

Semaine de l'immobilier



notaire.be

# Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2020

PROVINCE DE LIÈGE

25 Février 2021

Compagnie des notaires de la province de Liège

**CONTENU**

Introduction	<b>4</b>
Réformes législatives 2020	<b>5</b>
Macro-économique TODO	<b>9</b>
Activité immobilière	<b>11</b>
Activité immobilière – Analyse nationale	11
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle	12
Maisons	<b>13</b>
Maisons – prix médian en 2020	13
Maisons - Zoom sur la province de Liège	16
Prix médian des maisons en province de Liège	16
Prix médian des maisons par arrondissement	17
Vue d’ensemble niveau commune	19
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Huy	20
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	21
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Huy	23
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Liège	24
Prix médian des maisons sur Liège et ses entités communales	26
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Liège	27
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Verviers	28
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Verviers	30
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Waremme	31
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Verviers	32
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	33
Appartements	<b>35</b>
Appartements – prix médian en 2020	35
Appartements - Zoom sur la province de Liège	40
Prix médian des appartements en province de Liège	40
Prix médian des appartements par arrondissement	40

Vue d'ensemble niveau commune	41
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Huy	42
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	42
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Huy	43
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Liège	44
Prix médian des appartements par entité communale de la ville de Liège	45
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Liège	46
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Verviers	47
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Verviers	47
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Waremme	48
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Waremme	48
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale	49
Appartements - par nombre de chambres	50
Prix médian des terrains à bâtir	53
Prix médian des garages	54

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2021 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2020 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.

**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.**

Comme la majeure partie des secteurs de l'économie, le marché immobilier 2020 a été fortement marqué par la crise du coronavirus.

Durant le premier confinement, entre mi-mars et mi-mai, les visites immobilières sont interdites. Seuls certains actes peuvent être passés dans les études notariales pour urgence sanitaire, financière ou judiciaire. C'est ainsi notamment que les compromis de vente ne peuvent alors plus être signés physiquement dans une étude notariale.

Début novembre, les visites immobilières sont de nouveau interdites. Le 17 novembre, la situation change : les visites sont autorisées sous une condition stricte. L'acheteur potentiel est autorisé à visiter un bien pour autant qu'il soit seul dans le bien sans présence ni du notaire ni de l'agent immobilier, ni des habitants.

Ces mesures légales ont alors des conséquences directes sur le marché immobilier.

**Des mesures de soutien provisoires ont été prises par les autorités pour aider les Belges durant cette période. Voici certaines d'entre elles :**

- Mesures fédérales :
  - certains ménages belges, en difficulté pour rembourser leur crédit hypothécaire, ont pu bénéficier d'un report de paiement sous certaines conditions ;
  - les citoyens ont également pu bénéficier d'un délai supplémentaire pour payer leur précompte immobilier.
- Mesures régionales :
  - prolongement de l'avantage fiscal « bonus logement » durant les mois supplémentaires accordés pour rembourser le crédit hypothécaire (voir supra) ;
  - un prêt à taux zéro a été mis en place via la Société wallonne du crédit social (SWCS) pour les personnes ayant du mal à payer leurs loyers.

D'autres changements législatifs, sans lien avec le coronavirus, sont également entrés en vigueur en 2020.

## Principales réformes

### 1. Réforme fédérale

#### Achat scindé

L'achat scindé est une technique courante de planification successorale. Celle-ci consiste à scinder un achat immobilier, notamment entre enfants et parents. Généralement, l'usufruit pour les parents, la nue-propriété pour les enfants. Les usufruitiers peuvent habiter le bien, le gérer et percevoir les loyers en cas de location. Les nus-propriétaires ont la certitude que, lors du décès de leurs parents, la pleine propriété leur reviendra automatiquement. Cette technique est

souvent utilisée lors d'une planification successorale car elle permet d'éviter de payer des droits de succession sur la valeur de ce bien.

A la demande de l'administration, au moment du décès des parents, les enfants devront prouver qu'ils ont acheté la nue-propiété avec leurs propres fonds (ou qu'ils ont contracté un prêt qu'ils remboursent eux-mêmes). Comme, souvent, les enfants ne disposent pas de liquidités suffisantes, il est fréquent que les parents réalisent une donation à leur profit.

Il s'avère que, dans cette hypothèse, l'administration fiscale fédérale a apporté des précisions plus contraignantes.

Pour les achats réalisés depuis le 1er août 2020, dans le cas du paiement d'une garantie (acompte), il est requis non seulement que la donation ait été réalisée avant le compromis, mais également que les enfants puissent justifier de la réception de l'argent sur leur compte avant ce compromis. À défaut, l'administration ne reconnaîtra pas que les enfants aient payé avec leurs propres fonds. Au décès donc, l'administration imposera des droits de succession sur la valeur totale du bien.

Enfin, précisons que, en cas de versement d'une garantie (acompte) lors du compromis, si la donation est réalisée par acte authentique, celle-ci doit se dérouler avant la signature de ce compromis de vente.

## **2. Réformes régionales**

### **Bail à ferme**

La législation relative au bail à ferme a été revue en Wallonie. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les baux à ferme doivent par exemple être constatés par écrit. Les reconductions de bail ainsi que les modifications importantes doivent l'être également.

Afin de protéger tant le bailleur que le preneur, la réforme rend l'état des lieux obligatoire. Cet état des lieux doit être annexé aux contrats de bail.

Avant la réforme, il existait trois types de baux : le bail ordinaire de minimum 9 ans, le bail de longue durée (27 ans minimum) et le bail de carrière, dont la période correspond à la différence entre le moment où le preneur atteint l'âge légal de la pension et son âge à l'entrée en vigueur du bail à ferme. Cette période doit être au minimum de 27 ans.

Désormais, il n'existe plus que deux types de baux : le bail de courte durée de maximum 5 ans et le bail de fin de carrière, dont la période correspond à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du bail. Ce bail ne peut être conclu qu'à l'échéance d'un autre bail, à l'exception d'un bail de courte durée.

### **Fin du régime fiscal favorable pour les ventes en viager en Wallonie.**

Le gouvernement wallon a décidé de supprimer depuis le 1er janvier 2020 le régime fiscal favorable aux ventes en viager. Depuis le 1er janvier 2018, un taux réduit de 6 % s'appliquait pour les droits d'enregistrement, au lieu du taux normal de 12,5%. De même, en cas de vente en viager de la nue-propiété moyennant réserve d'usufruit, la base imposable minimale était réduite à un pourcentage de la valeur vénale de la pleine propriété selon la durée maximale de la rente. Ces deux dispositions ont été abrogées.

## CONTACTEZ UN NOTAIRE LE PLUS TÔT POSSIBLE

Il paraît particulièrement important de rappeler qu'il convient de contacter un notaire dès que possible, à partir du moment où vous décidez de vendre un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements urbanistiques, informations du syndic pour un bien en copropriété, pollution du sol, etc.

Ces formalités peuvent prendre du temps, non seulement pour faire le point et rassembler les documents nécessaires mais également en raison du délai de réponse de certaines administrations.

Plus vous tardez à contacter votre notaire, plus vous risquez de voir augmenter le délai nécessaire à la vente.

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 ou vérifié avec rigueur 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 compliquées.

## 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 solliciter un conseil ou passer un acte. Le notaire occupe un rôle particulier dans le marché immobilier. Parmi la multitude d'acteurs présents sur le marché (organismes bancaires, agents immobiliers, géomètres-experts, etc.), le législateur confie au notaire 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 et de prévention des conflits éventuels.

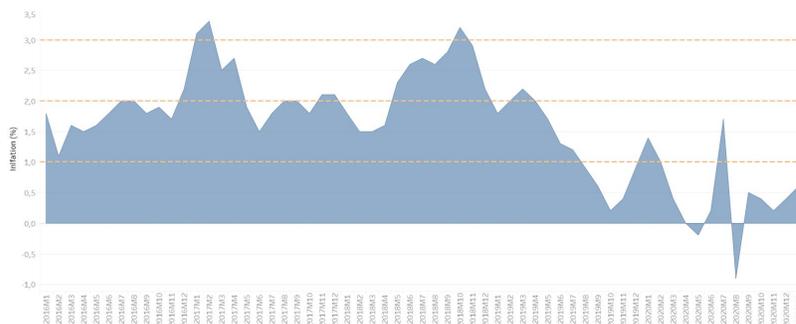
L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance, sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à ce que les citoyens soient bien informés concernant l'engagement, qu'ils s'apprêtent à signer, et 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](http://www.notaire.be/nouveautes/publications)) nos infoches illustrées sur de nombreuses thématiques : les frais payés chez le notaire, la donation, usufruit et nue-propriété, la clause d'accroissement, la procuration numérique, le divorce par consentement mutuel, la check-list en cas de déménagement, etc.

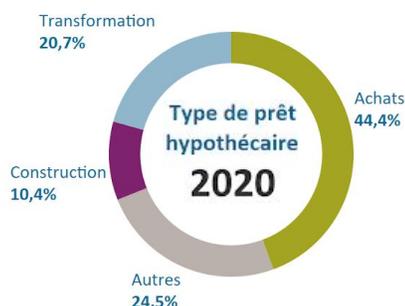
Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant. Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de notre site web, régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.



Source : BNB



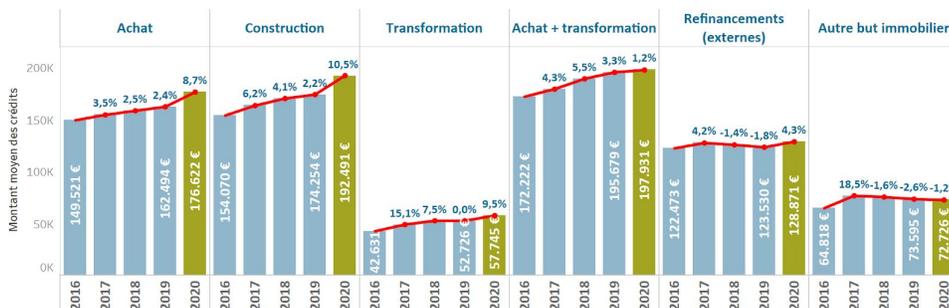
L'inflation belge (indice IPCH) est passée sous les 1% à partir de mars 2020, à l'exception du mois du juillet où elle est montée à 1,7%. Elle a atteint son niveau le plus bas de 2020 en août (-0.9%).



Les crédits hypothécaires pour un achat ont diminué en 2020 (-26,8%), pour la première fois depuis 2016. Ce genre de crédits représente la plus grande part dans les types de prêt hypothécaire (44,4%). De même, les crédits pour une construction ont diminué en 2020 de -34,4%. Les nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une décroissance durant l'année 2020 (de respectivement -9,1% et -14,4%). Le nombre de crédits pour une rénovation a diminué (-18,3%), tandis que le nombre de crédits pour les refinancements est le seul à avoir augmenté cette année (+6,5%). La diminution de l'ensemble des crédits hypothécaires est de -21,28% en 2020 (271.234).



Source : Union Professionnelle du Crédit



Les montants moyens empruntés en 2020 augmentent de +5,4% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat, la construction et pour la transformation augmentent respectivement de +8,7%, +10,5% et +9,5%.



Les crédits hypothécaires à taux fixes restent en 2020 le premier choix du citoyen dans près de 83% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en diminution depuis 2016 (-12,8%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variables du type 5-5-5 ou 10-5-5.



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'intérêts sont restés inférieurs à 1,7% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,69% en janvier à 1,37% en décembre 2019 (niveau le plus bas).

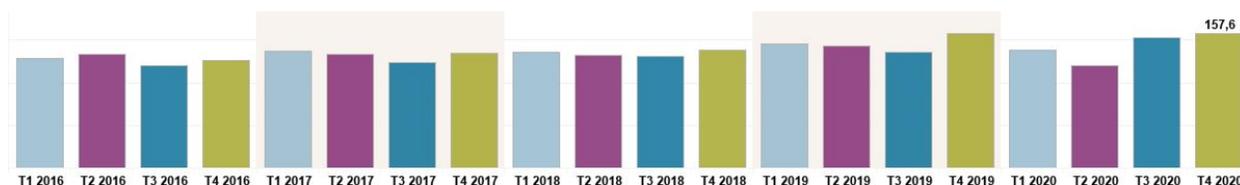
## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

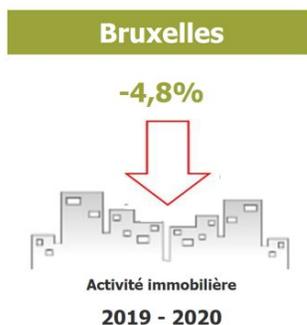
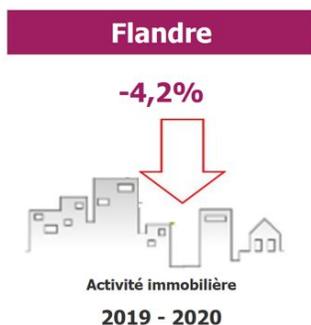
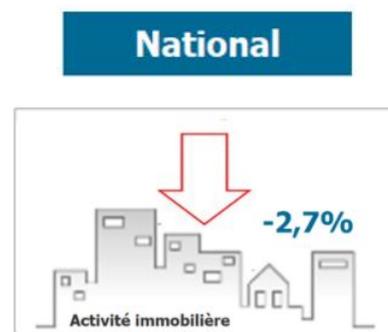
### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE — ANALYSE NATIONALE

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, nous avons mesuré la deuxième activité la plus élevée depuis l'existence de notre baromètre. Seul le quatrième trimestre de l'année dernière a été légèrement meilleur. À l'époque, l'activité était en hausse de +0,5 % (suite à l'annonce de la suppression de la prime au logement en Flandre).

Par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, l'activité a augmenté de +3,4 %.



Sur l'ensemble de l'année 2020, le nombre de transactions immobilières a finalement été inférieur de -2,7% à celui de 2019.

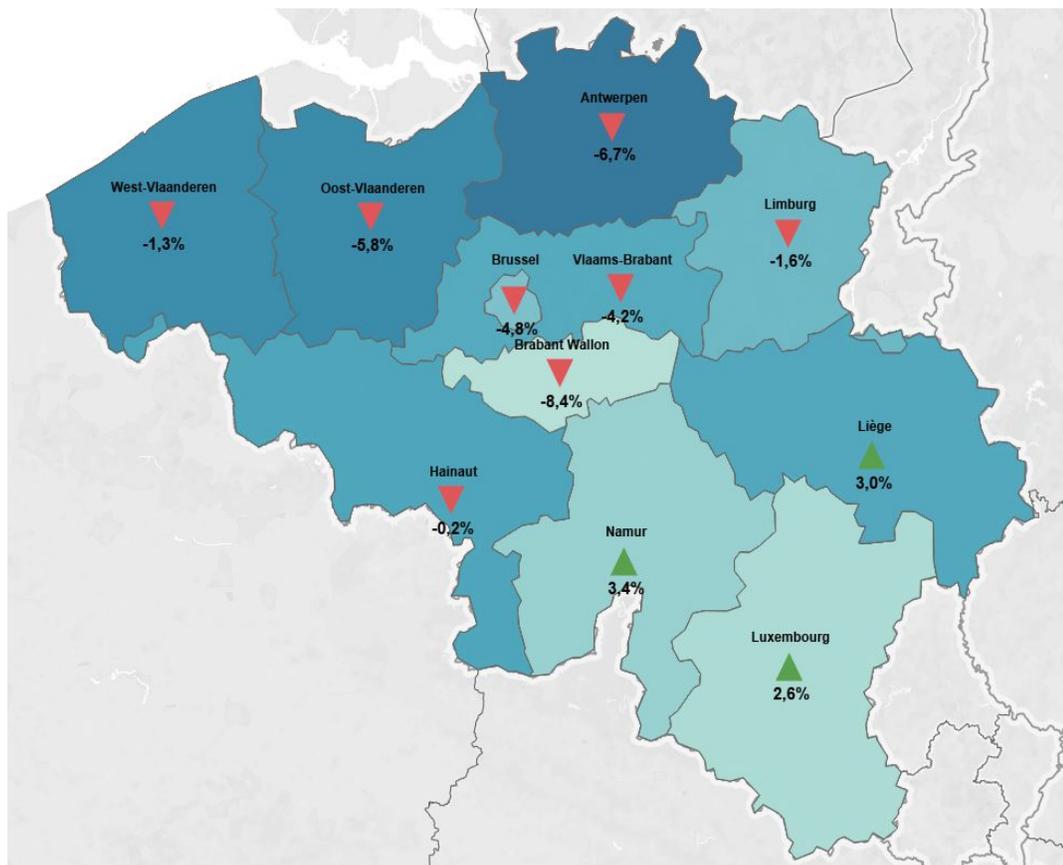


- Au niveau régional, le marché de l'immobilier a évolué de manière très différente. Alors qu'en Flandre et en Wallonie, le marché immobilier a déjà montré une nette reprise en juin, le marché immobilier de la Région bruxelloise n'a pas pu se redresser pendant les mois d'été.

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Comparons, ensuite, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2020 à celle de 2019. 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.



Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2019-2020

Lorsque l'on compare l'activité immobilière de toute l'année 2020 à celle de 2019, nous remarquons que le nombre de transactions immobilières a diminué (entre -1,3% et -7%) par rapport à l'année précédente dans toutes les provinces flamandes et en Région bruxelloise.

En Wallonie, l'activité a augmenté d'environ +3% en province de Namur, de Liège et de Luxembourg. En Hainaut, l'activité est restée stable et en Brabant wallon elle a diminué de -8,4%.

## 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 :

- o Les immeubles de rapport ;
- o Les fermes,
- o Les villas de luxe.

Pour le marché immobilier 2020, 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 2020 est de 250.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2020 sous les 250.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser le marché de l'immobilier au travers de ce prix médian 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.

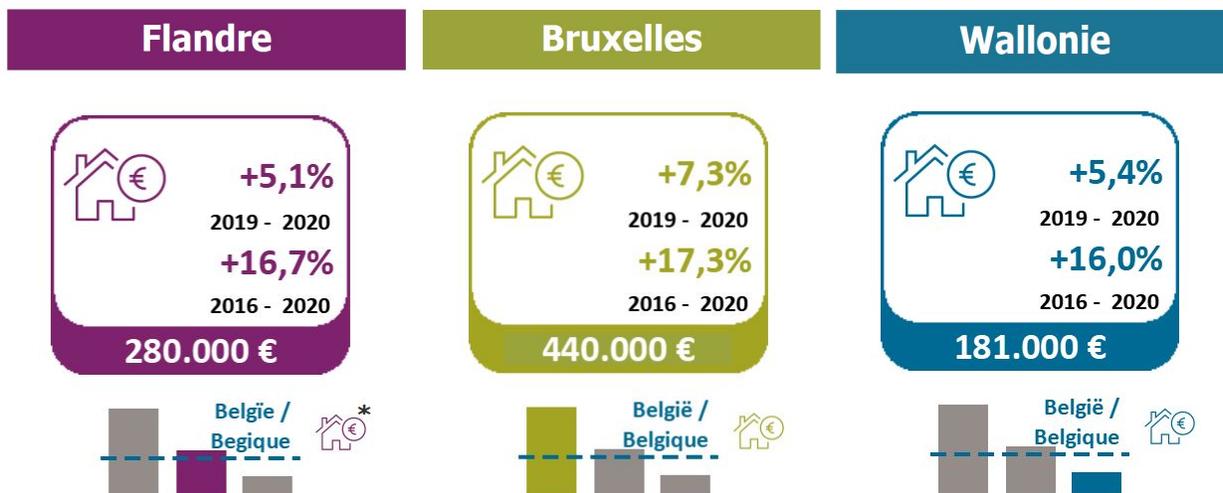
## MAISONS — PRIX MÉDIAN EN 2020

En 2020, le prix médian d'une maison résidentielle était de 250.000 EUR, soit une croissance de +4,2 % par rapport à l'année précédente.



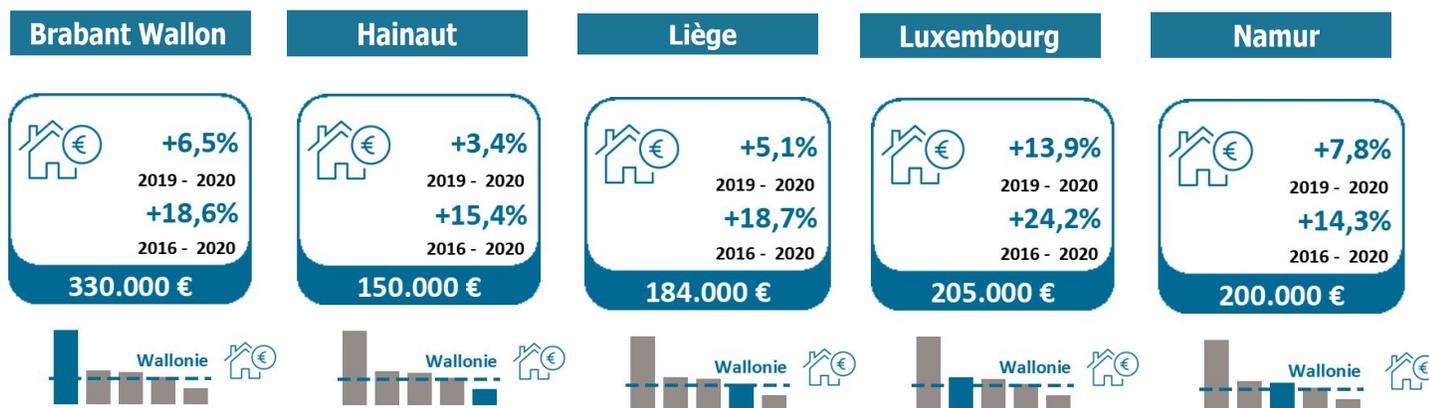
- Le prix médian le plus élevé jamais atteint en Belgique,
- Pour la 6ème année consécutive, une évolution de plus de +4%,
- Après inflation, le prix médian a augmenté de 9.000 EUR (+3,8 %) par rapport à l'année dernière (voir tableau ci-dessous),

Prix	250.000 €
Évolution sur 1 an	4,2%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	3,8%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	9.000 €
Évolution sur 5 ans	19,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	12,7%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	27.000 €



	Vlaanderen	Brussel / Bruxelles	Wallonie
Prix	280.000 €	440.000 €	181.000 €
Évolution sur 1 an	5,1%	7,3%	5,4%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	14.000 €	30.000 €	9.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	4,7%	6,9%	5,0%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	12.000 €	28.000 €	9.000 €
Évolution sur 5 ans	16,7%	17,3%	16,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €	65.000 €	25.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	10,4%	11,0%	9,7%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	25.000 €	41.000 €	15.000 €

- Les augmentations significatives que nous constatons au niveau national sont également visibles dans chacune des régions. Il s'agit des plus fortes croissances de ces cinq dernières années
- La Région bruxelloise, la région où les prix des logements sont les plus élevés, est la région où la hausse des prix est la plus forte (+7,3%). La médiane y est de +190.000 EUR supérieure à la médiane nationale (soit +76%).
- La Wallonie a le prix médian le plus bas au niveau régional. La médiane est de 69.000 EUR inférieure à la médiane nationale (soit -27,6 %).
- En 2020, une maison coûte :
  - environ 180.000 EUR en Wallonie
  - 280.000 EUR en Flandre
  - 440.000 EUR à Bruxelles
- Sur une période de 5 ans, les prix des logements augmentent le plus à Bruxelles (+17,3 %) suivis de près par la Flandre et la Wallonie pour lesquelles les augmentations sont de +16,7% et +16%. Après inflation, cela représente une augmentation respective de +11 % à Bruxelles, +10,4% en Flandre et +9,7 % en Wallonie.
- En termes absolus et en tenant compte de l'inflation, depuis 2016, l'acheteur paie 41.000 EUR de plus à Bruxelles, 25.000 EUR de plus en Flandre et 15.000 EUR de plus en Wallonie.



	Brabant Wallon	Hainaut	Wallonie Liège	Wallonie Luxembourg	Wallonie Namur
Prix	330.000 €	150.000 €	184.000 €	205.000 €	200.000 €
Évolution sur 1 an	6,5%	3,4%	5,1%	13,9%	7,8%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	20.000 €	5.000 €	9.000 €	25.000 €	14.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	6,1%	3,0%	4,7%	13,5%	7,4%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	19.000 €	4.000 €	8.000 €	24.000 €	14.000 €
Évolution sur 5 ans	18,6%	15,4%	18,7%	24,2%	14,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	52.000 €	20.000 €	29.000 €	40.000 €	25.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	12,3%	9,1%	12,4%	17,9%	8,0%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	34.000 €	12.000 €	19.000 €	30.000 €	14.000 €

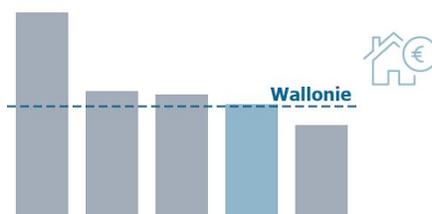
- Le prix médian d'une maison au niveau provincial varie entre 150.000 EUR en province de Hainaut et 330.000 EUR en Brabant wallon.
- À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale (250.000 EUR). De plus, seul le prix médian d'une maison en province du Hainaut (150.000 EUR) est inférieur à la médiane régionale (-31.000 EUR de moins)..
- Le prix d'une maison en Brabant Wallon est +32 % plus élevé que la médiane nationale et +82 % plus élevé que la médiane de sa région. Il s'agit de la deuxième province du pays avec la médiane la plus élevée après Bruxelles et à égalité avec le Brabant Flamand.
- En province du Luxembourg et de Namur, les médianes dépassent pour la première fois les 200.000 EUR. Dans le Hainaut, elle atteint pour la première fois les 150.000 EUR.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian augmente dans chaque province. Dans le Hainaut, la croissance est limitée à +3,4%. C'est la plus faible hausse du pays. En tenant compte de l'inflation, cela représente une croissance nominale de 4.000 EUR (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les maisons en province du Luxembourg affichent la plus forte évolution du pays (+13,9% par rapport à 2019). En raison de cette forte croissance, cette province prend la place de Namur et devient à nouveau la deuxième province la plus chère de Wallonie.
- En province du Luxembourg, une maison coûte aujourd'hui +24.000 EUR de plus que l'année dernière. Il s'agit de la plus forte augmentation en valeur absolue en un an en Belgique, après Bruxelles.

- Les augmentations de prix en 2020 sont les plus fortes augmentations annuelles depuis 2016 en province de Luxembourg, de Namur et en Brabant Wallon.
- Augmentation constante sur un horizon de 5 ans sur l'ensemble des provinces wallonnes (à l'exception de la stabilité en province de Luxembourg en 2018 et à Namur en 2017).
- Sur une période de 5 ans, le prix médian des maisons augmentant le plus en Belgique est celui de la province du Luxembourg (+24,2%). En 2016, 50 % des maisons y étaient encore vendues à moins de 165.000 EUR. En 2020, ce prix médian a augmenté de 40.000 EUR.
- Les provinces du Hainaut et de Namur ont connu la plus faible croissance depuis 2016, soit respectivement +15,4% et +14,3%. En tenant compte de l'inflation, le rendement est limité à, respectivement, +9,1% et +8,0% sur une période de 5 ans (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les différences d'augmentation des prix pour les catégories de prix ont été étudiées pour les différents segments IQR<sup>1</sup>. Nous comparons ainsi les différences de prix entre les maisons bon marché, moyennes et chères. De cette façon, c'est frappant de constater qu'en Flandre, l'augmentation des prix de l'immobilier est plus forte dans les segments de prix élevés que dans les maisons moins chères.
- Comme mentionné ci-dessus, l'augmentation du prix médian au Luxembourg est très élevée (+13,9 %). Cependant, il y a une grande différence entre les maisons de plus de 280.000 EUR et celles de moins de 150.000 EUR. Celles-ci augmentent respectivement de +12% et +20%.
- À Liège, les maisons les moins chères sont aussi celles qui ont le plus augmenté. La catégorie de prix la plus basse (maisons de moins de 137.875 EUR) y a également connu une hausse plus importante (+10%) que les autres catégories de prix.

---

<sup>1</sup> Voir section Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition (p21)

PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DE LIÈGE



Inflation 2019 - 2020 : **0,4%**  
 Inflation 2016 - 2020 : **6,3%**

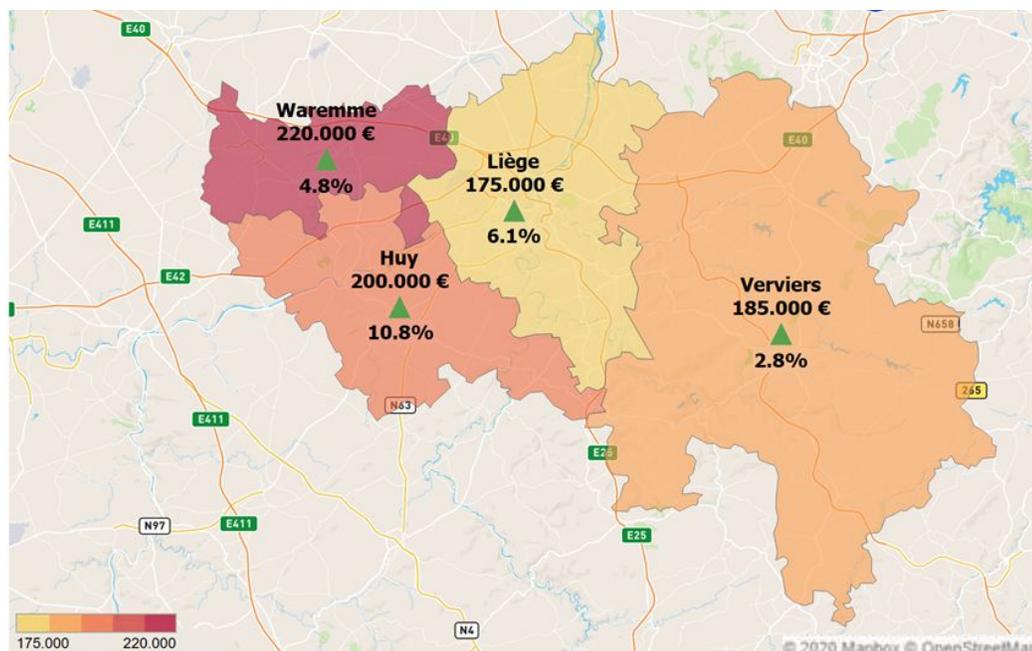
- En 2020, le prix médian d'une maison en province de Liège dépasse pour la première fois les 180.000 EUR.
- Cette province est la deuxième province la moins chère de Belgique, après le Hainaut.
- L'évolution du prix médian en 2020 en province de Liège (+5,1%) est la deuxième plus faible au niveau provincial en Wallonie (après le Hainaut).

- Le prix médian des maisons en province de Liège a connu sur les 5 dernières années des augmentations continues. Il en va de même pour les autres provinces wallonnes, si on omet la stabilité en 2017 en province de Namur et en 2018 en province du Luxembourg. La province de Liège enregistre en 2020 la deuxième évolution la plus importante de son prix médian sur un horizon de 5 ans, donnant un des meilleurs rendements pour une maison en Belgique.
- La part de marché des maisons en province de Liège est une des moins importantes de Wallonie avec 83,4%, juste après le Brabant Wallon (81%). La part de marché des maisons en Belgique reste très importante par rapport aux appartements, à l'exception de la Région de Bruxelles-capitale pour laquelle la part de marché est de 37,2% pour les appartements.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

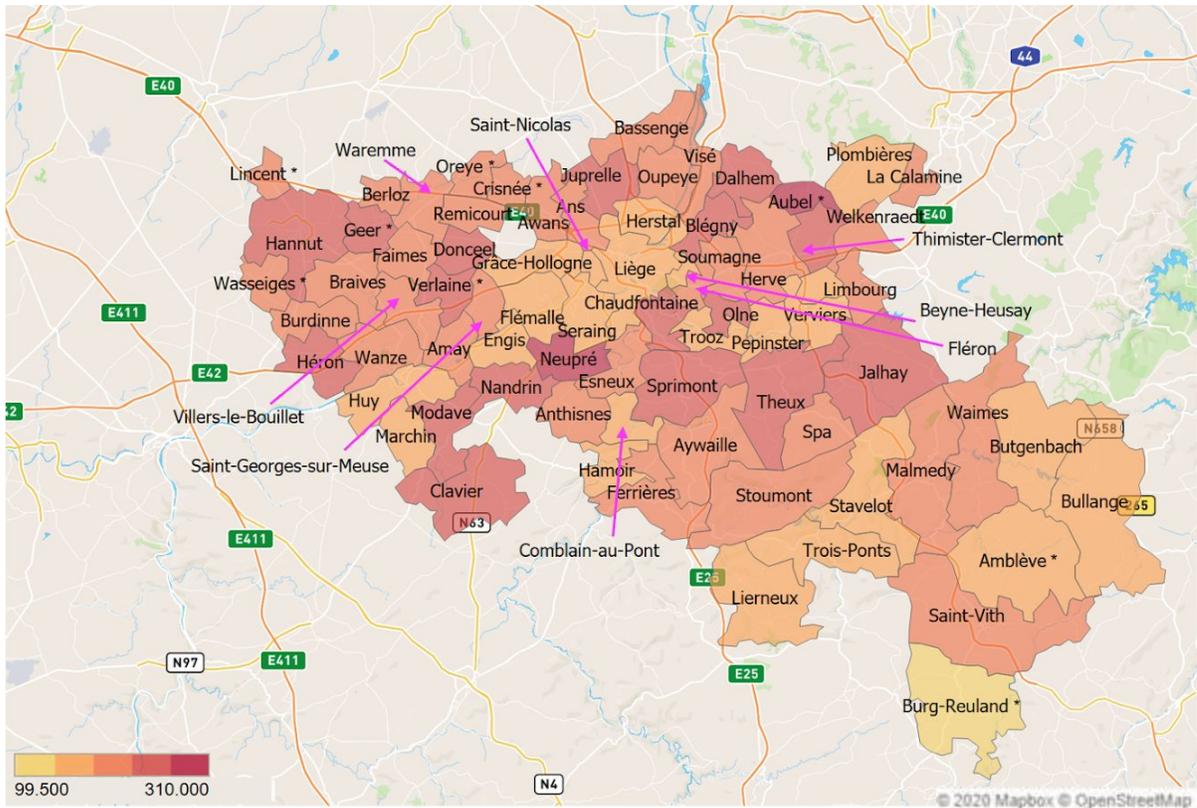
- Des différences de prix existent au sein de la province de Liège, mais elles sont moins importantes que dans les autres provinces. Au niveau des arrondissements, le prix médian d'une maison varie entre 175.000 EUR (arrondissement de Liège) et 220.000 EUR (arrondissement de Waremme).

- 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 220.000 EUR. Le prix médian est influencé par la proximité avec le Brabant wallon et la province de Namur.
  - Au Sud et à l'Est de la province, les arrondissements de Huy et de Verviers avec des prix médians de 200.000 EUR et 185.000 EUR.
  - Au centre de la province, l'arrondissement de Liège avec un prix médian de 175.000 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 Huy enregistre la plus forte augmentation en 2020 (+10,8%, soit +19.500 EUR). C'est la première fois que le prix médian y atteint les 200.000 EUR et c'est également le deuxième arrondissement de la province (après Waremme) qui soit supérieur à ce seuil de prix. Il s'agit également de la plus forte augmentation que cet arrondissement ait enregistrée.
  - Dans chaque arrondissement, le prix médian augmente pour la 4<sup>e</sup> année consécutive, à l'exception de Liège, pour lequel le prix médian y augmente même pour la 6<sup>e</sup> année consécutive.
  - Les arrondissements de Huy et de Waremme ont également connu la plus forte augmentation de prix sur les 5 dernières années. À Huy, le prix médian d'une maison est en hausse de +25% par rapport à 2016. A Waremme, la hausse est de +28,7%. En prenant en compte le taux d'inflation sur cette période (+6,3%), le prix médian y a augmenté de respectivement +30.000 EUR et de +38.000 EUR.

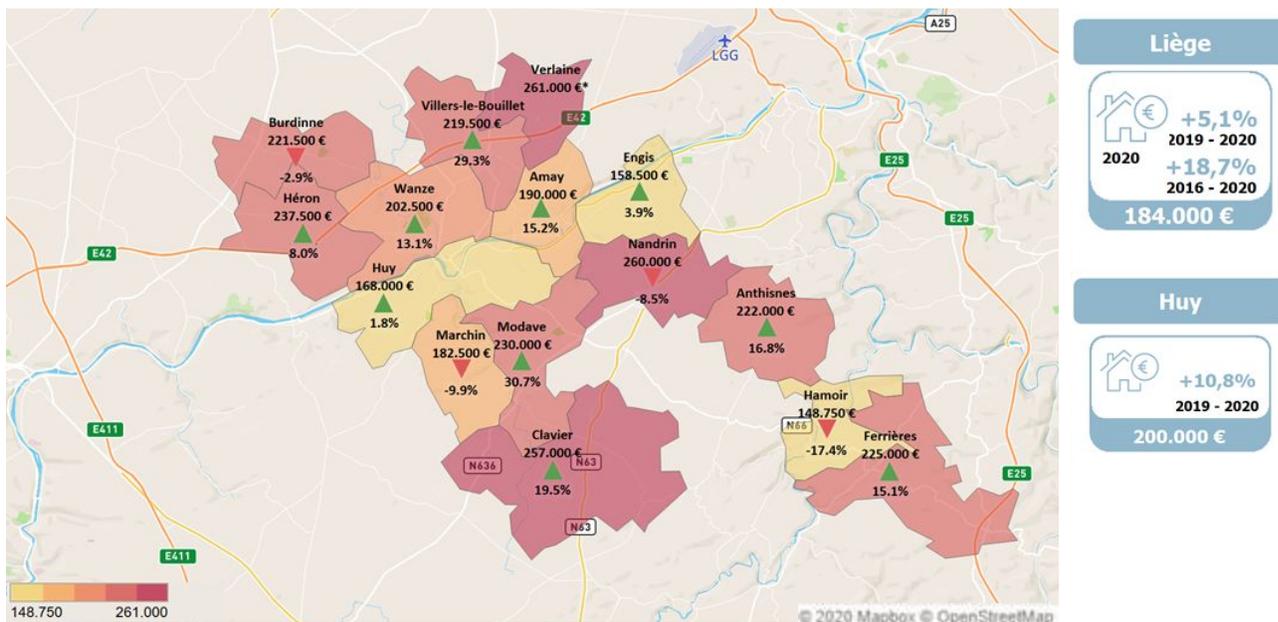


VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE

- Le prix médian commune par commune ne confirme pas le classement des arrondissements de la province de Liège en fonction de leur prix médian. 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



- Les communes avec une (\*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.
- Le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de Huy varie fortement d'une commune à une autre, allant de 148.750 EUR (Hamoir) à 261.000 EUR (Verlaine), soit une différence de 112.250 EUR.
- L'arrondissement de Huy peut être divisé, sur le critère de prix médian, en 3 zones :
  - Les communes de Verlaine, Nandrin et Clavier, avec les prix médians les plus élevés : 260.000 EUR, 261.000 EUR et 257.000 EUR. Les deux dernières étant situées sur la route du Condroz et limitrophes à la commune de Neupré, dans l'arrondissement de Liège, commune présentant le prix médian le plus élevé de la province (290.000 EUR).
  - Les communes avec des prix médians de 202.500 EUR à 237.500 EUR, majoritairement à proximité des grands axes routiers : Ferrières, Modave, Héron, Burdinne, Wanze, Villers-le-Bouillet et Anthistes.
  - Les communes en bord de Meuse et de l'Ourthe, avec des prix médians inférieurs à la médiane de l'arrondissement, de 148.750 EUR à 190.000 EUR : Huy, Marchin, Amay, Engis et Hamoir.
- L'évolution par rapport à l'année dernière varie fortement d'une commune à une autre :
  - A Modave et Villers-le-Bouillet, la médiane a fortement augmenté (respectivement +30,7% et +29,3%). Dans ces deux communes, la médiane avait fortement baissé l'année dernière (respectivement -11,8% et -10,7% par rapport à 2018). En 2020, les médianes se remettent de cette baisse et se situent donc au-dessus de 215.000 EUR.
  - A Marchin et Burdinne, la médiane a diminué, après avoir augmenté pendant deux années consécutives (respectivement -9,9% et -2,9%). La médiane y est respectivement de -22.500 et -6.500 EUR plus faible que l'année dernière.

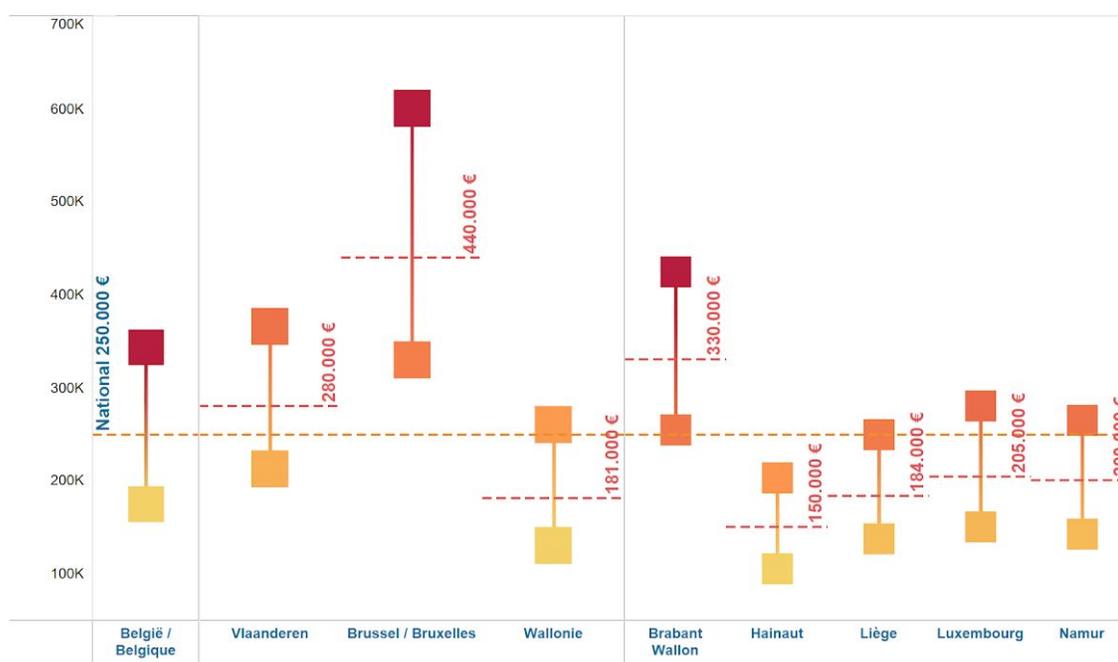
- A Clavier, la médiane augmente fortement pour la deuxième année consécutive. En effet, l'année dernière, la médiane avait augmenté de +21% et en 2020, elle a augmenté de +19,5% corrigeant la diminution de -12,2% sur 2018.
  - La commune de Hamoir enregistre la plus forte baisse de l'arrondissement (-17,4%, soit -31.250 EUR). C'est la première fois en 4 ans que la médiane y affiche une évolution négative.
  - Amay voit sa médiane augmenter depuis trois années consécutives. L'augmentation de cette année est la plus forte observée dans cette commune depuis ces cinq dernières années (+15,2%).
  - A Nandrin, la médiane est inférieure de 24.000 EUR par rapport à celle de l'année précédente (-8,5%). Cependant, cette évolution doit être nuancée car le nombre d'observations en 2019 dans cette commune 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 :
- Les communes de Wanze (202.500 EUR), Villers-le-Bouillet (219.500 EUR), Modave (230.000 EUR), Anthisnes (222.000 EUR) et Ferrières (225.000 EUR) ont dépassé pour la première fois le seuil des 200.000 EUR, sauf pour Modave et Ferrières qui avaient déjà atteint ce seuil respectivement en 2016 et 2018.
  - La commune de Clavier dépasse le seuil des 250.000 EUR.
  - La commune d'Amay affiche un prix médian de 190.000 EUR. La commune de Héron a, quant à elle, un prix médian se rapprochant des 240.000 EUR.

### 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.



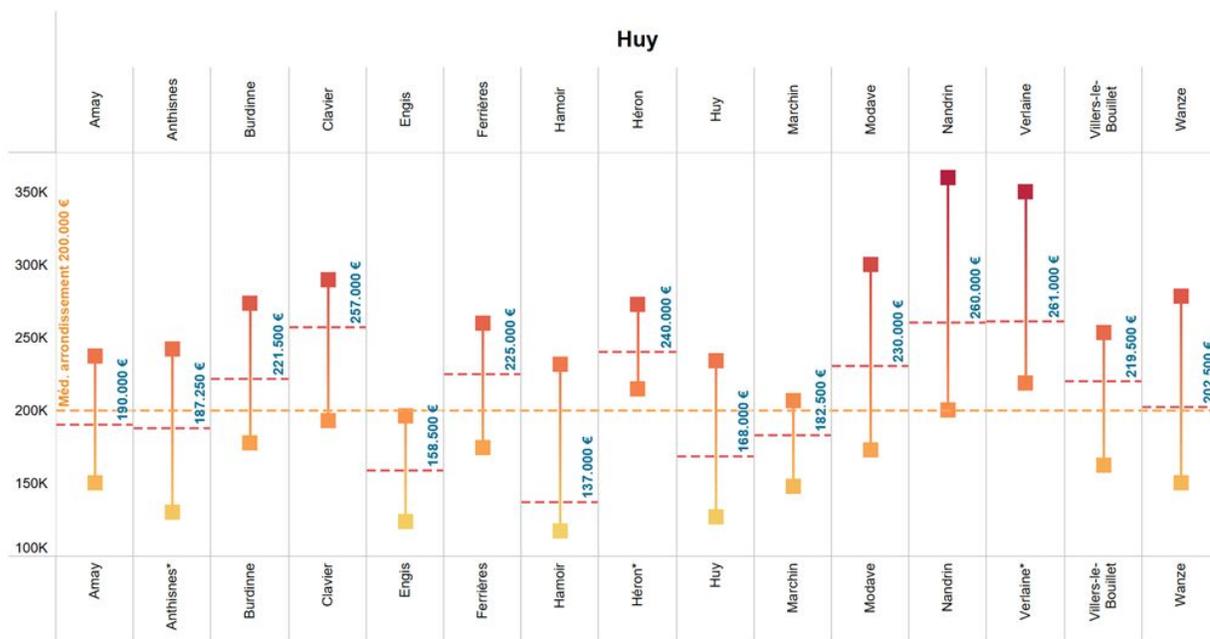
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province de Liège est de 184.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 137.875 EUR – 249.000 EUR. Au moins 75% des maisons en province de Liège sont vendues à un prix inférieur à la médiane nationale (250.000 EUR).

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2019 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 32 et 33.

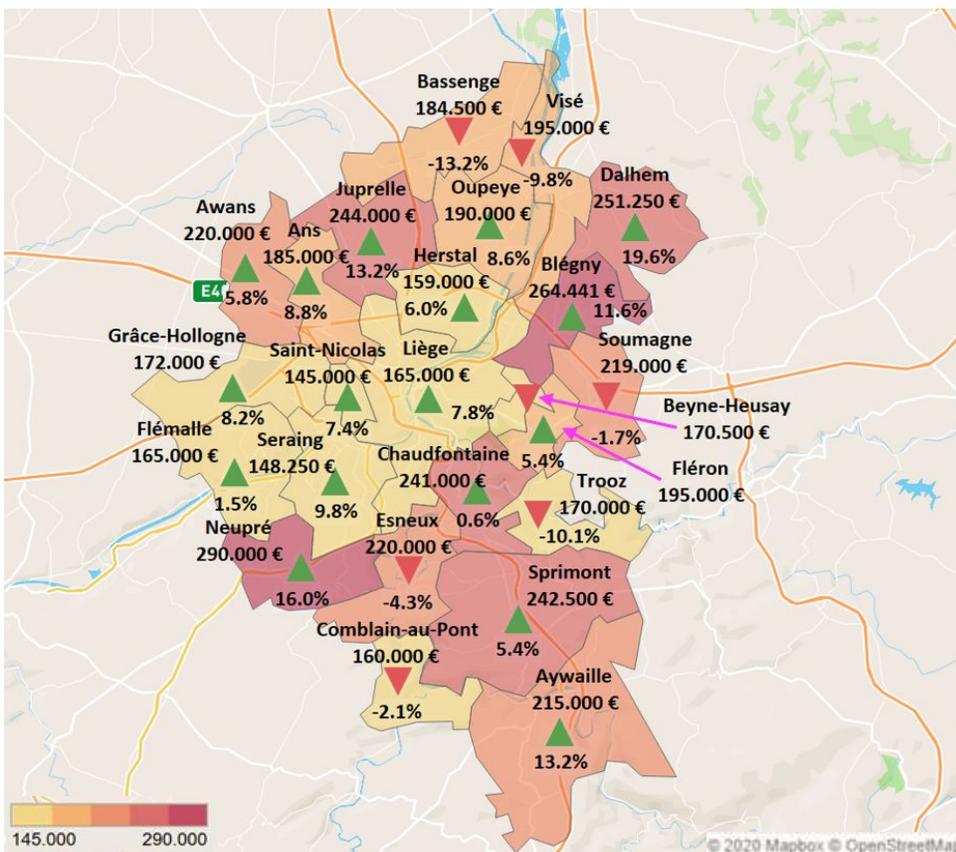
Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.

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



- Les communes/entités communales avec une « \* » est à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Dans les entités communales de Clavier et Nandrin, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (200.000 EUR). Tandis que dans l'entité communale d'Engis, 75% des maisons sont vendues à un prix en deça de 200.000 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 de Modave et de Clavier. Le marché immobilier des maisons y est plus hétérogène que dans la commune de Engis ou Marchin. L'intervalle de la commune de Verlaine doit être interprété avec une certaine prudence vu le nombre limité d'observations.
- Dans l'entité communale de Nandrin, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 360.000 EUR, il s'agit de la borne supérieure de l'intervalle comprenant 50% des observations la plus élevée de l'arrondissement. Tandis qu'à Hamoir, 25% des maisons sont vendues à un prix inférieur à 116.875 EUR.

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

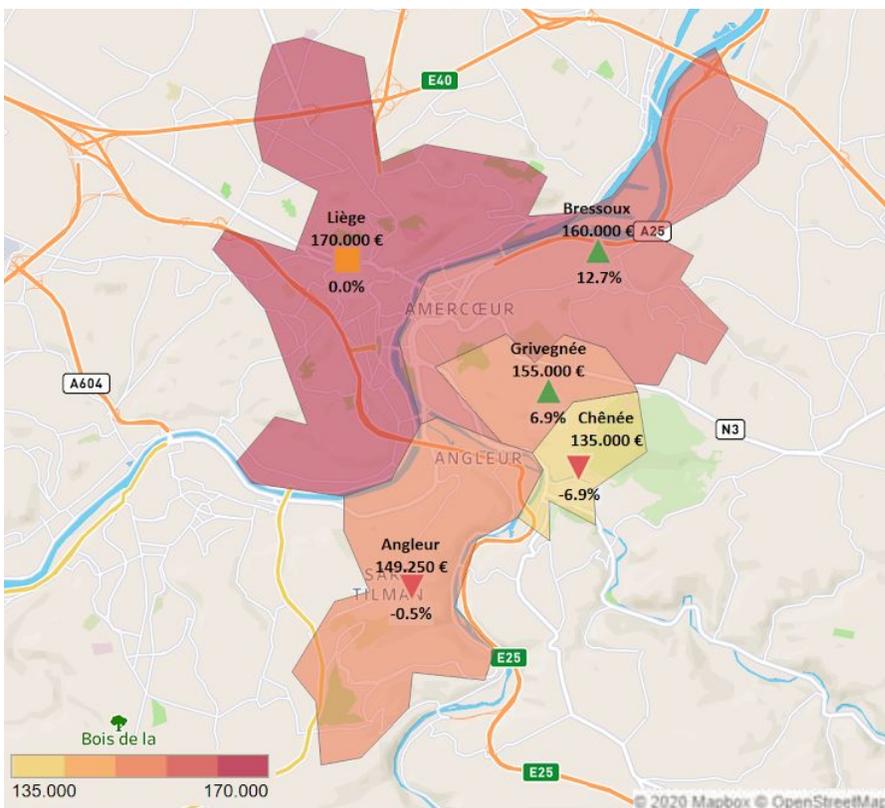


- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre dans l'arrondissement de Liège. Les prix médians vont de 145.000 EUR (à Saint-Nicolas) à 290.000 EUR (à Neupré), soit une différence de 145.000 EUR. Saint-Nicolas a, de plus, le prix médian le plus bas de la province.
- L'arrondissement 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 et Visé, avec des prix médians oscillant entre 184.500 EUR et 244.000 EUR,
  - La zone à l'est de Liège vers les Pays-Bas, communes du Pays de Herve situées dans l'arrondissement de Liège (Soumagne, Blégny et Dalhem) avec des prix médians entre 219.000 EUR et 264.441 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 220.000 EUR à 290.000 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 170.000 EUR et 215.000 EUR,
  - Le bassin industriel liégeois sur la Meuse et la ville de Liège : Flémalle, Grâce-Hollogne, Seraing, Saint-Nicolas, Liège ville, Beyne- Heusay et Herstal, avec des prix médians entre 145.000 EUR et 165.000 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 Seraing et Saint-Nicolas atteignent ou dépassent le seuil des 145.000 EUR.
  - Les communes de Grâce-Hollogne, Flémalle et de Liège atteignent et dépassent les 165.000 EUR, mais restent inférieures à la médiane de l'arrondissement (175.000 EUR).
  - Les communes d'Oupeye et Ans affichent un prix médian supérieur à celui de la province de Liège (184.000 EUR), mais inférieur au seuil des 200.000 EUR. La commune de Ans affiche, en 2020, son plus haut prix médian sur un horizon de 5 ans.
  - Le prix médian des maisons dans la commune d'Aywaille dépassent pour la première fois les 200.000 EUR et atteint les 215.000 EUR.
  - Les communes d'Awans, Juprelle et Dalhem atteignent et dépassent les 220.000 EUR alors que la commune de Neupré atteint les 290.000 EUR et reste ainsi la commune la plus chère de l'arrondissement de Liège et une des communes les plus chères de la province également.
- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
- Les communes de Dalhem (+19,6%) et Neupré (+16%) :
    - L'année dernière, à Dalhem, le prix était resté stable par rapport à 2018. C'est la plus forte augmentation dans cette commune depuis 2017.
    - A Neupré, la forte évolution réagit, en partie, à la diminution du prix de l'année dernière (-7,4%). La limite supérieure de l'IQR (seuil de prix sous lequel 75% des maisons sont vendues) à Dalhem est passée de 248.125 EUR à 319.375 EUR en 2020 et de 275.000 EUR à 347.500 EUR à Neupré.
  - Juprelle (+13,2%) et Aywaille (+13,2%), le prix médian y augmente respectivement pour la 3ème et 4ème année consécutive. A Aywaille, le prix a augmenté de +72.500 EUR depuis 2016.
  - Liège est la seule commune, et chef-lieu de province, pour laquelle le prix médian n'a cessé d'augmenter au cours de ces 6 dernières années. Il n'en demeure néanmoins qu'à 165.000 EUR en 2020.
  - Les communes de Bassenge (-13,2%), Trooz (-10,1%) et Visé (-9,8%) :
    - À Bassenge, le prix qui diminue pour la deuxième année consécutive est une réaction à la forte augmentation de +34,3% de 2018. Cependant, le prix médian de cette année est toujours supérieur de +9.500 EUR à celui de 2017.
    - Pour la commune de Trooz, la diminution est à nuancer en raison de la forte augmentation de +26,8% l'année dernière, de même pour Visé, qui a enregistré une augmentation de son prix médian durant deux années consécutives.

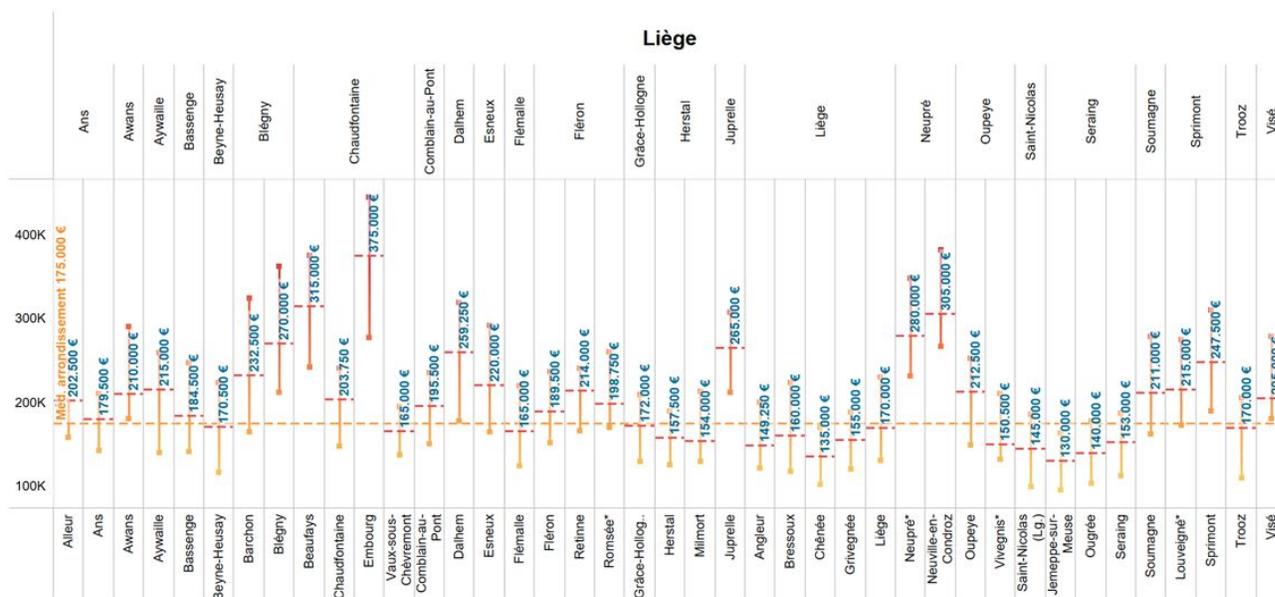
PRIX MÉDIAN DES MAISONS SUR LIÈGE ET SES ENTITÉS COMMUNALES

- 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 135.000 EUR (à Chênée) à 170.000 EUR (à Liège), soit une différence de 35.000 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, néanmoins toujours inférieur au prix médian 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 d'Angleur, Chênée, Grivegnée et Bressoux avec des prix médians entre 135.000 EUR et 160.000 EUR.



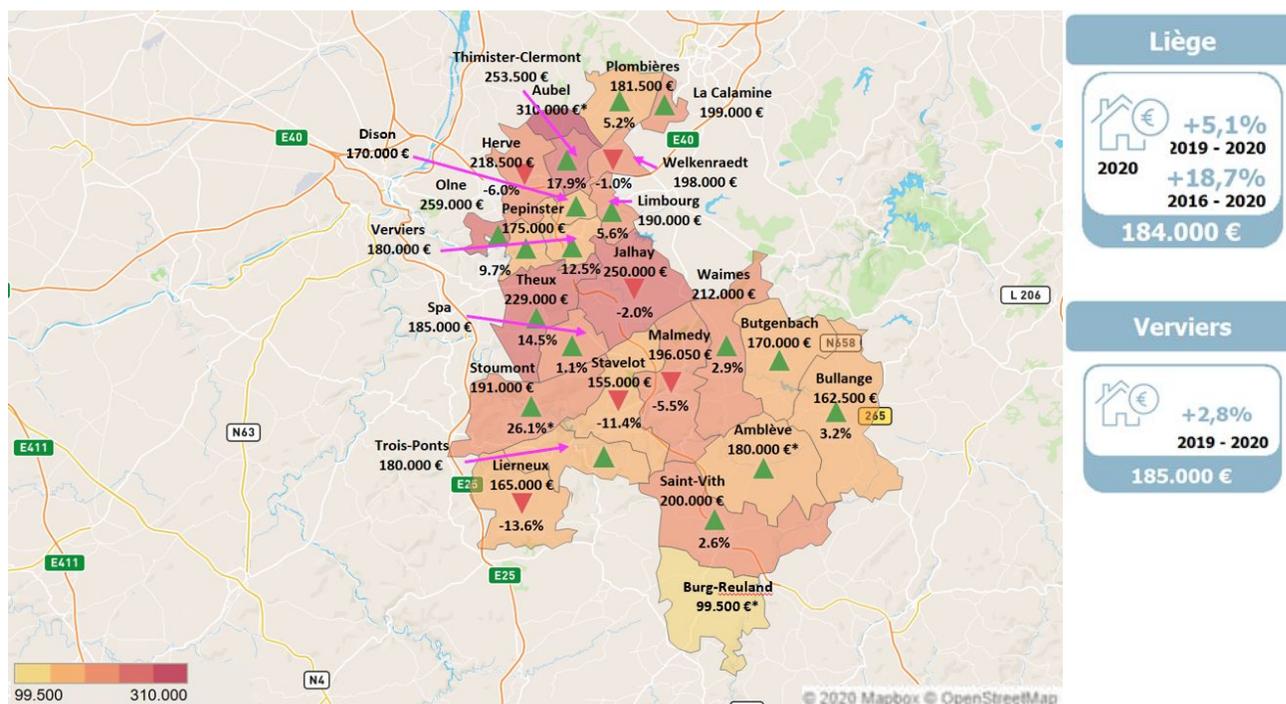
- Le prix médian des maisons dans les quartiers de Bressoux et Grivegnée atteint pour la première fois un nouveau seuil, respectivement de 160.000 EUR et 155.000 EUR.
- Une évolution importante est à constater dans l'entité communale de Bressoux (+12,7%). Le prix médian réagit, en partie, à la diminution survenue l'année dernière.

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



- Les communes/entités communales avec une « \* » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Le prix médian sur l'arrondissement de Liège est de 175.000 EUR. Ce dernier est représenté par la ligne orange en pointillés dans le graphique ci-dessus.
- Dans la commune de Visé, Awans, Dalhem, Juprelle et dans les entités communales de Blégny, Beaufays, Embourg, Neupré, Neuville-en-Condroz, Sprimont et de Louveigné, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (175.000 EUR). L'entité communale d'Embourg dans la commune de Chaufontaine a la limite inférieure de l'intervalle la plus haute de la province (277.500 EUR). 25% des maisons y sont même vendues à prix supérieur à 445.500 EUR.
- Dans la commune de Seraing et 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 (175.000 EUR). 25% des maisons y sont même vendues sous les 110.000 EUR. L'entité communale de Jemeppe-sur-Meuse a la limite inférieure de l'intervalle la plus basse de la province (95.000 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 (Embourg, Beaufays ou Blégny par exemple). Une telle dispersion suggère un marché du logement plutôt hétérogène.

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

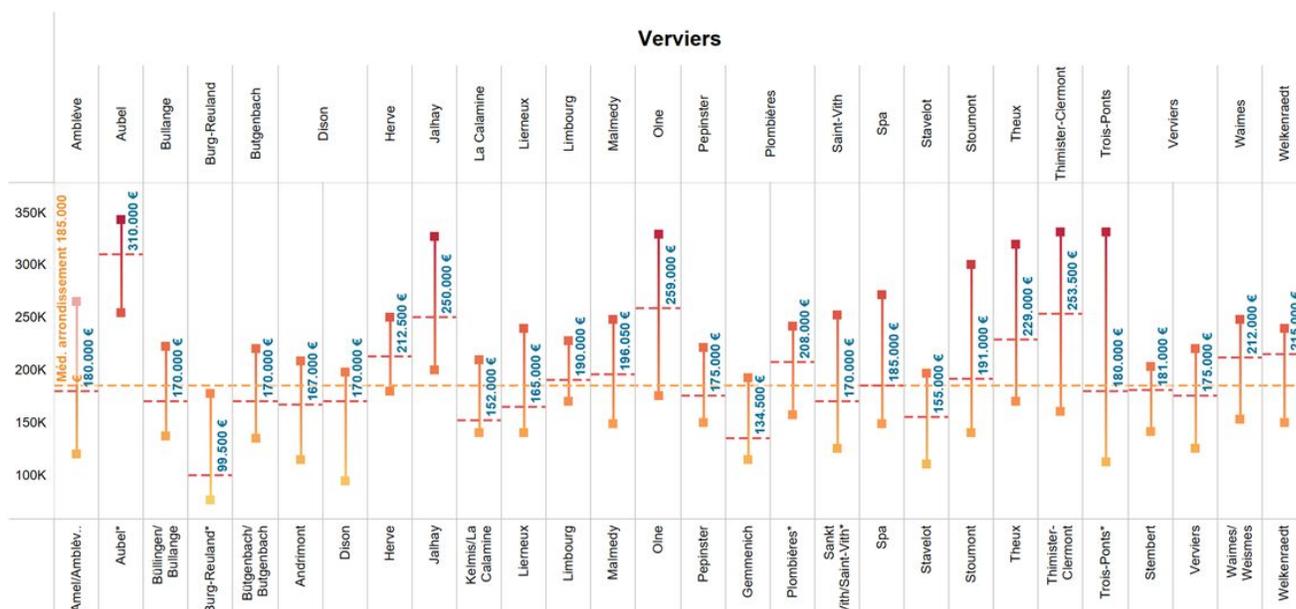


- Les prix médians des communes avec une « \* » (et son évolution) doivent être relativisés vu le peu d'observations dans ces communes.
- Si nous ne tenons pas compte de Burg-Reuland et d'Aubel, dû à leur faible nombre d'observations, le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de Verviers varie de 155.000 EUR (Stavelot) à 259.000 EUR (Olne), soit une différence de 104.000 EUR. Il s'agit de la plus petite disparité au sein de la province de Liège.
- L'arrondissement de Verviers se compose de plusieurs zones :
  - Le pays de Herve au nord avec les communes de Olne, Herve, Thimister-Clermont, Welkenraedt et La Calamine, avec des prix médians oscillant entre 198.000 EUR et 259.000 EUR. Le pays de Herve s'étend au-delà de l'arrondissement de Verviers avec les communes de Dahlem et Blegny avec des prix médians entre 250.000 EUR et 265.000 EUR.
  - La ville de Verviers et son bassin industriel avec les communes de Pepinster, Dison, Verviers et Limbourg avec des prix médians entre 170.000 EUR et 190.000 EUR.
  - La zone de Stoumont, Theux, Spa et les Hautes Fagnes (Malmedy, Waimès, Saint-Vith) avec des prix médians entre 185.000 EUR et 229.000 EUR, entourant la commune de Jalhay avec un prix médian de 250.000 EUR.
  - Les communes au sud (Lierneux, Trois-Ponts, Stavelot) et le plus à l'est (Butgenbach, Bullange, Amblève) avec des prix médians entre 155.000 EUR et 180.000 EUR.

- Le prix médian des maisons dans la majorité des communes de l'arrondissement de Verviers ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois :
  - Les communes de Dison, Pepinster, Verviers et de Plombières ont atteint un nouveau seuil de prix, mais elles restent en-deça du seuil des 185.000 EUR, médiane de l'arrondissement.
  - Les communes de Limbourg et La Calamine affichent un prix médian supérieur à celui de la province de Liège (184.000 EUR), mais inférieur au seuil des 200.000 EUR.
  - La commune de Saint-Vith a atteint les 200.000 EUR tandis que Theux a quasiment atteint les 230.000 EUR.
  - Les communes de Olne et Thimister-Clermont dépassent les 250.000 EUR, affichant un prix médian de respectivement 259.000 EUR et 253.500 EUR.
  
- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
  - Thimister-Clermont (+17,9%) et Theux (+14,5%): les prix y augmentent respectivement de 38.500 EUR et de 29.000 EUR. A Thimister-Clermont, la forte augmentation peut notamment s'expliquer par la diminution significative du prix médian en 2019 de -19,2%. Cette augmentation atténue donc la baisse du prix de l'année précédente. A Theux, le prix médian augmente pour la troisième année consécutive.
  - Limbourg (+5,6%) et Saint-Vith (+2,6%): il s'agit des seules communes pour lesquelles le prix médian augmente pour la quatrième année consécutive.
  - Lierneux (-13,6%): la diminution compense la forte augmentation de 2019 (+9,1%).
  
- 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 et Amel ne sont pas représentées sur la carte en page précédente suite au nombre restreint d'observations.

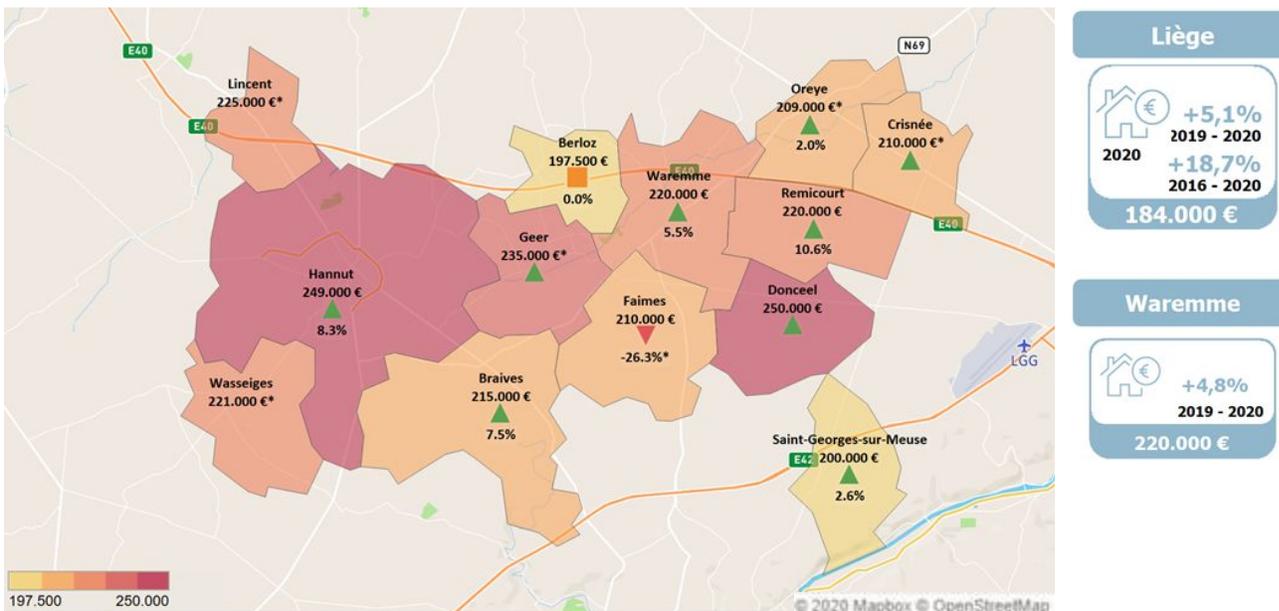


DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE VERVIERS



- Dans les communes de Herve, Jalhay et Olné 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (185.000 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans l'entité communale de Gemmenich et dans la commune de Stavelot, que quasiment 75% des maisons sont vendues à un prix en deça de la médiane de l'arrondissement (185.000 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 (Thimister-Clermont, Theux, Olné ou Jalhay par exemple). Une telle dispersion suggère un marché du logement plutôt hétérogène.
- Dans la commune de Thimister-Clermont, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 331.250 EUR.
- Dison a la limite inférieure de l'intervalle la plus basse. 25% des maisons vendues affichent un prix inférieur ou égal à 94.500 EUR.
- Les communes/entités communales avec une « \* » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.

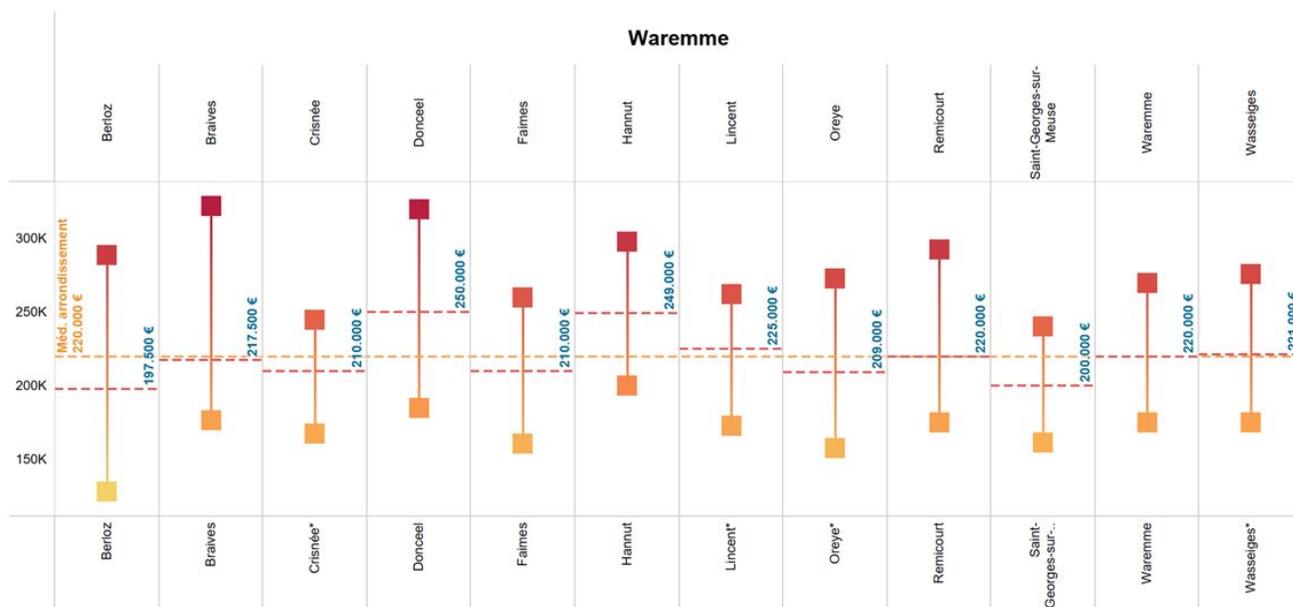
PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME



- Les communes avec une astérisque (\*) doivent être nuancées dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre, allant de 197.500 EUR (Berloz) à 250.000 EUR (Donceel), soit une différence de 52.500 EUR.
- Toutes les communes ont un prix médian plus élevé que celui de la province et uniquement les maisons à Berloz ont un prix inférieur à 200.000 EUR, mais néanmoins supérieur à la médiane de la province (184.000 EUR).
- Des évolutions importantes sont à constater dans certaines communes :
  - La commune de Faimés est la seule à enregistrer une diminution du prix médian en 2020 (-26,3% ou -75.000 EUR). Cette baisse de prix vient compenser l'augmentation du même ordre en 2019 mais doit, néanmoins, être nuancée dû au nombre d'observations limité.
  - Dans la commune de Remicourt, le prix médian est celui qui a le plus augmenté de l'arrondissement (+10,6 %), soit une hausse de 20.000 EUR. Le prix d'une maison y augmente pour la quatrième année consécutive et atteint pour la première fois les 220.000 EUR.
  - La commune de Hannut affiche également une forte augmentation cette année (+8,3%). Le prix médian y augmente pour la quatrième année consécutive, soit +44.000 EUR par rapport à 2016. A Waremmé également, le prix médian augmente pour la quatrième année consécutive si on tient compte de la relative stabilité sur 2018 (+0,5%).

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

- 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 (Donceel par exemple). Une dispersion de 135.000 EUR à Donceel suggère un marché du logement relativement hétérogène.



- Dans la commune de Donceel, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 320.000 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane nationale.
- Berloz a la limite inférieure de l'intervalle la plus basse. 25% des maisons vendues affichent un prix inférieur ou égal à 127.500 EUR.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2019						2020								
		Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	
Huy	Amay	175.000	180.500	165.000	165.000		125.000	207.750	184.000	200.000	190.000	190.000	15,15%	150.000	237.500	
	Anthisnes								184.000	200.000	222.000	187.250		130.000	242.047	
	Burdinne	175.000	180.500	228.000	228.000		175.000	285.000	184.000	200.000	221.500	221.500	-2,85%	177.250	273.750	
	Clavier	175.000	180.500	215.000	215.000		175.000	245.000	184.000	200.000	257.000	257.000	19,53%	192.500	290.000	
	Engis	175.000	180.500	152.500	152.500		112.897	179.250	184.000	200.000	158.500	158.500	3,93%	123.075	196.000	
	Ferrières	175.000	180.500	195.500	195.500		167.821	252.500	184.000	200.000	225.000	225.000	15,09%	174.150	260.000	
	Hamoir	175.000	180.500	180.000	176.000		141.000	212.500	184.000	200.000	148.750	137.000	-22,16%	116.875	231.250	
	Héron	Couthuin	175.000	180.500	220.000	225.000		207.500	242.500							
		Héron								184.000	200.000	237.500	240.000		215.000	273.000
		Huy	175.000	180.500	165.000	165.000		130.000	220.000	184.000	200.000	168.000	168.000	1,82%	127.000	234.375
		Marchin	175.000	180.500	202.500	202.500		150.876	250.625	184.000	200.000	182.500	182.500	-9,88%	147.500	206.250
		Modave	175.000	180.500	176.000	176.000		129.500	223.750	184.000	200.000	230.000	230.000	30,68%	172.500	300.000
		Nandrin	175.000	180.500	284.147	284.147		228.750	335.000	184.000	200.000	260.000	260.000	-8,50%	200.000	360.000
		Ouffet	175.000	180.500	155.000	155.000		123.000	190.000							
		Verlaine	175.000	180.500	292.500	292.500		222.500	371.000	184.000	200.000	261.000	261.000	-10,77%	218.693	350.000
		Villers-le-Bo..	175.000	180.500	169.750	169.750		146.250	255.250	184.000	200.000	219.500	219.500	-29,31%	162.000	253.000
		Wanze	175.000	180.500	179.000	179.000		150.000	230.000	184.000	200.000	202.500	202.500	13,13%	150.000	278.063
	Ans	Alleur	175.000	165.000	170.000	192.500		160.000	237.500	184.000	175.000	185.000	202.500	5,19%	158.750	250.375
		Ans	175.000	165.000	170.000	156.250		130.000	195.000	184.000	175.000	185.000	179.500	14,88%	143.000	211.250
		Loncin	175.000	165.000	170.000	170.000		130.000	197.500							
	Awans	Awans	175.000	165.000	208.000	194.500		150.000	295.000	184.000	175.000	220.000	210.000	7,97%	180.000	290.000
	Aywaille	Aywaille	175.000	165.000	190.000	190.000		129.000	260.000	184.000	175.000	215.000	215.000	13,16%	140.000	259.000
	Bassenge	Bassenge	175.000	165.000	212.500	212.500		151.250	253.750	184.000	175.000	184.500	184.500	-13,18%	141.250	247.250
	Beyne-Heus..	Beyne-Heusay	175.000	165.000	175.000	175.000		131.500	215.500	184.000	175.000	170.500	170.500	-2,57%	116.250	223.750
	Blégny	Barchon	175.000	165.000	237.000	250.000		186.000	300.500	184.000	175.000	264.441	232.500	-7,00%	165.000	325.000
		Blégny	175.000	165.000	237.000	199.000		155.000	260.581	184.000	175.000	264.441	270.000	35,68%	212.500	362.500
	Chaufontai..	Beaufays	175.000	165.000	239.500	270.000		232.000	374.500	184.000	175.000	241.000	315.000	16,67%	242.500	375.000
		Chaufontaine	175.000	165.000	239.500	150.000		131.500	202.500	184.000	175.000	241.000	203.750	35,83%	148.500	240.500
		Embourg	175.000	165.000	239.500	299.000		239.000	385.000	184.000	175.000	241.000	375.000	25,42%	277.500	445.500
		Vaux-sous-Chèvre..	175.000	165.000	239.500	165.000		125.000	242.250	184.000	175.000	241.000	165.000	0,00%	137.500	195.500
	Comblain-au..	Comblain-au-Pont	175.000	165.000	163.500	185.000		140.000	210.000	184.000	175.000	160.000	195.500	5,68%	150.500	235.000
	Dalhem	Dalhem	175.000	165.000	210.000	197.500		123.000	248.125	184.000	175.000	251.250	259.250	31,27%	177.500	319.375
	Esneux	Esneux	175.000	165.000	230.000	230.000		152.500	284.004	184.000	175.000	220.000	220.000	-4,35%	165.000	291.250
Flémalle	Flémalle	175.000	165.000	162.500	162.500		125.000	200.000	184.000	175.000	165.000	165.000	1,54%	125.000	220.000	
Fléron	Fléron	175.000	165.000	185.000	175.000		136.125	208.125	184.000	175.000	195.000	189.500	8,29%	151.250	237.500	
	Retinne	175.000	165.000	185.000	189.250		157.500	240.250	184.000	175.000	195.000	214.000	13,08%	166.250	241.250	
	Romsée	175.000	165.000	185.000	150.000		130.000	226.500	184.000	175.000	195.000	198.750	32,50%	170.000	260.000	
Grâce-Hollo..	Grâce-Hollogne	175.000	165.000	159.000	159.000		126.250	198.750	184.000	175.000	172.000	172.000	8,18%	129.250	210.000	
Herstal	Herstal	175.000	165.000	150.000	135.000		105.750	179.750	184.000	175.000	159.000	157.500	16,67%	126.000	190.000	
	Milmort	175.000	165.000	150.000	185.000		132.500	225.500	184.000	175.000	159.000	154.000	-16,76%	130.000	213.500	
Juprelle	Juprelle	175.000	165.000	215.500	200.000		170.000	220.000	184.000	175.000	244.000	265.000	32,50%	211.750	307.500	
Liège	Angleur	175.000	165.000	153.000	150.000		112.000	205.000	184.000	175.000	165.000	149.250	-0,50%	121.375	200.250	
	Bressoux	175.000	165.000	153.000	142.000		100.000	186.500	184.000	175.000	165.000	160.000	12,68%	118.250	223.336	
	Chênée	175.000	165.000	153.000	145.000		114.250	181.250	184.000	175.000	165.000	135.000	-6,90%	101.875	170.250	
	Grivegnée	175.000	165.000	153.000	145.000		117.000	170.000	184.000	175.000	165.000	155.000	6,90%	120.000	189.000	
	Liège	175.000	165.000	153.000	170.000		125.000	233.750	184.000	175.000	165.000	170.000	0,00%	131.000	230.000	
Neupré	Neupré	175.000	165.000	250.000	275.000		212.500	316.470	184.000	175.000	290.000	280.000	1,82%	231.750	347.500	
	Neuville-en-Condroz	175.000	165.000	250.000	250.000		205.000	357.500	184.000	175.000	290.000	305.000	22,00%	266.500	381.500	
	Plainevaux	175.000	165.000	250.000	225.000		185.000	270.000								
Oupeye	Haccourt	175.000	165.000	175.000	165.000		140.000	210.000								
	Oupeye	175.000	165.000	175.000	229.500		200.000	270.000	184.000	175.000	190.000	212.500	-7,41%	148.750	252.500	
	Vivegnis	175.000	165.000	175.000	150.000		118.750	198.750	184.000	175.000	190.000	150.500	0,33%	132.500	211.250	
Saint-Nicolas	Saint-Nicolas (Lg.)	175.000	165.000	135.000	135.000		99.875	170.188	184.000	175.000	145.000	145.000	7,41%	100.000	186.250	
Seraing	Jemeppe-sur-Meuse	175.000	165.000	135.000	120.000		89.875	156.487	184.000	175.000	148.250	130.000	8,33%	95.000	163.000	
	Ougrée	175.000	165.000	135.000	123.000		90.000	155.000	184.000	175.000	148.250	140.000	13,82%	103.750	178.500	
	Seraing	175.000	165.000	135.000	140.000		99.500	180.000	184.000	175.000	148.250	153.000	9,29%	112.000	187.500	
Soumagne	Melen	175.000	165.000	222.700	233.750		157.500	281.250								
	Soumagne	175.000	165.000	222.700	225.000		160.000	285.000	184.000	175.000	219.000	211.000	-6,22%	162.387	278.125	
Sprimont	Louveigné	175.000	165.000	230.000	265.000		195.000	297.500	184.000	175.000	242.500	215.000	-18,87%	172.500	274.500	
	Sprimont	175.000	165.000	230.000	210.000		153.500	296.000	184.000	175.000	242.500	247.500	17,86%	190.000	310.000	
Trooz	Trooz	175.000	165.000	189.000	189.000		140.000	275.000	184.000	175.000	170.000	170.000	-10,05%	110.000	205.000	
Visé	Visé	175.000	165.000	216.250	216.250		168.763	280.000	184.000	175.000	195.000	205.000	-5,20%	180.000	279.000	

		2019							2020								
		Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)		
Verviers	Amblève	Amel/Amblève							184.000	185.000	180.000	180.000		120.000	265.000		
	Aubel	Aubel	175.000	180.000	252.500	252.500		181.538	295.000	184.000	185.000	310.000	310.000	22,77%	254.500	343.260	
	Bullange	Bullingen/Bullange	175.000	180.000	157.500	155.000		101.500	218.500	184.000	185.000	162.500	170.000	9,68%	136.950	222.500	
	Burg-Reuland	Burg-Reuland	175.000	180.000	147.500	150.000			190.000	184.000	185.000	99.500	99.500	-33,67%	76.250	177.500	
	Butgenbach	Butgenbach/Butgen..								184.000	185.000	170.000	170.000		135.000	220.000	
	Dison	Andrimont	175.000	180.000	149.500	143.000		108.625	190.000	184.000	185.000	170.000	167.000	16,78%	115.000	208.750	
		Dison	175.000	180.000	149.500	154.000			197.000	184.000	185.000	170.000	170.000	10,39%	94.500	197.625	
	Herve	Battice	175.000	180.000	232.500	262.500		245.000	283.750								
		Herve	175.000	180.000	232.500	190.000		160.000	255.000	184.000	185.000	218.500	212.500	11,84%	179.250	250.000	
	Jalhay	Jalhay	175.000	180.000	255.000	255.000		200.000	329.000	184.000	185.000	250.000	250.000	-1,96%	200.000	327.500	
	La Calamine	Kelmis/La Calamine								184.000	185.000	199.000	152.000		140.000	210.000	
	Lierneux	Lierneux	175.000	180.000	191.000	191.000		150.000	210.000	184.000	185.000	165.000	165.000	-13,61%	140.000	240.000	
	Limbourg	Limbourg	175.000	180.000	180.000	152.000		123.750	190.000	184.000	185.000	190.000	190.000	25,00%	170.000	227.500	
	Malmedy	Malmedy	175.000	180.000	207.500	207.500		160.000	235.000	184.000	185.000	196.050	196.050	-5,52%	148.750	248.500	
		Oline	175.000	180.000	210.000	210.000		187.500	327.500	184.000	185.000	259.000	259.000	23,33%	175.000	329.000	
		Pepinster	175.000	180.000	159.500	155.000		125.000	205.000	184.000	185.000	175.000	175.000	12,90%	150.000	221.250	
		Plombières	175.000	180.000	172.500	160.000		117.500	242.500	184.000	185.000	181.500	134.500	-15,94%	115.000	193.000	
		Plombières	175.000	180.000	172.500	175.000		143.000	245.000	184.000	185.000	181.500	208.000	18,86%	157.500	241.250	
		Saint-Vith	Sankt Vith/Saint-Vith	175.000	180.000	195.000	205.000		160.000	275.000	184.000	185.000	200.000	170.000	-17,07%	125.000	252.500
		Spa	Spa	175.000	180.000	183.000	183.000		150.000	235.000	184.000	185.000	185.000	185.000	1,09%	149.250	271.250
		Stavelot	Stavelot	175.000	180.000	175.000	175.000		120.000	245.000	184.000	185.000	155.000	155.000	-11,43%	110.000	197.000
		Stoumont	Stoumont	175.000	180.000	151.500	151.500		124.300	290.000	184.000	185.000	191.000	191.000	26,07%	140.000	300.000
		Theux	Theux	175.000	180.000	200.000	200.000		153.000	260.000	184.000	185.000	229.000	229.000	14,50%	170.000	320.000
		Thimister-Cl.	Thimister-Clermont	175.000	180.000	215.000	215.000		163.000	279.000	184.000	185.000	253.500	253.500	17,91%	160.250	331.250
		Trois-Ponts	Trois-Ponts	175.000	180.000	97.500	97.500		84.750	184.125	184.000	185.000	180.000	180.000	84,62%	112.500	331.000
		Verviers	Heusy	175.000	180.000	160.000	210.000		158.000	250.000							
			Stembert	175.000	180.000	160.000	162.500		130.000	196.250	184.000	185.000	180.000	181.000	11,38%	141.500	203.750
			Verviers	175.000	180.000	160.000	158.500		125.000	206.875	184.000	185.000	180.000	175.000	10,41%	125.500	220.000
		Waimès	Waimès/Weismes	175.000	180.000	206.000	206.000		181.000	267.500	184.000	185.000	212.000	212.000	2,91%	153.500	248.500
		Weikenraedt	Weikenraedt	175.000	180.000	200.000	185.000		160.000	230.000	184.000	185.000	198.000	215.000	16,22%	150.000	240.000
		Berloz	Berloz	175.000	210.000	197.500	197.500		136.500	245.500	184.000	220.000	197.500	197.500	0,00%	127.500	288.750
		Braives	Braives	175.000	210.000	200.000	216.500		177.000	261.250	184.000	220.000	215.000	217.500	0,46%	176.000	322.500
	Crisnée	Crisnée							184.000	220.000	210.000	210.000		167.000	245.000		
	Donceel	Donceel							184.000	220.000	250.000	250.000		185.000	320.000		
	Falmes	Falmes	175.000	210.000	285.000	285.000		160.000	352.500	184.000	220.000	210.000	210.000	-26,32%	160.000	260.000	
Waremmes	Fexhe-le-Ha.	Fexhe-le-Haut-Cloc..	175.000	210.000	227.625	227.625		193.750	296.250								
	Hannut	Hannut	175.000	210.000	230.000	230.000		180.000	280.000	184.000	220.000	249.000	249.000	8,26%	200.000	298.000	
	Lincet	Lincet	175.000	210.000	200.000	200.000		173.000	278.750	184.000	220.000	225.000	225.000	12,50%	172.500	262.500	
	Oreye	Oreye	175.000	210.000	205.000	205.000		169.938	251.250	184.000	220.000	209.000	209.000	1,95%	157.500	273.000	
	Remicourt	Remicourt	175.000	210.000	199.000	200.000		165.000	255.000	184.000	220.000	220.000	220.000	10,00%	175.000	292.500	
	Saint-Georg.	Saint-Georges-sur-..	175.000	210.000	195.000	195.000		158.500	260.000	184.000	220.000	200.000	200.000	2,56%	161.000	240.000	
	Waremmes	Waremmes	175.000	210.000	208.500	208.500		165.000	246.000	184.000	220.000	220.000	220.000	5,52%	175.000	270.000	
	Wasseiges	Wasseiges	175.000	210.000	183.000	183.000		147.500	245.300	184.000	220.000	221.000	221.000	20,77%	175.000	276.000	

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS — PRIX MÉDIAN EN 2020



- Les prix médians des appartements ont également fortement augmenté en 2020. L'augmentation nationale pour les appartements est encore plus élevée que pour les maisons (+8,5% pour les appartements contre +4,2% pour les maisons). De telles augmentations de prix n'ont pas été observées ces dernières années. Nos analyses remontent jusqu'à 10 ans en arrière et nous n'avons jamais vu cela auparavant.
  - En tenant compte de l'inflation, un acheteur paie +16.000 EUR de plus qu'un an auparavant.
  - Le prix médian payé en 2020 pour un appartement est de 217.000 EUR, soit -33.000 EUR de moins que le prix médian payé pour une maison (250.000 EUR).
- Sur une période de 5 ans, l'augmentation du prix médian d'un appartement est de +11 % après inflation, ce qui représente un supplément de +20.000 EUR. Sur base du prix médian, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+12,7%).

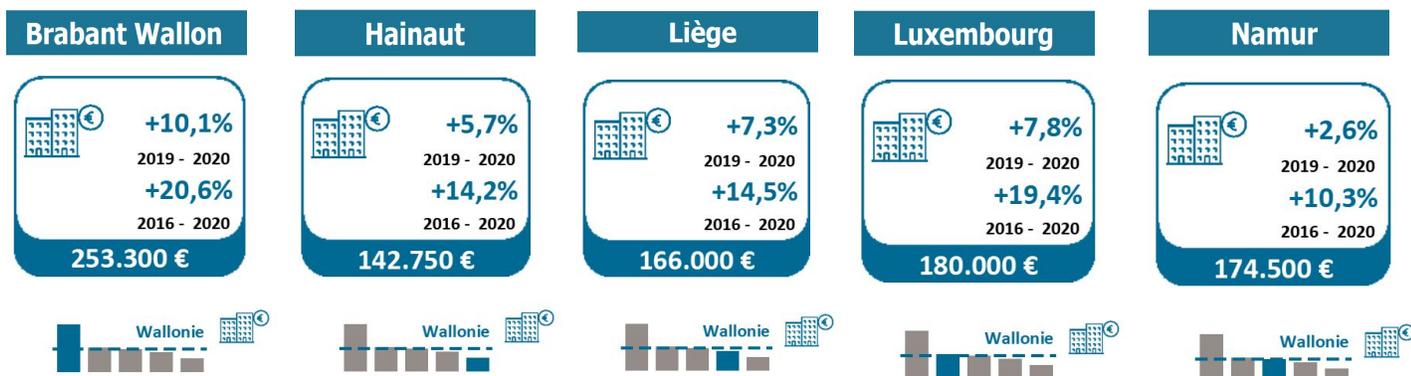
Prix	217.000 €
Évolution sur 1 an	8,5%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	17.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	8,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	16.000 €
Évolution sur 5 ans	17,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	32.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	11,0%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	20.000 €



	Vlaanderen	Brussel / Bruxelles	Wallonie
Prix	220.000 €	242.500 €	175.000 €
Évolution sur 1 an	6,9%	8,7%	6,1%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	14.000 €	19.000 €	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	6,5%	8,3%	5,7%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	13.000 €	18.000 €	9.000 €
Évolution sur 5 ans	15,8%	21,9%	16,7%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	30.000 €	44.000 €	25.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	9,5%	15,6%	10,4%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	18.000 €	31.000 €	16.000 €

- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions. L'augmentation pour les appartements dans les trois régions est encore plus élevée que pour les maisons.
- Comme pour les maisons, c'est en Région bruxelloise que le prix médian des appartements augmente le plus (+8,7%). À l'exception du Brabant Wallon, les appartements y sont les plus chers du pays.
- En Flandre et en Wallonie, l'évolution des prix médians des appartements sur 1 an est pratiquement similaire, de respectivement +6,9 % et +6,1 %.
- En Flandre et à Bruxelles, les augmentations des prix médians y sont les plus importantes de ces 5 dernières années.
- Augmentation constante dans chaque région au cours des 5 dernières années.
- Sur un horizon de 5 ans, les appartements ont connu la plus forte hausse en Région bruxelloise (+21,9%). Après inflation, l'augmentation s'élève à +15,6 %, ce qui représente un supplément de +31.000 EUR. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (62,8%).

- Sur 5 ans, la Wallonie affiche une rentabilité légèrement meilleure que la Flandre pour les appartements, de +10,4% après inflation (soit +16.000 EUR) contre +9,5% en Flandre. En Flandre, un appartement y coûte +18.000 EUR de plus en 2020 qu'en 2016.
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et est inférieur de 42.000 EUR au prix médian national. Il s'agit de la seule région située en dessous du prix médian national. En part de marché, les appartements ne représentent que 13,5% du marché immobilier wallon.



	Brabant Wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
Prix	253.300 €	142.750 €	166.000 €	180.000 €	174.500 €
Évolution sur 1 an	10,1%	5,7%	7,3%	7,8%	2,6%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	23.000 €	8.000 €	11.000 €	13.000 €	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	9,7%	5,3%	6,9%	7,4%	2,2%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	22.000 €	7.000 €	11.000 €	12.000 €	4.000 €
Évolution sur 5 ans	20,6%	14,2%	14,5%	19,4%	10,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	43.000 €	18.000 €	21.000 €	29.000 €	16.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	14,3%	7,9%	8,2%	13,1%	4,0%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	30.000 €	10.000 €	12.000 €	20.000 €	6.000 €

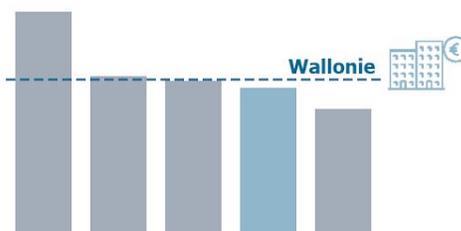
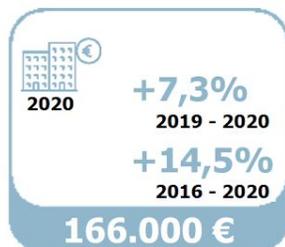
- En 2020, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes.
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Belgique est le Brabant Wallon avec une hausse du prix médian de +10,1%. En effet, un appartement en Brabant Wallon coûte +23.000 EUR de plus qu'un an auparavant. Les appartements y sont les plus chers de Belgique.
- Le prix médian d'un appartement en Brabant wallon est supérieur de +44,7 % (78.300 EUR) au prix médian wallon et de +16,7 % (36.300 EUR) au prix médian national (217.000 EUR). C'est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur aussi bien à la médiane nationale que régionale.
- Namur est la province belge avec la plus faible augmentation des prix sur 1 an (+2,6%).
- Le Hainaut reste la province la moins chère du pays. Le prix médian d'un appartement dans cette province est presque -35% (soit -74.000 EUR) inférieur au niveau national. Pour les maisons, la même constatation avait été faite (-40% soit -100.000 EUR). La distance entre le prix médian national et celui de la province du Hainaut

augmente avec le temps. En effet, en 2016, la différence était de -32,4% (soit -60.000 EUR) pour les appartements et de -38% (soit -80.000 EUR) pour les maisons.

- Le Hainaut est la province pour laquelle les appartements représentent la plus petite part de marché immobilier (10,1%).
- À l'exception du Brabant wallon, le prix médian d'un appartement dans l'ensemble des provinces wallonnes est inférieur au prix médian dans les provinces flamandes.
- Le prix médian d'un appartement en province de Hainaut dépasse pour la première fois les 140.000 EUR alors qu'en Brabant wallon, il dépasse les 250.000 EUR.
- Les provinces de Namur et de Luxembourg ont un prix médian dépassant les 170.000 EUR.
- Entre 2016 et 2020, le Brabant Wallon enregistre la plus forte croissance du pays pour les appartements après Bruxelles (+31.000 EUR), avec une augmentation du prix de +14,3% (après inflation) et un accroissement de +30.000 EUR en valeur absolue.
- La province belge qui a la plus faible évolution sur 5 ans est Namur avec une croissance après inflation de +4%.
- En ce qui concerne les différentes catégories de prix dans les provinces, nous ne pouvons pas identifier de fortes différences. Il n'y a que dans la province de Luxembourg que nous constatons que les appartements les moins chers ont augmenté davantage que les plus chers.

APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE LIÈGE

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE LIÈGE

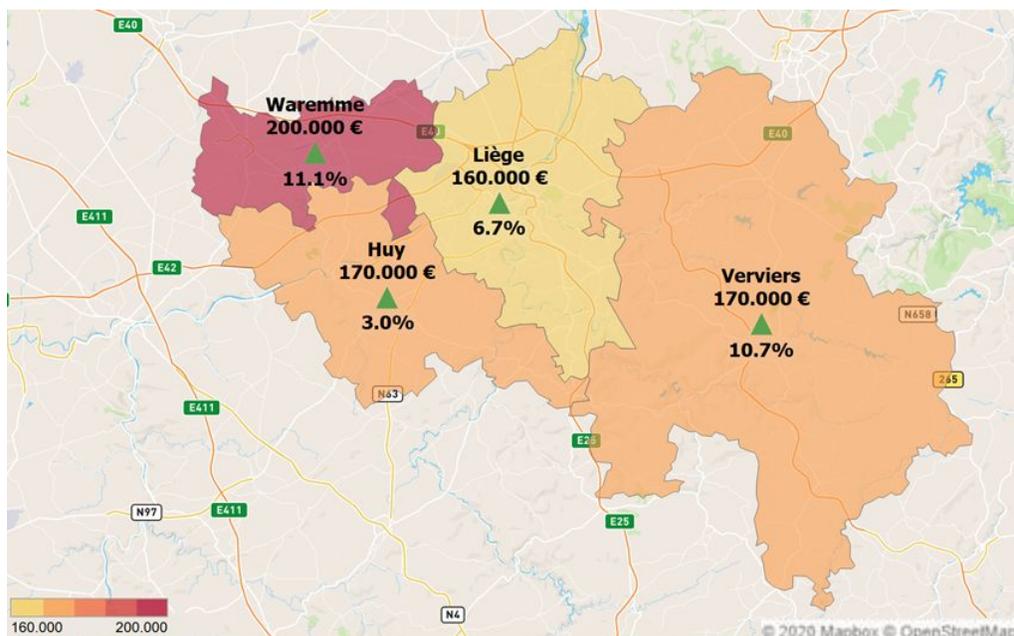


Inflation 2019 - 2020 : **0,4%**  
Inflation 2016 - 2020 : **6,3%**

- Le prix médian d'un appartement en province de Liège a augmenté de +7,3% et atteint son plus haut seuil. 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 -5,1% par rapport au prix médian de Wallonie.

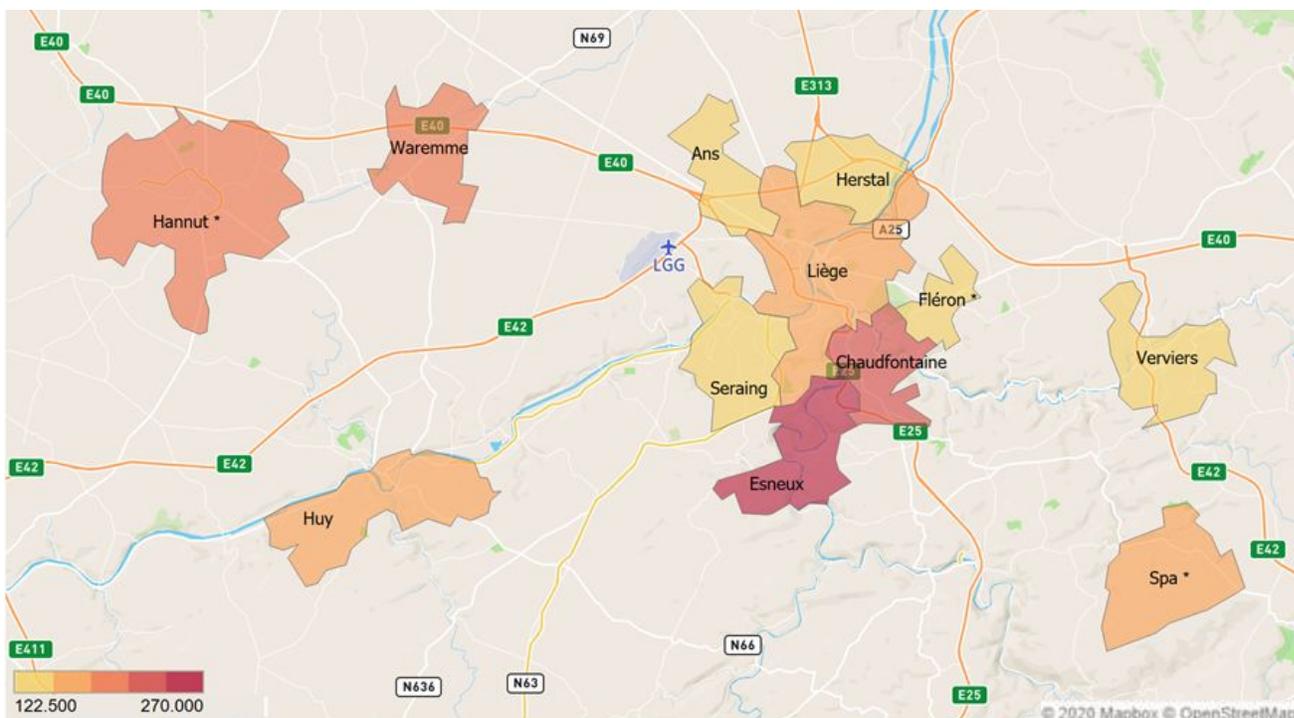
- L'évolution des prix sur les 5 dernières années a été moins importante que celle des maisons (+18,7%).
- La part de marché des appartements en province de Liège est la deuxième plus importante de Wallonie (16,6%) après le Brabant wallon.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT



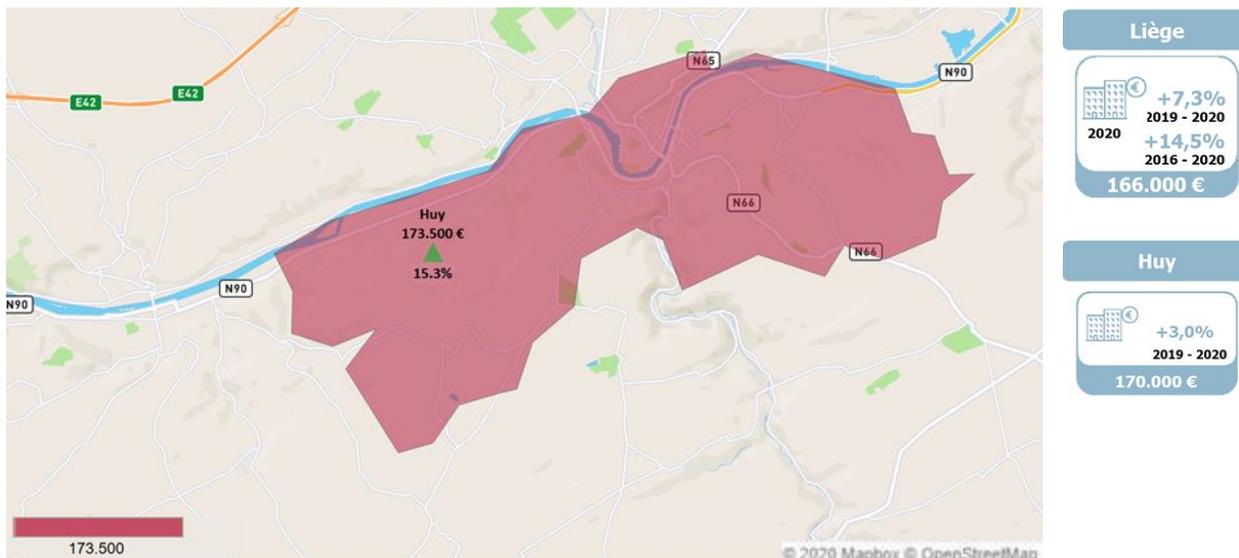
- Des différences de prix entre arrondissements subsistent au sein de la province de Liège. Les prix médians pour un appartement varient entre 160.000 EUR (arrondissement de Liège) et 200.000 EUR (arrondissement de Waremme), soit une différence de 40.000 EUR entre les deux.
- La province de Liège peut être divisée, sur base d'un critère de prix, en 2 zones :
  - Au Nord-Ouest de la province, l'arrondissement de Waremme avec un prix médian de 200.000 EUR. Les prix médian y est influencé par la bonne accessibilité via la E40 et la proximité avec le Brabant wallon, la ville de Liège et la Flandre.
  - Le reste de la province, avec les arrondissements de Huy, Liège et Verviers avec des prix médians de 160.000 EUR à 170.000 EUR.
- Le prix des appartements de l'arrondissement de Waremme sont les seuls qui soient supérieurs au prix médian de la Wallonie (175.000 EUR).
- Des évolutions soutenues des prix en 2020 dans l'arrondissement de Waremme et Verviers sont à constater (+11,1% et +10,7% respectivement), soit les évolutions les plus importantes sur ces 5 dernières années, à l'exception de Waremme en 2017 qui avait enregistré une augmentation de +16,7%.

#### VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE



- Les prix médians au niveau communal donnent un autre classement de prix qu'au niveau arrondissements. 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. Nous n'affichons sur la carte ci-dessus que les communes pour lesquelles nous disposons de suffisamment d'observations.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE 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. Comme expliqué précédemment, c'est pourquoi certaines communes ne sont pas affichées.
- Le prix médian d'un appartement dans la commune de Huy a fortement augmenté en 2020 (+15,3%). Cette augmentation corrige la diminution de -9% en 2018 et la stabilité en 2019 (+0,7%). Le prix médian y dépasse donc le seuil des 170.000 EUR.

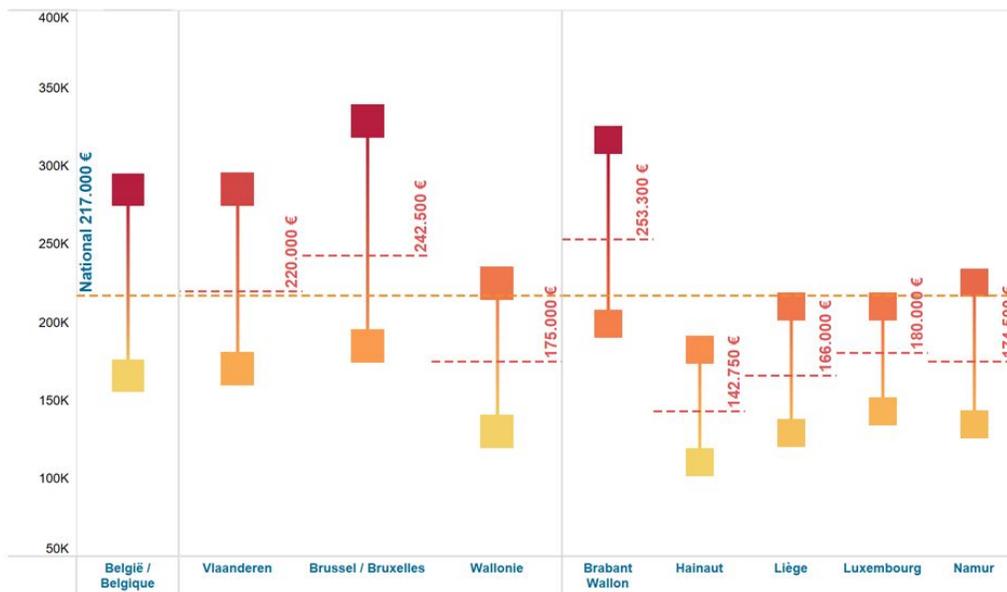
MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS — DÉFINITION

Pour rappel, nous avons introduit en plus du concept de la médiane, le concept d'**intervalle de prix contenant 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.

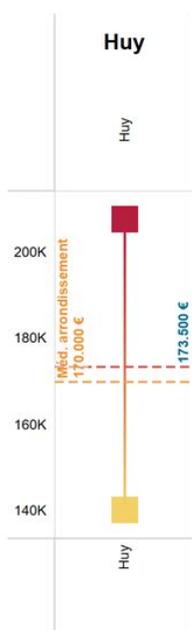


Le prix médian pour la province de Liège est de 166.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 129.000 EUR – 210.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2019 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 47.

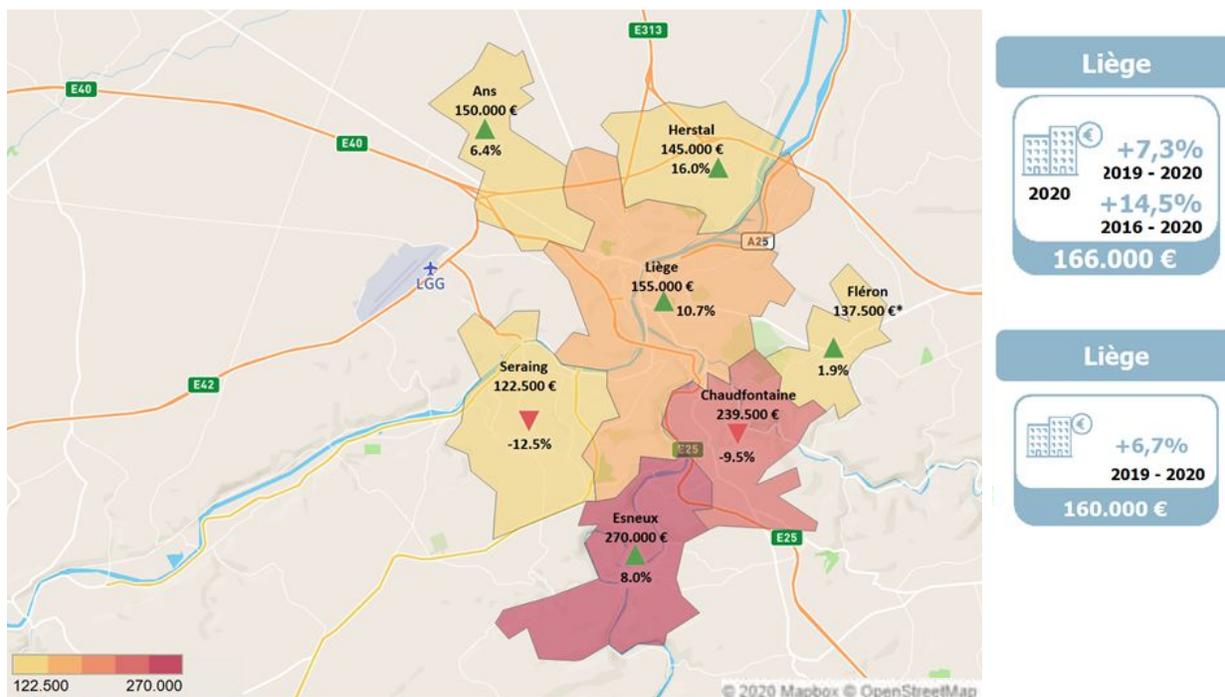
Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.

#### DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE HUY



➤ L'IQR de la commune de Huy affiche une grande disparité du prix des appartements, le marché est hétérogène dans cette commune. En effet, 50% des appartements y ont été vendus entre 140.000 EUR et 207.875 EUR. La distance interquartile y est donc relativement importante (67.875 EUR).

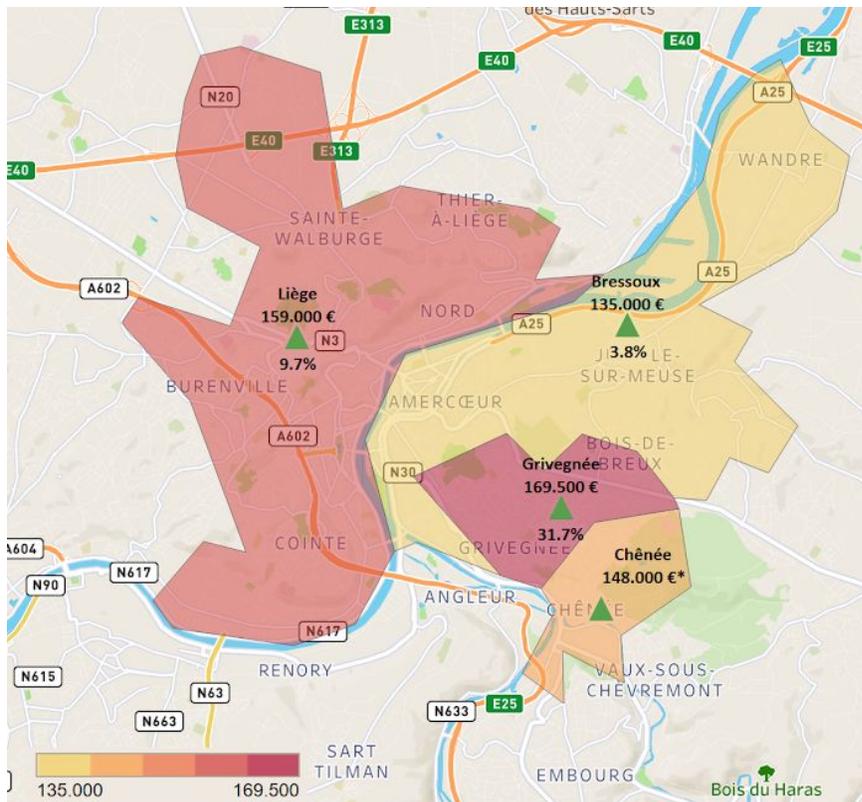
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE



- 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 122.500 EUR (Seraing) à 270.000 EUR (Esneux), soit une différence de 147.500 EUR entre les deux communes.
- L'arrondissement peut être divisé en 2 zones:
  - Au Sud-Est se situent les appartements les plus chers, dans les communes d'Esneux et de Chaufontaine, avec un prix médian entre 239.500 EUR et 270.000 EUR. Les appartements à Esneux et Chaufontaine sont les plus chers de la province. Ces communes sont respectivement à la 8ème et 10ème place des appartements les plus chers de Wallonie.
  - Au centre de l'arrondissement, les communes de Seraing, Ans, Herstal, Liège et de Fléron, avec des prix médians entre 122.500 EUR et 155.000 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 des communes de Ans et de Liège ont atteint pour la première fois les 150.000 EUR. La commune de Liège, quant à elle, affiche un prix médian de 155.000 EUR.
  - Les appartements dans la commune d'Esneux affichent un prix médian de 270.000 EUR, dépassant fortement le prix médian de la province de Liège.

- Des évolutions importantes sont à constater dans certaines communes :
  - Herstal (+16%) et Liège (+10,7%):
    - A Herstal, le marché des appartements est plutôt limité, de sorte que la médiane montre de fortes évolutions. L'année dernière, le prix médian a diminué dans un même ordre de grandeur. L'évolution est à considérer dans un contexte de petit marché.
    - A Liège, le prix augmente constamment depuis le début de la collecte de nos données, à l'exception d'une stabilité en 2016. Dans aucune commune ou chef-lieu de province, nous n'observons un tel phénomène. Sur une période de 5 ans, la médiane passe de 130.000 EUR à 155.000 EUR, soit une augmentation de +19,2 %.
  - Seraing (-12,5%) et Chaudfontaine (-9,5%):
    - À Seraing, le prix médian diminue depuis 2017, à part en 2019 où il est resté stable. La médiane est maintenant inférieure de -22.800 EUR à celle de 2017.
    - Quant à Chaudfontaine, cette baisse doit être mise en perspective. En effet, la médiane se corrige après avoir fortement augmenté durant deux années consécutives.

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

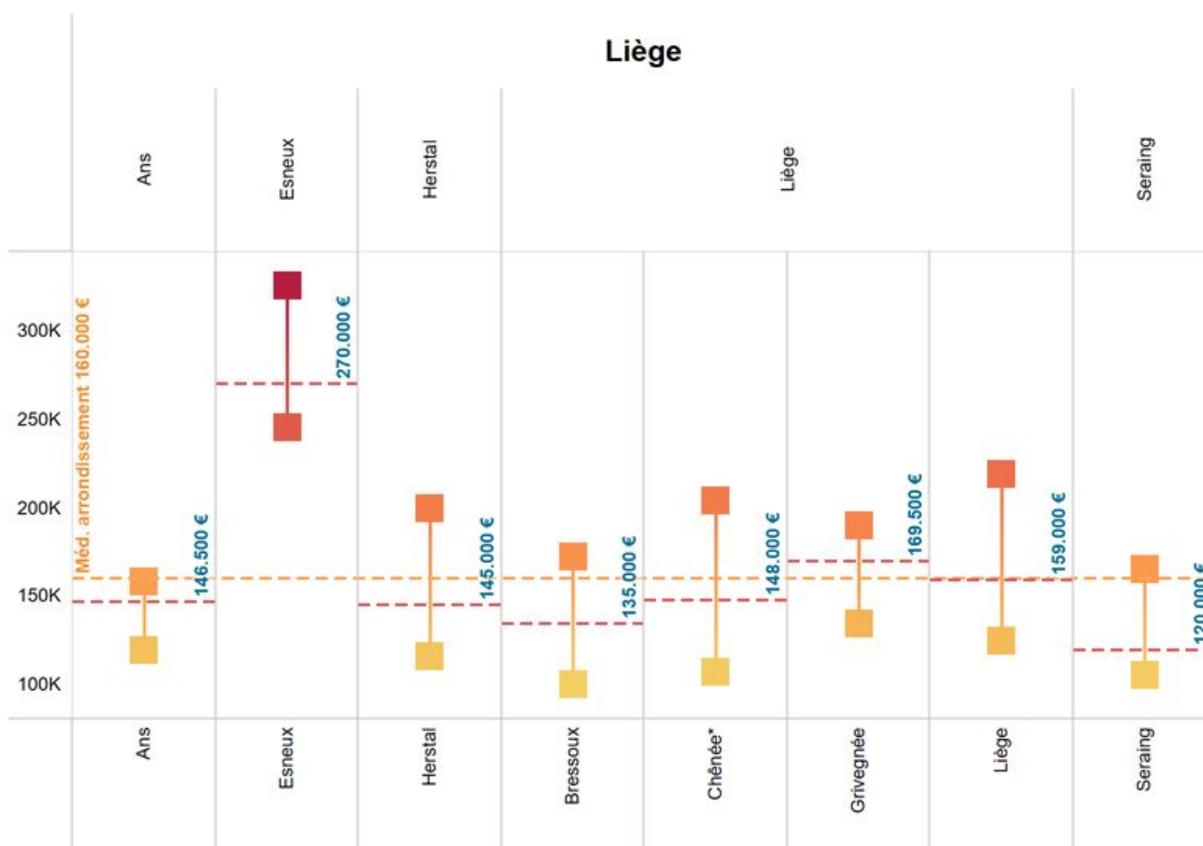


- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque «\*» doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Le prix médian d'un appartement varie peu d'une entité communale à une autre au sein de la ville de Liège. Les prix médians vont de 135.000 EUR (à Bressoux) à 169.500 EUR (à Grivegnée), soit une différence de 34.500 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 159.000 EUR. Le prix des appartements dans cette zone a augmenté de +9,7% en 2020 après être resté stable l'année dernière.

- Sur la rive droite de la Meuse, les entités communales de Grivegnée, Bressoux et Chênée avec des prix médians de 169.500 EUR, 135.000 EUR et 148.000 EUR. La forte évolution de +31,7% (soit +40.750 EUR) à Grivegnée compense la diminution de -12,7% enregistrée l'année dernière. L'évolution du prix à Bressoux (+3,8%) cette année et l'année dernière (+4,0%) atténue la forte diminution survenue en 2018 (-7,4%).

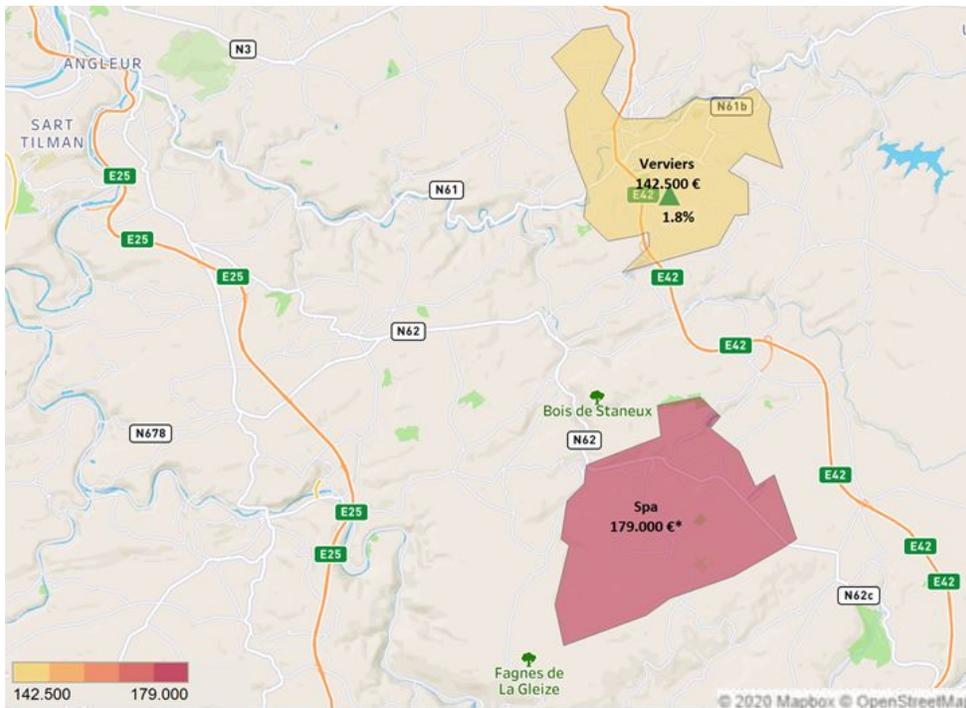
DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE



- 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.
- À Esneux, la médiane est supérieure de 110.000 euros à celle de l'arrondissement. L'intervalle de prix de 50% autour de la médiane est totalement supérieur au prix médian de l'arrondissement. En effet, plus de 75 % des appartements vendus l'ont été à un prix supérieur à 245.000 EUR.
- La limite supérieure la plus élevée de l'intervalle de prix de 50 % autour de la médiane se trouve à Esneux. 25 % des appartements vendus à Esneux en 2020 avaient un prix supérieur à 325.658 EUR.
- Le marché des appartements à Ans est très homogène, la distance interquartile est très petite (38.600 EUR). Cela indique un marché homogène avec peu de diversité entre les appartements vendus. C'est la seule commune de l'arrondissement pour laquelle 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 comprenant 50% des observations plus important. Cela indique un marché des appartements plus hétérogène et diversifié.

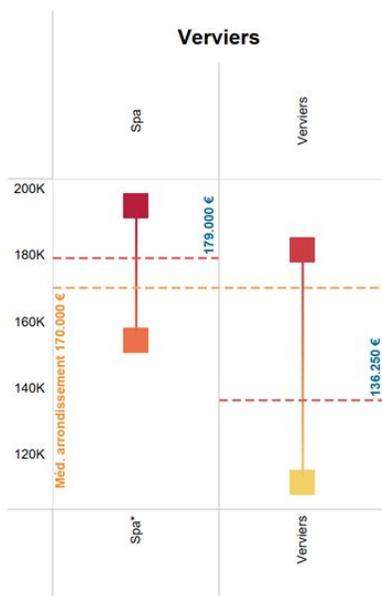
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE VERVIERS



- La médiane de Spa doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

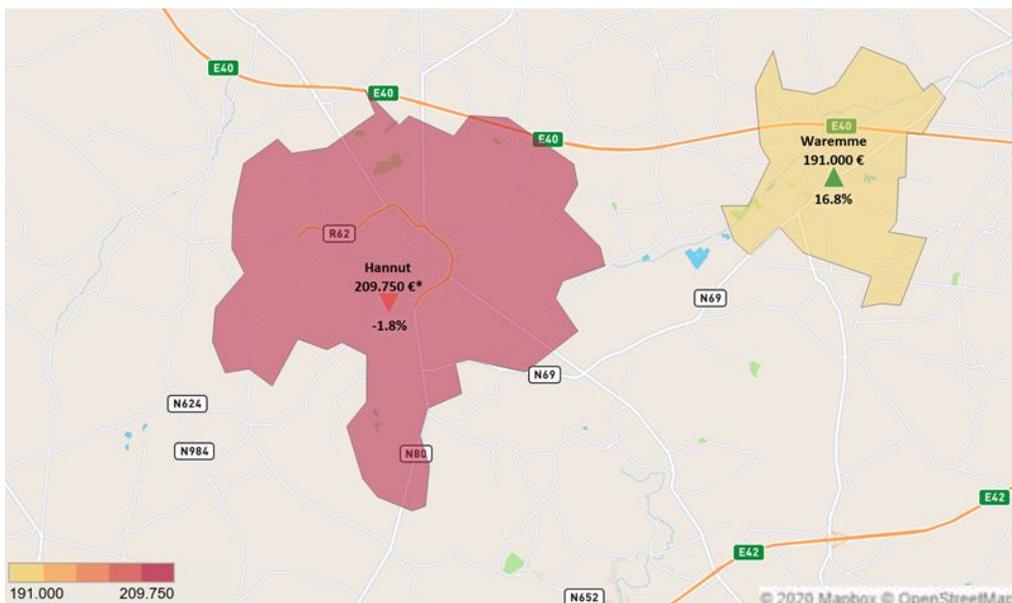
- Le prix médian des appartements dans la commune de Verviers a augmenté de +1,8% (soit +2.500 EUR) par rapport à 2019. Celui-ci reste cependant inférieur au prix médian de l'arrondissement et de la province.

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



- La médiane de Spa doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- L'IQR de la commune de Verviers affiche une grande disparité du prix des appartements. 50% des appartements vendus dans cette commune ont un prix inférieur à 136.250 EUR. 25 % des maisons de cette province sont vendues à un prix inférieur à 111.375 EUR et 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 181.500 EUR.

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



Liège



Waremme

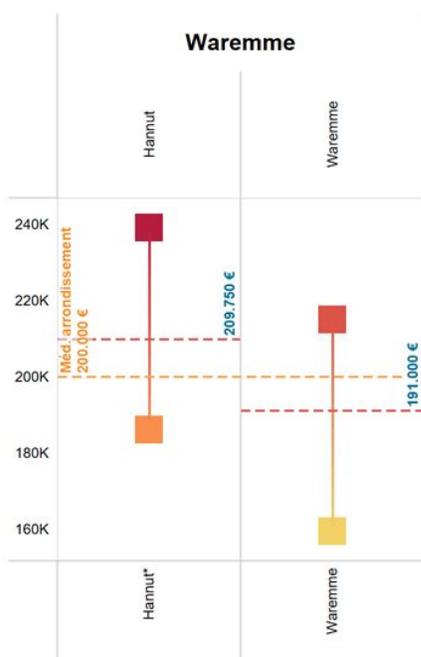


➤ La médiane de Hannut doit être interprétée avec prudence étant donné

le nombre limité d'observations.

- Le prix médian d'un appartement à Waremme a fortement augmenté cette année, alors qu'il évoluait peu au fil des années. En effet, le niveau des prix en 2019 était proche de celui de 2015. Cette année, il a augmenté de +16,8% (soit +27.500 EUR) par rapport à l'année dernière.

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

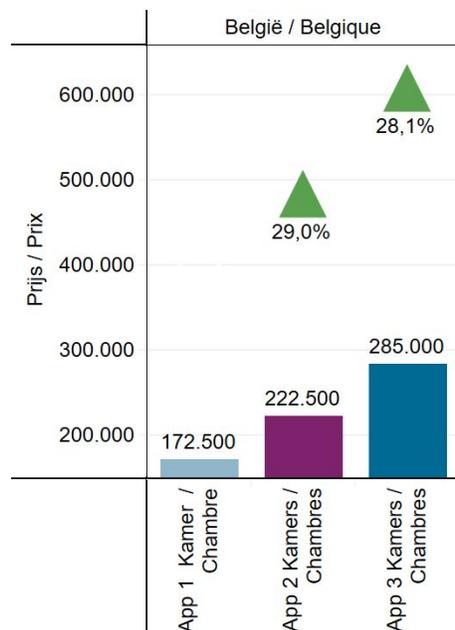


- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- La médiane de Waremme est inférieure à la médiane de l'arrondissement (200.000 EUR). L'intervalle comprenant 50% des observations est de 159.250 EUR – 215.000 EUR. Cela signifie également que 25 % des maisons de cette province sont vendues à un prix inférieur à 159.250 EUR et 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 215.000 EUR.

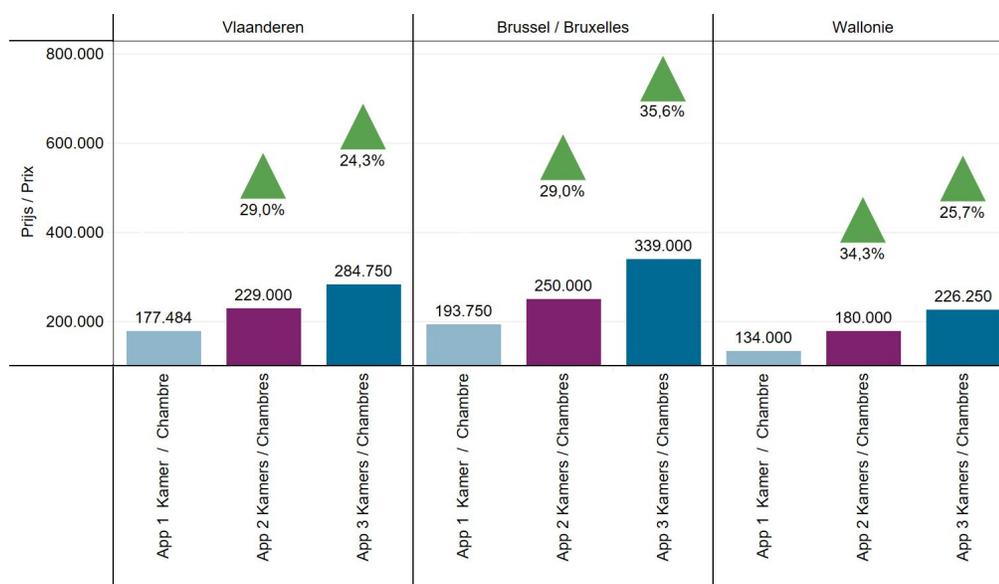
## RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2019						2020							
		Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Huy	Amay	154.700	165.000	177.500	177.500		156.716	215.000							
	Huy	154.700	165.000	150.500	150.500		137.125	188.750	166.000	170.000	173.500	173.500	15,28%	140.000	207.875
	Wanze	154.700	165.000	176.000	176.000		158.750	192.550							
Liège	Ans	154.700	150.000	141.000	142.000		115.000	150.000	166.000	160.000	150.000	146.500	3,17%	120.000	158.600
	Chaufontal..	154.700	150.000	264.500	276.041		215.000	327.500							
	Esneux	154.700	150.000	250.000	250.000		193.790	287.000	166.000	160.000	270.000	270.000	8,00%	245.000	325.658
	Fléron	154.700	150.000	135.000	135.000		117.750	162.500							
	Herstal	154.700	150.000	125.000	122.500		109.750	144.250	166.000	160.000	145.000	145.000	18,37%	116.000	200.000
Liège	Bressoux	154.700	150.000	140.000	130.000		107.000	165.000	166.000	160.000	155.000	135.000	3,85%	100.000	172.750
	Chênée								166.000	160.000	155.000	148.000		107.500	203.878
	Grivegnée	154.700	150.000	140.000	128.750		111.250	176.250	166.000	160.000	155.000	169.500	31,65%	134.500	189.976
	Liège	154.700	150.000	140.000	145.000		117.500	200.200	166.000	160.000	155.000	159.000	9,66%	125.000	219.250
Seraing	Seraing	154.700	150.000	140.000	135.000		105.000	186.800	166.000	160.000	122.500	120.000	-11,11%	106.000	165.000
	Soumagne	154.700	150.000	213.737	213.737		184.000	232.375							
Visé	Visé	154.700	150.000	177.000	183.500		161.250	212.500							
	Malmedy	154.700	153.500	177.500	177.500		151.250	193.750							
Verviers	Spa	154.700	153.500	155.000	155.000		100.000	180.000	166.000	170.000	179.000	179.000	15,48%	154.250	195.028
	Verviers	154.700	153.500	140.000	136.254		103.500	179.750	166.000	170.000	142.500	136.250	0,00%	111.375	181.500
	Hannut	154.700	180.000	213.550	213.550		195.000	240.750	166.000	200.000	209.750	209.750	-1,78%	186.250	239.375
Wareme..	Wareme	154.700	180.000	163.500	163.500		146.000	196.250	166.000	200.000	191.000	191.000	16,82%	159.250	215.000

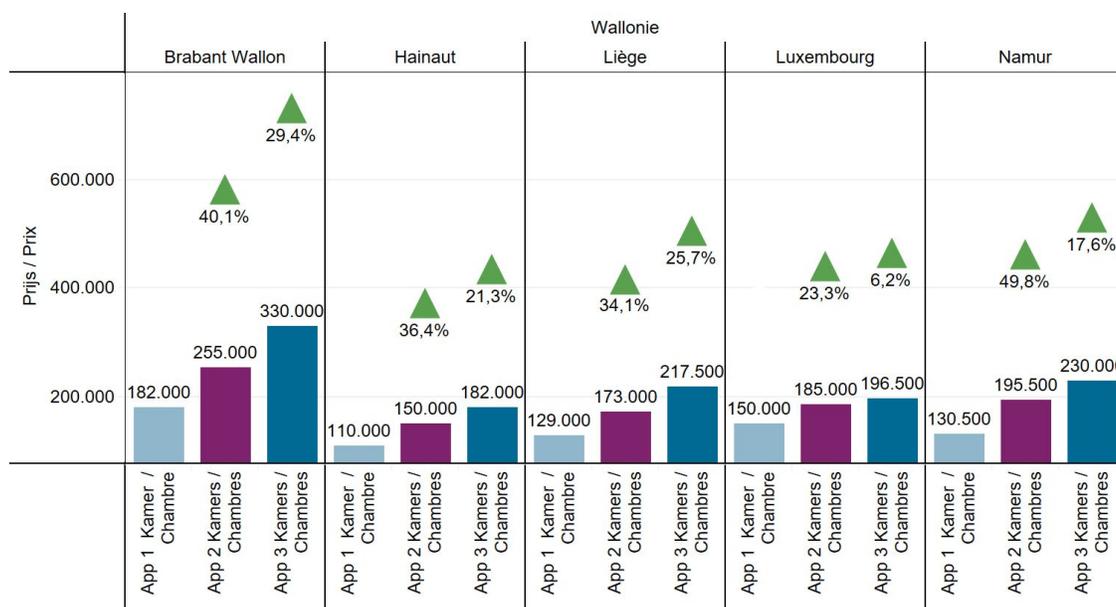
APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES



- Les prix médians des appartements à 1, 2 et 3 chambres ont augmenté en 2020, particulièrement celui des appartements à 3 chambres (+11,8% par rapport à 2019, soit +30.000 EUR). Les augmentations enregistrées en 2020 pour les 3 types d'appartements sont les plus importantes de ces 5 dernières années, à l'exception des appartements à 1 chambre en 2019.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement de 1 et 2 chambres à coucher augmente de +4,5 % et +6% (respectivement +7.500 et +12.500 EUR).
- Un appartement à 2 chambres coûte en Belgique +29% (soit 50.000 EUR) en plus qu'un appartement une chambre.
- Il faut compter un surplus de +28% (soit 62.500 EUR) du prix d'achat pour passer d'un appartement de 2 à 3 chambres.
- Nous constatons une augmentation constante du prix médian des appartements en Belgique sur les 5 dernières années, tant pour les appartements à 1, 2 et 3 chambres, à l'exception des appartements à 3 chambres en 2019 (qui diminuaient de -1,7%).
- Sur un horizon de 5 ans, l'évolution des prix médians est plus importante pour les appartements à 3 chambres (+18,8%), suivie par ceux à 2 chambres (+17,1%) et finalement par ceux à 1 chambre (+15,8%). Ces augmentations sont à modérer en raison de l'inflation en Belgique depuis 2016 (+6,3%).



- Le prix médian d'un appartement de chaque catégorie augmente dans chaque région entre +3,1% et +11,7% par rapport à 2019. Le prix médian des appartements à 3 chambres en Flandre connaît la plus importante augmentation, soit +11,7%, après une stabilité sur 2019.
- Au niveau régional, les appartements à Bruxelles ont le prix médian le plus élevé de chaque catégorie. Avec un prix médian de 339.000 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 +54.000 EUR au prix médian national dans cette catégorie.
- Le prix médian d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois les seuils de 250.000 EUR.
- Le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 à 2 chambres à Bruxelles et en Flandre est de 29% alors qu'il est de +34,3% en Wallonie. Celui pour passer de 2 à 3 chambres varie entre +24% et +36%. Le surplus le plus élevé est celui pour passer de 2 à 3 chambres à Bruxelles (+35,6%).
- Pour un prix médian équivalent, il serait possible d'acquérir un appartement 2 chambres en Wallonie ou un appartement 1 chambre en Flandre. De même, un appartement à 3 chambres en Wallonie coûte environ le même prix qu'un appartement 2 chambres en région flamande.
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmente le plus pour les appartements d'une chambre à BXL et 3 chambres en Flandre (respectivement +25% et +21%).

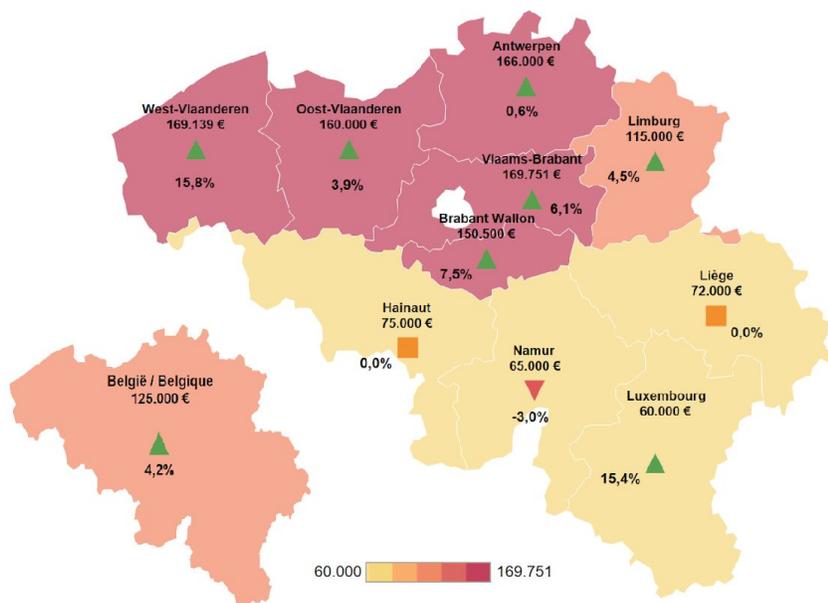


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement à 1, 2 et 3 chambres est en hausse dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception des appartements à 1 chambre en province de Namur, de Hainaut et en Brabant wallon. En effet, le prix médian y baisse respectivement de -10%, -3,9% et -1,6%. La hausse la plus importante est constatée en province du Hainaut pour un appartement à 3 chambres, avec une augmentation des prix de +21,3%. Cette forte augmentation fait suite à 4 années de baisse ou stabilité.
- Le surplus pour passer d'un appartement de 1 à 2 chambres est le plus faible en province du Luxembourg (+23,3%) et le plus élevé en province de Namur (+49,8%).

- Le surplus à payer pour passer de 2 à 3 chambres est le plus faible au Luxembourg (+6,2%) et le plus élevé en Brabant Wallon (+29,4%).
- Pour les provinces de Namur, du Luxembourg et du Brabant Wallon, les chiffres de surplus devraient être nuancés car le nombre d'appartements de 1 et 2 chambres à coucher dans ces provinces est plutôt faible.
- La province de Namur présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 et 2 chambres le plus élevé de toutes les provinces belges (+49,8%), tandis que le surplus à payer entre 2 et 3 chambres y est parmi les plus faibles (+17,6%).
- Un appartement 3 chambres coûte le plus cher à Bruxelles (339.000 EUR), en Flandre Occidentale (333.500 EUR) et en Brabant Wallon (330.000 EUR).
- Le Brabant wallon fait office d'exception. Effectivement, le prix médian d'un appartement à 1 chambre y est supérieur au prix d'un appartement à 2 chambres dans quasiment toutes les autres provinces wallonnes (hormis la province de Namur et du Luxembourg). Il en va de même pour les appartements à deux chambres comparé à ceux à 3 chambres dans les autres provinces. En effet, c'est la seule province wallonne pour laquelle les prix médians des appartements à 1, 2 et 3 chambres sont supérieurs aux prix médians nationaux.
- Le prix médian des appartements par nombre de chambres est le plus bas en province le Hainaut et le plus élevé en Brabant wallon.
- Sur une période de 5 ans, les prix médians des appartements 1,2 et 3 chambres dans toutes les provinces ont augmenté. Les appartements à 3 chambres à Namur ont le plus augmenté (+24,3%).

## PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

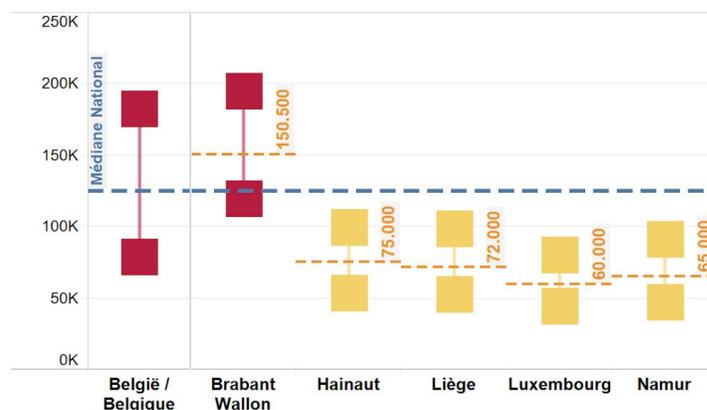
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



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 125.000 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+4,2%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2020 avaient un prix compris entre 79.000 EUR et 182.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 60.000 EUR au Luxembourg et 150.000 EUR en Brabant wallon.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en province de Namur. A Liège et dans le Hainaut, le prix médian est resté stable comparé à l'année dernière.
- À l'exception du Brabant wallon, l'intervalle comprenant 50 % des observations autour de la médiane est inférieur pour toutes les provinces wallonnes à la médiane belge. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2020 ont également un prix inférieur à la médiane nationale (125.000 EUR).

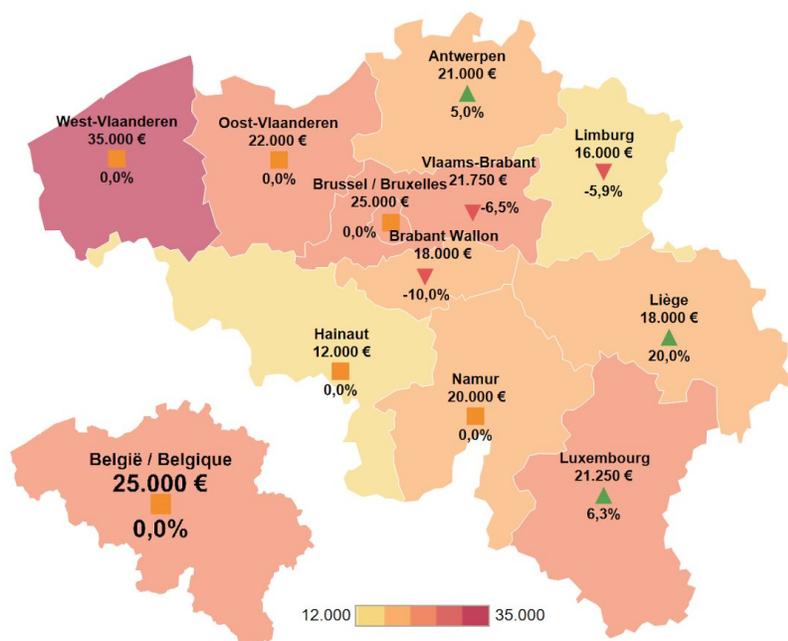


	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	150.500	120.000	195.000
Hainaut	75.000	53.837	100.000
Liège	72.000	52.588	98.500
Luxembourg	60.000	45.000	80.613
Namur	65.000	47.000	91.750
<b>België / Belgique</b>	<b>125.000</b>	<b>79.000</b>	<b>182.000</b>

## PRIX MÉDIAN DES GARAGES

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

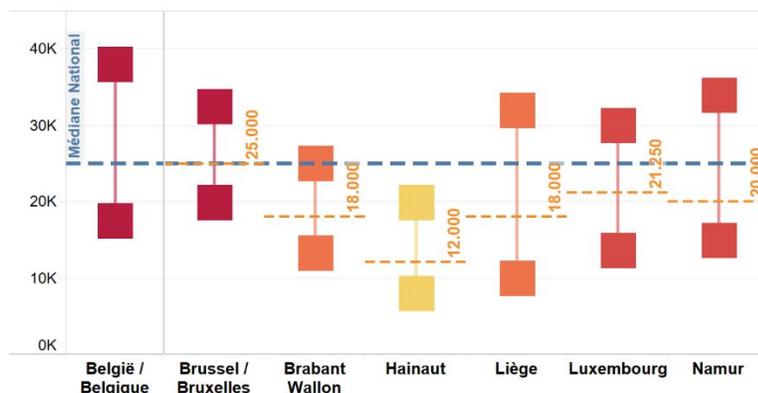
Les cartes ci-dessous présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



- 50 % des garages vendus en Belgique en 2020 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Ce prix est resté stable comparé à l'année dernière. Sur base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 17.500 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.000 EUR.
- La plus grande augmentation du prix médian est observée en province de Liège avec +20% (soit +3.000 EUR). Le Brabant Wallon est la province pour laquelle nous observons la diminution du prix médian la plus importante avec -10%, soit -2.000 EUR.
- 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 8.000 et 20.000 EUR, les garages en province de Hainaut sont les moins chers.
- En province de Liège, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2020 avaient un prix compris entre 10.000 et 32.000 EUR.



	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	25.000	20.000	32.500
Brabant Wallon	18.000	13.250	25.000
Hainaut	12.000	8.000	20.000
Liège	18.000	10.000	32.000
Luxembourg	21.250	13.625	30.000
Namur	20.000	15.000	34.000
<b>België / Belgique</b>	<b>25.000</b>	<b>17.500</b>	<b>38.000</b>