

BAROMÈTRE DES NOTAIRES

IMMOBILIER

WWW.NOTAIRE.BE

2017

Baromètre 35

TABLE DES MATIÈRES

Facteurs macro-économiques	1
Activité immobilière	2
Activité immobilière en Belgique.....	2
Activité immobilière – Analyse régionale	3
Activité immobilière – Analyse provinciale	4
Prix moyen des maisons	7
Prix moyen des maisons – Analyse nationale	7
Prix moyen des maisons – Analyse Regionale	9
Prix moyen des maisons – Analyse provinciale	11
Prix moyen des appartements.....	18
Prix moyen des appartements – Analyse nationale	18
Prix moyen des appartements – Analyse regionale	20
Prix moyen des appartements – Analyse provinciale.....	23
Appartements - Analyse par nombre de chambres.....	30
Appartements par nombre de chambres – Analyse nationale.....	30
Appartements par nombre de chambres – Analyse regionale.....	31
Appartements par nombre de chambres – Analyse provinciale	33

FACTEURS MACRO-ÉCONOMIQUES

L'**indice de confiance des consommateurs** a atteint en octobre son niveau le plus élevé depuis 2001 avec un indice de 4. Durant les mois suivants, la confiance des consommateurs s'est à nouveau affaiblie et l'indice est descendu de 3 en novembre à 2 en décembre. En comparaison, l'indice était à -5 en décembre 2016 (Source: BNB).

L'**indice de confiance des entreprises** a commencé le 4^{ème} trimestre 2017 avec une correction positive significative de 4 points en octobre et de 1,1 point en novembre. Grâce à cette hausse, l'indice termine novembre à 1,6 point. En décembre, l'indicateur diminue à nouveau et clôture l'année à 0,1 point (Source: BNB).

La même évolution a pu être constatée dans le **secteur de la construction**. La conjoncture y a connu un redressement dans les premiers mois du 4^{ème} trimestre. En septembre, l'indice était à -3,3 points. En octobre, il remonta jusqu'à -

1,7 point suivi d'une hausse en novembre de 1,3 point. L'indice de novembre atteint avec -0,4 point le meilleur résultat de 2017. Après une croissance consécutive pendant 3 trimestres l'indice diminue légèrement en décembre à -0,8 points (Source: BNB).

L'**inflation** en novembre 2017 est à 2,1 points. Elle est à son niveau le plus bas en juin 2017 avec 1,5 point. Durant les premiers mois de l'année, l'inflation se situait encore au-dessus des 3 points (Source : BNB).

Les taux pour un **crédit hypothécaire** pour une durée de plus de 10 ans ont varié sur l'année autour des 2% avec un minimum en janvier à 1,99% et un maximum de 2,13% durant les mois du 2^{ème} trimestre. Le taux était en novembre à 2,07%. Le taux de décembre n'était pas encore connu au moment de publier ce baromètre (Source : BNB).

Durant le 4^{ème} trimestre, le nombre de crédits hypothécaires souscrits a augmenté de +3,2% par rapport au 3^{ème} trimestre de 2017 mais équivaut à -10,4% en moins par rapport au même trimestre de l'année dernière. Sur l'année, -7,8% de crédits en moins ont été conclus par rapport à 2016.

Les crédits hypothécaires pour un achat sont restés stables durant le dernier trimestre en comparaison avec le trimestre précédent et ont connu une augmentation de +2,6% par rapport au 4^{ème} trimestre de 2016. Sur l'année 2017 entière, +1,2% de crédits pour un achat ont été conclus en plus qu'en 2016.

Les **autres crédits** ont chuté en 2017 de -14,8% par rapport à 2016. Le nombre de ces crédits a diminué de -20,6% par rapport au même trimestre de l'année dernière.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'activité immobilière suit l'évolution du nombre de dossiers liés à l'immobilier qui sont ouverts mensuellement dans les études notariales.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE

L'indice d'activité immobilière en Belgique clôture l'année à 124,82 points, soit une croissance de +4,6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2017. Cette croissance est à relativiser étant donné le caractère saisonnier du 3^{ème} trimestre, mais confirme bien que 2017 est caractérisée par une haute activité sur le marché immobilier. A l'exception du 2^{ème} trimestre, chaque trimestre de 2017 présente le meilleur indice depuis la création de ce baromètre.



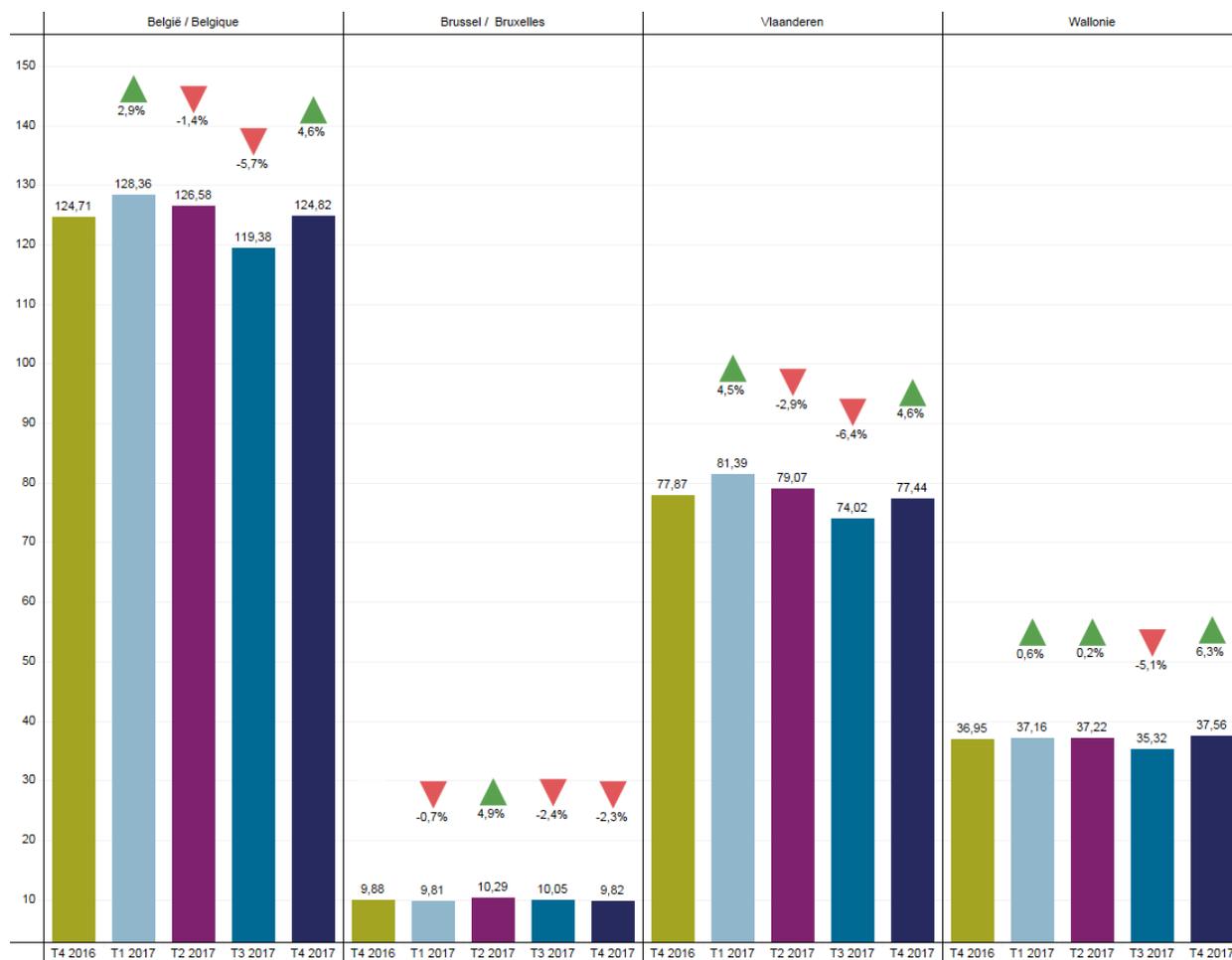
Graphique 1: Indice d'activité immobilière

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE RÉGIONALE

Au niveau régional, la Wallonie a connu la plus forte croissance d'activité immobilière durant le dernier trimestre (+6,3%). Le 4^{ème} trimestre 2017 fut le trimestre le plus chargé de l'année pour le marché de l'immobilier en Wallonie.

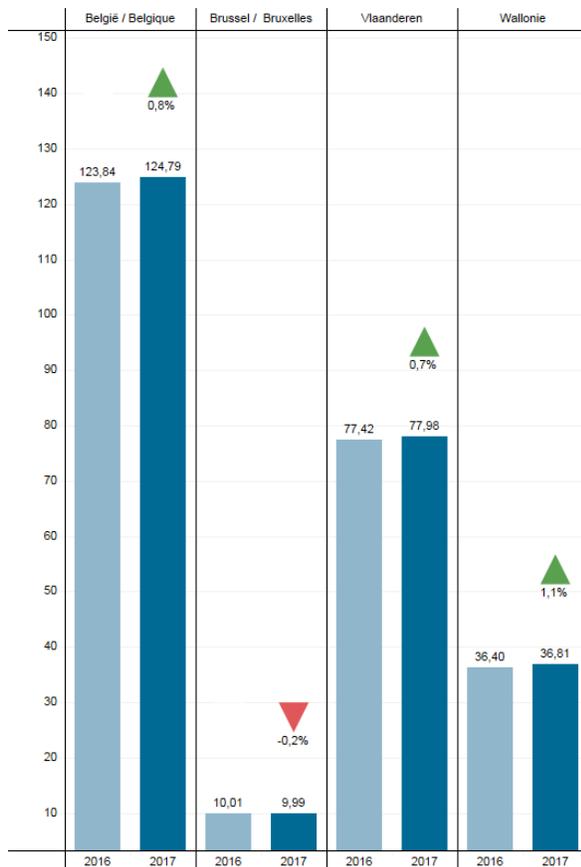
La Flandre, la plus grande région immobilière de Belgique, a également connu une croissance de son nombre de transactions (+4,6%). Les deux premiers trimestres de 2017 semblent être les trimestres les plus actifs de l'année.

Les volumes immobiliers à Bruxelles ont diminué pour la seconde fois consécutive d'un peu plus de +2%.



Graphique 2: Activité immobilière nationale & régionale par trimestre

Le graphique 3 illustre l'indice d'activité immobilière sur l'année et compare l'activité en 2017 par rapport à celle en 2016.



Cet indice annuel clôture 2017 à 124,79 points et bat ainsi l'indice record mesuré en 2016. Mars, octobre et novembre furent les mois les plus chargés sur le marché de l'immobilier en 2017. Avril, juillet et décembre les plus calmes.

Au niveau régional, aussi bien la Wallonie que la Flandre ont connu une légère augmentation de leur volume de transactions immobilières avec respectivement +1,1% et +0,7%.

A Bruxelles, nous constatons que les récentes diminutions d'activité immobilière sont compensées sur base annuelle par l'excellent 2^{ème} trimestre. Les volumes sur base annuelle restent stables par rapport à l'année dernière (-0,2%).

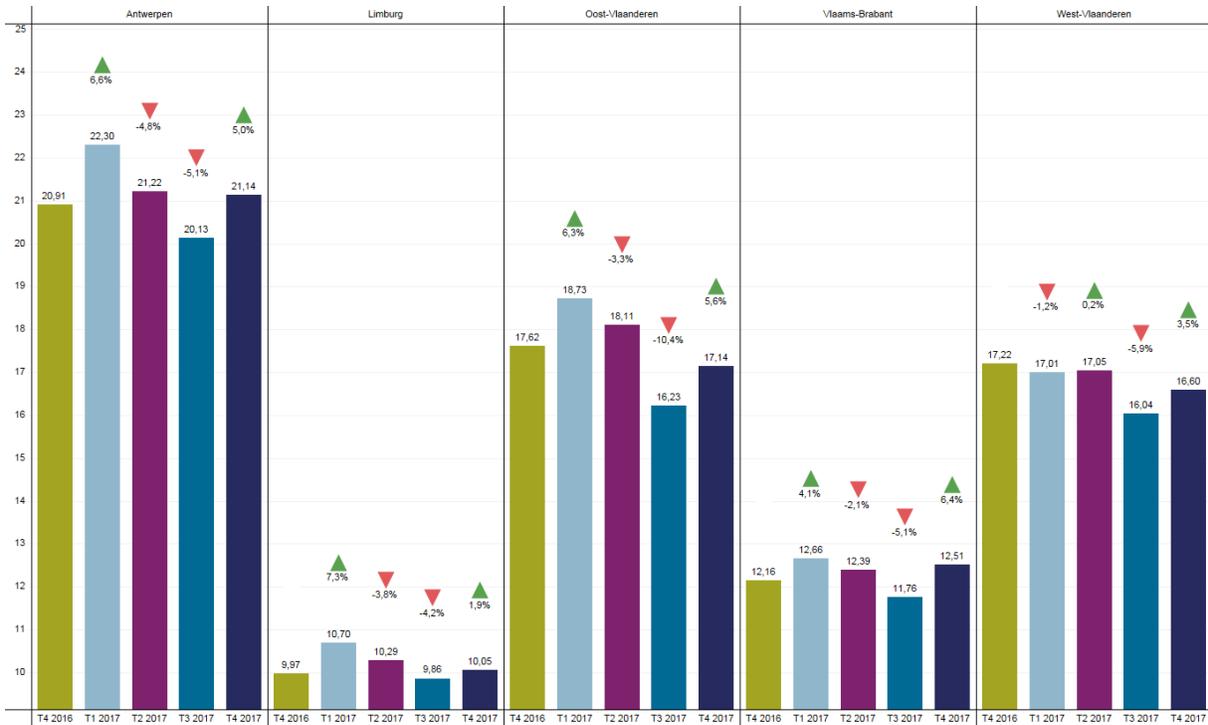
Graphique 3: Activité immobilière nationale & régionale en 2016 et 2017

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE PROVINCIALE

Au niveau des provinces, l'activité immobilière augmente au 4^{ème} trimestre dans toutes les provinces aussi en Flandre qu'en Wallonie (voir Graphique 4).

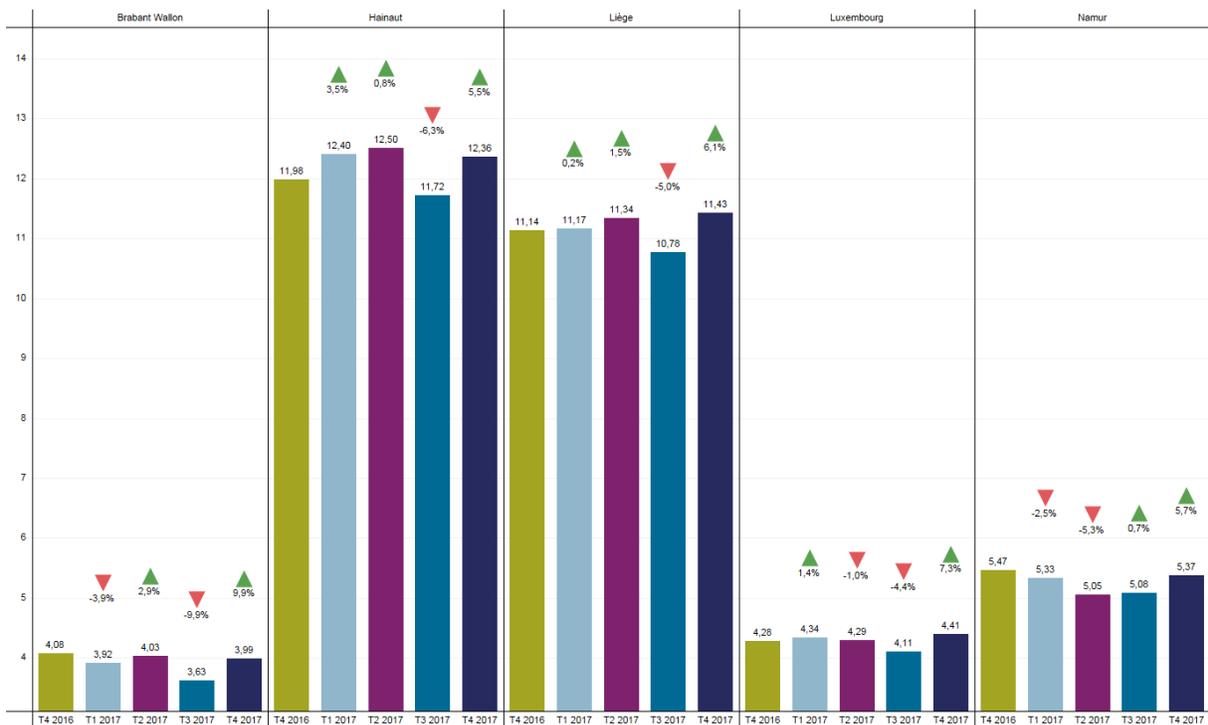
Il est frappant de remarquer que les 2 provinces autour de Bruxelles connaissent la plus forte croissance de leur région (Brabant wallon +9,9%, Brabant flamand +6,4%).

Après le Brabant flamand, les provinces de Flandre orientale et d'Anvers ont également connu une augmentation en volume de plus de 5%. Le Limbourg a connu la plus petite augmentation au niveau provincial (+1,9%). C'est la province avec la plus petite part de marché au niveau des transactions qui grimpe à nouveau au 4^{ème} trimestre au-dessus des 10 points.



Graphique 4: Activité immobilière en Flandre / évolution trimestrielle

Nous constatons les augmentations les plus élevées en terme d'activité immobilière dans les provinces wallonnes avec une croissance de 5,5% à juste moins de 10%. Dans les provinces du Luxembourg, de Liège et de Namur, le 4^{ème} trimestre fut le trimestre le plus actif de 2017 en ce qui concerne les transactions immobilières.



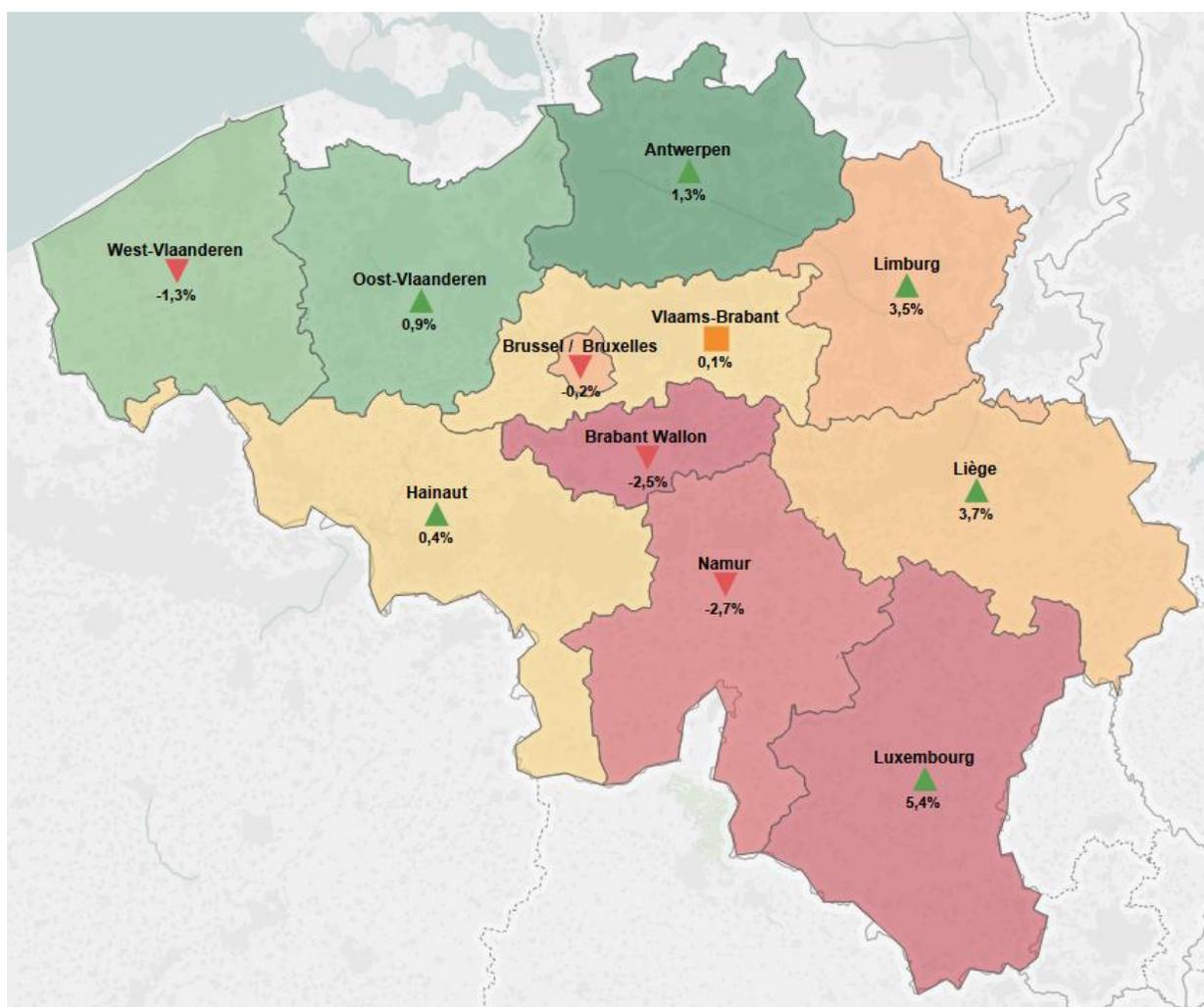
Graphique 5: Activité immobilière en Wallonie / évolution trimestrielle

Il est également intéressant d'analyser l'évolution de l'activité immobilière au niveau provincial en 2017 par rapport à 2016.

La carte ci-dessous donne un aperçu de cette comparaison. Le code couleur de la carte donne le niveau de l'activité immobilière par province. Au plus la couleur est vert foncé, au plus l'activité immobilière est importante dans la province. Au plus rouge, au plus faible l'activité immobilière.

Nous avons pu voir que l'indice au niveau national a atteint un nouveau record. La croissance dans les provinces d'Anvers et de Flandre orientale semble pousser ce record. Ils représentent respectivement 17% et 14% du marché immobilier en Belgique et ont connu tous deux une croissance d'approximativement 1%.

Les provinces de Luxembourg et de Liège ont enregistré les croissances les plus importantes en comparaison avec l'année dernière. L'augmentation du volume des transactions immobilières y est respectivement de 5,4% et de 3,7%.



Graphique 6: Carte de l'activité immobilière dans les provinces / 2017 par rapport à 2016

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 :

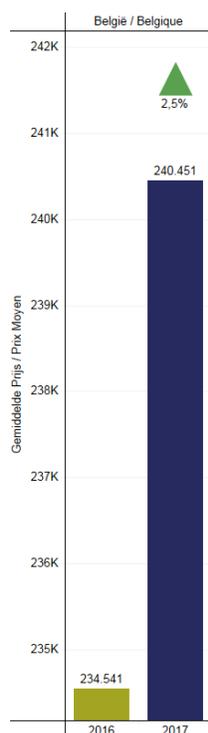
- Les immeubles de rapport
- Les fermes
- Les villas de luxe

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

Le premier graphique affiche l'évolution du prix moyen d'une maison au niveau national de 2016 à 2017.

En effet, en cours d'année, nous présentons l'analyse « year-to-date » afin d'évaluer de manière plus précise l'évolution des prix moyens des maisons. En fin d'année, nous comparons l'année écoulée avec l'année précédente, comme illustré dans le graphique ci-dessous à gauche.

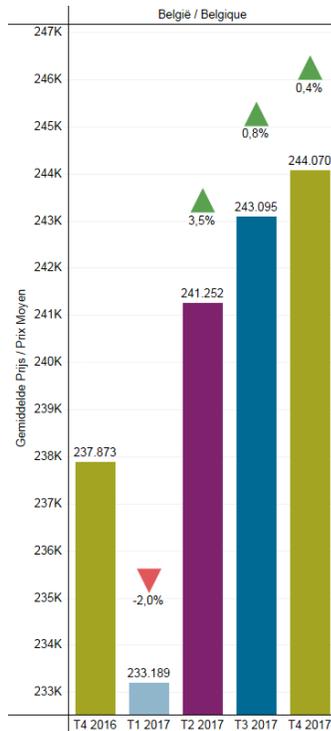
Par la suite nous envisagerons les évolutions du prix moyens durant les 5 derniers trimestres et terminerons par une comparaison entre les 5 dernières années.



Au niveau national, le prix moyen d'une maison en 2017 a augmenté de 2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Cette augmentation varie selon les régions comme nous le verrons par la suite.

Une maison en Belgique coûte en moyenne 240.451 EUR soit 5.900 EUR de plus que l'année dernière, comme l'atteste le graphique 7.

Graphique 7: Evolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique



Au 4^e trimestre 2017, le prix moyen d'une maison en Belgique reste relativement stable : 244.070 EUR, soit une augmentation de +0,4% par rapport au trimestre précédent.

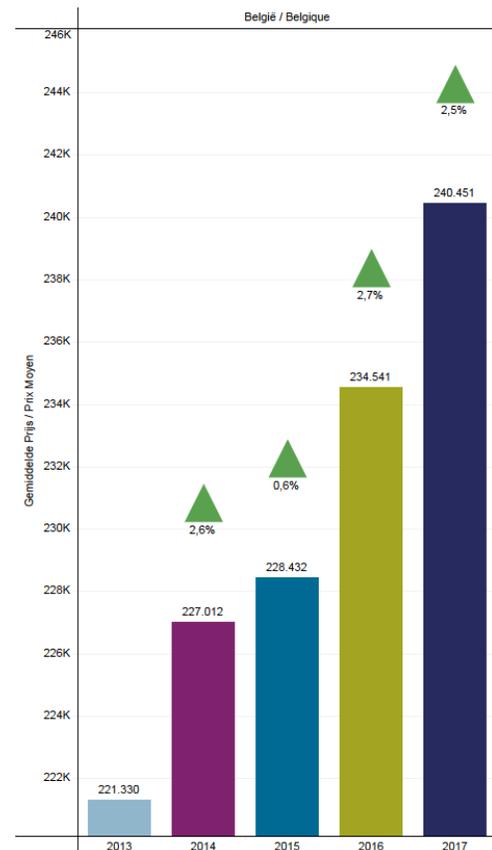
Graphique 8 : Prix moyen d'une maison en Belgique - évolution par trimestre

Le graphique ci-contre représente les prix annuels moyens des maisons et leurs évolutions à partir de 2013 jusqu'à aujourd'hui au niveau national.

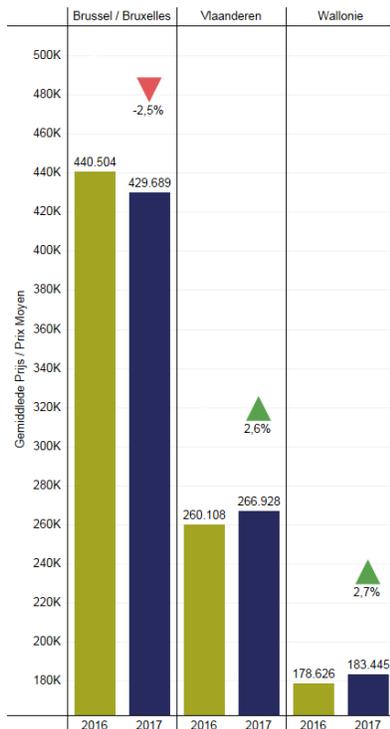
A l'exception de l'année 2015 (+0,6%), l'augmentation du prix moyen est régulière depuis 5 ans (entre +2,5 et +2,7%).

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

Graphique 9 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique depuis 2013



PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE REGIONALE



Comme nous l'avons vu au niveau national, le prix moyen des maisons en 2017 est plus élevé qu'en 2016 (voir graphique 7).

Le prix moyen des maisons en Flandre et en Wallonie augmente par rapport à 2016 de manière constante et assez similaire entre elles (Flandre : +2,6% et Wallonie : +2,7%).

Seule Bruxelles connaît une diminution de -2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Une maison y coûte en moyenne 10.800 EUR de moins qu'en 2016.

Graphique 10 : Evolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique par région

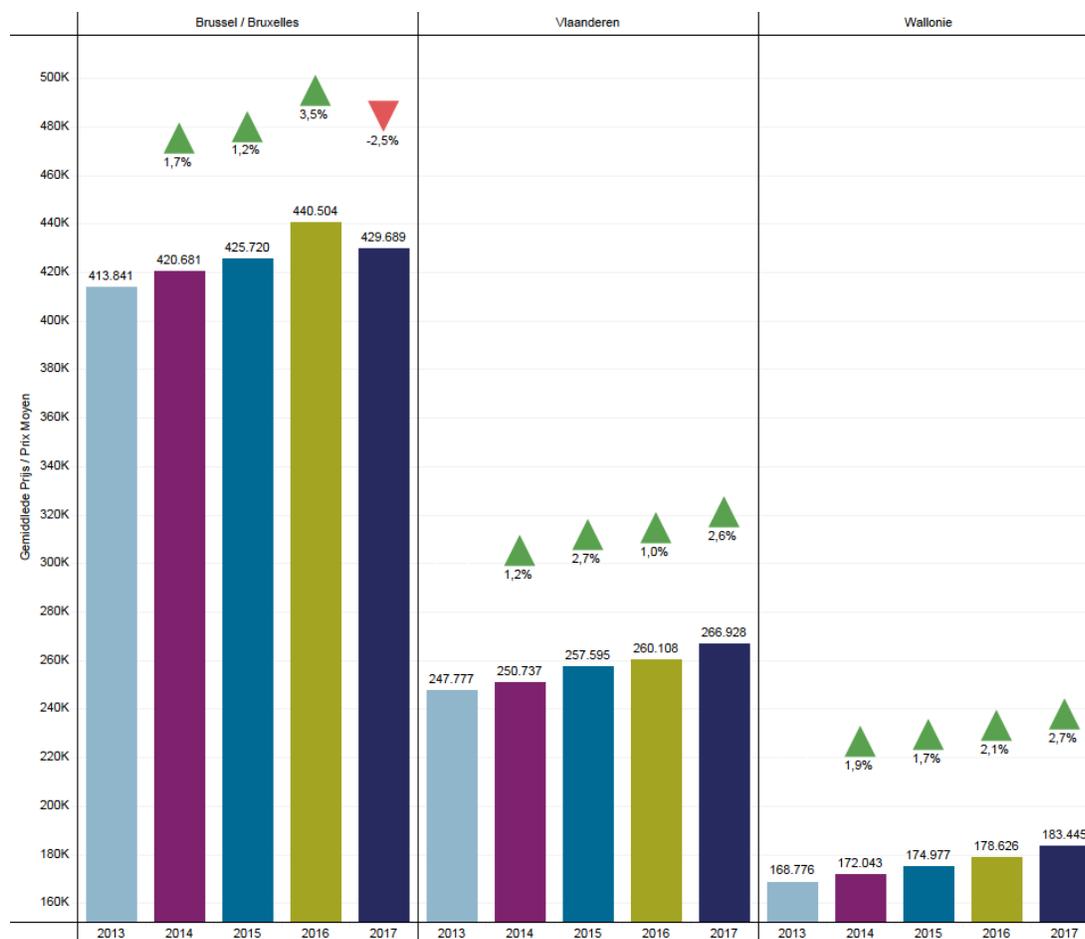
Au niveau régional le prix moyen d'une maison à Bruxelles diminue de -2,3% tout en restant toujours au-dessus de son niveau le plus bas observé au premier trimestre 2017.

Pour la Flandre, l'augmentation constatée lors du 3^e trimestre se confirme.

La droite en pointillé orange (244.070 EUR) rappelle la moyenne au niveau national du 4^e trimestre 2017 (voir graphique 8).



Graphique 11 : Prix moyen d'une maison en Belgique par région - évolution par trimestre



Graphique 12: Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique par région depuis 2013

Sur une période de 5 ans, le prix moyen des maisons a augmenté de +7,7% en région flamande. Une maison coûtera en moyenne 19.100 EUR de plus en 2017 qu'en 2013.

Nous constatons qu'en Wallonie, également, les prix moyens ont augmentés depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 14.700 EUR de plus en 2017 qu'en 2013, soit +8,7%.

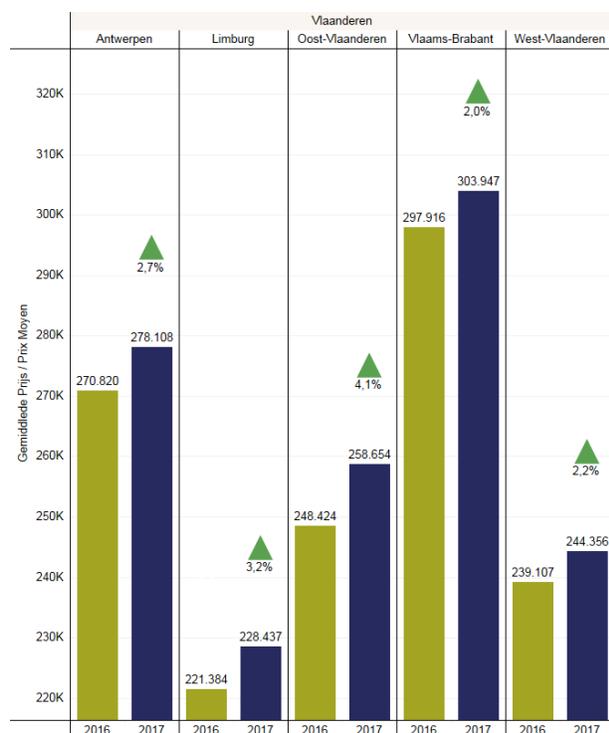
Malgré une baisse du prix moyen en 2017 (-2.5%), Bruxelles affiche elle aussi, une hausse de +3,8% depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 15.800 EUR de plus en 2017 qu'en 2013.

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

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

Après le niveau national (voir graphique 7) et le niveau régional (voir graphique 10), nous allons maintenant nous concentrer sur l'évolution des prix moyens au niveau provincial, en Flandre et en Wallonie.

Comme nous l'avons vu sur le graphique 10, le prix moyen d'une maison en **Flandre** augmente de +2.6% par rapport à 2016.



Cette hausse se confirme dans toutes les provinces flamandes. Les prix des maisons atteignent un nouveau prix maximum en 2017 par rapport à 2016.

La Flandre orientale connaît la plus forte croissance (+4,1%) malgré un dernier trimestre en baisse (voir graphique 13). Une maison y coûte en moyenne 10.000 EUR de plus qu'en 2016.

Le Limbourg et le Brabant flamand restent respectivement la province la moins chère et la plus chère de Flandre.

Graphique 13 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces flamandes

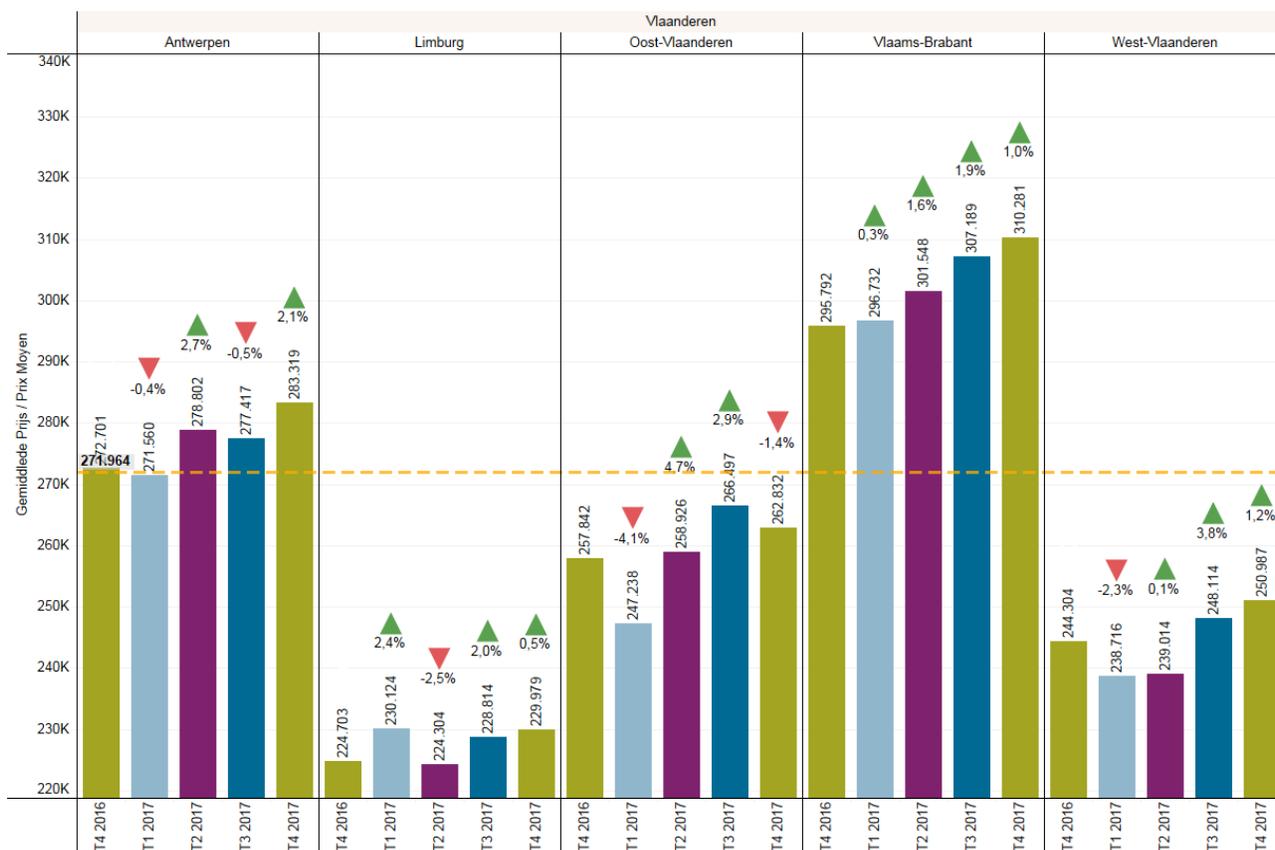
Comme nous avons pu le voir sur le graphique 11 en page 9, le prix moyen d'une maison en Flandre augmente pour le 3^e trimestre consécutif de manière, toutefois, un peu moins significative que les deux trimestres précédents (+0,7%).

La province d'Anvers affiche la plus forte augmentation du trimestre (+2,1%), suivie par la Flandre occidentale (+1,2%). La Flandre orientale montre, quant à elle, une baisse du prix moyen de -1,4%.

Tout en affichant une nouvelle hausse pour ce dernier trimestre (+0,5%), le Limbourg reste la province la moins chère en Flandre avec un prix inférieur de 15,4% par rapport à la moyenne.

La droite en pointillé orange (271.964 EUR) rappelle la moyenne du prix des maisons en région flamande au 4^{ème} trimestre 2017 (voir graphique 11).

Les provinces du Brabant flamand et d'Anvers restent en moyenne plus chères. En effet, une maison dans le Brabant flamand coûte au 4^{ème} trimestre en moyenne 14% de plus que la moyenne de la région flamande ou encore 27% de plus que la moyenne nationale (244.070 EUR – voir graphique 8).

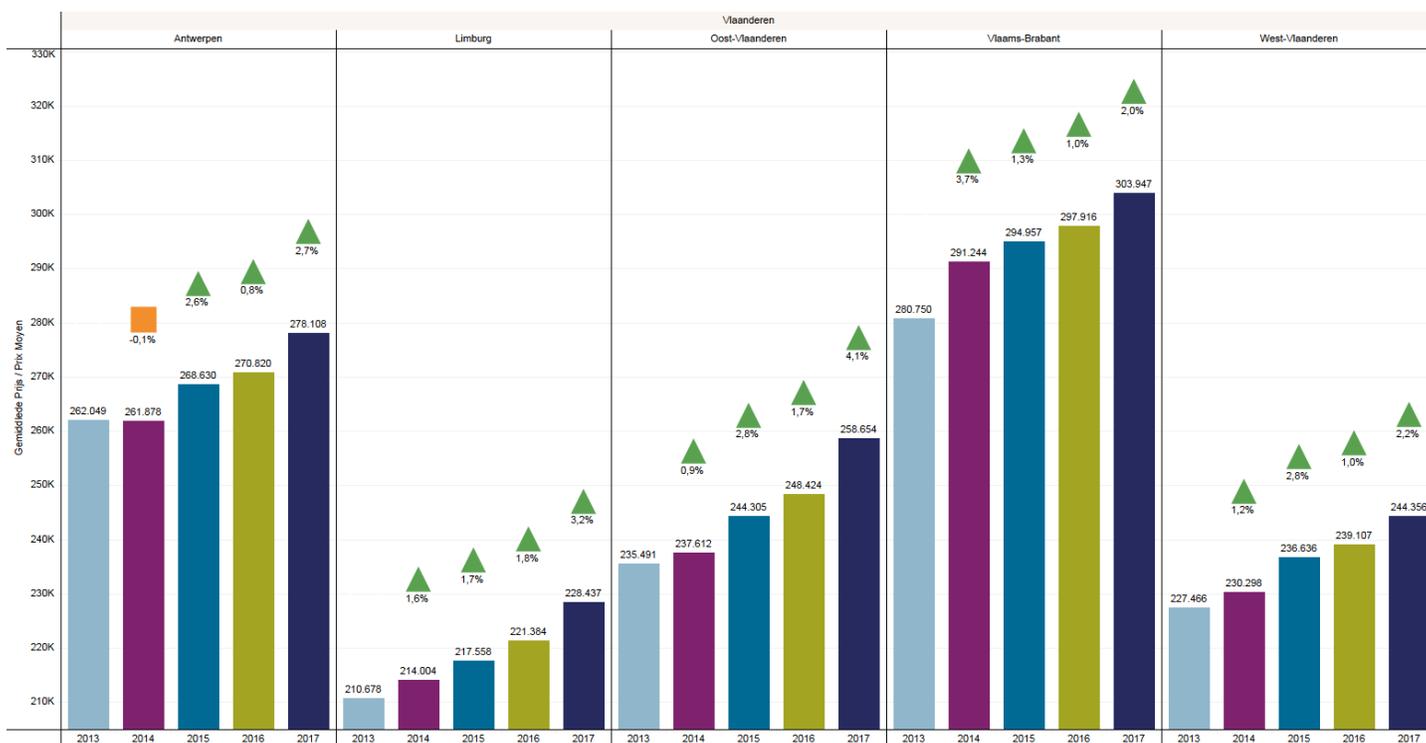


Graphique 14 : Prix moyens d'une maison dans les provinces flamandes / évolution par trimestre

Le graphique 15 affiche les prix moyens des maisons de 2013 à ce jour pour les provinces flamandes.

Ces 5 dernières années, toutes les provinces flamandes ont connu une hausse constante des prix, à l'exception de la province d'Anvers en 2014 (-0,1% de 2013 à 2014). Toutes affichent une hausse entre +6,1% (la province d'Anvers) et +9,8% (la Flandre orientale).

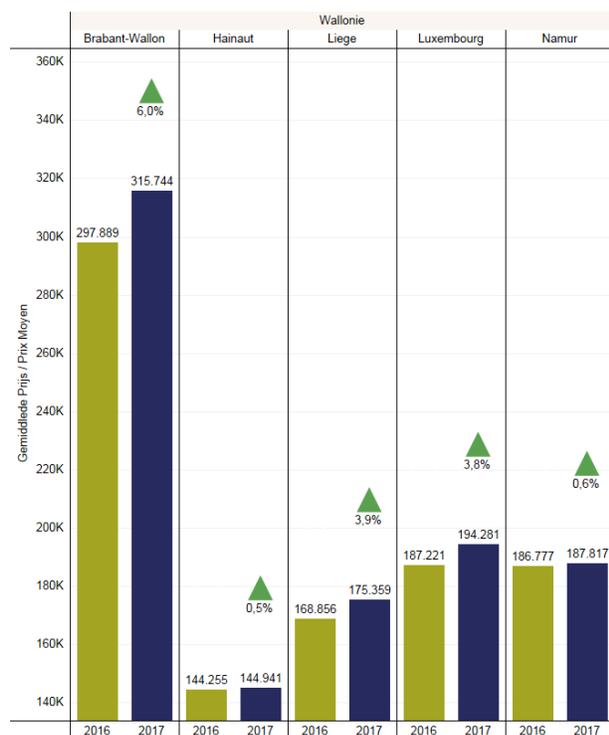
La province du Limbourg affiche une très bonne croissance (+8,4%), juste derrière la Flandre orientale, même si le prix moyen y reste de 14% inférieur à la moyenne de la région flamande en 2017 (266.928 EUR – voir graphique 10).



Graphique 15 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces flamandes depuis 2013

Nous allons compléter l'analyse régionale avec **les provinces wallonnes**.

En 2017, les prix annuels moyens, dans chacune des provinces wallonnes, affichent une tendance à la hausse, tout comme nous l'avons constatée au niveau national (+2,5%) et en Flandre (+2,6%) (voir graphique 10).



En moyenne, une maison est plus chère qu'en 2016 dans chaque province wallonne.

Les provinces du Brabant Wallon, de Liège et du Luxembourg connaissent une croissance supérieure à la fois à la moyenne nationale et à la moyenne wallonne (+2,7%) avec respectivement +6,0%, +3,9% et +3,8%.

La croissance dans la province du Brabant Wallon est plus que significative avec +6%. Une maison coûte en moyenne 17.800 euros de plus qu'en 2016. Le prix moyen y atteint un nouveau prix maximum sur la période envisagée.

Des plus faibles croissances sont observées dans les provinces de Namur et du Hainaut.

Graphique 16 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

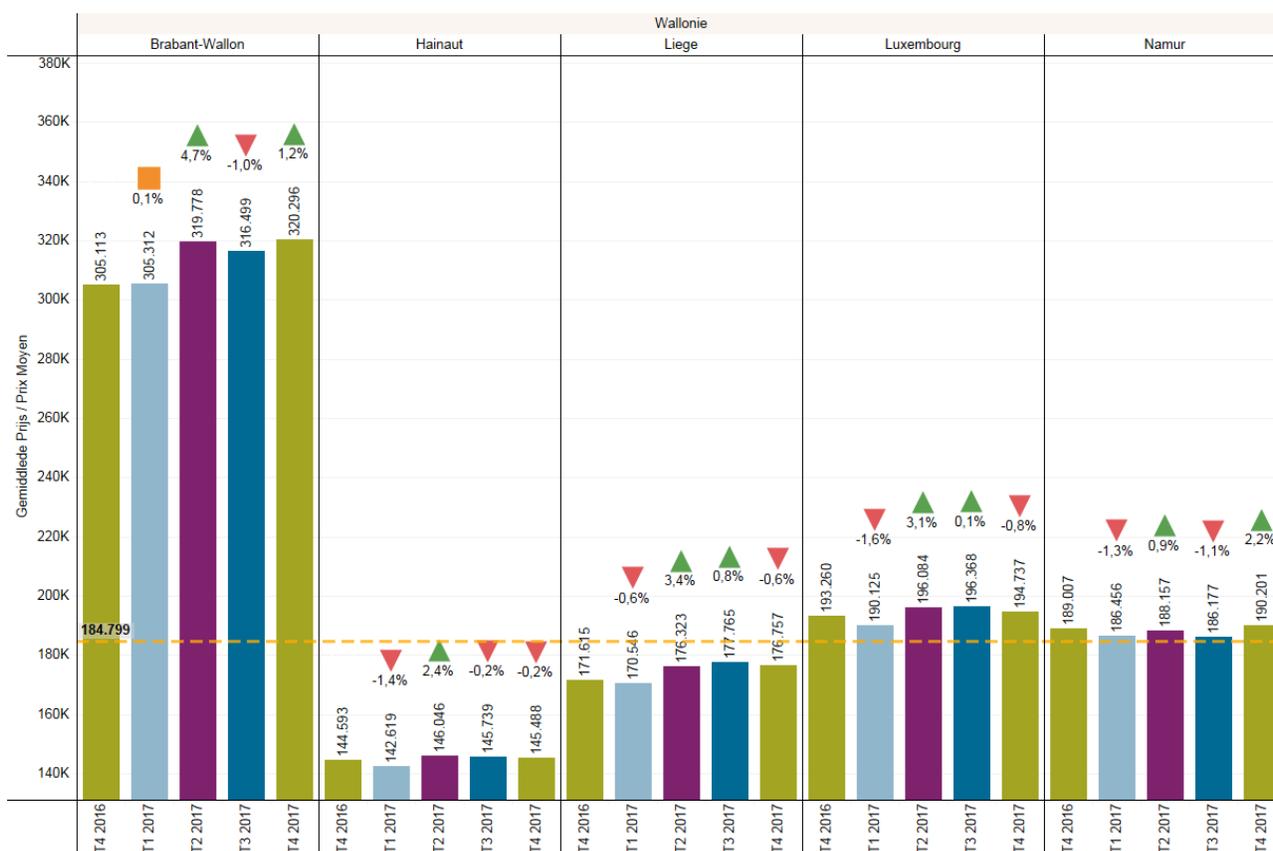
Comme nous avons pu le voir au graphique 11, le prix moyen de ce 4^e trimestre en Wallonie reste relativement stable (+0,4%) et demeure très proche des moyennes observées lors du 2^e et du 3^e trimestre.

La province de Namur affiche la plus forte augmentation avec +2,2%.

Après deux trimestres consécutifs à la hausse, les provinces de Liège et du Luxembourg affichent une baisse respective de -0,6% et de -0,8%.

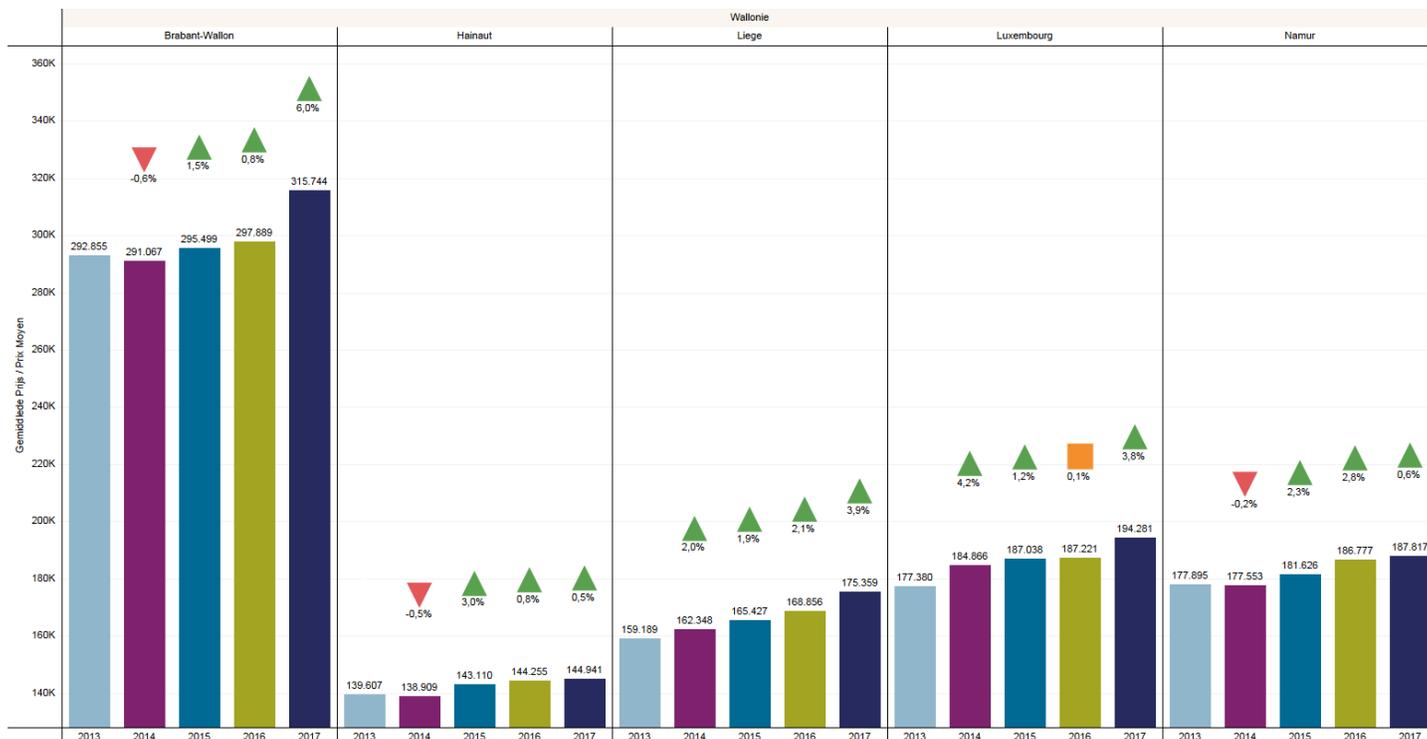
La province du Hainaut, quant à elle, affiche une diminution du prix moyen pour le 2^e trimestre consécutif (-0,2%). Elle reste la province la moins chère de Belgique (21% de moins que la moyenne de la région wallonne et 40% de moins que la moyenne belge).

La ligne en pointillé orange rappelle le prix moyen d'une maison en Wallonie au 4^e trimestre 2017 (184.799 EUR).



Graphique 17 : Prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes / évolution par trimestre

Si l'on observe les prix moyens des maisons de 2013 à ce jour, la tendance à la hausse du prix moyen des maisons observée dans la région wallonne (+8,7%, comme mentionné à la page 10) se confirme dans l'ensemble des provinces. Le graphique 18 illustre l'évolution du prix moyen des maisons dans les provinces wallonnes durant les 5 dernières années.



Graphique 18 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

Ces 5 dernières années, les provinces de Liège et du Luxembourg ont connu une hausse constante des prix. Toutes deux affichent respectivement une hausse de 10,2% et de 9,5% entre 2013 et 2017, une croissance supérieure à la croissance moyenne à la fois de la région wallonne mais aussi de la moyenne nationale (+8,6%). La province de Liège affiche même la croissance la plus élevée de toutes les provinces.

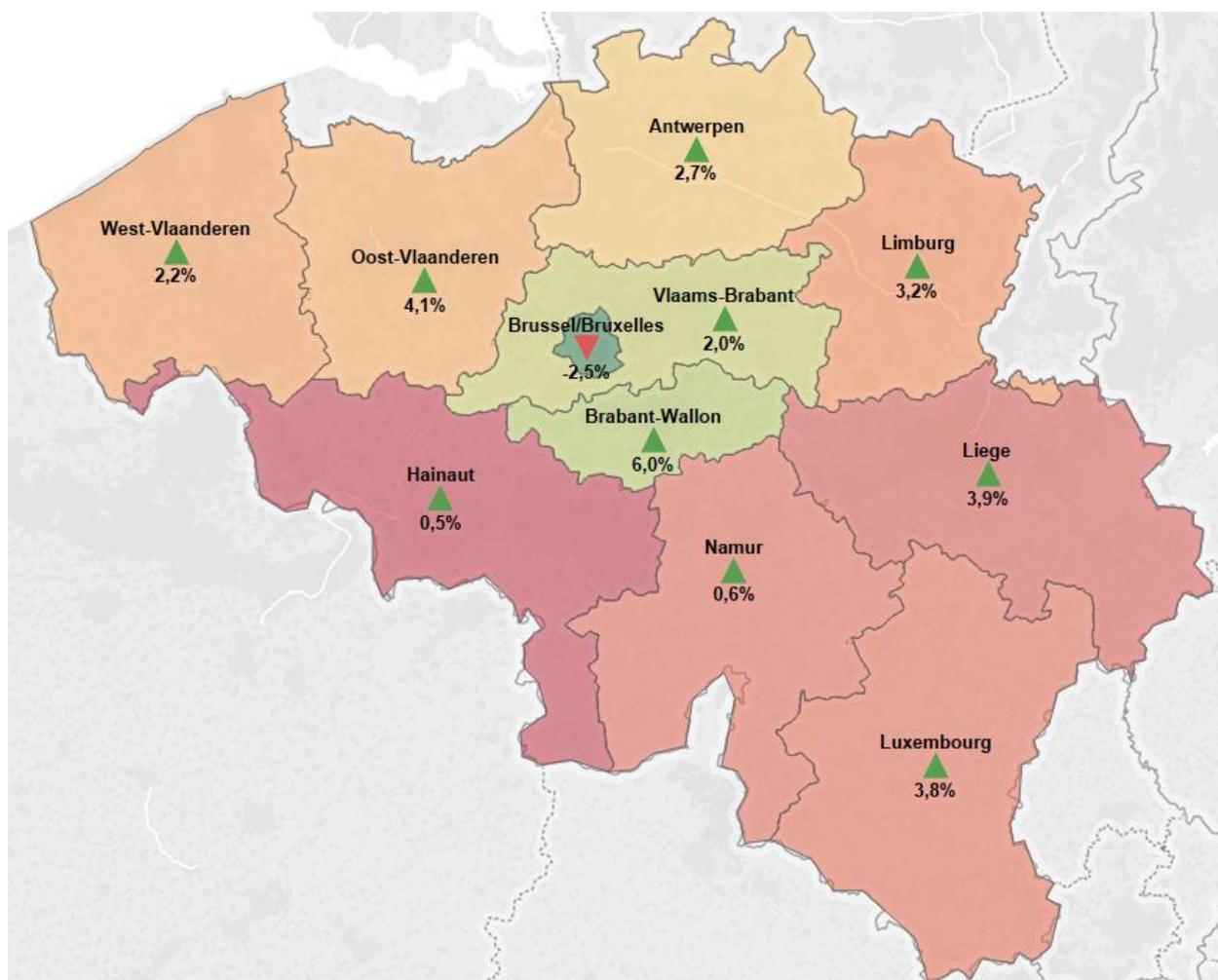
Les provinces de Namur et du Hainaut restent à la traîne avec les croissances les plus faibles au cours de ces 5 dernières années.

La carte ci-dessous représente l'évolution des prix moyens des maisons dans l'ensemble des provinces belges de 2016 à 2017.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est verte foncée, plus une maison dans cette province coûte cher. A l'inverse, au plus la teinte est rouge, au moins cher est une maison dans cette province.

La province ayant le prix moyen le plus élevé pour une maison est Bruxelles alors que celle ayant le prix moyen le plus bas est le Hainaut.

Nous comparons le prix moyen de 2017 au prix moyen de 2016 (symbole et pourcentage d'évolution).



Graphique 19 : Carte d'aperçu de l'évolution des maisons en Belgique (2017 vs 2016)

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS

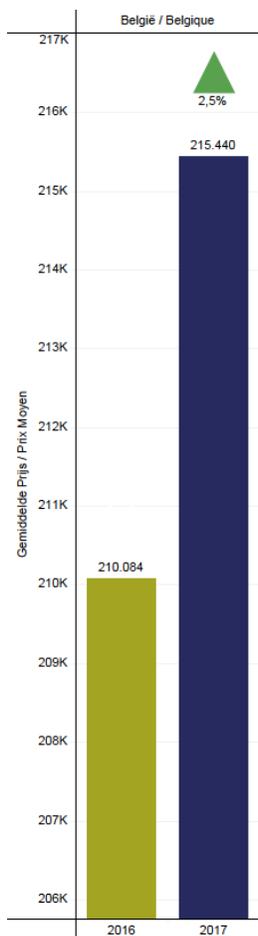
L'analyse reprend les prix des appartements. Ne sont pas compris ni les flats ni les studios.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE NATIONALE

Le graphique 20 ci-dessous affiche l'évolution du prix moyen d'un appartement au niveau national de 2016 à 2017.

En effet, en cours d'année, nous présentons l'analyse « year-to-date » afin d'évaluer de manière plus précise l'évolution des prix moyens des appartements. En fin d'année, nous comparons l'année écoulée avec l'année précédente, comme illustré dans le graphique ci-dessous à gauche.

Par la suite nous envisagerons les évolutions du prix moyens durant les 5 derniers trimestres et terminerons par une comparaison entre les 5 dernières années.



Tout comme nous avons pu observer que le prix moyen d'une maison au niveau national affichait une hausse de +2,5% entre 2016 et 2017 (voir graphique 7), on observe que le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2017 a augmenté de +2,5% par rapport à 2016.

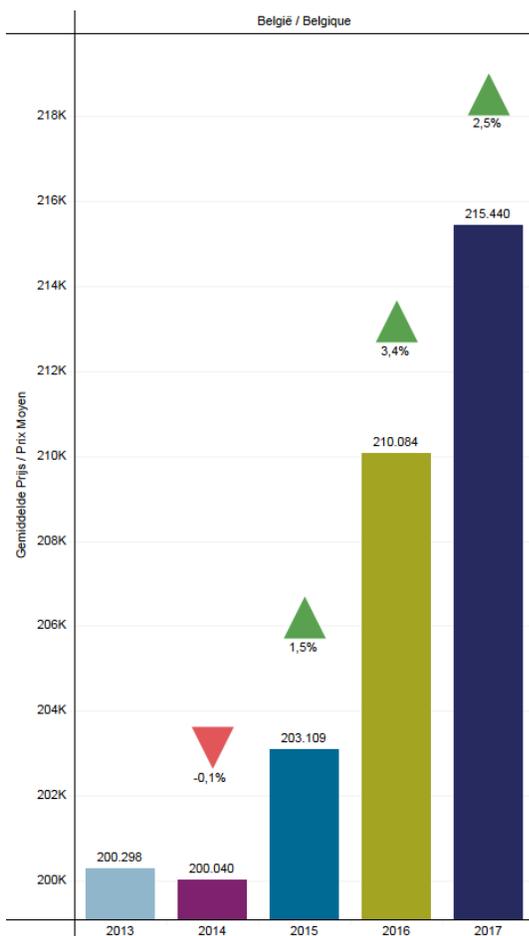
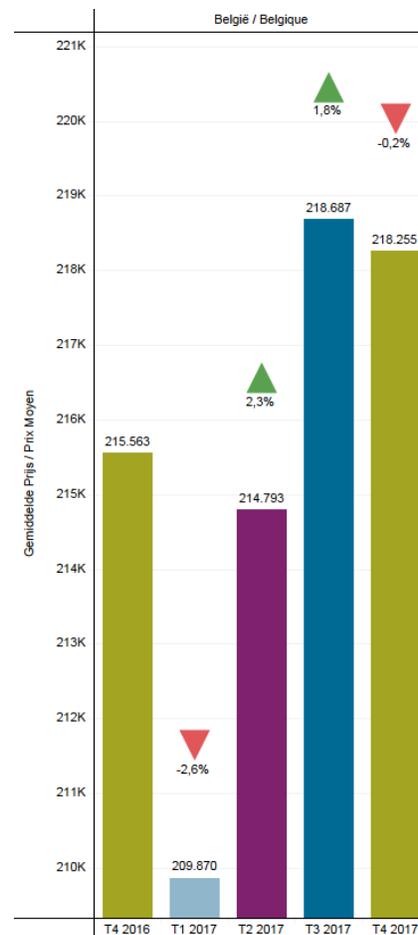
Un appartement coûte en moyenne 215.440 EUR soit 5.000 EUR de plus que l'année dernière, comme l'atteste le graphique 20.

Le graphique 21 montre l'évolution du prix moyen au cours de ces 5 derniers trimestres.

Graphique 20 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique

Au 4^e trimestre 2017, le prix moyen d'un appartement en Belgique reste stable à 218.255 EUR, comme l'illustre le graphique 21 ci-contre.

Graphique 21 : Prix moyen des appartements en Belgique - évolution par trimestre



Le graphique 22 ci-contre montre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution à partir de 2013 jusqu'à ce jour.

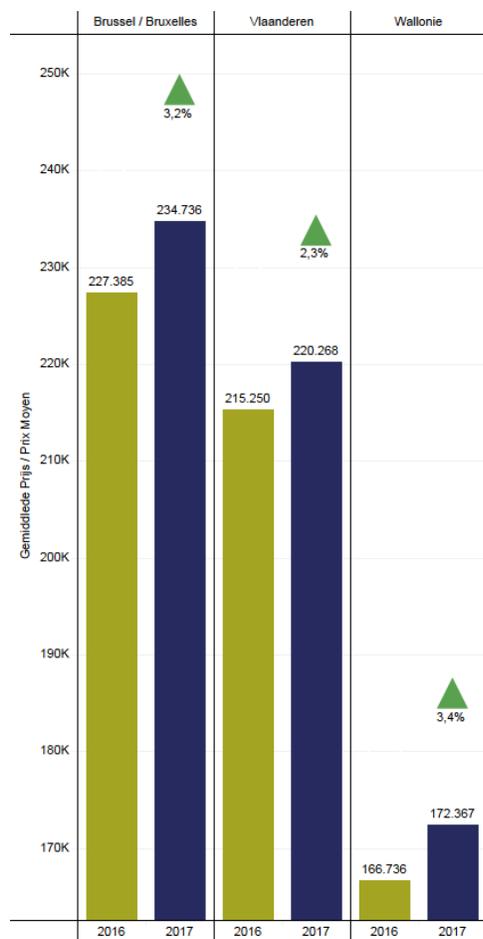
Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive ces 3 dernières années après un statu quo entre 2013 et 2014.

En moyenne, le prix pour un appartement est 15.000 EUR plus cher qu'en 2013, soit une croissance de +7,6% sur 5 ans.

Graphique 22 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique depuis 2013

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE REGIONALE

Comme nous l'avons vu au niveau national (voir graphique 20), les prix moyens des appartements augmentent. Au niveau régional en 2017 les prix moyens des appartements sont également plus élevés qu'en 2016. Cette augmentation est constatée dans les 3 régions du pays.

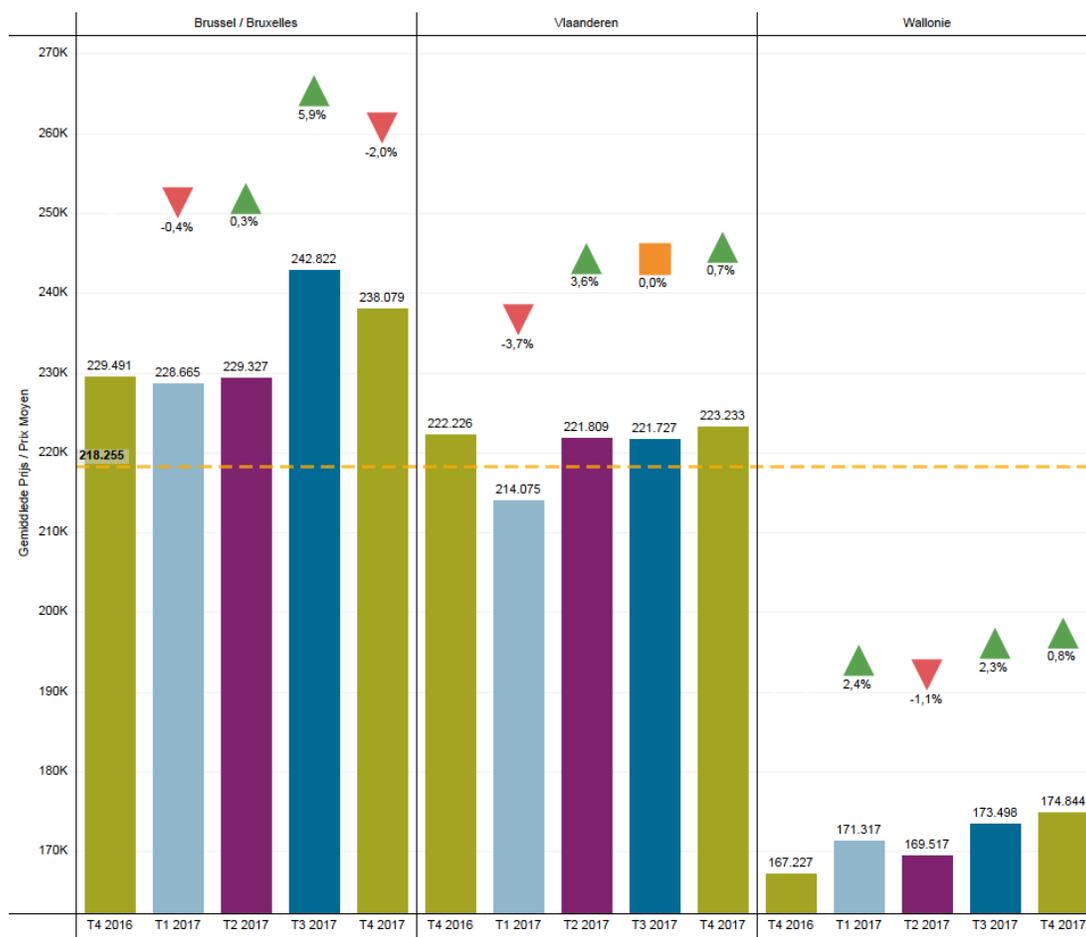


Le prix des appartements en Wallonie connaît la plus forte croissance (+3,4%). Un appartement y coûte en moyenne 5.500 EUR de plus qu'en 2016.

Graphique 23 : Evolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région

Au niveau régional, nous constatons une stabilité sur le 4^{ème} trimestre de 2017 en Flandre et en Wallonie tandis qu'une diminution de -2,0% est constatée sur la région de Bruxelles-Capitale, corrigeant à la baisse la forte augmentation du 3^{ème} trimestre.

Le prix moyen d'un appartement en Belgique au 4^{ème} trimestre 2017 (218.255 EUR) est représenté dans le graphique ci-dessous par la ligne orange pointillée.

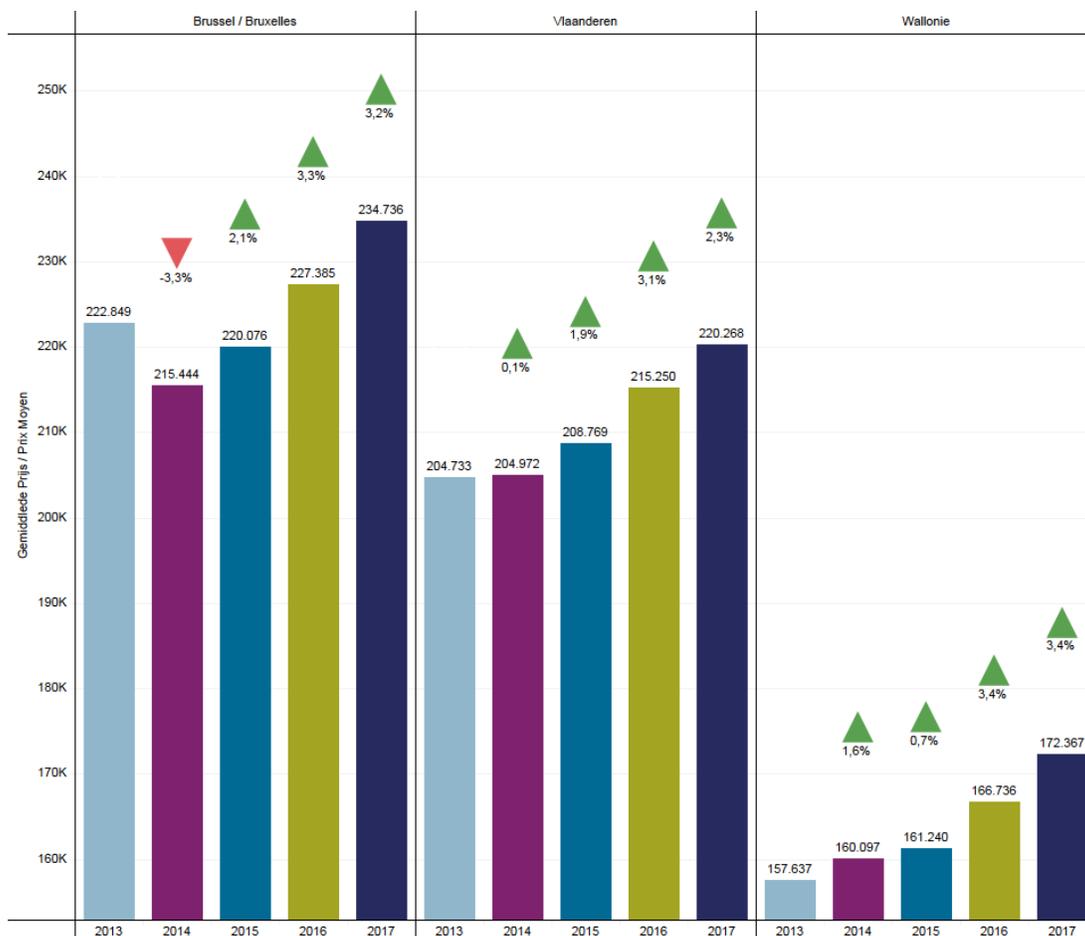


Graphique 24 : Prix moyen des appartements en Belgique par région - évolution par trimestre

Le graphique 25 ci-dessous montre les prix moyens des appartements par région et leurs évolutions de 2013 à ce jour.

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive ces 3 dernières années dans les 3 régions du pays. En Flandre et en Wallonie, cette tendance est constatée sur les 5 dernières années.

En moyenne, les prix pour un appartement en Flandre et en Wallonie sont 15.000 EUR plus chers qu'en 2013, soit une augmentation de respectivement +7,6% et +9,3% sur 5 ans. En région Bruxelles-Capitale, l'augmentation est de +5,3%.

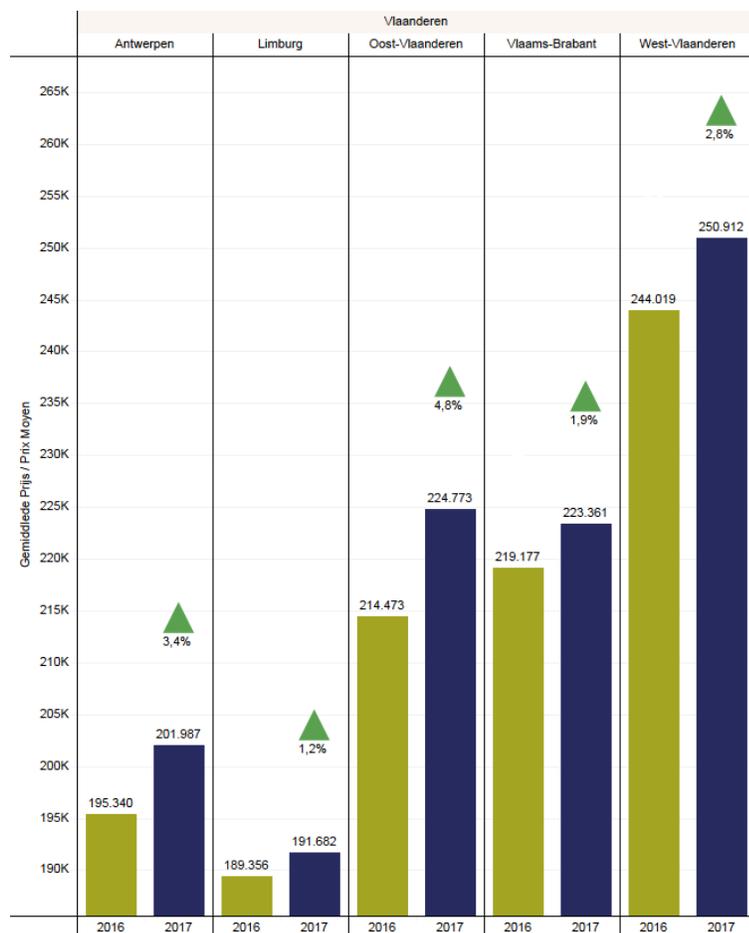


Graphique 25: Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région depuis 2013

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE PROVINCIALE

Après le niveau national (graphique 20) et le niveau régional (voir graphique 23), nous allons maintenant nous concentrer sur l'évolution des prix moyens au niveau provincial, en Flandre et en Wallonie.

Comme nous l'avons vu sur le graphique 23, le prix moyen d'un appartement dans les provinces **flamandes** augmente de +2,3% par rapport à 2016.



Graphique 26 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces flamandes

Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2016 sont illustrées dans le graphique 26. Les prix des appartements connaissent en moyenne une augmentation dans chaque province.

Le Limbourg et la Flandre occidentale restent en moyenne respectivement la province la moins chère et la plus chère de Flandre pour l'achat d'un appartement.

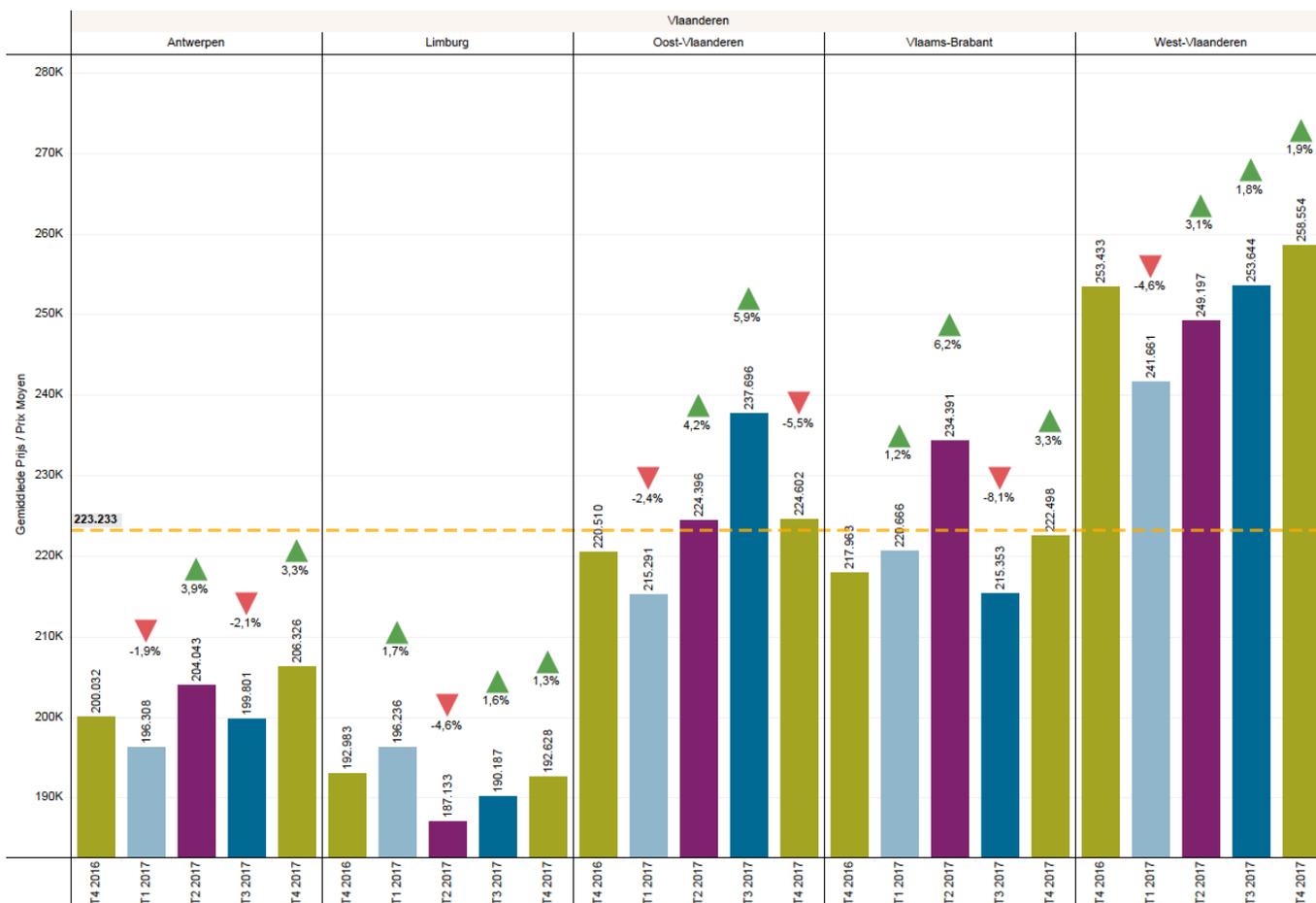
Remarquons qu'en 2017, le prix moyen en Flandre orientale dépasse celui du Brabant flamand. Il s'agit d'une première en 5 ans comme nous pouvons le constater sur le graphique 28.

Le prix moyen d'un appartement en province d'Anvers dépasse pour la première fois le cap des 200.000 EUR, comme nous pourrions également le voir sur le graphique 28.

Le prix moyen d'un appartement en Flandre augmente de +0,7% par rapport au troisième trimestre 2017, comme expliqué ci-dessus dans le graphique 24.

Cette augmentation est constatée dans l'ensemble des provinces flamandes, à l'exception de la Flandre orientale (graphique 27 ci-dessous). Le prix moyen y avait fortement augmenté durant le troisième trimestre 2017. Il s'agit donc d'une correction d'un trimestre à l'autre ramenant le prix moyen d'un appartement en Flandre orientale à son niveau du 2^{ème} trimestre 2017.

Le prix moyen d'un appartement en Flandre au 4^{ème} trimestre 2017 (223.233 EUR) est représenté dans le graphique ci-dessous par la ligne orange pointillée.



Graphique 27: Prix moyens des appartements dans les provinces flamandes / évolution par trimestre

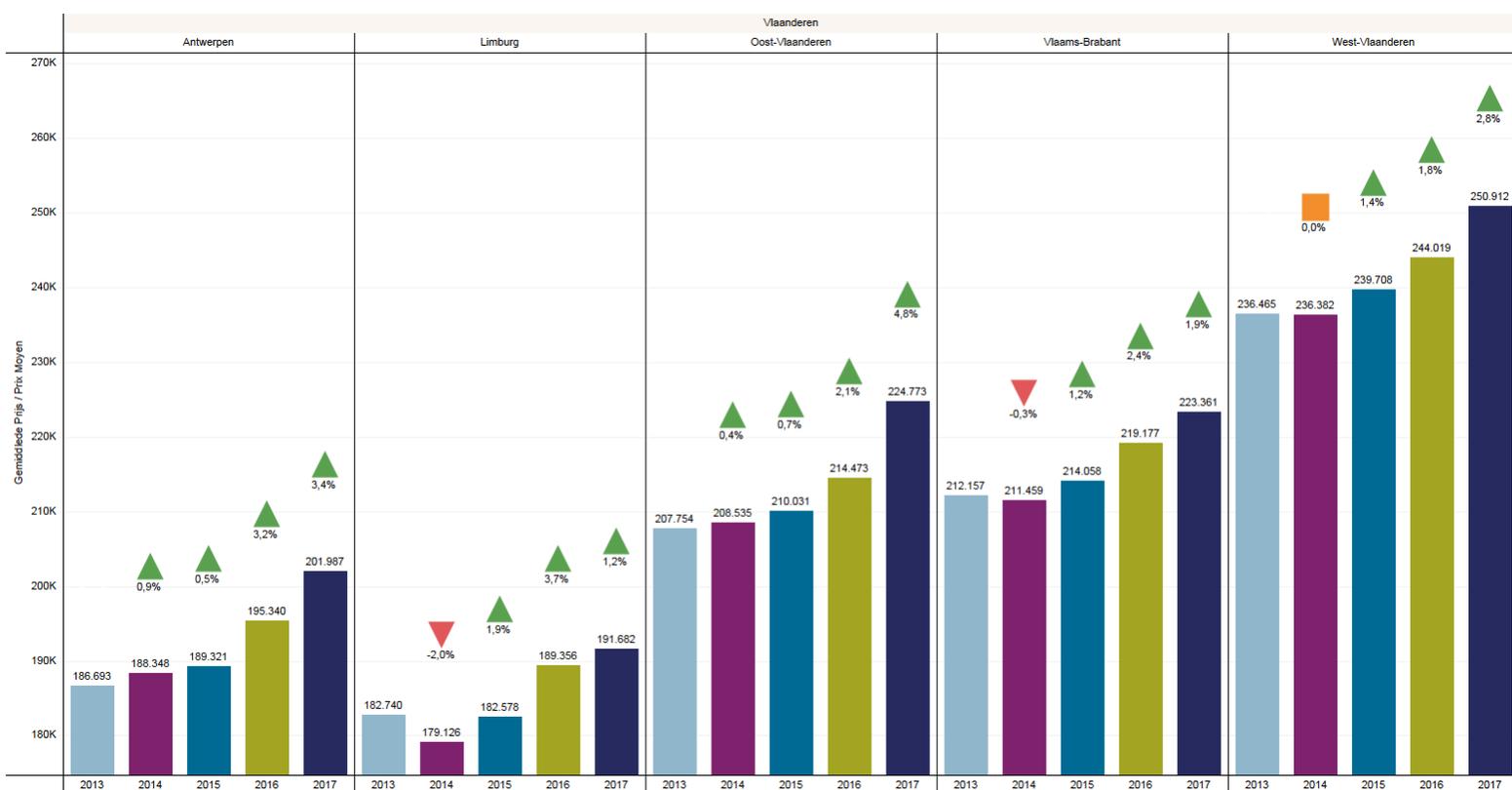
Le graphique ci-dessous illustre l'évolution des prix moyens des appartements de 2013 à ce jour pour les provinces flamandes.

Nous y constatons une augmentation constante sur les 3 dernières années dans l'ensemble des provinces. Dans la province d'Anvers et de Flandre orientale, le prix moyen des appartements augmente même de manière consécutive sur les 5 dernières années.

Le prix actuel est le plus élevé observé durant ces dernières années, dans l'ensemble des provinces flamandes.

La Flandre orientale est la province flamande connaissant l'augmentation en valeur la plus importante. Un appartement y coûte en moyenne 17.000 EUR de plus qu'en 2013, soit une augmentation de +9,8% en 5 ans.

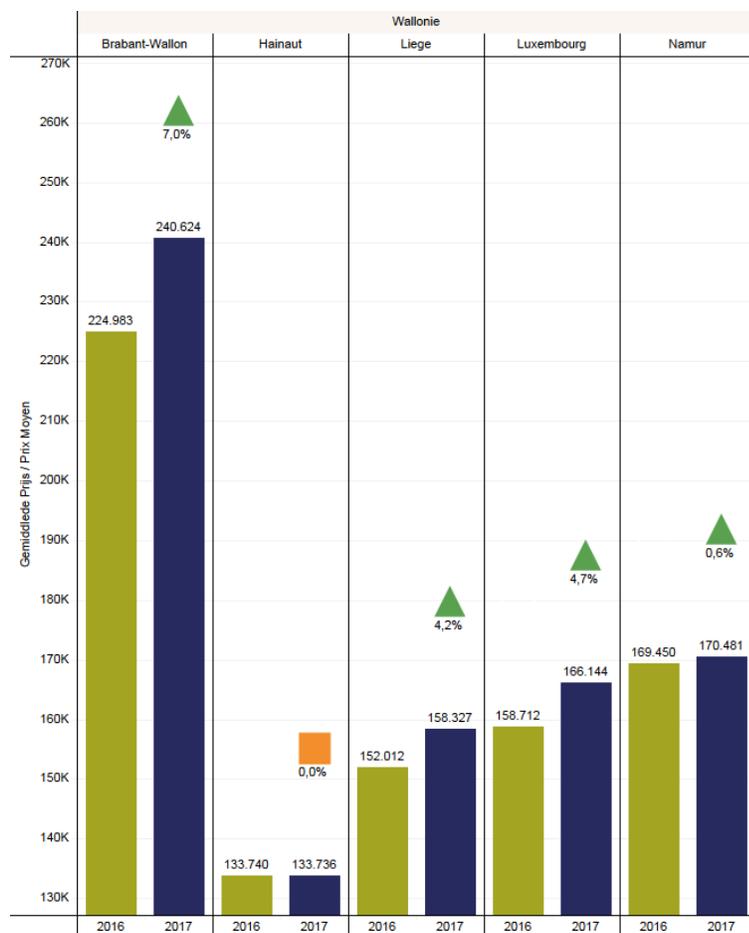
Suivent ensuite la province d'Anvers avec une augmentation de +8,2% et les provinces de Flandre occidentale, du Brabant flamand et du Limbourg avec respectivement +6,1%, +5,3% et +4,9% sur 5 ans.



Graphique 28 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces flamandes depuis 2013

En **Wallonie** les prix moyens annuels des appartements en Wallonie augmentent dans l'ensemble des provinces à l'exception du Hainaut, dans laquelle le prix moyen en 2017 est resté stable par rapport à 2016 (+0,0%). Le Hainaut est la seule province en Belgique n'ayant pas connu une hausse sur un an.

La croissance la plus importante en Wallonie et sur l'ensemble des provinces belges est constatée en Brabant wallon. Sur un an, le prix moyen d'un appartement y augmente de +7,0% (+15.000 EUR). Aucune autre province ne connaît de telle croissance des prix moyens pour les appartements.



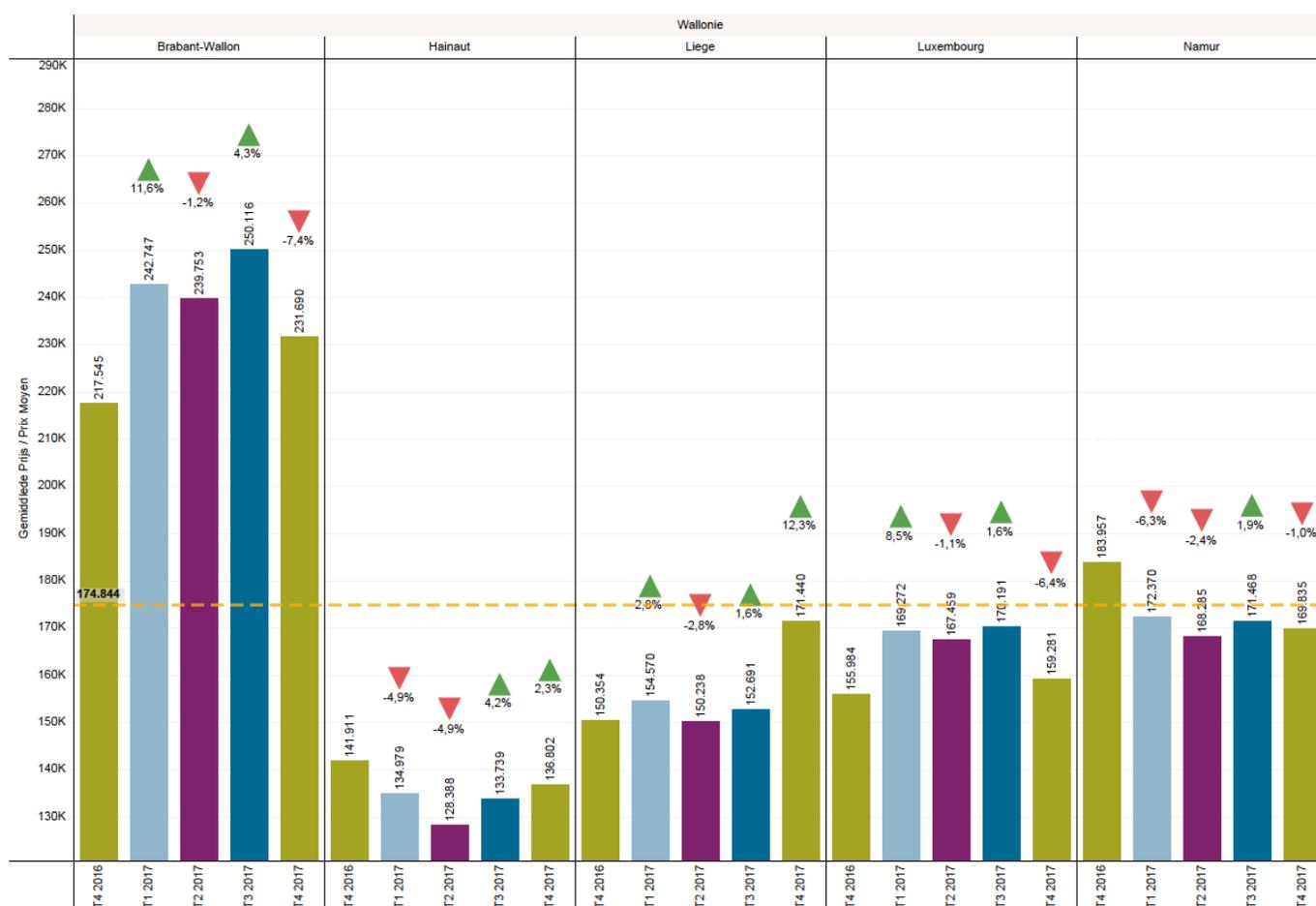
Graphique 29 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes

Au niveau trimestriel, le prix moyen des appartements au 4^{ième} trimestre reste stable (+0,8%) par rapport au 3^{ième} trimestre. Les prix au niveau des provinces varient de -7,0% à +12%.

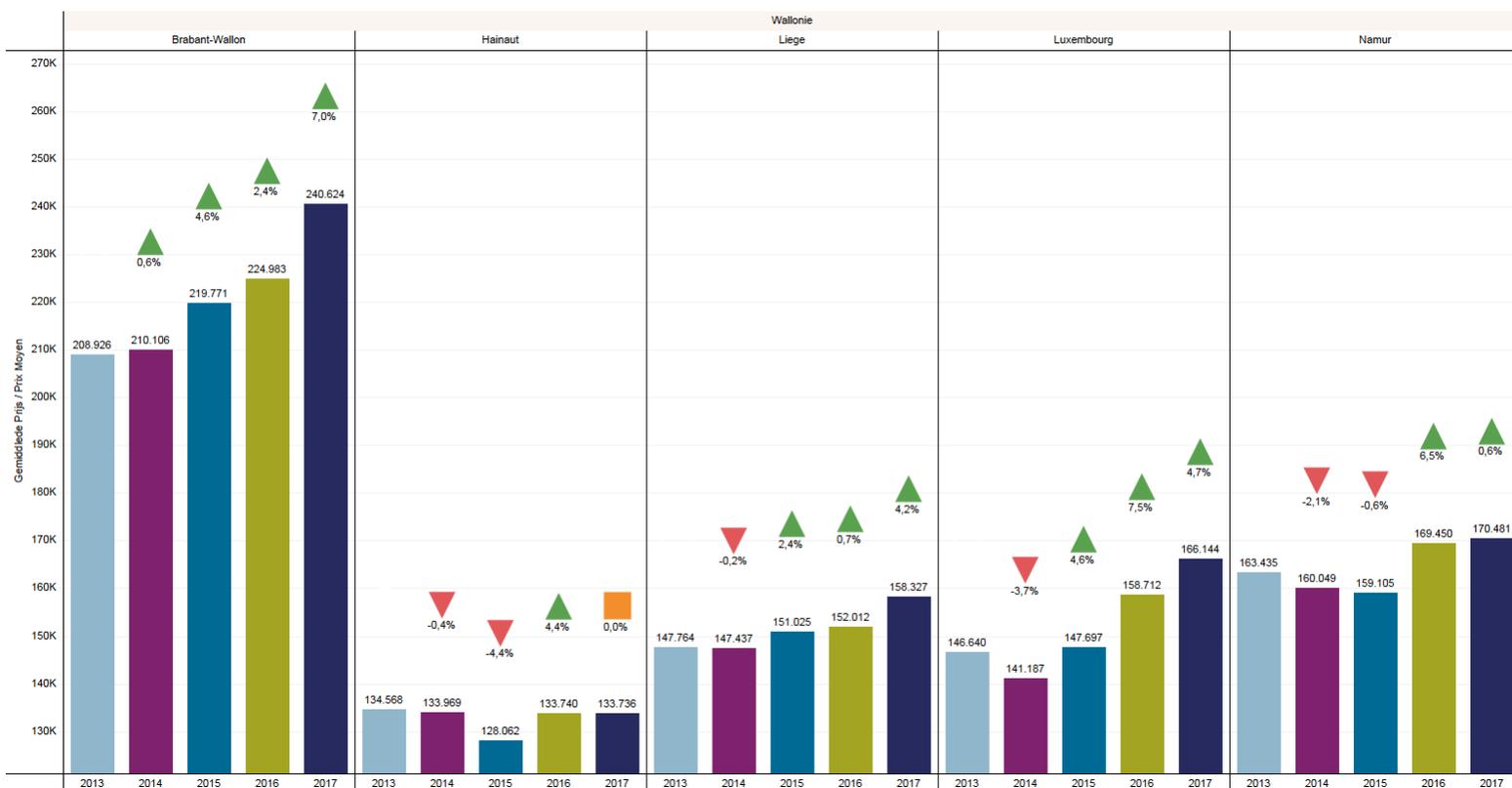
Le Brabant wallon et le Luxembourg connaissent une correction importante à la baisse durant ce dernier trimestre 2017, respectivement -7,4% et -6,4%. Le prix moyen reste néanmoins supérieur au niveau d'il y a un an (4^{ième} trimestre 2016).

A l'inverse, une correction importante à la hausse est constatée en province de Liège (croissance de +12,3% au cours du dernier trimestre). Aucune autre province en Belgique n'a connu une telle croissance durant ce dernier trimestre.

Le prix moyen d'un appartement en Wallonie au 4^{ième} trimestre 2017 (174.844 EUR) est représenté dans le graphique ci-dessous par la ligne orange pointillée.



Graphique 30: Prix moyens des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par trimestre



Graphique 31 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes

En effectuant une comparaison à plus long terme, nous constatons que le prix moyen des appartements en 2017 est également le plus élevé de ces dernières années dans les provinces wallonnes, à l'exception du Hainaut.

Les provinces du Brabant wallon, de Liège et du Luxembourg ont connu une croissance constante depuis 3 ans. La province de Namur, quant à elle, depuis 2 ans.

Le prix moyen d'un appartement sur 5 ans au niveau provincial augmente le plus en Brabant Wallon. Un appartement y coûte en moyenne près de +32.000 EUR en plus qu'en 2013, soit une augmentation de +15,2%.

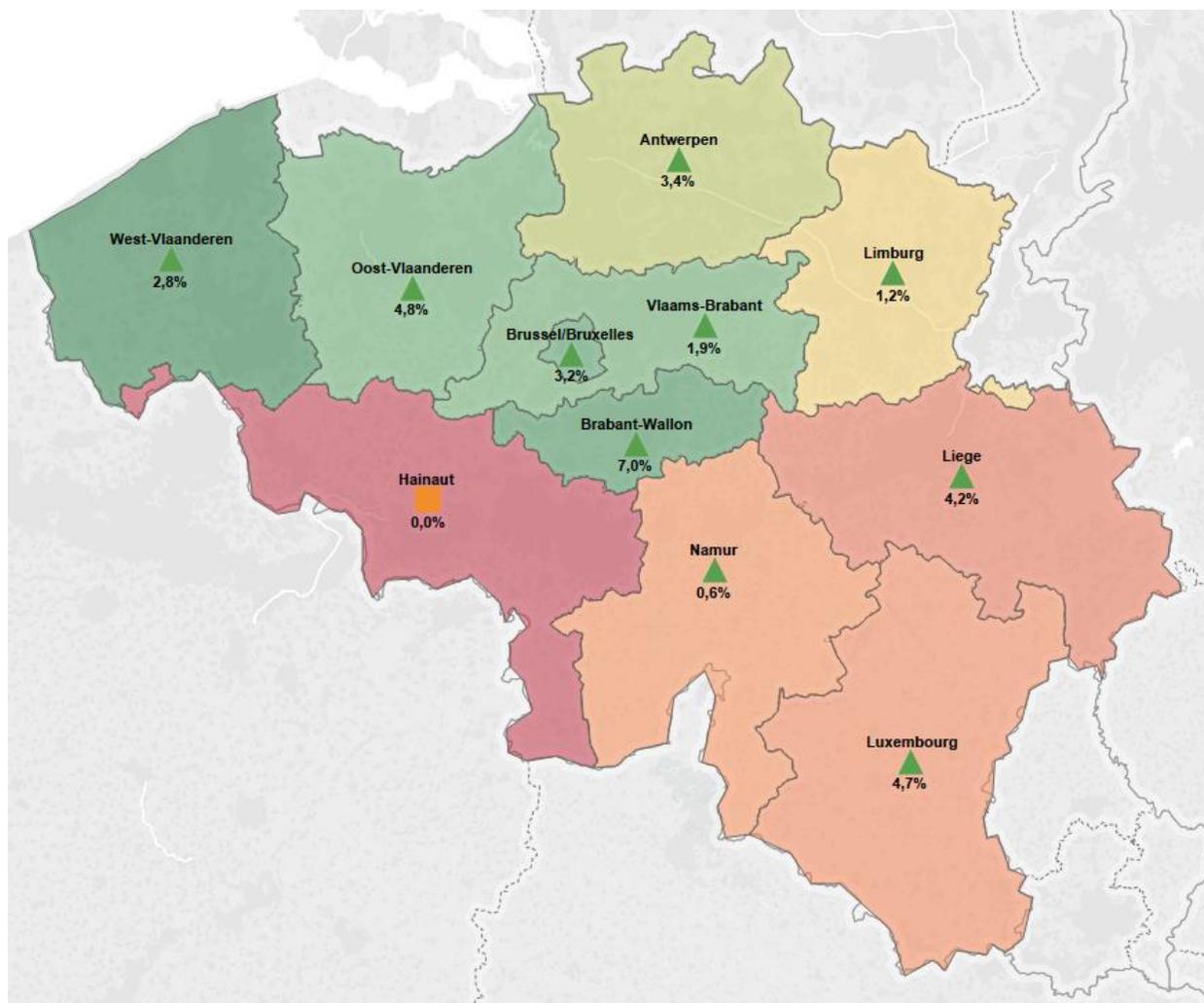
Suit de près la province du Luxembourg qui voit le prix moyen de ses appartements augmenter de près de 20.000 EUR (+13,3%) sur 5 ans. Les provinces de Liège et de Namur voient le prix moyen de leurs appartements augmenter respectivement de +7,1% et +4,3% sur 5 ans.

Le prix moyen d'un appartement dans le Hainaut est resté stable sur un horizon de 5 ans (-0,6%). Le prix moyen de 2013 n'a jamais été atteint à nouveau.

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 verte foncée, plus un appartement dans cette province coûte cher. A l'inverse, au plus la teinte est rouge, au moins cher est un appartement dans cette province. Ainsi, un appartement coûte le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher dans le Hainaut.

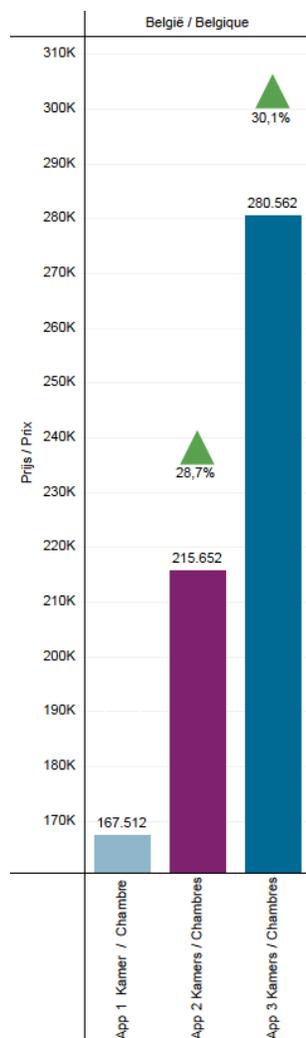
Nous comparons le prix moyen de 2017 au prix moyen de 2016 (symbole et pourcentage d'évolution).



Graphique 32 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (2017 vs 2016)

APPARTEMENTS - ANALYSE PAR NOMBRE DE CHAMBRES

APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – ANALYSE NATIONALE



Graphique 33 : Prix moyen des appartements en Belgique en 2017 par nombre de chambres

Le graphique à gauche présente pour la Belgique les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

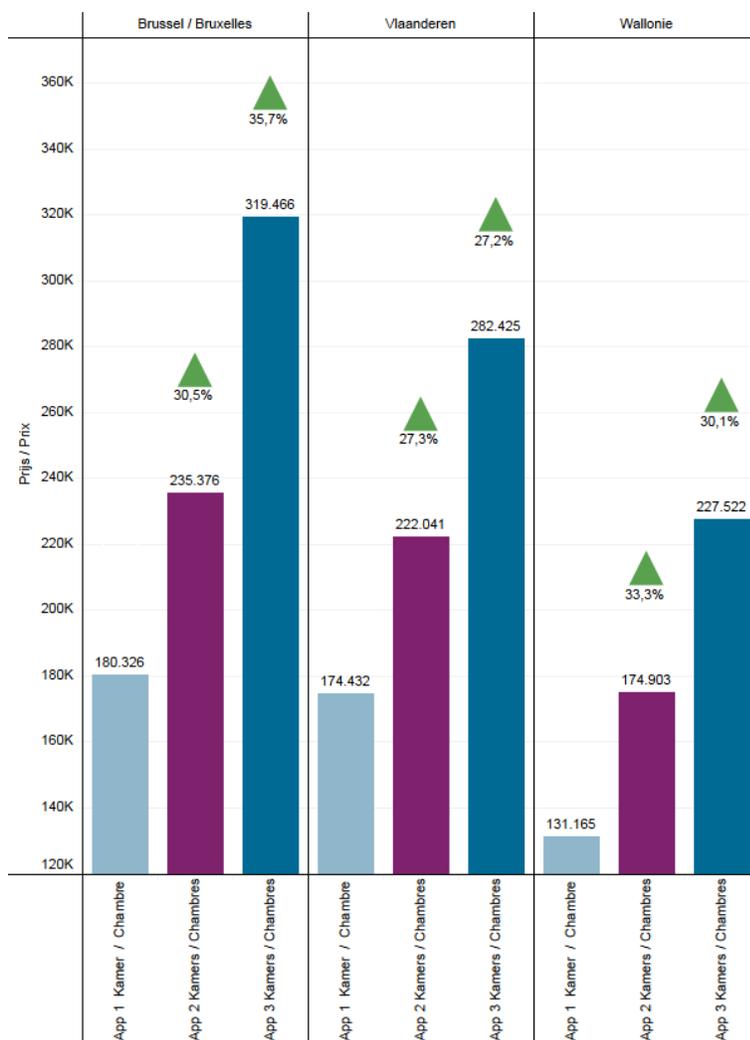
Pour 2017, un appartement à 2 chambres coûte en **Belgique** en moyenne 28,7% en plus qu'un appartement à 1 chambre (+ 48.000 EUR) et de même, un appartement à 3 chambres coûte en moyenne 30,1% de plus qu'un à 2 chambres (+65.000 EUR).



Graphique 34 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. La stabilité des prix des appartements en Belgique au niveau national entre 2013 et 2014 est visible pour les appartements à 2 et 3 chambres.

APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – ANALYSE REGIONALE

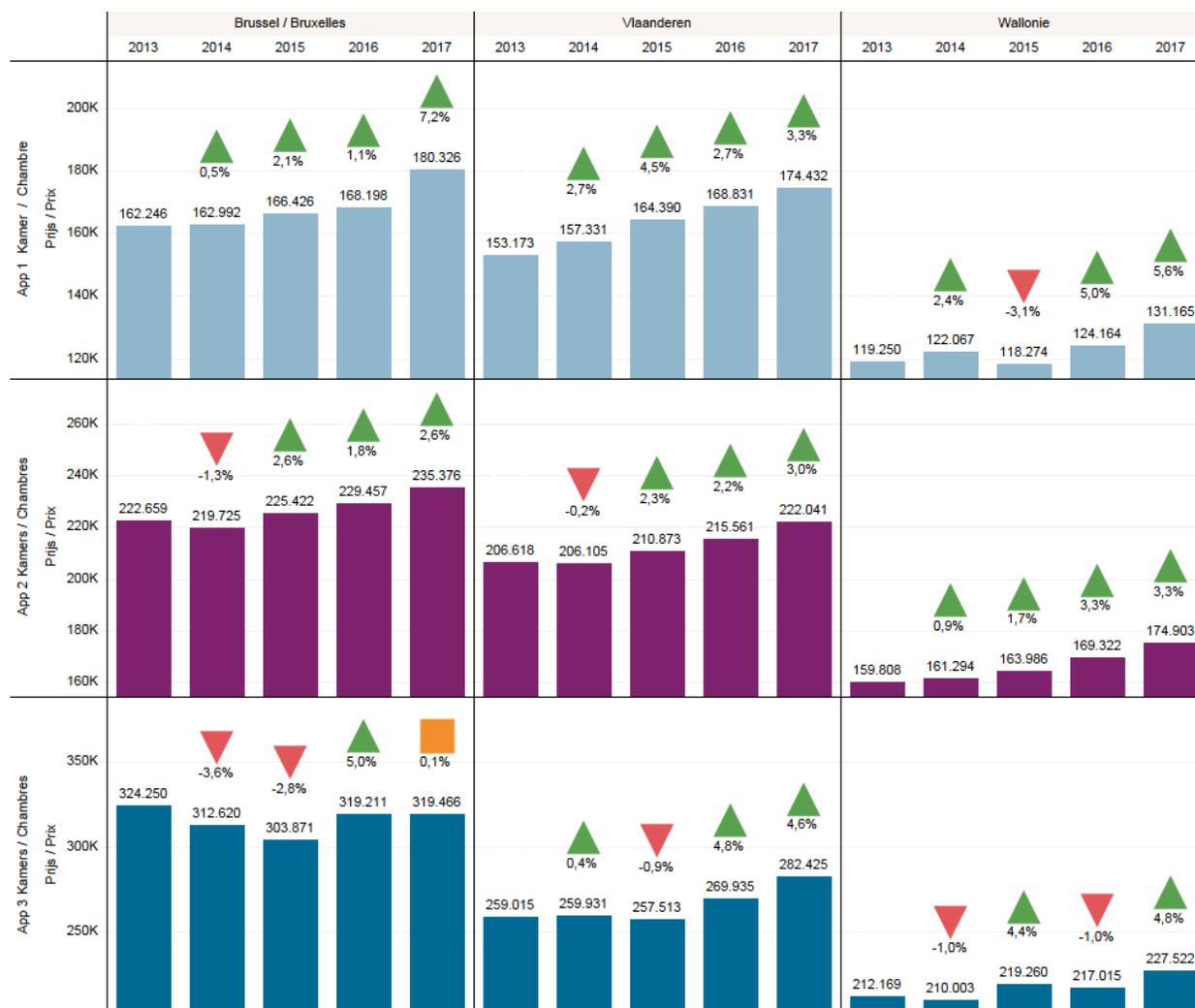


Le graphique à gauche présente pour les 3 régions du pays les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

Pour 2017, le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 chambre à 2 ou de 2 chambres à 3 oscille entre 27% et 36% au niveau régional.

Il est intéressant de remarquer qu'un surplus en moyenne de 35,7% (+84.000 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

Graphique 35 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2017 par nombre de chambres



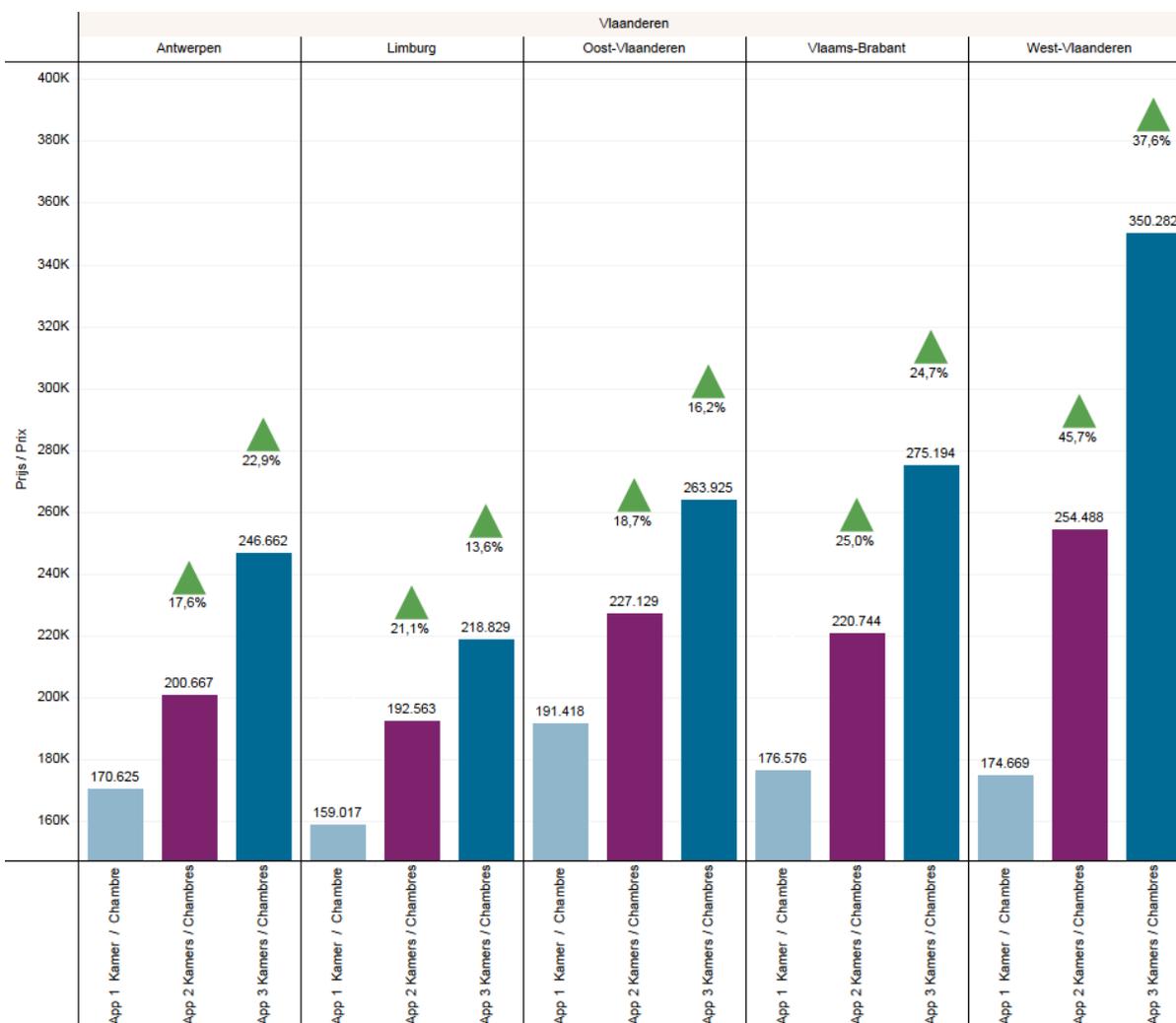
Graphique 36 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par région par nombre de chambres

Au niveau régional sur un horizon de 5 ans, nous remarquons que l'évolution des prix moyens des appartements à 1 et 2 chambres suit la même tendance que l'évolution globale au niveau national présentée en page 30, et ce sur les 3 régions du pays.

Les appartements à 3 chambres suivent la même tendance sur 5 ans en Flandre et en Wallonie même si entre les différentes années les variations diffèrent parfois. Ces appartements sont en nombre bien inférieur aux deux premières catégories.

APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – ANALYSE PROVINCIALE

Au niveau provincial, nous nous limiterons à la présentation du surplus à payer par chambre supplémentaire.

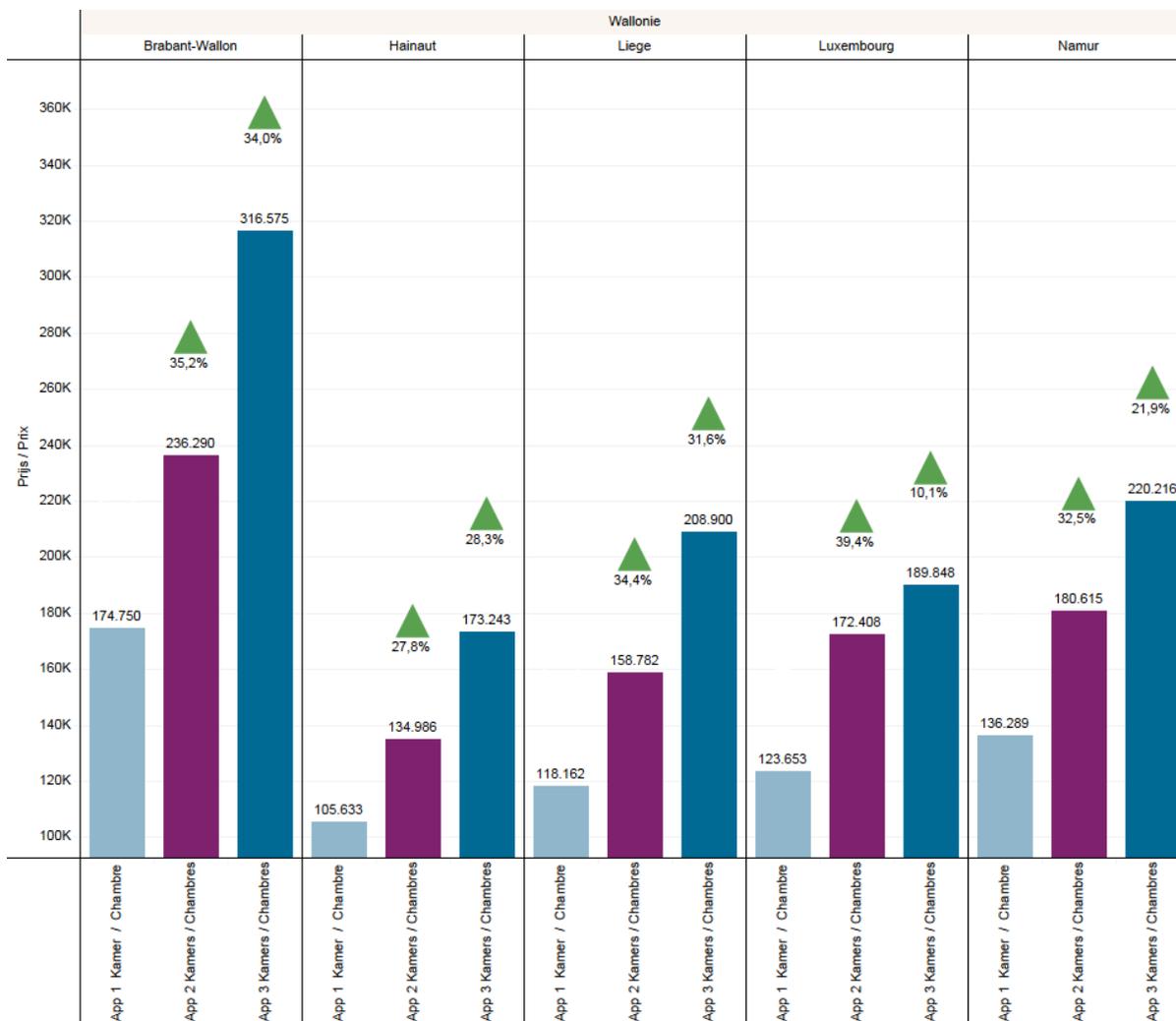


Graphique 37 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Flandre par province & par nombre de chambres

Hormis le cas particulier de la province de Flandre occidentale influencée par la côte belge, il faut compter, en **Flandre**, entre 18% et 25% en plus pour passer d'un appartement 1 chambre à un appartement à 2 chambres. Le surplus à payer pour le passage de 2 chambres à 3 chambres oscille entre 14% et 25%.

En province de Flandre occidentale, des surplus de respectivement 46% et 38% sont nécessaires pour passer de 1 chambre à 2 et de 2 chambres à 3.

En moyenne, le prix d'un appartement 2 chambres en Flandre occidentale est supérieur à celui d'un appartement 3 chambres en province d'Anvers.



Graphique 38 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

En **Wallonie**, le Brabant wallon fait office d'exception. Le prix moyen d'un appartement à 1 chambre y est supérieur au prix d'un appartement à 2 chambres dans les autres provinces (hors province de Namur). De même, le prix moyen d'un appartement à 2 chambres y étant supérieur à celui d'un appartement à 3 chambres dans les autres provinces.

En pourcentage, il faut compter de 28% à 39% pour le passage d'un appartement 1 chambre à un appartement 2 chambres dans l'ensemble des provinces wallonnes. Le passage d'un appartement 2 chambres à un appartement 3 chambres représente un surplus oscillant entre 10% et 34%.

Il est intéressant de pointer le cas de la province du Luxembourg qui présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 chambre et 2 chambres le plus élevé sur les provinces belges (+39,4%) (hors Flandre occidentale suite à l'effet de la côte belge) alors que le surplus à payer entre 2 chambres et 3 chambres y est le plus faible (+10,1%).

De plus, un appartement 2 chambres en Brabant wallon coûte en moyenne plus cher qu'un appartement 3 chambres dans les autres provinces wallonnes.