

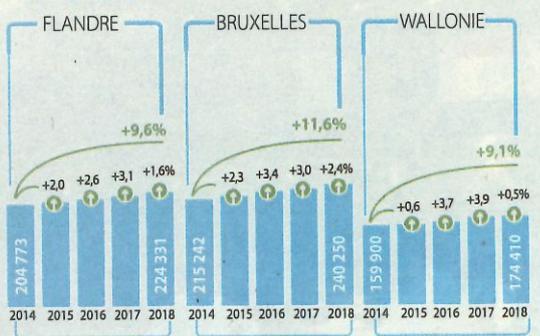
ÉVOLUTION DES PRIX SUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL BELGE

Source : Notaire.be

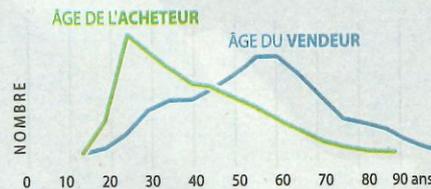
MAISONS



APPARTEMENTS



PROFIL DE L'ACQUÉREUR / DU VENDEUR EN 2018



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES EN 2018



Immobilier : on vend et on achète à tous les âges

■ Les Belges sont toutefois plus nombreux à devenir propriétaires avant 35 ans et à être vendeurs après 60.

Cela ne fait jamais que le quatrième bilan 2018 sur le marché de l'immobilier résidentiel à paraître en ce début d'année, après ceux des réseaux Trevi (*La Libre* du 08/01) et Era (18/01), et celui de la banque ING (18/01). Mais celui établi par les notaires de Belgique a pour particularité de se baser sur les compromis de vente, signés trois à quatre mois avant l'acte, leur permettant d'être plus proches de la réalité, mais également plus précis quant à la description des biens, par exemple, et l'âge des vendeurs et acheteurs.

1 Le prix des maisons a plus augmenté que l'inflation, une première en 5 ans

Sur le front des prix, le baromètre des notaires pointe quelques fortes augmentations par rapport à 2017 : +4,7% pour les maisons, et même +5,3% pour celles situées à Bruxelles dont le prix dépasse, pour la première fois, la barre des 450 000 euros. En Wallonie, le prix moyen frise les 190 000 euros (+3,7%), soit presque 90 000 euros de moins qu'en Flandre. La hausse la plus forte est constatée dans le Hainaut (+6,2%, à près de 154 000 euros). Des hausses

bien réelles, sonnantes et trébuchantes, sachant que l'inflation s'est établie à +2,2% sur l'année. Selon les notaires, il s'agit de la première réelle augmentation des prix en cinq ans.

Du côté des appartements, les hausses sont moins fortes et moins généralisées : +1,8% au niveau national à quelque 220 000 euros, +0,5% seulement en Wallonie et +2,4% à Bruxelles. Ce que les notaires expliquent par l'engouement des acheteurs pour le neuf et donc les âpres discussions qu'ils se permettent sur les appartements existants. Ce qui n'empêche pas des évolutions plus marquées, à la hausse (+4,9% en province de Liège) comme à la baisse (-5,7% en province de Luxembourg).

2 Une 3^e chambre, bien plus chère qu'une 2^e

Un appartement comprenant 3 chambres est plus cher qu'un 2-chambres, lui-même étant plus onéreux qu'un 1-chambre. Une lapalissade que les notaires mesurent cash. Globalement, il faut compter un tiers de plus pour passer de 1 à 2 chambres (de quelque 170 000 à 220 000 euros) et un tiers de plus pour passer de 2 à 3 chambres (de 220 000 à 295 000 euros). La deuxième chambre coûte donc 50 000 euros, la troisième 75 000 ! C'est bien plus qu'un an auparavant où la 3^e chambre

n'exigeait que 65 000 de plus. À Bruxelles, en 2018, cette 3^e chambre a même coûté près de 100 000 euros de plus, soit un surplus de 42% par rapport à un 2-chambres. Mais le summum est atteint en province de Flandre occidentale – côte belge oblige – où la deuxième chambre coûte, grosso modo, 85 000 euros et la troisième... 111 000 euros.

En Flandre occidentale –côte belge oblige – une 2^e chambre coûte grosso modo 85 000 euros et une 3^e... 111 000 euros.

3 L'immobilier n'a plus d'âge

Pour la première fois, la Fédération du notariat a analysé l'âge des vendeurs et des acheteurs. Au premier abord, il n'y a pas de vraie surprise : quatre acheteurs sur dix ont moins de 35 ans et autant de vendeurs ont plus de 60 ans. Mais on trouve des acheteurs comme des vendeurs dans les autres tranches d'âge qui soutiennent donc l'offre comme la demande. Et sans doute bien plus qu'auparavant. Ainsi, un acheteur sur quatre a plus de 50 ans, et un sur 10 a plus de 60. Un choix effectué dans un but d'investissement (seconde résidence, bien à louer) ou pour passer de plus grand à plus petit. Et tout comme il y a de... vieux acheteurs, il y a de jeunes vendeurs, pour cause de divorce ou pour passer de plus petit à plus grand : 35% d'entre eux ont moins de 50 ans.

Charlotte Mikolajczak