

Les prix des logements

1. La statistique des prix de vente des appartements

A partir des données administratives de la Publicité Foncière, il est possible d'établir des statistiques sur base du prix de transaction des appartements déclaré dans les actes notariés. Les résultats sont publiés trimestriellement (t+1) dans la série C des indicateurs rapides. Cette publication contient, à côté de statistiques sur les prix moyens, des indices de prix dits « hédoniques » visant à mesurer des variations de prix pures. En effet, le « prix moyen » peut mécaniquement augmenter d'un trimestre à un autre si par exemple la proportion d'appartements vendus dans la région du centre augmente. Dans une telle situation une simple moyenne ne reflète plus un mouvement réel sur les prix mais traduit simplement un changement de la structure des transactions. Pour neutraliser ces effets liés à la composition de l'échantillon, on établit une relation statistique entre le prix d'un logement et les caractéristiques de ce logement, permettant ainsi de gommer tout effet de structure. Ces indices « à qualité constante » vont notamment entrer dans le calcul des séries OOH (voir ci-dessous).

2. Le projet « Owner occupied housing » (OOH)

Le projet communautaire concernant le développement d'une série indiciaire correspondant aux coûts des logements occupés par leurs propriétaires - en anglais OOH (Owner Occupied Housing) - résulte du constat que les coûts subis par les propriétaires constituent la dernière lacune majeure dans la couverture de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH). Les loyers payés par les locataires font par contre partie du champ de couverture de l'IPCH. Avant la décision finale de l'intégration de la série OOH dans l'IPCH, il faudra dans un premier temps développer des indices de prix relatifs aux prix d'acquisition des logements, aux frais additionnels liés à l'acquisition d'un logement (frais d'enregistrement, frais de notaires, ...), aux réparations et aux rénovations majeures et aux assurances et autres services liés à la propriété d'un logement.