

BAROMÈTRE DES NOTAIRES

IMMOBILIER

WWW.NOTAIRE.BE

T3 2017

Baromètre 34

MACRO-ÉCONOMIQUE

Depuis juillet dernier, la **confiance des consommateurs** reprend, l'indicateur augmente en passant de -2 en juin à 2 en juillet, atteignant ainsi le niveau élevé de mai 2007. En août, la confiance des consommateurs est restée au même niveau et, en septembre, l'indicateur s'est renforcé, passant à 3 (Source : BNB).

Ces derniers mois, la **confiance des entrepreneurs** s'est affaiblie. Bien que l'indicateur se soit légèrement renforcé en juillet (de -2 en juin à -1,5 en juillet), il s'est à nouveau affaibli au cours des mois qui ont suivi, passant de -2,1 en août à -3,5 en septembre (Source : BNB).

Dans le **secteur de la construction**, la conjoncture est passée de -0,9 en juin à -3,6 en juillet. En août également, l'indicateur s'est affaibli, passant à -3,7. Au mois de septembre, la croissance a été limitée, l'indicateur passant à -3,3 (Source : BNB).

En juin, l'**inflation** a encore baissé, passant à 1,5 point. Au cours des mois qui ont suivi, l'inflation a augmenté, passant à 2,0 en août (Source : BNB).

Le taux pour un **emprunt hypothécaire** sur une période de plus de 10 ans est cependant resté stable, avec une légère variation de 2,13 en juin à 2,1 en juillet et 2,12 en août (Source : BNB).

Au troisième trimestre, -7,7% de **crédits hypothécaires** en moins ont été souscrits par rapport au deuxième trimestre 2017, et -13,3% de moins comparé au même trimestre de l'année précédente. Les crédits hypothécaires liés à un achat ont diminué de -4,1% au cours du dernier trimestre. Ils ont cependant enregistré une légère augmentation de +1,8% comparé au troisième trimestre 2016. Les autres crédits ont connu une diminution de -11,2% par rapport au trimestre précédent, et de -25% par rapport au même trimestre de l'année dernière.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE

L'indice de l'activité immobilière en Belgique clôture le 3^e trimestre 2017 à 119,38 points. Jamais auparavant il n'y a eu autant de transactions immobilières durant un 3^e trimestre. Celui-ci est généralement la période la plus calme en termes de transactions immobilières.

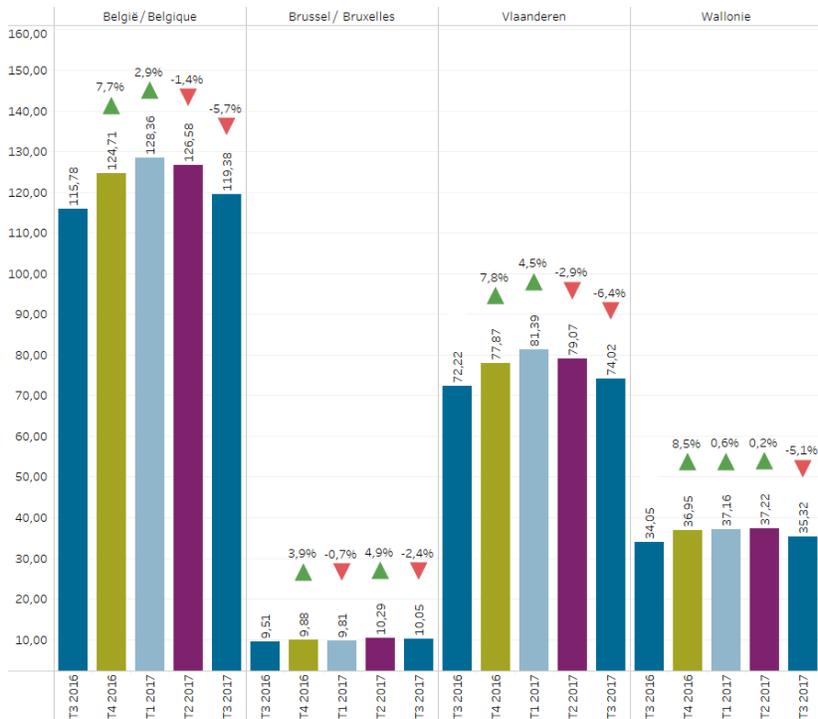


Graphique 1: Indice de l'activité immobilière

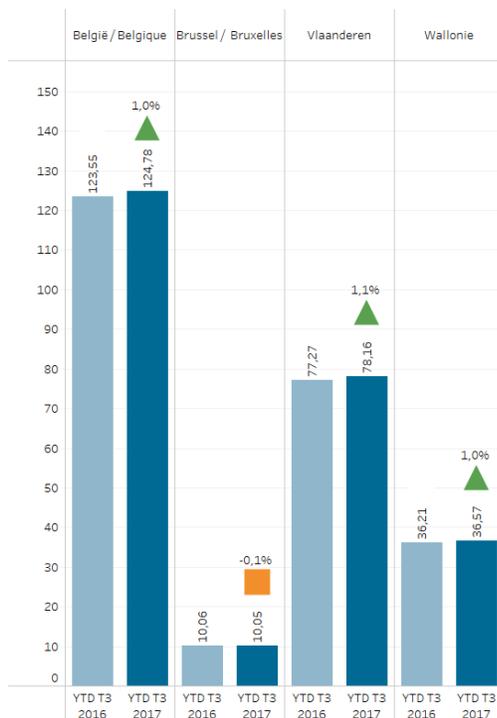
Comme le montre le graphique ci-contre, ce caractère saisonnier s'observe dans chaque région de Belgique.

La Flandre, région dans laquelle 62% des transactions immobilières ont été effectuées durant le dernier trimestre, connaît la plus forte diminution, avec -6,4%.

Malgré ce recul, l'indice reste supérieur au niveau du 3^e trimestre 2016 tant au niveau national que dans les régions.



Graphique 2: Activité immobilière nationale et régionale par trimestre

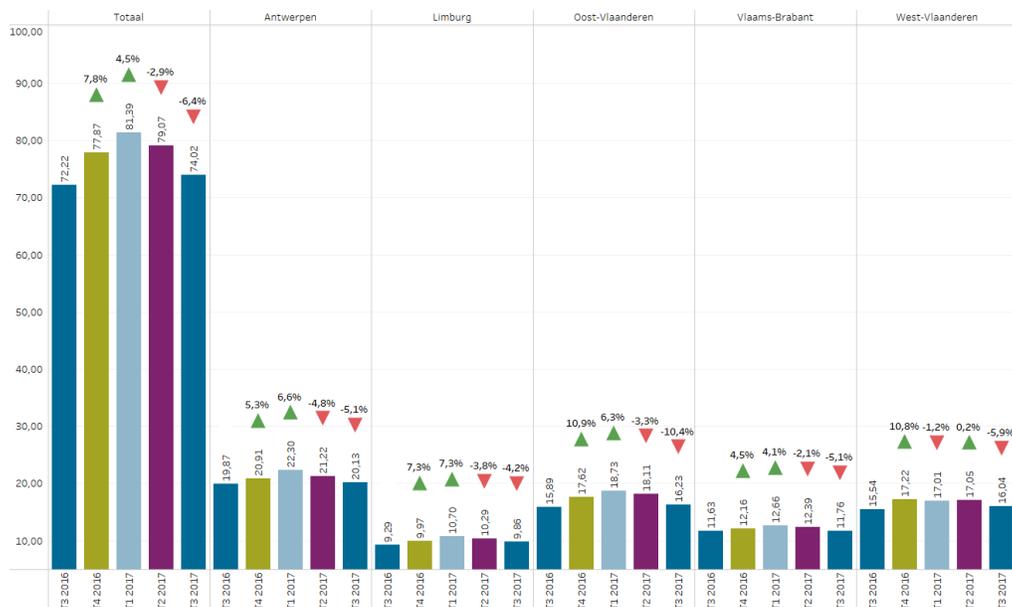


Graphique 3: Activité immobilière sur les 9 premiers mois de 2016 par rapport à la même période en 2017

En comparant les 9 premiers mois de 2017 avec la même période en 2016, nous constatons que le nombre de transactions immobilières enregistrées en 2017 est supérieur de 1% par rapport à la même période de 2016, l'année record pour les transactions immobilières.

Tant en Flandre qu'en Wallonie, une augmentation du volume de transactions immobilières a eu lieu.

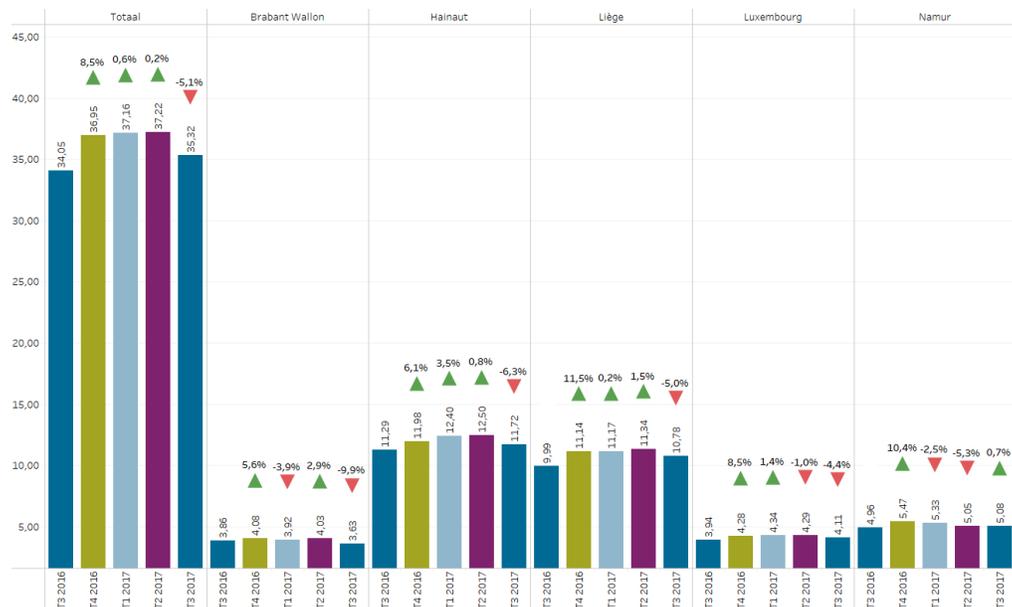
De même, lorsque nous regardons de plus près les provinces en **Flandre**, nous constatons que malgré la diminution au cours du 3^e trimestre, les volumes immobiliers sont partout plus élevés qu'au cours du même trimestre 2016.



Graphique 4: Activité immobilière en Flandre / évolution trimestrielle

En **Wallonie**, le Brabant wallon connaît la plus forte diminution de transactions immobilières au 3^e trimestre (-9,9%). Il s'agit de la seule province pour laquelle l'indice est inférieur à celui du troisième trimestre 2016. La province conserve cependant tout juste 3% de part de marché. Elle demeure la province avec le plus faible nombre de transactions immobilières.

Remarquons que l'activité immobilière dans la province de Namur n'a pas connu de recul au troisième trimestre. Elle enregistre même une légère hausse de +0,7% par rapport au deuxième trimestre 2017.

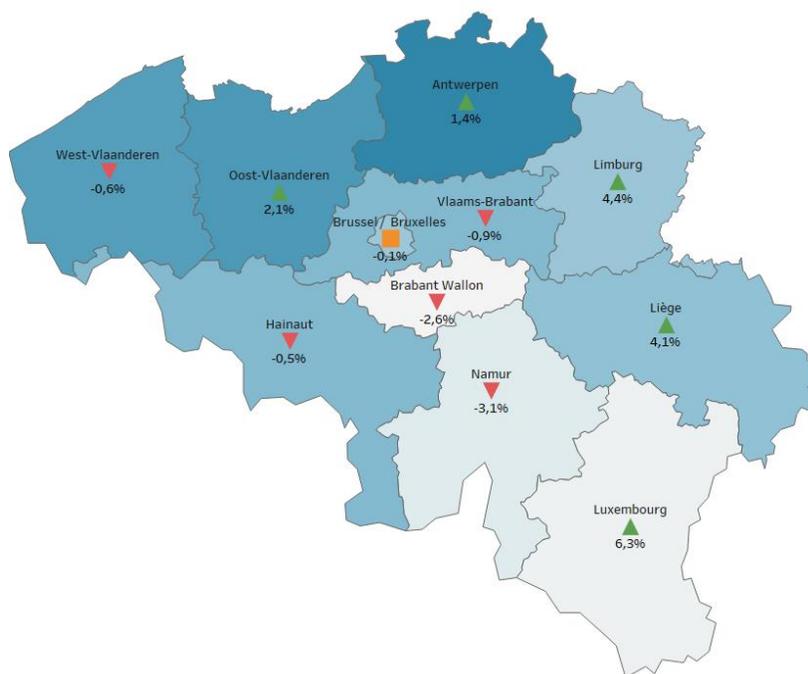


Graphique 5: Activité immobilière en Wallonie / évolution trimestrielle

Enfin, il est intéressant d'observer l'activité immobilière au niveau des provinces sur les 9 premiers mois de 2017 par rapport à la même période de 2016. La carte ci-dessous donne un aperçu de cette comparaison. Le code de couleur de la carte représente l'activité immobilière dans chaque province. Plus la teinte est foncée, plus l'activité immobilière est importante dans cette province.

Durant les 9 premiers mois, la Flandre montre une augmentation de +1,1% de transactions immobilières par rapport à la même période en 2016 (voir le graphique 3). Le Limbourg, la province flamande présentant le moins de transactions immobilières a connu la plus forte croissance. Les provinces d'Anvers et de Flandre orientale enregistrent le plus de transactions immobilières. Toutes trois connaissent donc une croissance par rapport aux 3 premiers trimestres 2016. Elles compensent les diminutions constatées dans les autres provinces flamandes.

En **Wallonie**, l'activité immobilière dans la province du Hainaut diminue légèrement (-0,5%), province connaissant le plus grand nombre de transactions immobilières. Les provinces de Luxembourg et de Liège déterminent la croissance de 1% pour la région wallonne.



Graphique 6: Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces (9 premiers mois de 2016 par rapport à la même période de 2017)

PRIX MOYEN DES MAISONS

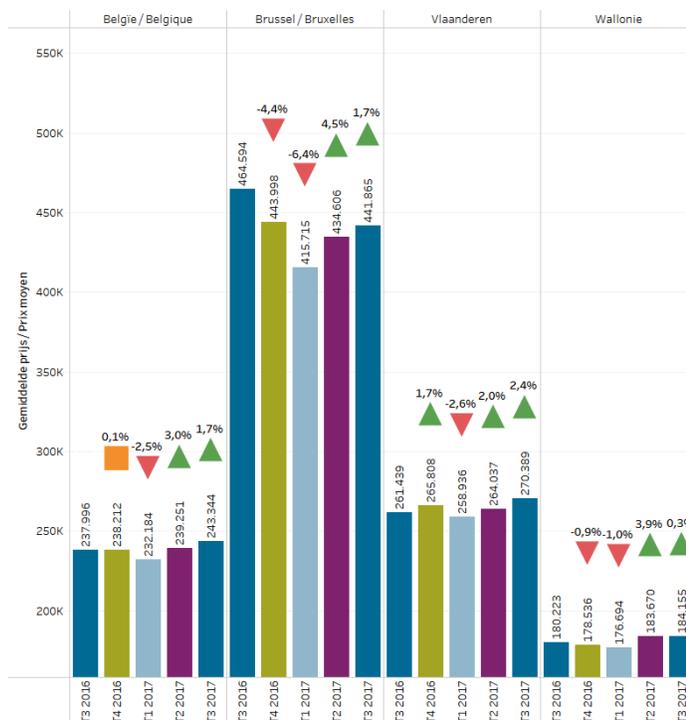
Le qualificatif « maisons » étant utilisé pour une multitude de types de biens différents, le prix moyen sera influencé par les spécificités des biens visés par ces transactions dans la période concernée.

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

- Les immeubles de rapport
- Les fermes
- Les villas de luxe

Au 3^e trimestre 2017, le prix moyen d'une maison en Belgique est passé à 243.344 EUR, soit une augmentation de +1,7% par rapport au trimestre précédent.

Cette augmentation est reflétée dans les 3 régions. L'augmentation constatée durant le deuxième trimestre se confirme partout et est même accentuée dans la région flamande.

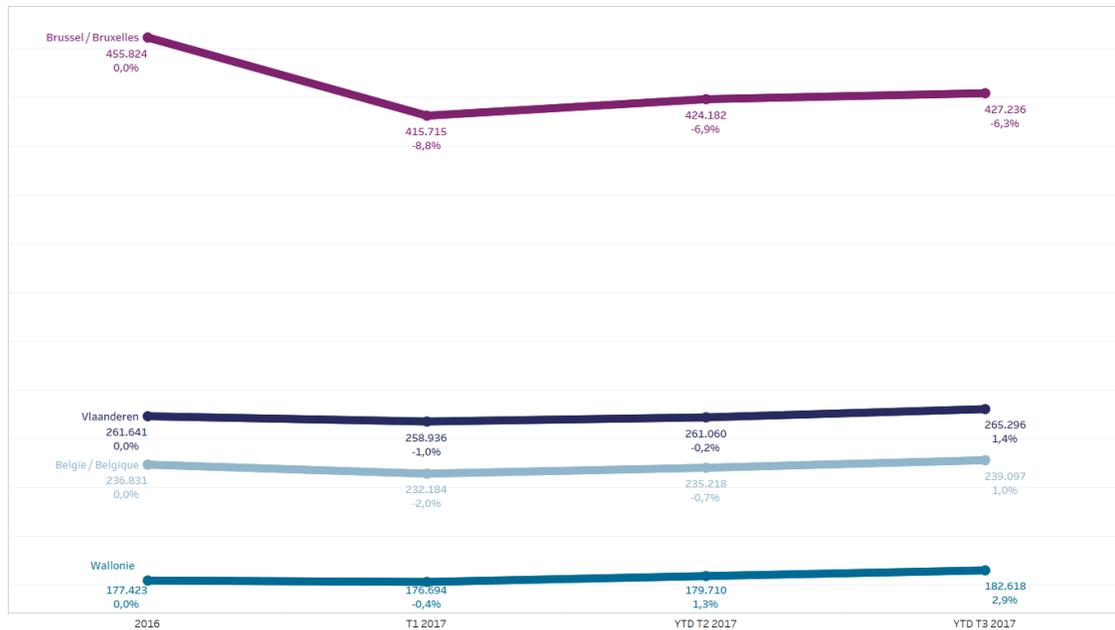


Graphique 7: Prix moyen des maisons en Belgique et au niveau régional / évolution par trimestre

Outre les prix trimestriels, il est intéressant d'observer la moyenne des prix durant les 9 mois écoulés. Le graphique 8 illustre pour la Belgique et pour chacune des régions cette dimension de « year-to-date » que nous avons introduite précédemment dans le baromètre.

Nous comparons les prix moyens du 1^{er} trimestre 2017 (YTD T1 2017), des 6 premiers mois de 2017 (YTD T2 2017) et du 1^{er} janvier 2017 au 30 septembre 2017 (YTD T3 2017) au prix moyen de 2016.

Après une période de 9 mois, les prix moyens des maisons en Belgique, en Flandre et en Wallonie augmentent de manière constante par rapport à 2016. Seule Bruxelles connaît une diminution de -6,3% par rapport au prix moyen de 2016.

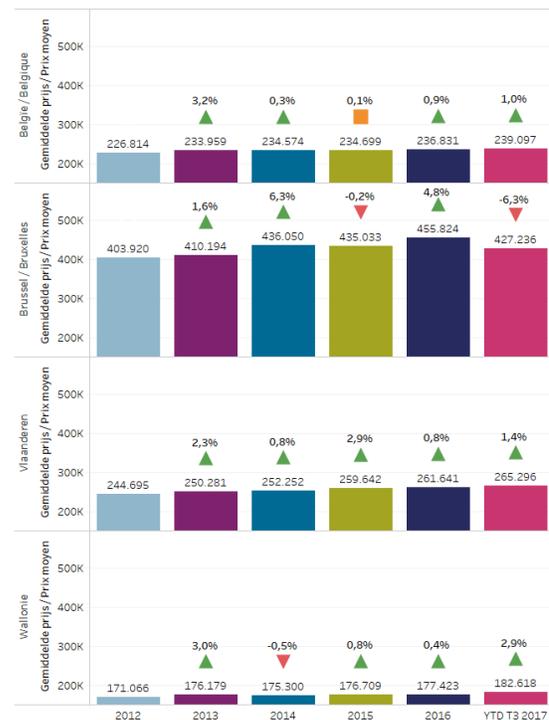


Graphique 8: Évolution du prix moyen d'une maison en Belgique et par région – Vision cumulée par année

Le graphique ci-contre représente les prix annuels moyens des maisons et leurs évolutions à partir de 2012 jusqu'à aujourd'hui.

Le niveau élevé du prix moyen en Belgique, en Flandre et en Wallonie se confirme également si l'on compare les 5 dernières années. Les prix moyens n'ont jamais été aussi hauts.

Dans les pages qui suivent, nous nous concentrerons sur les provinces, pour lesquelles nous analyserons également les prix moyens trimestriels et annuels.

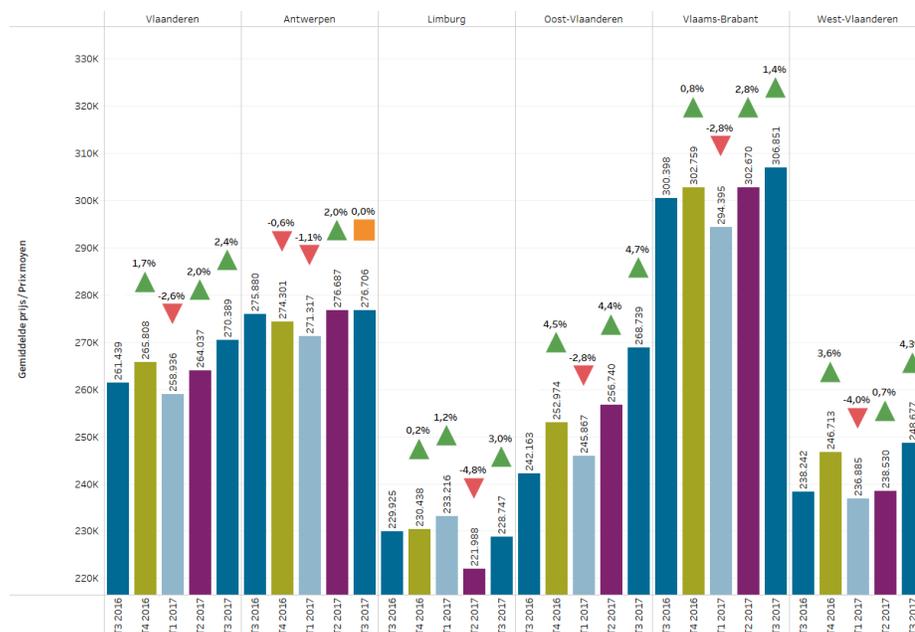


Graphique 9: Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique et par région

En Flandre, le prix moyen d'une maison augmente pour le 2^e trimestre consécutif de plus de 2%. Au cours du dernier trimestre, c'est surtout en Flandre occidentale et orientale que les prix ont augmenté fortement par rapport au 2^e trimestre 2017. Le Limbourg reste la province la moins chère en Flandre affichant un prix inférieur de 15% par rapport à la moyenne.

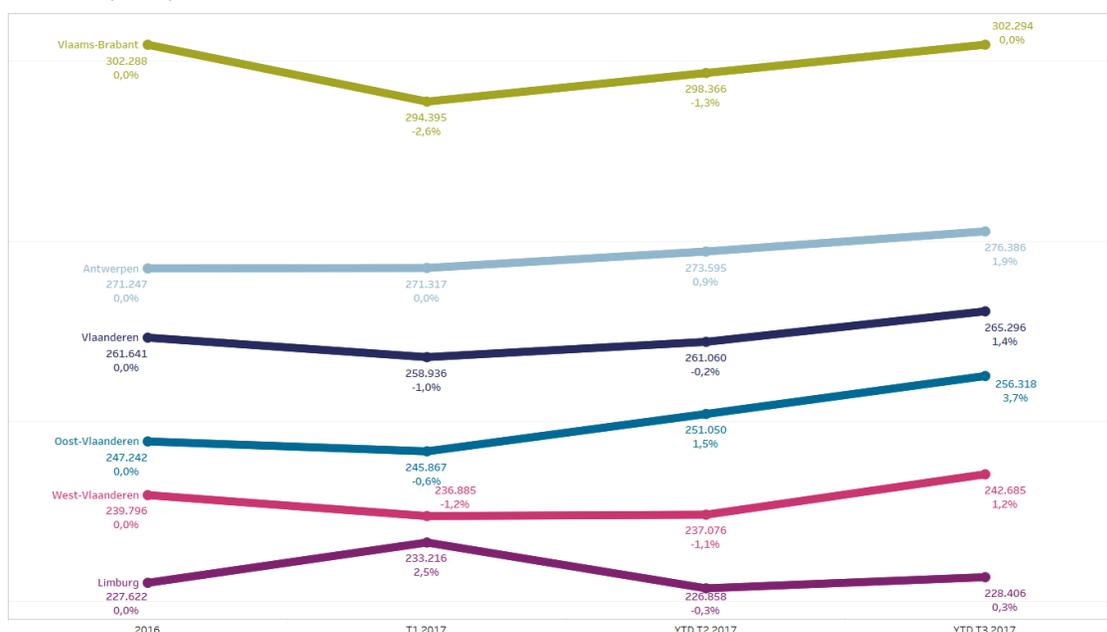
Les provinces d'Anvers et du Brabant flamand sont en moyenne plus chères.

Une maison dans le Brabant flamand coûte en moyenne 13% de plus que la moyenne de la région flamande.



Graphique 10: Prix moyens des maisons dans les provinces flamandes / évolution par trimestre

Tout comme dans le graphique 8, nous comparons, pour chaque province, le prix moyen de 2017 avec le prix moyen de 2016. Les prix sont à la hausse, à l'exception du Brabant flamand et du Limbourg, tous deux présentant des prix relativement stables. La Flandre orientale connaît la plus forte croissance. Une maison y coûte en moyenne presque 10.000 EUR de plus qu'en 2016.

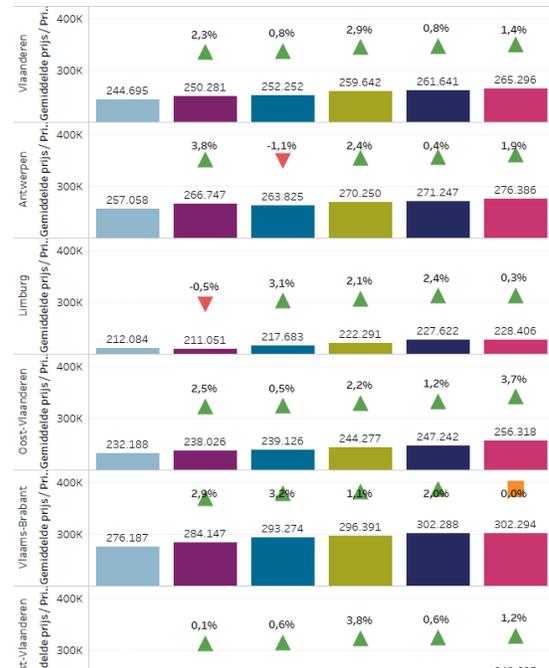


Graphique 11: Évolution du prix moyen d'une maison dans les provinces flamandes – Vision cumulée par année

Comme mentionné précédemment les prix moyens pour une maison augmentent en Flandre.

Au niveau des provinces flamandes, cette tendance se confirme partout et le prix moyen des 9 premiers mois de cette année atteint un nouveau prix maximum.

L'ensemble des provinces, à l'exception d'Anvers, ont connu une croissance constante au cours des années précédentes et 2017 semble suivre cette tendance.

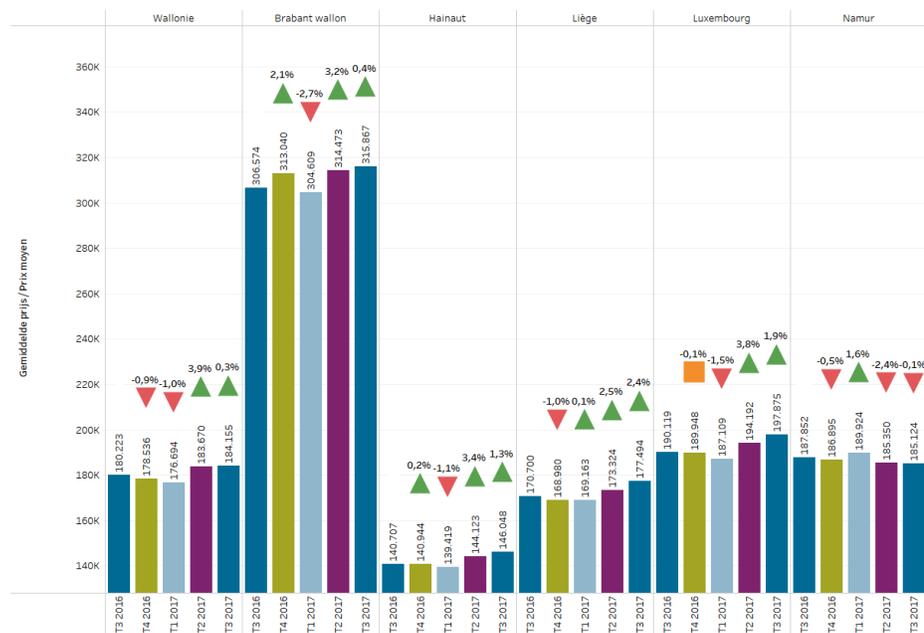


Graphique 12: Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces flamandes

En **Wallonie** également, les prix moyens trimestriels sont plus élevés, à l'exception de Namur.

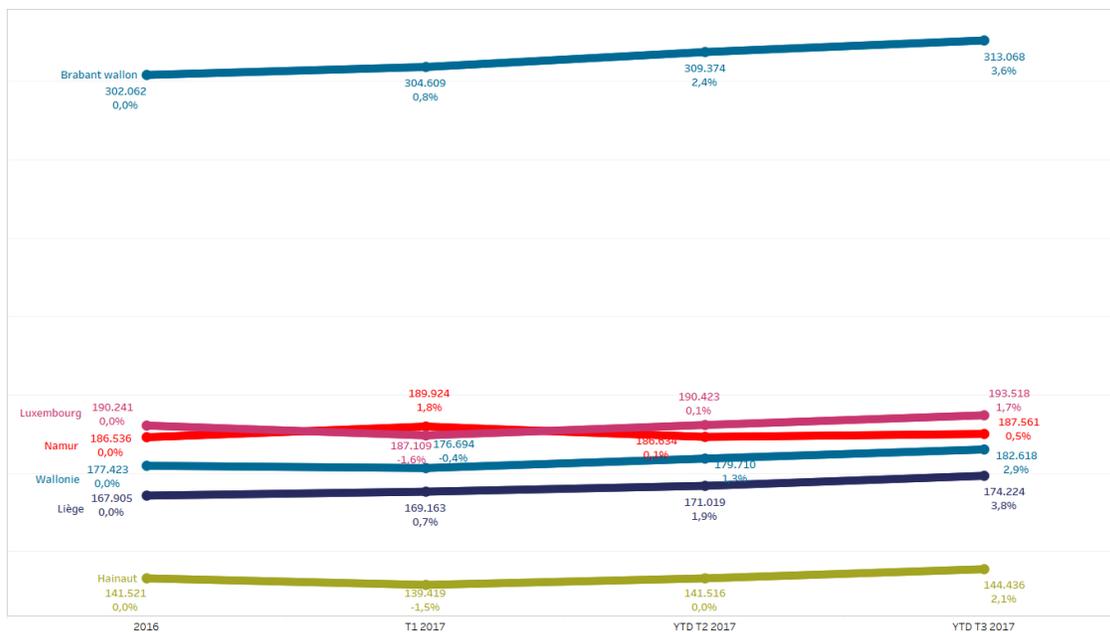
Le Brabant wallon est la province wallonne la plus chère.

La province la moins chère est le Hainaut, qui est également la province la moins chère de Belgique. Dans le Hainaut, le prix moyen d'une maison est inférieur à la moitié du prix d'une maison dans le Brabant wallon.



Graphique 13: Prix moyens des maisons dans les provinces wallonnes / évolution par trimestre

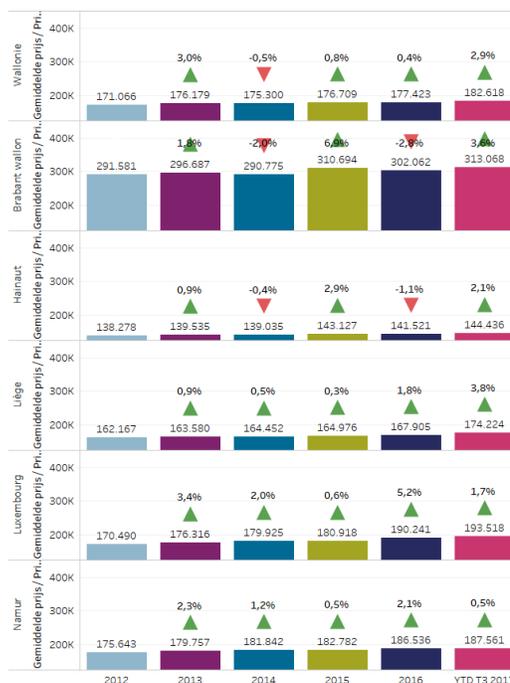
La moyenne calculée sur les 9 premiers mois de 2017 confirme pour chacune des provinces wallonnes la tendance positive que nous constatons également au niveau national et en Flandre. En moyenne, chaque province wallonne est plus chère qu'en 2016. Les provinces de Liège et du Brabant wallon connaissent une croissance supérieure à la moyenne wallonne (+2,9%) avec respectivement +3,8% et +3,6%.



Graphique 14: Évolution du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes – Vision cumulée par année

Si l'on observe les prix moyens des maisons de 2012 à ce jour, nous constatons qu'en Wallonie également, les prix moyens augmentent dans l'ensemble des provinces au cours des 9 premiers mois de 2017.

Ces 5 dernières années, les provinces de Liège, du Luxembourg et de Namur n'ont connu qu'une hausse constante des prix.

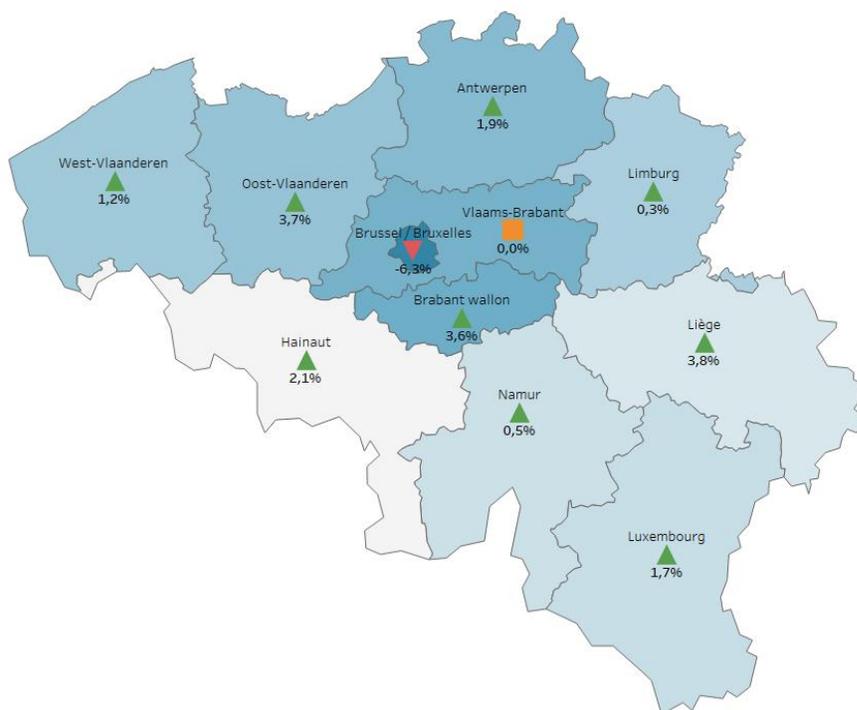


Graphique 15: Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

La carte ci-dessous représente l'évolution des prix moyens des maisons dans l'ensemble des provinces belges.

Le code de couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est foncée, plus cette province est chère. La maison la plus chère se trouve donc à Bruxelles et la maison la moins chère se trouve dans le Hainaut.

Nous comparons le prix moyen de 2017 (sur une période allant du 1^{er} janvier 2017 au 30 septembre 2017 inclus) au prix moyen de 2016.



Graphique 16: Carte d'aperçu de l'évolution des maisons en Belgique (YTD T3 2017 vs 2016)

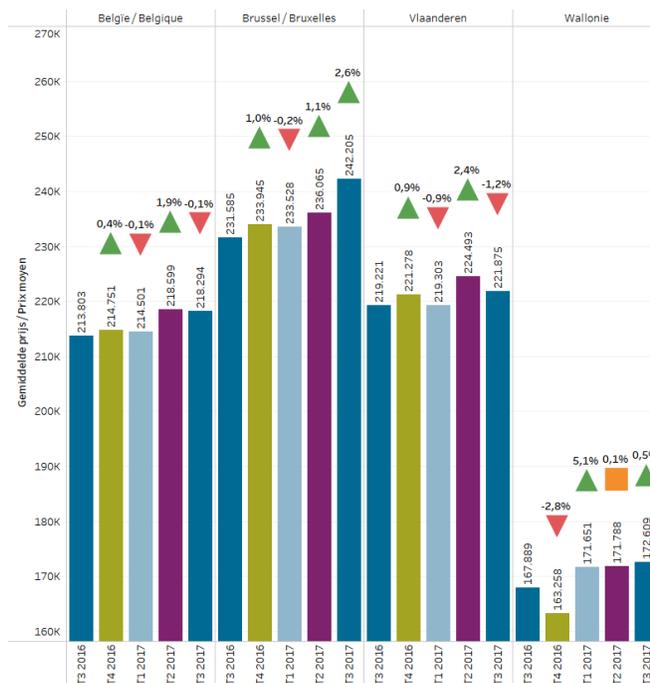
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS

Au 3^e trimestre 2017, le prix moyen d'un appartement en Belgique reste stable à 218.294 EUR.

À Bruxelles, on observe une croissance de +2,6%, soit la croissance la plus importante au cours des 4 derniers trimestres.

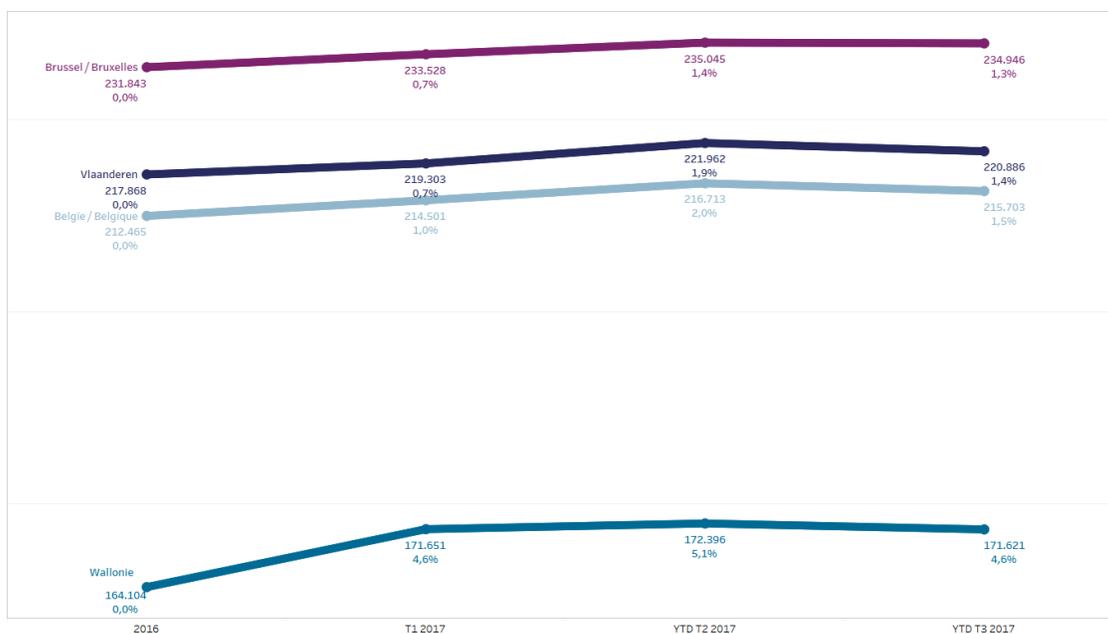
En Flandre, on constate une diminution de -1,2% au cours du dernier trimestre.

Les prix moyens des appartements en Wallonie restent relativement stables au cours des 2 derniers trimestres.



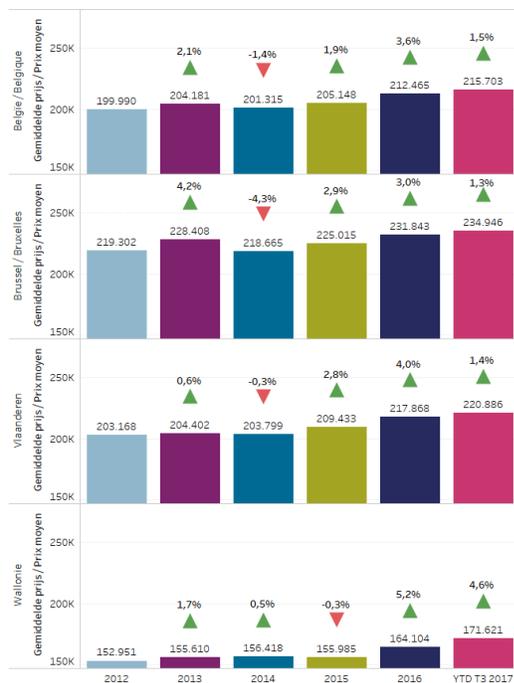
Graphique 17: Prix moyen des appartements en Belgique et au niveau régional / évolution par trimestre

Tout comme pour le prix des maisons, nous utilisons la donnée « year-to-date » pour évaluer de manière plus précise l'évolution des prix moyens des appartements. Le prix « year-to-date » pour le 3^e trimestre 2017 est calculé sur la période à partir du 1^{er} janvier 2017 au 30 septembre 2017 et est comparé au prix moyen de 2016.



Graphique 18: Évolution du prix moyen d'un appartement en Belgique et par région – Vision cumulée par année

Les prix moyens des 9 premiers mois de 2017 sont plus élevés qu'en 2016, aussi bien au niveau national que dans chaque région. Les prix des appartements en Wallonie connaissent la plus forte croissance (+4,6%). Un appartement en Wallonie coûte en moyenne 7.500 EUR de plus qu'il y a 9 mois.



Le graphique 19 montre les prix moyens et leurs évolutions à partir de 2012 jusqu'à ce jour (YTD T3 2017).

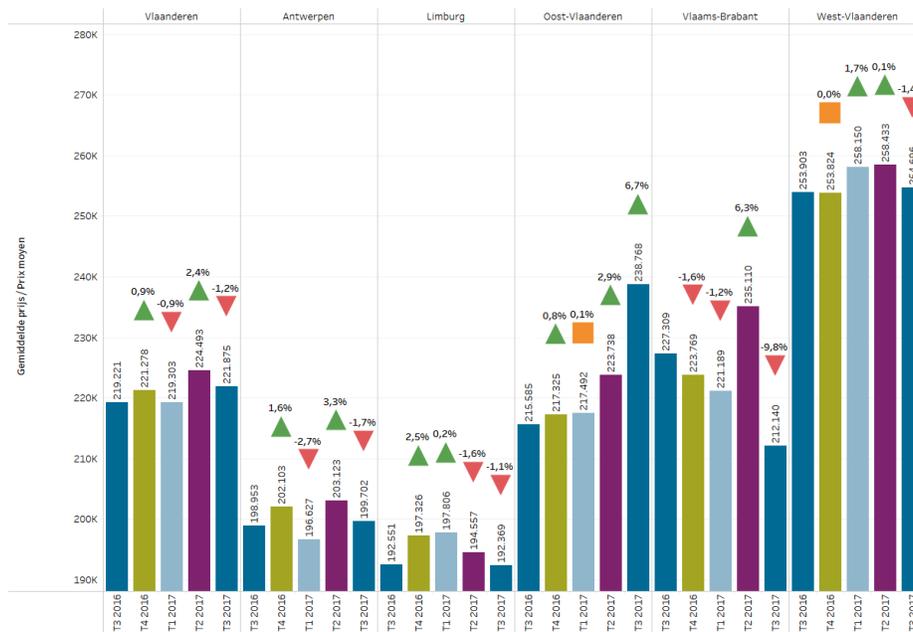
Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive ces 3 dernières années.

En moyenne, les prix pour un appartement sont entre 15.000 EUR et 20.000 EUR plus chers qu'en 2012.

Graphique 19: Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique et par région

Les prix moyens pour les provinces **flamandes** diminuent de -1,2% par rapport au deuxième trimestre 2017 (graphique 20).

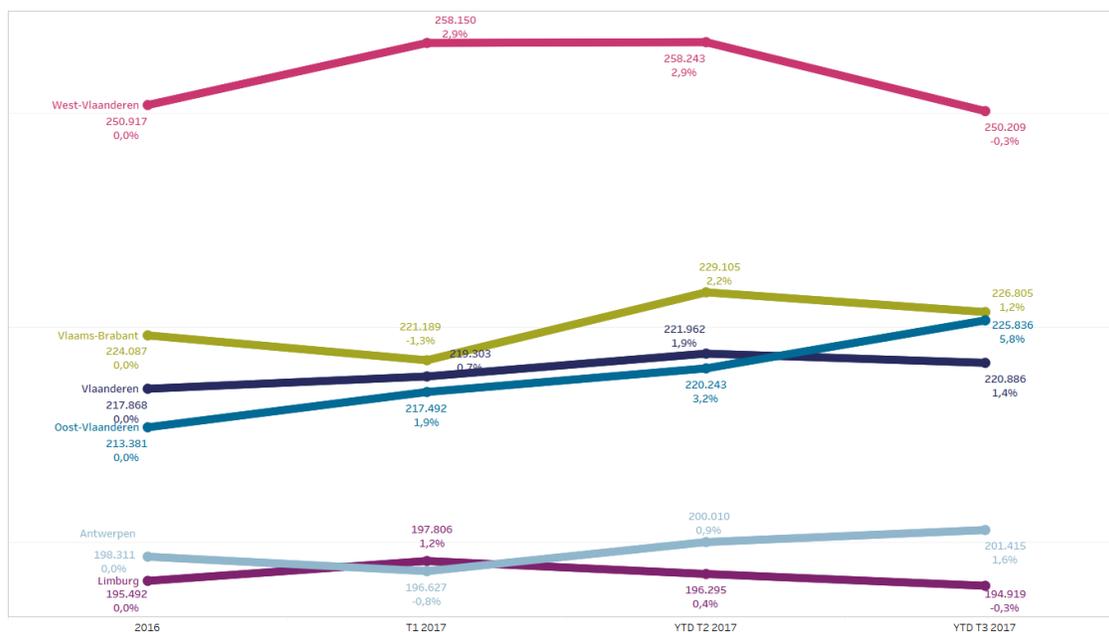
Le prix a diminué dans chaque province flamande au cours du dernier trimestre, à l'exception de la Flandre orientale (+6,7%).



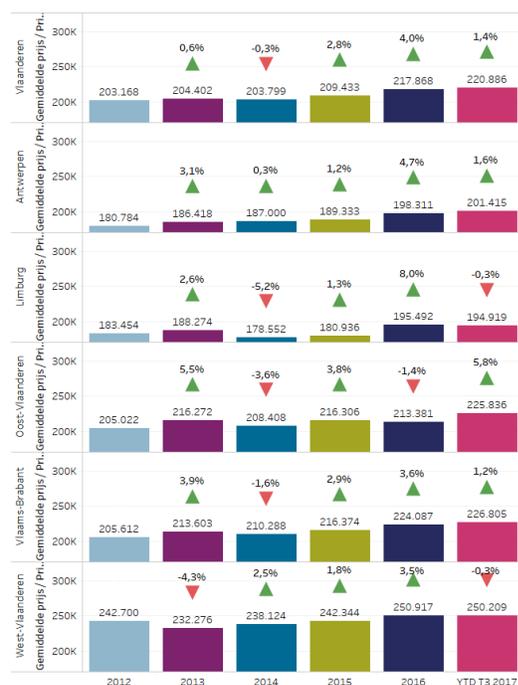
Graphique 20: Prix moyens des appartements dans les provinces flamandes / évolution par trimestre

Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2016 sont illustrées dans le graphique 21. Les prix des appartements connaissent en moyenne une augmentation dans chaque province. Les prix sont stables en Flandre occidentale et dans le Limbourg, étant respectivement la province la plus chère et la moins chère de Flandre.

Remarquons que le prix moyen en Flandre orientale dépasse pour la première fois la moyenne flamande. Le prix en Flandre orientale atteint désormais le même niveau que celui du Brabant flamand.



Graphique 21: Évolution du prix moyen d'un appartement dans les provinces flamandes – Vision cumulée par année



Graphique 22: Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces flamandes

Le graphique ci-joint illustre l'évolution des prix moyens de 2012 à ce jour. Le prix actuel est le plus élevé observé durant ces dernières années, à l'exception des provinces du Limbourg et de Flandre occidentale. Pour ces dernières le prix a été le plus élevé en 2016. Cependant les différences constatées sont très faibles (-0,3%).

En **Wallonie**, le prix moyen des appartements au 3^e trimestre reste stable (+0,5%) par rapport au 2^e trimestre. Les prix au niveau des provinces varient de -3% à +3%.

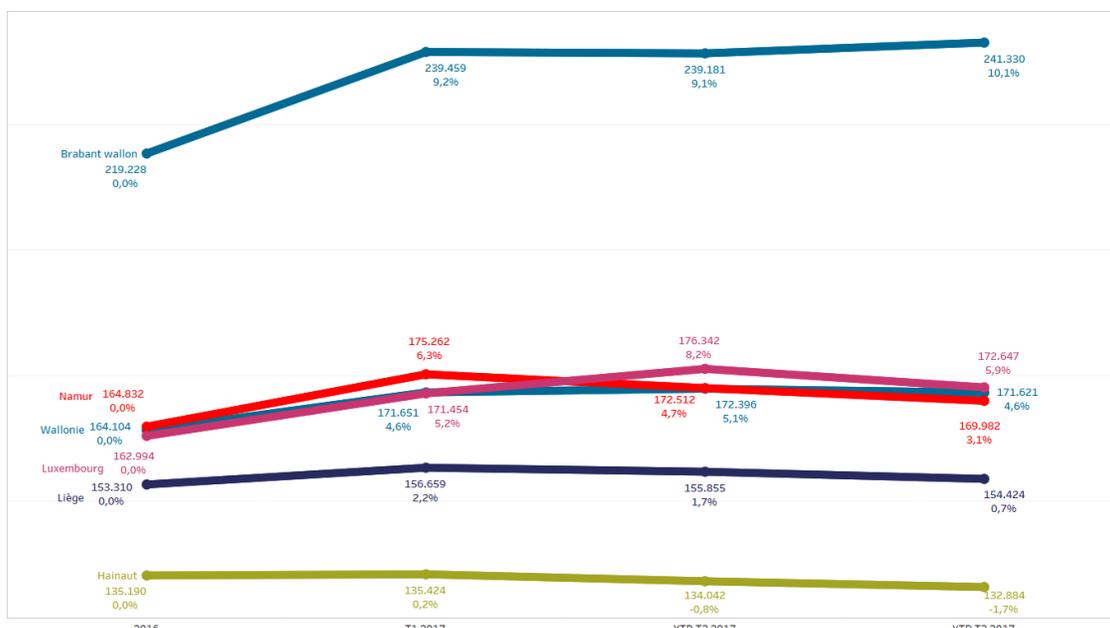
Le Brabant wallon connaît une croissance constante (+2,3% au cours du dernier trimestre) pour la troisième fois consécutive. Aucune autre province n'a connu une telle croissance.



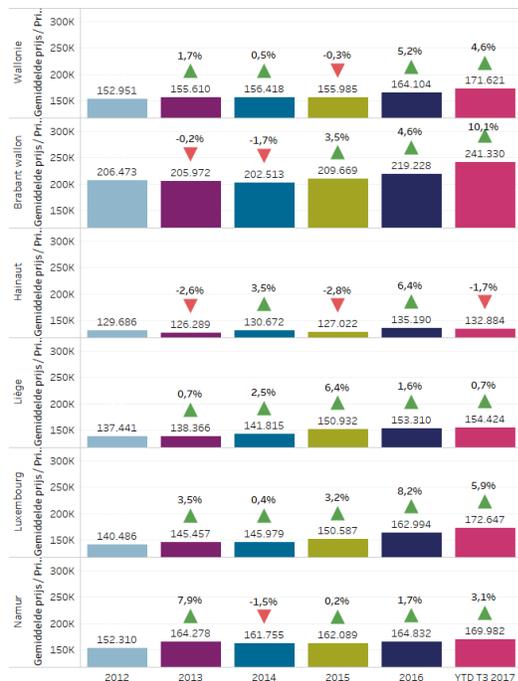
Graphique 23: Prix moyens des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par trimestre

En raison de la croissance au cours des 3 derniers trimestres dans le Brabant wallon, le prix moyen d'un appartement sur les 9 premiers mois dans cette province a augmenté d'un peu plus de 22.000 EUR par rapport à 2016. Aucune autre province ne connaît de telle croissance des prix moyens pour les appartements.

Le Hainaut est la seule province dans laquelle le prix moyen a diminué par rapport à 2016 (-1,7%).



Graphique 24: Évolution du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes – Vision cumulée par année



En effectuant une comparaison à long terme, on constate que le prix moyen des appartements en 2017 est également plus élevé que ces dernières années dans les provinces wallonnes.

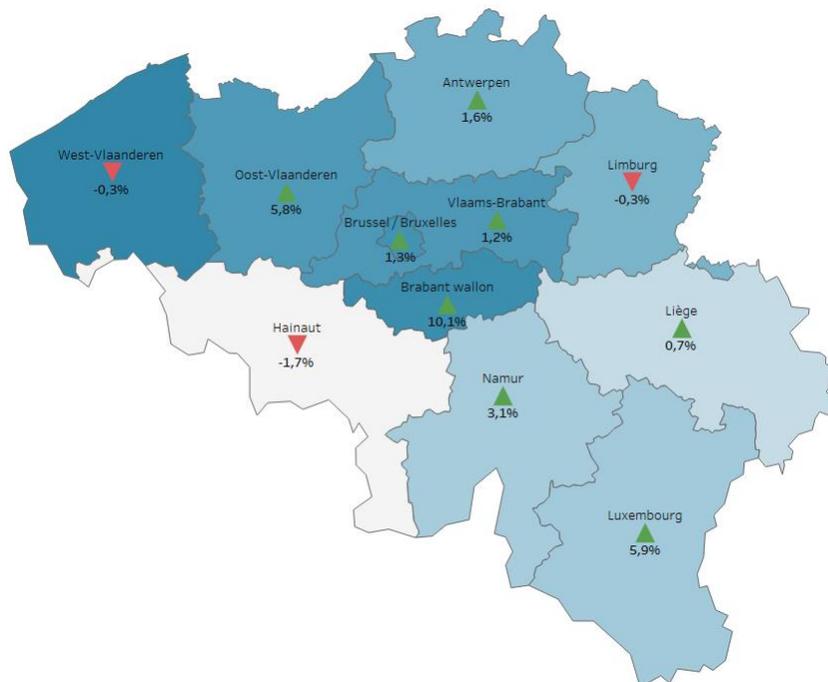
Seule la province du Hainaut, dont le prix moyen a connu une diminution sur les 9 premiers mois, se situe en dessous du prix atteint en 2016.

Graphique 25: Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes

Enfin, nous ajoutons également une carte d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est foncée, plus un appartement dans cette province coûte cher. Ainsi, un appartement coûte le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher dans le Hainaut.

Nous comparons le prix moyen de 2017 (sur une période allant du 1^{er} janvier 2017 au 30 septembre 2017 inclus) au prix moyen de 2016.



Graphique 26: Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (YTD T3 2017 vs 2016)