

Semaine de l'immobilier



notaire.be

Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2019

PROVINCE DE LIÈGE

19 Février 2020

Compagnie des notaires de Liège

CONTENU

Introduction	4
Réformes législatives 2019	5
Principales réformes	5
Réforme fédérale	5
Réforme wallonne	6
Contactez un notaire le plus tôt possible	6
Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d’aller chez le notaire.....	6
Macro-économique	8
Activité immobilière	10
Activité immobilière – Analyse nationale	10
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle.....	11
Maisons	12
Maisons – prix médian en 2019.....	12
Maisons - Zoom sur la province de Liège	15
Prix médian des maisons en province de Liège	15
Prix médian des maisons par arrondissement.....	15
Vue d’ensemble niveau commune	16
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Huy	17
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	19
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Huy.....	20
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Liège	21
Prix médian des maisons sur Liège et ses entités communales	23
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Liège	24
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Verviers	25
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Verviers.....	27
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Waremme.....	28
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Waremme	29
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	30
Appartements.....	32
Appartements – prix médian en 2019	32
Appartements - Zoom sur la province de Liège	35

Prix médian des appartements en province de Liège.....	35
Prix médian des appartements par arrondissement	35
Vue d'ensemble niveau commune	36
Prix médian des appartements par communes de l'arrondissement de Huy	37
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	38
Distribution des prix des appartements par entité communale de la province de Liège.....	39
Prix médian des appartements par communes de l'arrondissement de Liège	40
Prix médian des appartements par entité commune de la ville de Liège	41
Distribution des prix des appartements par entité communale de la province de Liège.....	43
Prix médian des appartements par communes de l'arrondissement de Verviers	44
Distribution des prix des appartements par entité communale de la province de Verviers.....	45
Prix médian des appartements par communes de l'arrondissement de Waremme.....	46
Distribution des prix des appartements par entité communale de la province de Waremme	46
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale.....	47
Appartements - par nombre de chambres	48
Prix médian des terrains à bâtir.....	50
Prix médian des garages	51



INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2020 - Analyse de l'évolution du marché immobilier en 2019 par les notaires », le rapport suivant a été réalisé par le département Business Intelligence de Fednot.

Le rapport se base sur les données récoltées par voie électronique lors de la signature du compromis de vente provisoire, 3 à 4 mois avant la signature de l'acte. Cela permet aux notaires de disposer des données les plus récentes en ce qui concerne le marché immobilier belge.

Ces données sont traitées de manière anonyme et analysées au moyen de méthodes statistiques. Pour Bruxelles et pour chaque province wallonne, les résultats sont décrits et visualisés en un aperçu de différents niveaux géographiques.

Le rapport présente à la fois :

- Des informations relatives à l'actualité notariale,
- Des données macro-économiques,
- Des informations quant à l'activité immobilière, les prix médians des maisons et des appartements, un aperçu des garages et terrains à bâtir au niveau national, régional et provincial,
- Pour chaque province concernée, une analyse détaillée au niveau des arrondissements, des communes et entités communales,
- Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans lequel 50 % des maisons et des appartements ont été vendus (également intitulé IQR ou InterQuartileRange).

Cette analyse sera enrichie par les commentaires des notaires ayant une connaissance approfondie du marché immobilier local.



RÉFORMES LÉGISLATIVES 2019

Cette étude s'inscrit dans la volonté de Notaire.be de donner davantage d'informations aux médias et au grand public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire, les transactions immobilières.

Nous avons listé les principaux changements, liés à l'immobilier, qui sont entrés en vigueur durant l'année 2019.

PRINCIPALES RÉFORMES

RÉFORME FÉDÉRALE

Réforme de la copropriété

Depuis le 1^{er} janvier 2019, beaucoup de choses ont changé pour les copropriétaires dans un immeuble à appartements. Les nouvelles règles relatives à la copropriété ouvrent un certain nombre de goulots d'étranglement et résolvent des conflits de l'ancienne loi. Une difficulté, par exemple, concernait la prise de décisions relatives aux travaux importants sur le bâtiment et leur financement. Plusieurs modifications législatives sont donc intervenues à ce sujet.

Les décisions concernant les travaux dans les parties communes (notamment la rénovation de la cage d'escalier, de la façade, etc.) doivent être prises à une majorité des 2/3 des voix de l'assemblée générale, alors que les 3/4 des voix étaient requis auparavant.

Les décisions relatives aux travaux requis par la loi (notamment pour se conformer aux normes d'isolation, à la sécurité incendie, etc.) doivent désormais être prises à la majorité de 50% + 1 voix. Auparavant, la majorité de ¾ était requise.

Il ne faut plus d'unanimité pour la démolition suivie d'une reconstruction d'anciens immeubles d'habitation : une majorité de 4/5 suffit, pour autant que la démolition soit rendue nécessaire pour des raisons de salubrité, de sécurité, ou parce que la rénovation entraînerait des coûts disproportionnés.

La location d'un bâtiment peut être soumise à la TVA

Avant le 1^{er} janvier 2019, le propriétaire d'un bien immeuble mis en location n'était pas autorisé à déduire la TVA sur les différents frais de construction, d'acquisition ou de rénovation de celui-ci.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, une taxation optionnelle à la TVA peut être appliquée à la location de biens immobiliers à usage professionnel. Les parties peuvent donc décider (de commun accord), si elles le souhaitent, d'opter en faveur du régime TVA en cas de location immobilière professionnelle, moyennant certaines conditions. Le locataire lui-même doit être assujéti à la TVA et le bien doit être utilisé uniquement à des fins liées à son activité économique. Attention, ce nouveau régime ne s'applique donc pas aux locations immobilières à des particuliers.

RÉFORME WALLONNE

Obligation de l'attestation relative à la pollution du sol pour toute cession d'un terrain en Wallonie

Un décret impose en Wallonie, depuis le 1^{er} janvier 2019, de disposer d'une attestation relative à la pollution du sol préalablement à la cession de tout terrain (exemple : vente) ou lors de la cession de tout permis d'environnement et lors de l'introduction d'un permis d'environnement pour une installation ou activité présentant un risque pour le sol.

Suppression, au 1^{er} janvier 2020, du taux réduit appliqué pour les ventes en viager.

Nouvelles primes habitation

La Région Wallonne a mis en place, depuis le 1^{er} juin 2019, un nouveau dispositif concernant l'obtention des primes liées au logement. Pour bénéficier de celles-ci, un audit de l'habitation doit être réalisé par un auditeur logement agréé par la Région Wallonne. Cet auditeur viendra visiter votre habitation, réalisera une analyse de la qualité énergétique globale de votre logement et mettra en évidence d'éventuels autres problèmes auxquels il conviendrait de remédier (ex. : manque d'étanchéité de la toiture, problèmes de stabilité des murs, etc.). Les travaux devront être réalisés en respectant l'ordre des « bouquets » de travaux prévus dans le rapport d'audit.

Assurance perte de revenus

Quand vous contractez un emprunt hypothécaire, vous pouvez bénéficier, sans frais, d'une assurance qui permettra de rembourser votre prêt en cas de perte d'emploi ou d'incapacité de travail. Depuis le 1^{er} mars 2019, une modification des règles permet à un plus grand nombre de bénéficiaires d'en profiter.

CONTACTEZ UN NOTAIRE LE PLUS TÔT POSSIBLE

Il est également important de rappeler qu'il faut contacter un notaire le plus rapidement possible à partir du moment où vous décidez de vendre un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements d'urbanisme, renseignements de syndic en cas d'achat en copropriété, pollution du sol,... Elles peuvent prendre du temps, notamment en raison du délai de réponse de certaines administrations. Plus vous tardez à contacter votre notaire, plus vous risquez de voir le délai de la vente augmenter. De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé avec le plus grand soin par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer un modèle de compromis "langage clair". Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliqués.

NOTAIRE.BE, LA RÉPONSE À VOS PREMIÈRES QUESTIONS AVANT D'ALLER CHEZ LE NOTAIRE

Chaque année plus de 2,5 millions de personnes se rendent dans une des 1.200 études notariales du pays pour un conseil ou passer un acte. Le notaire occupe un rôle particulier dans le marché immobilier. Face à la multitude d'acteurs présents sur le marché (organismes bancaires, agents immobiliers, géomètres-experts, etc.), le législateur lui confie des responsabilités croissantes.

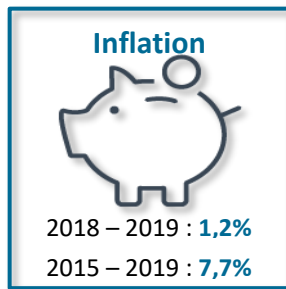
En les assumant, le notaire et ses collaborateurs répondent aux attentes d'un public de plus en plus exigeant. L'étude notariale a une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un devoir d'information.

L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à ce que les citoyens soient bien informés de l'engagement qu'ils s'approprient à signer et de toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

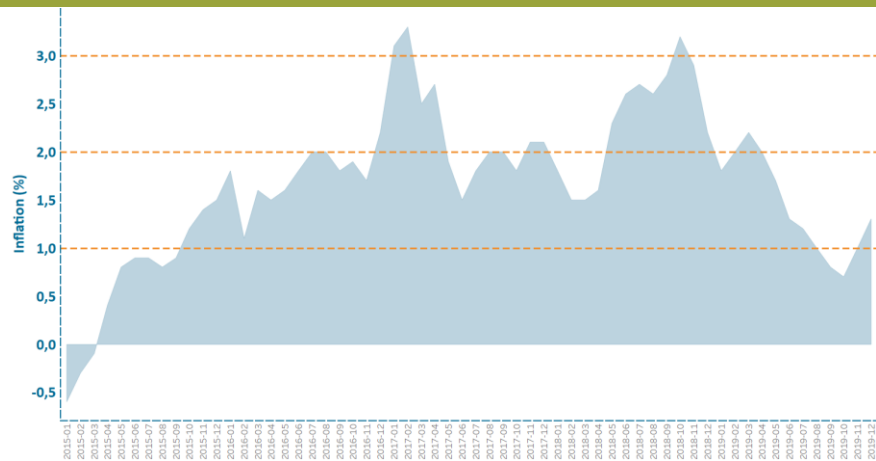
Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos infofiches illustrées sur de nombreuses thématiques : les frais d'un acte, les étapes entre le compromis et l'acte de vente, la checklist du vendeur (documents à prévoir), l'achat/la vente d'un bien avec TVA, etc.

Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant : près de 3 millions de visiteurs uniques en 2019 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de notre site web, régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.

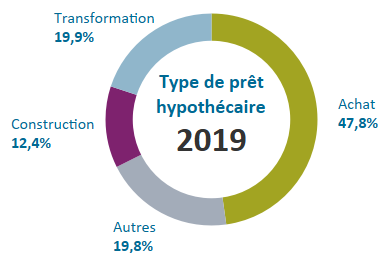
MACRO-ÉCONOMIQUE



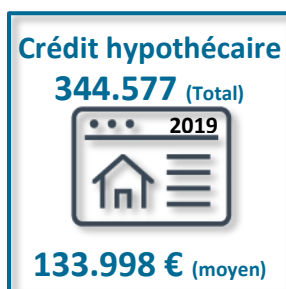
Source : BNB



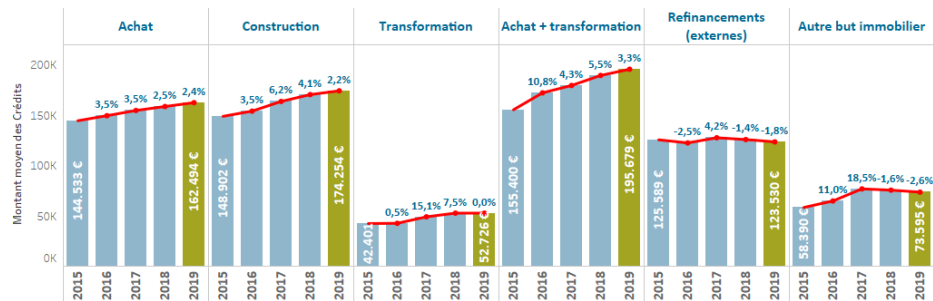
L'inflation belge (**indice IPCH**), qui est passée sous les 2% en mai 2019, a continué de chuter pour atteindre 0,8% en septembre et 0,7% en octobre, à son niveau le plus bas de 2019. (Source : BNB)



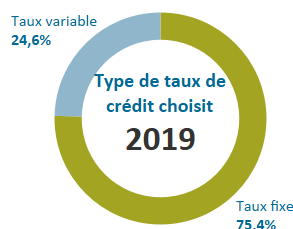
Les crédits hypothécaires pour un **achat** ont augmenté en 2019 (+18,5%). De même, les crédits pour une **construction** ont augmenté en 2019 de +26,2%. Le nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2019 (de respectivement +29,4% et +12,7%). Le nombre de crédits pour une **rénovation** et les **refinancements** a augmenté après une diminution de plusieurs années (respectivement de +31,9% et +33,7%). L'augmentation de **l'ensemble des crédits hypothécaires** est de +23,4% en 2019 (344.577). (Source : UPC)



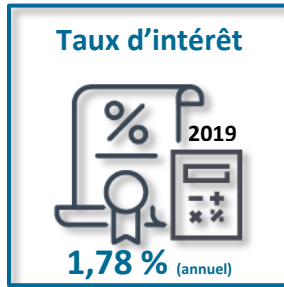
Source : Union Professionnelle du Crédit



Les montants moyens empruntés en 2019 augmentent de +0,8% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour **l'achat**, la **construction** et pour la **transformation** augmentent respectivement de +2,4%, +2,2% et +0,0%.



Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2019 le premier choix du citoyen dans près de 75,4% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en légère diminution depuis 2015 (-2%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5-5-5 ou 10-5-5. (Source : UPC)



Source : BNB

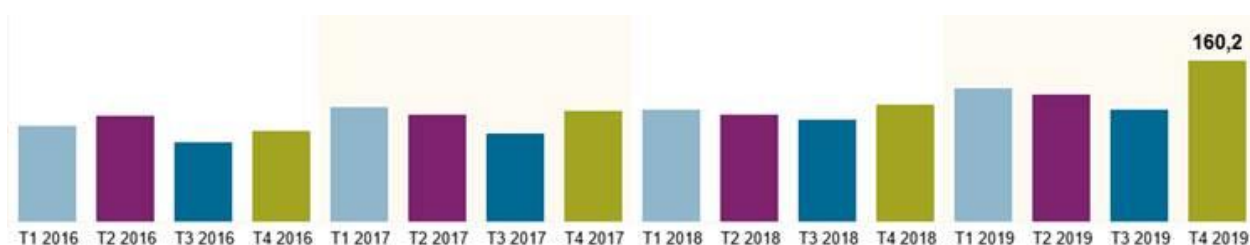
Les intérêts sur un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué en fin d'année. Les taux d'intérêt sont restés inférieurs à 2% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,96% en janvier à 1,56% en décembre 2019.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'activité immobilière suit l'évolution du nombre de dossiers liés à l'immobilier qui rentrent chaque mois dans les études notariales.

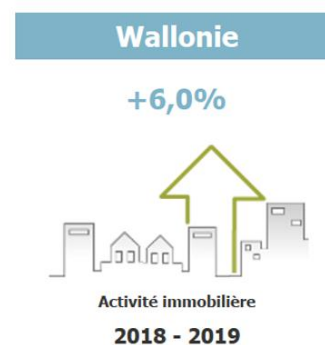
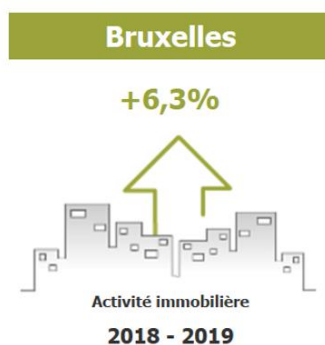
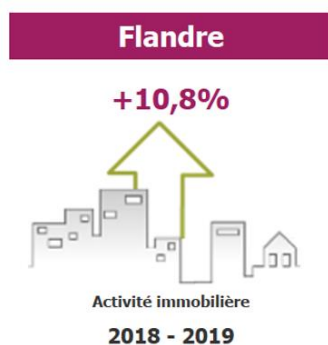
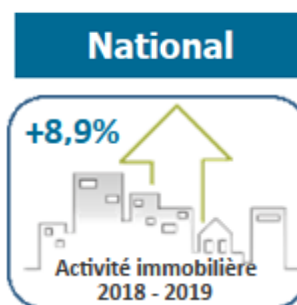
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

L'indice immobilier est de 160,2 points au quatrième trimestre et clôture l'année avec un nouveau record.



L'année 2019 a été une année très chargée dans le secteur immobilier. L'activité au cours de l'année a augmenté de +8,9% par rapport à l'année 2018. Il s'agit d'une activité record. L'augmentation est plus importante en Flandre (+10,8%) qu'à Bruxelles (+6,3%) et en Wallonie (+6%).

Comme nous le savons, les taux bas des crédits hypothécaires dopent le marché immobilier dans l'ensemble du pays. Par ailleurs, l'annonce de la suppression du woonbonus en Flandre, un avantage fiscal lors de l'achat d'un bien immobilier, a dopé le nombre de transactions immobilières en Flandre durant les trois derniers mois de l'année.



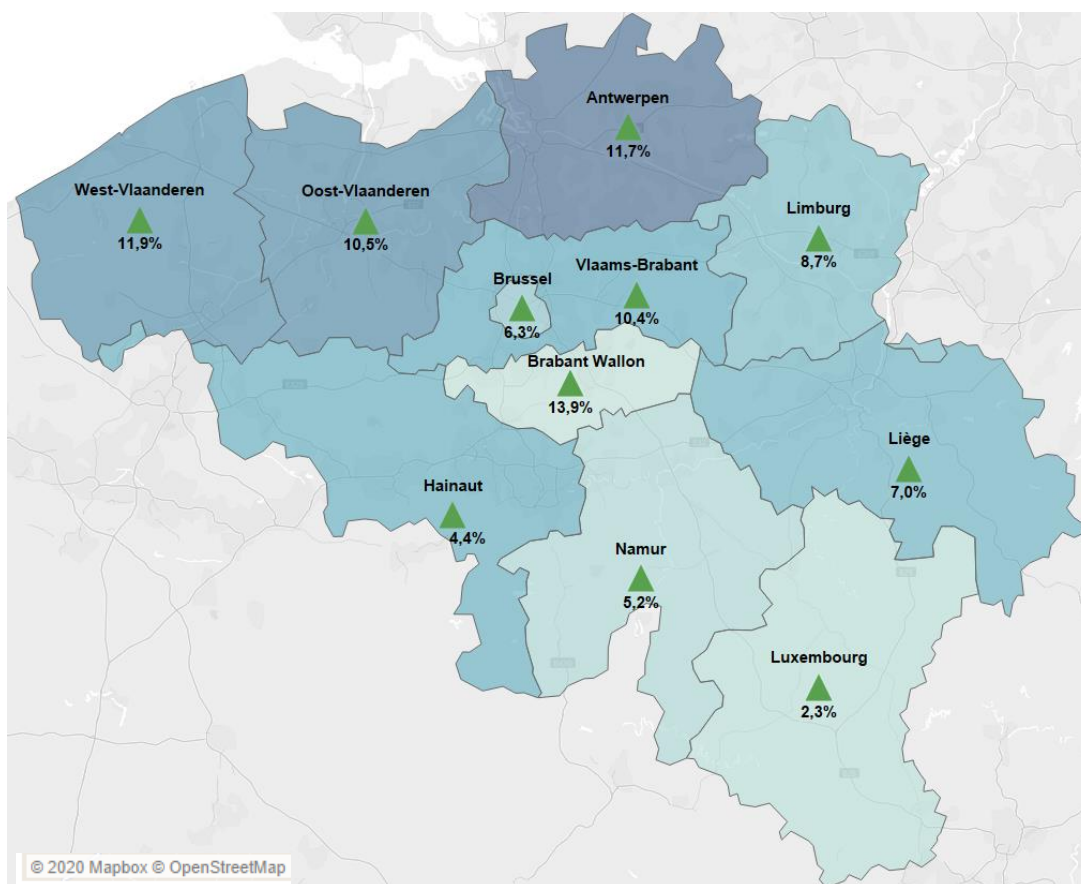
- En comparant le dernier trimestre 2019 en Flandre au dernier trimestre de 2018, la suppression du woonbonus a eu un grand impact. L'activité y a été plus importante de + 20,9%. En comparant avec le T3 2019, l'activité y a augmenté de +21,5%. Il s'agit du meilleur 4^e trimestre enregistré pour la Flandre depuis le début de ce baromètre.
- Le marché immobilier à Bruxelles et en Wallonie s'est également très bien comporté cette année. Augmentation de +6% par rapport à 2018. Pour Bruxelles et la Wallonie, le 4^e trimestre 2019 a, également, été le meilleur trimestre depuis l'existence de ce baromètre.
- La part de marché est de 62% en Flandre, 7% à Bruxelles et 31% en Wallonie.

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Comparons ensuite, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2019 à celle de 2018. Cette analyse est illustrée sur la carte ci-dessous.

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. En 2019, cette province a effectué 16,4 % de toutes les transactions immobilières. À l'opposé, la province qui comporte le volume le plus faible se situe en Wallonie et est également la plus petite du pays sur le plan géographique. Le Brabant wallon a, en effet, représenté 3,5 % de toutes les transactions en Belgique.



Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2018-2019

- En comparaison à 2018, le Brabant Wallon affiche l'évolution de l'activité la plus soutenue de Belgique en 2019 (+13,9%), un nouveau record depuis 2014.
- Le Luxembourg affiche l'évolution d'activité la plus basse depuis 2014 (+2,3%)
- A l'exception de la province du Luxembourg, l'activité immobilière dans chaque province wallonne a atteint un nouveau record au 4ème trimestre.
- Les parts de marchés par province sont : 3,5 % en Brabant Wallon, 4,0% au Luxembourg, 4,9% à Namur, 9,3% à Liège et 9,8% en Hainaut.

MAISONS

Le qualificatif « maisons » étant utilisé pour une multitude de types de biens différents, le prix médian 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.

Pour le marché immobilier 2019, nous nous concentrerons sur les prix médians.

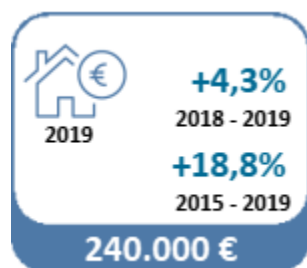
La **médiane** permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

Par exemple, la médiane pour le prix de vente d'une maison en Belgique en 2019 est de 240.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2019 sous les 240.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser le marché de l'immobilier au travers de ce prix médians car nous pouvons ainsi exclure l'influence des ventes à des prix extrêmement hauts ou extrêmement bas, susceptibles de fausser l'interprétation des données. Vous comprendrez aisément que la vente de quelques penthouses à des prix exorbitants influencerait substantiellement la moyenne des prix dans quelques communes wallonnes. La conséquence en serait que la croissance des prix pour la commune en question serait surestimée, certainement en cas de faible échantillon.

MAISONS – PRIX MÉDIAN EN 2019

Au niveau national, le prix médian est de 240.000 EUR, 50% des maisons vendues en 2019 avaient un prix inférieur à 240.000 EUR. 50% des maisons vendues avaient un prix supérieur à 240.000 EUR.



- Le prix médian le plus élevé jamais atteint en Belgique,
- Pour la 5ème année consécutive, une évolution de plus de 4%,
- Après inflation, le prix médian a augmenté de 7.000 EUR (+3,1 %) par rapport à l'année dernière (voir tableau ci-dessous),
- Les rendements à long terme sont généralement plus élevés pour les maisons que pour les appartements.

Chiffres clés supplémentaires

Évolution sur 1 an	4,3 %
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation ¹	3,1 %
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	7.000 €
Évolution sur 5 ans	18,8 %
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	38.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	11,1 %
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	22.000 €

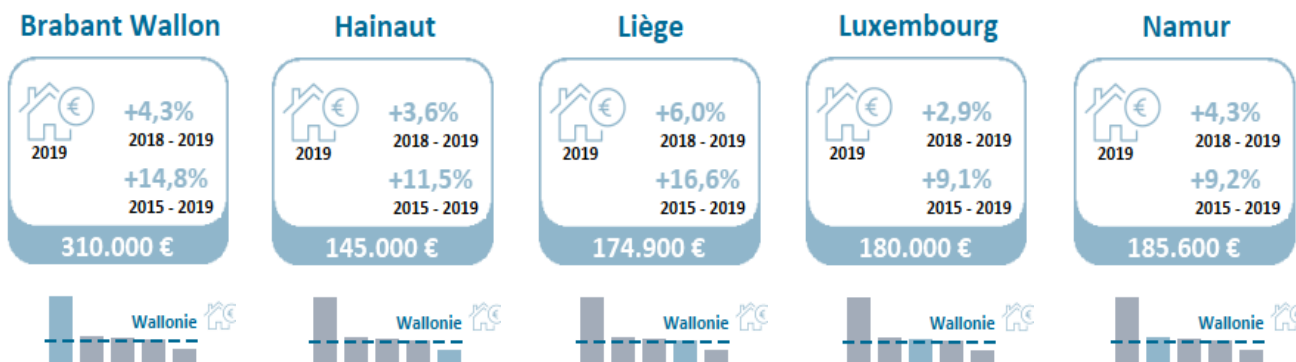
¹ Inflation 2018-2019 : 1,2% / 2015-2019 : 7,7%



Chiffres clés supplémentaires	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Évolution sur 1 an	3,7 %	3,8 %	4,2 %
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €	15.000 €	7.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,5 %	2,6 %	3,0 %
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	6.000 €	10.000 €	5.000 €
Évolution sur 5 ans	13,4 %	12,3 %	13,9 %
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	32.000 €	45.000 €	21.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	5,7 %	4,6 %	6,2 %
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	13.000 €	17.000 €	9.000 €

- La Région de Bruxelles-Capitale est la région qui a obtenu le prix médian le plus élevé. La médiane est supérieure de 170.000 EUR (soit 70,8 %) par rapport à la médiane nationale.
- La Wallonie a le prix médian le plus bas au niveau régional. La médiane est de 68.000 EUR (soit -28,3 %) inférieure à la médiane nationale.
- Par rapport à 2018, l'évolution de la médiane dans chaque région se situe plus ou moins au même niveau que l'évolution nationale (+4%). Chaque région atteint sa médiane la plus élevée. En Région de Bruxelles-Capitale, la médiane d'une maison est pour la première fois supérieure à 400.000 EUR.
- Sur une période de 5 ans, l'évolution du prix médian dans chaque région montre une même tendance (augmentation de +12% à +14%). En termes absolus, et en tenant compte de l'inflation, cela représente +9.000 EUR pour la Wallonie, +13.000 EUR pour la Flandre et +17.000 EUR pour Bruxelles (voir tableau avec chiffres clés).

* Interprétation du graphique : positionnement du prix médian des maisons de cette région par rapport aux autres régions et par rapport à la médiane nationale.

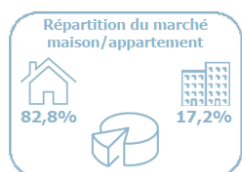
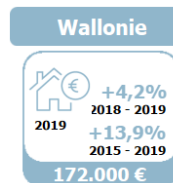
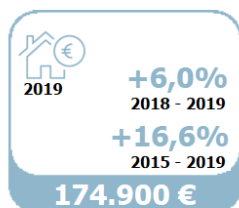


Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Lux.	Namur
Évolution sur 1 an	4,3%	3,6%	6,0%	2,9%	4,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	13.000 €	5.000 €	10.000 €	5.000 €	8.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	3,1%	2,4%	4,8%	1,7%	3,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur abs.	9.000 €	3.000 €	8.000 €	3.000 €	5.000 €
Évolution sur 5 ans	14,8%	11,5%	16,6%	9,1%	9,2%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €	15.000 €	25.000 €	15.000 €	16.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	7,1%	3,8%	8,9%	1,4%	1,5%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur abs.	19.000 €	5.000 €	13.000 €	2.000 €	3.000 €

- Le prix médian au niveau provincial varie entre 145.000 EUR dans le Hainaut et 310.000 EUR en Brabant wallon.
- À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale de 240.000 EUR. De plus, seul le prix médian de la province du Hainaut est inférieur à la médiane régionale (-27.000 EUR de moins).
- En Brabant wallon, la médiane dépasse pour la première fois les 300.000 EUR. Le prix d'une maison dans cette province est 30 % plus élevé que la médiane nationale et 80 % plus élevé que la médiane de sa région.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian augmente dans chaque province. Au Luxembourg, la croissance est limitée à +2,9%. En tenant compte de l'inflation, cela représente une croissance nominale de 3.000 EUR (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les maisons en province de Liège affichent la plus forte évolution (+6% par rapport à 2018). C'est également la seule province wallonne dans laquelle le prix médian a connu une croissance continue pour la 5^{ème} année consécutive.
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmentant le plus est celui de la province de Liège. En 2015, 50 % des maisons y étaient encore vendues à moins de 150.000 EUR, en 2019, ce prix a augmenté de 25.000 EUR.
- Les provinces de Luxembourg et de Namur ont connu la plus faible croissance depuis 2015 (+9%). En tenant compte de l'inflation, le rendement est limité à +1,5% sur une période de 5 ans (voir tableau avec les chiffres clés).

MAISONS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE LIÈGE

PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DE LIÈGE



importante est due à la mise en vente de maisons à un prix plus cher en 2019. La distance interquartile le confirme. 50% des maisons ont, en effet, été vendues à un prix supérieur à 165.000 EUR en 2018 à un prix supérieur à 174.000 EUR en 2019

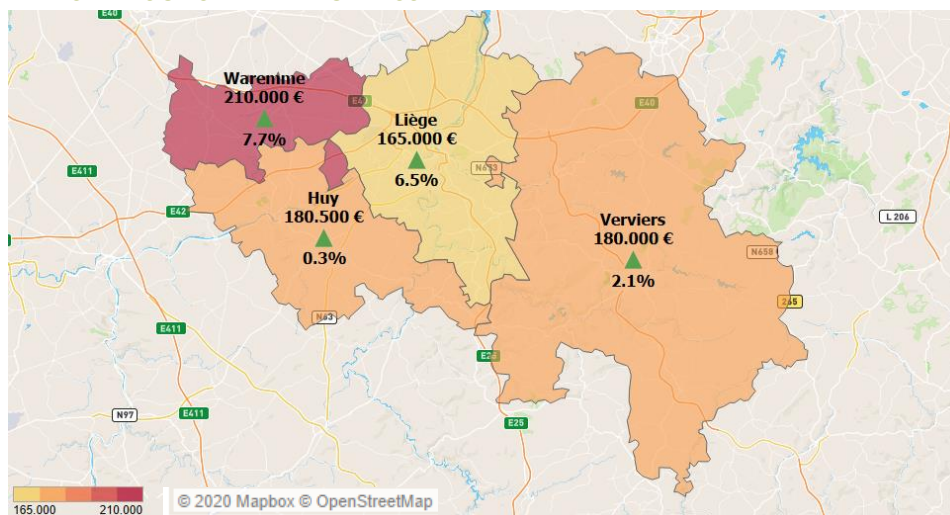
- L'évolution des prix sur les 5 dernières années a été la plus importante en province de Liège, donnant le meilleur rendement pour une maison en Wallonie. Les provinces du Brabant Wallon et de Liège sont les seules à avoir eu des augmentations consécutives du prix médian sur les 5 dernières années.
- La part de marché des maisons à Liège est une des moins importante de Wallonie avec 82,8%, juste après le Brabant Wallon (80,6%). La part de marché des maisons en Belgique reste très importante par rapport aux appartements, à l'exception de la Région de Bruxelles-capitale (36,8%).

➤ Le prix médian d'une maison en province de Liège atteint, en 2019, pour la première fois quasiment les 175.000 EUR.

➤ Malgré que le prix des maisons dans cette province soit classé en avant-dernière position, le prix médian est néanmoins supérieur à celui de la Wallonie. La différence de prix avec la province du Luxembourg est minime (Luxembourg – 180.000 EUR).

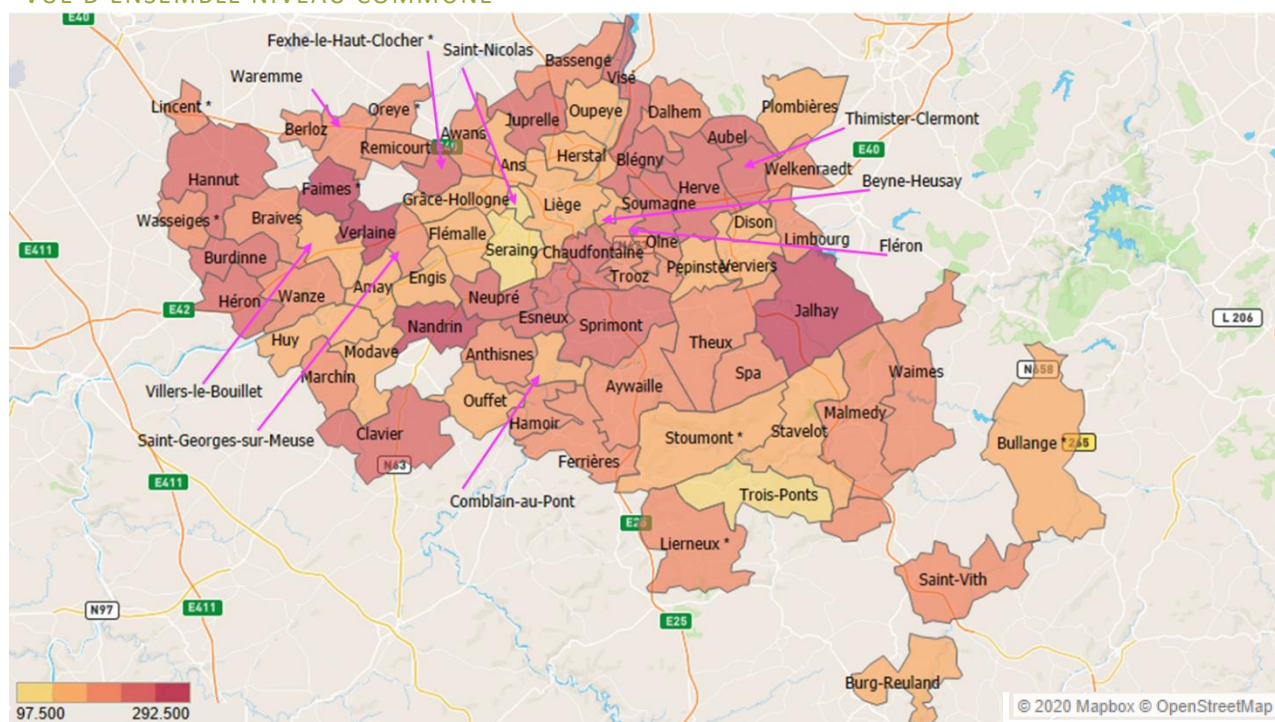
➤ L'évolution du prix médian en 2019 en province de Liège est la plus importante au niveau provincial en Wallonie. Cette variation de prix plus

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT



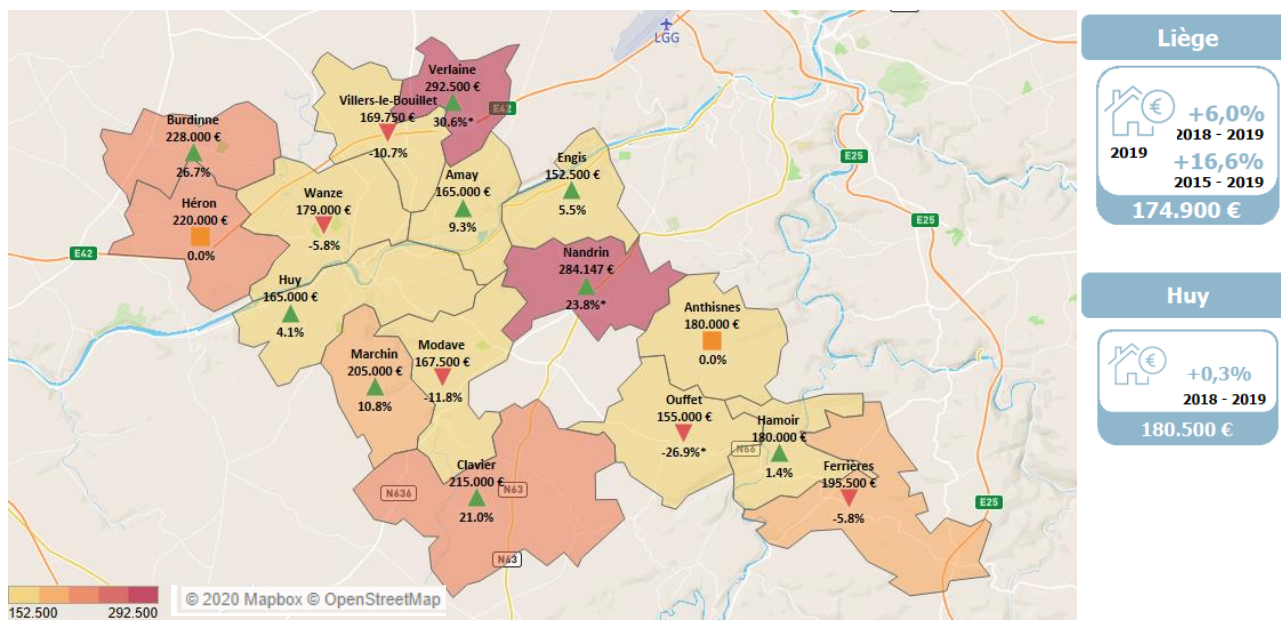
- Des différences de prix existent au sein de la province de Liège, mais elles sont moins importantes que dans les autres provinces. Au niveau des arrondissements, le prix médian d'une maison varie entre 165.000 EUR (arrondissement de Liège) et 210.000 EUR (arrondissement de Waremme).
- La province du Liège peut être divisée, sur un critère de prix, en 3 zones :
 - À l'Ouest de la province, l'arrondissement de Waremme avec un prix médian de 210.000 EUR. Le prix médian est influencé par la proximité avec la province du Brabant Wallon et de Namur.
 - Au Sud et à l'Est de la province, les arrondissements de Huy et de Verviers avec des prix médians de 180.000 EUR à 181.000 EUR.
 - Au Nord de la province, l'arrondissement de Liège avec un prix médian de 165.000 EUR. Malgré qu'il soit bien desservi par des axes autoroutiers (E25, E313, E40 et E42) ou par l'aéroport, le prix médian y reste le plus bas de la province.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian augmente dans chaque arrondissement de la province de Liège, atteignant un niveau de prix le plus élevé jamais atteint :
 - L'arrondissement de Waremme enregistre la plus forte augmentation en 2019 (+7,7%, soit +15.000 EUR). C'est la première fois que le prix médian y dépasse les 200.000 EUR et c'est également le seul arrondissement de la province qui soit supérieur à ce seuil de prix.
 - Dans chaque arrondissement, le prix médian augmente pour la 3^e année consécutive, à l'exception de Liège, pour lequel le prix y augmente pour la 5^e année consécutive.
 - Les arrondissements de Liège et de Waremme ont également connu la plus forte augmentation de prix sur les 5 dernières années. À Liège, le prix médian d'une maison est en hausse de +17,9% par rapport à 2015. A Waremme, la hausse est de +20,0%. En prenant en compte le taux d'inflation sur cette période (+7,7%), le prix médian a augmenté de +25.000 EUR et de +35.000 EUR respectivement.

VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE



- Le prix médian des communes ne confirme pas le classement de prix des arrondissements de la province de Liège. Les communes les plus chères sont situées dans les 4 différents arrondissements de la province.
- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE HUY



- Le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de Huy varie fortement d'une commune à une autre, allant de 152.500 EUR (**Engis**) à 292.500 EUR (**Verlaine**), soit une différence de 140.000 EUR.
- L'arrondissement de Huy peut être divisé, sur le critère de prix, en 3 zones :
 - Les communes de **Nandrin** et **Verlaine**, avec des prix médians de 284.000 EUR et 292.500 EUR.
 - Les communes centrées autour de la Meuse et de l'Ourthe, avec des prix médians inférieurs à l'arrondissement, de 155.000 EUR à 180.000 EUR : **Huy, Wanze, Amay, Engis, Villers-le-Bouillet, Modave, Anthignes, Ouffet** et **Hamoir**.
 - Les communes aux extrémités ouest et sud de l'arrondissement, avec des prix médians de 195.500 EUR à 228.000 EUR : **Ferrières, Clavier, Marchin, Héron** et **Burdinne**.
- Par rapport à l'année dernière, l'évolution varie fortement d'une commune à l'autre :
 - A **Marchin** et **Burdinne**, la médiane a fortement augmenté pour la deuxième année consécutive (respectivement +10,8% et +26,7%). La médiane y est respectivement de +20.000 et +48.000 EUR plus élevée que l'année dernière.
 - A **Clavier**, la médiane a augmenté de +21%. L'année dernière, la médiane avait fortement baissé à 177.750 euros (-12,2 % par rapport à 2017). En 2019, la médiane se remet de cette baisse et se situe donc à nouveau au-dessus de 200.000 EUR.
 - À **Modave**, le phénomène inverse est constaté. La médiane est passée à 190.000 EUR l'an dernier, soit une croissance de 22,6 %. Cette année, la médiane corrige ce bond (-11,8%) mais reste environ 10.000 EUR au-dessus du niveau d'il y a deux ans.

- La commune de **Hamoir** est la seule commune de l'arrondissement où la médiane d'une maison augmente pour la troisième année consécutive.
 - A **Wanze**, la médiane est inférieure de 11.000 EUR par rapport à celle de l'année précédente (-5,8 %). C'est la première fois en 5 ans que la médiane y affiche une évolution négative.
 - Dans les communes d'**Ouffet**, de **Nandrin** et de **Verlaine**, l'évolution de la médiane doit être nuancée car le nombre d'observations l'année dernière était plutôt limité.
- Le prix médian des maisons dans certaines communes de l'arrondissement de Huy a atteint un nouveau seuil pour la première fois :
- La commune de **Engis** a dépassé le seuil de 150.000 EUR. À présent, il n'y a plus de communes affichant un prix médian inférieur à 150.000 EUR dans l'arrondissement de Huy.
 - Les communes de **Amay** et de **Huy** affichent un prix médian de 165.000 EUR. La commune de **Hamoir** atteint également un nouveau seuil (180.000 EUR).
 - Les communes de **Marchin** et de **Burdinne** dépassent, respectivement, les seuils des 200.000 EUR et de 220.000 EUR. Les communes de **Nandrin** et de **Verlaine** ont, quant à elles, un prix médian se rapprochant des 300.000 EUR, mais le prix médian est à nuancer étant donné le nombre restreint d'observations dans ces communes.
- Certaines communes affichent même un prix médian des maisons inférieur au prix affiché en 2015 :
- Dans les communes de **Villers-le-Bouillet** et de **Modave**, le prix médian des maisons est inférieur à 2015, respectivement de -4,4% et de -11,8%. En tenant compte de l'inflation sur cette même période (7,7%), la valeur réelle d'une maison y a diminué fortement.



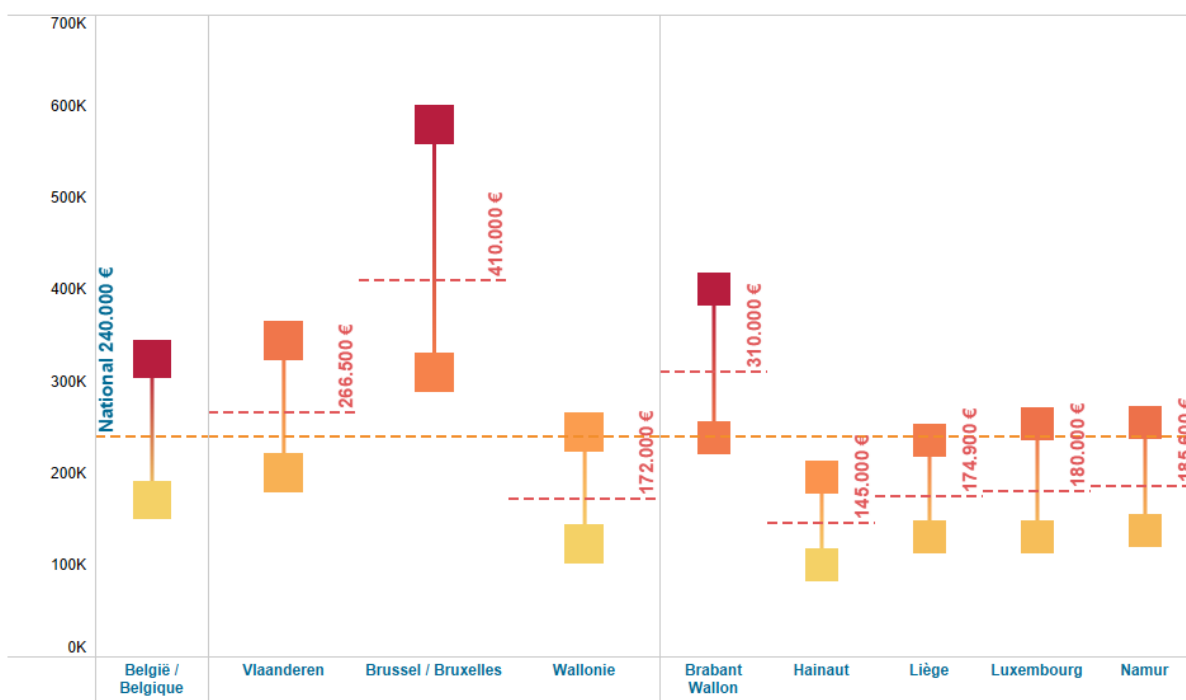
MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS – DÉFINITION

En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons sur les 50% des ventes centrées sur la médiane (l'observation au milieu).

Cette information nous renseigne quant à la dispersion des observations autour de la médiane.

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province de Liège par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessous.

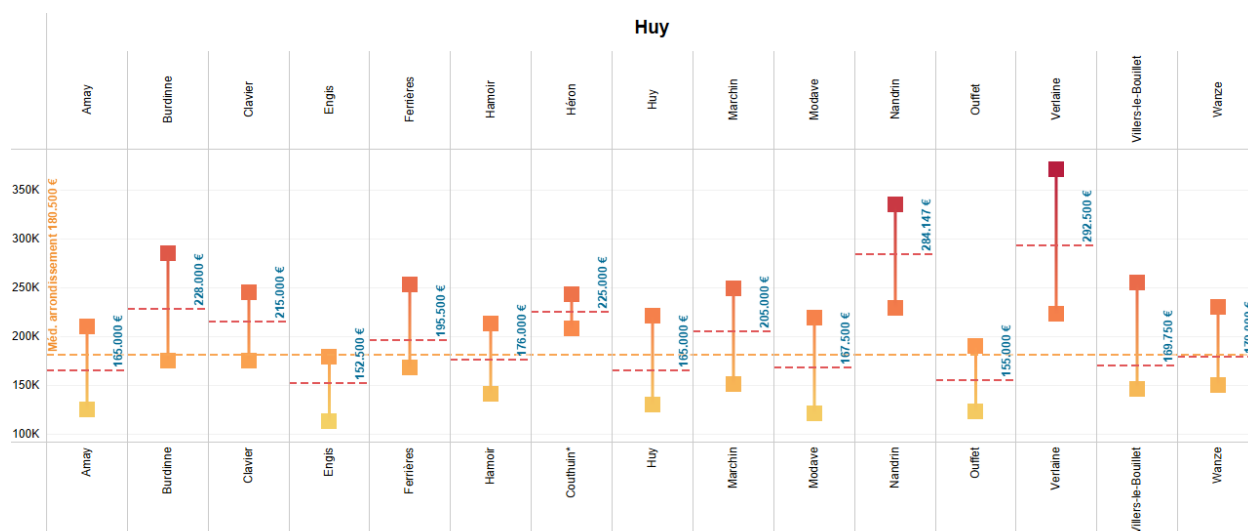


Le prix médian pour la province de Liège est de 174.900 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 130.000 EUR – 235.000 EUR. Au moins 75% des maisons en province de Liège sont vendues à un prix inférieur à la médiane nationale (240.000 EUR).

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 29 et 30.

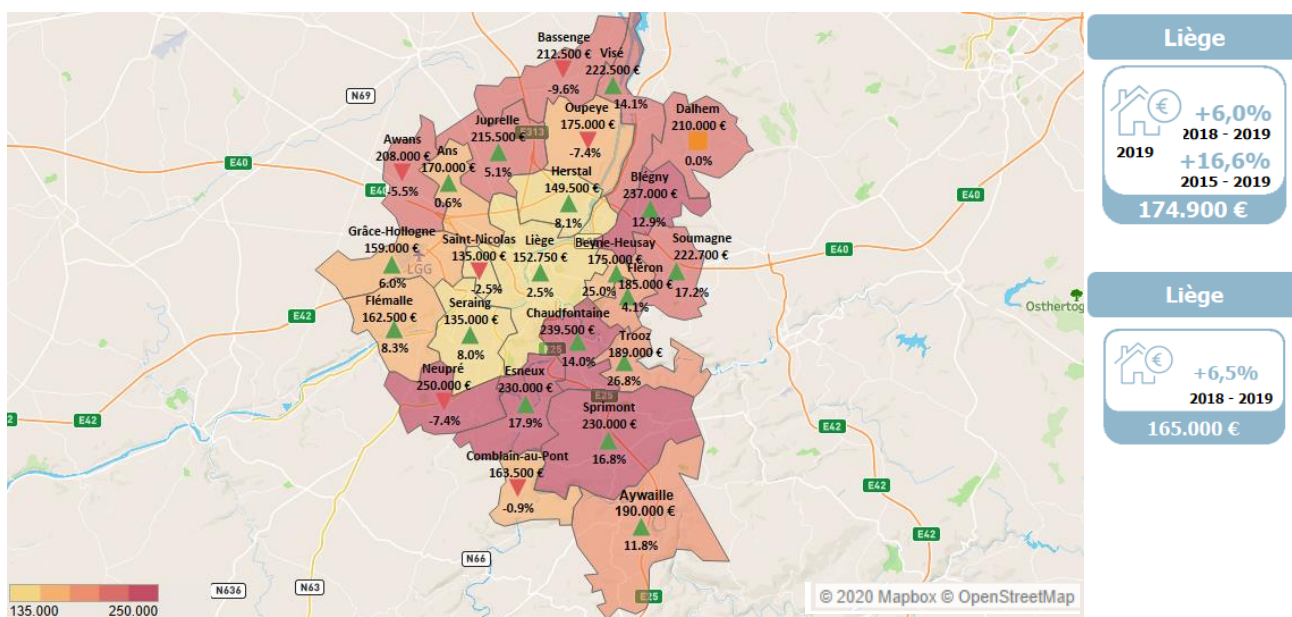
Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE HUY



- Dans les entités communales de **Burdinne** et de **Clavier**, presque 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (180.500 EUR). Tandis que dans l'entité communale d'**Engis**, 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de 180.000 EUR.
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand. Comme exemple, nous pouvons citer les communes de **Verlaine**, de **Nandrin** et de **Burdinne**. Le marché immobilier des maisons y est plus hétérogène que dans la commune de **Engis** ou **Ouffet**. L'intervalle des communes de **Verlaine** et de **Nandrin** doit être interprété avec une certaine prudence vu le nombre limité d'observations.
- Les communes/entités communales avec une « * » est à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Dans l'entité communale de **Verlaine**, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 371.000 EUR, il s'agit de la borne supérieure de l'intervalle comprenant 50% des observations la plus élevée de l'arrondissement. Tandis qu'à **Engis**, 25% des maisons sont vendues à un prix inférieur à 113.000 EUR.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE

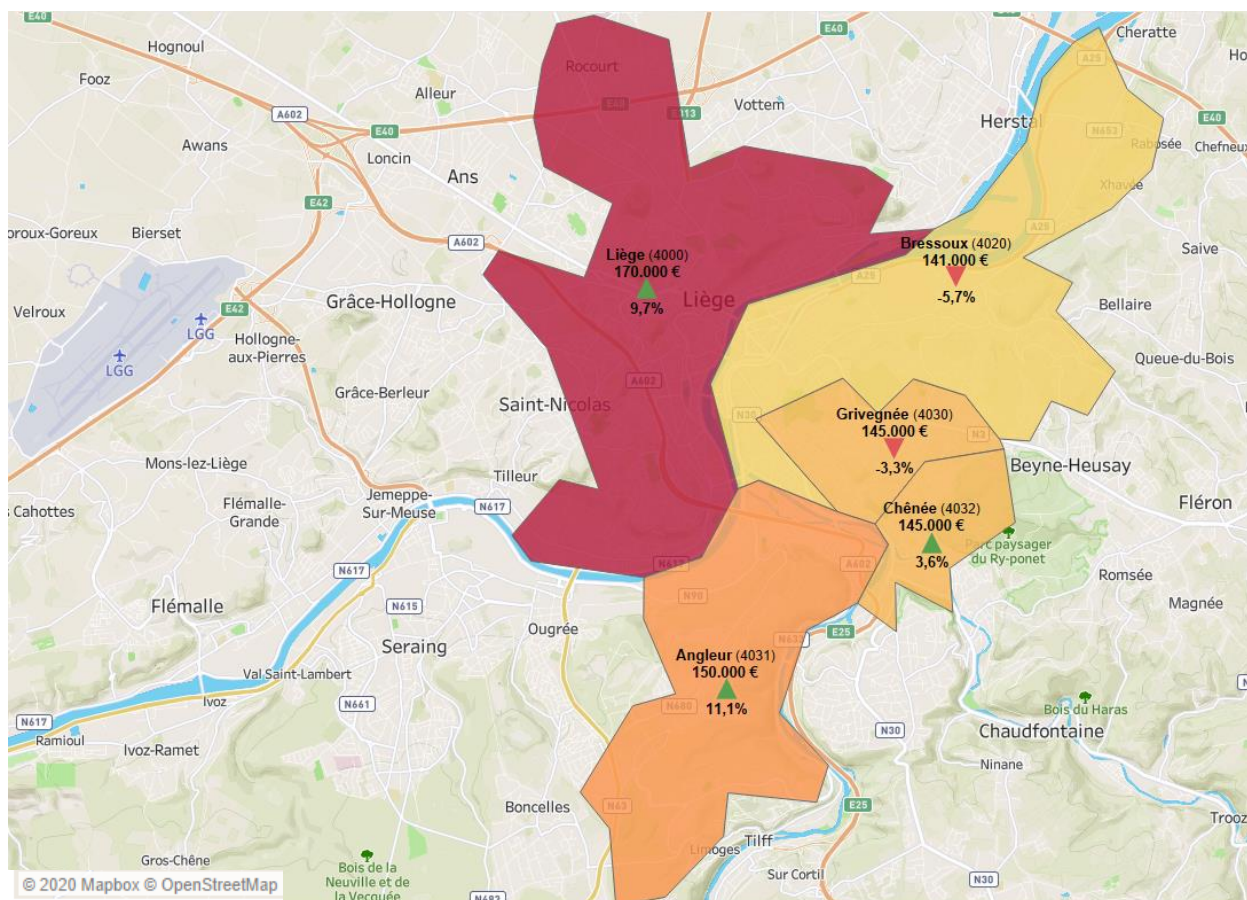


- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre, mais d'une moindre ampleur que dans l'arrondissement de Huy. Les prix médians vont de 135.000 EUR (à **Seraing**) à 250.000 EUR (à **Neupré**), soit une différence de 115.000 EUR.
- L'arrondissement de Liège peut être divisé, sur base des prix, en 4 zones:
 - Les communes au nord, sur la frontière linguistique et vers les Pays-Bas : **Awans, Juprelle, Bassenge, Oupeye, Visé** et **Dalhem**, avec des prix médians oscillant entre 198.000 EUR et 234.000 EUR,
 - La zone à l'est de Liège vers les Pays-Bas, communes du Pays de Herve situées dans l'arrondissement de Liège (**Soumagne** et **Blégny**) avec des prix médians entre 222.000 EUR et 237.000 EUR,
 - La zone comprenant les communes de **Neupré**, traversée par la Route du Condroz, **Esneux, Sprimont** et la périphérie sud de Liège **Chaufontaine**, avec des prix de 230.000 EUR à 250.000 EUR,
 - Les communes situées entre les deux zones ci-dessus ou au sud de l'arrondissement et subissant leur influence (**Trooz, Fléron** et **Aywaille**) avec des prix entre 185.000 EUR et 190.000 EUR,
 - Le bassin industriel liégeois sur la Meuse et la ville de Liège : **Flémalle, Grâce-Hollogne, Seraing, Saint-Nicolas, Liège ville, Beyne-Heusay, Herstal** et **Oupeye**, avec des prix médians entre 135.000 EUR et 175.000 EUR.
- Le prix médian des maisons dans la majorité des communes de l'arrondissement de Liège a atteint pour la première fois un nouveau seuil et près de la moitié des communes ont un prix supérieur à 200.000 EUR :
 - Les communes de **Herstal** et de **Seraing** ont atteint un nouveau seuil de prix, mais elles restent en-deçà des 150.000 EUR. Un prix médian inférieur à la médiane de l'arrondissement.
 - Les communes de **Grâce-Hollogne, Flémalle** et de **Liège** dépassent les 150.000 EUR, mais restent inférieures à la médiane de l'arrondissement.

- Les communes de **Aywaille**, **Beyne-Heusay**, **Fléron** et de **Trooz** affichent un prix médian supérieur à celui de la province de Liège (174.900 EUR), mais inférieur au seuil des 200.000 EUR. La commune de **Ans** affiche, en 2019, son plus haut prix médian, mais néanmoins, toujours inférieur à celui de la province.
 - Le prix médian des maisons dans les communes de **Juprelles**, **Soumagne**, **Visé**, **Esneux**, **Blégny** et de **Chaufontaine** dépassent les 215.000 EUR. Elles restent toutes en-dessous des 250.000 EUR, prix médian des maisons sur la commune de **Neupré**, commune la plus chère de l'arrondissement.
- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
- Les communes de **Trooz** (+26,8%), **Beyne-Heusay** (+25,0%) et de **Sprimont** (+16,8%) : il s'agit de la plus forte augmentation enregistrée dans chaque commune depuis l'enregistrement de nos données. Ces fortes évolutions réagissent, en partie, à la diminution des prix de l'année dernière, respectivement de -6,9%, -6,7% et de -14,3%. La limite supérieure de l'IQR (75%) des maisons à **Trooz** est passée de 207.500 EUR à 275.000 EUR en 2019 et de 185.000 EUR à 215.500 EUR à **Beyne-Heusay**.
 - Les communes de **Esneux** (+17,9%), **Soumagne** (+17,2%) et de **Chaufontaine** (+14%) : l'évolution importante à **Esneux** et à **Chaufontaine** en 2019 s'explique notamment par la diminution du prix médian en 2018, de respectivement -11,4% et de -8,7%. À **Soumagne**, l'évolution du prix a été soutenue sur ces 5 dernières années (+18,5%).
 - Les communes de **Visé** (+14,1%), **Blégny** (+12,9%) et de **Aywaille** (+11,8%) : à **Visé** et à **Aywaille**, le prix médian augmente du même ordre de grandeur pour la 2^e année consécutive, soit respectivement +55.000 EUR et +42.500 EUR par rapport à 2017. Sur les 5 dernières années, les évolutions des prix médians ont été importantes, allant de 19,8% à 31,7%. L'évolution des prix des maisons a été soutenue dans ces communes.
 - Liège est le seul arrondissement, et chef-lieu de province, pour lequel le prix médian n'a cessé d'augmenter au cours de ces 5 dernières années.

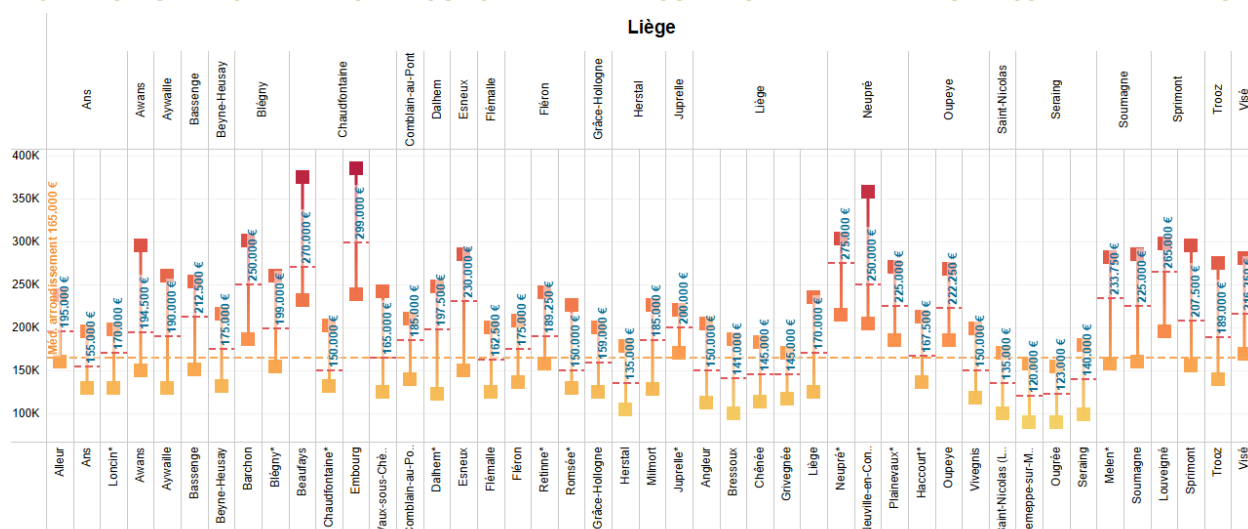


PRIX MÉDIAN DES MAISONS SUR LIÈGE ET SES ENTITÉS COMMUNALES



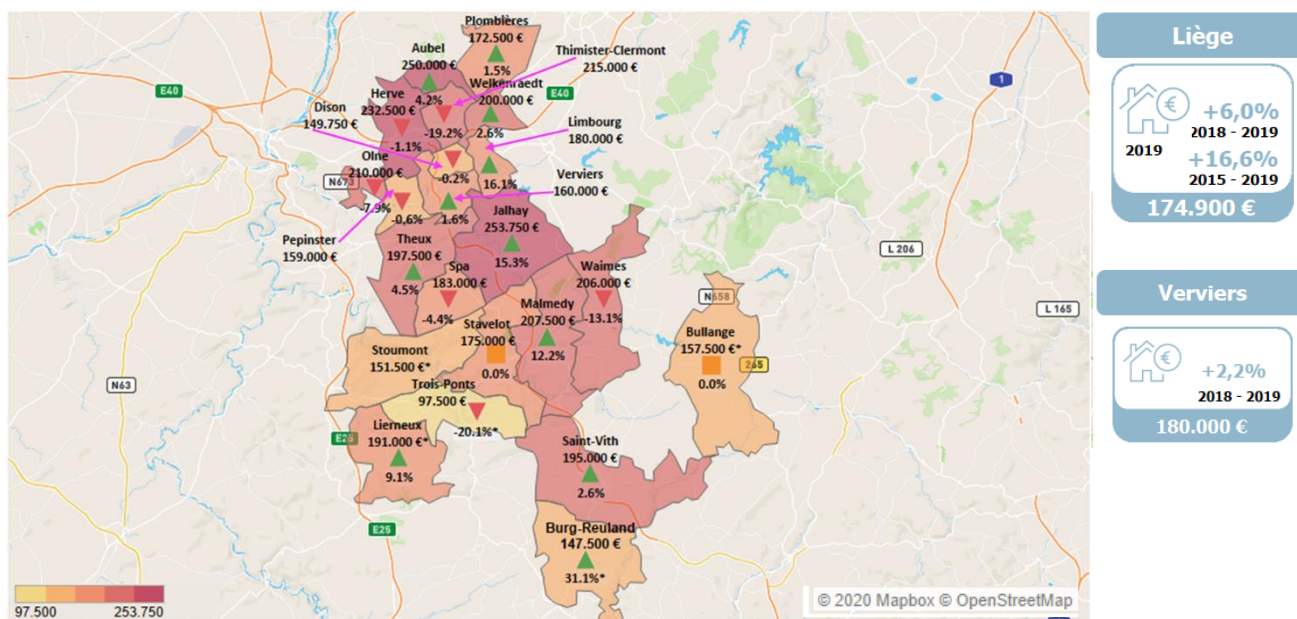
- Le prix médian d'une maison varie très légèrement d'une entité communale à une autre au sein de la ville de Liège. Les prix médians vont de 141.000 EUR (à **Bressoux**) à 170.000 EUR (à **Liège**), soit une différence de 29.000 EUR.
- La ville de **Liège** peut être divisée, sur base des prix, en 2 zones :
 - La rive gauche de la Meuse, avec l'entité communale de **Liège** (4000) avec un prix médian de 170.000 EUR. Liège est la seule entité communale avec un prix supérieur à celui de l'arrondissement. Le prix médian des maisons plus élevé dans cette zone est probablement influencé par un nombre plus important de nouvelles constructions.
 - La rive droite de la Meuse, avec les entités communales de **Angleur**, **Chênée**, **Grivegnée** et **Bressoux** avec des prix médians entre 141.000 EUR et 150.000 EUR.
- Le prix médian des maisons dans les quartiers de **Liège**, **Angleur** et **Chênée** atteint pour la première fois un nouveau seuil, respectivement de 170.000 EUR, 150.000 EUR et 145.000 EUR.
- Des évolutions importantes sont à constater dans les entités communales de **Liège** (+9,7%) et **Angleur** (+11,1%). Pour cette dernière, le prix médian réagit, en partie, à la diminution survenue en 2017 et de la stagnation de l'année dernière. Les nouveaux projets immobiliers dans le quartier de **Liège** explique cette hausse de prix.

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE



- Le prix médian sur l'arrondissement de Liège est de 165.000 EUR. Ce dernier est représenté par la ligne orange en pointillés dans le graphique ci-dessus.
- Dans la commune de **Visé** et dans les entités communales de **Beaufays**, **Embourg**, **Neuville-en-Condroz**, **Oupeye** et de **Louveligné**, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (165.000 EUR). L'entité communale de **Embourg** dans la commune de **Chaufontaine** a la limite inférieure de l'intervalle la plus haute de la province (239.000 EUR). 25% des maisons y sont même vendues à prix supérieur à 385.000 EUR.
- Dans la commune de **Seraing**, dans les entités communales de **Jemeppe-sur-Meuse** et de **Ougrée**, 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de la médiane de l'arrondissement (165.000 EUR). 25% des maisons y sont même vendues sous les 90.000 EUR. Les entités communales de la commune de **Seraing** ont les limites inférieures de l'intervalle les plus basses de la province.
- Les communes/entités communales avec une « * » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand (**Embourg**, **Beaufays** ou **Neuville-en-Condroz** par exemple). Une telle dispersion suggère un marché du logement plutôt hétérogène.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE VERVIERS



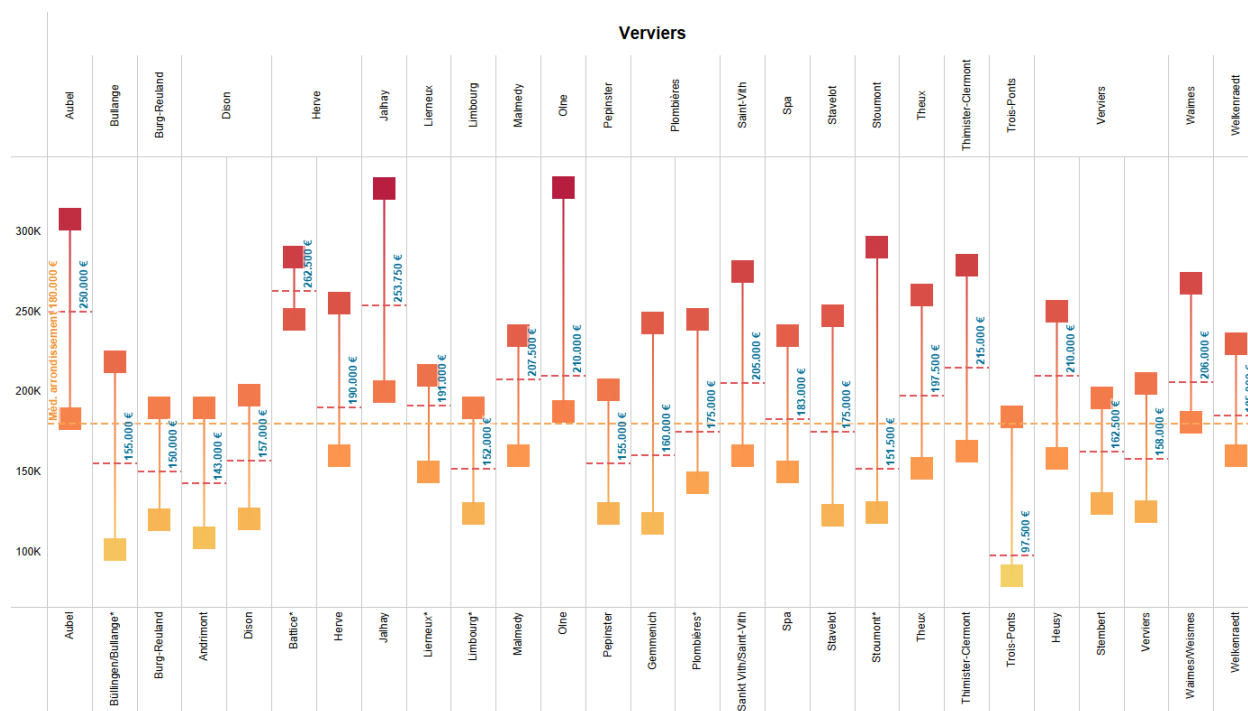
- Le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de Verviers varie de 97.500 EUR (**Trois-Ponts**) à 254.000 EUR (**Jalhay**), soit une différence de 156.500 EUR. Il s'agit de la plus grande disparité au sein de la province de Liège. **Trois-Ponts** a, de plus, le prix médian le plus bas de la province.
- L'arrondissement de Verviers se compose de plusieurs zones :
 - Le pays de Herve au nord avec les communes de **Olne**, **Herve**, **Thimister-Clermont**, **Aubel**, **Welkenraedt** avec des prix médians oscillant entre 210.000 EUR et 250.000 EUR.
 - La ville de Verviers et son bassin industriel avec les communes de **Pepinster**, **Dison**, **Verviers** et **Limbourg** avec des prix médians entre 149.000 EUR et 180.000 EUR.
 - La zone de **Theux**, **Spa**, **Stavelot** et les Hautes Fagnes (**Malmedy**, **Wailles**) avec des prix médians entre 175.000 EUR et 207.500 EUR, entourant la commune de **Jalhay** qui culmine avec un prix médian de 254.000 EUR.
 - Les communes au sud (**Stoumont**, **Lierneux**, **Trois-Ponts**, **Saint-Vith**, **Bullange** et **Burg-Reuland**) avec des prix médians entre 97.500 EUR et 195.000 EUR.
- Les prix médians des communes avec une « * » (et son évolution) doivent être relativisés vu le peu d'observations dans ces communes.
- Le prix médian des maisons dans la grande majorité des communes de l'arrondissement de Verviers ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois :
 - Les communes de **Verviers** et de **Plombières** ont atteint un nouveau seuil de prix, mais elles restent en-deçà du seuil des 180.000 EUR, médiane de l'arrondissement.
 - Les communes de **Theux**, **Saint-Vith**, **Limbourg** et de **Lierneux** affichent un prix médian supérieur à celui de la province de Liège (174.450 EUR), mais inférieur au seuil des 200.000 EUR.

- Le prix médian des maisons dans les communes de **Welkenraedt**, **Malmedy** et de **Jalhay** dépassent les 200.000 EUR, mais seule la commune de **Jalhay** est au-dessus des 250.000 EUR.
- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
 - Les communes de **Jalhay** (+15,3%) et **Malmedy** (+12,2%) : il s'agit de la plus forte augmentation enregistrée dans la commune depuis l'enregistrement de nos données. Les prix augmentent respectivement de 33.750 EUR et de 22.500 EUR.. Ces fortes évolutions reflètent dans l'IQR une hausse du seuil de 25% des maisons les moins chères de la commune (limite inférieure) et une hausse du seuil de 25% des maisons les plus chères.
 - La commune de **Limbourg** (+16,1%) : la seule commune, avec **Saint-Vith** (+2,6%), pour laquelle le prix médian augmente pour la 3^e année consécutive.
 - Les communes de **Thimister-Clermont** (-19,2%) et de **Waimes** (-13,1%) : les fortes évolutions négatives peuvent notamment s'expliquer par l'augmentation significative du prix médian en 2018, respectivement de +9,7% et de +6,5%. Ces diminutions atténuent donc la hausse du prix de l'année précédente.
 - Spa est la seule commune de l'arrondissement que voit sa médiane baisser pour la 2^{ème} année consécutive. Il y a deux ans, la médiane était encore de 200.000 EUR, en 2019 elle y est inférieure de 17.000 EUR.
 - Les fortes évolutions de prix médians dans les autres communes doivent être relativisées étant donné le nombre restreint d'observations. Les communes concernées sont marquées d'une astérisque (*).

- L'arrondissement de Verviers comprend également la région germanophone de Belgique. Cette dernière s'étend du Luxembourg au sud jusqu'au Pays-Bas au nord et comprend les communes de **Kelmis**, **Lontzen**, **Raeren**, **Eupen**, **Bütgenbach**, **Büllingen**, **Amel**, **Sankt-Vith** et **Burg-Reuland**.
- La carte à droite illustre ceci (Source : Par Karte: NordNordWest, Lizenz: Creative Commons by-sa-3.0 de, CC BY-SA 3.0 de : <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=31447274>).
- Les communes de **Kelmis**, **Lontzen**, **Raeren**, **Eupen**, **Bütgenbach** et **Amel** ne sont pas représentées sur la carte en page précédente suite au nombre restreint d'observations.

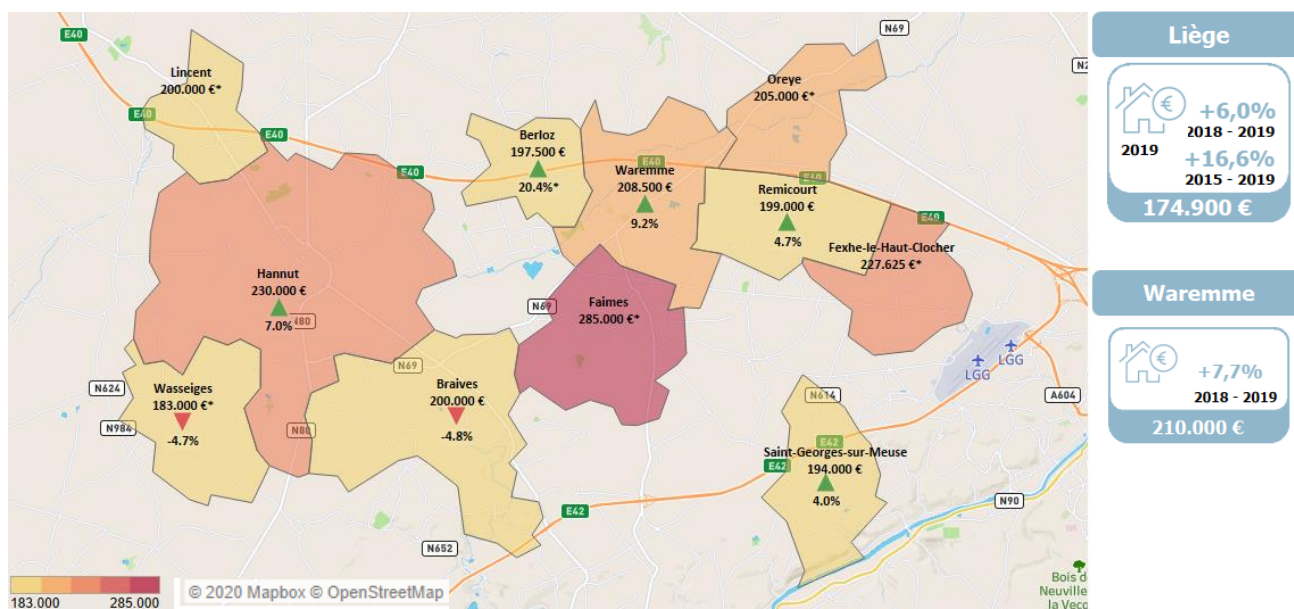


DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE VERVIERS



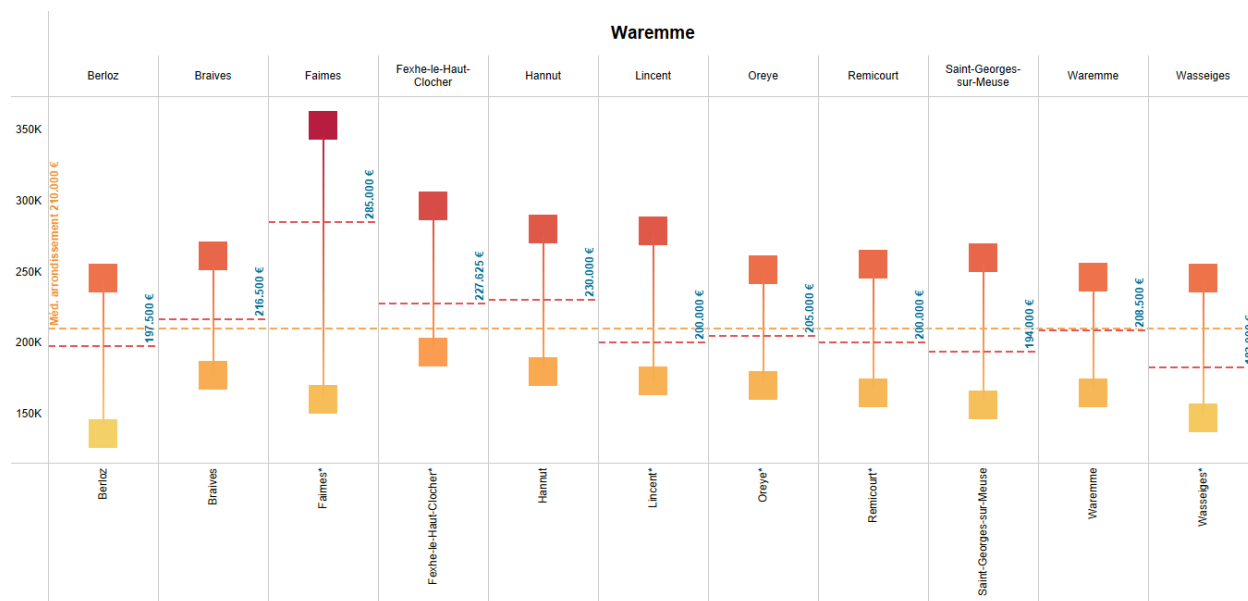
- Dans les communes de **Aubel**, **Jalhay**, **Onne** et **Waimes**, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (180.000 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans la commune de **Trois-Ponts**, que presque 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de la médiane de l'arrondissement (180.000 EUR). 25% des maisons sont même vendues sous les 85.000 EUR.
- Les communes/entités communales avec une « * » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand (**Aubel**, **Onne** ou **Jalhay** par exemple). Une telle dispersion suggère un marché du logement plutôt hétérogène.
- Dans la commune de **Onne**, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 327.500 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane du Brabant Wallon.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME



- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre, allant de 183.000 EUR (**Wasseiges**) à 285.000 EUR (**Faimes**), soit une différence de 102.000 EUR.
- Les communes avec une astérisque (*) doivent être nuancées dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Toutes les communes ont un prix médian plus élevé que celui de la province et uniquement les maisons à **Berloz**, **Remicourt** et **Saint-Georges-sur-Meuse** ont un prix inférieur à 200.000 EUR, mais néanmoins supérieur à la médiane de la province (174.900 EUR).
- Des évolutions importantes sont à constater dans certaines communes :
 - La commune de **Braives** est la seule à enregistrer une diminution du prix médian en 2019 (-5,0% ou -10.000 EUR). Cette baisse de prix atténue la croissance de +10% survenue lors des deux années précédentes.
 - Dans la commune de **Waremme**, le prix médian est celui qui a le plus augmenté de l'arrondissement (+9,2 %), soit une hausse de 17.500 EUR. Le prix d'une maison dépasse pour la première fois les 200.000 EUR.
 - La commune de **Hannut** affiche également une forte augmentation cette année (+7,0%). Le prix médian y augmente pour la troisième année consécutive, soit +30.000 EUR par rapport à 2015.
 - Le prix médian dans les communes de **Saint-Georges-sur-Meuse** et de **Remicourt** augmente respectivement de +4,0% et +4,7%. La croissance des prix confirme ainsi l'augmentation constatée l'année dernière (respectivement +28,6% et +14,1%).

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME



- Les communes/entités communales avec une « * » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations. C'est le cas de la commune de **Faimés**, qui présente un IQR bien plus allongé que les autres entités communales et dont la limite supérieure est très élevée.
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle contenant 50% des observations a tendance à être grand (**Hannut** par exemple). Une dispersion de 100.000 EUR à **Hannut** suggère un marché du logement relativement hétérogène.
- Dans la commune de **Hannut**, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 280.000 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane nationale.

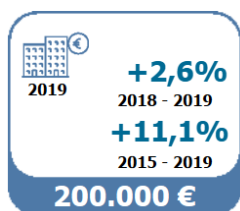
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2018						2019								
		Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	
Huy	Amay	165.000	180.000	151.000	151.000		125.000	195.000	174.900	180.500	165.000	165.000	9,27%	125.000	210.000	
	Burdinne	165.000	180.000	180.000	180.000		153.750	251.250	174.900	180.500	228.000	228.000	26,67%	175.000	285.000	
	Clavier	165.000	180.000	177.750	177.750		155.250	243.750	174.900	180.500	215.000	215.000	20,96%	175.000	245.000	
	Engis	165.000	180.000	144.500	144.500		116.750	196.750	174.900	180.500	152.500	152.500	5,54%	112.897	179.250	
	Ferrières	165.000	180.000	207.500	207.500		171.250	262.750	174.900	180.500	195.500	195.500	-5,78%	167.821	252.500	
	Hamoir	165.000	180.000	177.500	175.000		137.500	221.250	174.900	180.500	180.000	176.000	0,57%	141.000	212.500	
	Héron	Couthuin							174.900	180.500	220.000	225.000		207.500	242.500	
		Héron	165.000	180.000	220.000	190.000		185.500	257.375							
	Huy	Huy	165.000	180.000	158.500	158.500		117.750	213.300	174.900	180.500	165.000	165.000	4,10%	130.000	221.250
	Marchin	Marchin	165.000	180.000	185.000	185.000		135.000	271.500	174.900	180.500	205.000	205.000	10,81%	151.251	249.250
	Modave	Modave	165.000	180.000	190.000	190.000		166.000	250.000	174.900	180.500	167.500	167.500	-11,84%	121.250	219.250
	Nandrin	Nandrin	165.000	180.000	229.500	229.500		170.000	292.500	174.900	180.500	284.147	284.147	23,81%	228.750	335.000
	Ouffet	Ouffet	165.000	180.000	212.000	212.000		148.750	261.250	174.900	180.500	155.000	155.000	-26,89%	123.000	190.000
	Tinlot	Tinlot	165.000	180.000	178.000	178.000		162.500	297.250							
	Verlaine	Verlaine	165.000	180.000	224.000	224.000		178.250	300.750	174.900	180.500	292.500	292.500	30,58%	222.500	371.000
	Villers-le-Bouillet	Villers-le-Bouillet	165.000	180.000	190.000	190.000		153.750	250.000	174.900	180.500	169.750	169.750	-10,66%	146.250	255.250
	Wanze	Wanze	165.000	180.000	190.000	190.000		145.000	240.000	174.900	180.500	179.000	179.000	-5,79%	150.000	230.000
	Ans	Alleur	165.000	155.000	169.000	190.000		146.500	235.000	174.900	165.000	170.000	195.000	2,63%	160.000	237.500
		Ans	165.000	155.000	169.000	157.000		134.500	193.000	174.900	165.000	170.000	155.000	-1,27%	130.000	195.000
		Loncin	165.000	155.000	169.000	183.500		145.000	212.500	174.900	165.000	170.000	170.000	-7,36%	130.000	197.500
Awans	Awans	165.000	155.000	220.000	220.000		172.500	292.500	174.900	165.000	208.000	194.500	-11,59%	150.000	295.000	
Aywaille	Aywaille	165.000	155.000	170.000	170.000		109.500	239.250	174.900	165.000	190.000	190.000	11,76%	129.000	260.000	
Bassenge	Bassenge	165.000	155.000	235.000	235.000		191.500	261.000	174.900	165.000	212.500	212.500	-9,57%	151.250	253.750	
Beyne-Heusay	Beyne-Heusay	165.000	155.000	140.000	140.000		110.000	185.000	174.900	165.000	175.000	175.000	25,00%	131.500	215.000	
Blégny	Barchon	165.000	155.000	210.000	235.000		158.750	290.000	174.900	165.000	237.000	250.000	6,38%	186.000	300.500	
	Blégny	165.000	155.000	210.000	188.750		166.375	241.000	174.900	165.000	237.000	199.000	5,43%	155.000	260.581	
Chaufontaine	Beaufays	165.000	155.000	210.000	274.000		204.250	355.000	174.900	165.000	239.500	270.000	-1,46%	232.000	374.500	
	Chaufontaine								174.900	165.000	239.500	150.000		131.500	202.500	
	Embourg	165.000	155.000	210.000	300.000		200.000	350.000	174.900	165.000	239.500	299.000	-0,33%	239.000	385.000	
	Vaux-sous-Chèvremont	165.000	155.000	210.000	160.000		135.000	195.000	174.900	165.000	239.500	165.000	3,13%	125.000	242.250	
Comblain-au-Pont	Comblain-au-Pont	165.000	155.000	165.000	165.000		110.000	201.000	174.900	165.000	163.500	185.000	12,12%	140.000	210.000	
Dalhem	Dalhem	165.000	155.000	210.000	214.500		167.500	270.000	174.900	165.000	210.000	197.500	-7,93%	123.000	248.125	
Esneux	Esneux	165.000	155.000	195.000	195.000		150.000	290.000	174.900	165.000	230.000	230.000	17,95%	150.000	285.000	
Fiémalle	Fiémalle	165.000	155.000	150.000	150.000		115.000	179.000	174.900	165.000	162.500	162.500	8,33%	125.000	200.000	
Fiéron	Fiéron	165.000	155.000	177.750	159.500		140.250	231.250	174.900	165.000	185.000	175.000	9,72%	136.125	208.125	
	Retinne	165.000	155.000	177.750	192.500		155.000	215.000	174.900	165.000	185.000	189.250	-1,69%	157.500	240.250	
	Romsée	165.000	155.000	177.750	158.000		126.250	208.500	174.900	165.000	185.000	150.000	-5,06%	130.000	226.500	
Grâce-Hollogne	Grâce-Hollogne	165.000	155.000	150.000	150.000		115.000	189.750	174.900	165.000	159.000	159.000	6,00%	125.000	200.000	
Herstal	Herstal	165.000	155.000	138.250	130.000		97.000	165.000	174.900	165.000	149.500	135.000	3,85%	105.000	178.250	
	Milmort	165.000	155.000	138.250	142.000		115.000	180.000	174.900	165.000	149.500	185.000	30,28%	128.053	225.500	
Juprelle	Juprelle	165.000	155.000	205.000	300.000		210.000	340.000	174.900	165.000	215.500	200.000	-33,33%	170.000	220.000	
Liège	Angleur	165.000	155.000	149.000	135.000		106.000	165.000	174.900	165.000	152.750	150.000	11,11%	112.000	205.000	
	Bressoux	165.000	155.000	149.000	149.500		115.000	195.000	174.900	165.000	152.750	141.000	-5,69%	100.000	186.250	
	Chênée	165.000	155.000	149.000	140.000		113.000	170.000	174.900	165.000	152.750	145.000	3,57%	114.000	183.000	
	Grivegnée	165.000	155.000	149.000	150.000		116.500	180.000	174.900	165.000	152.750	145.000	-3,33%	117.000	170.000	
	Liège	165.000	155.000	149.000	155.000		111.750	220.000	174.900	165.000	152.750	170.000	9,68%	125.000	235.000	
Neupré	Neupré	165.000	155.000	270.000	270.000		178.500	305.000	174.900	165.000	250.000	275.000	1,85%	215.000	302.940	
	Neuveville-en-Condroz	165.000	155.000	270.000	315.000		185.000	345.000	174.900	165.000	250.000	250.000	-20,63%	205.000	357.500	
	Plainevaux								174.900	165.000	250.000	225.000		185.000	270.000	
Oupeye	Haccourt	165.000	155.000	189.000	220.000		182.750	310.000	174.900	165.000	175.000	167.500	-23,86%	136.250	212.500	
	Heure-le-Romain	165.000	155.000	189.000	195.000		145.000	235.000								
	Oupeye	165.000	155.000	189.000	195.000		165.000	249.375	174.900	165.000	175.000	222.250	13,97%	185.000	267.500	
	Vivegnis	165.000	155.000	189.000	130.000		105.000	167.000	174.900	165.000	175.000	150.000	15,38%	118.750	198.750	
Saint-Nicolas	Saint-Nicolas (Lg.)	165.000	155.000	138.500	138.500		105.000	160.000	174.900	165.000	135.000	135.000	-2,53%	100.000	170.000	
Seraing	Jemeppe-sur-Meuse	165.000	155.000	125.000	125.000		90.000	160.000	174.900	165.000	135.000	120.000	-4,00%	89.750	157.658	
	Ougrée	165.000	155.000	125.000	115.000		90.000	145.000	174.900	165.000	135.000	123.000	6,96%	90.000	155.000	
	Seraing	165.000	155.000	125.000	127.250		90.000	162.500	174.900	165.000	135.000	140.000	10,02%	99.000	180.000	
Soumagne	Melen							174.900	165.000	222.700	233.750		157.500	281.250		
	Soumagne	165.000	155.000	190.000	197.500		158.500	250.000	174.900	165.000	222.700	225.000	13,92%	160.000	285.000	
Sprimont	Louveigné	165.000	155.000	197.000	225.000		179.000	325.000	174.900	165.000	230.000	265.000	17,78%	195.000	297.500	
	Sprimont	165.000	155.000	197.000	185.000		122.500	258.000	174.900	165.000	230.000	207.500	12,16%	155.250	295.500	
Trooz	Trooz	165.000	155.000	149.000	149.000		115.000	207.500	174.900	165.000	189.000	189.000	26,85%	140.000	275.000	
Visé	Visé	165.000	155.000	195.000	195.000		156.250	249.500	174.900	165.000	222.500	216.250	10,90%	168.763	280.000	

		2018						2019									
		Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)		
Verviers	Ambièvre	Amel/Ambièvre	165.000	176.250	165.000	165.000		102.500	215.000								
	Aubel	Aubel	165.000	176.250	240.000	240.000		196.000	288.000	174.900	180.000	250.000	250.000	4,17%	183.075	307.500	
	Bullange	Bullingen/Bullange	165.000	176.250	157.500	157.500		124.375	226.125	174.900	180.000	157.500	155.000	-1,59%	101.500	218.500	
	Burg-Reuland	Burg-Reuland	165.000	176.250	105.000	105.000		80.000	155.000	174.900	180.000	150.000	150.000	42,86%	120.000	190.000	
	Dison	Andrimont		165.000	176.250	150.000	150.000		120.000	170.000	174.900	180.000	149.750	143.000	-4,67%	108.625	190.000
		Dison		165.000	176.250	150.000	135.000		110.000	183.000	174.900	180.000	149.750	157.000	16,30%	120.750	197.750
	Herve	Battice		165.000	176.250	235.000	270.000		219.000	317.000	174.900	180.000	232.500	262.500	-2,78%	245.000	283.750
		Herve		165.000	176.250	235.000	215.000		160.000	285.000	174.900	180.000	232.500	190.000	-11,63%	160.000	255.000
	Jalhay	Jalhay		165.000	176.250	220.000	220.000		180.000	300.000	174.900	180.000	253.750	253.750	15,34%	200.000	326.750
	La Calamine	Kelmis/La Calamine		165.000	176.250	165.000	163.750		131.250	178.250							
	Lierneux	Lierneux		165.000	176.250	175.000	175.000		153.000	190.000	174.900	180.000	191.000	191.000	9,14%	150.000	210.000
	Limbourg	Limbourg		165.000	176.250	155.000	152.750		127.750	191.750	174.900	180.000	180.000	152.000	-0,49%	123.750	190.000
	Malmedy	Malmedy		165.000	176.250	185.000	185.000		145.000	249.000	174.900	180.000	207.500	207.500	12,16%	160.000	235.000
	Olné	Olné		165.000	176.250	228.000	228.000		177.000	255.000	174.900	180.000	210.000	210.000	-7,89%	187.500	327.500
	Pepinster	Pepinster		165.000	176.250	160.000	155.000		110.600	198.550	174.900	180.000	159.000	155.000	0,00%	123.750	201.250
		Plombières	Gemmenich	165.000	176.250	170.000	115.000		96.250	222.250	174.900	180.000	172.500	160.000	39,13%	117.500	242.500
		Plombières		165.000	176.250	170.000	176.950		150.750	242.500	174.900	180.000	172.500	175.000	-1,10%	143.000	245.000
	Saint-Vith	Sankt Vith/Saint-Vith		165.000	176.250	190.000	195.000		141.250	216.250	174.900	180.000	195.000	205.000	5,13%	160.000	275.000
	Spa	Spa		165.000	176.250	191.500	191.500		150.000	263.750	174.900	180.000	183.000	183.000	-4,44%	150.000	235.000
	Stavelot	Stavelot		165.000	176.250	175.000	175.000		130.000	215.000	174.900	180.000	175.000	175.000	0,00%	122.500	247.500
	Stoumont	Stoumont		165.000	176.250	217.500	217.500		151.250	244.250	174.900	180.000	151.500	151.500	-30,34%	124.300	290.000
	Theux	Theux		165.000	176.250	189.000	189.000		155.000	259.000	174.900	180.000	197.500	197.500	4,50%	152.250	260.000
	Thimister-Clermont	Thimister-Clermont		165.000	176.250	266.000	266.000		212.500	303.750	174.900	180.000	215.000	215.000	-19,17%	163.000	279.000
	Trois-Ponts	Trois-Ponts		165.000	176.250	122.000	120.732		73.500	167.000	174.900	180.000	97.500	97.500	-19,24%	84.750	184.125
	Verviers	Heusy		165.000	176.250	157.500	218.000		180.000	263.000	174.900	180.000	160.000	210.000	-3,67%	158.000	250.000
		Stembert		165.000	176.250	157.500	165.000		145.000	209.500	174.900	180.000	160.000	162.500	-1,52%	130.000	196.250
		Verviers		165.000	176.250	157.500	147.500		118.250	186.000	174.900	180.000	160.000	158.000	7,12%	125.000	205.000
	Waimes	Waimes/Weismes		165.000	176.250	237.000	237.000		179.750	299.250	174.900	180.000	206.000	206.000	-13,08%	181.000	267.500
	Welkenraedt	Welkenraedt		165.000	176.250	195.000	186.000		150.000	247.500	174.900	180.000	200.000	185.000	-0,54%	160.000	230.000
	Berloz	Berloz		165.000	195.000	164.000	164.000		135.000	185.000	174.900	210.000	197.500	197.500	20,43%	136.500	245.500
	Braives	Braives		165.000	195.000	210.000	210.000		158.750	266.250	174.900	210.000	200.000	216.500	3,10%	177.000	261.250
	Donceel	Donceel		165.000	195.000	178.500	178.500		160.000	204.250							
	Faimes	Faimes		165.000	195.000	225.500	225.500		177.750	294.750	174.900	210.000	285.000	285.000	26,39%	160.000	352.500
	Fexhe-le-Haut-Cloch.	Fexhe-le-Haut-Clocher									174.900	210.000	227.625	227.625		193.750	296.250
Waremmé	Geer	Geer	165.000	195.000	203.750	202.500		160.000	265.000								
	Hannut	Hannut	165.000	195.000	215.000	215.000		177.500	272.500	174.900	210.000	230.000	230.000	6,98%	180.000	280.000	
	Lincet	Lincet	165.000	195.000	165.000	165.000		142.500	279.737	174.900	210.000	200.000	200.000	21,21%	173.000	278.750	
	Oreye	Oreye	165.000	195.000	185.000	185.000		133.675	204.188	174.900	210.000	205.000	205.000	10,81%	169.938	251.250	
	Remicourt	Remicourt	165.000	195.000	190.000	199.000		143.500	240.000	174.900	210.000	199.000	200.000	0,50%	165.000	255.000	
	Saint-Georges-sur-M.	Saint-Georges-sur-Meuse	165.000	195.000	186.500	186.500		140.750	230.000	174.900	210.000	194.000	194.000	4,02%	156.500	260.000	
	Waremmé	Waremmé	165.000	195.000	191.000	191.000		165.000	238.750	174.900	210.000	208.500	208.500	9,16%	165.000	246.000	
	Wasseiges	Wasseiges	165.000	195.000	192.000	192.000		130.000	236.000	174.900	210.000	183.000	183.000	-4,69%	147.500	245.300	

APPARTEMENTS

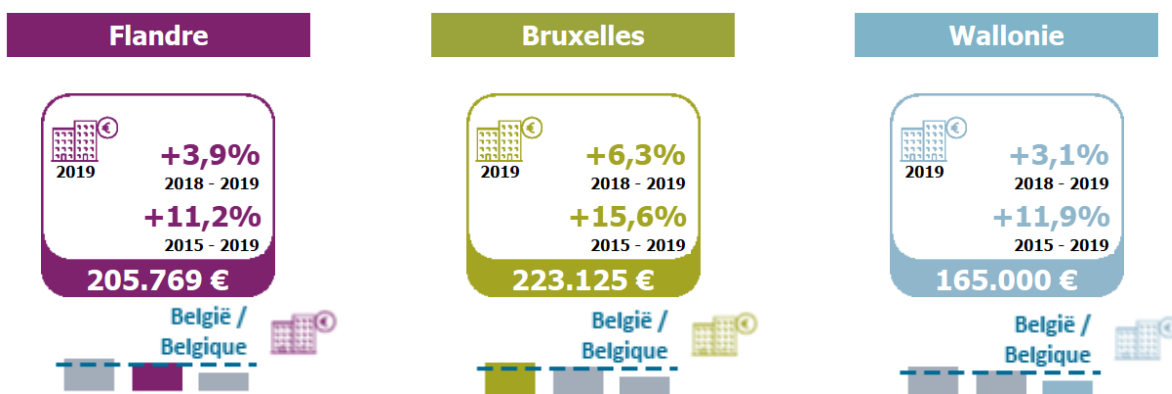
APPARTEMENTS – PRIX MÉDIAN EN 2019



Chiffres clés supplémentaires

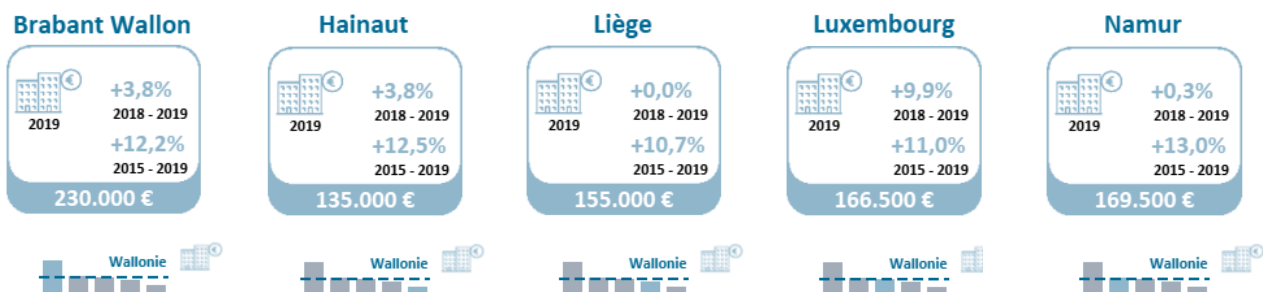
Évolution sur 1 an	2,6%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	1,4%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	3.000 €
Évolution sur 5 ans	11,1%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	20.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	3,4%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	6.000 €

- Le prix médian des appartements en Belgique atteint pour la première fois les 200.000 EUR. Comme les années précédentes, une évolution positive est enregistrée pour les appartements.
- Sur ces 4 dernières années, l'évolution y a été constante. En raison de la forte inflation des dernières années, la hausse du prix médian des appartements est limitée à un peu moins de 1 % par an.
- L'évolution du prix des appartements en 2019 suit la même tendance que celle des maisons. Sur les 5 dernières années, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+18,8%).



Chiffres clés supplémentaires	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Évolution sur 1 an	3,9%	6,3%	3,1%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	8.000 €	13.000 €	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,7%	5,1%	1,9%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	5.500 €	10.500 €	3.000 €
Évolution sur 5 ans	11,2%	15,6%	11,9%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	21.000 €	30.000 €	17.500 €
Évolution sur 5 ans après inflation	3,5%	7,9%	4,2%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	6.500 €	15.000 €	6.000 €

- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions.
- Les prix dépassent pour la première fois les 200.000 EUR en Flandre avec une évolution de prix la plus importante depuis ces 5 dernières années (+3,9%). Bruxelles affiche également son évolution la plus haute (+6,3%).
- La plus-value réelle sur 5 ans est deux fois plus importante à Bruxelles (+7,9%) qu'en Flandre (+3,5%). La Wallonie affiche une meilleure rentabilité que la Flandre pour les appartements (+4,2%).
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et sont inférieurs de 35.000 EUR au prix médian national. C'est la seule région située en dessous du prix médian national. En parts de marché, les appartements ne représentent que 13,5% du marché immobilier wallon.
- L'évolution des prix est plus importante à Bruxelles, région affichant le prix médian le plus élevé, reflétant donc une hausse importante en valeur absolue.
- L'évolution du prix médian des appartements à Bruxelles sur 5 ans (+15,6%) montre l'augmentation la plus élevée lorsque l'on compare la capitale aux autres provinces. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (60%).

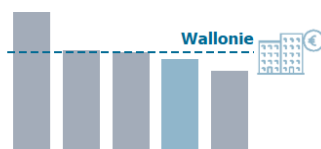
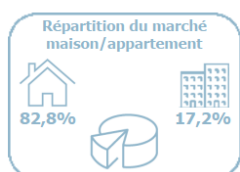
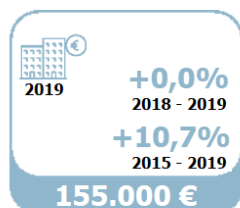


Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Luxemb.	Namur
Évolution sur 1 an	3,8%	3,8%	0,0%	9,9%	0,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	8.500 €	5.000 €	0 €	15.000 €	500 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,6%	2,6%	-1,2%	8,7%	-0,9%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	5.500 €	3.500 €	-2.000 €	13.000 €	-1.500 €
Évolution sur 5 ans	12,2%	12,5%	10,7%	11,0%	13,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	25.000 €	15.000 €	15.000 €	16.500 €	19.500 €
Évolution sur 5 ans après inflation	4,5%	4,8%	3,0%	3,3%	5,3%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	9.000 €	6.000 €	4.000 €	5.000 €	8.000 €

- Le Brabant wallon est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur à la médiane nationale (200.000 EUR) et régionale. Le prix des appartements y est aussi élevé qu'en Brabant flamand, affichant ensemble le prix médian le plus élevé du pays.
- Les prix des appartements en Wallonie, après déduction de l'inflation, ont connu dans chaque province une évolution de minimum 3%.
- À l'exception du Brabant Wallon, le prix médian d'un appartement dans toutes les provinces est inférieur au prix dans les provinces flamandes.
- En Wallonie, c'est la province de Hainaut qui connaît la plus forte augmentation du prix médian en 2019 (+9,9%), corrigeant la forte diminution de 2018 (-5,3%).
- Le Hainaut est la seule province wallonne connaissant une hausse importante du prix médian des appartements pour la 2e année consécutive.
- Le Luxembourg affiche, en 2019, son augmentation la plus importante qui n'ait été enregistrée (+9,9%) et également la plus élevée pour 2019 parmi toutes les provinces belges. Étant donné que sa taille de marché des appartements est assez petite, les prix fluctuent plus facilement.

APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE LIÈGE

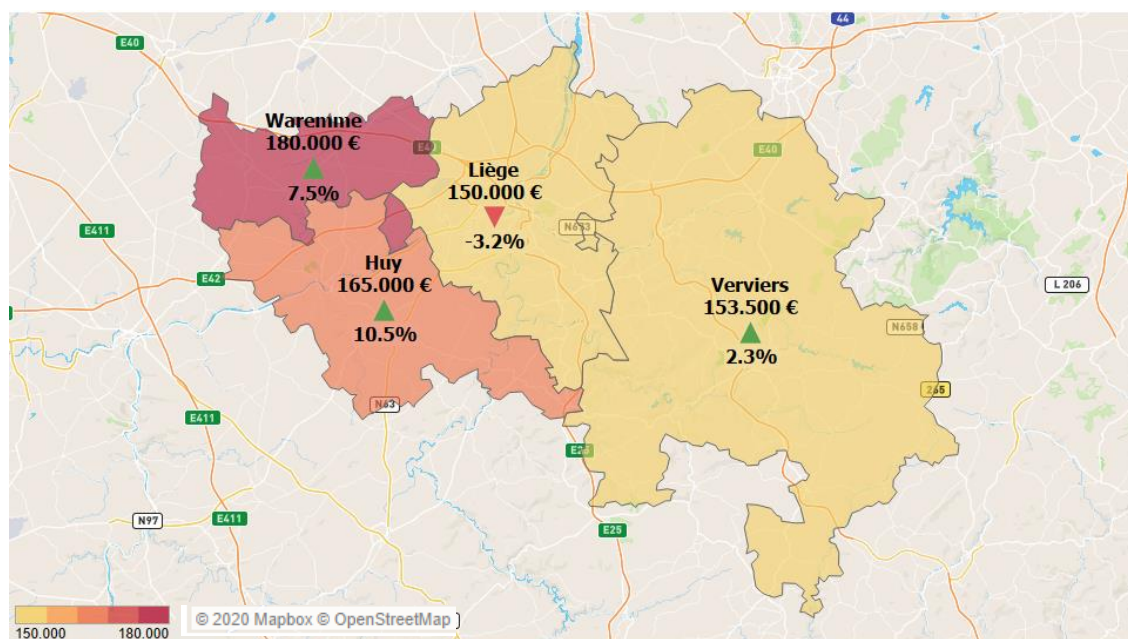
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE LIÈGE



Inflation 2018 - 2019 : **1,2%**
Inflation 2015 - 2019 : **7,7%**

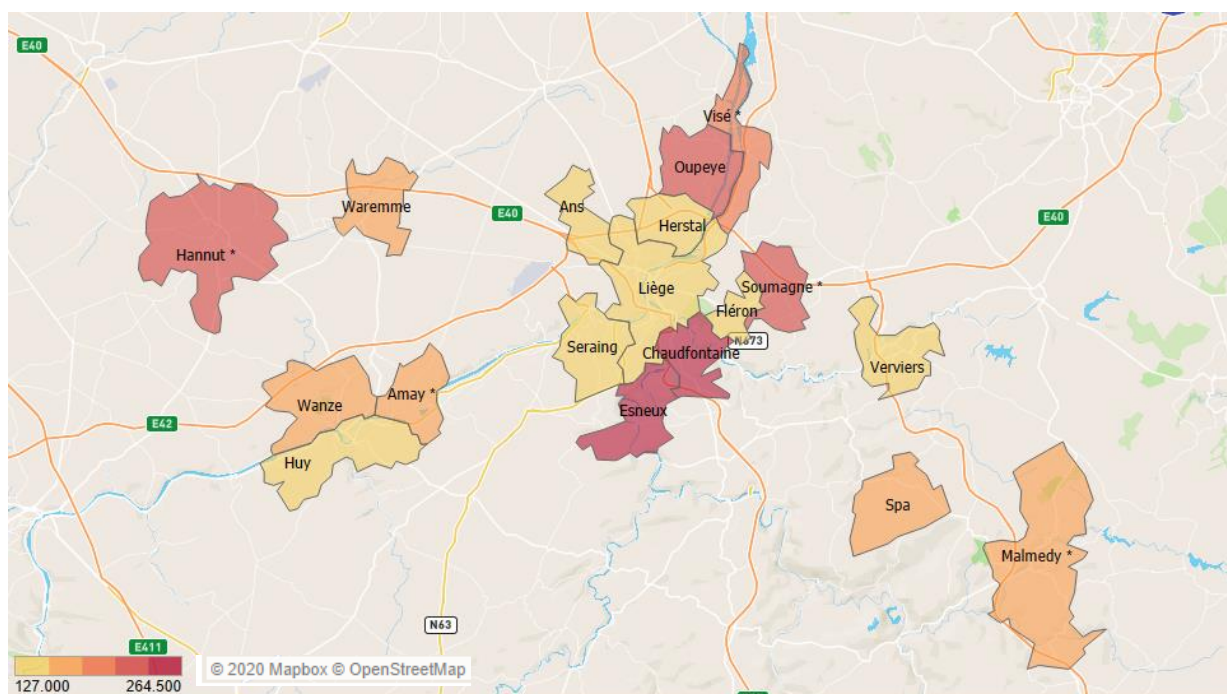
- Le prix médian d'un appartement à Liège est resté à son plus haut seuil atteint en 2018. Ils y sont, tout comme les maisons, vendus au 2e prix le plus bas du marché belge.
- Les appartements dans cette province affichent une différence de prix de 6,5% par rapport au prix médian de Wallonie.
- L'évolution des prix sur les 5 dernières années a été moins importante que celle des maisons.
- La part de marché des appartements à Liège est la plus importante de Wallonie (17,2%).

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT



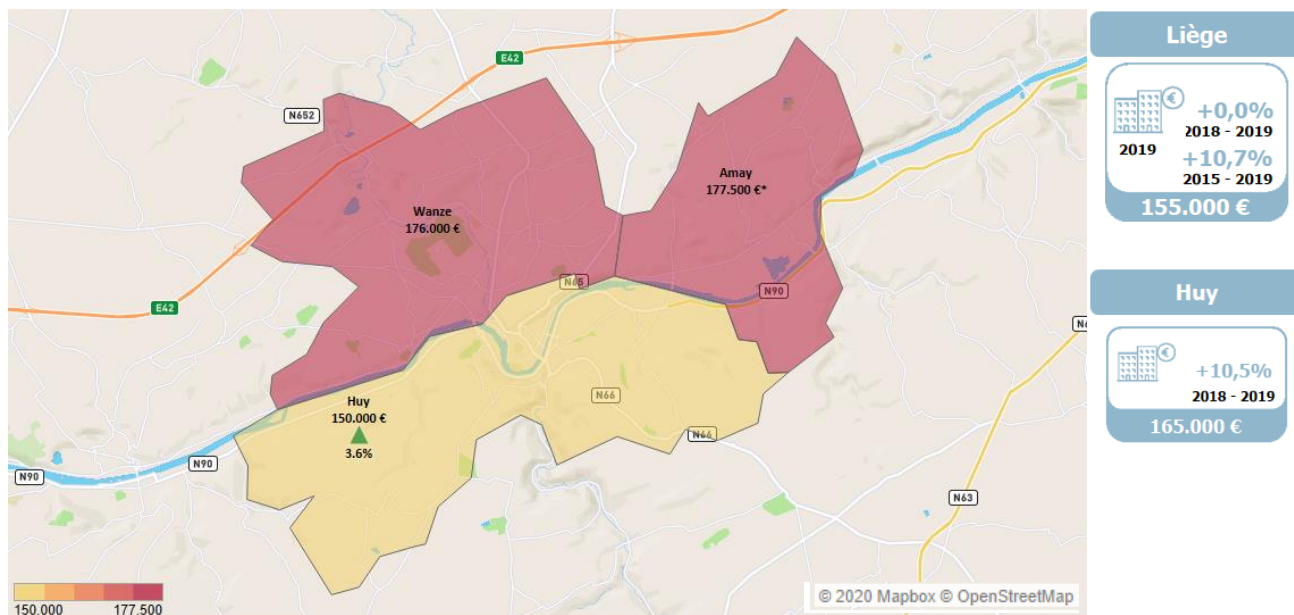
- Des différences de prix entre arrondissements moins importantes que pour les maisons subsistent au sein de la province de Liège. Les prix médians pour un appartement varient entre 150.000 EUR (arrondissement de Liège) et 180.000 EUR (arrondissement de Waremme), soit une différence de 30.000 EUR entre les deux.
- La province de Liège peut être divisée, sur base d'un critère de prix, en 2 zones :
 - À l'Ouest de la province, les arrondissements avec des prix médians de 165.000 EUR et 180.000 EUR : Huy et Waremme. Les prix de ces arrondissements sont influencés par la proximité avec la province du Brabant Wallon et la E411.
 - À l'Est de la province, les arrondissements avec des prix médians autour des 150.000 EUR : Liège et Verviers.
- Le prix des appartements de l'arrondissement de Waremme et de Huy sont les seuls qui soient égaux ou supérieurs au prix médian de la Wallonie (165.000 EUR).
- Une évolution soutenue des prix en 2019 dans l'arrondissement de Huy est à constater (+10,5%), soit l'évolution la plus importante sur ces 5 dernières années. La variation de prix des années précédentes était plus restreinte, allant de -0,4% à +6,1%.

VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE



- Le prix médian des communes donne un autre classement de prix que pour les arrondissements de la province de Liège. Les communes les plus chères sont situées dans l'arrondissement de Liège.
- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNES DE L'ARRONDISSEMENT DE HUY



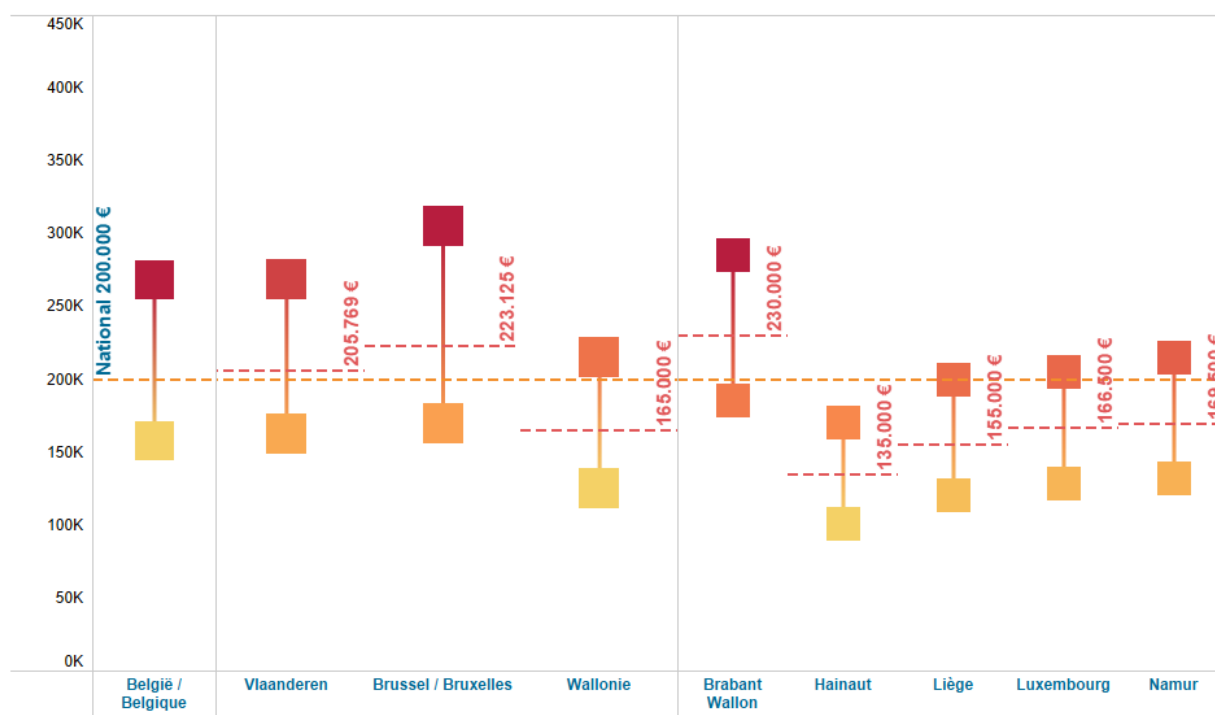
- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations devient trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement pour pouvoir donner une analyse correcte et fiable. C'est pourquoi certaines communes ne sont pas affichées.
- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations. Pour les communes de **Wanze** et **Amay**, nous ne donnons pas l'évolution de prix étant donné un nombre restreint d'observations en 2018.
- Les prix des appartements sur la rive gauche de la meuse, près de l'E42, sont les plus chers. Les communes de **Wanze** et de **Amay** affichent des prix médians supérieurs à la province et à l'arrondissement.
- Le prix médian d'un appartement dans la commune de **Huy** a augmenté de +3,6%, succédant une diminution de -9% en 2018 et redépasse ainsi le seuil des 150.000 EUR.

MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS – DÉFINITION

Pour rappel, nous avons introduit en plus du concept de la médiane, le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons sur les 50% des ventes centrées sur la médiane (l'observation au milieu).

Cette information nous renseigne quant à la dispersion des observations autour de la médiane.

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province de Liège par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.



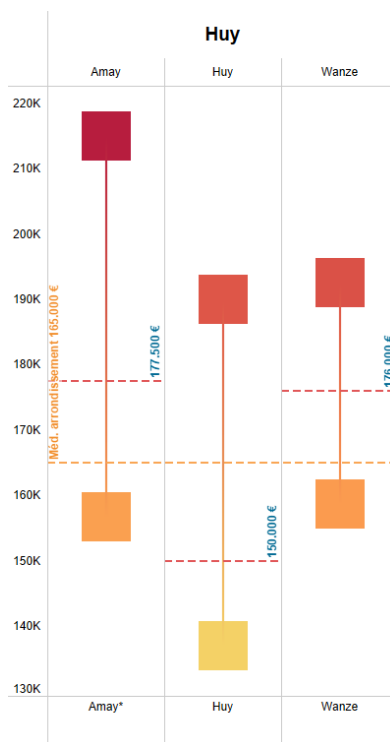
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province de Liège est de 155.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 120.000 EUR – 200.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en page 46.

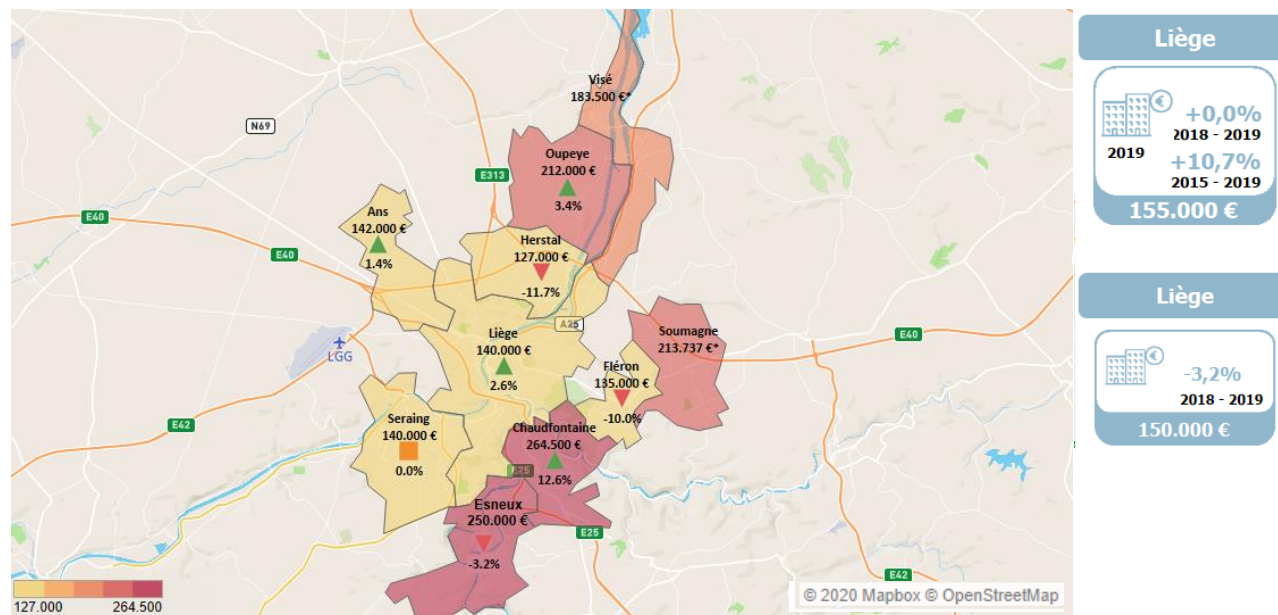
Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA PROVINCE DE LIÈGE



- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- L'IQR de la commune de **Huy** affiche une plus grande disparité du prix des appartements, le marché est plus hétérogène que dans la commune de **Wanze**. En effet, 50% des maisons ont été vendues entre 137.000 EUR et 190.000 à **Huy** et entre 158.750 EUR et 192.550 EUR à **Wanze**. La distance interquartile est donc plus importante à **Huy** (53.000 EUR) par rapport à **Wanze** (33.800 EUR). Étant donné le nombre restreint d'observations à **Wanze**, il est néanmoins nécessaire de nuancer l'intervalle de prix.

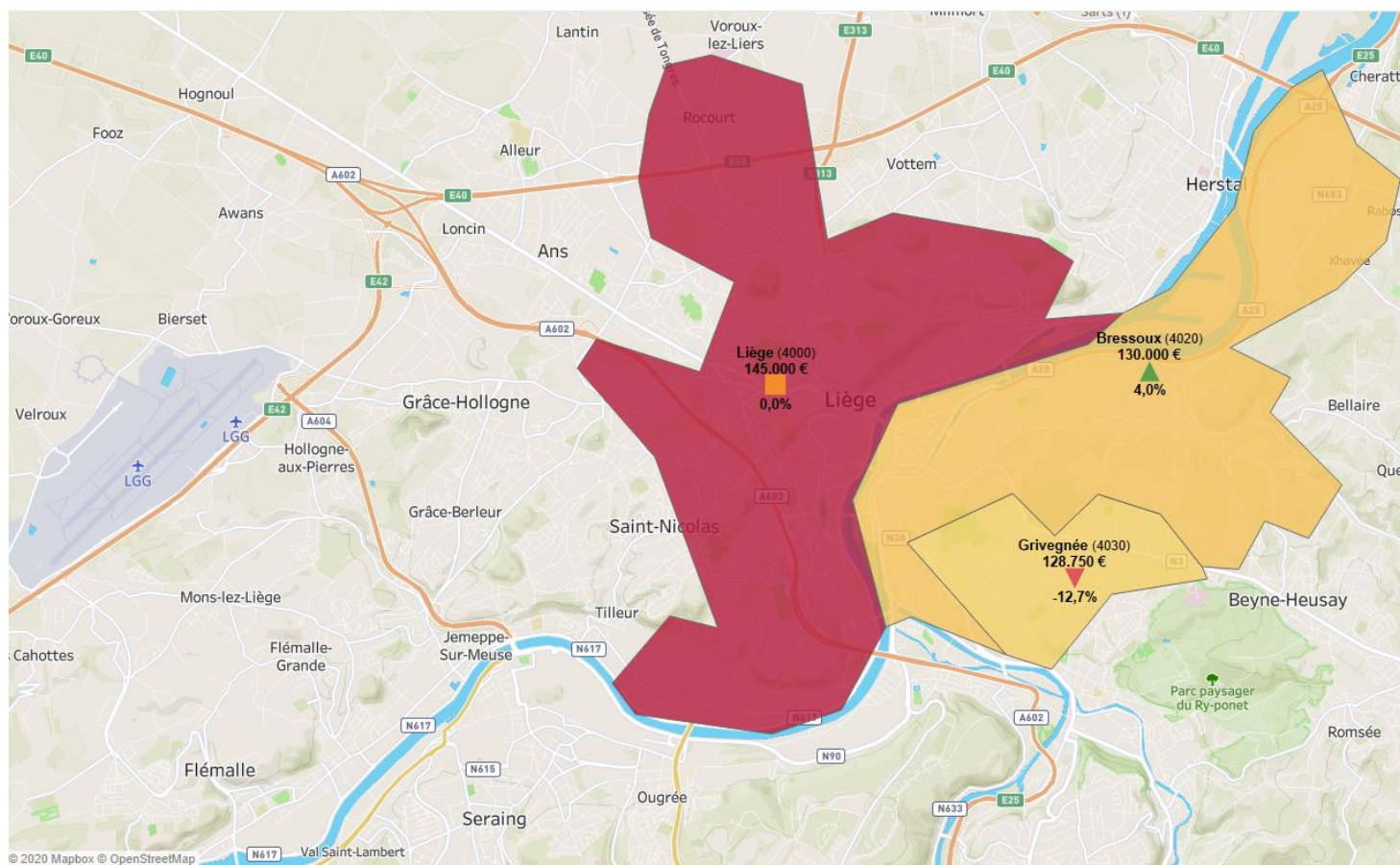
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNES DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE



- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Le prix médian des appartements varie au sein de l'arrondissement de Liège de 127.000 EUR (**Herstal**) à 265.000 EUR (**Chaufontaine**), soit une différence de 139.000 EUR entre les deux communes.
- L'arrondissement peut être divisé en 3 zones:
 - Au Sud-Est se situent les appartements les plus chers, dans les communes de **Chaufontaine** et de **Esneux**, avec un prix médian entre 250.000 EUR et 265.000 EUR. Les appartements à Chaufontaine sont les plus chers de la province et de Wallonie après les communes de Braine-l'Alleud et de Waterloo. Le prix médian y est déterminé par son entité communale Emourg, qui possède le plus grand marché d'appartements de la commune.
 - Les appartements situés dans les communes aux Nord-Est de l'arrondissement avec un prix médian de 183.000 EUR à 214.000 EUR : **Visé**, **Soumagne** et **Oupeye**.
 - Au centre de l'arrondissement, les communes de **Seraing**, **Ans**, **Herstal**, **Liège** et de **Fléron**, avec des prix médians entre 127.000 EUR et 142.000 EUR.
- Les prix médians des appartements dans certaines communes de l'arrondissement de Liège ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois :
 - Les appartements dans la commune de **Soumagne** dépassent les 200.000 EUR, et affichent un prix médian similaire au prix des appartements dans la commune de **Oupeye** (212.000 EUR).
 - Les appartements dans la commune de **Chaufontaine** affichent un prix médian supérieur à 260.000 EUR, dépassant fortement le prix médian de la province de Liège.

- Des évolutions importantes sont à constater dans certaines communes :
 - La commune de **Chaufontaine** (+12,6%) : le prix médian des appartements augmente pour la 2^e année consécutive, soit +57.000 EUR par rapport à 2017.
 - Les communes de **Herstal** (-12%) et de **Fléron** (-10,0%) : le marché des appartements est plutôt limité, de sorte que la médiane montre de fortes évolutions. L'année dernière, le prix médian a augmenté dans un même ordre de grandeur. L'évolution est à considérer dans un contexte de petit marché.
 - Dans la commune de **Liège**, le prix médian pour un appartement augmente de +2,6%. Le prix augmente constamment depuis le début de la collecte de nos données, à l'exception d'une stabilité en 2016 (0,0%). Dans aucune commune ou chef-lieu de province, nous n'observons un tel phénomène. À Liège, nous avons également constaté une évolution positive à long terme au niveau des ventes de maisons. Toutefois, malgré l'évolution positive continue, la croissance est trop limitée pour générer un quelconque rendement. Sur une période de 5 ans, la médiane passe de 130 000 EUR à 140 000 EUR, soit une augmentation de 7,7 %, juste assez pour compenser l'inflation sur cette période.

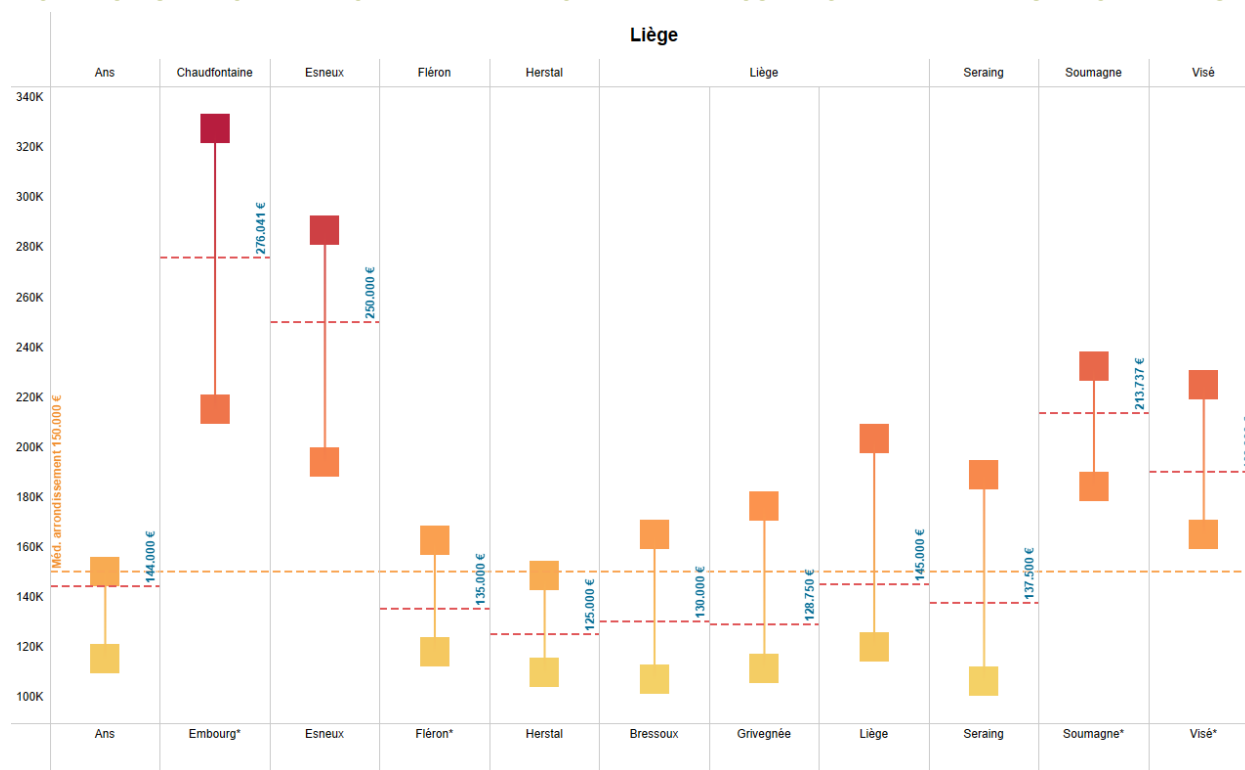
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNE DE LA VILLE DE LIÈGE



- Le prix médian d'un appartement varie très peu d'une entité communale à une autre au sein de la ville de Liège. Les prix médians vont de 128.000 EUR (à **Grivegnée**) à 145.000 EUR (à **Liège**), soit une différence de 16.000 EUR.
- La ville de Liège peut être divisée, sur base des prix, en 2 zones :
 - Sur la rive gauche de la Meuse, l'entité communale de **Liège** (4000) avec un prix médian de 145.000 EUR. Le prix plus élevé des appartements dans cette zone est resté stable en 2019.
 - Sur la rive droite de la Meuse, les entités communales de **Grivegnée** et **Bressoux** avec des prix médians de 128.750 EUR et 130.000 EUR. L'évolution du prix à **Bressoux** (+4,6%) atténue la forte diminution survenue en 2018 (-7,4%). En 2017, le prix dans les différentes entités communales de **Liège** était autour des 135.000 EUR. Deux ans plus tard, seulement la ville de **Liège** atteint un seuil de prix plus important (soit 145.000 EUR).
- L'évolution importante dans le quartier de **Grivegnée** est à nuancer étant donné le nombre restreint d'observations.

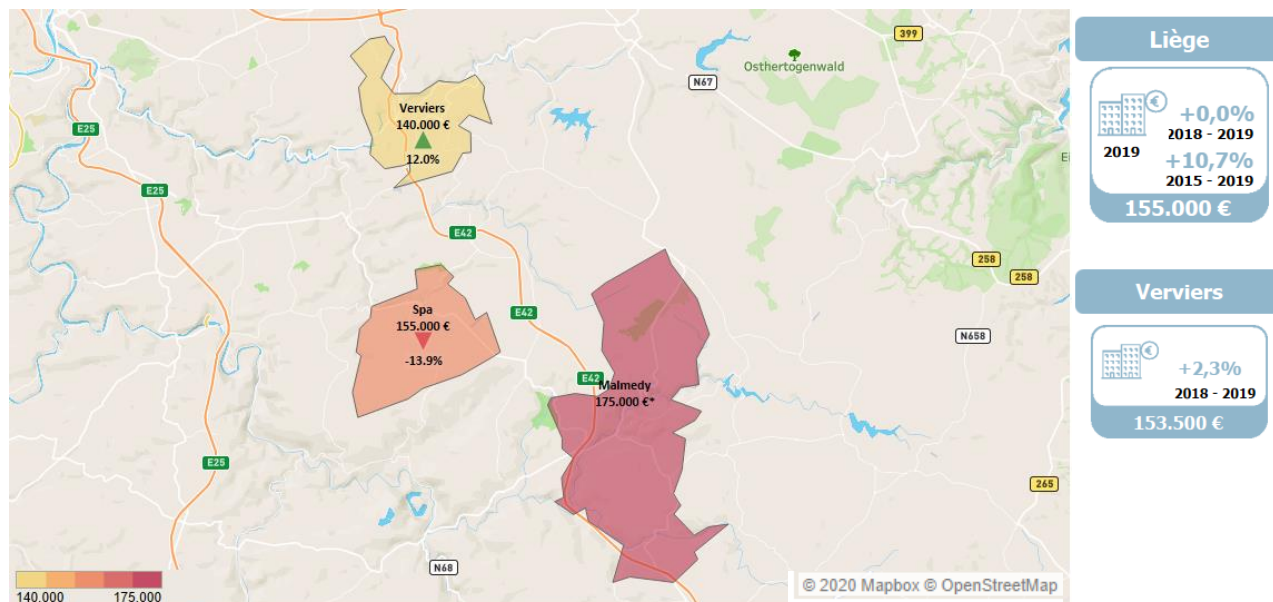


DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA PROVINCE DE LIÈGE



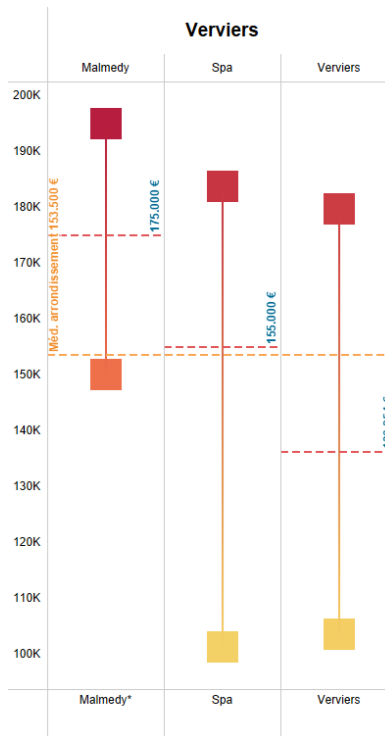
- À **Esneux**, la médiane est supérieure de 100 000 euros à celle du département. L'intervalle de prix de 50% autour de la médiane est également supérieur à ce prix médian. Au moins 75 % des appartements vendus l'ont été à un prix supérieur à ce prix (150 000 euros).
- La limite supérieure la plus élevée de l'intervalle de prix de 50 % autour de la médiane se trouve à **Esneux** (car l'IQR de **Embourg** est à nuancer). 25 % des appartements vendus à **Esneux** en 2019 avaient un prix supérieur à 287.000 EUR.
- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Le marché des appartements à **Ans** est très homogène, la distance interquartile est très petite (35.000 EUR). Cela indique un marché homogène avec peu de diversité entre les appartements vendus. Au moins 75 % des appartements vendus avaient un prix inférieur au prix médian de l'arrondissement.
- La commune de **Seraing** et les entités communales de **Liège** ont un prix médian inférieur à la médiane de l'arrondissement, mais présentent un écart plus important de l'intervalle de 50 %. Cela indique un marché des appartements hétérogène et plus diversifié.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNES DE L'ARRONDISSEMENT DE VERVIERS



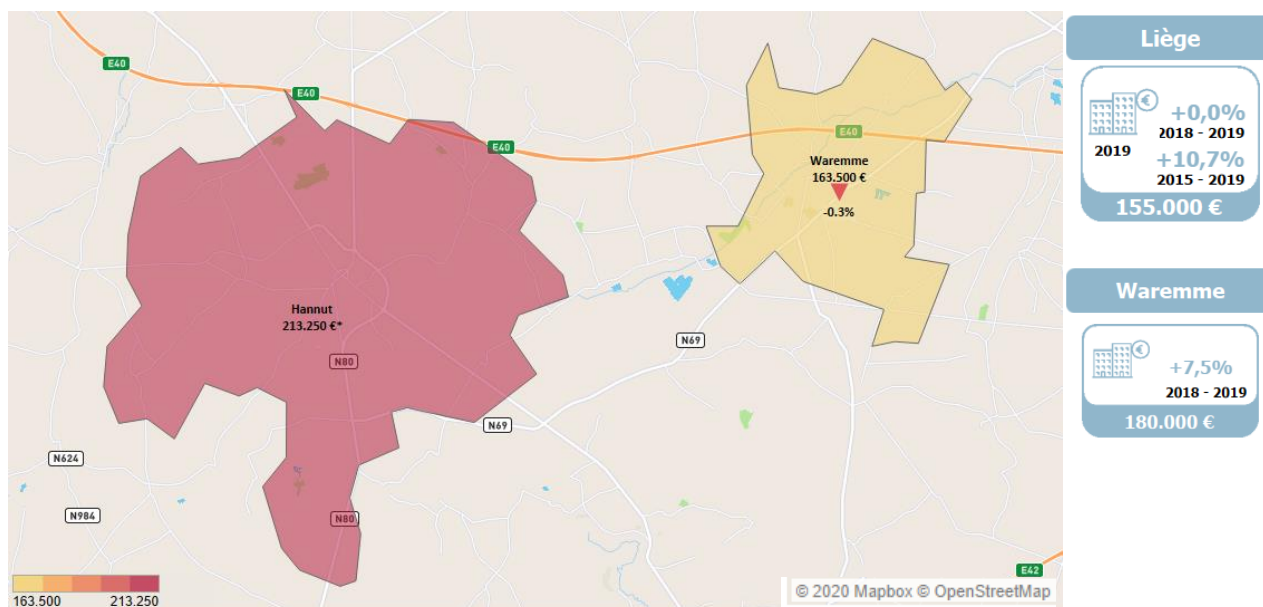
- La médiane de **Malmedy** doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Le prix médian des appartements dans la commune de **Verviers** a atteint un nouveau seuil pour la première fois, avec un prix de 140.000 EUR, soit une augmentation de +15.000 EUR par rapport à 2018. Ce nouveau seuil reste inférieur à celui de l'arrondissement et à celui de la province.
- La variation de prix d'une année à une autre à **Verviers** est influencée par un nombre plus important de ventes d'appartements vendus à un prix supérieur à 200.000 EUR en 2019.

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA PROVINCE DE VERVIERS



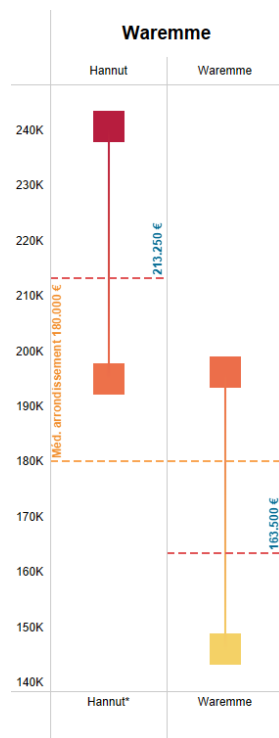
- La médiane de **Malmédyl** doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- L'IQR de la commune de **Spa** et de **Verviers** affichent une grande disparité du prix des appartements. Dans la commune de **Spa**, le prix médian se situe plus près de la borne supérieure (75%). La vente d'appartements à bas prix tirent la borne inférieure de l'IQR vers le bas.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNES DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME



- La médiane de **Hannut** doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Le prix médian d'un appartement à **Waremme** a peu évolué au fil des années. Le niveau des prix est proche de celui de 2015. Malgré la stabilité de prix, la médiane de l'arrondissement augmente de +7,5%. Cette médiane est tirée vers le haut par les appartements de **Hannut** et de **Remicourt**, mais le nombre d'observations dans ces communes est actuellement trop limité pour tirer des conclusions plus détaillées.

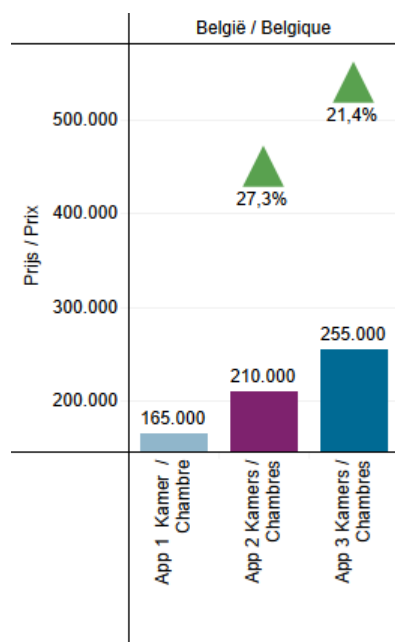
DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA PROVINCE DE WAREMME



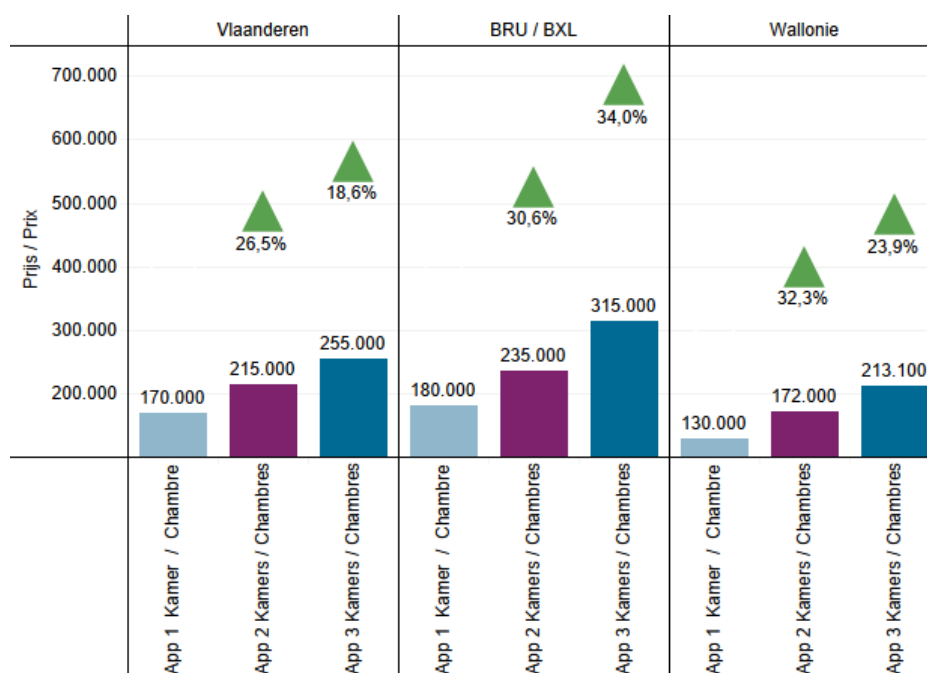
- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2018							2019							
		Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	
Huy	Amay															
	Huy															
	Wanze															
Liège	Ans															
	Chaufontaine															
	Esneux															
	Fiémalle															
	Fiéron															
	Herstal															
	Liège	Bressoux														
		Grivegnée														
		Liège														
	Saint-Nicolas															
	Seraing															
Soumagne																
Visé																
Verviers	Malmedy															
	Spa															
	Verviers															
Waremme	Hannut															
	Waremme															

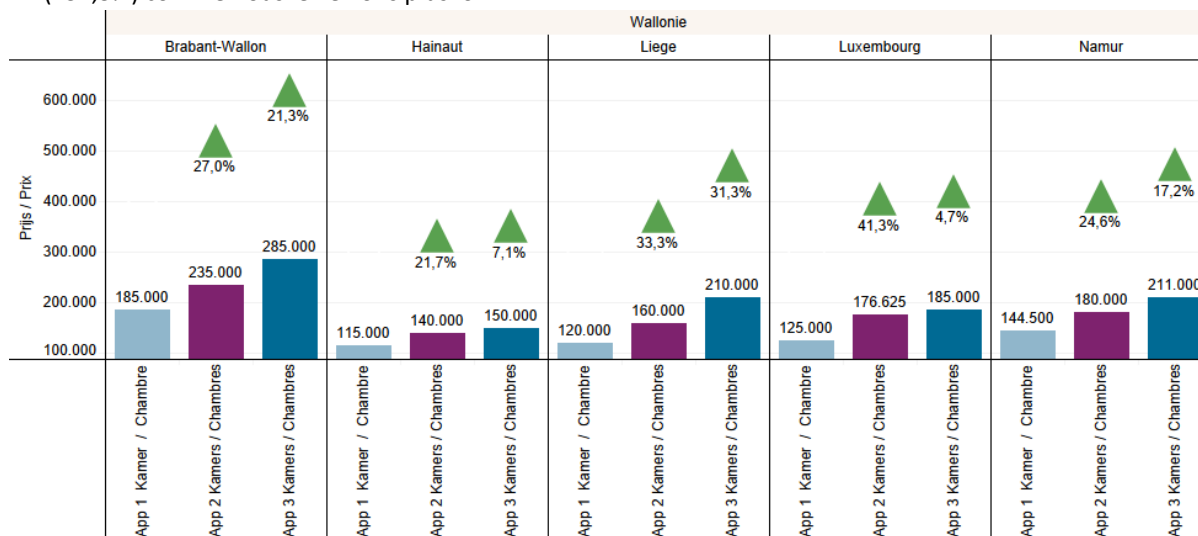
APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement de 1 et 2 chambres à coucher augmente de 5 % (respectivement +8.0000 et +10.000 EUR).
- Les deux catégories ont une croissance continue du prix médian. Sur une période de 5 ans, la médiane augmente de +14%.
- Le prix médian d'un appartement de 3 chambres à coucher baisse pour la première fois en 5 ans (-1,9 %). Par rapport à 2015, le prix augmente de +11%.
- Au niveau national, il faut compter un surplus de +27% du prix d'achat pour passer de 1 à 2 et de +21% pour passer d'un appartement de 2 à 3 chambres.



- Au niveau régional, les appartements à Bruxelles ont le prix médian le plus élevé pour chaque catégorie. Avec un prix médian de 315.000 EUR pour un appartement de 3 chambres à coucher, Bruxelles possède les appartements de ce type les plus chers du pays. Ce prix médian est supérieur de 60.000 EUR au prix médian national dans cette catégorie.
- Le supplément pour passer d'un appartement de 1 chambre à un appartement de 2 chambres varie de +26,5 % en Flandre à +32,3 % en Wallonie.

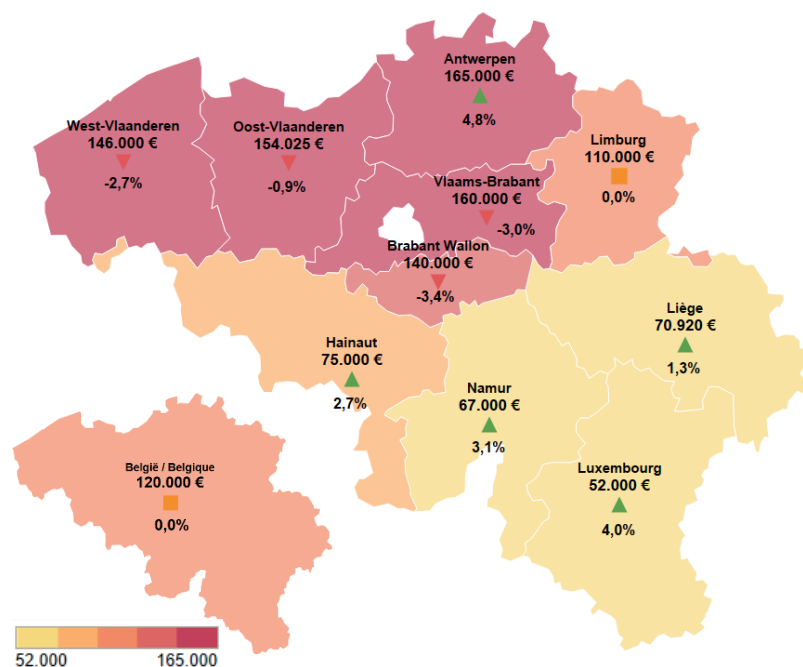
- Le budget supplémentaire à prévoir pour passer d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres varie de +18,6 % en Flandre à +34 % à Bruxelles.
- Le prix d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois le seuil des 230.000 EUR . Après une stabilisation l'année dernière, les appartements de 1 et 2 chambres à Bruxelles montrent une forte augmentation de leur prix médian (+8,4% et 8,8% respectivement).
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmente le plus dans les appartements d'une chambre à Bruxelles et en Wallonie (respectivement +20% et +18%).
- Le surplus à payer pour passer de 2 à 3 chambres est le plus élevé à Bruxelles (+34%) et en province de Liège (+31,3%) comme nous le verrons plus loin.



- Le prix médian des appartements par nombre de chambres est toujours le plus bas dans le Hainaut et le plus élevé dans le Brabant wallon.
- En province de Luxembourg, c'est le passage d'un appartement à une chambre à un appartement à deux chambres qui entraîne le supplément le plus élevé (+41,3 %). Dans la province du Hainaut, cette surtaxe est la plus faible en pourcentage (+21,7 %).
- Le passage d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres est le plus important en pourcentage dans la province de Liège (+31,3 %) et le plus faible dans la province de Luxembourg. Pour cette dernière, ce surplus devrait être nuancé car le nombre d'appartements de 3 chambres à coucher dans cette province est plutôt faible.
- Par rapport à l'année dernière, on constate en province wallonne principalement une augmentation du prix médian des appartements de 1 chambre. Seule la province de Liège fait exception (-0,8%).
- Pour les appartements de 2 chambres, la province de Luxembourg fait exception avec une augmentation des prix médians de +7,0%.
- Pour les appartements de 3 chambres, le Luxembourg est également la province qui fait exception. Le prix médian est corrigé, après une forte augmentation en 2017 et 2018, de -6,3%.
- Sur une période de 5 ans, ce sont principalement les appartements de 1 chambre qui rapportent le plus.

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.

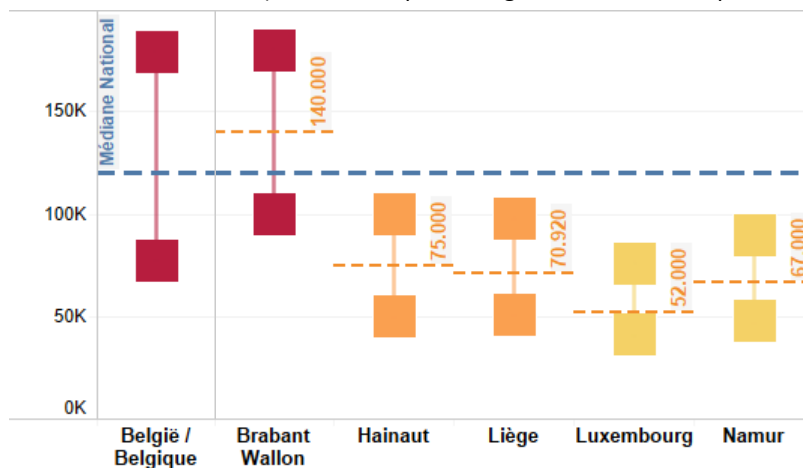


En raison de la disponibilité limitée de terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

➤ Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 120 000 €. Un prix stable par rapport à l'année dernière. Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2019 avaient un prix compris entre 77.500 EUR et 179.000 EUR.

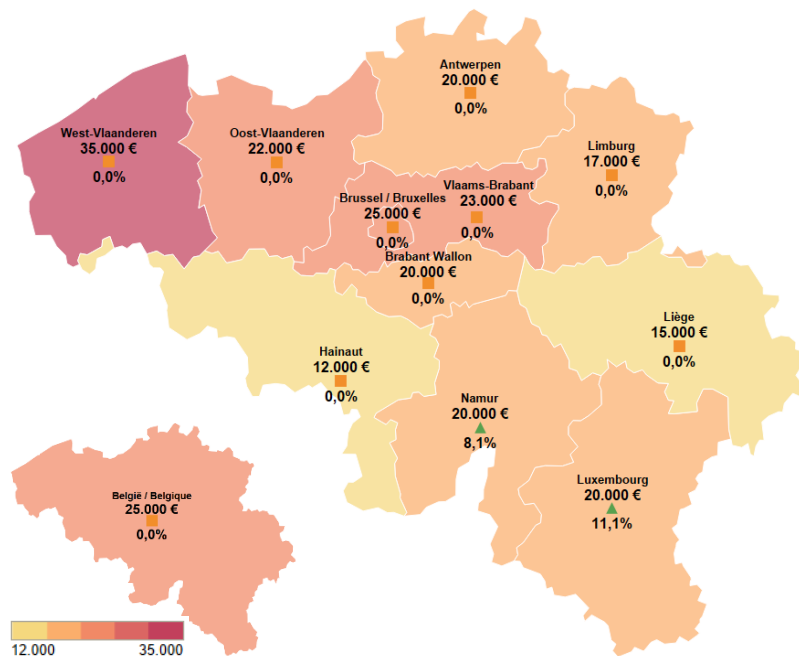
➤ En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 52.000 euros au Luxembourg et 140.000 euros en Brabant wallon.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en Brabant Wallon. Le prix médian y compense ainsi la forte croissance constatée l'année dernière (en 2018, le prix a augmenté de +6,9 % par rapport à 2017).
- Malgré la croissance dans les autres provinces wallonnes, ce n'est qu'en province de Liège que le prix médian atteint son niveau le plus élevé au fil des ans.
- À l'exception de la province du Brabant wallon, l'intervalle de 50 % des observations autour de la médiane est inférieur à la médiane de la Belgique. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2019 ont un prix inférieur à cette médiane (120 000 €).



	Mediaan / Médian	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brabant Wallon	140.000	100.000	180.000
Hainaut	75.000	50.000	100.000
Liège	70.920	50.910	97.583
Luxembourg	52.000	41.250	75.772
Namur	67.000	48.000	90.000
België / Belgique	120.000	77.500	179.000

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

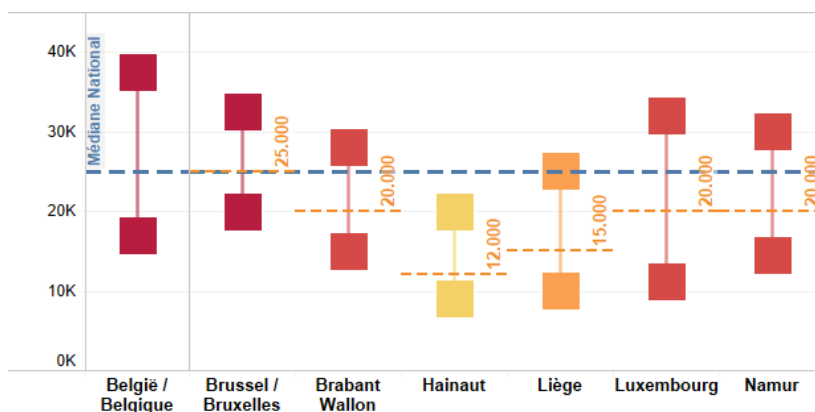


Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts.

Les cartes présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.

➤ 50 % des garages vendus en Belgique en 2019 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Sur base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 17.000 EUR et 25% ont un prix supérieur à 37.500 EUR.

- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un garage reste stable dans tout le pays. Seules les provinces de Namur et le Luxembourg font exception. Le prix médian y augmente de 1.500 EUR et 2.000 EUR respectivement.
- La Région de Bruxelles-Capitale a le même prix médian qu'au niveau national. Cependant, la dispersion est plus faible. 50 % des garages de cette région ont un prix compris entre 20.000 et 32.500 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 12.000 EUR et un IQR compris entre 9.000 et 20.000 EUR, les garages sont les moins chers en province de Hainaut.



	Mediaan / Median	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	25.000	20.000	32.500
Brabant Wallon	20.000	15.000	28.000
Hainaut	12.000	9.000	20.000
Liège	15.000	10.000	25.000
Luxembourg	20.000	11.250	32.035
Namur	20.000	14.500	30.000
België / Belgique	25.000	17.000	37.500

➤ En province du Luxembourg, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2019 avaient un prix compris entre 11.250 et 32.035 EUR. Cette grande diversification du marché immobilier est fortement influencée par la proximité du Grand-Duché de Luxembourg.