



Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2018

**PROVINCE DE HAINAUT - ORIENTAL
(Charleroi/Mons)**

Le 19 février 2019

Compagnie des notaires de la province de Hainaut - Oriental
(Charleroi/Mons)

CONTENU

Introduction	5
Réformes législatives 2018	6
Principales réformes	6
Au niveau fédéral	6
Au niveau régional	7
Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire sans attendre	9
Notaire.be : la réponse à vos premières questions	9
Macro-économique	11
Activité immobilière	15
Activité immobilière – Analyse nationale	15
Activité immobilière – Analyse régionale	16
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle	17
Maisons	19
Maisons – Prix moyen / prix médian en 2018	20
Prix moyen des maisons – Analyse nationale	20
Prix médian des maisons – Analyse nationale	20
Prix moyen des maisons – Analyse régionale	21
Prix médian des maisons – Analyse régionale	22
Prix moyen des maisons – Analyse provinciale	23
Prix médian des maisons – Analyse provinciale	25
Zoom sur la province du Hainaut - Oriental (Charleroi/Mons)	27
Prix moyen des maisons en province du Hainaut	27
Prix moyen des maisons en province du Hainaut	27
Prix moyen des maisons par arrondissement du Hainaut	28
Prix médian des maisons par arrondissement du Hainaut	28
Vue d’ensemble niveau commune – province du Hainaut	29
Prix moyen des maisons par commune – arrondissement de Charleroi	30
Prix médian des maisons par commune – arrondissement de Charleroi	31
prix moyen des maisons par commune – ville de Charleroi	32
Prix médian des maisons par commune – ville de Charleroi	32
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition	33

Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Charleroi	34
Distribution des prix des maisons par entité communale de la ville de Charleroi	35
Prix moyen des maisons par commune – arrondissement de Mons.....	36
Prix médian des maisons par commune – arrondissement de Mons.....	37
Prix moyen des maisons par commune – ville de Mons.....	38
Prix médian des maisons par commune – ville de Mons.....	38
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'Arrondissement de Mons	39
Distribution des prix des maisons par entité communale de la ville de Mons	40
Prix moyen des maisons par commune – arrondissement de Soignies.....	41
Prix médian des maisons par commune – arrondissement de Soignies	42
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Soignies	43
Prix moyen des maisons par commune – arrondissement de Thuin.....	44
Prix médian des maisons par commune – arrondissement de Thuin.....	45
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Thuin	46
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale	48
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	51
Appartements.....	54
Appartements – Prix moyen / prix médian en 2018.....	54
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau national.....	54
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau national.....	54
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau régional.....	55
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau régional.....	55
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau provincial	56
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau provincial	58
Zoom sur la province du Hainaut Oriental (Charleroi/Mons)	60
Prix moyen des appartements en province du Hainaut	60
Prix médian des appartements en province du Hainaut	60
Prix moyen des appartements par arrondissement	61
Prix médian des appartements par arrondissement	61
Prix moyen des appartements par commune du Hainaut.....	62
Prix moyen des appartements par commune – arrondissement de Charleroi	63
Prix médian des appartements par commune – arrondissement de Charleroi	63
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations	64
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Charleroi.....	65

Prix moyen des appartements par commune – arrondissement de Mons	67
Prix médian des appartements par commune – arrondissement de Mons	67
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Mons	68
Prix moyen des appartements par commune – arrondissement de Soignies	70
Prix médian des appartements par commune – arrondissement de Soignies	70
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Soignies	71
Prix moyen des appartements par commune – arrondissement de Thuin	73
Prix médian des maisons par entité communal – arrondissement de Thuin	73
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Soignies	74
Récapitulatif des prix moyens des appartements par entité communale.....	75
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale.....	76
Appartements - par nombre de chambres	77
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national	77
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national	77
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national	78
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national	78
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional.....	79
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional	79
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional	80
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional	80
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	81
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	81
Terrain à bâtir	82
Prix moyen des terrains à bâtir.....	82
Prix médian des terrains à bâtir.....	82
Garages	83
Prix moyen des garages	83
Prix médian des garages	83

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, 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 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, vélux, car-port, abri de jardin, piscine, abattage d'arbre**, ... Si ces travaux ont été effectués sans permis (ou en méconnaissance du

permis) avant le 1^{er} 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 1^{er} 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, **adrez-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. 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 **infofiches** 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.

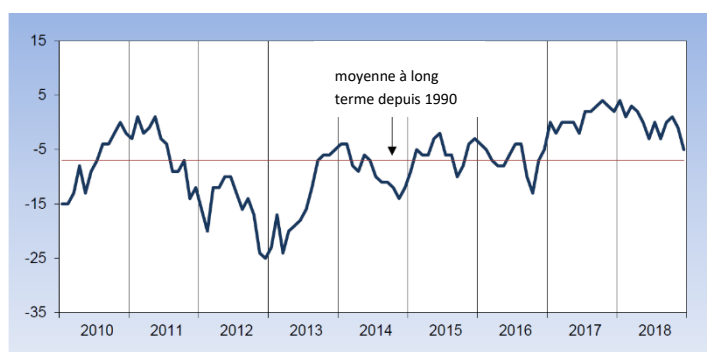


MACRO-ÉCONOMIQUE

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

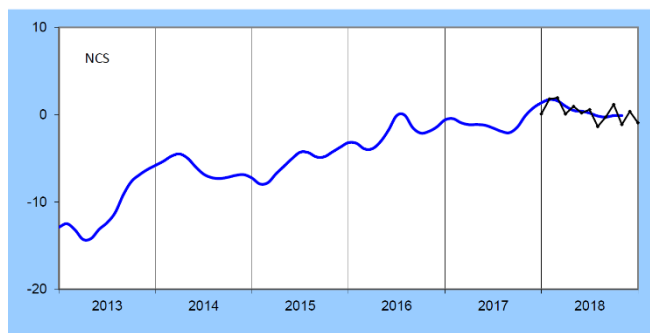
Graphique 2 : Indicateur de confiance des consommateurs 2010 - 2018

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



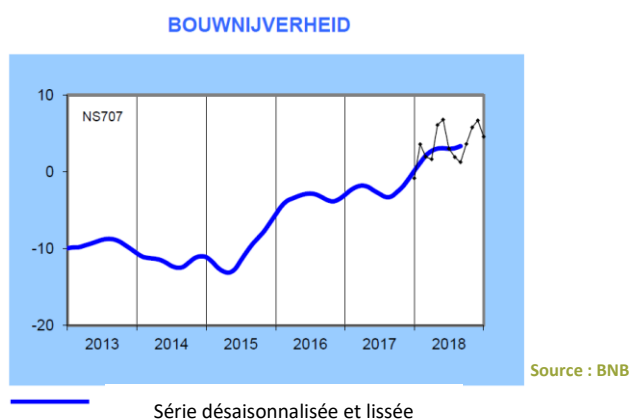
Source : BNB

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

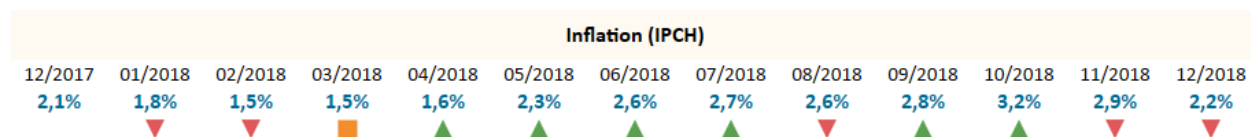
La **confiance des entreprises dans le secteur de la construction**, plus précisément pour la construction d'habitations, a clôturé 2018 à 5,8 points. Pour la 5^e fois d'affilée, l'indice a connu une évolution positive et est de 5,6 points plus élevé qu'en décembre 2017. Cette année, le niveau le plus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



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

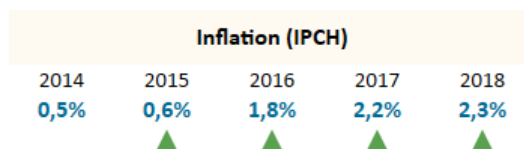


Graphique 6 : Indicateur de cycle conjoncturel - secteur de la construction - 2013-2018



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

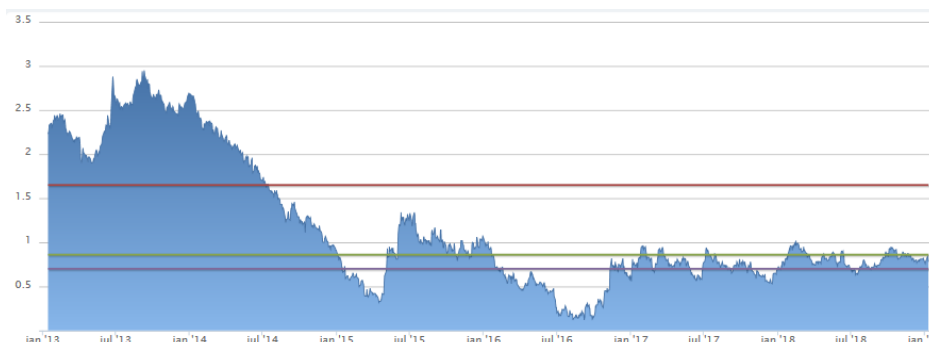
L'**inflation belge (indice IPCH)**, qui a depuis mai 2018 à nouveau dépassé les 2 %, a grimpé à 2,8 % en septembre et à 3,2 % en octobre, le niveau le plus haut de 2018. En novembre, l'indice des prix à la consommation a chuté tout juste en dessous des 3 %. (Source : BNB)



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							TOTAL
		achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	
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	achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
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	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)	TOTAL
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).

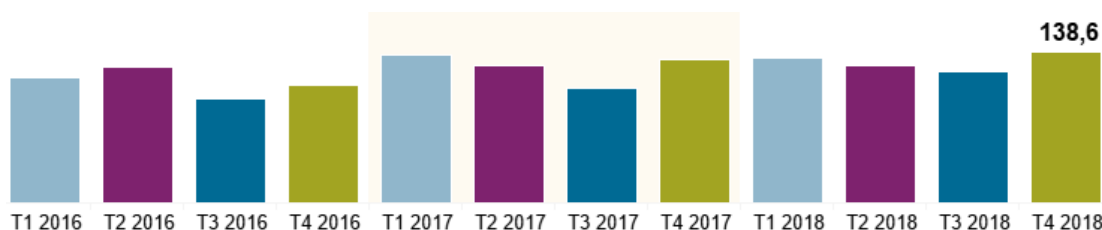
Source : Union Professionnelle
du Crédit (upc-bvk.be)

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.



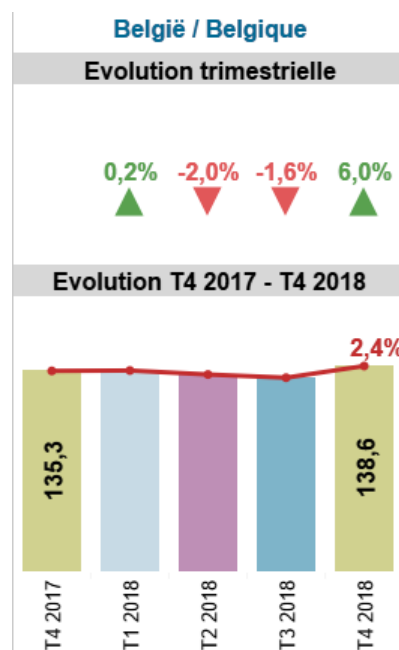
Graphique 10: Index de l'activité immobilière

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

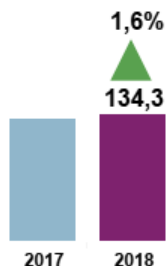
Au 4^e trimestre, l'indice de l'activité immobilière se trouve à 138,6 points et termine donc encore une fois l'année par un nouveau record.

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 en 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 attentiste 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.

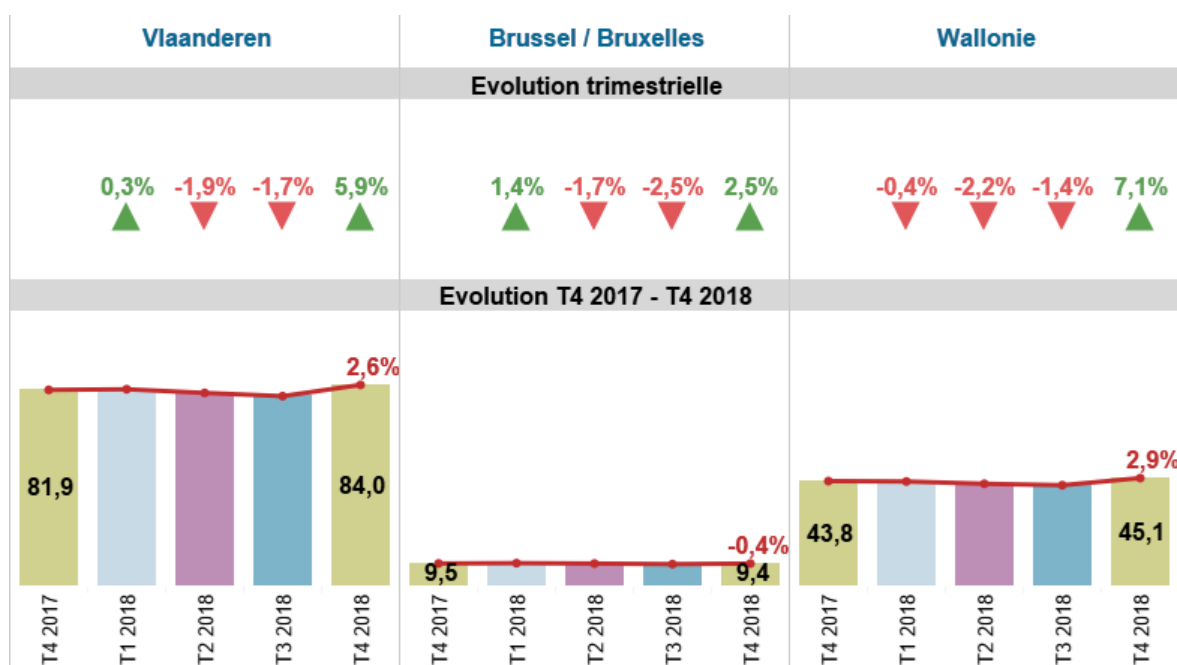
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE RÉGIONALE

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).

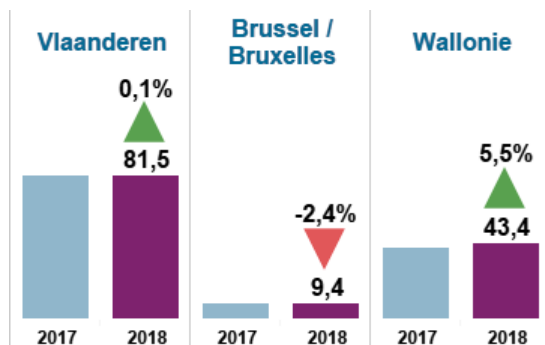
En 2018, la Wallonie, qui équivaut à environ 1/3 du volume immobilier belge, a connu la plus forte croissance de l'activité immobilière en comparaison au 3^e trimestre. Après 3 évolutions trimestrielles négatives d'affilée, le nombre de transactions y a augmenté de +7,1 % lors du dernier trimestre. Par 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 %.

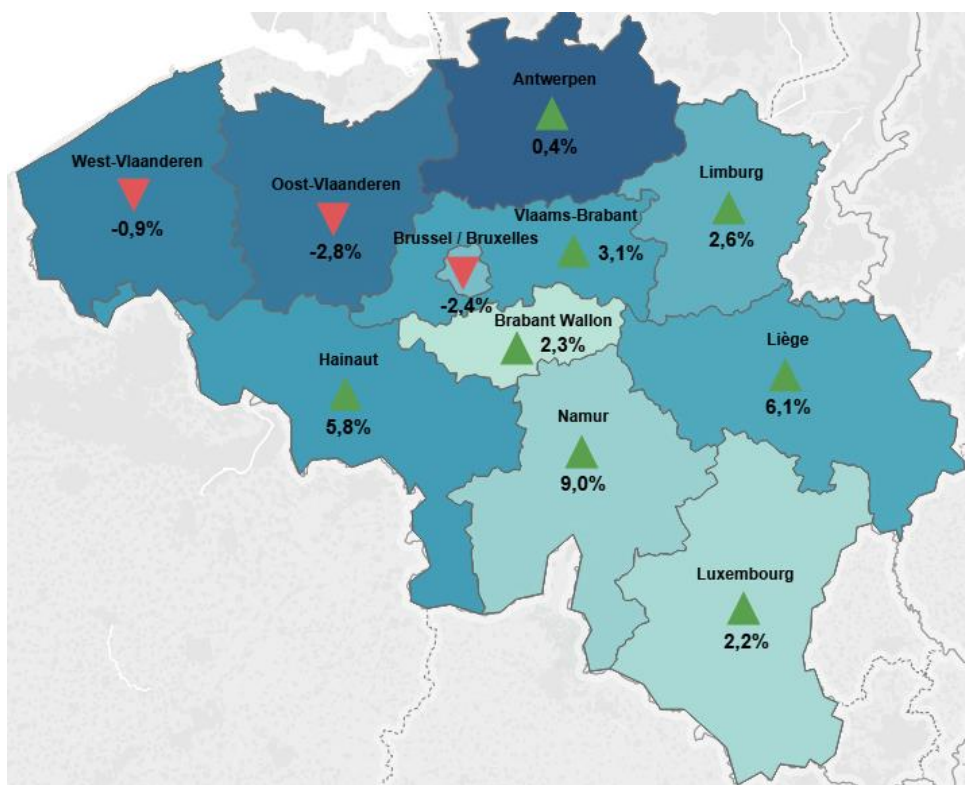
Graphique 14 : Évolution de l'activité immobilière par région / comparaison 2017 - 2018

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.



Graphique 15 : Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2017-

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.

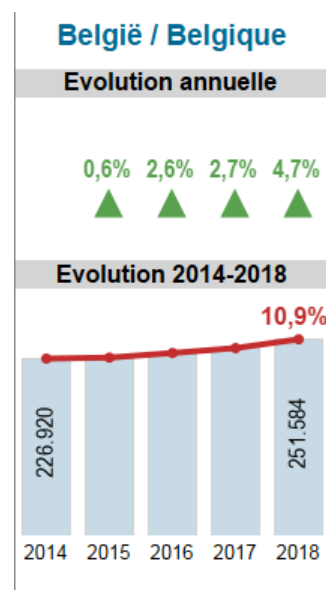
MAISONS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

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 16 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 %.



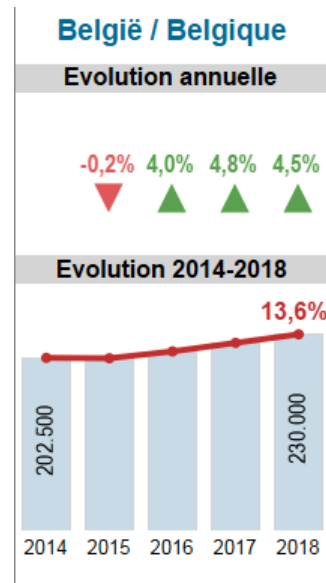
Graphique 16 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique

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.



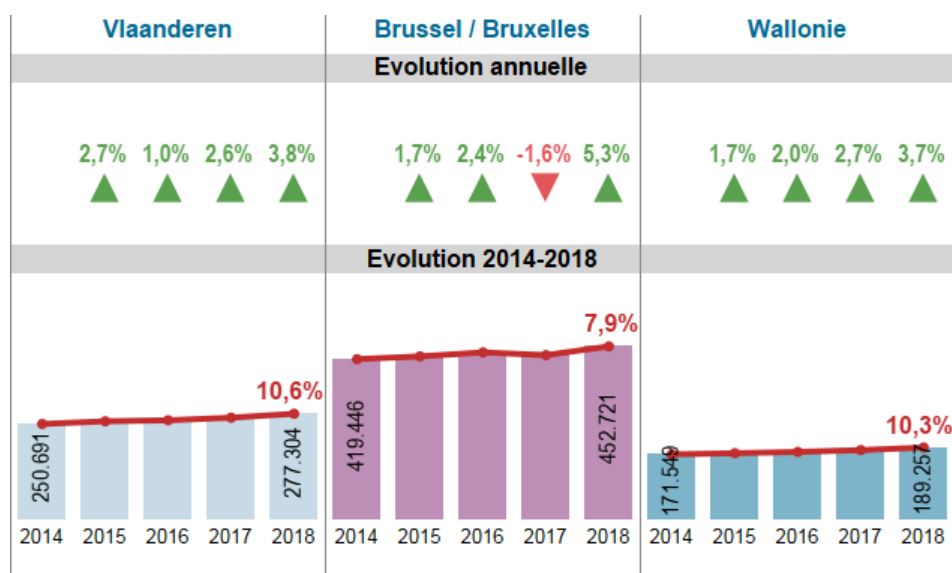
Graphique 17 : Évolution annuelle du prix médian de l'immobilier en Belgique

¹ Source Eurostat (chiffres disponibles jusqu'en 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 18 : 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.

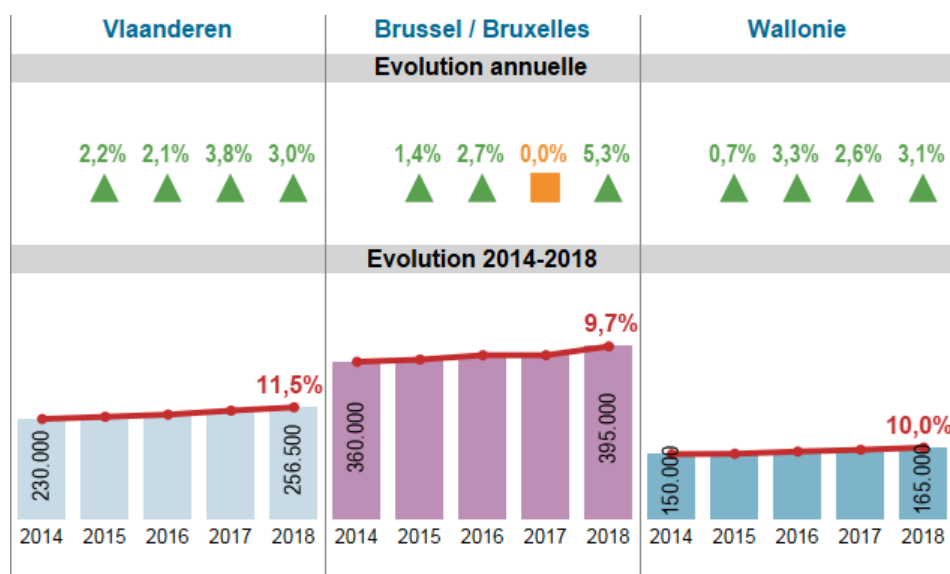
En 2018, une maison en Région de Bruxelles-Capitale coûte en moyenne 452.721 EUR, ce qui est de 79,9 % plus élevé que la moyenne nationale (251.584 EUR). Une maison en Flandre est en moyenne 10,2 % plus élevée que la moyenne du pays et le prix moyen en Wallonie se trouve à 24,8 % moins élevé.

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 19 : 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

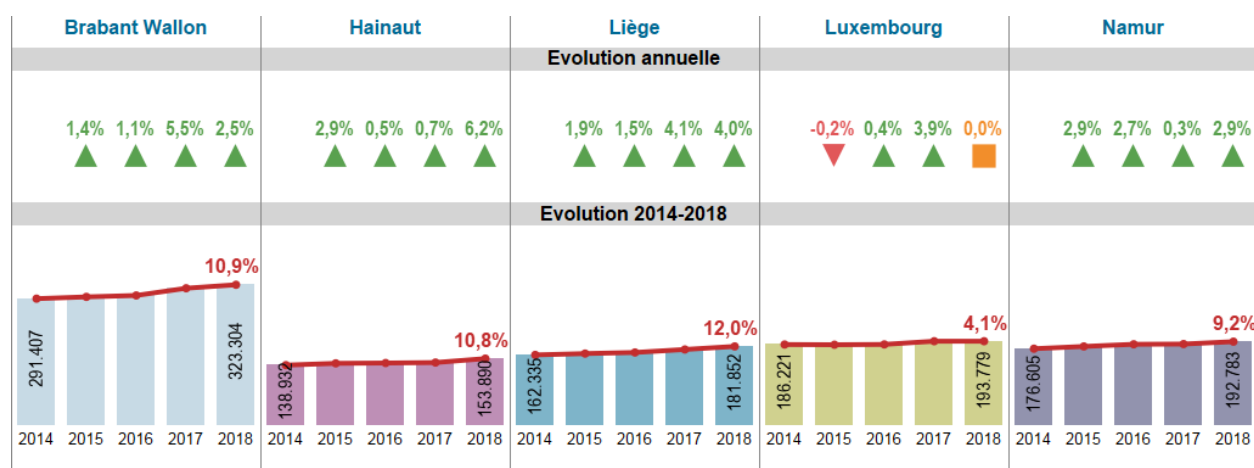
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix moyen des maisons en 2018 augmente de +3,7 % par rapport à 2017 (graphique 18). Le prix moyen d'une maison en Wallonie en 2018 s'élève à 189.257 EUR.

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.



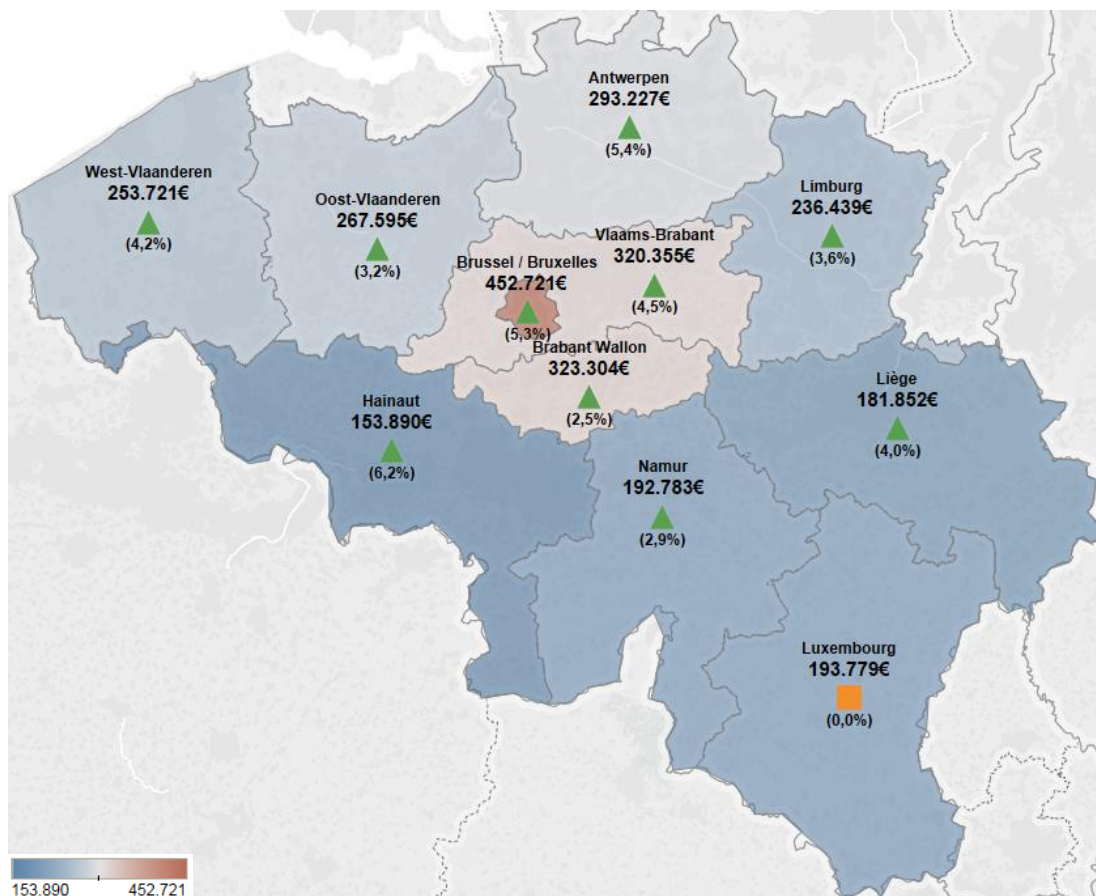
Graphique 20 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

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).



Graphique 21 : 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

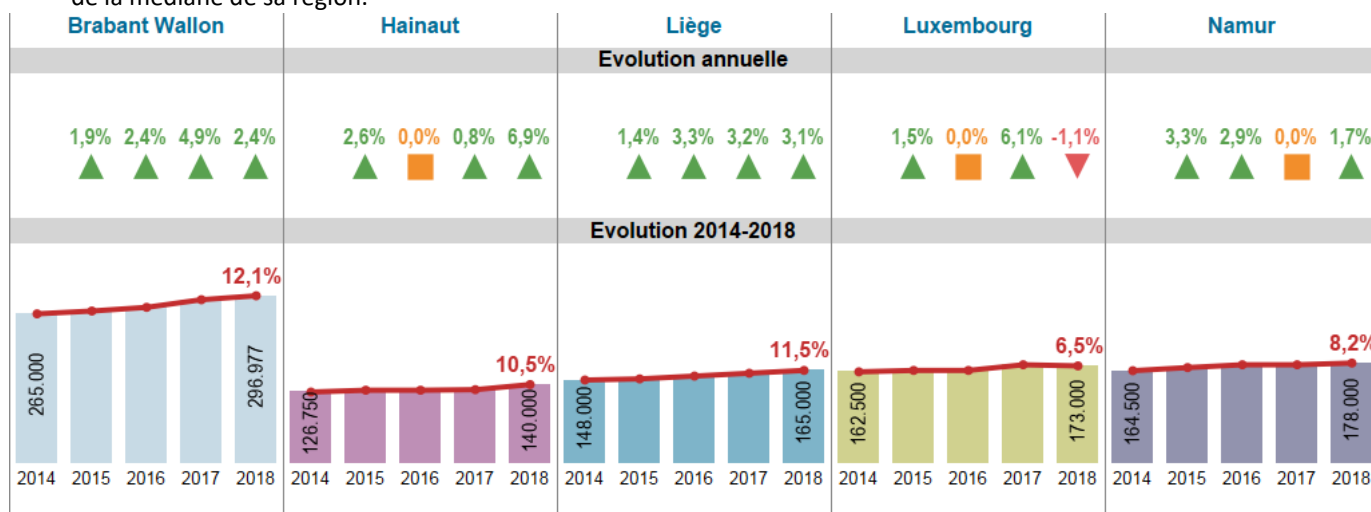
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix médian des maisons en 2018 augmente de 3,1 % par rapport à 2017 (graphique 22). En 2018, la médiane d'une maison en Wallonie s'élève à 165.000 EUR.

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 22: 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.

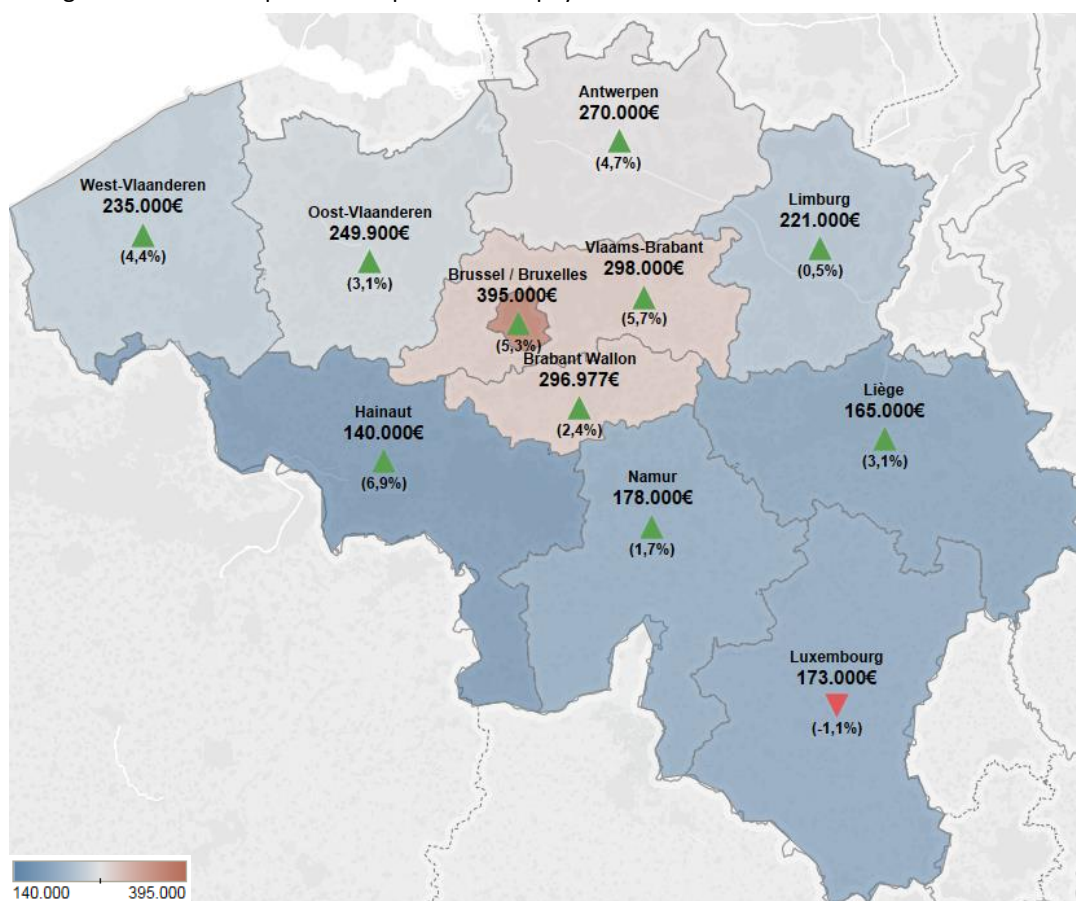
Pour terminer, la carte ci-dessous expose un aperçu de la médiane et de son évolution dans les différentes provinces belges. Le code couleur reflète le prix médian. Plus la couleur est bleue, plus la médiane d'une maison dans cette province est faible. Plus la couleur tire vers le brun/rouge, plus la 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.

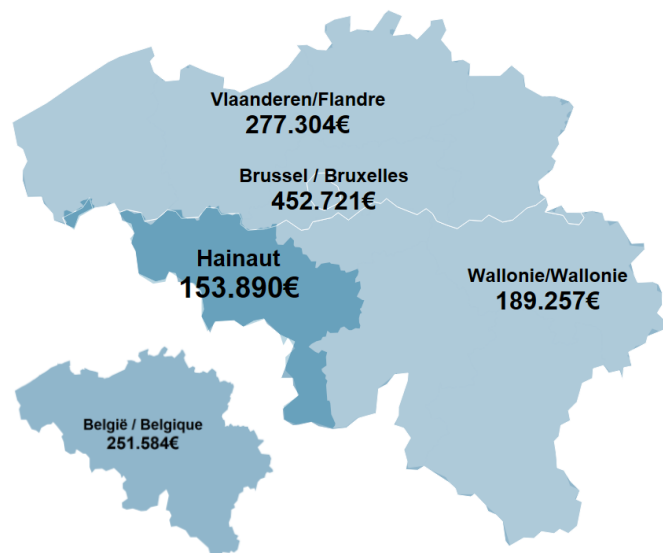
En comparaison à 2017, chaque province en 2018 connaît une augmentation de son prix médian. Seule la province du Luxembourg fait office d'exception (-1,1 %). La croissance varie de +6,9 % au Hainaut à +0,5 % au Limbourg. La médiane a augmenté de 3 % ou plus dans 7 provinces du pays.



Graphique 23: Aperçu de l'évolution du prix médian d'une maison en Belgique (2018 par rapport à 2017)

ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT - ORIENTAL (CHARLEROI/MONS)

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DU HAINAUT



Graphique 24 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province du Hainaut.

La carte 24 présente le prix moyen des maisons en 2018 en province de Hainaut et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays.

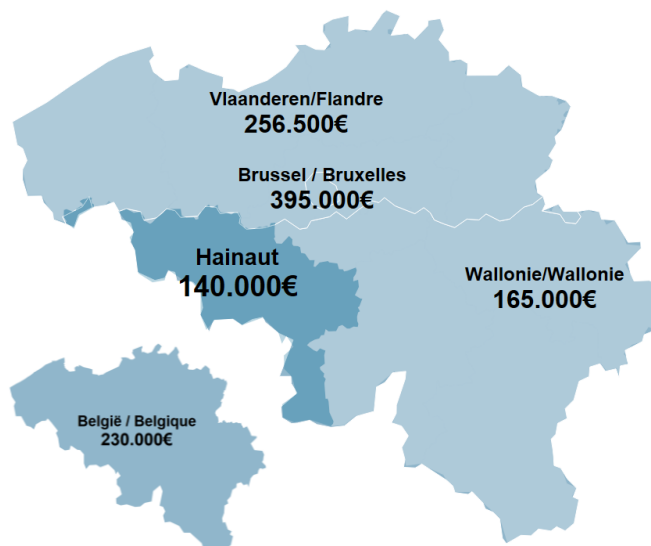
Le prix moyen d'une maison en 2018 en province de Hainaut est plus bas que le prix moyen en Wallonie (-18,7%). Avec un prix moyen de 153.890 EUR, on paie en province de Hainaut -66,0% de moins que la moyenne bruxelloise, -44,5% de moins que la moyenne flamande et -38,8% de moins que la moyenne au niveau national (251.584 EUR).

Il faut en moyenne compter plus ou moins -35.000 EUR en moins pour acheter une maison dans le Hainaut comparé à l'ensemble de la Wallonie.

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DU HAINAUT

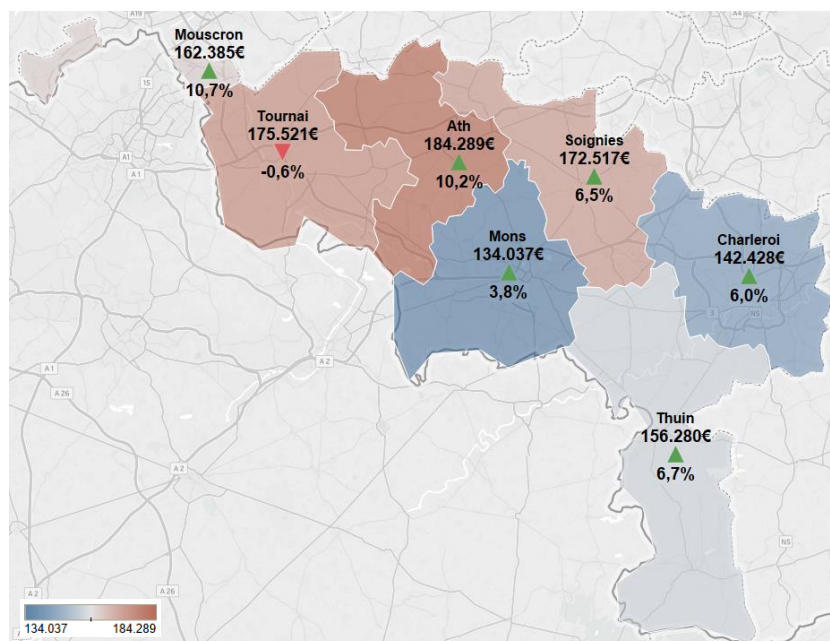
Nous pouvons observer dans la carte 25 que le prix médian en Hainaut est significativement inférieur à son prix moyen (-9,0%). Le prix médian d'une maison en 2018 en Hainaut est moins élevé que le prix médian observé sur l'ensemble de la Région wallonne (-15,2%). Il est également inférieur au prix médian en région bruxelloise (-64,6%), en région flamande (-45,4%) et au niveau national (-39,1%).

Il faut compter, environ, -25.000 EUR en moins pour acheter une maison dans le Hainaut comparé à l'ensemble de la Wallonie.



Carte 25 : Prix médian pour une maison sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province du Hainaut.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT DU HAINAUT



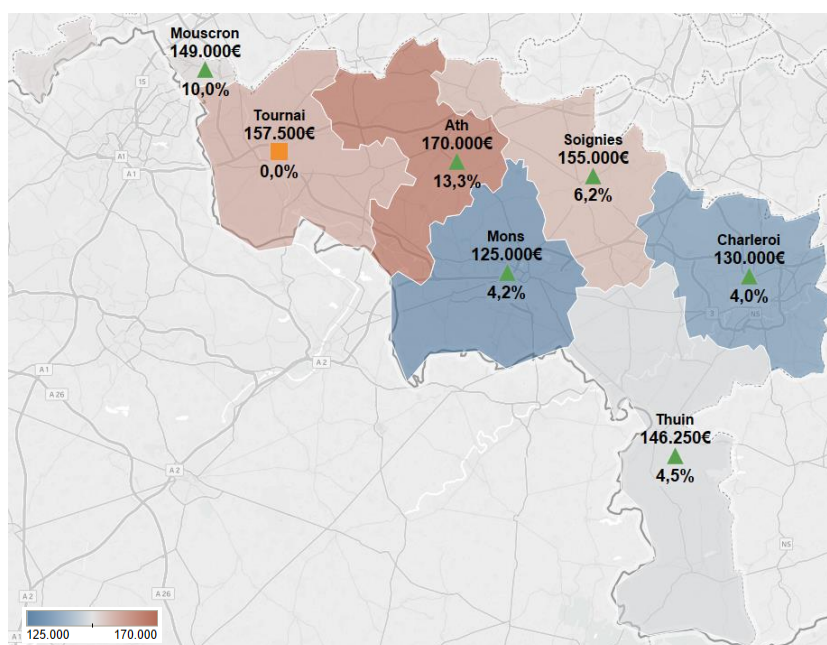
Carte 26 : Prix moyen pour une maison en 2018 par arrondissement administratif dans le Hainaut et évolution par rapport à 2017 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2017.

La carte à gauche zoome, d'une part, sur le prix moyen en 2018 dans les différents arrondissements de la province de Hainaut et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

Les couleurs affichées sont liées au prix moyen de la province (couleur brun-rouge : au-dessus du prix moyen provincial et bleu : en-dessous). Au plus la couleur est rouge-brun foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est bleue foncée, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers

Les prix moyens au niveau des arrondissements en province de Hainaut sont très dispersés. L'arrondissement de Ath affiche le prix moyen le plus élevé avec 184.289 EUR, tandis que l'arrondissement de Mons affiche le prix moyen le plus bas (134.037 EUR), une différence d'un peu plus de 50.000 EUR. Lorsque nous nous concentrons sur le Hainaut Oriental, c'est-à-dire, sur les arrondissements de Charleroi, Mons, Soignies et Thuin, c'est l'arrondissement de Soignies qui présente le prix moyen le plus haut pour une maison d'habitation (172.517 EUR). Cette moyenne est supérieure à la moyenne de la province du Hainaut (153.890 EUR). Par rapport à 2017, le prix moyen à Thuin a connu une augmentation de +6,7%, soit la plus forte augmentation au sein de la zone du Hainaut oriental. On y paie en moyenne 2.500 EUR en plus que sur l'ensemble de la province du Hainaut.



Carte 27 : Prix moyen pour une maison en 2018 par arrondissement administratif en Hainaut et évolution par rapport à 2017 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT DU HAINAUT

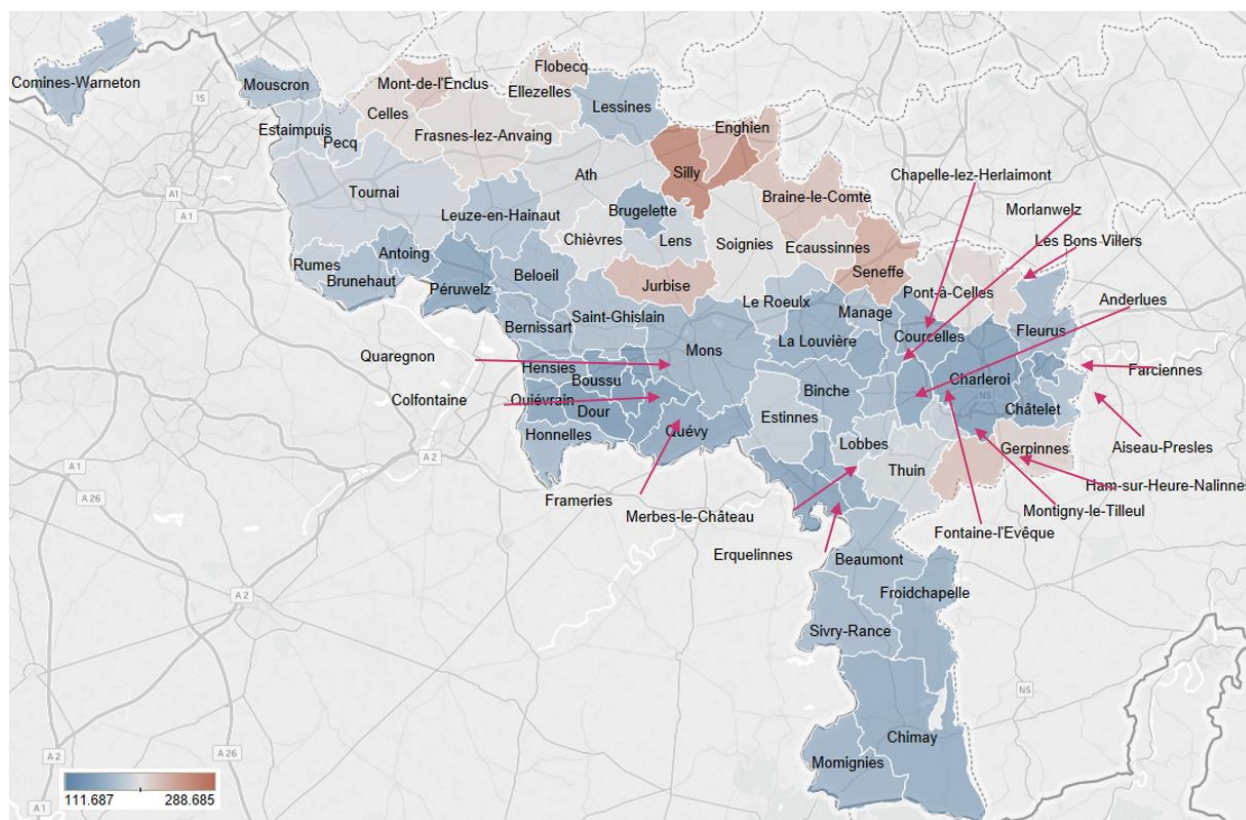
Le prix médian est moins élevé que le prix moyen. La dispersion des prix

au niveau des arrondissements en province de Hainaut reste élevée. L'arrondissement de Ath affiche, comme pour le prix moyen, le prix médian le plus élevé (170.000 EUR) et l'arrondissement de Mons le plus bas (125.000 EUR). Sur le Hainaut oriental, c'est Soignies qui présente le prix moyen le plus élevé pour une maison d'habitation (155.000 EUR).

Par rapport à 2017, le prix médian à Tournai et à Mouscron ont connu une augmentation de +13,3% et +10,0%, soit les plus fortes augmentations au sein de la province.

VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE – PROVINCE DU HAINAUT

La carte ci-dessous est un zoom sur les communes des arrondissements du Hainaut au niveau des maisons, indiquant avec un jeu de couleur le prix moyen en 2018. Cet aperçu nous permet d'identifier quelles sont les communes les plus chères ou les communes les moins chères sur l'ensemble du Hainaut.



Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen des arrondissements du Hainaut (couleur bleu 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 foncée, au plus bas est le prix moyen. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix moyen pour acheter une maison en 2018 dans les différentes communes du Hainaut.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

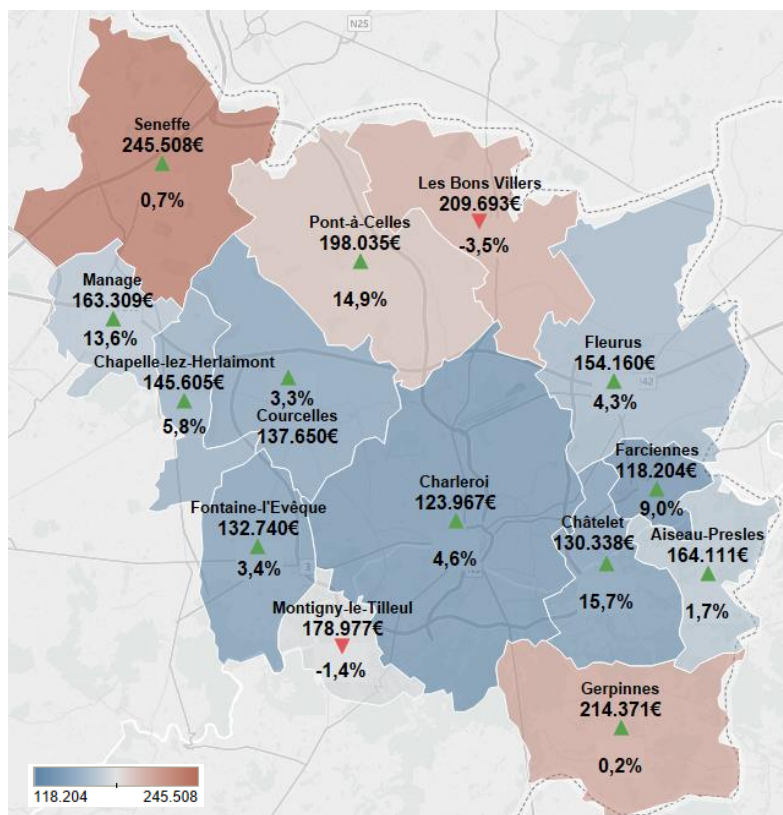
La carte 28 zoome sur l'arrondissement de Charleroi qui affiche un prix moyen de 142.428 EUR. En moyenne, le prix d'une maison d'habitation y a augmenté de +6,0% par rapport à 2017, mais reste toujours inférieur au prix moyen de la province du Hainaut (-7,4%).

Les prix moyens d'une maison d'habitation dans l'arrondissement de Charleroi varient entre 118.000 EUR (Farciennes) et 246.000 EUR (Seneffe). Gerpinnes, Les Bons Villers et Seneffe présentent un prix moyen supérieur à 200.000 EUR. Elles sont +47% à +72% plus chères que la moyenne de leur arrondissement. Il s'agit des seules communes au sein de l'arrondissement, avec Pont-à-Celles, qui présentent une moyenne supérieure à la moyenne wallonne (+4,6% à +29,7% plus chères).

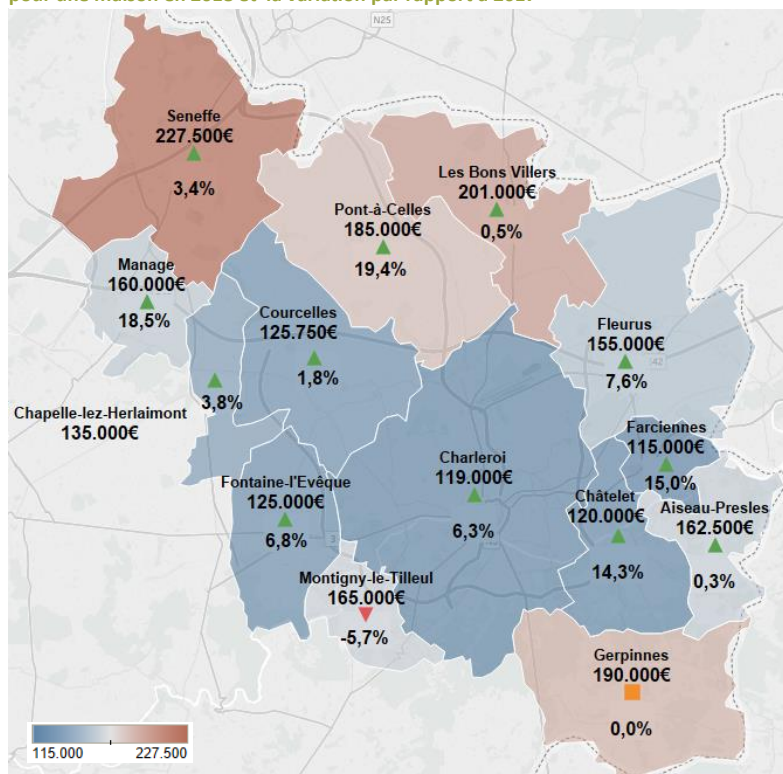
Farciennes, Châtelet et Charleroi présentent les prix les plus bas au sein de leur arrondissement. Avec des prix inférieurs à 131.000 EUR, elles se situent entre -31,1% et -37,5% en dessous de la moyenne de la province. Par rapport à 2017, c'est Châtelet qui connaît la plus importante augmentation de prix (+15,7%), soit +17.000 EUR.

Dans la commune de Pont-à-Celles également, nous observons une forte croissance (+14,9%), soit une augmentation moyenne de +25.000 EUR. Comme indiqué ci-dessus, Pont-à-Celles est l'une des quatre communes de l'arrondissement de Charleroi qui présente un prix moyen supérieur à celui de la Région Wallonne. Les prix moyens des maisons y ont augmenté principalement suite à l'augmentation des prix sur l'entité communale de Pont-à-Celles (+18,2%), tirant la moyenne de la commune vers le haut.

Sur une période de 5 ans, le prix moyen en 2018 à Manage est passé pour la première fois au-dessus du prix moyen de la province du Hainaut (+6,1%), tout en restant sous la moyenne wallonne (-25,0%).



Graphique 29 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017



Graphique 29 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017

Montigny-le-Tilleul est la seule commune de Charleroi à afficher un niveau de prix moyen presque identique à son niveau de 2014. Par ailleurs, les communes de Chapelle-lez-Herlaimont, Courcelles et Montigny-le-Tilleul ont affiché en 2018 et pour la première fois depuis 5 ans, un prix moyen des appartements supérieur à celui des maisons, allant de +2,8% à +3,7%.

Les seules diminutions ont été constatées dans les communes de Montigny-le-Tilleul et Les Bons Villers (respectivement -1,4% et -3,5%).

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

Nous faisons à présent un zoom sur les communes de l'arrondissement de Charleroi en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

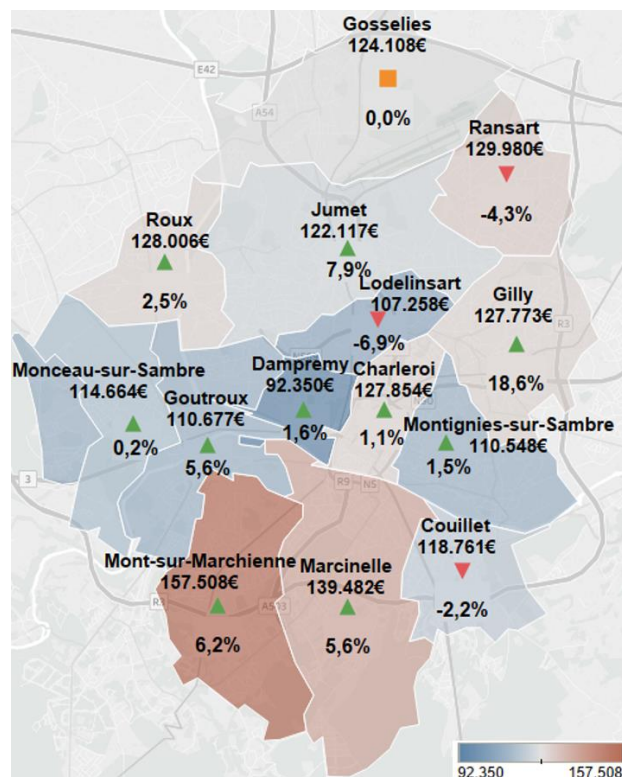
Nous constatons des différences importantes dans les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian.

Les variations sont accentuées, à l'exception des communes de Chapelle-lez-Herlaimont et Courcelles, qui voient leur hausse se réduire, respectivement, +3,8% et +1,8%.

Citons également les exemples de Farciennes qui voit la variation entre 2017 et 2018 de +9,0% en prix moyen augmenter à +15,0% lorsque l'on prend les prix médians en compte, ou les Bons Villers qui voit sa baisse en prix moyen (-3,5%) correspondre à une stabilité en prix médian (+0,5%).

En passant au prix médian, le prix des maisons à Manage affiche dorénavant un prix supérieur à celui de l'arrondissement depuis 3 années consécutives.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – VILLE DE CHARLEROI



Graphique 30 : Carte des communes de la ville Charleroi présentant le prix moyen pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2014

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – VILLE DE CHARLEROI

Nous faisons à présent un zoom sur les quartiers de la ville de Charleroi en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

Nous constatons, à nouveau, des différences importantes dans les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian. Les augmentations et les diminutions sont accentuées, à l'exception des quartiers de Mont-sur-Marchienne, Montignies-sur-Sambre et Jumet.

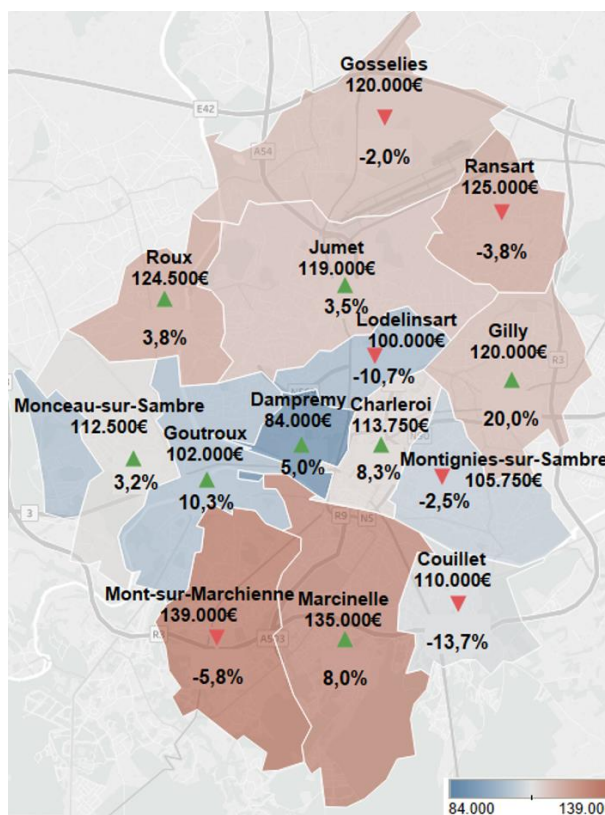
Citons l'exemple de la commune de Mont-sur-Marchienne qui voit la variation entre 2017 et 2018 de +6,2% en prix moyen diminuer à -5,8% lorsque l'on prend les prix médians en compte.

Le prix médian des maisons dans l'entité de Monceau-sur-Sambre affiche un prix inférieur à son niveau de 2014.

La carte à gauche zoom sur la ville de Charleroi et affiche les différents niveaux de prix entre les entités communales qui la composent.

Nous constatons que Mont-sur-Marchienne et Marcinelle sont les plus chers (entre 139.000 EUR et 158.000 EUR). Tandis que les maisons situées dans l'entité de Dampremy, au cœur de la ville, coûtent le moins cher (92.350 EUR).

Gilly est le quartier de la ville qui a connu sur ces 3 dernières années une augmentation de prix la plus importante, +8,9% en moyenne. Gosselies, quant à elle, a connu sur cette même période, la diminution la plus importante (-3,1%), amenant le prix de cette entité à son prix d'il y a cinq ans. Lodelinsart affiche également un prix moyen équivalent à celui de 2014.



Graphique 31 : Carte des communes de la ville Charleroi présentant le prix médian pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2014

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

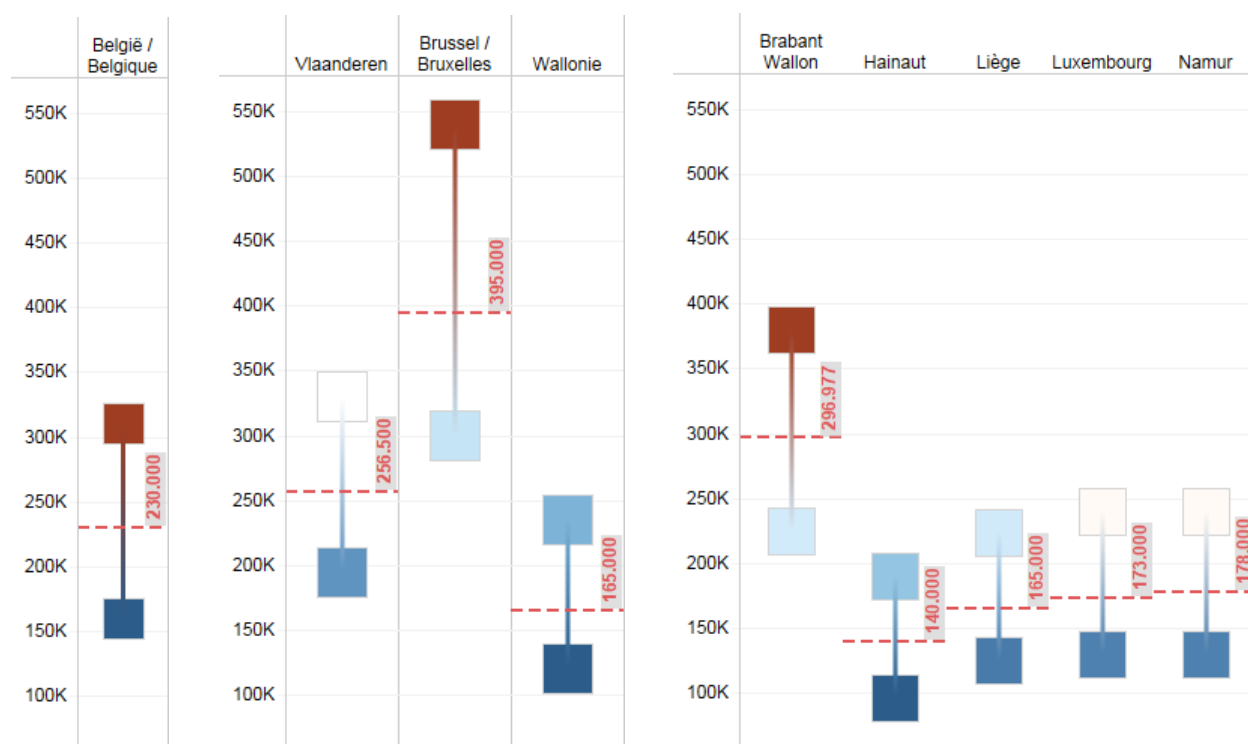
En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons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

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune de Charleroi ont été vendues entre 74.375 EUR et 160.000 EUR (tableau page 51 à 53).

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

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

Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.

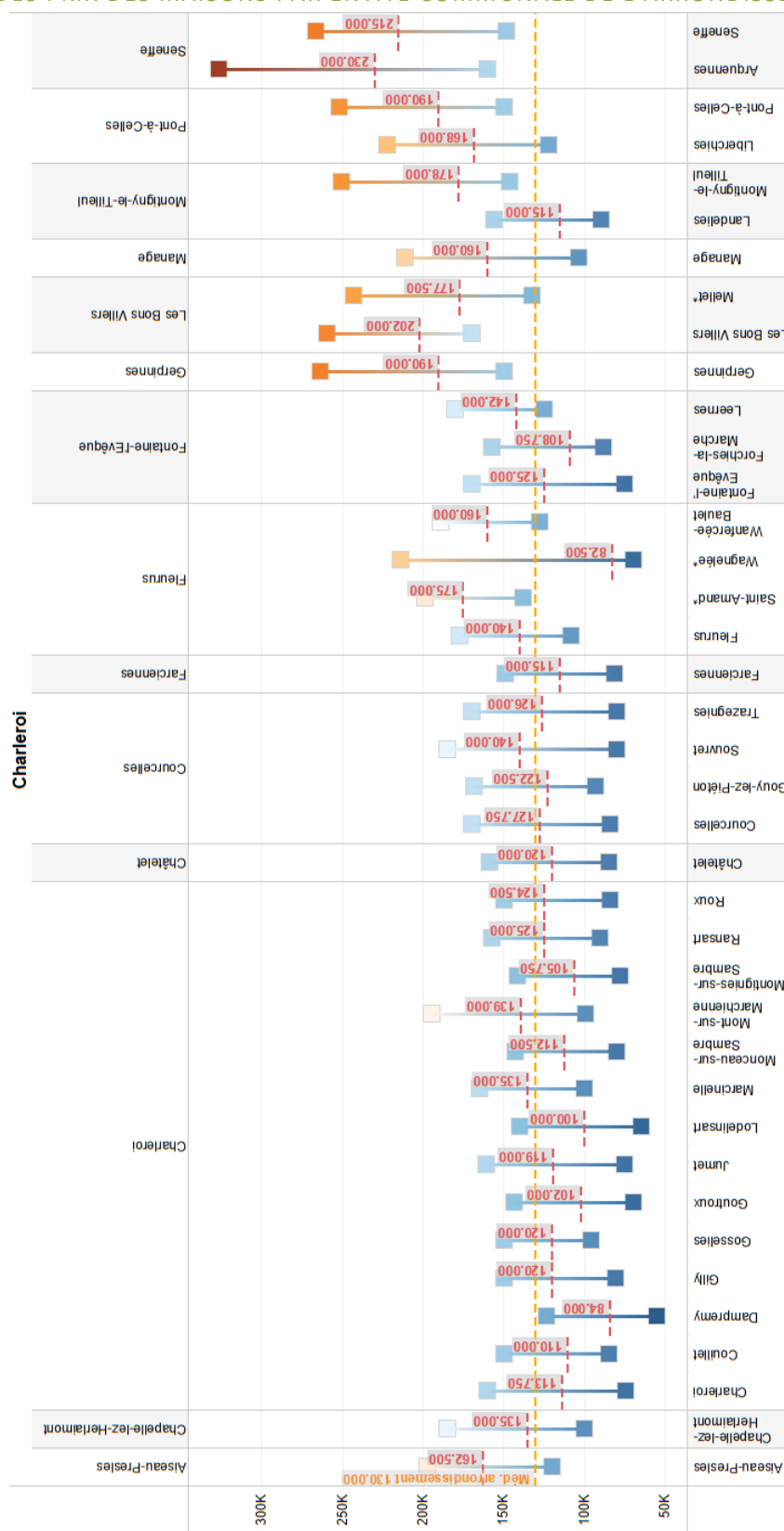


Le prix médian pour la province du Hainaut est de 140.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 96.000 EUR – 190.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2017 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 51 à 53.

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

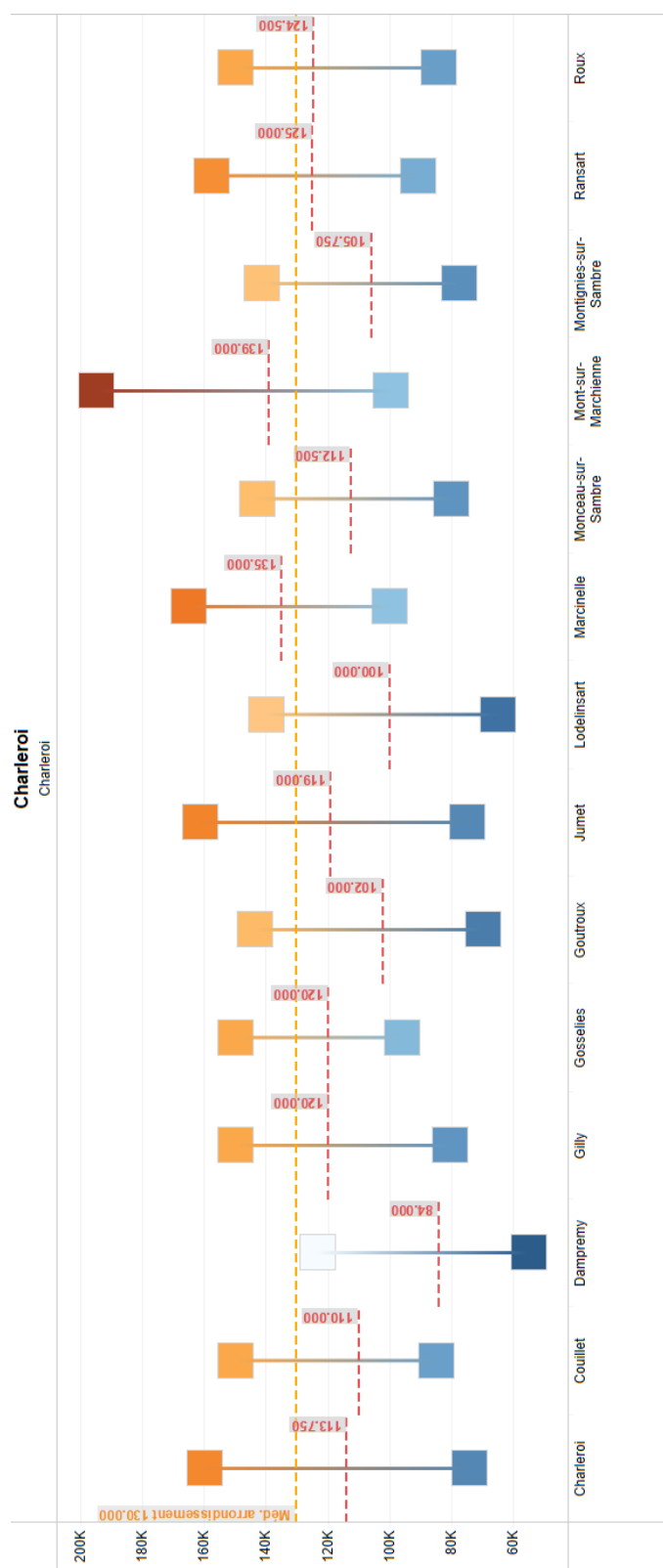
DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI



* = nombre d'observations limité

Graphique 32: Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA VILLE DE CHARLEROI



Graphique 33 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Charleroi, le prix médian est de 130.000 EUR.

Sur base du graphique en page précédente, 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 Gerpinnes, Manage, Montigny-le-Tilleul, Pont-à-Celles, et Seneffe comme exemples.
- ✓ Les communes les plus chères ont plus de 50% de leurs observations au-dessus de la médiane de l'arrondissement.
- ✓ 50% des maisons vendues à Arquennes en 2018 avaient un prix au-dessus de 230.000 EUR et 25% des maisons vendues y avaient un prix au-dessus de 327.000 EUR.
- ✓ Plus de 75% des maisons vendues à Seneffe en 2018 coûtaient plus cher que le prix médian des autres communes, à l'exception de Gerpinnes, Les Bons Villers, Manage, Montigny-le-Tilleul et Pont-à-Celles.

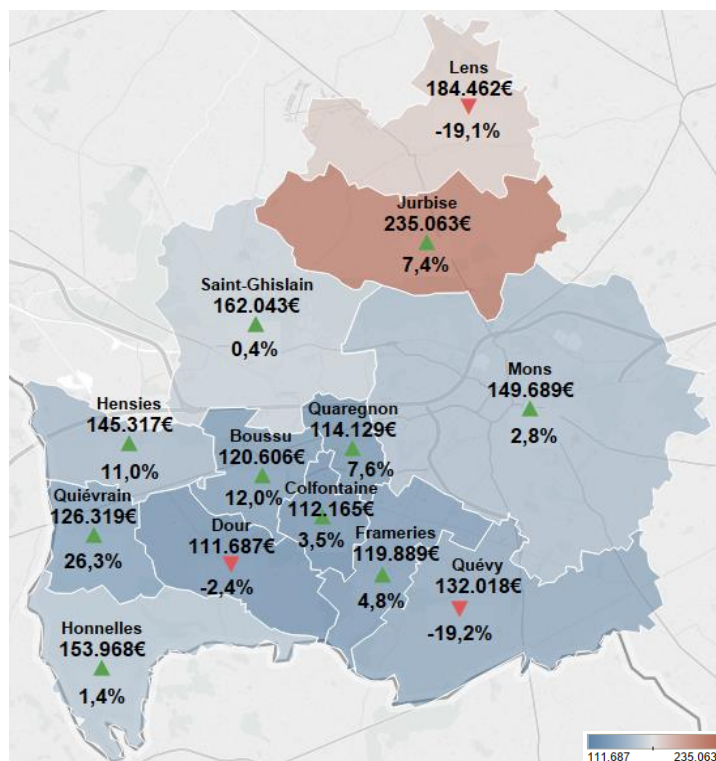
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE MONS

Nous pouvons le voir sur la carte 34, l'arrondissement de Mons présente le prix moyen le plus bas de la province (134.037 EUR). La carte ci-dessous zoome sur les communes de cet arrondissement et affiche les prix moyens pour des maisons en 2018, ainsi que leur évolution par rapport à 2017.

Dour, Colfontaine, Quaregnon, Frameries et Boussu sont les communes les moins chères de l'arrondissement de Mons. Les prix moyens y varient entre 111.000 EUR et 121.000 EUR et se situent ainsi de -21,2% à -27,4% en dessous de la moyenne de la province du Hainaut.

En revanche, Jurbise et Lens sont les communes les plus chères de l'arrondissement, avec des prix moyens de 235.063 EUR et 184.462 EUR. En moyenne, le prix des habitations dans la commune de Jurbise est +75,4% plus cher que dans le reste de leur arrondissement et +52,6% plus cher par rapport à la moyenne provinciale.

Par rapport à l'année précédente, nous observons la plus importante augmentation de prix à Quiévrain (+26,3%), soit une augmentation de +26.000 EUR. Nous verrons plus loin que cette augmentation est reflétée de la même manière lorsque l'on analyse l'évolution du prix médian.



La diminution du prix moyen sur la commune de Lens doit être nuancée suite au nombre restreint d'observations.

Le prix moyen à Quévy est passé pour la première fois depuis 5 ans en dessous du prix moyen de la province du Hainaut (-14,2%). Par ailleurs, Quévy est le seul arrondissement de Mons à afficher un niveau de prix moyens inférieur à son niveau de 2014.

La diminution du prix moyen à Quévy (-19,2%) est causée par un nombre plus important d'observations dans les catégories de prix les plus basses par rapport à 2017.

Carte 34 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017

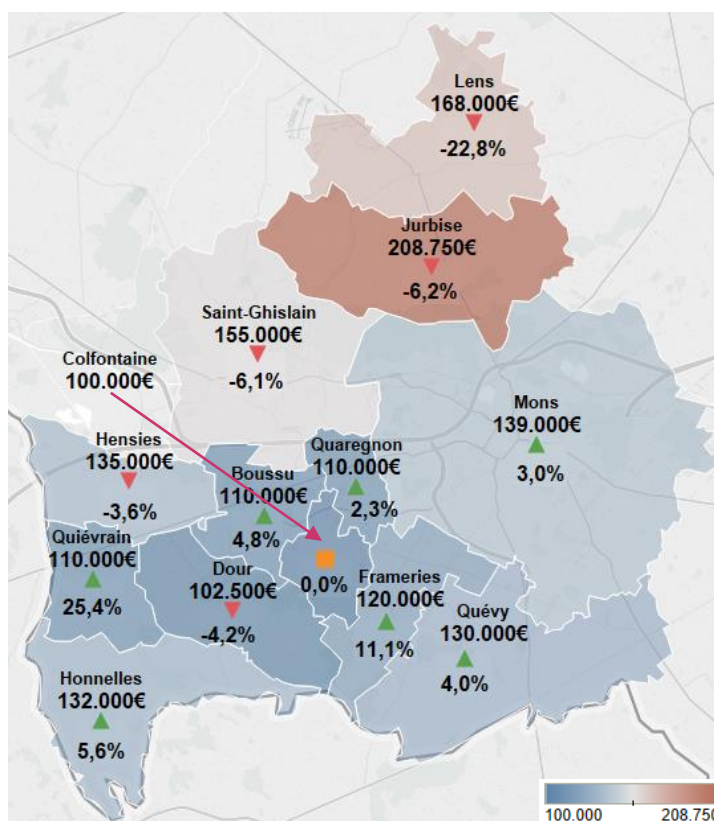
PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE MONS

Nous faisons à présent un zoom sur les communes de l'arrondissement de Mons en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

Nous constatons des différences importantes dans les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian. Les communes de Jurbise et Saint-Ghislain affichent, à présent, les diminutions les plus élevées (-6,2% et -6,1%).

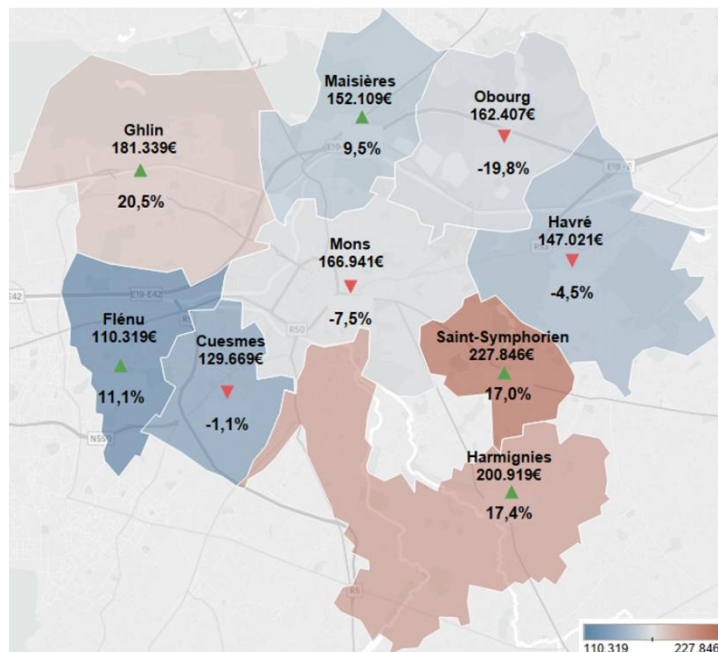
La commune de Quévy voit la variation entre 2017 et 2018 de -19,2% en prix moyen passer à +4,0% lorsque l'on prend les prix médians en compte, comme expliqué au-dessus.

Hensies voit l'effet inverse, sa variation passe de +11% à -36%, en passant au prix médian.

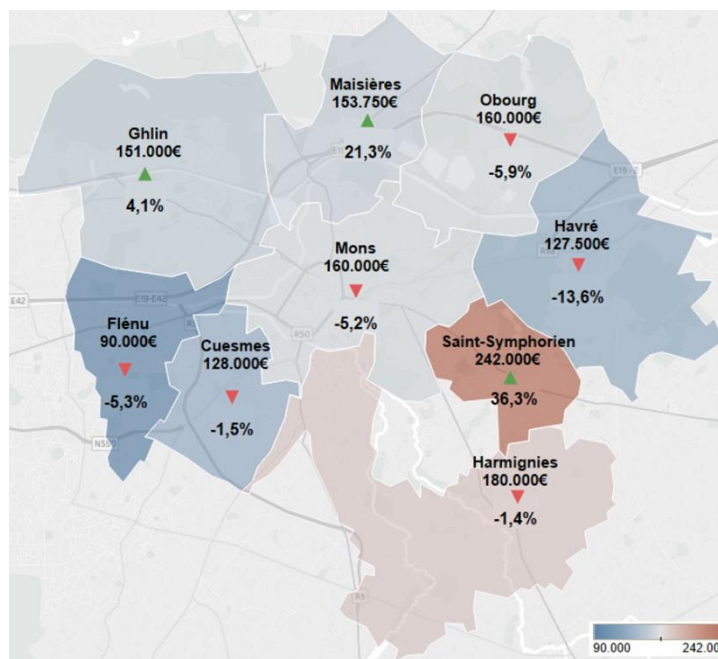


Carte 35: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – VILLE DE MONS



Carte 36: Carte des communes de la ville Mons présentant le prix moyen pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017



Carte 37: Carte des communes de la ville Mons présentant le prix médian pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017

La carte à gauche zoome sur les entités communales de la commune de Mons. Sur la commune de Mons, le prix moyen d'une maison s'élève à 180.495 EUR. Les entités communales Harmignies et Saint-Symphorien sont en moyenne les plus chères. L'entité de Mons connaît une diminution de -7,5% par rapport à 2017. Dans les entités de Ghlin et Flénu, le prix a augmenté, respectivement, au cours de l'année dernière de +20,5% et +11,1%. Les entités de Ghlin, Harmignies et Saint-Symphorien connaissent un prix moyen supérieur à la moyenne de la ville de Mons.

Les maisons à Maisières, Mons, Obourg et Villers-Saint-Ghislain ont été vendues en 2018 à un prix moyen inférieur à leur prix de 2014.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – VILLE DE MONS

Nous faisons à présent un zoom sur les quartiers de la ville de Mons en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

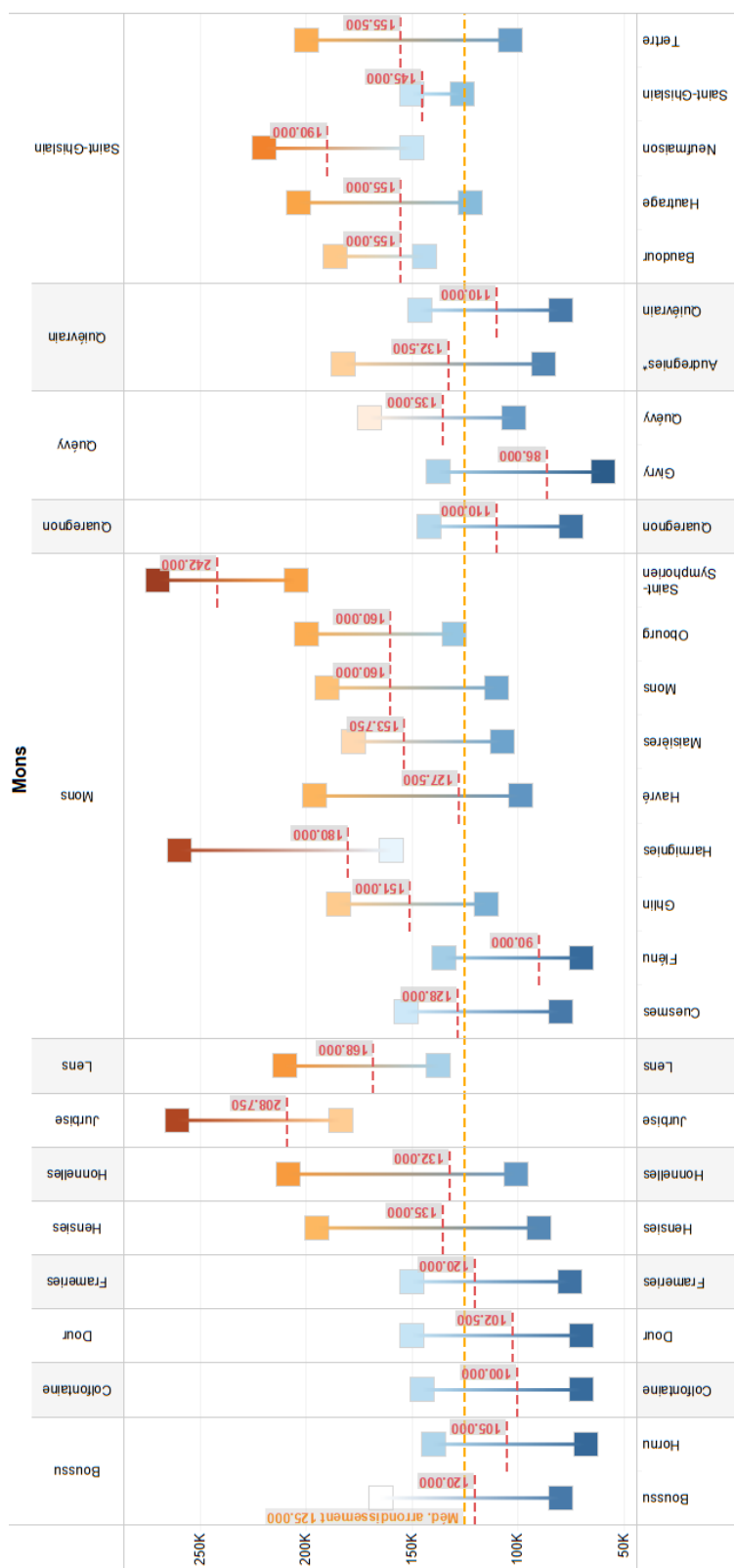
Nous constatons des différences importantes dans les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian. Les augmentations et les diminutions sont atténuées, à l'exception des entités communales de Havré, Saint-Symphorien et Maisières.

En passant au prix médian, le prix des maisons dans les entités communales de Havré et Saint-Symphorien affichent dorénavant un prix inférieur à leur prix de 2014, tandis que ce n'est plus le cas pour les entités communales de Maisières et Mons.

Remarquons que la forte augmentation sur Harmignies en prix moyen (+17,4%) est ramenée à une diminution de -1,4% en prix médian.

L'augmentation du prix médian sur Saint-Symphorien doit être relativisée due au faible nombre d'observations.

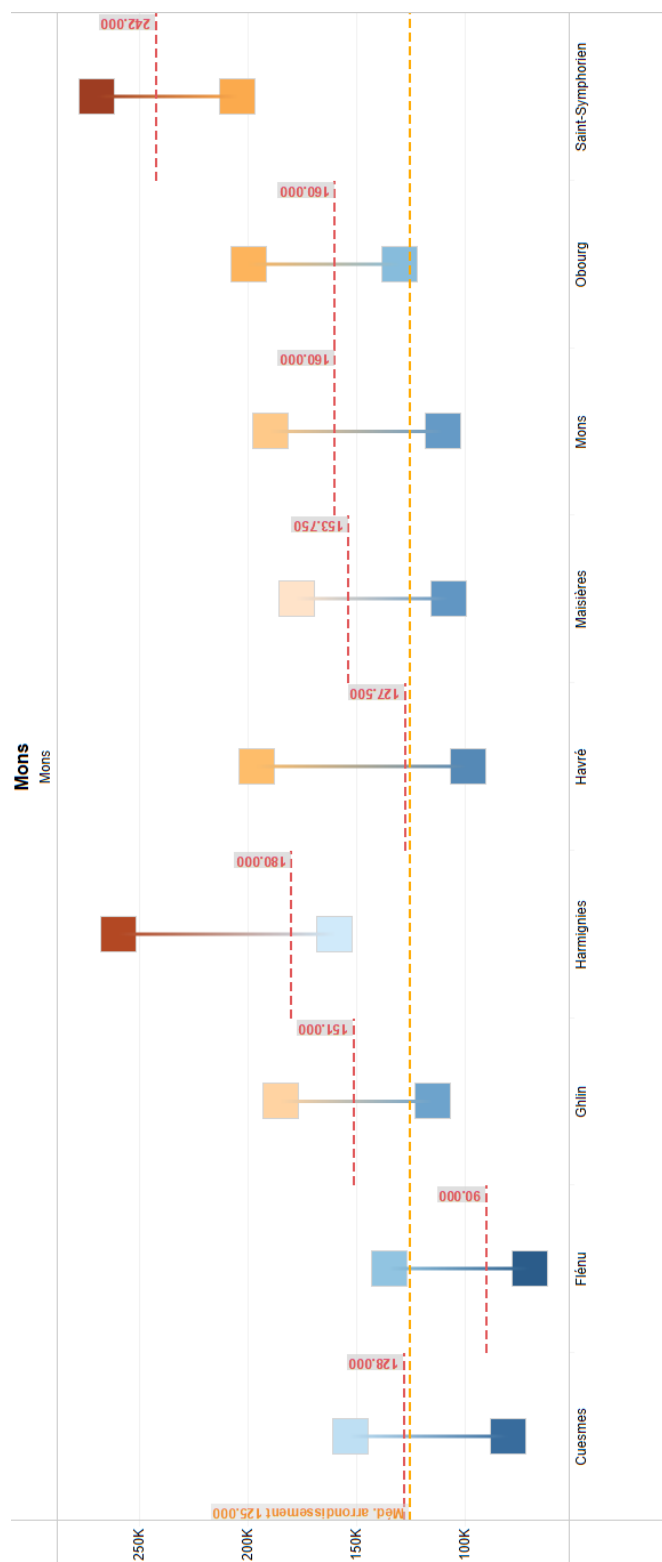
DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE MONS



* = nombre d'observations limité

Graphique 38: Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA VILLE DE MONS



Graphique 39 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Mons, le prix médian est de 125.000 EUR.

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

- ✓ Les communes les plus chères ont plus de 75% de leurs observations au-dessus de la médiane de l'arrondissement.
- ✓ 75% des maisons vendues sur l'entité communale de Saint Symphorien en 2018 ont été vendues à un prix plus élevé que 75% des maisons vendues dans l'arrondissement de Mons, et 25% des maisons vendues y avaient un prix au-dessus de 270.000 EUR.

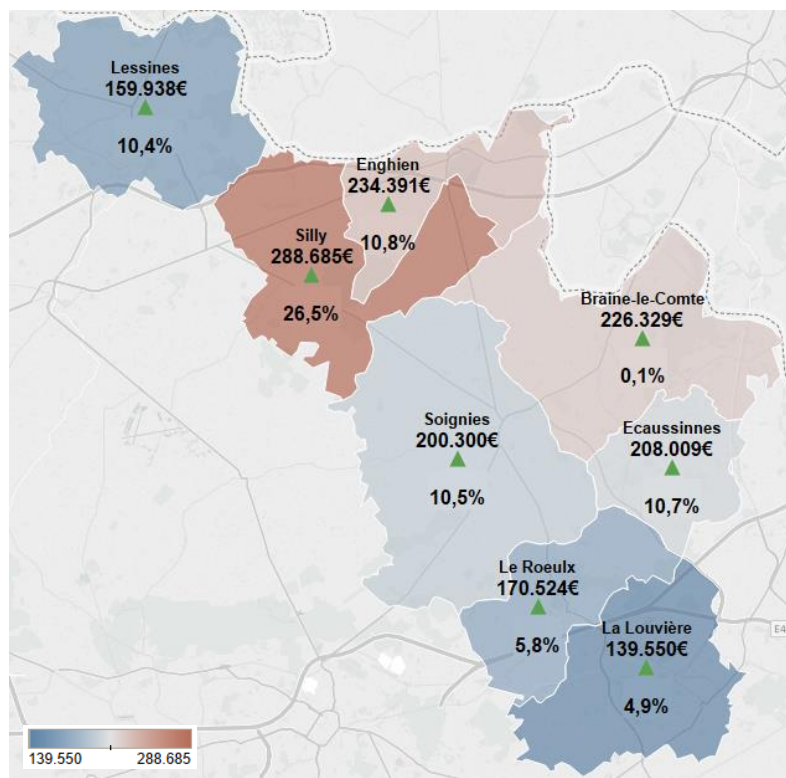
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE SOIGNIES

L'arrondissement de Soignies affiche en moyenne le prix moyen le plus élevé de la zone du Hainaut oriental (172.517 EUR). En moyenne, le prix d'une maison y a augmenté de +6,5% par rapport à 2017.

Silly, Enghien et Braine-le-Comte sont les communes les plus chères de leur arrondissement (226.000 EUR à 289.000 EUR). À Silly, on paie en moyenne 288.685 EUR pour une maison, soit le prix le plus élevé de la province du Hainaut. En moyenne, les prix y sont +87,6% plus chers que la moyenne provinciale et 52,5% plus chers que la moyenne wallonne.

Les extrémités de l'arrondissement, à savoir les communes de La Louvière, Lessines et Le Roeulx, affichent un prix moyen inférieur à la moyenne de l'arrondissement. La Louvière est la seule commune de l'arrondissement à afficher un prix moyen inférieur à celui de la province du Hainaut (-9,3%)

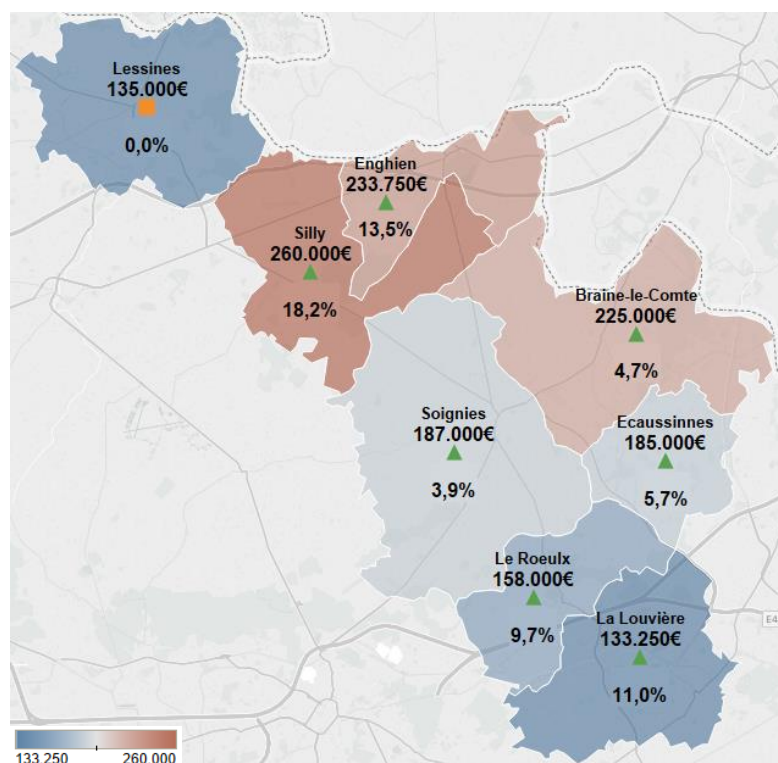




Carte 41: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017

Par rapport à 2017, Silly et Enghien ont connu les plus importantes augmentations de prix (respectivement +26,5% et +10,8%). Nous verrons ci-dessous que ces augmentations sont également confirmées par l'évolution des prix médians. En moyenne, les prix des maisons à Silly ont augmenté de plus +60.000 EUR. Suite à cette augmentation, une maison coûte environ +130.000 EUR de plus que sur l'entièreté du Hainaut.

Remarquons également les augmentations sur les communes de Lessines, Soignies et Ecaussinnes (+10%) suite à une augmentation du nombre de ventes dans les catégories de prix plus élevées.



Carte 41: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE SOIGNIES

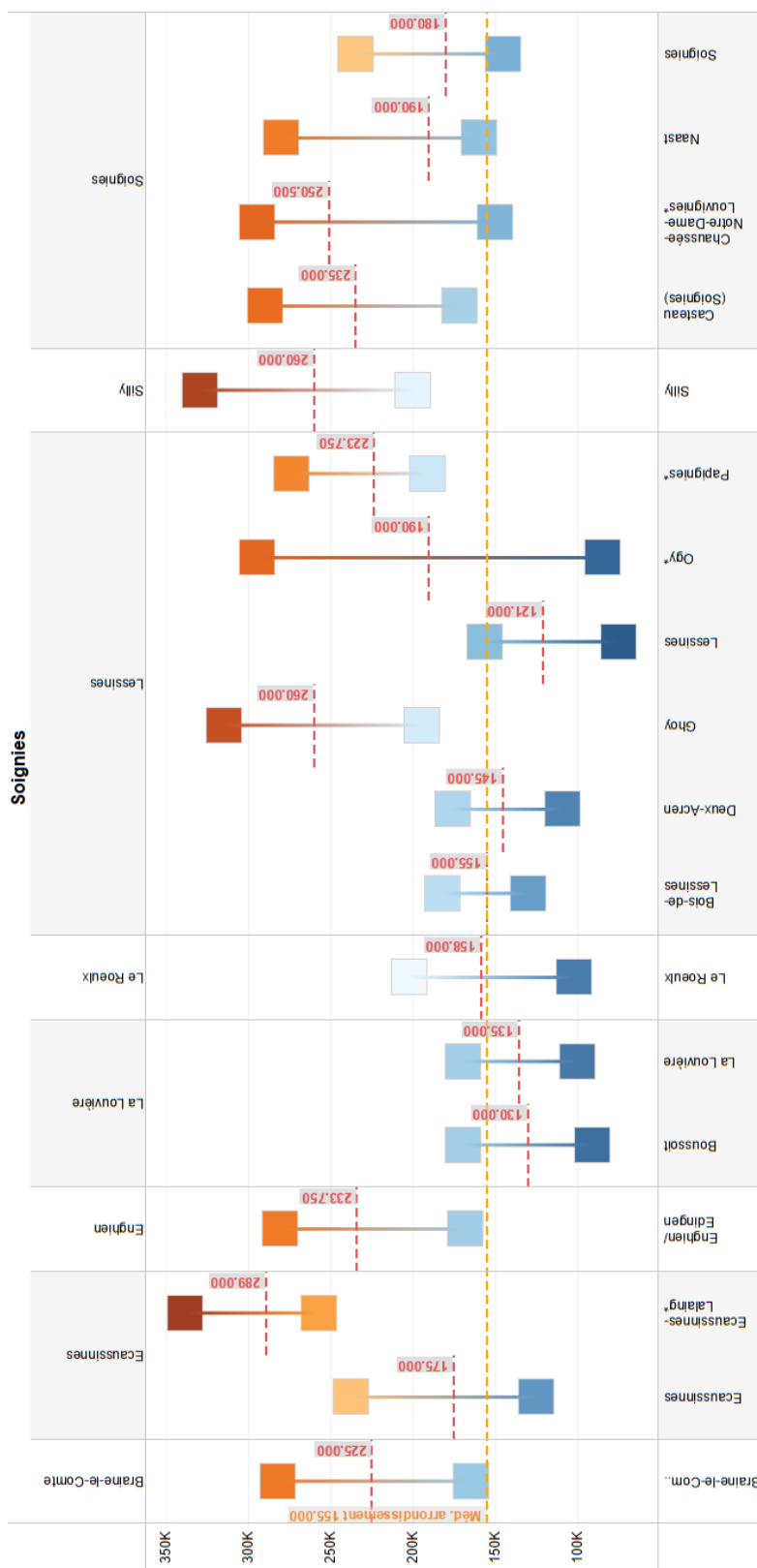
Nous faisons à présent un zoom sur les communes de l'arrondissement de Soignies en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

Nous constatons des différences importantes dans les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian.

Les augmentations les plus importantes sont constatées sur les deux communes les plus chères, Silly et Enghien, confirmant l'évolution des prix moyens.

Les augmentations des prix moyens du Roeulx et à La Louvière sont accentuées en prix médians et passent à, respectivement, +9,7% et 11,0%.

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



* = nombre d'observations limité

Graphique 42 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Soignies, le prix médian est de 155.000 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 Silly, Braine-le-Comte, Enghien, Soignies et l'entité communale de Ghoy au sein de la commune de Lessines.
- ✓ Braine-le-Comte, Enghien, Silly, et les entités de Ghoy et Casteau, les communes et les entités 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 l'arrondissement.
- ✓ 75% des maisons vendues à Silly en 2018 avaient un prix au-dessus de 200.000 EUR, et 25% des maisons vendues y avaient un prix au-dessus de 329.750 EUR.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE THUIN

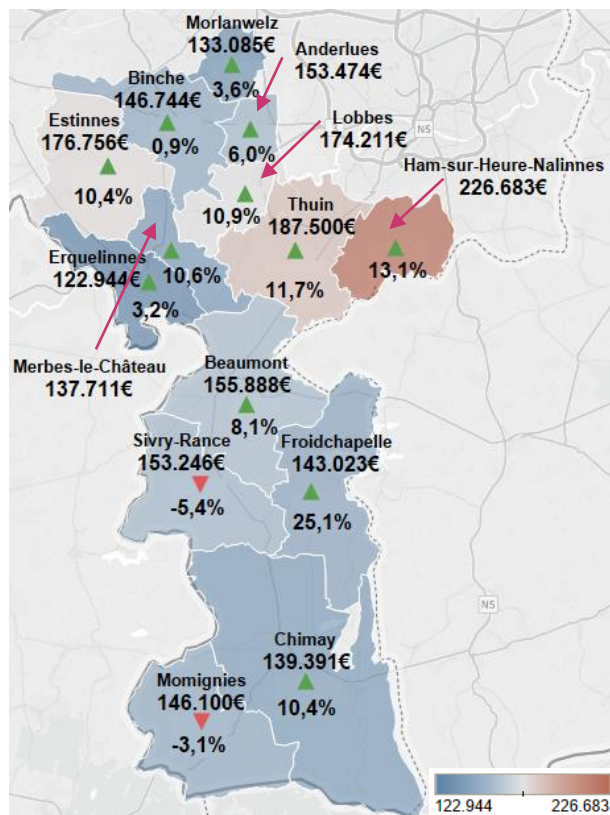
L'arrondissement de Thuin affiche en 2018 un prix moyen de 156.280 EUR pour une maison d'habitation.

Ham-sur-Heure-Nalinnes, Thuin, Estinnes et Lobbes sont, avec des moyennes supérieures à 174.000 EUR, les communes les plus chères de l'arrondissement. Elles ont toutes connu des augmentations de prix par rapport à 2017 de plus de +10%. Ces augmentations seront confirmées par la variation positive du prix médian.

En moyenne, une maison d'habitation coûte même 226.000 EUR à Ham-sur-Heure-Nalinnes, ce qui est +45,0% plus cher que la moyenne de l'arrondissement. C'est la seule commune de l'arrondissement qui connaît un prix moyen plus élevé que la moyenne wallonne (189.257 EUR).

Dans les communes les moins chères, Erquelinnes, Morlanwelz et Merbes-le-Château, on paie en revanche moins de 138.000 EUR. Avec une moyenne de 123.000 EUR pour une maison d'habitation, Erquelinnes est la commune la moins chère de l'arrondissement.





Par rapport à 2017, le prix moyen pour l'arrondissement de Thuin a augmenté de +6,7%. En zoomant sur le niveau des communes, on constate que les évolutions de prix ont connus des extrêmes importants. Ainsi, le prix a augmenté le plus à Froidchapelle par rapport à l'année précédente (+25,1%). En moyenne, les prix des habitations étaient près de 29.000 EUR plus chers qu'en 2017. Cette augmentation vient corriger la diminution constatée en 2017 par rapport à 2016 (-13,8%).

La plus forte diminution de prix a été enregistrée à Sivry-Rance, avec une baisse de -5,4%.

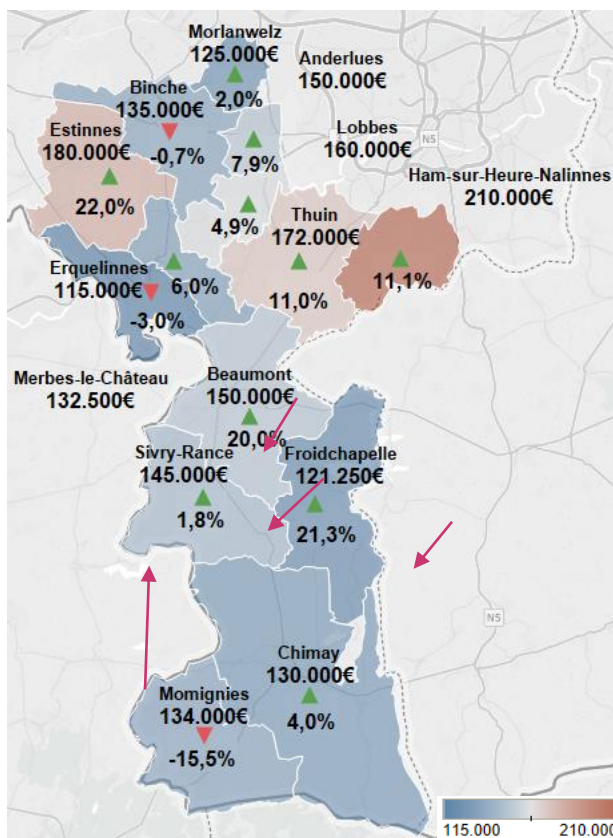
Carte 43: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE THUIN

Nous faisons à présent un zoom sur les communes de l'arrondissement de Thuin en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

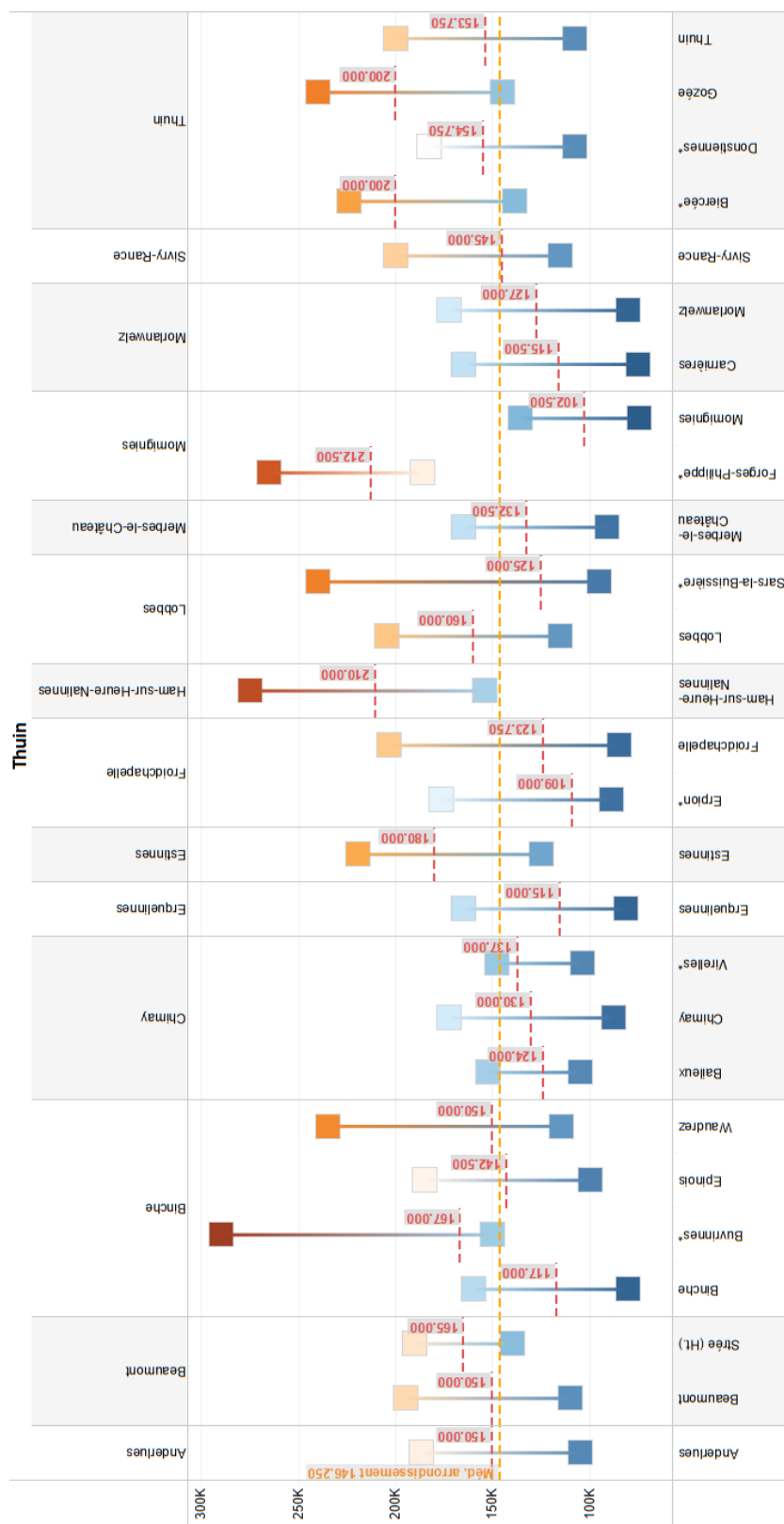
Nous constatons des différences importantes dans les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian. Les fortes augmentations sont atténuées à l'exception de la commune d'Estinnes qui affiche, à présent, le taux de croissance positif le plus élevé (+22,0%).

Citons également l'exemple de la commune de Momignies qui voit la variation entre 2017 et 2018 de -3,1% en prix moyen augmenter à -15,5% lorsque l'on prend les prix médians en compte. Le nombre d'observations étant limité, il convient de nuancer cette diminution.



Carte 44: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017

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



* = nombre d'observations limité

Graphique 45: Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Thuin, le prix médian est de 146.250 EUR.

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

- ✓ Ham-sur-Heure-Nalinnes, une des communes les plus chères a 75% de ses 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 l'arrondissement.
- ✓ 75% des maisons vendues à Ham-sur-Heure-Nalinnes en 2018 avaient un prix au-dessus de 154.000 EUR et même 25% au-dessus de 275.000 EUR.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend, pour les arrondissements de Charleroi, Mons, Soignies et Thuin, 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 46: Présentation des prix moyens pour une maison par province / arrondissement / municipalité / commune pour les années 2017 et 2018 (variation en % au niveau entité communale)

	2017					2018				
	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité
Charleroi	Aiseau-Présles	Aiseau-Présles	144.858	134.338	161.307	153.890	142.428	164.111	164.111	1.74%
	Chapelle-lez-Herlaimont	Chapelle-lez-Herlaimont	144.858	134.338	137.639	153.890	142.428	145.605	145.605	5.79%
	Charleroi	Charleroi	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	127.854	1.14%
		Couillet	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	118.761	-2.15%
		Dampremy	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	92.350	1.63%
		Gilly	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	127.773	18.62%
		Gosselies	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	124.108	-0.03%
		Goutroux	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	110.677	5.64%
		Jumet	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	122.117	7.90%
		Lodelinsart	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	107.258	-6.95%
		Marcinelle	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	139.482	5.58%
		Monceau-sur-Sambre	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	114.664	0.17%
		Mont-sur-Marchienne	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	157.508	6.17%
		Montignies-sur-Sambre	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	110.548	1.49%
		Ransart	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	129.990	-4.25%
		Roux	144.858	134.338	118.483	153.890	142.428	123.967	128.006	2.46%
	Châtelet	Châtelet	144.858	134.338	112.679	153.890	142.428	130.338	130.338	15.67%
	Courcelles	Courcelles	144.858	134.338	133.316	153.890	142.428	137.850	137.612	2.50%
		Gouy-lez-Piéton	144.858	134.338	133.316	153.890	142.428	137.650	138.844	-7.22%
		Souvret	144.858	134.338	133.316	153.890	142.428	137.850	147.750	13.37%
		Trazegnies	144.858	134.338	133.316	153.890	142.428	137.650	132.536	3.73%
	Farciennes	Farciennes	144.858	134.338	108.459	153.890	142.428	118.204	118.204	8.98%
	Fleurus	Fleurus	144.858	134.338	147.753	153.890	142.428	154.160	147.914	9.70%
		Saint-Amand	144.858	134.338	147.753	153.890	142.428	154.160	167.500	8.06%
		Wagnelée	144.858	134.338	147.753	153.890	142.428	154.160	140.938	-38.56%
		Wanfercée-Baulet	144.858	134.338	147.753	153.890	142.428	154.160	161.702	8.44%
	Fontaine-l'Évêque	Fontaine-l'Évêque	144.858	134.338	128.361	153.890	142.428	132.740	132.357	2.66%
		Forchies-la-Marche	144.858	134.338	128.361	153.890	142.428	132.740	122.116	-4.52%
		Leernes	144.858	134.338	128.361	153.890	142.428	132.740	152.750	19.19%
	Gerpinnes	Gerpinnes	144.858	134.338	214.029	153.890	142.428	214.371	214.371	0.16%
	Les Bons Villers	Les Bons Villers	144.858	134.338	217.221	153.890	142.428	209.693	214.392	-9.80%
		Mellet	144.858	134.338	217.221	153.890	142.428	209.693	184.857	32.15%
	Manage	Manage	144.858	134.338	143.750	153.890	142.428	163.309	163.309	13.61%
	Montigny-le-Tilleul	Landelies	144.858	134.338	181.500	153.890	142.428	178.977	135.031	
		Montigny-le-Tilleul	144.858	134.338	172.425	153.890	142.428	178.977	193.625	6.15%
	Pont-à-Celles	Liborchies	144.858	134.338	172.425	153.890	142.428	198.035	185.111	1.72%
		Pont-à-Celles	144.858	134.338	172.425	153.890	142.428	198.035	200.838	18.16%
	Senefte	Arquennes	144.858	134.338	243.765	153.890	142.428	245.508	266.500	22.15%
		Senefte	144.858	134.338	243.765	153.890	142.428	245.508	219.852	-24.69%

Tableau 47 : Présentation des prix moyens pour une maison par province / arrondissement / municipalité / commune pour les années 2017 et 2018 (variation en % au niveau entité communale)

	2017					2018				
	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité
Mons	Boussu	144.858	129.111	107.652	112.683	153.890	134.037	120.606	129.915	15.29%
	Hornu	144.858	129.111	107.652	103.535	153.890	134.037	120.606	110.897	7.11%
Cofontaine	Cofontaine	144.858	129.111	108.343	108.343	153.890	134.037	112.165	112.165	3.53%
	Dour	144.858	129.111	114.447	114.447	153.890	134.037	111.687	111.687	-2.41%
Frameries	Frameries	144.858	129.111	114.418	114.418	153.890	134.037	119.889	119.889	4.78%
	Hensies	144.858	129.111	130.906	130.906	153.890	134.037	145.317	145.317	11.01%
Honnelles	Honnelles	144.858	129.111	151.896	151.896	153.890	134.037	153.968	153.968	1.36%
	Jurbise	144.858	129.111	218.857	218.857	153.890	134.037	235.063	235.063	7.40%
Lens	Lens	144.858	129.111	228.000	228.000	153.890	134.037	184.462	184.462	-19.10%
	Cuesmes	144.858	129.111	145.613	131.100	153.890	134.037	149.689	129.669	-1.09%
Fleüu	Fleüu	144.858	129.111	145.613	99.262	153.890	134.037	149.689	110.319	11.14%
	Ghlin	144.858	129.111	145.613	150.513	153.890	134.037	149.689	181.339	20.48%
Harmignies	Harmignies	144.858	129.111	145.613	171.167	153.890	134.037	149.689	200.919	17.38%
	Havrè	144.858	129.111	145.613	153.925	153.890	134.037	149.689	147.021	-4.49%
Maisières	Maisières	144.858	129.111	145.613	138.891	153.890	134.037	149.689	152.109	9.52%
	Mons	144.858	129.111	145.613	180.495	153.890	134.037	149.689	186.941	-7.51%
Obourg	Obourg	144.858	129.111	145.613	202.533	153.890	134.037	149.689	162.407	-19.81%
	Saint-Symphorien	144.858	129.111	145.613	194.708	153.890	134.037	149.689	227.846	17.02%
Quaregnon	Quaregnon	144.858	129.111	106.074	106.074	153.890	134.037	114.129	114.129	7.59%
	Quévy	144.858	129.111	163.435	134.571	153.890	134.037	132.018	104.636	-22.25%
Quévy	Quévy	144.858	129.111	163.435	173.538	153.890	134.037	132.018	142.667	-17.79%
Quévrain	Quévrain	144.858	129.111	100.002	99.320	153.890	134.037	126.319	159.375	19.79%
	Saint-Ghislain	144.858	129.111	161.396	169.916	153.890	134.037	162.043	158.333	-6.82%
Hautrage	Hautrage	144.858	129.111	161.396	150.302	153.890	134.037	162.043	181.500	20.76%
	Neufmaison	144.858	129.111	161.396	191.975	153.890	134.037	162.043	180.610	-5.92%
Saint-Ghislain	Saint-Ghislain	144.858	129.111	161.396	153.464	153.890	134.037	162.043	146.956	-4.24%
	Tertre	144.858	129.111	161.396	145.316	153.890	134.037	162.043	151.500	4.26%
Soignies	Braine-le-Comte	144.858	161.950	226.094	226.094	153.890	172.517	226.329	226.329	0.10%
	Ecaussinnes	144.858	161.950	187.855	185.321	153.890	172.517	208.009	196.117	5.83%
Ecaussinnes-Lalaing	Ecaussinnes-Lalaing	144.858	161.950	211.485	211.485	153.890	172.517	208.009	277.875	10.83%
	Enghien/Edingen	144.858	161.950	133.082	143.227	153.890	172.517	139.550	137.314	-4.13%
La Louvière	Boussoit	144.858	161.950	133.082	127.878	153.890	172.517	139.550	140.882	10.17%
	La Louvière	144.858	161.950	161.201	161.201	153.890	172.517	170.524	170.524	5.78%
Le Roeulx	Le Roeulx	144.858	161.950	144.885	167.250	153.890	172.517	159.938	169.239	1.19%
	Lessines	144.858	161.950	144.885	179.550	153.890	172.517	159.938	151.484	-15.63%
Deux-Acres	Deux-Acres	144.858	161.950	144.885	181.400	153.890	172.517	159.938	288.615	48.08%
	Ghoy	144.858	161.950	144.885	123.906	153.890	172.517	159.938	128.196	3.46%
Lessines	Lessines	144.858	161.950	144.885	123.906	153.890	172.517	159.938	201.833	27.26%
	Ogy	144.858	161.950	144.885	198.333	153.890	172.517	159.938	252.400	26.53%
Papignies	Papignies	144.858	161.950	228.156	228.156	153.890	172.517	200.300	229.649	16.99%
	Silly	144.858	161.950	181.297	196.292	153.890	172.517	200.300	231.131	25.82%
Soignies	Casteau (Soignies)	144.858	161.950	181.297	183.706	153.890	172.517	200.300	215.538	9.64%
	Chaussée-Notre-Dame-Lou...	144.858	161.950	181.297	196.583	153.890	172.517	200.300	191.091	8.35%
Naast	Naast	144.858	161.950	181.297	176.366	153.890	172.517	200.300	191.091	8.35%
	Soignies	144.858	161.950	181.297	176.366	153.890	172.517	200.300	191.091	8.35%

Tableau 48 : Présentation des prix moyens pour une maison par province / arrondissement / municipalité / commune pour les années 2017 et 2018 (variation en % au niveau entité communale)

	2017					2018				
	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité.	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité.
Thuin										
Anderlues	144.858	146.489	144.745	144.745		153.890	156.280	153.474	153.474	6,03%
Beaumont	144.858	146.489	144.224	142.586		153.890	156.280	155.888	151.477	6,24%
Strée (Ht.)	144.858	146.489	144.224	149.500		153.890	156.280	155.888	170.815	14,26%
Binche	144.858	146.489	145.435	138.492		153.890	156.280	146.744	124.882	-9,83%
Buvrinnes	144.858	146.489	145.435	205.000		153.890	156.280	146.744	223.000	8,78%
Epinois	144.858	146.489	145.435	146.228		153.890	156.280	146.744	146.881	0,45%
Waudrez	144.858	146.489	145.435	136.923		153.890	156.280	146.744	201.516	47,17%
Chimay	144.858	146.489	126.241	128.367		153.890	156.280	139.391	143.600	11,87%
Chimay	144.858	146.489	126.241	126.032		153.890	156.280	139.391	139.954	11,05%
Virelles						153.890	156.280	139.391	126.333	
Erquelinnes	144.858	146.489	119.107	119.107		153.890	156.280	122.944	122.944	3,22%
Estinnes	144.858	146.489	160.051	160.051		153.890	156.280	176.756	176.756	10,44%
Froidchapelle						153.890	156.280	143.023	128.500	
Erpion						153.890	156.280	143.023	147.865	32,52%
Froidchapelle	144.858	146.489	114.350	111.577		153.890	156.280	143.023	226.683	13,08%
Ham-sur-Heure-Nalinnes	144.858	146.489	200.465	200.465		153.890	156.280	174.211	170.347	14,92%
Lobbes	144.858	146.489	157.145	148.227		153.890	156.280	174.211	154.000	-10,02%
Sars-la-Buissière	144.858	146.489	157.145	171.158		153.890	156.280	174.211	137.711	10,56%
Merbes-le-Château	144.858	146.489	124.560	124.560		153.890	156.280	146.100	234.167	25,94%
Momignies	144.858	146.489	150.733	185.929		153.890	156.280	146.100	112.208	-11,68%
Momignies	144.858	146.489	150.733	127.042		153.890	156.280	146.100	112.208	-11,68%
Carrières	144.858	146.489	128.446	124.841		153.890	156.280	133.085	123.041	-1,44%
Morianwelz	144.858	146.489	128.446	132.051		153.890	156.280	133.085	142.946	8,25%
Sivry-Rance	144.858	146.489	161.919	161.919		153.890	156.280	153.246	153.246	-5,36%
Thuin						153.890	156.280	187.500	190.167	
Biesme-sous-Thuin	144.858	146.489	167.890	170.500		153.890	156.280	187.500	151.813	-20,38%
Donstennes	144.858	146.489	167.890	190.667		153.890	156.280	187.500	198.440	-2,36%
Gozée	144.858	146.489	167.890	203.231		153.890	156.280	187.500	170.500	23,68%
Thuin	144.858	146.489	167.890	137.857		153.890	156.280	187.500	170.500	23,68%

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Tableau 49 : Présentation des prix médians pour une maison par province / arrondissement / 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.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Sup.)
Charleroi												
Aiseau-Prestel	131.000	125.000	125.000	162.000		130.000	140.000	130.000	130.000	162.500	0,31%	120.500
Arquennes	131.000	125.000	125.000	189.750		140.000	140.000	130.000	130.000	230.000	21,21%	160.000
Chapelle-lez...	131.000	125.000	125.000	130.000		91.250	140.000	130.000	130.000	135.000	3,85%	100.000
Charleroi	131.000	125.000	125.000	105.000		81.500	140.000	130.000	130.000	113.750	8,33%	74.375
Châtelaet	131.000	125.000	125.000	105.000		75.000	140.000	130.000	130.000	120.000	14,29%	85.000
Couillet	131.000	125.000	125.000	127.500		83.625	140.000	130.000	130.000	110.000	-13,73%	85.000
Courcelles	131.000	125.000	125.000	125.000		95.000	140.000	130.000	130.000	127.750	2,20%	84.250
Dampremy	131.000	125.000	125.000	80.000		55.000	140.000	130.000	130.000	84.000	5,00%	55.000
Farciennes	131.000	125.000	125.000	100.000		75.000	140.000	130.000	130.000	115.000	15,00%	81.500
Fleurus	131.000	125.000	125.000	133.750		85.250	140.000	130.000	130.000	140.000	4,67%	108.750
Fontaine-l'E...	131.000	125.000	125.000	115.000		94.500	140.000	130.000	130.000	125.000	8,70%	75.000
Forchies-la...	131.000	125.000	125.000	133.000		75.000	140.000	130.000	130.000	108.750	-18,23%	88.500
Gerpinnes	131.000	125.000	125.000	190.000		147.500	140.000	130.000	130.000	190.000	0,00%	150.000
Gilly	131.000	125.000	125.000	100.000		72.000	140.000	130.000	130.000	120.000	20,00%	80.625
Gosselies	131.000	125.000	125.000	122.500		74.000	140.000	130.000	130.000	120.000	-2,04%	96.000
Goutroux	131.000	125.000	125.000	92.500		65.000	140.000	130.000	130.000	102.000	10,27%	70.000
Gouy-lez-Pl...	131.000	125.000	125.000	142.500		96.250	140.000	130.000	130.000	122.500	-14,04%	92.875
Jumet	131.000	125.000	125.000	115.000		75.000	140.000	130.000	130.000	119.000	3,48%	75.000
Landelles							140.000	130.000	130.000	115.000		90.000
Leernes	131.000	125.000	125.000	115.000		90.000	140.000	130.000	130.000	142.000	23,48%	125.000
Les Bons Vil...	131.000	125.000	125.000	215.000		171.250	140.000	130.000	130.000	202.000	-6,05%	170.000
Liberchies	131.000	125.000	125.000	150.000		140.000	140.000	130.000	130.000	168.000	12,00%	122.250
Lodelinsart	131.000	125.000	125.000	112.000		85.500	140.000	130.000	130.000	100.000	-10,71%	65.000
Manage	131.000	125.000	125.000	135.000		90.000	140.000	130.000	130.000	160.000	18,52%	103.750
Marcelline	131.000	125.000	125.000	125.000		95.000	140.000	130.000	130.000	135.000	8,00%	100.000
Mellet	131.000	125.000	125.000	125.000		109.000	140.000	130.000	130.000	177.500	42,00%	132.750
Monceau-su...	131.000	125.000	125.000	109.000		79.625	140.000	130.000	130.000	112.500	3,21%	80.000
Mont-sur-Ma...	131.000	125.000	125.000	147.500		109.750	140.000	130.000	130.000	139.000	-5,76%	99.750
Montignies-s...	131.000	125.000	125.000	108.500		70.625	140.000	130.000	130.000	105.750	-2,53%	77.750
Montigny-le...	131.000	125.000	125.000	175.000		140.000	140.000	130.000	130.000	178.000	1,71%	146.750
Pont-à-Celles	131.000	125.000	125.000	156.500		120.000	140.000	130.000	130.000	190.000	21,41%	150.000
Ransart	131.000	125.000	125.000	130.000		87.500	140.000	130.000	130.000	125.000	-3,85%	90.750
Roux	131.000	125.000	125.000	120.000		85.000	140.000	130.000	130.000	124.500	3,75%	84.375
Saint-Amand	131.000	125.000	125.000	152.500		142.500	140.000	130.000	130.000	175.000	14,75%	138.000
Senefte	131.000	125.000	125.000	280.000		208.000	140.000	130.000	130.000	215.000	-23,21%	148.500
Souret	131.000	125.000	125.000	115.000		67.500	140.000	130.000	130.000	140.000	21,74%	80.000
Trazegnies	131.000	125.000	125.000	115.000		84.125	140.000	130.000	130.000	126.000	9,57%	80.000
Wagnellee	131.000	125.000	125.000	222.500		187.500	140.000	130.000	130.000	82.500	-62,92%	70.000
Wanfercée...	131.000	125.000	125.000	140.500		113.125	140.000	130.000	130.000	160.000	13,88%	127.500

Tableau 50 : Présentation des prix médians pour une maison par province / arrondissement / 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.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Sup.)
Mons												
Audregnies	131 000	120 000	120 000	180 000		140 000	140 000	125 000	125 000	132 500		182 500
Baudour	131 000	120 000	120 000	180 000		140 000	140 000	125 000	125 000	155 000	-13,89%	186 250
Boussu	131 000	120 000	120 000	111 000		73 250	140 000	125 000	125 000	120 000	8,11%	165 000
Coffontaine	131 000	120 000	120 000	100 000		75 000	140 000	125 000	125 000	100 000	0,00%	145 000
Cuesmes	131 000	120 000	120 000	130 000		105 000	140 000	125 000	125 000	128 000	-1,54%	153 000
Dour	131 000	120 000	120 000	107 000		72 000	140 000	125 000	125 000	102 500	-4,21%	150 000
Flénu	131 000	120 000	120 000	95 000		65 000	140 000	125 000	125 000	90 000	-5,26%	135 000
Frameries	131 000	120 000	120 000	108 000		68 125	140 000	125 000	125 000	120 000	11,11%	150 000
Ghlin	131 000	120 000	120 000	145 000		107 500	140 000	125 000	125 000	151 000	4,14%	185 000
Givry	131 000	120 000	120 000	100 000		85 000	140 000	125 000	125 000	86 000	-14,00%	137 500
Harmignies	131 000	120 000	120 000	182 500		123 500	140 000	125 000	125 000	180 000	-1,37%	260 000
Hautrage	131 000	120 000	120 000	140 000		103 000	140 000	125 000	125 000	155 000	10,71%	203 750
Havrè	131 000	120 000	120 000	147 500		123 750	140 000	125 000	125 000	127 500	-13,56%	196 250
Hensies	131 000	120 000	120 000	140 000		80 000	140 000	125 000	125 000	135 000	-3,57%	195 000
Honnelles	131 000	120 000	120 000	125 000		100 000	140 000	125 000	125 000	132 000	5,60%	208 500
Hornu	131 000	120 000	120 000	96 139		70 000	140 000	125 000	125 000	105 000	9,22%	140 000
Jurbise	131 000	120 000	120 000	222 500		161 250	140 000	125 000	125 000	208 750	-6,18%	261 250
Lens	131 000	120 000	120 000	217 500		157 500	140 000	125 000	125 000	168 000	-22,76%	210 000
Maisières	131 000	120 000	120 000	126 750		87 250	140 000	125 000	125 000	153 750	21,30%	177 750
Mons	131 000	120 000	120 000	168 750		130 000	140 000	125 000	125 000	160 000	-5,19%	190 000
Neufmaison	131 000	120 000	120 000	210 000		127 500	140 000	125 000	125 000	190 000	-9,52%	220 000
Obourg	131 000	120 000	120 000	170 000		146 000	140 000	125 000	125 000	160 000	-5,88%	200 000
Quaregnon	131 000	120 000	120 000	107 500		70 000	140 000	125 000	125 000	110 000	2,33%	142 063
Quévy	131 000	120 000	120 000	140 000		114 688	140 000	125 000	125 000	135 000	-3,57%	170 125
Quiévrain	131 000	120 000	120 000	87 750		68 000	140 000	125 000	125 000	110 000	25,36%	146 250
Saint-Ghislain	131 000	120 000	120 000	140 000		115 000	140 000	125 000	125 000	145 000	3,57%	150 000
Saint-Symp.	131 000	120 000	120 000	177 500		167 875	140 000	125 000	125 000	242 000	36,34%	270 000
Tertre	131 000	120 000	120 000	150 000		132 000	140 000	125 000	125 000	155 500	3,67%	200 000
Soignies												
Bois-de-Les..	131 000	146 000	146 000	185 000		151 250	140 000	155 000	155 000	155 000	-16,22%	182 250
Boussoit	131 000	146 000	146 000	131 250		85 500	140 000	155 000	155 000	130 000	-0,95%	170 000
Braine-le-Co..	131 000	146 000	146 000	215 000		160 000	140 000	155 000	155 000	225 000	4,65%	282 500
Casteau (So..)	131 000	146 000	146 000	192 500		160 625	140 000	155 000	155 000	235 000	22,08%	289 796
Chaussée-N..	131 000	146 000	146 000	200 000		125 000	140 000	155 000	155 000	250 500	25,25%	294 680
Deux-Acres	131 000	146 000	146 000	152 500		118 750	140 000	155 000	155 000	145 000	-4,92%	176 250
Ecaussinnes	131 000	146 000	146 000	172 500		115 000	140 000	155 000	155 000	175 000	1,45%	237 500
Ecaussinnes..							140 000	155 000	155 000	289 000		338 750
Enghien/Edi..	131 000	146 000	146 000	206 000		145 000	140 000	155 000	155 000	233 750	13,47%	281 250
Ghoy	131 000	146 000	146 000	153 000		130 000	140 000	155 000	155 000	260 000	69,93%	315 000
La Louvière	131 000	146 000	146 000	120 000		86 000	140 000	155 000	155 000	135 000	12,50%	170 000
Le Roeulx	131 000	146 000	146 000	144 000		113 750	140 000	155 000	155 000	158 000	9,72%	202 500
Lessines	131 000	146 000	146 000	115 000		84 000	140 000	155 000	155 000	121 000	5,22%	156 250
Naast	131 000	146 000	146 000	190 000		156 000	140 000	155 000	155 000	190 000	0,00%	280 000
Ogy							140 000	155 000	155 000	190 000		295 000
Papignies	131 000	146 000	146 000	215 000		171 250	140 000	155 000	155 000	223 750	4,07%	273 750
Silly	131 000	146 000	146 000	220 000		177 500	140 000	155 000	155 000	260 000	18,18%	329 750
Soignies	131 000	146 000	146 000	167 500		126 250	140 000	155 000	155 000	180 000	7,46%	235 000

Tableau 51 : Présentation des prix médians pour une maison par province / arrondissement / 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.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)
Thuin												
Anderlues	131.000	140.000	140.000	139.000	101.250	190.000	140.000	146.250	146.250	150.000	7.91%	105.000
Baileux	131.000	140.000	140.000	140.000	97.500	150.000	140.000	146.250	146.250	124.000	-11.43%	105.000
Beaumont	131.000	140.000	140.000	125.000	120.000	172.500	140.000	146.250	146.250	150.000	20.00%	110.000
Blercée							140.000	146.250	146.250	200.000		138.750
Biesme-sous-Blanche	131.000	140.000	140.000	145.000	135.000	147.500	140.000	146.250	146.250	117.000	-6.40%	80.000
Buvrinnes	131.000	140.000	140.000	207.500	182.000	226.000	140.000	146.250	146.250	167.000	-19.52%	150.000
Carnières	131.000	140.000	140.000	115.000	75.000	162.500	140.000	146.250	146.250	115.500	0.43%	75.000
Chimay	131.000	140.000	140.000	115.000	92.500	156.250	140.000	146.250	146.250	130.000	13.04%	87.500
Dontzenne	131.000	140.000	140.000	155.000	140.000	235.000	140.000	146.250	146.250	154.750	-0.16%	107.500
Epinois	131.000	140.000	140.000	140.000	105.250	181.000	140.000	146.250	146.250	142.500	1.79%	100.000
Erpion							140.000	146.250	146.250	109.000		88.750
Erquennes	131.000	140.000	140.000	118.500	94.250	143.228	140.000	146.250	146.250	115.000	-2.95%	81.250
Estinnes	131.000	140.000	140.000	147.500	120.000	170.000	140.000	146.250	146.250	180.000	22.03%	125.000
Forges-Phili.	131.000	140.000	140.000	176.500	167.500	222.500	140.000	146.250	146.250	212.500	20.40%	186.250
Froidchapelle	131.000	140.000	140.000	85.000	60.000	153.750	140.000	146.250	146.250	123.750	45.59%	85.000
Gozée	131.000	140.000	140.000	210.000	175.000	230.000	140.000	146.250	146.250	200.000	-4.76%	145.000
Ham-sur-He.	131.000	140.000	140.000	189.000	158.750	240.000	140.000	146.250	146.250	210.000	11.11%	154.000
Lobbes	131.000	140.000	140.000	125.000	107.500	195.000	140.000	146.250	146.250	160.000	28.00%	115.000
Merbes-le-C.	131.000	140.000	140.000	125.000	91.000	162.500	140.000	146.250	146.250	132.500	6.00%	91.250
Mornignies	131.000	140.000	140.000	103.750	90.000	153.125	140.000	146.250	146.250	102.500	-1.20%	74.375
Mortanwelz	131.000	140.000	140.000	125.000	90.000	150.000	140.000	146.250	146.250	127.000	1.60%	80.000
Sars-la-Buis.	131.000	140.000	140.000	163.207	145.000	194.198	140.000	146.250	146.250	125.000	-23.41%	95.000
Sivry-Rance	131.000	140.000	140.000	142.500	100.000	191.750	140.000	146.250	146.250	145.000	1.75%	115.000
Strée (Ht.)	131.000	140.000	140.000	175.000	85.000	187.500	140.000	146.250	146.250	165.000	-5.71%	140.000
Thuin	131.000	140.000	140.000	133.000	87.000	180.500	140.000	146.250	146.250	153.750	15.60%	107.500
Virelles							140.000	146.250	146.250	137.000		103.750
Waudrez	131.000	140.000	140.000	115.000	90.000	160.000	140.000	146.250	146.250	150.000	30.43%	114.688
												235.000

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

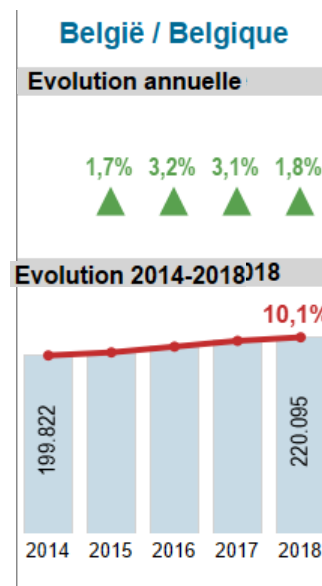
Le graphique de droite illustre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à 2018. C'est la première fois que le prix moyen annuel est supérieur à 220.000 EUR.

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.

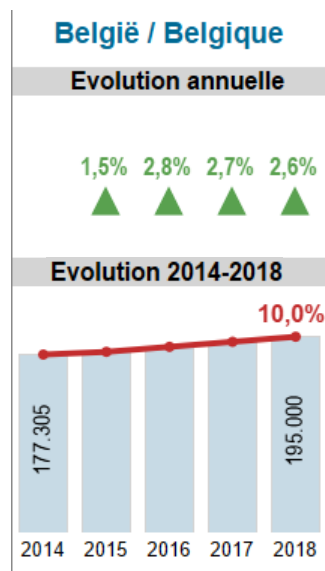
Le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2018 est de +1,8% supérieur par rapport à 2017, soit près de +4.000 EUR.

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

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Graphique 53: 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%).

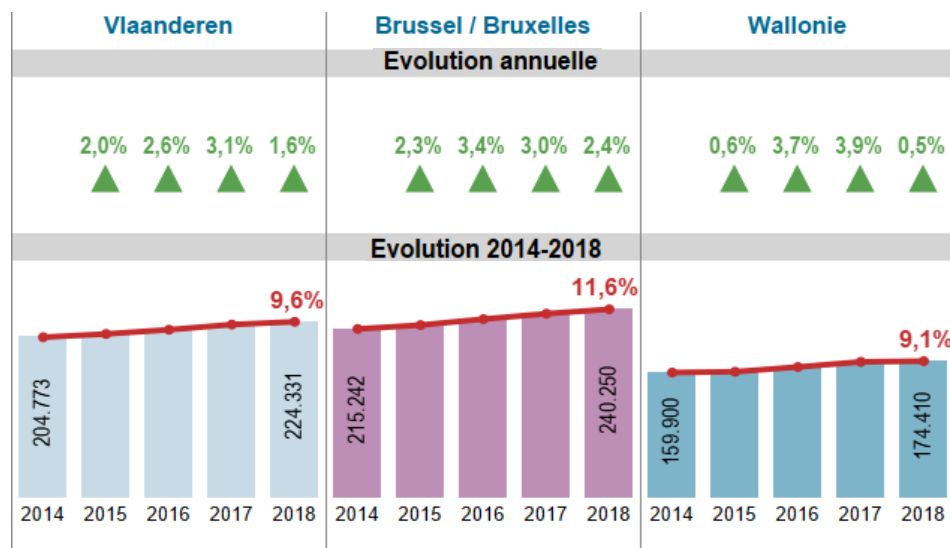
Le prix médian d'un appartement augmente également de manière consécutive au cours de ces 5 dernières années.

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

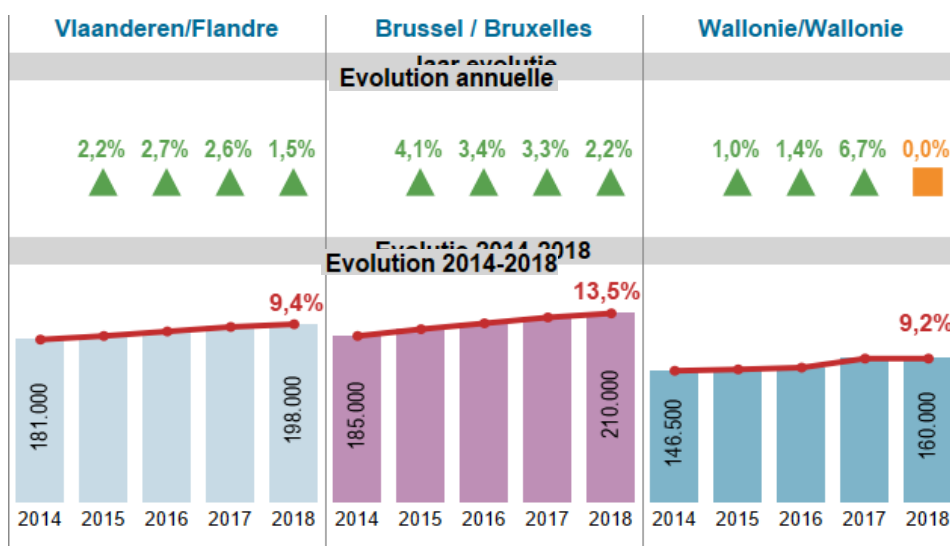
L'augmentation constante du prix moyen d'un appartement se vérifie dans les 3 régions depuis 2014. Au niveau national, l'augmentation des prix moyens sur 5 ans (+10,1%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,6% pour la Flandre, +11,6% pour Bruxelles et +9,1% pour la Wallonie. 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 prix médians sur 5 ans (+10,0%) est



Graphique 55: Évolution annuelle du prix médian d'un appartement en Belgique par région

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 54). Le prix moyen est de 174.410 EUR en 2018.

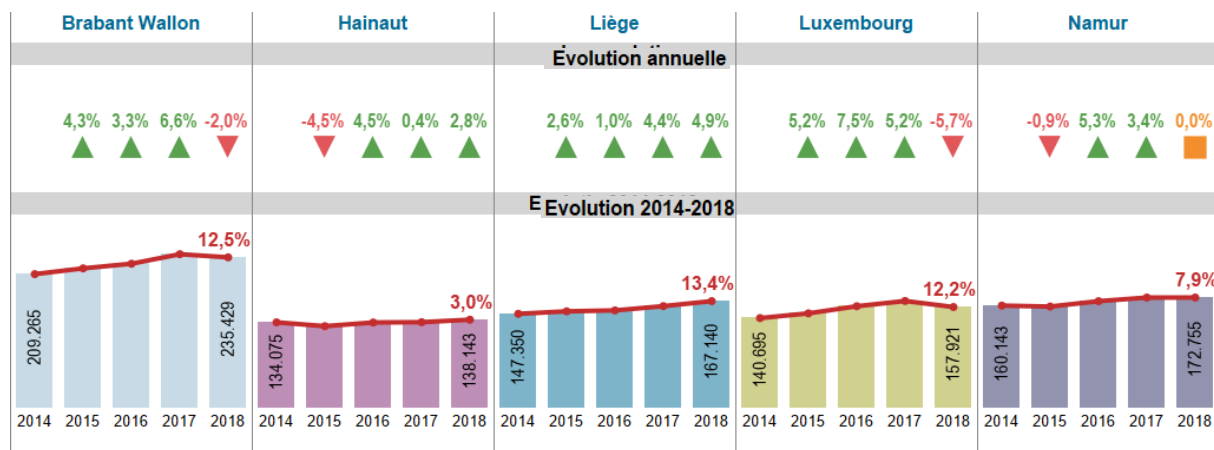
Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 56. Les prix moyens des appartements connaissent sur l'année 2018 une augmentation en province de Liège et de Hainaut (de respectivement 4,9% et 2,8%). Les prix moyens en Brabant wallon et en province de Luxembourg 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%.



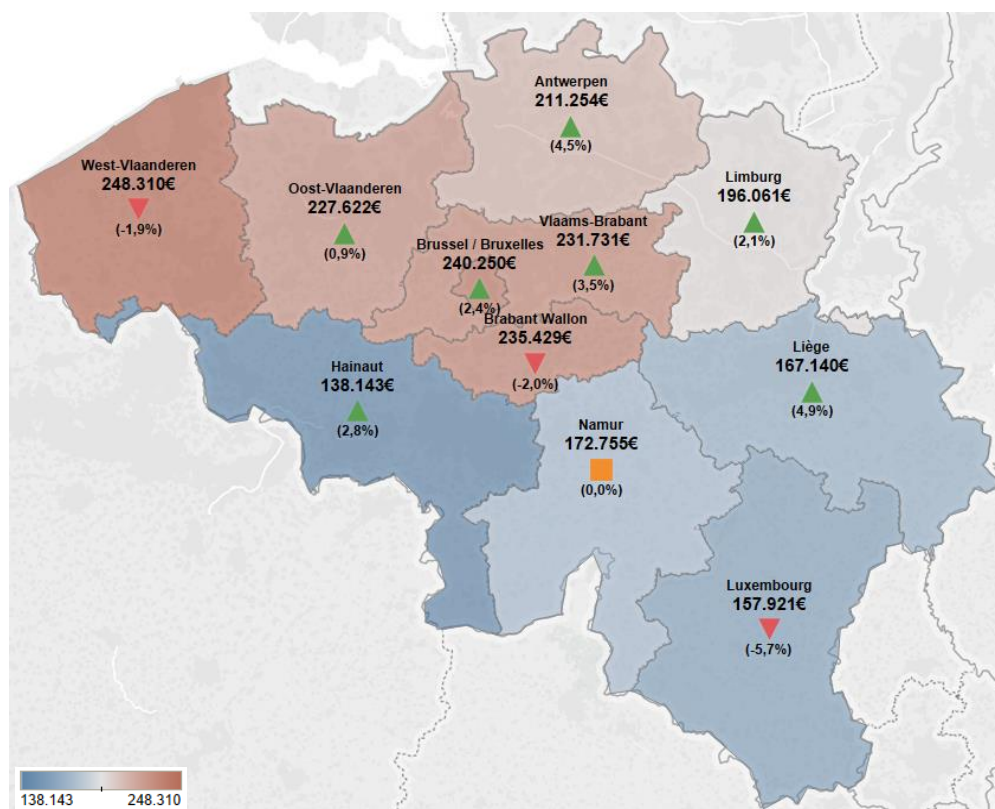
Graphique 56: Prix moyens des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

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 du 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.

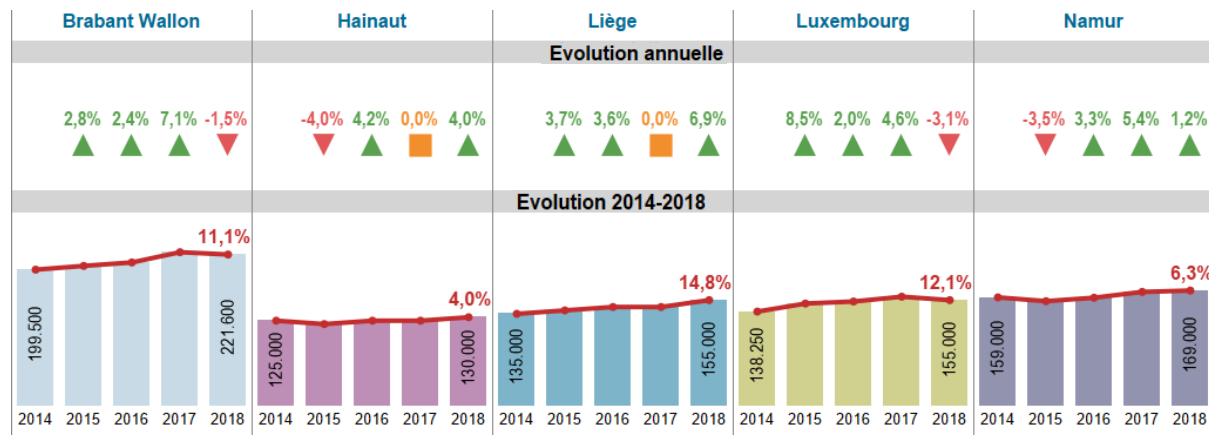


Carte 57 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

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 55). 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 58 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 58: 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%.

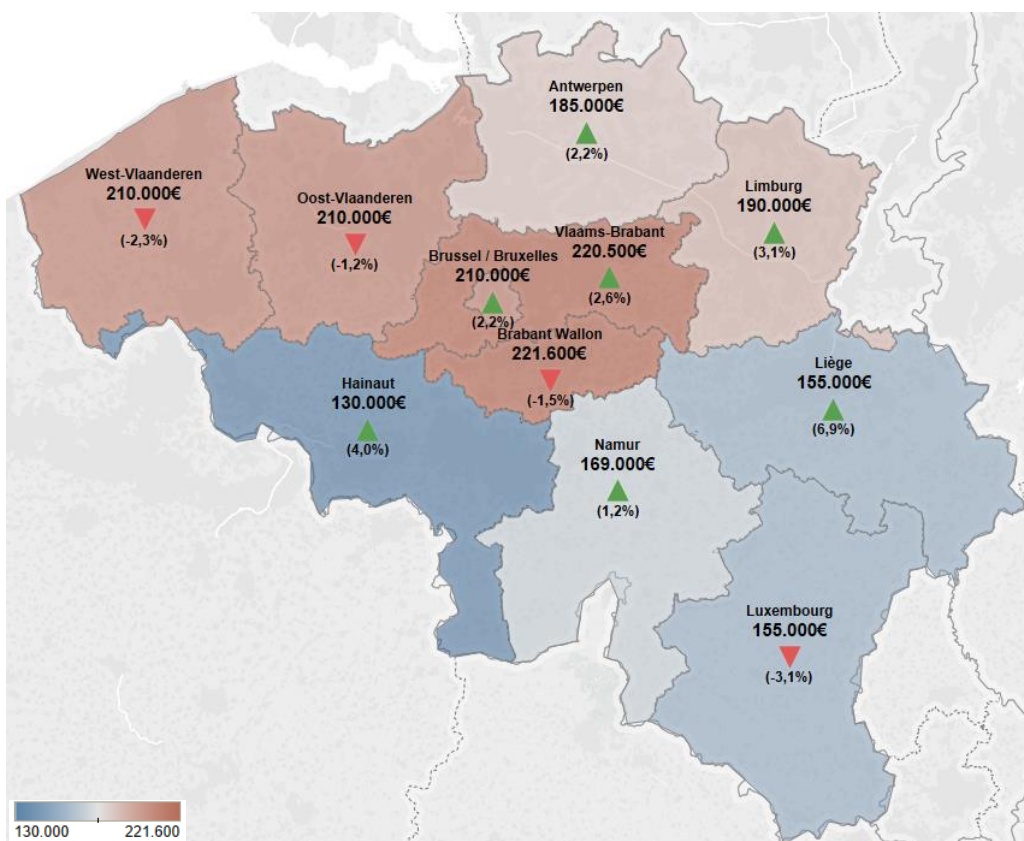
Par rapport au prix médian en Région wallonne (160.000 EUR) sur l'année 2018, seul le prix médian d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+38,5%) et à Namur (+5,6%). Tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont inférieures de respectivement -3,1%, -3,1% et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

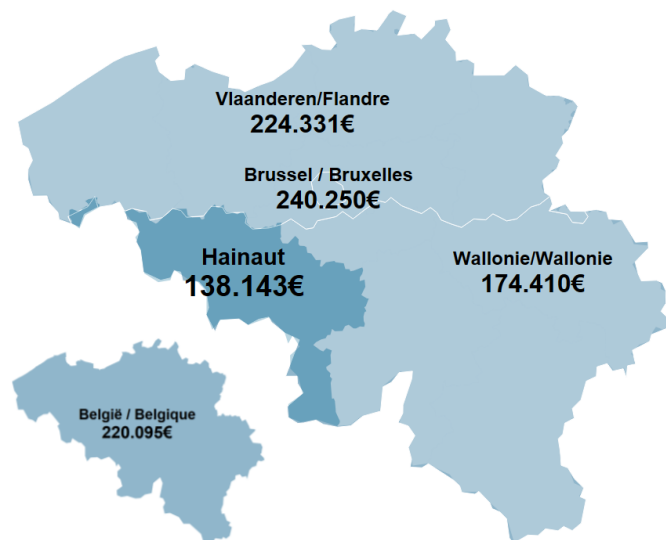
Un appartement coûte, en moyenne, le plus cher en Flandre Occidentale et le moins cher en Hainaut. La province présentant l'augmentation la plus élevée est la province de Liège (+4,9%) lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre l'année 2018 et l'année 2017. Les résultats finaux changent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



Carte 59: Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT ORIENTAL (CHARLEROI/MONS)

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU HAINAUT



Carte 60: Prix moyen pour un Appartement sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province du Hainaut.

La carte 13 présente le prix moyen des appartements en 2018 en province de Hainaut et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays. En Hainaut, le marché des appartements représente 10,9% du marché immobilier résidentiel.

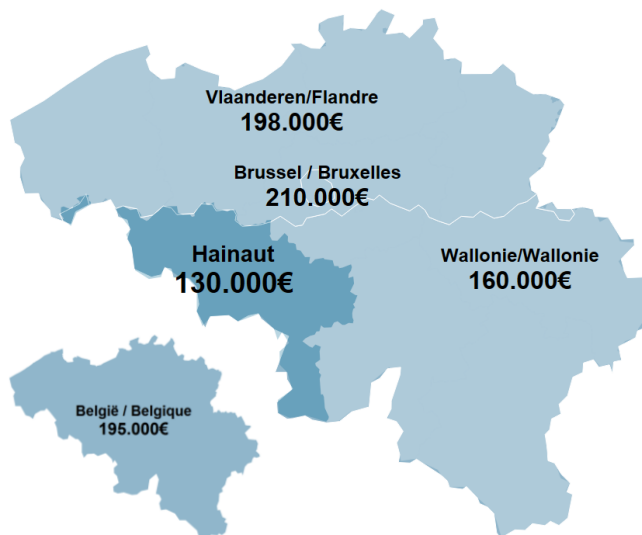
Le prix moyen d'un appartement en 2018 en province de Hainaut est plus bas que le prix moyen en Wallonie (-20,8%). Avec un prix moyen de 138.143 EUR, on paie en moyenne en province de Hainaut -42,5% de moins qu'à Bruxelles, -38,4% de moins qu'en Flandre et -37,2% de moins qu'au niveau national (220.095 EUR).

Acheter un appartement dans le Hainaut coûte en moyenne -36.000 EUR de moins comparé à l'ensemble de la Wallonie.

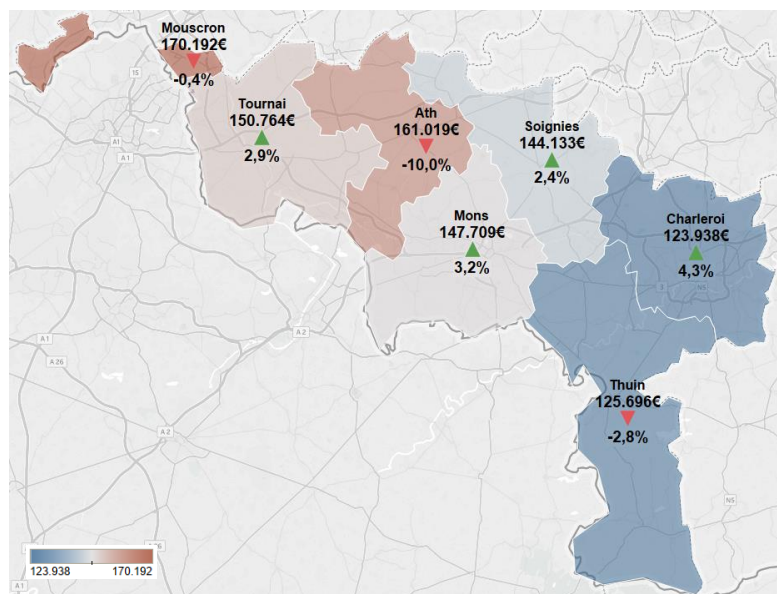
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU HAINAUT

Nous pouvons observer sur la carte 61 que le prix médian en Hainaut est inférieur au prix moyen (-5,9%). Le prix médian d'un appartement en 2018 en Hainaut (130.000 EUR) est moins élevé que le prix médian observé sur l'ensemble de la Région wallonne (-18,8%). Il est également inférieur au prix médian en région bruxelloise (-38,1%), en région flamande (-34,3%) et au niveau national (-33,3%).

Il faut compter, environ, 30.000 EUR de moins pour acheter un appartement en Hainaut comparé à l'ensemble de la Wallonie.



Carte 61 : Prix médian pour un Appartement sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province du Hainaut.



Carte 62 : Prix moyen pour un appartement en 2018 par arrondissement administratif en Hainaut et évolution par rapport à 2017

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

La carte suivante zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2018 dans les différents arrondissements de la province de Hainaut et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

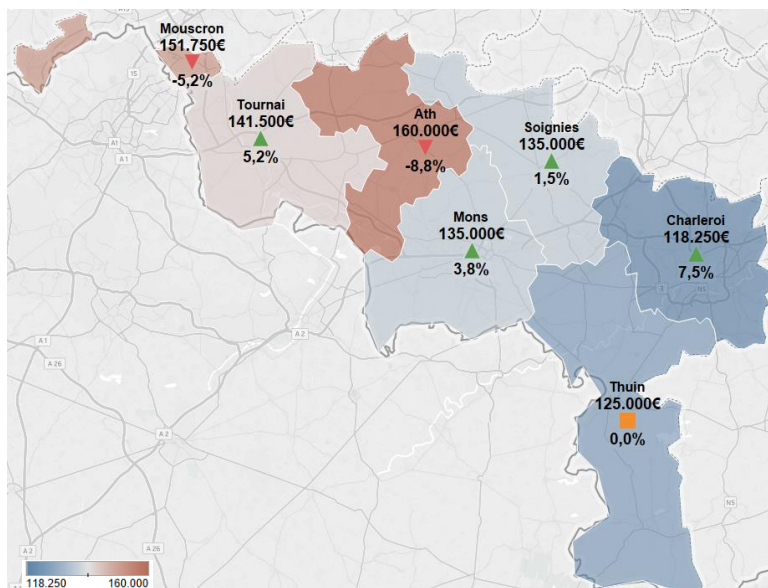
Les couleurs affichées sont liées au prix moyen de la province (couleur brun-rouge : au-dessus du prix moyen provincial et bleu : en-dessous). Au plus la couleur est rouge-brun foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est bleue foncée, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte 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.

Les prix moyens au niveau des arrondissements en province de Hainaut sont très dispersés. L'arrondissement de Mouscron affiche le prix moyen le plus élevé avec 170.192 EUR, tandis que l'arrondissement de Charleroi affiche le prix moyen le plus bas (123.938 EUR), soit une différence d'environ de 45.000 EUR. Lorsque nous nous concentrons sur le Hainaut oriental, c'est-à-dire, sur les arrondissements de Charleroi, Mons, Soignies et Thuin, c'est Charleroi qui présente le prix moyen le plus bas pour un appartement (123.938 EUR). Ce prix moyen est -10,3% inférieur à la moyenne provinciale. Par rapport à 2017, le prix moyen sur l'arrondissement de Thuin a connu une diminution de -2,8%, soit la seule diminution au sein du Hainaut oriental, mais en raison du nombre restreint d'observations, il convient de nuancer les prix moyens et leur évolution au sein de l'arrondissement de Thuin. Les prix sur l'arrondissement de Charleroi affichent, quant à eux, la plus grosse augmentation du Hainaut oriental (+4,3%), soit une hausse de +5.159 EUR.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

Le prix médian est moins élevé que le prix moyen. La dispersion des prix au niveau des arrondissements reste élevée. L'arrondissement de Ath affiche le prix médian le plus élevé (160.000 EUR) et l'arrondissement de Charleroi le plus bas (118.250 EUR). Sur le Hainaut oriental, les arrondissements de Mons et Soignies se partagent la première place avec 135.000



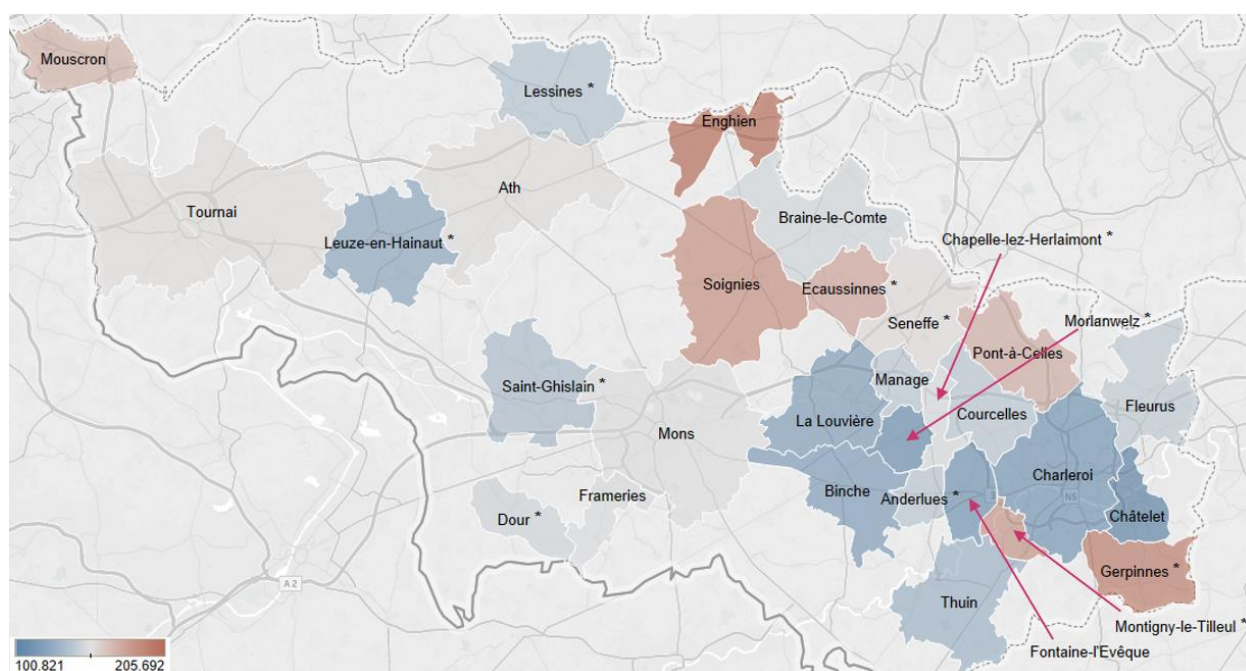
Carte 63: Prix médian pour un appartement en 2018 par arrondissement administratif en Hainaut et évolution par rapport à 2017

EUR, tandis que Charleroi présente le prix médian le plus bas pour un appartement (118.250 EUR).

Par rapport à 2017, les prix médians à Charleroi et à Tournai ont connu une augmentation de, respectivement, +7,5 et +5,2%, soit les plus fortes augmentations au sein de la province du Hainaut. La plus forte diminution est constatée sur l'arrondissement de Ath (-8,8%), mais en raison du nombre d'observations restreint, il convient de nuancer son prix moyen et son évolution.

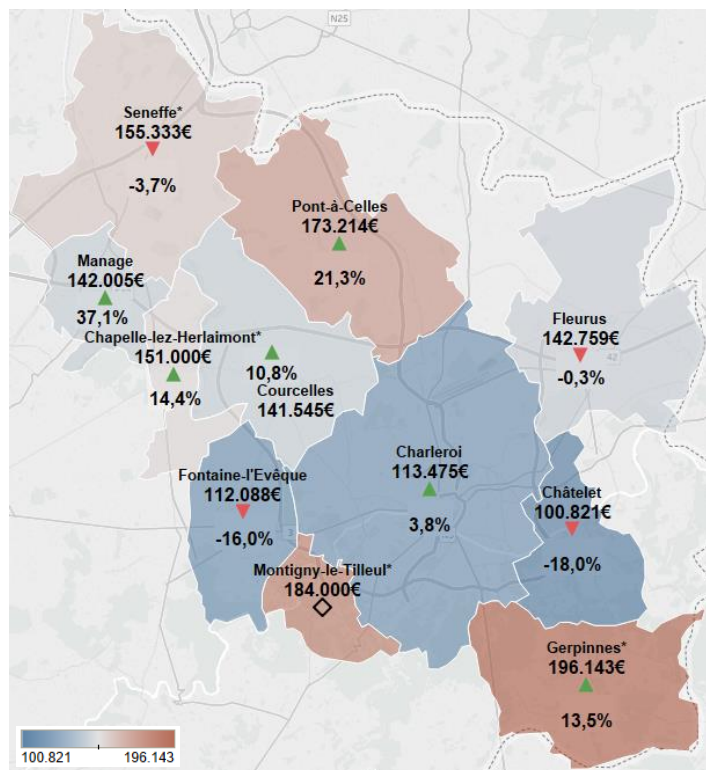
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DU HAINAUT

La carte ci-dessous est un zoom sur les communes de la province du Hainaut au niveau des appartements, indiquant avec un jeu de couleur le prix moyen en 2018. Cet aperçu nous permet d'identifier quelles sont les communes les plus chères ou les communes les moins chères sur l'ensemble du Hainaut.

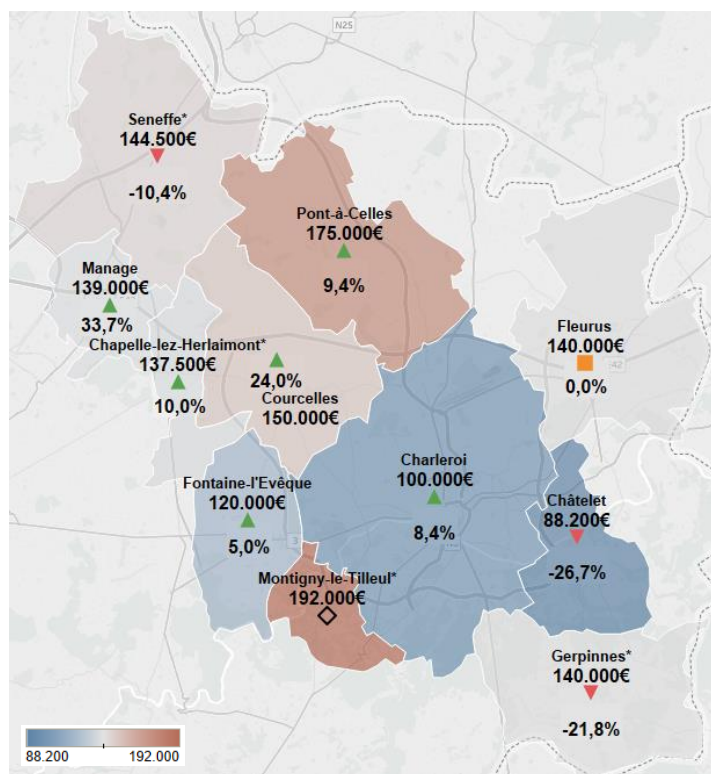


Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen des arrondissements du Hainaut (couleur bleu en dessous du prix moyen de la province et brun-rouge : au-dessus). Au plus la couleur est brun-rouge foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est bleue foncée, au plus bas est le prix moyen. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix moyen pour acheter un appartement en 2018 dans les différentes communes du Hainaut.

Seules les communes / entités communales ayant suffisamment d'observations en 2018 sont présentées ci-dessous. Les communes ayant une (*) indique que le nombre d'appartements qui ont été vendus sur 2018 est plutôt restreint. Il convient donc de relativiser leur moyenne et leur évolution des prix.



Carte 65: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017



Carte 65 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

Les communes d'Aiseau-Presles, Farciennes et Les Bons Villers ne sont pas comprises dans le graphique ci-joint en raison du nombre d'observations restreint.

Au sein de l'arrondissement de Charleroi, le prix moyen de toutes les communes est supérieur au prix moyen de l'arrondissement, à l'exception des communes de Charleroi, Châtelet et Fontaine-l'Évêque (-18,7% à -8,4%).

La majorité des ventes d'appartements se sont concentrées sur la commune de Charleroi. L'augmentation des prix moyens des appartements que nous y constatons résulte de l'augmentation des prix moyens au sein des entités communales de Gilly (+13,4%), Charleroi (+4,4%) et Marcinelle (+3,9%).

Gerpennes, Montigny-le-Tilleul et Pont-à-Celles affichent les prix moyens pour un appartement en 2018 les plus élevés. Cependant, en raison du nombre restreint d'observations, il convient de nuancer les prix moyens et leur évolution. Il en va de même pour la commune de Courcelles.

L'augmentation sur la commune de Manage est une correction par rapport à la diminution constatée en 2017 par rapport à 2016 (-22,9%).

Les diminutions au sein des communes de Fontaine et Châtelet doivent également être considérées avec prudence au vu du nombre limité d'observations.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

Nous faisons à présent un zoom sur les communes de l'arrondissement de Charleroi en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

Les remarques quant au nombre limité d'observations énoncées lors de l'analyse du prix moyen restent d'application.

Sur la commune de Charleroi, où sont concentrées la majorité des ventes d'appartements, l'évolution passe de +3,8% à +8,4% en tenant compte du prix médian. L'évolution du prix médian à Courcelles est à relativiser en tenant compte de la diminution en 2017 par rapport à 2016 de -16,8%.

MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS

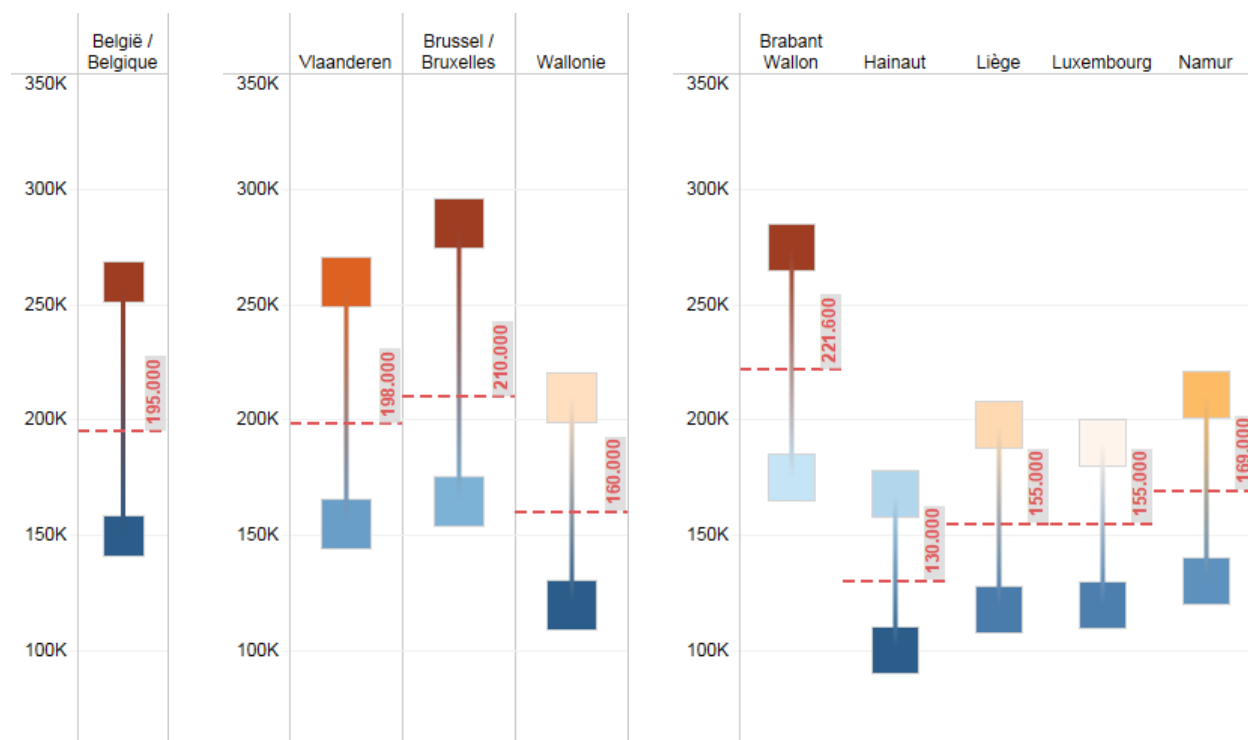
Pour rappel, nous l'avons introduit en plus du concept de la médiane, le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous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

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des appartements sur la commune de Fleurus ont été vendues entre 120.000 EUR et 153.000 EUR (tableau page 76).

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

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

Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.

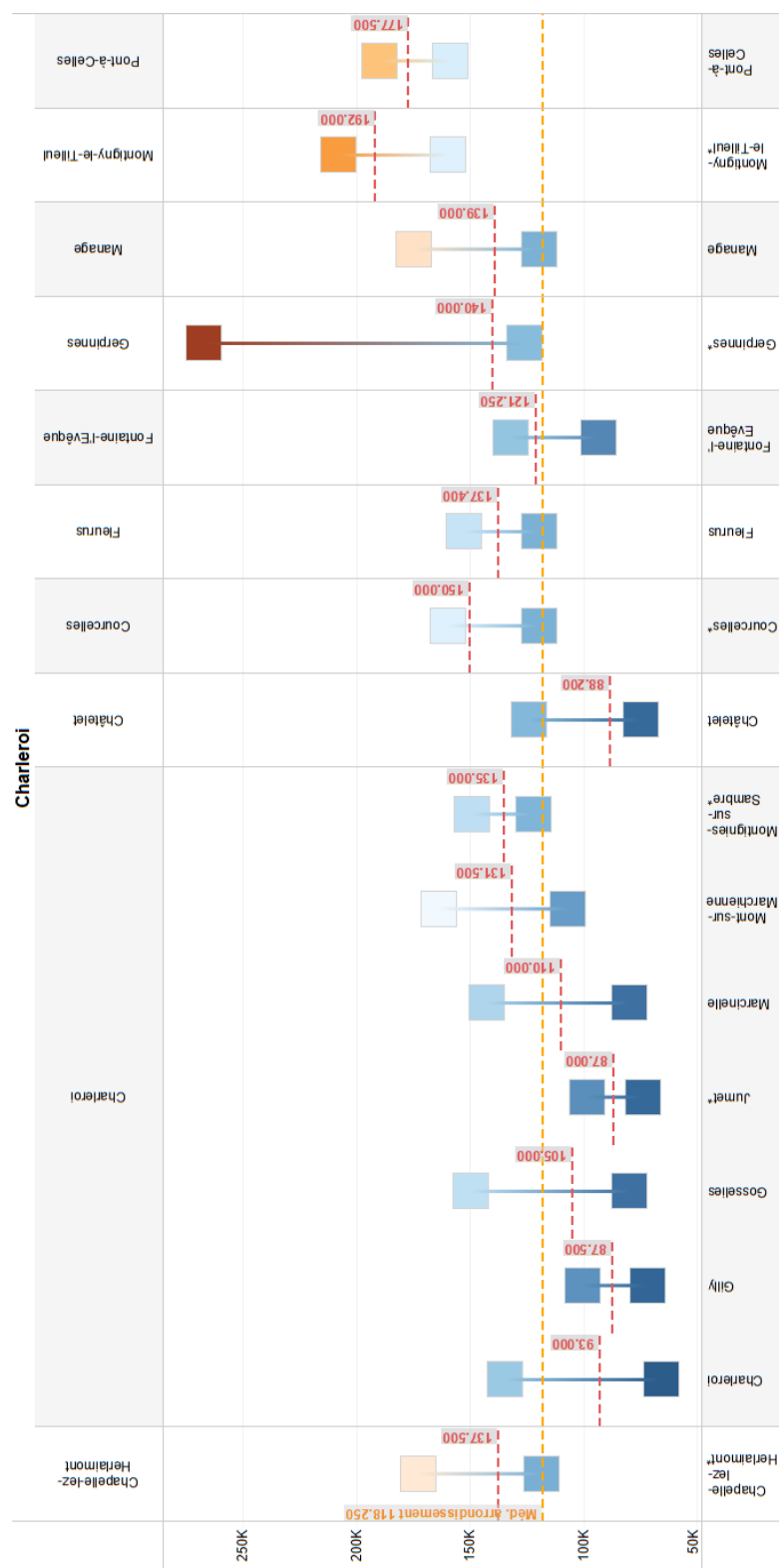


Le prix médian pour la province du Hainaut est de 130.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 100.000 EUR – 168.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2017 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 76.

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

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



* = nombre d'observations limité

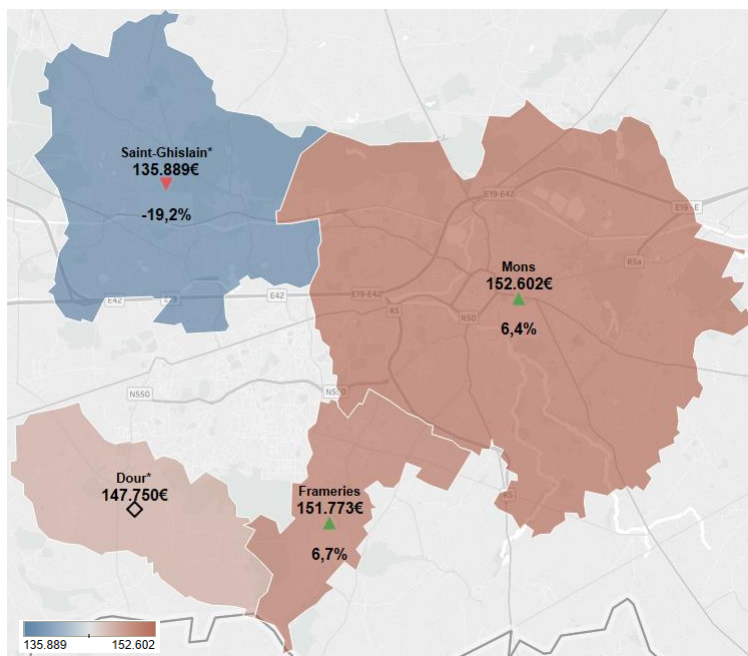
Graphique 66 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Charleroi, le prix médian est de 118.250 EUR.

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

- ✓ Comme expliqué précédemment, les communes/entités communales avec un astérisque doivent être nuancées étant donné le nombre restreint d'observations.
- ✓ Sur la commune de Charleroi, nous remarquons des intervalles comprenant 50% des observations de tailles très différentes. Citons l'exemple de Gilly qui présente un intervalle très étroit (50% des appartements s'y sont vendus, entre 72.000 EUR et 100.000 EUR). Sur la commune de Charleroi, l'intervalle est deux fois plus étendu (50% des appartements s'y sont vendus entre 66.000 EUR et 135.000 EUR).
- ✓ A Manage, 75% des appartements ont été vendus à un prix supérieur au prix médian de l'arrondissement.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE MONS



Carte 67: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

Les appartements dans l'arrondissement de Mons présentent un prix moyen de 147.709 EUR et sont ainsi supérieurs à la moyenne de la province du Hainaut (+6,9%).

Les chiffres et leur évolution affichés pour les communes de Saint-Ghislain et Dour doivent être nuancés en raison du nombre restreint d'observations.

Les prix moyens des appartements à Frameries (151.773 EUR) et Mons (152.602 EUR) se situent au-dessus de la moyenne de l'arrondissement. Saint-Ghislain (en tenant compte de la remarque quant au nombre limité d'observations) présente le prix moyen le plus bas pour un appartement.

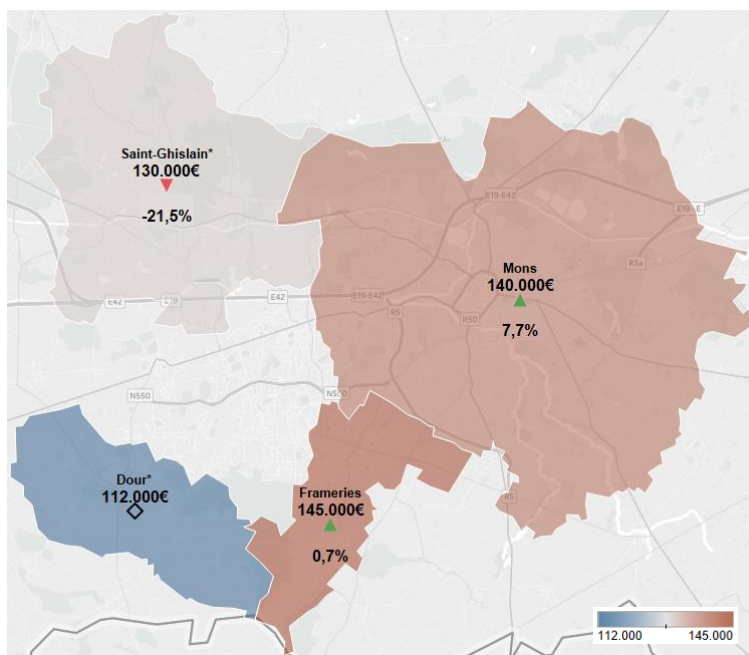
Les prix à Frameries et Mons ont augmenté respectivement de +6,7% et +6,4% et sont quasiment au même niveau.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE MONS

Nous faisons à présent un zoom sur les communes de l'arrondissement de Mons en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

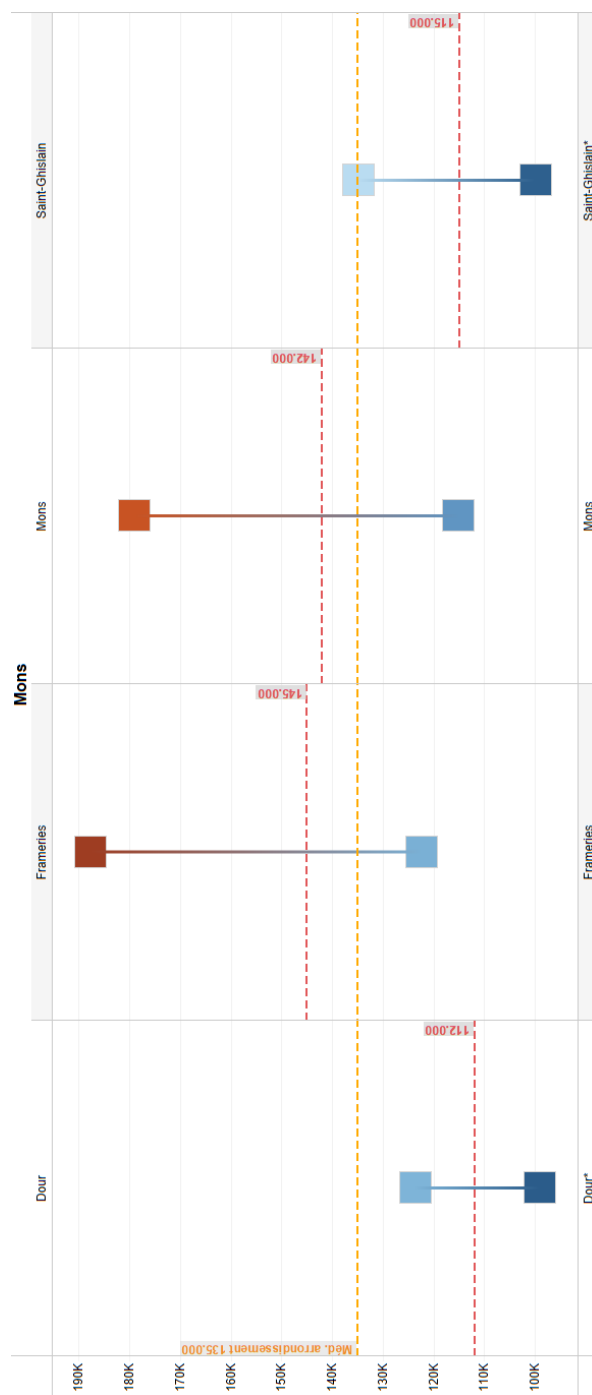
Nous constatons une différence significative dans le pourcentage d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian. En raison du nombre restreint d'observations, il faut nuancer les prix et leur évolution sur les communes de Saint-Ghislain et Dour.

L'augmentation du prix moyen à Mons est confirmée par l'augmentation du prix médian tandis que pour Frameries, le prix médian reste stable.



Carte 68: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

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



* = nombre d'observations limité

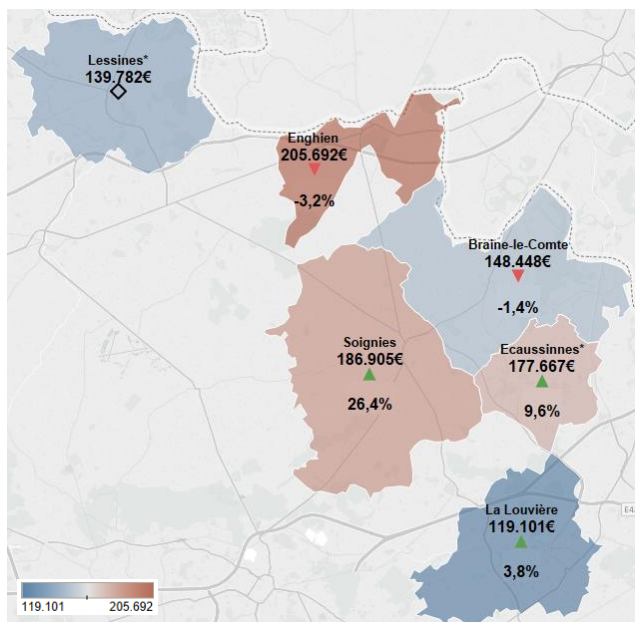
Graphique 69: Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane contenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Mons, le prix médian est de 135.000 EUR.

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

- ✓ Les médianes et les intervalles comprenant 50% des observations pour les communes de Mons et de Frameries, sont quasiment identiques.
- ✓ 75% des appartements vendus à Mons en 2018 ont été vendues à un prix plus élevé que 115.000 EUR et 25% des appartements vendus y avaient un prix au-dessus de 179.000 EUR.





Carte 70: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE SOIGNIES

Comme nous l'avons déjà constaté pour les prix des maisons, les prix des appartements à La Louvière sont les moins chers (119.101 EUR). Les prix y sont inférieurs à la moyenne de l'arrondissement (125.696 EUR), de -5,2%. Ils ont néanmoins connu une augmentation de prix de +3,8% (soit +4.000 EUR).

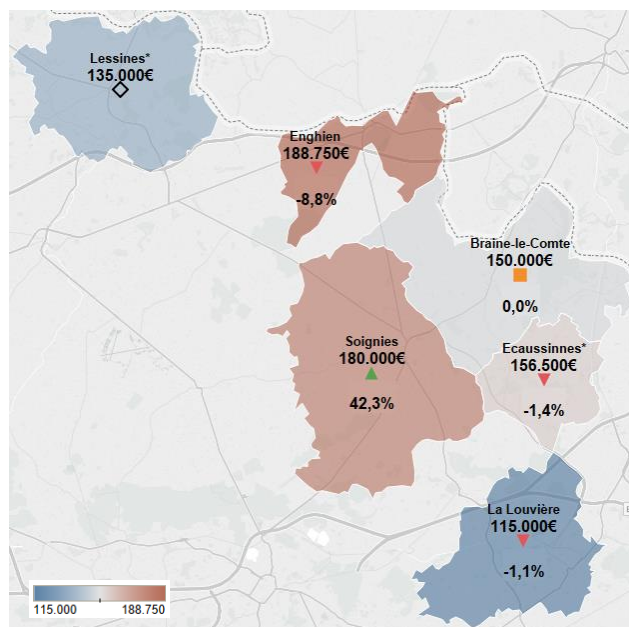
Les prix moyens affichés pour les communes de Lessines et d'Ecaussinnes et leur évolution doivent être nuancés en raison du nombre restreint d'observations.

Les appartements à Enghien et Soignies font partie de la catégorie de prix les plus chers de l'arrondissement. Enghien présente un prix moyen au-delà de 200.000 EUR, soit le prix moyen le plus élevé pour un appartement en province du Hainaut. Enghien est l'une des rares communes de la province qui présente un prix moyen plus élevé pour les appartements que la moyenne wallonne (174.410 EUR).

La croissance du prix moyen des appartements à Soignies provient des ventes d'appartements dans les catégories de prix les plus élevés. Cette croissance sera confirmée par l'évolution du prix médian. Toutefois les pourcentages d'évolution doivent être pris avec prudence suite au nombre restreint d'observations.

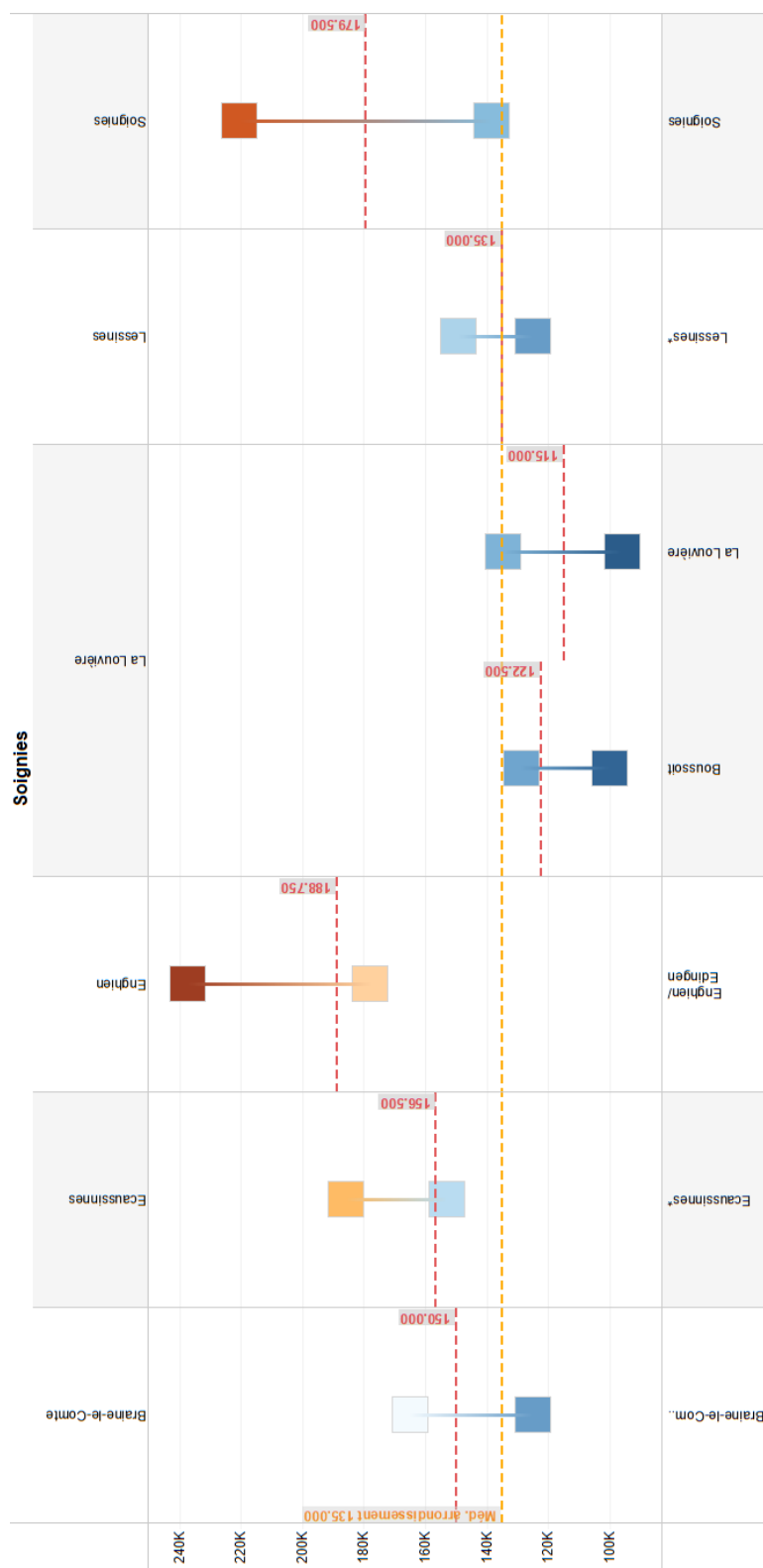
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE SOIGNIES

Nous faisons à présent un zoom sur les communes de l'arrondissement de Soignies en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre. Nous constatons une différence significative dans le pourcentage d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian, mais en raison du nombre restreint d'observations, il faut nuancer les prix et leur évolution.



Carte 71: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

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



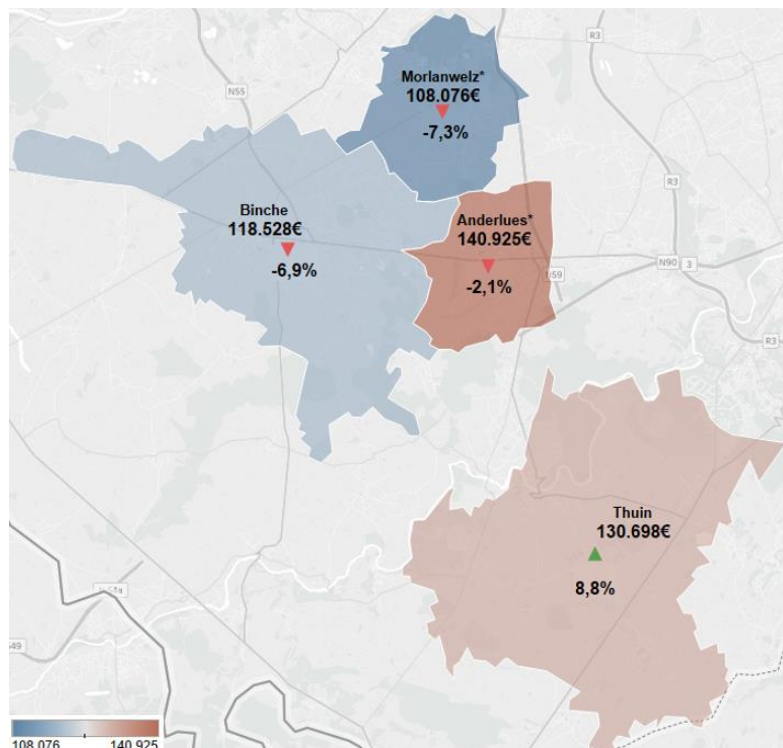
* = nombre d'observations limité

Graphique 72: Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Soignies, le prix médian est de 135.000 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 Enghien et Soignies.
- ✓ Enghien et Soignies, les communes les plus chères pour les appartements, 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 l'arrondissement.
- ✓ 75% des appartements vendus à Enghien en 2018 avaient un prix au-dessus de 178.000 EUR, et 25% des appartements vendus y avaient un prix au-dessus de 237.500 EUR.

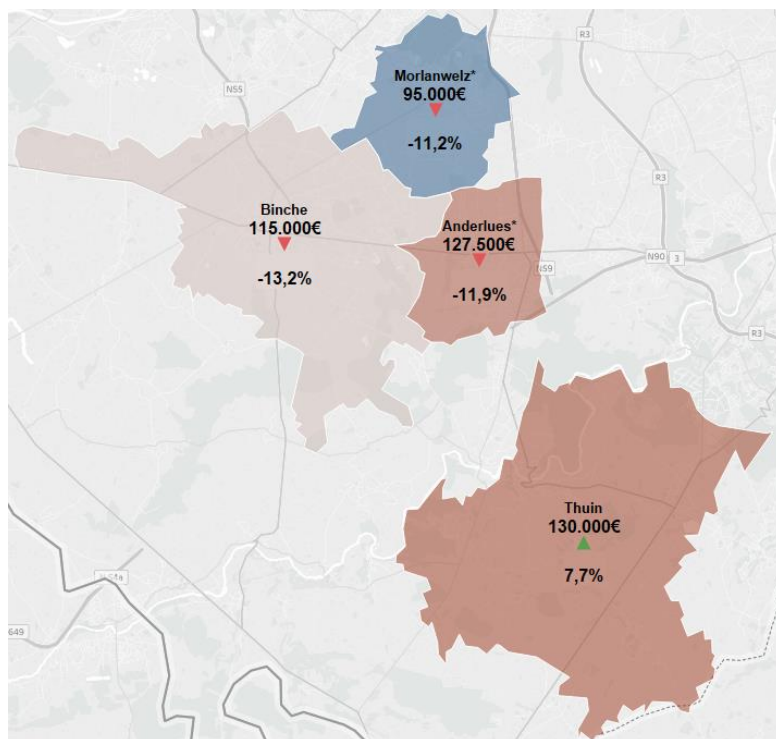


Carte 74: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE THUIN

Les appartements dans l'arrondissement de Thuin présentent un prix moyen de 125.696 EUR et sont ainsi inférieur à la moyenne de la province du Hainaut (-9,0%).

En raison du nombre restreint d'observations, tous les prix moyens des appartements et leur évolution doivent être nuancés.



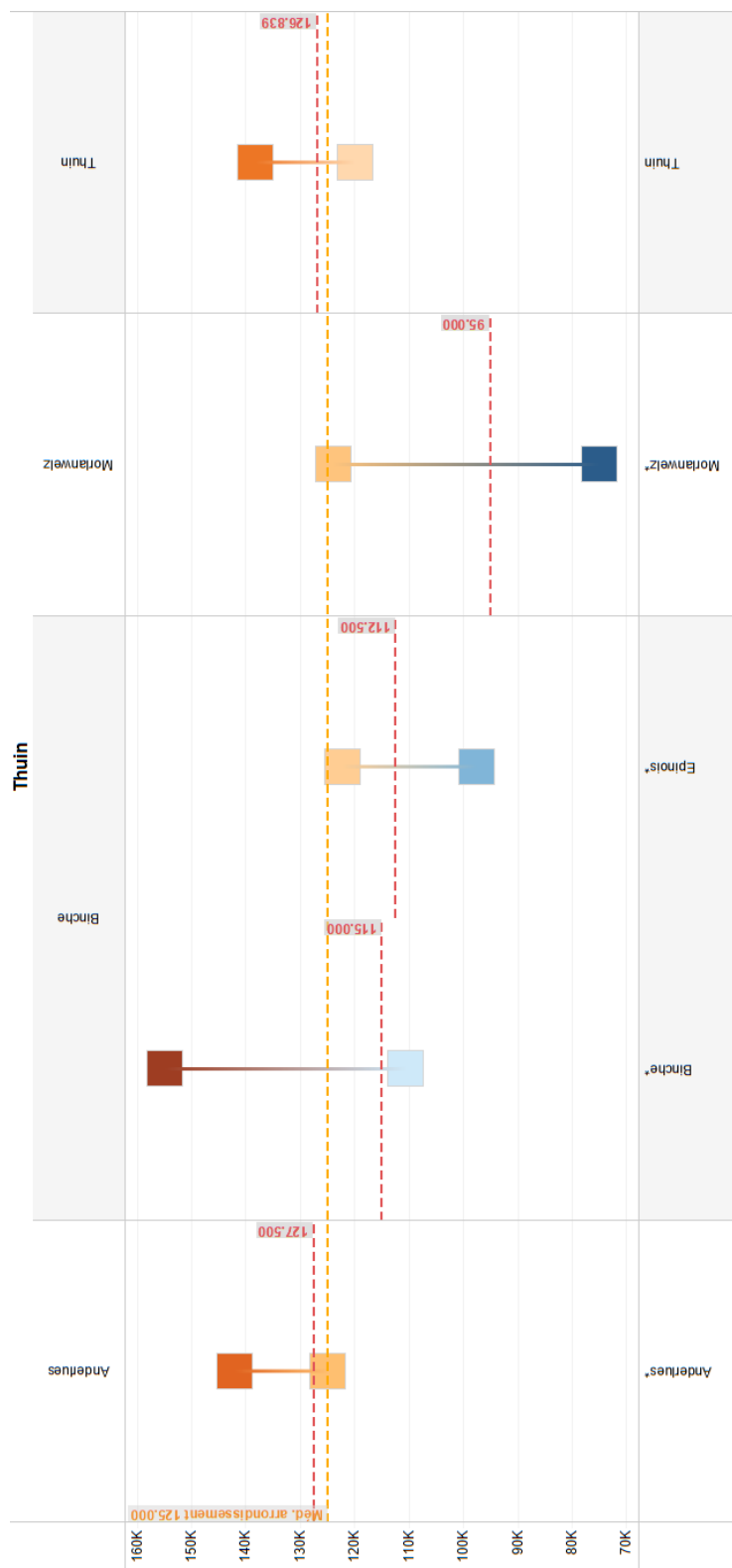
Carte 74: Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE – ARRONDISSEMENT DE THUIN

Les appartements dans l'arrondissement de Thuin présentent un prix médian de 125.000 EUR et sont ainsi inférieur à la moyenne de la province du Hainaut (-3,8%).

Nous constatons une différence significative dans le pourcentage d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian. Les fortes diminutions sont accentuées, citons l'exemple de la commune de Anderlues qui voit la variation entre 2017 et 2018 de -2,1% en prix moyen augmenter à -11,9% lorsqu'on prend les prix médians en compte. En raison du nombre restreint d'observations, il convient de nuancer les prix moyens et leur évolution.

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



* = nombre d'observations limité

Graphique 75: Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de Hainaut oriental, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs médianes 2017 et 2018 sont affichées et la comparaison entre 2017 et 2018 est faite au niveau des entités communales

Tableau 76 : Présentation des prix moyens pour un appartement par province / arrondissement

	2017					2018				
	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité
Charleroi	134.340	118.779	132.000	132.000		138.143	123.938	151.000	151.000	14.39%
Chapelle-lez-Herlaimont	134.340	118.779	109.304	102.393		138.143	123.938	113.475	106.861	4.36%
Charleroi	134.340	118.779	109.304	86.179		138.143	123.938	113.475	97.696	13.36%
Gilly						138.143	123.938	113.475	114.082	
Gosselies						138.143	123.938	113.475	92.214	-13.08%
Junet	134.340	118.779	109.304	106.090		138.143	123.938	113.475	124.268	3.88%
Marchelle	134.340	118.779	109.304	119.630		138.143	123.938	113.475	136.083	-5.75%
Mont-sur-Marchienne	134.340	118.779	109.304	144.393		138.143	123.938	113.475	152.200	22.68%
Montignies-sur-Sambre	134.340	118.779	109.304	124.067		138.143	123.938	100.821	100.821	-17.96%
Châtelet	134.340	118.779	122.896	122.896		138.143	123.938	141.545	138.556	6.76%
Courcelles	134.340	118.779	127.722	129.786		138.143	123.938	142.759	136.415	-2.40%
Fleurus	134.340	118.779	143.218	139.774		138.143	123.938	112.088	114.750	-14.00%
Fontaine-l'Évêque	134.340	118.779	133.438	133.438		138.143	123.938	196.143	196.143	13.49%
Gerpennes	134.340	118.779	172.833	172.833		138.143	123.938	142.005	142.005	37.06%
Manage	134.340	118.779	103.607	103.607		138.143	123.938	184.000	184.000	
Montigny-le-Tilleul						138.143	123.938	173.214	178.750	25.19%
Pont-à-Celles	134.340	118.779	142.780	142.780						
Senefelt	134.340	118.779	161.375	156.714						
Arquennes										
Colfontaine	134.340	143.113	120.815	120.815		138.143	147.709	147.750	147.750	6.66%
Dour						138.143	147.709	151.773	151.773	
Frameries	134.340	143.113	142.294	142.294		138.143	147.709	152.602	154.349	6.32%
Cuesmes	134.340	143.113	143.426	121.643		138.143	147.709	135.889	123.000	-32.42%
Mons	134.340	143.113	143.426	145.169		138.143	147.709	148.448	148.448	-1.38%
Saint-Ghislain	134.340	143.113	168.215	182.000		138.143	147.709	177.667	177.667	9.61%
Braine-le-Comte	134.340	140.748	150.523	150.523		138.143	144.133	205.692	205.692	-3.21%
Ecaussinnes	134.340	140.748	162.083	162.083		138.143	144.133	119.101	118.654	-8.24%
Enghien	134.340	140.748	212.515	212.515		138.143	144.133	119.101	119.101	5.76%
La Louvière	134.340	140.748	114.764	129.313		138.143	144.133	139.782	139.782	
Boussoit	134.340	140.748	114.764	112.685		138.143	144.133	186.905	183.414	25.38%
La Louvière	134.340	140.748	114.764	176.142		138.143	144.133	140.925	140.925	-2.05%
Le Roeulx	134.340	140.748	176.142	176.142		138.143	144.133	125.696	127.188	-4.80%
Lessines						138.143	144.133	118.528	111.600	-9.50%
Soignies	134.340	140.748	147.878	146.289		138.143	144.133	108.076	103.526	-15.78%
Anderlues	134.340	129.348	143.875	143.875		138.143	125.696	130.698	127.990	8.16%
Binche	134.340	129.348	127.269	133.600		138.143	125.696			
Epinois	134.340	129.348	127.269	123.313		138.143	125.696			
Morianwelz	134.340	129.348	116.550	122.929		138.143	125.696			
Thuin	134.340	129.348	120.109	118.337		138.143	125.696			

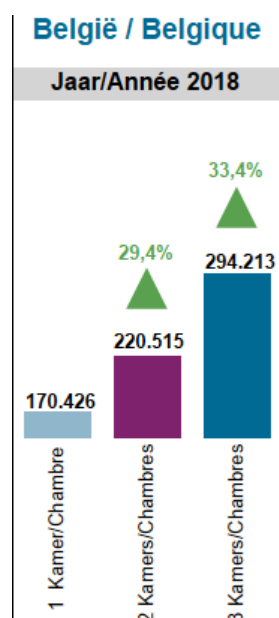
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Tableau 77 : Présentation des prix médians pour un appartement par province / arrondissement / 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.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Sup.)
Charleroi	125.000	110.000	110.000	157.500		148.000	130.000	118.250	118.250	137.500	10,00%	172.875
	Chapelle-lez-Charleroi	125.000	110.000	125.000		165.800	130.000	118.250	118.250	93.000	6,90%	135.000
	Châtelet	125.000	110.000	120.250		105.250	130.000	118.250	118.250	88.200	-26,65%	124.500
	Courcelles	125.000	110.000	130.000		97.500	130.000	118.250	118.250	150.000	15,38%	160.000
	Fleurus	125.000	110.000	140.000		119.000	130.000	118.250	118.250	137.400	-1,86%	153.000
	Fontaine-l'Évêque	125.000	110.000	114.250		104.250	130.000	118.250	118.250	121.250	6,13%	132.250
	Gerpinnes	125.000	110.000	179.000		141.250	130.000	118.250	118.250	140.000	-21,79%	267.500
	Gilly	125.000	110.000	86.000		67.250	130.000	118.250	118.250	87.500	1,74%	100.750
	Gosselies	125.000	110.000	85.750		69.375	130.000	118.250	118.250	105.000		150.000
	Jumet	125.000	110.000	104.000		83.750	130.000	118.250	118.250	139.000	33,65%	175.000
	Marcinelle	125.000	110.000	110.000		74.000	130.000	118.250	118.250	110.000	0,00%	142.750
	Mont-sur-Marche	125.000	110.000	121.500		85.625	130.000	118.250	118.250	131.500	8,23%	163.750
	Montignies-s-Marche	125.000	110.000	114.500		86.000	130.000	118.250	118.250	135.000	17,90%	149.500
	Montigny-lez-Liège	125.000	110.000	159.900		115.000	130.000	118.250	118.250	177.500	11,01%	190.000
Mons	Colfontaine	125.000	130.000	115.000		110.000	130.000	135.000	135.000	112.000		123.750
	Cuesmes	125.000	130.000	120.000		115.000	130.000	135.000	135.000	145.000	0,69%	187.750
	Dour	125.000	130.000	144.000		123.750	130.000	135.000	135.000	142.000	9,23%	179.000
	Frémeries	125.000	130.000	130.000		155.175	130.000	135.000	135.000	115.000	-38,67%	135.000
	Mons	125.000	130.000	130.000		180.500	130.000	135.000	135.000	122.500	3,38%	100.000
	Saint-Ghislain	125.000	130.000	187.500		204.250	130.000	135.000	135.000	150.000	0,00%	125.000
	Boussoit	125.000	133.000	118.500		113.750	130.000	135.000	135.000	156.500	-1,42%	186.000
	Braine-le-Coq	125.000	133.000	150.000		117.750	130.000	135.000	135.000	188.750	-8,82%	237.500
	Ecaussinnes	125.000	133.000	158.750		143.000	130.000	135.000	135.000	115.000	0,27%	135.000
	Englignies/Edin	125.000	133.000	207.000		183.250	130.000	135.000	135.000	135.000		149.500
	La Louvière	125.000	133.000	114.695		89.875	130.000	135.000	135.000	135.000		208.000
	Le Roeux	125.000	133.000	176.425		166.250	130.000	135.000	135.000	135.000		158.750
	Lessines	125.000	133.000	126.500		112.500	130.000	135.000	135.000	179.500	41,90%	220.625
	Soignies	125.000	125.000	144.750		133.125	130.000	125.000	125.000	127.500	-11,92%	142.127
Thuin	Anderlues	125.000	125.000	135.000		120.000	130.000	125.000	125.000	115.000	-14,81%	155.000
	Binche	125.000	125.000	126.250		115.500	130.000	125.000	125.000	112.500	-10,89%	122.250
	Epinois	125.000	125.000	115.000		91.500	130.000	125.000	125.000	95.000	-17,39%	124.000
	Morianwelz	125.000	125.000	120.754		120.400	130.000	125.000	125.000	126.839	5,04%	138.278

APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL



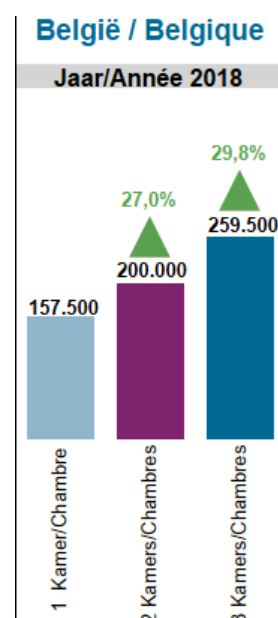
Le graphique à gauche présente pour la Belgique les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

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 à 2 chambres (+74.000 EUR).

Graphique 78: Prix moyen des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

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.



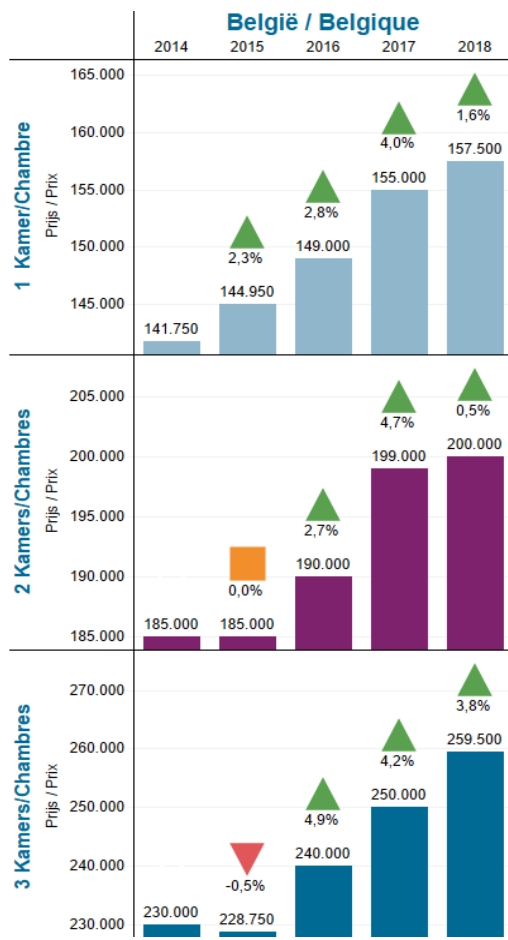
Graphique 79: Prix médian des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

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

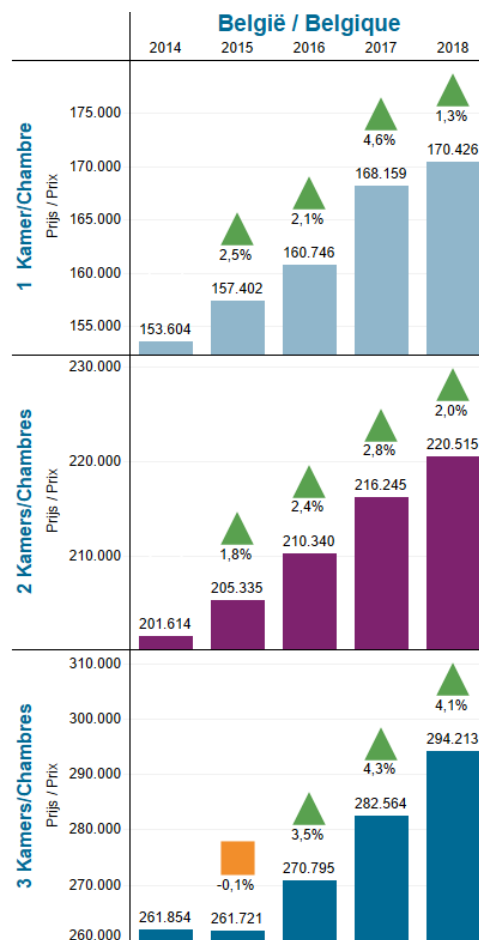
Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. Si ce n'est la stabilité constatée entre 2014 et 2015 pour les appartements à 3 chambres.

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

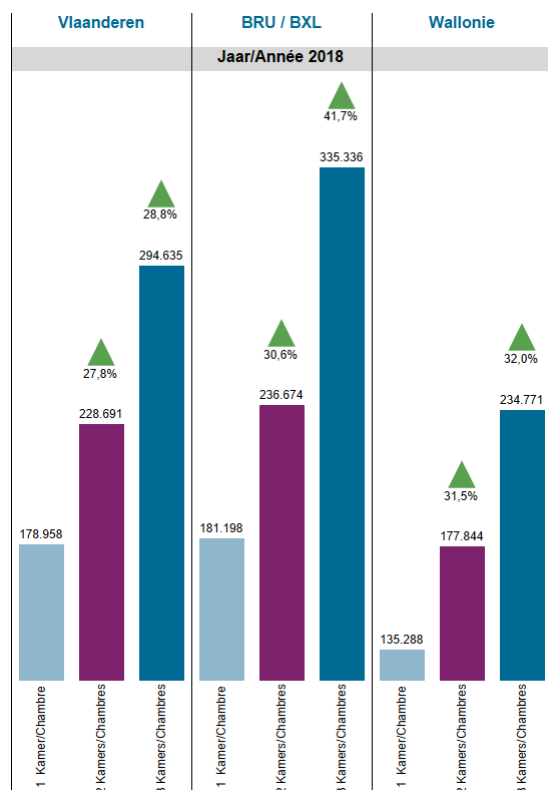


Graphique 80: Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

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



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.

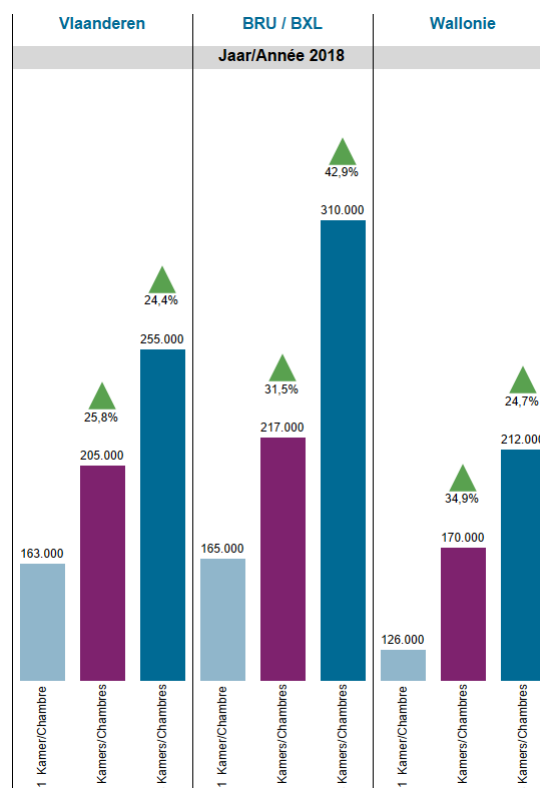
Graphique 82: Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2018 par nombre de chambres

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.

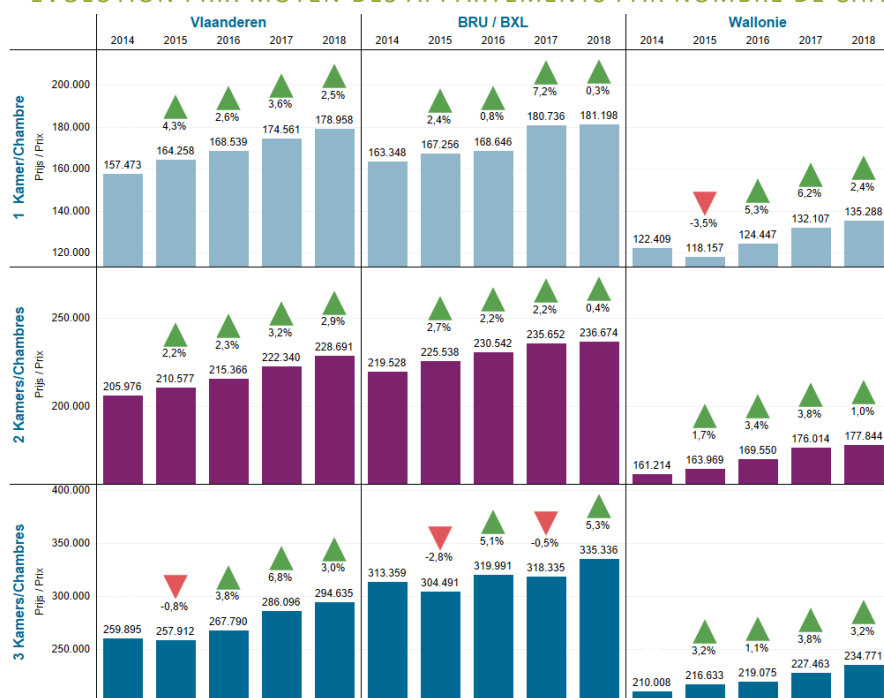
Il est intéressant de remarquer qu'un surplus de 42,9% (+93.000 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

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 83: 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



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 80, 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.

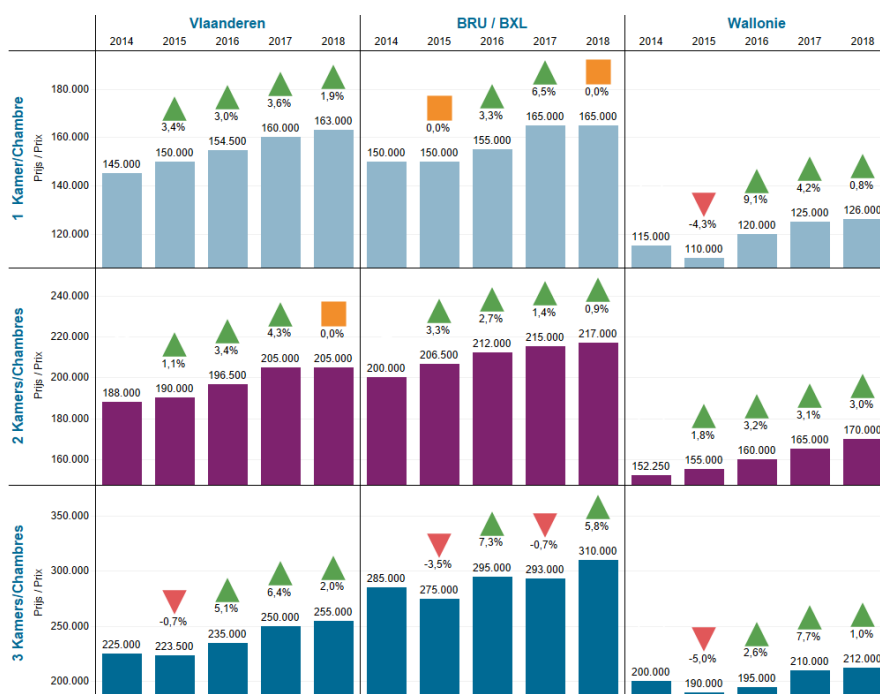
Pour la région bruxelloise et la région flamande, l'évolution du prix moyen d'un appartement 1

Graphique 84: Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par région par nombre de chambres

chambre (+13,6%), 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 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%).

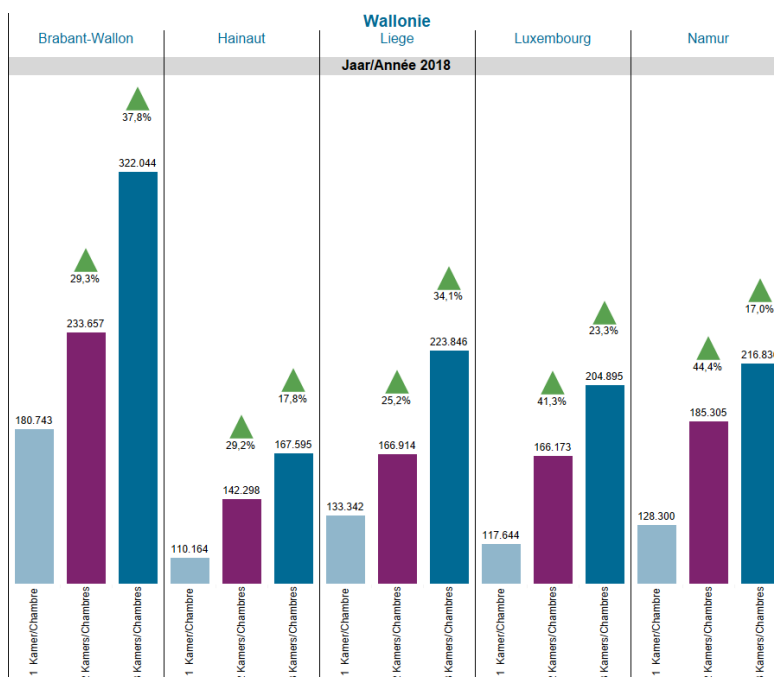


Graphique 85 : Évolution sur 5 ans des prix médians des appartements en Belgique par région par nombre de chambres

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.

En pourcentage, 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%.

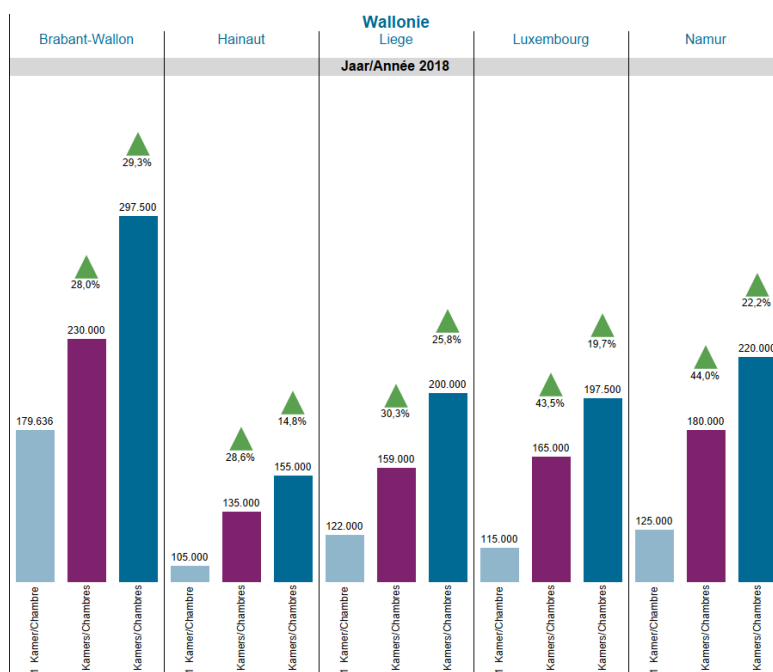


Graphique 86: Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

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

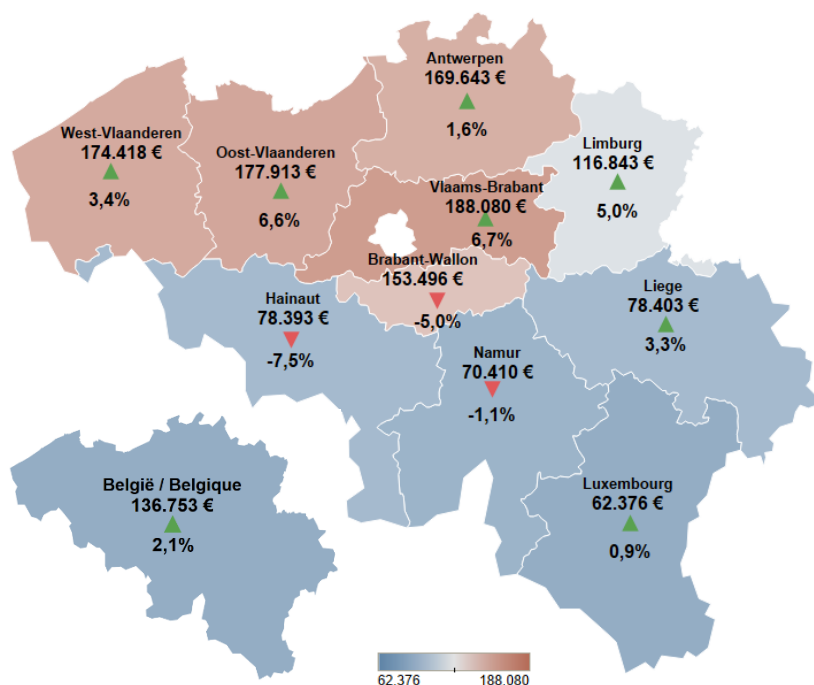
Le prix médian d'un appartement à 1 chambre en Brabant Wallon est supérieur ou équivalent au prix d'un appartement à 2 chambres dans les autres provinces. De même, le prix médian d'un appartement à 2 chambres y étant supérieur à celui d'un appartement à 3 chambres dans les autres provinces. C'est la seule province wallonne pour laquelle le prix médian d'un appartement 1,2 ou 3 chambres est supérieur à la médian nationale. En pourcentage, 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 87 : 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 88 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

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 terrain 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.

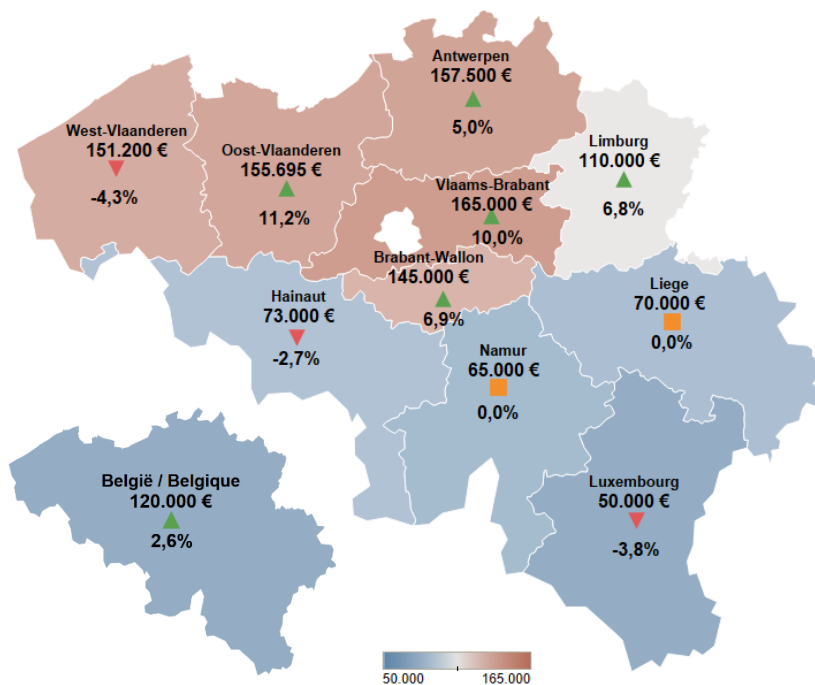
En région wallonne, il faut compter environ 50.000 EUR en moins pour acheter un terrain à bâtir comparé à l'ensemble de la Belgique (-41,7%).

La carte 88 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 136.753 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 62.376 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.

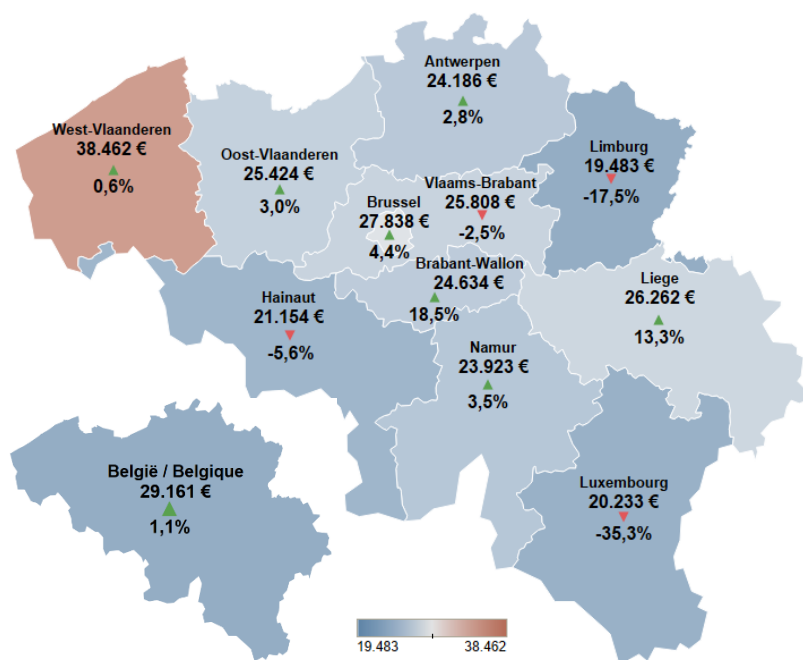
En comparaison à 2017, dans chaque province en 2018 le prix moyen des terrains à bâtir augmente. Seule les provinces de Namur, Hainaut et Brabant



Carte 89 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

GARAGES

PRIX MOYEN DES GARAGES



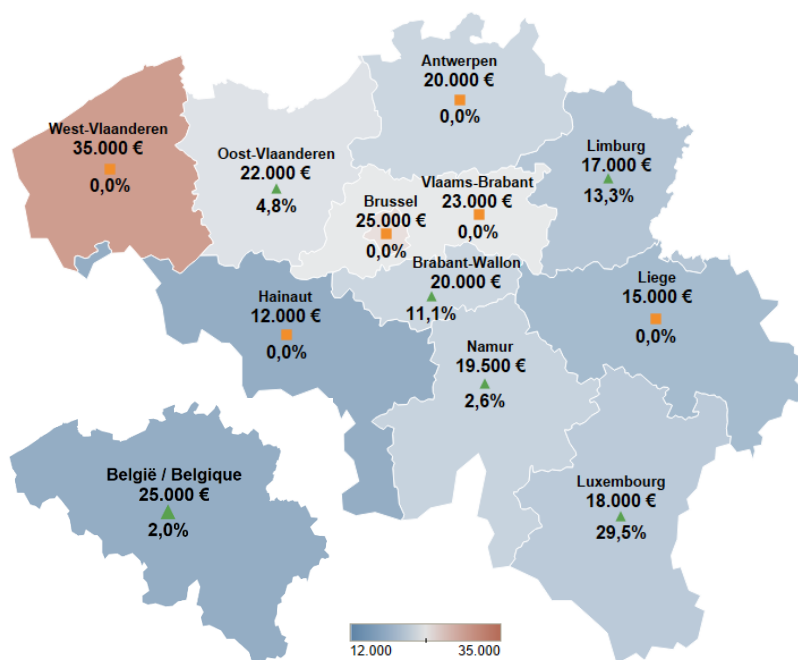
Carte 90: Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)

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

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 province du Luxembourg à 35.000 EUR en province de Flandre occidentale, soit respectivement de -52,0% en-dessous à +40,0% au-dessus que la moyenne nationale.

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



Carte 91: Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)