

# Analyse van de vastgoedmarkt

Jaar 2021

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

8 februari 2022

NVN



# Analyse du marché immobilier

Année 2021

Bruxelles-Capitale

8 Février 2022

NVN

# **ANALYSE van de VASTGOEDMARKT ANALYSE du MARCHÉ IMMOBILIER**

Brussels Hoofdstedelijk Gewest / Région de Bruxelles

## **Inleiding**

In het kader van de «Week van het vastgoed 2022», analyse door de notarissen van de evolutie van de vastgoedmarkt in 2021, 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 à 4 maanden voor de ondertekening van de akte. Hierdoor beschikken de notarissen over de meest recente gegevens inzake de Belgische vastgoedmarkt.

Deze gegevens worden anoniem verwerkt en met statistische technieken geanalyseerd. Voor Brussel en voor elke Waalse provincie worden de resultaten beschreven en gevisualiseerd tot een overzicht op verschillende geografische niveaus.

Het rapport bevat :

- Informatie omtrent de notariële actualiteit
- Macro-economische gegevens
- Informatie omtrent de vastgoedactiviteit, de mediaanprijzen voor huizen en appartementen, garages en bouwgronden op nationaal, regionaal en provinciaal niveau.
- Voor elk 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

Deze analyse wordt verrijkt met toelichtingen van notarissen die een diepgaande kennis hebben van de lokale immomarkt.

-----

## **Introduction**

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2022 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2021 par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département Business Intelligence de Fednot.

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

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

Le rapport présente à la fois :

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

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

## Inhoud

1. Wetgevingshervorming in 2021-2022
2. Macro-economische context
3. Evolutie van de vastgoedmarkt in 2021
4. Leeftijd van de koper in 2021
5. Huizenprijzen in 2021 – Evolutie sinds 2017
  - Huizenprijzen in België
  - Zoom op de Brusselse regio
6. Appartementenprijzen in 2021 – Evolutie sinds 2017
  - Appartementenprijzen in België
  - Zoom op de Brusselse regio
7. Bouwgronden
8. Garages
9. Biddit
10. Samenvatting evolutie vastgoedmarkt in 2021
11. Besluiten
12. Vooruitzichten 2021

## Sommaire

1. Réformes législatives 2021-2022
2. Contexte macro-économique
3. Evolution du marché immobilier en 2021
4. Âge de l'acheteur en 2021
5. Prix des maisons en 2021 – Evolution depuis 2017
  - Prix des maisons en Belgique
  - Zoom sur la région de Bruxelles
6. Prix des appartements en 2021 – Evolution depuis 2017
  - Prix des appartements en Belgique
  - Zoom sur la région de Bruxelles
7. Prix des terrains à bâtir
8. Prix des garages
9. Biddit
10. Résumé de l'évolution du marché immobilier 2021
11. Conclusions
12. Perspectives 2021

# Hervormingen wetgeving Réformes législatives 2021

## ❖ Coronavirus crisis – Ondersteunende maatregelen in Brussel:

- **Federale** maatregelen:
  - Uitsstel van hypotheekbetalingen
- **Regionale** maatregelen:
  - Bonus energierenovaties

## ❖ Crise du coronavirus - Mesures de soutien à Bruxelles:

- Mesures **fédérales** :
  - Report de paiement du crédit hypothécaire
- Mesures **régionales** :
  - Bonus rénovations énergétiques

## Wetgevende hervormingen 2021

**Dit onderzoek kadert in de wens van Notaris.be om de media en het grote publiek meer informatie te verstrekken over een van de essentiële aspecten van het notarisberoep, namelijk vastgoedtransacties.**

Elk jaar gaan meer dan 2,5 miljoen mensen langs bij een van de 1.200 notariskantoren van het land om advies in te winnen of een akte te laten verlijden. De notaris neemt een bijzondere plaats in op de vastgoedmarkt. Binnen een veelheid aan spelers op de vastgoedmarkt (bankinstellingen, vastgoedmakelaars, landmeters, ...) vertrouwt de wetgever de notaris steeds meer verantwoordelijkheden toe.

Door die verantwoordelijkheden op zich te nemen, beantwoorden de notarissen en hun medewerkers aan de verwachtingen van een steeds veeleisender publiek. Het notariaat heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid die zich onder meer uit in een informatieplicht en een plicht om eventuele conflicten te voorkomen.

De vlotte toegankelijkheid van de notaris en zijn vertrouwensrol zijn stuk voor stuk troeven die hem toelaten de burger advies op maat te verlenen zodat hij in alle sereniteit kan vooruitgaan in het leven. Bij alle zaken die hij behandelt, ziet de notaris erop toe dat de burger goed geïnformeerd wordt over de verbintenis die hij wil aangaan en alle juridische en fiscale gevolgen die eruit voortvloeien.

**De wetgeving verandert bovendien voortdurend. Het is dus van essentieel belang dat de notaris die veranderingen van nabij opvolgt. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste wetgevende hervormingen van 2021.**

Net zoals de meeste economische sectoren werd ook de vastgoedmarkt van 2021 getroffen door de coronacrisis. De overheid nam daarom enkele voorlopige steunmaatregelen om de Belgen te helpen

deze periode te overbruggen, waaronder de volgende maatregelen:

- Federale maatregel: sommige Belgische gezinnen die problemen ondervonden om hun hypothecair krediet af te lossen, konden onder bepaalde voorwaarden uitstel van betaling krijgen.
- Gewestelijke maatregel: de Brusselse regering heeft tot 31 december 2021 een tijdelijke bonus toegekend voor energierenovaties (zoals isolatie van dak, muren, vloer). Die bonus was cumuleerbaar met andere premies en financiële steun, wat hem bijzonder interessant maakte. Het bedrag van de premie werd eveneens verhoogd als er verschillende werken uitgevoerd werden.

-----

## **Réformes législatives 2021**

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

Chaque année plus de 2,5 millions de personnes se rendent dans 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 croissantes.

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

L'accessibilité aisée du notaire et son rôle de confiance, sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à ce que les citoyens soient bien informés concernant l'engagement, qu'ils s'appêtent à signer, et la plupart des conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

**De plus, le droit change perpétuellement, il est donc primordial que le notaire suive de près ces évolutions. Voici un aperçu des principales réformes législatives survenues en 2021.**

Comme la majeure partie des secteurs de l'économie, le marché immobilier 2021 a été marqué par la **crise du coronavirus**. Des mesures de soutien provisoires ont été prises par les autorités pour aider les Belges durant cette période. Voici certaines d'entre elles :

- Mesure fédérale : certains ménages belges, en difficulté pour rembourser leur crédit hypothécaire, ont pu bénéficier d'un report de paiement sous certaines conditions.
- Mesure régionale : le gouvernement bruxellois a accordé, jusqu'au 31 décembre 2021, un bonus temporaire pour les rénovations énergétiques (ex : travaux d'isolation du toit, des murs et des sols). Ce bonus était cumulable avec d'autres primes et aides financières, ce qui le rendait particulièrement intéressant. Le montant de la prime était également revu à la hausse si plusieurs

travaux étaient réalisés.

# Hervormingen wetgeving Réformes législatives 2021

## ❖ Hervorming wetgeving 2021

### ➤ Federale hervormingen

- Goederenrecht
- Toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6% voor afbraak en heropbouw in het hele land voor een duur van 2 jaar
- Aangifte van in het buitenland gelegen onroerende goederen van Belgen

### ➤ Regionale hervormingen

- Indicatieve referentiehuurprijs

## ❖ Réformes législatives 2021

### ➤ Réformes fédérales

- Droit des biens
- Taux de TVA réduit de 6% pour la démolition et la reconstruction
- Déclaration des biens immobiliers que les Belges possèdent à l'étranger

### ➤ Réforme régionales

- Loyers indicatifs de référence

## Wetgevende hervormingen 2021

Andere wetswijzingen, zonder link met de coronacrisis, zijn eveneens in 2021 in werking getreden.

### ➤ Federale hervormingen

#### ○ Goederenrecht

De regels van het “goederenrecht” werden gemoderniseerd om aan de noden van alle spelers van de vastgoedmarkt tegemoet te komen en te beantwoorden aan de evolutie in de rechtspraak. De maximale duur voor het vestigen van een opstalrecht werd opgetrokken van 50 tot 99 jaar (in bepaalde gevallen kan het opstalrecht zelfs eeuwigdurend zijn). De nieuwe regels, van toepassing sinds 1 september 2021, anticiperen ook op conflictsituaties die zich bijvoorbeeld tussen de vruchtgebruiker (bv. de echtgenoot van de overledene) en de blote eigenaar (bv. het kind van de overledene) kunnen voordoen. Ook de burenelaties werden herzien.

#### ○ Toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6% voor afbraak en heropbouw in het hele land voor een duur van 2 jaar

Het verlaagd btw-tarief van 6% voor werken in het kader van afbraak en heropbouw was slechts in 32 steden van toepassing. De federale regering heeft beslist om die maatregel tot 31 december 2022 uit te breiden naar het hele Belgische grondgebied.

Die tijdelijke maatregel beoogt gezinswoningen die gedurende 5 jaar bewoond worden en een maximale bewoonbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> hebben. Tweede verblijven en huurwoningen vallen niet onder de maatregel. De nieuwe reglementering geldt ook voor verkopen op plan door vastgoedpromotoren.

#### ○ Aangifte van in het buitenland gelegen onroerende goederen van Belgen



De fiscale administratie heeft de regels voor het belasten van onroerende goederen die Belgen in het buitenland bezitten, gewijzigd. Vanaf aanslagjaar 2022 wordt het belastbaar inkomen van onroerende goederen gelegen in het buitenland vastgesteld aan de hand van het kadastraal inkomen.

Hiervoor moesten, op straffe van boete bij niet-naleving:

- alle onroerende goederen aangekocht in het buitenland vóór 1 januari 2021 uiterlijk op 31 december aan de fiscale administratie aangegeven worden;
- alle onroerende goederen aangekocht in het buitenland vanaf 1 januari 2021 binnen een termijn van 4 maanden na de aankoop spontaan aangegeven worden.

Op basis van die aangifte zal de administratie een kadastraal inkomen bepalen voor elk onroerend goed gelegen in het buitenland. Dat kadastraal inkomen zal vanaf de aangifte in de personenbelasting aanslagjaar 2022 (voor inkomsten van het jaar 2021) gebruikt worden.

### ➤ Regionale hervormingen

#### ○ Indicatieve referentiehuurprijs

Sinds 2 december 2021 kunnen huurders en verhuurders de gevraagde of te vragen huurprijs beter inschatten in functie van de markt en de kenmerken van het goed. Voortaan moet voor elke nieuwe huurovereenkomst afgesloten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de referentiehuurprijs voor de verhuurde woning worden vermeld.

Het gaat om een indicatieve schatting (niet-dwingend) die met name afhangt van de ligging van het goed, de staat waarin het zich bevindt, de oppervlakte en het aantal kamers waaruit het bestaat. De huurprijs kan ook variëren naargelang er bepaalde comfortelementen aanwezig zijn zoals een goed energieprestatieniveau (EPB A tot D), een garage, terras, centrale verwarming, enz. Er wordt tevens in een marge voorzien om rekening te houden met andere elementen zoals een mooi uitzicht.

De indicatieve huurprijs is niet dwingend. De verhuurder kan de huurprijs volledig vrij bepalen.

### **Neem zo snel mogelijk contact op met een notaris.**

Wanneer een burger beslist om vastgoed te verkopen, is het zeer belangrijk dat hij zo snel mogelijk een notaris contacteert. Heel wat formaliteiten moeten namelijk worden vervuld: stedenbouwkundige inlichtingen, inlichtingen van de syndicus voor een goed in mede-eigendom, bodemverontreiniging, ...

Die formaliteiten vergen tijd, niet alleen omdat er een balans moet worden opgemaakt en de vereiste documenten verzameld moeten worden, maar ook omdat bepaalde administraties een lange antwoordtermijn hebben.

Hoe langer potentiële koper wacht om uw notaris te contacteren, hoe groter de kans dat de verkoop langer zal duren.

Onderteken bovendien ook nooit iets zonder eerst een notaris te hebben geraadpleegd, zeker geen verkoopovereenkomst! Zodra koper en verkoper een verkoopovereenkomst ondertekend hebben, is de verkoop namelijk definitief. Die verkoopovereenkomst moet dus zeer zorgvuldig door een specialist

worden opgesteld of nagekeken. Om de burger te helpen de overeenkomst beter te begrijpen, hebben de notarissen en de Franstalige vastgoedmakelaars de handen in elkaar geslagen om een model van verkoopovereenkomst uit te werken opgesteld “in klare taal” (bijgewerkt in maart 2021). Dat document is begrijpbaar voor iedereen en bevat ook een woordenlijst met een van toelichting van complexe juridische woorden en uitdrukkingen.

### **Notaris.be, het antwoord op al uw prangende vragen voor u bij uw notaris langsgaat.**

Tools zoals notaris.be, de blog Nota Bene en onze sociale netwerken (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) dragen bij aan de advies- en informatieplicht van de notaris. Ontdek in de publicaties van notaris.be ook onze geïllustreerde infofiches (<https://www.notaris.be/nieuws-pers/infofiches?locale=nl>) over tal van thema's: aktekosten, schenkingen, vruchtgebruik en blote eigendom, beding van aanwas, digitale volmacht, echtscheiding onderlinge toestemming, checklist bij verhuizen, ...

Notaris.be kent elk jaar een stijgend succes. De kwaliteitsvolle informatie en regelmatige updates zijn de voornaamste troeven van deze website die regelmatig als referentie vernoemd wordt. De website bevat een schat aan informatie voor bezoekers die op zoek zijn naar antwoorden.

-----

## **Réformes législatives 2021**

**D'autres changements législatifs, sans lien avec le coronavirus, sont également entrés en vigueur en 2021.**

### **➤ Réformes fédérales**

#### **○ Droit des biens**

Les règles du « droit des biens » ont été modernisées pour répondre aux besoins de tous les acteurs du secteur immobilier et à l'évolution de la jurisprudence des tribunaux. Entre autres, la durée maximale du droit de superficie est passée de 50 à 99 ans (dans certaines situations, un droit de superficie peut encore être accordé de manière perpétuelle). Les nouvelles règles, applicables depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021, permettent également d'anticiper des situations de conflit qui peuvent survenir entre l'usufruitier (ex : conjoint du défunt) et le nu-proprétaire (ex : l'enfant du défunt) par exemple. Les relations de voisinage ont également été revues.

#### **○ Application du taux de TVA réduit de 6 % pour la démolition et la reconstruction dans l'ensemble du pays pour une durée de 2 ans**

Alors que le taux réduit de TVA de 6% pour les travaux de démolition et de reconstruction n'était d'application que dans 32 villes, le gouvernement fédéral a décidé d'étendre cette mesure à l'entièreté du pays jusqu'au 31 décembre 2022.

Ce sont les habitations familiales occupées pendant 5 ans dont la surface habitable est de 200 m<sup>2</sup> maximum qui sont visées par cette mesure temporaire. Les résidences secondaires et les biens

loués ne sont pas concernés par la mesure. La nouvelle réglementation concerne également les ventes sur plan par les promoteurs immobiliers.

#### ○ **Déclaration des biens immobiliers que les Belges possèdent à l'étranger**

L'administration fiscale modifie les règles d'imposition des biens immobiliers que les Belges possèdent à l'étranger. À partir de l'exercice d'imposition 2022, le revenu imposable des biens immobiliers situés à l'étranger sera déterminé sur base du revenu cadastral.

Pour ce faire et, à défaut, moyennant amende :

- tous les biens immobiliers acquis à l'étranger avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 devaient être déclarés à l'administration fiscale avant le 31 décembre 2021 ;
- tous les biens immobilier acquis à l'étranger après le 1<sup>er</sup> janvier 2021 devaient être déclarés spontanément dans les 4 mois de l'achat.

Sur base de ces déclarations, l'administration établira un revenu cadastral pour chaque bien immobilier situé à l'étranger. Celui-ci sera utilisé à partir de la déclaration IPP à introduire en 2022 (pour les revenus de l'année 2021).

### ➤ **Réformes régionales**

#### ○ **Loyers indicatifs de référence**

Depuis le 2 décembre 2021, les locataires et bailleurs peuvent mieux estimer le loyer demandé ou à demander en fonction du marché et des caractéristiques du bien. Dorénavant, dès qu'un nouveau contrat de bail est conclu en Région de Bruxelles-Capitale, il doit obligatoirement mentionner le loyer de référence pour le logement loué.

Il s'agit d'une estimation indicative (non-obligatoire) qui dépend notamment de la localisation du logement, de son état, de sa superficie et du nombre de pièces qu'il comporte. La fourchette du loyer peut aussi varier en fonction d'éléments de confort comme un bon niveau de performance énergétique (PEB A à D), si le bien dispose d'un garage, d'une terrasse, d'un chauffage central, etc. Une marge est également prévue en cas d'autres éléments comme par exemple, une vue exceptionnelle.

Notez que ce loyer indicatif de référence n'est pas contraignant. Le bailleur peut donc librement fixer le montant du loyer.

### **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 » (mise à jour en mars 2021). Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliquées.

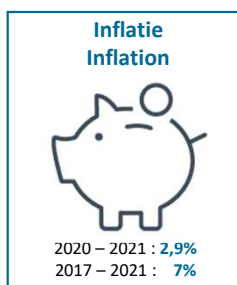
### **Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d'aller chez le notaire.**

Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou 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](http://www.notaire.be/nouveautes/publications)) nos infofiches illustrées sur de nombreuses thématiques : les frais payés chez le notaire, 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.

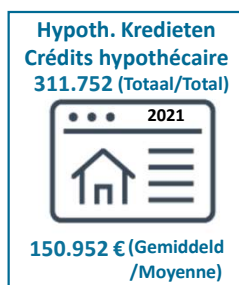
Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant. Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web, régulièrement cité comme référence. Pour les visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.

# Macro-economische context

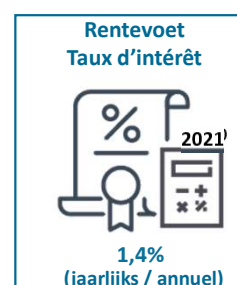
## Contexte macro-économique



Bron / Source : NBB/BNB



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



Bron / Source : NBB/BNB

**CF**  
by FEDNOT

6

## Macro-economische context

- De Belgische inflatie (HICP-index) is tijdens de eerste twee maanden van 2021 onder 1% gebleven. Het bereikte zijn laagste niveau van 2021 in februari (+0,3%) en zijn hoogste niveau in een periode van 14 jaar in november (+7,1%) (bron Eurostat).
- De hypothecaire leningen voor de aankoop van een huis zijn in 2021 gestegen (+14%), na vorig jaar met -26,8% te zijn gedaald. Dit soort krediet vertegenwoordigt het grootste aandeel in de soorten hypothecaire leningen (44% in 2021). Ook de leningen voor de bouw zijn in 2021 met +34,5% gestegen (na vorig jaar met -34,4% te zijn gedaald). Het aantal leningen voor de aankoop + renovatie van woningen en voor andere vastgoeddoeleinden is in 2021 ook toegenomen (met respectievelijk +1,4% en +11,2%), nadat het in 2020 was afgenomen (met respectievelijk -9,1% en -14,3%). Het aantal leningen voor renovatie steeg (+12,4%, na een daling met -18,3% in 2020), terwijl het aantal leningen voor herfinanciering als enige steeg voor het derde opeenvolgende jaar (+13%). De stijging van de totale hypothecaire kredietverlening bedraagt +14,9% in 2021 (311.752) ten opzichte van 2020 (bron: BVK).
- Het gemiddelde geleende bedrag in 2021 is 150.952 euro. Dit stijgt +6,9% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. De geleende bedragen voor aankoop (184.317 euro), bouw (205.989 euro) en verbouwing (70.416 euro) stijgen met respectievelijk +4,4%, +7% en +21,9% (Bron: BKV). In 2021 blijven hypotheekleningen met vaste rente in 84,5% van de gevallen de eerste keuze van de burgers. Het aandeel kredietnemers dat voor dit soort krediet kiest, is sinds 2017 gestegen (+22,3%). De overige leningen zijn hoofdzakelijk hypotheekleningen met variabele rente van het type 5-5-5 of 10-5-5 (Bron: BKV).
- De rente op een hypothecaire lening met een looptijd van meer dan 10 jaar voor de aankoop van een huis is licht gestegen ten opzichte van augustus. De rentevoeten zijn in de loop van het jaar onder 1,5% gebleven. De rentevoet steeg van 1,36% in januari tot 1,33% in april 2021 (laagste niveau), en vervolgens tot 1,38% in de laatste maanden van het jaar (hoogste niveau). (Bron Nbb)

-----

## Contexte macro-économique

- L'inflation belge (indice IPCH) est restée sous les 1% durant les deux premiers mois de l'année 2021. Elle a atteint son niveau le plus bas de 2021 en février (+0,3%) et son niveau le plus haut sur un horizon de 14 ans en novembre (+7,1%) d'après Eurostat.
- Les crédits hypothécaires pour un achat ont augmenté en 2021 (+14%), après avoir diminué de -26,8% l'année dernière. Ce genre de crédits représente la plus grande part dans les types de prêt hypothécaire (44% en 2021). De même, les crédits pour une construction ont augmenté en 2021 de +34,5% (après avoir diminué de -34,4% l'année dernière). Les nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2021 (de respectivement +1,4% et +11,2%) après avoir diminué en 2020 (respectivement -9,1% et -14,3%). Le nombre de crédits pour une rénovation a augmenté (+12,4%, après une baisse de -18,3% en 2020), tandis que le nombre de crédits pour les refinancements est le seul à avoir augmenté pour la troisième année consécutive (+13%). L'augmentation de l'ensemble des crédits hypothécaires est de +14,9 % en 2021 (311.752) par rapport à 2020 (source: UPC).
- Le montant moyen emprunté en 2021 est de 150.952 EUR. Il augmente de +6,9% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat (184.317€), la construction (205.989€) et pour la transformation (70.416€) augmentent respectivement de +4,4%, +7% et +21,9% (Source: UPC).
- Les crédits hypothécaires à taux fixes restent en 2021 le premier choix du citoyen dans 84,5% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est en hausse depuis 2017 (+22,3%). 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 légèrement augmenté à partir d'août. Les taux d'intérêts sont restés inférieurs à 1,5% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,36% en janvier à 1,33% en avril 2021 (niveau le plus bas), et ensuite à 1,38 durant les derniers mois de l'année (niveau le plus haut).

# Evolutie van de vastgoedmarkt in 2021 Évolution du marché immobilier en 2021

## Vastgoedactiviteit / Activité immobilière

### **Vastgoedactiviteit**

De vastgoedactiviteit volgt de evolutie van het aantal vastgoedgerelateerde dossiers op die maandelijks binnenkomen in de notariskantoren.

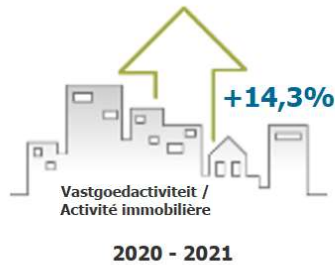
-----

### **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

Omwille van de Corona pandemie in 2020 blijft een vergelijking met 2019 opportuun. Beide vergelijkingen worden dan ook opgenomen in de analyse van de vastgoedactiviteit in België.

Nationale evolutie:

- In vergelijking met 2020 : +14,3%
- In vergelijking met 2019: +10,4%

-----

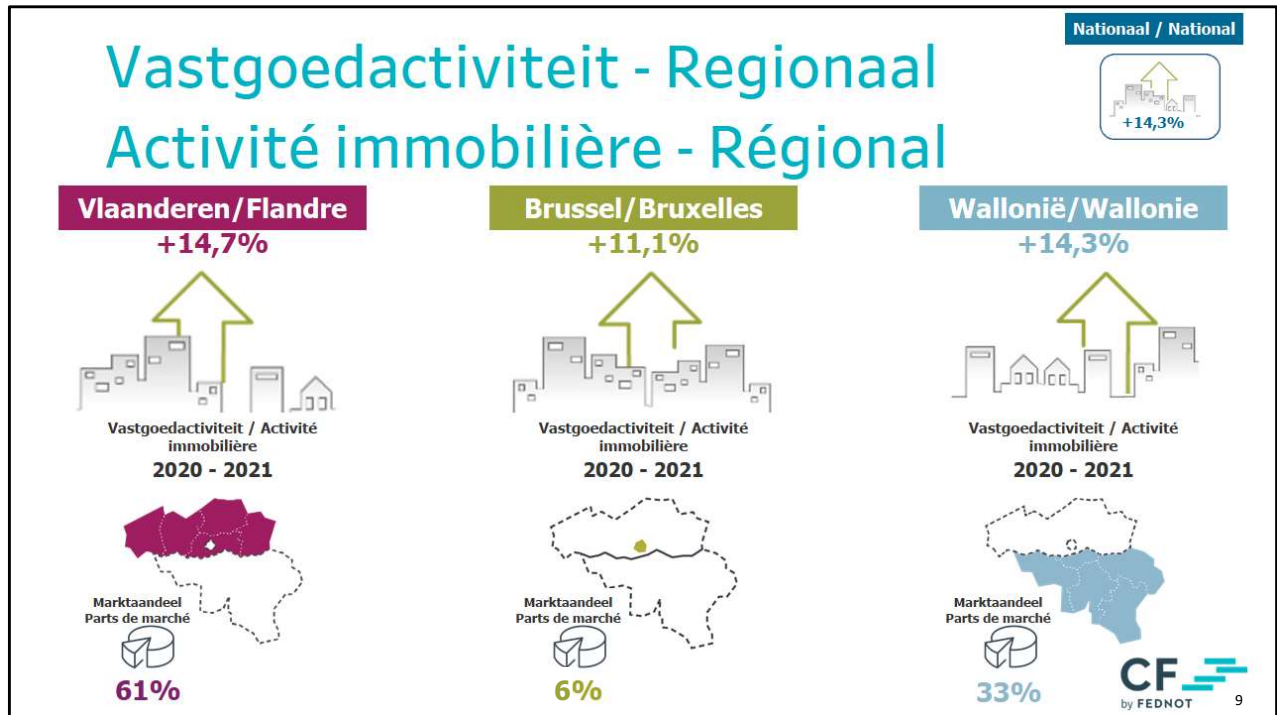
### Activité immobilière - National

En raison de la pandémie de Corona en 2020, une comparaison avec 2019 reste opportune. Les deux comparaisons sont donc incluses dans l'analyse de l'activité immobilière en Belgique.

Evolution nationale :

- Par rapport à 2020 : +14,3%.
- Par rapport à 2019 : +10,4%





## Vastgoedactiviteit – Regional

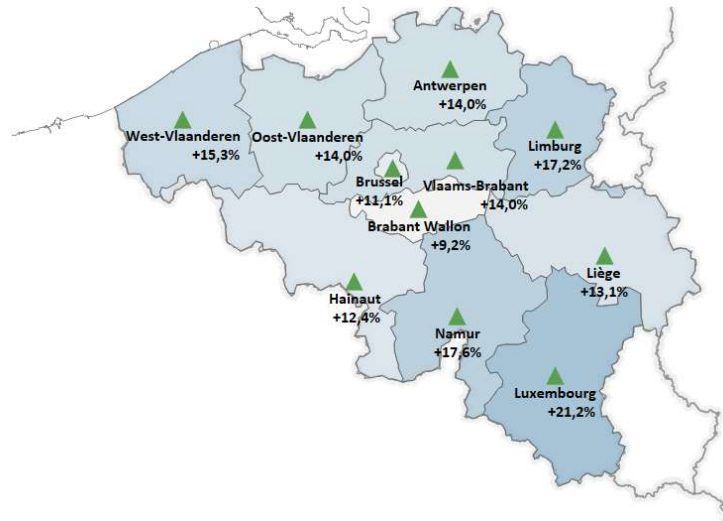
- Vastgoedactiviteit stijgt in elke regio.
- In vergelijking met 2020 is de grootste stijging te noteren in Vlaanderen (+14,7%), gevolgd door Wallonië (+14,3%). De Brusselse regio kent een toename van +11,1%.
- In vergelijking met 2019 is de Waalse regio de uitschieter. Het vastgoedvolume ligt er +14,7% hoger dan in dezelfde periode in 2019. In Vlaanderen zien we een toename van +8,7%. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een toename van +5,6%.
- In 2021 gebeurden 33% van alle vastgoedtransacties in Wallonië. Het Brussels Gewest representeert 6% van de Belgische vastgoedmarkt.

-----

## Activité immobilière - Régional

- L'activité immobilière est en hausse dans toutes les régions.
- Par rapport à 2020, la plus forte augmentation est observée en Flandre (+14,7%), suivie de la Wallonie (+14,3%). La Région bruxelloise connaît, quant à elle, une augmentation de +11,1%.
- Par rapport à 2019, la Région wallonne fait figure d'exception. Le volume immobilier y est supérieur de +14,7% à celui de la même période en 2019. En Flandre, nous constatons une augmentation de +8,7%. Tandis que pour la Région de Bruxelles-Capitale, l'augmentation est limitée à +5,6%.
- En 2021, 33% des transactions immobilières ont eu lieu en Wallonie. La Région de Bruxelles-Capitale représente 6% du marché immobilier belge.

# Vastgoedactiviteit / Activité immobilière



## Vastgoedactiviteit – Provinciaal

- Vastgoedactiviteit stijgt in elke Belgische provincie.
- De Brusselse regio ziet de vastgoedactiviteit +11,1% toenemen in vergelijking met 2020. In vergelijking met 2019 bedraagt de toename +5,6%.
- In Wallonië is de evolutie van het vastgoedvolume is sterk verschillend onder de provincies.
- In vergelijking met 2020 variëren de evoluties van +9,2% in de provincie Waals-Brabant tot +21,2% in de provincie Luxemburg.
- In vergelijking met 2019 blijft de vastgoedactiviteit in de provincie Waals-Brabant stabiel. De andere Waalse provincies zien hun vastgoedvolume groeien van +11,9% in de provincie Henegouwen tot +23,6% in de provincie Luxemburg.

-----

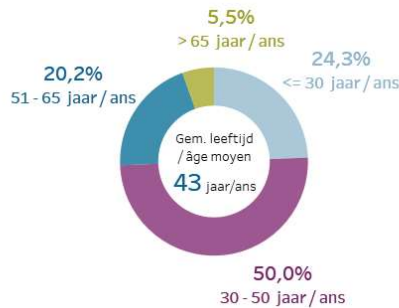
## Activité immobilière - Provincial

- L'activité immobilière est en hausse dans toutes les provinces belges.
- La Région bruxelloise voit l'activité immobilière augmenter de +11,1% par rapport à 2020. Par rapport à 2019, l'augmentation est de +5,6%.
- En Wallonie, l'évolution du volume immobilier est très différente selon les provinces.
- Par rapport à 2020, les évolutions varient de +9,2% en Brabant wallon à +21,2% dans la province du Luxembourg.
- Par rapport à 2019, l'activité immobilière dans la province du Brabant wallon reste stable. Les autres provinces wallonnes voient leur volume immobilier progresser de +11,9% en province de Hainaut à +23,6% en province de Luxembourg.

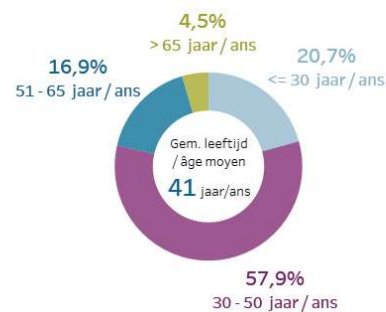
# Leeftijd van de koper in 2021 / Âge de l'acheteur en 2021

# Leeftijd van de koper in 2021 / Âge de l'acheteur en 2021

## Nationaal / National



## Brussel / Bruxelles



## Leeftijd van de koper in 2021

- In 2021 was de koper van Belgische vastgoed gemiddeld 43 jaar. Driekwart van de kopers is jonger dan 50 jaar. 1 op 2 kopers was tussen 30 en 50 jaar.
- In het Brussels Gewest is de koper gemiddeld 2 jaar jonger. Het aandeel kopers jonger dan 50 jaar bedraagt er 78,6%. In deze regio is het aandeel 65+'ers tevens het kleinst van het land. 4,5% van de kopers was ouder dan 65 jaar.
- In vergelijking met 5 jaar eerder zien we het aandeel jonge kopers toenemen. In 2017 was een koper van Brussels vastgoed gemiddeld 43 jaar. Het aandeel kopers ouder dan 65 jaar bedroeg er toen 5,5%. Kopers jonger dan 50 jaar hadden een aandeel van 75,6%.

-----

## Age de l'acheteur en 2021

- En 2021, l'acheteur moyen de biens immobiliers belges était âgé de 43 ans. Les trois quarts des acheteurs avaient moins de 50 ans. Un acheteur sur deux avait entre 30 et 50 ans.
- En Région bruxelloise, l'acheteur moyen a deux ans de moins. La proportion d'acheteurs âgés de moins de 50 ans est de 78,6 %. Dans cette région, la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans est également la plus faible du pays. 4,5 % des acheteurs avaient plus de 65 ans.
- Par rapport à 5 ans auparavant, nous constatons que la part des jeunes acheteurs augmente. En 2017, un acheteur d'un bien immobilier bruxellois était en moyenne âgé de 43 ans. La part des acheteurs âgés de plus de 65 ans était alors de 5,5%. La part des acheteurs de moins de 50 ans était de 75,6 %.

# Evolutie van de vastgoedmarkt in 2021 Évolution du marché immobilier en 2021

## Huizen - Mediaanprijs Maisons - Prix Médian

### Huizen

Aangezien de term "huizen" wordt gebruikt voor een veelheid van verschillende soorten eigendommen, zal de mediaanprijs worden beïnvloed door de specifieke kenmerken van de eigendommen die bij deze transacties in de betrokken periode betrokken zijn.

Niet opgenomen in deze barometer zijn:

- Opbergsteigendommen,
- Boerderijen,
- Luxe villa's.

Voor de vastgoedmarkt van 2021 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 2021 270 000 EUR. Dit betekent dat 50% van de verkopen in 2021 onder de 270 000 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 zult begrijpen dat de verkoop van enkele penthouses tegen exorbitante prijzen de gemiddelde prijs in sommige Waalse gemeenten aanzienlijk zou beïnvloeden. Het gevolg zou zijn dat de prijsgroei voor de betreffende gemeente wordt overschat, zeker in het geval van een kleine steekproefomvang.

-----

## **Maisons**

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

*Ne sont pas repris dans ce baromètre :*

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

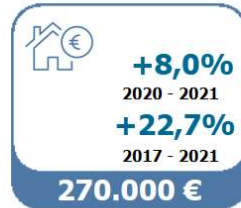
Pour le marché immobilier 2021, nous nous concentrerons sur les prix médians.

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 2021 est de 270.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2021 sous les 270.000 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



Inflatie 2020 - 2021 : 2,9%  
Inflatie 2017 - 2021 : 7%



Inflation 2020 - 2021 : 2,9%  
Inflation 2017 - 2021 : 7%

## Mediaanprijzen van woonhuizen in 2021 – Nationaal

- De hoogste mediaanprijs voor huizen ooit bereikt in België
- Evolutie op korte termijn
  - Evolutie van +8% (+5,1% na inflatie)
  - Stijging is de grootste in de afgelopen 5 jaar. Voorgaande jaren onafgebroken stijgingen van +4% à +5%
  - Woonhuis is in 2021 +20.000 EUR duurder geworden dan een jaar eerder (+13.000 EUR na inflatie)
- Evolutie op lange termijn
  - Evolutie van +22,7% (+15,7% na inflatie)
  - Woonhuis is in 2021 +50.000 EUR duurder dan 5 jaar eerder (+35.000 € na inflatie)
- Verdeling van de markt
  - In 2021 betrof 72,7% van de residentiële vastgoedtransacties een woning. Dit aandeel daalt over de jaren heen. In 2020 bedroeg het aandeel 73,8%, 5 jaar geleden nog 74,6%.

-----

## Prix médian des maisons en 2021 - National

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

➤ Evolution à court terme

- Evolution de +8% (+5,1% après inflation)
- Augmentation la plus importante de ces cinq dernières années. Les années précédentes ont connu des augmentations continues de +4% à +5%.
- Une maison était plus chère de 20.000 EUR en 2021 qu'elle ne l'était un an plus tôt (+13.000 EUR après inflation).

➤ Evolution à long terme

- Augmentation de +22,7% par rapport à 2017 (+15,7% après inflation).
- Une maison coûtait +50.000 EUR de plus en 2021 que 5 ans plus tôt (+35.000 EUR après inflation).

➤ Répartition du marché

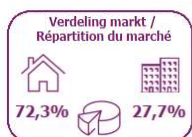
- En 2021, 72,7 % des transactions immobilières résidentielles concernaient une maison. Cette proportion diminue d'année en année. En 2020, la part était de 73,8%, il y a 5 ans, elle était de 74,6%.



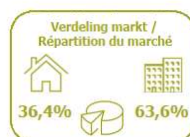
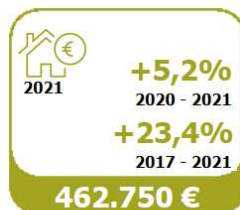
# Huizen / Maisons - Regionaal / Régional



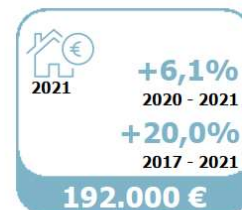
## Vlaanderen/Flandre



## Brussel/Bruxelles



## Wallonië/Wallonie



Inflatie 2020 - 2021 : 2,9%  
Inflatie 2017 - 2021 : 7%



Inflation 2020 - 2021 : 2,9%  
Inflation 2017 - 2021 : 7%

## Mediaanprijzen van woonhuizen in 2021 – Regionaal

- In elke regio bereikt de mediaan prijs voor een woonhuis zijn hoogste niveau. De prijs stijgt in elke regio onafgebroken de laatste 5 jaar.
- Evolutie op korte termijn:
  - Wallonië stijgt +6,1% (+3,2% na inflatie). Het is de grootste stijging in de afgelopen 5 jaar. Een woonhuis is er in 2021 +11.000 EUR duurder dan een jaar eerder (+6.000 EUR na inflatie).
  - In het Brussels Hoofdstedelijk gewest stijgen huizenprijzen +5,2% (+2,3% na inflatie). Vorig jaar steeg de mediaanprijs er ook al +7,3%. Hierdoor kost een huis in het Brussels Gewest voor het eerst meer dan 460.000 EUR. In vergelijking met 2021 betaalt men +23.000 EUR meer (10.000 EUR na inflatie).
- Evolutie op lange termijn:
  - De huizenprijzen stijgen op lange termijn het sterkst in het Brussels Gewest. In vergelijking met 5 jaar eerder ligt de mediaanprijs in 2021 +23,4% hoger (+16,4% na inflatie). Deze stijging impliceert een meerprijs van 88.000 EUR (+62.000 EUR na inflatie)
  - In Wallonie bedraagt de groei op 5 jaar +20,0% (+13% na inflatie). In 2017 bedroeg de mediaanprijs er 160.000 EUR. In absolute cijfers betreft dit dus een meerprijs van 32.000 EUR (+21.000 EUR na inflatie)
- Verdeling van de markt
  - In Wallonie betreft 85,4% van de residentiële vastgoedtransacties een huis. In het Brussels Gewest is dat 36,4%.

- De verdeling huizen / appartementen blijft in de Brussels regio de voorbije 5 jaar stabiel rond om en bij 36% à 37%. In het Waals Gewest daalt het aandeel van de huizen over de jaren heen. In 2017 betrof nog 87,0% van de residentiële vastgoedtransacties een huis.

-----

## **Prix médian des maisons en 2021 – 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 +6,1% (+3,2% après inflation). Il s'agit de la plus forte augmentation de ces cinq dernières années. En 2021, le prix d'une maison était supérieur de +11.000 EUR à celui de l'année précédente (+6.000 EUR après inflation).
  - En Région de Bruxelles-Capitale, les prix des maisons ont augmenté de +5,2% (+2,3% après inflation). L'année dernière, le prix médian avait déjà augmenté de +7,3%. Ainsi, pour la première fois, une maison en Région bruxelloise coûte plus de 460.000 EUR. Par rapport à 2020, cela représente +23.000 EUR de plus (10.000 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 +23,4% (+16,4% après inflation). Cette augmentation implique un prix supplémentaire à payer de 88.000 EUR (+62.000 EUR après inflation).
  - En Wallonie, le taux de croissance sur 5 ans est de +20,0% (+13% après inflation). En 2017, le prix médian y était de 160.000 EUR. En chiffres absolus, cela représente donc une augmentation de 32.000 EUR (+21.000 EUR après inflation).
- Répartition du marché
  - En Wallonie, 85,4% des transactions immobilières résidentielles concernent une maison. Dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce chiffre est de 36,4 %.
  - La répartition des maisons/appartements en Région de Bruxelles-Capitale est restée stable au cours des 5 dernières années, autour de 36% à 37%. En Région wallonne, la part des maisons a diminué au fil des années. En 2017, 87,0 % des transactions immobilières résidentielles concernaient encore une maison.

# Huizen / Maisons

## Provinciaal / Provincial

Wallonie



Inflatie 2020 - 2021 : **2,9%**  
Inflatie 2017 - 2021 : **7%**



Inflation 2020 - 2021 : **2,9%**  
Inflation 2017 - 2021 : **7%**

CF   
by FEDNOT 16

## Mediaanprijzen van woonhuizen in 2021 – Provinciaal

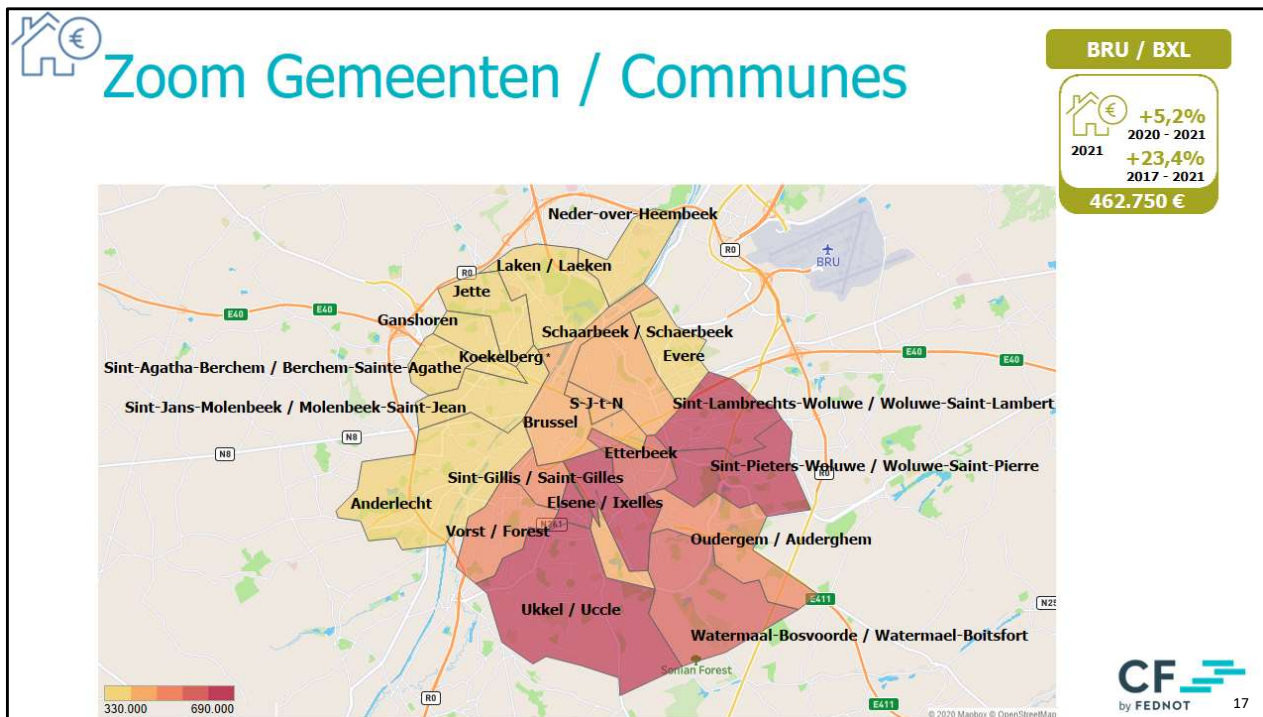
- In de provincie **Waals-Brabant** ligt de mediaanprijs het hoogst (355.000 EUR). Deze prijs ligt zo'n 163.000 EUR (of +84,9 %) hoger dan de mediaan van het Waals Gewest. De provincie **Henegouwen** kent de laagste mediaanprijs voor een huis. De mediaanprijs ligt er in 2021 op 160.000 EUR. Dat is 32.000 lager (-16,7%) dan de mediaan van zijn gewest.
- Evolutie op korte termijn:
  - In elke Waalse provincie stijgen de huizenprijzen en dit voor het 5<sup>de</sup> jaar op rij. In de provincies **Waals-Brabant**, **Henegouwen** en **Luik** betreft het zelfs de grootse stijging sinds 2017.
  - De grootste toename is te noteren in de provincies **Waals-Brabant**, **Namen** en **Luxemburg**. De mediaanprijs stijgt er om en bij +7,5% (+4,6% na inflatie). De provincie **Waals-Brabant** komt hiermee voor het eerst boven een prijs van 350.000 EUR. De provincie **Namen** kent voor het eerst een mediaanprijs die hoger is dan 200.000 EUR.
  - Ook de provincies waar de huizen het goedkoopste zijn zien hun mediaanprijs fors toenemen. In de provincie **Henegouwen** zorgt de stijging van +6,7% (+3,8% na inflatie) dat een huis in 2021 +10.000 EUR duurder is dan een jaar eerder (+6.000 EUR na inflatie). In de provincie **Luik** wordt de mediaanprijs voor een huis afgesloten net onder 200.000 EUR. Dit na een toename van +6,0% (+3,1% na inflatie).
- Evolutie op lange termijn:
  - Over een periode van 5 jaar stijgt de mediaanprijs in elke Waalse provincie in dezelfde grootorde. Met een stijging van +25,1% (+18,1%) is de provincie **Luxemburg** koploper. Een woning kost er 44.000 EUR (of 32.000 EUR na inflatie) meer dan in 2017. In de andere provincies neemt de prijs van een huis +21% à +23% toe (+14% à +16% na inflatie).

- Verdeling van de markt:
  - In de provincie **Waals-Brabant** is het aandeel van de huizen het kleinst. In 2021 bedroeg 79,1% van de residentiële vastgoedmarkt een huis. In de provincie **Henegouwen** is dat aandeel 10% groter (89,0%).
  - Net zoals we vaststelden op nationaal en regionaal vlak neemt het aandeel van de huizen gestaag af in elke provincie over de jaren heen.

-----

## Prix médian des maisons en 2021 - Provincial

- En Wallonie, au niveau provincial, le prix médian est le plus élevé (355.000 EUR) dans la province du **Brabant wallon**. Ce prix est supérieur d'environ 163.000 EUR (ou +84,9%) au prix médian régional. La province du **Hainaut** a le prix médian le plus bas pour une maison. Le prix médian y est de 160.000 EUR en 2021. Ce prix est inférieur de 32.000 EUR (-16,7 %) au prix médian régional.
- Evolution à court terme :
  - Dans chaque province wallonne, les prix des maisons sont en hausse pour la 5e année consécutive. Dans les provinces du **Brabant wallon**, du **Hainaut** et de **Liège**, il s'agit de la plus forte augmentation depuis 2017.
  - La plus forte augmentation est observée dans les provinces du **Brabant wallon**, de **Namur** et du **Luxembourg**. Le prix médian y a augmenté d'environ +7,5% (+4,6% après inflation). La province du **Brabant wallon** dépasse ainsi pour la première fois un prix de 350.000 EUR. La province de **Namur** connaît son premier prix médian supérieur à 200.000 EUR.
  - Les provinces où les maisons sont les moins chères ont également vu leur prix médian augmenter fortement. En province du **Hainaut**, l'augmentation de +6,7% (+3,8% après inflation) signifie qu'une maison en 2021 était +10.000 EUR plus chère que l'année précédente (+6.000 EUR après inflation). En province de **Liège**, le prix médian d'une maison est légèrement inférieur à 200.000 EUR, suite à une augmentation de +6,0% (+3,1% 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. Avec une augmentation de +25,1% (+18,1% après inflation), la province de **Luxembourg** est en tête. Une maison y coûte 44.000 EUR (ou 32.000 EUR après inflation) de plus qu'en 2017. Dans les autres provinces, le prix d'une maison augmente de +21% à +23% (+14% à +16% après inflation).
- Distribution du marché :
  - Dans la province du **Brabant wallon**, la part des maisons est la plus faible. En 2021, 79,1% du marché immobilier résidentiel était des maisons. En province du **Hainaut**, cette proportion atteint 89,0%.
  - 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.



## Overzicht op gemeentelijk niveau

De kaart hierboven zoomt in op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op woningniveau en geeft met een kleurenspeel de mediaanprijs in 2021 aan. Aan de hand van dit overzicht kunnen wij nagaan welke de duurste en welke de minst dure gemeenten in de hele regio zijn. Hoe donkerder de kleur rood is, hoe hoger de mediaanprijs. Hoe gelier de kleur, hoe lager de mediaanprijs. De legende linksonder op de kaart toont de mediaanprijsklasse voor een huis in 2021 in de verschillende gemeenten (tussen 333.000 en 690.000 EUR).

We hebben gekozen voor een complementaire indeling van de gemeente Brussel op basis van de postcode (die de gemeenten Brussel-Stad, Laken, Neder-over-Heembeek en Haren oplevert). We vergelijken 22 Brusselse gemeenten in plaats van de 19 officiële gemeenten. Op die manier kunnen wij een gedetailleerder beeld geven van deze plaatsen.

Op basis van de mediaanprijs wordt het Brussels Gewest in 3 zones verdeeld:

- In het westen/noordwesten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de mediaanprijs van een woning het laagst. Het kanaal Charleroi – Brussel vormt duidelijk een prijsgrens tussen de gemeenten. Huizen gelegen in de Brusselse gemeenten ten westen van het kanaal hebben in 2021 een mediaanprijs tot 400.000 EUR. Ook in de gemeente **Evere** valt de mediaanprijs in deze prijscategorie.
- In het geografische centrum van het Brusselse Gewest, met name in **Vorst**, **Sint-Gillis**, **Brussel-stad**, **Schaerbeek** en **Sint-Joost-ten-Noode** ligt de mediaanprijs tussen 400.000 EUR en 500.000 EUR.
- In het zuidelijke en zuidoostelijke deel van het Brusselse Gewest zijn de mediaan prijzen

het hoogst. Elke gemeente heeft een mediaanprijs die hoger is dan die van haar regio. De duurste gemeenten in het Brussels Gewest zijn **Elsene**, **Sint-Pieters-Woluwe** en **Ukkel**.

- **Elsene** is ook de gemeente waar de prijs van een huis het hoogst is van ons land. **Sint-Pieters-Woluwe** en **Ukkel** staan op de 2e en 3e plaats in de nationale top 3.

-----

## Aperçu au niveau communes

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 2021. 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 2021 dans les différentes communes (entre 333.000 et 690.000 EUR).

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


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

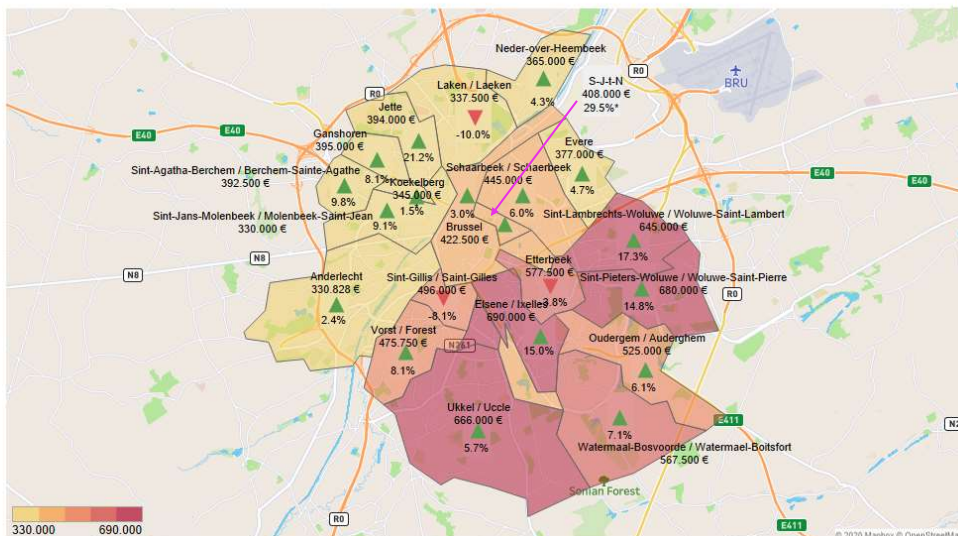
- L'ouest/nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale avec le prix médian d'une maison le plus bas. Le canal Charleroi - Bruxelles constitue de toute évidence une frontière de prix entre les communes. Les maisons situées dans les communes bruxelloises à l'ouest du canal ont un prix médian pouvant atteindre 400.000 EUR en 2021. Dans la commune **d'Evere**, le prix médian se situe également dans cette catégorie de prix.
- Dans le centre géographique de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment à **Forest**, **Sint-Gilles**, **Bruxelles-Ville**, **Schaerbeek** et **Saint-Jos-ten-Noode**, le prix médian se situe entre 400.000 EUR et 500.000 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. Les communes les plus chères de la région de Bruxelles sont **Ixelles**, **Woluwe-Saint-Pierre** et **Uccle**.
- **Ixelles** est également la commune où le prix d'une maison est le plus élevé du pays. **Woluwe-Saint-Pierre** et **Uccle** sont en deuxième et troisième position dans le top 3 national.



## Zoom Gemeenten / Communes

BRU / BXL

 +5,2%  
2020 - 2021  
2021 +23,4%  
2017 - 2021  
462.750 €



CF  
by FEDNOT 18

### Mediaan huizenprijs per gemeente

- In tegenstelling tot de andere gewesten van het land, waar de woningmarkt ongeveer driekwart van de residentiële vastgoedmarkt uitmaakt, heeft het Brussels Gewest een veel kleinere woningmarkt. Net geen 37% van het residentieel vastgoed in het Brussels Gewest bestaat uit woningen. Op het niveau van de gemeenten is de appartementenmarkt dan ook in de meeste gemeenten de dominante markt.
- De mediaanprijzen in de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest schommelen tussen 330.000 EUR (**Sint-Jans-Molenbeek**) en 690.000 EUR (**Elsene**).
  - Bijgevolg heeft elke Brusselse gemeente een mediaan die hoger ligt dan de nationale mediaan (270.000 EUR). Met uitzondering van **Oudergem** is de mediaanprijs van een huis in de zuidelijkste gemeenten minstens twee keer zo hoog.
  - 7 gemeenten in het Brussels Gewest kennen een mediaanprijs die hoger is dan 500.000 EUR. 4 ervan hebben een mediaan boven 600.000 EUR.
  - Samen met de eerder vermelde top 3 (**Elsene**, **Sint-Pieters-Woluwe** en **Ukkel**) behoort de mediaanprijs van huizen in de gemeenten **Sint-Lambrechts-Woluwe**, **Etterbeek** en **Watermaal-Bosvoorde** tot de 10 duurste van België. Zij nemen respectievelijk plaats 5, 6 en 9 in deze top 10.
- In vergelijking met vorig jaar steeg de mediaanprijs +5,2% in het Brussels Gewest. Op 3 gemeenten na steeg de prijs voor een woonhuis in elke Brusselse gemeente:
  - De grootste daling werd waargenomen in **Laken** (-10,0%). Deze daling compenseert de sterke groei van vorig jaar (+13,6%). De mediaan daalt met 37.500 EUR ten opzichte van vorig jaar, maar ligt wel nog 7.500 EUR hoger dan twee jaar geleden.
  - In **Sint-Gillis** valt de mediaanprijs -8,1% terug. De voorbije 3 jaar klom de mediaanprijs telkens meer dan 10 % per jaar tot 540.000 EUR in 2020. Dit jaar ligt de mediaan -

44.000 EUR lager en komt hij net onder 500.000 EUR uit (496.000 EUR).

- **Etterbeek** sluit 2021 af met een mediaanprijs van 577.500 EUR, een daling van -3,8% ten opzichte van 2020. In de voorbije 5 jaar kende de huizenprijs er een onafgebroken groei en kwam de mediaan hierdoor op 600.000 EUR in 2020. Dit jaar heeft deze gemeente dit recordniveau niet kunnen bevestigen.
- In alle andere Brusselse gemeenten is er een positieve evolutie van de mediaanprijs:
  - De grootste prijsstijgingen worden vastgesteld in de gemeenten **Sint-Joost-ten-Noode** (+29,5%) en **Jette** (+21,2%). De mediaan ligt er in 2021 respectievelijk 93.000 EUR en 69.000 EUR hoger dan een jaar eerder. De evolutie in **Sint-Joost-ten-Noode** is evenwel te relativeren aangezien er vorig jaar een beperkt aantal observaties was.
  - In de gemeenten **Anderlecht**, **Oudergem**, **Watermaal-Bosvoorde**, **Sint-Jans-Molenbeek**, **Sint-Lambrechts-Woluwe** en **Jette** stijgt de mediaanprijs onafgebroken de laatste 5 jaar. Ook dit jaar evolueert de huizenprijs er dus in stijgende lijn.
  - **Brussel-Stad** is de enige gemeente in zijn regio die een toename van zijn mediaanprijs kent, maar die niet het hoogste niveau bereikt. De mediaanprijs klokt er dit jaar af op 422.500 EUR (+3,0% in vergelijking met 2020) en komt hiermee opnieuw op het niveau van 2017. In de periode 2017-2019 had de huizenmarkt er te kampen met dalingen tot -13,0%. Sinds vorig jaar zien we een herstel. Dit jaar wordt dat herstel bevestigd.
- Een aantal gemeenten doorbreekt een nieuwe grens:
  - De gemeente Sint-Joost-ten-Noode bereikt voor het eerst een mediaanprijs hoger dan 400.000 EUR (408.000 EUR)
  - De gemeente **Oudergem** kent voor het eerst een mediaanprijs die hoger dan 500.000 EUR is (525.000 EUR, een stijging van +6,1% in vergelijking met 2021).
  - Ook de gemeenten **Sint-Lambrechts-Woluwe** en **Sint-Pieters-Woluwe** doorbreken een nieuwe grens, hun prijzen komen voor het eerst boven 600.000 EUR uit (respectievelijk 645.000 EUR en 680.000 EUR)

-----

## Aperçu au niveau des communes

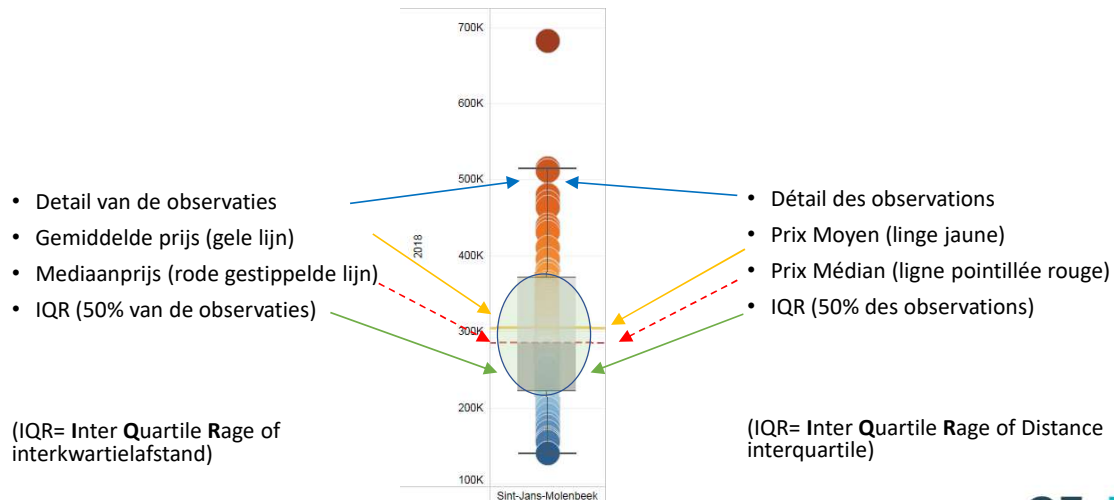
- Contrairement aux autres régions du pays, où la vente de maisons représente environ trois quarts du marché de l'immobilier résidentiel, la Région bruxelloise a un marché des maisons beaucoup plus petit. Un peu moins de 37% du parc immobilier résidentiel de la Région bruxelloise est constitué de maisons. 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 330.000 EUR (**Molenbeek-Saint-Jean**) et 690.000 EUR (**Ixelles**).
  - Par conséquent, chaque commune bruxelloise a une médiane supérieure à la médiane nationale (270.000 EUR). À l'exception **d'Auderghem**, le prix médian d'une maison dans les communes du sud est au moins deux fois plus élevé.
  - 7 communes de la Région bruxelloise ont un prix médian supérieur à 500.000 EUR. 4



d'entre eux ont même un prix médian supérieur à 600.000 EUR.

- En plus des communes du top 3 citées ci-dessus (**Ixelles**, **Woluwe-Saint-Pierre** et **Uccle**), le prix médian des maisons dans les communes de **Woluwe-Saint-Lambert**, **Etterbeek** et **Watermael-Boitsfort** figure également parmi les 10 plus chers de Belgique. Ils occupent respectivement les places 5, 6 et 9 de ce top 10.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian a augmenté de +5,2% en Région bruxelloise. À l'exception de 3 communes, le prix d'un bien résidentiel a augmenté dans toutes les communes bruxelloises :
  - La plus forte baisse a été observée à **Laeken** (-10,0%). Cette baisse compense la forte croissance de l'année dernière (+13,6%). Le prix médian diminue de 37 500 EUR par rapport à l'année dernière, mais reste supérieur de 7.500 EUR à celui d'il y a deux ans.
  - A **Sint-Gillis**, le prix médian a baissé de -8,1%. Au cours des trois dernières années, le prix médian a augmenté de plus de 10 % par an pour atteindre 540.000 EUR en 2020. Cette année, la médiane est inférieure de -44.000 EUR et se situe juste en dessous de 500.000 EUR (496.000 EUR).
  - **Etterbeek** clôture l'année 2021 avec un prix médian de 577.500 EUR, soit une baisse de -3,8% par rapport à 2020. Au cours des 5 dernières années, le prix des maisons a connu une croissance continue, portant le prix médian à 600.000 EUR en 2020. Cette année, cette commune n'a pas été en mesure de confirmer ce niveau record.
- Dans toutes les autres communes bruxelloises, on observe une évolution positive du prix médian :
  - Les plus fortes hausses de prix sont observées dans les communes de **Sint-Joost-ten-Noode** (+29,5%) et **Jette** (+21,2%). En 2021, le prix médian y est respectivement de 93.000 EUR et 69.000 EUR supérieur à celui d'un an plus tôt. Toutefois, l'évolution à Sint-Joost-ten-Noode doit être relativisée, car il n'y a eu que quelques observations l'année dernière.
  - Dans les communes **d'Anderlecht**, **Auderghem**, **Watermael-Boitsfort**, **Molenbeek-Saint-Jean**, **Woluwe-Saint-Lambert** et **Jette**, le prix médian n'a cessé d'augmenter au cours des 5 dernières années. Cette année encore, les prix des maisons sont donc en hausse.
  - **La Bruxelles-ville** est la seule commune de la Région bruxelloise à connaître une augmentation de son prix médian, tout en n'atteignant pas son niveau le plus élevé. Cette année, le prix médian est de 422.500 EUR (+3,0 % par rapport à 2020) et retrouve le niveau de 2017. Sur la période 2017-2019, le marché du logement a dû faire face à des baisses allant jusqu'à -13,0 %. L'année dernière, nous avons constaté une reprise qui se confirme cette année.
- Un certain nombre de communes innovent :
  - La commune de **Saint-Jos-ten-Noode** atteint pour la première fois un prix médian supérieur à 400.000 EUR (408.000).
  - La commune **d'Auderghem** affiche pour la première fois un prix médian supérieur à 500.000 EUR (525.000 EUR, soit une augmentation de +6,1% par rapport à 2021).
  - Les communes de **Woluwe-Saint-Lambert** et **Woluwe-Saint-Pierre** franchissent également un nouveau seuil, leurs prix sont pour la première fois supérieurs à 600.000 EUR (respectivement 645.000 EUR et 680.000 EUR).

## IQR Uitleg / IQR Explication



### 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 & 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).



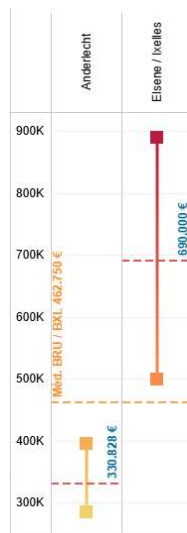
## Conclusions IQR

Anderlecht:

- **Mediaan = 330.828 €**
- **IQR = [ 285.000 € - 395.000 € ]**
- **50% van de huizen < 330.828 €**
- **Meer dan 75% van de huizen hebben een prijs < 462.750 €** (mediaan Brussel)
- **25% van de huizen < 285.000 €**
- **Kleine afstand interkwartiel** ➔ **homogene vastgoedmarkt**

Elsene:

- **Mediaan / Médiane = 690.000€**
- **IQR = [499.000 € - 890.000 €]**
- **50% van de huizen < 690.000 €**
- **Meer dan 75% van de huizen hebben een prijs > 462.750 €** (mediaan Brussel)
- **25% van de huizen > 890.000 €**
- **Grote afstand interkwartiel** ➔ **verspreide vastgoedmarkt**



Anderlecht:

- **Médiane = 330.828 €**
- **IQR = [285.000 € - 395.000 €]**
- **50% des maisons < 330.828 €**
- **Plus de 75% des maisons ont un prix < 462.750 €** (médiane de Bruxelles)
- **25% des maisons < 285.000 €**
- **Distance interquartile réduite** ➔ **marché immobilier homogène**

Ixelles:

- **Médiane = 690.000 €**
- **IQR = [499.000 € - 890.000 €]**
- **50% des maisons < 690.000 €**
- **Plus de 75% des maisons ont un prix > 462.750 €** (médiane de Bruxelles)
- **25% des maisons > 890.000 €**
- **Distance interquartile allongée** ➔ **marché immobilier hétérogène**

### Besluiten IQR - voorbeeld

Op basis van dit interval kunnen we bijvoorbeeld afleiden dat 50% van de woningen in de gemeente Anderlecht verkocht werd tussen 285.000 EUR en 395.000 EUR.

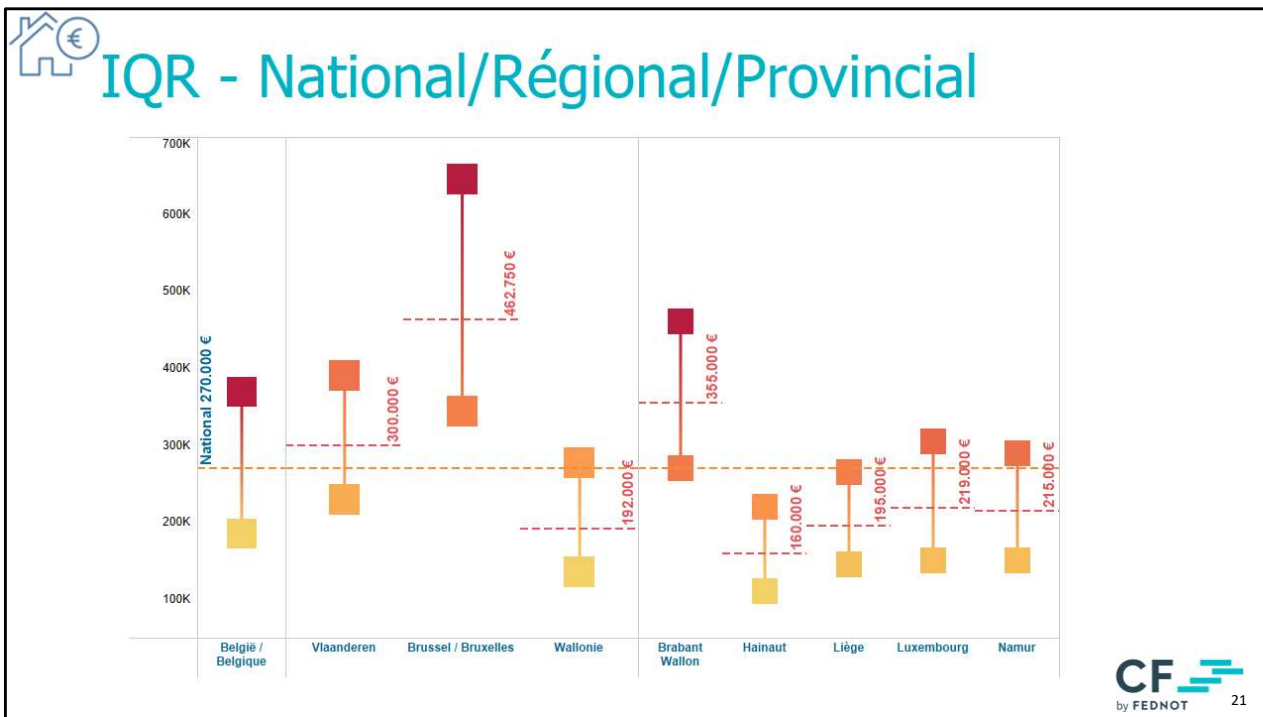
Deze informatie geeft ons informatie over de spreiding van de waarnemingen rond de mediaan.

-----

### Conclusions IQR - Example

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune d'Anderlecht ont été vendues entre 285.000 EUR et 395.000 EUR.

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



## 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.

Deze vergelijking is te zien in de bovenstaande grafiek.

De mediaanprijs voor het Brussels Gewest is 462.750 EUR en het interval dat 50% van de waarnemingen omvat, is 343.750 EUR - 645.000 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/Regional/Provincial

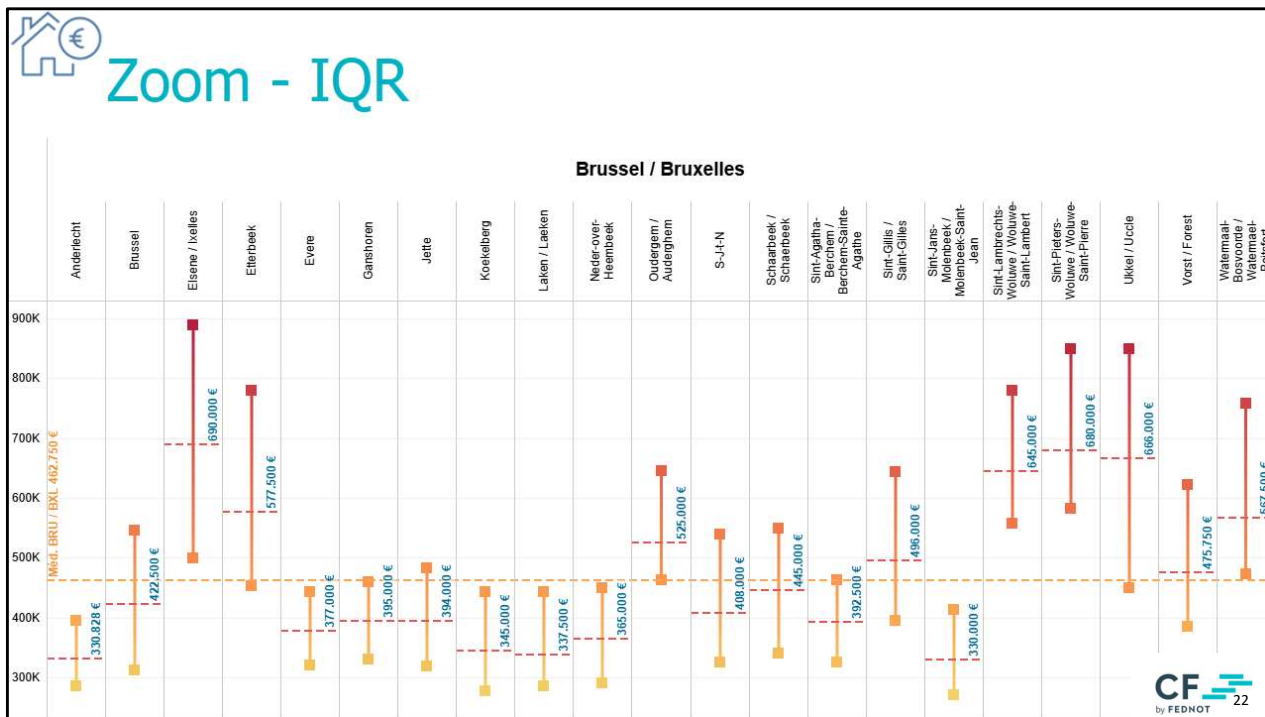
Avant de passer à l'analyse des médianes par commune, il est intéressant de positionner premièrement la Région de Bruxelles-Capitale par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour le Région bruxelloise est de 462.750 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 343.750 EUR – 645.000 EUR.

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

commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.



## 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 is, hoe groter het prijsinterval van 50% van de waarnemingen rond de mediaan is, hoe lager de mediaan, hoe kleiner dit prijsinterval. Zo ligt het prijsinterval van 50% van de waarnemingen rond de mediaan, in de gemeente **Anderlecht** bijvoorbeeld tussen 285.000 EUR en 395.000 EUR. De mediaan bedraagt er 330.828 EUR. In het andere uiterste heeft de gemeente **Elsene** bijvoorbeeld, met een mediaan van 690.000 EUR, een 50% prijsinterval dat ligt tussen 499.000 EUR en 890.000 EUR. Een kleine spreiding van het interval, zoals in de gemeente **Anderlecht** wijst op een eerder homogene huizenmarkt. Een grote spreiding van het interval, zoals in de gemeente **Elsene** wijst dan weer op een eerder heterogene woningmarkt.
- Bij de gemeenten met een lage mediaanprijs ligt het prijsinterval met 50% waarnemingen rond de mediaan veeleer onder de mediaan van de Brusselse Regio. Naast de gemeente Anderlecht zijn gemeenten zoals **Evere**, **Ganshoren**, **Koekelberg**, ... voorbeelden hiervan. Hieruit leiden we af dat minstens 75% van de in 2021 verkochte huizen een prijs lager had dan die regionale mediaan (462.750 EUR).
- Bij de duurder gemeenten zoals **Elsene**, **Etterbeek**, **Sint-Lambrechts-Woluwe**, **Sint-Pieters-Woluwe** ligt het prijsinterval boven de mediaan van het Brussels Gewest. Minstens 75% van de huizen had er in 2021 dus een prijs hoger dan 462.750 EUR.
- **Sint-Jans-Molenbeek** heeft de laagste ondergrens van het 50% prijsinterval van de waarnemingen rond de mediaan. 25% van de huizen werden er verkocht aan een prijs lager dan 270.000 EUR.
- Aan de andere kant van de Brusselse regio heeft **Sint-Pieters-Woluwe** de hoogste ondergrens van het 50% prijsinterval van alle Brusselse gemeenten. 25% van de huizen

werden er verkocht aan een prijs lager dan 582.000 EUR. 75% van de verkochte huizen had er in 2021 een prijs hoger dan die ondergrens. Sint-Pieters-Woluwe heeft ook de hoogste ondergrens van alle gemeenten in België, Sint-Lambrechts-Woluwe en Elsene vervulden de top 3 van hoogste ondergrenzen van het prijsinterval van 50% van de waarnemingen rond de mediaan.

- Met een bovengrens van 890.000 EUR is het de gemeente **Elsene** die de hoogste bovengrens van het prijsinterval van alle Brusselse gemeenten heeft. 25% van de in 2021 verkochte huizen had er een prijs hoger dan dat bedrag. De gemeente **Elsene** heeft hiermee de 3de hoogste bovengrens in België. De Vlaamse gemeenten Knokke-Heist en Sint-Martens-Latem staan respectievelijk op plaats 1 en 2.

-----

## Distribution des prix des maisons

Sur la 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 285.000 EUR et 395.000 EUR. La médiane y est de 330.828 EUR. A l'autre extrême, la commune **d'Ixelles**, par exemple, avec une médiane de 690.000 EUR, a un intervalle de prix de 50% qui se situe entre 499.000 EUR et 890.000 EUR. Un faible écart de l'intervalle, comme dans la commune **d'Anderlecht**, indique un marché du logement plutôt homogène. Un écart important dans 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% d'observations autour de la médiane est plutôt inférieur à la médiane de la Région bruxelloise. Des communes comme **Evere**, **Ganshoren**, **Koekelberg**, etc. en sont d'autres exemples, en plus de la commune **d'Anderlecht**. Nous en déduisons qu'au moins 75% des maisons vendues en 2021 avaient un prix inférieur à cette médiane régionale (462.750 EUR).
- Dans les communes les plus chères comme **Ixelles**, **Etterbeek**, **Woluwe-Saint-Lambert** 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 462.750 EUR en 2021.
- **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 582.000 EUR. 75 % des maisons qui y ont été vendues en 2021 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 **Woluwe-Saint-Lambert** et **Ixelles** complètent le top 3 des limites supérieures de l'intervalle de prix de 50% des observations autour de la médiane.

- Avec une limite supérieure de 890.000 EUR, c'est **Ixelles** qui a la limite supérieure de l'intervalle de prix la plus élevée de toutes les communes de Bruxelles. 25% des maisons vendues en 2021 avaient un prix supérieur à ce montant. Ixelles a donc la 3ème limite supérieure la plus élevée de Belgique. Les communes flamandes de Knokke-Heist et de Laethem-Saint-Martin arrivent respectivement en première et deuxième position.



# Evolutie van de vastgoedmarkt in 2021 Évolution du marché immobilier en 2021

**Appartementen - Mediaanprijs**  
**Appartements - Prix Médian**

## Appartementen / Appartements - Nationaal / National



Inflatie 2020 - 2021 : 2,9%  
Inflatie 2017 - 2021 : 7%



Inflation 2020 - 2021 : 2,9%  
Inflation 2017 - 2021 : 7%

### Mediaanprijs van appartementen in 2021 - Nationaal

#### ➤ Evolutie op korte termijn :

- In 2021 is de mediaanprijs van een appartement op nationaal niveau, net als voor huizen, gestegen. De nationale stijging voor appartementen is lager dan voor huizen (+5,5% voor appartementen tegenover +8% voor huizen). In 2020 bedroeg de stijging +8,5% ten opzichte van 2019.
- Rekening houdend met de inflatie, betaalt een koper +6.000 EUR meer dan een jaar eerder.
- De mediaanprijs die in 2021 voor een appartement wordt betaald, bedraagt 229.000 EUR, dat is -41.000 EUR minder dan de mediaanprijs die voor een huis wordt betaald (270.000 EUR).

#### ➤ Evolutie op lange termijn :

- Over een periode van 5 jaar bedraagt de stijging van de mediaanprijs van een appartement +13,5% na inflatie, wat neerkomt op een extra bedrag van +26.000 euro. Op basis van de mediaanprijs bieden huizen niettemin een beter rendement (+15,7% na inflatie).

-----

### Prix médian des appartements en 2021 - National

#### ➤ Evolution à court terme:

- Le prix médian des appartements au niveau national a, comme pour les maisons,

augmenté en 2021. L'augmentation nationale pour les appartements est moins élevée que pour les maisons (+5,5% pour les appartements contre +8% pour les maisons). En 2020, l'augmentation était de +8,5% par rapport à 2019.

- En tenant compte de l'inflation, un acheteur paie +6.000 EUR de plus qu'un an auparavant.
- Le prix médian payé en 2021 pour un appartement est de 229.000 EUR, soit -41.000 EUR de moins que le prix médian payé pour une maison (270.000 EUR).

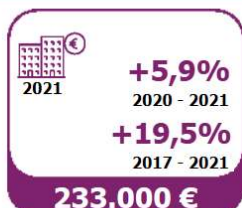
➤ Evolution à long terme:

- Sur une période de 5 ans, l'augmentation du prix médian d'un appartement est de +13,5 % après inflation, ce qui représente un supplément de +26.000 EUR. Sur base du prix médian, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+15,7% après inflation).

# Appartementen / Appartements - Regionaal / Régional

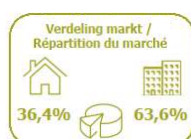


## Vlaanderen/Flandre



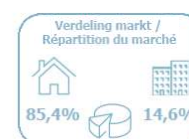
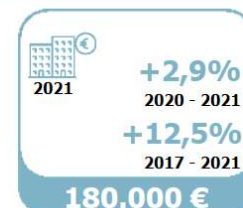
Inflatie 2020 - 2021 : **2,9%**  
Inflatie 2017 - 2021 : **7%**

## Brussel/Bruxelles



Inflation 2020 - 2021 : **2,9%**  
Inflation 2017 - 2021 : **7%**

## Wallonië/Wallonie



**CF**  
by FEDNOT 25

## Mediaanprijs van appartementen in 2021 - Regionaal

### ➤ Evolutie op korte termijn :

- De mediaanprijs van appartementen is in alle drie de regio's gestegen. De stijging is echter lager dan voor huizen, in alle drie de regio's.
- Wat de woningen betreft, is het in het Brussels Gewest dat de mediaanprijs van de appartementen het minst stijgt (+2,2%), na vorig jaar enorm te zijn gestegen (+9,6%). Na inflatie komt dit echter neer op een daling met -0,7%. Met uitzondering van Vlaams-Brabant zijn de flats de duurste van het land. De mediaanprijs bereikte voor het eerst de drempel van 250.000 EUR.
- Vlaanderen noteerde de hoogste stijging van de mediaanprijs van appartementen ten opzichte van 2020 (+5,9%), nadat deze vorig jaar al met +6,8% was gestegen.
- Na inflatie blijft de mediaanprijs in Wallonië stabiel ten opzichte van 2020.

### ➤ Evolutie op lange termijn:

- Constante stijging in elke regio in de afgelopen 5 jaar.
- Over een periode van 5 jaar is de stijging van het aantal appartementen het grootst in het Brussels Gewest (+21,4%). Na inflatie komt de stijging uit op +14,4%, wat neerkomt op een extra bedrag van +30.000 EUR. Het marktaandeel van de appartementen in Brussel is groter dan in om het even welke andere provincie (63,6%).
- Over een periode van 5 jaar geeft Vlaanderen voor appartementen een beter rendement dan Wallonië, namelijk +12,5% na inflatie (d.w.z. +21.000 EUR) tegenover +5,5% in Wallonië (d.w.z. +9.000 EUR).
- De mediaanprijs van appartementen in Wallonië blijft ruim onder de grens van 200.000 EUR en ligt 49.000 EUR onder de nationale mediaanprijs. Dit is de enige regio onder de

nationale mediaanprijs. Wat het marktaandeel betreft, vertegenwoordigen appartementen slechts 14,6% van de Waalse residentiële vastgoedmarkt.

-----

## **Prix médian des appartements en 2021 – Régional**

### ➤ Evolution à court terme:

- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions. L'augmentation néanmoins est moins élevée que pour les maisons, dans les trois régions.
- Comme pour les maisons, c'est en Région bruxelloise que le prix médian des appartements augmente le moins (+2,2%) après avoir énormément augmenté l'année dernière (+9,6%). Cependant, après inflation, cela représente une diminution de -0,7%. À l'exception du Brabant flamand, les appartements y sont les plus chers du pays. Le prix médian y a atteint pour la première fois le seuil des 250.000 EUR.
- La Flandre a enregistré la plus forte augmentation du prix médian des appartements par rapport à 2020 (+5,9%) après avoir déjà augmenté de +6,8% l'année dernière.
- Après inflation, le prix médian en Wallonie reste stable par rapport à 2020.

### ➤ Evolution à long terme:

- Augmentation constante dans chaque région au cours des 5 dernières années.
- Sur un horizon de 5 ans, les appartements ont connu la plus forte hausse en Région bruxelloise (+21,4%). Après inflation, l'augmentation s'élève à +14,4%, ce qui représente un supplément de +30.000 EUR. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (63,6%).
- Sur 5 ans, la Flandre affiche une meilleure rentabilité que la Wallonie pour les appartements, de +12,5% après inflation (soit +21.000 EUR) contre +5,5% en Wallonie (soit +9.000 EUR).
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et est inférieur de 49.000 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 14,6% du marché immobilier résidentiel wallon.

# Appartementen / Appartements Provinciaal / Provincial

Wallonie



Brabant Wallon



Hainaut



Liège



Luxembourg



Namur



Inflatie 2020 - 2021 : **2,9%**  
Inflatie 2017 - 2021 : **7%**



Inflation 2020 - 2021 : **2,9%**  
Inflation 2017 - 2021 : **7%**

CF   
by FEDNOT 26

## Mediaanprijs van appartementen in 2021 - Provinciaal

### ➤ Korte termijn evolutie:

- In 2021 zijn de mediaanprijzen van appartementen in alle Waalse provincies gestegen, met uitzondering van de provincie Waals-Brabant (-3,1%).
- De provincie met de grootste stijging in Wallonië is Henegouwen met een stijging van de mediaanprijs van +6,9%, na vorig jaar een vergelijkbare stijging te hebben genoteerd (+7,4%). Een appartement in de provincie **Henegouwen** kost immers +10.000 EUR (+6.000 EUR na inflatie) meer dan in 2020. Toch blijven appartementen in de provincie **Henegouwen** de goedkoopste van België. De mediaanprijs van een appartement in deze provincie ligt -32,3% (d.w.z. -74.000 EUR) onder het nationale niveau. Voor huizen kan dezelfde vaststelling worden gedaan (-40,7% of -110.000 EUR). Het verschil in % tussen de nationale mediaanprijs en die van de provincie Henegouwen neemt voor flats in de tijd af. In 2017 bedroeg het verschil namelijk -34,2% (of -65.000 EUR).
- **Henegouwen** is de provincie waar appartementen het kleinste aandeel in de vastgoedmarkt hebben (11%).
- **Waals-Brabant** is de enige provincie in België waar de mediaanprijs is gedaald (-3,1%, of -6% na inflatie). Toch blijft **Waals-Brabant** de derde duurste provincie van het land, na het **Brussels Gewest** en de provincie **Vlaams-Brabant**. De mediaanprijs van een appartement in **Waals-Brabant** ligt +37,2% (67.000 EUR) boven de Waalse mediaanprijs en +7,9% (18.000 EUR) boven de nationale mediaanprijs (229.000 EUR). Het is de enige Waalse provincie waar de mediaanprijs van flats hoger ligt dan de nationale mediaan.
- De provincie **Namen** is de Belgische provincie met de laagste prijsstijging op 1 jaar tijd (+3,2%).
- Met uitzondering van de provincie **Waals-Brabant** ligt de mediaanprijs van een

appartement in alle Waalse provincies lager dan de mediaanprijs in de Vlaamse provincies.

- De mediaanprijs van een appartement in de provincie **Henegouwen** overschrijdt voor het eerst de 150.000 EUR, 170.000 EUR in de provincie **Luik** en 190.000 EUR in de provincie **Luxemburg**.

➤ Evolutive op lange termijn:

- Tussen 2017 en 2021 noteert **Henegouwen** de tweede grootste groei van het land voor appartementen na de provincie **Antwerpen** (+31.000 EUR), met een prijsstijging van +17% (na inflatie) en een stijging van +21.000 EUR in absolute waarde.
- De Belgische provincie met de laagste evolutie over 5 jaar is **Namen** met een groei na inflatie van +1,5%. De top 3 wordt vervolledigd door de provincies **West-Vlaanderen** (+2,3% na inflatie) en **Waaals-Brabant** (+2,8% na inflatie).

-----

## Prix médian des appartements en 2021 – Provincial

➤ Evolution à court terme:

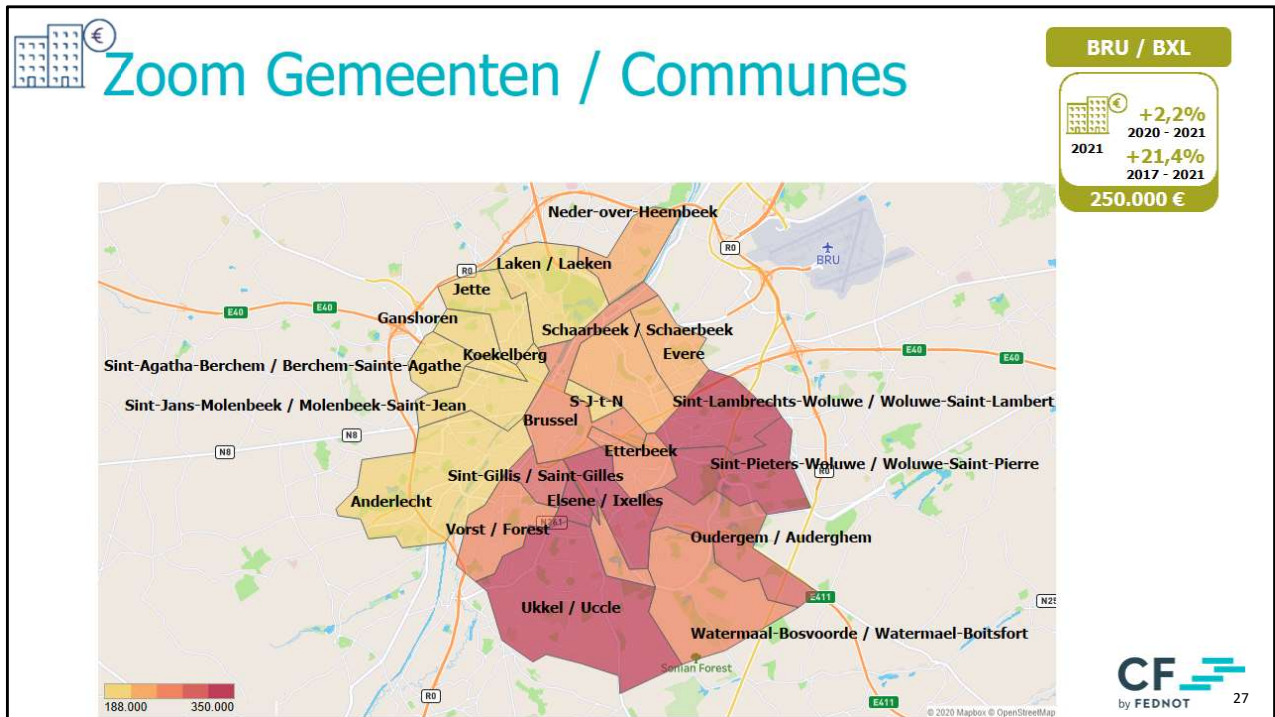
- En 2021, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception du Brabant wallon (-3,1%).
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Wallonie est le **Hainaut** avec une hausse du prix médian de +6,9%, après avoir enregistré une augmentation similaire l'année dernière (+7,4%). En effet, un appartement dans le **Hainaut** coûte +10.000 EUR (+6.000 EUR après inflation) de plus qu'en 2020. Néanmoins, les appartements y restent les moins chers de Belgique. Le prix médian d'un appartement dans cette province est -32,3% (soit -74.000 EUR) inférieur au niveau national. Pour les maisons, la même constatation peut être faite (-40,7% soit -110.000 EUR). L'écart en % entre le prix médian national et celui de la province du **Hainaut** diminue pour les appartements avec le temps. En effet, en 2017, la différence était de -34,2% (soit -65.000 EUR).
- Le **Hainaut** est la province pour laquelle les appartements représentent la plus petite part du marché immobilier (11%).
- Le **Brabant wallon** est la seule province en Belgique à avoir enregistré une baisse de son prix médian (-3,1%, soit -6% après inflation). Cette diminution compense la forte hausse du prix médian de l'année dernière (+10,9%) Cependant, le **Brabant wallon** reste la troisième province la plus chère du pays, après **Bruxelles** et le **Brabant flamand**. Le prix médian d'un appartement en **Brabant wallon** est supérieur de +37,2 % (67.000 EUR) au prix médian wallon et de +7,9 % (18.000 EUR) au prix médian national (229.000 EUR). C'est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur à la médiane nationale.
- **Namur** est la province belge avec la plus faible augmentation des prix sur 1 an (+3,2%).
- 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.
- Le prix médian d'un appartement en province de **Hainaut** dépasse pour la première fois

les 150.000 EUR, 170.000 EUR en province de **Liège** et 190.000 EUR en province du **Luxembourg**.

➤ Evolution à long terme:

- Entre 2017 et 2021, le **Hainaut** enregistre la deuxième plus forte croissance du pays pour les appartements après Anvers (+31.000 EUR), avec une augmentation du prix de +17% (après inflation) et un accroissement de +21.000 EUR en valeur absolue.
- La province belge qui a la plus faible évolution sur 5 ans est **Namur** avec une croissance après inflation de +1,5%. Le top 3 est complété par la Flandre occidentale (+2,3% après inflation) et le **Brabant wallon** (+2,8% après inflation).





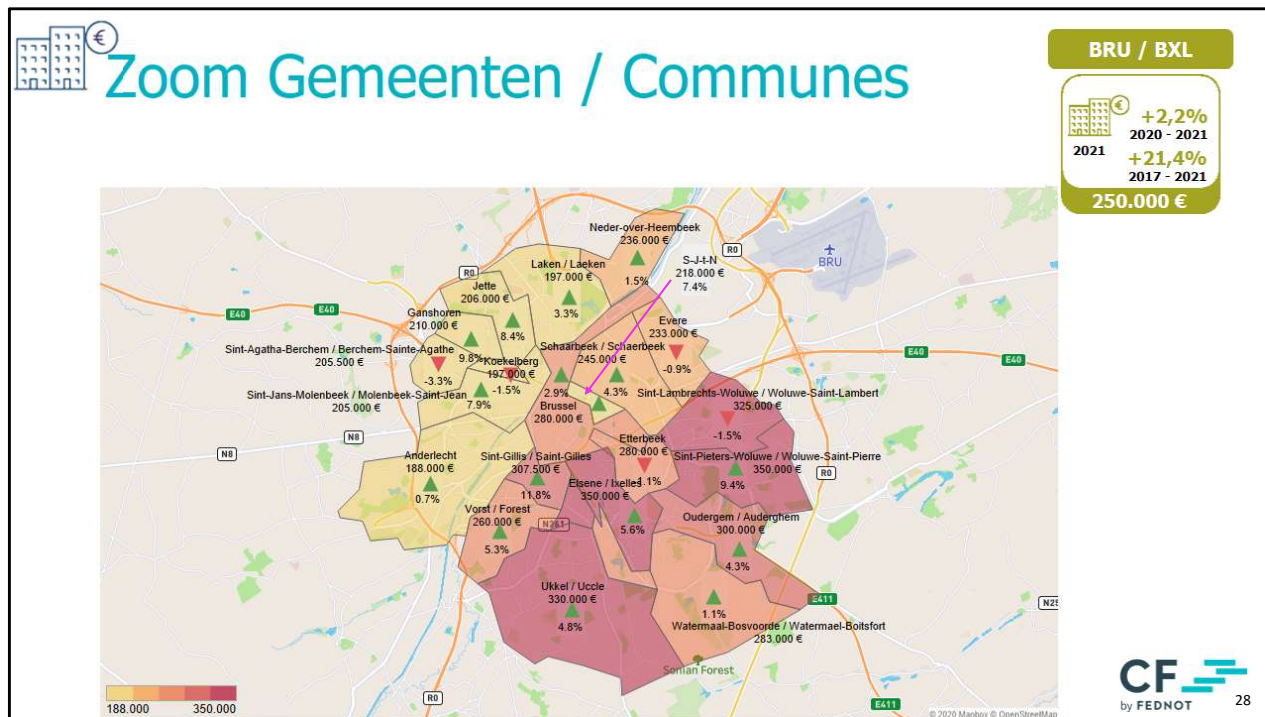
## Overzicht op gemeentelijk niveau

- De medianprijs van een appartement in de Brusselse regio bedraagt in 2021 250.000 EUR. Net als bij de huizen zien we op gemeentelijk niveau een toename van de mediaan naargelang we de regio van west naar oost doorkruisen.
- Net zoals bij de huizen kunnen de gemeenten van het Brussels Gewest worden onderverdeeld in 3 zones op basis van de medianprijs van een appartement :
  - De goedkoopste appartementen bevinden zich in het westen – noordwesten van de Brusselse regio en in **Sint-Joost-ten-Noode**. Prijzen liggen er in tussen 188.000 EUR en 220.000 EUR. Hun medianprijs ligt onder de nationale medianprijs voor een appartement (229.000 EUR). De gemeenten **Anderlecht**, **Laken** en **Koekelberg** zijn de enige 3 gemeenten van hun regio met een prijs lager dan 200.000 EUR.
  - Met uitzondering van **Sint-Joost-ten-Node**, **Evere** en **Schaerbeek** hebben de gemeenten ten zuiden van Noord-Zuid-spoorlijn prijzen hoger dan 250.000 EUR.
  - In het zuiden-zuidoosten van de regio liggen, met uitzondering van **Watermaal-Bosvoorde** de duurste appartementen. De medianprijs bedraagt er 300.000 EUR tot 350.000 EUR. De gemeenten **Elsene**, **Sint-Pieters-Woluwe**, **Ukkel** en **Sint-Lambrechts-Woluwe** behoren tot de top 10 van de duurste gemeenten van het land voor een appartement (respectievelijk op plaats 3, 4, 6 en 9)

-----

## Aperçu au niveau des communes

- Le prix médian d'un appartement en Région bruxelloise est de 250.000 EUR en 2021. Comme pour les maisons, on constate une augmentation du prix médian au niveau communal en traversant la région d'ouest en est.
- 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-Jos-ten-Noode**. Les prix y sont compris entre 188.000 et 220.000 EUR. Leur prix médian est inférieur au prix médian national pour un appartement (229.000 EUR). Les communes d'**Anderlecht**, **Laeken** et **Koekelberg** sont les 3 seules communes de leur région avec un prix médian inférieur à 200.000 EUR.
  - À l'exception de **Saint-Jos-ten-Noode**, **Evere** et **Schaerbeek**, les communes situées au sud de la ligne ferroviaire Nord-Sud affichent des prix supérieurs à 250.000 EUR.
  - À l'exception de **Watermael-Boitsfort**, les appartements les plus chers sont situés dans le sud-sud-est de la région. Le prix médian s'y situe entre 300.000 EUR et 350.000 EUR. Les communes **d'Ixelles**, de **Woluwe-Saint-Pierre**, **d'Uccle** et de **Woluwe-Saint-Lambert** figurent dans le top 10 des communes les plus chères du pays pour un appartement (places 3, 4, 6 et 9 respectivement).



## Mediaan appartementenprijs per gemeente

- In vergelijking met 2021 stijgt de mediaanprijs van een appartement in de Brusselse regio +2,2%. Ook op gemeentelijk niveau is de algemene trend positief.
- Er zijn slechts 5 gemeenten die een dalende mediaanprijs optekenen.
  - Deze gemeenten zijn **Sint-Agatha-Berchem** (-3,3%), **Sint-Lambrechts-Woluwe** (-1,5%), **Koekelberg** (-1,5%), **Etterbeek** (-1,1%) en **Evere** (-0,9%).
  - **Etterbeek** is de enige gemeente van zijn regio waarbij zowel de appartementsprijzen als de huizenprijzen een daling optekenen (-3,8% bij huizen). Net als bij de huizenprijs steeg de mediaanprijs er de afgelopen jaren onafgebroken. In 2017 bedroeg de mediaanprijs voor een appartement er 248.000 EUR en die groeide door tot 283.000 EUR in 2020. In 2021 valt hij -3.000 EUR terug.
  - Ook de daling in de andere gemeenten duidt eerder op een compensatie van de stijgende medianen in de voorbije jaren. Zo steeg de mediaan in 2020 in **Evere** +19,3%, in **Sint-Lambrechts-Woluwe** +17,9%, in **Sint-Agatha-Berchem** +16,1% en in **Koekelberg** +11,7%.
- De andere gemeenten vertonen een positieve trend en dit voor het 2<sup>de</sup> jaar op rij. In elke gemeente bereikt de mediaanprijs voor een appartement dan ook zijn hoogste niveau.
  - In de gemeenten **Ganshoren**, **Jette**, **Sint-Jans-Molenbeek**, **Elsene**, **Vorst**, **Schaarbeek** en **Anderlecht** neemt de mediaanprijs zelfs voor het 5<sup>de</sup> jaar op rij onafgebroken toe.
  - De gemeente **Sint-Gillis** tekent de grootste stijging van de mediaanprijs op. De mediaan stijgt er van 275.000 EUR in 2020 naar 307.500 EUR in 2021 (+11,8% of +32.500 EUR).
  - In de gemeenten **Sint-Joost-ten-Noode**, **Sint-Jans-Molenbeek**, **Jette**, **Sint-Pieters-Woluwe** en **Ganshoren** stijgt de mediaanprijs tussen +7% à +10%.

- In een aantal gemeenten doorbreekt de mediaan een nieuwe prijsgrens:
  - In **Ganshoren, Jette** en **Sint-Jans-Molenbeek** komt de mediaan voor het eerst boven 200.000 EUR.
  - De mediaan in **Oudergem** komt voor het eerst op 300.000 EUR. In **Sint-Gillis** klimt hij voor het eerst boven deze grens.
  - In **Sint-Pieters-Woluwe** en in **Elsene** komt de mediaan dan weer voor het eerst op 350.000 EUR.

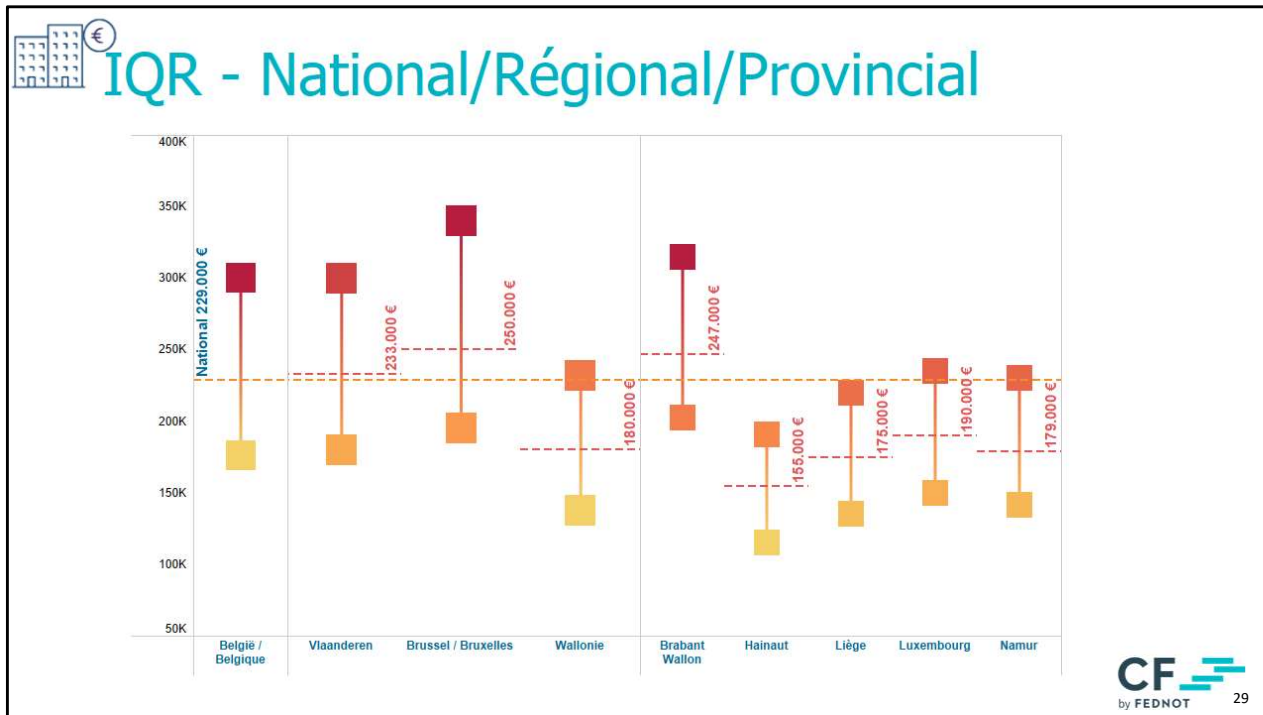
-----

## Prix médian des appartements par commune

- Par rapport à 2021, le prix médian d'un appartement en Région bruxelloise augmente de +2,2%. La tendance générale est également positive au niveau des communes.
- Il n'y a que 5 communes dont le prix médian est en baisse.
  - Ces communes sont **Berchem-Sainte-Agathe** (-3,3%), **Woluwe-Saint-Lambert** (-1,5%), **Koekelberg** (-1,5%), **Etterbeek** (-1,1%) et **Evere** (-0,9%).
  - **Etterbeek** est la seule commune de sa région où tant les prix des appartements que ceux des maisons ont enregistré une baisse (-3,8% pour les maisons). Comme pour les prix des maisons, le prix médian n'a cessé d'augmenter ces dernières années. En 2017, le prix médian d'un appartement y était de 248.000 EUR et il est passé à 283.000 EUR en 2020. En 2021, il recule de -3.000 EUR.
  - La diminution dans les autres communes indique également une compensation pour la hausse des médianes de ces dernières années. Ainsi, en 2020, la médiane a augmenté de +19,3% à **Evere**, de +17,9% à **Woluwe-Saint-Lambert**, de +16,1% à **Berchem-Sainte-Agathe** et de +11,7% à **Koekelberg**.
- Les autres communes affichent une tendance positive pour la 2e année consécutive. Dans chaque commune, le prix médian d'un appartement atteint son niveau le plus élevé.
  - Dans les communes de **Ganshoren, Jette, Molenbeek-Saint-Jean, Ixelles, Forest, Schaerbeek** et **Anderlecht**, le prix médian augmente même pour la 5e année consécutive.
  - La commune de **Saint-Gilles** a enregistré la plus forte augmentation du prix médian. Le prix médian est passé de 275.000 EUR en 2020 à 307.500 EUR en 2021 (+11,8 % ou +32.500 EUR).
  - Dans les communes de **Saint-Jos-ten-Noode, Molenbeek-Saint-Jean, Jette, Woluwe-Saint-Pierre** et **Ganshoren**, le prix médian a augmenté entre +7% et +10%.
- Dans un certain nombre de communes, le prix médian franchit une nouvelle limite de prix :
  - À **Ganshoren, Jette** et **Molenbeek-Saint-Jean**, le prix médian a dépassé pour la première fois les 200.000 EUR.
  - La médiane à **Auderghem** a atteint pour la première fois 300.000 EUR. À **Saint-Gilles**, il

dépasse cette limite pour la première fois.

- A **Woluwe-Saint-Pierre, Ixelles**, la médiane s'élève pour la première fois à 350.000 EUR.



## 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.

Deze 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 195.000 EUR - 340.000 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.

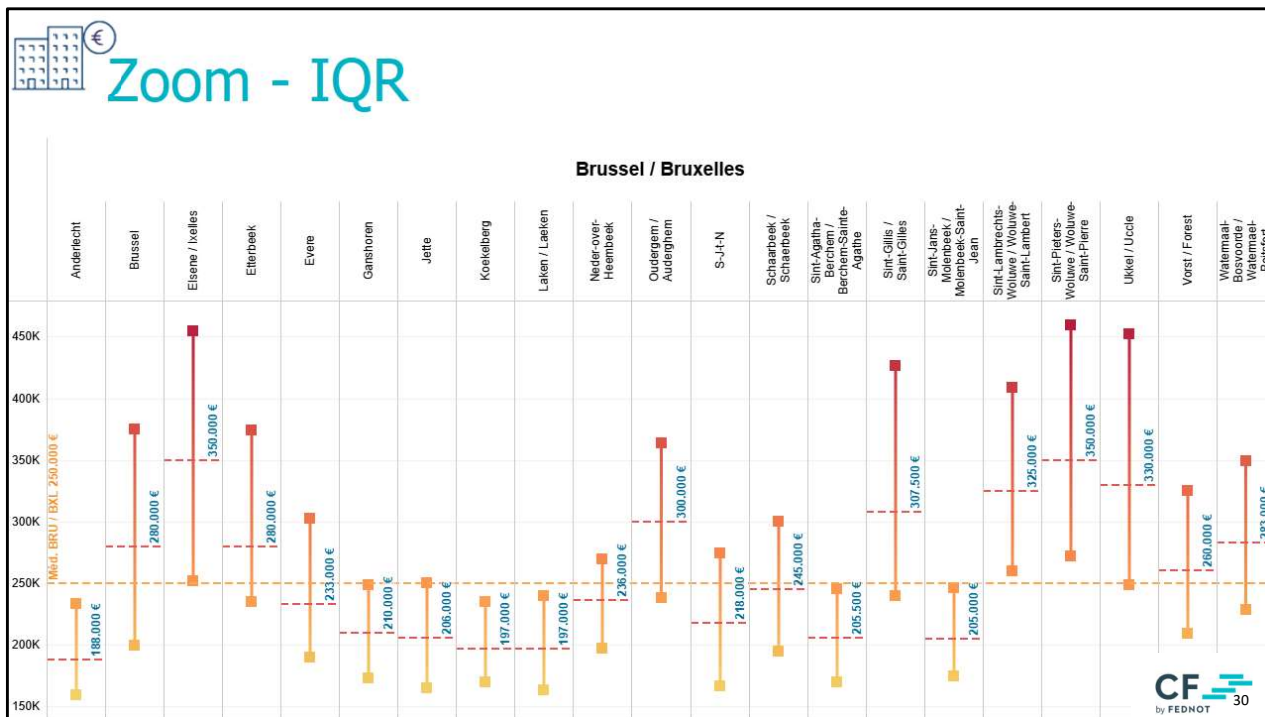
## IQR – National/Regional/Provincial

Avant de passer à l'analyse des médianes par commune, 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 d'un appartement dans la région de Bruxelles est de 250.000 EUR et l'intervalle couvrant 50% des observations est de 195.000 EUR – 340.000 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 waar de mediaanprijs voor een appartement laag is hebben een kleinere spreiding van het prijsinterval dat 50% van de waarnemingen rond de mediaan omvat. Een kleine spreiding wijst op een eerder heterogene vastgoedmarkt.
  - Voorbeelden hiervan zijn de gemeenten **Anderlecht, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Laken, Sint-Agatha-Berchem** en **Sint-Jans-Molenbeek**. Zij hebben een mediaan lager dan 210.000 EUR en voor elke gemeente ligt het interval tussen 159.000 EUR en 250.000 EUR (zie ook prijsoverzicht per gemeente in de bijlage). De spreiding van het interval beperkt zich voor deze gemeenten tot 65.000 EUR (in Koekelberg) à 85.000 EUR (in Jette). 50% van de in 2021 verkochte appartementen in deze gemeenten hadden dus een maximaal prijsverschil van 65.000 EUR à 85.000 EUR.
  - Het interval dat 50% van de waarnemingen rond de mediaan omvat ligt bij deze ook onder de mediaan van het Brussels Gewest (250.000 EUR). Minstens 75% van de verkochte appartementen hadden er in 2021 dus een prijs lager dan 250.000 EUR.
- Gemeenten met een hogere mediaan hebben een veel bredere spreiding.
  - **Brussel-Stad**, bijvoorbeeld, heeft een mediaanprijs van 280.000 EUR, de ondergrens ligt op 200.000 EUR, de bovengrens op 375.000 EUR. Het bereik bedraagt dus 175.000 EUR. Dergelijke spreiding wijst op een heterogene appartementenmarkt met veel diversiteit wat appartementen op de markt betreft.
  - **Sint-Pieters-Woluwe, Elsene** en **Ukkel** hadden in 2021 de grootste prijsvork van hun 50% interval gaande van 187.750 EUR in **Sint-Pieters-Woluwe** tot 203.500 EUR in **Ukkel**. Zij hebben tevens de hoogste mediaan. In deze gemeenten ligt het interval ook volledig boven de mediaan van het Brussels Gewest. Minstens 75% van de appartementen werd er dus verkocht aan een prijs hoger dan 250.000 EUR. Dezelfde gemeenten hebben ook

de hoogste bovengrens van het prijsinterval. In **Ukkel** werd bijvoorbeeld 25% van de appartementen verkocht aan een prijs hoger dan 452.500 EUR. In **Sint-Pieters-Woluwe** ligt de grens net iets hoger, daar werd 25% van de appartementen verkocht aan 460.000 EUR of meer.

-----

## Distribution des prix des appartements

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

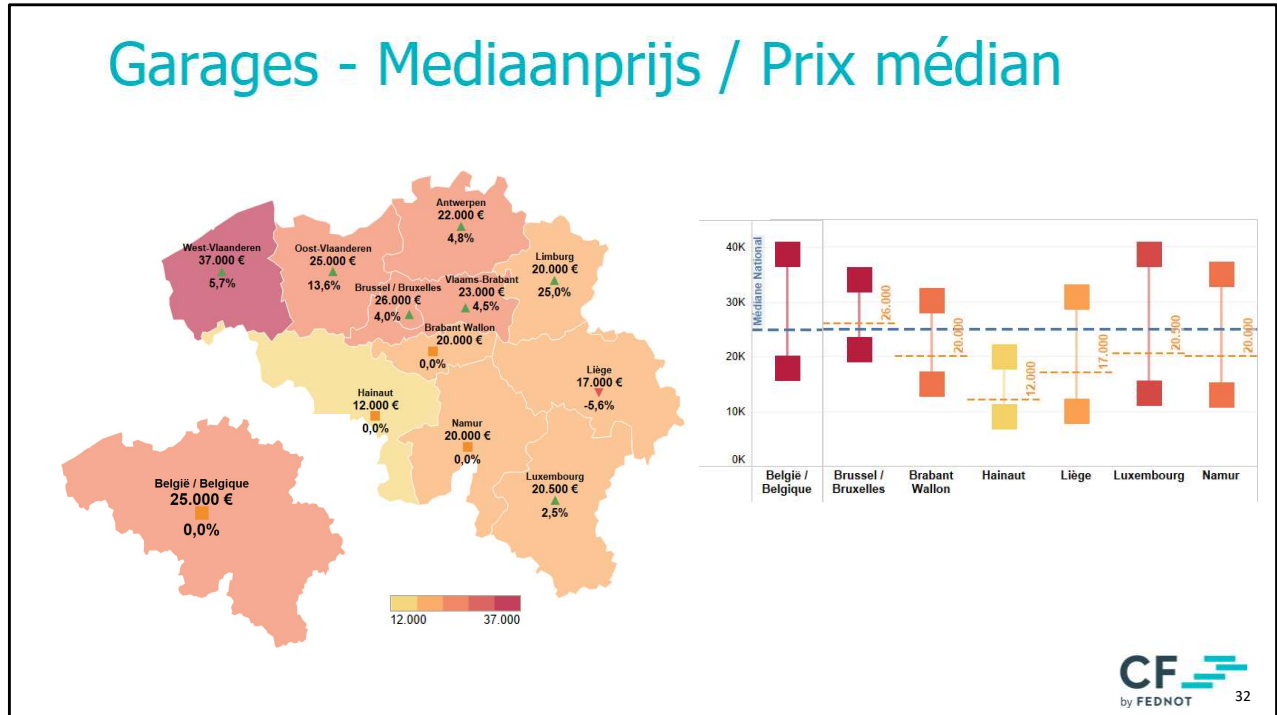
- Les communes où le prix médian d'un appartement est bas ont un plus petit écart de l'intervalle de prix couvrant 50% des observations autour de la médiane. Un faible écart indique un marché immobilier plutôt hétérogène.
  - Les communes **d'Anderlecht, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Laeken, Sint-Agatha-Berchem** et **Sint-Jans-Molenbeek** en sont des exemples. Leur médiane est inférieure à 210.000 EUR, et pour chaque commune, l'intervalle se situe entre 159.000 EUR et 250.000 EUR (voir également l'aperçu des prix par commune en annexe). L'étalement de l'intervalle est limité pour ces communes entre 65.000 EUR (à **Koekelberg**) et 85.000 EUR (à **Jette**). 50 % des appartements vendus en 2021 dans ces communes présentaient donc une différence de prix maximale comprise entre 65.000 et 85.000 euros.
  - L'intervalle comprenant 50% des observations autour de la médiane est également inférieur à la médiane de la Région bruxelloise (250.000 EUR). Au moins 75 % des appartements qui y ont été vendus en 2021 avaient donc un prix inférieur à 250.000 euros.
- Les communes dont la médiane est plus élevée ont une distribution beaucoup plus large.
  - **Bruxelles-ville**, par exemple, a un prix médian de 280.000 EUR, la limite inférieure étant de 200.000 EUR et la limite supérieure de 375.000 EUR. La fourchette est donc de 175.000 EUR. Un tel écart indique un marché plat hétérogène.
  - **Woluwe-Saint-Pierre, Ixelles** et **Uccle** présentent la plus grande fourchette de prix de leur intervalle de 50 % en 2021, allant de 187.750 EUR à **Woluwe-Saint-Pierre** à 203.500 EUR à Uccle. Ils ont également la médiane la plus élevée. Dans ces communes, l'intervalle 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.
  - Ces mêmes communes présentent également les limites supérieures les plus élevées de la fourchette de prix. À **Uccle**, par exemple, 25 % des appartements ont été vendus à un prix supérieur à 452.500 EUR. À **Woluwe-Saint-Pierre**, la limite est légèrement plus élevée : 25 % des appartements ont été vendus à 460.000 EUR ou plus.



# Evolutie van de vastgoedmarkt in 2021 Évolution du marché immobilier en 2021

**Garages - Mediaanprijs**  
**Garages - Prix Médian**

## Garages - Mediaanprijs / Prix médian



### Mediaanprijs van garages

De garages die in deze analyse in aanmerking worden genomen zijn boxen, gesloten boxen, overdekte parkeergarages en onoverdekte parkeergarages. De bovenstaande kaarten tonen de mediaanprijs van garages op nationaal en provinciaal niveau in 2021. We vergelijken deze mediaanprijs ook met die van 2020.

- 50% van de in 2021 in België verkochte garages had een prijs van minder dan 25.000 euro. Deze prijs bleef stabiel in vergelijking met vorig jaar. Op basis van het IQR (zie hierboven) kunnen we afleiden dat 25% een prijs heeft onder 18.000 EUR en 25% een prijs heeft boven 38.875 EUR.
- De enige stijging van de mediaanprijs in Wallonië wordt waargenomen in de provincie Luxemburg met +2,5% (d.w.z. +500 EUR). Luik is de enige provincie in België waarvoor we een daling van de mediaanprijs vaststellen, met -5,6%, d.w.z. -1.000 EUR. De drie andere Waalse provincies zijn stabiel gebleven.
- In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt de mediaanprijs iets hoger dan het nationale niveau. De spreiding is echter kleiner. 50% van de garages in deze regio hebben een prijs tussen 21.250 EUR en 34.000 EUR.
- In het Waalse Gewest ligt de mediaanprijs van een garage in elke provincie lager dan de nationale mediaan. Met een mediaanprijs van 12.000 euro en een IQR tussen 9.000 en 20.000 euro zijn garages in de provincie Henegouwen het minst duur.
- In de provincie Luxemburg zien we de grootste spreiding van het 50%-interval rond de mediaan. 50% van de in 2021 verkochte garages had een prijs tussen 13.335 EUR en 38.625 EUR.

-----

## Prix médian des garages

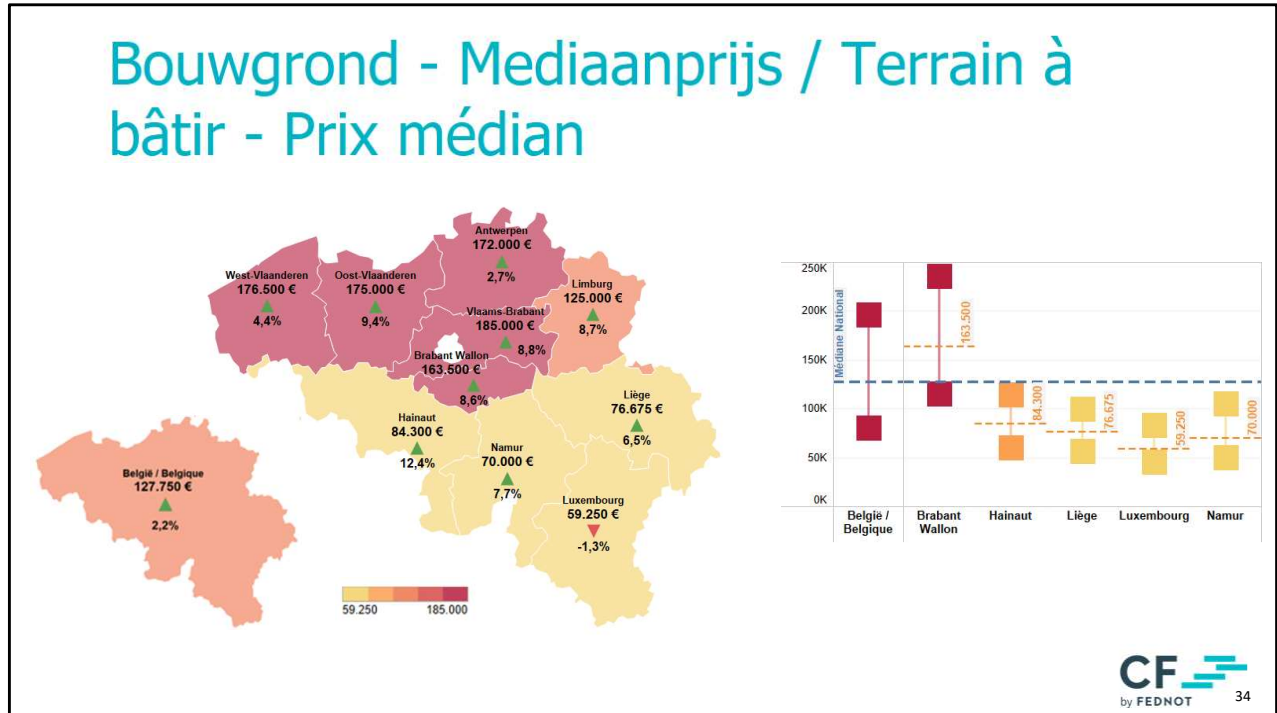
Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts. Les cartes ci-dessus présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2021. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2020.

- 50 % des garages vendus en Belgique en 2021 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Ce prix est resté stable comparé à l'année dernière. Sur base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 18.000 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.875 EUR.
- La seule augmentation du prix médian en Wallonie est observée en province du Luxembourg avec +2,5% (soit +500 EUR). **Liège** est la seule province en Belgique pour laquelle nous observons une diminution du prix médian, avec -5,6%, soit -1.000 EUR. Les trois autres provinces wallonnes sont restées stables.
- **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 21.250 et 34.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 12.000 EUR et un IQR compris entre 9.000 et 20.000 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 2021 avaient un prix compris entre 13.335 et 38.625 EUR.

# Evolutie van de vastgoedmarkt in 2021 Évolution du marché immobilier en 2021

**Bouwgrond - Mediaanprijs**  
**Terrain à bâtir - Prix Médian**

## Bouwgrond - Mediaanprijs / Terrain à bâtir - Prix médian



### Mediaanprijs van bouwgrond

De bovenstaande kaarten illustreren de mediaanprijs van bouwgronden op nationaal en provinciaal niveau in 2021. We vergelijken deze mediaanprijs ook met die van 2020. 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 EUR 127.750. Een prijs die gestegen is ten opzichte van vorig jaar (+2,2%). Op basis van het IQR (zie hierboven) kunnen we afleiden dat 50% van de in 2021 verkochte percelen bouwgrond een prijs had tussen 80.000 EUR en 196.025 EUR.
- In het Waalse Gewest varieert de mediaanprijs van een bouwgrond tussen 59.250 EUR in Luxemburg en 163.500 EUR in **Waaals-Brabant**.
- In vergelijking met vorig jaar daalt de mediaanprijs in Wallonië alleen in de provincie **Luxemburg**. De mediaanprijs steeg het sterkst in **Henegouwen** (+12,4%).
  - Met uitzondering van **Waaals-Brabant** is het interval dat 50% van de waarnemingen rond de mediaan omvat, voor alle Waalse provincies kleiner dan de Belgische mediaan. Meer dan 75% van de in 2021 in deze provincies verkochte bouwpercelen heeft ook een prijs die onder de nationale mediaan ligt (127.750 EUR).

-----

### Prix médian des terrains à bâtir

Les cartes ci-dessus illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2021. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2020. En raison de la disponibilité limitée de terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette

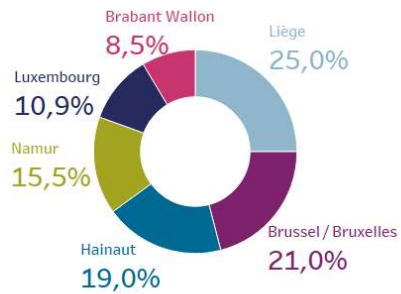
analyse.

- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 127.750 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+2,2%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2021 avaient un prix compris entre 80.000 EUR et 196.025 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 59.250 EUR au **Luxembourg** et 163.500 EUR en **Brabant wallon**.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en province du Luxembourg. Le prix médian a le plus augmenté dans le **Hainaut** (+12,4%).
- 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 2021 ont également un prix inférieur à la médiane nationale (127.750 EUR).

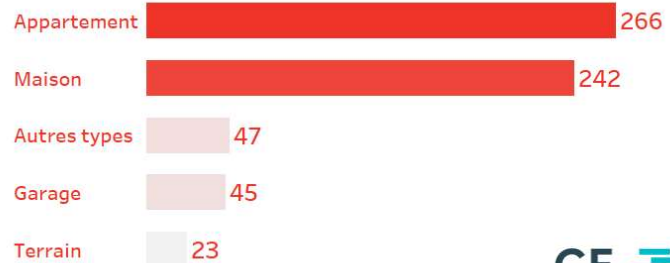
Biddit

**623** publications sur Biddit en 2021  
+37,2% par rapport à 2020 (+169 publications)

Part de marché en 2021



Nombre de publications par type de bien en Brussel / Bruxelles





# Conclusies / Conclusions

# Perspectieven / Perspectives 2022



## Annex – Overzicht prijzen huizen / Annexe - Aperçu des prix maisons

	2020					2021				
	Médiane province	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Anderlecht	440.000	323.000		275.250	390.000	462.750	330.828	2,4%	285.000	395.000
Brussel	440.000	410.000		300.000	527.500	462.750	422.500	3,0%	312.250	545.625
Elsene / Ixelles	440.000	600.000		450.000	852.500	462.750	690.000	15,0%	499.000	890.000
Etterbeek	440.000	600.000		420.000	785.000	462.750	577.500	-3,8%	452.500	780.000
Evere	440.000	360.000		310.000	458.750	462.750	377.000	4,7%	321.250	442.500
Ganshoren	440.000	365.500		340.000	410.000	462.750	395.000	8,1%	330.000	460.000
Haren	440.000	335.000		260.000	355.000					
Jette	440.000	325.000		287.500	425.000	462.750	394.000	21,2%	318.750	483.750
Koekelberg	440.000	340.000		301.000	402.500	462.750	345.000	1,5%	278.000	443.750
Laken / Laeken	440.000	375.000		285.000	479.000	462.750	337.500	-10,0%	286.250	443.500
Neder-over-Heembeek	440.000	350.000		310.125	435.000	462.750	365.000	4,3%	290.000	450.000
Oudergem / Auderghem	440.000	495.000		405.000	594.000	462.750	525.000	6,1%	462.500	645.000
S-J+N	440.000	315.000		275.000	360.000	462.750	408.000	29,5%	326.250	540.000
Schaarbeek / Schaerbeek	440.000	420.000		316.000	577.500	462.750	445.000	6,0%	340.000	550.000
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agat.	440.000	357.500		310.000	425.000	462.750	392.500	9,8%	326.000	462.501
Sint-Gillis / Saint-Gilles	440.000	540.000		425.000	672.500	462.750	496.000	-8,1%	395.000	643.750
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	440.000	302.500		252.500	362.000	462.750	330.000	9,1%	270.000	414.000
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-La.	440.000	550.000		460.000	680.000	462.750	645.000	17,3%	558.000	780.000
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	440.000	592.500		495.150	723.000	462.750	680.000	14,8%	582.500	850.000
Ukkel / Uccle	440.000	630.000		446.500	763.500	462.750	666.000	5,7%	450.000	850.000
Vorst / Forest	440.000	440.000		336.500	577.500	462.750	475.750	8,1%	384.750	622.500
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	440.000	530.000		433.750	613.750	462.750	567.500	7,1%	472.250	759.000



## Annex – Overzicht prijzen appartementen / Annexe – Aperçu des prix appartements

	2020					2021				
	Médiane province	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Anderlecht	244.500	186.750		153.375	235.000	250.000	188.000	0,7%	159.000	233.500
Brussel	244.500	272.000		195.000	383.750	250.000	280.000	2,9%	200.000	375.000
Eisene / Ixelles	244.500	331.300		251.000	420.000	250.000	350.000	5,6%	252.000	455.000
Etterbeek	244.500	283.000		229.750	375.775	250.000	280.000	-1,1%	235.000	374.250
Evere	244.500	235.000		185.000	294.500	250.000	233.000	-0,9%	190.000	303.000
Ganshoren	244.500	191.250		160.000	222.750	250.000	210.000	9,8%	173.000	248.750
Jette	244.500	190.000		162.500	230.000	250.000	206.000	8,4%	165.000	250.000
Koekelberg	244.500	200.000		167.000	227.000	250.000	197.000	-1,5%	170.000	235.000
Laken / Laeken	244.500	190.700		165.000	226.000	250.000	197.000	3,3%	163.750	240.000
Neder-over-Heembeek	244.500	232.500		158.750	260.375	250.000	236.000	1,5%	197.175	269.350
Oudergem / Auderghem	244.500	287.500		235.000	358.750	250.000	300.000	4,3%	238.500	364.000
S-J-I-N	244.500	203.000		164.000	251.500	250.000	218.000	7,4%	167.000	274.500
Schaerbeek / Schaerbeek	244.500	235.000		194.000	300.000	250.000	245.000	4,3%	195.000	300.000
Sint-Agatha-Berchem / Berchem-Sainte-Agat.	244.500	212.500		177.625	250.750	250.000	205.500	-3,3%	169.750	245.250
Sint-Gillis / Saint-Gilles	244.500	275.000		206.000	358.000	250.000	307.500	11,8%	240.000	427.000
Sint-Jans-Molenbeek / Molenbeek-Saint-Jean	244.500	190.000		160.000	229.750	250.000	205.000	7,9%	174.500	245.925
Sint-Lambrechts-Woluwe / Woluwe-Saint-La.	244.500	330.000		259.000	400.000	250.000	325.000	-1,5%	260.000	408.875
Sint-Pieters-Woluwe / Woluwe-Saint-Pierre	244.500	320.000		250.000	417.750	250.000	350.000	9,4%	272.250	460.000
Ukkel / Uccle	244.500	315.000		235.000	430.000	250.000	330.000	4,8%	249.000	452.500
Vorst / Forest	244.500	247.000		190.000	299.875	250.000	260.000	5,3%	209.000	325.000
Watermaal-Bosvoorde / Watermael-Boitsfort	244.500	280.000		232.025	327.500	250.000	283.000	1,1%	229.000	349.000

