+34.000 EUR après inflation).
 - En Wallonie, le taux de croissance sur 5 ans est de +23,5% (+6,7% après inflation). En 2019, le prix médian y était de 170.000 euros. En chiffres absolus, cela représente donc une augmentation de 40.000 EUR (+11.000 EUR après inflation).
- Répartition du marché
 - En Wallonie, 84% des transactions immobilières résidentielles concernent une maison. Dans la région de Bruxelles-Capitale, ce chiffre est de 35%.
 - La répartition des maisons/appartements en région de Bruxelles-Capitale est restée relativement stable au cours des 5 dernières années, autour de 35% à 37%. En Région wallonne, la part des maisons a diminué au fil des années. En 2019, 86,5% des transactions immobilières résidentielles concernaient encore une maison.



Mediane huizenprijs in 2023 - Provinciaal

- In Wallonië, op provinciaal niveau, is de mediaanprijs het hoogst (375.000 euro) in de provincie **Waals-Brabant**. Die prijs is 165.000 EUR hoger dan de regionale mediaanprijs. De provincie **Henegouwen** heeft de laagste mediane prijs voor een huis. De mediane prijs is 175.000 euro in 2023. Deze prijs ligt 35.000 EUR onder de regionale mediane prijs.
- Evolutie op korte termijn :
 - In **Henegouwen, Luik** en **Luxemburg** stijgen de huizenprijzen voor het 5^e jaar op rij. In de provincies **Waals-Brabant** en **Namen** bleef de mediane prijs stabiel.
 - De grootste stijging vond plaats in de provincie **Luik**. Hier steeg de mediane prijs met +4% (+1,9% na inflatie). Als gevolg van deze stijging heeft de provincie **Luik** voor het eerst de drempel van 200.000 EUR overschreden.
 - De provincie met de goedkoopste huizen zag ook haar mediane prijs stijgen. In de provincie **Henegouwen** betekent de stijging van +2,9% (+0,8% na inflatie) dat een huis in 2023 +5.000 EUR duurder is dan het jaar ervoor (+1.000 EUR na inflatie).
- Evolutie op lange termijn :
 - Over een periode van 5 jaar stijgt de mediaanprijs in elke Waalse provincie in dezelfde orde van grootte, met uitzondering van de provincie **Luxemburg**. Met een stijging van +36,1% (+19,3% na inflatie) staat deze laatste aan de leiding. Een huis kost daar 65.000 euro (of 35.000 euro na inflatie) meer dan in 2019. In de andere provincies stijgt de

prijs van een huis van +17,4% tot +22,4% (+0,6% tot +5,6% na inflatie).

➤ Marktverdeling:

- In de provincie **Waals-Brabant** is het aandeel van de woningen het laagst. In 2023 zal 77% van de woningmarkt uit huizen bestaan. In de provincie **Henegouwen** bedraagt dit percentage 88,4%.
- Net als op nationaal en regionaal niveau is het aandeel van de woningen in elke provincie in de loop der jaren voortdurend gedaald.

Prix médian des maisons en 2023 - Provincial

➤ En Wallonie, au niveau provincial, le prix médian est le plus élevé (375.000 EUR) dans la province du **Brabant wallon**. Ce prix est supérieur de 165.000 EUR au prix médian régional. La province du **Hainaut** a le prix médian le plus bas pour une maison. Le prix médian y est de 175.000 EUR en 2023. Ce prix est inférieur de 35.000 EUR au prix médian régional.

➤ Evolution à court terme :

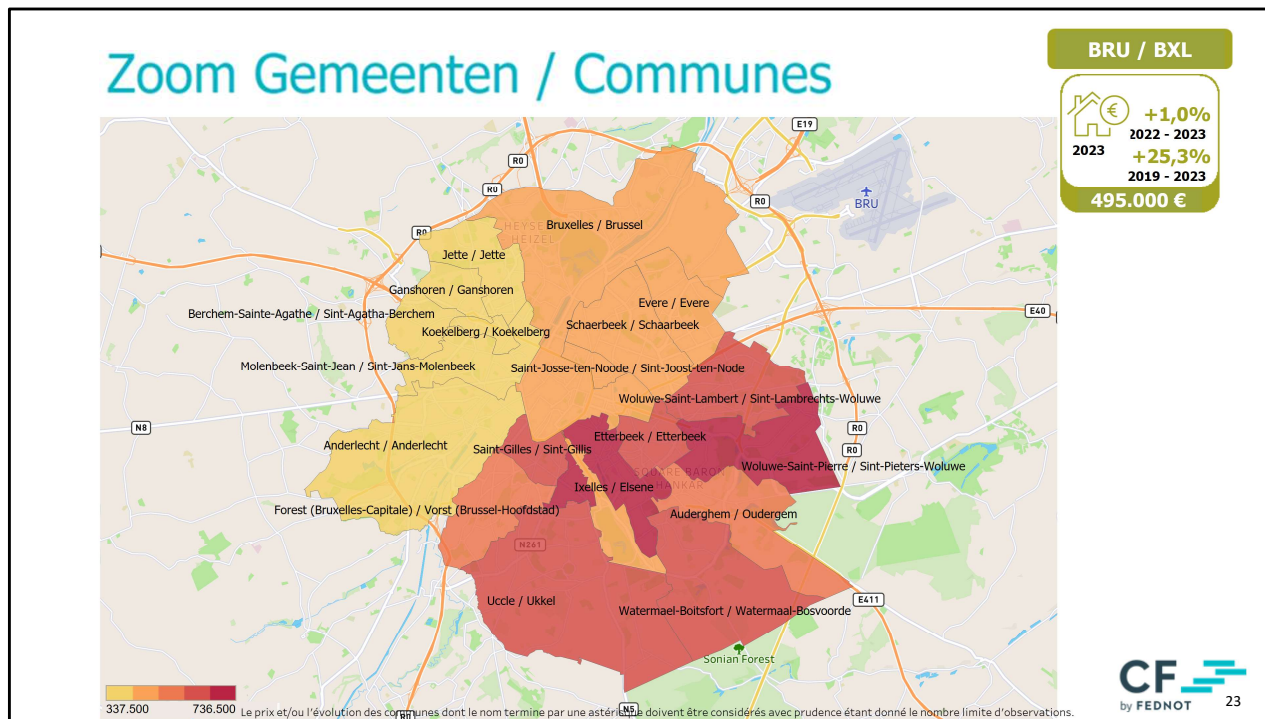
- Dans le **Hainaut**, à **Liège** et dans le **Luxembourg**, les prix des maisons sont en hausse pour la 5e année consécutive. Dans les provinces du **Brabant wallon** et de **Namur**, le prix médian y est resté stable.
- La plus forte augmentation est observée dans la province de **Liège**. Le prix médian y a augmenté de +4% (+1,9% après inflation). La province du **Liège** dépasse pour la première fois le seuil des 200.000 EUR, suite à cette augmentation.
- La province où les maisons sont les moins chères a également vu son prix médian augmenter. En province du **Hainaut**, l'augmentation de +2,9% (+0,8% après inflation) signifie qu'une maison en 2023 était +5.000 EUR plus chère que l'année précédente (+1.000 EUR après inflation).

➤ Evolution à long terme :

- Sur une période de 5 ans, le prix médian dans chaque province wallonne augmente dans le même ordre de grandeur, à l'exception de la province du **Luxembourg**. Avec une augmentation de +36,1% (+19,3% après inflation), cette dernière est en tête. Une maison y coûte 65.000 EUR (ou 35.000 euros après inflation) de plus qu'en 2019. Dans les autres provinces, le prix d'une maison augmente de +17,4% à +22,4% (+0,6% à +5,6% après inflation).

➤ Distribution du marché :

- Dans la province du **Brabant wallon**, la part des maisons est la plus faible. En 2023, 77% du marché immobilier résidentiel était des maisons. En province du **Hainaut**, cette proportion atteint 88,4%.
- Tout comme nous l'avons observé aux niveaux national et régional, la part des maisons ne cesse de diminuer dans chaque province au fil des années.



Mediaan huizenprijs per gemeente

De kaart hierboven zoomt in op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wat de huizen betreft en geeft met een reeks kleuren de mediaanprijs in 2023 aan. Dit overzicht stelt ons in staat de duurste en minst dure gemeenten in de regio als geheel te identificeren. Hoe donkerder de kleur, hoe hoger de mediaanprijs. Hoe lichter de kleur, hoe lager de mediaanprijs. De legende linksonder op de kaart toont de mediane prijsklasse voor een huis in 2023 in de verschillende gemeenten (tussen 337.500 en 736.500 EUR). We vergelijken de 19 Brusselse gemeenten. Op basis van de mediaanprijs wordt het Brussels Gewest in drie zones verdeeld:

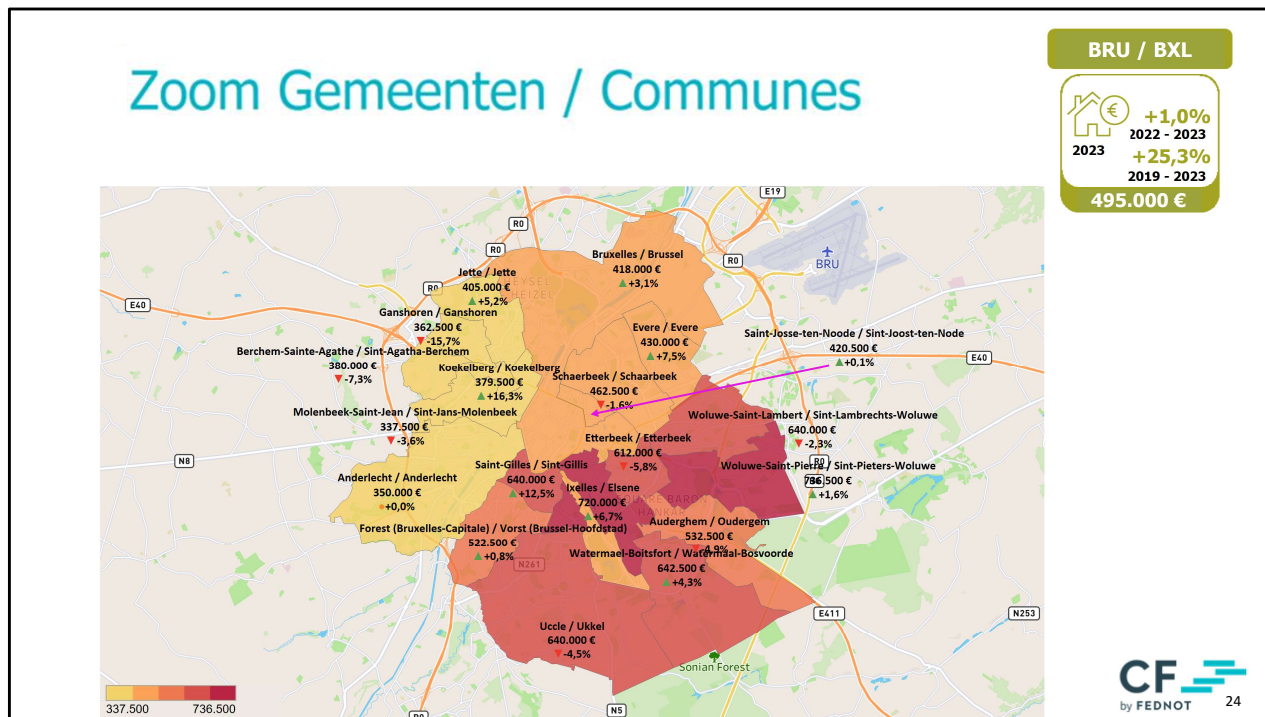
- Het westen/noordwesten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (**Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Koekelberg, Sint-Agatha-Berchem, Ganshoren** en **Jette**) met de laagste mediane huizenprijs. Het kanaal Charleroi-Brussel is duidelijk een prijsgrens tussen de gemeenten. Huizen in de Brusselse gemeenten ten westen van het kanaal hebben een mediane prijs tot 405.500 EUR in 2023.
- In het geografische centrum en het noorden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met name **Brussel, Evere, Schaarbeek** en **Sint-Joost-ten-Node**, ligt de mediaanprijs tussen 418.000 EUR en 462.500 EUR.
- De mediaanprijzen zijn het hoogst in het zuiden en zuidoosten van het Brussels Gewest. Elke gemeente heeft een mediane prijs die hoger ligt dan die van het gewest (495.000 EUR). De duurste gemeenten in het Brussels Gewest zijn **Elsene** en **Sint-Pieters-Woluwe**.
- **Sint-Pieters-Woluwe** heeft ook de hoogste huizenprijzen van het land. In de nationale top 3 staan **Elsene, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lamberchts-Woluwe** en **Ukkel** maken de nationale top 5 compleet.

Aperçu au niveau communal

La carte ci-dessus 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 2023. 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 2023 dans les différentes communes (entre 337.500 et 736.500 EUR). Nous comparons les 19 communes bruxelloises.

Sur la base du prix médian, la Région bruxelloise est divisée en trois zones :

- L'ouest/nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale (**Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, Koekelberg, Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren et Jette**) avec le prix médian d'une maison le plus bas. Le canal Charleroi – Bruxelles constitue de toute évidence une frontière de prix entre les communes. Les maisons situées dans les communes bruxelloises à l'ouest du canal ont un prix médian pouvant atteindre 405.000 EUR en 2023.
- Dans le centre géographique et le nord de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment **Bruxelles, Evere, Schaerbeek et Saint-Josse-ten-Noode**, le prix médian se situe entre 418.000 EUR et 462.500 EUR.
- Les prix médians sont les plus élevés dans les parties sud et sud-est de la Région bruxelloise. Chaque commune a un prix médian supérieur à celui de sa région (495.000 EUR). Les communes les plus chères de la région de Bruxelles sont **Ixelles** et **Woluwe-Saint-Pierre**.
- **Woluwe-Saint-Pierre** est également la commune où le prix d'une maison est le plus élevé du pays. **Ixelles, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et Uccle** complètent le top 5 national.



Mediaan huizenprijs per gemeente

- In tegenstelling tot andere regio's van het land, waar de verkoop van woningen ongeveer driekwart van de residentiële vastgoedmarkt vertegenwoordigt, heeft het Brussels Gewest een veel kleinere woningmarkt. 35% van het woningbestand in het Brussels Gewest bestaat uit woningen. Op het niveau van de gemeenten is de appartementemarkt dus in de meeste gevallen de dominante markt.
- De mediaanprijzen in de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest variëren van 337.500 EUR (**Sint-Jans-Molenbeek**) tot 736.500 EUR (**Sint-Pieters-Woluwe**).
 - Bijgevolg heeft elke Brusselse gemeente een mediaan die hoger ligt dan de nationale mediaan (289.000 EUR). Met uitzondering van **Oudergem** is de mediane prijs van een woning in de zuidelijke gemeenten minstens twee keer zo hoog.
 - 9 gemeenten in het Brussels Gewest hebben een mediaanprijs van meer dan 500.000 EUR. 7 daarvan hebben zelfs een mediaanprijs van meer dan 600.000 EUR.
 - Naast de bovengenoemde gemeenten uit de top 3 (**Sint-Pieters-Woluwe**, **Elsene** en **Watermaal-Bosvoorde**), behoort ook de mediaanprijs van woningen in de gemeenten **Sint-Lambrechts-Woluwe**, **Ukkel**, **Sint-Gillis**, **Kraainem** en **Etterbeek** tot de 10 duurste van België. Zij nemen respectievelijk plaats 4, 5, 6, 8, 10 in deze top 10 in.
- In vergelijking met vorig jaar is de mediaanprijs in het Brussels Gewest met +1,0% gestegen. De prijs van een woning steeg in alle Brusselse gemeenten, met uitzondering van 8 gemeenten (**Ukkel**, **Sint-Lambrechts-Woluwe**, **Etterbeek**, **Sint-Jans-Molenbeek**, **Ganshoren**, **Schaerbeek**, **Oudergem**, **Sint-Agatha-Berchem**) waar de woningprijs daalde.
 - De grootste daling werd waargenomen in **Ganshoren** (-15,7%). Deze daling compenseert de sterke groei van het voorgaande jaar (+15,9%). De mediaanprijs daalt met 67.500 EUR ten opzicht van vorig jaar.

- **Schaarbeek** sluit het jaar 2023 af met een mediaanprijs van 462.500 EUR, een daling van -1,6% ten opzichte van 2022. De afgelopen 5 jaar zijn de huizenprijzen voortdurend gestegen, waardoor de mediaanprijs in 2022 470.000 EUR bedroeg. Dit jaar heeft deze gemeente dat recordniveau niet kunnen bevestigen. Dezelfde redenering geldt voor **Ukkel** (-4,5%), **Sint-Lambrechts-Woluwe** (-2,3%), **Etterbeek** (-5,8%), **Sint-Jans-Molenbeek** (-3,6%) en **Oudergem** (-4,9%).
- In **Sint-Agatha-Berchem** is de mediaanprijs de afgelopen 5 jaar gestegen (behalve tussen 2020 en 2021, toen de mediaanprijs stabiel bleef op 360.000 EUR). In 2023 daalde de mediaanprijs met -7,3% of 30.000 EUR.
- In alle andere Brusselse gemeenten, met uitzondering van **Anderlecht** (+0,0%), is er een positieve trend in de mediaanprijs :
 - De sterkste prijsstijgingen worden waargenomen in de gemeenten **Koekelberg** (+16,3%) en **Sint-Gillis** (+12,5%). In 2023 ligt de mediaanprijs respectievelijk 379.500 EUR en 640.000 EUR.
 - In de gemeenten **Watermaal-Bosvoorde**, **Brussel** en **Sint-Pieters-Woluwe** is de mediaanprijs gestaag gestegen. Ook dit jaar stijgen de huizenprijzen dus weer.
 - De gemeenten **Elsene**, **Jette** en **Vorst** zagen hun mediaanprijs ook stijgen.
 - Met uitzondering van **Elsene** (720.000 EUR in 2023 tegenover 737.500 EUR in 2021), en **Anderlecht** (waar de mediaanprijs hetzelfde is gebleven als vorig jaar), hebben alle gemeenten in het Brussels Gewest die dit jaar een stijging van hun mediaanprijs hebben gezien, hun hoogste niveau bereikt.
- De volgende gemeenten overschreden een nieuwe prijsdrempel in 2023:
 - De drempel van 600.000 EUR werd overschreden in **Sint-Gillis** (640.000 EUR).
 - De drempel van 400.000 EUR werd overschreden in **Jette** (405.000 EUR).
 - De drempel van 350.000 EUR werd overschreden in **Koekelberg** (379.500 EUR).

Aperçu au niveau communal

- Contrairement aux autres régions du pays, où la vente de maisons représente environ trois quarts du marché de l'immobilier résidentiel, la Région bruxelloise a un marché des maisons beaucoup plus petit. 35% du parc immobilier résidentiel de la Région bruxelloise est constitué de maisons. Au niveau des communes, le marché des appartements est donc le marché dominant dans la plupart des cas.
- Les prix médians dans les communes de la Région de Bruxelles-Capitale varient entre 337.500 EUR (**Molenbeek-Saint-Jean**) et 736.500 EUR (**Woluwe-Saint-Pierre**).
 - Par conséquent, chaque commune bruxelloise a une médiane supérieure à la médiane nationale (289.000 EUR). À l'exception d'**Auderghem**, le prix médian d'une maison dans les communes du sud est au moins deux fois plus élevé.
 - 9 communes de la Région bruxelloise ont un prix médian supérieur à 500.000 EUR. 7 d'entre elles ont même un prix médian supérieur à 600.000 EUR.
 - En plus des communes du top 3 citées ci-dessus (**Woluwe-Saint-Pierre**, **Ixelles** et **Watermael-Boitsfort**), le prix médian des maisons dans les communes de **Woluwe-Saint-Lambert**, **Uccle**, **Saint-Gilles**, **Kraainem** et **Etterbeek** figure également parmi les 10 plus chères de Belgique. Elles occupent respectivement les places 4, 5, 6, 8 et 10 de ce top 10.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian a augmenté de +1,0% en Région bruxelloise. Le prix

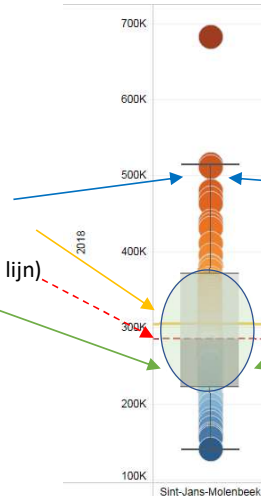
d'un bien résidentiel a augmenté dans toutes les communes bruxelloises, à l'exception de 8 communes (Uccle, Woluwe-Saint-Lambert, Etterbeek, Molenbeek-Saint-Jean, Ganshoren, Schaerbeek, Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe) où le prix médian a diminué.

- La plus forte baisse a été observée à **Ganshoren** (-15,7%). Cette baisse compense la forte croissance de l'année dernière (+15,9%). Le prix médian diminue de 67.500 EUR.
 - **Schaerbeek** clôture l'année 2023 avec un prix médian de 462.500 EUR, soit une baisse de -1,6% par rapport à 2022. Au cours des 5 dernières années, le prix des maisons a connu une croissance continue, portant le prix médian à 470.000 EUR en 2022. Cette année, cette commune n'a pas été en mesure de confirmer ce niveau record. Le même raisonnement peut être fait pour **Uccle** (-4,5%), **Woluwe-Saint-Lambert** (-2,3%), **Etterbeek** (-5,8%), **Molenbeek-Saint-Jean** (-3,6%) et **Auderghem** (-4,9%).
 - **Berchem-Sainte-Agathe** a connu une augmentation du prix médian au cours des 5 dernières années (sauf entre 2020 et 2021 où le prix médian est resté stable : 360.000 EUR). En 2023, le prix médian a baissé de -7,3% soit 30.000 EUR.
- Dans toutes les autres communes bruxelloises, à l'exception d'**Anderlecht** (+0,0%) une évolution positive du prix médian s'observe :
- Les plus fortes hausses de prix sont observées dans les communes de **Koekelberg** (+16,3%) et **Saint-Gilles** (+12,5%). En 2023, le prix médian y est respectivement de 379.500 EUR et 640.000 EUR.
 - Dans les communes de **Watermael-Boitsfort**, **Bruxelles** et **Woluwe-Saint-Pierre**, le prix médian n'a pas cessé d'augmenter au cours des 5 dernières années. Cette année encore, les prix des maisons sont donc en hausse.
 - Les communes **d'Evere**, **Ixelles**, **Jette** et **Forest** ont également vu leur prix médian augmenté.
 - À l'exception d'**Ixelles** (720.000 EUR en 2023 contre 737.500 EUR en 2021) et **Anderlecht** (dont le prix médian est resté identique à l'année dernière) toutes les communes de la Région bruxelloise qui ont connu une augmentation de leur prix médian cette année ont atteint leur niveau le plus élevé.
- Les communes suivantes ont franchi un nouveau seuil de prix en 2023 :
- Le seuil de 600.000 EUR a été franchi à **Saint-Gilles** (640.000 EUR).
 - Le seuil de 400.000 EUR a été franchi à **Jette** (405.000 EUR).
 - Le seuil de 350.000 EUR a été franchi à **Koekelberg** (379.500 EUR).

IQR Uitleg / IQR Explication

- Detail van de observaties
- Gemiddelde prijs (gele lijn)
- Mediaanprijs (rode gestippelde lijn)
- IQR (50% van de observaties)

(IQR= Inter Quartile Range of interkwartielafstand)



- Détail des observations
- Prix Moyen (linge jaune)
- Prix Médian (ligne pointillée rouge)
- IQR (50% des observations)

(IQR= Inter Quartile Range of Distance interquartile)

25

CF
by FEDNOT 25

Mediaan en prijsinterval van 50% van de observaties – definitie

Naast het concept van de mediaan introduceren wij ook het concept van een **prijsinterval met 50% van de waarnemingen rond de mediaan (IQR – Inter Quartile Range)**. Voor de berekening van dit interval houden wij geen rekening met de 25% van de duurste verkopen, noch met de 25% van de minst dure verkopen. Wij concentreren ons op de 50% van de verkopen die zich rond de mediaan bevinden (de waarneming in het midden).

Médiane et 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).

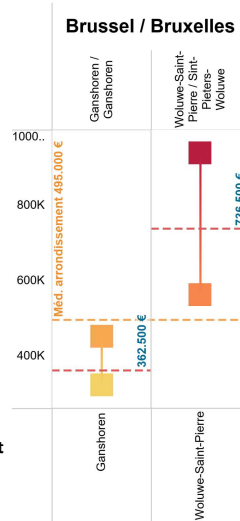
Conclusions IQR

Sint-Pieters-Woluwe:

- **Mediaan / Médiane = 736.500 €**
- **IQR = [562.500 € - 938.750 €]**
- **50% van de huizen < 736.500 €**
- **Meer dan 75% van de huizen hebben een prijs > 495.000 €** (mediaan Brussel)
- **25% van de huizen > 938.750 €**
- **Grote afstand interkwartiel** ➔ **verspreide vastgoedmarkt**

Ganshoren :

- **Mediaan = 362.500€**
- **IQR = [323.250 € - 453.000 €]**
- **50% van de huizen < 362.500 €**
- **Meer dan 75% van de huizen hebben een prijs < 495.000 €** (mediaan Brussel)
- **25% van de huizen < 323.250 €**
- **Kleine afstand interkwartiel** ➔ **homogene vastgoedmarkt**



Woluwe-Saint-Pierre:

- **Médiane = 736.500 €**
- **IQR = [562.500 € - 938.750 €]**
- **50% des maisons < 736.500 €**
- **Plus de 75% des maisons ont un prix > 495.000 €** (médiane de Bruxelles)
- **25% des maisons > 938.750 €**
- **Distance interquartile allongée** ➔ **marché immobilier hétérogène**

Ganshoren:

- **Médiane = 362.500 €**
- **IQR = [323.250 € - 453.000 €]**
- **50% des maisons < 362.500 €**
- **Plus de 75% des maisons ont un prix < 495.000 €** (médiane de Bruxelles)
- **25% des maisons < 323.250 €**
- **Distance interquartile réduite** ➔ **marché immobilier homogène**

Besluiten IQR – voorbeeld

Op basis van dit interval kunnen we bijvoorbeeld afleiden dat 50% van de woningen in de gemeente Ganshoren verkocht werden tussen 323.250 EUR en 453.000 EUR. Die informatie geeft ons informatie over de spreiding van de waarnemingen rond de mediaan.

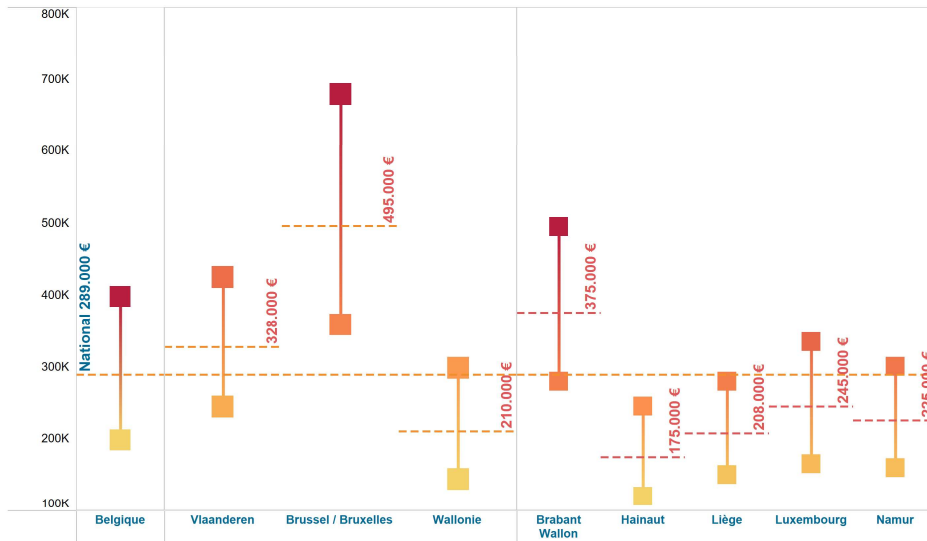
Conclusions IQR - Example

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune de Ganshoren ont été vendues entre 323.250 EUR et 453.000 EUR.

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



IQR - National/Régional/Provincial



IQR – Nationaal/Regionaal/Provinciaal

Alvorens over te gaan tot de analyse van de medianen per gemeente, is het interessant om eerst het Brussels Gewest te positioneren ten opzichte van de nationale en gewestelijke mediaan en ten opzichte van de andere Waalse provincies.

Die vergelijking is te zien in de bovenstaande grafiek.

De mediaanprijs voor het Brussels Gewest is 490.000 EUR en het interval dat 50% van de waarnemingen omvat is 359.500 EUR – 678.750 EUR.

Laten we nu de medianen en het prijsinterval dat 50% van de waarnemingen omvat per gemeente analyseren aan de hand van de grafieken op de volgende bladzijden.

IQR – National/Régional/Provincial

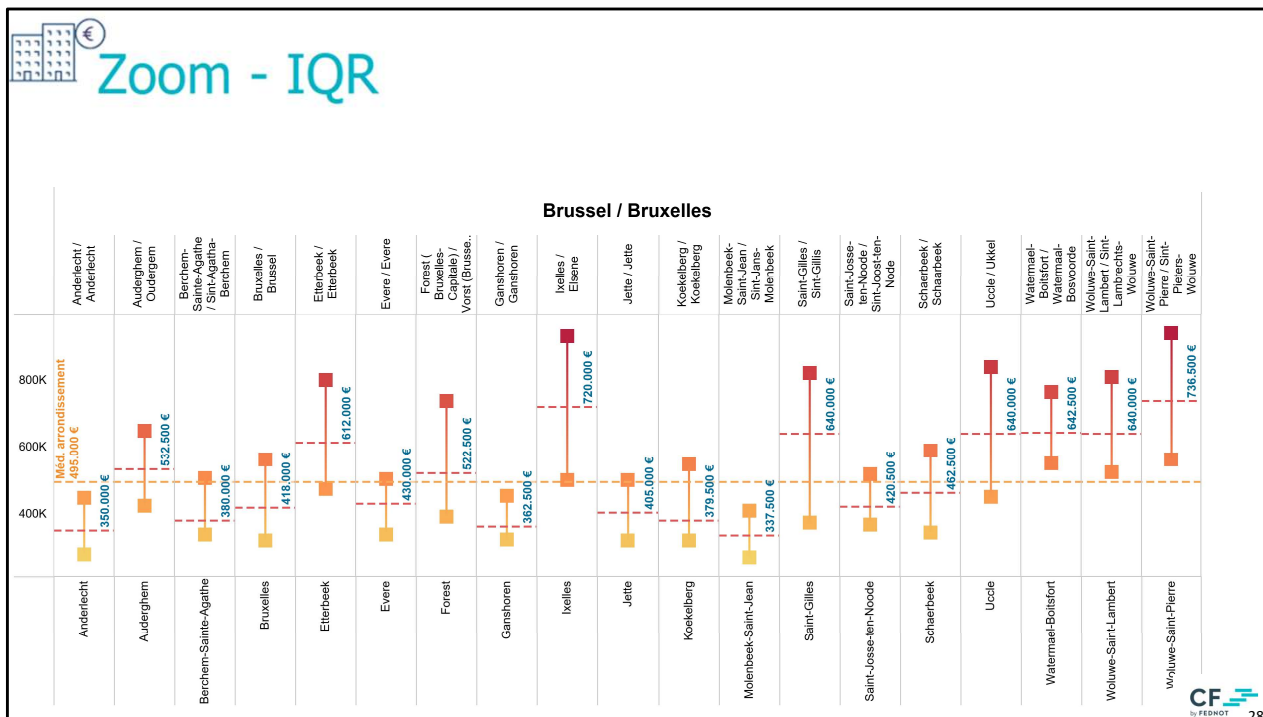
Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la Région de Bruxelles-Capitale par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la région Bruxelloise est de 495.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 359.500 EUR – 678.750 EUR.

Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par

commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.



Verdeling van de huizenprijzen per gemeente

Op basis van de analyse van het prijsinterval van 50% van de waarnemingen rond de mediaan concluderen we dat:

- Hoe hoger de mediaan van een huis in een gemeente, hoe groter het prijsinterval van 50% van de waarnemingen rond de mediaan, hoe lager de mediaan, hoe kleiner dit prijsinterval. In de gemeente **Anderlecht** bijvoorbeeld ligt het prijsinterval van 50% van de waarnemingen rond de mediaan tussen 280.000 euro en 447.500 euro. De mediaan is 350.000 euro. Aan het andere uiterste heeft de gemeente **Elsene** bijvoorbeeld, met een mediaan van 720.000 euro, een prijsinterval van 50% dat ligt tussen 502.500 euro en 930.000 euro. Een klein verschil in het bereik, zoals in de gemeente **Anderlecht**, wijst op een vrij homogene woningmarkt. Een groot verschil in het bereik, zoals in de gemeente **Elsene**, wijst op een tamelijk heterogene woningmarkt.
- Voor de gemeenten met een lage mediaanprijs ligt het prijsinterval met 50% van de waarnemingen rond de mediaan eerder lager dan de mediaan van het Brussels Gewest. Gemeenten **Ganshoren** en **Sint-Jans-Molenbeek** zijn andere voorbeelden, naast de gemeente **Anderlecht**. We leiden hieruit af dat ten minste 75% van de in 2023 verkochte woningen een prijs had die onder deze regionale mediaan lag (495.000 EUR).
- In de duurste gemeenten zoals **Elsene**, **Sint-Lambrechts-Woluwe**, **Watermaal-Bosvoorde** en **Sint-Pieters-Woluwe** ligt de prijsklasse hoger dan de mediaan van het Brussels Gewest. Ten minste 75% van de huizen daar waren in 2023 boven de 495.000 EUR geprijsd.
- **Sint-Jans-Molenbeek** heeft de laagste ondergrens van de 50% prijsklasse rond de mediaan. 25% van de huizen daar werden verkocht voor een prijs onder 270.000

EUR.

- Aan de andere kant van het Brussels Gewest heeft **Sint-Pieters-Woluwe** de hoogste ondergrens van de 50%-prijsklasse van alle Brusselse gemeenten. 25% van de huizen daar werden verkocht voor een prijs onder 562.500 EUR. 75% van de huizen die daar in 2023 werden verkocht waren boven die ondergrens geprijsd. **Sint-Pieters-Woluwe** heeft ook de hoogste ondergrens van alle gemeenten in België, terwijl **Watermaal-Bosvoorde** en **Sint-Lambrechts-Woluwe** de top 3 vervolledigen van het prijsinterval van 50% van de waarnemingen rond de mediaan.
- Met een bovengrens van 938.750 EUR heeft **Sint-Pieters-Woluwe** ook de hoogste bovengrens van het prijsinterval van alle Brusselse gemeenten en de tweede hoogste van België na Knokke-Heist. 25% van de in 2023 verkochte woningen had een prijs boven dit bedrag. **Elsene** heeft dus de 3^e hoogste bovengrens in België.

Distribution des prix des maisons

Sur base de l'analyse de l'intervalle de prix de 50% des observations 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 autour de la médiane est grand, plus la médiane est basse, plus cet intervalle de prix est petit. Par exemple, dans la commune d'**Anderlecht**, l'intervalle de prix de 50% des observations autour de la médiane se situe entre 280.000 EUR et 447.500 EUR. La médiane y est de 350.000 EUR. À l'autre extrême, la commune d'**Ixelles**, par exemple, avec une médiane de 720.000 EUR, a un intervalle de prix de 50% qui se situe entre 502.500 EUR et 930.000 EUR. Un faible écart de l'intervalle, comme dans la commune d'**Anderlecht**, indique un marché du logement plutôt homogène. Un écart important de l'intervalle, comme dans la commune d'**Ixelles**, indique un marché du logement plutôt hétérogène.
- Pour les communes dont le prix médian est faible, l'intervalle de prix avec 50% des observations autour de la médiane est plutôt inférieur à la médiane de la Région bruxelloise. Les communes de **Ganshoren** et **Molenbeek-Saint-Jean** en sont d'autres exemples, en plus de la commune d'**Anderlecht**. Nous en déduisons qu'au moins 75% des maisons vendues en 2023 avaient un prix inférieur à cette médiane régionale (495.000 EUR).
- Dans les communes les plus chères comme **Ixelles**, **Woluwe-Saint-Lambert**, **Watermael-Boitsfort** et **Woluwe-Saint-Pierre**, la fourchette de prix est supérieure à la médiane de la Région bruxelloise. Au moins 75% des maisons y avaient un prix supérieur à 495.000 EUR en 2023.
- **Molenbeek-Saint-Jean** a la limite inférieure la plus basse de l'intervalle de prix de 50% autour de la médiane. 25% des maisons y ont été vendues à un prix inférieur à 270.000 EUR.
- À l'autre extrémité de la Région de Bruxelles, **Woluwe-Saint-Pierre** présente la limite inférieure de l'intervalle de prix de 50% la plus élevée de toutes les communes bruxelloises. 25% des maisons y ont été vendues à un prix inférieur à 562.500 EUR. 75% des maisons qui y ont été vendues en 2023 avaient un prix supérieur à cette limite inférieure. **Woluwe-Saint-Pierre** a également la limite inférieure la plus élevée de toutes les communes de Belgique, tandis que **Watermael-Boitsfort** et **Woluwe-Saint-Lambert** complètent le top 3 des limites inférieures de l'intervalle de prix de 50% des observations

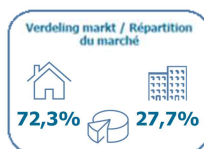
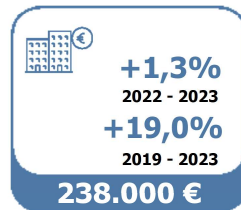
autour de la médiane.

- Avec une limite supérieure de 938.750 EUR, c'est aussi **Woluwe-Saint-Pierre** qui a la limite supérieure de l'intervalle de prix la plus élevée de toutes les communes de Bruxelles et la deuxième plus élevée du pays après **Knokke-Heist**. 25% des maisons vendues en 2023 avaient un prix supérieur à ce montant. **Ixelles** a donc la 3^{ème} limite supérieure la plus élevée de Belgique.

Evolutie van de vastgoedmarkt in 2023 Évolution du marché immobilier en 2023

Appartementen - Mediaanprijs
Appartements - Prix Médian

Appartementen / Appartements - Nationaal / National



Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**



Inflatie 2021 - 2022 : **2,1%**
Inflatie 2018 - 2022 : **16,8%**

Mediaanprijs van appartementen in 2023 – Nationaal

➤ Korte termijn evolutie:

- De mediaanprijs van appartementen op nationaal niveau is, net als voor huizen, in 2023 gestegen. De nationale stijging voor appartementen is lager dan voor huizen (+1,3% voor appartementen tegen 1,4% voor huizen).
- Rekening houdend met de inflatie betaalt een koper -2.000 EUR minder dan een jaar geleden.
- De mediaanprijs die in 2023 voor een flat wordt betaald is 238.000 EUR, wat 51.000 EUR minder is dan de mediaanprijs die voor een huis wordt betaald (289.000 EUR).

➤ Evolutie op lange termijn:

- Over een periode van vijf jaar bedraagt de stijging van de mediaanprijs van een appartement +2,2% na inflatie, wat neerkomt op een extra +4.000 EUR. Op basis van de mediaanprijs bieden huizen echter een beter rendement (+3,6% na inflatie).

Prix médian des appartements en 2023 - National

➤ Evolution à court terme:

- Le prix médian des appartements au niveau national a, comme pour les maisons, augmenté en 2023. L'augmentation nationale pour les appartements est similaire à celle pour les maisons (+1,3% pour les appartements contre +1,4% pour les maisons).
- En tenant compte de l'inflation, un acheteur paie -2.000 EUR de moins qu'un an auparavant.

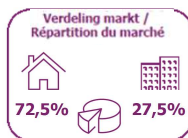
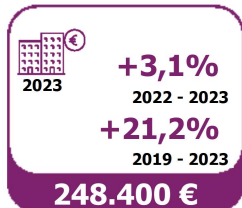
- Le prix médian payé en 2023 pour un appartement est de 238.000 EUR, soit -51.000 EUR de moins que le prix médian payé pour une maison (289.000 EUR).

➤ Evolution à long terme:

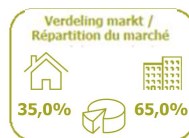
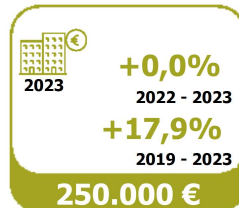
- Sur une période de 5 ans, l'augmentation du prix médian d'un appartement est de +2,2% après inflation, ce qui représente un supplément de +4.000 EUR. Sur base du prix médian, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+3,6% après inflation).

Appartementen / Appartements - Regionaal / Régional

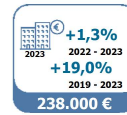
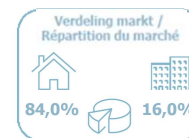
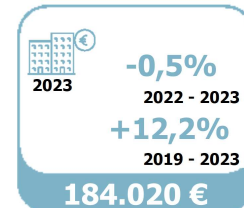
Vlaanderen/Flandre



Brussel/Bruxelles



Wallonië/Wallonie



Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**
 Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**



Inflatie 2021 - 2022 : **2,1%**
 Inflatie 2018 - 2022 : **16,8%**

Mediaanprijs van appartementen in 2023 – Regionaal

➤ Evolutie op korte termijn:

- De mediaanprijs van appartementen is alleen in Vlaanderen gestegen (+3,1%). In Brussel is de mediaanprijs stabiel gebleven, terwijl deze in Wallonië licht daalde na een sterke stijging vorig jaar (+5,7%).
- Net als voor huizen, is het in Vlaanderen dat de mediaanprijs van appartementen het meest stijgt (+3,1%), na een stijging vorig jaar van +4,8%.
- Appartementen in Brussel zijn de 3^e duurste van het land, na Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen.
- Na inflatie is de mediaanprijs in Wallonië en Brussel lager dan in 2022.

➤ Langetermijnevolutie:

- Constante stijging in Vlaanderen gedurende de laatste 5 jaar.
- Over een periode van 5 jaar bekeken hebben appartementen de grootste stijging gekend in Vlaanderen (+21,2%). Na inflatie bedraagt de stijging +4,4%, wat neerkomt op 9.000 EUR extra.
- In Brussel stegen appartementen met +17,9% ten opzichte van 2019. Er moet worden opgemerkt dat het marktaandeel van appartementen in Brussel hoger is dan in elke andere provincie (65%).
- De mediaanprijs van appartementen in Wallonië blijft ruim onder de grens van 200.000 EUR en ligt 54.000 EUR lager dan de nationale mediaanprijs. Dit is de enige regio die onder de nationale mediaanprijs zit. In termen van marktaandeel vertegenwoordigen appartementen slechts 16% van de Waalse woningmarkt.

Prix médian des appartements en 2023 – Régional

➤ Evolution à court terme:

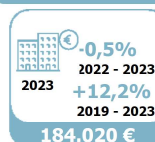
- Le prix médian des appartements a augmenté uniquement en Flandre (+3,1%). A Bruxelles le prix médian est resté stable, tandis qu'en Wallonie, il a légèrement diminué après avoir fortement augmenté l'année dernière (+5,7%).
- Comme pour les maisons, c'est en Flandre que le prix médian des appartements augmente le plus (+3,1%) après avoir augmenté l'année dernière de +4,8%.
- A Bruxelles, les appartements y sont les 3^{ème} plus cher du pays, après le Brabant flamand et la Flandre occidentale.
- Après inflation, le prix médian en Wallonie et à Bruxelles diminue par rapport à 2022.

➤ Evolution à long terme:

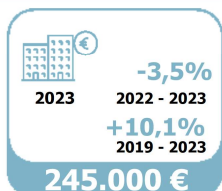
- Augmentation constante en Flandre au cours des 5 dernières années.
- Sur un horizon de 5 ans, les appartements ont connu la plus forte hausse en Flandre (+21,2%). Après inflation, l'augmentation s'élève à +4,4%, ce qui représente un supplément de +9.000 EUR.
- A Bruxelles, les appartements ont connu une hausse de +17,9% par rapport à 2019. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (65%).
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et est inférieur de 54.000 EUR au prix médian national. Il s'agit de la seule région située en dessous du prix médian national. En part de marché, les appartements ne représentent que 16% du marché immobilier résidentiel wallon.

Appartementen / Appartements Provinciaal / Provincial

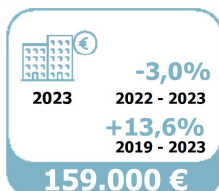
Wallonie



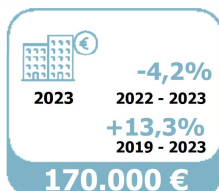
Brabant Wallon



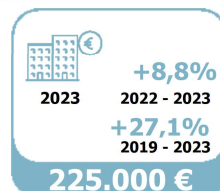
Hainaut



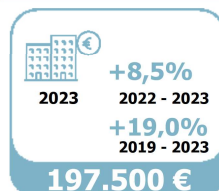
Liège



Luxembourg



Namur



Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**



Inflatie 2021 - 2022 : **2,1%**
Inflatie 2018 - 2022 : **16,8%**

CF 
by FEDNOT 32

Mediaanprijs van appartementen in 2023 – Provinciaal

➤ Evolutie op korte termijn :

- In 2023 zijn de mediane appartementenprijzen gestegen in **Luxemburg** en **Namen**, en gedaald in de andere drie provincies.
- De provincie met de hoogste stijging in Wallonië is **Luxemburg**, met een mediane prijsstijging van +8,8%, na dezelfde stijging vorig jaar. Inderdaad, een appartement in Luxemburg zal +18.000 EUR meer kosten dan in 2022. Deze provincie wordt op de voet gevolgd door **Namen** (+8,5%, +6,4% na inflatie).
- Appartementen in de provincie **Henegouwen** blijven de goedkoopste in België. De mediaanprijs van een appartement in deze provincie ligt -33,2% (of -79.000 EUR) onder het nationaal niveau. Hetzelfde geldt voor huizen (-39,4% of -114.000 EUR). Het verschil in % tussen de nationaal mediaanprijs en die van de provincie Henegouwen neemt in de loop van de tijd toe voor appartementen. In 2019 bedroeg het verschil -30% (of -60.000 EUR).
- **Luik** is de Belgische provincie met de grootste prijsdaling op 1 jaar (-4,2%). Dit compenseert de sterke stijging van vorig jaar (+7,5%).
- **Henegouwen** is de provincie waar appartementen het kleinste aandeel hebben in de vastgoedmarkt (11,66%).
- De dalingen in de provincies **Henegouwen** (-3%) en **Waals-Brabant** (-3,5%) compenseren de sterke stijgingen van de mediaanprijzen vorig jaar (respectievelijk +6,5% en +6,9%).

- **Waals-Brabant** heeft zijn tweede plaats als duurste provincie van het land verloren en is teruggevallen naar de vierde plaats (ex-aequo met **Antwerpen**), na **Vlaams-Brabant**, **West-Vlaanderen** en **Brussel**. De mediaanprijs van een appartement in **Waals-Brabant** is +33,1% (+61.000 EUR) hoger dan de Waalse mediaanprijs, en +2,9% (+7.000 EUR) hoger dan de nationale mediane prijs (238.000 EUR). Dit is de enige Waalse provincie waar de mediane prijs van appartementen hoger is dan de nationale mediaan.
 - Met uitzondering van **Waals-Brabant** is de mediaanprijs van een appartement in alle Waalse provincies lager dan de mediaanprijs in de Vlaamse provincies.
- Langetermijnevolutie :
- Tussen 2019 en 2023 kent **Luxemburg** de sterkste groei van het land voor appartementen, met een prijsstijging van +10,3% (na inflatie) en een stijging van +18.000 EUR in absolute termen.
 - De Belgische provincie met de grootste daling over 5 jaar is **Waals-Brabant** (-6,7% na inflatie). De top 3 bestaat uit **Luik** (-3,5% na inflatie) en **Henegouwen** (-3,2% na inflatie).

Prix médian des appartements en 2023 – Provincial

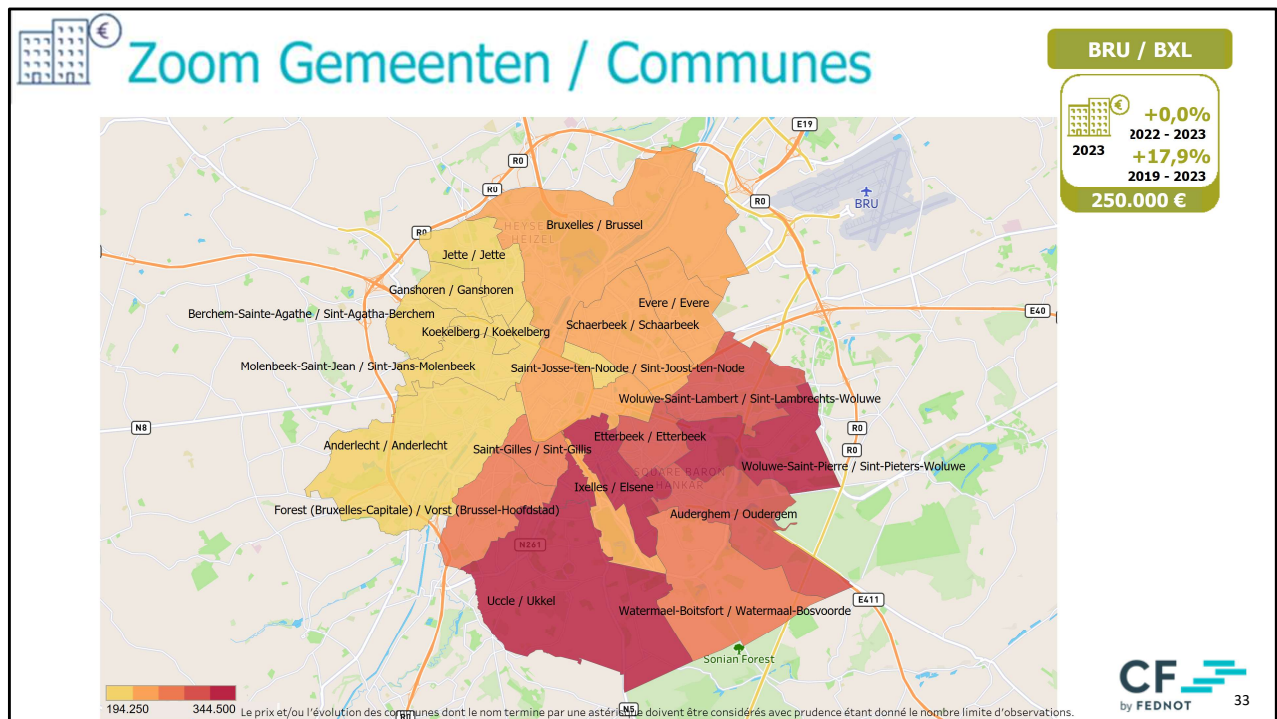
- Evolution à court terme:
- En 2023, les prix médians des appartements ont augmenté dans le Luxembourg et à Namur, et ont diminué dans les trois autres provinces.
 - La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Wallonie est le **Luxembourg** avec une hausse du prix médian de +8,8%, après avoir enregistré la même augmentation l'année dernière. En effet, un appartement dans le **Luxembourg** coûte +18.000 EUR (+14.000 EUR après inflation) de plus qu'en 2022. Cette province est suivie de près par Namur (+8,5%, +6,4% après inflation).
 - Dans la province du **Hainaut**, les appartements restent les moins chers de Belgique. Le prix médian d'un appartement dans cette province est -33,2% (soit -79.000 EUR) inférieur au niveau national. Pour les maisons, la même constatation peut être faite (-39,4% soit -114.000 EUR). L'écart en % entre le prix médian national et celui de la province du **Hainaut** augmente pour les appartements avec le temps. En effet, en 2019, la différence était de -30% (soit -60.000 EUR).
 - **Liège** est la province belge avec la plus forte diminution des prix sur 1 an (-4,2%). Celle-ci compense la forte hausse enregistrée l'année dernière (+7,5%).
 - Le **Hainaut** est la province pour laquelle les appartements représentent la plus petite part du marché immobilier (11,6%).
 - Les diminutions enregistrées dans la province du **Hainaut** (-3%) et du **Brabant Wallon** (-3,5%) compense les fortes hausses du prix médian de l'année dernière (respectivement +6,5% et +6,9%).
 - Le **Brabant wallon** perd sa deuxième place de province la plus chère du pays, et retombe à la quatrième place (ex-aequo avec **Anvers**), après le **Brabant flamand**, la **Flandre occidentale** et **Bruxelles**. Le prix médian d'un appartement en **Brabant wallon** est supérieur de +33,1 % (+61.000 EUR) au prix médian wallon et de +2,9 % (+7.000 EUR) au

prix médian national (238.000 EUR). C'est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur à la médiane nationale.

- À l'exception du **Brabant wallon**, le prix médian d'un appartement dans l'ensemble des provinces wallonnes est inférieur au prix médian des provinces flamandes.

➤ Evolution à long terme:

- Entre 2019 et 2023, le **Luxembourg** enregistre la plus forte croissance du pays pour les appartements avec une augmentation du prix de +10,3% (après inflation) et un accroissement de +18.000 EUR en valeur absolue.
- La province belge qui a la plus forte diminution sur 5 ans est le **Brabant wallon** (-6,7% après inflation). Le top 3 est complété par **Liège** (-3,5% après inflation) et le **Hainaut** (-3,2% après inflation).



Overzicht op gemeentelijk niveau

- De mediaanprijs van een appartement in het Brussels Gewest bedraagt 250.000 EUR in 2023. Dit is sinds 2022 niet gestegen.
- Net als bij de huizen kunnen de gemeenten in het Brussels Gewest worden onderverdeeld in 3 zones volgens de mediaanprijs van een appartement:
 - De goedkoopste appartementen bevinden zich in het westen/noordwesten van het Brussels Gewest en in **Sint-Joost-ten-Node**. De prijzen varieren er van 194.250 EUR en 220.000 EUR. Hun mediaanprijs is lager dan de nationale mediaanprijs voor een appartement (238.000 EUR). De gemeente **Anderlecht** is de enige gemeente in haar regio met een mediaanprijs van minder dan 200.000 EUR.
 - Met uitzondering van **Sint-Joost-ten-Node**, **Evere**, **Schaerbeek** en **Brussel**, liggen de prijzen in de gemeenten ten zuiden van Noord-Zuidspoorlijn boven de 260.000 EUR.
 - Met uitzondering van **Watermaal-Bosvoorde** bevinden de duurste appartementen zich in het zuiden/zuidoosten van de regio. De mediaanprijs ligt tussen 285.000 EUR en 344.500 EUR. **Sint-Pieters-Woluwe** is de 12^e duurste gemeente van het land voor een appartement.

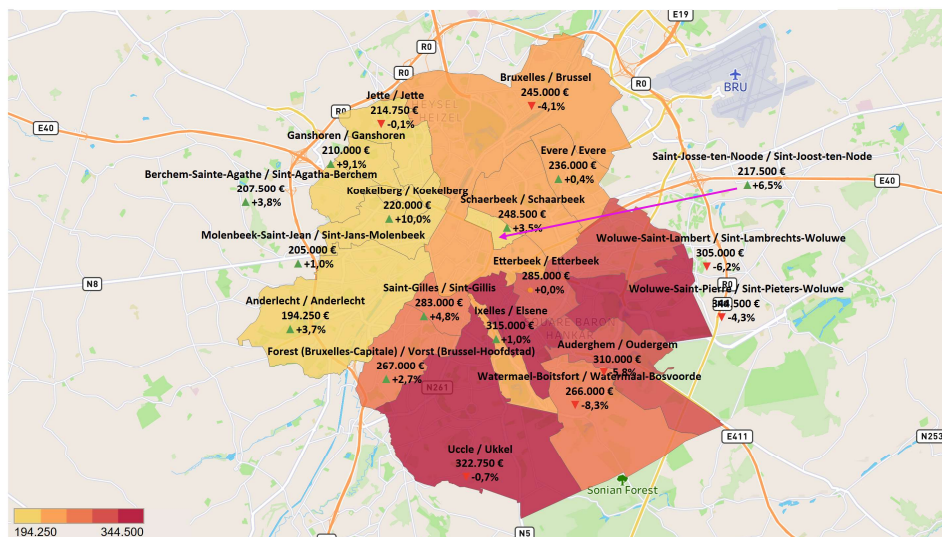
Aperçu au niveau communal

- Le prix médian d'un appartement en Région bruxelloise est de 250.000 EUR en 2023. Ce dernier n'a pas augmenté depuis l'année dernière.
- Comme pour les maisons, les communes de la Région bruxelloise peuvent être divisées en 3 zones en fonction du prix médian d'un appartement:
 - Les appartements les moins chers sont situés dans l'ouest/nord-ouest de la Région de

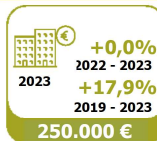
Bruxelles et à **Saint-Josse-ten-Noode**. Les prix y sont compris entre 194.250 EUR et 220.000 EUR. Leur prix médian est inférieur au prix médian national (238.000 EUR). La commune d'**Anderlecht** est la seule commune de sa région avec un prix médian inférieur à 200.000 EUR.

- À l'exception de **Saint-Josse-ten-Noode, Evere, Schaerbeek** et **Bruxelles**, les communes situées au sud de la ligne ferroviaire Nord-Sud affichent des prix supérieurs à 260.000 EUR.
- À l'exception de **Watermael-Boitsfort**, les appartements les plus chères sont situés dans le sud/sud-est de la région. Le prix médian s'y situe entre 285.000 EUR et 344.500 EUR. **Woluwe-Saint-Pierre** est la 12^{ème} commune la plus chère du pays pour un appartement.

Zoom Gemeenten / Communes



BRU / BXL



CF by FEDNOT 34

Mediaan appartementenprijs per gemeente

- In vergelijking met 2022 is de mediaanprijs van een appartement in het Brussels Gewest stabiel gebleven, evenmin als de mediaanprijs in **Etterbeek** die op 285.000 EUR is gebleven.
- In de gemeente **Watermaal-Bosvoorde** daalde de mediaanprijs met -8,3%, na een stijging van +7,3% vorig jaar.
- De volgende gemeenten ook, hoewel de prijzen sinds 2019 gestaag stijgen: **Sint-Lambrechts-Woluwe** (-6,2%), **Oudergem** (-5,8%), **Sint-Pieters-Woluwe** (-4,3%), **Brussel** (-4,1%), **Ukkel** (-0,7%) en **Jette** (-0,1%).
- In de volgende gemeenten zijn de mediane prijzen gestegen:
 - **Koekelberg** (+10,0%), **Ganshoren** (+9,1%), **Schaarbeek** (+3,5%), **Vorst** (+2,7%), **Sint-Jans-Molenbeek** (+1,0%) en **Elsene** (+1,0%). Voor deze gemeenten is de mediaanprijs de afgelopen jaren gestaag gestegen. Dezelfde redenering geldt voor **Sint-Agatha-Berchem** (+3,8%) en **Evere** (+0,4%). Het enige verschil met de laatste twee gemeenten is dat er geen stijging of daling is tussen 2021 en 2022 voor de eerste (de mediaanprijs is 200.000 EUR voor deze twee opeenvolgende jaren) en tussen 2020 en 2021 voor de laatste (de mediaanprijs is 220.000 EUR voor deze twee opeenvolgende jaren).
 - **Sint-Joost-ten-Node** (+6,5%), **Sint-Gillis** (+4,8%) en **Anderlecht** (+3,7%). In tegenstelling tot de bovengenoemde gemeenten hebben deze gemeenten de afgelopen 5 jaar geen gestage stijging gekend, maar hun mediane prijs is toch gestegen in 2023.
- De enige gemeente die in 2023 een nieuwe prijsdrempel heeft overschreden is **Ganshoren**. Deze gemeente heeft de drempel van 200.000 EUR (210.000 EUR) overschreden.

Prix médian des appartements par commune

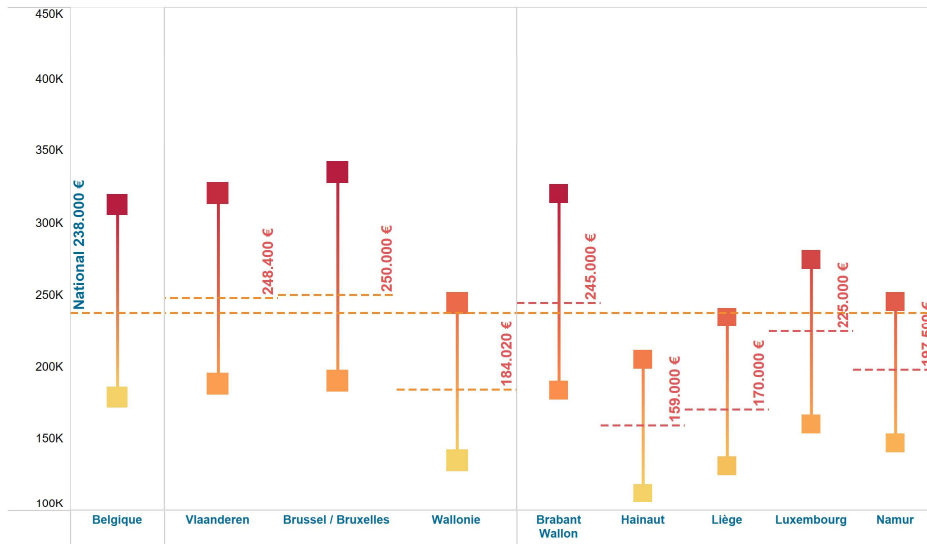
- Le prix médian d'un appartement en Région bruxelloise n'augmente pas par rapport à 2022,

tout comme le prix médian de la commune d'**Etterbeek** qui reste 285.000 EUR.

- La commune de **Watermael-Boitsfort** a vu son prix médian diminuer de -8,3%, après avoir augmenté de +7,3% l'année dernière.
- Les communes suivantes également, alors même que le prix était en constante augmentation depuis 2019 : **Woluwe-Saint-Lambert** (-6,2%), **Auderghem** (-5,8%), **Woluwe-Saint-Pierre** (-4,3%), **Bruxelles** (-4,1%), **Uccle** (-0,7%) et **Jette** (-0,1%).
- Les prix médians des communes suivantes ont augmenté :
 - **Koekelberg** (+10,0%), **Ganshoren** (+9,1%), **Schaerbeek** (+3,5%), **Forest** (+2,7%), **Molenbeek-Saint-Jean** (+1,0%) et **Ixelles** (+1,0%). Pour ces communes, le prix médian n'a cessé d'augmenter ces 5 dernières années. Le même raisonnement peut être fait pour les communes de **Berchem-Sainte-Agathe** (+3,8%) et **Evere** (+0,4%). La seule différence avec ces deux dernières communes est qu'elles n'ont connu ni augmentation, ni diminution entre 2021 et 2022 pour la première (le prix médian étant de 200.000 EUR pour ces deux années consécutives) et entre 2020 et 2021 pour la deuxième (le prix médian étant 220.000 EUR pour ces deux années consécutives).
 - **Saint-Josse-ten-Noode** (+6,5%), **Saint-Gilles** (+4,8%) et **Anderlecht** (+3,7%). Contrairement à celles précitées, ces communes ne sont pas en constante augmentation depuis 5 ans, mais ont tout de même vu leur prix médian augmenter en 2023.
- La seule commune ayant franchi un nouveau seuil de prix en 2023 est **Ganshoren**. Celle-ci a franchi le seuil de 200.000 EUR (210.000 EUR).



IQR - National/Régional/Provincial



IQR – Nationaal/Regionaal/Provinciaal

Alvorens over te gaan tot de analyse van de medianen per gemeente, is het interessant om eerst het Brussels Gewest te positioneren ten opzichte van de nationale en gewestelijke mediaan en ten opzichte van de andere Waalse provincies.

Die vergelijking is te zien in de bovenstaande grafiek.

De mediaanprijs voor een appartement in het Brussels Gewest is 250.000 EUR en het interval dat 50% van de waarnemingen omvat, is 190.000 EUR – 335.000 EUR.

Laten we nu de medianen en het prijsinterval dat 50% van de waarnemingen omvat per gemeente analyseren aan de hand van de grafieken op de volgende bladzijden.

IQR – National/Régional/Provincial

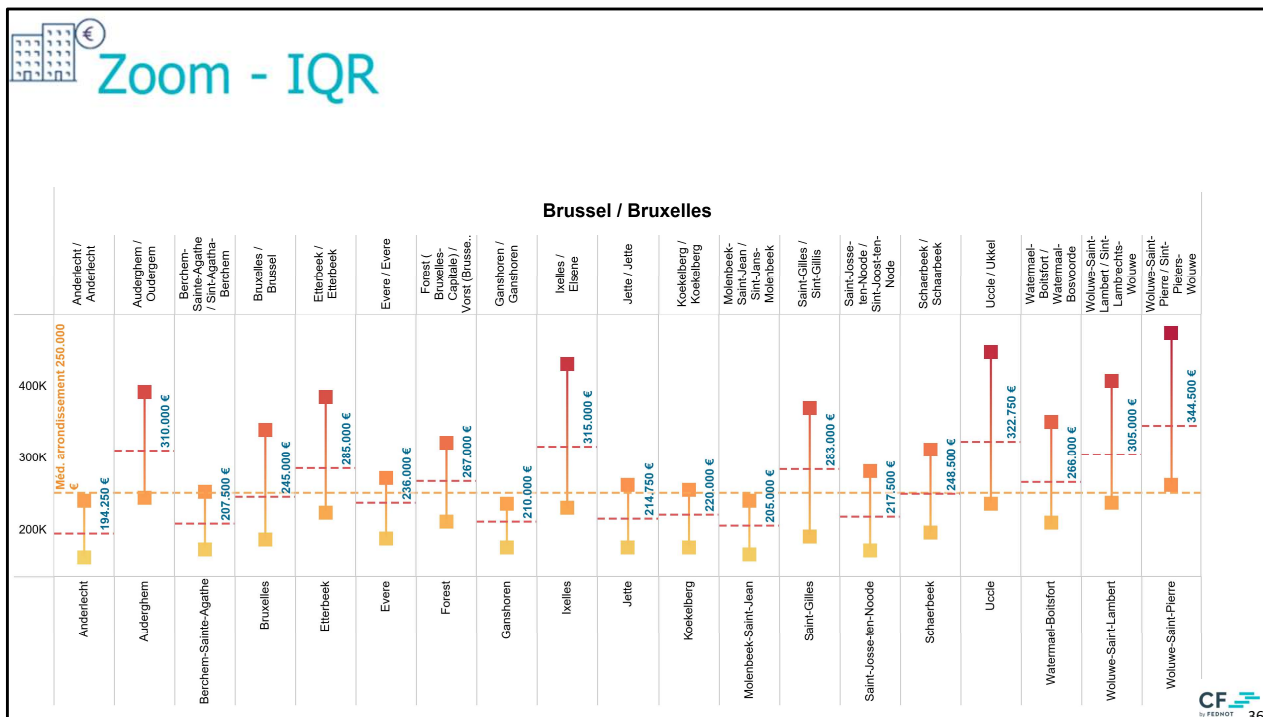
Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la région de Bruxelles par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la région de Bruxelles est de 250.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des

observations est de 190.000 EUR – 335.000 EUR.

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



Spreiding van de prijzen van appartementen

Op basis van bovenstaande grafiek concluderen we dat:

- Gemeenten met een lage mediaanprijs van een flat hebben een kleinere spreiding van de prijsklasse die 50% van de waarnemingen rond de mediaan omvat. Een kleine afwijking wijst op een vrij homogene vastgoedmarkt.
 - De gemeenten **Anderlecht**, **Sint-Agatha-Berchem**, **Ganshoren**, **Jette**, **Koekelberg** en **Sint-Jans-Molenbeek** zijn daar voorbeelden van. Hun mediaan is minder dan/gelijk aan (voor de gemeente **Koekelberg**) 220.000 euro, en voor elke gemeente ligt de marge tussen 160.000 EUR en 262.225 EUR (zie ook het overzicht van de prijzen per gemeente in de bijlage). De spreiding is voor deze gemeenten beperkt tot 60.000 EUR (in **Ganshoren**) en 87.225 euro (in **Jette**). 50% van de in 2023 verkochte appartementen in deze gemeenten hadden dus een maximaal prijsverschil tussen 60.000 EUR en 87.225 EUR.
 - Het interval met 50% van de waarnemingen rond de mediaan ligt ook lager dan de mediaan voor het Brussels Gewest (250.000 euro), met uitzondering van **Jette**, **Sint-Agatha-Berchem** en **Koekelberg**. Ten minste 75% van de daar in 2023 verkochte appartementen hadden dan ook een prijs onder de 250.000 euro.
- De gemeenten met een hogere mediaan hebben een veel bredere spreiding.
 - **Oudergem** bijvoorbeeld heeft een mediaanprijs van 310.000 euro, met een ondergrens van 243.500 euro en een bovengrens van 392.000 euro. Het bereik is dus 148.500 euro. Een dergelijk verschil wijst op een heterogene markt.
 - **Sint-Pieters-Woluwe**, **Elsene** en **Ukkel** hebben het grootste prijsverschil in hun 50%-interval in 2023, gaande van 200.000 euro in **Elsene** tot 212.500 euro in **Sint-Pieters-Woluwe**. Zij hebben ook de hoogste mediaan. Het bereik in Behalve in **Sint-Pieters-Woluwe** is ook volledig boven de mediaan van het Brusselse Gewest. Ten minste 75%

van de appartementen werd derhalve verkocht voor een prijs van meer dan 250.000 euro. Dit is niet het geval voor **Oudergem, Elsene** en **Ukkel**.

- **Sint-Pieters-Woluwe, Elsene** en **Ukkel** hebben ook de hoogste bovengrenzen van de prijsklasse. In **Sint-Pieters-Woluwe** werd 25% van de appartementen verkocht voor meer dan 473.750 euro. Dit is de hoogste bovengrens voor appartementen in Brussel, en de vijfde hoogste in België.

Distribution des prix des appartements

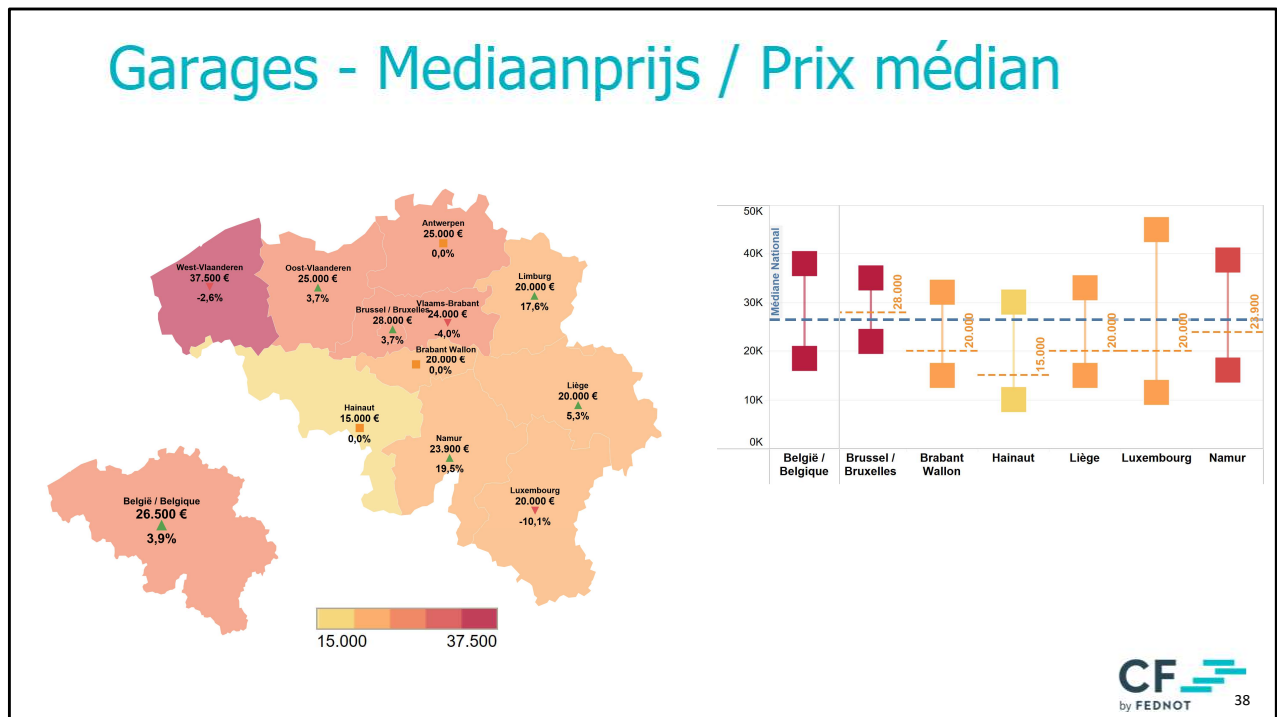
Sur base du graphique ci-dessus, nous concluons que :

- Les communes où le prix médian d'un appartement est bas ont un plus petit écart de l'intervalle de prix couvrant 50% des observations autour de la médiane. Un faible écart indique un marché immobilier plutôt homogène.
 - Les communes d'**Anderlecht, Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren, Jette, Koekelberg** et **Molenbeek-Saint-Jean** en sont des exemples. Leur médiane est inférieure ou égale (pour la commune de **Koekelberg**) à 220.000 EUR, et pour chaque commune, l'intervalle se situe entre 160.000 EUR et 262.225 EUR (voir également l'aperçu des prix par commune en annexe). L'étalement de l'intervalle est limité pour ces communes entre 60.000 EUR (à **Ganshoren**) et 87.225 EUR (à **Jette**). 50% des appartements vendus en 2023 dans ces communes présentaient donc une différence de prix maximale comprise entre 60.000 EUR et 87.225 EUR.
 - L'intervalle comprenant 50% des observations autour de la médiane est également inférieur à la médiane de la Région bruxelloise (250.000 EUR), à l'exception de **Berchem-Sainte-Agathe, Jette** et **Koekelberg**. Au moins 75% des appartements qui y ont été vendus en 2023 avaient donc un prix inférieur à 250.000 EUR.
- Les communes dont la médiane est plus élevée ont une distribution beaucoup plus large.
 - **Auderghem**, par exemple, a un prix médian de 310.000 EUR, la limite inférieure étant de 243.500 EUR et la limite supérieure de 392.000 EUR. La fourchette est donc de 148.500 EUR. Un tel écart indique un marché hétérogène.
 - **Woluwe-Saint-Pierre, Ixelles** et **Uccle** présentent la plus grande fourchette de prix de leur intervalle de 50 % en 2023, allant de 200.000 EUR à **Ixelles** à 212.500 EUR à **Woluwe-Saint-Pierre**. Ils ont également la médiane la plus élevée. L'intervalle dans la commune de **Woluwe-Saint-Pierre** est également complètement au-dessus de la médiane de la Région bruxelloise. Au moins 75% des appartements ont donc été vendus à un prix supérieur à 250.000 EUR. Ce n'est pas le cas pour **Auderghem, Uccle** et **Ixelles**.
 - Les communes de **Woluwe-Saint-Pierre, Ixelles** et **Uccle** présentent également les limites supérieures les plus élevées de la fourchette de prix. À **Woluwe-Saint-Pierre**, 25% des appartements ont été vendus à un prix supérieur à 473.750 EUR. C'est la limite supérieure la plus élevée de Bruxelles pour les appartements, et la quatrième la plus élevée de Belgique.

Evolutie van de vastgoedmarkt in 2023 Évolution du marché immobilier en 2023

Garages - Mediaanprijs
Garages - Prix Médian

Garages - Mediaanprijs / Prix médian



Mediaanprijs van garages

De garages waarmee in deze studie rekening wordt gehouden zijn boxen, gesloten boxen, overdekte parkeerplaatsen en onoverdekte parkeerplaatsen. Bovenstaande kaarten tonen de mediane prijs van garages op nationaal en provinciaal niveau in 2023. We vergelijken deze mediane prijs ook met die van 2022.

- 50% van de in 2023 in België verkochte garages had een prijs van minder dan 26.500 euro. Die prijs is gestegen ten opzichte van vorig jaar (+3,9%). Op basis van de IQR (zie hierboven) kunnen we afleiden dat 25% een prijs heeft onder 18.500 EUR en 25% een prijs boven 38.000 EUR.
- De enige daling van de mediaanprijs in Wallonië wordt waargenomen in de provincie **Luxemburg** met -10,1% (d.w.z. -1.350 euro). **Henegouwen** en **Waals-Brabant** zijn de enige provincies in België waarvoor we een stabiliteit van de mediaanprijs vaststellen. De twee andere Waalse provincies hebben hun mediaanprijs zien stijgen, met name de provincie **Namen** met +19,5%.
- Het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** heeft een mediaanprijs die iets hoger ligt dan het nationale niveau. De spreiding is echter kleiner. 50% van de garages in deze regio hebben een prijs tussen 22.000 en 35.000 euro.
- In het Waals Gewest is de mediaanprijs van een garage in elke provincie lager dan de nationale mediaan. Met een mediaanprijs van 15.000 euro en een IQR tussen 10.000 en 30.000 euro zijn garages in de provincie **Henegouwen** het minst duur.
- In de provincie **Henegouwen** zien we de grootste spreiding van het 50%-interval rond de mediaan. 50% van de in 2023 verkochte garages had een prijs tussen 11.500 en 45.000 euro.

Prix médian des garages en 2023

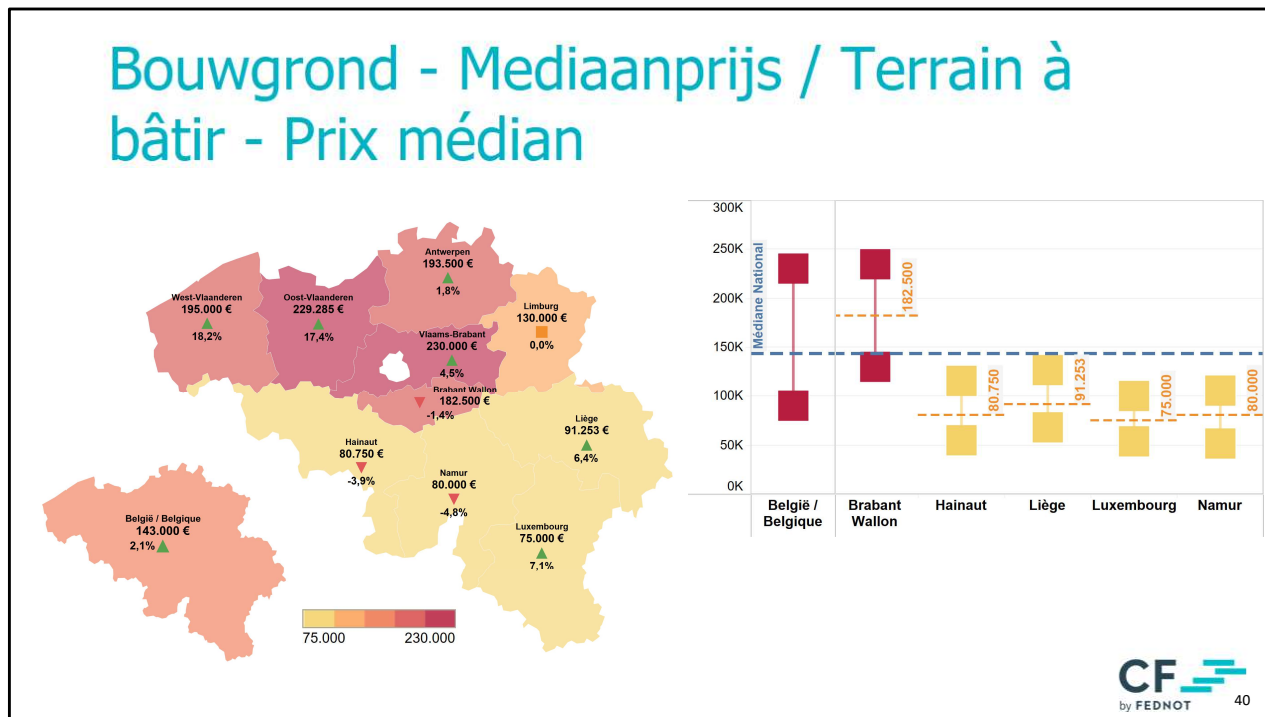
Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts. Les cartes ci-dessus présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2023. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2022.

- 50 % des garages vendus en Belgique en 2023 avaient un prix inférieur à 26.500 EUR. Ce prix a augmenté comparé à l'année dernière (+3,9%). Sur base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 18.500 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.000 EUR.
- La seule diminution du prix médian en Wallonie est observée en province du **Luxembourg** avec -10,1% (soit -1.350 EUR). Le **Hainaut** et le **Brabant Wallon** sont les seules provinces wallonnes pour lesquelles nous observons une stabilité du prix médian. Les deux autres provinces wallonnes ont vu leur prix médian augmenter, particulièrement la province de **Namur** avec +19,5%.
- La Région de **Bruxelles-Capitale** a un prix médian légèrement supérieur au niveau national. Cependant, la dispersion est plus faible. 50 % des garages de cette région ont un prix compris entre 22.000 et 35.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 15.000 EUR et un IQR compris entre 10.000 et 30.000 EUR, les garages en province de **Hainaut** sont les moins chers.
- En province du **Luxembourg**, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2023 avaient un prix compris entre 11.500 et 45.000 EUR.

Evolutie van de vastgoedmarkt in 2023 Évolution du marché immobilier en 2023

Bouwgrond - Mediaanprijs
Terrain à bâtir - Prix Médian

Bouwgrond - Mediaanprijs / Terrain à bâtir - Prix médian



Mediaanprijs van bouwgrond

Bovenstaande kaarten illustreren de mediaanprijs van bouwgrond op nationaal en provinciaal niveau in 2023. We vergelijken deze mediaanprijs ook met die van 2021. Wegens de beperkte beschikbaarheid van bouwgrond in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is dit gewest niet in deze analyse opgenomen.

- De mediaanprijs van een bouwgrond in België bedraagt 143.000 euro. Deze prijs is sterk gestegen ten opzichte van vorig jaar (+2,1%). Op basis van de IQR (zie hierboven) kunnen we afleiden dat 50% van de in 2023 verkochte grond een prijs had tussen 90.000 EUR en 230.000 EUR.
- In het Waalse Gewest varieert de mediaanprijs van een bouwgrond tussen 75.000 euro in **Luxemburg** en 182.500 euro in **Waals-Brabant**.
- Vergeleken met vorig jaar is de mediaanprijs in Wallonië alleen in de provincie **Henegouwen**, **Namen** en **Waals-Brabant** gedaald. De mediaanprijs steeg het meest in de provincie **Luxemburg** (+7,1%).
- Met uitzondering van **Waals-Brabant** is het interval met 50% van de waarnemingen rond de mediaan voor alle Waalse provincies lager dan de Belgische mediaan. Meer dan 75% van de in 2023 in deze provincies verkochte bouwkw (143.000 EUR).

	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	182.500	130.000	234.540
Hainaut	80.750	55.000	115.000
Liège	91.253	68.075	126.708
Luxembourg	75.000	54.000	100.000
Namur	80.000	51.000	105.000
België / Belgique	143.000	90.000	230.000

Prix médian des terrains à bâtir en 2023

Les cartes ci-dessus illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2023. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2021. En raison de la disponibilité limitée de terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

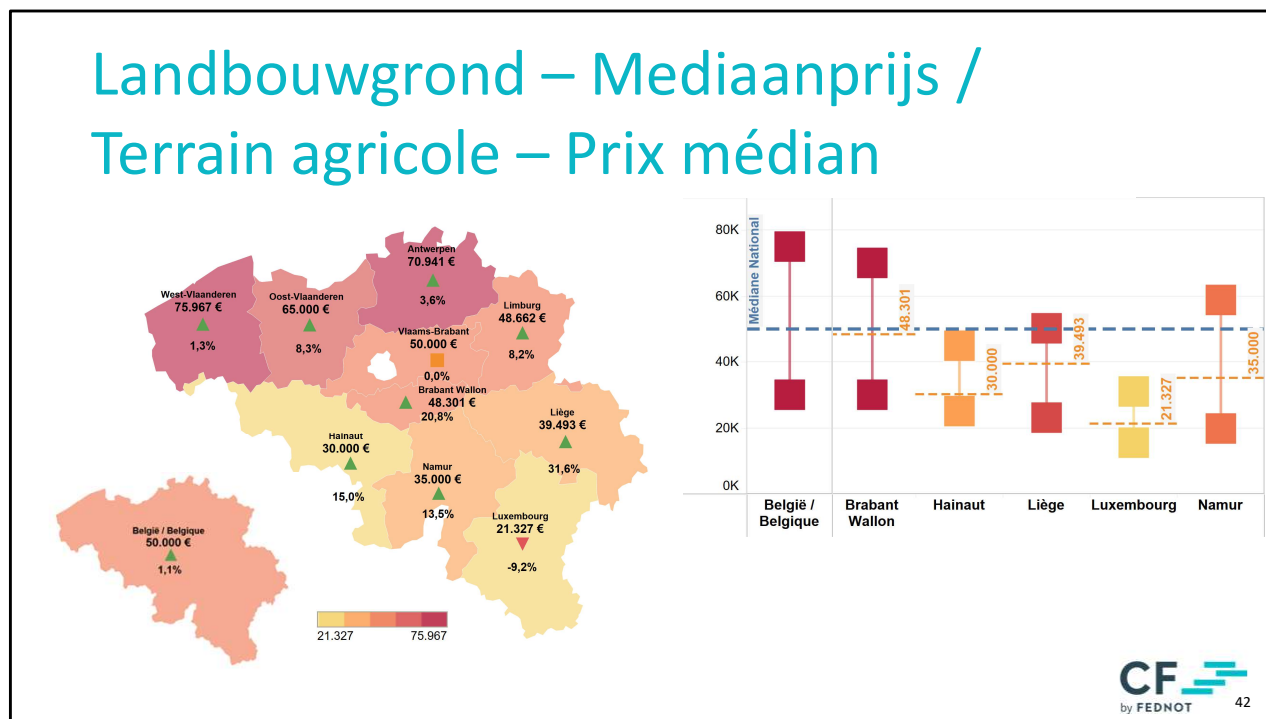
- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 143.000 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+2,1%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2023 avaient un prix compris entre 90.000 EUR et 230.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 75.000 EUR au **Luxembourg** et 182.500 EUR en **Brabant wallon**.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane baisse en Wallonie en province du **Hainaut**, de **Namur** et du **Brabant wallon**. Le prix médian a le plus augmenté dans la province de **Luxembourg** (+7,1%).
- À l'exception du **Brabant wallon**, l'intervalle comprenant 50 % des observations autour de la médiane est inférieur pour toutes les provinces wallonnes à la médiane belge. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2023 ont un prix inférieur à la médiane nationale (143.000 EUR).

Evolutie van de vastgoedmarkt in 2023 Évolution du marché immobilier en 2023

Landbouwgrond – Mediaanprijs

Terrain agricole – Prix médian

Landbouwgrond – Mediaanprijs / Terrain agricole – Prix médian



Mediaanprijs van landbouwgrond in 2023

Bovenstaande kaarten tonen de mediane prijs van landbouwgrond op nationaal en provinciaal niveau in 2023. We vergelijken deze mediane prijs ook met die van 2022. Door de beperkte beschikbaarheid van landbouwgrond in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is deze regio niet opgenomen in deze analyse.

- De mediane prijs per hectare landbouwgrond in België is 50.000 euro. Deze prijs is gestegen ten opzichte van vorig jaar (+1,1%). Op basis van de IQR (zie hierboven) kunnen we afleiden dat 50% van de verkochte grond in 2023 een mediaanprijs per hectare tussen EUR 30.000 en EUR 75.000 had.
- In het Waals Gewest varieert de mediane prijs per hectare landbouwgrond tussen EUR 21.327 in **Luxemburg** en EUR 48.301 in **Waals-Brabant**.
- Vergeleken met vorig jaar daalde de mediaanprijs in Wallonië alleen in de provincie **Luxemburg** (-9,2%). De mediaanprijs per hectare steeg het meest in de provincie **Luik** (+31,6%).
- Alle Waalse provincies hebben een lager mediaanprijs per hectare dan op nationaal niveau. Het interval met 50% van de waarnemingen rond de mediaan is voor **Henegouwen** en **Luxemburg** lager dan de Belgische mediaan. Meer dan 75% van de landbouwgrond die in 2023 in deze provincies wordt verkocht, heeft een prijs die onder de nationale mediaan ligt (EUR 50.000).

	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	48.301	10.407	57.009
Hainaut	30.000	9.250	44.541
Liège	39.493	7.461	45.000
Luxemburg	21.327	6.425	43.558
Namur	35.000	10.202	69.514
België / Belgique	50.000	11.200	65.000

Prix médian des terrains agricoles en 2023

Les cartes ci-dessus illustrent les prix médians des terrains agricoles au niveau national et provincial en 2023. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2022. En raison de la disponibilité limitée de terrains agricoles en région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

- Le prix médian par hectare d'un terrain agricole en Belgique est de 50.000 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+1,1%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2023 avaient un prix médian par hectare compris entre 30.000 EUR et 75.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian par hectare d'un terrain agricole varie entre 21.327 EUR au **Luxembourg** et 48.301 EUR en **Brabant wallon**.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en province du **Luxembourg** (-9,2%). Le prix médian par hectare a le plus augmenté dans la province de **Liège** (+31,6%).
- Toutes les provinces wallonnes ont leur prix médian par hectare inférieur à celui au niveau national. L'intervalle comprenant 50 % des observations autour de la médiane est inférieur pour le **Hainaut** et le **Luxembourg** à la médiane belge. Plus de 75 % des terrains agricoles vendus dans ces provinces en 2023 ont un prix inférieur à la médiane nationale (50.000 EUR).

Biddit

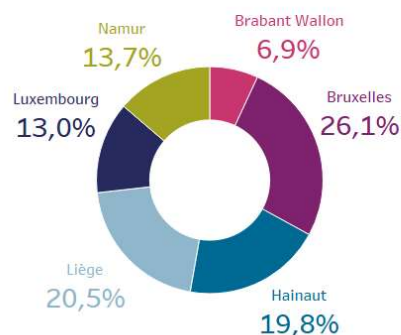
Région de Bruxelles-Capitale



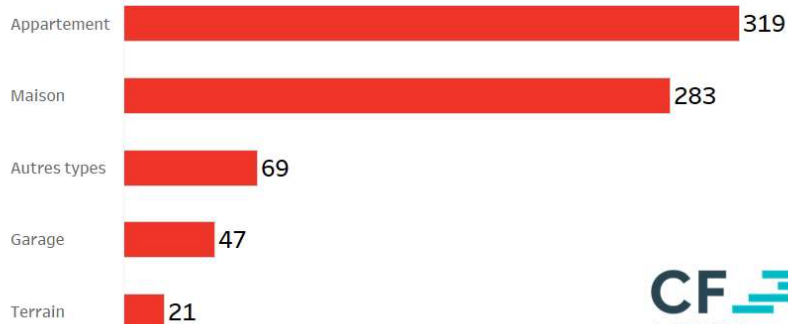
739 publications sur Biddit en 2023

-3% par rapport à 2022 (-22 publications)

Parts de marché en 2023



Nombre de publications par type de bien à Bruxelles



Conclusions

- A compléter par les orateurs

Perspectives 2024

- A compléter par les orateurs

