



Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2018

PROVINCE DE BRABANT WALLON

Le 18 février 2019

Compagnie des notaires de la province de Brabant Wallon

CONTENU

Introduction.....	4
Réformes législatives 2018	5
Principales réformes.....	5
Au niveau fédéral.....	5
Au niveau régional	6
Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire sans attendre.....	8
Notaire.be : la réponse à vos premières questions.....	8
Macro-économique	10
Activité immobilière	14
Activité immobilière – Analyse nationale	14
Activité immobilière – Analyse régionale	15
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle.....	16
Maisons	18
Maisons – Prix moyen / prix médian en 2018	19
Prix moyen des maisons – Analyse nationale.....	19
Prix médian des maisons – Analyse nationale.....	19
Prix moyen des maisons – Analyse régionale.....	20
Prix médian des maisons – Analyse régionale.....	21
Prix moyen des maisons – Analyse provinciale	22
Prix médian des maisons – Analyse provinciale	24
Zoom sur la province du Brabant Wallon	26
Prix moyen des maisons en province du Brabant Wallon	26
Prix Médian des maisons en province du Brabant Wallon	26
Prix moyen des maisons de la province du Brabant Wallon.....	27
Prix Médian des maisons de la province du Brabant Wallon	27
Prix moyen des maisons par commune de la province du Brabant Wallon	28
Prix moyen des maisons par commune – Province du Brabant Wallon	28
Prix Médian des maisons par commune – Province du Brabant Wallon.....	29
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations.....	31
Distribution des prix des maisons par entité communale de la province du Brabant Wallon	32
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale	34
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	35
Appartements.....	36
Appartements – Prix moyen / prix médian en 2018.....	36
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau national.....	36

Prix médian des appartements en Belgique – Niveau national.....	36
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau régional.....	37
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau régional.....	37
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau provincial	38
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau provincial	40
Zoom sur la province du Brabant Wallon	42
Prix moyen des appartements en province du Brabant Wallon.....	42
Prix Médian des appartements en province du Brabant Wallon	42
Prix moyen des Appartements de la province du Brabant Wallon.....	43
Prix médian des Appartements de la province du Brabant Wallon.....	43
Prix moyen des appartements par commune de la province du Brabant Wallon.....	44
Prix moyen des Appartements par commune – Province du Brabant Wallon	45
Prix médian des Appartements par commune – Province du Brabant Wallon	46
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations	47
Distribution des prix des appartements par entité communale de la province du Brabant Wallon	48
Récapitulatif des prix moyens des appartements par entité communale.....	50
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale.....	51
Appartements - par nombre de chambres	52
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national	52
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national	52
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national	53
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national	53
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional.....	54
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional.....	54
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional	55
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional	55
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	56
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	56
Terrain à bâtir	57
Prix moyen des terrains à bâtir.....	57
Prix médian des terrains à bâtir.....	57
Garages.....	58
Prix moyen des garages.....	58
Prix médian des garages	58

INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2019 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2018 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 moyens et médians des maisons et des appartements au niveau national, régional et provincial
- Pour chaque province concernée, une analyse au niveau des arrondissements et une vision plus détaillée des communes et des entités communales
- Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans laquelle 50 % des maisons et des appartements ont été vendus (également intitulé IQR ou InterQuartileRange)

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

RÉFORMES LÉGISLATIVES 2018

La présente étude s'inscrit dans la volonté de Notaire.be d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire, à savoir, les transactions immobilières.

D'un point de vue législatif, l'année 2018 a été marquée par un nombre impressionnant de réformes administratives, judiciaires, civiles et fiscales.

PRINCIPALES RÉFORMES

AU NIVEAU FÉDÉRAL

1. RÉFORME DES SUCCESSIONS ET DES RÉGIMES MATRIMONIAUX

En vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018, ces deux réformes vastes et profondes apportent des changements majeurs pour le citoyen. La réforme des successions apporte plus de sérénité, plus de liberté et plus de sécurité tant en termes de planification successorale (pactes successoraux autorisés dans certains cas, modification de la part d'héritage réservée aux enfants, ...), que dans le cadre du partage des successions après décès (modification des règles entourant le rapport et la réduction des donations, ...). La réforme des régimes matrimoniaux, quant à elle, vient notamment clarifier certaines zones d'ombres autour de l'application du régime légal, renforcer la protection du conjoint économiquement « plus faible » dans le cadre d'un régime de séparation de biens et adapter le droit successoral du conjoint survivant.

Bien que ces deux réformes ne soient pas en lien direct avec la matière immobilière, il convient de souligner leur importance. Vous trouverez plus d'infos sur ces réformes sur www.notaire.be.

2. RÉFORME DE LA VENTE PUBLIQUE

La loi du 11 août 2017 modifiant certaines règles relatives à la vente publique est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2018. Objectif : simplifier la procédure. Nous épinglons ici **les trois grandes nouveautés** de cette réforme : la suppression de la faculté de surenchère pour les ventes publiques judiciaires et amiables à forme judiciaire, la possibilité de bénéficier d'une condition suspensive d'octroi d'un financement pour celui qui a remporté les enchères, et, enfin, l'ancrage de la vente dématérialisée.

1/ Suppression de la faculté de surenchère : plus simple, plus rapide, moins onéreux

A côté de la vente publique volontaire, il existe également la **vente publique judiciaire et la vente publique amiable à forme judiciaire**. Il s'agit de ventes publiques réalisées dans le cadre d'une saisie ou d'un règlement collectif de dettes (ventes publiques judiciaires) ou de ventes dans lesquelles l'une des parties est un mineur, un incapable, un failli, ... (ventes publiques amiables à forme judiciaire). **Pour ces ventes publiques spécifiques (et donc pas pour les ventes publiques volontaires), la faculté de surenchère est désormais supprimée.**

La nouvelle loi permet une **procédure plus simple, plus dynamique, plus rapide et réduira les coûts pour les citoyens.**

2/ Possibilité de condition suspensive d'obtention d'un financement

Avant, dans une vente publique, il n'y avait pas de possibilité de prévoir une condition suspensive d'octroi de prêt hypothécaire ; ce qui impliquait que l'amateur s'engageait et ne pouvait se rétracter s'il n'obtenait pas son prêt. Le cahier des charges rédigé par le notaire peut désormais prévoir que l'adjudication aura lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par celui qui a remporté les enchères. Cette **possibilité** est **facultative** et ses modalités devront être prévues dans le cahier des charges. Cette

nouveauté rend donc les ventes publiques plus accessibles pour certains futurs acquéreurs. Le cahier des charges pourra toutefois prévoir que l'adjudicataire (à savoir l'acheteur qui a remporté les enchères) devra supporter certains frais de l'adjudication s'il n'obtient pas son crédit hypothécaire.

3/ Consécration de la vente immobilière online via www.Biddit.be

Avec Biddit, les notaires **apportent une solution sur mesure aux consommateurs du marché immobilier : LA FACILITÉ AVEC LA SÉCURITÉ.**

Grâce aux ventes online, les acheteurs peuvent placer une offre sur un bien, facilement, en toute sécurité et de manière transparente. Aux côtés de l'expertise immobilière du notaire qui organise la vente et son gage de confiance, s'adjoint la facilité d'utilisation du site et sa sécurité. Après toute une série de développements informatiques internes et de collaborations avec le gouvernement, les ventes online constituent une nouvelle étape dans la numérisation de la profession notariale.

Rien de plus simple que d'acheter un bien via www.biddit.be. Le candidat acquéreur sait directement dans quelle catégorie de prix se trouve une maison, car il y a un prix de départ pour chaque offre. Il fait une offre via son ordinateur, en utilisant sa carte d'identité électronique, ou via son smartphone, avec l'application Itsme. Les enchères peuvent être faites manuellement ou automatiquement jusqu'à un montant maximum prédéterminé par le candidat acquéreur et que lui seul connaît. La vente online est particulièrement transparente : chaque offre émise est visible par celui qui consulte **Biddit.be**.

La période durant laquelle les candidats acquéreurs peuvent faire offre est aussi clairement identifiée et dure 8 jours. Une fois cette période dépassée, le citoyen sait directement s'il est le meilleur enchérisseur. Dans ce cas, le notaire le contactera pour finaliser la vente.

Le porte-parole de Fednot, Renaud Gregoire : *« Avec la vente online, vous pouvez devenir propriétaire d'une maison en quelques semaines. C'est beaucoup plus rapide qu'une vente classique, où l'on compte entre 3 et 4 mois entre le compromis de vente et l'acte. Avec la vente online, le notaire aura accompli toutes les démarches à l'avance, de sorte que, et en tant qu'acheteur, et en tant que vendeur, vous sachiez immédiatement où vous vous situez. »*

AU NIVEAU RÉGIONAL

1. EN WALLONIE, L'AMNISTIE DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS VIENT SOULAGER DE NOMBREUX CITOYENS

Depuis le 17 décembre 2017, jour de l'entrée en vigueur du décret relatif aux infractions urbanistiques, c'est un **grand soulagement pour beaucoup de citoyens wallons : certains actes et travaux infractionnels réalisés avant le 1er mars 1998 bénéficient désormais d'une « amnistie »** ! En effet, actuellement, un grand nombre d'habitations en Wallonie comporte au moins une infraction urbanistique. Or, ces infractions étaient susceptibles de créer des situations de blocage en cas de vente.

Concrètement, cette amnistie concerne des travaux tels que : **annexe, terrasse, véranda, velux, car-port, abri de jardin, piscine, abattage d'arbre**, ... Si ces travaux ont été effectués sans permis (ou en méconnaissance du permis) avant le 1er mars 1998, ils ne sont plus considérés comme étant des infractions urbanistiques et ne peuvent plus faire l'objet de poursuites pénales ou civiles. Ce mécanisme s'applique de plein droit : le citoyen ne doit accomplir aucune démarche ou formalité pour pouvoir bénéficier de cette amnistie.

Cependant, cette question se pose naturellement à l'occasion d'une vente. Le vendeur sera donc bien avisé de **conserver un dossier démontrant que les actes ou travaux qu'il a réalisés sur son bien sont antérieurs**

au **1er mars 1998** : photos, plans, etc., tout élément de preuve est le bienvenu, afin de garantir au futur acquéreur que son bien n'est plus grevé d'infraction urbanistique car il entre dans les conditions de « l'amnistie ».

Les notaires se réjouissent de ce nouveau mécanisme, qui offre ainsi une sécurité juridique à toute une série de situations et permet de faciliter bon nombre d'opérations immobilières.

Trois conseils au citoyen :

1/ Avant de signer quoi que ce soit, pour vous assurer de la conformité de votre habitation, **renseignez-vous au service de l'urbanisme de votre commune** pour comparer les informations obtenues auprès de celle-ci avec la situation existante et les plans du cadastre.

2/ Le décret prévoit une validité automatique des travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998. En conséquence, il s'agira essentiellement d'une question de preuves. **Si vous avez un doute** sur l'existence d'une infraction ou si vous souhaitez valider l'existence de travaux antérieurs, **adressez-vous à une étude notariale** qui vous éclairera sur les démarches éventuelles à effectuer.

3/ Comme précisé ci-avant, il est donc essentiel de **conserver les preuves des travaux réalisés et la date à laquelle ils l'ont été**. Ils seront, le cas échéant, nécessaires pour démontrer que ces travaux remplissent les conditions de l'amnistie.

2. A BRUXELLES, LE NOUVEAU COBAT SIMPLIFIE LES RÈGLES D'URBANISME

Quelques-unes des grandes lignes de la réforme du CoBAT sont les suivantes : instauration de **délais de rigueur aux autorités** quant aux demandes de permis d'urbanisme, assouplissement des outils d'aménagement communaux, simplification des permis de lotir, ... S'agissant des renseignements urbanistiques, un nouveau système est instauré dans le but de faire correspondre les situations de fait et de droit et de protéger les futurs acquéreurs : le nouveau CoBAT instaure une obligation dans le chef du demandeur des renseignements urbanistiques, à savoir la production d'un « **descriptif sommaire** » du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits, au moment de la demande, afin de permettre aux communes de relever les éventuelles contrariétés avec les permis en sa possession (sans qu'elles ne doivent se prononcer sur la légalité ou non de la situation existante). Par ailleurs, une autre grande nouveauté est que, dorénavant, les **renseignements urbanistiques** sont délivrés moyennant une **redevance fixe de 80 €** (qui peut être doublée pour les demandes urgentes). Ce montant est identique pour **toutes les communes** (alors qu'auparavant, chaque commune déterminait elle-même le montant de la redevance due pour les renseignements urbanistiques délivrés par ses soins).

3. FISCALITÉ WALLONNE

Plusieurs mesures fiscales wallonnes relatives à l'immobilier sont également entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2018 :

- Instauration d'un **abattement des droits d'enregistrement de 20.000 €** en cas d'acquisition d'une unique habitation servant de résidence principale (moyennant certaines conditions) : concrètement, le citoyen ne plus de droits d'enregistrement sur les premiers 20.000 € de votre achat (ce qui correspond à une économie de 2.500 €). Cet abattement permet dès lors de réduire les frais d'acte d'achat et favorise l'accès à la propriété. Cet abattement peut être cumulé avec l'application du taux réduit de 6% en cas d'acquisition d'une [habitation modeste](#).
- **Baisse des droits d'enregistrement pour la vente en viager** : un taux réduit de **6%** est désormais applicable aux ventes en viager, moyennant certaines conditions, et poursuivant un double

objectif : d'une part, pouvoir acquérir un bien sans être contraint de détenir un apport préalable important et, d'autre part, assurer à nos aînés la possibilité de rester dans leur résidence principale.

ACHETER OU VENDRE UN BIEN : CONTACTEZ VOTRE NOTAIRE SANS ATTENDRE

Rappelons qu'à l'occasion de la vente d'un immeuble (appartement, maison, terrain, ...), le **notaire apporte de nombreuses garanties** : il assure la sécurité juridique de l'acte, protège le vendeur le cas échéant via l'insertion de clauses ou de conditions particulières, vérifie la capacité des parties à contracter, veille à ce que les anciennes hypothèques qui grèveraient encore le bien disparaissent, vérifie que le **vendeur accomplit toutes les formalités qui lui incombent** et qu'il remette tous les documents nécessaires à l'acquéreur : certificat PEB, contrôle de l'installation électrique, certificat en cas de pollution du sol, attestation relative à une citerne à mazout, permis d'environnement (dans le cas d'une station d'épuration individuelle), dossier d'intervention ultérieur, renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), etc.

Une série d'obligations s'imposent dès lors au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente et qui nécessitent un certain **délai**, d'où l'intérêt de contacter un notaire au plus vite.

Si les obligations pour le vendeur se sont intensifiées, elles renforcent néanmoins **la sécurité juridique de l'acte**, permettant à l'acquéreur de s'engager en toute connaissance de cause et de ne pas acheter un chat dans un sac. D'où l'importance pour le vendeur, mais aussi pour l'acheteur, de **contacter son notaire dès qu'il a l'intention de vendre ou d'acheter un bien**, afin que le notaire puisse l'informer au mieux et le conseiller en temps utile.

Il importe, tant pour le vendeur que pour l'acheteur, d'être proactif et d'entreprendre toutes les démarches nécessaires (urbanisme, PEB, renseignements de syndic, etc.) afin d'arriver chez le notaire avec un dossier le plus complet possible en vue de l'élaboration du compromis de vente. Cette préparation en amont permettra d'éviter des déconvenues par la suite quant à **l'état du bien**.

Notaire.be : LA RÉPONSE À VOS PREMIÈRES QUESTIONS

Plus de 2,5 millions de personnes franchissent les portes des 1.200 études notariales pour un conseil ou pour passer un acte. Les notaires prennent ainsi le pouls de la société.

Face à une multitude d'acteurs présents sur le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central à qui le législateur a confié (et continue de confier) 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, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur**.

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

Les études notariales restent au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant leur rigueur et la sécurité juridique exigée. Tout cela a un coût. Si les honoraires de référence du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de trente ans (sans jamais avoir été modifiés depuis lors), les frais qui se rattachent à ces opérations (frais administratifs), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire et ses

collaborateurs, ne cessent de s'accroître. Une évolution nécessaire au renforcement de la sécurité juridique du citoyen.

Les **outils** tels que **notaire.be** et **les différents réseaux sociaux** (Facebook, twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube, blog NotaBene, blog e-notarius) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos **infiches** illustrées sur de nombreuses thématiques telles que : les frais d'un acte, les étapes du compromis de vente à l'acte, la checklist du vendeur (documents à prévoir), l'achat/la vente d'un bien avec TVA, etc.

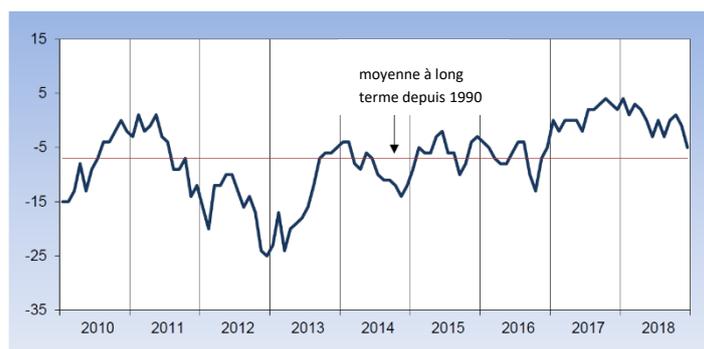
Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : **4,4 millions de visites en 2018 !** Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine de renseignements.

MACRO-ÉCONOMIQUE

Le trimestre dernier, la confiance dans la situation économique future avait été caractérisée par un optimisme à la baisse. Après 2 chutes consécutives, l'indice de **confiance des consommateurs** 2018 s'est retrouvé à -5 points. La confiance des consommateurs n'a plus été aussi basse depuis décembre 2016. (Source : BNB)

Confiance des consommateurs												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
2	4	1	3	2	0	-3	0	-3	0	1	-1	-5
	▲	▼	▲	▼	▼	▼	▲	▼	▲	▲	▼	▼

Graphique 1 : Indicateur de confiance des consommateurs 2018



Source : BNB

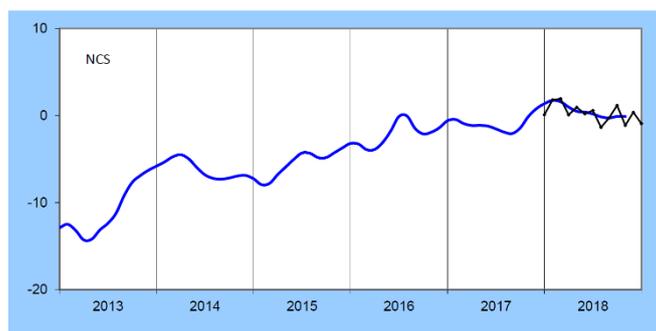
Graphique 2 : Indicateur de confiance des consommateurs 2010 - 2018

Ces derniers mois, la **confiance des entreprises** a connu de façon alternée des évolutions à la hausse et la baisse. L'indice s'est retrouvé en position négative pour la 4^e fois cette année et a terminé le quatrième trimestre à -0,9 points. (Source : BNB)

Confiance des Entreprises												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
0,1	1,8	1,9	0,1	1,0	0,2	0,6	-1,3	-0,3	1,2	-1,1	0,4	-0,9
	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▼	▲	▲	▼	▲	▼

Graphique 3 : Indicateur de cycle conjoncturel - 2018

Courbe synthétique générale



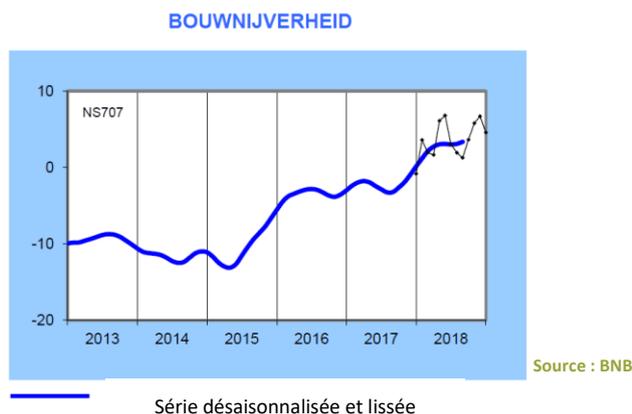
Source : BNB

Graphique 4 : Indicateur de cycle conjoncturel - courbe synthétique - 2013-2018

La **confiance des entreprises dans le secteur de la construction**, plus précisément pour la construction d'habitations, a clôturé 2018 à 5,8 points. Pour la 5^e fois d'affilée, l'indice a connu une évolution positive et est de 5,6 points plus élevé qu'en décembre 2017. Cette année, le niveau le plus élevé a été atteint en mai (6,9) et le niveau le plus bas en août (2,0). (Source : BNB)

Secteur de la construction												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
0,2	6,8	5,9	3,4	5,3	6,9	5,1	1,7	2,0	2,9	4,1	5,6	5,8
	▲	▼	▼	▲	▲	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲

Graphique 5 : Indicateur de cycle économique - secteur de la construction - 2018



Graphique 6 : Indicateur de cycle conjoncturel - secteur de la construction - 2013-2018

Inflation (IPCH)												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
2,1%	1,8%	1,5%	1,5%	1,6%	2,3%	2,6%	2,7%	2,6%	2,8%	3,2%	2,9%	2,2%
	▼	▼	■	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▼	▼

Graphique 7 : Indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) - mensuel - 2018

L'**inflation belge (indice IPCH)**, qui a depuis mai 2018 à nouveau dépassé les 2 %, a grimpé à 2,8 % en septembre et à 3,2 % en octobre, le niveau le plus haut de 2018. En novembre, l'indice des prix à la consommation a chuté tout juste en dessous des 3 %. (Source : BNB)

Inflation (IPCH)				
2014	2015	2016	2017	2018
0,5%	0,6%	1,8%	2,2%	2,3%
	▲	▲	▲	▲

Graphique 8 : Indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) - annuel - 2014-2018

L'inflation sur une période de 5 ans (2014-2018) est de 7%.

L'évolution des **taux OLO à 10 ans** est de 0,82% à la fin du quatrième trimestre de 2018, contre 0,64% à la fin de 2017. Le taux d'intérêt a fluctué entre 0,63% et 1,02% au cours de l'année, alors que le taux d'intérêt moyen

pour l'année était de 0,81%. Sur une période de 5 ans, la moyenne est de 0,91%. Ces taux stables ont incontestablement soutenu l'activité immobilière en Belgique.



Source : spaargids.be

Graphique 9 : OLO à 10 ans

Les intérêts sur un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué au début du quatrième trimestre de 2018. Les taux d'intérêt sont tout juste supérieurs à 2% au cours des premiers mois de l'année. Le taux d'intérêt est de 1,97% depuis août. C'est à partir de décembre 2016 que les taux d'intérêt sont tombés en dessous de 2%. En novembre, le taux d'intérêt est de 1,95%. (Source: BNB)

Durant l'année 2018, le **nombre de crédits hypothécaires** souscrits a augmenté de 1,6% par rapport à 2017.

Les crédits hypothécaires pour un **achat** ont augmenté en 2018 (+7%). De même, les crédits pour une **construction** ont augmenté en 2018 de +3,2%. Le nombre de crédits pour l'achat et la rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2018 (respectivement +7,7% et +9,7%).

	CREDIT HYP ventilation selon les buts	achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
Nombre	2014	121.195	29.163	59.748	7.682	13.743	32.964	264.495
	2015	116.577	24.405	72.398	8.302	19.177	81.905	322.765
	2016	129.866	32.300	69.190	8.500	20.491	57.005	317.352
	2017	129.883	32.894	54.454	9.023	16.604	32.160	275.018
2018	139.002	33.942	52.068	9.716	18.213	26.385	279.326	
Croissance	2014	11,3%	15,4%	8,2%	6,2%	22,6%	33,6%	13,8%
	2015	-3,8%	-16,3%	21,2%	8,1%	39,5%	148,5%	22,0%
	2016	11,4%	32,3%	-4,4%	2,4%	6,9%	-30,4%	-1,7%
	2017	0,0%	1,8%	-21,3%	6,2%	-19,0%	-43,6%	-13,3%
2018	7,0%	3,2%	-4,4%	7,7%	9,7%	-18,0%	1,6%	

Le nombre de crédits pour une rénovation et les refinancements ont continué à chuter (respectivement -4,4% et -18%).

La diminution de ces derniers est une correction logique face au niveau exceptionnellement haut des **refinancements** en 2015 suite aux taux planchers que nous avons

connus durant cette période.

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

Les **montants moyens empruntés** en 2018 augmentent de +4,0% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat, la transformation et pour la combinaison des deux augmentent respectivement de + 2,5%, +4,1% et +7,5%.

En moyenne, les **crédits hypothécaires pour acquisition** étaient de 158.649 EUR sur 2018. Leur augmentation de 2,5% suit la même tendance que les prix moyens des maisons et appartements en Belgique sur l'année 2018, à savoir respectivement +4,7% et +1,8%. Il est clair que d'autres facteurs entrent en ligne de compte tel le niveau des apports personnels. De même, l'évolution du montant emprunté pour une construction (+4,1%) suit l'évolution du prix des maisons sur 2018 (+4,7%).

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

	CREDIT HYP ventilation selon les buts	CREDIT HYP ventilation selon les buts						TOTAL	
		achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)		
Croissance	Montant moy.	2014	138.710	140.577	42.285	158.926	66.152	114.612	110.948
		2015	144.533	148.902	42.401	155.400	58.390	125.589	112.309
		2016	149.521	154.070	42.631	172.222	64.818	122.473	116.960
		2017	154.714	163.688	49.063	179.547	76.837	127.622	127.813
		2018	158.649	170.470	52.737	189.489	75.587	125.836	132.900
		2014	4,0%	3,3%	4,1%	1,0%	-18,9%	4,4%	3,3%
		2015	4,2%	5,9%	0,3%	-2,2%	-11,7%	9,6%	1,2%
		2016	3,5%	3,5%	0,5%	10,8%	11,0%	-2,5%	4,1%
		2017	3,5%	6,2%	15,1%	4,3%	18,5%	4,2%	9,3%
	2018	2,5%	4,1%	7,5%	5,5%	-1,6%	-1,4%	4,0%	

	CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	CREDIT HYP ventilation selon les types de taux					TOTAL	
		fixe	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >=10 ans)		
Croissance	Nombre	2014	192.890	9.274	24.005	24.914	13.412	264.495
		2015	265.102	2.017	10.791	22.420	22.435	322.765
		2016	258.031	2.808	8.467	16.803	31.243	317.352
		2017	215.353	3.836	8.477	18.932	28.420	275.018
		2018	190.210	18.736	13.828	33.667	22.885	279.326
		2014	72,9%	3,5%	9,1%	9,4%	5,1%	100,0%
		2015	82,1%	0,6%	3,3%	6,9%	7,0%	100,0%
		2016	81,3%	0,9%	2,7%	5,3%	9,8%	100,0%
		2017	78,3%	1,4%	3,1%	6,9%	10,3%	100,0%
	2018	68,1%	6,7%	5,0%	12,1%	8,2%	100,0%	

Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2018 le premier choix du citoyen dans près de 70,0% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en diminution depuis 2015. 82,1% choisissait en 2015 pour un intérêt fixe alors qu'en 2018, ce pourcentage est descendu à +68,1%.

Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5-5-5 ou 10-5-5 (respectivement 12,1% et 8,2% en 2018).

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

L'indice immobilier est de 138,6 points au quatrième trimestre et clôture l'année avec un nouveau record.



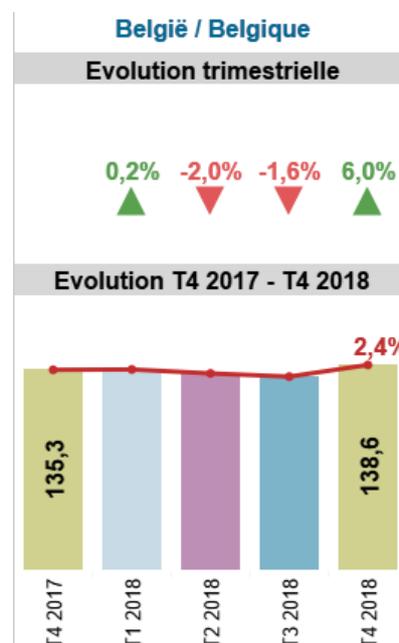
Graphique 10: Index de l'activité immobilière

L'évolution trimestrielle de l'activité nationale a été présentée dans la partie supérieure du graphique ci-joint (flèches et pourcentages).

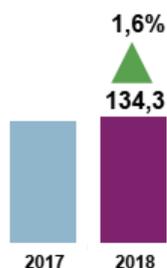
Au 4^e trimestre, l'indice de l'activité immobilière se trouve à 138,6 points et termine donc encore une fois l'année par un nouveau record.

Au dernier trimestre de l'année, le volume immobilier en Belgique a connu une croissance de +6,0 % par rapport au 3^e trimestre 2018. Cette comparaison doit bien entendu être relativisée par le caractère saisonnier du 3^e trimestre, mais cela n'empêche pas que le 4^e trimestre 2018 ait obtenu des résultats particulièrement bons. Nous notons une augmentation de +2,4 % par rapport au 4^e trimestre de 2017. L'évolution par rapport à la même période un an auparavant est représentée par la ligne et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 11.

En 2018, les transactions immobilières se sont surtout déroulées aux mois d'octobre et de novembre. Lors de ces deux mois, 20 % de toutes les transactions immobilières de 2018 se sont effectués. Comme il est de coutume, le mois de décembre connaît l'activité immobilière la moins élevée et 2018 a également poursuivi la tendance. Le volume immobilier y est de 30 % plus faible que celui des mois enregistrant l'activité immobilière la plus élevée.



Graphique 11 : Activité immobilière en Belgique / Évolution trimestrielle & évolution 4^e trimestre 2017 - 2018



Graphique 12 : Évolution activité immobilière en Belgique 2017 - 2018

Sur base annuelle, l'activité immobilière du pays a augmenté de +1,6 % en comparaison à 2017. L'indice annuel s'est retrouvé à 134,3 points contre 132,2 points l'année précédente. En 2018, le marché immobilier a été caractérisé par une forte attitude attendiste lors des premiers mois de l'année et par une activité immobilière élevée lors de la deuxième moitié de l'année. L'année 2018 confirme l'activité immobilière croissante, même après les années record de 2016 et 2017.

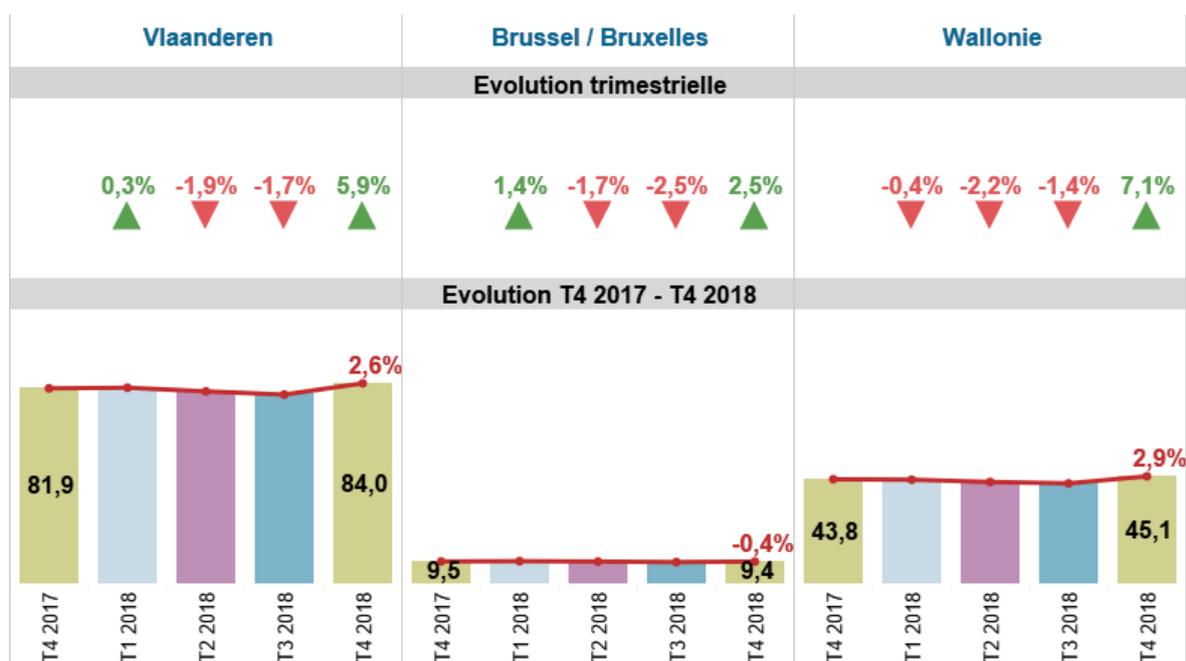
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE RÉGIONALE

Le graphique 13 cible l'activité immobilière par région. En comparaison avec le 3^e trimestre de 2018, le nombre de transactions immobilières a augmenté dans chacune des régions. Cette évolution trimestrielle est représentée dans la partie supérieure du graphique (flèches et pourcentages).

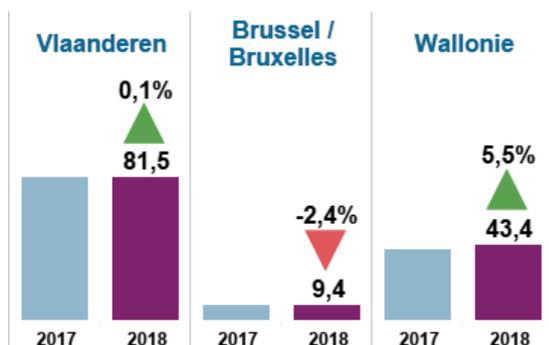
En 2018, la Wallonie, qui équivaut à environ 1/3 du volume immobilier belge, a connu la plus forte croissance de l'activité immobilière en comparaison au 3^e trimestre. Après 3 évolutions trimestrielles négatives d'affilée, le nombre de transactions y a augmenté de +7,1 % lors du dernier trimestre. Par rapport au 4^e trimestre de l'année précédente, l'activité en Wallonie a augmenté pour se retrouver tout juste sous les 3 %. Cette évolution est représentée dans la partie inférieure du graphique (ligne et pourcentage).

La Région de Bruxelles-Capitale a enregistré la croissance la plus faible du volume immobilier en comparaison au 3^e trimestre 2018 (+2,5 %). Si l'on compare un an auparavant, on remarque un léger recul de l'activité (-0,4 %). C'est la seule région à noter une évolution négative sur cette période.

En Flandre et en Wallonie, le 4^e trimestre 2018 est le 4^e trimestre le plus actif depuis l'existence du baromètre des notaires. En outre, la Wallonie n'avait encore jamais connu un nombre si élevé de transactions immobilières en un trimestre. En Flandre, le 4^e trimestre 2018 semble être le deuxième trimestre le plus actif comme il ne l'a jamais été. Le 1^{er} trimestre 2017 a remporté la palme d'or quant au nombre de transactions.



Graphique 13 : Évolution de l'activité immobilière par région / Évolution trimestrielle & évolution 4^e trimestre 2017 - 2018



Si l'on compare également l'activité immobilière de toute l'année à celle de 2017, la Wallonie sort du lot. Dans cette région, le nombre de transactions immobilières était en 2018 de 5,5 % plus élevé qu'en 2017. La Flandre reste stable et Bruxelles subit une diminution du volume immobilier de -2,4 %.

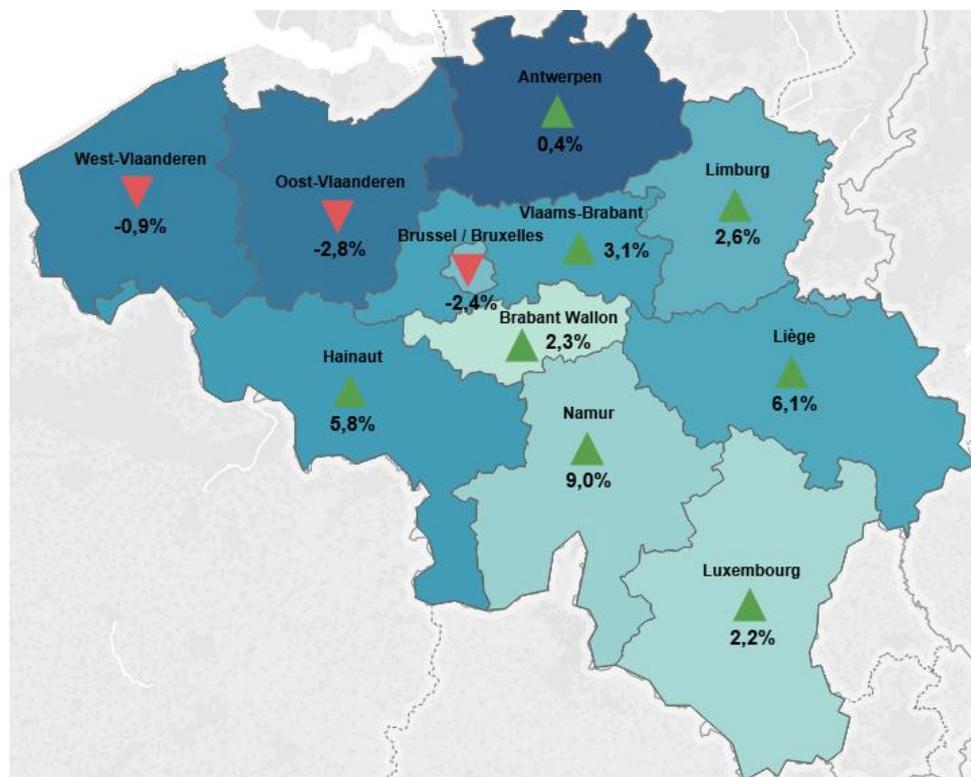
Graphique 14 : Évolution de l'activité immobilière par région / comparaison 2017 - 2018

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Enfin, nous comparons, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2018 à celle de 2017. Cela est illustré dans la carte ci-dessous.

Le code couleur de la carte représente l'activité immobilière de chaque province. Plus la couleur est foncée, plus l'activité immobilière est forte dans cette province. Plus la couleur est claire, plus l'activité immobilière est faible.

Le volume immobilier de la province d'Anvers est donc le plus élevé du pays. En 2018, cette province a effectué 16 % de toutes les transactions immobilières. À l'opposé, la province qui comporte le volume le plus faible se situe en Wallonie et est également la plus petite du pays sur le plan géographique. Le Brabant wallon a un pourcentage de 3,3 % par rapport à toutes les transactions de Belgique.



Carte 1 : Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2017-2018

Dans le top 5 des meilleures provinces sur le plan de l'activité immobilière en Belgique, le Hainaut est d'ailleurs la seule province wallonne à faire partie du top 5 en 2018. Le Hainaut se positionne en 4^e place avec une part de marché de 10,2 %. Les autres provinces à faire partie de ce top 5 sont, tel que mentionné, Anvers à la première place suivie par la Flandre orientale (part de marché = 13,7 %) et la Flandre occidentale (12,8 %). La 5^e place revient au Brabant flamand qui enregistre un pourcentage de 9,9 %

Nous avons vu précédemment que la Belgique a connu 1,6 % en plus d'activité sur le marché immobilier en 2018 par rapport à 2017 (voir graphique 12). Seul le volume immobilier de la région wallonne a augmenté par rapport à l'année précédente (5,5%). Bruxelles a subi une diminution de -2,4 %. En Flandre, le nombre de transactions immobilières est resté à nouveau au même niveau qu'en 2017 (voir graphique 14).

Au niveau des provinces, chaque province wallonne participe à l'augmentation régionale. Les plus fortes augmentations du nombre de transactions immobilières ont été constatées dans les provinces de Namur (+9,0 %), Liège (+6,1 %) et du Hainaut (+5,8 %). Au Luxembourg et au Brabant wallon, le marché immobilier de 2018 a augmenté d'un peu plus de 2 % par rapport à l'année précédente.

En Flandre, la diminution subie par les provinces de Flandre occidentale et de Flandre orientale (-0,9 % et -2,8 %) est compensée par une augmentation de l'activité du Brabant flamand (+3,1 %) et du Limbourg (+2,6 %). Le volume immobilier d'Anvers reste stable par rapport à 2017.

MAISONS

Le qualificatif « maisons » étant utilisé pour une multitude de types de biens différents, le prix moyen sera influencé par les spécificités des biens visés par ces transactions dans la période concernée.

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

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

Pour le marché immobilier 2018, nous discutons toujours des prix moyens et des 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 2018 est de 230.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2018 sous les 230.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

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

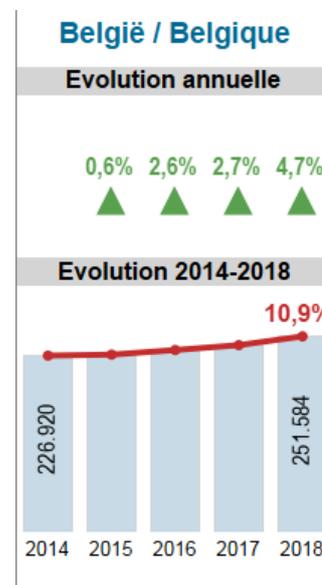
MAISONS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

Le prix moyen d'une maison en Belgique s'élève en 2018 à 251.584 EUR. Le prix des maisons a donc augmenté de +4,7 % par rapport à 2017, soit une croissance de 11.200 EUR.

Le graphique 15 illustre le prix moyen d'une maison au niveau national à partir de 2014, ainsi que l'évolution de ce prix lors des 5 dernières années. La partie supérieure du graphique reflète l'évolution du prix moyen de l'année par rapport à celui de l'année précédente. Nous remarquons que le prix d'une maison enregistre une augmentation continue lors de ces dernières années. Cependant, cette croissance a compensé tout juste l'inflation et la réelle plus-value était assez limitée. Par la forte croissance constatée en 2018 et au vu de l'inflation de 2,2 % la même année¹, les prix des maisons ont connu pour la première fois une réelle croissance significative de quelque 2,5 % par rapport à 2017.

Sur une période de 5 ans (ligne et pourcentage dans la partie inférieure du graphique), le prix moyen pour une maison connaît, avec une augmentation de presque 25.000 EUR, une évolution nominale de +10,9 %. Au vu d'une inflation de 7 % lors de cette période, le prix moyen d'une maison a augmenté en valeur réelle de quelque 4 %.



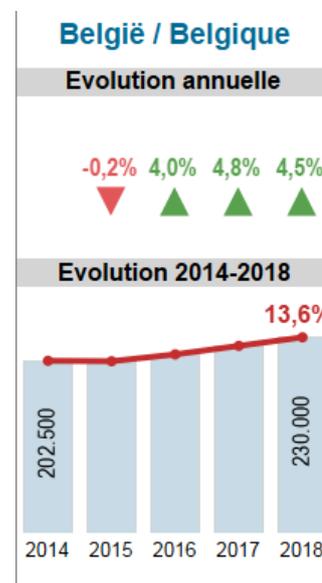
Graphique 15 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique

PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

En 2018, le prix médian d'une maison en Belgique s'élève à 230.000 EUR. Le prix des maisons a donc augmenté de +4,5 % par rapport à 2017, soit une croissance de 10.000 EUR.

Le graphique ci-contre illustre le prix médian d'une maison au niveau national à partir de 2014, ainsi que l'évolution de ce prix lors des 5 dernières années. La partie supérieure du graphique reflète l'évolution du prix médian de l'année par rapport à celui de l'année précédente. Nous remarquons que le prix d'une maison a enregistré une croissance continue lors de ces dernières années, à l'exception de l'année 2015, où le prix médian est resté au même niveau qu'en 2014.

Sur une période de 5 ans (ligne et pourcentage dans la partie inférieure du graphique), le prix médian d'une maison connaît, avec une augmentation de presque 27.500 EUR, une évolution nominale de +13,6 %. Au vu d'une inflation de 7 % lors de cette période, la médiane d'une maison a augmenté de quelque 6,6 % en valeur réelle.



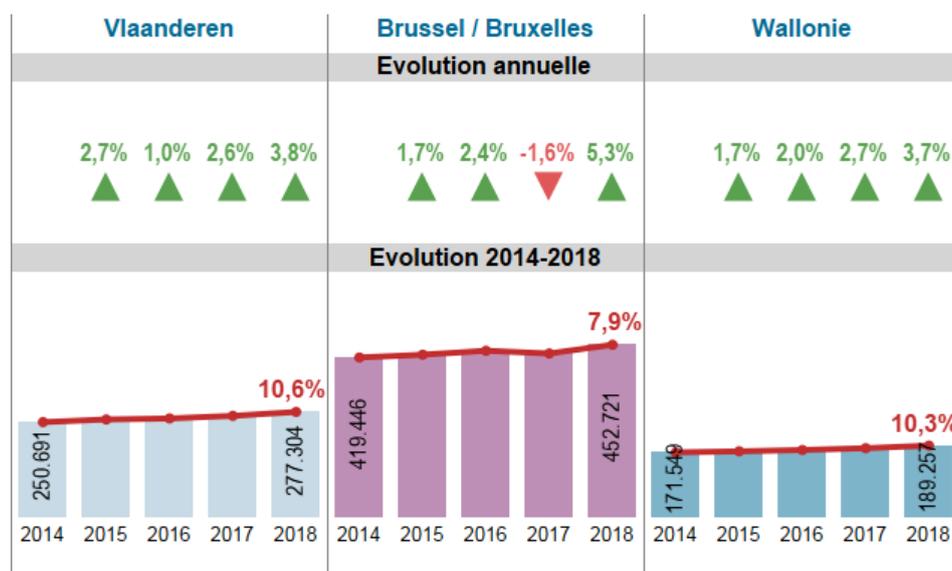
Graphique 16: Evolution annuelle du prix médian de l'immobilier en Belgique

¹ Source Eurostat (chiffres disponibles jusque novembre 2018)

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

La croissance nationale des prix moyens des maisons en 2018 reflète une augmentation dans chacune des régions. En Région de Bruxelles-Capitale, la région qui possède le marché du logement le plus petit et dont les prix moyens des maisons sont les plus élevés, le prix moyen augmente d'un peu plus de 5 %. Le prix des maisons dans cette région franchit pour la première fois les 450.000 EUR (voir aussi le graphique ci-dessous). La diminution de -1,6 % des prix moyens en 2017 (par rapport à 2016) ne se confirme donc pas en 2018 et les prix des logements se rétablissent fortement dans cette région.

En Flandre et en Wallonie, le prix en 2018 est en moyenne de respectivement 3,8 % et 3,7 % plus élevé qu'en 2017. En Flandre, on paie en moyenne 277.304 EUR pour une maison et en Wallonie, le prix moyen est presque de 90.000 EUR moins élevé (189.257 EUR).



Graphique 17 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison au niveau régional

Par analogie à ce que nous avons pu constater au niveau national, nous observons également dans les régions la plus forte évolution annuelle depuis 2014. Sur une période de 5 ans, les prix moyens des logements ont augmenté le plus en Flandre et en Wallonie (à savoir +10,6 % et +10,3 %).

Au centre du pays, l'évolution depuis 2014 constitue le pourcentage le plus faible (+7,9 %). Le prix moyen d'une maison y a en revanche connu la croissance absolue la plus forte du pays, de près de 33.000 EUR.

Au vu d'une inflation de 7 % sur la période 2014-2018, la croissance réelle des prix des logements se limite à 3,6 % en Flandre, 3,3 % en Wallonie et 0,9 % en Région de Bruxelles-Capitale.

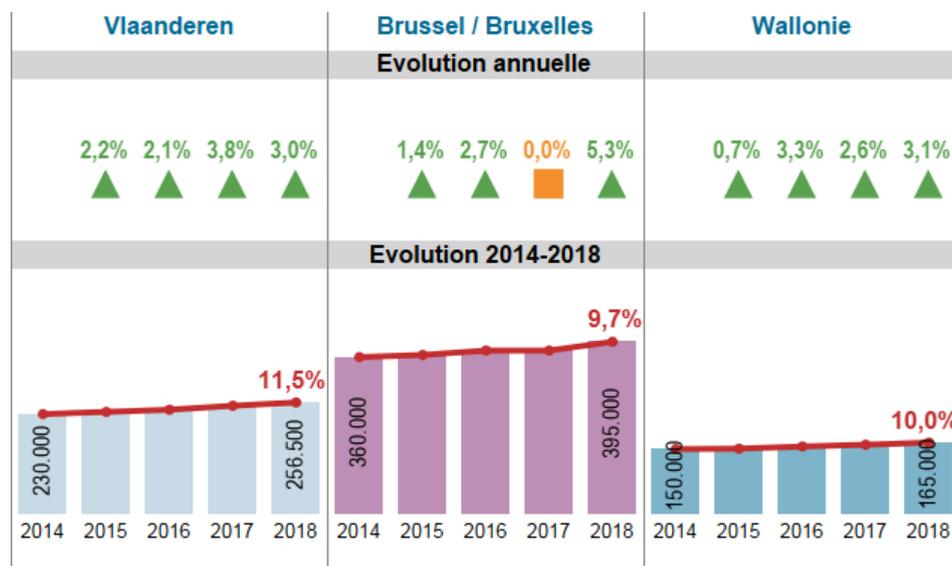
En 2018, une maison en Région de Bruxelles-Capitale coûte en moyenne 452.721 EUR, ce qui est de 79,9 % plus élevé que la moyenne nationale (251.584 EUR). Une maison en Flandre est en moyenne 10,2 % plus élevée que la moyenne du pays et le prix moyen en Wallonie se trouve à 24,8 % moins élevé.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

La croissance nationale des prix médians des maisons en 2018 reflète une augmentation dans chacune des régions. En Région de Bruxelles-Capitale, la région qui possède le marché du logement le plus petit et dont la médiane d'une maison est la plus élevée, le prix médian augmente d'un peu plus de 5 %. Le prix des maisons dans cette région se situe juste en-dessous des 400.000 EUR (voir aussi le graphique ci-dessous). Après un prix médian stable en 2017 (par rapport à 2016), les prix des maisons connaissent une forte croissance dans cette région.

En Flandre et en Wallonie, le prix médian en 2018 est de 3,0 % plus élevé qu'en 2017. En Flandre, les prix d'une maison se sont élevés à une médiane de 256.000 EUR ; en Wallonie, la médiane est de 95.000 EUR moins élevée (165.000 EUR).

En 2018, une maison en Région de Bruxelles-Capitale possède une médiane de 395.000 EUR, ce qui est de 71,7 % plus élevé que la médiane nationale (230.000 EUR). En Flandre, la médiane d'une maison est de 11,5 % plus élevée que la médiane du pays et le prix médian en Wallonie se trouve à 28,3 % moins élevé.



Graphique 18 : Evolution annuelle du prix médian d'une maison au niveau régional

Par analogie à ce que nous avons pu constater au niveau national, nous observons également, dans les régions, le prix médian annuel le plus élevé depuis 2014. Sur une période de 5 ans, la médiane des prix des logements a augmenté le plus en Flandre et en Wallonie (à savoir +11,5 % et +10,0 %).

Au centre du pays, l'évolution depuis 2014 constitue le pourcentage le plus faible (+9,7 %). La médiane d'une maison y a en revanche connu la croissance absolue la plus forte du pays, de près de 35.000 EUR.

Au vu d'une inflation de 7 % sur la période 2014-2018, la croissance réelle des prix médians se limite à 4,5 % en Flandre, 3,0 % en Wallonie et 2,7 % en Région de Bruxelles-Capitale.

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

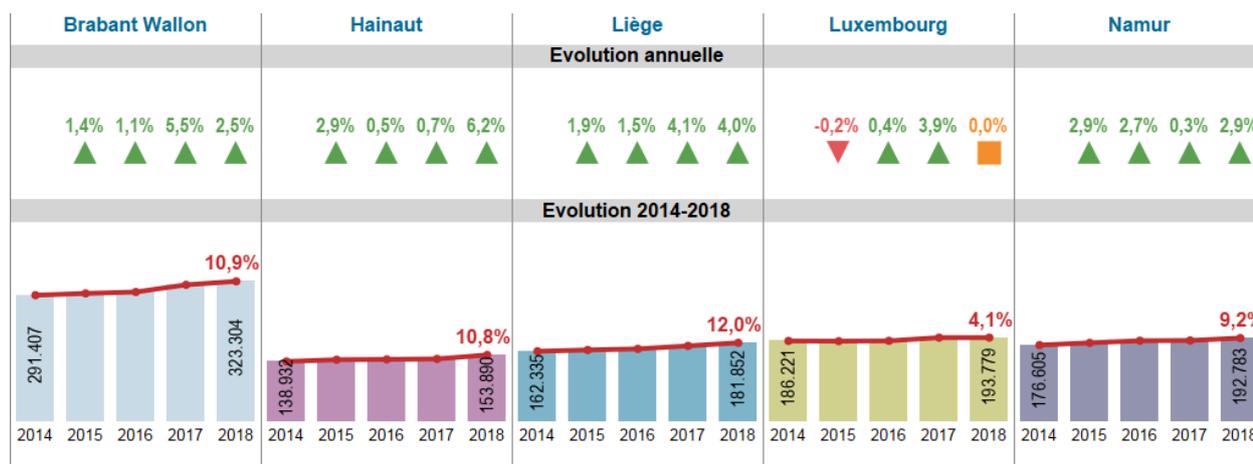
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix moyen des maisons en 2018 augmente de +3,7 % par rapport à 2017 (graphique 17). Le prix moyen d'une maison en Wallonie en 2018 s'élève à 189.257 EUR.

À l'exception de la province du Luxembourg, le prix moyen des maisons croît, dans les provinces wallonnes, de +2,5 % (Brabant wallon) à +6,2 % (Hainaut).

En province du Luxembourg, le prix moyen des maisons reste au même niveau qu'en 2017. Cette province, dont le prix moyen est de 193.779 €, reste la 2^e province la plus chère de Wallonie.

Au Brabant wallon, les maisons sont en moyenne les plus chères. Le prix moyen y dépasse pour la première fois les 320.000 € (323.304 €). Nous faisons d'ailleurs également la même constatation dans la province flamande limitrophe. Le Brabant wallon est en outre la seule province wallonne où le prix moyen est plus élevé que le prix moyen national. En 2018, la différence de prix entre le prix moyen national et celui du Brabant wallon est de 28,5 %. En comparaison au prix moyen en Wallonie, le supplément à payer est de 70,8 %. Le prix moyen d'une maison y est en moyenne de 134.000 EUR plus élevé par rapport à l'ensemble de la région wallonne.

Toutes les autres provinces wallonnes possèdent un prix moyen se situant sous les 200.000 EUR. Le Hainaut enregistre le prix moyen le plus faible du pays pour une maison. En 2018, le prix moyen dépasse en revanche pour la première fois les 150.000 EUR. Une maison y coûte aujourd'hui environ 153.890 EUR.



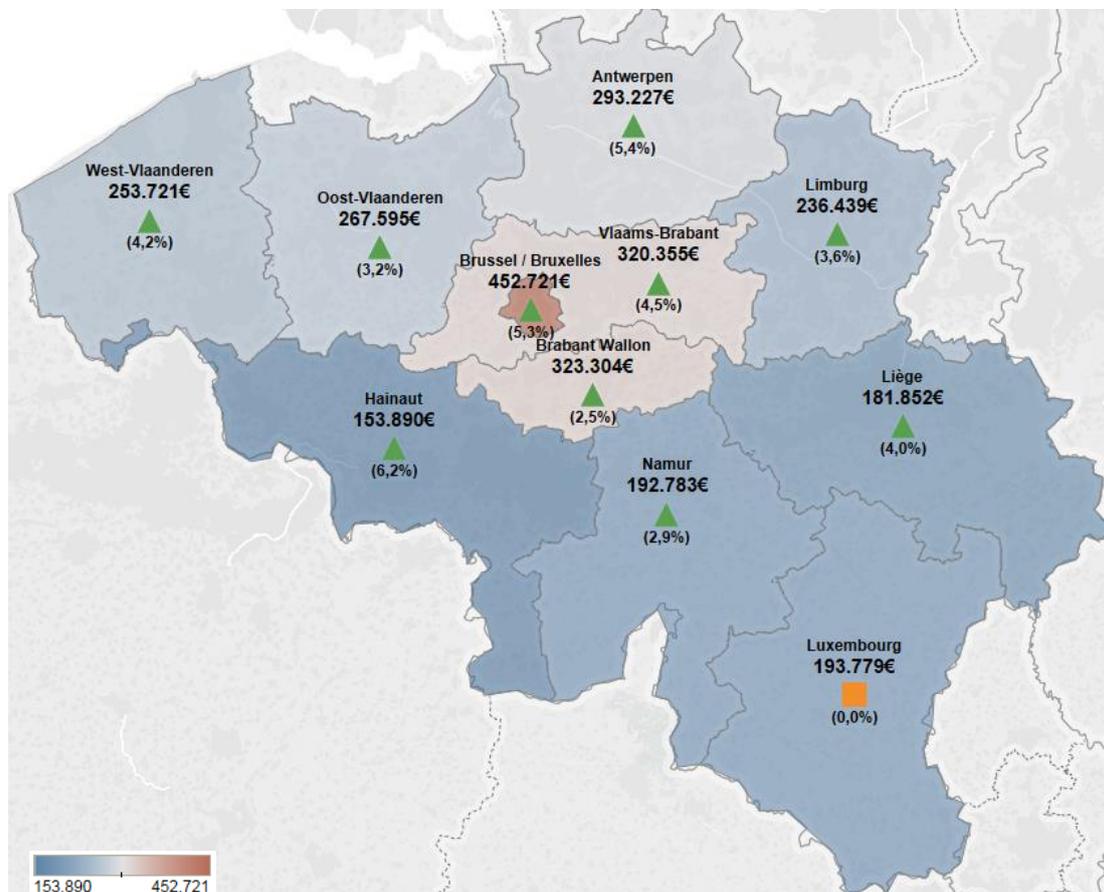
Graphique 19 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

Sur une période de 5 ans, le prix moyen augmente continuellement d'année en année dans toutes les provinces wallonnes. Dans la province du Luxembourg, seule l'année 2017 a enregistré une augmentation. Les autres années restent plutôt stables par rapport à l'année précédente. En comparaison à 2014, l'évolution du prix y est par conséquent la plus faible (+4,1 %). C'est la seule province du pays où le prix des maisons ne compense pas l'inflation (7 % lors de cette période) et ne génère donc aucune réelle valeur.

La province de Liège enregistre, avec une croissance de +12,0 %, l'évolution la plus forte en comparaison à 2014. Le prix y augmente en moyenne de presque 20.000 EUR. Au vu de l'inflation, le prix des maisons génère ces 5 dernières années un réel rendement de 5 %.

Dans les autres provinces wallonnes, le prix moyen connaît une réelle croissance allant de 2,2 % à Namur à presque +4 % au Brabant wallon et dans le Hainaut. Nous avons d'ailleurs également observé des évolutions similaires en Flandre.

Pour terminer l'analyse des maisons, nous illustrons à l'aide d'une carte un aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison dans les différentes provinces de Belgique. Le code couleur reflète le prix moyen. Plus la couleur est bleue, plus le prix moyen d'une maison dans la province est faible. Plus la couleur tend vers le brun/rouge, plus le prix moyen d'une maison dans la province est élevé. Nous comparons le prix moyen de 2018 à celui de 2017 (symbole et pourcentage de l'évolution).



Carte 2 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison en Belgique (2018 versus 2017)

Le prix moyen en Belgique s'élève en 2018 à 251.584 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 452.721 € en Région de Bruxelles-Capitale à 153.890 € en province du Hainaut. Ces prix sont respectivement de 79,9 % plus élevés et de 38,8 % moins élevés que la moyenne nationale.

Au centre du pays, une maison coûte en moyenne le plus cher. Dans les provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon, le prix franchit pour la première fois les 320.000 EUR ; en Région de Bruxelles-Capitale, on paie en moyenne presque 40 % de plus.

En Wallonie, à l'exception du Brabant wallon, le prix moyen d'une maison est environ plus faible que celui du reste du pays.

En comparaison à 2017, chaque province en 2018 connaît une augmentation du prix moyen des maisons. Seule la province du Luxembourg fait ici figure d'exception (prix stable). La croissance varie de +6,2 % dans le Hainaut à +2,5 % au Brabant wallon. Dans les 6 provinces, le prix moyen augmente de 4 % ou plus.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

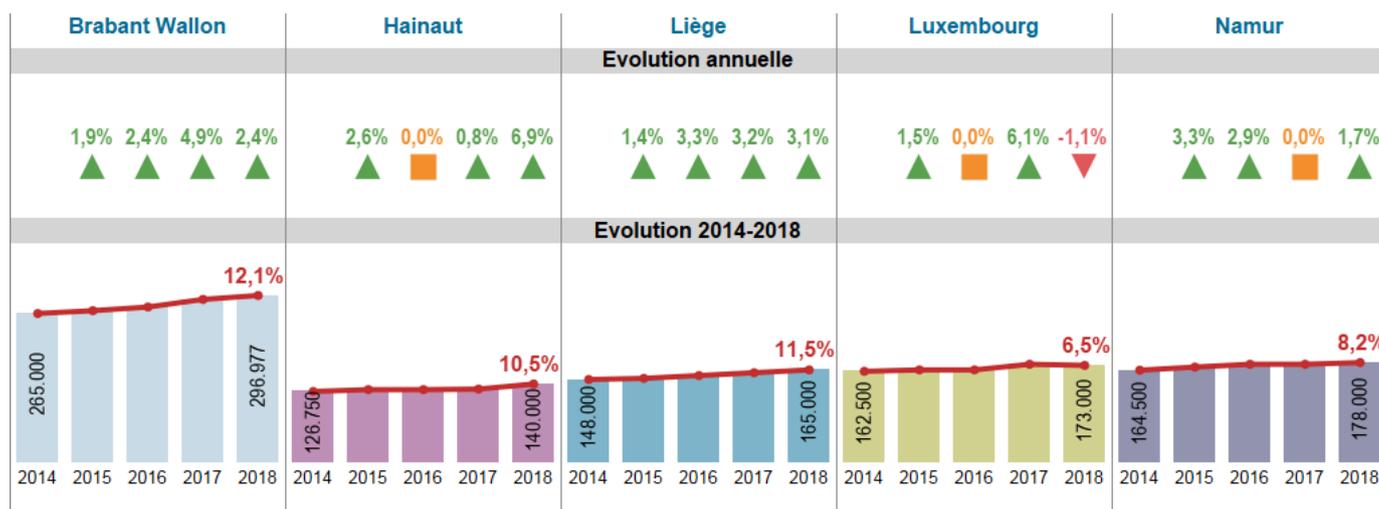
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix médian des maisons en 2018 augmente de 3,1 % par rapport à 2017 (graphique 18). En 2018, la médiane d'une maison en Wallonie s'élève à 165.000 EUR.

À l'exception de la province du Luxembourg, la médiane du prix des maisons fluctue, dans les provinces wallonnes, de +1,7 % (Namur) à +6,9 % (Hainaut).

En province du Luxembourg, la médiane diminue de -1,1 %, après avoir augmenté de +6,1 % l'année d'avant (et par rapport à 2016). En 2018, la médiane s'y élève à 173.000 EUR, alors qu'elle était de 175.000 EUR en 2017.

Le Brabant wallon, avec une médiane de 296.977 EUR, possède le marché immobilier le plus cher de sa région. La médiane est de 80 % plus élevée que la médiane de la Région wallonne, et de 29 % plus élevée que la médiane nationale quant au prix du logement.

Dans toutes les autres provinces wallonnes, la médiane est inférieure à 180.000 EUR. Le Hainaut enregistre le prix médian le plus faible du pays pour une maison (140.000 EUR). La médiane est de 90.000 EUR plus faible que la médiane nationale d'une maison (-39 %). C'est en outre la seule province dont le prix médian se situe en-dessous de la médiane de sa région.



Graphique 20: Evolution annuelle du prix médian d'une maison dans les provinces wallonnes

À l'exception de la province du Luxembourg (en raison de l'évolution négative en 2018), le prix médian a grimpé dans toutes les provinces wallonnes sur une période de 5 ans. Le prix médian d'une habitation dans les provinces du Brabant wallon et de Liège croît même continuellement d'année en année.

La province du Brabant wallon enregistre, avec une croissance de +12,1 %, l'évolution la plus forte en comparaison à 2014. La médiane y augmente de presque 32.000 EUR. Au vu de l'inflation, le prix des maisons y génère, ces 5 dernières années, un rendement réel de 5,1 %.

Dans les autres provinces wallonnes, le prix médian connaît une croissance réelle allant de 1,2 % à Namur à +4,5 % à Liège. La province du Luxembourg connaît l'évolution du prix la plus faible. C'est la seule province du pays où le prix des maisons ne compense pas l'inflation (7 % sur cette période) et ne génère donc aucune réelle valeur.

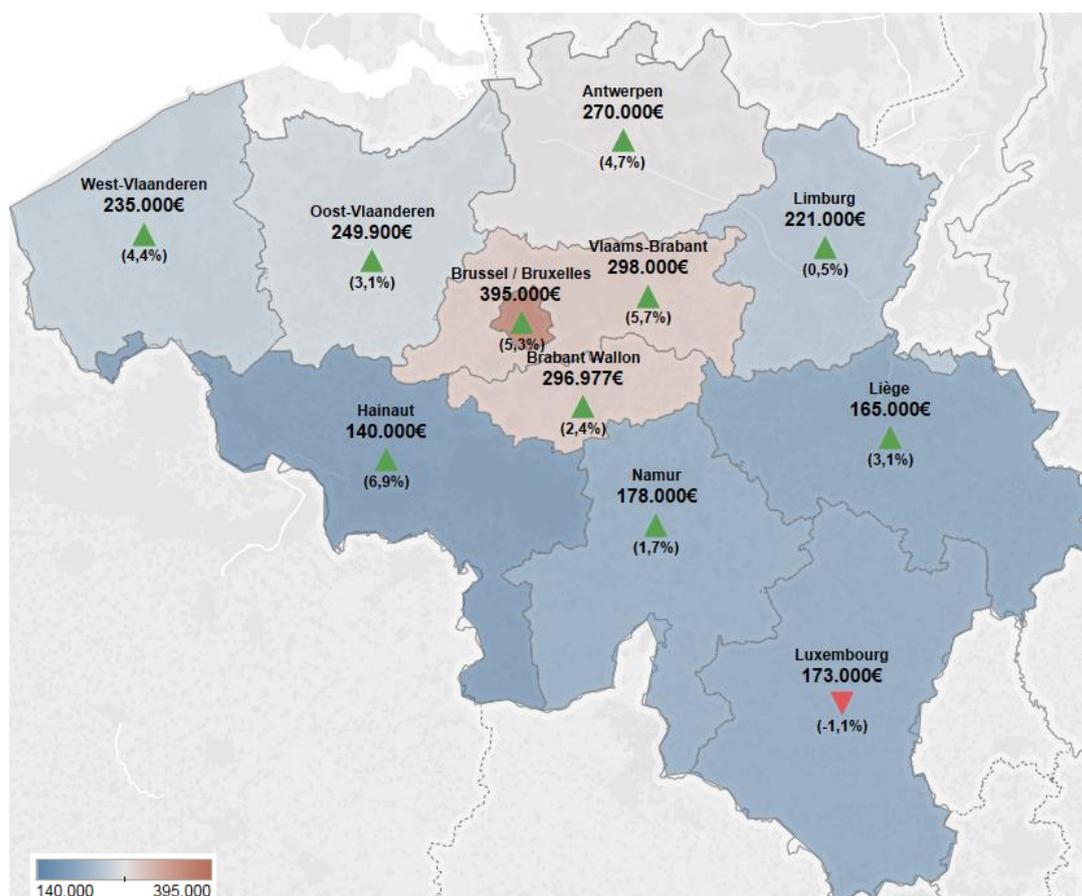
Pour terminer, la carte ci-dessous expose un aperçu de la médiane et de son évolution dans les différentes provinces belges. Le code couleur reflète le prix médian. Plus la couleur est bleue, plus la médiane d'une maison dans cette province est faible. Plus la couleur tire vers le brun/rouge, plus la médiane dans cette province est élevée. Nous comparons le prix médian de 2018 à celui de 2017 (symbole et pourcentage de l'évolution).

En 2018, le prix médian en Belgique s'élève à 230.000 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 395.000 EUR en Région de Bruxelles-Capitale à 140.000 EUR en province du Hainaut.

Le centre du pays possède la médiane la plus élevée et le marché immobilier le plus cher. Dans les provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon, la médiane tourne aux environs des 300.000 EUR ; en Région de Bruxelles-Capitale, la médiane est de quelque 100.000 EUR plus élevée.

En Wallonie, à l'exception du Brabant wallon, le prix médian d'une maison est plus faible, dans chacune des provinces, que la médiane du pays.

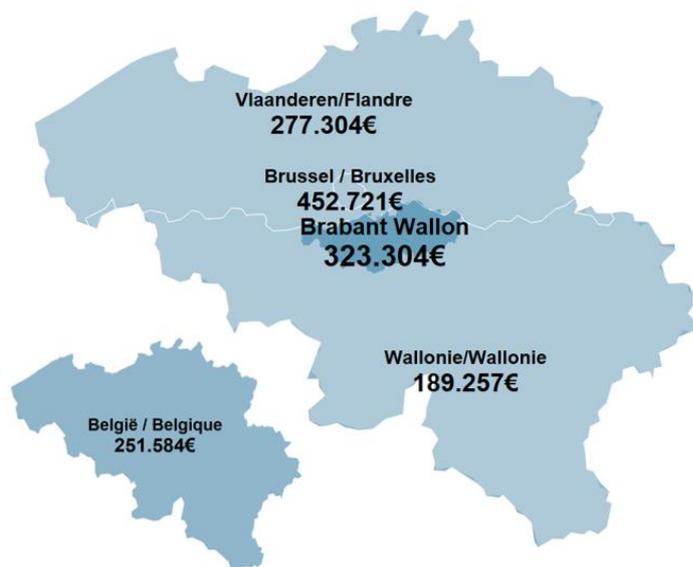
En comparaison à 2017, chaque province en 2018 connaît une augmentation de son prix médian. Seule la province du Luxembourg fait office d'exception (-1,1%). La croissance varie de +6,9% au Hainaut à +0,5% au Limbourg. La médiane a augmenté de 3% ou plus dans 7 provinces du pays.



Carte 3: Aperçu de l'évolution du prix médian d'une maison en Belgique (2018 par rapport à 2017)

ZOOM SUR LA PROVINCE DU BRABANT WALLON

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DU BRABANT WALLON



Carte 4 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province du Brabant Wallon.

La carte 4 présente le prix moyen des maisons en 2018 en province du Brabant Wallon et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays et au niveau national.

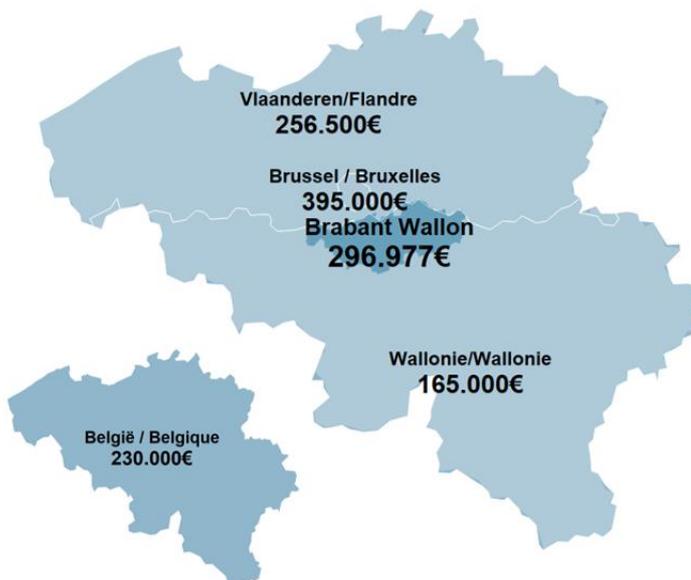
Le prix moyen d'une maison en 2018 en province du Brabant Wallon est plus élevé que le prix moyen observé sur l'ensemble de la Région wallonne (+72%). Il est également supérieur de +16,6% par rapport au prix moyen en région flamande et de +28,5% par rapport au prix moyen d'une maison au niveau national. Il est néanmoins inférieur au prix moyen d'une maison en 2018 en région Bruxelles-Capitale (-28,6%).

Il faut en moyenne compter plus ou moins 134.000 EUR en plus pour acheter une maison dans le Brabant Wallon comparé à l'ensemble de la Wallonie.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DU BRABANT WALLON

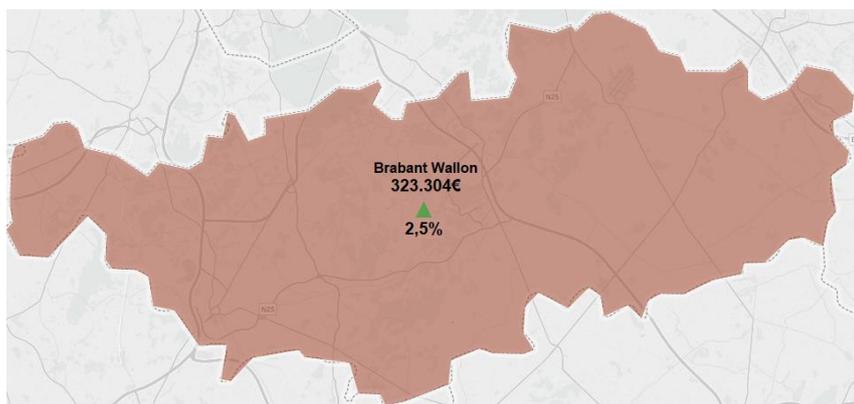
Nous pouvons observer dans la carte 5 que le prix médian en Brabant Wallon est significativement inférieur à son prix moyen (-8,1%). Le prix médian d'une maison en 2018 en Brabant Wallon est nettement plus élevé que le prix médian observé sur l'ensemble de la Région wallonne (+80,0%). Il est également supérieur au prix médian en région flamande (+15,8%) et au niveau national (+29,1%). Il est néanmoins inférieur au prix médian d'une maison en 2018 en région Bruxelles-Capitale (-24,8%).

Il faut compter, environ, 132.000 EUR en plus pour acheter une maison dans le Brabant Wallon comparé à l'ensemble de la Wallonie.



Carte 5 : Prix médian pour une maison sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province du Brabant Wallon.

PRIX MOYEN DES MAISONS DE LA PROVINCE DU BRABANT WALLON



Carte 6 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2018 en province du Brabant Wallon et évolution par rapport à 2017 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

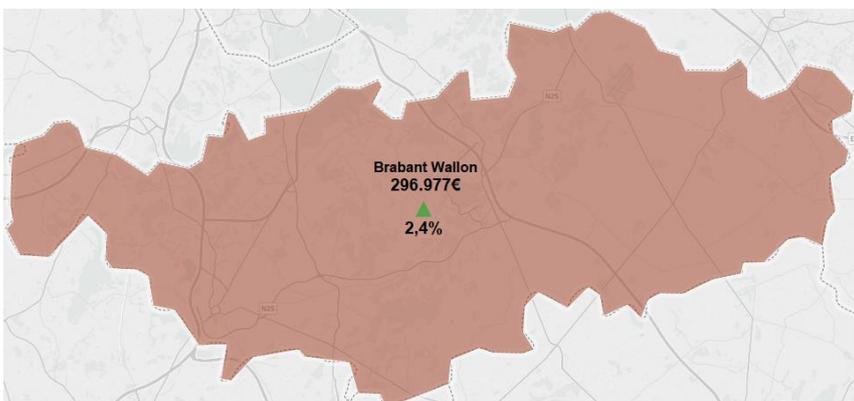
La carte suivante zoome sur le prix moyen des maisons en 2018 dans la province du Brabant Wallon et présente également l'évolution de ce prix moyen entre 2017 et 2018.

Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2017 (une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2017).

La province du Brabant Wallon affiche un prix moyen supérieur au prix moyen de l'ensemble des arrondissements en Région wallonne. Au niveau national, il est à la 3^{ème} place. Seuls les arrondissements de Bruxelles-Capitale et Hal-Vilvorde (Brabant Flamand) ont des prix moyens supérieurs, de respectivement +40,0% et +2,5%.

Le prix moyen sur la province du Brabant Wallon affiche une croissance de +2,5% par rapport à 2017.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS DE LA PROVINCE DU BRABANT WALLON



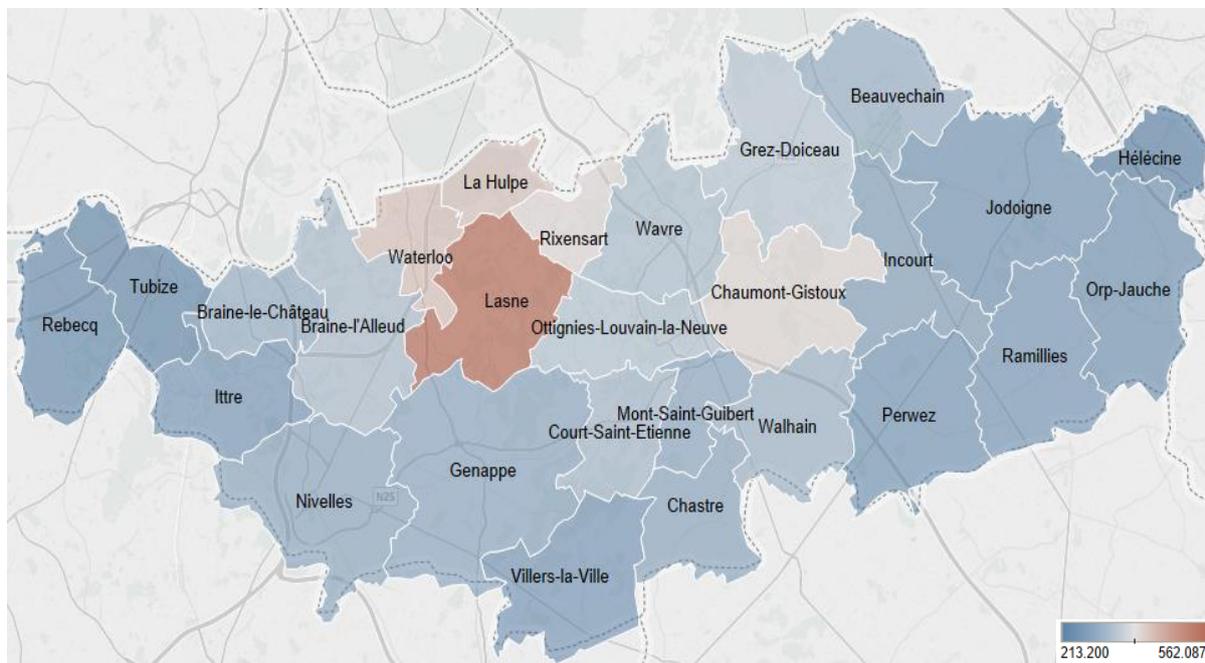
Carte 7 : Prix médian pour une maison sur l'année 2018 en province du Brabant Wallon et évolution par rapport à 2017 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

Le prix médian est moins élevé que le prix moyen (-8,1%). La province du Brabant Wallon affiche toujours un prix médian supérieur au prix médian de l'ensemble des arrondissements en Région wallonne. Au niveau national, il garde la 3^{ème} place avec le même classement (Bruxelles-Capitale +33,0% et l'arrondissement de Hal-Vilvorde +1,2%).

La croissance du prix médian dans la province du Brabant Wallon est semblable à l'évolution du prix moyen (+2,4%).

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE LA PROVINCE DU BRABANT WALLON

La carte ci-dessous affiche les communes du Brabant Wallon. Cet aperçu nous permet d'identifier les communes les plus chères ou les communes les moins chères en Brabant Wallon.



Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen du Brabant Wallon (323.304 EUR) [couleur bleue en dessous du prix moyen en Brabant Wallon et brun - rouge : au-dessus]. Au plus la couleur est brun - rouge foncé, au plus le prix moyen est élevé.

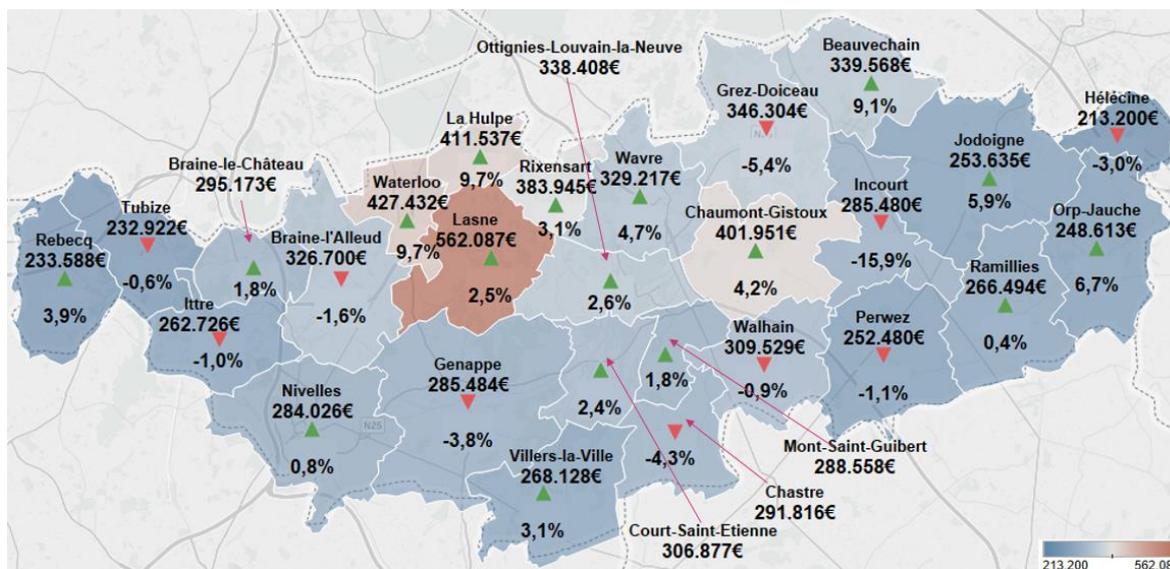
Au plus la couleur est bleu foncé, au plus bas est le prix moyen. La légende en bas à droite de la carte indique la tranche de prix moyen pour acheter une maison en 2018 dans les communes du Brabant Wallon.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – PROVINCE DU BRABANT WALLON

La province du Brabant Wallon se compose de plusieurs zones :

- ✓ Les communes les plus chères au nord du Brabant Wallon (en brun rouge) : Braine-l'Alleud, Waterloo, La Hulpe, Lasne, Rixensart, Wavre, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Grez-Doiceau, Chaumont-Gistoux et Beauvechain avec des prix moyens de 327.000 EUR à 427.000 EUR (hors Lasne avec 562.000 EUR de prix moyen).
- ✓ Les communes à l'extrême ouest, à l'extrême sud et l'extrême est présentent des prix moyens par commune nettement moins élevés que sur le centre du Brabant Wallon. A l'ouest et au sud, les communes de Rebecq, Tubize, Ittre et Villers-la-Ville avec des prix moyens de 233.000 EUR à 268.000 EUR. A l'est, Les communes de Jodoigne, Hélécinne, Orp-Jauche, Ramillies et Perwez avec des prix moyens de 213.000 EUR à 266.000 EUR.
- ✓ Les communes à l'ouest, au sud et à l'est de la zone la plus chère : Braine-le-Château, Nivelles, Genappe, Court-Saint-Etienne, Chastre, Mont-Saint-Guibert, Walhain et Incourt avec un prix moyen entre 284.000 EUR et 310.000 EUR.

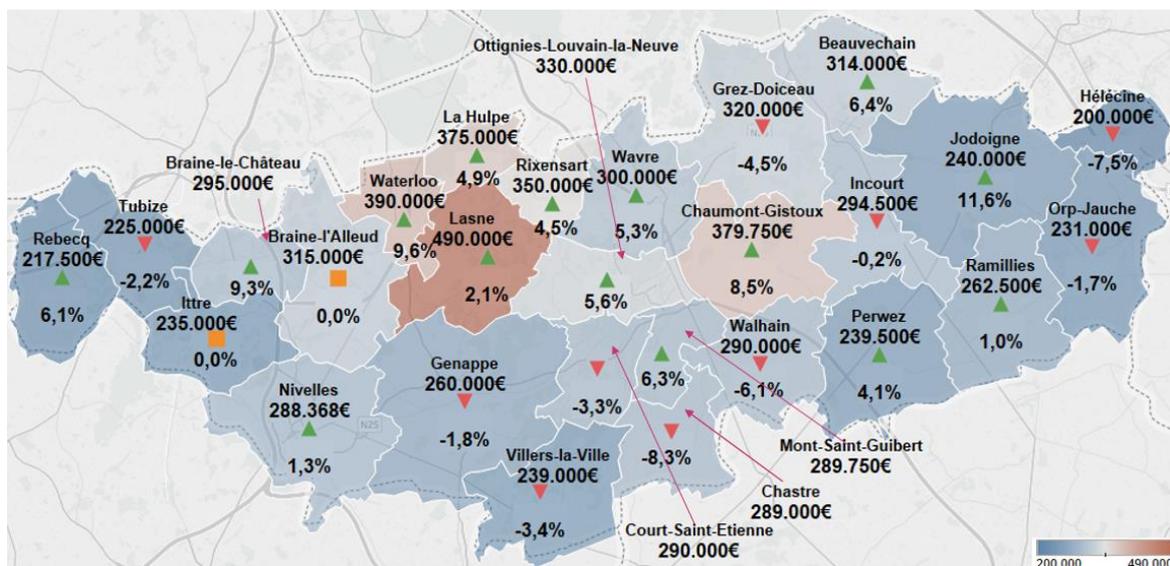
La carte suivante zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2018 dans les communes de la province du Brabant Wallon et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018



Carte 8 : Carte(s) des communes en Brabant Wallon présentant le prix moyen pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017

Les communes de Waterloo et de La Hulpe affichent les plus grosses progressions entre 2017 et 2018. Leur prix moyen pour une maison a augmenté de 9,7%. Il faut compter entre 412.000 EUR et 427.000 EUR, prix les plus élevés du Brabant Wallon (hors Lasne). Seulement 17 communes sur les 27 enregistrent une croissance positive de leur prix moyen pour une maison en 2018. La plus grande diminution est pour la commune d'Incourt (-15,9%) qui conserve un prix moyen pour une maison en 2018 de 285.000 EUR.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – PROVINCE DU BRABANT WALLON



Carte 9 : Carte(s) des communes en Brabant Wallon présentant le prix médian pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017

La carte 29 affiche l'évolution des prix pour les communes du Brabant Wallon en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre. Les couleurs restent identiques par rapport à l'analyse du prix moyen, à l'exception de Chaumont-Gistoux (d'avantage foncé en brun – rouge).

Nous constatons cependant des différences importantes dans les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian. La commune de Jodoigne affiche, à présent, le taux de croissance le plus élevé (+11,6%) et la commune d'Hélécine connaît la baisse la plus forte (-7,5%).

Citons également l'exemple de la commune d'Incourt qui voit la variation entre 2017 et 2018 de -15,9% en prix moyen se réduire à -0,2% lorsque l'on prend les prix médians en compte.

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

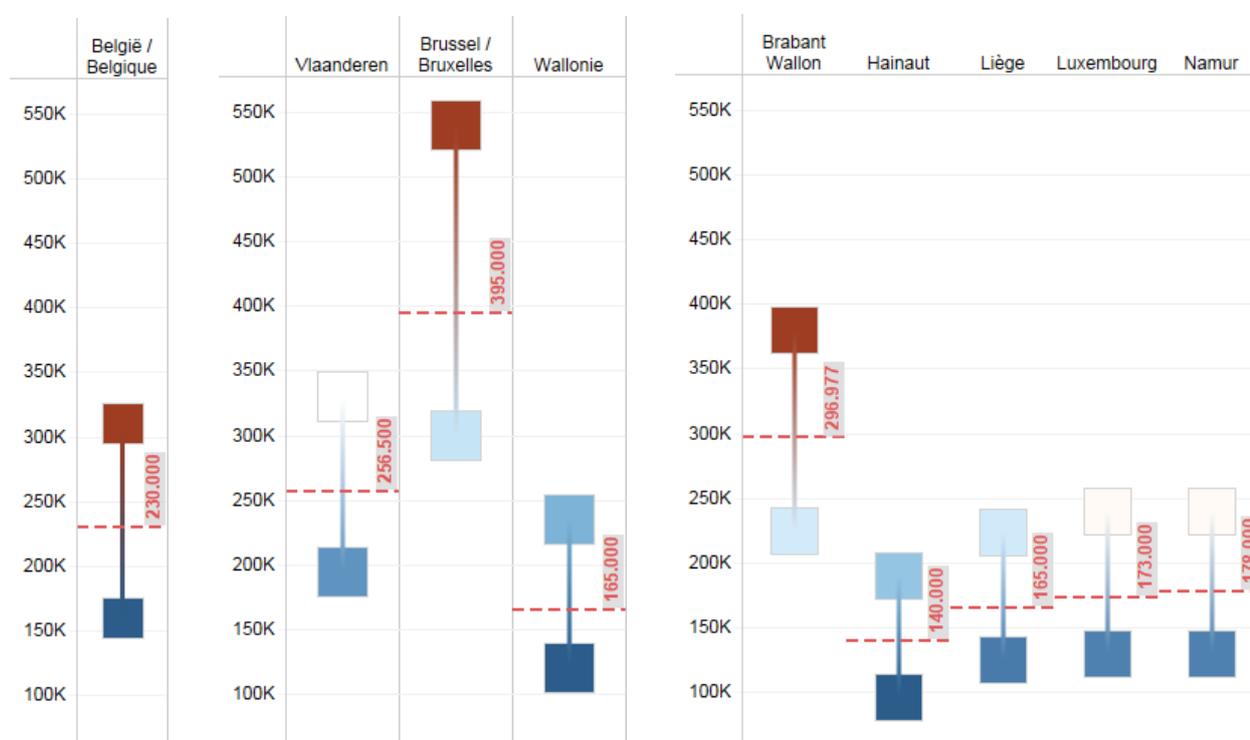
En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix contenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons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

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune de Beauvechain ont été vendues entre 265.000 EUR et 396.438 EUR (tableau page 32).

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

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

Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.

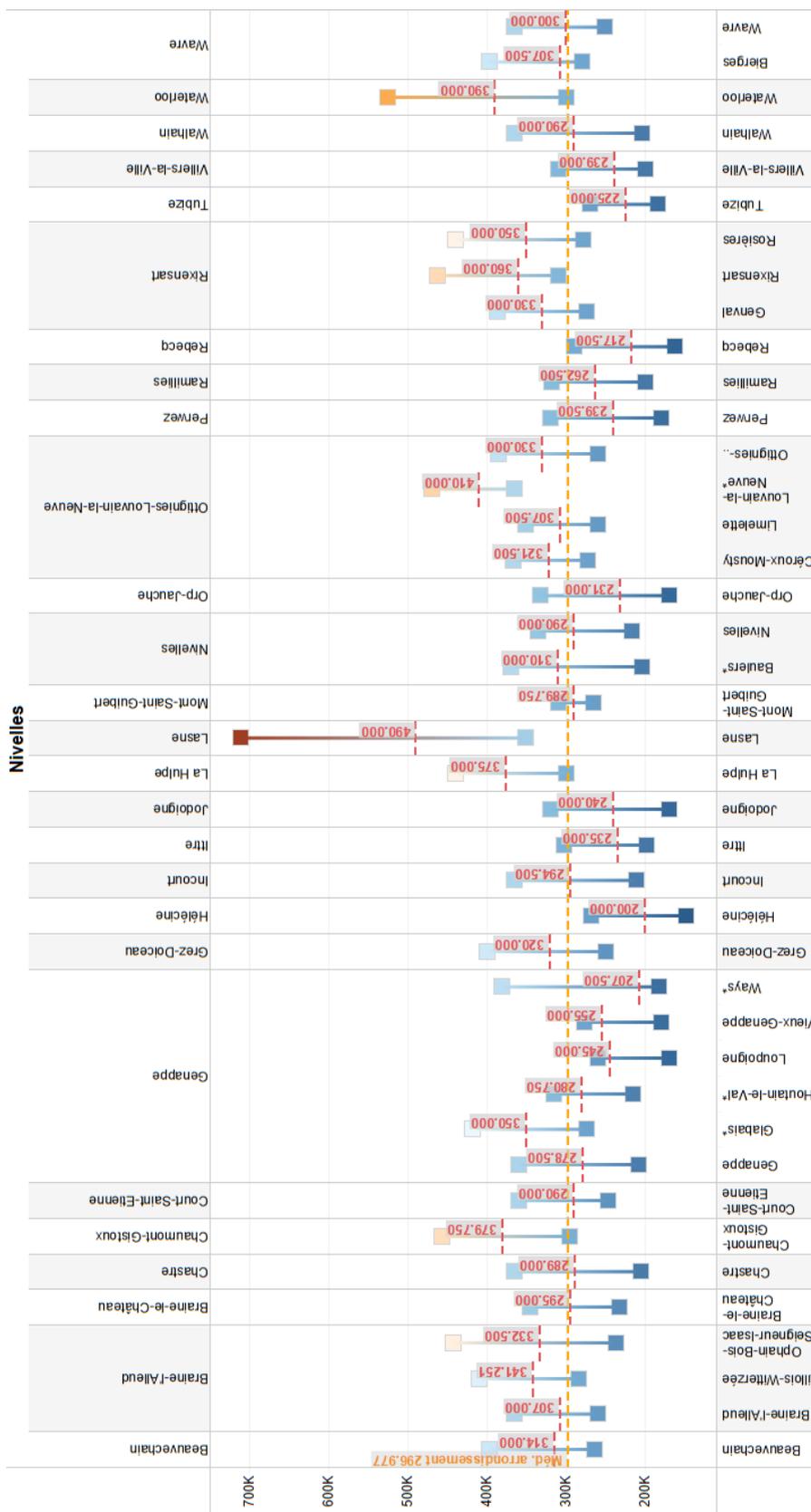


Le prix médian pour la province du Brabant Wallon est de 296.977 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 225.000 EUR – 380.000 EUR.

Les médianes par province / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2017 au niveau entité communale et l'intervalle de prix contenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 35.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA PROVINCE DU BRABANT WALLON



Graphique 21 :Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane contenant 50% des observations

Pour le Brabant Wallon, le prix médian est de 296.977 EUR.

Sur base du graphique ci-dessus, nous pouvons remarquer les points suivants :

- ✓ Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer les communes de Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau, La Hulpe, Lasne, Genval et Waterloo comme exemples,
- ✓ Les communes les plus chères ont 75% de leurs observations (l'intervalle comprenant 50% des observations plus les 25% au-dessus de la borne supérieure de l'intervalle) au-dessus de la médiane de la province. Il s'agit des communes de Lasne, Chaumont-Gistoux, Waterloo, Rixensart et la Hulpe.
- ✓ 75% des maisons vendues à Lasne en 2018 affichent un prix au-dessus de 350.000 EUR.



RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend, pour la province du Brabant Wallon, les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci, les valeurs des moyennes de 2017 et 2018 sont affichées, de même que la comparaison entre les deux années au niveau des entités communales.

Tableau 1 : Présentation des prix moyens pour une maison par province / commune / entité communal pour les années 2017 et 2018 (variation en % au niveau entité communale)

	2017				2018					
	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Entité
Nivelles										
Beauvechain	315.279	315.279	311.284	311.284		323.304	323.304	339.588	339.588	9,09%
Braine-l'Alleud	315.279	315.279	332.028	322.338		323.304	323.304	326.700	317.308	-1,56%
Lillois-Witterzée	315.279	315.279	332.028	382.706		323.304	323.304	326.700	354.629	-7,34%
Opinau-Bois-Seigneur-Isaac	315.279	315.279	332.028	359.580		323.304	323.304	326.700	363.857	1,19%
Braine-le-Château	315.279	315.279	289.958	289.958		323.304	323.304	295.173	295.173	1,80%
Chastre	315.279	315.279	304.784	304.784		323.304	323.304	291.816	291.816	-4,25%
Chaumont-Gistoux	315.279	315.279	385.822	385.822		323.304	323.304	401.951	401.951	4,18%
Court-Saint-Etienne	315.279	315.279	299.558	299.558		323.304	323.304	306.877	306.877	2,44%
Genappe	315.279	315.279	296.689	296.484		323.304	323.304	285.484	298.376	0,98%
Glabais	315.279	315.279	296.689	444.000		323.304	323.304	285.484	352.500	-20,61%
Houtain-le-Val	315.279	315.279	296.689	229.000		323.304	323.304	285.484	262.438	
Loupigne	315.279	315.279	296.689	304.490		323.304	323.304	285.484	231.923	1,28%
Vieux-Genappe	315.279	315.279	296.689	367.000		323.304	323.304	285.484	265.132	-12,93%
Ways	315.279	315.279	296.689	367.000		323.304	323.304	285.484	304.167	-17,12%
Grez-Doiceau	315.279	315.279	366.124	366.124		323.304	323.304	346.304	346.304	-5,41%
Hélicine	315.279	315.279	219.719	219.719		323.304	323.304	213.200	213.200	-2,97%
Incourt	315.279	315.279	339.641	339.641		323.304	323.304	285.480	285.480	-15,95%
litre	315.279	315.279	265.329	342.000		323.304	323.304	284.026	338.500	
litre	315.279	315.279	265.329	255.745		323.304	323.304	262.726	255.160	-0,23%
Jodoigne	315.279	315.279	239.404	239.404		323.304	323.304	253.635	253.635	5,94%
La Hulpe	315.279	315.279	375.278	375.278		323.304	323.304	411.537	411.537	9,66%
Laane	315.279	315.279	548.549	548.549		323.304	323.304	562.087	562.087	2,47%
Mont-Saint-Guilbert	315.279	315.279	283.436	283.436		323.304	323.304	288.558	288.558	1,81%
Nivelles	315.279	315.279	281.892	281.929		323.304	323.304	284.026	282.047	0,04%
Nivelles	315.279	315.279	232.921	232.921		323.304	323.304	248.613	248.613	6,74%
Orp-Jauche	315.279	315.279	329.718	297.136		323.304	323.304	338.408	332.333	11,85%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	315.279	315.279	329.718	309.300		323.304	323.304	338.408	309.719	0,14%
Limelette	315.279	315.279	329.718	391.111		323.304	323.304	338.408	403.333	3,12%
Louvain-la-Neuve	315.279	315.279	329.718	342.692		323.304	323.304	338.408	338.884	-1,11%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	315.279	315.279	255.411	255.411		323.304	323.304	252.480	252.480	-1,15%
Perwez	315.279	315.279	265.551	265.551		323.304	323.304	266.494	266.494	0,35%
Ramillies	315.279	315.279	224.816	224.816		323.304	323.304	233.588	233.588	3,90%
Rebecq	315.279	315.279	372.279	380.864		323.304	323.304	383.945	361.847	-4,99%
Genval	315.279	315.279	372.279	374.551		323.304	323.304	383.945	394.554	5,34%
Rixensart	315.279	315.279	372.279	330.550		323.304	323.304	383.945	357.500	8,15%
Rosières	315.279	315.279	234.415	234.415		323.304	323.304	232.922	232.922	-0,64%
Tubize	315.279	315.279	260.040	260.040		323.304	323.304	268.128	268.128	3,11%
Villers-la-Ville	315.279	315.279	312.446	312.446		323.304	323.304	309.529	309.529	-0,93%
Walhain	315.279	315.279	389.491	389.491		323.304	323.304	427.432	427.432	9,74%
Waterloo	315.279	315.279	314.293	358.808		323.304	323.304	329.217	346.321	-3,48%
Wavre	315.279	315.279	314.293	308.833		323.304	323.304	329.217	326.145	5,61%

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Tableau 2 : Présentation des prix médians pour une maison par province / commune / entité communale pour les années 2017 et 2018 (variation en % au niveau entité communale)

	2017										2018									
	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)						
Nivelles	290.000	290.000	295.000	295.000		258.750	348.000	296.977	296.977	314.000	314.000	6,44%	265.000	396.438						
Beauvechain	290.000	290.000	315.000	300.000		245.000	365.861	296.977	296.977	315.000	307.000	2,33%	260.000	365.000						
Braine-l'Alle.	290.000	290.000	315.000	350.000		260.000	450.000	296.977	296.977	315.000	341.251	-2,50%	285.000	410.000						
Lillois-Witter..	290.000	290.000	315.000	335.000		280.000	440.000	296.977	296.977	315.000	332.500	-0,75%	237.500	442.500						
Ophain-Bois..	290.000	290.000	270.000	270.000		233.000	352.500	296.977	296.977	295.000	295.000	9,26%	232.500	346.125						
Braine-le-Ch..	290.000	290.000	315.000	315.000		206.000	397.979	296.977	296.977	289.000	289.000	-8,25%	206.000	365.000						
Chastre	290.000	290.000	350.000	350.000		280.000	450.000	296.977	296.977	379.750	379.750	8,50%	296.250	456.875						
Chaurmont...	290.000	290.000	300.000	300.000		207.000	355.000	296.977	296.977	290.000	290.000	-3,33%	247.500	360.000						
Court-Saint...	290.000	290.000	264.750	273.500		190.000	348.750	296.977	296.977	260.000	278.500	1,83%	208.250	360.000						
Genappe	290.000	290.000	264.750	360.000		295.000	565.000	296.977	296.977	260.000	350.000	-2,78%	273.750	418.750						
Giabals	290.000	290.000	264.750	360.000		295.000	565.000	296.977	296.977	260.000	280.750		216.250	316.250						
Houtain-le-V..	290.000	290.000	264.750	250.000		176.000	270.000	296.977	296.977	260.000	245.000	-2,00%	170.000	260.000						
Loupigne	290.000	290.000	264.750	260.000		223.725	395.000	296.977	296.977	260.000	295.000	-1,92%	180.000	277.750						
Vieux-Gena..	290.000	290.000	264.750	300.000		260.000	375.000	296.977	296.977	260.000	207.500	-30,63%	183.750	381.250						
Ways	290.000	290.000	335.000	335.000		238.750	425.000	296.977	296.977	320.000	320.000	-4,48%	250.000	400.000						
Grez-Doiceau	290.000	290.000	216.250	216.250		169.750	255.625	296.977	296.977	200.000	200.000	-7,51%	148.500	268.750						
Hélicine	290.000	290.000	295.000	295.000		200.000	390.000	296.977	296.977	294.500	294.500	-0,17%	211.000	364.975						
Incourt	290.000	290.000	235.000	420.000		280.000	420.000	296.977	296.977	288.368	310.000		205.000	370.000						
Haut-litre	290.000	290.000	235.000	225.000		181.250	336.250	296.977	296.977	235.000	235.000	4,44%	199.000	302.500						
litre	290.000	290.000	215.000	215.000		160.000	300.000	296.977	296.977	240.000	240.000	11,63%	170.000	320.500						
Jodogne	290.000	290.000	357.500	357.500		258.750	466.250	296.977	296.977	375.000	375.000	4,90%	300.000	440.000						
La Hulpe	290.000	290.000	480.000	480.000		360.000	655.000	296.977	296.977	490.000	490.000	2,08%	351.250	711.250						
Lasne	290.000	290.000	272.516	272.516		227.500	311.500	296.977	296.977	289.750	289.750	6,32%	266.486	309.750						
Mont-Saint...	290.000	290.000	284.847	284.847		235.000	316.910	296.977	296.977	288.368	310.000	1,81%	217.000	335.062						
Nivelles	290.000	290.000	235.000	235.000		172.000	281.000	296.977	296.977	231.000	231.000	-1,70%	170.000	332.500						
Orp-Jauche	290.000	290.000	270.500	270.500		215.000	365.000	296.977	296.977	330.000	321.500	18,85%	272.500	367.500						
Ottignies-Lo..	290.000	290.000	312.500	320.000		275.000	340.000	296.977	296.977	330.000	307.500	-3,91%	260.000	351.875						
Limellette	290.000	290.000	312.500	400.000		310.000	440.000	296.977	296.977	330.000	410.000	2,50%	365.000	470.000						
Louvain-la-N..	290.000	290.000	312.500	320.000		282.000	390.000	296.977	296.977	330.000	330.000	3,13%	260.000	385.000						
Ottignies-Lo..	290.000	290.000	230.000	230.000		201.500	298.750	296.977	296.977	239.500	239.500	4,13%	180.000	319.375						
Perwez	290.000	290.000	260.000	260.000		210.000	320.000	296.977	296.977	262.500	262.500	0,96%	200.000	318.125						
Ramilles	290.000	290.000	205.000	205.000		150.000	255.000	296.977	296.977	217.500	217.500	6,10%	163.750	290.000						
Rebecq	290.000	290.000	335.000	335.000		260.000	440.000	296.977	296.977	350.000	330.000	-1,49%	275.000	387.500						
Rivensart	290.000	290.000	335.000	351.000		300.000	410.000	296.977	296.977	350.000	360.000	2,56%	310.000	462.000						
Rivensart	290.000	290.000	335.000	316.250		290.000	356.250	296.977	296.977	350.000	350.000	10,67%	278.750	440.000						
Rosières	290.000	290.000	230.000	230.000		181.250	270.000	296.977	296.977	225.000	225.000	-2,17%	185.000	270.000						
Tubize	290.000	290.000	247.500	247.500		185.000	311.250	296.977	296.977	239.000	239.000	-3,43%	200.750	310.000						
Villers-la-Ville	290.000	290.000	309.000	309.000		240.000	370.000	296.977	296.977	290.000	290.000	-6,15%	204.500	365.000						
Walhain	290.000	290.000	356.000	356.000		290.000	468.000	296.977	296.977	390.000	390.000	9,55%	300.000	525.000						
Waterloo	290.000	290.000	285.000	285.000		280.000	345.000	296.977	296.977	300.000	307.500	-6,82%	280.000	396.500						
Wavre	290.000	290.000	285.000	283.750		245.000	374.500	296.977	296.977	300.000	300.000	5,73%	251.250	365.000						

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

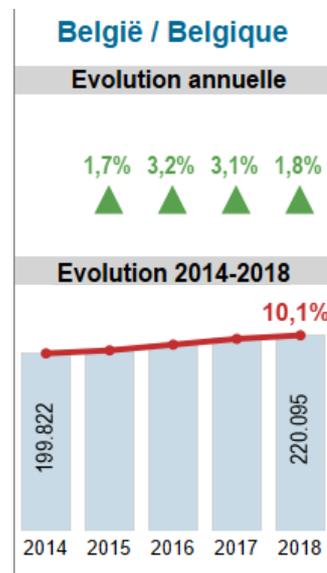
Le graphique de droite illustre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à 2018. C'est la première fois que le prix moyen annuel est supérieur à 220.000 EUR.

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

Le prix moyen d'un appartement a augmenté de manière consécutive au cours de ces 5 dernières années.

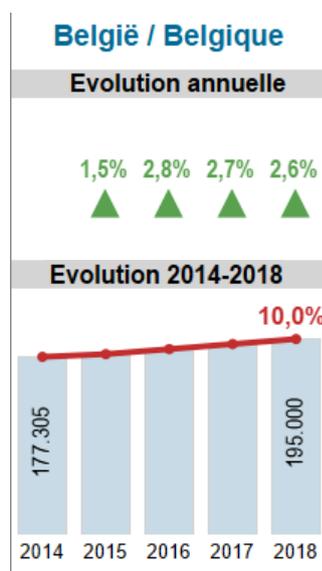
Le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2018 est de +1,8% supérieur par rapport à 2017, soit près de +4.000 EUR.

Sur 5 ans, en moyenne, le prix pour un appartement est +20.000 EUR plus cher qu'en 2014, soit +10,1%. Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0% (Source : Eurostat).



Graphique 22 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Graphique 23 : Évolution annuelle du prix médian d'un appartement en Belgique

Le graphique de gauche illustre le prix médian d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à 2018. Il se situe, contrairement au prix moyen, en dessous des 200.000 EUR (-11,4%).

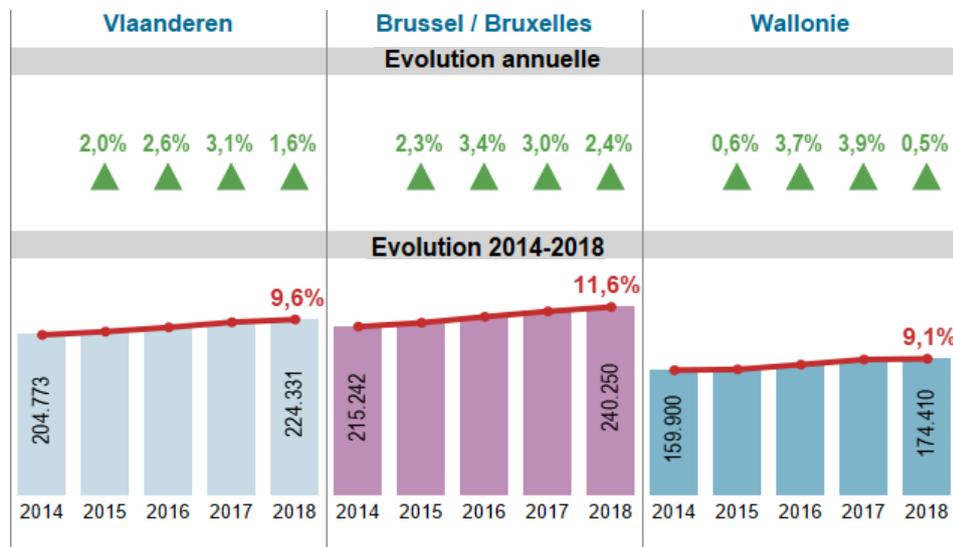
Le prix médian d'un appartement augmente également de manière consécutive au cours de ces 5 dernières années.

Le prix médian d'un appartement en Belgique en 2018 est de +2,6% supérieur par rapport à 2017, soit près de +5.000 EUR.

Sur 5 ans, en moyenne, le prix pour un appartement est +20.000 EUR plus cher qu'en 2014, soit +10,0%. Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0% (Source : Eurostat).

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL

Au niveau régional, lorsque nous comparons l'année 2018 avec l'année 2017, nous remarquons que le prix moyen des appartements augmente sur les 3 régions. L'augmentation est plus marquée en Flandre et à Bruxelles (respectivement +1,6% et +2,4%) tandis que la Wallonie est stable (+0,5%).



Graphique 24 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région

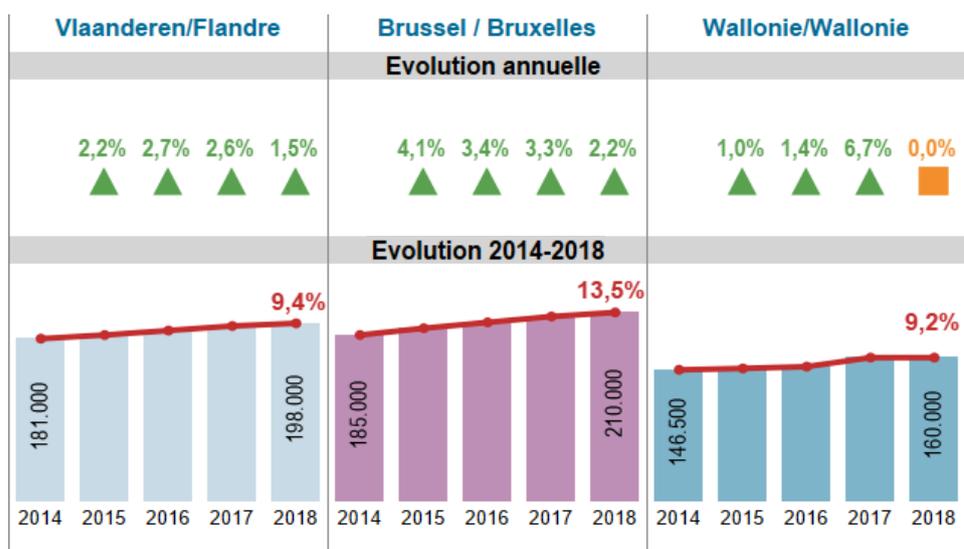
L'augmentation constante du prix moyen d'un appartement se vérifie dans les 3 régions depuis 2014. Au niveau national, l'augmentation des prix moyens sur 5 ans (+10,1%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,6% pour la Flandre, +11,6% pour Bruxelles et +9,1% pour la Wallonie. A nouveau,

cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0% (Source : Eurostat). En 2018, le prix moyen d'un appartement au niveau national est de 220.095 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +9,2%, la Flandre de +1,9% tandis que le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -20,8%.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL

Le prix médian donne un résultat similaire par rapport au prix moyen. Lorsque nous comparons l'année 2018 avec l'année 2017, le prix médian augmente aussi en Flandre et à Bruxelles-Capitale, mais reste stable en Wallonie. Le résultat est très proche avec le prix moyen. L'augmentation est plus marquée à Bruxelles (+2,2%).

L'augmentation constante du prix médian d'un appartement se vérifie dans les 3 régions depuis 2014, excepté 2018 pour la Wallonie. Au niveau national, l'augmentation des



Graphique 25 : Évolution annuelle du prix médian d'un appartement en Belgique par région

prix médians sur 5 ans (+10,0%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,4% pour la

Flandre, +13,5% pour Bruxelles et +9,2% pour la Wallonie. A nouveau, cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0% (Source : Eurostat).

En 2018, le prix médian d'un appartement au niveau national est de 195.000 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +7,7%, la Flandre de +1,5% tandis que le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -17,9%.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Le prix moyen sur l'ensemble des **provinces wallonnes** augmente de +0,5% par rapport à l'année passée (graphique 24). Le prix moyen est de 174.410 EUR en 2018.

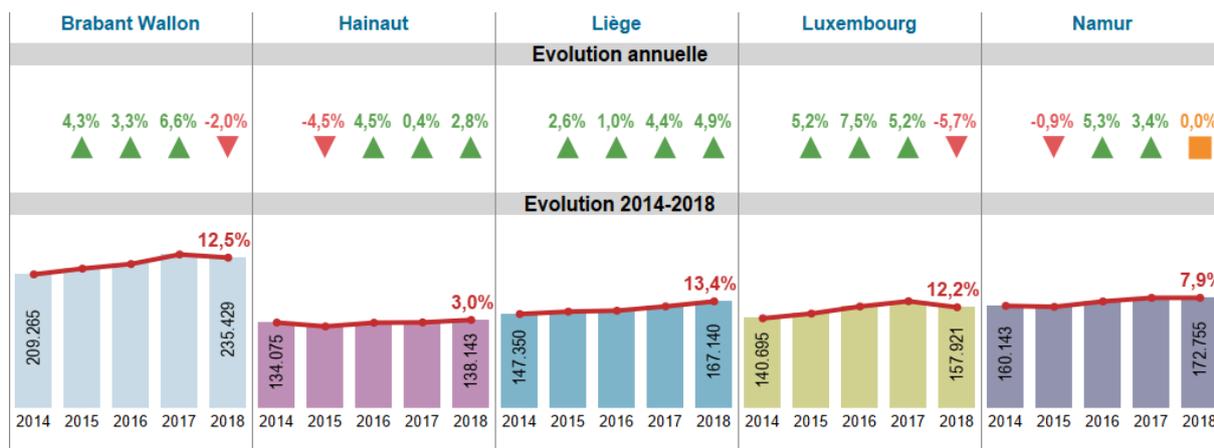
Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 26. Les prix moyens des appartements connaissent sur l'année 2018 une augmentation en province de Liège et de Hainaut (de respectivement 4,9% et 2,8%). Les prix moyens en Brabant wallon et en province de Luxembourg diminuent, quant à eux, de respectivement -2,0% et -5,7%. En province de Namur, le prix moyen reste stable.

Le Brabant wallon et la province du Luxembourg rompent en 2018 avec la hausse qu'ils ont connue durant 3 à 4 ans consécutifs. La diminution du prix moyen d'un appartement en Brabant wallon par rapport à l'année 2017 est concentrée sur les communes de Waterloo, Nivelles, Tubize, Braine-l'Alleud et Wavre.

En province du Luxembourg, la diminution du prix moyen des appartements est généralisée sur l'ensemble de la province, à l'exception de l'arrondissement d'Arlon pour lequel le prix moyen y est stable (+0,1%). Une plus grande variation du prix moyen d'un appartement est constaté en province du Luxembourg par rapport aux autres provinces étant donné le faible nombre d'observations.

L'augmentation du prix moyen en province de Hainaut sur l'année 2018 est liée à l'évolution des prix dans les communes de Charleroi, de Mons et de La Louvière affichant une augmentation entre +3,8% et +6,4%.

Par rapport au prix moyen en Région wallonne (174.410 EUR) sur l'année 2018, seul le prix moyen d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+35,0%). Le prix moyen en province de Namur est au même niveau (-0,9%) tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont inférieures de respectivement -4,2%, -9,5% et -20,8%.



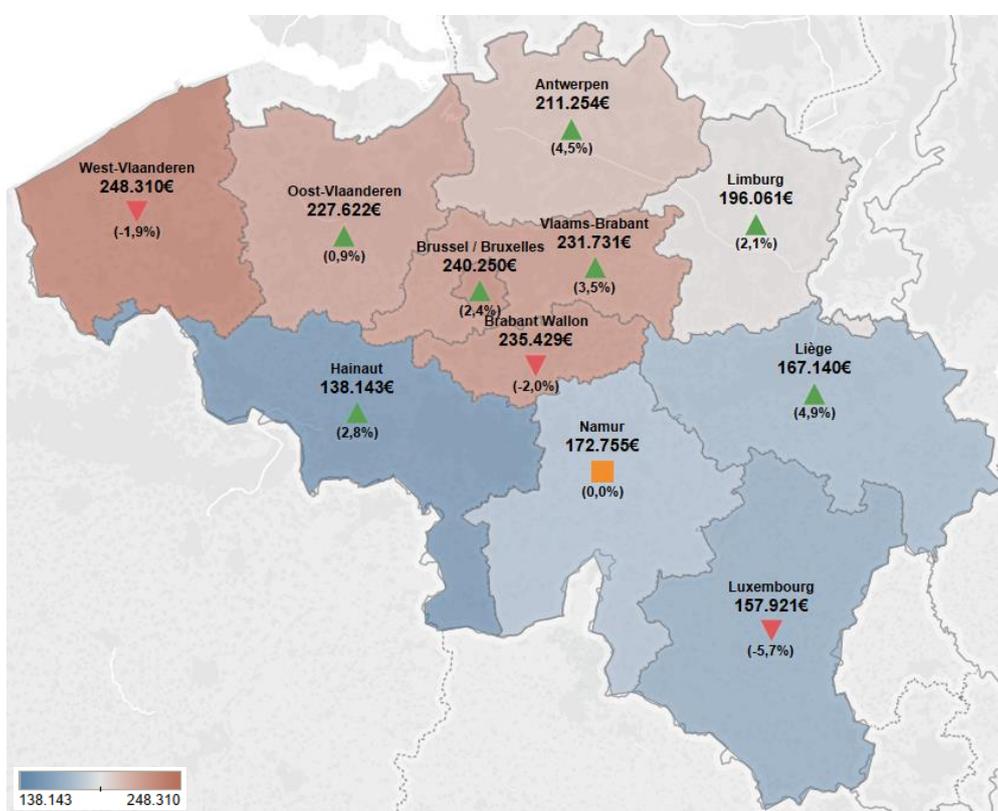
Graphique 26 : Prix moyens des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

En effectuant une comparaison sur plus long terme, nous constatons que les prix moyens des appartements sur l'année 2018 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation oscille autour des +12% à +13% pour les provinces de Luxembourg, de Brabant Wallon et de Liège. Les provinces de Namur et de Hainaut augmentent, quant à elle, de +7,9% et de +3,0% sur 5 ans.

Comme expliqué précédemment, ces augmentations sur un horizon de 5 ans doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique sur la même période, à savoir +7,0% (Source : Eurostat). Nous constatons en province de Hainaut que l'augmentation des prix n'est pas suffisante pour compenser l'inflation.

Enfin, nous ajoutons également une carte d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique. Nous comparons, ci-dessous, le prix moyen de l'année 2018 au prix moyen de 2017.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la couleur est brun-rouge foncé, plus un appartement dans cette province coûte cher, et inversement, plus la couleur est bleue foncée, plus un appartement dans cette province est bon marché. Ainsi, un appartement coûte, en moyenne, le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher en Hainaut. La province présentant l'augmentation la plus élevée est la province de Liège (+4,9%) lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre l'année 2018 et l'année 2017.

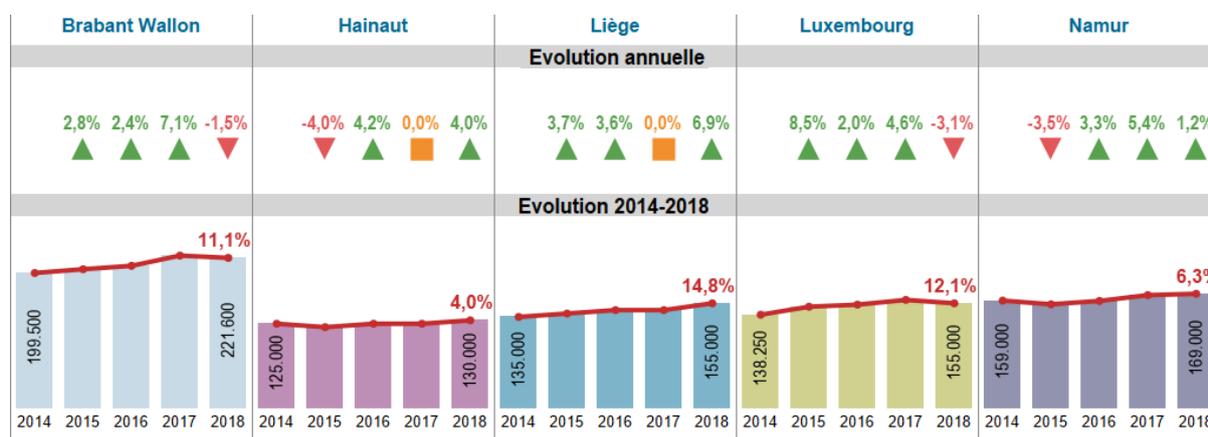


Carte 10 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Le prix médian sur l'ensemble des **provinces wallonnes** reste stable (+0,0%) par rapport à l'année passée (graphique 25). Le prix moyen est de 160.000 EUR en 2018.

Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 27 ci-dessous. Les prix médians des appartements connaissent sur l'année 2018 une augmentation en province de Liège, de Hainaut et de Namur (entre +1,2% et +6,9%). Les prix médian en Brabant wallon et en province de Luxembourg diminuent, quant à eux, de respectivement -1,5% et -3,1%.



Graphique 27 : Prix médians des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

Le Brabant wallon et la province du Luxembourg rompent en 2018 avec la hausse qu'ils ont connue durant 4 ans consécutifs. La diminution du prix médian d'un appartement en Brabant wallon par rapport à l'année 2017 est concentrée sur les communes de Rixensart, Tubize, Wavre, Waterloo et la Hulpe.

En province du Luxembourg, la diminution du prix médian des appartements est généralisée sur l'ensemble de la province, à l'exception de l'arrondissement d'Arlon pour lequel le prix moyen y est stable (+0,1%). Une plus grande variation du prix médian d'un appartement est constatée en province de Hainaut par rapport aux autres provinces.

L'augmentation du prix médian en province de Liège sur l'année 2018 est liée à l'évolution des prix dans les communes de Liège, de Esneux et de Visé affichant une augmentation entre +7,05% et +10,21%.

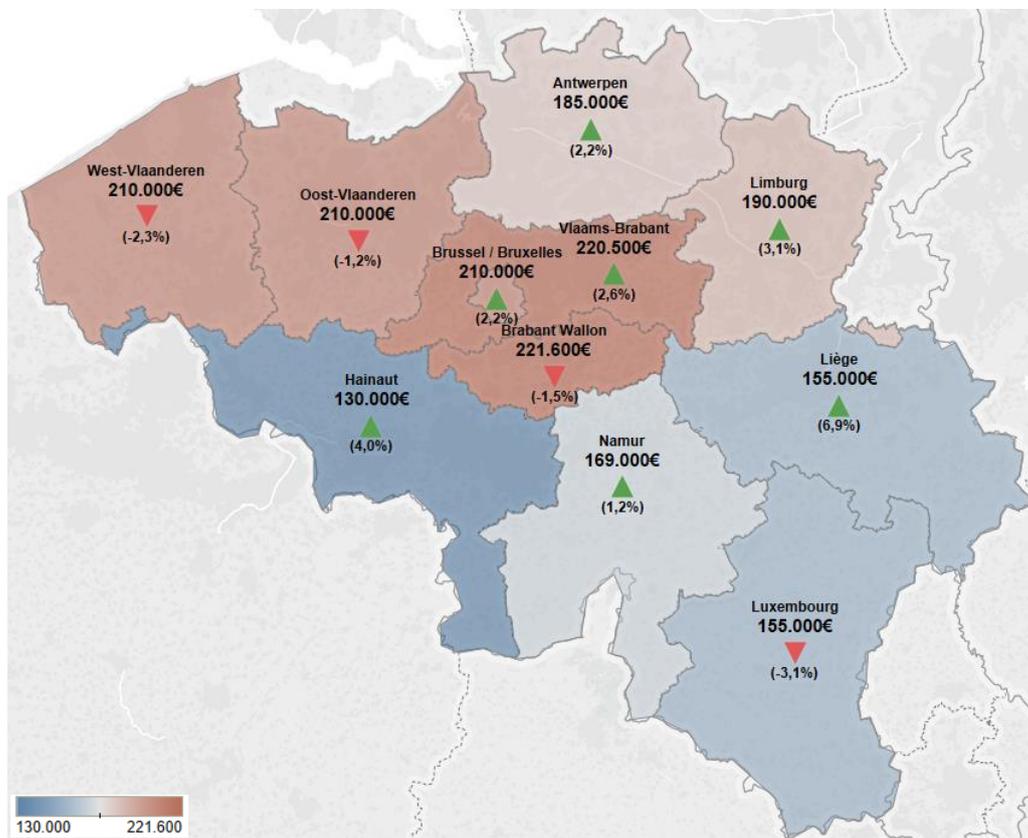
Par rapport au prix médian en Région wallonne (160.000 EUR) sur l'année 2018, seul le prix médian d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+38,5%) et à Namur (+5,6%). Tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont inférieures de respectivement -3,1%, -3,1% et -18,8%.

En effectuant une comparaison sur plus long terme, nous constatons que les prix médians des appartements sur l'année 2018 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation oscille autour des +11% à +15% pour les provinces de Luxembourg, de Brabant Wallon et de Liège. Les provinces de Namur et du Hainaut augmentent, quant à elle, de +6,3% et de +4,0% sur 5 ans.

Comme expliqué précédemment, ces augmentations sur un horizon de 5 ans doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique sur la même période, à savoir +7,0% (Source : Eurostat). Nous constatons en province de Hainaut et de Namur que l'augmentation des prix n'est pas suffisante pour compenser l'inflation.

Enfin, nous ajoutons également deux cartes d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen et prix médian d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique (page suivante). Nous comparons, ci-dessous, le prix moyen de l'année 2018 au prix moyen de 2017. Nous exécutons la même chose pour le prix médian. Ceci permet de comparer la différence de prix qu'il peut subsister entre ces deux notions.

Un appartement coûte, en moyenne, le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher en Hainaut. La province présentant l'augmentation la plus élevée est la province de Liège (+4,9%) lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre l'année 2018 et l'année 2017. Les résultats finaux changent si nous prenons en compte le prix médian, le Brabant Wallon devient la province la plus cher.



Carte 11 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

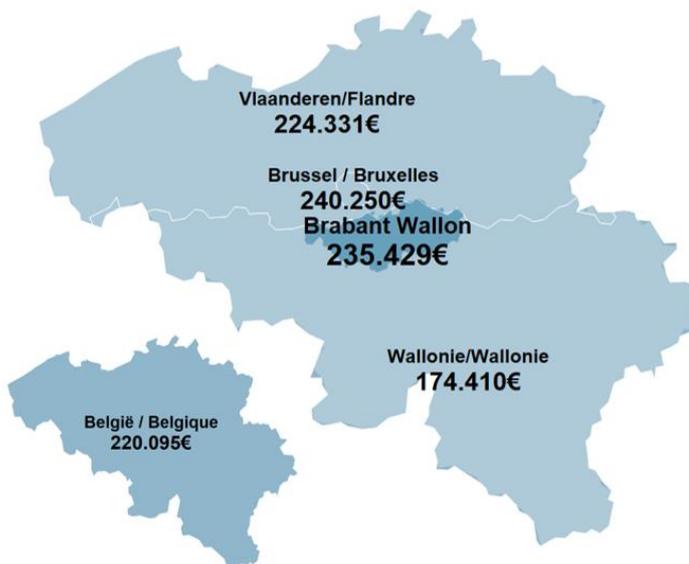
ZOOM SUR LA PROVINCE DU BRABANT WALLON

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU BRABANT WALLON

La carte de droite présente le prix moyen des appartements en 2018 en province de Brabant Wallon et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays.

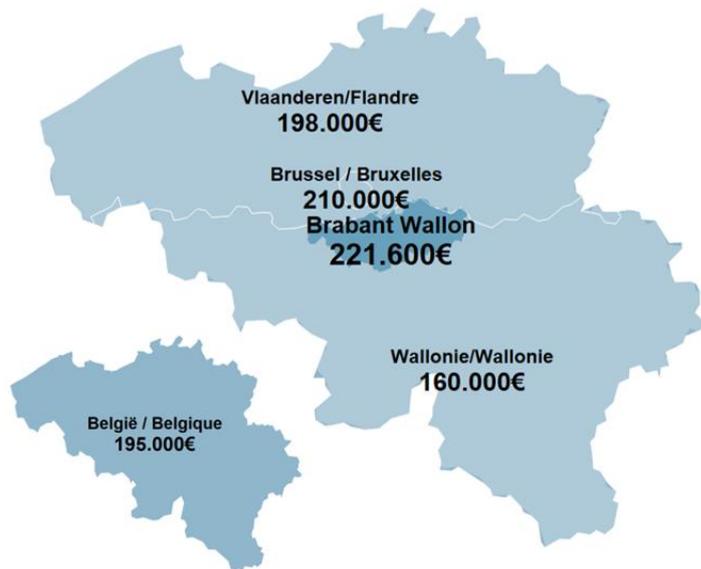
Le prix moyen d'un appartement en 2018 en province de Brabant Wallon est plus élevé que le prix moyen observé en Wallonie (+35,0%) et en Flandre (+4,9%). Bruxelles-Capitale reste toujours plus cher que le Brabant Wallon (+2,0%). Le prix d'un appartement en Brabant Wallon est supérieur de +7,0% par rapport au prix moyen d'un appartement au niveau national (220.095 EUR).

Il faut en moyenne compter plus ou moins 61.000 EUR en plus pour acheter un appartement dans le Brabant Wallon comparé à l'ensemble de la Wallonie.



Carte 12 : Prix moyen pour un Appartement sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province du Brabant Wallon.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU BRABANT WALLON



Carte 13 : Prix médian pour un Appartement sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province de Brabant Wallon.

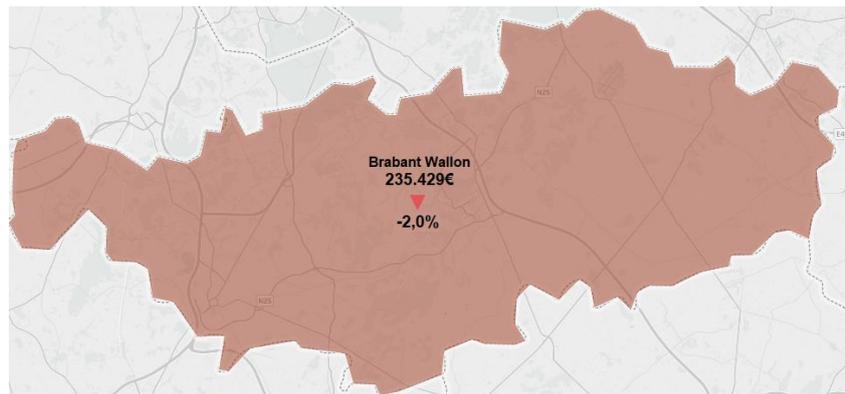
Nous pouvons observer dans la carte 13 que le prix médian en Brabant Wallon est significativement inférieur à son prix moyen (-5,9%). Le prix médian d'un appartement en 2018 en Brabant Wallon est nettement plus élevé que le prix médian observé sur l'ensemble de la Région wallonne (+38,5%). Il est également supérieur au prix médian en région flamande (+11,9 %) et au niveau national (+13,6%). Il est néanmoins devenu supérieur au prix médian en région Bruxelles-Capitale (+5,5%).

Il faut compter, environ, 62.000 EUR en plus pour acheter un appartement dans le Brabant Wallon comparé à l'ensemble de la Wallonie.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS DE LA PROVINCE DU BRABANT WALLON

La carte suivante zoome sur le prix moyen des appartements en 2018 dans le Brabant Wallon et présente également l'évolution de ce prix moyen entre 2017 et 2018.

Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2017. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2017.

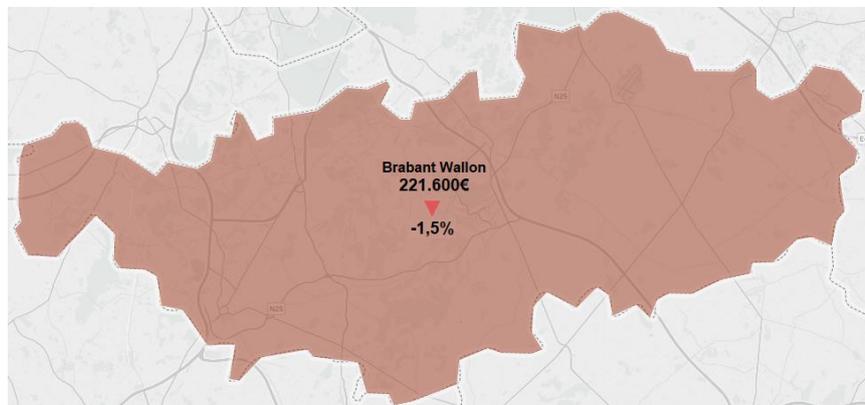


Carte 14 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2018 en province du Brabant Wallon et évolution par rapport à 2017

La province du Brabant Wallon affiche un prix moyen supérieur au prix moyen de l'ensemble des arrondissements en Région wallonne. Au niveau national, il est à la 5^{ème} place. Seuls les arrondissements de Bruges (Flandre occidentale), Gand (Flandre orientale), Furnes (Flandre occidentale) et Leuven (Brabant flamand) ont des prix moyens supérieurs, entre +4,0% et +38,8%. Le prix moyen en province du Brabant Wallon affiche une diminution de -2,0% par rapport à 2017.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS DE LA PROVINCE DU BRABANT WALLON

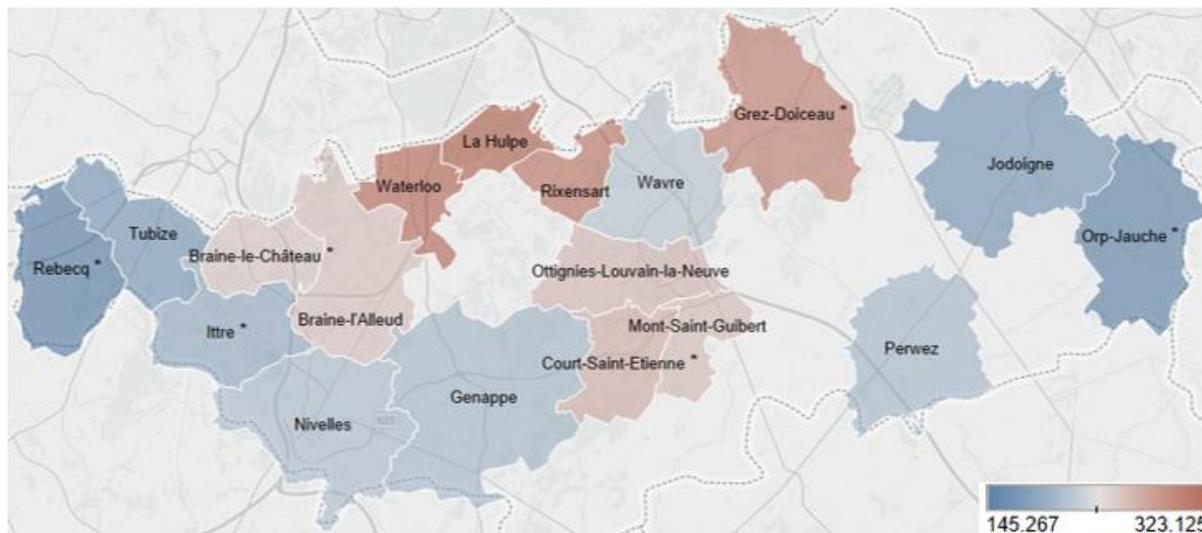
Le prix médian est moins élevé que le prix moyen (-5,9%). La province du Brabant Wallon affiche un prix médian supérieur au prix médian de l'ensemble des arrondissements en Région wallonne. Au niveau national, il prend la 3^{ème} place en dépassant Veurne (220.000 EUR). Le prix médian diminue de -1,5% par rapport à 2017.



Carte 15 : Prix médian pour un appartement sur l'année 2018 en province du Brabant Wallon et évolution par rapport à 2017

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE LA PROVINCE DU BRABANT WALLON

La carte ci-dessous zoome sur les communes du Brabant Wallon. Cet aperçu nous permet d'identifier les communes les plus chères ou les communes les moins chères du Brabant Wallon. Seules les communes / entités communales ayant suffisamment d'observations en 2018 sont présentées ci-dessus.



Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen du Brabant Wallon (235.429 EUR) [couleur bleue en dessous du prix moyen de la province et brun - rouge : au-dessus]. Au plus la couleur est brun – rouge foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est bleue foncé, au plus bas est le prix moyen.

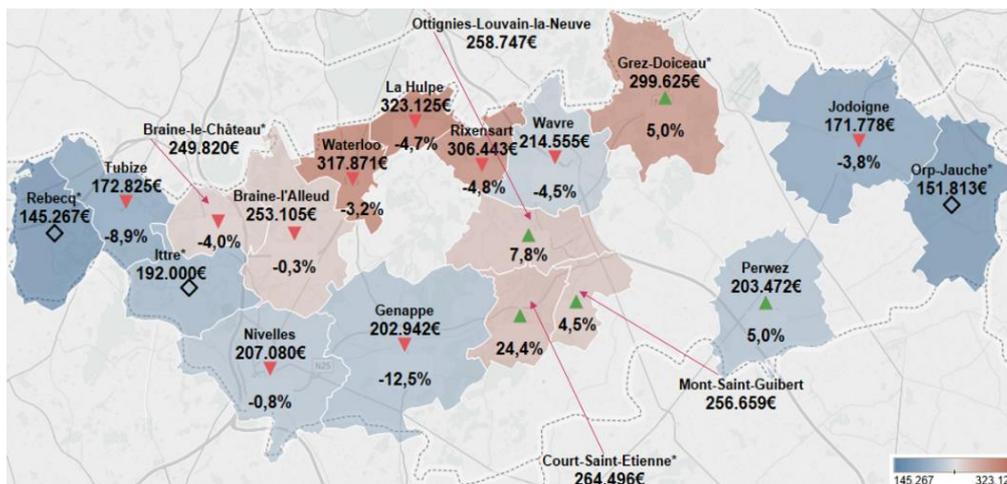
La légende en bas à droite de la carte indique la tranche de prix moyen pour acheter un appartement en 2018 dans les communes du Brabant Wallon.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – PROVINCE DU BRABANT WALLON

Nous pouvons, comme pour les maisons, découper le Brabant-Wallon en différentes zones :

- ✓ Les communes à l'extrême ouest et l'extrême est présentant des prix moyens par commune nettement moins élevés que sur le centre du Brabant Wallon. A l'ouest, les communes de Tubise, Nivelles et Genappe avec des prix moyens de 173.000 EUR à 207.000 EUR. A l'est, Les communes de Jodoigne et Perwez avec des prix moyens de 172.000 EUR à 203.000 EUR,
- ✓ Les communes les plus chères au nord du Brabant Wallon (en brun-rouge) : Lasne, Waterloo, La Hulpe, et Rixensart avec des prix moyens de 306.000 EUR à 323.000 EUR (en tenant compte de la remarque quant au nombre limité d'observations).
- ✓ Autour des communes les plus chères et bénéficiant de leur proximité, Braine-l'Alleud, Mont-Saint-Guibert et Ottignies-Louvain-la-Neuve avec des prix moyens oscillant entre 253.000 EUR et 259.000 EUR.

La carte suivante zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2018 dans les communes du Brabant Wallon et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.



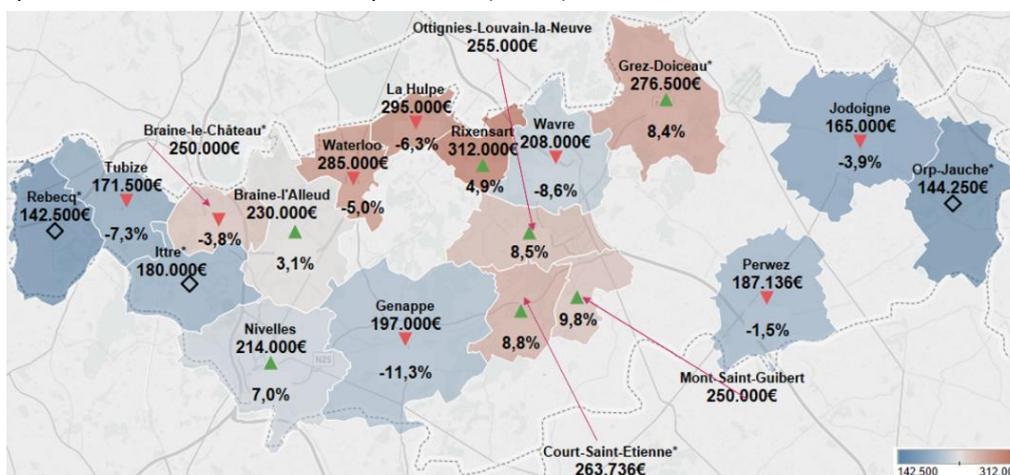
Carte 16 : Carte(s) des communes en Brabant Wallon présentant le prix moyen pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

Sur les communes ci-dessus, hormis Court-Saint-Etienne et Grez-Doiceau pour lesquelles le faible nombre d'observations nous impose la prudence, les augmentations les plus importantes par rapport à 2017 sont constatées à Ottignies-Louvain-la-Neuve (+7,8%), à Perwez (+5,0%) et Mont-Saint-Guibert (+4,5%). Par rapport à l'ensemble des communes wallonnes et bruxelloises, La Hulpe est la commune avec le prix moyen pour un appartement en 2018 le plus élevé et le prix moyen y est actuellement près de 88.000 EUR supérieur à la moyenne provinciale.

Les communes dans lesquelles le plus grand nombre d'appartements ont été vendus en 2018 sont Nivelles, Wavre, Braine-L'Alleud, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Waterloo et Tubize. Les variations constatées dans ces communes-là sont donc les plus représentatives de la réalité sur le terrain. La diminution la plus importante est pour la commune de Genappe (-12,5% avec un prix moyen de 202.942 EUR). Les chiffres et variations affichés pour certaines communes / entités communales doivent être pris avec une certaine nuance suite au nombre réduit d'observations. C'est le cas des communes de Rebecq, Ittre, Braine-le-Château, Court-Saint-Etienne, Grez-Doiceau et Orp-Jauche.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – PROVINCE DU BRABANT WALLON

La carte ci-dessous présente la même analyse en illustrant le prix médian. Nous constatons des différences importantes dans les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018. La commune de Mont-Saint-Guibert affiche, à présent, le taux de croissance le plus élevé (+9,8%).



Carte 17 : Carte(s) des communes en Brabant Wallon présentant le prix médian pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS

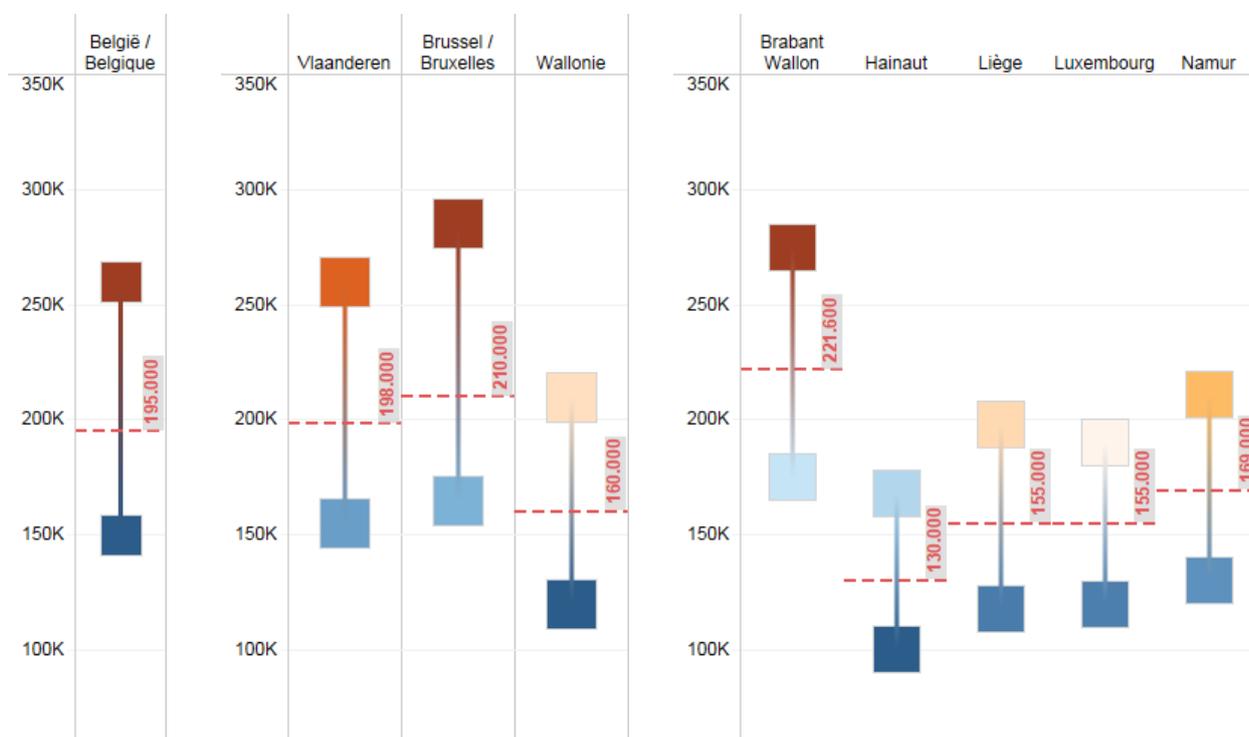
Pour rappel, nous l'avons introduit en plus du concept de la médiane, le concept d'**intervalle de prix contenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous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

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des appartements sur la commune de Braine l'Alleud ont été vendues entre 183.125 EUR et 314.250 EUR (tableau page 48).

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

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

Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.

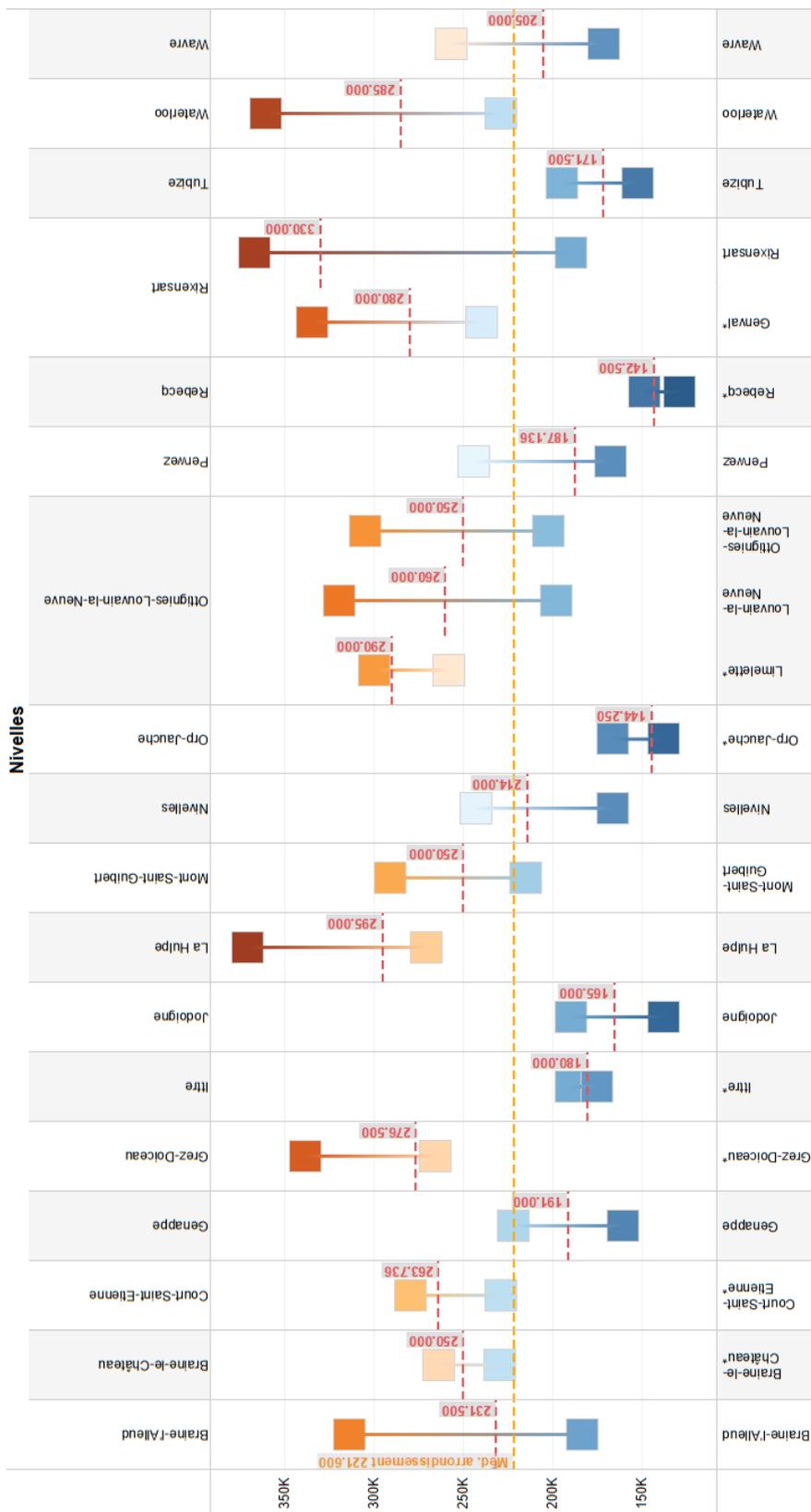


Le prix médian pour la province du Brabant Wallon est de 221.600 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 175.000 EUR – 275.000 EUR.

Les médianes par province / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2017 au niveau entité communale et l'intervalle de prix contenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 51.

Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix contenant 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 BRABANT WALLON



Graphique 28 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour le Brabant Wallon, le prix médian est de 221.600 EUR.

Il nous faut rappeler que les chiffres et variations affichés pour certaines communes / entités communales doivent être pris avec une certaine nuance suite au nombre réduit d'observations. Voir (*) sur les graphiques.

Sur base du graphique ci-dessus, nous pouvons remarquer les points suivants :

- ✓ Les communes ayant les prix médians les plus faibles ont les intervalles comprenant 50% des observations les plus petits. Comme exemple, nous pouvons citer les communes de Genappe, de Jodoigne, Perwez, Tubize et Wavre.
- ✓ Les communes les plus chères ont des intervalles beaucoup plus allongés. Comme exemple, nous identifions les communes de Waterloo, de La Hulpe et les entités communales de Rixensart, Louvain-la-Neuve et Ottignies-Louvain-la-Neuve ayant un prix médian pour les appartements au-dessus de 250.000 EUR. Au sein de la commune de Waterloo, 50% des appartements vendus en 2018 coûtaient plus de 285.000 EUR et 25% plus de 361.000 EUR.

Le tableau sur la page suivante reprend, pour la province du Brabant Wallon, les communes et entités communales, les valeurs des médianes de 2017 et 2018, de même que la comparaison entre les deux années au niveau des entités communales et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend, pour la province du Brabant Wallon, les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci, les valeurs des moyennes de 2017 et 2018 sont affichées, de même que la comparaison entre les deux années au niveau des entités communales.

Tableau 3 : Présentation des prix moyens pour un appartement par province / commune / entité pour les années 2017 et 2018 (variation en % au niveau entité)

	2017					2018				
	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité
Nivelles	240.343	240.343	253.991	253.184		235.429	235.429	253.105	254.430	0,49%
Braine-l'Alleud	240.343	240.343	260.335	260.335		235.429	235.429	249.820	249.820	-4,04%
Braine-le-Château	240.343	240.343	232.143	232.143		235.429	235.429	264.496	264.496	24,40%
Chaumont-Gistoux	240.343	240.343	212.622	212.622		235.429	235.429	202.942	191.283	
Court-Saint-Etienne	240.343	240.343	231.950	212.167		235.429	235.429	299.625	299.625	4,98%
Genappe	240.343	240.343	285.409	285.409		235.429	235.429	192.000	192.000	
Grez-Doiceau	240.343	240.343	178.591	178.591		235.429	235.429	171.778	171.778	-3,82%
Ittre	240.343	240.343	339.000	339.000		235.429	235.429	323.125	323.125	-4,68%
Jodoigne	240.343	240.343	324.600	324.600		235.429	235.429	256.659	256.659	4,52%
La Hulpe	240.343	240.343	245.549	245.549		235.429	235.429	207.080	207.080	-0,79%
Laane	240.343	240.343	208.729	208.729		235.429	235.429	151.813	151.813	
Mont-Saint-Guilbert	240.343	240.343	240.132	239.513		235.429	235.429	258.747	266.800	
Nivelles	240.343	240.343	240.132	243.018		235.429	235.429	258.747	264.698	8,92%
Orp-Jauche	240.343	240.343	193.828	193.828		235.429	235.429	203.472	203.472	4,98%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	240.343	240.343	322.031	304.833		235.429	235.429	145.267	145.267	
Limellette	240.343	240.343	322.031	342.938		235.429	235.429	306.443	320.833	5,25%
Louvain-la-Neuve	240.343	240.343	189.763	189.763		235.429	235.429	306.443	295.650	-13,79%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	240.343	240.343	328.421	328.421		235.429	235.429	172.825	172.825	-8,93%
Perwez	240.343	240.343	224.757	224.132		235.429	235.429	317.871	317.871	-3,21%
Rebecq	240.343	240.343	224.757	224.132		235.429	235.429	214.555	213.941	-4,55%
Rixensart	240.343	240.343	304.833	304.833		235.429	235.429	306.443	320.833	5,25%
Rixensart	240.343	240.343	322.031	342.938		235.429	235.429	306.443	295.650	-13,79%
Tubize	240.343	240.343	189.763	189.763		235.429	235.429	172.825	172.825	-8,93%
Waterloo	240.343	240.343	328.421	328.421		235.429	235.429	317.871	317.871	-3,21%
Waivre	240.343	240.343	224.757	224.132		235.429	235.429	214.555	213.941	-4,55%

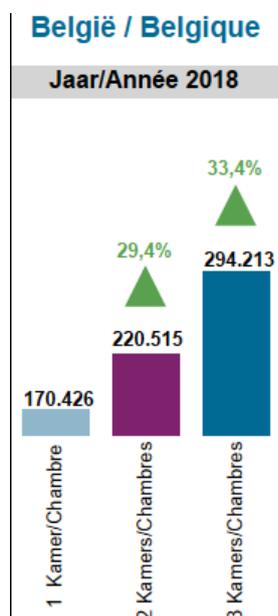
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Tableau 4 : Présentation des prix médians pour un appartement par province / commune / entité pour les années 2017 et 2018 (variation en % au niveau entité communale)

	2017							2018						
	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Nivelles	225.000	225.000	223.000	221.500		185.000	300.000	221.600	221.600	230.000	231.500	4,51%	183.125	314.250
Braine-l'Alle..								221.600	221.600	250.000	250.000	-3,85%	230.000	264.100
Braine-le-Ch..						234.500	287.000	221.600	221.600	263.736	263.736	8,81%	228.868	280.000
Chauxmont..						202.500	262.500	221.600	221.600	197.000	191.000		160.600	222.000
Court-Saint..						172.500	246.750	221.600	221.600	276.500	276.500	8,43%	265.563	339.000
Genappe						201.250	242.500	221.600	221.600	250.000	250.000		215.000	291.500
Grez-Doiceau						196.000	329.250	221.600	221.600	214.000	214.000	7,00%	166.500	243.250
Ilire						170.000	428.000	221.600	221.600	144.250	144.250		138.000	166.250
Jodogne						148.000	200.000	221.600	221.600	165.000	165.000	-3,93%	137.500	190.000
La Hulpe						297.250	333.750	221.600	221.600	295.000	295.000	-6,35%	271.250	371.250
Lasne						170.000	428.000	221.600	221.600	255.000	255.000		258.000	300.000
Mont-Saint..						185.750	291.250	221.600	221.600	250.000	250.000	9,76%	215.000	291.500
Nivelles						154.500	253.000	221.600	221.600	214.000	214.000	7,00%	166.500	243.250
Olp-Jauche								221.600	221.600	144.250	144.250		138.000	166.250
Ottignies-Lo..								221.600	221.600	255.000	255.000		258.000	300.000
Louvain-la-N..						178.125	288.125	221.600	221.600	260.000	260.000	8,33%	198.000	320.000
Ottignies-Lo..						198.750	291.250	221.600	221.600	255.000	250.000	4,17%	202.500	305.000
Perwez						160.000	205.000	221.600	221.600	187.136	187.136	-1,51%	167.736	244.000
Rebecq								221.600	221.600	142.500	142.500		128.750	148.750
Rixensart						211.000	303.750	221.600	221.600	312.000	280.000	2,94%	240.000	335.000
Rixensart						282.375	400.000	221.600	221.600	312.000	330.000	-11,89%	190.000	367.350
Tubize						157.200	215.500	221.600	221.600	171.500	171.500	-7,30%	152.600	195.000
Waterloo						245.000	395.750	221.600	221.600	285.000	285.000	-5,00%	229.250	361.250
Wavre						171.500	275.000	221.600	221.600	208.000	205.000	-7,87%	171.250	257.250

APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL



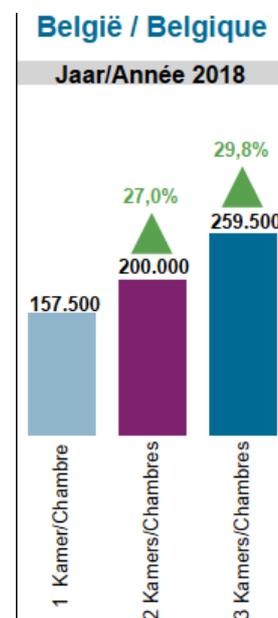
Graphique 29 : Prix moyen des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

Le graphique à gauche présente pour la Belgique les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

Pour 2018, un appartement à 2 chambres coûte en **Belgique** en moyenne 29,4 % en plus qu'un appartement à 1 chambre (+ 50.000 EUR) et de même, un appartement à 3 chambres coûte en moyenne 33,4 % de plus qu'un appartement à 2 chambres (+74.000 EUR).

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL

Le graphique à droite présente pour la Belgique les prix médians des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.



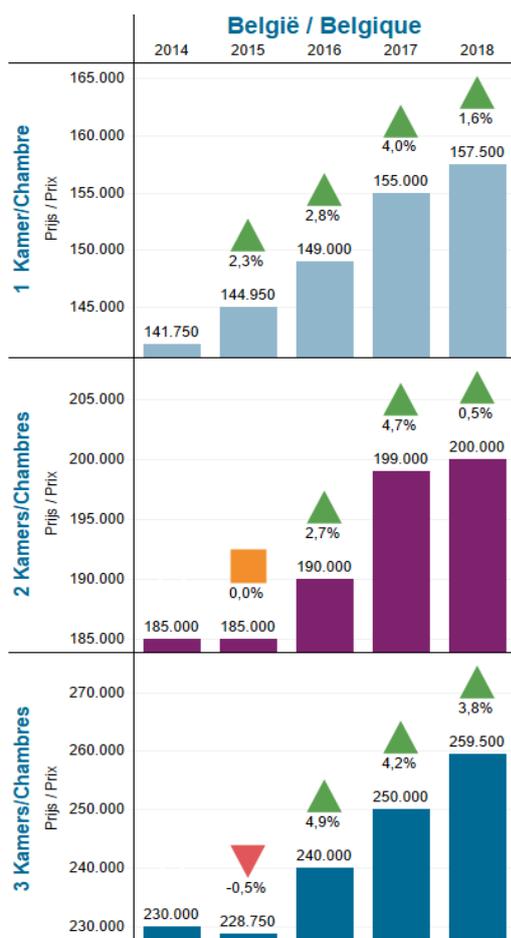
Graphique 30 : Prix médian des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

ÉVOLUTION PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL

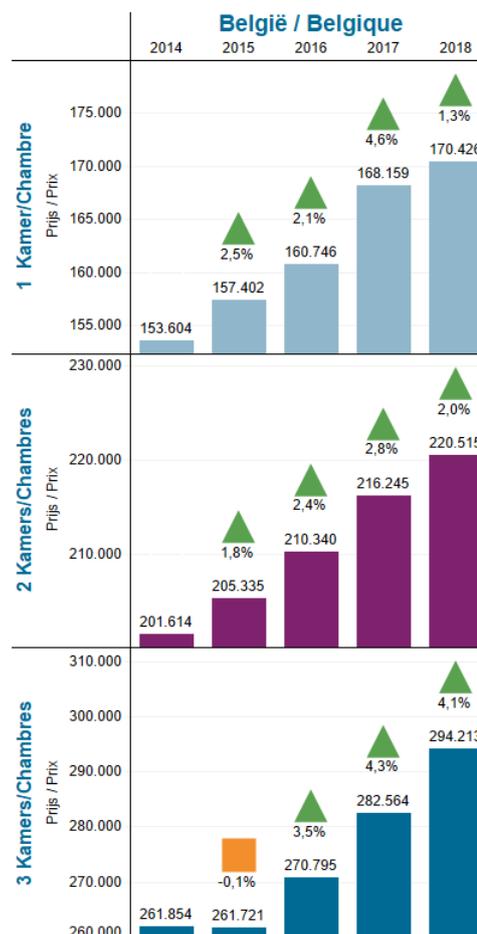
Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée pour les 3 types d'appartements. Si ce n'est la stabilité constatée entre 2014 et 2015 pour les appartements à 3 chambres.

L'évolution des prix moyens entre 2014 et 2018 est plus importante pour les appartements 3 chambres (+12,4%), suivi des appartements 1 chambre (+11,0%) et pour finir par les appartements 2 chambres (+9,4%). Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique (+7,0%) sur cette même période.

ÉVOLUTION PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL



Graphique 32 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

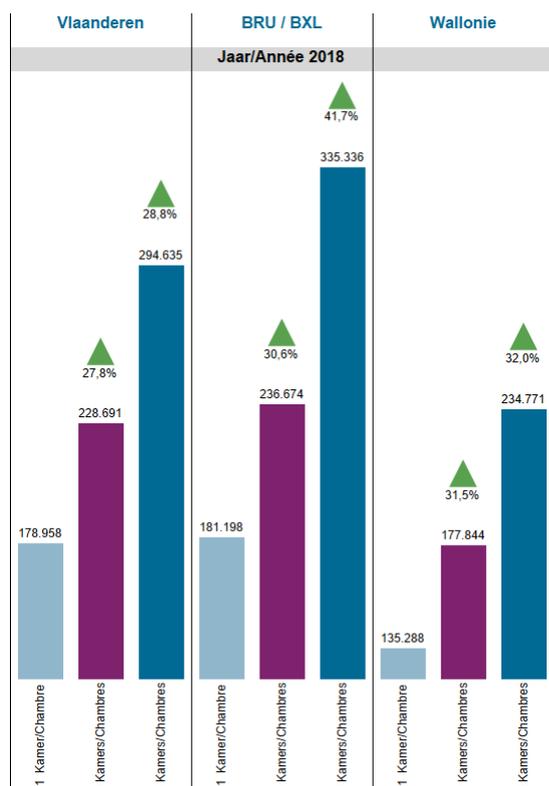


Graphique 31 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

Comme le montre le graphique de gauche, l'augmentation du prix médian des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. Si ce n'est la stabilité constatée entre 2014 et 2015 pour les appartements à 2 chambres et la légère diminution pour les appartements à 3 chambres sur cette même période.

L'évolution des prix médian entre 2014 et 2018 est plus importante pour les appartements 3 chambres (+12,8%), suivi des appartements 1 chambre (+11,1%) et pour finir par les appartements 2 chambres (+8,1%). Ces augmentations sont semblables à celles du prix moyen.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 33 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2018 par nombre de chambres

Le graphique à gauche présente pour les 3 régions du pays les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

Pour 2018, le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 chambre à 2 ou de 2 chambres à 3 oscille entre 28% et 42% au niveau régional.

Il est intéressant de remarquer qu'un surplus en moyenne de 41,7% (+98.662 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

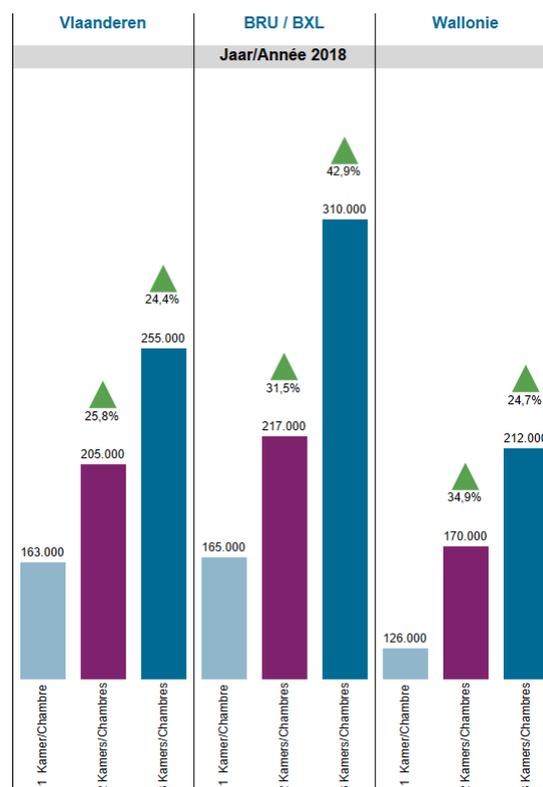
En Wallonie, le prix d'un appartement 2 chambres, permet d'obtenir un appartement 1 chambre à Bruxelles et en Flandre. Tandis qu'un appartement 3 chambres a pour valeur un appartement 2 chambres.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL

Pour 2018, le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 chambre à 2 ou de 2 chambres à 3 oscille entre 24% et 43% au niveau régional.

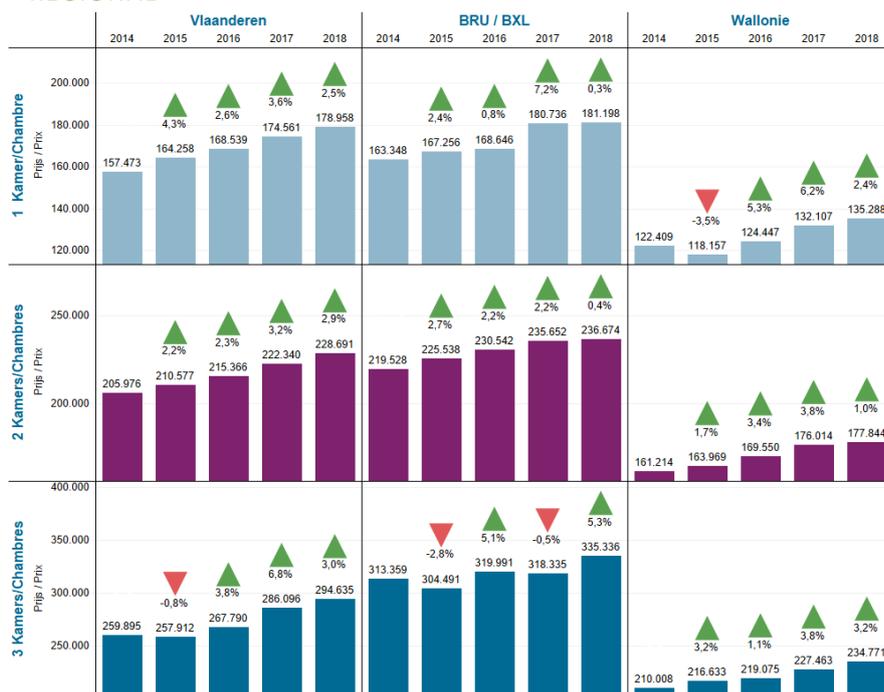
Il est intéressant de remarquer qu'un surplus de 42,9% (+93.000 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

En Wallonie, le prix d'un appartement 2 chambres, permet d'obtenir un appartement 1 chambre à Bruxelles et en Flandre. Tandis qu'un appartement 3 chambres a pour valeur un appartement 2 chambres.



Graphique 34 : Prix médian des appartements en Belgique par région en 2018 par nombre de chambres

ÉVOLUTION PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 35 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par région par nombre de chambres

Au niveau régional sur un horizon de 5 ans, nous remarquons que l'évolution des prix moyens des appartements à 1 et 2 chambres suit la même tendance que l'évolution globale au niveau national présentée en page 53, et ce sur les 3 régions du pays (excepté 2015 en Wallonie).

Les appartements à 3 chambres suivent la même tendance sur 5 ans en Flandre et en Wallonie même si entre les différentes années les variations diffèrent parfois. Ces appartements sont en nombre bien inférieur aux deux premières catégories.

Pour la région bruxelloise et la région flamande, l'évolution du prix moyen d'un appartement 1 chambre, entre 2014 et 2018, est plus importante que pour les appartements à 2 ou 3 chambres (+13,6% et +10,9% respectivement). Tandis que pour la région wallonne, ce sont les appartements 3 chambres qui connaissent une évolution plus importante sur cette même période (+11,8%).

ÉVOLUTION PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL

Pour la région bruxelloise, l'évolution du prix médian d'un appartement 1 chambre (+10,0%), entre 2014 et 2018, est plus importante que pour les appartements à 2 ou 3 chambres. Tandis que pour la région wallonne, ce sont les appartements 2 chambres (+11,7%) et pour la Flandre les appartements 3 chambres (+13,3%).

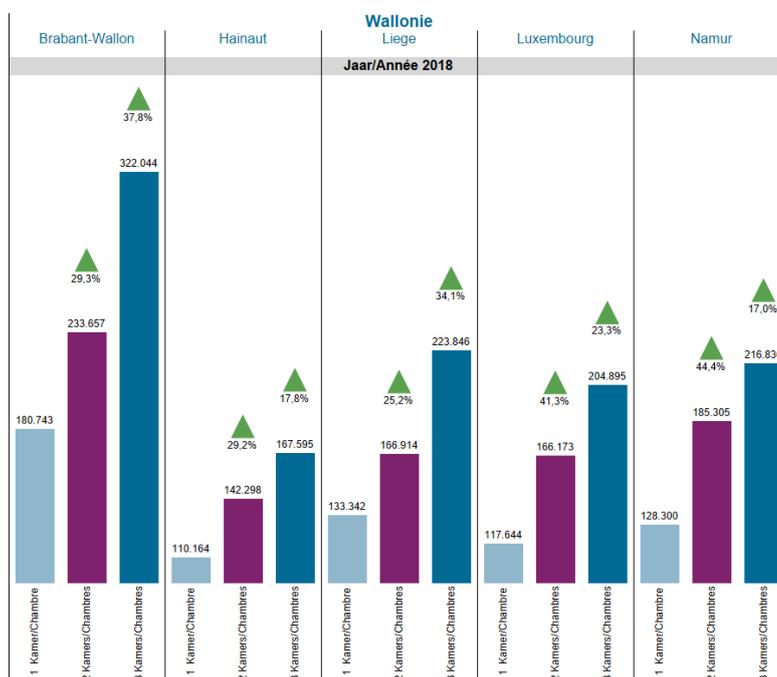
Graphique 36 : Évolution sur 5 ans des prix médians des appartements en Belgique par région par nombre de chambres



ÉVOLUTION PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU PROVINCIAL

En **Wallonie**, le Brabant wallon fait office d'exception. Le prix moyen d'un appartement à 1 chambre y est supérieur au prix d'un appartement à 2 chambres dans les autres provinces (hors province de Namur). De même, le prix moyen d'un appartement à 2 chambres y étant supérieur à celui d'un appartement à 3 chambres dans les autres provinces. C'est la seule province wallonne pour laquelle le prix moyen d'un appartement 1, 2 ou 3 chambres est supérieur à la moyenne nationale.

Il faut compter de 25% à 44% pour le passage d'un appartement 1 chambre à un appartement 2 chambres dans l'ensemble des provinces wallonnes. Le passage d'un appartement 2 chambres à un appartement 3 chambres représente un surplus oscillant entre 17% et 38%.



Graphique 37 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

Il est intéressant de pointer le cas de la province de Namur qui présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 chambre et 2 chambres le plus élevé sur les provinces belges (+44,4%) (hors Flandre occidentale suite à l'effet de la côte belge) alors que le surplus à payer entre 2 chambres et 3 chambres y est dans les plus faibles (+17,0%).

ÉVOLUTION PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU PROVINCIAL

Le prix médian d'un appartement à 1 chambre en Brabant Wallon est supérieur ou équivalent au prix d'un appartement à 2 chambres dans les autres provinces. De même, le prix médian d'un appartement à 2 chambres y étant supérieur à celui d'un appartement à 3 chambres dans les autres provinces. C'est la seule province wallonne pour laquelle le prix médian d'un appartement 1, 2 ou 3 chambres est supérieur à la médiane nationale.

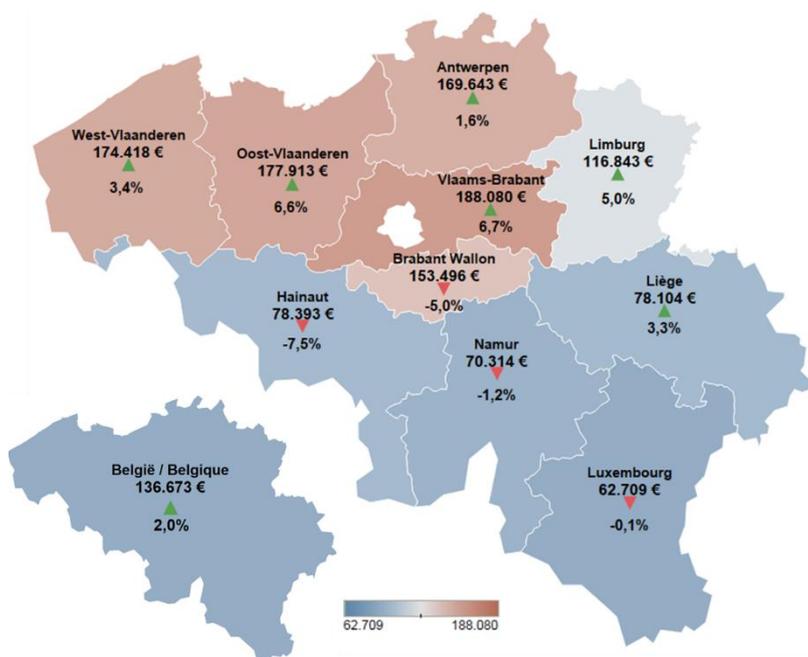
Il faut compter de 28% à 44% pour le passage d'un appartement 1 chambre à un appartement 2 chambres dans l'ensemble des provinces wallonnes. Le passage d'un appartement 2 chambres à un appartement 3 chambres représente un surplus oscillant entre 15% et 29%.



Graphique 38 : Évolution sur 5 ans des prix médians des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

TERRAIN À BÂTIR

PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR



Carte 18 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

La carte 18 présente l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir dans les différentes provinces de Belgique et au niveau national. Nous comparons le prix moyen de 2018 à celui de 2017.

Le prix moyen en Belgique s'élève en 2018 à 136.673 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 62.709 EUR au Luxembourg à 188.080 EUR en Brabant Flamand. Ces prix sont respectivement de -54,4% en dessous et de +37,5% au-dessus que la moyenne nationale.

Un terrain à bâtir coûte en moyenne en Flandre beaucoup plus cher qu'en Wallonie. En Flandre Occidentale et en Flandre orientale, le prix franchit pour la première fois les 170.000 EUR. En Wallonie, à l'exception du Brabant wallon, le prix moyen d'un terrain à bâtir est fortement inférieur à la moyenne nationale.

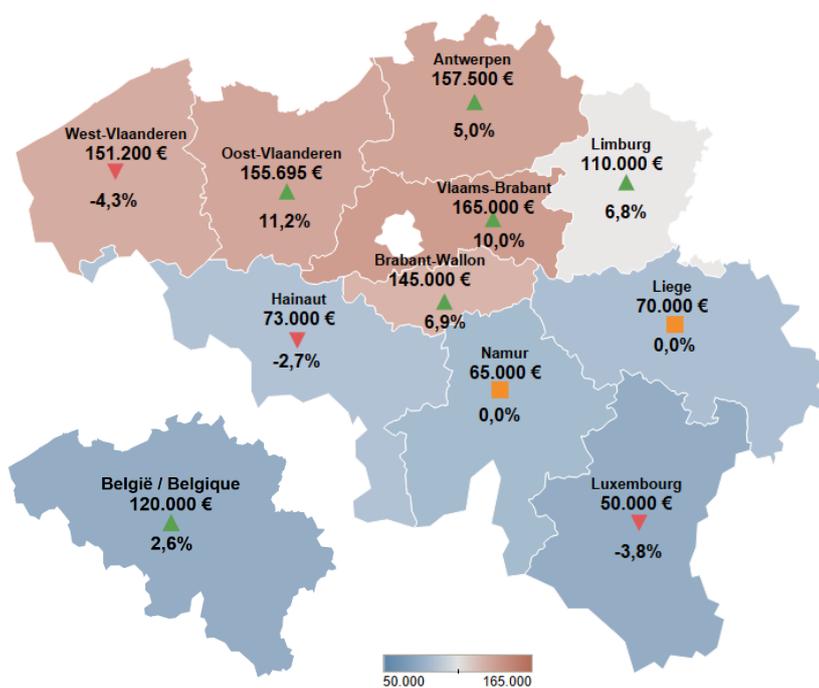
En comparaison à 2017, dans chaque province en 2018 le prix moyen des terrains à bâtir augmente. Seules les provinces de Namur, Hainaut et Brabant Wallon font figure d'exception. La croissance varie de +6,7 % dans le Brabant Flamand à -7,5% dans le Hainaut.

Bruxelles n'est pas représenté suite au nombre restreint d'observations au niveau des terrains à bâtir.

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

En 2018, le prix médian en Belgique s'élève à 120.000 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 50.000 EUR en province du Luxembourg à 165.000 EUR en Brabant Flamand, soit respectivement de -58,3% de moins à +37,5% de plus que la médiane nationale.

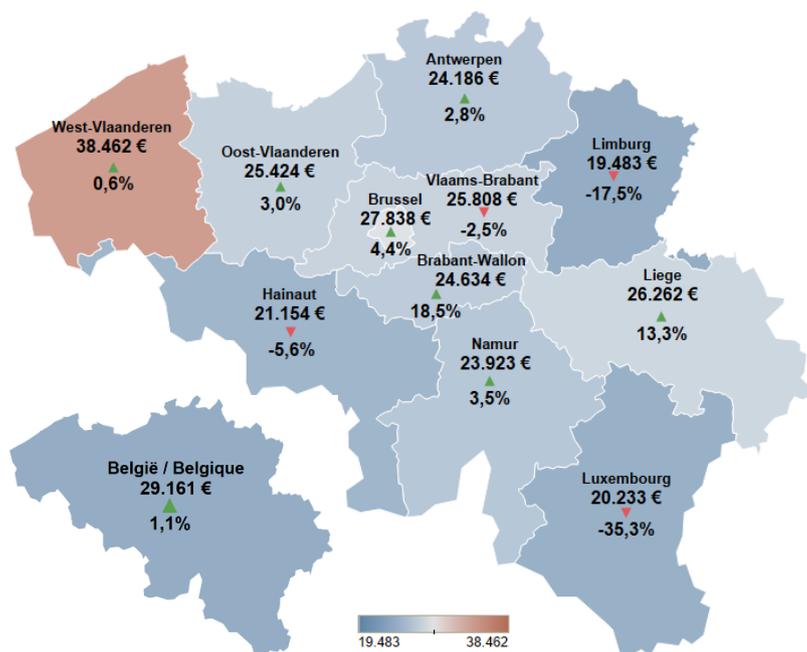
En région wallonne, il faut compter environ 50.000 EUR en moins pour acheter un terrain à bâtir comparé à l'ensemble de la Belgique (-41,7%).



Carte 19 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

GARAGES

PRIX MOYEN DES GARAGES



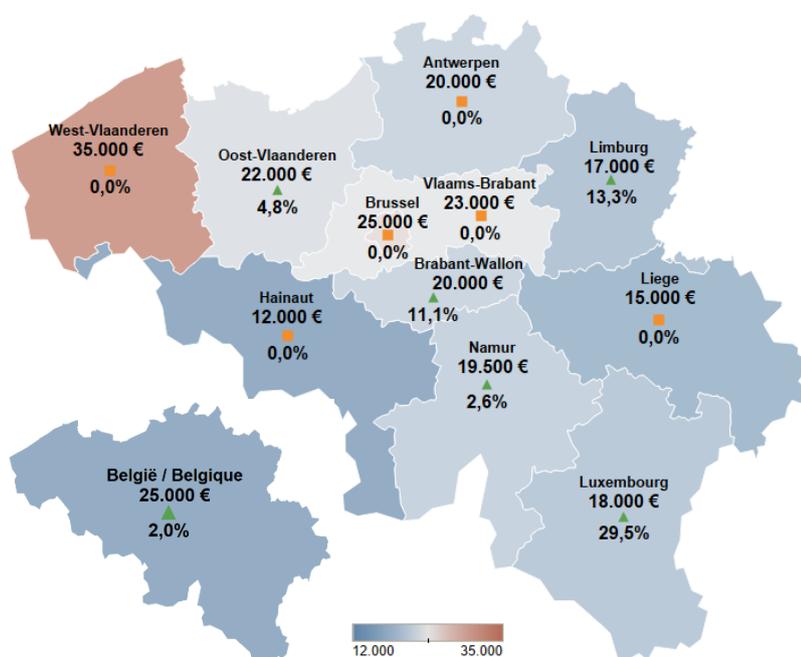
Carte 20 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)

L'évolution des prix au Luxembourg doit être nuancée en raison d'un nombre restreint d'observations.

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

En 2018, le prix médian en Belgique s'élève à 25.000 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 12.000 EUR en Hainaut à 35.000 EUR en province de Flandre occidentale, soit respectivement de -52,0% en-dessous à +40,0% au-dessus que la médiane nationale.

En région wallonne, il faut compter environ, 10.000 EUR de moins pour acheter un garage comparé au niveau national (-40,0%).



Carte 21 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)

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

La carte 20 présente l'évolution du prix moyen d'un garage dans les différentes provinces de Belgique et au niveau national.

Le prix moyen en Belgique s'élève en 2018 à 29.161 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 19.483 EUR au Limbourg à 38.462 EUR en Flandre Occidentale. Ces prix sont respectivement de -33,2% en-dessous et de +31,9% au-dessus de la moyenne nationale.

Un garage coûte en moyenne le plus cher à la côte. En province de Liège, le prix franchit pour la première fois les 26.000 EUR, et les garages y sont vendus au prix le plus élevé en Wallonie. En région wallonne, le prix moyen d'un garage est plus faible qu'au niveau national.