

DIRECTION GÉNÉRALE STATISTIQUE ET INFORMATION ÉCONOMIQUE
COMMUNIQUÉ DE PRESSE 16 avril 2009

**La hausse des prix de l'immobilier semble toucher à sa fin au 4^e
trimestre 2008**
- chiffres définitifs 2008 -

Si la tendance des prix de l'immobilier des dernières années restait à la hausse, cette progression allait en déclinant. C'est ce que suggèrent toujours les chiffres annuels : en 2008, les maisons d'habitation ordinaires ont vu leurs prix croître de près de 5%, contre 10% en 2007. L'augmentation était de près de 2% pour les villas – légèrement plus chères – contre 8% en 2008.

La question se posait si la crise financière de 2008 aurait une influence baissière sur les prix de l'immobilier. Une étude des prix trimestriels s'imposait à cet effet. On pourrait s'attendre à un renversement de la tendance dans le courant de 2008. L'analyse actuelle montre que les prix moyens des logements ont continué à croître pendant les trois premiers trimestres mais ont commencé à diminuer à partir du quatrième trimestre. On ne peut encore affirmer que cette baisse est structurelle. Il faudra attendre les chiffres des premiers trimestres de 2009 pour une réponse définitive.

Ce communiqué de presse étudie les prix moyens de l'immobilier par an et par trimestre. Vous y trouverez également une liste des communes et des provinces les plus chères et les moins chères. Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à visiter notre site internet <http://www.statbel.fgov.be>.

Passés au crible : les chiffres trimestriels

Belgique

Il ressort des premiers chiffres officiels que les prix moyens des **maisons** ont continué à augmenter pendant les 3 premiers trimestres de 2008. Au quatrième trimestre, les prix montrent une légère diminution. La hausse est légèrement plus marquée pour les villas – plus chères – que pour les maisons d'habitation moins chères.

Belgique	2007				2008			
	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
maisons d'habitation ordinaires	158.717	161.474	169.099	166.583	169.386	172.548	175.911	172.077
villas	302.455	306.073	316.895	309.830	315.584	315.722	321.191	309.254

Prix moyens en euros par maison

Il est encore impossible d'affirmer de manière définitive qu'il s'agit ici des diminutions des prix annoncées à la suite de la crise économique. En effet, il faut tenir compte du fait que les prix calculés se basent sur la date de l'acte et non sur celle du compromis. Entre ces deux dates, il y a un écart de quatre mois au maximum. Les prix moyens du quatrième trimestre concernent donc partiellement des compromis de vente conclus au troisième trimestre, voire vers la fin du deuxième trimestre. Il faudra attendre les chiffres des premiers trimestres de 2009 pour savoir si la diminution du quatrième trimestre a été structurelle.

Les prix moyens des **terrains à bâtir** restent stables pendant les 3 premiers trimestres 2008 mais diminuent, tout comme ceux des maisons, au quatrième trimestre.

Les prix moyens des **appartements** continuent à augmenter sur toute l'année.

Belgique	2007				2008			
	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
appartements	164.149	165.681	168.657	171.267	171.877	174.113	174.345	176.487
terrains à bâtir	79,2	78,7	85,3	78,2	84,4	84,6	84,3	80,6

Prix moyens en euros pour les appartements, en euros/m² pour les terrains à bâtir

Régions flamande et wallonne

L'évolution des prix moyens des **maisons** est semblable dans les deux régions, à savoir une légère baisse du prix moyen au dernier trimestre 2008. Les prix des **terrains à bâtir** continuent à grimper en Flandre, tandis qu'ils diminuent au dernier trimestre en Wallonie. Les prix des **appartements** continuent à augmenter.

Flandre	2007				2008			
	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
maisons d'habitation ordinaires	166.269	170.100	176.402	175.229	177.605	181.434	185.060	182.953
villas	324.192	324.621	333.663	330.719	334.565	334.208	340.854	331.838
appartements	168.281	170.337	172.898	176.340	176.725	178.870	176.643	180.218
terrains à bâtir	121,1	131,1	132,4	134,2	139,7	130,9	139,5	142,7

Prix moyens en euros pour les maisons et les appartements, en euros/m² pour les terrains à bâtir

Wallonie	2007				2008			
	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
maisons d'habitation ordinaires	122.375	123.604	132.440	130.724	131.837	134.042	139.031	136.599
villas	240.635	245.425	256.919	253.159	251.527	257.365	258.239	251.532
appartements	125.947	128.281	132.791	134.683	132.334	137.397	141.389	142.028
terrains à bâtir	38,0	39,5	38,5	38,0	40,1	40,3	41,1	37,1

Prix moyens en euros pour les maisons et les appartements, en euros/m² pour les terrains à bâtir

Chiffres annuels

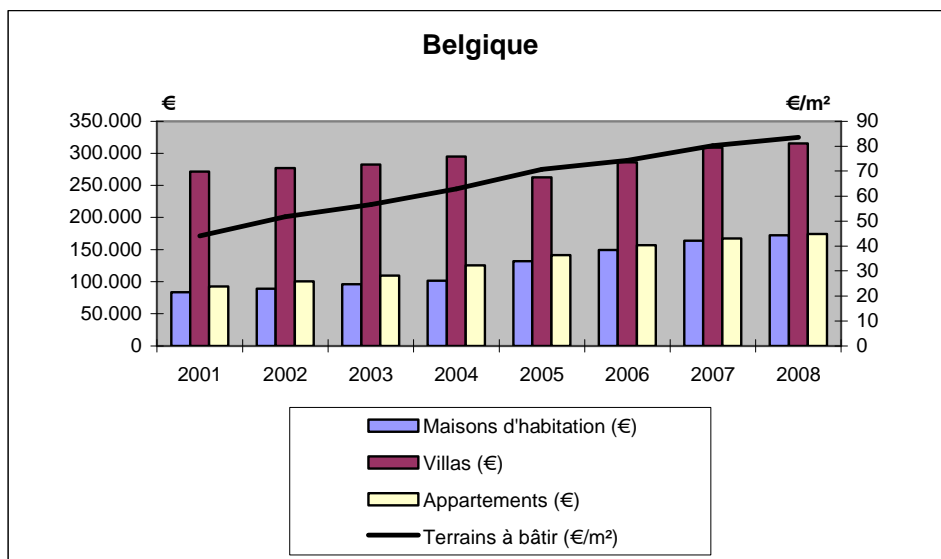
En glissement annuel, les prix ont augmenté en 2008 par comparaison à 2007. D'autre part, on constate que les augmentations des prix s'amoindrissent d'année en année. La question se pose quant à une possible inversion de l'évolution des prix dans un proche avenir. À cet égard, l'année 2009 ne manquera pas d'intérêt.

Vous trouverez ci-dessous l'évolution des prix moyens constatés ces dernières années. Notez que les taux de croissance des 3 dernières colonnes diminuent d'année en année.

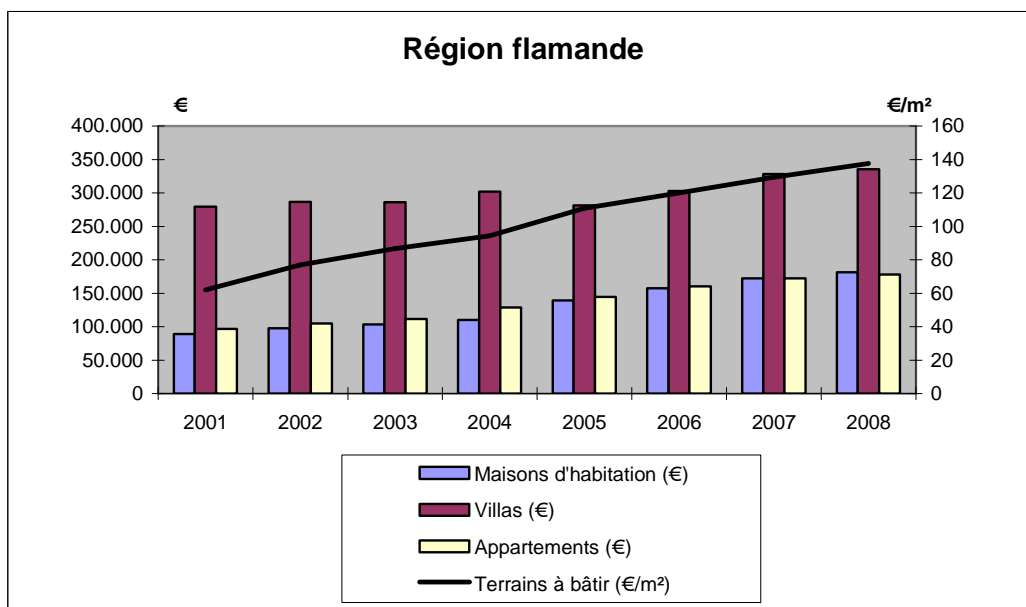
Prix de vente moyens (habitations : euros par unité vendue) (terrains à bâtir : en euros par mètre carré)		2005	2006	2007	2008	Taux d'évolution 2006/2005	Taux d'évolution 2006/2005	Taux d'évolution 2008/2007
BELGIQUE	maisons d'habitation ordinaires	131.916	149.357	164.019	172.509	+13,2%	+9,8%	+5,2%
	villas, bungalows, maisons de campagne	262.708	285.806	309.024	315.512	+8,8%	+8,1%	+2,1%
	appartements, flats, studios	141.342	156.741	167.491	174.176	+10,9%	+6,9%	+4,0%
	terrains à bâtir	70,8	74,3	80,3	83,5	+5,1%	+8,0%	+4,0%
RÉGION FLAMANDE	maisons d'habitation ordinaires	139.575	157.284	172.038	181.756	+12,7%	+9,4%	+5,6%
	villas, bungalows, maisons de campagne	281.649	303.218	328.385	335.375	+7,7%	+8,3%	+2,1%
	appartements, flats, studios	144.279	160.726	172.031	178.132	+11,4%	+7,0%	+3,5%
	terrains à bâtir	110,8	120,1	129,5	137,5	+8,4%	+7,9%	+6,2%
RÉGION WALLONNE	maisons d'habitation ordinaires	100.910	114.846	127.390	135.381	+13,8%	+10,9%	+6,3%
	villas, bungalows, maisons de campagne	210.607	232.230	249.512	254.812	+10,3%	+7,4%	+2,1%
	appartements, flats, studios	103.907	116.139	130.577	138.344	+11,8%	+12,4%	+5,9%
	terrains à bâtir	32,4	34,5	38,5	39,6	+6,3%	+11,7%	+3,0%

Vous trouverez, en annexe, un tableau similaire comprenant toutes les provinces

Belgique

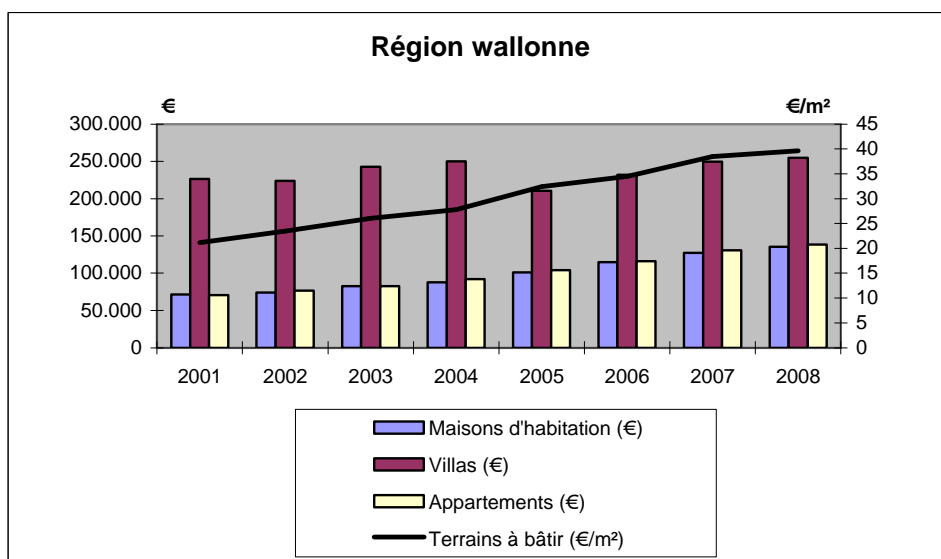


Région flamande



En région flamande, une maison d'habitation ordinaire coûte en moyenne 181.756 euros. La Flandre occidentale, avec une moyenne de 163.571 euros pour une maison d'habitation ordinaire, apparaît comme la province la plus abordable. Le prix de ces maisons est le plus élevé en Brabant flamand (213.283 euros). La commune la moins chère est Renaix, où l'on peut acquérir une maison d'habitation pour 107.706 euros en moyenne. Knokke-Heist est la commune la plus chère, affichant un prix moyen de 351.084 euros pour une maison d'habitation. (Voir annexe)

Région wallonne



En région wallonne, il faut dépenser, en moyenne, 135.381 euros pour une maison d'habitation. Le Hainaut est la province la moins chère avec un prix moyen de 116.070 euros par maison d'habitation. Le Brabant wallon est la plus chère, affichant 221.150 euros par maison d'habitation. Lasne est la commune la plus chère avec une moyenne de 375.054 euros pour une maison d'habitation. Colfontaine est la commune la moins chère avec 81.931 euros par maison d'habitation. (Voir annexe)

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

De plus amples renseignements peuvent s'obtenir auprès de M. Freddy Verkruyssen :

☎ 02/277.70.76

✉ freddy.verkruyssen@economie.fgov.be

MENTION DE LA SOURCE

SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique.

DONNEES CHIFFREES COMPLEMENTAIRES

Des tableaux contenant des données détaillées sont consultables sur :

Tableau général :

http://www.statbel.fgov.be/figures/d44_fr.asp#1

Fichiers téléchargeables :

http://www.statbel.fgov.be/figures/download_fr.asp#housing

Annexes

Le tableau ci-dessous reprend les prix de vente moyens des maisons d'habitation ordinaires, des villas, des appartements et des terrains à bâtir pour la Belgique, les trois régions et les provinces.

Prix de vente moyens (habitations : euros par unité vendue) (terrains à bâtir : en euros par mètre carré)		2005 (Y)	2006 (Y)	2007 (Y)	2008 (Y)	Taux d'évolution 2006/2005	Taux d'évolution n 2007/2006	Taux d'évolution n 2008/2007
BELGIQUE	maisons d'habitation ordinaires	131.916	149.357	164.019	172.509	+13,2%	+9,8%	+5,2%
	villas, bungalows, maisons de campagne	262.708	285.806	309.024	315.512	+8,8%	+8,1%	+2,1%
	appartements, flats, studios	141.342	156.741	167.491	174.176	+10,9%	+6,9%	+4,0%
	terrains à bâtir	70,8	74,3	80,3	83,5	+5,1%	+8,0%	+4,0%
RÉGION FLAMANDE	maisons d'habitation ordinaires	139.575	157.284	172.038	181.756	+12,7%	+9,4%	+5,6%
	villas, bungalows, maisons de campagne	281.649	303.218	328.385	335.375	+7,7%	+8,3%	+2,1%
	appartements, flats, studios	144.279	160.726	172.031	178.132	+11,4%	+7,0%	+3,5%
	terrains à bâtir	110,8	120,1	129,5	137,5	+8,4%	+7,9%	+6,2%
RÉGION WALLONNE	maisons d'habitation ordinaires	100.910	114.846	127.390	135.381	+13,8%	+10,9%	+6,3%
	villas, bungalows, maisons de campagne	210.607	232.230	249.512	254.812	+10,3%	+7,4%	+2,1%
	appartements, flats, studios	103.907	116.139	130.577	138.344	+11,8%	+12,4%	+5,9%
	terrains à bâtir	32,4	34,5	38,5	39,6	+6,3%	+11,7%	+3,0%
RÉGION DE BRUXELLES- CAPITALE	maisons d'habitation ordinaires	246.218	281.019	309.281	317.853	+14,1%	+10,1%	+2,8%
	villas, bungalows, maisons de campagne	682.705	735.548	916.687	1.013.644	+7,7%	+24,6%	+10,6%
	appartements, flats, studios	152.102	167.966	178.603	188.119	+10,4%	+6,3%	+5,3%
	terrains à bâtir	234,5	346,9	295,9	456,8	+47,9%	-14,7%	+54,4%
PROVINCE D'ANVERS	maisons d'habitation ordinaires	152.708	171.618	187.639	197.411	+12,4%	+9,3%	+5,2%
	villas, bungalows, maisons de campagne	306.227	327.224	349.904	362.592	+6,9%	+6,9%	+3,6%
	appartements, flats, studios	127.170	142.269	155.386	158.848	+11,9%	+9,2%	+2,2%
	terrains à bâtir	120,3	126,6	141,5	147,5	+5,2%	+11,8%	+4,2%
PROVINCE DE BRABANT FLAMAND	maisons d'habitation ordinaires	168.495	190.103	205.515	213.283	+12,8%	+8,1%	+3,8%
	villas, bungalows, maisons de campagne	316.967	339.752	358.293	365.805	+7,2%	+5,5%	+2,1%
	appartements, flats, studios	140.659	155.887	170.218	175.259	+10,8%	+9,2%	+3,0%
	terrains à bâtir	119,1	135,3	151,8	154,9	+13,6%	+12,2%	+2,1%
PROVINCE DE BRABANT WALLON	maisons d'habitation ordinaires	175.229	198.096	215.315	221.150	+13,0%	+8,7%	+2,7%
	villas, bungalows, maisons de campagne	319.311	348.990	386.148	382.195	+9,3%	+10,6%	-1,0%
	appartements, flats, studios	150.312	159.228	174.584	184.854	+5,9%	+9,6%	+5,9%
	terrains à bâtir	59,4	63,2	66,8	72,6	+6,3%	+5,8%	+8,7%
PROVINCE DE FLANDRE OCCIDENTALE	maisons d'habitation ordinaires	121.329	138.290	150.934	163.571	+14,0%	+9,1%	+8,4%
	villas, bungalows, maisons de campagne	293.912	323.189	363.558	361.856	+10,0%	+12,5%	-0,5%
	appartements, flats, studios	164.826	186.682	200.047	210.916	+13,3%	+7,2%	+5,4%
	terrains à bâtir	120,8	128,8	127,6	140,6	+6,6%	-0,9%	+10,2%
PROVINCE DE FLANDRE ORIENTALE	maisons d'habitation ordinaires	124.708	141.461	157.156	166.208	+13,4%	+11,1%	+5,8%
	villas, bungalows, maisons de campagne	249.890	272.909	294.311	311.490	+9,2%	+7,8%	+5,8%
	appartements, flats, studios	131.544	146.645	161.615	175.716	+11,5%	+10,2%	+8,7%
	terrains à bâtir	105,7	115,5	122,1	134,2	+9,3%	+5,6%	+10,0%
PROVINCE DU HAINAUT	maisons d'habitation ordinaires	83.754	96.196	107.946	116.070	+14,9%	+12,2%	+7,5%
	villas, bungalows, maisons de campagne	176.687	193.925	214.800	224.747	+9,8%	+10,8%	+4,6%
	appartements, flats, studios	93.940	101.478	115.230	124.441	+8,0%	+13,6%	+8,0%
	terrains à bâtir	32,1	32,5	37,8	41,4	+1,1%	+16,3%	+9,6%
PROVINCE DE LIÈGE	maisons d'habitation ordinaires	99.234	112.871	125.346	134.678	+13,7%	+11,1%	+7,4%
	villas, bungalows, maisons de campagne	172.987	192.498	200.516	206.387	+11,3%	+4,2%	+2,9%

	appartements, flats, studios	86.066	101.765	115.780	123.597	+18,2%	+13,8%	+6,8%
	terrains à bâtir	27,8	32,3	35,8	34,9	+16,2%	+10,6%	-2,3%
PROVINCE DU LIMBOURG	maisons d'habitation ordinaires	132.615	144.029	155.963	165.132	+8,6%	+8,3%	+5,9%
	villas, bungalows, maisons de campagne	213.193	228.045	247.910	249.012	+7,0%	+8,7%	+0,4%
	appartements, flats, studios	133.893	152.033	161.575	164.091	+13,5%	+6,3%	+1,6%
	terrains à bâtir	85,2	92,6	104,2	107,3	+8,6%	+12,5%	+3,0%
PROVINCE DE LUXEMBOURG	maisons d'habitation ordinaires	117.047	130.815	143.099	149.623	+11,8%	+9,4%	+4,6%
	villas, bungalows, maisons de campagne	182.029	204.092	215.694	218.058	+12,1%	+5,7%	+1,1%
	appartements, flats, studios	110.057	121.118	133.952	139.511	+10,0%	+10,6%	+4,2%
	terrains à bâtir	21,5	22,9	26,3	30,0	+6,6%	+14,7%	+14,3%
PROVINCE DE NAMUR	maisons d'habitation ordinaires	115.177	131.154	144.245	150.708	+13,9%	+10,0%	+4,5%
	villas, bungalows, maisons de campagne	168.645	192.575	200.231	211.740	+14,2%	+4,0%	+5,7%
	appartements, flats, studios	105.884	123.799	133.594	142.669	+16,9%	+7,9%	+6,8%
	terrains à bâtir	26,2	30,1	35,2	32,6	+14,9%	+17,0%	-7,4%

Le tableau ci-dessous indique les provinces les plus chères et les moins chères en Région wallonne et en Région flamande :

		province la plus chère	province la moins chère
RÉGION FLAMANDE	maisons d'habitation ordinaires	BRABANT FLAMAND 213.283 €	FLANDRE OCCIDENTALE 163.571 €
	villas, bungalows, maisons de campagne	BRABANT FLAMAND 365.805 €	LIMBOURG 249.012 €
	appartements, flats, studios	FLANDRE OCCIDENTALE 210.916 €	ANVERS 158.848 €
	terrains à bâtir	BRABANT FLAMAND 155 €/m ²	LIMBOURG 107 €/m ²
RÉGION WALLONNE	maisons d'habitation ordinaires	BRABANT WALLON 221.150 €	HAINAUT 116.070 €
	villas, bungalows, maisons de campagne	BRABANT WALLON 382.195 €	LIÈGE 206.387 €
	appartements, flats, studios	BRABANT WALLON 184.854 €	LIÈGE 123.597 €
	terrains à bâtir	BRABANT WALLON 73 €/m ²	LUXEMBOURG 30 €/m ²

Maisons d'habitation : les communes les plus chères et les moins chères.

a) le Royaume

	communes les plus chères	prix moyen
1	WOLUWE-SAINT-PIERRE	449.793
2	UCCLE	424.868
3	IXELLES	424.123
4	WOLUWE-SAINT-LAMBERT	389.756
5	LASNE	375.054
6	WATERMAEL-BOITSFORT	371.081
7	KNOKKE-HEIST	351.084
8	KRAAINEM	346.172
9	ETTERBEEK	344.804
10	AUDERGHEM	341.064
11	WEZEMBEEK-OPPEM	337.023
12	BRUXELLES	312.103
13	SAINT-GILLES	305.237
14	SAINT-JOSSE-TEN-NOODE	291.082
15	RIXENSART	284.884
16	LA HULPE	283.490
17	WEMMEL	282.543
18	FOREST	282.394
19	WATERLOO	279.690
20	SCHAERBEEK	278.950

	communes les moins chères	prix moyen
1	COLFONTAINE	81.931
2	DAVERDISSE	86.625
3	QUAREGNON	88.180
4	MARTELANGE	88.440
5	DOUR	90.133
6	VIROINVAL	91.561
7	FRAMERIES	91.606
8	BOUSSU	91.764
9	FARCIENNES	92.496
10	TROIS-PONTS	94.449
11	HENSIES	96.421
12	QUIÉVRAIN	96.638
13	BOUILLON	98.385
14	BERNISSART	99.087
15	NEUFCHATEAU	99.129
16	ERQUELINNES	99.730
17	CHARLEROI	100.147
18	CHATELET	100.458
19	SERAING	101.732
20	SAINT-NICOLAS	102.156

b) Région flamande

	communes les plus chères	prix moyen
1	KNOKKE-HEIST	351.084
2	KRAAINEM	346.172
3	WEZEMBEEK-OPPEM	337.023
4	WEMMEL	282.543
5	LINKEBEEK	278.477
6	SINT-MARTENS-LATEM	278.012
7	OVERIJSE	266.421
8	MEISE	260.875
9	LENNIK	259.259
10	RHODE-SAINT-GENÈSE	257.138
11	TERVUREN	256.554
12	SCHILDE	252.537
13	MORTSEL	252.024
14	BERTEM	251.415
15	DILBEEK	251.197
16	EDEGEM	250.574
17	OUD-HEVERLEE	250.265
18	BIERBEEK	249.417
19	BRASSCHAAT	247.258
20	WOMMELGEM	243.779

	communes les moins chères	prix moyen
1	RENAIX	107.706
2	MENIN	114.308
3	KLUISBERGEN	118.171
4	MESSINES	118.875
5	POPERINGE	119.772
6	GRAMMONT	123.813
7	WERVIK	124.569
8	AVELGEM	125.981
9	HEERS	127.301
10	ALVERINGEM	128.377
11	NIEUWERKERKEN	130.533
12	TONGRES	131.257
13	LEOPOLDSBURG	131.557
14	GINGELOM	132.417
15	LEDEGEM	132.508
16	GEETBETS	133.006
17	IZEGEM	133.821
18	INGELMUNSTER	134.978
19	HARELBEKE	135.304
20	LENDELEDE	135.800

c) Région wallonne

	communes les plus chères	prix moyen
1	LASNE	375.054
2	RIXENSART	284.884
3	LA HULPE	283.490
4	WATERLOO	279.690
5	CHAUMONT-GISTOUX	257.783
6	OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	256.945
7	GREZ-DOICEAU	253.595
8	WALHAIN	243.232
9	BRAINE-L'ALLEUD	237.251
10	WAVRE	231.528
11	MONT-SAINT-GUIBERT	229.664
12	CHASTRE	226.118
13	ARLON	224.261
14	RAMILLIES	217.879
15	COURT-SAINT-ETIENNE	217.076
16	INCOURT	214.732
17	MESSANCY	213.493
18	VILLERS-LA-VILLE	212.942
19	BRAINE-LE-CHÂTEAU	206.754
20	BEAUVECHAIN	203.935

	communes les moins chères	prix moyen
1	COLFONTAINE	81.931
2	DAVERDISSE	86.625
3	QUAREGNON	88.180
4	MARTELANGE	88.440
5	DOUR	90.133
6	VIROINVAL	91.561
7	FRAMERIES	91.606
8	BOUSSU	91.764
9	FARCIENNES	92.496
10	TROIS-PONTS	94.449
11	HENSIES	96.421
12	QUIÉVRAIN	96.638
13	BOUILLON	98.385
14	BERNISSART	99.087
15	NEUFCHATEAU	99.129
16	ERQUELINNES	99.730
17	CHARLEROI	100.147
18	CHATELET	100.458
19	SERAING	101.732
20	SAINT-NICOLAS	102.156

d) Région de Bruxelles-Capitale

	communes les plus chères	prix moyen
1	WOLUWE-SAINT-PIERRE	449.793
2	UCCLE	424.868
3	IXELLES	424.123
4	WOLUWE-SAINT-LAMBERT	389.756
5	WATERMAEL-BOITSFORT	371.081

	communes les moins chères	prix moyen
1	ANDERLECHT	232.106
2	KOEKELBERG	232.743
3	EVERE	251.245
4	MOLENBEEK-SAINT-JEAN	256.096
5	JETTE	258.879