



# **Analyse du marché immobilier**

**ANNÉE 2020**

**PROVINCE DU LUXEMBOURG**

26 Février 2021

Compagnie des notaires de la province du Luxembourg

**CONTENU**

Introduction	<b>4</b>
Réformes législatives 2020	<b>5</b>
Macro-économique	<b>8</b>
Activité immobilière	<b>10</b>
Activité immobilière – Analyse nationale	10
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle	11
Maisons	<b>12</b>
Maisons – prix médian en 2020	12
Maisons - Zoom sur la province du Luxembourg	16
Prix médian des maisons en province du Luxembourg	16
Prix médian des maisons par arrondissement	16
Vue d’ensemble niveau commune	17
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement d’Arlon	18
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	20
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement d’Arlon	21
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Bastogne	22
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Bastogne	23
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Marche-en-Famenne	24
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Marche-en-Famenne	25
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Neufchâteau	26
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Neufchâteau	28
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Virton	29
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Virton	30
Analyse spécifique - entités communales autour de la E411 et la E25	31
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	32
Appartements	<b>33</b>
Appartements – prix médian en 2020	33
Appartements - Zoom sur la province du Luxembourg	37

Prix médian des appartements en province du Luxembourg	37
Prix médian des appartements par arrondissement	37
Vue d'ensemble niveau commune	38
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement d'Arlon	39
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	40
Distribution des prix des appartements par entité communale de la province du Luxembourg	41
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale	41
Appartements - par nombre de chambres	42
Prix médian des terrains à bâtir	45
Prix médian des garages	46

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.

D'abord, les parents doivent avoir établi, durant les 5 ans précédant leur décès, leur domicile fiscal en région wallonne.

Ensuite, 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 existe deux types de baux supplémentaires: 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.

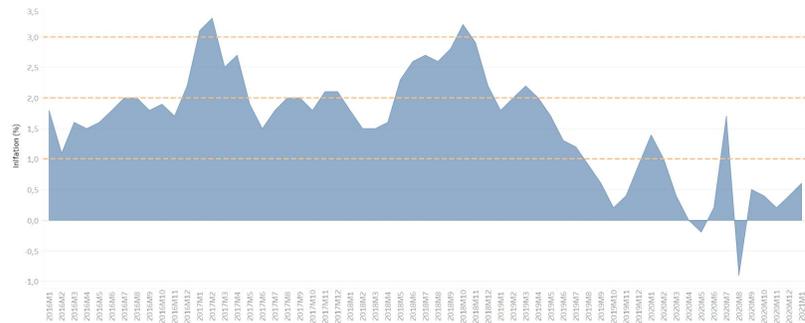
L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance, sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à 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.

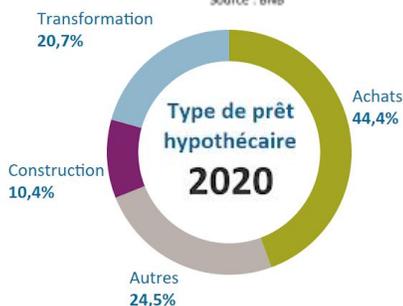
Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant. Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de notre site web, régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.



Source : BNB



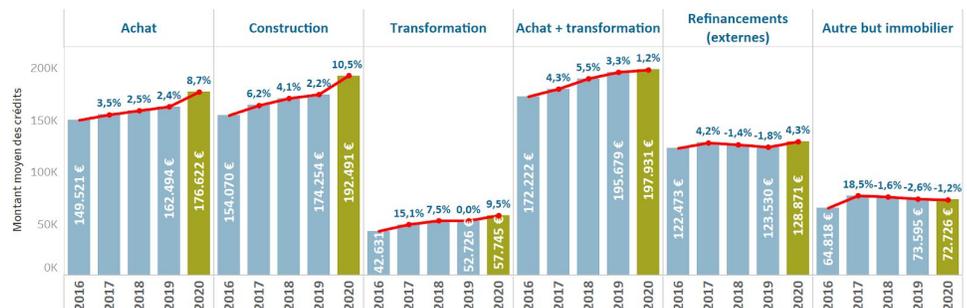
L'inflation belge (indice IPCH) est passée sous les 1% à partir de mars 2020, à l'exception du mois du juillet où elle est montée à 1,7%. Elle a atteint son niveau le plus bas de 2020 en août (-0.9%).



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 2020 (niveau le plus bas).

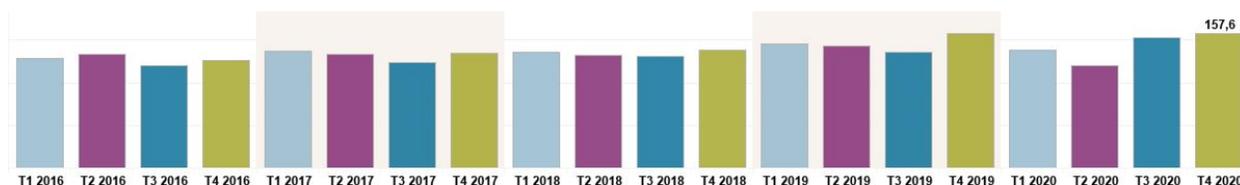
## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

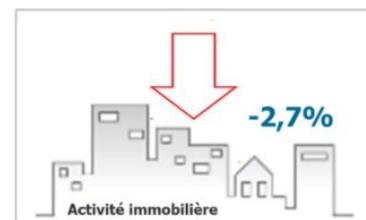
Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, nous avons mesuré la deuxième activité la plus élevée depuis l'existence de notre baromètre. Seul le quatrième trimestre de l'année dernière a été légèrement meilleur. À l'époque, l'activité était en hausse de +0,5 % (suite à l'annonce de la suppression de la prime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

### National



2019 - 2020

### Flandre



2019 - 2020

### Bruxelles



2019 - 2020

### Wallonie



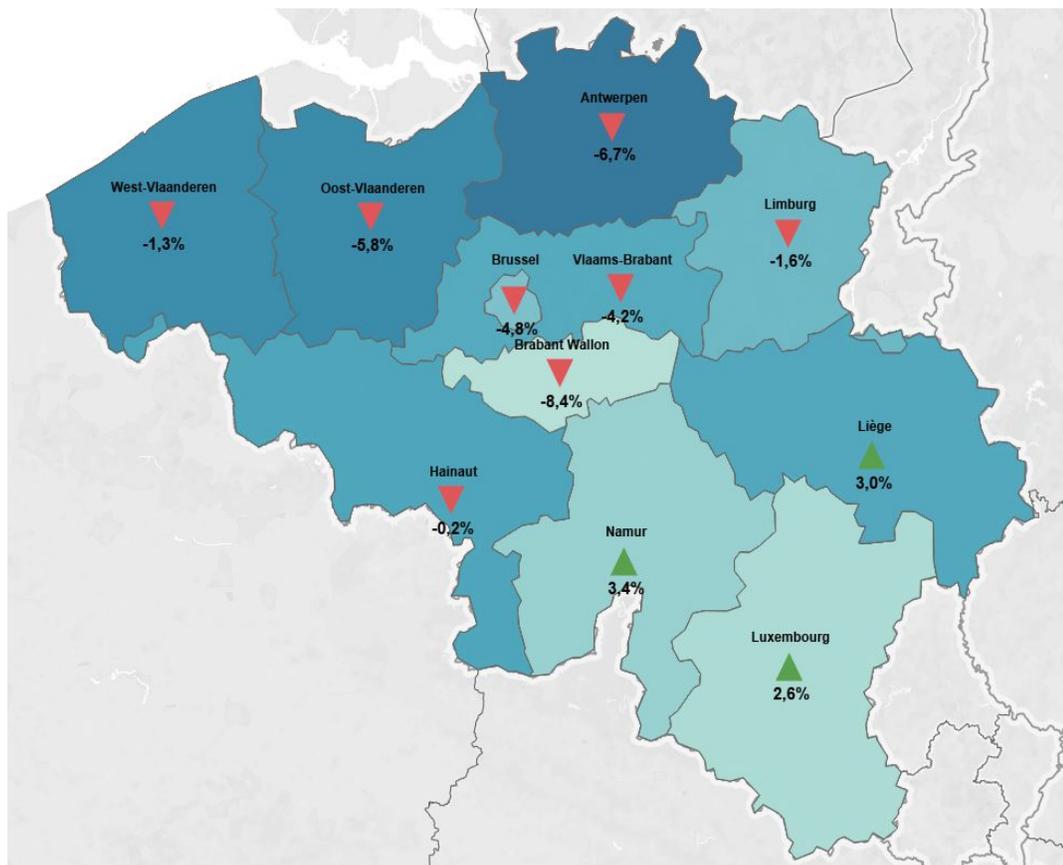
2019 - 2020

- 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 dernière 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.

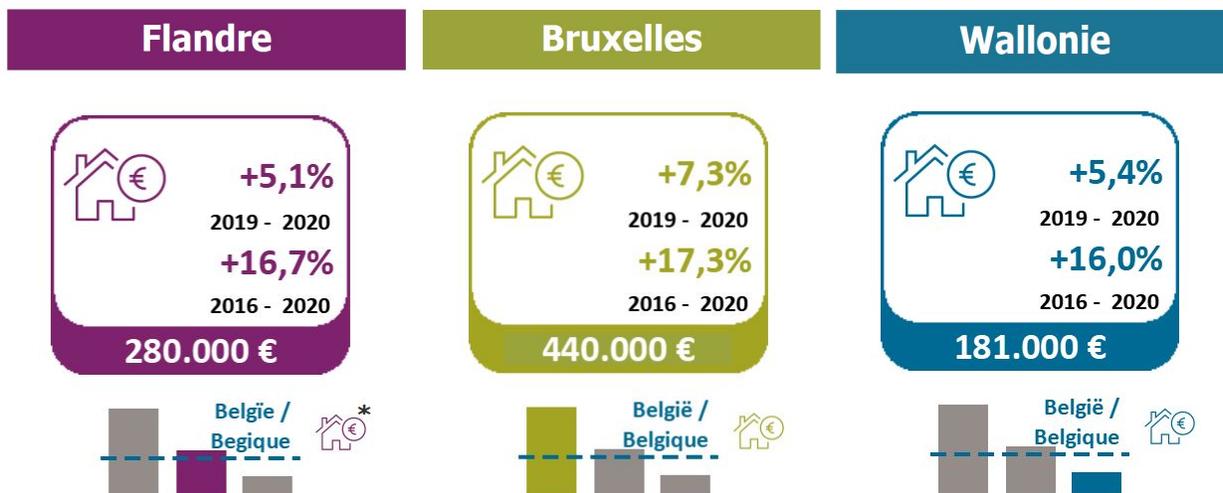
## MAISONS — PRIX MÉDIAN EN 2020

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.



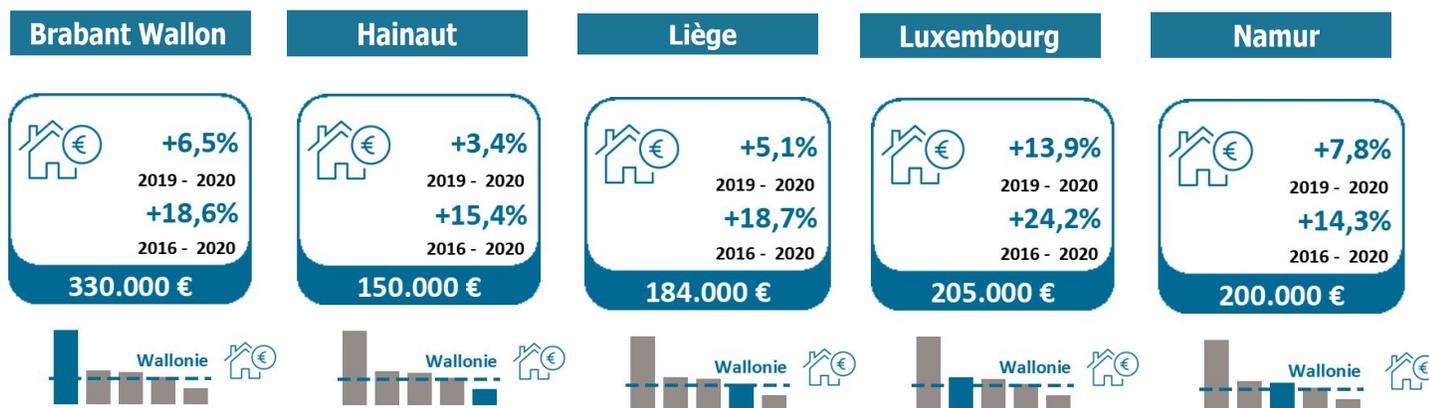
- Le prix médian le plus élevé jamais atteint en Belgique,
- Pour la 6ème année consécutive, une évolution de plus de +4%,
- Après inflation, le prix médian a augmenté de 9.000 EUR (+3,8 %) par rapport à l'année dernière (voir tableau ci-dessous),

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 €

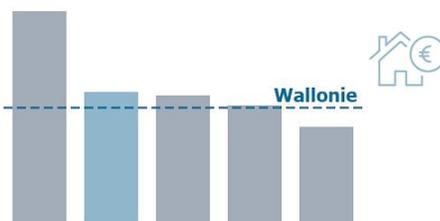
- Le prix médian d'une maison au niveau provincial varie entre 150.000 EUR en province de Hainaut et 330.000 EUR en Brabant wallon.
- À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale (250.000 EUR). De plus, seul le prix médian d'une maison en province du Hainaut (150.000 EUR) est inférieur à la médiane régionale (-31.000 EUR de moins)..
- Le prix d'une maison en Brabant Wallon province 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 chère 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 (p20)

PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DU LUXEMBOURG



➤ Le prix médian d'une maison en province de Luxembourg dépasse pour la première fois les 200.000 EUR en 2020. Elles y sont vendues à un prix médian supérieur à celui de la Wallonie.

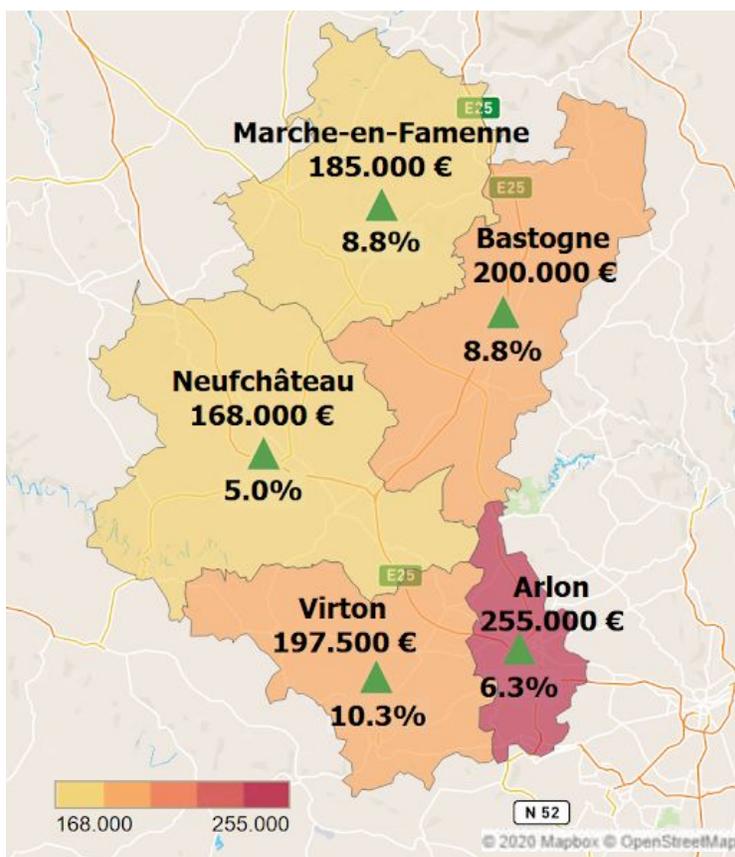
Inflation 2019 - 2020 : **0,4%**  
Inflation 2016 - 2020 : **6,3%**

- La province du Luxembourg est la deuxième province la plus chère de Wallonie, après le Brabant wallon (330.000 EUR). Elle affiche un prix médian inférieur de -61% par rapport à cette dernière et de +27% supérieur par rapport à la province wallonne la moins chère (le Hainaut avec un prix médian de 150.000 EUR).
- L'évolution du prix médian en province de Luxembourg en 2020 est la plus forte que le Luxembourg n'ait enregistrée ces 5 dernières années et également la plus élevée de Wallonie cette année. Le Luxembourg affichait, jusqu'à présent, une évolution annuelle parmi les plus faibles de Wallonie, sauf en 2017, année pour laquelle l'évolution était, comme cette année, la plus importante en Région Wallonne.
- La part de marché des maisons en province de Luxembourg est la 2<sup>e</sup> plus importante de Wallonie (soit 88,7%), après le Hainaut.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

- Des différences de prix significatives existent au sein de la province de Luxembourg. Ces dernières sont visibles au niveau des arrondissements. Les prix médians pour une maison varient entre 168.000 EUR (arrondissement de Neufchâteau) et 255.000 EUR (arrondissement d'Arlon). Seul ce dernier, avec le prix médian le plus élevé de Wallonie après le Brabant wallon, est supérieur au prix médian national. Tous les autres arrondissements ont un prix médian inférieur à celui de la province de Luxembourg. De plus, seul l'arrondissement de Neufchâteau a une médiane inférieure à la médiane wallonne.

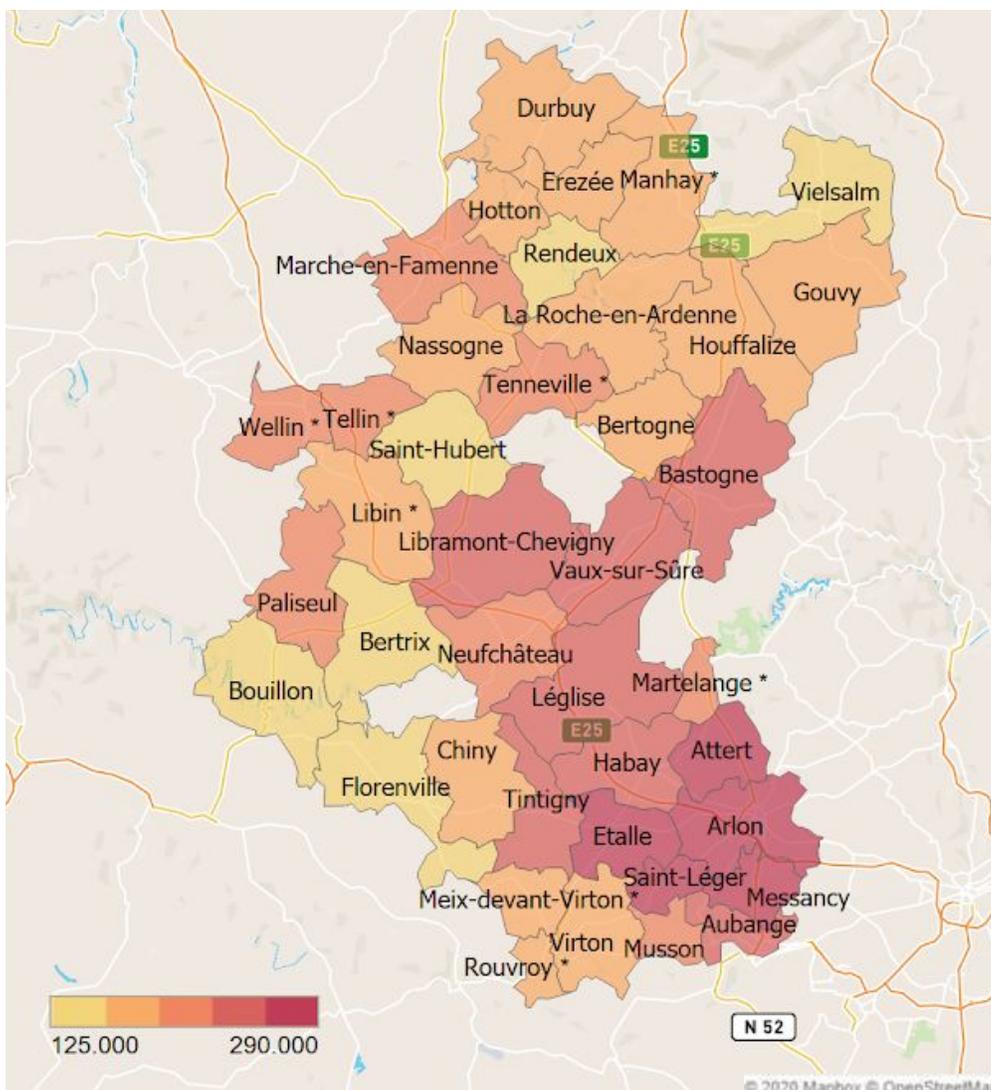
- La province de Luxembourg peut être divisée, en se basant sur le critère de prix, en 3 zones :
  - L'arrondissement d'Arlon, limitrophe au Grand-Duché de Luxembourg, avec un prix médian de 255.000 EUR. Le prix des maisons dans cet arrondissement bénéficie de la proximité avec nos voisins luxembourgeois et de la E25 pour s'y rendre facilement.
  - Les arrondissements de Virton et de Bastogne, avec des prix médians d'environ 200.000 EUR. Ces arrondissements bénéficient également de la proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg, mais les axes autoroutiers sont moins directs que pour l'arrondissement d'Arlon.
  - Finalement, les arrondissements de Neufchâteau et de Marche-en-Famenne, avec des prix médians allant de 168.000 EUR à 185.000 EUR.



- Le prix médian des maisons a atteint un nouveau seuil de prix dans tous les arrondissements de la province pour la première fois.
- L'évolution de prix en 2020 a été la plus importante pour l'arrondissement de Virton (+10.3%), avec une augmentation en valeur absolue de 18.500 EUR, hors inflation.
- Virton est le seul arrondissement enregistrant une augmentation continue depuis 2016. Il en va de même pour Bastogne si on ne tient pas compte de la stabilité en 2017.
- Sur ces 5 dernières années, l'arrondissement de Virton enregistre, après déduction de l'inflation, l'évolution la plus importante de son prix médian (+29%, soit +42.000 EUR).

#### VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE

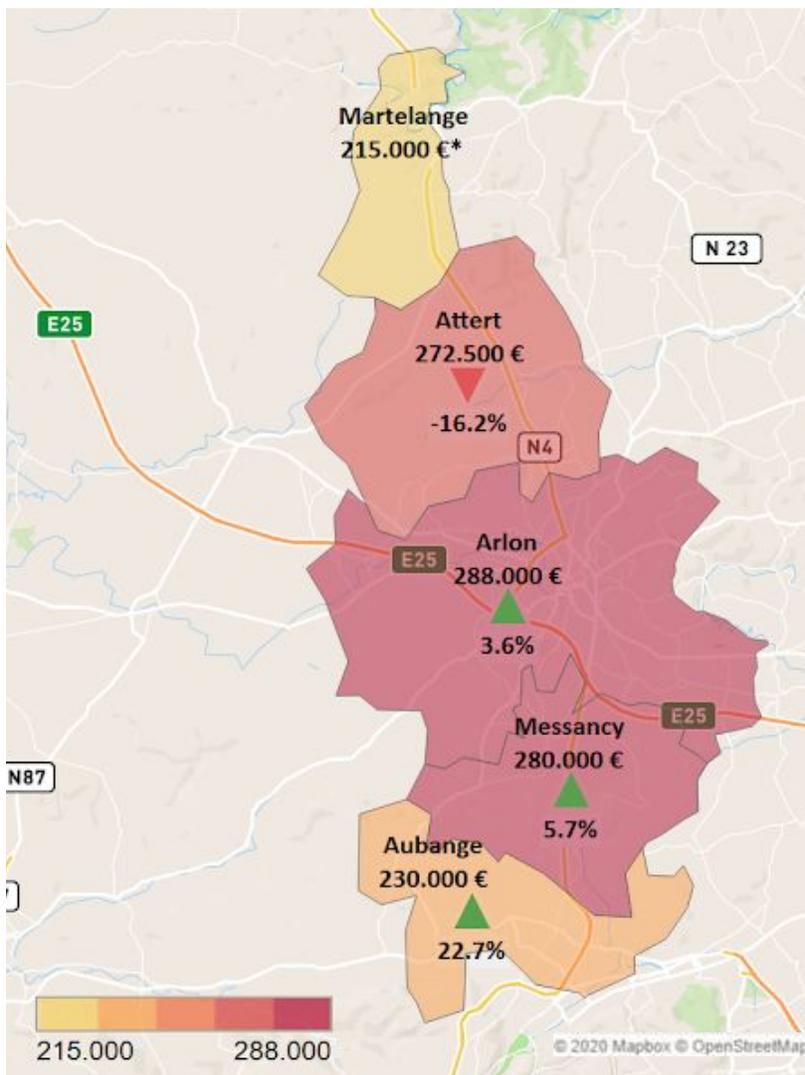
- Le prix médian au niveau communal confirme le classement des arrondissements de la province de Luxembourg au niveau du prix. Les communes les plus chères sont situées dans l'arrondissement de Arlon.
- Les communes avec une (\*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.



#### PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT D'ARLON

- Si nous ne tenons pas compte de Martelange, dû à son faible nombre d'observations, le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre, de 230.000 EUR (à Aubange) à 288.000 EUR (à Arlon), soit une différence de prix de 58.000 EUR. Chaque commune de l'arrondissement d'Arlon a un prix médian plus élevé que celui de la province de Luxembourg (205.000 EUR).
- Sur base du prix médian, l'arrondissement d'Arlon peut être divisé en 2 zones :
  - Les communes centrées autour de la E25, avec des prix médians de 272.500 EUR à 288.000 EUR : Messancy, Arlon et Attert. Ce sont des communes bénéficiant d'un accès rapide au centre des affaires de Luxembourg.

- Les communes aux extrémités de l'arrondissement, Martelange et Aubange, avec un prix médian de 215.000 EUR et 230.000 EUR.



- Les communes avec une (\*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.
- Le prix médian des maisons dans certaines communes de l'arrondissement d'Arlon y ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois. Nous pouvons citer comme exemple :
  - Les maisons dans les communes d'Arlon et de Messancy ont un prix médian atteignant pour la première fois les 280.000 EUR (respectivement 288.000 EUR et 280.000 EUR).
  - Le prix médian des maisons dans la commune d'Aubange dépasse pour la première fois les 200.000 EUR et atteint même les 230.000 EUR. En 2019, 25% des maisons y étaient vendues à un prix supérieur à 240.000 EUR. En 2020, ce seuil est passé à 290.000 EUR. Davantage de ventes de maisons dans une gamme de prix plus élevés poussent la médiane fortement vers le haut.

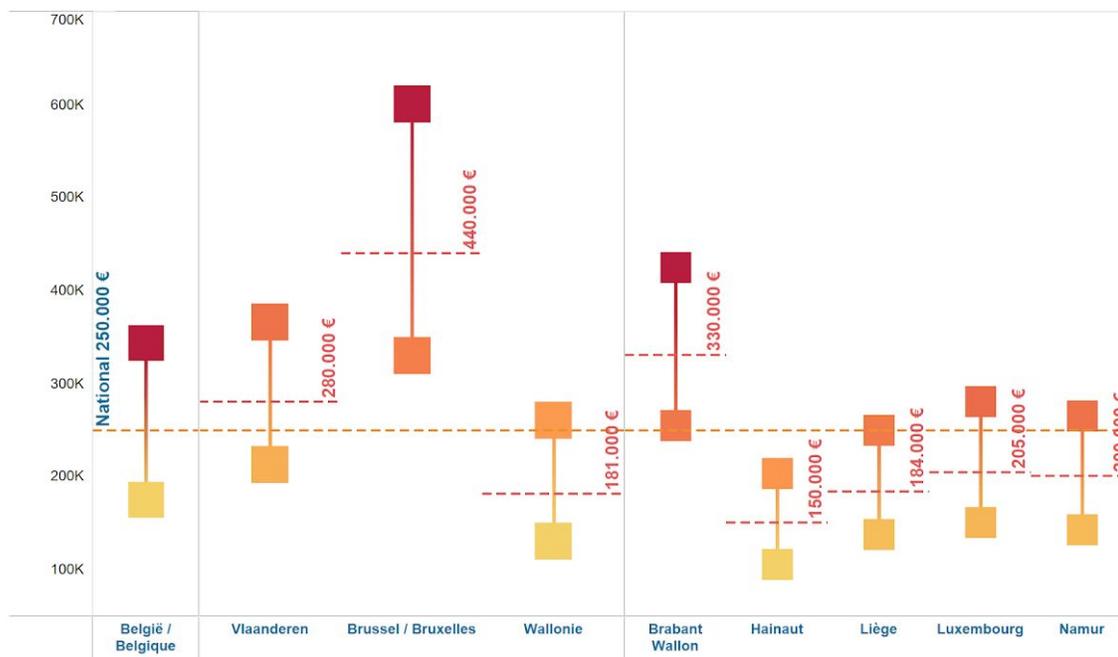
- Par rapport à l'année dernière,
  - Le prix médian connaît une forte évolution dans la commune d'Aubange (+22,7%) après une faible diminution en 2017 (-1,9%) et deux années de faible croissance. Grâce à cette évolution positive durant 3 années consécutives, le prix médian y atteint pour la première fois les 230.000 EUR.
  - Les communes d'Arlon (+3,6%) et de Messancy (+5,7%) affichent une hausse du prix médian pour la troisième année successive.
  - La commune d'Attert enregistre une forte baisse de -16,2% de son prix médian. Cette baisse réagit, en partie, à la forte augmentation du prix de l'année dernière (+38,3%). Le prix du marché des maisons dans cette commune y est volatile en raison du nombre restreint d'observations.

#### 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 du Luxembourg par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.



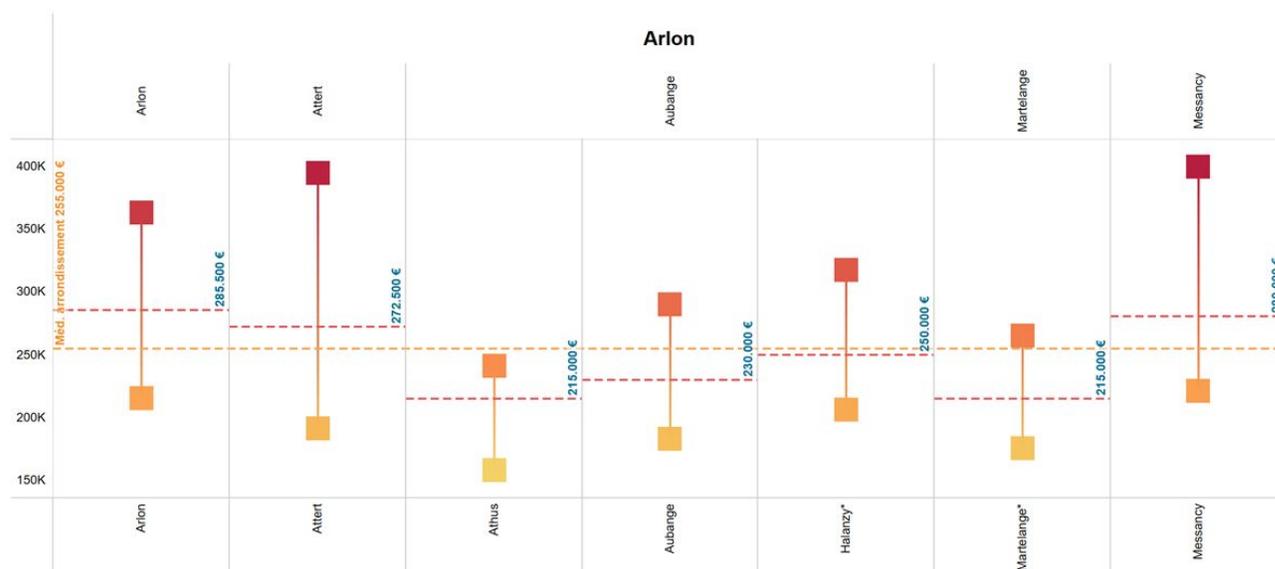
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province du Luxembourg est de 205.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 150.000 EUR – 280.000 EUR. Plus de 25% des maisons en province de Luxembourg sont vendues à un prix supérieur 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 page 32.

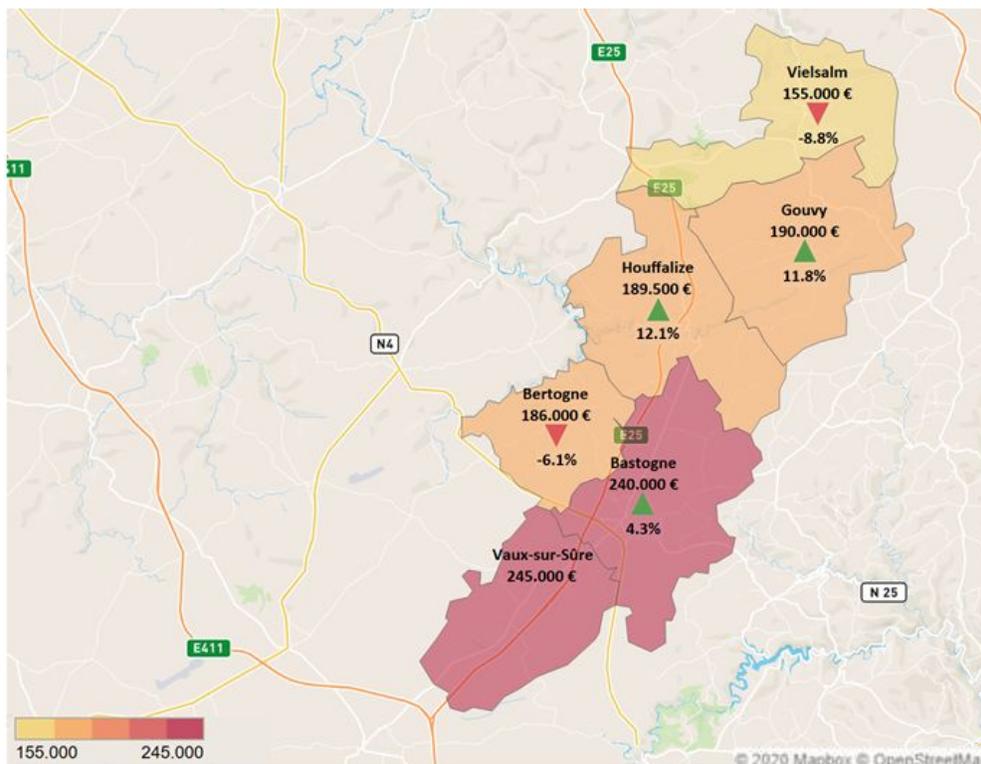
Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.

#### DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT D'ARLON



- Les communes/entités communales avec une « \* » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Dans l'entité communale de Athus, au moins 75% des maisons sont vendues à un prix en deça de la médiane de l'arrondissement (255.000 EUR).
- Au plus le prix médian est élevé dans une entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand. Nous pouvons citer les communes de Arlon, Attert et Messancy comme exemples. Un écart élevé indique une plus grande diversification du marché des maisons.
- L'entité communale de Messancy a la limite supérieure de l'intervalle de 50 % autour de la médiane la plus élevée. En 2020, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 400.000 EUR.
- La limite inférieure de l'intervalle la plus basse se trouve à Athus. 25% des maisons vendues en 2020 avaient un prix inférieur à 157.500 EUR.

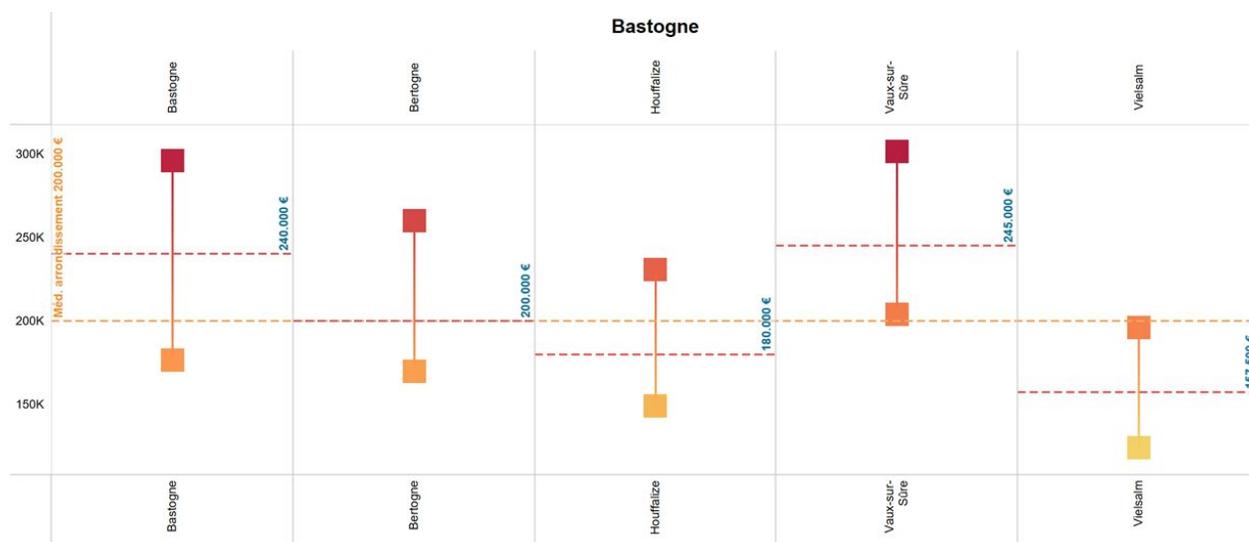
PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE BASTOGNE



- Le prix médian d'une maison au sein de l'arrondissement de Bastogne varie d'une commune à une autre, d'une plus grande ampleur que dans l'arrondissement d'Arion. Les prix médians vont de 155.000 EUR (à Vielsalm) à 245.000 EUR (à Vaux-sur-Sûre). Seules les communes au Sud de l'arrondissement ont un prix médian supérieur à la médiane de la province (205.000 EUR).
- L'arrondissement de Bastogne peut être divisé, sur base des prix, en 2 zones:
  - Les communes au Sud de l'arrondissement, avec un prix médian allant de 240.000 EUR à 245.000 EUR : Bastogne et Vaux-sur-Sûre. Ces deux communes, bénéficiant de leur meilleure proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg par la E25, affichent les prix médians les plus élevés de l'arrondissement. Le prix pour la commune de Vaux-sur-Sûre doit être nuancé étant donné le nombre restreint d'observations.
  - Les communes situées au Nord de l'arrondissement, à savoir: Bertogne, Houffalize, Gouvy et Vielsalm, avec des prix médians plus faibles (de 155.000 EUR à 190.000 EUR).
- Le prix médian des maisons dans certaines communes de l'arrondissement de Bastogne y ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois, comme par exemple :
  - Les maisons dans les communes de Bastogne affichent un prix médian de 240.000 EUR, supérieur à celui de la Wallonie, mais inférieur au niveau national.
  - Le prix médian des maisons dans la commune de Gouvy atteint pour la première fois les 190.000 EUR. A Houffalize, le niveau de prix atteint y approche de 500 EUR près.

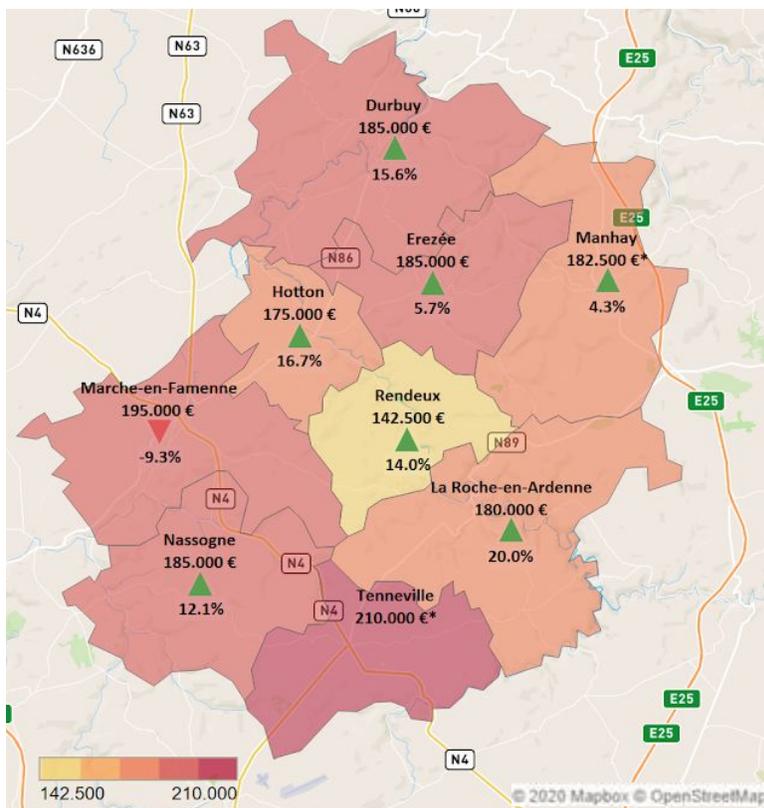
- Par rapport à l'année dernière, des évolutions relativement grandes sont à constater dans certaines communes:
  - Houffalize (+12,1%) et Gouvy (+11,8%):
    - A Gouvy, la forte augmentation peut notamment s'expliquer par la diminution significative du prix médian en 2019 de -8,1%. Étant donné le nombre restreint d'observations, il faut néanmoins nuancer les interprétations.
    - A Houffalize, le prix augmente depuis 2016, à part l'année dernière où le prix médian est resté relativement stable. Le prix médian y a augmenté de +42.000 EUR depuis 2016.
  - Bastogne (+4,3%): C'est la troisième année consécutive que la médiane y connaît une telle croissance. Sur les 3 dernières années, la médiane y a augmenté de 55.000 EUR.
  - Les communes de Vielsalm (-8,8%) et Bertogne (-6,1%):
    - A Vielsalm, le prix médian diminue après avoir augmenté durant 3 années consécutives. Cependant, en 2020, il est encore supérieur de +27.500 EUR par rapport à celui de 2016.
    - A Bertogne, le prix médian doit être nuancé étant donné le nombre restreint d'observations, ce qui le rend volatil.
- L'évolution du prix médian des maisons sur les 5 dernières années a été la plus importante dans la commune de Vaux-sur-Sûre (+46,8% après inflation ou +75.000 EUR). Le prix médian y a croit consécutivement depuis 2016.

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



- Dans l'entité communale de Vaux-sur-Sûre, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 301.625 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane nationale. Plus de 75% des maisons y sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (200.000 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans l'entité communale de Vielsalm que 75% des maisons sont vendues à un prix en deça de 200.000 EUR.
- Vielsalm a la limite inférieure de l'intervalle la plus basse. 25% des maisons vendues affichent un prix inférieur ou égal à 123.750 EUR.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARCHÉ-EN-FAMENNE

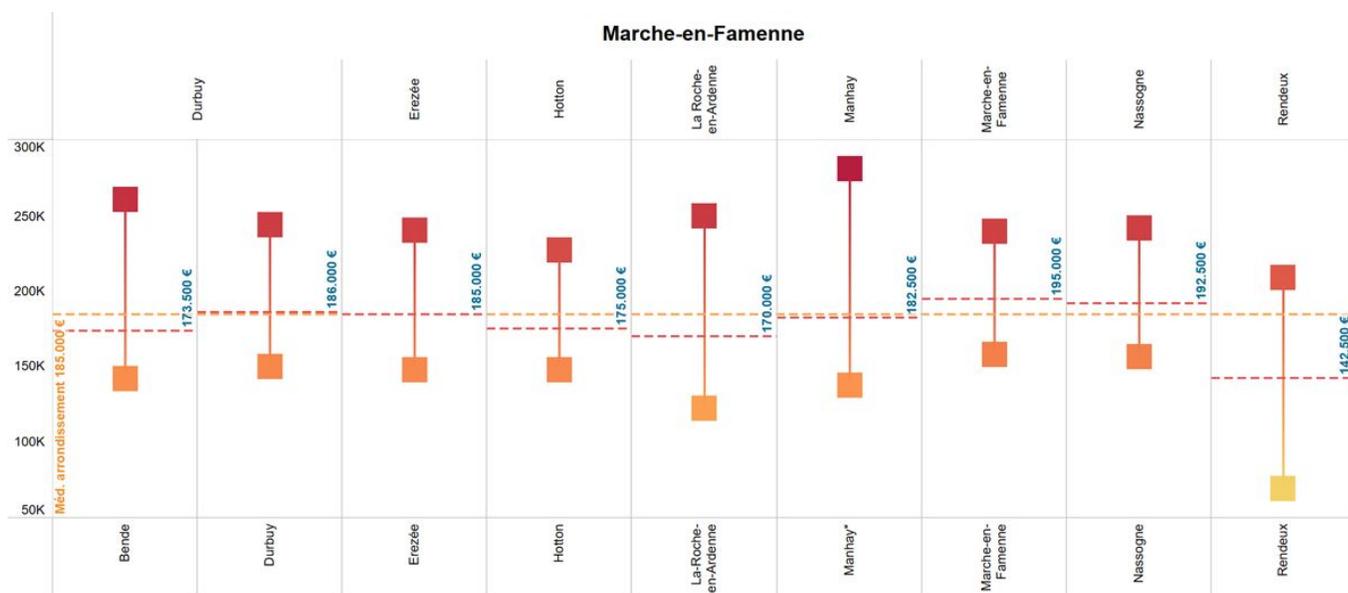


- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre, allant de 142.500 EUR (à Rendeux) à 195.000 EUR (à Marche-en-Famenne), soit une différence de 52.500 EUR. Seule la commune de Tenneville a un prix médian supérieur à la médiane de la province (205.000 EUR), mais celui doit être nuancé étant donné le nombre restreint d'observations.

- L'arrondissement de Marche-en-Famenne peut être divisé, sur base des prix, en 2 zones:
  - Les communes en bordure extérieure de l'arrondissement avec des prix médians de 175.000 EUR à 195.000 EUR : Marche-en-Famenne, Nassogne, La Roche-en-Ardenne, Manhay, Erezée, Durbuy et Hotton.
  - La commune de Rendeux, située au centre de l'arrondissement, avec un prix médian de 142.500 EUR. Le prix des maisons y est parmi les plus bas de la province de Luxembourg.
- Les prix médians des maisons dans les communes de Durbuy, Erezée et La Roche-en-Ardenne ont atteint pour la première fois les 180.000 EUR. Durbuy et Erezée affichent un prix médian de 185.000 EUR.
- Rendeux dépasse pour la première fois le seuil des 140.000 EUR, affichant un prix médian de 142.500 EUR.

- Par rapport à l'année dernière, des grandes évolutions sont à constater dans certaines communes :
  - La Roche-en-Ardenne (+20%): en 2019, le prix médian y avait diminué de -3,2%.
  - Hotton (+16,7%), Durbuy (+15,6%), Rendeux (+14%) et Nassogne (+12,1%):
    - A Hotton et Nassogne, l'augmentation de prix réagit aux diminutions survenues durant les 2 dernières années (respectivement -9,1% et -13,2% pour Hotton et -4,3% et -23,3% pour Nassogne).
    - A Durbuy, le prix médian évolue fortement d'année en année. En effet, il a diminué de -10,8% en 2017, a augmenté de +13,8% en 2018, ensuite a diminué de -3% l'année dernière et finalement augmente de +15,6% cette année.
    - A Rendeux, le prix augmente depuis 2017, à l'exception de l'année dernière où il est resté stable.
  - Le prix a diminué dans la commune de Marche-en-Famenne (-9,3%), après avoir augmenté durant deux années consécutives en 2019 et 2018. Cependant, par rapport à 2017, la médiane y est encore supérieure de 25.000 EUR.
- Dans la commune de Manhay, la médiane a augmenté cette année (+4,3%), après avoir été en baisse durant 3 années consécutives. Le prix médian est inférieur de 17.000 euros par rapport à 2016 mais celui doit être nuancé étant donné le nombre restreint d'observations.

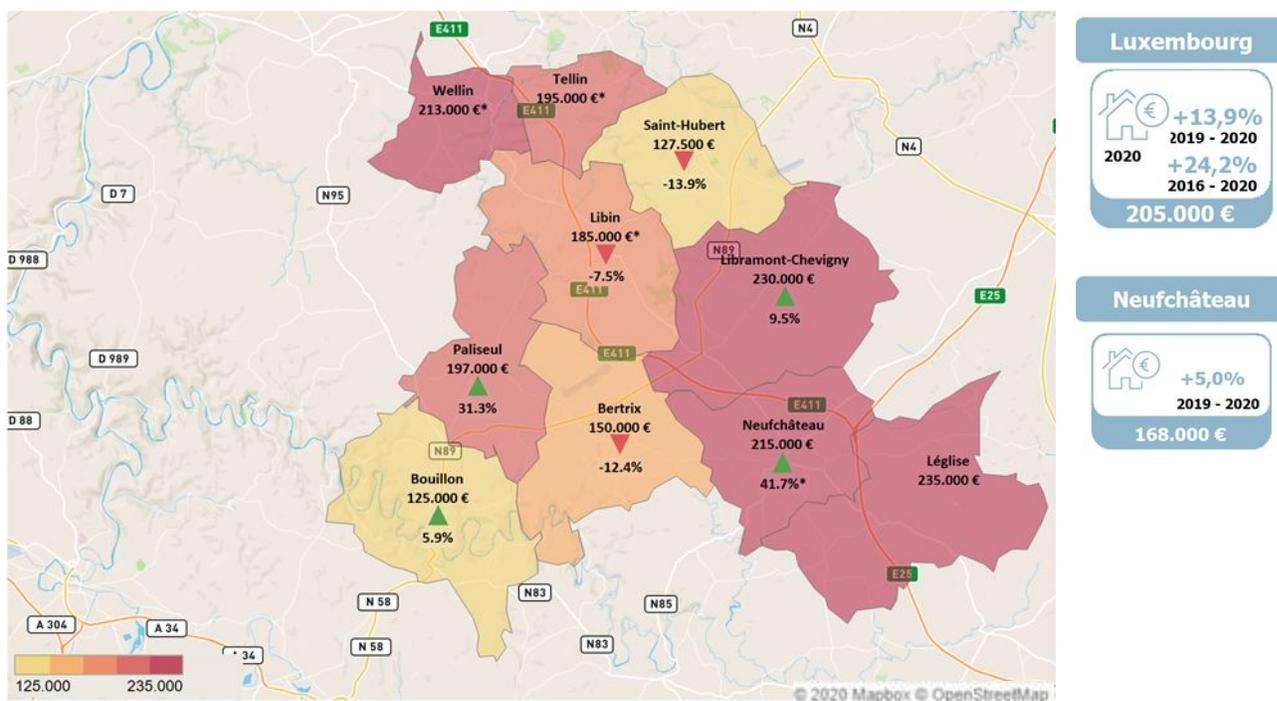
DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARCHE-EN-FAMENNE



- Les communes/entités communales avec une « \* » est à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.

- Dans la commune de Rendeux, 25% des maisons sont vendues sous les 68.125 EUR. C'est la limite inférieure la plus basse de l'arrondissement et la troisième limite inférieure la plus basse de Wallonie, après Viroinval (Philippeville) et Hastière (Dinant).
- Normalement, au plus le prix médian est élevé dans une commune ou entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand. Ce n'est pas le cas pour la commune de Rendeux comme nous pouvons le voir sur le graphique en page précédente. Le marché des maisons y est hétérogène.
- Dans l'entité communale de Bende, La Roche-en-Ardenne et Manhay, plus de 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 250.000 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane nationale.
- L'entité de Bende est particulière. 25% des maisons ont été vendues entre 142.250 EUR et 173.500 EUR (soit un intervalle de 31.250 EUR) alors que les 25% au-dessus de la médiane l'ont été entre 173.500 EUR et 261.250 EUR (soit un intervalle de 87.750 EUR).

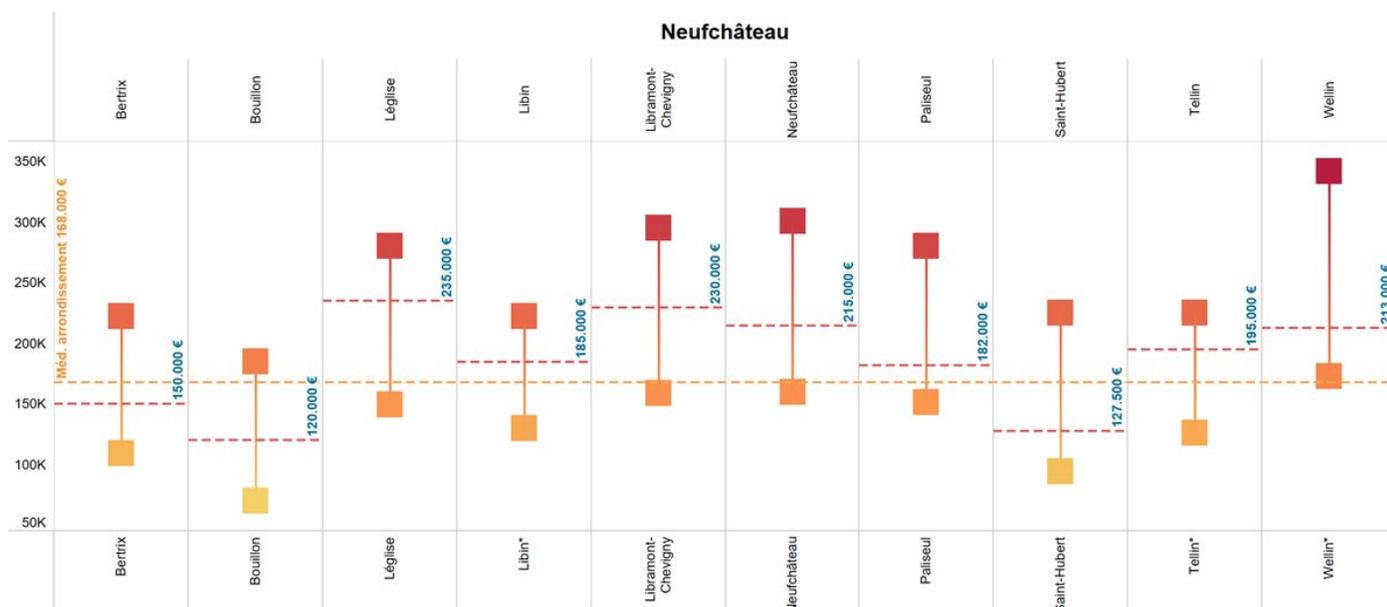
#### PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE NEUFCHÂTEAU



- Les communes avec une « \* » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre d'une ampleur supérieure à ce que nous avons dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne. Si on exclut Léglise qui a un nombre d'observations restreint, les prix médians vont de 125.000 EUR (à Bouillon) à 230.000 EUR (à Libramont-Chevigny), soit une différence de 105.000 EUR.

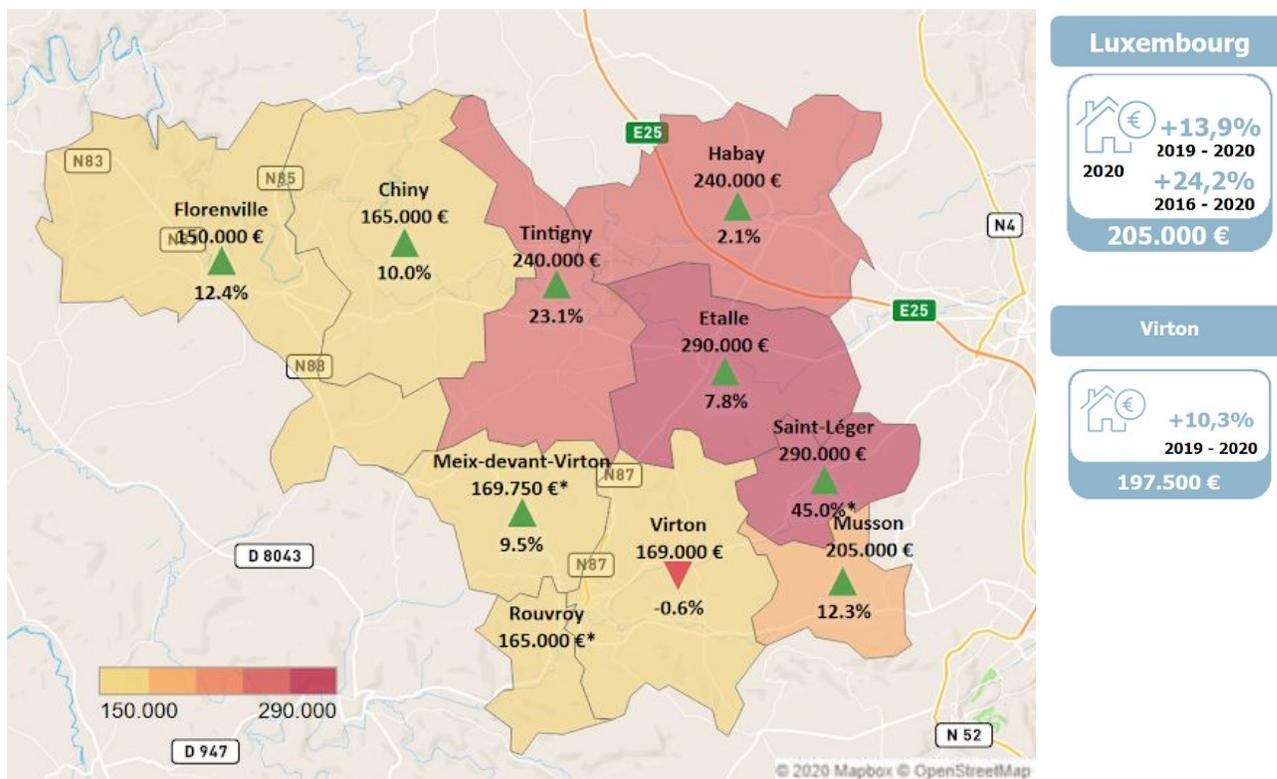
- L'arrondissement de Neufchâteau peut être divisé, sur base des prix, en 3 zones:
  - Les communes de Léglise, Libramont-Chevigny, et Neufchâteau, avec des prix médians oscillant entre 215.000 EUR et 235.000 EUR. Un prix médian supérieur à la médiane de la province,
  - La zone comprenant les communes de Libin et Paliseul, avec un prix médian de 185.000 EUR et 197.000 EUR,
  - Les communes de Bouillon, Bertrix et Saint-Hubert, avec un prix médian de 125.000 EUR à 150.000 EUR.
  
- Le prix médian des maisons dans la commune de Libramont-Chevigny a atteint pour la première fois le seuil des 230.000 EUR, tandis qu'à Paliseul il dépasse pour la première fois les 190.000 EUR et atteint 197.000 EUR. Le prix médian des maisons à Neufchâteau dépasse les 200.000 EUR et atteint les 215.000 EUR, mais cette évolution est à nuancer en raison du faible nombre d'observations.
  
- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
  - Les communes de Neufchâteau (+41,7%) et Paliseul (+31,3%):
    - A Neufchâteau, cette forte augmentation est due, en partie, à la stabilité des prix en 2019 et à la forte diminution de prix en 2018 (-18,3%). Néanmoins, cela doit être nuancé dû au nombre d'observations limité.
    - L'évolution de Paliseul cette année est également à nuancer en raison de la forte diminution de -15,5% l'année dernière. La limite inférieure de l'IQR (25%) des maisons à Paliseul est passée de 136.000 EUR en 2019 à 151.250 EUR en 2020.
  - Les communes de Saint-Hubert (-13,9%) et Bertrix (-12,4%):
    - Le prix médian dans la commune de Saint-Hubert diminue pour la troisième année consécutive. La médiane y est passée de 171.000 EUR en 2017 à 127.500 EUR en 2020. C'est la seule commune de l'arrondissement à avoir un prix médian inférieur à celui de 2016 (-10,6% après inflation, soit -14.000 EUR).
    - A Bertrix, l'évolution s'explique notamment par l'augmentation importante de +14,2% l'année dernière.

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



- Les communes/entités communales avec une « \* » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Dans les communes de Libramont-Chevigny et de Neufchâteau, approximativement 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (168.000 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans l'entité communale de Bouillon, que presque 75% des maisons sont vendues à un prix en deça de la médiane de l'arrondissement. 25% des maisons sont même vendues sous les 70.000 EUR.
- Dans la commune de Neufchâteau, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 301.000 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane nationale.

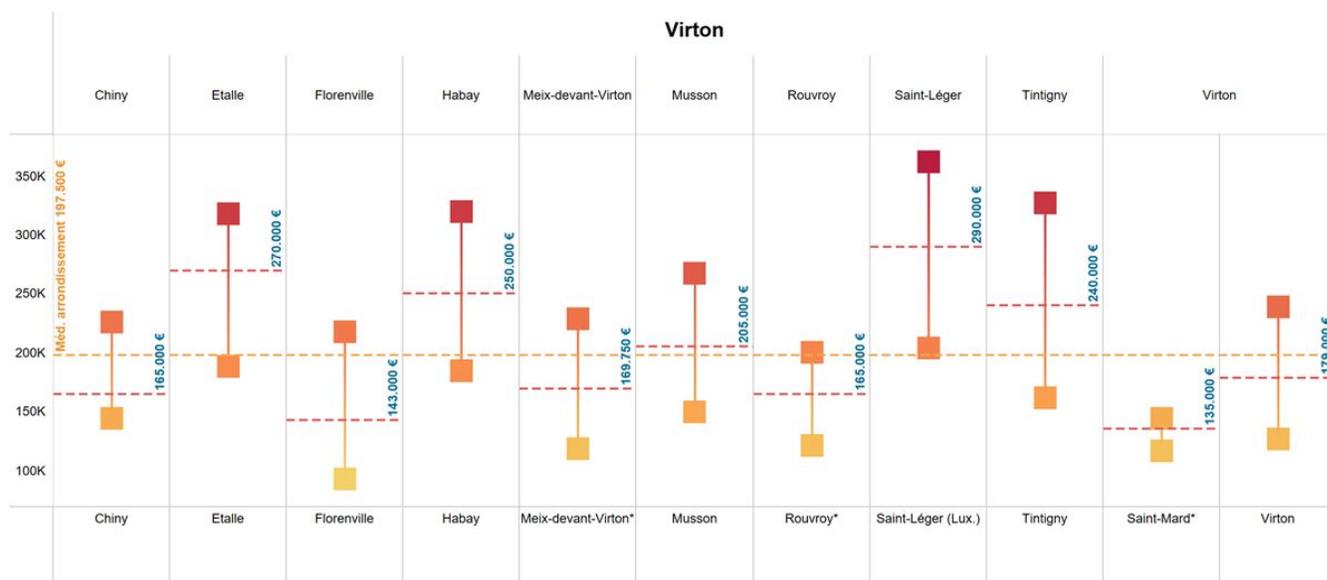
PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE VIRTON



- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre. Les prix médians vont de 150.000 EUR (à Florenville) à 290.000 EUR (à Etalle et Saint-Léger), soit une différence de 140.000 EUR.
- L'arrondissement de Virton peut être divisé, sur base des prix, en 2 zones:
  - Les communes du sud-sud-ouest de l'arrondissement, à proximité de la frontière française, affichent des prix médians inférieurs à la médiane de l'arrondissement. Leurs prix varient de 150.000 EUR à Florenville à 169.000 EUR à Virton,
  - À Tintigny et dans les communes limitrophes de l'arrondissement d'Arlon et géographiquement proches de la frontière du Grand-Duché de Luxembourg, les maisons sont nettement plus chères. Le prix médian d'une maison est de 205.000 EUR à Musson et s'élève jusqu'à 290.000 EUR à Etalle et Saint-Léger.
- Le prix médian des maisons dans certaines communes de l'arrondissement de Virton y a atteint pour la première fois un nouveau seuil :
  - Les maisons dans les communes d'Etalle et de Saint-Léger ont atteint un nouveau seuil de prix, avec un prix médian de 290.000 EUR. Un prix médian largement supérieur à la médiane de l'arrondissement et de la province. Le prix médian à Saint-Léger est à nuancer étant donné le faible nombre d'observations.
  - Les prix médians des maisons dans les communes de Habay et Tintigny atteignent pour la première fois les 240.000 EUR. Le prix médian des maisons vendues dans la commune de Florenville a atteint, quant à lui, les 150.000 EUR.

- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
  - Les communes de Saint-Léger (+45%) et de Tintigny (+23,1%):
    - À Saint-Léger, le prix du marché des maisons est volatile en raison du nombre restreint d'observations et doit donc être nuancé.
    - À Tintigny, le prix médian augmente pour la deuxième année consécutive. Il est supérieur de +65.000 EUR par rapport à 2018.
  - Les communes de Florenville (+12,4%) et Musson (+12,3%):
    - À Musson, l'augmentation importante en 2020 s'explique notamment par la baisse du prix médian l'année dernière (13,1%). Cependant, il est encore inférieur de -5.000 EUR par rapport à 2018.
    - L'augmentation de la médiane à Florenville est à nuancer suite à la diminution de celle-ci en 2019 (-4,6%).
  - Sur les 5 dernières années, l'évolution du prix médian a été très importante dans la commune de Etalle (+41,5%, soit +85.000 EUR). Notons également l'augmentation du prix médian des maisons à Habay pour la 4ème année consécutive.

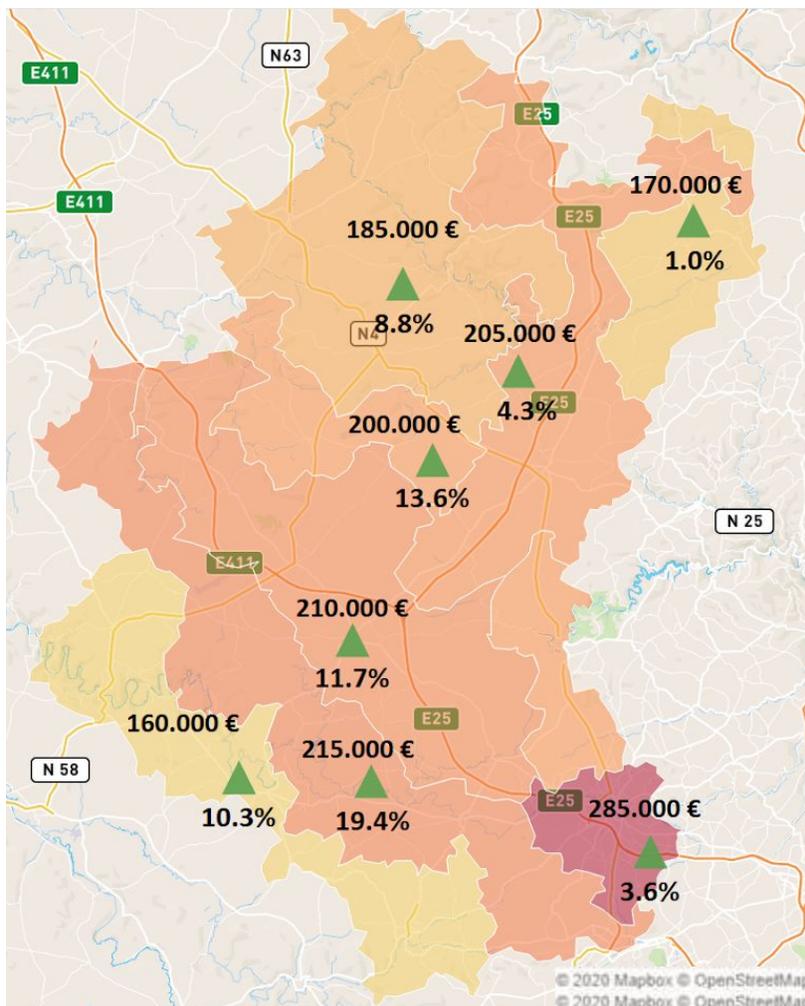
DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE VIRTON



- Les communes/entités communales avec une « \* » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Dans l'entité communale de Saint-Léger, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (197.500 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans l'entité communale de Florenville que presque 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de la médiane de l'arrondissement. 25% des maisons sont même vendues sous les 92.250 EUR.

- Au plus le prix médian est élevé dans une entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand (Etalle, Habay ou Saint-Léger par exemple). Une telle dispersion suggère un marché des maisons plutôt hétérogène.
- Dans l'entité communale de Saint-Léger, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 362.500 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane du Brabant wallon (330.000 EUR).

#### ANALYSE SPÉCIFIQUE - ENTITÉS COMMUNALES AUTOUR DE LA E411 ET LA E25



➤ Les maisons situées autour de l'autoroute E411 et de la E25 affichent des prix médians plus élevés que les communes plus éloignées de ces deux axes, comme l'atteste le graphique à gauche.

➤ Nous ne tenons pas compte des communes d'Arlon et de Messancy qui tirent de leur proximité par rapport au Grand-Duché de Luxembourg des prix médians plus élevés.

➤ Le prix d'une maison peut fortement varier selon sa localisation par rapport aux principaux axes autoroutiers.

➤ En ne tenant pas compte d'Arlon et de Messancy, seules les maisons autour de la E411 ou de la E25 affichent un prix médian égal ou supérieur à celui de la province (205.000 EUR).

➤ Sur les 5 dernières années, les maisons limitrophes à la E411 ont connu une augmentation de leur prix plus importante (+30,3%) que celles situées aux abords de la E25 (+19,4%).

## 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.)	
Arlon	Arlon	180.000	240.000	278.000	279.000		222.750	369.750	205.000	255.000	288.000	285.500	2,33%	215.000	362.724	
	Altert	180.000	240.000	325.000	325.000		226.500	455.000	205.000	255.000	272.500	272.500	-16,15%	191.250	395.000	
	Aubange	Athus	180.000	240.000	187.500	174.000		139.500	225.000	205.000	255.000	230.000	215.000	23,56%	157.500	241.250
		Aubange	180.000	240.000	187.500	199.000		158.000	262.500	205.000	255.000	230.000	230.000	15,58%	183.000	290.000
		Halanzy	180.000	240.000	187.500	195.250		165.000	243.250	205.000	255.000	230.000	250.000	28,04%	206.250	317.500
	Martelange	Martelange	180.000	240.000	184.500	184.500		116.250	249.250	205.000	255.000	215.000	215.000	16,53%	175.000	265.000
Messancy	Messancy	180.000	240.000	265.000	260.000		190.500	410.000	205.000	255.000	280.000	280.000	7,69%	221.000	400.000	
Bastogne	Bastogne	180.000	183.750	230.000	230.000		162.000	275.000	205.000	200.000	240.000	240.000	4,35%	176.500	296.000	
Bastogne	Bertogne	180.000	183.750	198.000	199.000		145.000	288.750	205.000	200.000	186.000	200.000	0,50%	170.000	260.000	
	Houffalize	180.000	183.750	169.000	200.000		140.000	245.000	205.000	200.000	189.500	180.000	-10,00%	149.250	230.625	
	Vaux-sur-Sûre	Vaux-sur-Sûre	180.000	183.750	210.000	210.000		158.000	272.500	205.000	200.000	245.000	245.000	16,67%	203.750	301.625
Durbuy	Vielsalm	180.000	183.750	170.000	180.000		132.500	240.000	205.000	200.000	155.000	157.500	-12,50%	123.750	195.875	
	Bende	180.000	170.000	160.000	130.000		105.000	172.500	205.000	185.000	185.000	173.500	33,46%	142.250	261.250	
Marche-en-Famenne	Durbuy	180.000	170.000	160.000	172.500		115.000	235.500	205.000	185.000	185.000	186.000	7,83%	150.000	245.000	
	Erezée	180.000	170.000	175.000	175.000		119.750	220.625	205.000	185.000	185.000	185.000	5,71%	148.000	241.250	
	Hotton	Hotton	180.000	170.000	150.000	150.000		112.500	193.500	205.000	185.000	175.000	175.000	16,67%	147.500	227.500
	La Roche-en-Ardenne	La Roche-en-Ardenne	180.000	170.000	150.000	124.000		100.000	220.000	205.000	185.000	180.000	170.000	37,10%	121.750	250.375
		Ortho	180.000	170.000	150.000	175.000		150.000	224.750							
	Manhay	Manhay	180.000	170.000	175.000	175.000		107.750	222.000	205.000	185.000	182.500	182.500	4,29%	137.500	282.500
Nassogne	Marche-en-Famenne	180.000	170.000	215.000	215.000		150.000	265.000	205.000	185.000	195.000	195.000	-9,30%	158.000	240.000	
	Ambly	180.000	170.000	165.000	144.000		125.250	179.000								
Neufchâteau	Nassogne								205.000	185.000	185.000	192.500		156.750	242.500	
	Rendeux	Rendeux	180.000	170.000	125.000	125.000		66.000	182.500	205.000	185.000	142.500	14.00%	68.125	209.750	
	Bertrix	Bertrix	180.000	160.000	171.250	171.250		116.750	218.750	205.000	168.000	150.000	150.000	-12,41%	109.250	222.500
	Bouillon	Bouillon	180.000	160.000	118.000	103.000		58.750	147.500	205.000	168.000	125.000	120.000	16,50%	70.000	185.000
	Daverdisse	Daverdisse	180.000	160.000	157.500	157.500		107.000	202.500							
	Herbeumont	Herbeumont	180.000	160.000	160.000	160.000		112.500	170.000							
Neufchâteau	Léglise	Léglise	180.000	160.000	200.000	200.000		166.500	316.000	205.000	168.000	235.000	235.000	17,50%	150.000	280.000
	Libin	Libin	180.000	160.000	200.000	200.000		162.500	260.000	205.000	168.000	185.000	185.000	-7,50%	130.000	222.500
	Libramont-Chevigny	Libramont-Chevigny	180.000	160.000	210.000	210.000		148.000	290.000	205.000	168.000	230.000	230.000	9,52%	159.000	295.000
	Neufchâteau	Neufchâteau	180.000	160.000	151.750	151.750		115.000	206.250	205.000	168.000	215.000	215.000	41,68%	160.000	301.000
	Paliseul	Paliseul	180.000	160.000	150.000	150.000		132.750	200.000	205.000	168.000	197.000	182.000	21,33%	151.250	280.000
	Saint-Hubert	Saint-Hubert	180.000	160.000	148.000	148.000		80.000	187.000	205.000	168.000	127.500	127.500	-13,85%	95.000	225.000
	Tellin	Tellin	180.000	160.000	120.000	120.000		76.000	169.900	205.000	168.000	195.000	195.000	62,50%	126.500	225.000
	Wellin	Wellin	180.000	160.000	169.095	177.500		156.250	244.250	205.000	168.000	213.000	213.000	20,00%	173.500	342.500
	Chiny	Chiny	180.000	179.000	150.000	147.500		110.000	195.000	205.000	197.500	165.000	165.000	11,86%	143.750	226.250
	Etalle	Etalle	180.000	179.000	269.000	250.000		187.750	293.000	205.000	197.500	290.000	270.000	8,00%	188.750	317.875
Virton	Florenville	Florenville	180.000	179.000	133.500	135.000		90.000	180.000	205.000	197.500	150.000	143.000	5,93%	92.250	217.500
	Habay	Habay	180.000	179.000	235.000	325.000		206.750	358.500	205.000	197.500	240.000	250.000	-23,08%	185.000	320.000
	Meix-devant-Virton	Meix-devant-Virton	180.000	179.000	155.000	155.000		130.000	253.000	205.000	197.500	169.750	169.750	9,52%	118.750	229.123
	Musson	Musson	180.000	179.000	182.500	182.500		130.000	244.750	205.000	197.500	205.000	205.000	12,33%	150.000	267.000
	Rouvroy	Rouvroy	180.000	179.000	122.000	122.000		75.000	184.750	205.000	197.500	165.000	165.000	35,25%	121.000	200.000
	Saint-Léger (Lux.)	Saint-Léger (Lux.)	180.000	179.000	200.000	200.000		168.750	228.750	205.000	197.500	290.000	290.000	45,00%	203.668	362.500
	Tintigny	Tintigny	180.000	179.000	195.000	195.000		125.000	220.000	205.000	197.500	240.000	240.000	23,08%	161.500	327.500
	Virton	Saint-Mard	180.000	179.000	170.000	161.000		120.000	220.000	205.000	197.500	169.000	135.000	-16,15%	116.641	144.500
		Virton	180.000	179.000	170.000	162.500		116.250	241.750	205.000	197.500	169.000	179.000	10,15%	126.500	239.000

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%).

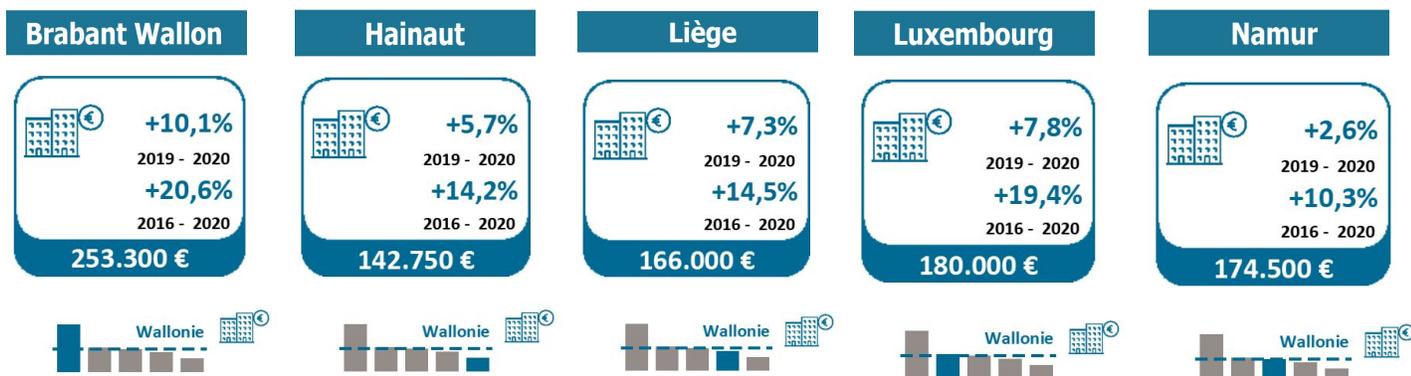
Prix	217.000 €
Évolution sur 1 an	8,5%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	17.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	8,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	16.000 €
Évolution sur 5 ans	17,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	32.000 €
Évolution sur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



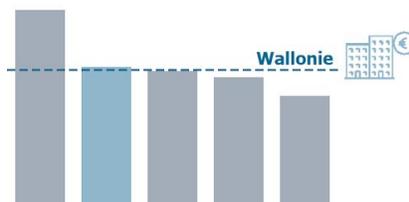
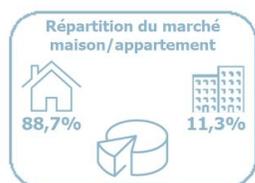
	Brabant Wallon	Hainaut	Wallonie Liège	Luxembourg	Namur
Prix	253.300 €	142.750 €	166.000 €	180.000 €	174.500 €
Évolution sur 1 an	10,1%	5,7%	7,3%	7,8%	2,6%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	23.000 €	8.000 €	11.000 €	13.000 €	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	9,7%	5,3%	6,9%	7,4%	2,2%
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.

## PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU LUXEMBOURG



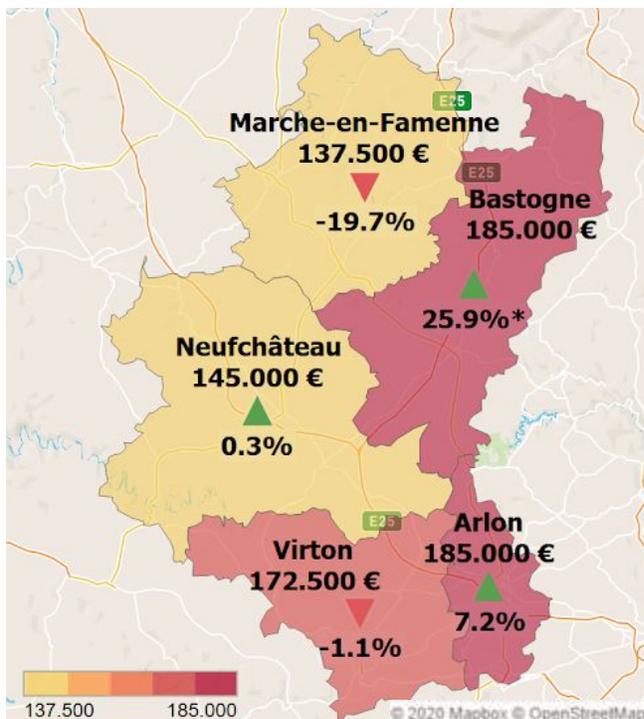
- Le prix médian d'un appartement en province de Luxembourg atteint pour la première fois les 180.000 EUR. Ils y sont, tout comme les maisons, vendus à un prix supérieur au prix médian de la Wallonie.


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

- Le prix des appartements dans cette province se situe, comme pour les maisons, à la deuxième place du classement des provinces wallonnes. Affichant une différence de prix de -41% par rapport à la province wallonne la plus chère (province du Brabant wallon, 253.030 EUR) et de +33,3% par rapport à la province wallonne la moins chère (province du Hainaut, 135.000 EUR).
- L'évolution du prix médian des appartements en province de Luxembourg en 2020 est la plus élevée de Wallonie, après le Brabant wallon (+10,1%). Les variations de prix annuelles, aussi bien positives que négatives, sont généralement importantes dans cette province. Sur les 5 dernières années, le Luxembourg affiche également une évolution parmi les plus fortes de Wallonie.
- La part de marché des appartements en province de Luxembourg est de 11,3%.

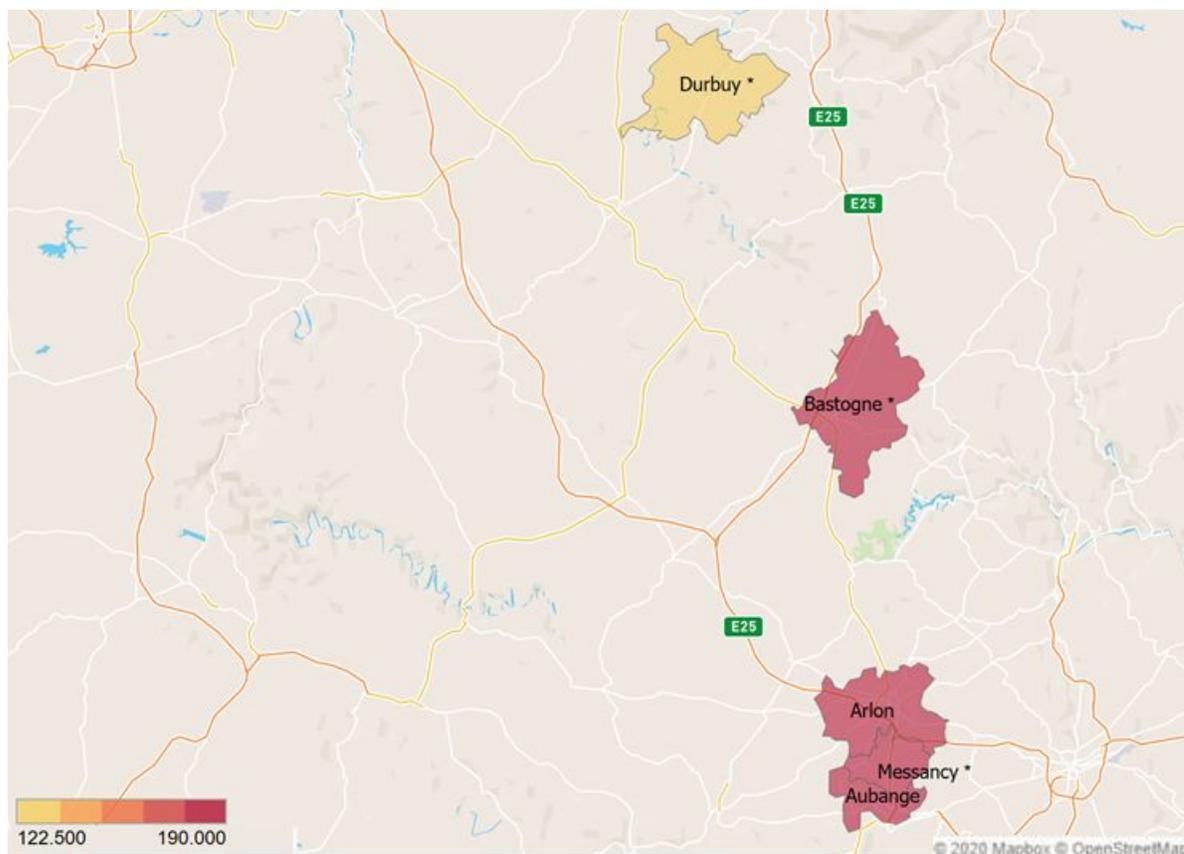
## PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

- Au niveau arrondissements, des différences de prix subsistent au sein de la province de Luxembourg. Les prix médians pour un appartement varient entre 137.500 EUR (Marche-en-Famenne) et 185.000 EUR (Arlon et Bastogne), soit une différence de 47.500 EUR entre les deux arrondissements.
- La province de Luxembourg peut être divisée, sur un critère de prix, en 2 zones :
  - Au Sud et à l'Est de la province, les arrondissements limitrophes au Grand-Duché de Luxembourg ou à proximité de la E25, Bastogne, Virton et Arlon avec des prix médians de 172.500 EUR à 185.000 EUR.
  - A l'Ouest et au Nord de la province, les arrondissements de Neufchâteau et de Marche-en-Famenne avec des prix médians de 145.000 et 137.500 EUR.
- Le prix des appartements de l'arrondissement de Marche-en-Famenne, Neufchâteau et Virton est inférieur au prix médian de la Wallonie (175.000 EUR).



- Nous remarquons une évolution soutenue des prix en 2020 dans l'arrondissement de Bastogne, cependant elle doit être nuancée dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.
- L'arrondissement de Marche-en-Famenne enregistre une forte diminution de son prix médian (-19,7%). Le prix du marché des maisons dans cette commune y est volatile en raison du nombre restreint d'observations.
- Arlon est le seul arrondissement dans lequel le prix des appartements n'est pas soumis à forte pression. Depuis 2015, la médiane n'a cessé d'y augmenter.
- Les communes avec une astérisque (\*) doivent être nuancées dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.

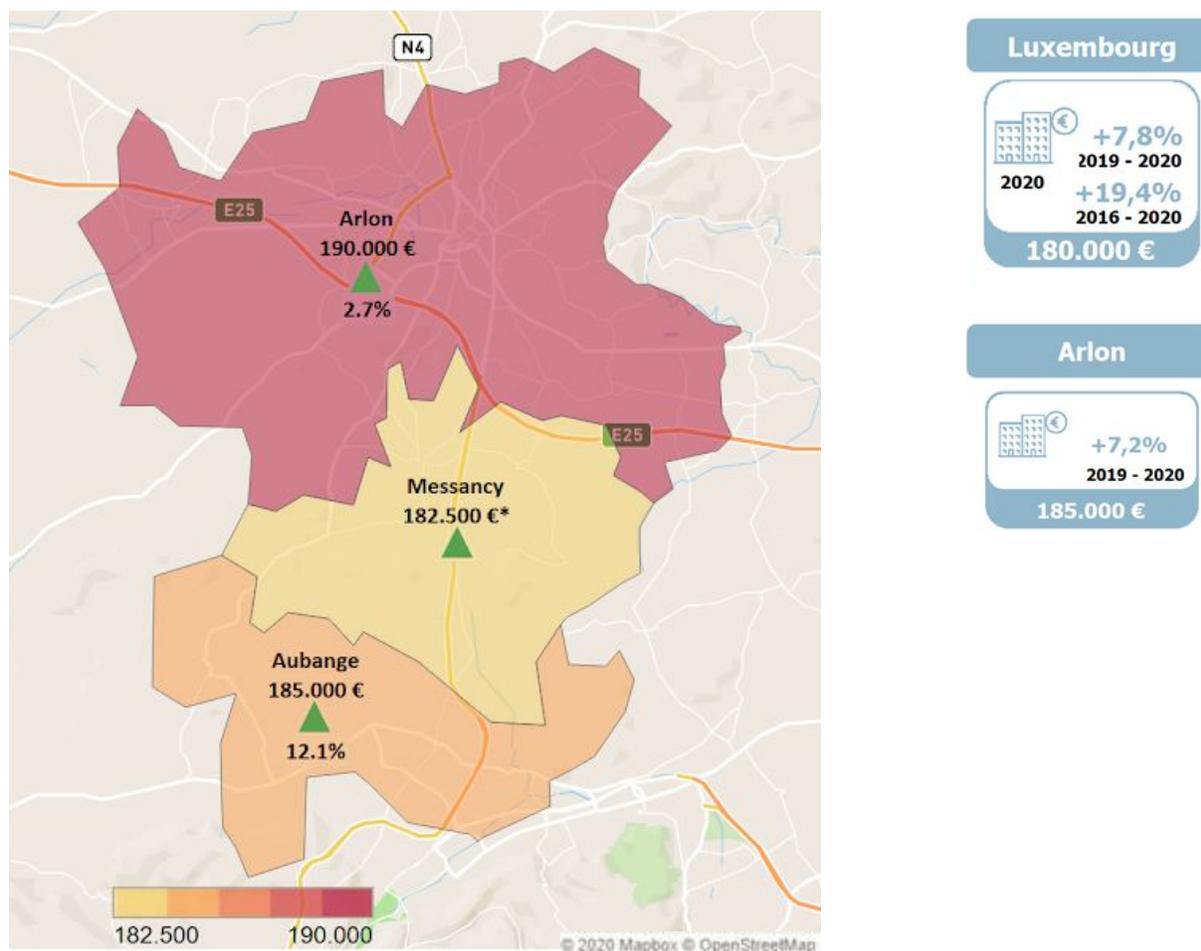
VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE



- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans la plupart des communes pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. C'est la raison pour laquelle seulement quelques communes sont affichées sur la carte en page précédente. Pour rappel, la part de marché des appartements n'est que de 11,3% en province de Luxembourg.
- Les communes avec une astérisque (\*) doivent être nuancées dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.

Dans l'analyse ci-dessous zoomant au niveau communal, nous nous limiterons uniquement à l'arrondissement d'Arlon.

#### PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT D'ARLON



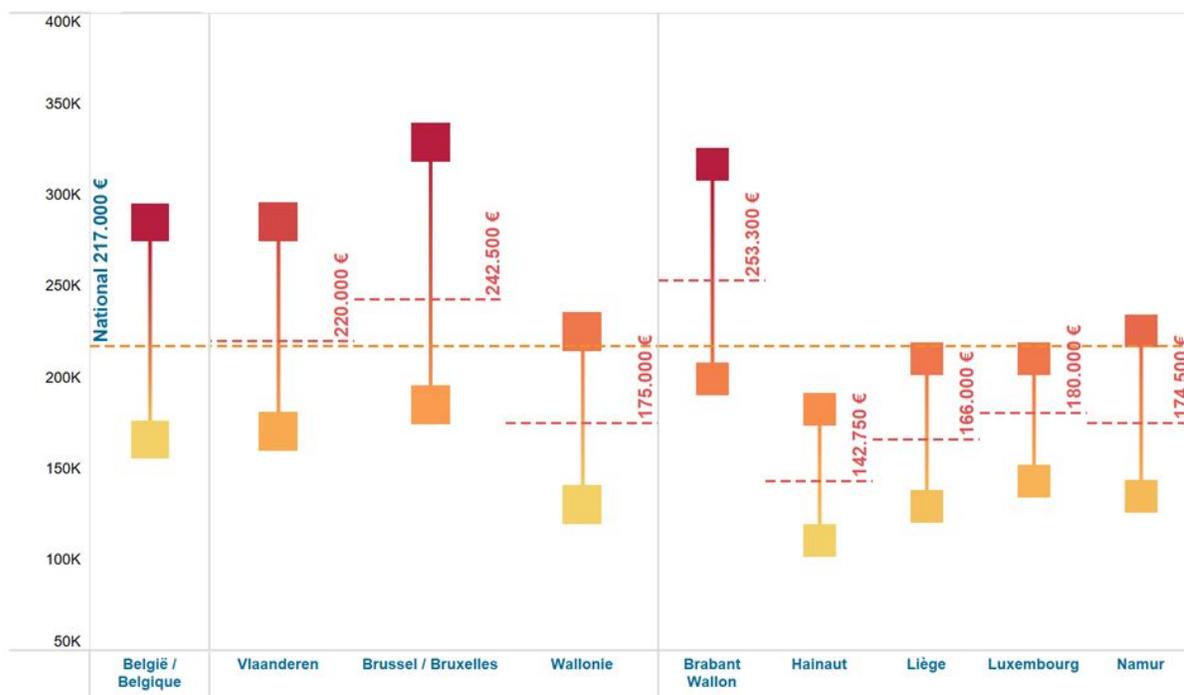
- Dans la commune d'Arlon, le prix médian des appartements augmente pour la 6<sup>e</sup> année consécutive, mais avec une stabilisation en 2016. Le prix est supérieur de +5.000 EUR par rapport à l'année dernière et de +28.000 euros par rapport à 2016.
- Dans la commune d'Aubange, le prix médian est supérieur de 5.000 EUR à celui de la province. Le prix médian augmente depuis 2016, avec une stabilisation l'année dernière. Il est maintenant à son plus haut niveau et a atteint le seuil des 185.000 EUR.

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

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

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

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



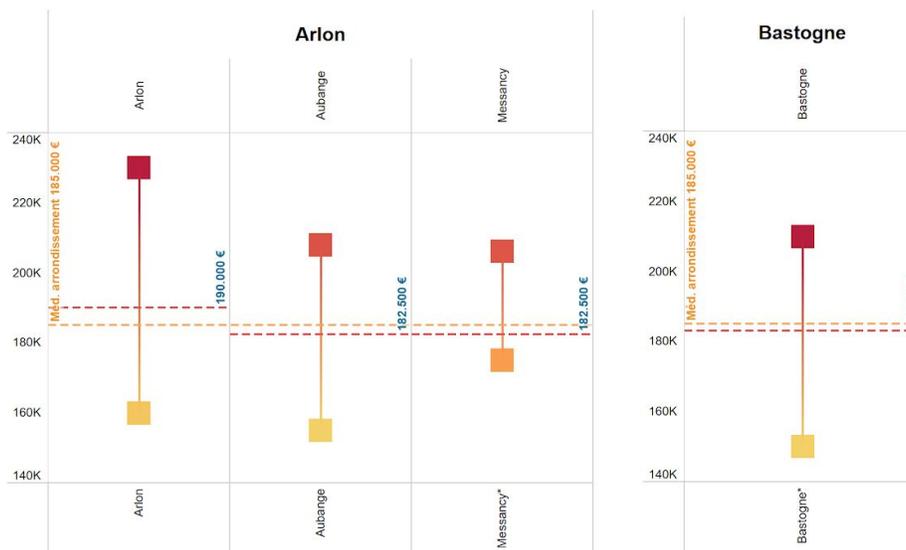
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province du Luxembourg est de 180.000 EUR et l’intervalle comprenant 50% des observations est de 143.000 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 41.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA PROVINCE DU LUXEMBOURG

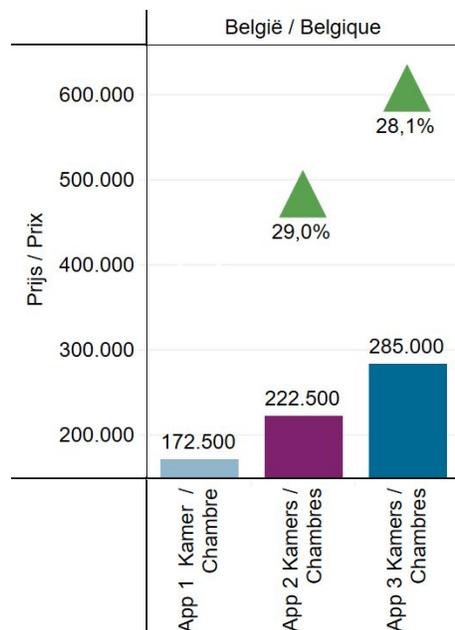


- Les IQR des communes dont le nom termine par une « \* » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d’observations.
- L’IQR de la commune d’Arlon affiche une plus grande disparité du prix des appartements qu’à Messancy, le marché y est plus hétérogène.
- Dans l’entité communale de Messancy, presque 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l’arrondissement (185.000 EUR).
- A Bastogne, 25% des maisons sont vendues sous les 150.000 EUR. A Arlon, 25% des maisons sont, quant à elles, vendues à un prix supérieur à 230.000 EUR.

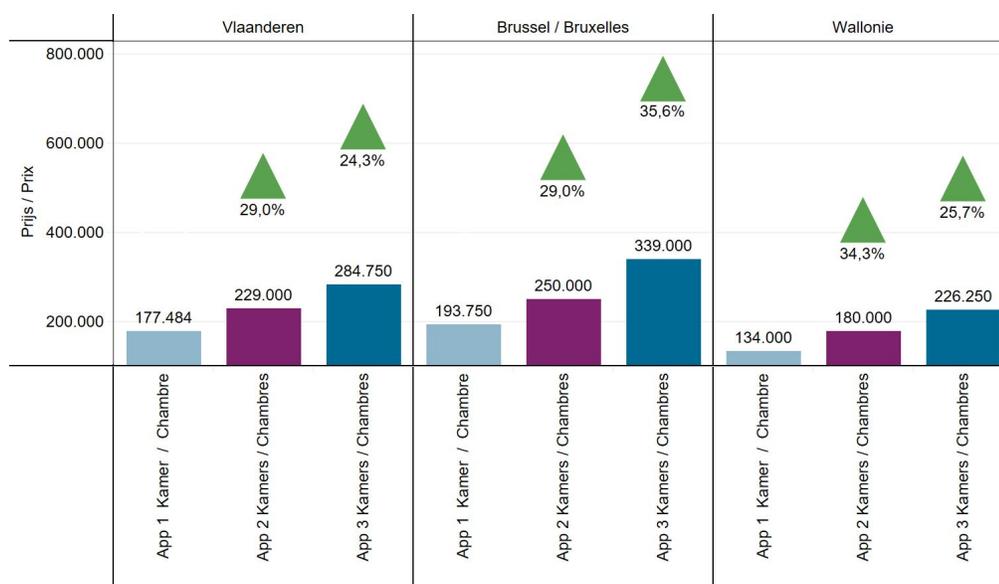
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

			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.)
Arlon	Arlon	Arlon	167.000	172.600	185.000	185.000		148.500	225.000	180.000	185.000	190.000	190.000	2,70%	160.000	230.000
	Aubange	Aubange	167.000	172.600	165.000	158.000				180.000	185.000	185.000	182.500	15,51%	155.000	207.750
	Messancy	Messancy								180.000	185.000	182.500	182.500		175.000	206.000
Bastogne	Bastogne	Bastogne							180.000	185.000	183.000	183.000		150.000	210.000	
Marche-en-Famenne	Marche-en-...	Marche-en-Famenne	167.000	171.250	190.000	190.000				171.250	219.800					

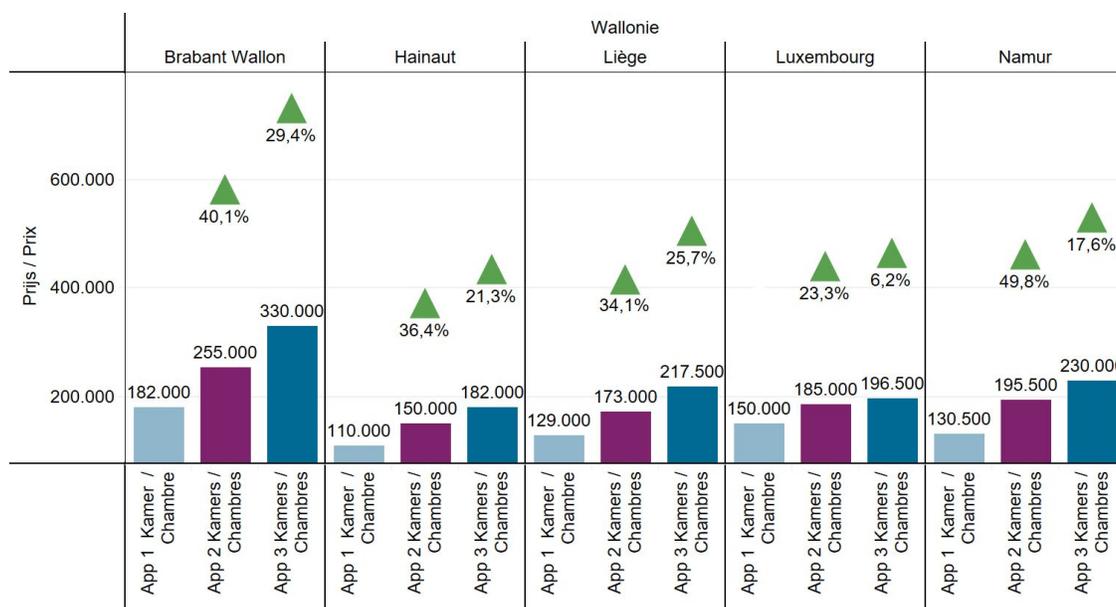
APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES



- 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%).

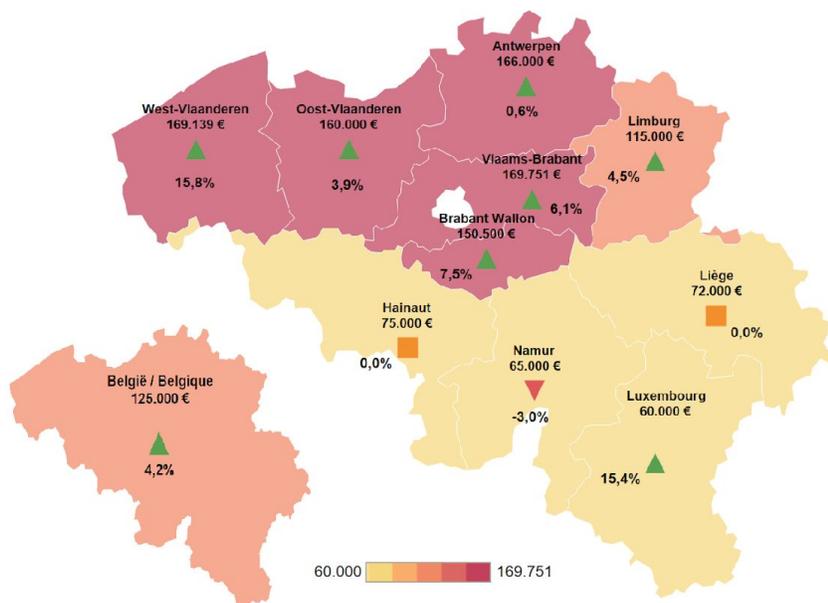


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement à 1, 2 et 3 chambres est en hausse dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception des appartements à 1 chambre en province de Namur, de Hainaut et en Brabant wallon. En effet, le prix médian y baisse respectivement de -10%, -3,9% et -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

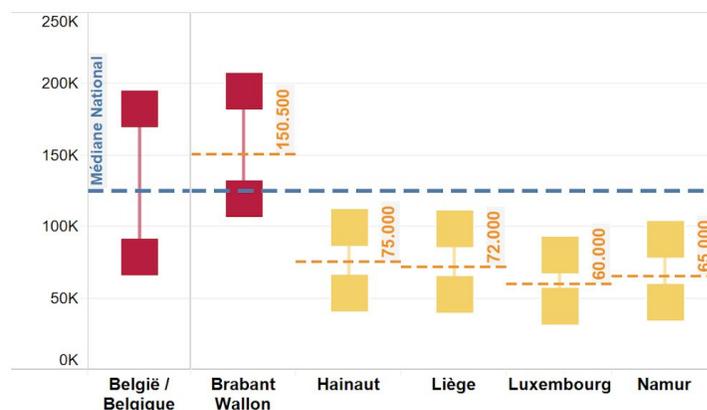
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



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).

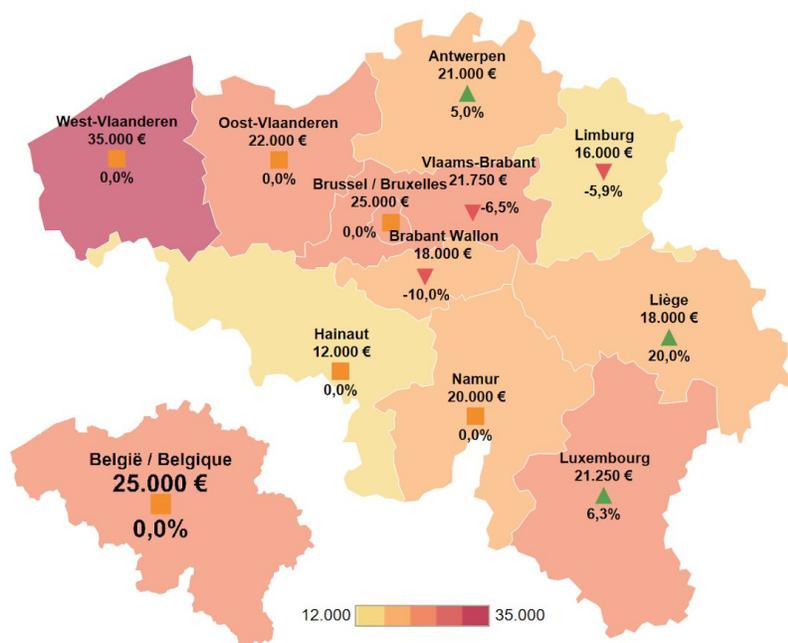


	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	150.500	120.000	195.000
Hainaut	75.000	53.837	100.000
Liège	72.000	52.588	98.500
Luxembourg	60.000	45.000	80.613
Namur	65.000	47.000	91.750
<b>België / Belgique</b>	<b>125.000</b>	<b>79.000</b>	<b>182.000</b>

## PRIX MÉDIAN DES GARAGES

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

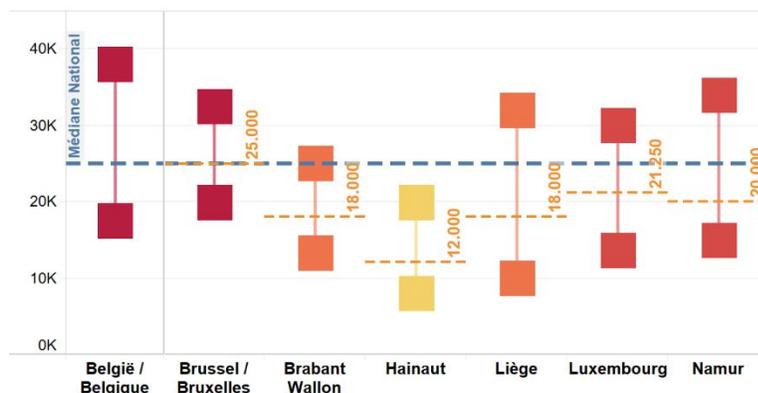
Les cartes ci-dessous présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



- 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>