

BAROMÈTRE DES NOTAIRES

IMMOBILIER

WWW.NOTAIRE.BE

T2 2019

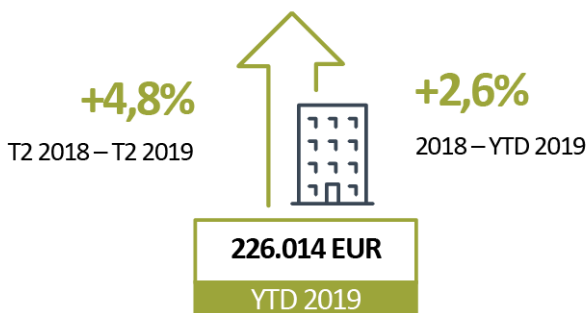
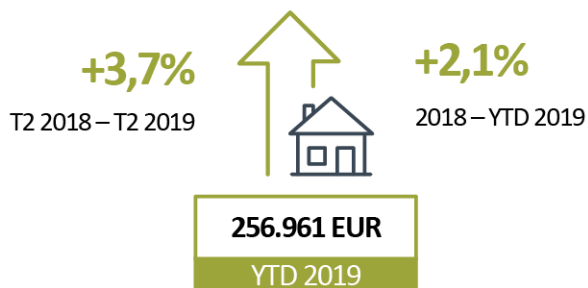
Baromètre 41

RÉSUMÉ

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE



EVOLUTION DES PRIX SUR 1 AN



EVOLUTION DES PRIX SUR 5 ANS



CONTENU

Macro-économique	3
Prêts hypothécaires	4
Activité immobilière	5
Activité immobilière - Analyse nationale.....	5
Activité immobilière - Analyse régionale.....	6
Activité immobilière - Analyse provinciale	7
Prix moyen des maisons	11
Prix moyen des maisons - Analyse nationale.....	11
Prix moyen des maisons - Analyse régionale.....	12
Prix moyen des maisons - Analyse provinciale	14
Prix moyen des appartements.....	20
Prix moyen des appartements - Analyse nationale	20
Prix moyen des appartements - Analyse régionale	21
Prix moyen des appartements - Analyse provinciale.....	23

MACRO-ÉCONOMIQUE

La confiance des consommateurs est restée relativement stable durant le deuxième trimestre de l'année (-7 points). Seul le mois de mai a connu une amélioration de son indicateur et a clôturé à -5 points. En comparaison, un an plus tôt, en juin 2018, l'indicateur était à son point le plus bas sur 2018 (-3 points). (Source : BNB)

Confiance des consommateurs

03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
-6	-7	-5	-7
	▼	▲	▼

La confiance des entreprises n'a cessé de diminuer au cours de ce trimestre, pour clôturer en juin à -4,9 points. L'indice n'a jamais été aussi bas depuis mai 2015. Sur les 6 premiers mois de 2019, l'indice n'est donc jamais repassé au-dessus des 0. (Source : BNB)

Confiance des Entreprises

03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
-0,7	-3,2	-3,6	-4,9
	▼	▼	▼

La confiance des entrepreneurs dans l'industrie de la construction, et plus particulièrement dans la construction des bâtiments résidentiels, est descendue à 4,9 points en juin 2019. Après une croissance continue au premier trimestre 2019, l'indicateur a baissé successivement entre mars et mai, puis s'est légèrement redressé en juin 2019. (Source : BNB)

Secteur de la construction

03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
8,3	5,6	4,0	4,9
	▼	▼	▲

L'inflation belge (indice IPCH), en baisse depuis le mois d'avril, est à son niveau le plus bas de l'année. Un niveau d'inflation aussi bas n'avait plus été atteint depuis février 2016. (Source : BNB)

Inflation (IPCH)

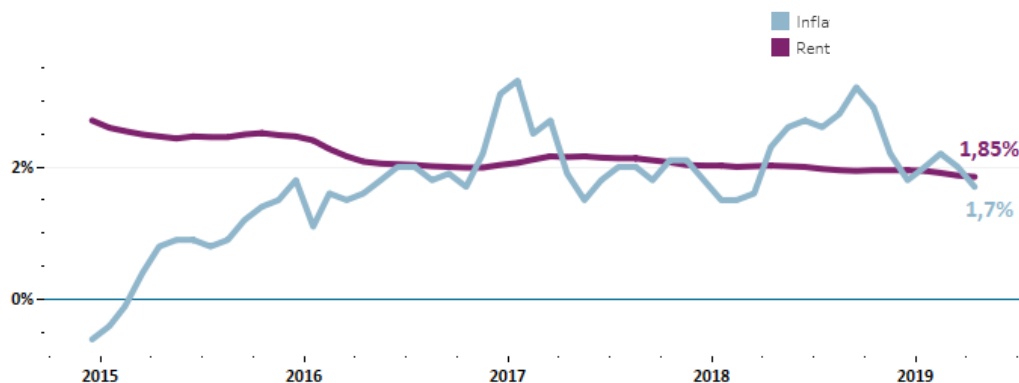
03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
2,2%	2,0%	1,7%	1,3%
	▼	▼	▼

Le **taux d'intérêt sur un prêt hypothécaire, pour l'achat d'une maison**, d'une durée de plus de 10 ans est en légère baisse depuis le début de l'année. Le taux d'intérêt en mai 2019 est le taux le plus bas qui ait été enregistré par la Banque Nationale de Belgique (depuis 2003). Au cours du premier semestre, le taux d'intérêt reste légèrement inférieur à 2 %. Le taux d'intérêt pour juin 2019 n'était pas encore connu au moment de la rédaction du présent baromètre. (Source : BNB)

Taux d'intérêt

03/2019	04/2019	05/2019
1,91%	1,87%	1,85%
	▼	▼

Pour information, le graphique ci-dessous présente l'évolution de l'inflation en Belgique et le taux d'intérêt de la BCE au cours des dernières années jusqu'en mai 2019. (Source : BNB)

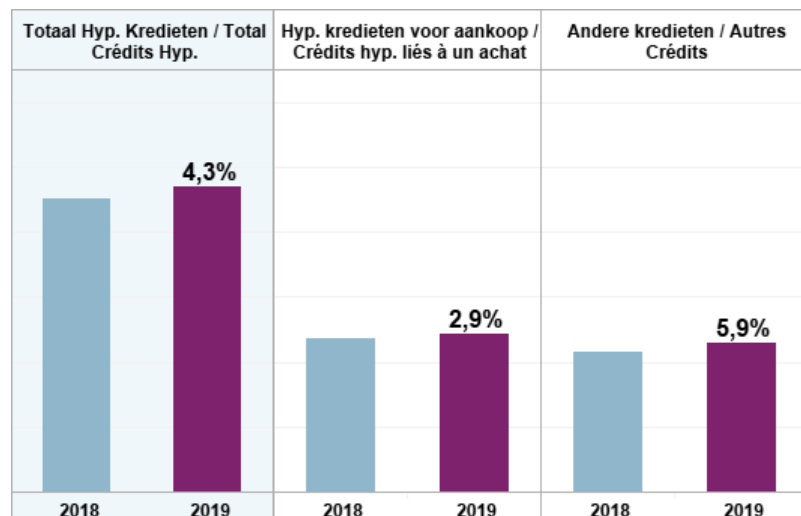
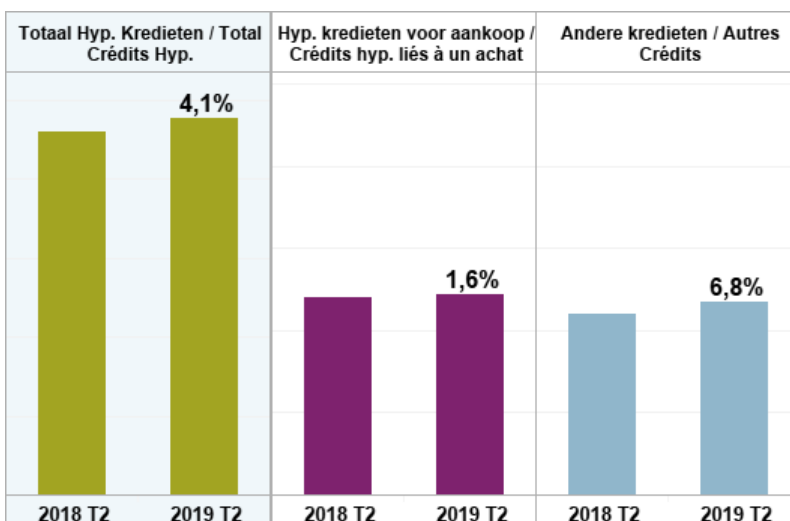
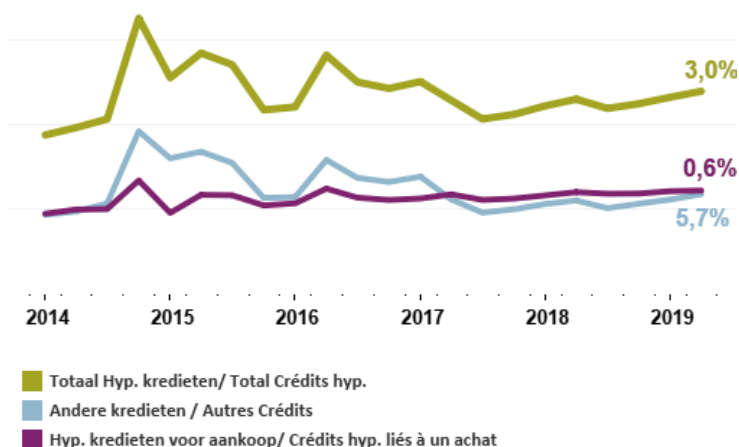


PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Le graphique de droite illustre l'évolution du nombre de prêts hypothécaires souscrits par trimestre. Nous distinguons les prêts hypothécaires utilisés pour l'achat d'une maison d'une part (ligne mauve) et tous les autres prêts hypothécaires (ligne bleue) d'autre part (par exemple pour refinancement, travaux de rénovation, etc.). La ligne jaune/verte montre la somme des deux, le pourcentage montre l'évolution du nombre de prêts au 2e trimestre 2019 par rapport au 1er trimestre 2019.

Dans l'ensemble, le nombre de prêts hypothécaires a augmenté de 3,0 % au deuxième trimestre de 2019 comparativement au premier trimestre de 2019. Cette augmentation est principalement due aux autres prêts ayant enregistré une croissance de +5,7% au deuxième trimestre. Le nombre de prêts hypothécaires pour l'achat d'une habitation n'a augmenté, quant à lui, que de +0,6%.

Par rapport au même trimestre de l'année dernière (voir graphique de droite), le nombre total de prêts hypothécaires a augmenté de +4,1%.



On observe une évolution beaucoup plus importante pour les autres crédits (+6,8%) que pour les prêts pour l'achat d'un logement (+1,6%).

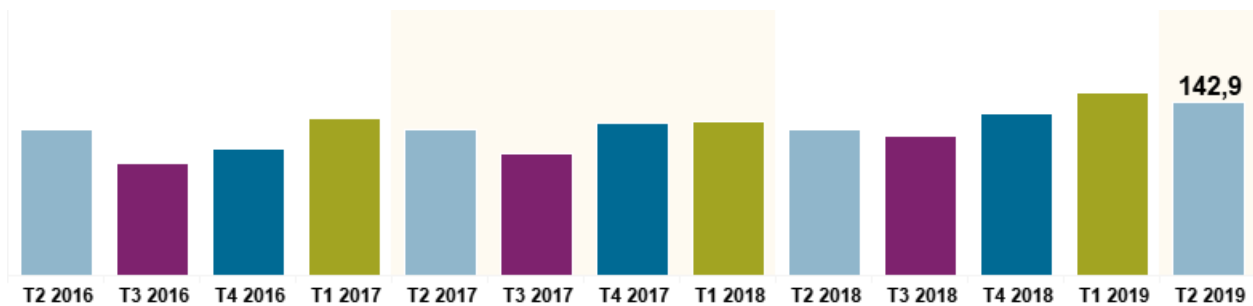
Sur les 6 premiers mois de l'année et en comparaison à 2018, les crédits pour acheter une habitation ont connu une croissance moins soutenue que les autres crédits.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE - ANALYSE NATIONALE

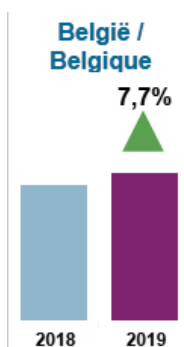
L'indice immobilier du deuxième trimestre 2019 a clôturé à 142,9 points, en légère baisse par rapport au premier trimestre (-2,3%). Traditionnellement, le nombre de transactions immobilières au deuxième trimestre est inférieur à celui du premier trimestre. Au cours du dernier trimestre, nous avons toutefois connu le deuxième trimestre le plus actif depuis l'existence de notre baromètre notarial.



Graphique 1 : indice de l'activité immobilière en Belgique (indice 100 = 3ème trimestre 2007)

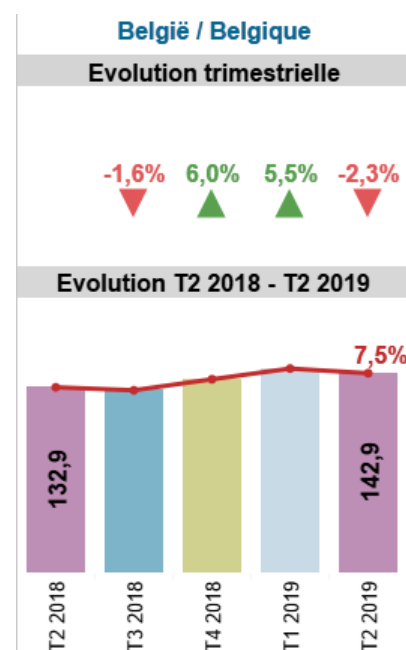
Par rapport au premier trimestre 2019, qui avait l'indice d'activité le plus élevé depuis le lancement de ce baromètre, le nombre de transactions sur le marché immobilier belge a diminué de -2,3%. Ceci après 2 trimestres d'activité à forte croissance. Cette évolution trimestrielle est illustrée dans la partie supérieure du graphique ci-contre (flèches et pourcentages).

L'évolution par rapport à la même période de l'année précédente est représentée par la ligne et le pourcentage dans la partie inférieure du même graphique. Par rapport au deuxième trimestre de 2018, le volume de l'immobilier a fortement augmenté (+7,5%). Nous constatons que le mois de juin 2019 a connu une baisse de -1,8% par rapport à l'année passée.



Graphique 3 : Évolution de l'activité immobilière 1^{er} semestre 2018 – 1^{er} semestre 2019

Lorsque nous comparons les 6 premiers mois de l'année avec la même période l'an dernier, nous constatons une augmentation de l'activité immobilière de +7,7%. Le premier semestre 2018 a, en effet été caractérisé par un léger ralentissement du marché immobilier. Lorsque nous le comparons par rapport au 1^{er} semestre 2017, dernier semestre record au niveau de l'activité immobilière, l'augmentation est de +7,0%.

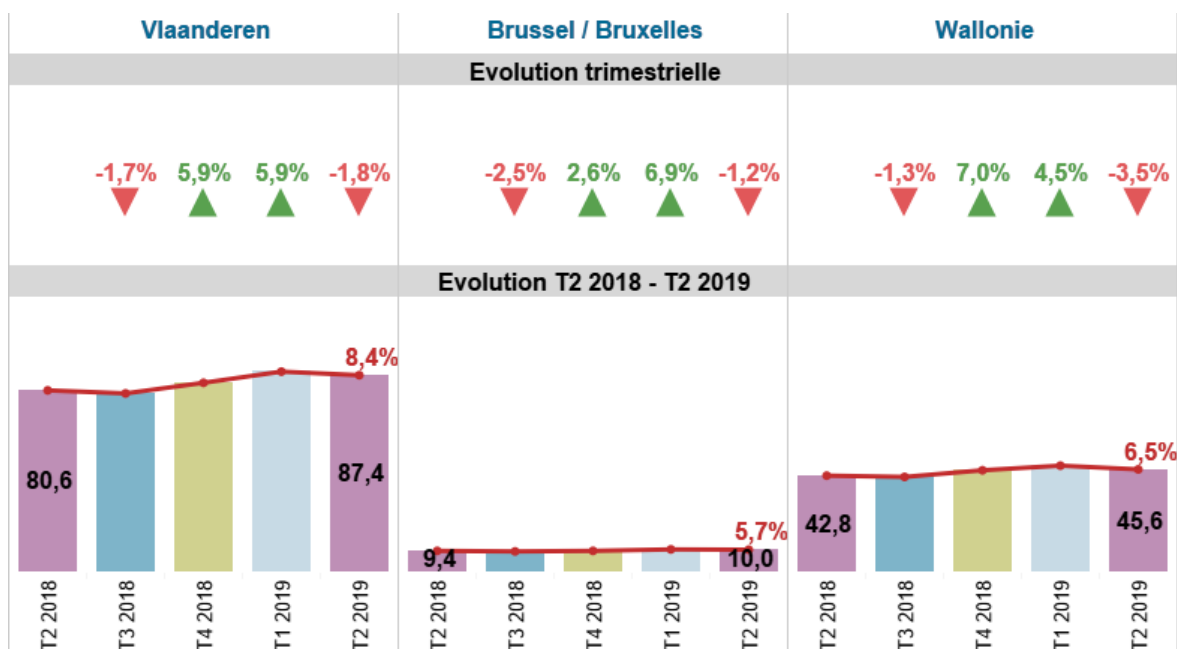


Graphique 2 : Activité immobilière en Belgique / Evolution trimestrielle & évolution 2e trimestre 2018 - 2019

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE - ANALYSE RÉGIONALE

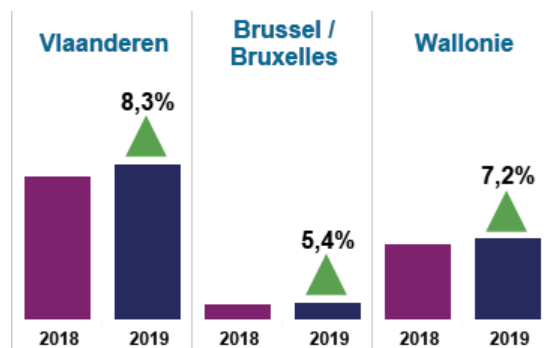
Nous zoomons maintenant sur l'activité immobilière région par région et constatons que chacune reflète la tendance nationale. Par rapport au 1^{er} trimestre 2019, le nombre de transactions immobilières a diminué de -3,5% en Wallonie à -1,2% à Bruxelles. Malgré cette baisse, le volume immobilier dans chaque région au cours du dernier trimestre a été supérieur à celui de la même période l'an dernier.

L'indice immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale a dépassé la barre des 10 points depuis début 2019. Malgré la baisse récente, l'indice demeure à ce niveau au deuxième trimestre. Au cours du dernier trimestre, le volume immobilier dans cette région a représenté 7,0% du marché immobilier belge.



Graphique 4 : Evolution de l'activité immobilière par région / Evolution trimestrielle & évolution 2e trimestre 2018 - 2019

Comparé au deuxième trimestre de l'an dernier, l'activité immobilière a été plus élevée dans chaque région. La Flandre, qui représente 61% du marché immobilier belge, connaît la plus forte progression du nombre de transactions (+8,4%). A Bruxelles et en Wallonie, le volume immobilier a augmenté d'environ 6%. La Wallonie, quant à elle, représente 31,9% du volume immobilier.



Graphique 5 : Évolution de l'activité immobilière par région / comparaison 1^{er} semestre 2018 - 1^{er} semestre 2019

En comparant le premier semestre 2019 à l'année 2018, nous constatons une croissance soutenue de l'activité dans les 3 régions. L'activité immobilière bruxelloise au premier semestre 2019 a augmenté de +5,4% par rapport à la même période en 2018, la hausse la moins importante sur les 3 régions. En Wallonie et en Flandre, le nombre de transactions immobilières a augmenté respectivement de +7,2% et +8,3%.

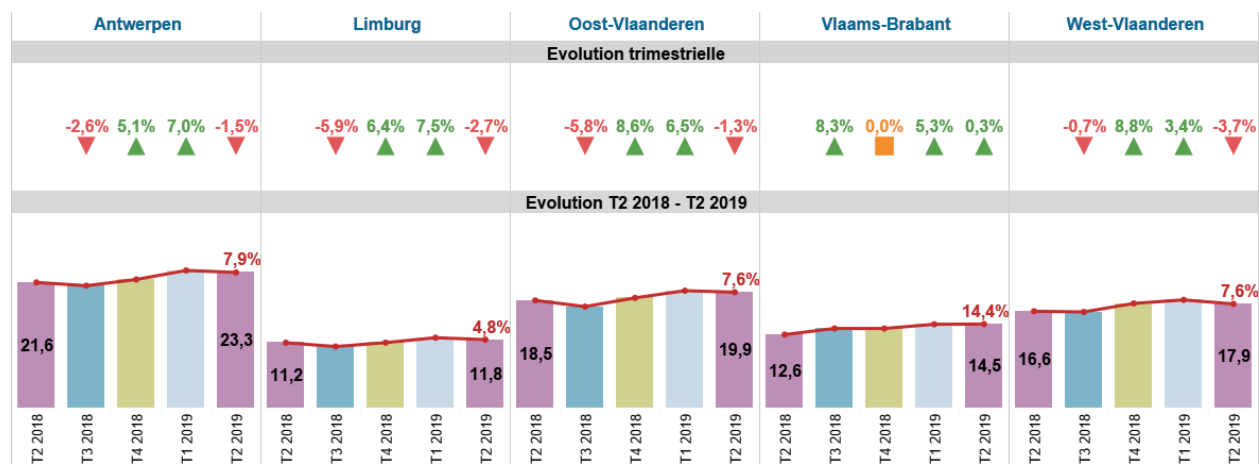
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE - ANALYSE PROVINCIALE

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN FLANDRE

En Flandre, l'activité immobilière a reculé de -1,8% au deuxième trimestre par rapport au premier trimestre 2019. A l'exception du Brabant flamand, toutes les provinces flamandes affichent la même tendance, à savoir un 1er trimestre en forte augmentation suivi d'un 2ème trimestre durant laquelle l'activité immobilière est légèrement inférieure. Le volume de l'immobilier a le plus diminué en Flandre Occidentale et en province de Limbourg (respectivement -3,7% et -2,7%).

Le Brabant Flamand est, quant à elle, la seule province flamande pour laquelle l'activité immobilière est restée au stable par rapport au premier trimestre.

Par rapport au même trimestre de l'année dernière, le nombre de transactions immobilières est plus élevé dans chaque province flamande. L'indice d'activité immobilière est l'indice le plus élevé enregistré pour un deuxième trimestre depuis la naissance de ce baromètre. Ici également, la province du Brabant flamand se distingue. Le volume immobilier y a augmenté de 14,4%, soit près du double de la croissance des autres provinces flamandes. De plus, son indice au 2ème trimestre 2019 est non seulement le plus élevé pour un 2ème trimestre, mais aussi le plus élevé depuis l'existence de notre baromètre. Au deuxième trimestre, cette province représentait 10,1% du marché immobilier belge. Au même trimestre de l'année précédente, cette part de marché était de 9,5%. Un peu plus de 16% des transactions immobilières flamandes ont lieu dans cette province.



Graphique 6 : Activité immobilière en Flandre par province / Evolution trimestrielle & évolution 2e trimestre 2018 - 2019

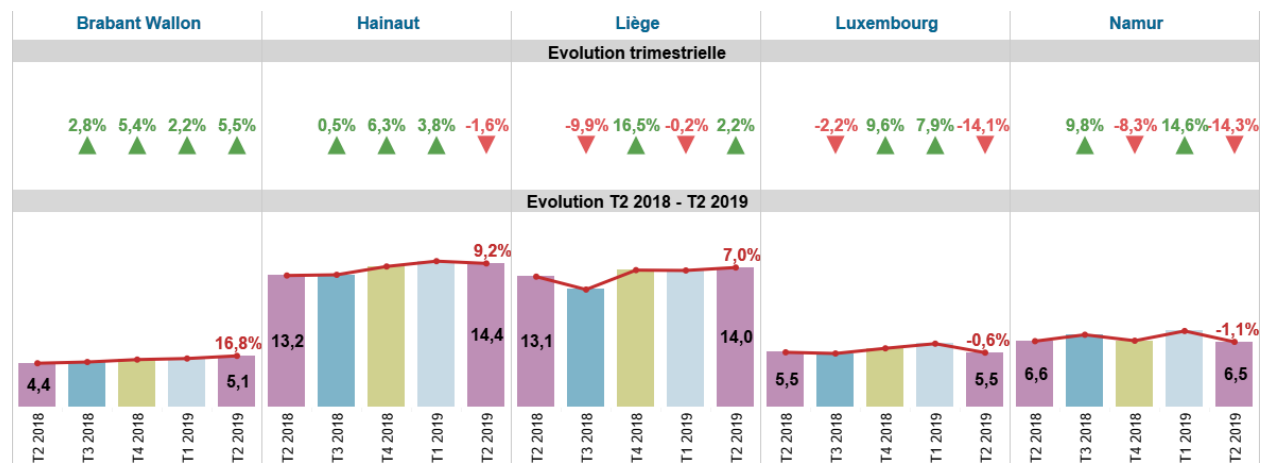
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN WALLONIE

En Wallonie, l'activité immobilière au deuxième trimestre 2019 a diminué de -3,5% par rapport au premier trimestre et a augmenté +6,5% par rapport au deuxième trimestre 2018 (cf. graphique 4).

Au niveau provincial, l'évolution du marché immobilier en Wallonie est très variable. Le Brabant wallon est la seule province à voir son activité immobilière progresser pour le quatrième trimestre consécutif. Comme pour sa voisine, la province du Brabant flamand, le marché immobilier ne semble pas y montrer de saisonnalité.

La province de Liège a enregistré une légère hausse de son marché immobilier au dernier trimestre par rapport au premier trimestre de cette année.

En province de Namur, la baisse des volumes immobiliers est la plus forte (-14,3%). Le marché immobilier corrige ainsi la forte hausse observée au premier trimestre de cette année.



Graphique 7 : Activité immobilière en Wallonie par province / Evolution trimestrielle & évolution 2e trimestre 2018 - 2019

Par rapport au même trimestre de l'année dernière, l'activité a été plus élevée dans 3 des 5 provinces wallonnes. La croissance du volume de l'immobilier en Brabant wallon a été la plus forte (+16,8%). Le Brabant wallon détient la plus petite part de marché en termes d'activité immobilière dans notre pays, mais sa part est en croissance grâce à cette récente augmentation de 3,3% au deuxième trimestre 2018 à 3,6% au deuxième trimestre 2019.

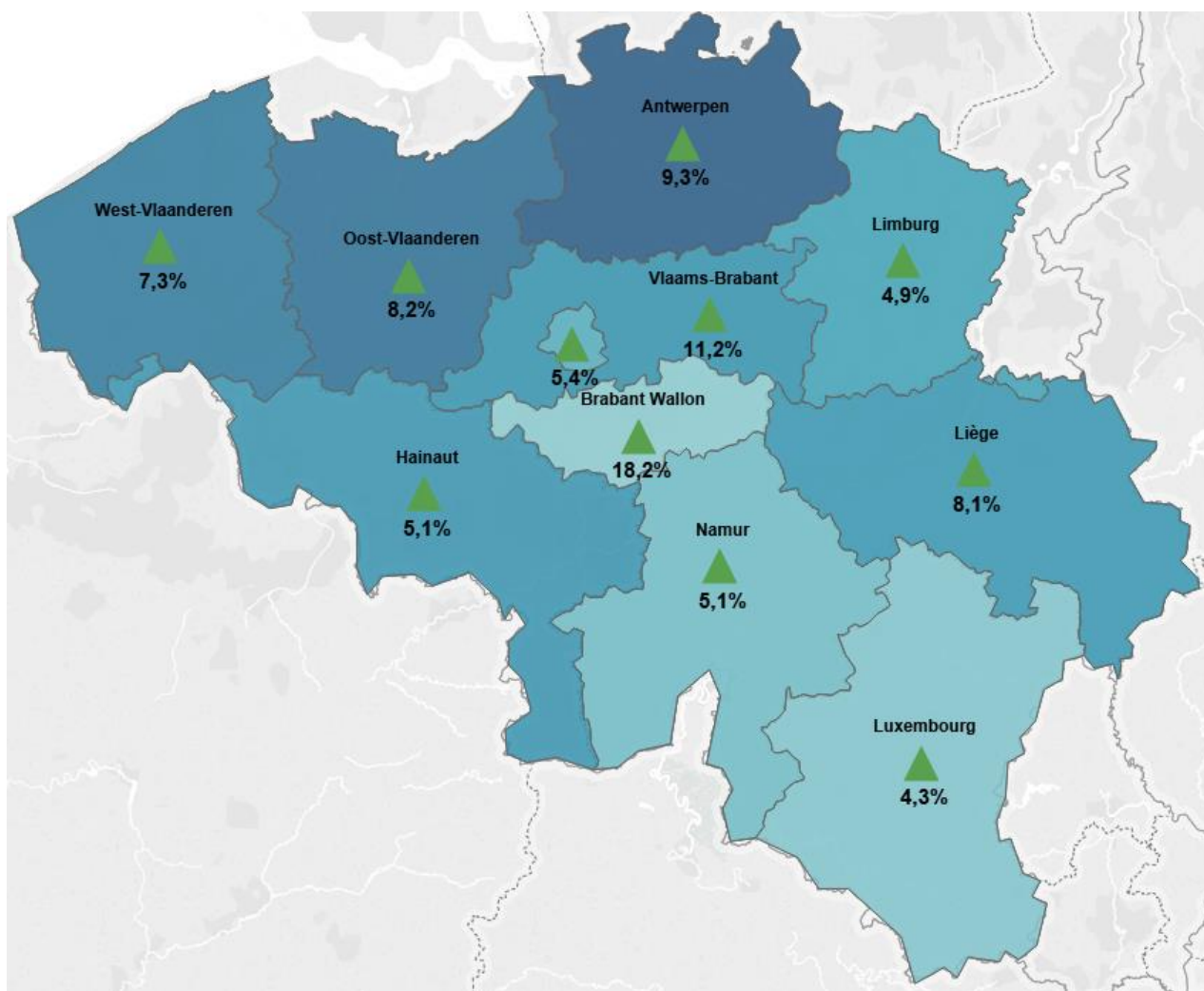
Grâce à cette augmentation de l'activité immobilière, l'indice en provinces du Brabant wallon, du Hainaut et de Liège a atteint un nouveau record pour un deuxième trimestre. Pour le Brabant wallon et Liège, c'est non seulement le 2ème trimestre le plus actif, mais également le trimestre le plus actif depuis nos observations. Jamais auparavant l'indice de ces provinces n'avait été aussi élevé.

Les provinces de Luxembourg et de Namur ont enregistré un recul de l'activité immobilière par rapport à l'année précédente (respectivement -0,6% et -1,1%).

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES AU PREMIER SEMESTRE

La carte ci-dessous donne un aperçu de l'évolution de l'activité immobilière dans les différentes provinces de Belgique. Nous comparons l'activité des 6 premiers mois de cette année à celle des 6 premiers mois de 2018.

Le code couleur de la carte représente l'activité immobilière de chaque province. Plus la couleur est foncée, plus l'activité immobilière est forte dans cette province. Plus la couleur est claire, plus l'activité immobilière est faible. Le volume immobilier de la province d'Anvers est donc le plus élevé du pays. Durant les six premiers mois de 2019, 16,2% de toutes les transactions immobilières y ont été effectuées. À l'opposé, la province avec le volume le plus bas se situe en Wallonie. Le Brabant wallon représente 3,5% de toutes les transactions en Belgique.



Graphique 8 : Carte d'aperçu activité immobilière dans les provinces / comparaison premier semestre 2018 - 2019

Nous avons vu auparavant que l'activité en Flandre au cours du premier semestre de cette année a augmenté de +8,3% par rapport à la même période l'année dernière. La Wallonie a connu une hausse de +7,1% et le volume immobilier bruxellois a augmenté de +5,4%.

Au niveau provincial, le nombre de transactions immobilières dans toutes les provinces est plus élevé qu'à la même période l'an dernier.

Comme nous l'avons déjà vu, les provinces centrales du Brabant flamand et du Brabant wallon connaissent une forte augmentation de leur activité immobilière. En Brabant flamand, l'augmentation résulte en partie de l'augmentation du nombre de transactions d'appartements (+21% par rapport à la même période l'année dernière). En Brabant wallon, le volume augmente principalement en raison des transactions de terres agricoles et terrains à bâtir.

Egalement dans les autres provinces, le nombre croissant de transactions est impressionnant. Les provinces de Flandre occidentale et orientale, Anvers et Liège voient leur volume immobilier augmenter de 7% à 9%. Dans les autres provinces, le volume augmente d'environ 5%.

Ces augmentations ne sont pas exceptionnelles, mais nous devons remonter jusqu'en 2016 pour retrouver une tendance similaire. L'augmentation de l'activité était, cependant à cette époque, encore plus importante.

Au niveau des arrondissements, l'augmentation de l'activité au cours des six derniers mois y a été observée presque partout. Seuls les arrondissements d'Eeklo, Philippeville, Bastogne et Thuin affichent une évolution négative de -1,7% à -9,6%.



PRIX MOYEN DES MAISONS

Étant donné que la qualification "maisons d'habitation" est utilisée pour de nombreux types de biens immobiliers différents, le prix moyen sera influencé par les caractéristiques spécifiques des biens couverts par ces transactions pendant la période en question.

Ne sont pas inclus dans ce baromètre :

- Immeubles de rapport,
- Fermes,
- Villas de luxe.

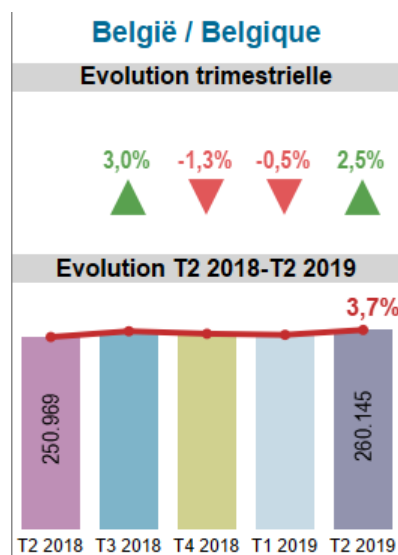
PRIX MOYEN DES MAISONS - ANALYSE NATIONALE

PRIX YEAR-TO-DATE

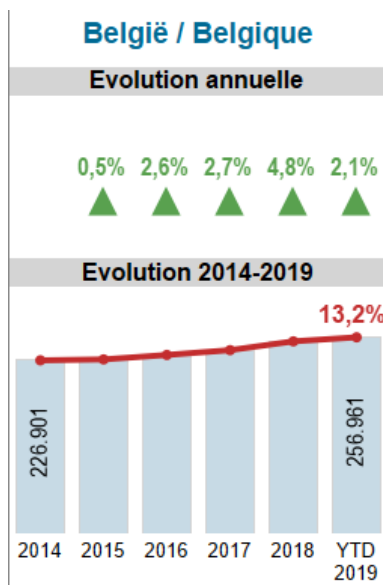
Le prix moyen d'une maison en Belgique au 1^{er} semestre 2019 est de 256.961 EUR. Il augmente de +2,1% par rapport à 2018, soit +4.300 EUR.

Le graphique 9 illustre le prix moyen d'une maison au niveau national à partir de 2014 ainsi que son évolution au cours des 5 dernières années. La partie supérieure du graphique montre l'évolution du prix moyen de l'année par rapport à celui de l'année précédente. Nous constatons que le prix d'une maison a augmenté régulièrement au cours des dernières années.

Tout comme dans les baromètres précédents, nous utilisons, la donnée « year to-date » pour évaluer de manière plus précise l'évolution des prix moyens des maisons. Le prix « year-to-date » pour le 2^{ème} trimestre 2019 est calculé sur la période à partir du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019 et est comparé au prix moyen de 2018 et des années antérieures.



Graphique 10 : Evolution trimestrielle du prix moyen des maisons en Belgique



Graphique 9 : Evolution annuelle du prix moyen des maisons en Belgique

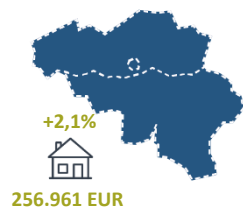
Sur une période de 5 ans (ligne et pourcentage dans la partie inférieure du graphique), le prix moyen d'une maison, avec une augmentation de 30.000 EUR, affiche une évolution nominale de +13,2%. Compte tenu d'une inflation de 8,2 % sur cette période, le prix moyen d'une maison a augmenté de +5,0 %.

PRIX TRIMESTRIEL

Si l'on regarde l'évolution du prix moyen d'une maison au niveau trimestriel, nous constatons une reprise de la croissance des prix (+2,5%) après la baisse des 2 derniers trimestres. Une maison coûte aujourd'hui en moyenne environ 10.000 EUR de plus que le niveau atteint au 2^{ème} trimestre 2018.

PRIX MOYEN DES MAISONS - ANALYSE RÉGIONALE

PRIX YEAR-TO-DATE

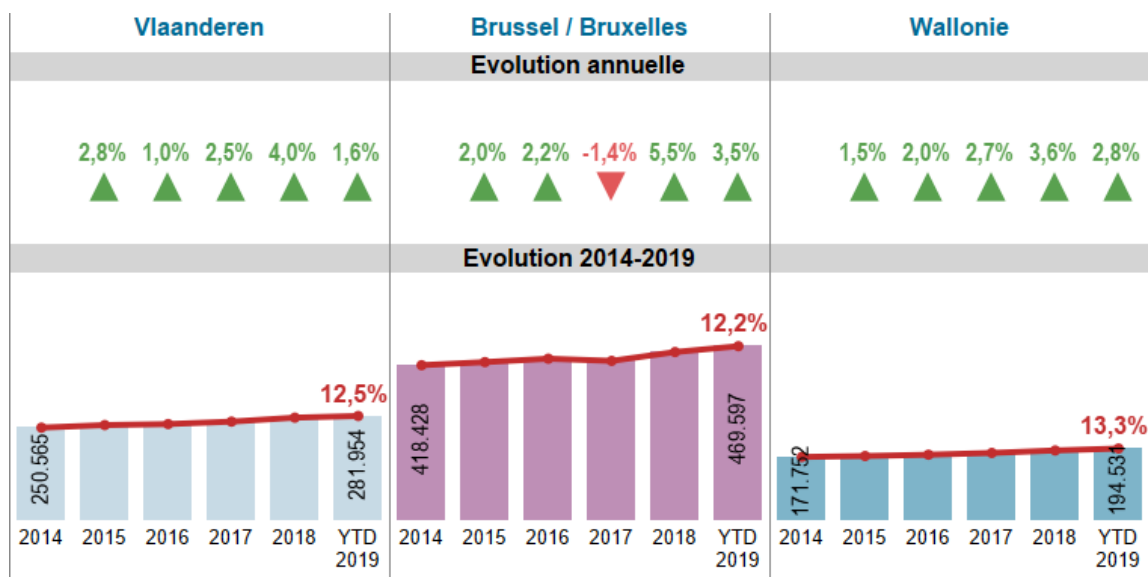


L'évolution positive des prix moyens des maisons en Belgique en 2019 est confirmée dans toutes les régions.

En Région Bruxelles-Capitale, région dans laquelle le prix moyen des maisons est le plus élevé, le prix moyen augmente de +3,5%. Après le premier semestre, le prix des maisons dans cette région a atteint 469.597 EUR. Ce prix est supérieur de 82,8% ou presque 213.000 EUR à la moyenne belge (256.961 EUR).

En Flandre et en Wallonie, le prix moyen en 2019 augmente respectivement de +1,6% et +2,8% par rapport à 2018. En Flandre, le prix à payer pour une maison est en moyenne 281.954 EUR. Soit 9,7% de plus que la moyenne nationale. En Wallonie, le prix moyen y est inférieur d'environ 24,3% (194.531 euros).

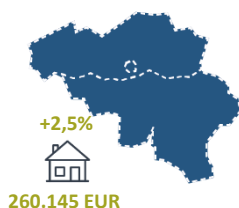
Au cours des 5 dernières années, le prix des maisons en Flandre et en Wallonie a constamment progressé, comme l'illustre le graphique ci-dessus. La Région de Bruxelles-Capitale a été la seule région à voir ses prix de l'immobilier baisser légèrement en 2017, mais a néanmoins connu une évolution positive du même ordre de grandeur que les 2 autres régions (entre 12% et 13%).



Graphique 11 : Evolution annuelle du prix moyen d'une maison au niveau régional

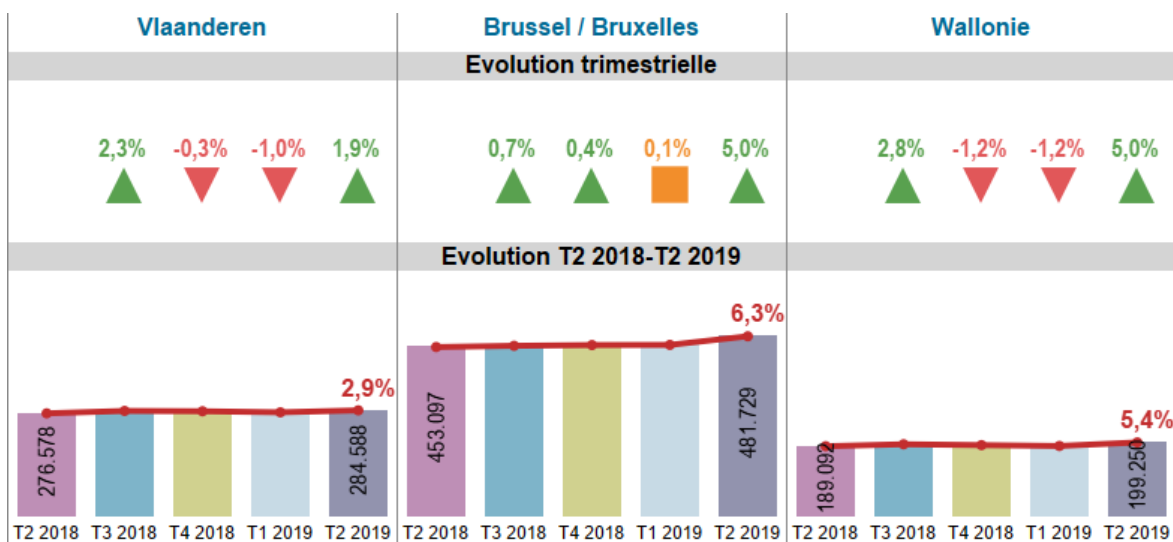
Depuis 2014, le prix moyen d'une maison a le plus augmenté en Wallonie (+13,3%), en Flandre la croissance est de +12,5%, et en région bruxelloise, l'augmentation est +12,2%. Toutefois, ces évolutions doivent être nuancées par une inflation de 8,2% sur la période 2014-2019, de sorte que la croissance réelle du prix des maisons est de +5,1% en Wallonie, +4,3% en Wallonie et +4,0% en Région Bruxelles-Capitale.

PRIX TRIMESTRIEL



Au cours du dernier trimestre 2019, nous avons constaté que les prix en Belgique sont repartis à la hausse (+2,5%). Au niveau régional, en Flandre et en Wallonie, les prix moyens avaient baissé durant les deux derniers trimestres avant de regagner respectivement +1,9% et +5,0% sur le dernier trimestre. Les prix en Région bruxelloise augmentent de 5,0% après un 1^{er} trimestre stable.

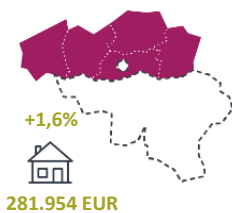
En moyenne, les gens paient plus cher pour une maison qu'à la même période un an plus tôt. A Bruxelles et en Wallonie, le coût d'une maison augmente respectivement de +6,3% et +5,4%. En Flandre, l'augmentation des prix est limitée à +2,9%.



Graphique 12 : Evolution trimestrielle du prix moyen des maisons au niveau régional

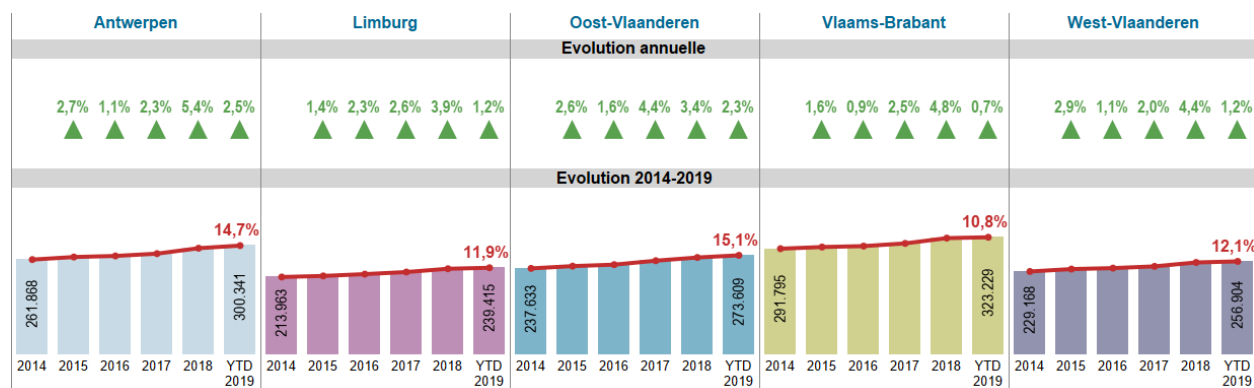
PRIX MOYEN DES MAISONS - ANALYSE PROVINCIALE

RÉGION FLAMANDE - PRIX YEAR-TO-DATE



Le prix moyen d'une maison en Région flamande a augmenté, durant le 1^{er} semestre 2019, de +1,6% par rapport à 2018 (graphique 11), pour atteindre 281.954 EUR.

Le graphique 13, ci-dessous, montre l'évolution sur une base annuelle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur une période de 5 ans (ligne et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'une maison dans chaque province flamande.



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

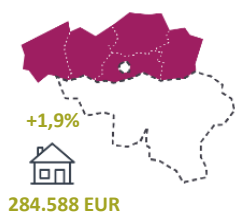
Par rapport à 2018, le prix moyen d'une maison augmente de l'ordre de 1% dans 3 des 5 provinces flamandes. En province d'Anvers et en Flandre orientale, l'augmentation atteint les 2,5%. Au cours des premiers 6 mois de 2019, il y faut payer, en moyenne, environ 6.000 EUR de plus qu'en 2018 pour une maison. Le prix moyen d'une maison en province d'Anvers dépasse pour la 1^{ère} fois le seuil des 300.000 EUR.

Le Limbourg et la Flandre occidentale sont en moyenne les provinces les moins chères pour l'achat d'une maison. Leur moyenne est respectivement de 18.000 EUR inférieure, pour la première, et égale à la moyenne nationale, pour la seconde.

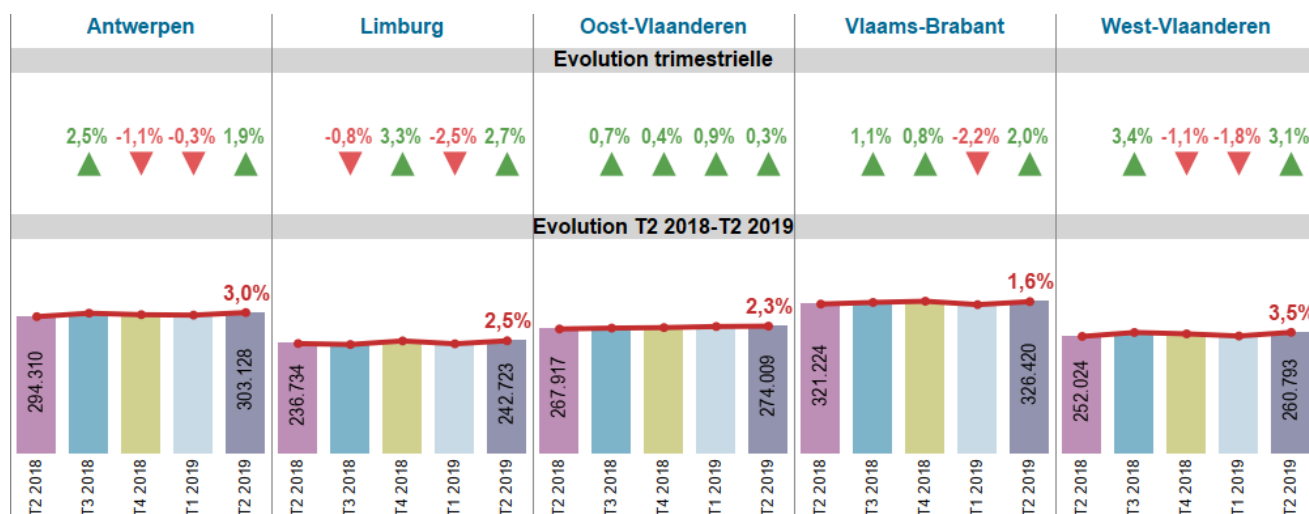
En Brabant flamand, le prix moyen a dépassé pour la première fois les 320.000 EUR en 2018. En 2019, le prix moyen y reste supérieur. En moyenne, c'est la province flamande la plus chère pour une maison et, après la Région de Bruxelles-Capitale et le Brabant wallon, elle est l'une des plus chères du pays. Par rapport à la moyenne flamande, le prix moyen d'une maison en Brabant flamand est de 41.000 EUR ou +14,6% supérieur.

Par rapport à 2014, c'est en Flandre orientale que le prix moyen des maisons a le plus augmenté (+15,1%), soit +36.000 EUR de plus qu'en 2014. En Brabant flamand, la province où le prix moyen des maisons est le plus élevé de Flandre, la moyenne augmente de +10,8%. Compte tenu d'un taux d'inflation de 8,2% (période 2014-2019), les évolutions réelles varient entre +6,9% (Flandre orientale) et +2,6% (Brabant flamand) depuis 2014.

RÉGION FLAMANDE - PRIX TRIMESTRIEL



Au niveau des provinces, nous zoomons également brièvement sur les prix trimestriels et leur évolution au cours des 5 derniers trimestres. Pour rappel, le prix moyen d'une maison en région flamande s'est élevé à 284.588 EUR au deuxième trimestre, en hausse de +1,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2019 (voir graphique 12).

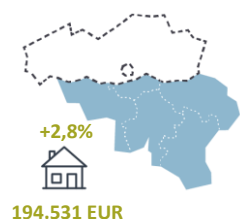


Graphique 14 : Evolution trimestrielle du prix moyen d'une maison par province en Région flamande

L'évolution des prix moyens au niveau provincial a, en revanche, varié au cours du dernier trimestre de +0,3% en Flandre orientale à +3,1% en Flandre occidentale. La Flandre orientale est la seule province flamande à avoir enregistré une évolution positive constante de son prix moyen au cours des 5 derniers trimestres. Dans les provinces d'Anvers et de Flandre occidentale, les prix moyens repartent à la hausse, après deux trimestres consécutif à la baisse.

Le prix moyen pour une maison dans chaque province flamande est supérieure d'environ +1,6% à +3,5% par rapport au niveau d'il y a un an.

RÉGION WALLONNE - PRIX YEAR-TO-DATE



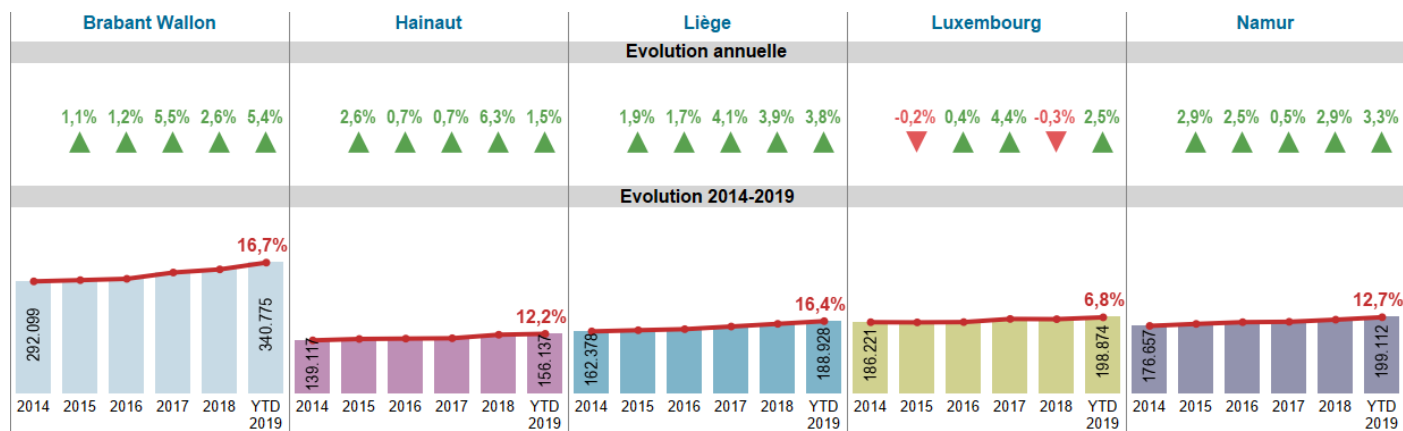
Par rapport à 2018, le prix moyen des maisons en Région wallonne est en hausse de +2,8% en 2019 (voir graphique 11). La moyenne y est de 194.531 EUR.

En zoomant au niveau provincial, nous constatons que les prix moyens augmentent de +1,5% à +5,4% entre les provinces. Le Brabant wallon, par exemple, a enregistré la plus forte croissance. Les maisons y sont les plus chères de Wallonie et ont augmenté en moyenne de +5,4% par rapport à l'année dernière. En 2019, le prix moyen y était de 340.775 EUR, soit 75 % au-dessus de la moyenne wallonne et 33 % au-dessus de la moyenne nationale.

Toutes les autres provinces wallonnes ont un prix moyen inférieur à 200.000 EUR sur les premiers 6 mois de 2019. Les provinces de Namur et de Luxembourg ont, néanmoins, dépassé ce seuil au 2^{ème} trimestre comme nous le verrons en page suivante. Le Hainaut présente le prix moyen pour une maison le plus bas du pays. En 2018, le prix

moyen y dépassait pour la première fois 150.000 EUR. Une maison y coûte aujourd'hui en moyenne 156.137 EUR (+1,5% par rapport à 2018).

Les prix repartent à la hausse en province de Luxembourg. Après une stabilisation en 2018, le prix moyen augmente de +2,5% sur le 1^{er} semestre 2019 et approche du seuil des 200.000 EUR. La province de Namur est devenue la 2^{ème} province la plus chère de Wallonie pour les maisons, tout en étant au coude à coude avec la province du Luxembourg.

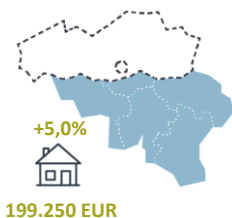


Graphique 15 : Evolution annuelle du prix moyen d'une maison en province wallonne

A l'exception de la province de Luxembourg, le prix moyen est en hausse constante sur une période de cinq ans dans toutes les provinces wallonnes. En province de Luxembourg, une réelle augmentation n'est mesurée qu'en 2017 et sur le premier semestre de 2019. Les autres années sont plutôt stables par rapport à l'année précédente. Par rapport à 2014, l'évolution des prix dans cette province est donc la plus faible (+6,8%). C'est la seule province du pays où le prix des maisons ne compense pas l'inflation (8,2 % sur cette période) et ne produit donc pas de valeur positive réelle.

Les provinces du Brabant wallon et de Liège ont enregistré une croissance de près de +16,5%, la plus forte évolution par rapport à 2014. En moyenne, le prix y augmente respectivement d'un peu moins de 49.000 EUR et d'un peu moins de 27.000 EUR. Compte tenu de l'inflation, le prix de l'immobilier y a dégagé un rendement réel d'environ 8,3% au cours des cinq dernières années.

RÉGION WALLONNE - PRIX TRIMESTRIEL

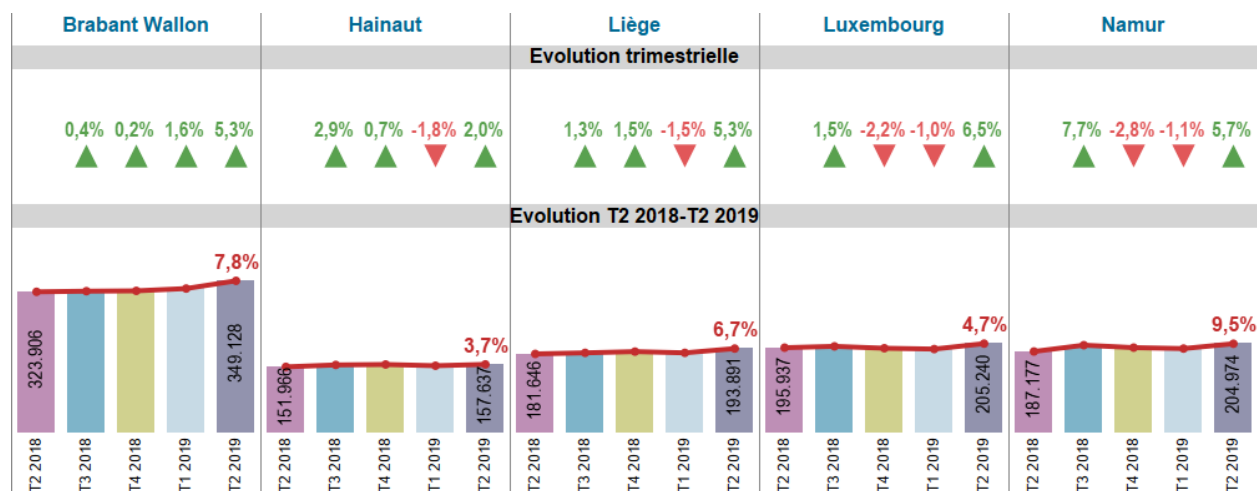


Enfin, nous examinons également les prix trimestriels des provinces wallonnes et leur évolution par rapport aux trimestres précédents.

Sur l'ensemble de la Wallonie, le prix moyen a augmenté de +5% (voir graphique 12), par rapport au 1^{er} trimestre 2019. L'augmentation est constatée sur l'ensemble des provinces wallonnes. La plus forte hausse du prix moyen sur le dernier trimestre a eu lieu en province du Luxembourg (+6,5%) et l'augmentation la plus faible en province de Hainaut (+2,0%).

Le prix moyen en province du Luxembourg (205.240 EUR) dépasse, grâce à cette hausse au 2^{ème} trimestre, la province de Namur (204.974 EUR).

Seul le Brabant wallon a connu une croissance constante de son prix moyen sur les 5 derniers trimestres.

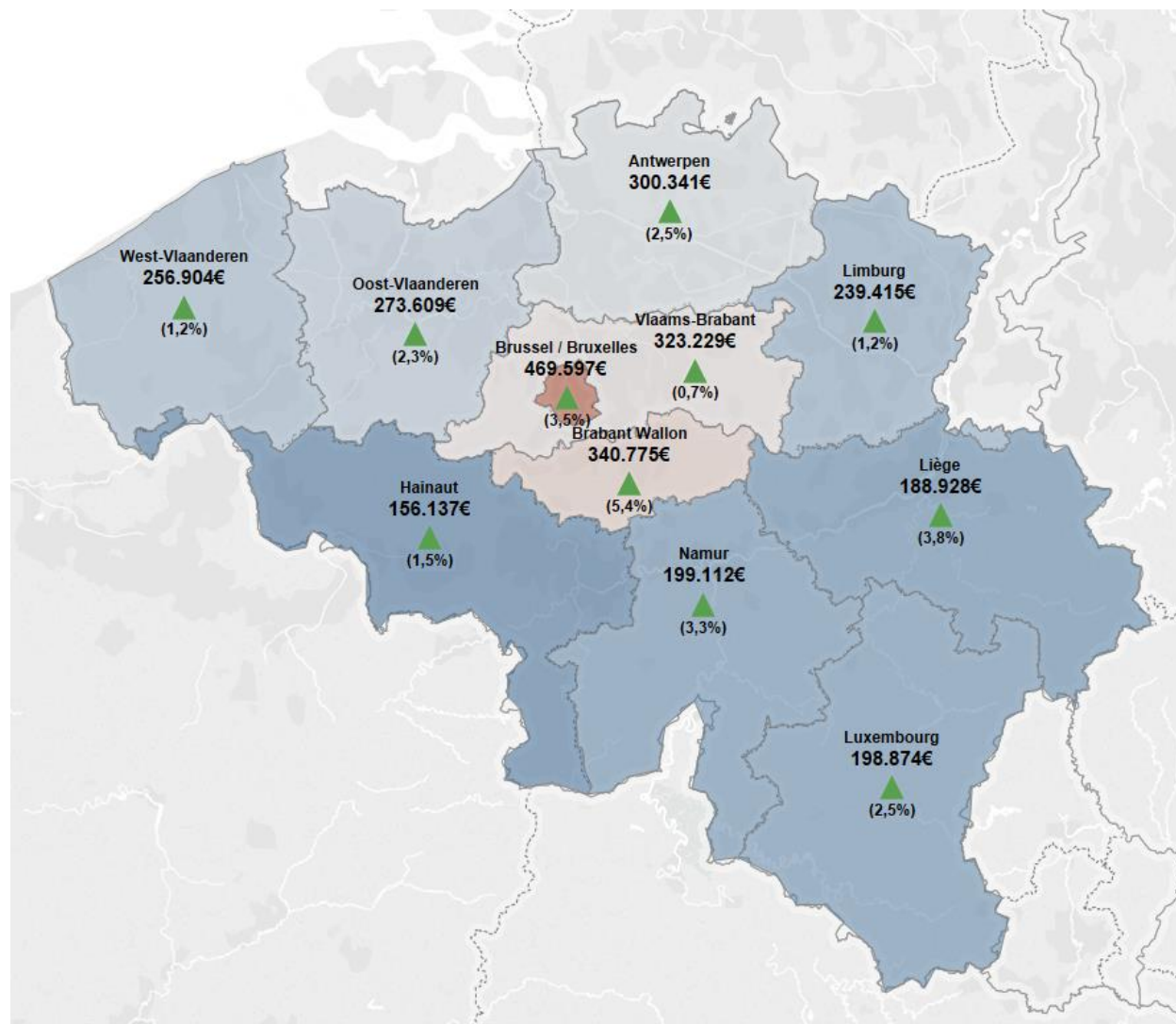


Graphique 16 : Evolution trimestrielle du prix moyen d'une maison par province en Région wallonne

Le prix moyen dans chaque province wallonne est supérieur de 3,7% à 9,5% à la moyenne d'il y a un an (2^{ème} trimestre 2018).

SYNTHÈSE SOMMAIRE – PRIX YEAR-TO-DATE

Pour conclure l'analyse sur les maisons, nous donnons un aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison dans les différentes provinces belges sur une carte. Le code couleur indique le prix moyen. Plus la couleur est bleue, plus le prix moyen d'une maison dans cette province est bas. Plus la couleur a tendance à brunir/rouge, plus le prix moyen d'une maison dans cette province est élevé. Nous comparons le prix moyen au premier semestre de 2019 avec le prix moyen en 2018 (symbole et pourcentage d'évolution).



Graphique 17 : Carte synoptique de l'évolution du prix moyen d'une maison en Belgique (2019 contre 2018)

Par rapport à 2018, l'ensemble des provinces belges voient leur prix moyen augmenter. Les provinces du Brabant wallon, de Liège, la Région de Bruxelles-Capitale et la province de Namur connaissent les meilleures croissances avec un prix moyen en hausse de plus de 3,3%.

Sur un horizon de 5 ans, de 2014 au 1^{er} semestre de 2019, les prix moyens des maisons sont dans chaque province à leur niveau le plus élevé.

Le prix moyen en Belgique au 1^{er} semestre 2019 était de 256.961 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 469.597 euros en Région de Bruxelles-Capitale à 156.137 EUR en province du Hainaut. Ces prix sont respectivement supérieurs de 82,8% et inférieurs de -39,2% à la moyenne nationale.

Dans le centre du pays, une maison coûte en moyenne le plus cher. Dans les provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon, le prix est supérieur respectivement à 320.000 EUR et 340.000 EUR, tandis que dans la région de Bruxelles-Capitale, le prix moyen y est encore supérieur d'environ 40%.

En Wallonie, à l'exception du Brabant wallon, le prix moyen d'une maison est en moyenne plus bas que dans le reste du pays.



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS - ANALYSE NATIONALE

PRIX YEAR-TO-DATE

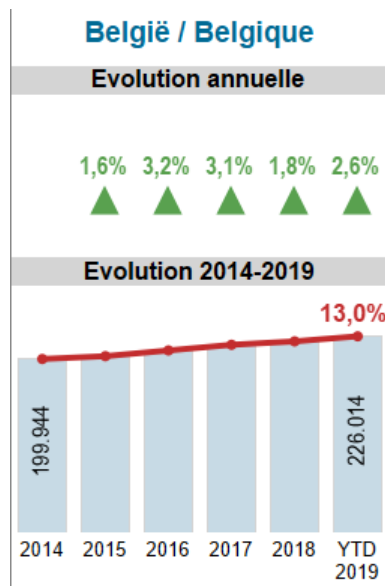
Le graphique 18 illustre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à ce jour (1^{er} semestre 2019).

La variation d'une année à l'autre est indiquée dans la partie supérieure du graphique (flèches et pourcentages). L'évolution sur un horizon de 5 ans est représentée par la ligne et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique.

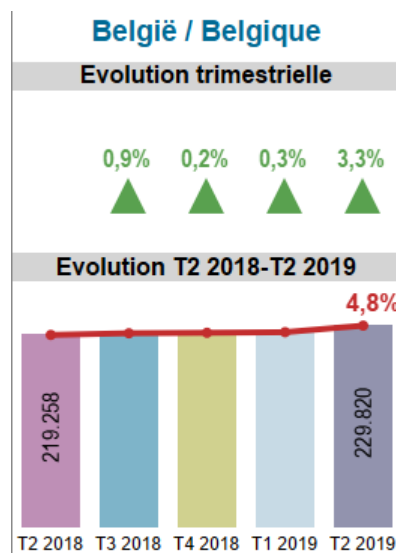
Comme pour l'analyse des prix des maisons ci-dessus, nous utilisons les données "Year-to-Date" pour estimer avec plus de précision l'évolution des prix moyens des appartements. Le prix "Year-to-Date" pour le 2^{ème} trimestre 2019 est calculé sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019 et est comparé au prix moyen de 2018 et des années précédentes.

Les données de 2019 confirment l'augmentation du prix moyen d'un appartement au cours des 5 dernières années. Un appartement en Belgique coûte en moyenne 226.014 EUR au premier semestre 2019, soit +2,6% de plus qu'en 2018, soit presque +6.000 EUR.

Sur 5 ans, le prix d'un appartement est en moyenne +26.000 EUR plus cher qu'en 2014, soit +13%. Cette augmentation doit être considérée à la lumière de l'inflation sur la même période, qui est de +8,2% (source : Eurostat).



Graphique 18 : Evolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique



Graphique 19 : Prix moyen des appartements en Belgique / évolution par trimestre

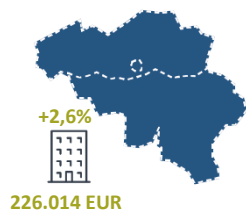
PRIX TRIMESTRIEL

Si l'on considère le prix moyen au niveau trimestriel, il s'élève à 229.820 EUR au deuxième trimestre 2019. Une croissance de +3,3% par rapport au 1^{er} trimestre 2019. L'évolution d'un trimestre à l'autre est illustrée dans la partie supérieure du graphique 19 (flèches et pourcentages).

Par rapport au 2^{ème} trimestre 2018, le prix moyen a augmenté de 4,8%, soit une hausse de +10.500 EUR. La variation par rapport à la même période de l'année précédente est représentée par la ligne et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 19.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS - ANALYSE RÉGIONALE

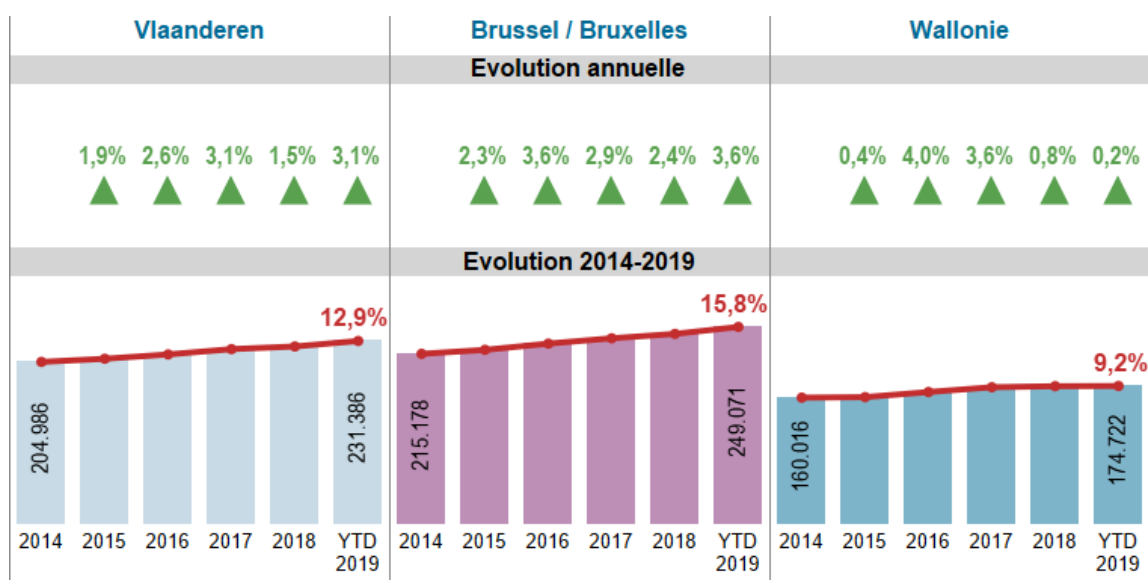
PRIX YEAR-TO-DATE



Si l'on compare le premier semestre 2019 avec l'année 2018 au niveau régional, on constate que le prix moyen d'un appartement augmente dans les trois régions. A Bruxelles et en Flandre, les prix ont augmenté respectivement de 3,6% et de 3,1%, donnant à un prix moyen de 249.071 EUR et de 231.386 EUR. La Wallonie reste stable avec un prix d'un peu moins de 175.000 EUR (+0,2%). Un appartement y coûte en moyenne 23% ou 51.000 EUR de moins que le prix moyen d'un appartement au niveau national (226.014 EUR). En moyenne, les appartements à Bruxelles sont les plus chers. Ils coûtent environ 23.000 euros ou +10 % de plus que la moyenne nationale.

Par rapport à 2014 également, la tendance nationale est confirmée dans chacune des 3 régions. Au niveau national, les prix moyens n'ont cessé d'augmenter sur 5 ans et le prix moyen des appartements a augmenté en moyenne de 13% depuis 2014. Au niveau régional, le prix moyen des appartements à Bruxelles a le plus augmenté (+15,8%). La Flandre a enregistré une croissance de 12,9%, la Wallonie de +9,2%.

Toutefois, cette augmentation doit être considérée à la lumière d'un taux d'inflation de 8,2% sur la période (source : Eurostat).



Graphique 20 : Evolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique au niveau régional

Fait remarquable, l'écart entre le prix des appartements au niveau national et régional s'accroît à Bruxelles et en Wallonie. Par exemple, un appartement à Bruxelles était en moyenne 15.000 EUR plus cher en 2014 que la moyenne nationale (et maintenant 23.000 EUR) et, en Wallonie, un appartement était en moyenne 40.000 EUR moins cher en 2014 (et maintenant 51.000 EUR).

PRIX TRIMESTRIEL

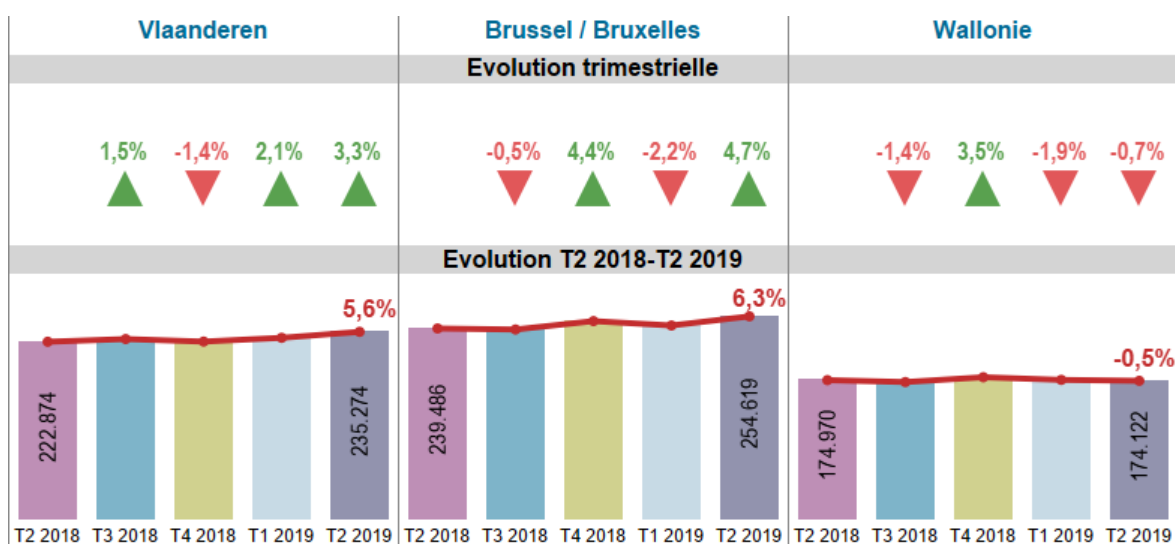


Sur une base trimestrielle, le prix moyen d'un appartement en Belgique a augmenté de 3,3% au 2^{ème} trimestre 2019 et s'élève à 229.820 EUR. Dans les régions, nous observons des évolutions plus divergentes.

Comme les trimestres précédents, la Flandre se distingue à nouveau de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Wallonie. La hausse moyenne des prix de l'immobilier y a été de + 3,3 %, seule région à afficher une croissance pour le deuxième trimestre consécutif.

En Wallonie, le contraire est vrai. Les prix sont en baisse pour le deuxième trimestre consécutif. Par rapport au 4^{ème} trimestre 2018, les prix des appartements ont dès lors diminué légèrement en Wallonie.

La Région de Bruxelles-Capitale a enregistré la plus forte croissance par rapport au trimestre précédent. Ceci après une baisse de -2,2% au premier trimestre 2019. En moyenne, les appartements y ont été achetés plus de 10.000 EUR plus chers au deuxième trimestre, soit une augmentation de 4,7%.

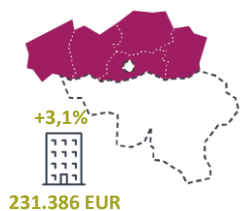


Graphique 21 : Prix moyen des appartements en Belgique au niveau régional / évolution par trimestre

Par rapport à l'année précédente, nous observons des tendances similaires. Le prix moyen d'un appartement à Bruxelles augmente avec une hausse de +6,3% par rapport au 2^{ème} trimestre 2018. La Flandre affiche un taux de croissance de +5,6%. Les prix moyens en Wallonie restent, quant à eux, inchangés.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS - ANALYSE PROVINCIALE

FLANDRE – PRIX YEAR-TO-DATE



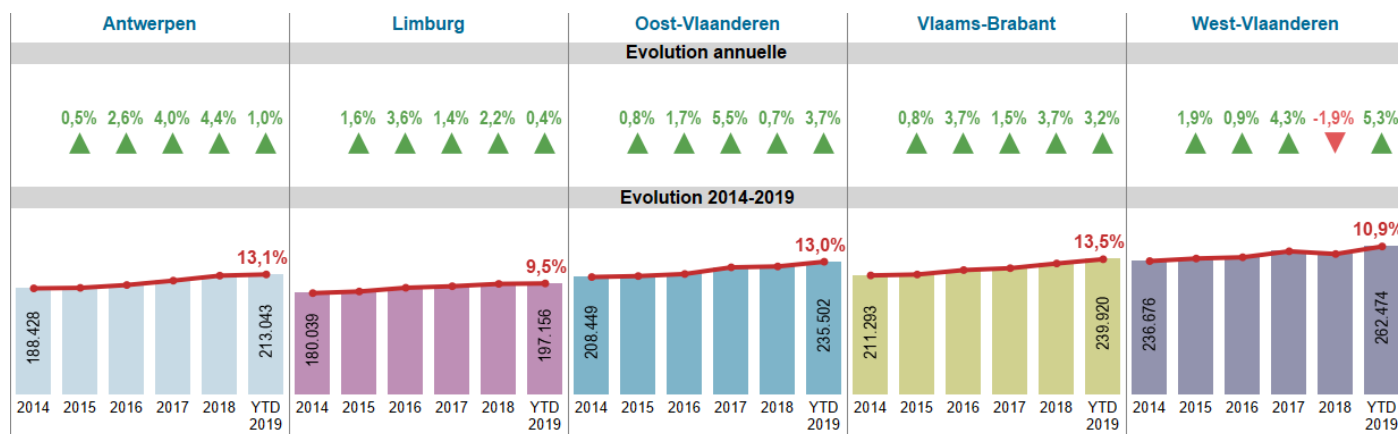
Le prix moyen en **Flandre** a augmenté de +3,1% par rapport à l'année dernière (graphique 20). Le cours moyen au premier semestre 2019 était de 231.386 EUR.

Le graphique 22 montre l'évolution annuelle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur un horizon de 5 ans (courbe et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'un appartement en province flamande.

Le prix moyen des appartements a augmenté au premier semestre de 2019 dans toutes les provinces flamandes. La province de Flandre-Occidentale connaît la plus forte hausse du prix moyen des appartements (+5,3%). Ceci après une baisse ponctuelle en 2018. C'est la première fois que le prix dépasse 260.000 euros. Cela signifie que cette province, en partie influencée par les prix des appartements sur la côte, reste la plus chère de Flandre. Cette zone côtière abrite, en effet, le plus grand marché d'appartements de Flandre occidentale. La hausse des prix est donc tirée à la hausse par les arrondissements côtiers de Bruges et d'Ostende. Le prix d'un appartement y a augmenté respectivement de +6% et +6,6% par rapport à 2018. En outre, nous notons, qu'au cours de ce premier semestre, plus de 10% d'appartements en plus ont été vendus dans les deux arrondissements qu'au cours du premier semestre de l'année précédente.

Le prix des appartements dans les autres provinces flamandes a augmenté de +1% (province d'Anvers) à +3,7% en Flandre orientale. Dans la province du Limbourg, le prix d'un appartement reste stable (+0,4%). En moyenne, un appartement y coûte moins de 200.000 EUR, le prix moyen le plus bas des provinces flamandes.

Par rapport à la moyenne de la Région flamande, les prix moyens des provinces du Brabant flamand et de Flandre occidentale y sont respectivement supérieurs de +3,7% et +13,4% au premier semestre 2019. Les provinces d'Anvers et du Limbourg y sont respectivement inférieurs de -7,9% et -14,8%.



Graphique 22 : Prix moyens des appartements en province flamande / évolution annuelle

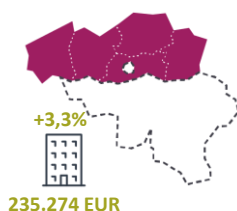
Le graphique 22 illustre également l'évolution des prix moyens sur un horizon de 5 ans. Le prix actuel est le plus élevé ces dernières années dans toutes les provinces flamandes.

Depuis 2014, le prix moyen d'un appartement sur une période de 5 ans a augmenté dans toutes les provinces flamandes entre +9,5% et 13,5%. Les provinces du Brabant flamand, d'Anvers et de Flandre orientale ont enregistré

la plus forte croissance. Le prix moyen d'un appartement varie entre 24.000 EUR (Anvers) et 29.000 EUR (Brabant flamand). Dans la province du Limbourg, la croissance est moins forte. Au cours du premier semestre 2019, un appartement y coûte 17.100 EUR en moyenne en plus, soit 9,5% de plus qu'en 2014.

Ces hausses doivent être relativisées à la lumière de l'inflation sur la même période, qui était de +8,2% (source : Eurostat).

FLANDRE - PRIX TRIMESTRIEL

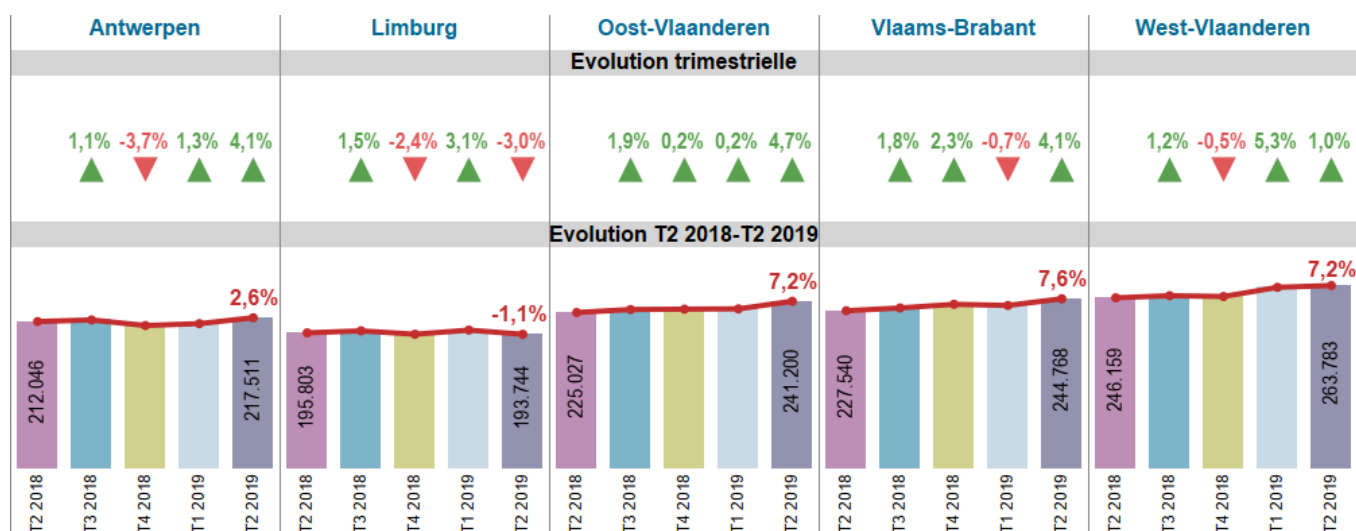


Le graphique ci-dessous montre l'évolution trimestrielle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur un horizon de 5 trimestres (courbe et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'un appartement pour les 5 provinces flamandes.

Le prix moyen d'un appartement au dernier trimestre est en hausse dans toutes les provinces flamandes, à l'exception de la province du Limbourg. Le prix moyen y a baissé de 3,0 % pour atteindre 193.744 EUR. La reprise enregistrée au premier trimestre 2019 ne s'est donc pas poursuivie.

La croissance récente dans les provinces d'Anvers, du Brabant flamand et de Flandre occidentale a porté le prix moyen des appartements à son plus haut niveau.

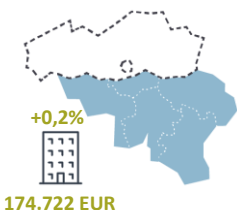
La plus forte hausse par rapport au trimestre précédent a été enregistrée dans la province de Flandre orientale. Après une stabilisation au cours des 2 trimestres précédents, le prix moyen a atteint 241.200 EUR. Une croissance de +4,7%. Toutefois, ce n'est pas le prix trimestriel le plus élevé pour cette province. Au 3ème trimestre 2017, le prix moyen avait atteint 241.333 EUR pour redescendre les trimestres suivants.



Graphique 23 : Prix moyens des appartements en province flamande / évolution par trimestre

Par rapport au même trimestre de l'année précédente, un appartement en province de Limbourg coûte en moyenne -1,1% de moins. Dans les provinces dans lesquelles un appartement est, en moyenne, plus cher, en particulier la Flandre orientale, le Brabant flamand et la Flandre occidentale, le prix moyen augmente de plus de +7%.

WALLONIE - PRIX YEAR-TO-DATE

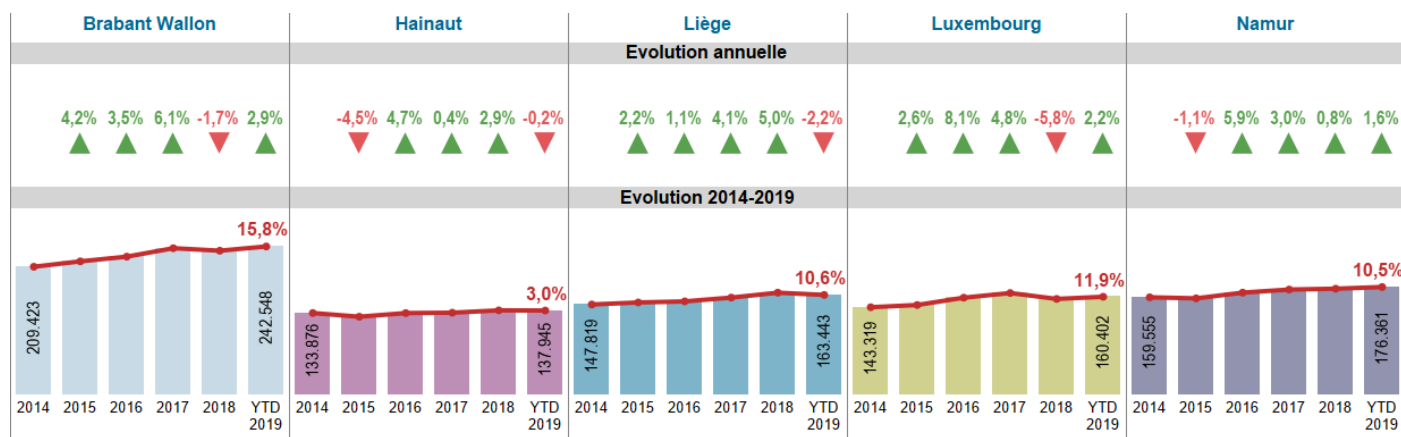


Le prix moyen dans toutes les **provinces wallonnes** est resté stable par rapport à l'année dernière (graphique 20). Le cours moyen est de 174.722 EUR pour les 6 premiers mois de 2019.

Les moyennes provinciales annuelles et leur évolution par rapport à 2018 sont illustrées dans le graphique 24 ci-dessous.

On constate que la stabilité au niveau de la région se traduit par une baisse du prix moyen en province de Liège (-2,2%) et une hausse du prix moyen dans les provinces de Namur, Luxembourg et Brabant wallon (+1,6% à +2,9%). En province de Hainaut, la moyenne est stable.

Les provinces du Brabant wallon et du Luxembourg ont renoué avec la croissance après une baisse en 2018. La baisse en province de Liège indique une légère correction de la hausse des prix des appartements au cours des dernières années. Les prix apparemment stables en province de Hainaut, en revanche, sont la combinaison d'une baisse d'environ -10% dans l'arrondissement de Charleroi et d'une évolution du même ordre de grandeur, mais positive dans l'arrondissement de Soignies (à la limite du Brabant flamand et wallon).



Graphique 24 : Prix moyens des appartements en Wallonie / évolution annuelle

Par rapport au prix moyen en Région wallonne (174.722 EUR) sur les 6 premiers mois de 2019, seul le prix moyen d'un appartement en Brabant wallon est beaucoup plus élevé (+38,8%). Le prix moyen en province de Namur est au même niveau, tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont respectivement inférieurs, de -6,5%, -8,2% et -21,0%.

En faisant une comparaison à plus long terme, on constate que les prix moyens des appartements sur le 1er semestre 2019 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation varie entre +3% et +15,8%, respectivement dans les provinces du Hainaut et du Brabant wallon.

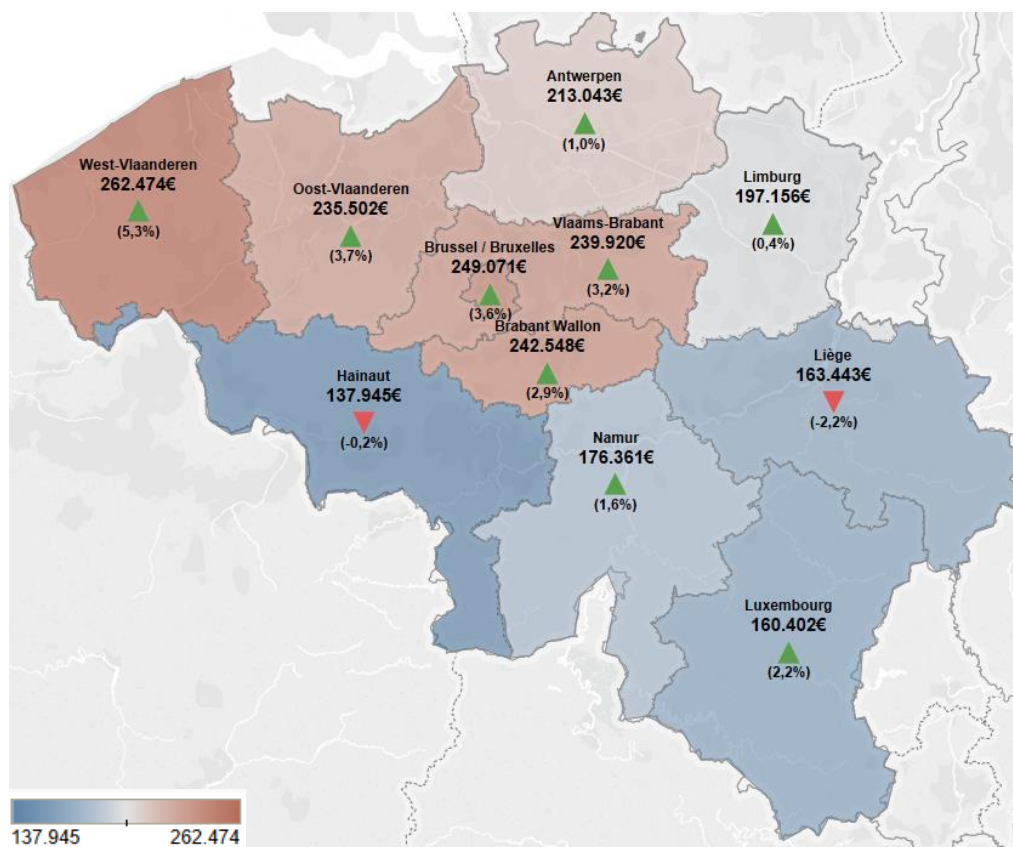
Comme expliqué ci-dessus, ces hausses doivent être considérées par rapport à l'inflation en Belgique sur la même période, soit +8,2% (source : Eurostat), sur une période de cinq ans. Cela implique également que la hausse des prix dans la province du Hainaut n'est pas suffisante pour compenser l'inflation sur cette période.

SYNTHÈSE SOMMAIRE - PRIX YEAR-TO-DATE

Enfin, nous ajoutons également la carte résumant le prix moyen d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique et l'évolution de ce prix au 1er semestre 2019 par rapport au prix moyen en 2018.

Le code couleur indique le prix moyen. Plus la couleur est bleue, plus le prix moyen d'un appartement dans cette province est bas. Plus la couleur a tendance à brunir/rouge, plus le prix moyen d'un appartement dans cette province est élevé. Un appartement coûte donc en moyenne le plus cher en Flandre occidentale (262.474 EUR) et le moins cher en Hainaut (137.945 EUR).

Si l'on compare le prix moyen d'un appartement entre le 1er trimestre 2019 et l'année 2018, la Flandre-Occidentale est la province avec la plus forte hausse (+5,3%). La seule province à afficher une baisse est la province de Liège (-2,2%), compte tenu de la stabilité constituée sur le Hainaut (-0,2%).



Graphique 26 : Carte de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (cumul annuel 2019 contre 2018)