



Analyse du marché immobilier

Année 2017

Province de Brabant Wallon

Le 19 février 2018

Compagnie des notaires de la province de Brabant Wallon

CONTENU

Introduction.....	3
Conclusions 2017	5
Perspectives 2018.....	Error! Bookmark not defined.

INTRODUCTION

Comme l'année dernière, nous devons constater que le Brabant wallon, plus que jamais, est une province qui se distingue dans le paysage immobilier belge et qui reste une des plus chères du pays.

On l'appelle la « **Walifornie** » à raison de son « **triangle d'or** » que constituent l'Université Catholique de Louvain, entourée de ses zonings industriels et de recherche, et les cités « dortoirs » qui l'entourent (les communes parmi les plus chères de la Province). C'est donc une zone « à fort pouvoir d'achat ».

Toutefois, le contraste est fort entre ce « triangle d'or » et les extrêmes Est et OUEST du Brabant wallon, où les prix sont nettement moins élevés (parfois jusqu'à deux fois).

La présente analyse présente les grandes évolutions du marché immobilier en 2017 en situant le contexte économique dans lequel il a évolué et ses principales tendances.

Le bilan immobilier de 2017 pourrait s'établir comme suit, en distinguant le niveau national, le régional et le provincial :

1 - ACTIVITE IMMOBILIERE

1- Au niveau national :

Les transactions immobilières augmentent de **0,8%** en 2017 avec un indice annuel qui passe de 123,8 à 124,8.

Il s'agit d'un **essoufflement manifeste**, l'augmentation de l'activité en 2017, par rapport à 2016 (+0,8 %) devant être comparée à celle de 2015 (+6,5 %) et celle de 2014 (+ 6,3 %)

2- Au niveau régional :

Les transactions immobilières augmentent de **1,1%** en Wallonie, de **0,7%** en Flandres, avec une stabilisation à Bruxelles.

3- Au niveau provincial :

Les transactions immobilières augmentent :

- de **5,4%** à Luxembourg et de **3,7%** à Liège,
- mais **diminuent de 2,7%** à Namur et de **2,5%** en Brabant Wallon

2 -PRIX MOYEN EN 2017 -Evolution depuis 2013

A -Les maisons

1-Au niveau national :

Les prix augmentent de **2,5%** en 2017 avec un prix moyen de **240.451 €** (soit + 5.900 € par rapport à 2016).

A signaler qu'en 2016, les prix avaient augmenté de 2,7 % par rapport à 2015.

2-Au niveau régional :

Les prix augmentent de **2,7%** en Wallonie, de **2,6 %** en Flandres.

En revanche, Bruxelles accuse une diminution des prix de **2,5 %**.

3-Au niveau provincial :

Les prix augmentent partout sauf à Bruxelles.

La **plus grosse progression** se constate en **Brabant wallon**, avec une augmentation de **6 %**.

B -Les appartements

1-Au niveau national :

Les prix augmentent de **2,5%** en 2017 avec un prix moyen de **215.440€** (soit + 5.400€ par rapport à 2016).

A signaler qu'en 2016, les prix avaient augmenté de 3,4 % par rapport à 2015.

2-Au niveau régional :

Les prix augmentent de **3,4%** en Wallonie, de **2,3%** en Flandres et de **3,2%** à Bruxelles.

3-Au niveau provincial :

Les prix augmentent partout sauf dans le Hainaut.

La plus grosse progression se constate en Brabant wallon, avec une augmentation de **7 %**.

3 -LES PRIX MOYEN en BRABANT WALLON en 2017 - Evolution depuis 2016

A -Les MAISONS

L'augmentation des prix en 2017 est de **6 %** par rapport à 2016 : cette augmentation est **la plus forte** du pays.

Le prix moyen est de **315.744 €** (+ 17.900 € par rapport à 2016)

B - Les APPARTEMENTS

L'augmentation des prix en 2017 est de **7 %** par rapport à 2015.

Là aussi il s'agit de la progression la plus forte du pays.

Le prix moyen est de **240.624 €** (+4.000 € par rapport à 2016)

Les prix augmentent dans toutes les communes représentatives de ventes d'appartements, sauf à Lasne (- 6,6 %), Ottignies-Louvain-La-Neuve (- 4,5%), Chaumont-Gistoux (-14,6 %) et Perwez (-2,3 %)

CONCLUSIONS 2017

Il semble que nous puissions tirer les conclusions suivantes pour l'année 2017 :

1./ ACTIVITE IMMOBILIERE- NOMBRE de TRANSACTIONS

Celle-ci a marqué nettement le pas en 2017, avec une **baisse de 2,5 %**, qui fait elle-même suite à une **baisse de 2,8 %** en 2016.

Toutefois, ce niveau reste supérieur à celui des années 2011 à 2014 incluses.

En 2017, cette baisse est à mettre en parallèle avec celle du nombre de crédit hypothécaire: - **13,3 %**.

Il y a donc eu moins de ventes en Brabant wallon, donc moins d'acheteurs en 2017.

COMMENT EXPLIQUER CETTE BAISSSE DU NOMBRE D'ACQUÉREURS ?

a) Par la baisse de l'accessibilité financière

L'agence Belga, relayée par Trends Tendence (information du 8/01/2018) observait ce qui suit, sur base de chiffres du bureau de conseil immobilier Immotheke-Fintheke :

*« En 2007, environ un client sur deux sur le marché était âgé de moins de 30 ans. Depuis lors, la part des jeunes âgés d'une vingtaine d'années n'a cessé de diminuer pour atteindre 25,3% en 2016. Parallèlement, la part des quadragénaires a doublé. Et entre 2007 et 2016, l'âge moyen de l'acquéreur d'un bien immobilier est passé de **31,1 à 36,9 ans**.*

*« Selon Immotheke, cette évolution est due à **l'accessibilité financière de l'immobilier**. Malgré un contexte de taux d'intérêt très bas ces dernières années, l'immobilier est devenu moins accessible pour les jeunes. Les banques sont notamment moins enclines à financer l'entièreté de l'achat immobilier et réclament un apport de l'acquéreur... ».*

b) Par le nouveau régime de déduction fiscale (le « **chèque habitat** »)

Applicable en région wallonne, il est nettement moins intéressant que le précédent et a dû conduire un certain nombre d'acquéreurs potentiels postposer un achat.

c) Par les droits d'enregistrement à 15 % (au lieu de 12,50 %) en Wallonie

Ce taux, applicable en 2017 pour l'achat d'une troisième maison d'habitation, a encouragé un certain nombre à acquérir ailleurs plutôt qu'en Wallonie ou à différer leur achat.

d) Par des prix particulièrement élevés en Brabant wallon

L'attrait de la Province du Brabant wallon entraîne une tendance à la hausse des prix que de nombreux acquéreurs ne peuvent plus se permettre aujourd'hui.

2./ Prix DES IMMEUBLES

Selon la Fédération des notaires, pour le Brabant wallon, en 2017 :

- le prix moyen des maisons d'habitation a **augmenté de 6 %** ;
- celui des appartements a augmenté de 7 %.

Les précisions suivantes s'imposent :

- Pour les maisons d'habitation

La Fédération des notaires ne distingue pas les prix des maisons d'habitations ordinaires de ceux des villas.

Par contre, l'INS fait cette distinction et relève que, pour les 3 premiers trimestres de 2017, par rapport à toute l'année 2016 :

- pour les **maisons d'habitation** : il y a quasi-stagnation des prix (on passe d'une moyenne de 262.904 € en 2016 à 262.614 € en 2017) ;
- Pour les **villas** : il y a une augmentation des prix de 6,3 % par rapport à 2016 (on passe de 398.430 € en 2016 à 425.680 € en 2017).

C'est donc bien l'augmentation du prix des villas en Brabant wallon en 2017 qui est la cause essentielle de cet indice des prix à la hausse pour les maisons.

- Pour les appartements

Les chiffres de la Fédération des notaires pour 2017 rejoignent ceux de l'INS pour les 3 premiers trimestres de la même année :

- On a assisté à une augmentation des prix de **7%** pour la Fédération des notaires (avec une moyenne de 240.624 €) et de **7,3%** pour l'INS (passant d'une moyenne de 225.155 € en 2016 à 243.627 € pour 2017)

Cette augmentation des prix peut s'expliquer notamment :

- Par le besoin de ce type de bien en Brabant wallon, qui est recherché par les aînés,
- Par le besoin d'achats de biens de rapport et
- Par le fait que les appartements sont plus accessibles aux acheteurs que les maisons ou villas.

3./ TAUX d'INTERET BAS

Force est de constater que si les prix ont pu se maintenir, c'est essentiellement à raison de **la faiblesse des taux d'intérêts hypothécaires**.

Ainsi, selon le courtier crédit IMMOTHEKER, les taux d'intérêts les plus bas, pour un emprunt en **20 ans**, **taux fixe**, avec quotité empruntée de **80 % du prix** de vente, étaient de :

- **1,97 %** en décembre 2016 et de
- **2,03 %** en février 2018.

PERSPECTIVES - 2018

Quid pour 2018 ?

L'évolution de l'activité et des prix immobiliers dépendent de 3 facteurs principaux :

- **Le taux d'intérêt**,
- **L'inflation** et
- **Le pouvoir d'achat** (qui est influencé notamment par la fiscalité immobilière, le taux de chômage, l'indice de confiance des consommateurs et des chefs d'entreprises etc.

Nous pourrions émettre les considérations suivantes sur ces trois facteurs :

1- Le **taux d'intérêt** reste très bas

S'ils montent en 2018, il semblerait que cela reste raisonnable, sans pouvoir être plus précis.

Mais même si les taux d'intérêts hypothécaires restent exceptionnellement bas, leur tendance à augmenter entraînerait inévitablement un **pouvoir d'achat en diminution en 2018**.

2- **L'inflation a augmenté en 2017**, passant d'une moyenne de 1,8 points en 2016 à 2,1 points en décembre 2017.

3- **Le pouvoir d'achat** paraît maintenu :

- **l'indice de confiance des consommateurs** était supérieur sur toute l'année 2017 par rapport aux années précédentes ;
- on assiste à la même évolution positive pour **l'indice de confiance des entreprises et de la construction**, même si l'indicateur dans les 3 cas a légèrement diminué en décembre 2017 ;
- la **baisse du chômage** est également à souligner : en juillet 2017, il y avait 22.152 chômeurs en moins qu'en juillet 2016 (- 5,6 %) ;
- **l'abattement de 2.500 €** des droits d'enregistrement en cas d'achat d'un 1^{er} bien immobilier. Bien qu'il soit très symbolique et doive avoir pour seul effet une augmentation corrélative des prix, cet abattement devrait entrer dans la rubrique « pouvoir d'achat ».

Cela signifie que nous devrions encore assister en 2018 à :

- une légère dégradation de l'activité en Brabant wallon due essentiellement à la disparition d'une catégorie d'acheteurs (ceux qui empruntaient plus de 100 % du prix de vente) ;
- une stagnation des prix (elle existait déjà pour les maisons ordinaires en 2017) ou légère augmentation pour les villas ;
- une légère augmentation des prix pour les appartements, dès lors qu'ils sont plus accessibles que les maisons et villas et que la population du Brabant wallon tend à vieillir.

Les indices ci-dessus plaideraient apparemment en ce sens.

Février 2018

Compagnie des Notaires de la Province du Brabant wallon
Cellule de Communication