



Analyse du marché immobilier

Année 2018

Province du Brabant Wallon

Le 18 février 2019

Compagnie des notaires de la province du Brabant Wallon

CONTENU

INTRODUCTION	3
ANALYSE SYNTHETIQUE	4
CONCLUSIONS 2018.....	13
PERSPECTIVES - 2019	15

INTRODUCTION

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

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

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

La présente analyse présente les grandes évolutions du marché immobilier en 2018 en situant le contexte économique dans lequel il a évolué et ses principales tendances.

ANALYSE SYNTHETIQUE

Le bilan immobilier de 2018 pourrait s'établir comme suit, en distinguant le niveau national, le régional et le provincial :

1 - ACTIVITE IMMOBILIERE

1- Au niveau national :

Les transactions immobilières augmentent de **1,6 %** en 2018 avec un indice annuel qui passe de 132,2 à 134,3.

On est loin de l'augmentation de l'activité nationale en 2015 (+6,5 %) et 2014 (+ 6,3 %).

En 2018, le marché immobilier a été caractérisé par une forte attitude attentiste lors des premiers mois de l'année et par une activité immobilière élevée lors de la deuxième moitié de l'année.

2- Au niveau régional :

Si l'augmentation de l'activité nationale en 2018 est modeste, c'est à raison du tassement de l'activité en Flandres **(+0,1 %)** et la diminution de celle-ci à Bruxelles **(- 2,4 %)**

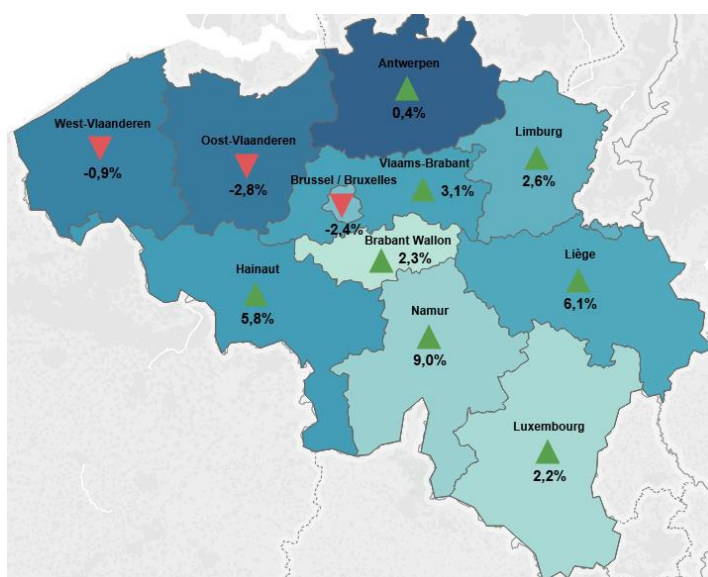
Dans le même temps, les transactions immobilières augmentent de **5,5% en Wallonie**.

En outre, la Wallonie n'avait encore jamais connu un nombre si élevé de transactions immobilières en un trimestre **(+7,1 % au dernier trimestre !)**.

3- Au niveau provincial côté francophone :

Les transactions immobilières augmentent :

- de **9 %** à Namur, de **6,1** à Liège et de **5,8 %** dans le Hainaut,
- de **2,2 %** au Luxembourg et de **2,3 %** en Brabant Wallon



2 - PRIX MEDIAN EN 2018 -Evolution depuis 2014

A -Les maisons

1-Au niveau national :

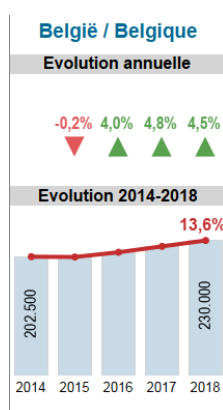
En 2018, le prix médian d'une maison en Belgique s'élève à 230.000 EUR. Le prix des maisons a donc **augmenté de +4,5 %** par rapport à 2017, soit une croissance de 10.000 EUR.

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.

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, le prix médian d'une maison connaît, avec une augmentation de presque 27.500 EUR, **une évolution nominale de +13,6 %**.

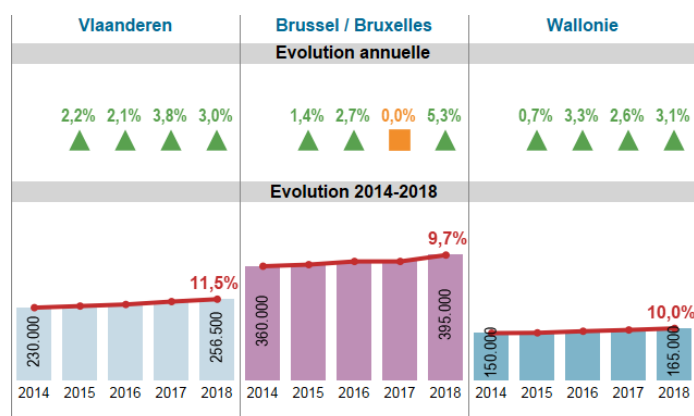
Au vu **d'une inflation de 7 %** lors de cette période, la médiane d'une maison a augmenté de **quelque 6,6 % en valeur réelle**.



2-Au niveau régional :

a-En Région de **Bruxelles-Capitale**, 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**.

b-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 **165.000 EUR**.

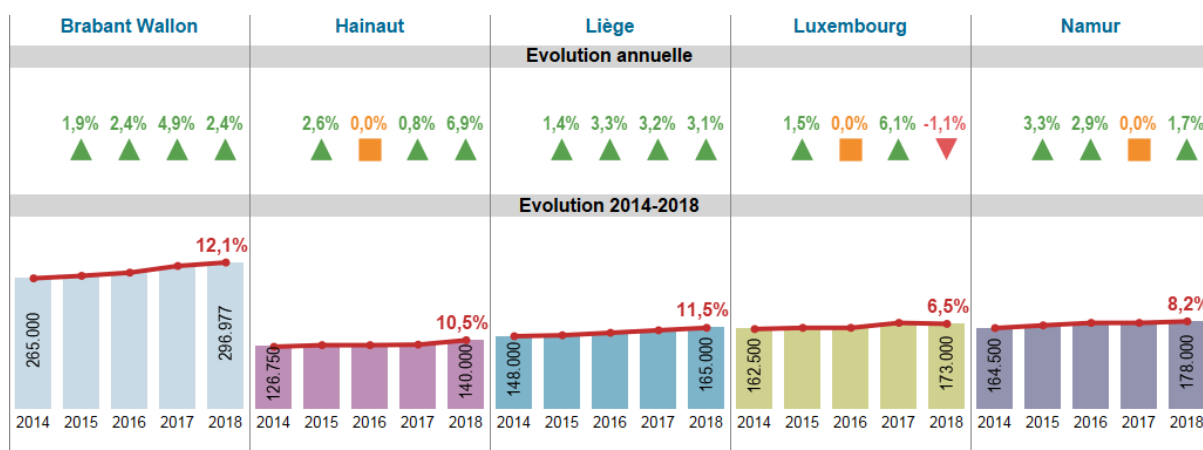


Au vu d'une inflation de 7 % sur la période 2014-2018, la croissance réelle des prix médians se limite à 4,5 % en Flandre, 3,0 % en Wallonie et 2,7 % en Région de Bruxelles-Capitale.

3-Au niveau provincial :

Dans l'ensemble des provinces wallonnes, le prix médian des maisons en 2018 augmente de 3,1 % par rapport à 2017 (graphique 18).

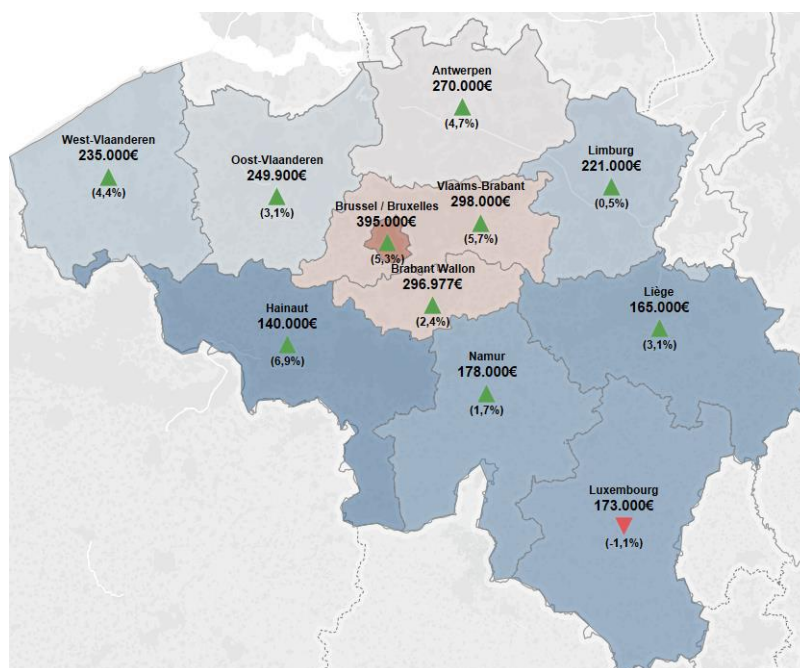
Le Brabant wallon, avec une médiane de 296.977 EUR, possède le marché immobilier le plus cher de sa région. La médiane est de 80 % plus élevée que la médiane de la Région wallonne, et de 29 % plus élevée que la médiane nationale quant au prix du logement.



Le prix médian d'une habitation dans les provinces du Brabant wallon et de Liège croît 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.

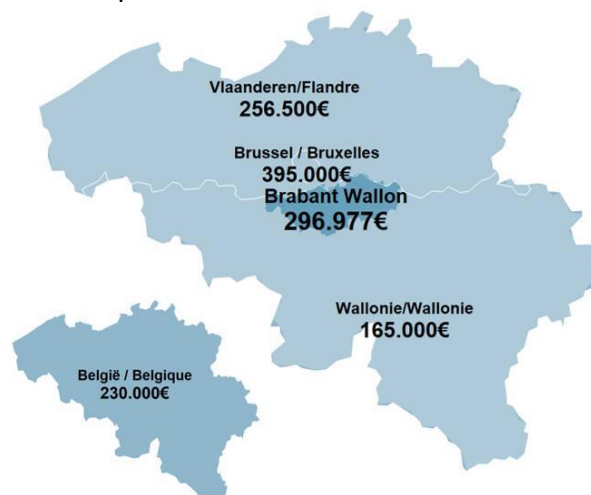
Au vu de l'inflation, le prix des maisons y génère, ces 5 dernières années, un rendement réel de 5,1 %.



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%)**.

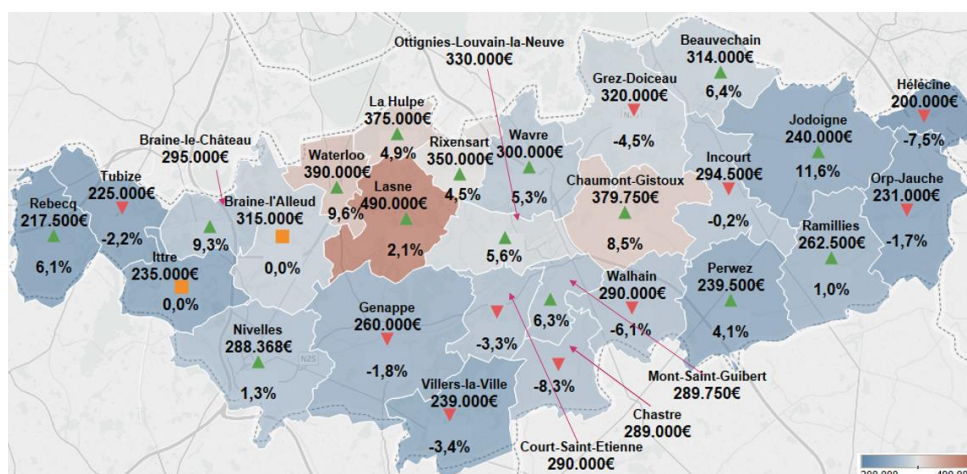
Il est néanmoins **inférieur au prix médian** d'une maison en 2018 **en région Bruxelles-Capitale (-24,8%)**.

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



La Province du Brabant wallon se compose de plusieurs zones :

- ✓ **Les communes les plus chères au nord du Brabant Wallon** (en brun, rose et bleu pâle): Braine-l'Alleud, Waterloo, La Hulpe, Lasne, Rixensart, Wavre, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Grez-Doiceau, Chaumont-Gistoux et Beauvechain ;
- ✓ **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, Tubise, Ittre et Villers-la-Ville. A l'est, Les communes de Jodoigne, Hélécinne, Orp-Jauche, Ramillies et Perwez.
- ✓ **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.



Seulement 15 communes sur les 27 enregistrent une croissance positive de leur prix moyen pour une maison en 2018. **La commune de Jodoigne** affiche le taux de croissance le plus élevé **(+11,6%)** et les communes de **Chastre** et **d'Hélécine** connaissent **la baisse la plus forte (-8,3 et - 7,5 %)**.

B -Les appartements

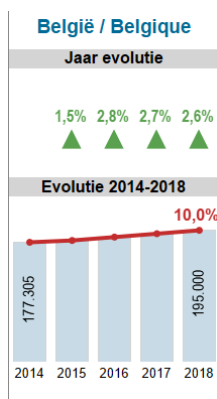
1-Au niveau national :

Le prix médian d'un appartement augmente également de manière continue 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 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).



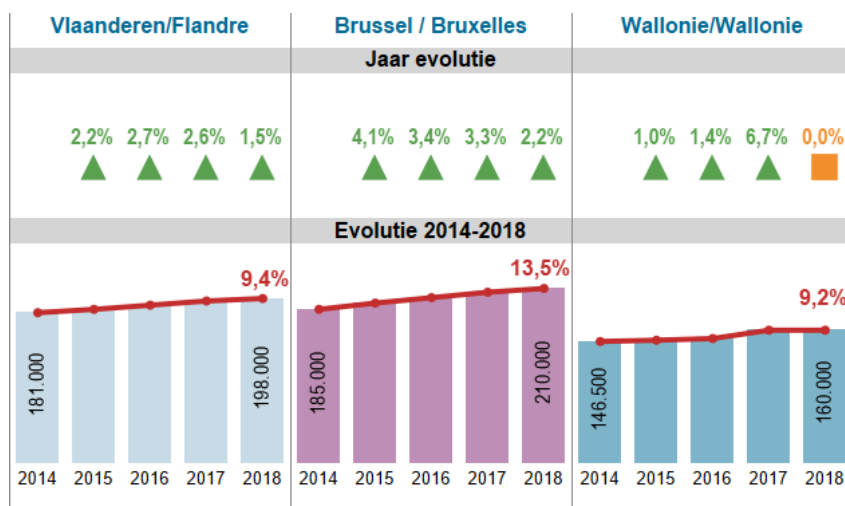
2-Au niveau régional :

Le prix médian augmente en Flandre et à Bruxelles-Capitale, **mais reste stable en Wallonie.**

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

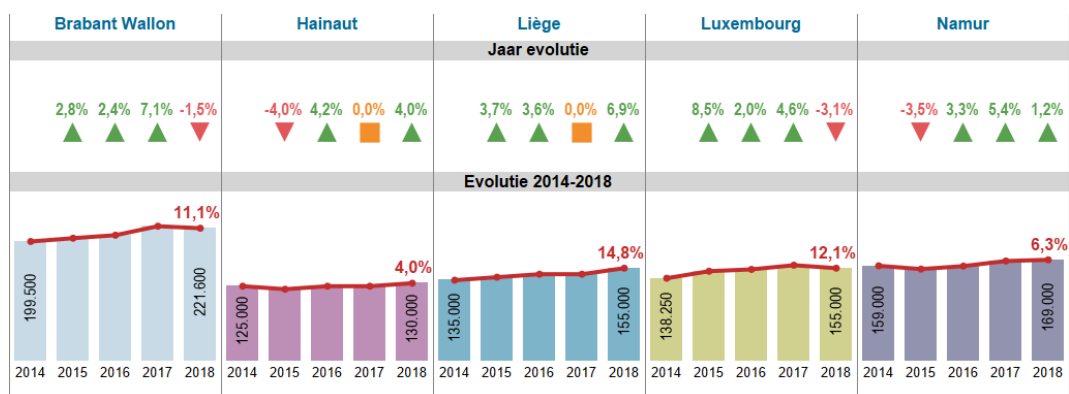
L'augmentation des prix médians **sur 5 ans (+10,0%)** est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,4% pour la Flandre, +13,5% pour Bruxelles et +9,2% pour la Wallonie.

A nouveau, cette augmentation doit être **relativisée au vu de l'inflation** sur cette même période **qui est de +7,0%** (Source : Eurostat).



3-Au niveau provincial :

Les prix médian en Brabant wallon diminuent de **-1,5%**.

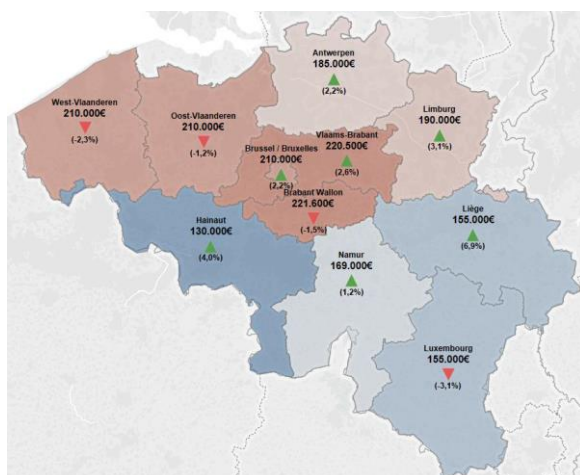


Le Brabant wallon rompt en 2018 avec la hausse qu'elle a connue durant 4 ans consécutifs. **La diminution du prix médian** d'un appartement en Brabant wallon par rapport à l'année 2017 est concentrée **sur les communes de Rixensart, Tubize, Wavre, Waterloo et la Hulpe**.

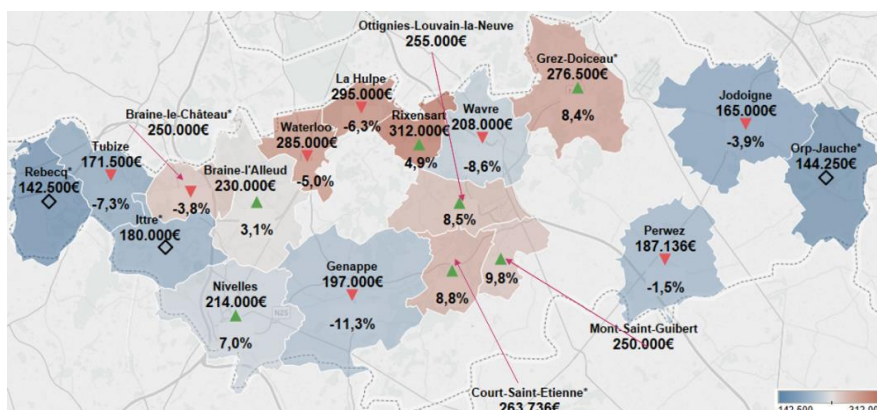
En effectuant une comparaison sur plus long terme, nous constatons que les prix médians des appartements sur l'année 2018 **sont plus élevés qu'il y a 5 ans** dans chaque province wallonne. L'augmentation oscille autour des +11% à +15% pour les provinces de Luxembourg, de Brabant Wallon et de Liège.

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%**. Nous constatons **en province de Hainaut et de Namur** que l'augmentation des prix **n'est pas suffisante pour compenser l'inflation**.

Avec le prix médian, le Brabant Wallon **devient la province la plus chère**.



Sur la carte ci-dessous 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%).

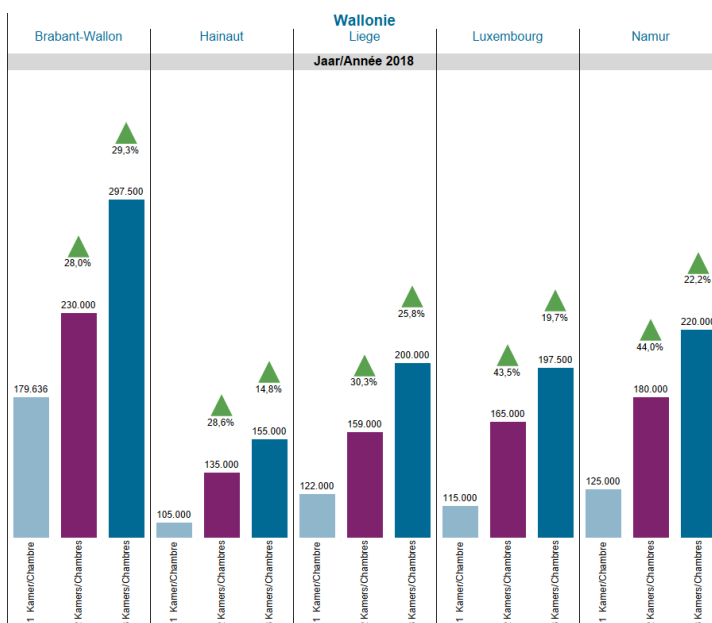


ÉVOLUTION PRIX MÉDIAN PAR NOMBRE DE CHAMBRES

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%**.

C -Les terrains

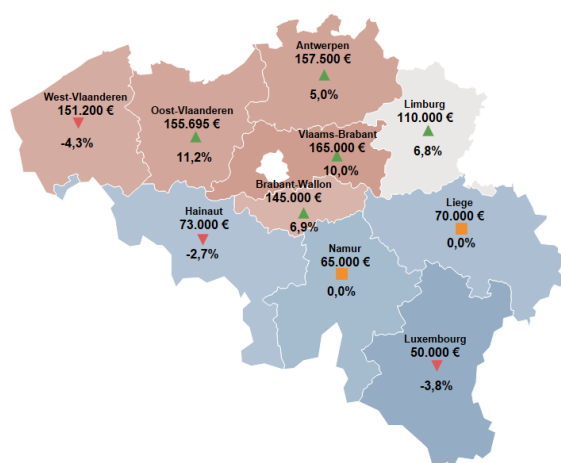
En région wallonne, il faut compter environ **50.000 EUR en moins** pour acheter un terrain à bâtir comparé à l'ensemble de la Belgique (-41,7%).

Un terrain à bâtir **coûte en Flandre beaucoup plus cher** qu'en Wallonie.

Un terrain en Brabant wallon (**145.000 €**) coûte moins cher qu'en Flandres, sauf par rapport au Limbourg.

Le prix médian **a augmenté de 6,9 %** par rapport à 2017.

A noter que les prix médians en BW sont **les plus élevés de la Région wallonne**.

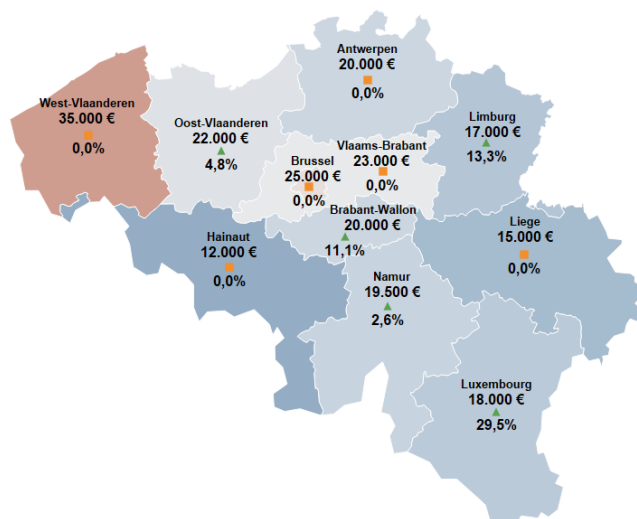


C -Les garages

En 2018, le **prix médian en Belgique** s'élève à **25.000 EUR**.

Au niveau provincial, les prix sont **les plus élevés en Brabant Wallon (20.000 €)**.

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



CONCLUSIONS 2018

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

1./ ACTIVITE IMMOBILIERE- NOMBRE de TRANSACTIONS

Celle-ci a **augmenté en 2018 de 2,3 %**, après une baisse **baisse de 2,5 % en 2017**, qui faisait elle-même suite à une **baisse de 2,8 %** en 2016.

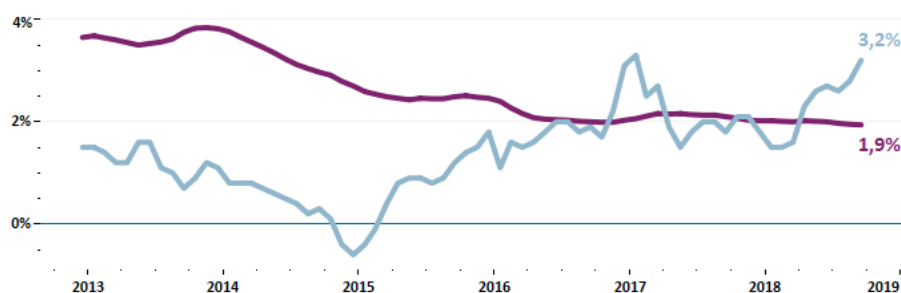
Parmi les explications de cette hausse on relèvera :

- la **disparition de certains facteurs négatifs** sur l'activité immobilière, comme les taux de droits d'enregistrement à 15 % en Wallonie ;
- **Une baisse des taux d'intérêts.**

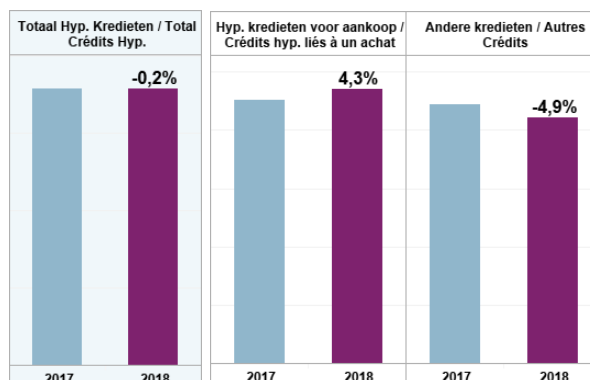
Lors des premiers mois de l'année, les taux d'intérêt se situaient **tout juste au-dessus des 2 %**. Depuis le mois d'août, **le taux s'est retrouvé à 1,97 %**. **Le taux d'intérêt n'était plus passé sous la barre des 2 % depuis décembre 2016**. En novembre, le taux s'élevait à 1,95 %. (Source BNB)

Taux d'intérêt		
09/2018	10/2018	11/2018
1,95%	1,94%	1,95%
	▼	▲

À titre informatif, le graphique ci-dessous **montre l'évolution** de l'inflation en Belgique et **du taux d'intérêt de la BCE** au cours des années précédentes jusqu'en novembre 2018. (Source : BNB).



- **Une augmentation du nombre de crédits hypothécaires pour achat immobilier** : En 2018, le nombre de crédits liés à l'achat d'une habitation a atteint **son niveau le plus élevé depuis 5 ans**.



- **L'arrivée sur le marché des jeunes de – de 35 ans :**

Pour la première fois, la Fédération du notariat a analysé l'âge du vendeur et de l'acheteur.

Elle constate qu'environ 45% des acheteurs sont des jeunes de moins de 35 ans.

Il semblerait, selon la Fédération, qu'ils saisissent l'occasion d'acheter une maison et de contracter un prêt immobilier avec un taux d'intérêt attractif ;

- **l'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)

d'une **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.

2./ Prix médian des IMMEUBLES

Selon la Fédération des notaires, pour le Brabant wallon, en 2018 :

- le prix moyen des maisons d'habitation a **augmenté de 2,4 %** (au lieu de 6 % en 2017);
- celui des appartements a **diminué de 1,5 %** (au lieu d'une augmentation de 7 % en 2017);
- celui des terrains a **augmenté de 6,4 %** ;
- celui des garages a **augmenté de 11,1 %**

L'augmentation des prix des maisons en 2018 s'expliquerait par l'ensemble des facteurs positifs relevés ci-dessus.

La diminution des prix constatée pour les appartements le serait peut-être par :

- une plus grande proportion de vente d'appartements « d'occasion » par rapport aux appartements neufs ;
 - un nombre de vente plus élevé d'appartements 1 ou 2 chambres par rapport aux grands appartements,
 - un essoufflement des prix dus au fait qu'ils arrivent à un sommet : le prix médian en BW est en effet le plus élevé du pays pour la première fois !
- Quant **aux terrains et garages** : l'augmentation des prix s'expliquerait surtout par une offre insuffisante par rapport à la demande.

PERSPECTIVES - 2019

Quid pour 2019 ?

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

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

Nous pourrions émettre les considérations suivantes sur ces trois facteurs :

- 1- Le **taux d'intérêt** reste très bas
S'ils devaient monter en 2019, il semblerait que cela reste raisonnable, sans pouvoir être plus précis.

Mais même si les taux d'intérêts hypothécaires restent exceptionnellement bas, leur tendance à augmenter entraînerait inévitablement un **pouvoir d'achat en diminution en 2019**.

- 2- **L'inflation est resté stable en 2018**, passant d'une moyenne de 2,1 points en décembre 2017 à 2,2 points en décembre 2018.

- 3- **Le pouvoir d'achat** a indubitablement augmenté selon 3 économistes (Philippe Ledent, de la banque ING, Bruno Wattenbergh, expert en économie et Philippe Defeyt, économiste et président de l'Institut pour un développement durable) et ceci malgré la perception négative qu'en a le public (voir notamment l'article publié sur RTL par **Loïc Parmentier**, publié le 20 novembre 2018 à 10h29) |

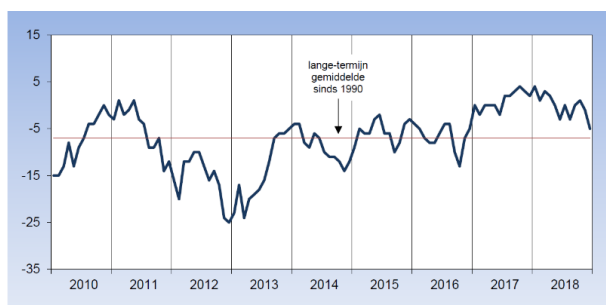
- 4- **Mais également des indices de confiance :**

A -l'indice de confiance des consommateurs est variable, mais plutôt à la baisse

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)



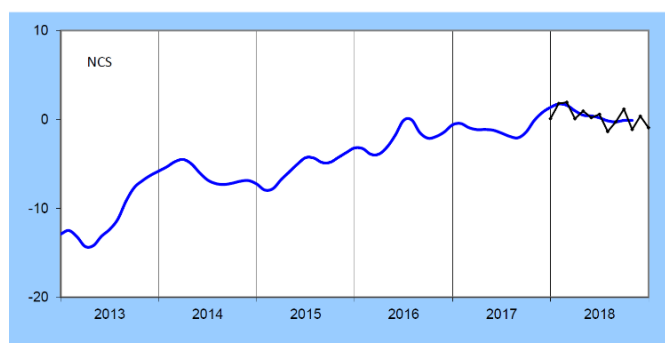


B-l'indice de confiance des entreprises est variable, mais plutôt à la baisse

Ses 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 4e fois cette année et a terminé le quatrième trimestre à -0,9

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
	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▼	▲	▲	▼	▲	▼

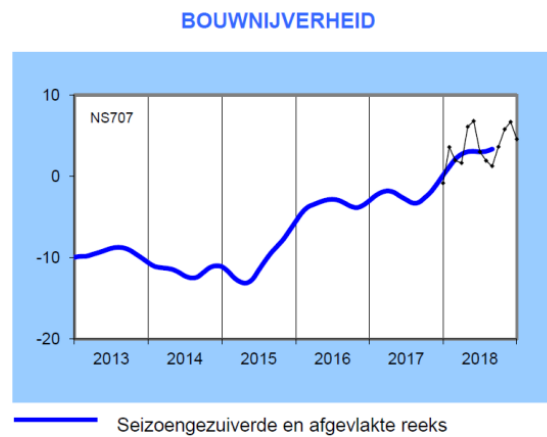
ALGEMENE SYNTHETISCHE CURVE



C-l'indice de confiance des entreprises de la construction est positif et en augmentation croissante depuis 2015

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 5e 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
	▲	▼	▼	▲	▲	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲



5- le chômage a baissé en 2018 :

Selon STATBEL, **Le taux de chômage à son niveau le plus bas au troisième trimestre 2018**

- 70,1% des 20 à 64 ans exercent un emploi. Ce taux n'avait jamais été atteint en Belgique.
- Avec 50,4%, le taux d'emploi des plus de 55 ans dépasse pour la première fois les 50%. La hausse du taux d'emploi est encore plus prononcée chez les jeunes que dans les tranches d'âges supérieures.
- Le taux de chômage continue de diminuer **et passe pour la première sous les 6%.**

Cela signifie que nous devrions encore assister en 2019 à :

- une légère augmentation de l'activité en Brabant wallon ;
- une légère augmentation des prix

Les indices ci-dessus plaideraient apparemment en ce sens.

Février 2019

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