

Informations techniques

L'indice des prix des logements mesure l'évolution des prix immobiliers sur le marché des propriétés privées. Cet indice suit les changements de prix des propriétés résidentielles neuves ou existantes achetées par les ménages, quel qu'en soit le but (mise en location ou occupation à titre personnel). Seuls les prix de marché sont pris en compte. Les logements construits par leurs propriétaires ne sont donc pas suivis. Le prix du terrain est inclus dans le prix des logements.

L'indice des prix des logements est basé sur les données des transactions immobilières provenant de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances. Les prix utilisés sont ceux renseignés sur les actes de vente. Vu le délai entre la date à laquelle le compromis est signé et la date à laquelle l'acte est établi (entre 3 et 4 mois), cet indice mesure l'évolution des prix avec retard par rapport à la date réelle de fixation du prix de vente. Ce retard est inhérent à la source de données utilisée.

L'indice des prix des logements est calculé par les pays membres de l'Union européenne, la Norvège et l'Islande. Sur la base des indices harmonisés des États membres, Eurostat établit l'indice de la zone euro (ainsi que de l'ensemble de l'Union européenne). Vu le rôle joué par le marché immobilier dans la crise économique et financière de 2008, l'indice des prix des logements a été inclus dans les indicateurs utilisés dans le cadre de la procédure de prévention et de correction des déséquilibres macro-économiques de l'Union Européenne.

L'indice des prix des logements est calculé en vertu des Règlements Européens 2016/792 relatif aux indices des prix à la consommation harmonisés et à l'indice des prix des logements et 2023/1470 établissant les spécifications méthodologiques et techniques conformément en ce qui concerne l'indice des prix des logements et l'indice des prix des logements occupés par leur propriétaire. Des données sont disponibles depuis 2005 pour la Belgique ainsi que pour l'Union Européenne et la plupart des pays européens.

L'indice des prix des logements peut être ventilé en deux postes : nouveaux logements et logements existants. Les poids de ces 2 postes dans l'indice global sont déterminés d'une part par la formation brute de capital fixe en logements (pour les nouveaux logements) et par la valeur totale des transactions enregistrées pour l'année précédente (pour les logements existants). Jusqu'en 2013, l'indice des prix des nouveaux logements était approximé par l'indice des prix à la production dans le secteur de la construction. A partir de 2014, il est également basé sur les données des transactions immobilières. L'indice des prix des logements existants est disponible par région depuis 2010. Les données ont été par conséquent intégralement revues lors de la publication des résultats du 4^e trimestre 2023 en mars 2024.

Etant donné que les logements mis en vente diffèrent d'un trimestre à l'autre, les changements de caractéristiques sont traités à l'aide de modèles de régression hédoniques afin d'éliminer les variations de prix dues aux changements de caractéristiques des biens vendus. Ces modèles visent à estimer le prix théorique en fonction des caractéristiques et de la localisation des logements vendus. Ce prix théorique est ensuite comparé au prix réel. Deux indices sont calculés respectivement avec les prix de transactions réellement observés et avec les prix estimés par les modèles de régression. L'indice final est obtenu en effectuant le rapport de l'indice obtenu avec les prix de transactions effectifs et de celui obtenu avec les prix estimés. Par conséquent, l'indice des prix des logements peut évoluer différemment des prix moyens observés.