



Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2018

PROVINCE DE LIÈGE

Le 20 février 2019

Compagnie des notaires de la province de Liège

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
Maisons - Zoom sur la province de Liège	27
Prix moyen des maisons en province de Liège	27
Prix médian des maisons en province de Liège	27
Prix moyen des maisons par arrondissement	28
Prix médian des maisons par arrondissement	29
Vue d’ensemble niveau commune	30
Prix moyen des maisons par commune de l’arrondissement de Huy	31
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Huy	32
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	33
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Huy	34
Prix moyen des maisons par commune de l’arrondissement de Liège	35
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Liège	37
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Liège	39

Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Verviers.....	41
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Verviers	43
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Verviers.....	44
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Waremme.....	46
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Waremme.....	47
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Waremme	48
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale	49
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	52
Appartements.....	55
Appartements – Prix moyen / prix médian en 2018.....	55
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau national.....	55
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau national.....	55
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau régional.....	56
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau régional.....	56
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau provincial	57
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau provincial	59
Appartements - Zoom sur la province de Liège.....	61
Prix moyen des appartements en province de Liège.....	61
Prix médian des appartements en province de Liège.....	61
Prix moyen des appartements par arrondissement	62
Prix médian des appartements par arrondissement	63
Vue d'ensemble niveau commune	64
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Huy.....	65
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Huy.....	65
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	66
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Huy	67
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Liège	68
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Liège	70
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Liège	72
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Verviers	73
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Verviers	74
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Verviers	75
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Waremme	76
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Waremme	77

Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Waremmes	77
Récapitulatif des prix moyens des appartements par entité communale	78
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale	79
Appartements - par nombre de chambres	80
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national	80
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national	80
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national	81
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national	81
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional	82
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional	82
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional	83
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional	83
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau provincial	84
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau provincial	84
Terrain à bâtir	85
Prix moyen des terrains à bâtir	85
Prix médian des terrains à bâtir	85
Garages	86
Prix moyen des garages	86
Prix médian des garages	86

INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2019 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2018 par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département Business Intelligence de Fednot.

Le rapport se base sur les données récoltées par voie électronique lors de la signature du compromis de vente provisoire, 3 à 4 mois avant la signature de l'acte. Cela permet aux notaires de disposer des données les plus récentes en ce qui concerne le marché immobilier belge.

Ces données sont traitées de manière anonyme et analysées au moyen de méthodes statistiques. Pour Bruxelles et pour chaque province wallonne, les résultats sont décrits et visualisés en un aperçu de différents niveaux géographiques.

Le rapport présente à la fois :

- Des informations relatives à l'actualité notariale
- Des données macro-économiques
- Des informations quant à l'activité immobilière, les prix moyens et médians des maisons et des appartements au niveau national, régional et provincial
- Pour chaque province concernée, une analyse au niveau des arrondissements et une vision plus détaillée des communes et des entités communales
- Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans laquelle 50% des maisons et des appartements ont été vendus (également intitulé IQR ou InterQuartileRange)

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



RÉFORMES LÉGISLATIVES 2018

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

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

PRINCIPALES RÉFORMES

AU NIVEAU FÉDÉRAL

1. RÉFORME DES SUCCESSIONS ET DES RÉGIMES MATRIMONIAUX

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

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

2. RÉFORME DE LA VENTE PUBLIQUE

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

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

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

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

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

Avant, dans une vente publique, il n'y avait pas de possibilité de prévoir une condition suspensive d'octroi de prêt hypothécaire ; ce qui impliquait que l'amateur s'engageait et ne pouvait se rétracter s'il n'obtenait pas son

prêt. Le cahier des charges rédigé par le notaire peut désormais prévoir que l'adjudication aura lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par celui qui a remporté les enchères. Cette **possibilité** est **facultative** et ses modalités devront être prévues dans le cahier des charges. Cette nouveauté rend donc les ventes publiques plus accessibles pour certains futurs acquéreurs. Le cahier des charges pourra toutefois prévoir que l'adjudicataire (à savoir l'acheteur qui a remporté les enchères) devra supporter certains frais de l'adjudication s'il n'obtient pas son crédit hypothécaire.

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

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

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

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

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

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

AU NIVEAU RÉGIONAL

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

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

Concrètement, cette amnistie concerne des travaux tels que : **annexe, terrasse, véranda, 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 paie 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.

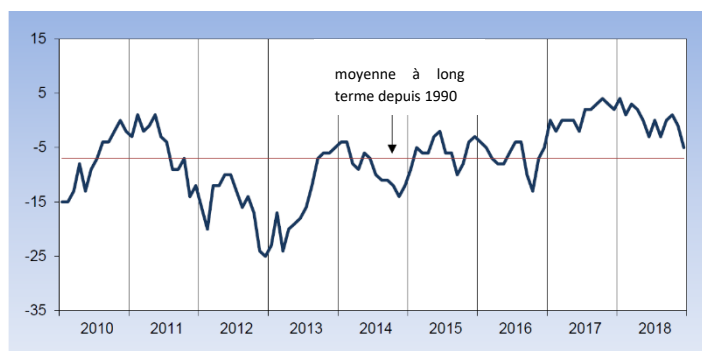


MACRO-ÉCONOMIQUE

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

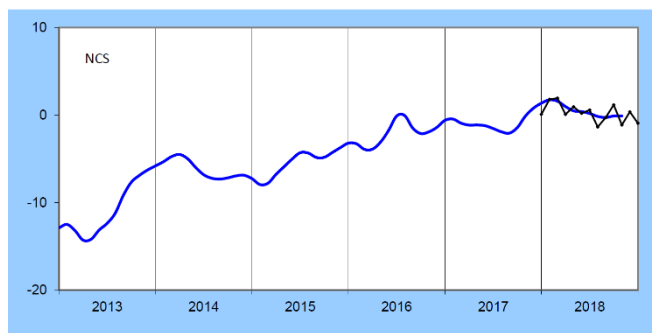
Graphique 2 : Indicateur de confiance des consommateurs 2010 - 2018

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



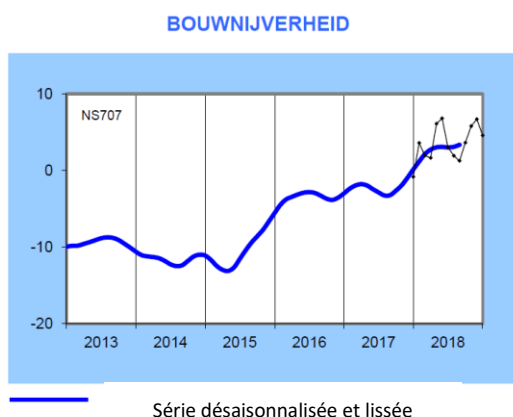
Source: BNB

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)

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

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



Source : BNB

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

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

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

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

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

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

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

L'évolution des **taux OLO à 10 ans** est de 0,82% à la fin du quatrième trimestre de 2018, contre 0,64% à la fin de 2017. Le taux d'intérêt a fluctué entre 0,63% et 1,02% au cours de l'année, alors que le taux d'intérêt moyen pour l'année était de 0,81%. Sur une période de 5 ans, la moyenne est de 0,91%. Ces taux stables ont incontestablement soutenu l'activité immobilière en Belgique.



Source : spaargids.be

Graphique 9 : OLO à 10 ans

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	CREDIT HYP ventilation selon les buts	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%

Croissance	Nombre	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
	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).

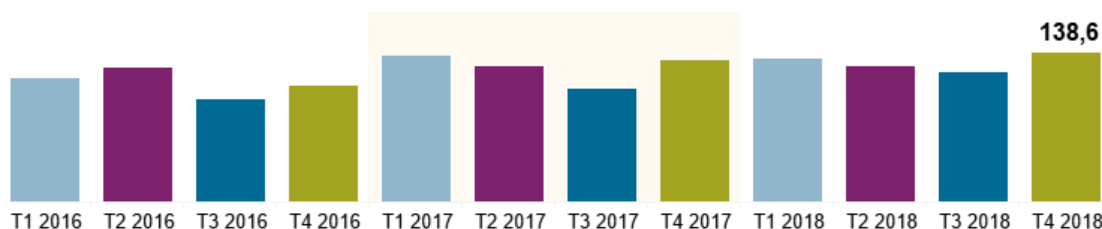
Source : Union Professionnelle
du Crédit (upc-bvk.be)

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.



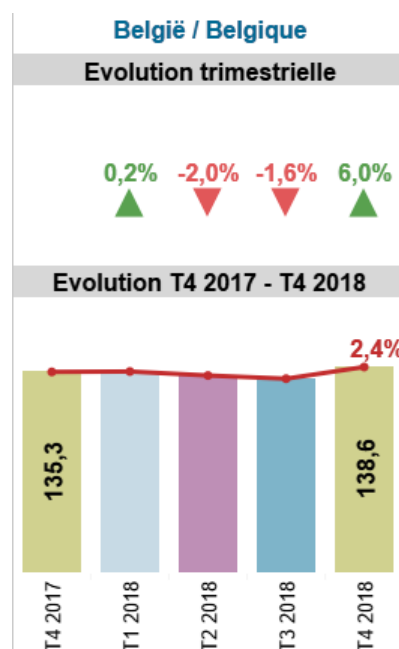
Graphique 10: Index de l'activité immobilière

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

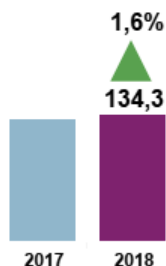
Au 4^e trimestre, l'indice de l'activité immobilière se trouve à 138,6 points et termine donc encore une fois l'année par un nouveau record.

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 4e trimestre 2017 - 2018



Graphique 12 : Évolution activité immobilière en Belgique 2017 - 2018

Sur base annuelle, l'activité immobilière du pays a augmenté de +1,6% en comparaison à 2017. L'indice annuel s'est retrouvé à 134,3 points contre 132,2 points l'année précédente. En 2018, le marché immobilier a été caractérisé par une forte attitude 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.

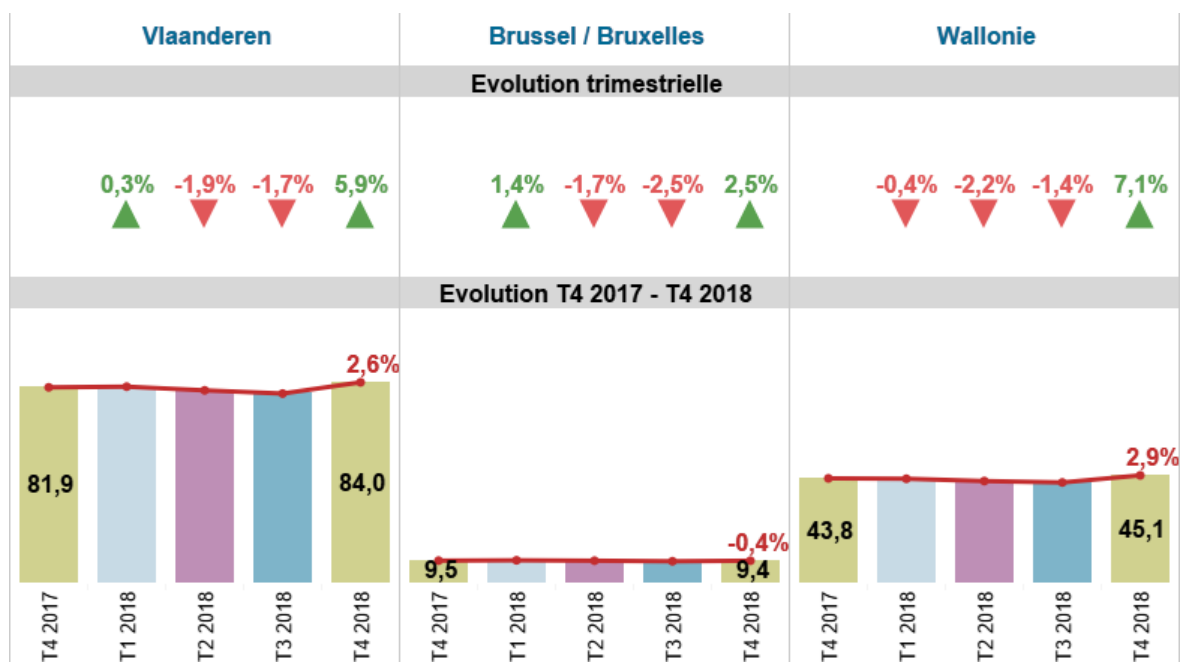
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE RÉGIONALE

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).

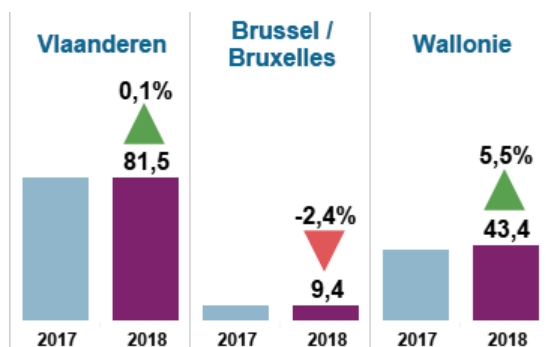
En 2018, la Wallonie, qui équivaut à environ 1/3 du volume immobilier belge, a connu la plus forte croissance de l'activité immobilière en comparaison au 3^e trimestre. Après 3 évolutions trimestrielles négatives d'affilée, le nombre de transactions y a augmenté de +7,1% lors du dernier trimestre. Par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

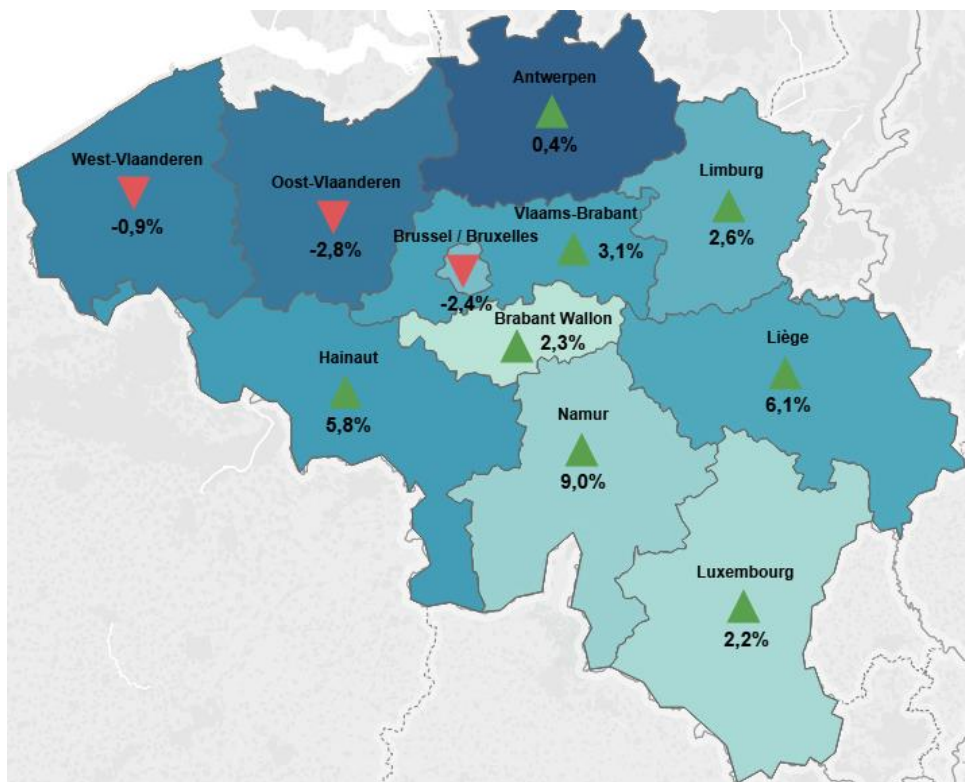
Graphique 14 : Évolution de l'activité immobilière par région / comparaison 2017 - 2018

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 - 2018

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

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

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

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



MAISONS

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

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

Pour le marché immobilier 2018, nous discutons toujours des prix moyens et des prix médians.

La **médiane** permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

Par exemple, la médiane pour le prix de vente d'une maison en Belgique en 2018 est de 230.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2018 sous les 230.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

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



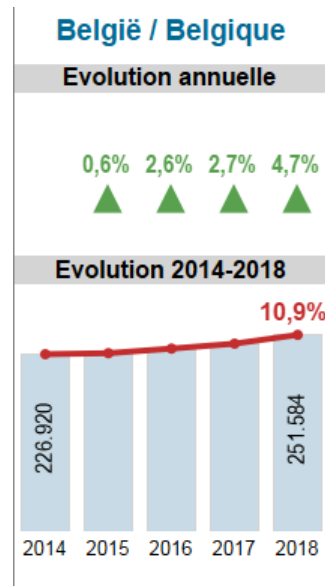
MAISONS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

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

Le graphique 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%.



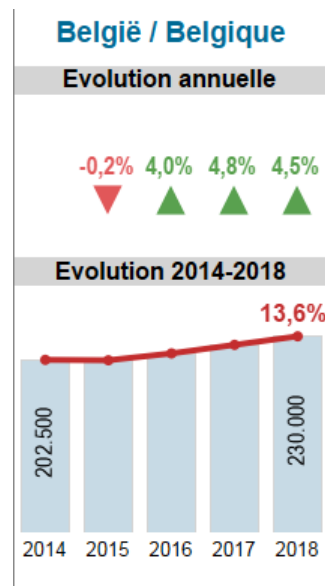
Graphique 16 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique

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.



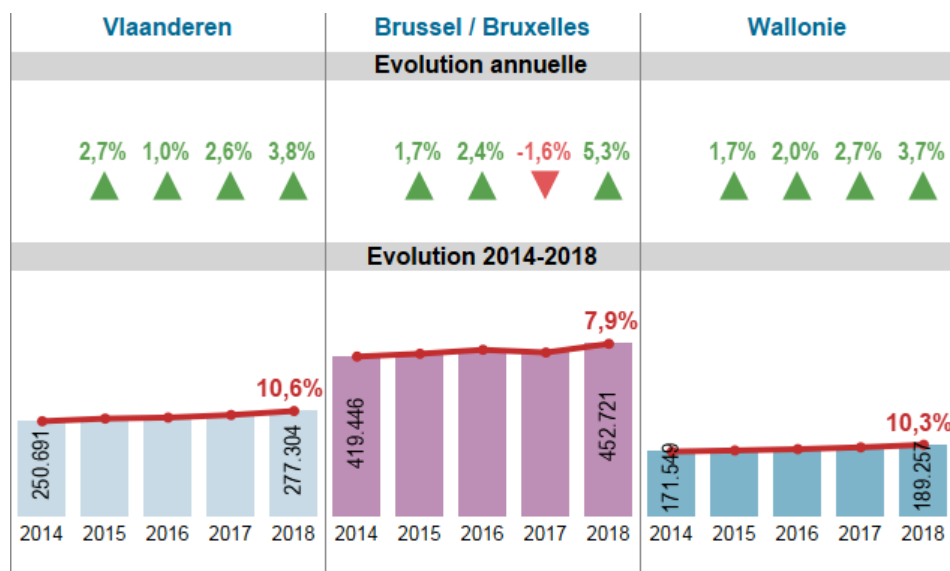
Graphique 17: Evolution annuelle du prix médian de l'immobilier en Belgique

¹ Source Eurostat (chiffres disponibles jusque novembre 2018)

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

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

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



Graphique 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.

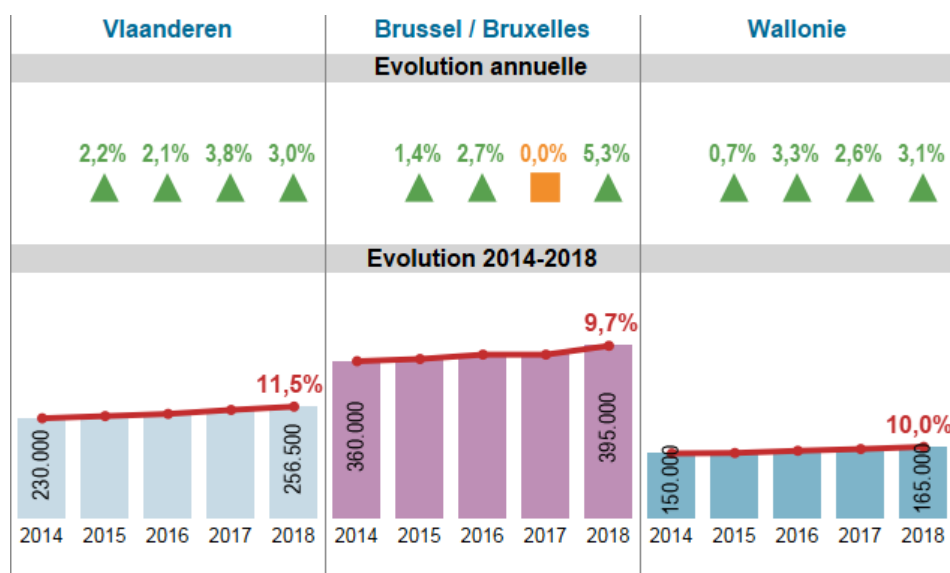
En 2018, une maison en Région de Bruxelles-Capitale coûte en moyenne 452.721 EUR, ce qui est de 79,9% plus élevé que la moyenne nationale (251.584 EUR). Une maison en Flandre est en moyenne 10,2% plus élevée que la moyenne du pays et le prix moyen en Wallonie se trouve à 24,8% moins élevé.

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

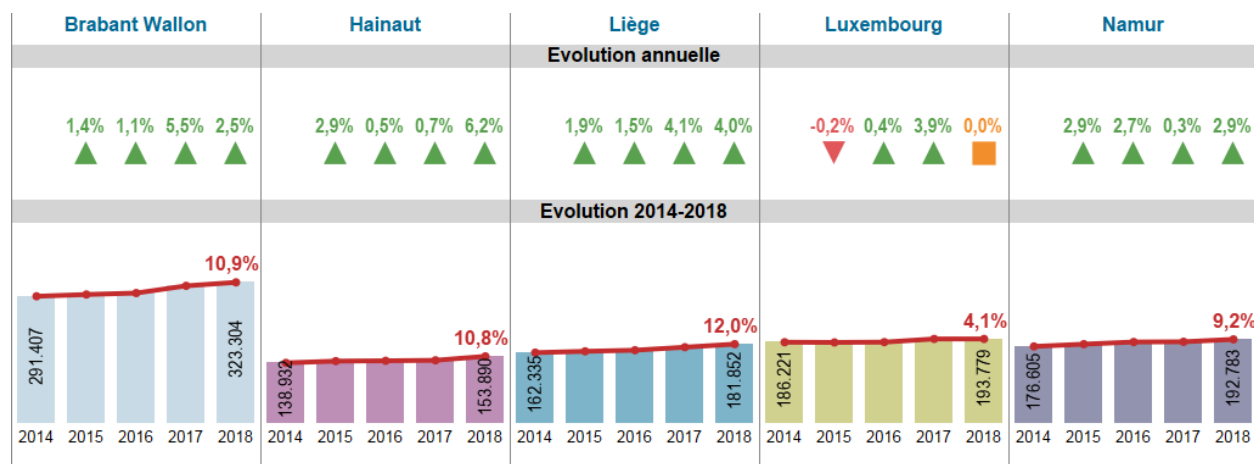
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix moyen des maisons en 2018 augmente de +3,7% par rapport à 2017 (graphique 18). Le prix moyen d'une maison en Wallonie en 2018 s'élève à 189.257 EUR.

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.



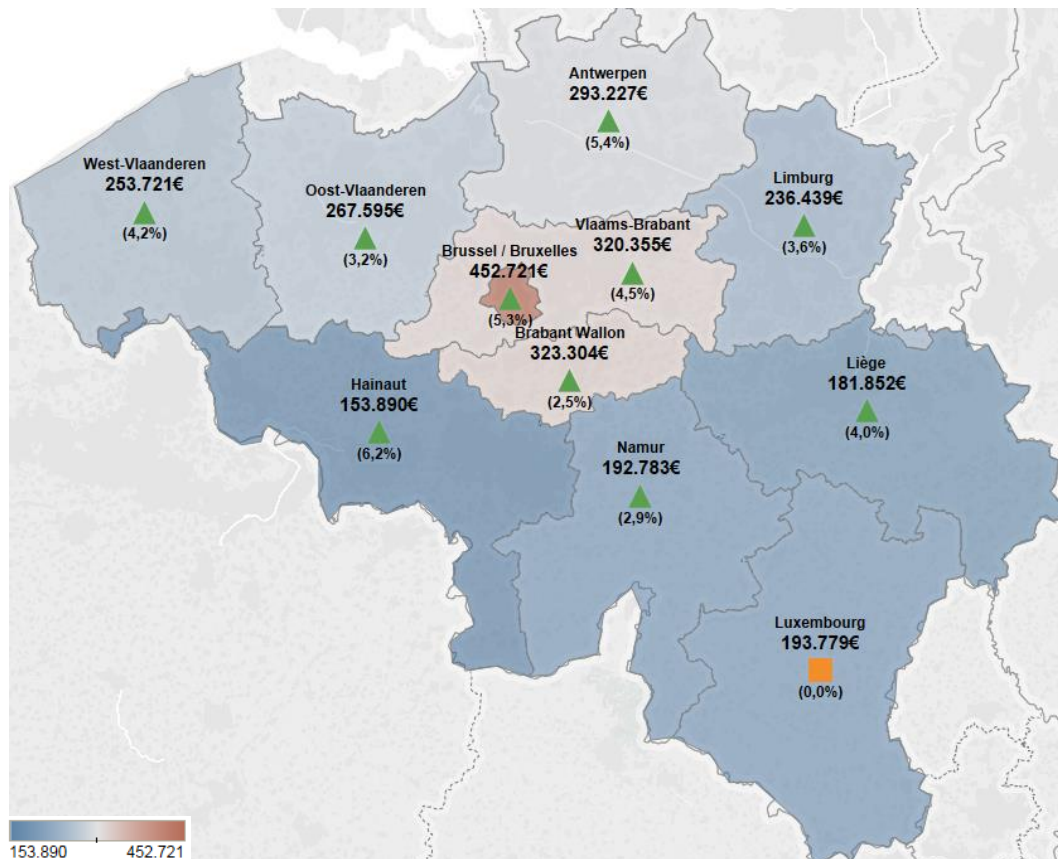
Graphique 20 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

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.

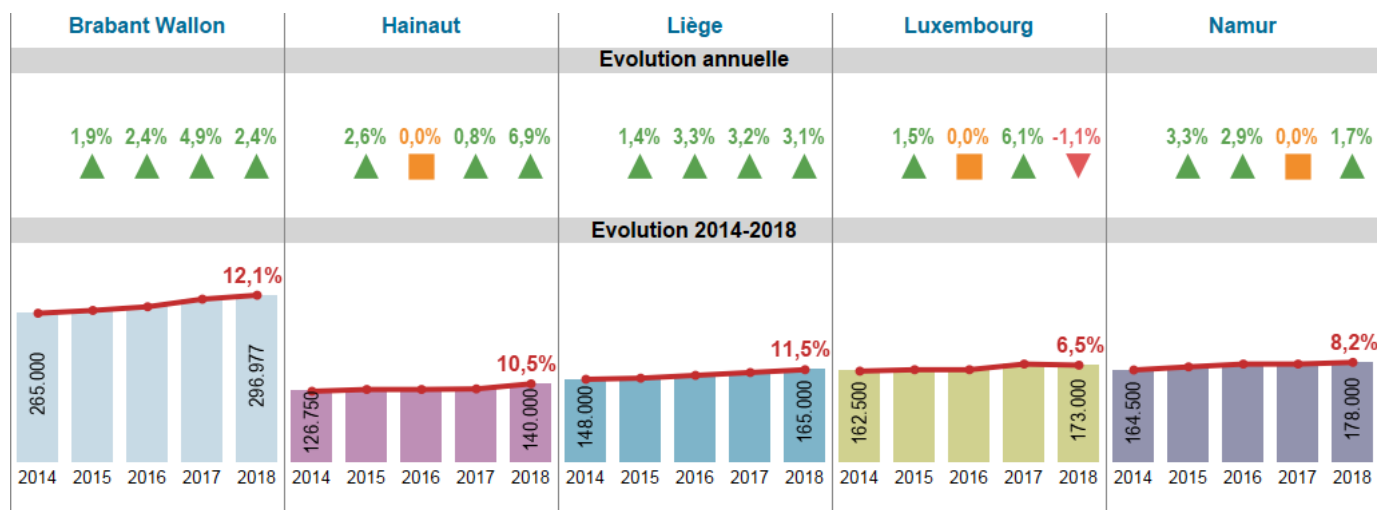
PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix médian des maisons en 2018 augmente de 3,1% par rapport à 2017 (graphique 19). 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.



Graphique 22: Evolution annuelle du prix médian d'une maison dans les provinces wallonnes

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.

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.

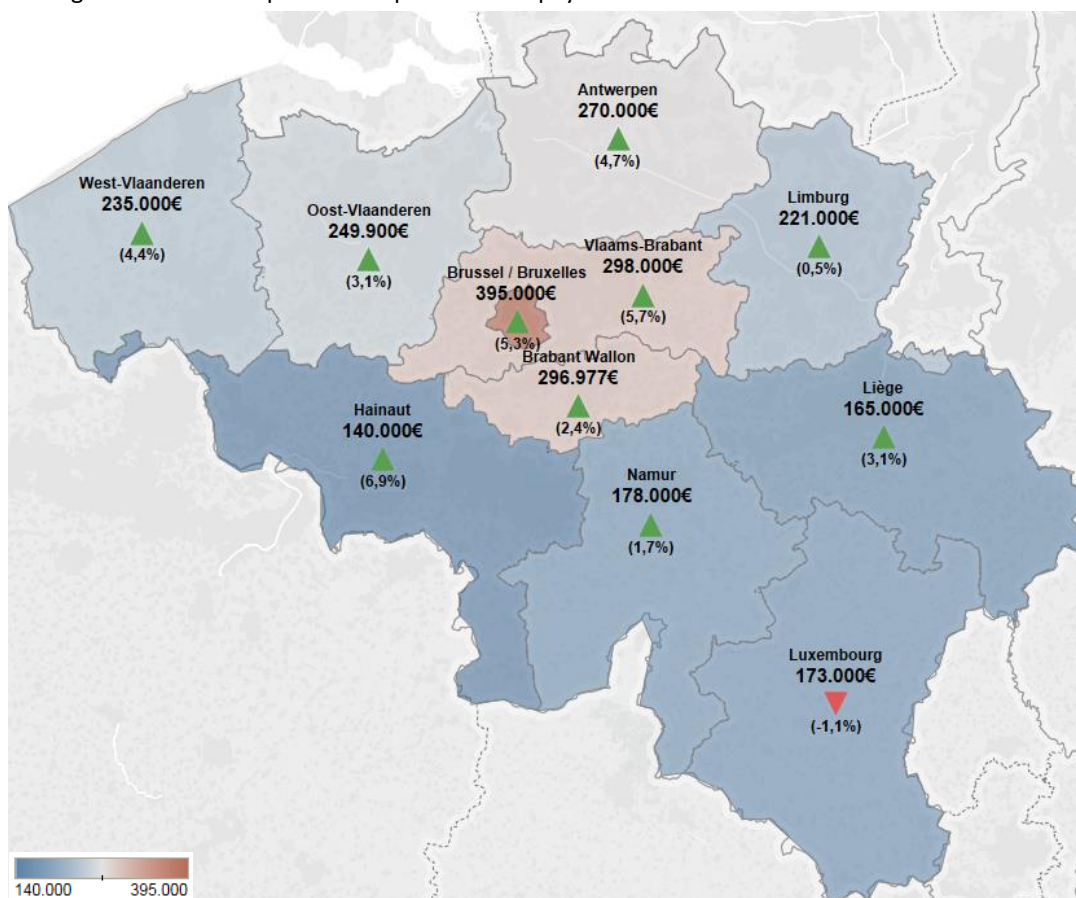
Pour terminer, la carte ci-dessous expose un aperçu de la médiane et de son évolution dans les différentes provinces belges. Le code couleur reflète le prix médian. Plus la couleur est bleue, plus la médiane d'une maison dans cette province est faible. Plus la couleur tire vers le brun/rouge, plus la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



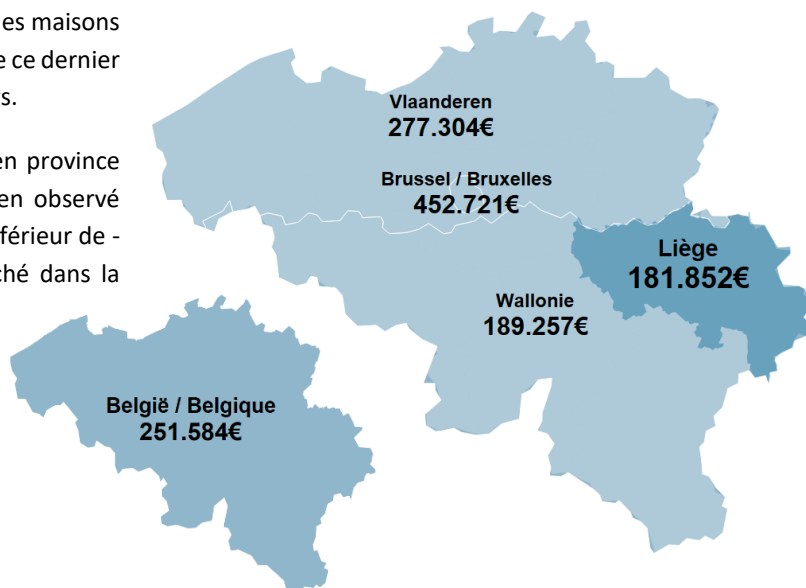
Graphique 23: Aperçu de l'évolution du prix médian d'une maison en Belgique (2018 par rapport à 2017)

MAISONS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE LIÈGE

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DE LIÈGE

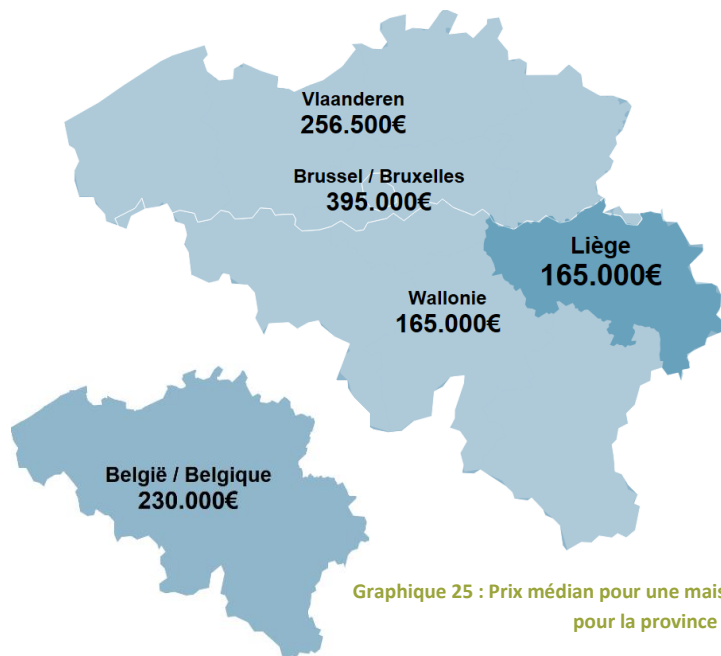
La carte à côté présente le prix moyen des maisons en 2018 en province de Liège et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays.

Le prix moyen d'une maison en 2018 en province de Liège est plus bas que le prix moyen observé dans la région wallonne (-3,9%). Il est inférieur de -59,8% par rapport au prix moyen affiché dans la Région de Bruxelles-Capitale, de -34,4% par rapport au prix moyen de la région flamande et de -27,7% par rapport au prix moyen d'une maison au niveau national.



Graphique 24 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2018 au niveau régional et en province de Liège

PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DE LIÈGE



En 2018, 50% des maisons en province de Liège se sont vendues à un prix de 165.000 EUR ou moins.

Ce prix médian se situe au même niveau que la médiane de la région wallonne. En comparaison à la médiane nationale, la médiane de la province de Liège est de -28,3% ou de 65.000 EUR moins élevée. Ce prix médian est de -37,7% ou 91.000 EUR moins élevé que la médiane flamande et de -58,2% moins élevé que la médiane de la Région de Bruxelles- Capitale (ou plus faible de 230.000 EUR).

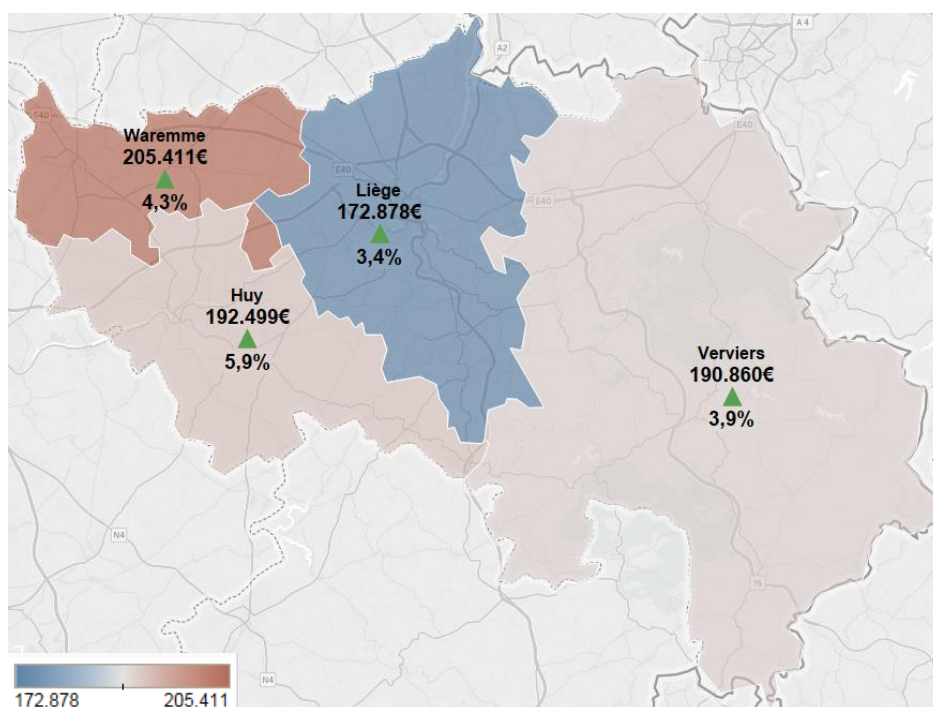
Graphique 25 : Prix médian pour une maison en 2018 au niveau régional et pour la province de Liège

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

Le graphe ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2018 dans les différents arrondissements de la province de Liège et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

Les couleurs affichées sont liées au prix moyen de l'arrondissement. Au plus la couleur tend vers le brun/rouge, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est bleu, 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.

Tous les arrondissements, sauf celui de Liège, affichent un prix moyen supérieur au prix moyen de la province (respectivement + 5,9% et + 5,0% pour Huy et Verviers et +13% pour Waremme). Seul l'arrondissement de Liège, affiche un prix moyen de -4,9% inférieur au prix moyen provincial (181.852 EUR) et même de -8,7% par rapport à la moyenne de la région wallonne (189.257 EUR).



Graphique 26 : Prix moyen pour une maison en 2018 par arrondissement administratif en province de Liège et évolution par rapport à 2017

Waremme est l'arrondissement dans lequel le prix moyen pour une maison est le plus élevé de la province (+8,5% par rapport au prix moyen régional). À Waremme, à la frontière du Brabant wallon, on paie en 2018 pour la première fois plus de 200.000 EUR en moyenne. Le prix moyen d'une maison s'y élève à quelque 16.000 EUR de plus que sur l'ensemble de la Wallonie.

En comparaison à 2017, le prix moyen d'une maison en province de Liège augmente de +4,0% en 2018. Chaque arrondissement présente une augmentation similaire (de +3,4% à Liège à +5,9% à Huy). L'année dernière, les prix ont également connu une augmentation du même acabit. Dans chacun des arrondissements, le prix moyen des maisons a atteint son niveau le plus élevé.

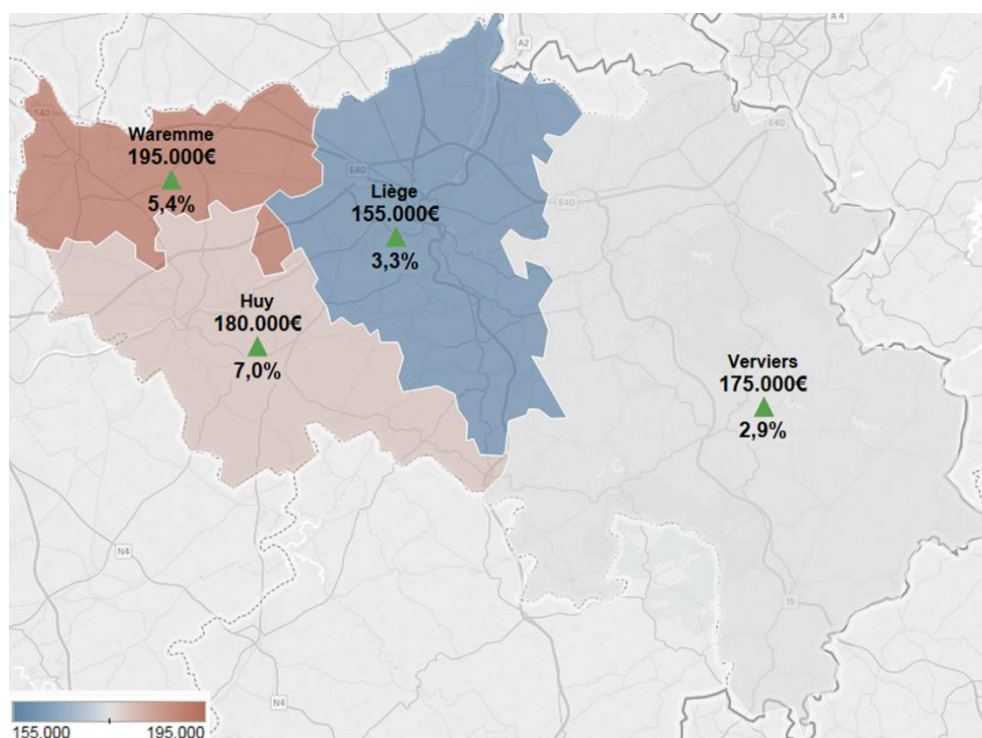
PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

Tout comme pour les prix moyens, le prix médian de chaque arrondissement, à l'exception de l'arrondissement de Liège, est également supérieur à la médiane de sa province.

Dans l'arrondissement de Liège, 50% des maisons se sont vendues à un prix inférieur à 150.000 EUR. Cela représente -6,1% ou 10.000 EUR en moins que la médiane de la province de Liège (165.000 EUR).

L'arrondissement de Waremme connaît le prix médian le plus élevé de la province de Liège. La médiane s'y élève à 195.000 EUR et est de 18,2% plus élevée que la médiane de toute la province.

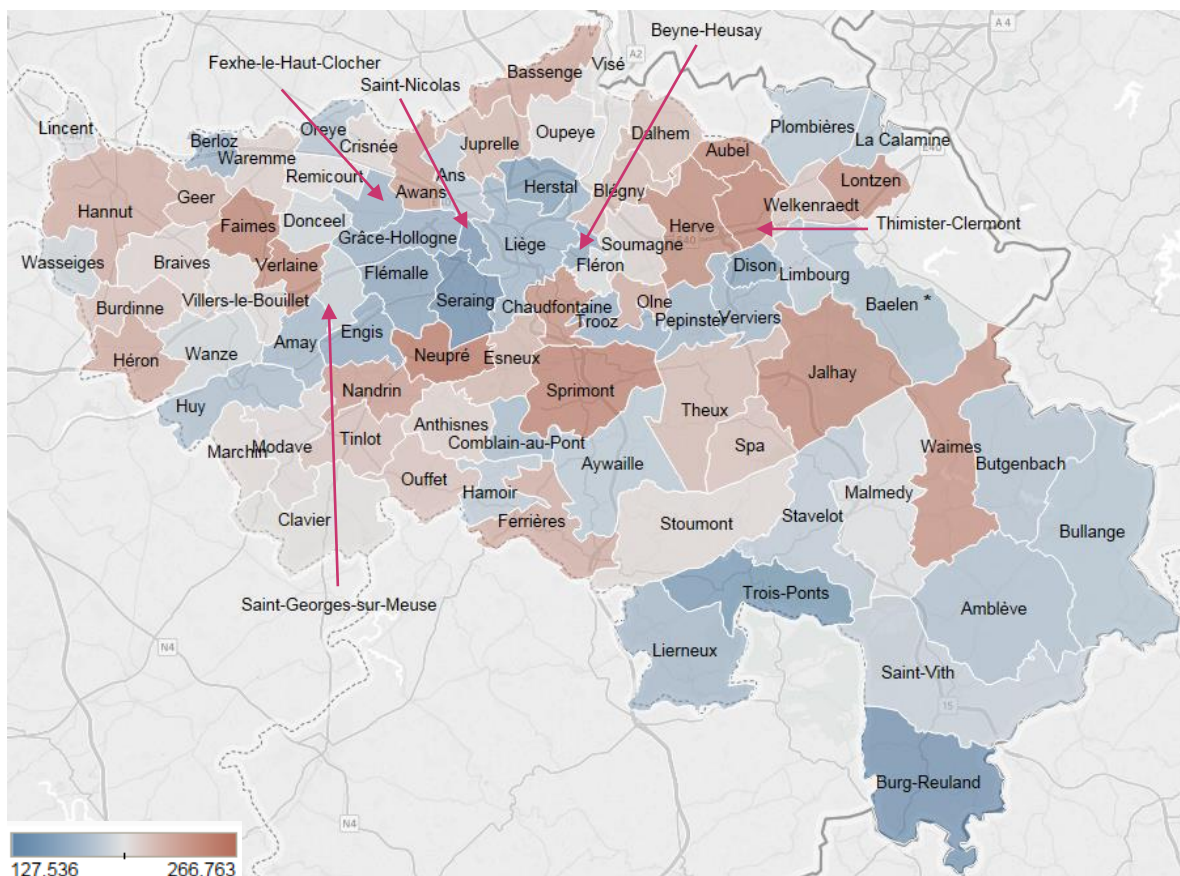
En comparaison à l'année dernière, la médiane d'une maison en province de Liège a augmenté de +3,1% en 2018. Dans chacun des arrondissements, la médiane enregistre une évolution positive de +3,0% à Verviers et Liège à +7% à Huy. L'année passée (et par rapport à 2016), les prix médians avaient également augmenté dans ces arrondissements. Au fil des années, les médianes de cette province n'ont jamais été aussi élevées.



Graphique 27 : Prix médian pour une maison en 2018 par arrondissement administratif en province de Liège et évolution par rapport à 2017

VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE

La carte ci-dessous montre les communes de la province de Liège sur la base de leur prix moyen pour une maison en 2018. Cette carte donne une première idée de la répartition des communes sur la base de ce prix moyen du logement. Plus le prix moyen est élevé, plus cette commune tirera vers le brun/rouge. Plus le prix moyen est faible, plus la couleur tirera vers le bleu.



Graphique 28 : Carte d'aperçu des communes en province de Liège sur la base du prix moyen d'une maison en 2018

En fonction des prix moyens des maisons, la province de Liège a été répartie en 3 zones distinctes :

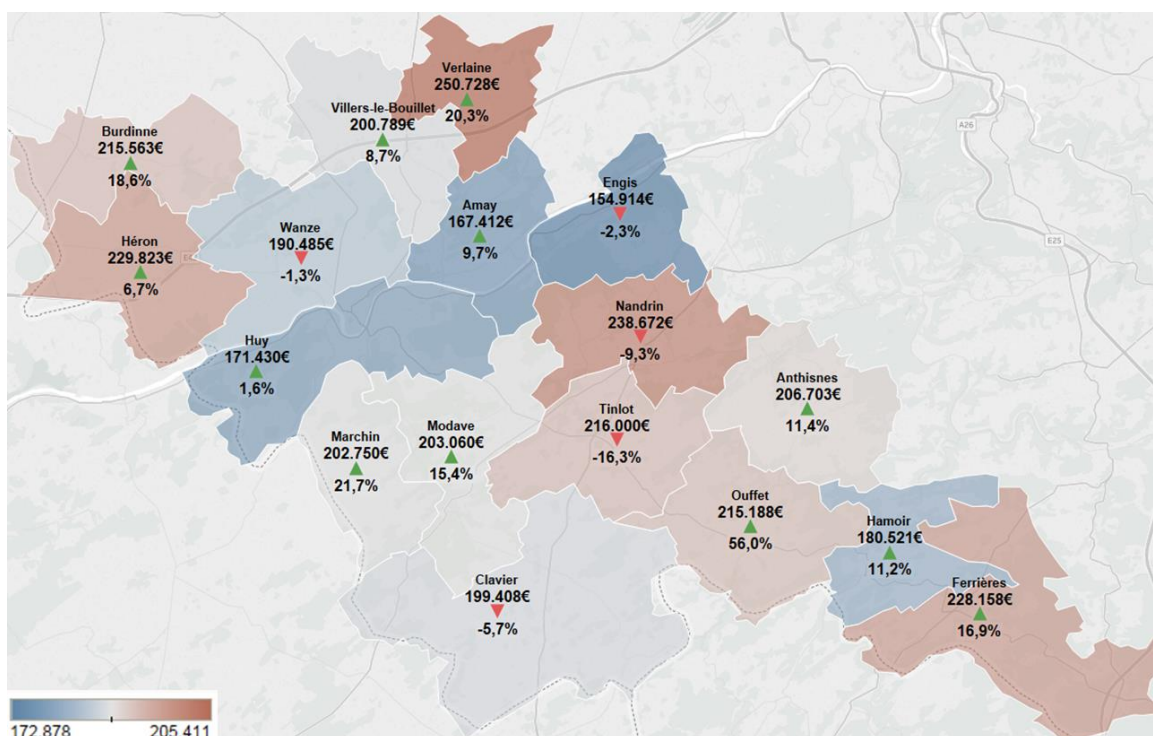
- Les maisons les moins chères en moyenne se situent à l'extrême sud (à savoir Burg-Reuland et Trois Ponts) et au centre de la province, plus précisément les communes de la zone industrielle de la Meuse telles que Seraing, Saint-Nicolas, Herstal, ... Les prix moyens de ces communes sont de quelque 50.000 EUR inférieurs à la moyenne de la province de Liège.
- Les communes telles que Wasseiges, Saint-Georges-sur-Meuse, Hamoir, Aywaille, Limbourg, ont un prix moyen proche de la moyenne provinciale (181.852 EUR).
- Le prix des maisons le plus cher en moyenne se situe dans la zone au sud de la ville de Liège (Neupré, Esneux, Chaudfontaine, Sprimont), la zone autour de Spa et les Hautes Fagnes (Jalhay, Waimes et Theux) et dans les communes du pays de Herve (Olne, Herve, Thimister-Clermont, Aubel et Lontzen). En moyenne, les maisons de ces zones sont de quelque 70.000 à 85.000 EUR plus chères que la moyenne de la province.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE HUY

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2018 dans les communes de l'arrondissement de Huy et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

En 2018, les prix moyens d'une maison dans l'arrondissement de Huy varient de 155.000 EUR à Engis à 251.000 EUR à Verlainne.

La moyenne de l'arrondissement s'élève à 192.499 EUR. Les communes situées dans la vallée de la Meuse (Huy, Wanze, Amay et Engis) ainsi que Hamoir possèdent un prix moyen inférieur à la moyenne des arrondissements. À l'exception de Wanze, leurs prix moyens pour une maison sont également inférieurs à la moyenne de la province (181.852 EUR). Dans les communes situées au sud de l'arrondissement (Clavier, Marchin, Modave) et à Villers-le-



Graphique 29 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2017

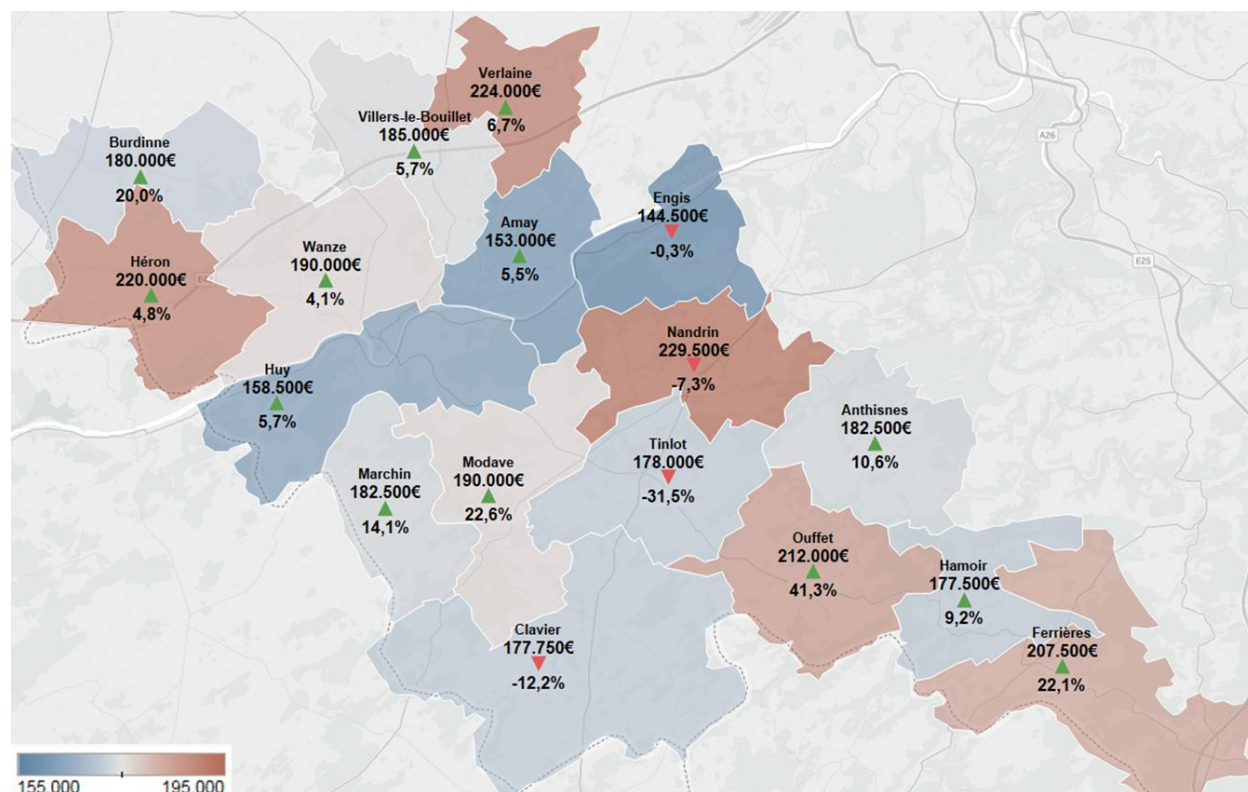
Bouillet, une maison coûte en moyenne 200.00 EUR. Les prix des maisons les plus chers en moyenne de l'arrondissement se situent dans les communes de Ferrières, Héron, Nandrin et Verlainne. On y paie en moyenne 228.000 EUR ou plus.

En comparaison à 2017, le prix moyen d'une maison a chuté dans 5 communes. Tinlot enregistre la baisse la plus forte (-16,3%). Cette chute doit être quelque peu relativisée vu le peu d'observations dans cette commune et l'influence que peuvent avoir quelques ventes plus chères sur la moyenne. Dans les communes de Burdinne, Hamoir, Modave, Ouffet et Verlainne, le prix moyen donné et l'évolution doivent également être examinés avec beaucoup de prudence vu le nombre plus faible d'observations en 2017 et/ou 2018. Compte tenu de ce fait, les communes de Marchin, Ferrières et Anthisnes connaissent les augmentations les plus fortes (respectivement +21,7%, +16,9% et +11,4%). Par cette croissance de prix, la moyenne de Ferrières est à nouveau la première à franchir la barre des 200.000 EUR. Le prix moyen d'une maison de cette commune n'avait plus dépassé ce seuil depuis 2015. Les prix médians (voir page suivante) confirment cette croissance.

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

Le prix médian de l'arrondissement de Huy s'élève à 180.000 EUR en 2018, soit une croissance de +7,0% par rapport à 2017. La commune de Nandrin connaît la médiane la plus élevée et 50% des maisons y sont vendues en 2018 à un prix supérieur à 229.500 EUR. Ce prix médian est de +27,5% plus élevé que la médiane de l'arrondissement et de 39,1% plus élevé que la médiane de la province de Liège (165.000 EUR). Dans les communes de Verlainne et Héron, le prix médian est également supérieur à 220.000 EUR.

Dans la vallée de la Meuse, les prix médians sont les plus faibles. Les communes d'Engis, Amay et Huy sont les seules de l'arrondissement de Huy où la médiane d'une maison est inférieure à la médiane de la province de Liège (165.000 EUR).



Graphique 30 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison / la variation par rapport à 2017

En comparaison à 2017, la médiane des communes d'Ouffet, Tinlot, Modave et Burdinne affiche une forte évolution allant de +20% à +40%. Ces communes n'ont pas bénéficié d'un grand nombre d'observations en ce qui concerne les maisons : de grandes différences de prix se remarquent donc et la médiane fait un bond. En 2017 et en comparaison à 2016, nous avons également observé un tel bond de la médiane dans chacune de ces communes, mais dans l'autre sens. Compte tenu de ces raisons, il est également important d'analyser la médiane avec l'intervalle interquartile. Cela nous donne une meilleure perception de la répartition du marché du logement dans cette commune.

Si nous analysons les communes où le marché du logement est le plus étendu, à savoir Huy, Amay, Wanze et Villers-le-Bouillet, le prix médian augmente dans chacune d'entre elles de +4% à +6%.

Depuis 2014, le prix médian des maisons à Wanze enregistre d'année en année une croissance continue et évolue de 150.000 EUR en 2014 à 190.000 EUR en 2018. C'est la seule commune de son arrondissement où une telle croissance continue a été constatée.

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

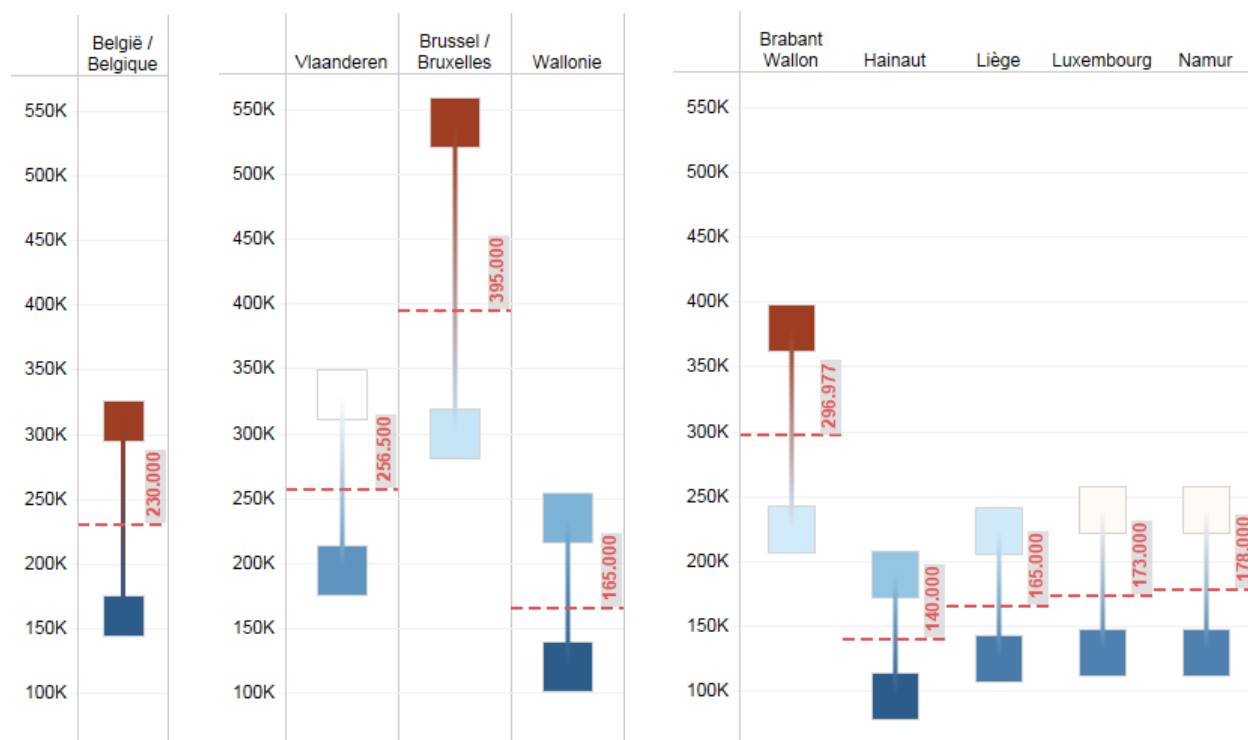
En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons 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 Huy ont été vendues entre 117.750 EUR et 213.300 EUR (tableau page 52).

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 de Liège par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes. Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.

Le prix médian pour la province de Liège est de 165.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 125.000 EUR – 224.000 EUR.



Les médianes par province / arrondissements / communes / entités communales, 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 page 52.

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

Pour l'arrondissement de Huy, le prix médian est à 180.000 EUR. Ce dernier est représenté par la ligne orange en pointillés au graphique ci-dessous. Nous affichons l'intervalle de prix 50% autour de la médiane au niveau des communes (avec 1 commune par code postal). Si la commune n'est pas mentionnée, cela signifie qu'aucune ou que peu d'observations ont été effectuées en 2018 pour calculer un intervalle de prix représentatif. Pour les communes surmontées d'un *, l'ensemble des observations est quelque peu limité et la médiane, l'évolution ainsi que l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane doivent être relativisés.

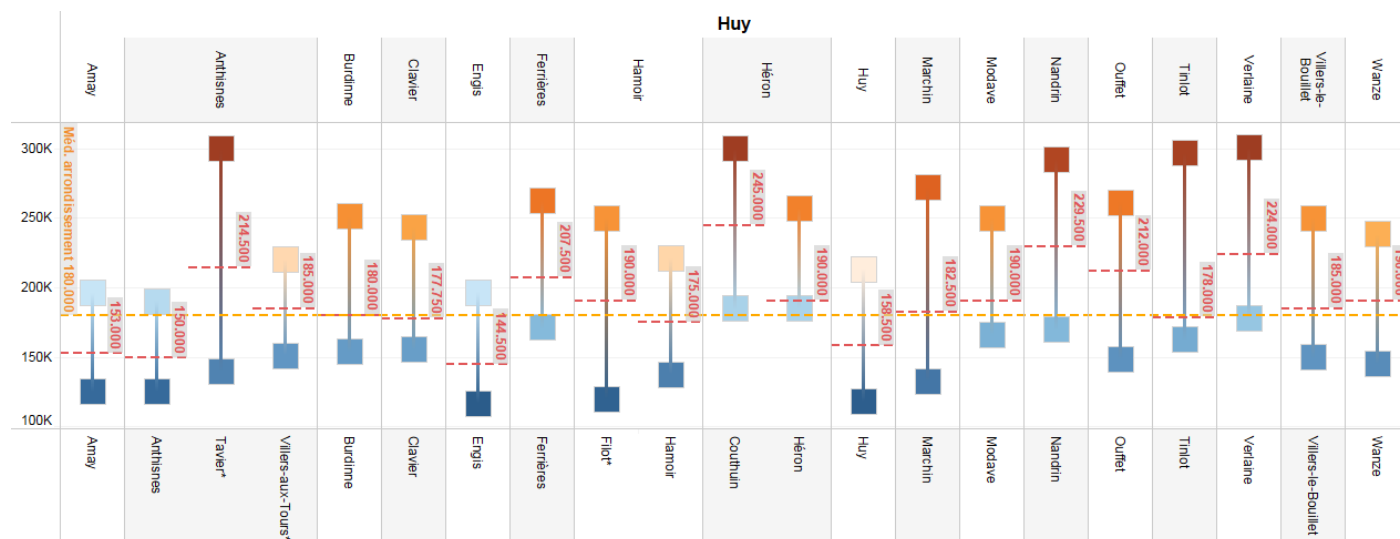
Sur la base de l'analyse de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane, nous constatons que plus la médiane d'un logement dans une commune est élevée, plus l'intervalle de prix comprenant 50% des observations est grand. Une telle grande dispersion suggère un marché du logement plutôt hétérogène. Comme exemples, nous avons Couthuin et Nandrin. Nous observons que la borne inférieure de l'intervalle se situe autour de la médiane de l'arrondissement. Cela implique qu'au moins 75% de tous les logements de la commune se sont vendus à un prix plus élevé que le prix médian.

Sur la base de la borne supérieure de l'intervalle, nous pouvons déduire dans quelle catégorie de prix 25% des maisons se sont vendues. À Couthuin par exemple, la borne supérieure s'élève à 300.000 EUR. En 2018, 25% des maisons se sont vendues à un prix plus élevé que ce montant.

Dans les communes les moins chères, où la médiane est plus faible que celle de l'arrondissement, nous observons que l'intervalle de prix est beaucoup plus petit. Amay, Anthisnes et Engis font partie des exemples. L'intervalle se situe également presque totalement sous la médiane de l'arrondissement, ce qui suggère un marché du logement plus homogène.

Engis possède la borne inférieure la plus basse de l'intervalle de prix ; 25% des maisons s'y sont ainsi vendus à un prix inférieur à 116.750 EUR.

Marchin possède l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane le plus grand de toutes les communes de l'arrondissement. La médiane est proche du prix médian de l'arrondissement. La borne inférieure de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane (132.500 EUR) se situe sous la médiane de l'arrondissement de Huy, tandis que la borne supérieure se situe fortement au-dessus (272.250 EUR). Dans cette commune, le marché du logement est caractérisé par une grande variation quant au type de logements et de quartiers. La diversification du marché du logement y est très grande.



Graphique 31 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations pour l'arrondissement de Huy

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE

Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement de Liège est de 172.878 EUR en 2018, soit -4,9% de moins que la moyenne sur la province de Liège (181.852 EUR) et -8,7% de moins que la moyenne sur la Région wallonne (189.257 EUR).

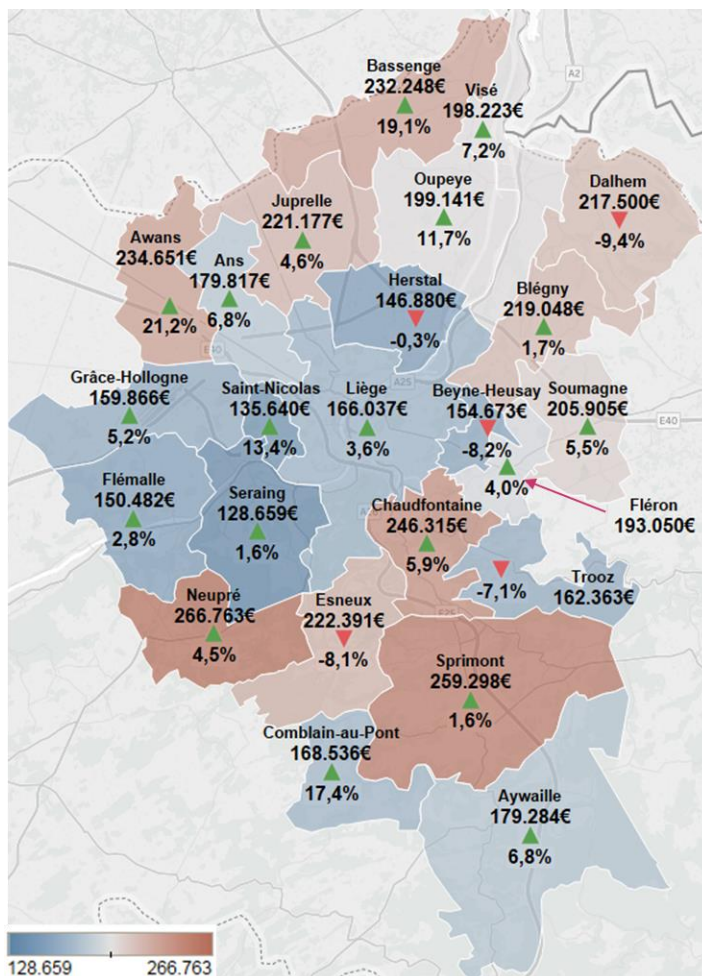
L'arrondissement de Liège se compose de plusieurs zones :

- Les communes au nord, sur la frontière linguistique et vers les Pays-Bas : Awans, Juprelle, Bassenge, Oupeye et Visé, avec des prix moyens oscillant entre 198.000 EUR et 234.000 EUR,
- La zone à l'est de Liège vers les Pays-Bas, communes du Pays de Herve situées dans l'arrondissement de Liège (Soumagne, Blégny, Dalhem) avec des prix moyens entre 206.000 EUR et 219.000 EUR,
- La zone comprenant les communes de Neupré, traversée par la Route du Condroz, Esneux, Sprimont et la périphérie sud de Liège Chaudfontaine, avec des prix de 222.000 EUR à 267.000 EUR,
- Le bassin industriel liégeois sur la Meuse et la ville de Liège : Flémalle, Grâce-Hollogne, Seraing, Saint-Nicolas, Liège ville, Beyne-Heusay et Herstal, avec des prix moyens entre 129.000 EUR et 166.000 EUR,

Le prix moyen de 266.763 EUR pour une maison fait de Neupré la commune la plus chère de son arrondissement et par extension de la province de Liège. En moyenne, une maison y coûte 94.000 EUR ou 54,3% plus cher que la moyenne

de l'arrondissement de Liège et 85.000 EUR ou 46,7% plus cher que la province de Liège. Les maisons les moins chères en moyenne se situent dans la commune voisine de Seraing. Avec un prix moyen de 128.659 EUR, les maisons y sont de -51,8% ou 138.000 EUR moins chères. Après Burg-Reuland (voir plus loin lors de l'analyse de l'arrondissement de Verviers), Seraing est en moyenne la commune la moins chère de la province de Liège.

En comparaison à 2017, le prix moyen a chuté dans les communes de Dalhem, Beyne-Heusay, Esneux et Trooz. Les baisses varient de -9,4% à -7,2%. Pour chacune des communes, à l'exception de Trooz, la baisse constitue une correction de la forte augmentation du prix moyen en 2017 (et par rapport à 2016). Les prix y ont auparavant augmenté de 10% à 20%. Seule la commune de Trooz a enregistré une baisse pertinente du prix moyen d'une maison. Le prix y est de quelque 12.000 EUR plus faible que l'année précédente.

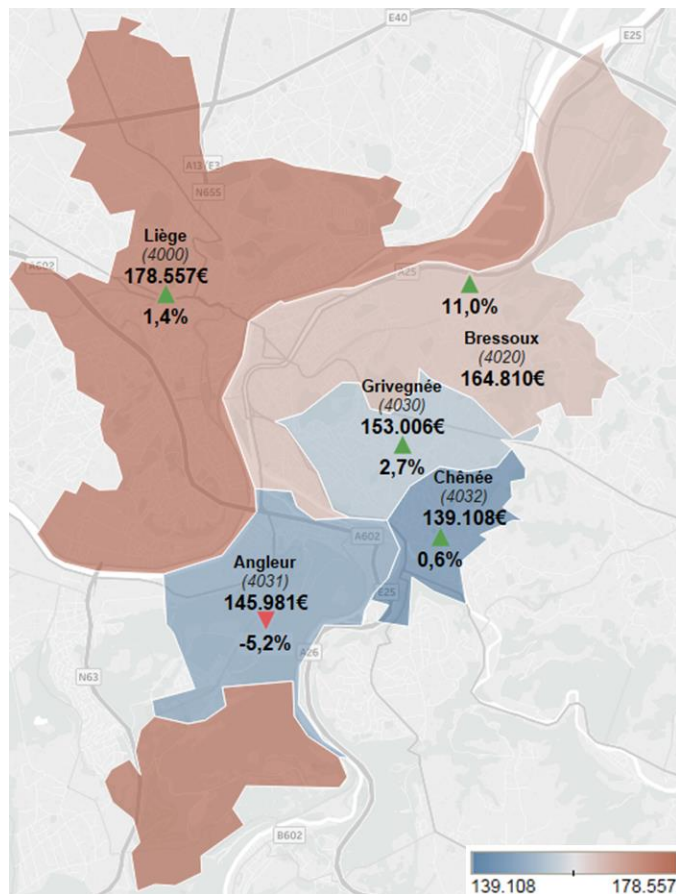


Graphique 32 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2017

Les plus fortes augmentations des prix moyens ont été constatées dans les communes d'Awans, Bassenge, Comblain-au-Pont, Saint-Nicolas et Oupeye (de +11,7% à +21,2%). À Bassenge et Comblain-au-Pont, le nombre d'observations en 2017 et/ou 2018 est plutôt faible : la moyenne et l'évolution sont donc fortement influencées par plusieurs observations extrêmes.

À Awans et à Soumagne (+5,5%), le prix moyen d'une maison dépasse pour la première fois les 200.000 EUR.

Pour terminer, nous nous concentrons sur Liège-Ville et ses entités communales. Nous faisons la division en fonction du code postal. À la page précédente, nous avons observé que le prix moyen d'une maison à Liège s'élève à 166.037 EUR en 2018. Le prix y a augmenté en moyenne de +3,6% par rapport à 2017.



Au niveau de ses entités communales, le prix varie de 139.108 EUR à l'est de Liège (Chênée) à 178.557 EUR à Liège-Ville.

À Angleur, le prix moyen a chuté si l'on compare à 2017 (-5,2%), ce qui fait que la moyenne passe sous les 150.000 EUR. C'est la 2^e année consécutive que le prix moyen d'une maison baisse dans cette entité communale.

Le prix des maisons à Grivegnée fait le mouvement inverse. Les prix moyens y dépassent pour la première fois les 150.000 EUR. En 2018, les maisons à Grivegnée sont pour la première fois en moyenne plus chères que les maisons à Angleur.

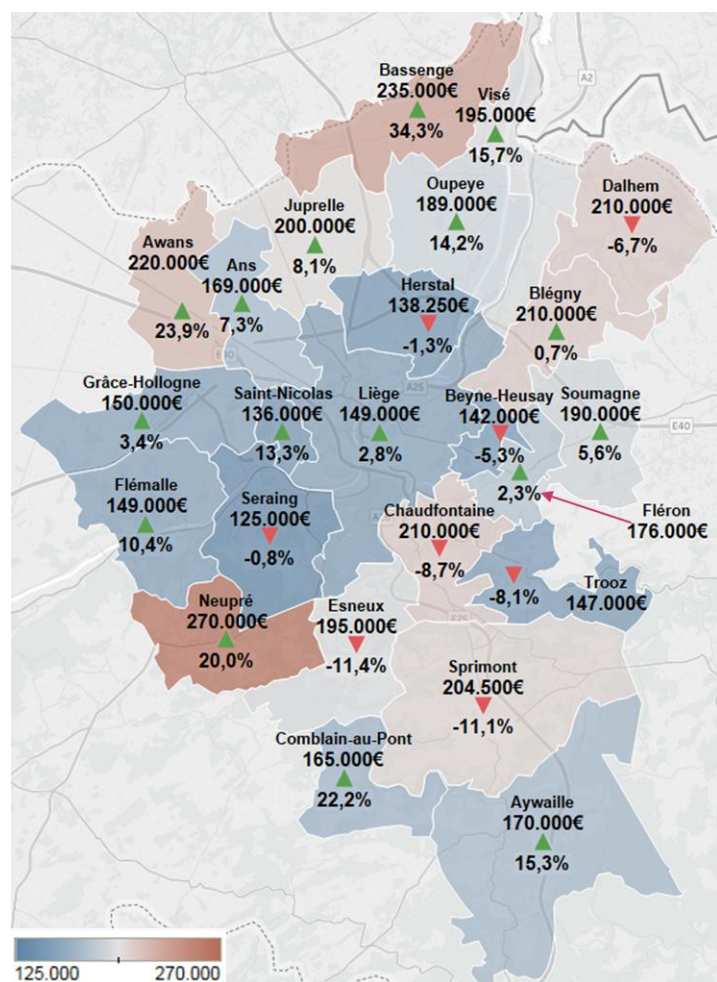
La croissance du prix moyen de +11% à Bressoux est la conséquence de plusieurs ventes plus chères en 2018. Ces ventes ont fortement influencé le prix moyen. Nous observerons plus loin que le prix médian de ces communes augmente également, mais que l'augmentation est beaucoup plus modérée.

Graphique 33 : Zoom sur les entités communales de la ville de Liège présentant le prix moyen pour une maison & la variation par rapport à 2017

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

En 2018, le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de Liège s'élève à 155.000 EUR. Cela représente 10.000 EUR de moins que le prix médian au niveau provincial. En comparaison à 2017, le prix médian de cet arrondissement a augmenté de +3,3% ou de 5.000 EUR.

Au niveau des communes, le prix médian de cet arrondissement varie de 125.000 EUR à Seraing à 270.000 EUR dans la commune voisine de Neupré. Dans la zone industrielle de la vallée mosane, la médiane est la plus faible. Dans les communes de cette zone, le prix médian d'une maison est inférieur au prix médian de l'arrondissement. La commune de Trooz possède également un prix médian plus faible que celui de son arrondissement. Après Burg-Reuland (voir plus loin lors de l'analyse de l'arrondissement de Verviers), la médiane de Seraing est la plus faible de la province de Liège.



Graphique 34 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison & la variation par rapport à 2017

Les communes qui enregistrent la plus forte augmentation de la médiane sont Bassenge, Awans, Comblain-au-Pont et Neupré, avec des variations de +20% à +30%. Dans chacune de ces communes, la médiane a également augmenté en 2017 (par rapport à 2016) de plus de 4% à 12%. À Bassenge et Comblain-au-Pont, nous remarquons en revanche que la forte augmentation de la médiane est partiellement liée au nombre d'observations limité et à la distribution des prix des maisons vendues en 2017 versus 2018.

La médiane d'Awans franchit pour la première fois la barre des 200.000 EUR (+ 42.500 EUR en 2018).

À Esneux, Sprimont, Chaufontaine et Trooz, le prix médian chute de -11% à -8%. Dans chacune de ces communes, une évolution positive a été enregistrée en 2017 par rapport à 2016. À Chaufontaine et Esneux, cette augmentation était importante, ce qui fait que la baisse de cette année est plutôt une correction du prix médian par rapport à l'année précédente.

Les baisses des communes de Dalhem, Beyne-Heusay et Herstal suggèrent une correction du prix médian par rapport à 2017.

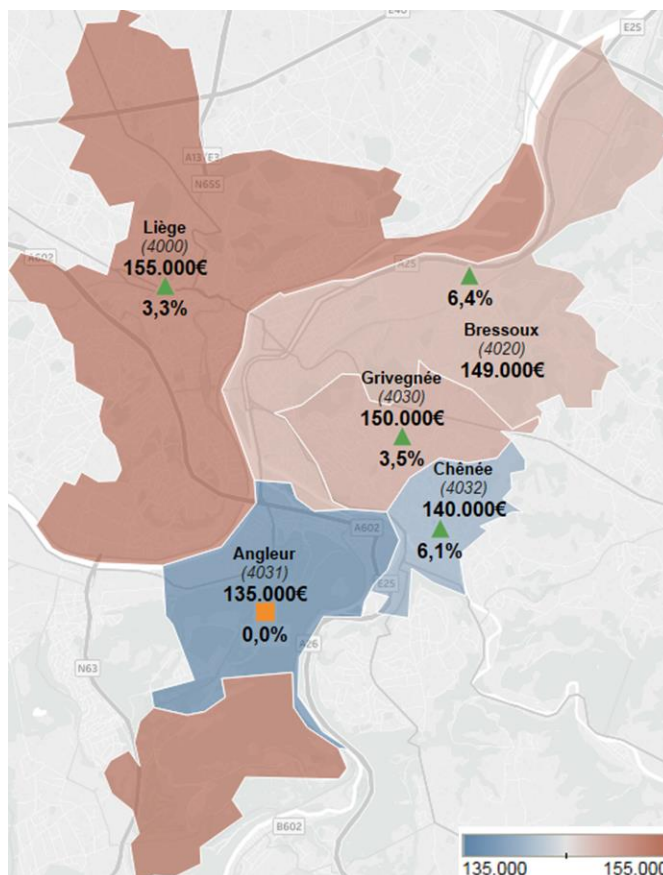
Aucune commune de l'arrondissement de Liège n'indique que le marché du logement est sous pression.

Tout comme nous l'avons fait pour les prix moyens, nous nous concentrons également sur les prix médians des entités communales de la capitale provinciale. Le prix médian d'une maison s'y élève à 149.000 EUR en 2018, soit une croissance de +2,8% par rapport à 2017.

Au niveau des entités communales, le prix médian d'une maison est le plus faible à Angleur. La médiane s'y élève à 135.000 EUR et est donc de 14.000 EUR moins élevée que la médiane du grand Liège. La médiane de Liège-Ville (dont le code postal est 4000) se situe au même niveau que celle de l'arrondissement de Liège (155.000 EUR). C'est la médiane la plus élevée du grand Liège.

En comparaison à 2017, la médiane de chaque entité communale augmente (sauf une stabilisation à Angleur). À Bressoux et Chênée, la croissance est de +6%. Leur médiane augmente respectivement de 8.000 et 9.000 EUR.

À Bressoux et Grivegnée, la médiane augmente en outre pour la deuxième année consécutive. De plus, le prix médian d'une maison à Grivegnée atteint pour la première fois les 150.000 EUR.



Graphique 35 : Zoom sur les entités communales de la ville de Liège présentant le prix médian pour une maison / la variation par rapport à 2017

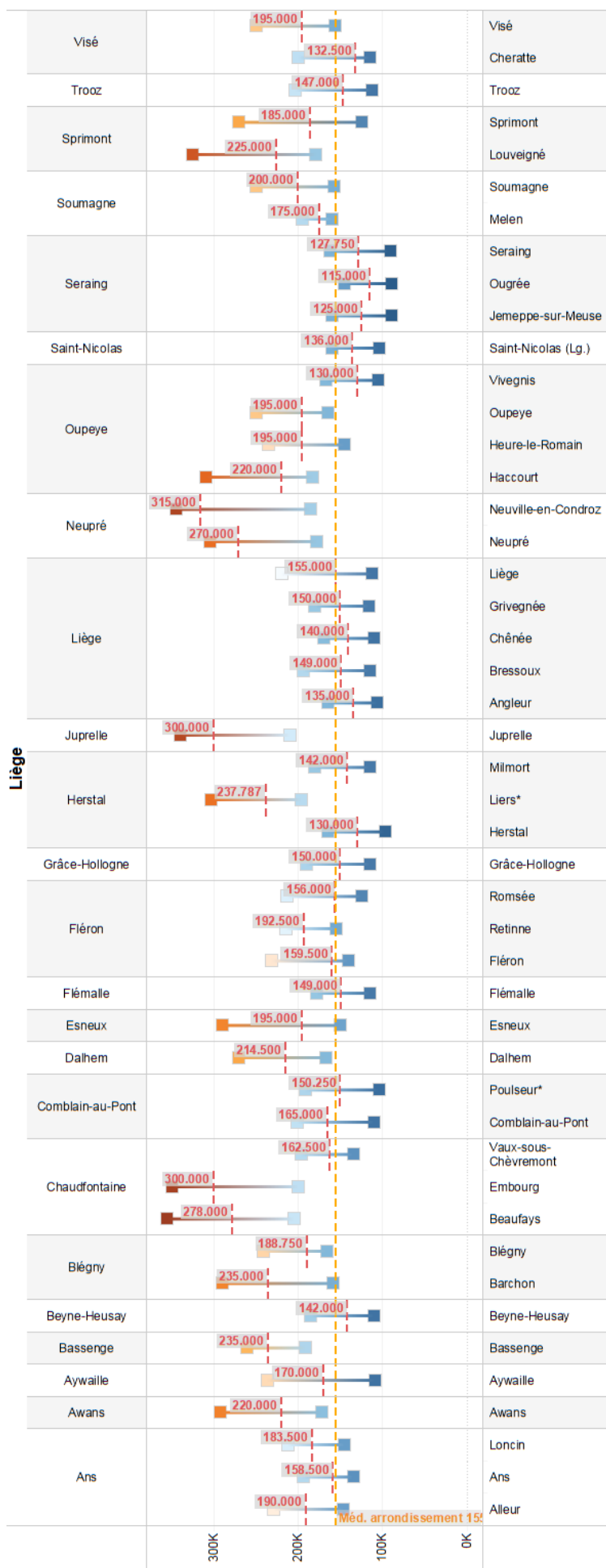
DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE

Pour l'arrondissement de Liège, le prix médian est à 155.000 EUR (Ce dernier est représenté par la ligne orange en pointillés au graphique de la page suivante).

En ce qui concerne les prix médians et les intervalles comprenant 50% des observations pour l'arrondissement de Liège, nous pouvons observer les faits suivants :

- ✓ Les communes de Saint-Nicolas et de Seraing (et chacune de ses entités communales) ont 75% de leurs observations en dessous de la médiane de l'arrondissement,
- ✓ Les communes / entités communales avec une médiane inférieure à la médiane de l'arrondissement, soit inférieure à 150.000 EUR ont presque toujours des intervalles comprenant 50% des observations assez petits. Comme exemple, nous pouvons citer les communes de Beyne-Heusay, Flémalle, Herstal et les entités communales de Liège (à l'exception de Liège ville). Cela tendrait à prouver une certaine homogénéité du prix des maisons dans les communes plus caractérisées par des prix plus bas,
- ✓ Dans les communes où le prix médian est supérieur à la médiane de l'arrondissement, l'intervalle de prix se situe en grande partie au-dessus de la médiane de l'arrondissement. Les exemples sont Awans, Barchon, ... En 2018, au moins 75% des maisons y sont vendues à un prix supérieur à 155.000 EUR.
- ✓ Les médianes les plus élevées se trouvent dans les entités communales de Neuville-en-Condroz (Neupré) avec 315.000 EUR, à Embourg (Chaufontaine) et dans la commune de Juprelle (300.000 EUR). Leur intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane est grand. Ainsi, l'intervalle de Neuville-en-Condroz se situe entre 185.000 EUR (borne inférieure) et 345.000 EUR (borne supérieure). 50% des maisons de ces communes se sont donc vendues dans cette fourchette de prix. Une telle grande dispersion suggère un marché du logement plutôt hétérogène.
- ✓ À Aywaille et Sprimont, le prix médian se situe également au-dessus du prix médian de l'arrondissement. La borne inférieure de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane se situe toutefois sous la médiane de l'arrondissement de Liège, tandis que la borne supérieure se situe fortement au-dessus. Dans ces communes, le marché du logement est caractérisé par une grande variation quant au type de logements et de quartiers. La diversification du marché du logement y est très grande.
- ✓ Jemeppe-sur-Meuse et Ougrée connaissent la borne inférieure la plus faible de l'intervalle 50% de prix. En 2018, 25% des maisons y sont vendues à un prix inférieur à 90.000 EUR.

Pour améliorer la lisibilité, nous n'affichons pas les entités communales caractérisées par un faible nombre d'observations.



Graphique 36 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

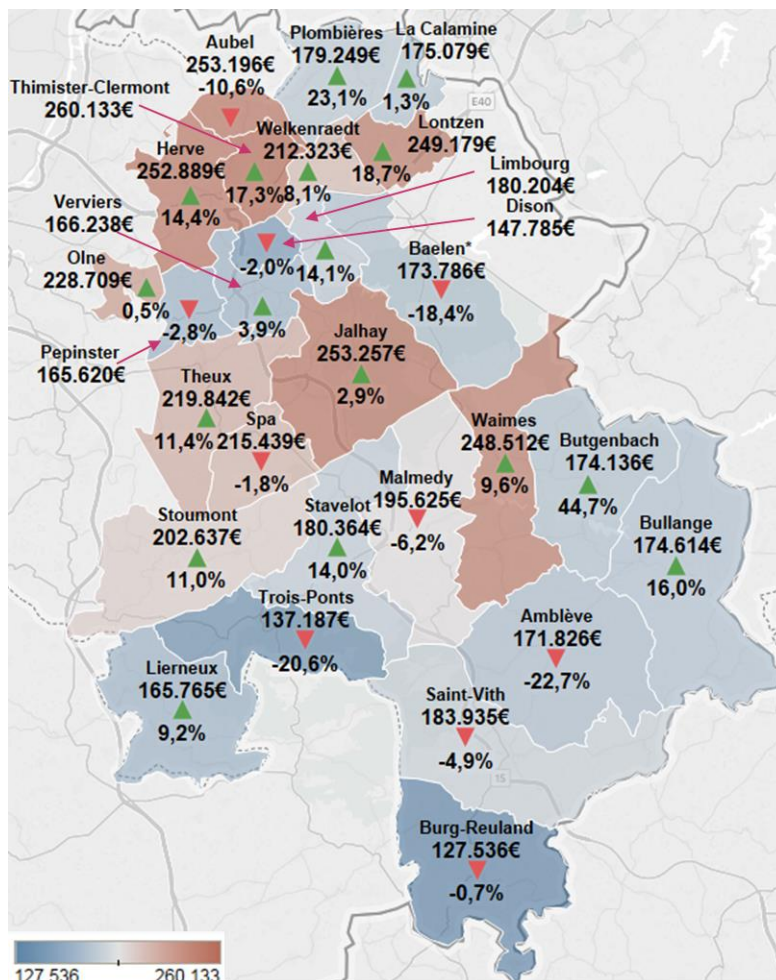
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE VERVIERS

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2018 dans les communes de l'arrondissement de Verviers et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018. Nous renvoyons le lecteur en page 28 pour l'explication du code couleur et son interprétation.

Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement de Verviers est de 190.860 EUR en 2018, soit 5% de plus que la moyenne sur la province de Liège (181.852 EUR) et au même niveau que la moyenne sur la Région wallonne (189.257 EUR).

À l'exception de la commune de Neupré dans l'arrondissement de Liège, l'arrondissement de Verviers renferme la commune possédant le prix moyen d'une maison le plus cher de la province de la Liège (Thimister-Clermont avec 260.133 EUR). L'arrondissement de Verviers comporte également la commune enregistrant le prix moyen d'une maison le plus faible de la province (Burg-Reuland avec 127.536 EUR).

Thimister-Clermont, ainsi que dans les communes d'Amblève, Baelen, Bullange, Burg-Reuland, Butgenbach, La Calamine, Lierneux, Lontzen, Stoumont et Trois-Ponts, les évolutions doivent être nuancées vu le peu d'observations en 2017 et / ou 2018 et vu l'influence de plusieurs ventes à des prix extrêmement hauts ou extrêmement bas sur les évolutions.



Graphique 37 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2017

L'arrondissement de Verviers se compose de plusieurs zones :

- ✓ Le pays de Herve au nord avec les communes de Olné, Herve, Thimister-Clermont, Aubel, Welkenraedt, Lontzen avec des prix moyens oscillant entre 212.000 EUR et 260.000 EUR
- ✓ La ville de Verviers et son bassin industriel avec les communes de Pepinster, Dison, Verviers, Limbourg avec des prix moyens entre 148.000 EUR et 180.000 EUR,
- ✓ La zone de Spa, Theux, Stoumont et les Hautes Fagnes (Jalhay, Waimès) avec des prix moyens entre 202.000 EUR et 253.000 EUR,
- ✓ Les communes au sud (Lierneux, Trois-Ponts, Stavelot, Malmedy, Butgenbach, Sankt-Vith, Amblève, Bullange et Burg-Reuland) avec des prix plus faibles que la moyenne de l'arrondissement de Verviers,
- ✓ Le prix moyen (et son évolution) pour la commune de Baelen doit être relativisé vu le peu d'observations dans cette commune.

En comparaison à 2017 et après avoir exclu les communes dont la moyenne était trop influencée par le nombre d'observations limité, les prix moyens augmentent le plus à Plombières (+23%), Herve et Limbourg (toutes deux de +14%). Pour la deuxième fois consécutive, les communes de Herve et Limbourg enregistrent une augmentation du prix moyen d'une maison. Dans chacune d'entre elles, nous observons cependant que l'augmentation est en partie provoquée par plusieurs ventes situées dans la classe de prix élevée. Nous renvoyons à l'analyse des médianes où ces extrêmes ont beaucoup moins d'influence.

En 2017, le prix moyen à Plombières a fortement chuté par rapport à 2016. Le prix moyen s'est rétabli de cette baisse en 2018. En comparaison à 2016, nous observons une croissance de +7%.

Les plus fortes baisses, en excluant également les communes citées plus haut, se situent à Malmedy (-6,2%), Saint-Vith (-4,9%) et Pepinster (-2,8%).

L'arrondissement de Verviers comprend également la région germanophone de Belgique. Cette dernière s'étend du Luxembourg au sud jusqu'au Pays-Bas au nord et comprend les communes de Kelmis, Lontzen, Raeren, Eupen, Bütgenbach, Büllingen, Amel, Sankt-Vith et Burg-Reuland.

La carte à droite illustre ceci (Source : Par Karte: NordNordWest, Lizenz: Creative Commons by-sa-3.0 de, CC BY-SA 3.0 de :

<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=31447274>.

Le tableau ci-dessous reprend le prix moyen des maisons sur les communes de la région germanophone.

Les prix moyens des maisons en 2018 sur la région germanophone évoluent entre 127.000 EUR (Burg-Reuland) et 239.000 EUR (Lontzen). Nous attirons l'attention sur le fait que peu d'observations ont été effectuées dans ces communes en 2017/2018, sauf pour Amblève et Saint-Vith. Les moyennes et évolutions de ces communes doivent donc également être nuancées.



Source : Par Karte: NordNordWest, Lizenz: Creative Commons by-sa-3.0 de, CC BY-SA 3.0 de, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=31447274>

		2017				2018			
		Moyen Région Germanophone	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité	Moyen Région Germanophone	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité
Verviers	Amblève	Amel/Amblève	178.465	222.167	222.167	175.741	171.826	174.706	-21,36%
	Bullange	Büllingen/Bullange	178.465	150.563	150.563	175.741	174.614	174.614	15,97%
	Burg-Reuland	Burg-Reuland	178.465	128.472	135.911	175.741	127.536	126.704	-6,77%
	Butgenbach	Bütgenbach/Butgenbach	178.465	120.379	120.379	175.741	174.136	174.136	44,66%
	Eupen	Eupen	178.465	176.143	176.143				
	La Calamine	Kelmis/La Calamine	178.465	172.751	147.250	175.741	175.079	171.281	16,32%
	Lontzen	Lontzen	178.465	209.844	209.844	175.741	249.179	239.042	13,91%
	Saint-Vith	Crombach	178.465	193.381	167.280				
		Lommersweiler	178.465	193.381	161.280	175.741	183.935	202.400	25,50%
		Sankt Vith/Saint-Vith	178.465	193.381	207.238	175.741	183.935	182.396	-11,99%

Graphique 38 : Tableau récapitulatif du prix moyen des maisons en communauté germanophone (2017/2018)

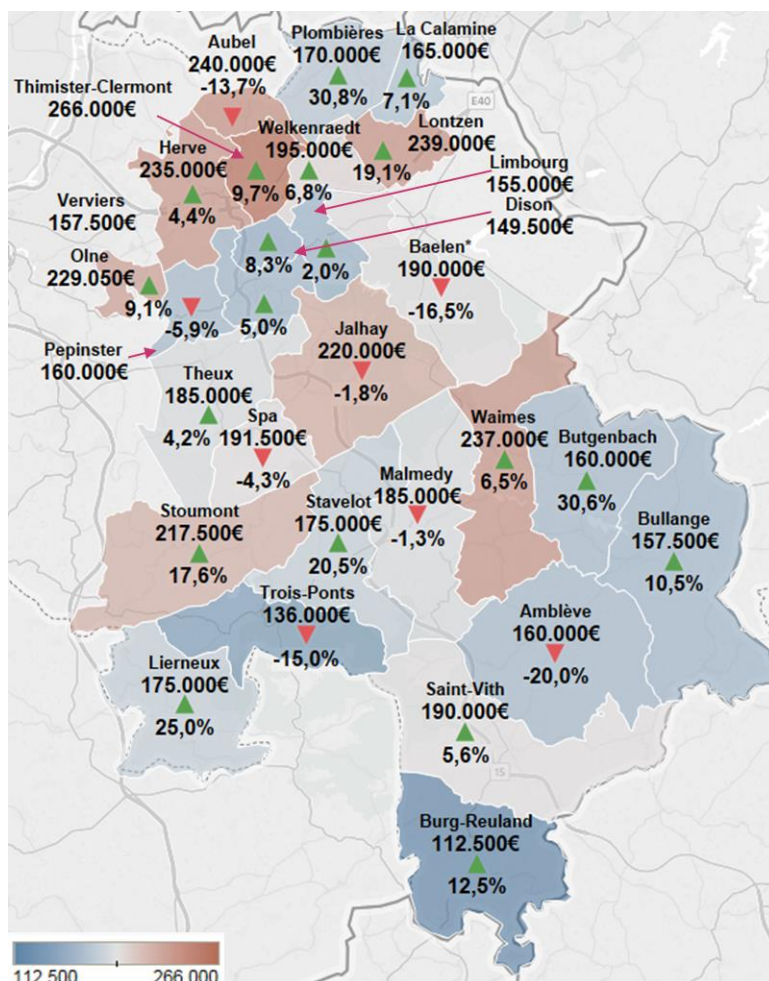
PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE Verviers

Le prix médian de l'arrondissement de Verviers s'élève à 175.000 EUR en 2018, soit une croissance de +2,9% par rapport à 2017. La commune de Thimister-Clermont enregistre la médiane la plus élevée de l'arrondissement et 50% des maisons y sont vendues en 2018 à un prix supérieur à 266.000 EUR. Ce prix médian est de 52% ou 91.000 EUR plus élevé que la médiane de l'arrondissement et de 61,2% ou 101.000 EUR plus élevé que la médiane de la province de Liège (165.000 EUR). Dans l'arrondissement de Verviers, 8 communes au total ont un prix médian supérieur à 220.000 EUR.

Le prix médian d'une maison le plus faible se situe à Burg-Reuland. Sa médiane de 112.500 EUR représente également la médiane la plus faible de la province de Liège. Les communes de Trois-Ponts et Dison font également partie des moins chères de cet arrondissement vu que leur médiane se situe sous les 150.000 EUR.

Dans les communes d'Amblève, Baelen, Bullange, Burg-Reuland, Butgenbach, La Calamine, Lierneux, Lontzen, Stoumont, Thimister-Clermont et Trois-Ponts, les évolutions doivent être nuancées vu le peu d'observations en 2017 et / ou 2018.

Compte tenu de ce fait, nous observons des évolutions positives significatives à Herve, Olne, Saint-Vith, Theux, Verviers et Welkenraedt. Les médianes en baisse se trouvent à Jalhay, Malmedy et Spa.



Graphique 39 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison / la variation par rapport à 2017

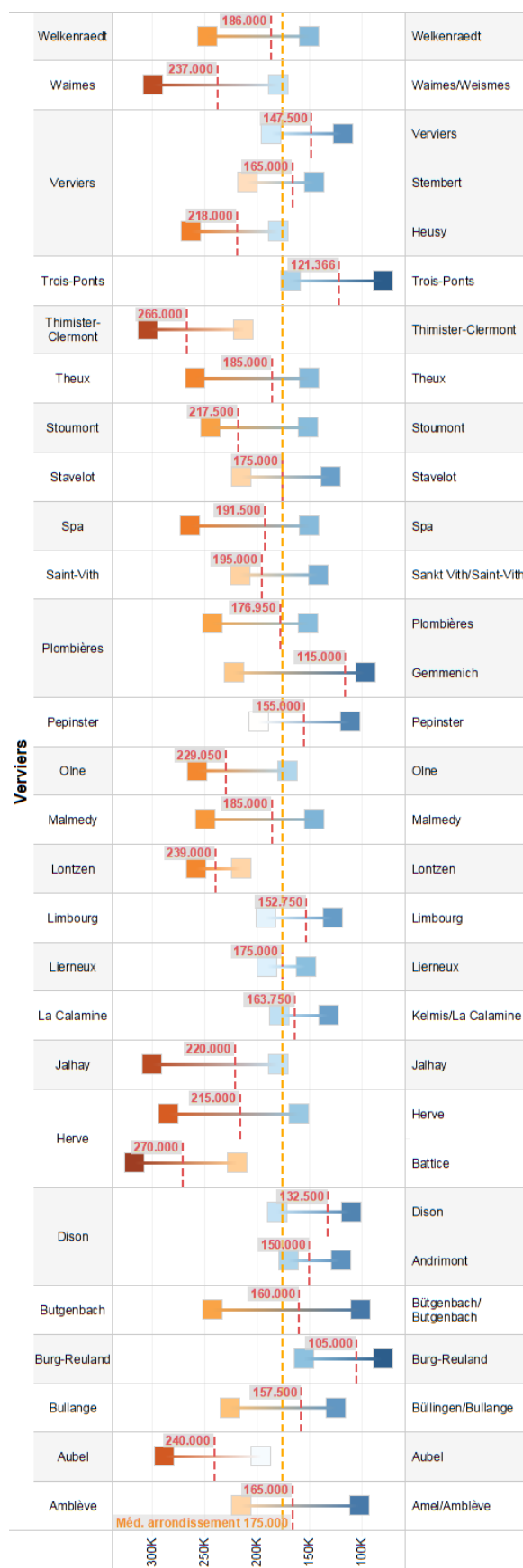
DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE VERVIERS

Le prix médian pour une maison dans l'arrondissement de Verviers en 2017 est de 175.000 EUR (Il est représenté par la ligne orange en pointillés à la page suivante concernant l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane).

En ce qui concerne les prix médians et les intervalles comprenant 50% des observations pour l'arrondissement de Verviers, nous pouvons observer les faits suivants sur le graphique en page suivante :

- ✓ Les entités communales d'Amblève, Baelen, Battice, Bullange, Butgenbach, Kelmis/La Calamine, Lierneux, Lontzen, Stoumont et Trois-Ponts comportent seulement un nombre limité d'observations : les résultats doivent donc être interprétés avec une certaine nuance
- ✓ Comme pour les autres arrondissements de la province de Liège, nous remarquons que les communes / entités communales avec une médiane inférieure à la médiane de l'arrondissement (175.000 EUR) ont presque toujours des intervalles comprenant 50% des observations assez petits. Comme exemple, nous pouvons citer les communes de Burg-Reuland, Dison, Limbourg en Verviers. Cela tendrait à faire croire à une plus grande homogénéité des maisons dans ces communes plus modestes,
- ✓ La commune avec la médiane la plus élevée est Thimister-Clermont avec 266.000 EUR. 75% des maisons en 2017 y ont été vendues à un prix supérieur à 212.500 EUR et 25% à plus de 303.750 EUR,
- ✓ Les intervalles comprenant 50% des observations sont plus grands dans les communes plus chères. Nous pouvons citer, par exemple, Waimes et Herve.

Pour améliorer la lisibilité, nous n'affichons que les communes / entités communales pour lesquelles nous avons un nombre suffisant d'observations en 2018.



Graphique 40 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

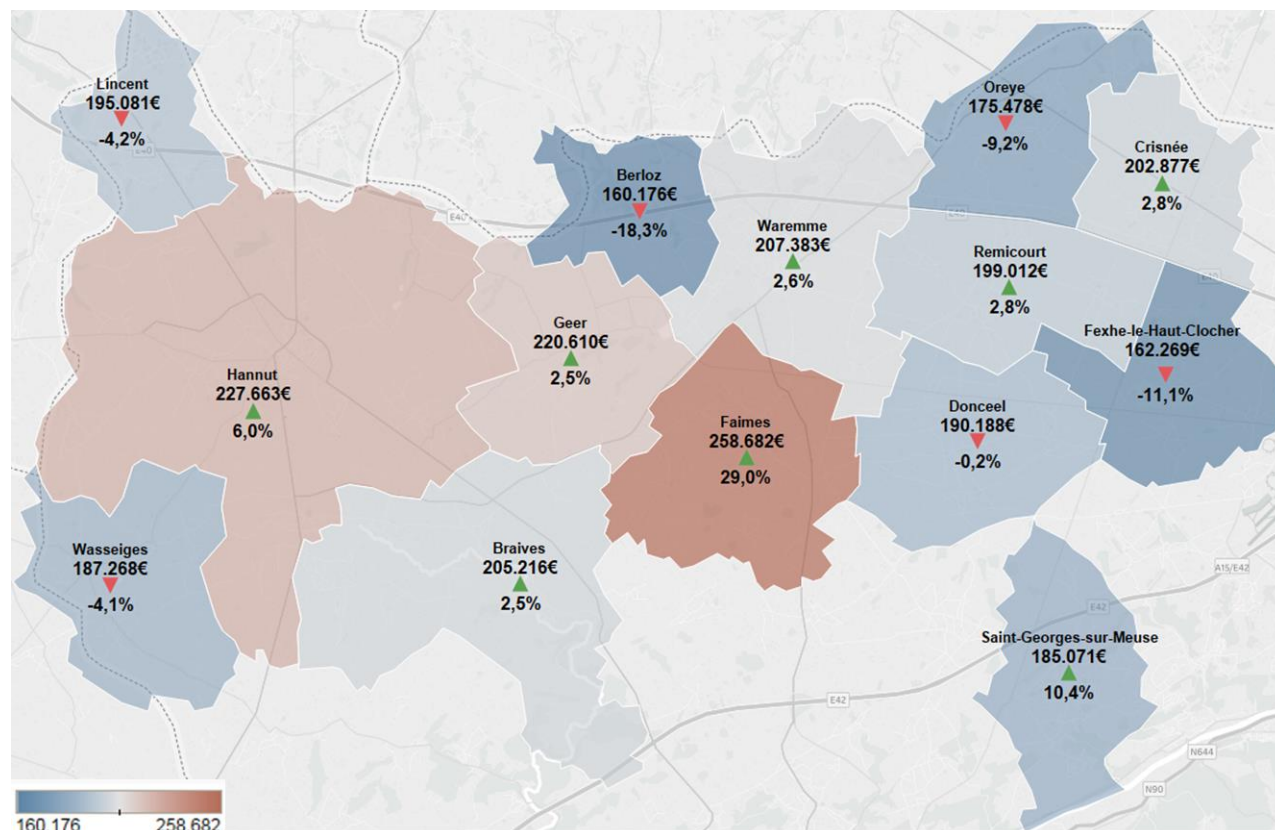
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME

Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement de Waremme est de 205.411 EUR en 2018, soit 13% de plus que la moyenne sur la province de Liège (181.852 EUR) et 8,5% de plus que la moyenne sur la Région wallonne (189.257 EUR).

Nous voulons également signaler ici au lecteur que certaines moyennes et évolutions doivent être nuancées vu le peu d'observations effectuées. Cela concerne les communes de Berloz, Lincet, Geer, Faimés, Fexhe-le-Haut-Clocher et Oreye.

Compte tenu de ce fait, seules 2 communes de l'arrondissement de Waremme possèdent un prix moyen supérieur à la moyenne de l'arrondissement, à savoir Waremme (207.383 EUR) et Hannut (227.663 EUR). La moyenne la plus faible de l'arrondissement se situe dans la commune de Saint-Georges-sur-Meuse (185.071 EUR).

L'augmentation du prix moyen pour une maison entre 2017 et 2018 est la plus importante dans la commune de Saint-Georges-sur-Meuse (+10,4%) et la diminution la plus importante à Wasseiges (-4,1%).



Graphique 41 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison & la variation par rapport à 2017

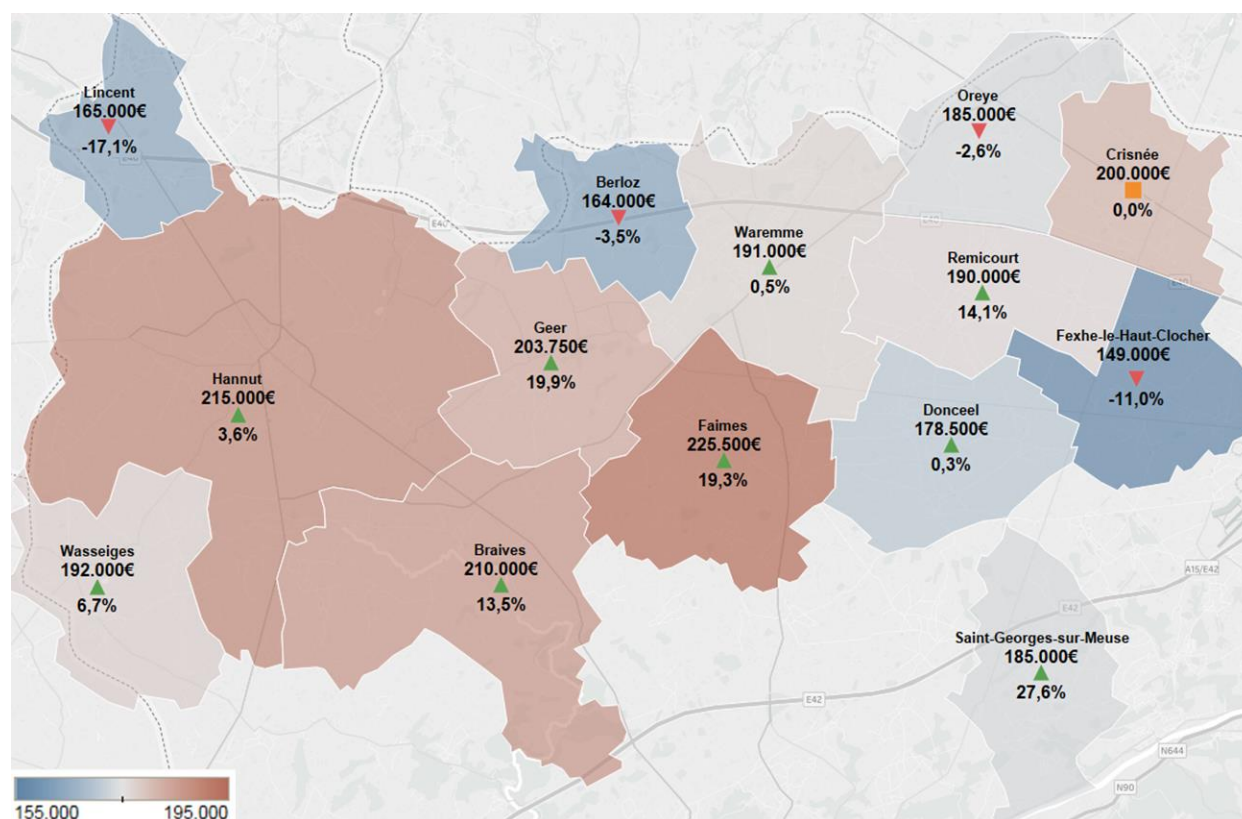
PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME

Dans un premier temps, nous rappelons que les prix et évolutions des communes de Berloz, Crisnée, Donceel, Lincent, Geer, Faimés, Fexhe-le-Haut-Clocher et Oreye doivent être nuancés vu le faible nombre d'observations.

En 2018, le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de Waremme s'élève à 195.000 EUR. Cela représente 30.000 EUR de plus que le prix médian au niveau provincial. En comparaison à 2017, le prix médian de cet arrondissement a augmenté de +5,4% ou de 10.000 EUR.

Au niveau des communes, la médiane de la commune de Saint-Georges-sur-Meuse est la plus faible. Les médianes les plus élevées se trouvent au centre de l'arrondissement (Faimés, Hannut, Braives et Geer).

L'augmentation la plus forte du prix médian s'est effectuée à Saint-Georges-sur-Meuse et Remicourt. L'année passée, ces deux communes avaient également vu leurs prix médians augmenter.

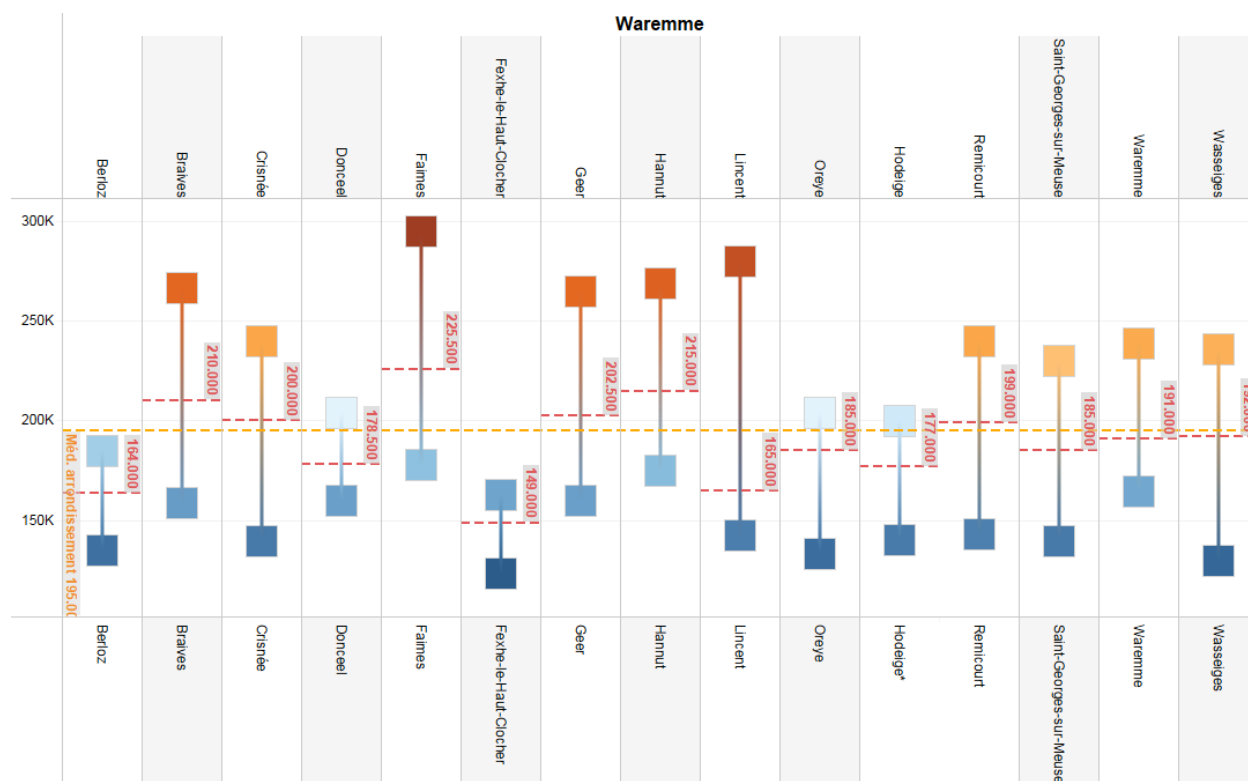


Graphique 42 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison / la variation par rapport à 2017

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

En ce qui concerne les prix médians et les intervalles comprenant 50% des observations pour l'arrondissement de Waremme, nous pouvons observer les faits suivants sur le graphique en page suivante :

- ✓ Les communes / entités communales de Berloz, Crisnée, Donceel, Lincet, Geer, Hodeige, Faimés, Fexhe-le-Hait-Clocher et Oreye n'ont que peu d'observations et les résultats doivent donc y être pris avec une certaine nuance,
- ✓ Comme pour les autres arrondissements de la province de Liège, nous remarquons que les communes / entités communales avec une médiane inférieure à la médiane de l'arrondissement (195.000 EUR) ont presque toujours des intervalles comprenant 50% des observations assez petits. Comme exemple, nous pouvons citer les communes de Berloz et Donceel. Cela tendrait à faire croire à une plus grande homogénéité des maisons dans ces communes plus modestes,
- ✓ La commune avec la médiane la plus élevée (et suffisamment d'observations) est Braives avec 210.000 EUR. 75% des maisons en 2018 y ont été vendues à un prix supérieur à 158.750 EUR et 25% à plus de 266.250 EUR.



Graphique 43 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50 % des observations

Les tableaux sur les pages suivantes reprennent tous les arrondissements de la province de Liège, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci, les valeurs des moyennes et médianes de 2017 et 2018 sont affichées, de même que la comparaison entre les deux années au niveau des entités communales et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

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

		2017					2018				
		Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité	Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité
Huy	Amay	174.826	181.700	152.559	152.559		181.852	192.499	167.412	167.412	9,74%
	Anthisnes	174.826	181.700	185.630	166.833		181.852	192.499	206.703	180.273	8,06%
	Tavier	174.826	181.700	185.630	221.429		181.852	192.499	206.703	243.900	10,15%
	Villers-aux-Tours	174.826	181.700	185.630	174.167		181.852	192.499	206.703	181.220	4,05%
	Burdinne	174.826	181.700	181.719	181.719		181.852	192.499	215.563	215.563	18,62%
	Clavier	174.826	181.700	211.411	211.411		181.852	192.499	199.408	199.408	-5,68%
	Engis	174.826	181.700	158.625	158.625		181.852	192.499	154.914	154.914	-2,34%
	Ferrières	174.826	181.700	195.122	195.122		181.852	192.499	228.158	228.158	16,93%
	Hamoir						181.852	192.499	180.521	179.500	
	Hamoir	174.826	181.700	162.324	160.633		181.852	192.499	180.521	180.789	12,55%
	Huy	174.826	181.700	168.665	168.665		181.852	192.499	171.430	171.430	1,64%
	Héron						181.852	192.499	229.823	235.769	11,14%
	Couthuin	174.826	181.700	215.461	212.130		181.852	192.499	229.823	225.528	2,88%
	Héron	174.826	181.700	215.461	219.208		181.852	192.499	229.823	225.528	2,88%
	Marchin	174.826	181.700	166.636	166.636		181.852	192.499	202.750	202.750	21,67%
	Modave	174.826	181.700	175.944	175.944		181.852	192.499	203.060	203.060	15,41%
	Nandrin	174.826	181.700	263.171	263.171		181.852	192.499	238.672	238.672	-9,31%
	Ouffet	174.826	181.700	137.949	137.949		181.852	192.499	215.188	215.188	55,99%
	Tinlot	174.826	181.700	258.000	258.000		181.852	192.499	216.000	216.000	-16,28%
	Verlaine	174.826	181.700	208.332	208.332		181.852	192.499	250.728	250.728	20,35%
	Villers-le-Bouillet	174.826	181.700	184.653	184.653		181.852	192.499	200.789	200.789	8,74%
	Wanze	174.826	181.700	193.009	193.009		181.852	192.499	190.485	190.485	-1,31%

		2017					2018				
		Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité	Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité
Ans	Alleur	174.826	167.191	168.355	204.750		181.852	172.878	179.817	196.912	-3,83%
	Ans	174.826	167.191	168.355	152.083		181.852	172.878	179.817	163.999	7,84%
	Loncin	174.826	167.191	168.355	162.265		181.852	172.878	179.817	200.316	23,45%
Awans	Awans	174.826	167.191	193.669	190.144		181.852	172.878	234.651	231.293	21,64%
Aywaille	Aywaille	174.826	167.191	167.840	167.840		181.852	172.878	179.284	179.284	6,82%
Bassenge	Bassenge	174.826	167.191	194.979	194.979		181.852	172.878	232.248	232.248	19,11%
Beyne-Heusay	Beyne-Heusay	174.826	167.191	168.577	168.577		181.852	172.878	154.673	154.673	-8,25%
Blégny	Barchon	174.826	167.191	215.362	223.213		181.852	172.878	219.048	228.552	2,39%
	Blégny	174.826	167.191	215.362	209.100		181.852	172.878	219.048	209.563	0,22%
	Saint-Remy (Lg.)						181.852	172.878	219.048	185.222	
Chaufontaine	Beaufays	174.826	167.191	232.651	273.791		181.852	172.878	246.315	296.736	8,38%
	Chaufontaine	174.826	167.191	232.651	185.263		181.852	172.878	246.315	200.278	8,10%
	Embourg	174.826	167.191	232.651	316.500		181.852	172.878	246.315	289.303	-8,59%
	Vaux-sous-Chèvremont	174.826	167.191	232.651	165.286		181.852	172.878	246.315	165.429	0,09%
Comblain-au-Pont	Comblain-au-Pont	174.826	167.191	143.571	149.471		181.852	172.878	168.536	174.523	16,76%
	Poulseur	174.826	167.191	143.571	134.455		181.852	172.878	168.536	146.583	9,02%
Dalhem	Dalhem	174.826	167.191	240.083	230.853		181.852	172.878	217.500	221.846	-3,90%
	Neufchâteau (Lg.)	174.826	167.191	240.083	248.250		181.852	172.878	217.500	186.188	-25,00%
	Saint-André						181.852	172.878	217.500	245.000	
Esneux	Esneux	174.826	167.191	242.110	242.110		181.852	172.878	222.391	222.391	-8,14%
Flémalle	Flémalle	174.826	167.191	146.421	146.421		181.852	172.878	150.482	150.482	2,77%
Fléron	Fléron	174.826	167.191	185.668	171.909		181.852	172.878	193.050	197.417	14,84%
	Magnée	174.826	167.191	185.668	205.125		181.852	172.878	193.050	281.667	37,31%
	Retinne	174.826	167.191	185.668	214.825		181.852	172.878	193.050	189.615	-11,73%
	Romsée	174.826	167.191	185.668	176.033		181.852	172.878	193.050	171.163	-2,77%
Grâce-Hollogne	Grâce-Hollogne	174.826	167.191	152.015	152.015		181.852	172.878	159.866	159.866	5,16%
Herstal	Herstal	174.826	167.191	147.320	140.214		181.852	172.878	146.880	136.181	-2,88%
	Liers	174.826	167.191	147.320	128.517		181.852	172.878	146.880	258.584	101,21%
	Milmort	174.826	167.191	147.320	172.923		181.852	172.878	146.880	154.603	-10,59%
Juprelle	Juprelle	174.826	167.191	211.413	208.750		181.852	172.878	221.177	272.471	30,52%
	Paifve						181.852	172.878	221.177	156.700	
	Voroux-lez-Liers						181.852	172.878	221.177	133.800	
Liège	Angleur	174.826	167.191	160.260	153.954		181.852	172.878	166.037	145.981	-5,18%
	Bressoux	174.826	167.191	160.260	148.454		181.852	172.878	166.037	164.810	11,02%
	Chênée	174.826	167.191	160.260	138.337		181.852	172.878	166.037	139.108	0,56%
	Grivegnée	174.826	167.191	160.260	149.022		181.852	172.878	166.037	153.006	2,67%
	Liège	174.826	167.191	160.260	176.051		181.852	172.878	166.037	178.557	1,42%
Neupré	Neupré	174.826	167.191	255.168	282.808		181.852	172.878	266.763	257.413	-8,98%
	Neuville-en-Condroz	174.826	167.191	255.168	263.197		181.852	172.878	266.763	292.680	11,20%
	Plainevaux	174.826	167.191	255.168	217.656		181.852	172.878	266.763	218.667	0,46%
Oupeye	Haccourt	174.826	167.191	178.340	182.698		181.852	172.878	199.141	240.567	31,67%
	Hermalle-sous-Argenteau						181.852	172.878	199.141	233.714	
	Heure-le-Romain	174.826	167.191	178.340	190.750		181.852	172.878	199.141	190.900	0,08%
	Oupeye	174.826	167.191	178.340	191.045		181.852	172.878	199.141	220.146	15,23%
	Vivegnis	174.826	167.191	178.340	146.290		181.852	172.878	199.141	144.605	-1,15%
Saint-Nicolas	Saint-Nicolas (Lg.)	174.826	167.191	119.640	119.640		181.852	172.878	135.640	135.640	13,37%
Seraing	Jemeppe-sur-Meuse	174.826	167.191	126.631	114.290		181.852	172.878	128.659	131.518	15,07%
	Ougrée	174.826	167.191	126.631	128.428		181.852	172.878	128.659	123.540	-3,81%
	Seraing	174.826	167.191	126.631	129.355		181.852	172.878	128.659	129.146	-0,16%
Soumagne	Cérèxhe-Heuseux						181.852	172.878	205.905	230.429	
	Melen	174.826	167.191	195.245	243.958		181.852	172.878	205.905	190.167	-22,05%
	Soumagne	174.826	167.191	195.245	183.629		181.852	172.878	205.905	207.063	12,76%
Sprimont	Louveigné	174.826	167.191	255.234	185.409		181.852	172.878	259.298	353.857	90,85%
	Sprimont	174.826	167.191	255.234	269.726		181.852	172.878	259.298	225.641	-16,34%
Trooz	Trooz	174.826	167.191	174.700	174.700		181.852	172.878	162.363	162.363	-7,06%
Visé	Argenteau	174.826	167.191	184.851	155.000						
	Cheratte	174.826	167.191	184.851	153.963		181.852	172.878	198.223	163.464	6,17%
	Visé	174.826	167.191	184.851	213.707		181.852	172.878	198.223	207.733	-2,80%

		2017					2018				
		Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité	Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité
Verviers	Amblève	Amel/Amblève	174.826	183.718	222.167	222.167	181.852	190.860	171.826	174.706	-21,36%
	Aubel	Aubel	174.826	183.718	283.242	283.242	181.852	190.860	253.196	253.196	-10,61%
	Baelen	Baelen (Lg.)	174.826	183.718	212.892	212.892	181.852	190.860	173.786	173.786	-18,37%
	Bullange	Büllingen/Bullange	174.826	183.718	150.563	150.563	181.852	190.860	174.614	174.614	15,97%
	Burg-Reuland	Burg-Reuland	174.826	183.718	128.472	135.911	181.852	190.860	127.536	126.704	-6,77%
	Butgenbach	Bütgenbach/Butgenbach	174.826	183.718	120.379	120.379	181.852	190.860	174.136	174.136	44,66%
	Dison	Andrimont	174.826	183.718	150.762	152.551	181.852	190.860	147.785	150.500	-1,34%
		Dison	174.826	183.718	150.762	148.198	181.852	190.860	147.785	145.070	-2,11%
	Eupen	Eupen	174.826	183.718	176.143	176.143					
	Herve	Battice	174.826	183.718	220.991	237.357	181.852	190.860	252.889	260.857	9,90%
		Charneux	174.826	183.718	220.991	261.833	181.852	190.860	252.889	417.600	59,49%
		Herve	174.826	183.718	220.991	196.704	181.852	190.860	252.889	226.740	15,27%
		Xhendelesse	174.826	183.718	220.991	236.361	181.852	190.860	252.889	244.875	3,60%
	Jalhay	Jalhay	174.826	183.718	246.087	246.087	181.852	190.860	253.257	253.257	2,91%
	La Calamine	Kelmis/La Calamine	174.826	183.718	172.751	147.250	181.852	190.860	175.079	171.281	16,32%
	Lierneux	Lierneux	174.826	183.718	151.750	151.750	181.852	190.860	165.765	165.765	9,24%
	Limbourg	Bilstain	174.826	183.718	157.920	155.417					
		Limbourg	174.826	183.718	157.920	160.233	181.852	190.860	180.204	176.275	10,01%
	Lontzen	Lontzen	174.826	183.718	209.844	209.844	181.852	190.860	249.179	239.042	13,91%
	Malmedy	Malmedy	174.826	183.718	208.556	208.556	181.852	190.860	195.625	195.625	-6,20%
	Olné	Olné	174.826	183.718	227.486	227.486	181.852	190.860	228.709	228.709	0,54%
	Pepinster	Pepinster	174.826	183.718	170.425	169.647	181.852	190.860	165.620	159.460	-6,00%
	Plombières	Gemmenich	174.826	183.718	145.652	120.804	181.852	190.860	179.249	154.017	27,49%
		Hombourg					181.852	190.860	179.249	211.833	
		Plombières	174.826	183.718	145.652	175.000	181.852	190.860	179.249	197.965	13,12%
	Saint-Vith	Crombach	174.826	183.718	193.381	167.280					
		Lommersweiler	174.826	183.718	193.381	161.280	181.852	190.860	183.935	202.400	25,50%
		Sankt Vith/Saint-Vith	174.826	183.718	193.381	207.238	181.852	190.860	183.935	182.396	-11,99%
	Spa	Spa	174.826	183.718	219.400	219.400	181.852	190.860	215.439	215.439	-1,81%
	Stavelot	Stavelot	174.826	183.718	158.205	158.205	181.852	190.860	180.364	180.364	14,01%
	Stoumont	Stoumont	174.826	183.718	182.556	182.556	181.852	190.860	202.637	202.637	11,00%
	Theux	Theux	174.826	183.718	197.395	197.395	181.852	190.860	219.842	219.842	11,37%
	Thimister-Clermont	Thimister-Clermont	174.826	183.718	221.849	221.849	181.852	190.860	260.133	260.133	17,26%
	Trois-Ponts	Trois-Ponts	174.826	183.718	172.846	172.846	181.852	190.860	137.187	129.652	-24,99%
	Verviers	Heusy	174.826	183.718	159.984	187.333	181.852	190.860	166.238	225.167	20,20%
		Stembert	174.826	183.718	159.984	162.076	181.852	190.860	166.238	176.273	8,76%
		Verviers	174.826	183.718	159.984	155.552	181.852	190.860	166.238	154.158	-0,90%
	Waimes	Waimes/Weismes	174.826	183.718	226.667	226.667	181.852	190.860	248.512	248.512	9,64%
	Welkenraedt	Henri-Chapelle	174.826	183.718	196.355	219.583	181.852	190.860	212.323	287.429	30,90%
		Welkenraedt	174.826	183.718	196.355	188.157	181.852	190.860	212.323	196.860	4,63%
Waremme	Berloz	Berloz	174.826	196.980	196.075	196.075	181.852	205.411	160.176	160.176	-18,31%
	Braives	Braives	174.826	196.980	200.216	190.250	181.852	205.411	205.216	208.313	9,49%
		Latinne	174.826	196.980	200.216	264.000					
	Crisnée	Crisnée	174.826	196.980	197.433	197.433	181.852	205.411	202.877	202.877	2,76%
	Donceel	Donceel	174.826	196.980	190.600	190.600	181.852	205.411	190.188	190.188	-0,22%
	Faimes	Faimes	174.826	196.980	200.550	200.550	181.852	205.411	258.682	258.682	28,99%
	Fexhe-le-Haut-Clocher	Fexhe-le-Haut-Clocher	174.826	196.980	182.611	182.611	181.852	205.411	162.269	162.269	-11,14%
	Geer	Geer	174.826	196.980	215.294	224.250	181.852	205.411	220.610	213.365	-4,85%
	Hannut	Hannut	174.826	196.980	214.848	214.848	181.852	205.411	227.663	227.663	5,96%
	Lincent	Lincent	174.826	196.980	203.567	203.567	181.852	205.411	195.081	195.081	-4,17%
	Oreye	Oreye	174.826	196.980	193.200	193.200	181.852	205.411	175.478	175.478	-9,17%
	Remicourt	Hodeige	174.826	196.980	193.559	220.625	181.852	205.411	199.012	195.150	-11,55%
		Remicourt	174.826	196.980	193.559	184.538	181.852	205.411	199.012	200.258	8,52%
	Saint-Georges-sur-M.	Saint-Georges-sur-Meuse	174.826	196.980	167.599	167.599	181.852	205.411	185.071	185.071	10,42%
	Waremme	Waremme	174.826	196.980	202.178	202.178	181.852	205.411	207.383	207.383	2,57%
	Wasseiges	Wasseiges	174.826	196.980	195.364	195.364	181.852	205.411	187.268	187.268	-4,14%

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de la province de Liège, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs des médianes, les limites inférieures et les limites supérieures de 2017 et 2018 sont affichées. La comparaison entre 2017 et 2018 est également faite au niveau des entités communales.

2017															2018				
	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Médian Entité	% Médiane Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)		Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Médian Entité	% Médiane Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)				
Anh	Amay	160 000	168 250	145 000	145 000	116 000	180 000		165 000	180 000	153 000	153 000	5,52%	125 000	196 250				
	Anthignes	160 000	168 250	165 000	150 000	118 000	183 750		165 000	180 000	182 500	150 000	0,00%	125 000	190 000				
	Tavier	160 000	168 250	165 000	190 000	132 500	312 500		165 000	180 000	182 500	214 500	12,89%	140 000	300 000				
	Villers-aux-Tours	160 000	168 250	165 000	180 000	165 000	206 250		165 000	180 000	182 500	185 000	2,70%	151 100	220 000				
	Burdinne	160 000	168 250	150 000	150 000	105 000	223 500		165 000	180 000	180 000	180 000	20,00%	153 750	251 250				
	Clavier	160 000	168 250	202 500	202 500	166 375	240 500		165 000	180 000	177 750	177 750	-12,22%	155 250	243 750				
	Engis	160 000	168 250	145 000	145 000	107 250	177 500		165 000	180 000	144 500	144 500	-0,34%	116 750	196 750				
	Ferrières	160 000	168 250	170 000	170 000	138 000	225 000		165 000	180 000	207 500	207 500	22,06%	171 250	262 750				
	Flot								165 000	180 000	177 500	190 000		120 000	250 000				
	Hamoir	160 000	168 250	162 500	162 500	91 750	207 500		165 000	180 000	177 500	175 000	7,69%	137 500	221 250				
Huy	Huy	160 000	168 250	150 000	150 000	115 000	205 125		165 000	180 000	158 500	158 500	5,67%	117 750	213 300				
	Couthuin	160 000	168 250	210 000	200 000	157 500	254 250		165 000	180 000	220 000	245 000	22,50%	185 000	300 000				
	Héron	160 000	168 250	210 000	214 500	182 500	262 500		165 000	180 000	220 000	190 000	-11,42%	185 500	257 375				
	Marchin	160 000	168 250	160 000	160 000	121 875	198 250		165 000	180 000	182 500	182 500	14,06%	132 500	272 250				
	Modave	160 000	168 250	155 000	155 000	137 500	210 000		165 000	180 000	190 000	190 000	22,56%	166 000	250 000				
	Nandrin	160 000	168 250	247 500	247 500	168 750	325 000		165 000	180 000	229 500	229 500	-7,27%	170 000	292 500				
	Ouffet	160 000	168 250	150 000	150 000	95 000	180 000		165 000	180 000	212 000	212 000	41,33%	148 750	261 250				
	Tinlot	160 000	168 250	260 000	260 000	166 000	320 000		165 000	180 000	178 000	178 000	-31,54%	162 500	297 250				
	Vervaine	160 000	168 250	210 000	210 000	156 453	266 875		165 000	180 000	224 000	224 000	6,67%	178 250	300 750				
	Villers-le-Bouillet	160 000	168 250	175 000	175 000	141 000	229 250		165 000	180 000	185 000	185 000	5,71%	150 000	250 000				
Wanze	Wanze	160 000	168 250	182 500	182 500	140 000	230 500		165 000	180 000	190 000	190 000	4,11%	145 000	238 500				

	2017						2018					
	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Médian Entité	% Médiane Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Médian Entité	% Médiane Entité	50% Observ. (Limite Sup.)
Ans	160.000	150.000	157.500	175.500	150.000	246.250	165.000	155.000	169.000	190.000	8,26%	146.000
	160.000	150.000	157.500	150.000	125.000	180.000	165.000	155.000	169.000	183.500	5,67%	135.000
	160.000	150.000	157.500	155.000	130.000	200.000	165.000	155.000	169.000	185.000	18,39%	145.000
	160.000	150.000	177.500	175.000	148.000	220.000	165.000	155.000	220.000	220.000	25,71%	172.500
Awans	160.000	150.000	147.500	147.500	100.000	236.250	165.000	155.000	170.000	170.000	15,25%	109.000
	160.000	150.000	175.000	175.000	136.250	238.750	165.000	155.000	235.000	235.000	34,29%	191.500
	160.000	150.000	175.000	150.000	123.250	210.000	165.000	155.000	142.000	142.000	-5,33%	110.000
	160.000	150.000	208.500	230.000	145.000	285.000	165.000	155.000	210.000	235.000	2,17%	158.750
Blégny	160.000	150.000	208.500	220.000	113.500	280.000	165.000	155.000	210.000	188.750	-14,20%	241.000
	160.000	150.000	230.000	255.000	222.500	317.500	165.000	155.000	210.000	278.000	9,02%	205.000
	160.000	150.000	230.000	170.000	117.500	235.000	165.000	155.000	210.000	180.000	5,88%	160.000
	160.000	150.000	230.000	300.000	218.750	300.000	165.000	155.000	210.000	300.000	0,00%	200.000
Comblain-au-Po.	160.000	150.000	230.000	149.000	102.500	235.000	165.000	155.000	210.000	162.500	9,06%	135.000
	160.000	150.000	135.000	135.000	120.000	200.000	165.000	155.000	165.000	165.000	22,22%	110.000
	160.000	150.000	135.000	135.000	112.000	142.500	165.000	155.000	165.000	150.250	11,30%	104.375
	160.000	150.000	225.000	225.000	165.000	270.000	165.000	155.000	210.000	214.500	-4,67%	167.500
Dalhem	160.000	150.000	225.000	227.500	188.125	268.750	165.000	155.000	210.000	165.250	-27,36%	130.000
	160.000	150.000	220.000	220.000	160.750	307.500	165.000	155.000	195.000	195.000	-11,36%	150.000
	160.000	150.000	135.000	135.000	105.000	173.750	165.000	155.000	149.000	149.000	10,37%	178.000
	160.000	150.000	172.000	163.500	135.750	191.250	165.000	155.000	176.000	159.500	3,91%	140.250
Féron	160.000	150.000	172.000	212.500	185.500	221.250	165.000	155.000	176.000	285.000	34,12%	240.000
	160.000	150.000	172.000	162.500	137.500	301.500	165.000	155.000	176.000	192.500	18,46%	155.000
	160.000	150.000	172.000	177.000	144.500	207.000	165.000	155.000	176.000	156.000	-11,86%	125.000
	160.000	150.000	145.000	145.000	110.000	180.000	165.000	155.000	150.000	150.000	3,45%	115.000
Grâce-Hollogne	160.000	150.000	140.000	135.000	102.375	171.500	165.000	155.000	138.250	130.000	-3,70%	97.000
	160.000	150.000	140.000	120.000	99.750	125.561	165.000	155.000	138.250	237.787	98,16%	196.623
	160.000	150.000	140.000	170.000	122.250	231.000	165.000	155.000	138.250	142.000	-16,47%	115.000
	160.000	150.000	185.000	217.500	155.750	267.500	165.000	155.000	200.000	300.000	37,93%	210.000
Liège	160.000	150.000	145.000	135.000	105.000	179.000	165.000	155.000	149.000	135.000	0,00%	106.000
	160.000	150.000	145.000	140.000	100.000	175.000	165.000	155.000	149.000	149.000	6,43%	115.000
	160.000	150.000	145.000	132.000	97.500	165.000	165.000	155.000	149.000	140.000	6,06%	110.000
	160.000	150.000	145.000	144.900	110.000	174.000	165.000	155.000	149.000	150.000	3,52%	116.500
Liège	160.000	150.000	145.000	150.000	115.000	210.000	165.000	155.000	149.000	155.000	3,33%	112.000
	160.000	150.000	225.000	283.000	175.000	354.000	165.000	155.000	270.000	270.000	-4,59%	178.500
	160.000	150.000	225.000	217.500	195.000	328.250	165.000	155.000	270.000	315.000	44,83%	185.000
	160.000	150.000	225.000	222.500	190.000	250.000	165.000	155.000	270.000	210.000	-5,62%	202.000
Neupré	160.000	150.000	165.500	162.500	131.250	245.000	165.000	155.000	189.000	220.000	35,38%	182.750
	160.000	150.000	165.500	170.000	149.000	194.750	165.000	155.000	189.000	245.000		219.500
	160.000	150.000	165.500	175.000	145.000	240.000	165.000	155.000	189.000	195.000	14,71%	145.000
	160.000	150.000	165.500	152.500	95.000	180.000	165.000	155.000	189.000	130.000	-14,75%	105.000
Oupeye	160.000	150.000	120.000	120.000	85.000	145.000	165.000	155.000	136.000	136.000	13,33%	104.250
	160.000	150.000	126.000	112.500	80.000	145.000	165.000	155.000	125.000	125.000	11,11%	90.000
	160.000	150.000	126.000	128.000	99.000	145.000	165.000	155.000	125.000	115.000	-10,16%	90.000
	160.000	150.000	126.000	130.000	82.000	160.000	165.000	155.000	125.000	127.750	-1,73%	91.175
Soumagne	160.000	150.000	180.000	185.250	139.500	321.000	165.000	155.000	190.000	175.000	-5,53%	160.000
	160.000	150.000	180.000	180.000	138.000	235.000	165.000	155.000	190.000	200.000	11,11%	158.000
	160.000	150.000	230.000	190.000	125.000	227.500	165.000	155.000	204.500	225.000	18,42%	179.000
	160.000	150.000	230.000	255.000	167.500	325.000	165.000	155.000	204.500	185.000	-27,45%	125.000
Trooz	160.000	150.000	160.000	160.000	121.000	213.500	165.000	155.000	147.000	147.000	-8,13%	112.500
	160.000	150.000	168.500	160.000	100.000	165.000	165.000	155.000	195.000	132.500	-16,40%	114.375
	160.000	150.000	168.500	158.500	102.000	190.000	165.000	155.000	195.000	195.000	2,63%	156.250
	160.000	150.000	168.500	190.000	147.000	290.000	165.000	155.000	195.000	195.000		249.500

	2017						2018					
	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Medaan Entité	% Médiane Entité	50% Observ. (Limite inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Medaan Entité	% Médiane Entité
Verviers												
Amblève	160.000	170.000	200.000	278.000	200.000	112.500	351.250	165.000	175.000	160.000	165.000	-17.50%
Aubel	160.000	170.000	278.000	278.000	278.000	217.500	324.750	165.000	175.000	240.000	240.000	-13.67%
Baelen	160.000	170.000	227.500	227.500	227.500	159.250	259.150	165.000	175.000	190.000	190.000	-16.48%
Büllingen/Bullange	160.000	170.000	142.500	142.500	142.500	101.250	180.625	165.000	175.000	157.500	157.500	10.53%
Burg-Reuland	160.000	170.000	100.000	100.000	120.000	75.000	160.000	165.000	175.000	112.500	105.000	-12.50%
Bütgenbach/Buigen.	160.000	170.000	122.500	122.500	122.500	106.704	125.000	165.000	175.000	160.000	160.000	30.61%
Dison	160.000	170.000	138.000	144.100	107.000	107.000	179.000	165.000	175.000	149.500	150.000	4.09%
Eupen	160.000	170.000	138.000	138.000	138.000	106.000	176.250	165.000	175.000	149.500	132.500	-2.93%
Herve	160.000	170.000	180.000	180.000	180.000	160.000	191.000	165.000	175.000	235.000	270.000	13.68%
Chameux	160.000	170.000	225.000	237.500	175.000	250.000	290.000	165.000	175.000	235.000	350.000	33.59%
Herve	160.000	170.000	225.000	225.000	225.000	200.000	260.000	165.000	175.000	235.000	215.000	15.44%
Xhenedesse	160.000	170.000	225.000	225.000	225.000	200.000	260.000	165.000	175.000	235.000	215.000	-16.02%
Jalhay	160.000	170.000	224.000	224.000	224.000	177.500	303.750	165.000	175.000	220.000	220.000	-1.79%
La Calamine	160.000	170.000	154.000	135.000	128.750	174.750	174.750	165.000	175.000	165.000	163.750	21.30%
Lierneux	160.000	170.000	140.000	140.000	120.000	180.625	180.625	165.000	175.000	175.000	175.000	25.00%
Limbourg	160.000	170.000	152.000	160.000	121.250	180.000	180.000	165.000	175.000	155.000	152.750	0.49%
Lontzen	160.000	170.000	200.750	200.750	189.000	236.000	236.000	165.000	175.000	239.000	239.000	19.05%
Malmédy	160.000	170.000	187.500	187.500	146.250	244.375	244.375	165.000	175.000	185.000	185.000	-1.33%
Olne	160.000	170.000	210.000	210.000	172.375	293.750	293.750	165.000	175.000	229.050	229.050	9.07%
Pepinster	160.000	170.000	162.500	162.500	135.000	201.250	201.250	165.000	175.000	160.000	155.000	-4.62%
Plombières	160.000	170.000	130.000	111.000	86.875	135.000	135.000	165.000	175.000	170.000	115.000	3.60%
Hombourg	160.000	170.000	130.000	170.500	140.000	207.500	207.500	165.000	175.000	170.000	200.000	150.000
Plombières	160.000	170.000	130.000	170.500	140.000	207.500	207.500	165.000	175.000	170.000	176.950	3.78%
Saint-Vith	160.000	170.000	180.000	180.000	155.000	200.000	200.000	165.000	175.000	190.000	230.000	32.95%
Crombach	160.000	170.000	180.000	173.000	159.000	195.000	195.000	165.000	175.000	190.000	195.000	5.41%
Lommersweiler	160.000	170.000	180.000	185.000	150.000	250.000	250.000	165.000	175.000	191.500	191.500	-4.25%
Spa	160.000	170.000	200.000	200.000	135.000	257.500	257.500	165.000	175.000	175.000	175.000	20.48%
Stavelot	160.000	170.000	145.250	145.250	90.000	210.000	210.000	165.000	175.000	175.000	175.000	17.57%
Stoumont	160.000	170.000	185.000	185.000	109.500	243.750	243.750	165.000	175.000	217.500	217.500	4.23%
Thieux	160.000	170.000	177.500	177.500	139.625	242.750	242.750	165.000	175.000	185.000	185.000	9.69%
Thimister-Clerm.	160.000	170.000	242.500	242.500	162.500	270.000	270.000	165.000	175.000	266.000	266.000	21.50%
Trois-Ponts	160.000	170.000	160.000	160.000	135.000	190.000	190.000	165.000	175.000	136.000	121.366	-24.15%
Verviers	160.000	170.000	150.000	170.000	147.000	215.500	215.500	165.000	175.000	157.500	180.000	28.24%
Heusy	160.000	170.000	150.000	157.500	129.750	196.250	196.250	165.000	175.000	157.500	165.000	4.76%
Stembert	160.000	170.000	150.000	141.500	113.000	190.000	190.000	165.000	175.000	157.500	147.500	4.24%
Verviers	160.000	170.000	150.000	141.500	113.000	190.000	190.000	165.000	175.000	157.500	147.500	4.24%
Walmes	160.000	170.000	222.500	222.500	165.000	242.500	242.500	165.000	175.000	237.000	237.000	6.52%
Walmes/Weismes	160.000	170.000	182.500	195.000	162.250	248.500	248.500	165.000	175.000	195.000	272.000	39.49%
Henri-Chapelle	160.000	170.000	182.500	180.000	146.250	232.960	232.960	165.000	175.000	195.000	186.000	3.33%
Wellenraedt	160.000	170.000	170.000	170.000	158.875	220.388	220.388	165.000	175.000	164.000	164.000	-3.53%
Berloz	160.000	185.000	185.000	180.000	143.750	222.500	222.500	165.000	195.000	210.000	210.000	16.67%
Braves	160.000	185.000	185.000	180.000	147.500	225.000	225.000	165.000	195.000	210.000	210.000	16.67%
Latrine	160.000	185.000	185.000	250.000	230.000	280.000	280.000	165.000	195.000	200.000	200.000	0.00%
Crisnée	160.000	185.000	200.000	200.000	146.500	235.000	235.000	165.000	195.000	200.000	200.000	0.00%
Donceel	160.000	185.000	178.000	178.000	113.750	235.000	235.000	165.000	195.000	178.500	178.500	0.28%
Falmes	160.000	185.000	189.000	189.000	145.000	262.500	262.500	165.000	195.000	225.500	225.500	19.31%
Fexhe-le-Haut-Cloc.	160.000	185.000	167.500	167.500	131.250	230.500	230.500	165.000	195.000	195.000	195.000	-11.04%
Geer	160.000	185.000	170.000	187.500	149.500	263.750	263.750	165.000	195.000	203.750	202.500	8.00%
Hannut	160.000	185.000	207.500	207.500	170.000	245.125	245.125	165.000	195.000	215.000	215.000	3.61%
Lincent	160.000	185.000	199.000	199.000	150.500	252.500	252.500	165.000	195.000	165.000	165.000	-17.09%
Oreye	160.000	185.000	190.000	190.000	150.000	225.000	225.000	165.000	195.000	185.000	185.000	-2.63%
Hodeige	160.000	185.000	166.500	166.500	139.675	207.750	207.750	165.000	195.000	190.000	190.000	-14.70%
Remicourt	160.000	185.000	166.500	162.500	118.250	195.000	195.000	165.000	195.000	190.000	190.000	22.46%
Saint-Georges-s. Saint-Georges-sur-..	160.000	185.000	145.000	145.000	118.250	195.000	195.000	165.000	195.000	185.000	185.000	27.59%
Warrenne	160.000	185.000	190.000	190.000	162.250	229.500	229.500	165.000	195.000	191.000	191.000	0.53%
Wasseiges	160.000	185.000	180.000	180.000	147.500	225.000	225.000	165.000	195.000	192.000	192.000	6.67%
Wasseiges	160.000	185.000	180.000	180.000	147.500	225.000	225.000	165.000	195.000	192.000	192.000	6.67%
Warminne												
Amblève	160.000	170.000	200.000	278.000	200.000	112.500	351.250	165.000	175.000	160.000	165.000	-17.50%
Aubel	160.000	170.000	278.000	278.000	278.000	217.500	324.750	165.000	175.000	240.000	240.000	-13.67%
Baelen	160.000	170.000	227.500	227.500	227.500	159.250	259.150	165.000	175.000	190.000	190.000	-16.48%
Büllingen/Bullange	160.000	170.000	142.500	142.500	142.500	101.250	180.625	165.000	175.000	157.500	157.500	10.53%
Burg-Reuland	160.000	170.000	100.000	100.000	120.000	75.000	160.000	165.000	175.000	112.500	105.000	-12.50%
Bütgenbach/Buigen.	160.000	170.000	122.500	122.500	122.500	106.704	125.000	165.000	175.000	160.000	160.000	30.61%
Dison	160.000	170.000	138.000	144.100	107.000	179.000	179.000	165.000	175.000	149.500	150.000	4.09%
Eupen	160.000	170.000	138.000	138.000	138.000	106.000	176.250	165.000	175.000	149.500	132.500	-2.93%
Herve	160.000	170.000	180.000	180.000	180.000	160.000	191.000	165.000	175.000	235.000	270.000	13.68%
Chameux	160.000	170.000	225.000	237.500	175.000	250.000	290.000	165.000	175.000	235.000	350.000	33.59%
Herve	160.000	170.000	225.000	225.000	225.000	200.000	260.000	165.000	175.000	235.000	215.000	15.44%
Xhenedesse	160.000	170.000	225.000	225.000	225.000	200.000	260.000	165.000	175.000	235.000	215.000	-16.02%
Jalhay	160.000	170.000	224.000	224.000	177.500	303.750	303.750	165.000	175.000	220.000	220.000	-1.79%
La Calamine	160.000	170.000	154.000	135.000	128.750	174.750	174.750	165.000	175.000	165.000	163.750	21.30%
Lierneux	160.000	170.000	140.000	140.000	120.000	180.625	180.625	165.000	175.000	175.000	175.000	25.00%
Limbourg	160.000	170.000	152.000	160.000	121.250	180.000	180.000	165.000	175.000	155.000	152.750	0.49%
Lontzen	160.000	170.000	200.750	200.750	189.000	236.000	236.000	165.000	175.000	239.000	239.000	19.05%
Malmédy	160.000	170.000	187.500	187.500	146.250	244.375	244.375	165.000	175.000	185.000	185.000	-1.33%
Olne	160.000	170.000	210.000	210.000	172.375	293.750	293.750	165.000	175.000	229.050	229.050	9.07%
Pepinster	160.000	170.000										

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

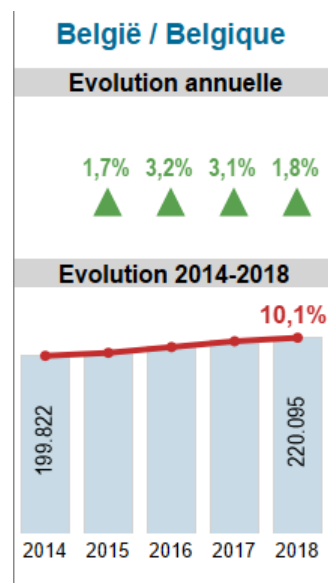
Le graphique de droite illustre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à 2018. C'est la première fois que le prix moyen annuel est supérieur à 220.000 EUR.

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.

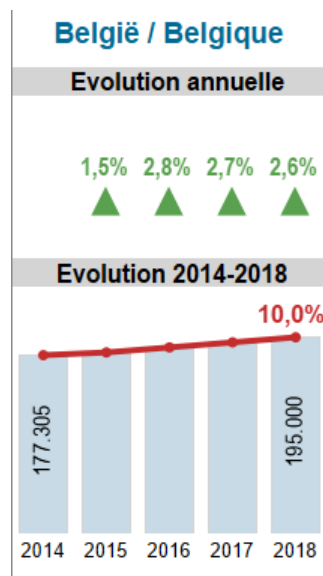
Le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2018 est de +1,8% supérieur par rapport à 2017, soit près de +4.000 EUR.

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

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Graphique 45 : 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%).

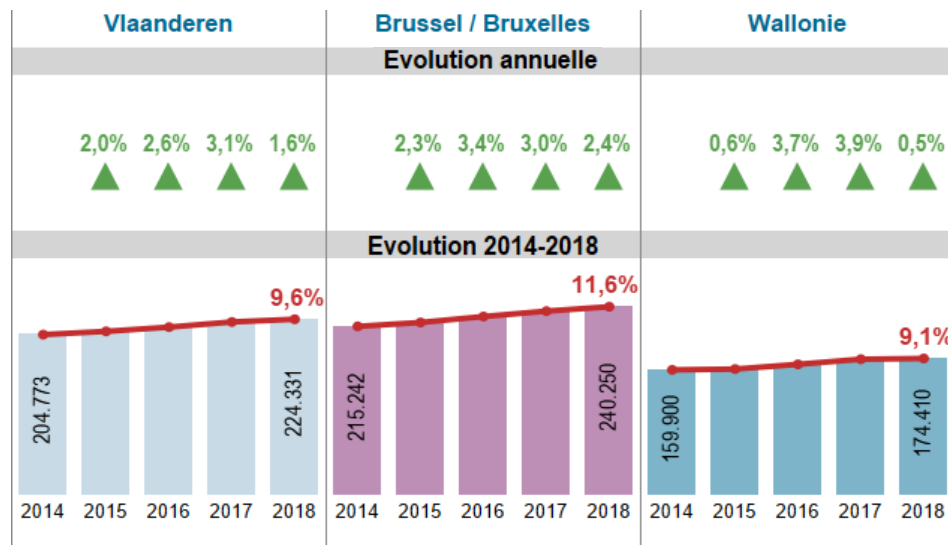
Le prix médian d'un appartement augmente également de manière consécutive au cours de ces 5 dernières années.

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

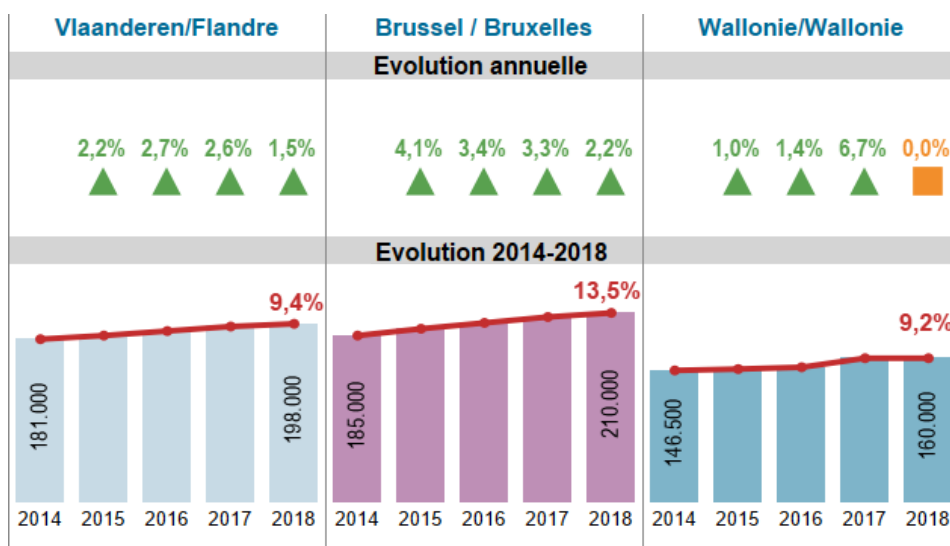
L'augmentation constante du prix moyen d'un appartement se vérifie dans les 3 régions depuis 2014. Au niveau national, l'augmentation des prix moyens sur 5 ans (+10,1%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,6% pour la Flandre, +11,6% pour Bruxelles et +9,1% pour la Wallonie. 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 47 : 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 46). Le prix moyen est de 174.410 EUR en 2018.

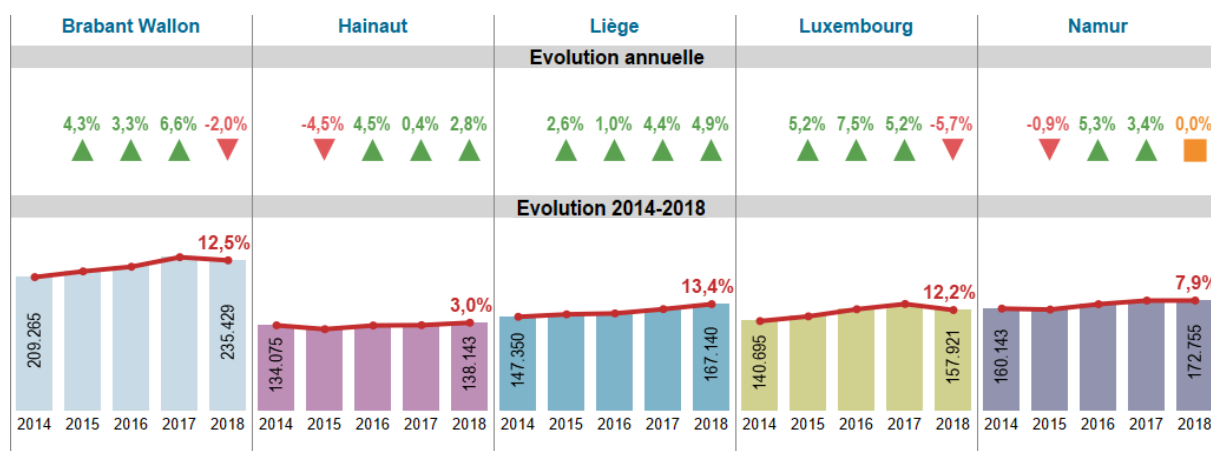
Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 48. Les prix moyens des appartements connaissent sur l'année 2018 une augmentation en province de Liège et de Hainaut (de respectivement 4,9% et 2,8%). Les prix moyens en Brabant wallon et en province de Luxembourg 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 inférieurs de respectivement -4,2%, -9,5% et -20,8%.



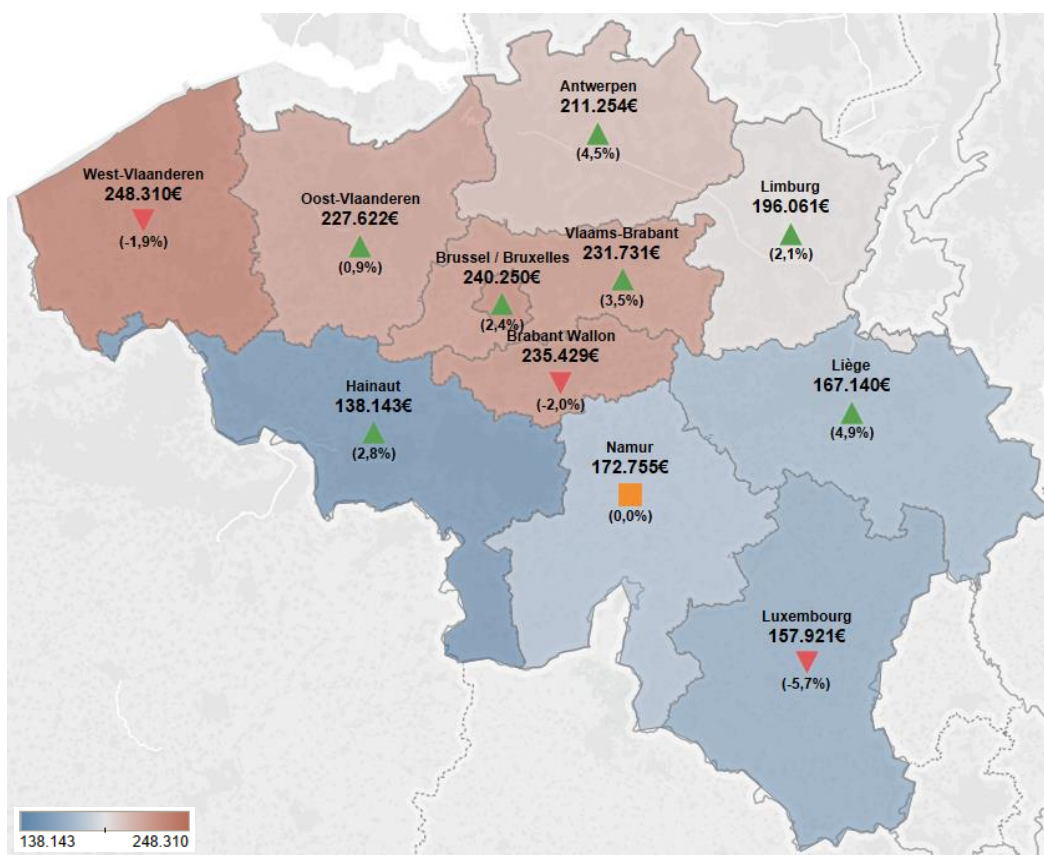
Graphique 48 : Prix moyens des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

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 foncé, 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.

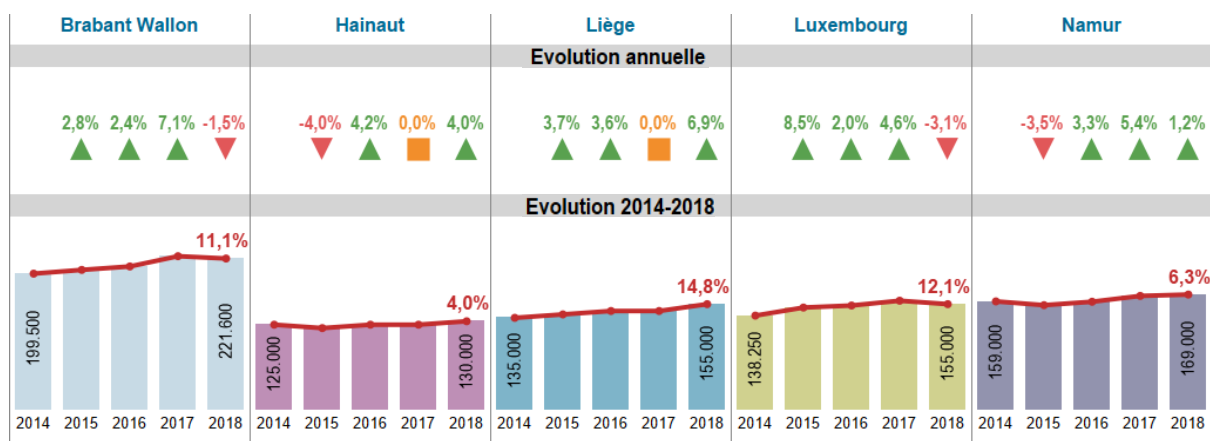


Graphique 49 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

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 47). 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 50 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 50 : 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 constaté 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%.

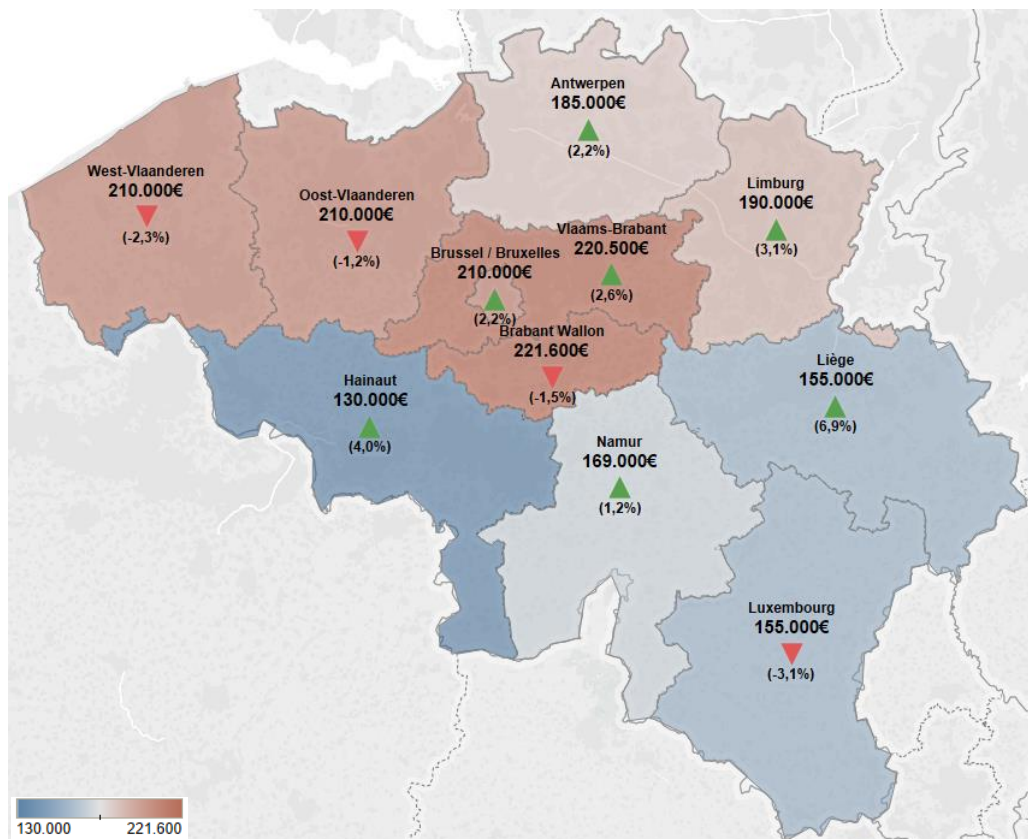
Par rapport au prix médian en Région wallonne (160.000 EUR) sur l'année 2018, seul le prix médian d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+38,5%) et à Namur (+5,6%). Tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont inférieurs de respectivement -3,1%, -3,1% et -18,8%.

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.



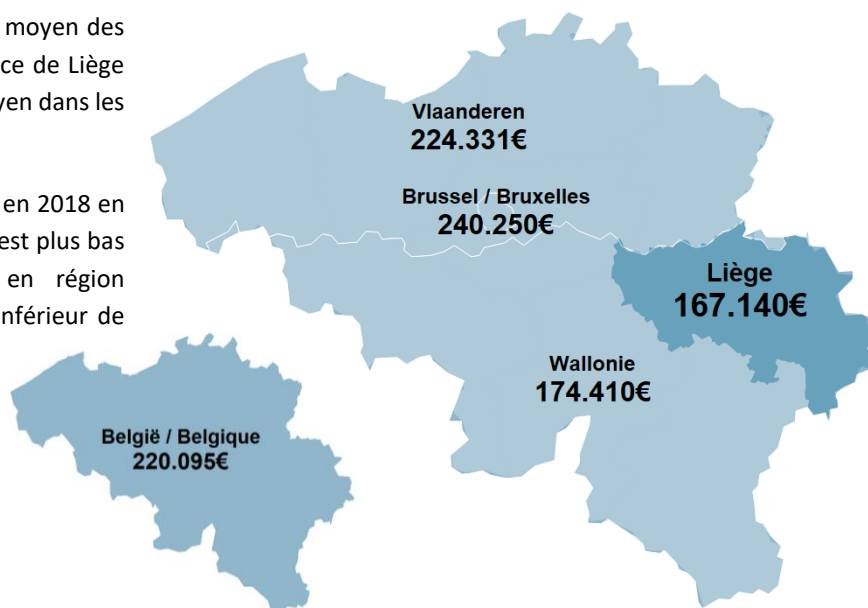
Graphique 51 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE LIÈGE

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE LIÈGE

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

Le prix moyen d'un appartement en 2018 en province de Liège (167.140 EUR) est plus bas que le prix moyen observé en région wallonne (-4,2%). Il est inférieur de -30,4% par rapport au prix moyen affiché dans la région Bruxelles-Capitale, de -25,5% par rapport au prix moyen en région flamande et de -24,1% par rapport au prix moyen d'un appartement au niveau national.

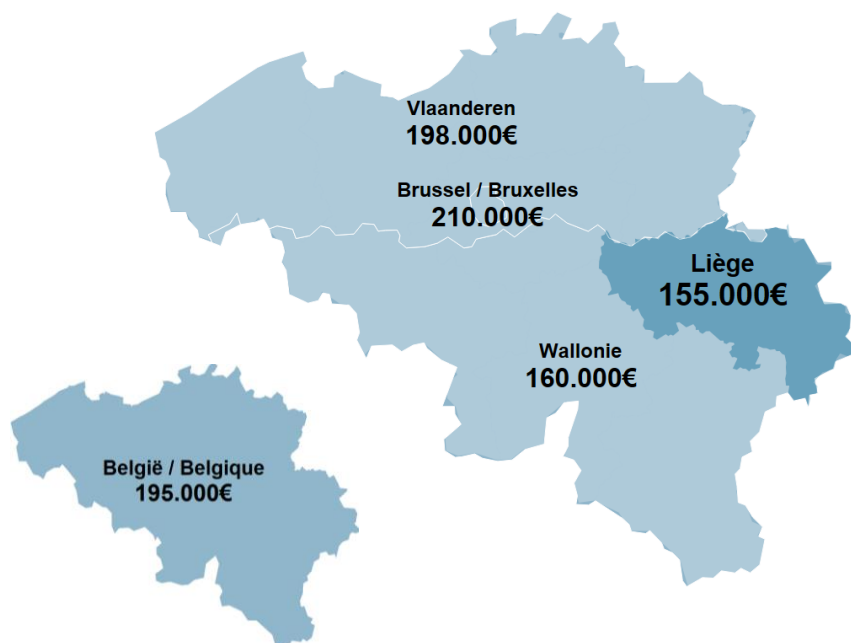


Graphique 52 : Prix moyen pour un appartement en 2018 au niveau régional et pour la province de Liège

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE LIÈGE

En 2018, 50% des appartements en province de Liège se sont vendus à un prix de 155.000 EUR ou moins.

Ce prix médian est de -20,5% ou de 40.000 EUR plus faible que la médiane nationale, -21,7% ou 43.000 EUR plus faible que la médiane flamande et -3,1% plus faible que la médiane wallonne (-5.000 EUR).



Graphique 53 : Prix médian pour un appartement en 2018 au niveau régional et pour la province de Liège

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

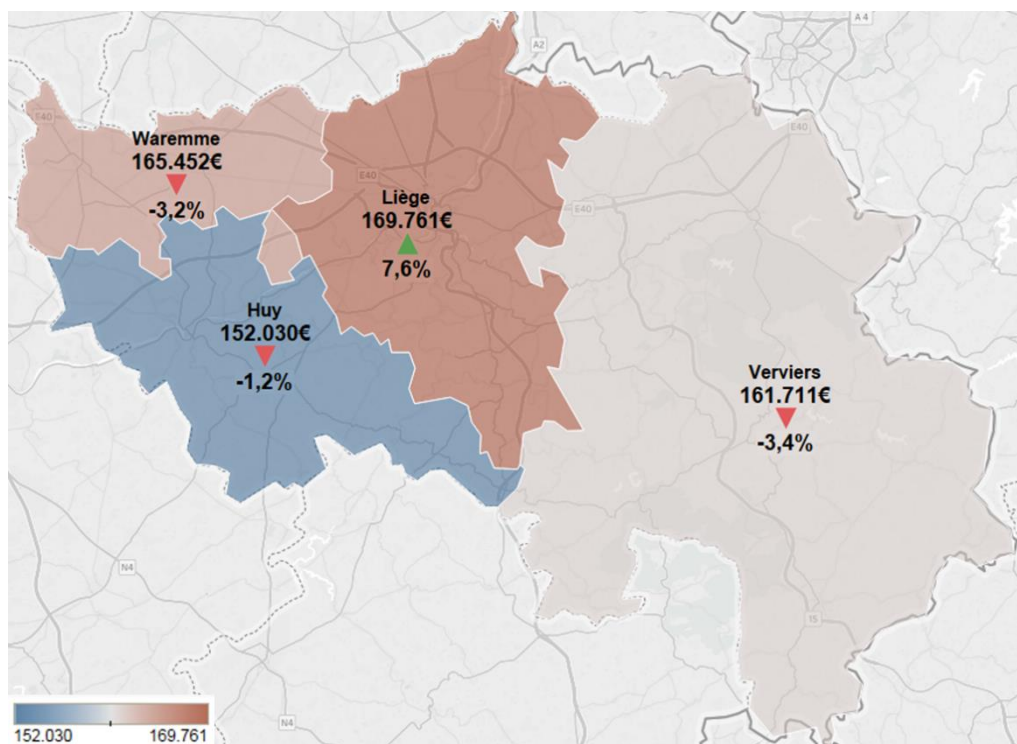
Le graphe ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2018 dans les différents arrondissements de la province de Liège et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

Les couleurs affichées sont liées au prix moyen de l'arrondissement. Au plus la couleur tend vers le brun/rouge, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est bleu, 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.

Chaque arrondissement, à l'exception de l'arrondissement de Liège, possède un prix moyen plus faible pour un appartement que la moyenne de la province (167.140 EUR). L'arrondissement de Huy affiche le prix moyen le plus bas. Un appartement y coûte en moyenne -9% (ou 15.000 EUR) moins cher que le prix moyen au niveau provincial. Les moyennes des arrondissements de Verviers et Waremme se situent respectivement à -3,2% et -1,0% sous la moyenne provinciale. Seul l'arrondissement de Liège affiche un prix moyen plus élevé pour un appartement que la moyenne de la province. Cet arrondissement possède en outre le marché des appartements le plus étendu de la province de Liège. Le prix moyen s'y situe en revanche à -2,7% sous la moyenne wallonne.

En 2018, un appartement coûte donc en moyenne le plus cher dans l'arrondissement de Liège (+1,6% par rapport au prix moyen provincial). Depuis nos observations, c'est la première fois que la moyenne d'un appartement de cet arrondissement est la plus élevée de la province. Les trois dernières années, le prix moyen le plus élevé se situait dans l'arrondissement de Waremme, qui possède un marché des appartements plutôt restreint.

En comparaison à 2017, le prix moyen dans l'arrondissement de Waremme a chuté de -3,2% et la moyenne a fortement augmenté dans l'arrondissement de Liège (+7,6%). En 2018, un appartement à Waremme coûte en moyenne 5.000 EUR de moins tandis qu'à Liège, on paie en moyenne 12.000 EUR de plus qu'en 2017. En outre, Liège est également le seul arrondissement de la province de Liège à enregistrer pour la 5^e année consécutive une augmentation continue du prix moyen des appartements. En comparaison à 2014, un appartement y est 25.000 EUR plus cher (+17,5%²).



Graphique 54 : Prix moyen pour un appartement par arrondissement en 2018 et évolution par rapport à 2017

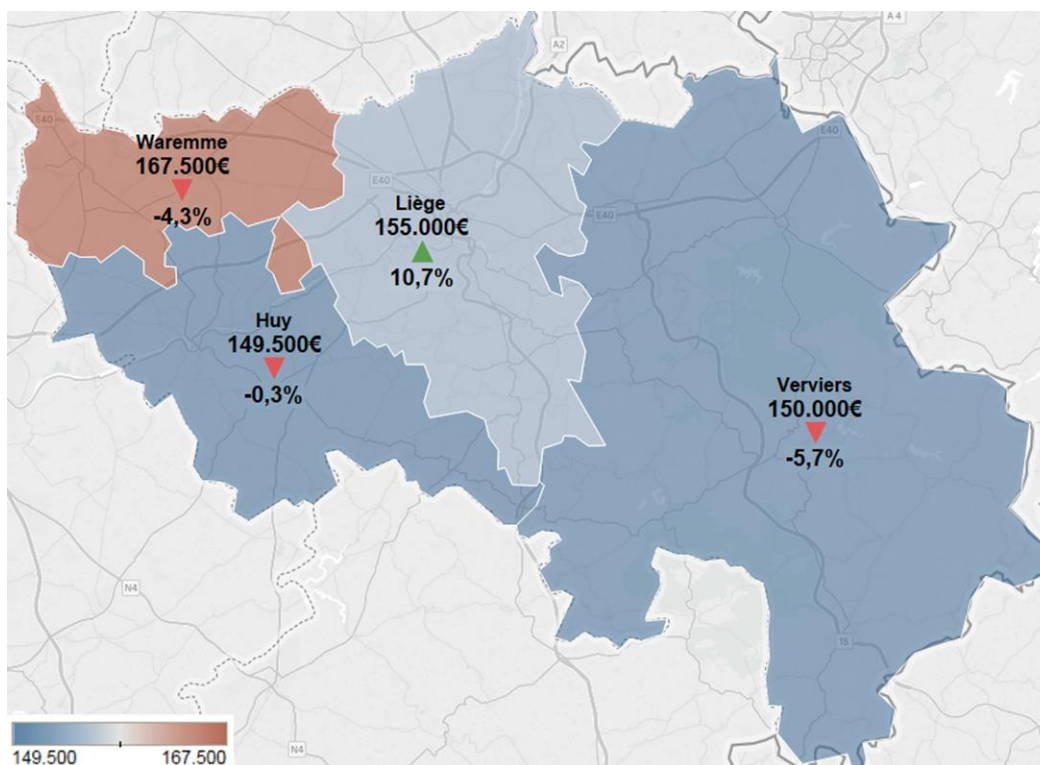
² Au vu d'une inflation de 7 % lors de cette période.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

Les prix médians d'un appartement au niveau des arrondissements varient de 149.500 EUR à Huy à 167.500 EUR à Waremme. Seul l'arrondissement de Waremme possède un prix médian supérieur à la médiane de la province (155.000 EUR). En comparant à la médiane de la Région wallonne (160.000 EUR), cet arrondissement possède également une médiane plus élevée. Une différence respective de +8,1% et +2,7%.

Dans l'arrondissement de Liège, 50% des appartements se sont vendus à un prix inférieur à 155.000 EUR. La médiane s'y situe au même niveau que la médiane de la province de Liège. Nous remarquons dans cet arrondissement que les médianes d'une maison et d'un appartement se situent au même niveau. Cette constatation est unique en Wallonie ainsi qu'en Belgique.

En comparaison à 2017, les prix moyens d'un appartement des arrondissements de Verviers et Waremme ont chuté (-5,7% et -4,3%). La baisse à Waremme suit une forte croissance de la médiane en 2017 (et par rapport à 2016) de plus de 10%. Liège est le seul arrondissement à connaître un prix moyen croissant par rapport à l'année précédente (+10,7%). La médiane y a augmenté de 15.000 EUR par rapport à 2017. Dans cet arrondissement, la vente de nouvelles constructions d'appartements propulse ce prix médian vers le haut. Huy reste quant à lui stable.

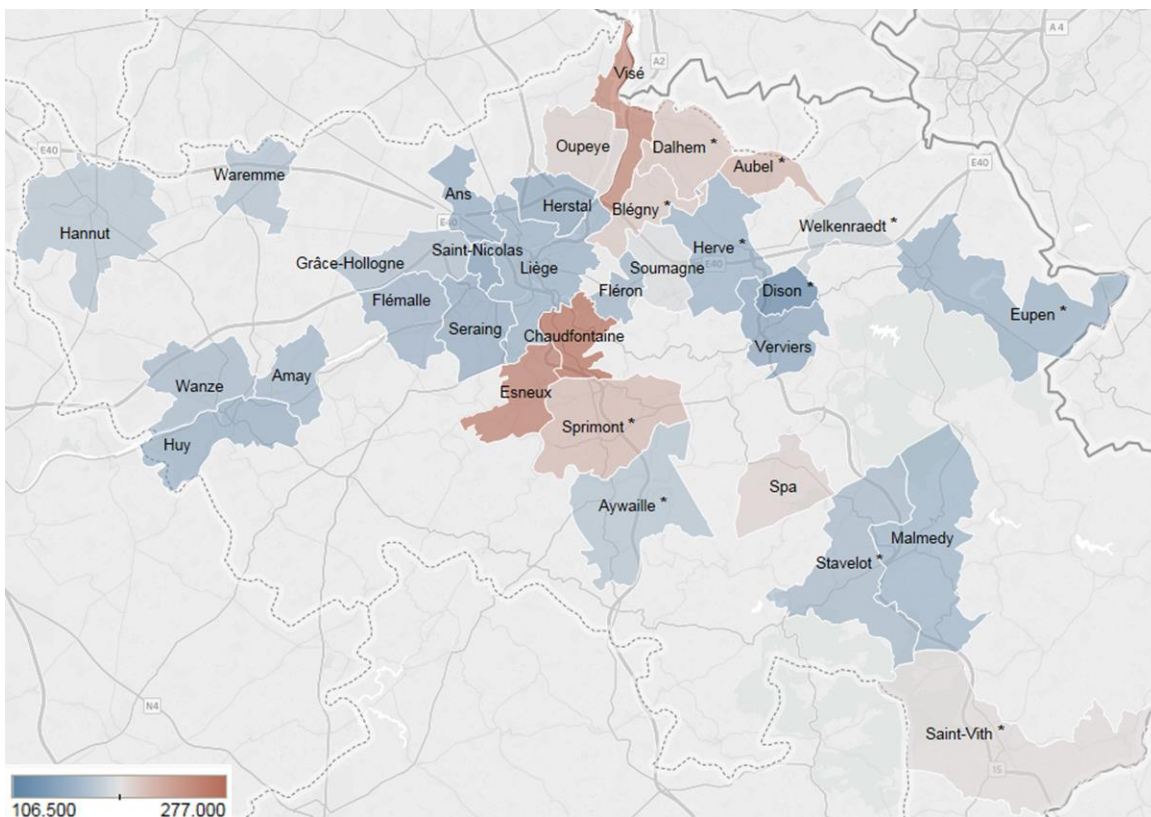


Graphique 55 : Prix médian pour un appartement par arrondissement en 2018 et évolution par rapport à 2017

VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE

La carte ci-dessous montre les communes de la province de Liège sur la base de leur prix moyen pour un appartement en 2018. Cette carte donne une première idée de la répartition des communes sur la base de ce prix moyen pour un appartement. Plus le prix moyen est élevé, plus cette commune tirera vers le brun/rouge. Plus le prix moyen est faible, plus la couleur tirera vers le bleu.

On affiche seulement les communes pour lesquelles un nombre représentatif d'appartements s'est vendu. En outre, les communes surmontées d'un (*) doivent être analysées avec une certaine nuance vu le nombre très faible d'observations.



Graphique 56 : Carte d'aperçu des communes en province de Liège sur la base du prix moyen d'un appartement en 2018

En fonction des prix moyens des appartements, la province de Liège a été répartie en 3 zones distinctes :

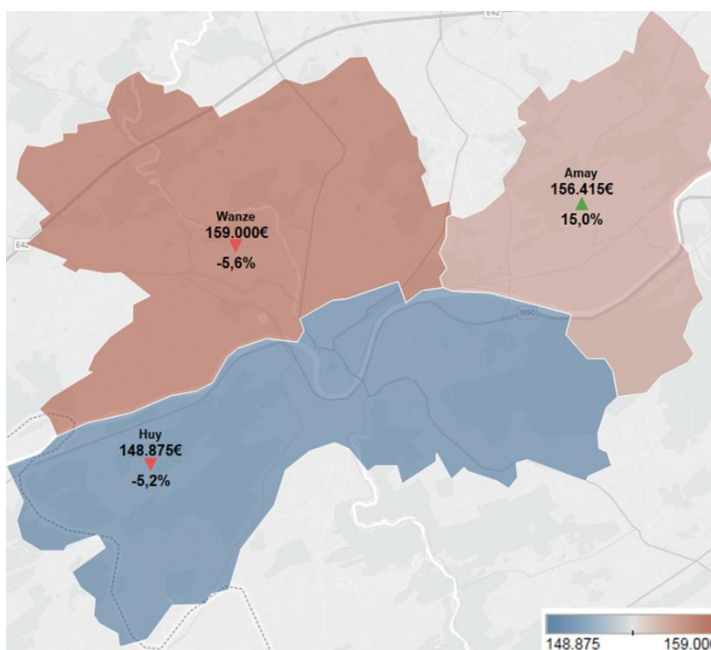
- Les appartements les moins chers en moyenne se situent dans la commune de Verviers. Le prix moyen y est inférieur de plus de 40.000 EUR à la moyenne provinciale.
- Malmédy, les communes à l'ouest de la Meuse (Liège, Seraing, ...) ainsi que les communes à l'ouest de la province (Huy, Hannut, Waremme, ...) possèdent également un prix moyen pour un appartement inférieur à la moyenne provinciale (10.000 à 20.000 EUR plus faible).
- Le prix moyen d'un appartement le plus cher se situe dans la zone au sud de la ville de Liège (Esneux, Chaudfontaine) et dans la commune de Visé, à la frontière néerlandaise. En moyenne, les appartements de ces zones coûtent 90.000 EUR plus cher que le prix moyen d'un appartement en province de Liège.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE HUY

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2018 dans les communes de l'arrondissement de Huy et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

Seules les communes d'Amay, Huy et Wanze ont vu se vendre en 2017 et/ou 2018 un nombre d'appartements suffisant afin de fournir un prix et une évolution représentatifs. De plus, le nombre d'observations à Amay et Wanze est plutôt limité, ce qui implique que les résultats donnés doivent être quelque peu relativisés. Pour ces raisons, seule la commune de Huy est retenue dans cette analyse.

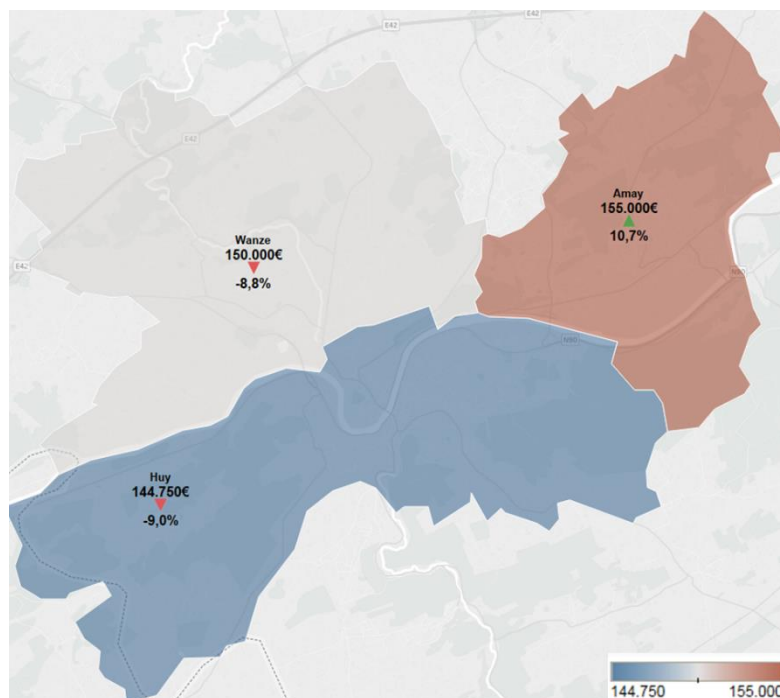
Le prix moyen d'un appartement dans la commune de Huy s'élève à 148.875 EUR. Le prix moyen d'un appartement y est de -2,1% ou 4.000 EUR plus faible que la moyenne au niveau de l'arrondissement (153.030 EUR) et de -10,9% ou 18.000 EUR plus faible que la moyenne provinciale (167.140 EUR).



Graphique 57 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement & la variation par rapport à 2017

En comparaison à 2017, le prix moyen à Huy chute de -5,2% et se retrouve pour la première fois en 3 ans sous une moyenne de 150.000 EUR.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE HUY



Tel que mentionné ci-dessus, seul l'arrondissement de Huy possède des observations suffisantes dans la commune du même nom pour calculer de solides chiffres.

La médiane de la commune de Huy est passée de 159.000 EUR en 2017 à 144.750 EUR en 2018 (-9%) et atteint dès lors le même niveau qu'en 2015. Le prix médian à Huy est de quelque 10.000 EUR inférieur au prix médian d'un appartement en province de Liège (155.000 EUR).

Graphique 58 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour un appartement & la variation par rapport à 2017

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

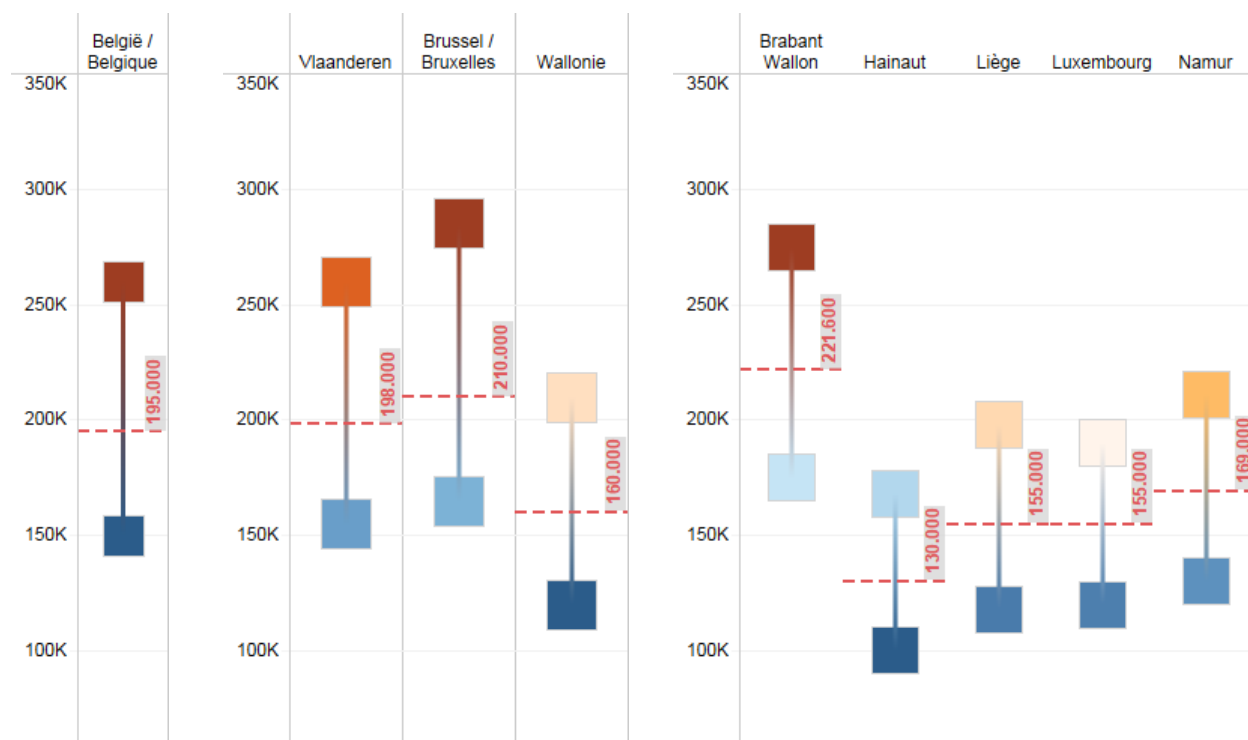
Pour rappel, en plus du concept de la médiane, nous introduisons le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons 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 Huy ont été vendues entre 110.000 EUR et 170.500 EUR (tableau page 79).

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 de Liège par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.



Le prix médian pour la province de Liège est de 155.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 118.000 EUR – 198.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissements / communes / entités communales, 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 page 79

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

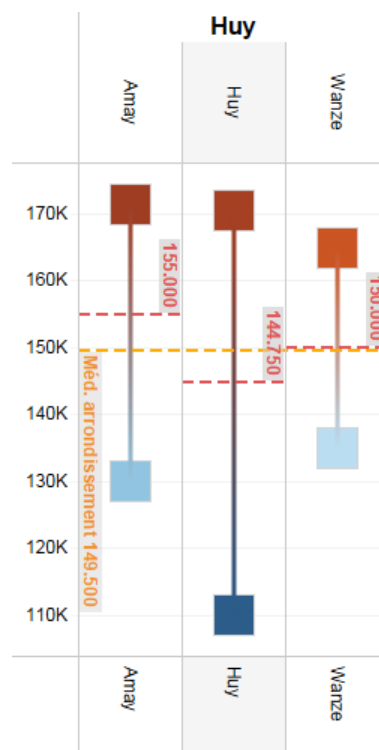
DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE HUY

Le graphique ci-contre illustre l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane pour les communes d'Amay, Huy et Wanze. Tel que mentionné précédemment, le nombre d'observations effectué pour les autres communes de l'arrondissement de Huy est insuffisant pour calculer des chiffres représentatifs. Les chiffres donnés pour Amay et Wanze doivent également être considérés avec la nuance nécessaire vu le nombre limité d'appartements vendus dans ces communes en 2018. Dans cette analyse, nous nous concentrons donc à nouveau uniquement sur la commune de Huy.

À Huy, 50% des appartements se sont vendus en 2018 à un prix inférieur à 144.750 EUR et 50% des appartements vendus se sont vendus au-dessus de ce prix.

La borne inférieure de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane pour la commune de Huy se situe à 110.000 EUR et la borne supérieure à 170.500 EUR. 50% des appartements se sont donc vendus à un prix situé entre ces deux montants. 25% possédaient un prix inférieur à 110.000 EUR et 25% un prix supérieur à 170.500 EUR.

Une dispersion plus grande de cet intervalle de prix suggère un marché des appartements plus hétérogène dans cette commune. À Wanze par exemple, malgré un nombre d'observations limité, nous observons une dispersion beaucoup plus petite. Le marché des appartements semble être ici plus homogène.



Graphique 59 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE

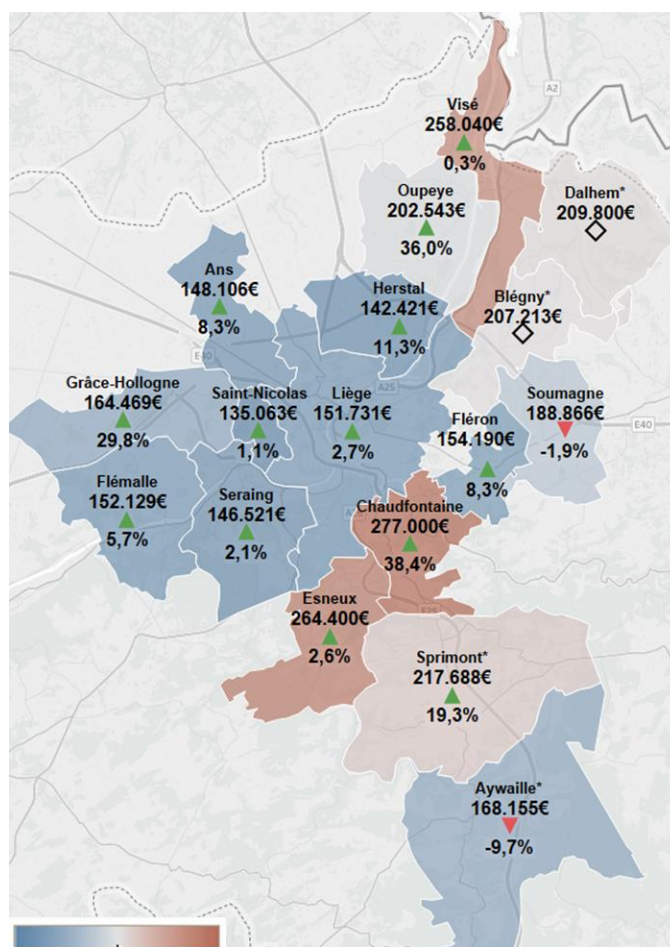
La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2018 dans les communes de l'arrondissement de Liège et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018. Nous renvoyons le lecteur en page 30 pour l'explication du code couleur et son interprétation.

Seules les communes pour lesquelles on a effectué suffisamment d'observations représentatives en 2017 et / ou 2018 sont représentées sur la carte. Pour les communes surmontées d'un *, le nombre d'observations est très faible ; il est donc possible que le chiffre donné ne soit pas représentatif. Pour les communes de Chaudfontaine, Flémalle, Fléron, Grâce-Hollogne, Oupeye et Soumagne, on peut en revanche fournir des prix moyens (et plus loin des prix médians), mais ces chiffres et surtout leurs évolutions doivent être nuancés vu le nombre limité d'observations. Dans les communes telles que Soumagne et Visé, nous observons également un impact du nombre de nouvelles constructions de résidences en 2018, ce qui implique que l'évolution des prix médians et moyens est également à nuancer.

Le prix moyen d'un appartement sur l'arrondissement de Liège est de 169.761 EUR en 2018. Tel que nous l'avons observé précédemment, le prix moyen d'un appartement dans cet arrondissement est supérieur à la moyenne de la province de Liège (167.140 EUR).

L'arrondissement de Liège se compose de plusieurs zones en matière d'appartements:

- ✓ Le bassin industriel liégeois sur la Meuse et la ville de Liège : Flémalle, Grâce-Hollogne, Seraing, Saint-Nicolas, Ans, Liège ville, Herstal, ... avec des prix moyens partant de 135.000 EUR et inférieurs à la moyenne de l'arrondissement de Liège.
- ✓ La commune de Soumagne, à l'ouest de l'arrondissement et située au cœur du pays de Herve, possède un prix moyen se situant tout juste sous les 190.000 EUR.
- ✓ Les communes d'Esneux et Chaudfontaine dans la zone au sud de la ville de Liège et Visé, au nord et à la frontière néerlandaise, avec un prix supérieur à 260.000 EUR.



Graphique 60 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement & la variation par rapport à 2017

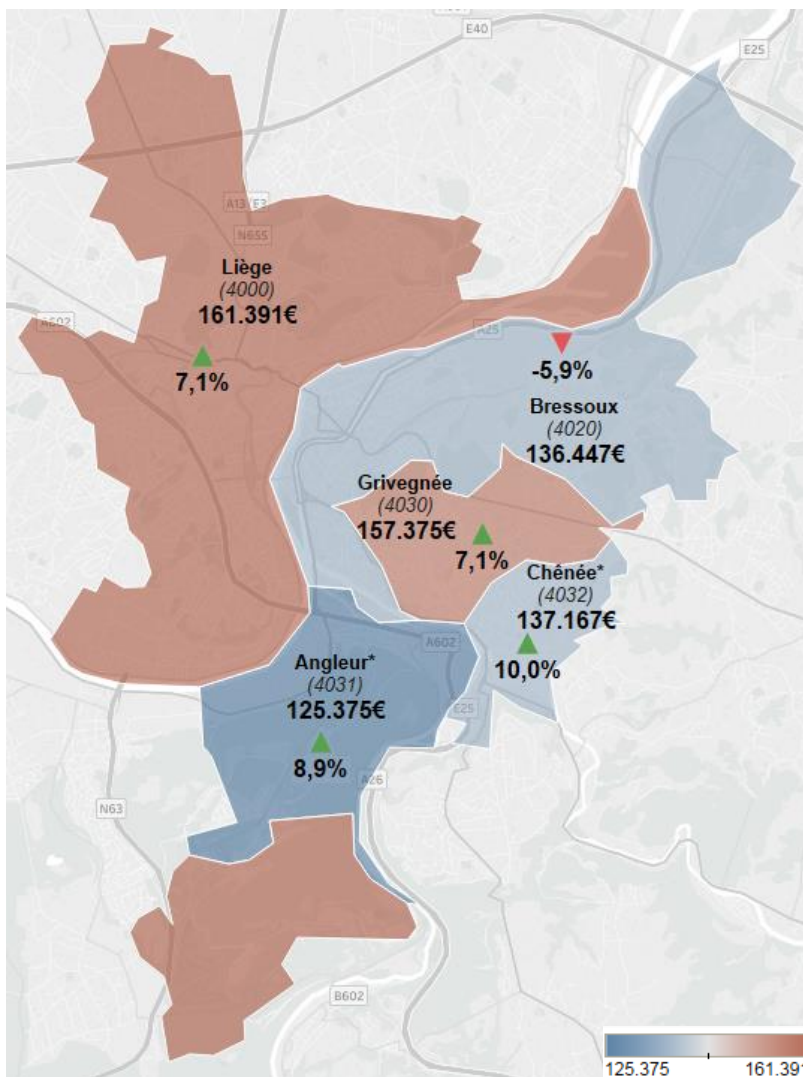
En comparaison à 2017 et après avoir exclu les évolutions qui sont totalement dues au faible nombre d'observations, le prix moyen d'un appartement augmente le plus dans les communes de Ans et Herstal (+8,3% et +11,3%). À Ans, le prix est tiré vers le haut en raisons de plusieurs ventes d'appartements dans la catégorie de prix supérieure à 200.000 EUR. À Herstal, le nombre réduit de ventes dans une catégorie de prix inférieure à 100.000 EUR influence positivement la moyenne.

Le prix moyen d'un appartement à Liège augmente de +2,7%, en comparaison à 2017, pour arriver à 151.731 EUR. La moyenne est de -9% moins élevée que la moyenne de son arrondissement. Au fil des années, le prix moyen d'un appartement a augmenté de manière continue dans cette région liégeoise. Si l'on compare 5 ans auparavant, cela revient à une croissance de +10,3%. Cette évolution doit également être analysée en regard à l'inflation de 7% durant cette période.

La carte ci-contre affiche les entités communales du grand Liège. La répartition de la carte est faite suivant le code postal. Pour les communes d'Angleur et Chênée, le nombre d'observations est trop faible pour pouvoir tirer les bonnes conclusions. Nous indiquons un prix et une évolution par rapport à l'année précédente, mais ces chiffres doivent être nuancés.

À Liège-Ville, le prix moyen s'élève à 161.391 EUR. Dans la commune de Bressoux, la moyenne est de quelque 25.000 EUR moins élevée. En comparaison à 2017, le prix moyen augmente de +7% à Liège-Ville et à Grivegnée. À Bressoux, la moyenne chute de -6%.

À Grivegnée, le prix moyen d'un appartement enregistre la plus forte augmentation par rapport aux années précédentes. L'augmentation récente de prix suit en outre une forte augmentation survenue l'année passée (et par rapport à 2016). En 2018, le prix moyen dépasse pour la première fois les 150.000 EUR et augmente de quelque 20.000 EUR (ou de +25%) par rapport à 2014.



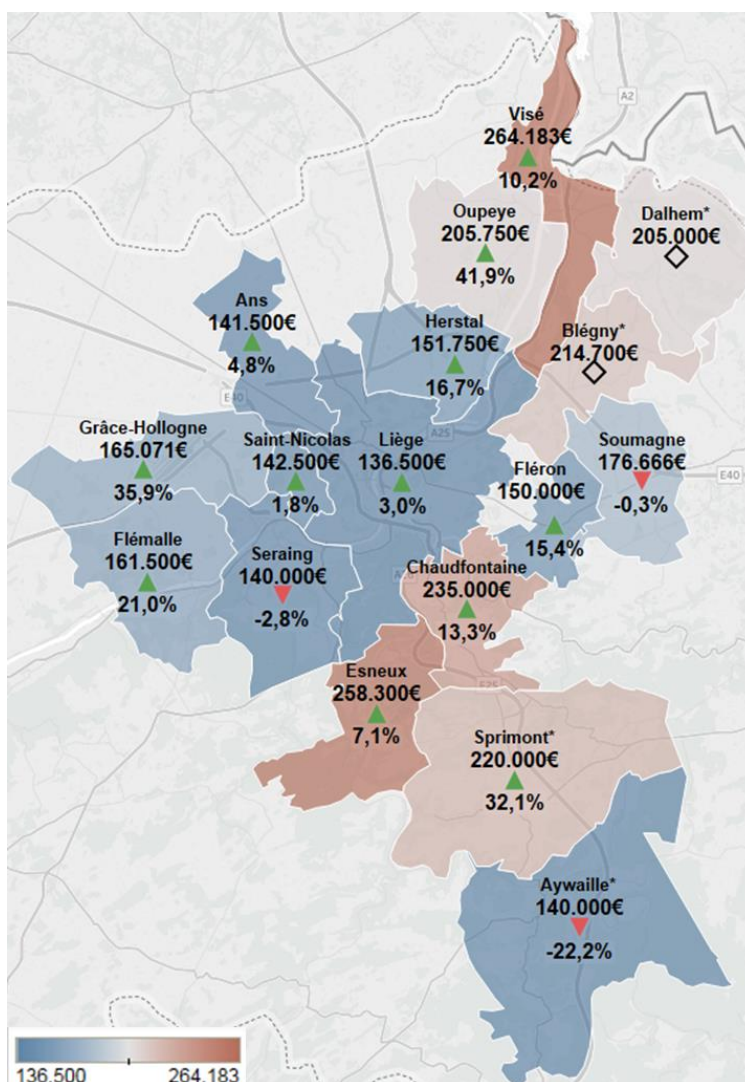
Graphique 61 : Zoom sur les entités communales de la ville de Liège présentant le prix moyen pour un appartement & la variation par rapport à 2017

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE

Les prix médians et leurs évolutions doivent également être nuancés pour les communes surmontées d'un * (telles que Dalhem, Blégny, Sprimont, ...) et pour les communes telles que Chaudfontaine, Flémalle, Fléron, Grâce-Hollogne, Oupeye et Soumagne vu le faible nombre d'observations en 2017 et / ou 2018.

Au niveau des prix médians, nous observons que Liège et ses communes avoisinantes telles que Saint-Nicolas, Herstal, Ans, Seraing, ...possèdent un prix médian inférieur à la médiane de l'arrondissement et de la province (155.000 EUR). Les communes au sud de Liège, à savoir Esneux, Chaudfontaine et la commune de Visé au nord de la province, possèdent des prix médians plus élevés de 80.000 à 110.000 EUR par rapport à la médiane de l'arrondissement. Dans la commune de Soumagne, la médiane s'élève à 176.666 EUR. La médiane y reste stable.

Dans les communes d'Esneux et Visé, nous observons l'influence du nombre de projets de nouvelles constructions d'appartements. Bien que ces projets influencent à peine le prix moyen, nous observons en revanche une médiane à la hausse (+7,1% et +10,2%). Les appartements de ces communes sont donc en général plus chers.



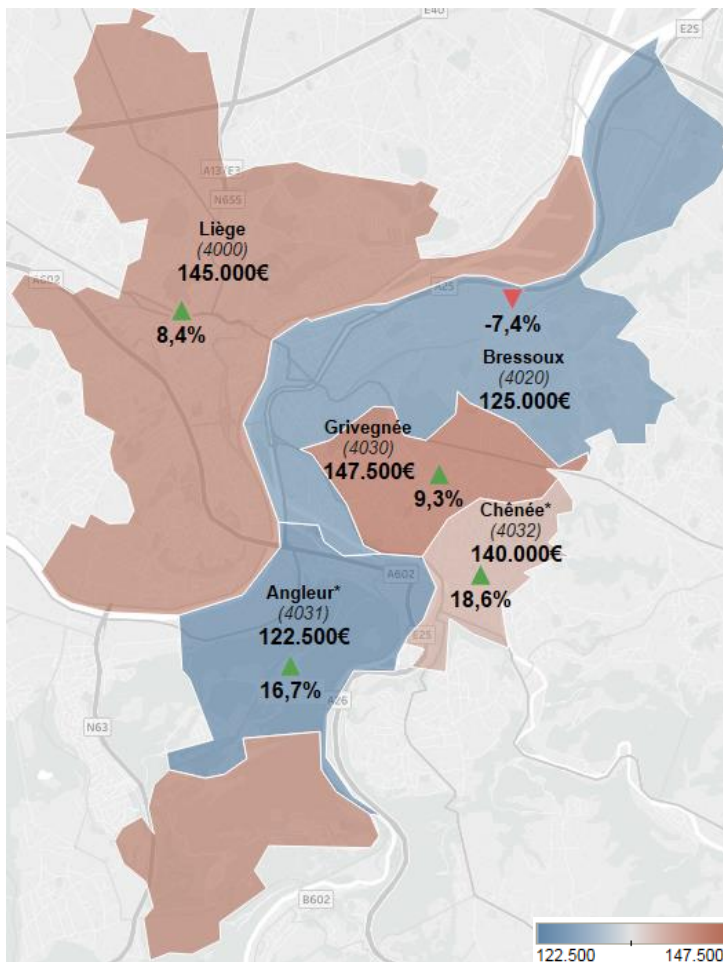
Graphique 62 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour un appartement / la variation par rapport à 2017

Sur le grand Liège, nous observons une augmentation du prix médian des appartements de +3,0%. 50% des appartements y sont vendus à un prix inférieur à 136.500 EUR. En 2017, la médiane s'élevait à 132.500 EUR.

En se concentrant sur ses entités communales, nous observons que la médiane à la hausse est due à des augmentations à Liège-Ville et à Grivegnée, ainsi qu'à une baisse à Bressoux.

La médiane de Liège-Ville est passée de 133.750 EUR en 2017 à 145.000 EUR en 2018 (+8,4%). À Grivegnée, la médiane augmente de 12.500 EUR (de 135.000 EUR à 147.500 EUR). Tant la médiane que la moyenne confirment une évolution positive dans ces communes par rapport à l'année précédente.

Dans l'entité communale de Bressoux, la médiane chute de -7,4% pour se retrouver à 125.000 EUR. La baisse y suit une augmentation similaire en 2017 (et par rapport à 2016). La médiane y atteint le même niveau que 2016.



Graphique 63 : Zoom sur les entités communales de la ville de Liège présentant le prix médian pour un appartement / la variation par rapport à 2017

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

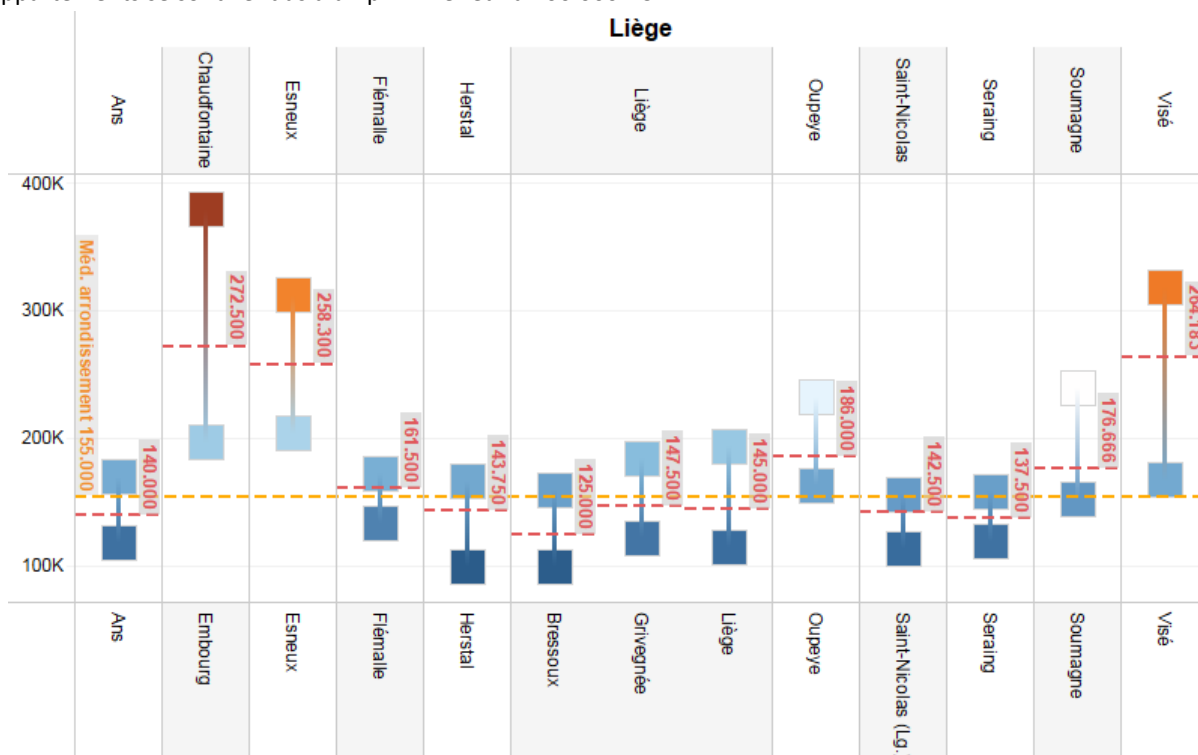
Pour améliorer la lisibilité, nous ne considérons, dans le cadre de l'analyse de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane, que ces communes/entités communales pour lesquelles on dispose de suffisamment d'observations en 2018 afin d'effectuer une telle analyse. Les communes telles qu'Aywaille, Fléron et Grâce-Hollogne n'ont donc pas été reprises dans le graphique ci-dessous.

Sur la base de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane, nous observons que les communes/entités communales affichant une médiane plus faible que la médiane de l'arrondissement (ligne orange en pointillés) ont un intervalle de prix qui se situe (presque) totalement sous la médiane de l'arrondissement. Quelque 75% des appartements se sont vendus à un prix plus faible que la médiane de l'arrondissement. Ces communes possèdent également un petit intervalle de prix, ce qui indique une variation plutôt faible du marché des appartements. Les exemples sont Ans, Herstal, Bressoux, Saint-Nicolas et Seraing.

Dans les communes possédant une médiane beaucoup plus élevée que la médiane de l'arrondissement, l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane se situe tout à fait au-dessus de la médiane de l'arrondissement. C'est le cas par exemple pour Embourg, Esneux et Visé. Leur dispersion est également beaucoup plus grande, ce qui suggère un marché des appartements plus hétérogène. À Visé par exemple, la borne inférieure de l'intervalle 50% se situe à 167.500 EUR et la borne supérieure est de 310.093 EUR. 50% des appartements se sont donc vendus dans cet intervalle. Au moins 75% possédaient un prix plus élevé que la médiane de l'arrondissement.

Embourg (Chaudfontaine) possède la borne supérieure la plus haute de son intervalle 50%. 25% des appartements se sont vendus à un prix supérieur à 380.250 EUR.

La borne inférieure la plus basse se situe à Herstal (code postal 4040) et Bressoux (code postal 4020). 25% des appartements se sont vendus à un prix inférieur à 100.000 EUR.



Graphique 64 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

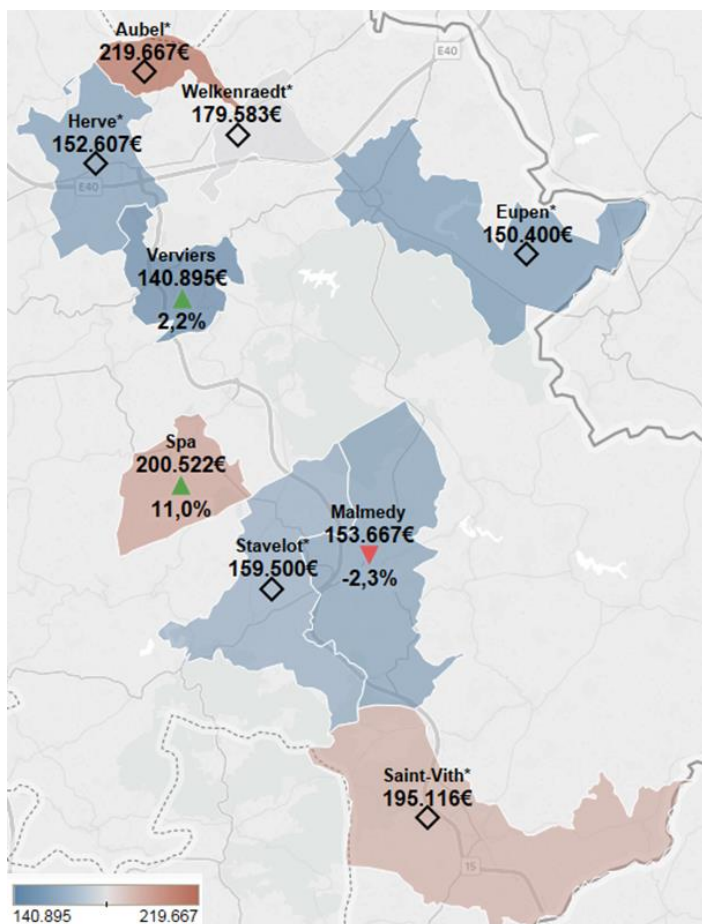
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE VERVIERS

Dans l'arrondissement de Verviers, seules les communes de Malmedy, Spa et Verviers ont bénéficié en 2018 d'observations suffisantes pour calculer une moyenne et un prix médian correctes pour les appartements. À Malmedy et Spa, les évolutions par rapport à l'année précédente doivent être en outre nuancées vu le nombre limité d'observations concernant les appartements en 2017.

Au niveau de l'arrondissement même, le prix moyen d'un appartement est de 161.711 EUR. Une baisse de -3,4% par rapport à l'année passée. Seule la commune de Spa possède un prix moyen supérieur à celui de l'arrondissement (200.522 EUR). En 2018, le prix moyen y augmente fortement (+11%). Cette augmentation est due à un nombre d'appartements vendus en 2018 dans une catégorie de prix plus élevée. Ces ventes tirent la moyenne vers le haut. Nous observons plus loin lors de l'analyse du prix médian que ce dernier reste stable à Spa.

Le prix moyen d'un appartement à Malmedy chute de -2,3% pour se retrouver à 153.667 EUR et reste donc également en 2018 au-dessus des 150.000 EUR.

Verviers est la seule commune de l'arrondissement qui voit son prix moyen augmenter pour la troisième année consécutive. En moyenne, un appartement y est 11.000 EUR plus cher qu'il y a 4 ans.

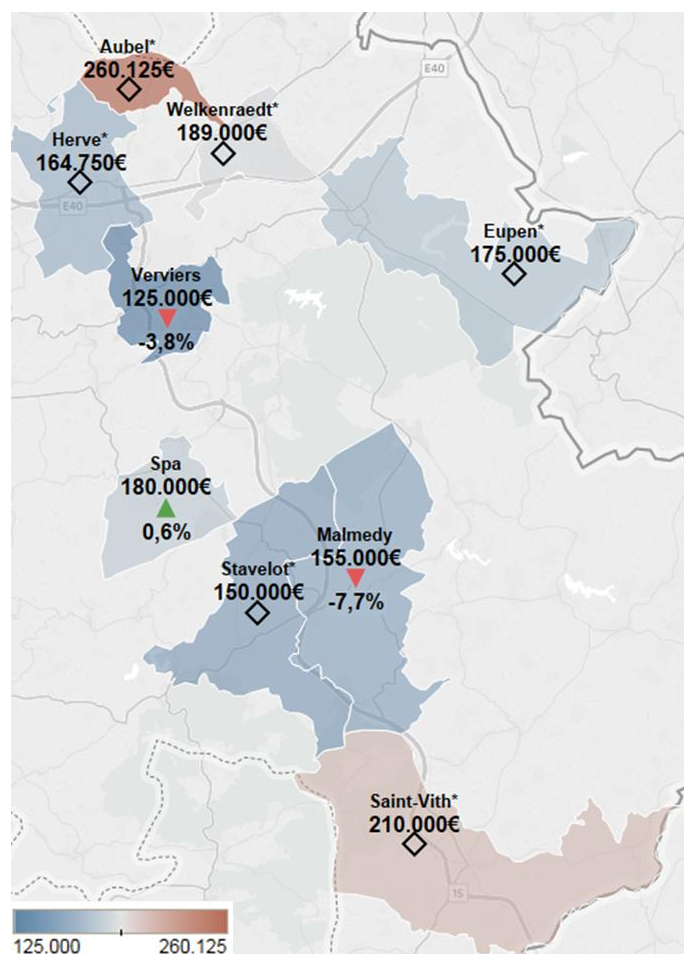


Graphique 65 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2017

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE Verviers

Dans l'arrondissement de Verviers, 50% des appartements se sont vendus en 2018 à un prix inférieur (ou égal) à 150.000 EUR. Cette médiane est de -5,7% ou 9.000 EUR moins élevée qu'en 2017.

Au niveau des communes, nous ne considérons, tel que déjà mentionné plus haut, que les communes de Malmedy, Spa et Verviers. Les autres communes possèdent un nombre d'observations trop faible pour pouvoir dresser une image fiable.



Graphique 66 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour un appartement / la variation par rapport à 2017

La commune de Spa possède la médiane la plus élevée de l'arrondissement (180.000 EUR). La médiane maintient en 2018 le niveau le plus haut qui avait été atteint en 2017 après une forte croissance en 2015 et 2016. En comparaison à 5 ans auparavant, la médiane y est de 45.000 EUR ou de +33,3% plus élevée (Au vu d'une inflation de 7% lors de cette période et du nombre limité d'observations sur lequel cette comparaison s'appuie).

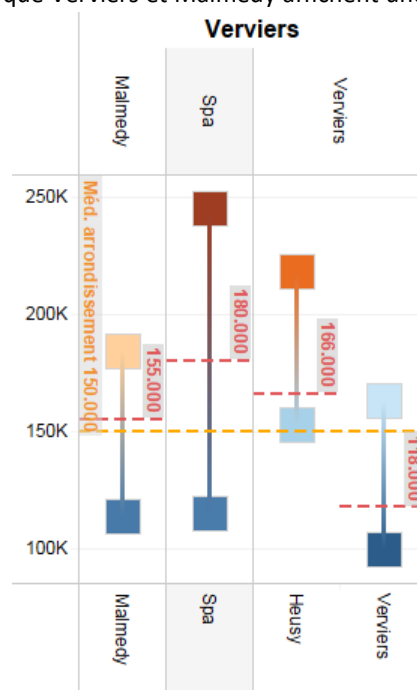
À Verviers, la médiane s'élève à 125.000 EUR : elle est donc de 30.000 EUR moins élevée que la médiane de la province de Liège (155.000 EUR). Après plusieurs faibles augmentations lors des dernières années, pour arriver en 2016 à 130.000 EUR, son niveau le plus élevé, la médiane retombe à son niveau de 2014.

La baisse de -7,7% à Malmedy est à relativiser vu le faible nombre d'observations dans ces communes en 2017.

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

De l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane (représenté ci-contre pour les communes pour lesquelles cet intervalle est représentatif), nous observons que Verviers et Malmedy affichent une dispersion beaucoup plus petite de l'intervalle (respectivement de 62.000 EUR et 70.750 EUR, voir également le tableau récapitulatif plus loin dans ce document).

La variété du marché des appartements est ici faible. En comparaison à Spa par exemple, qui possède également une médiane beaucoup plus élevée, la dispersion est beaucoup plus grande (130.00 EUR). On y trouve des appartements de différentes catégories de prix. Ainsi, 25% des appartements se sont vendus en 2018 à un prix inférieur à 115.000 EUR et 25% se sont vendus à un prix supérieur à 245.000 EUR. L'autre moitié s'est vendue à un prix entre 115.000 et 245.000 EUR.



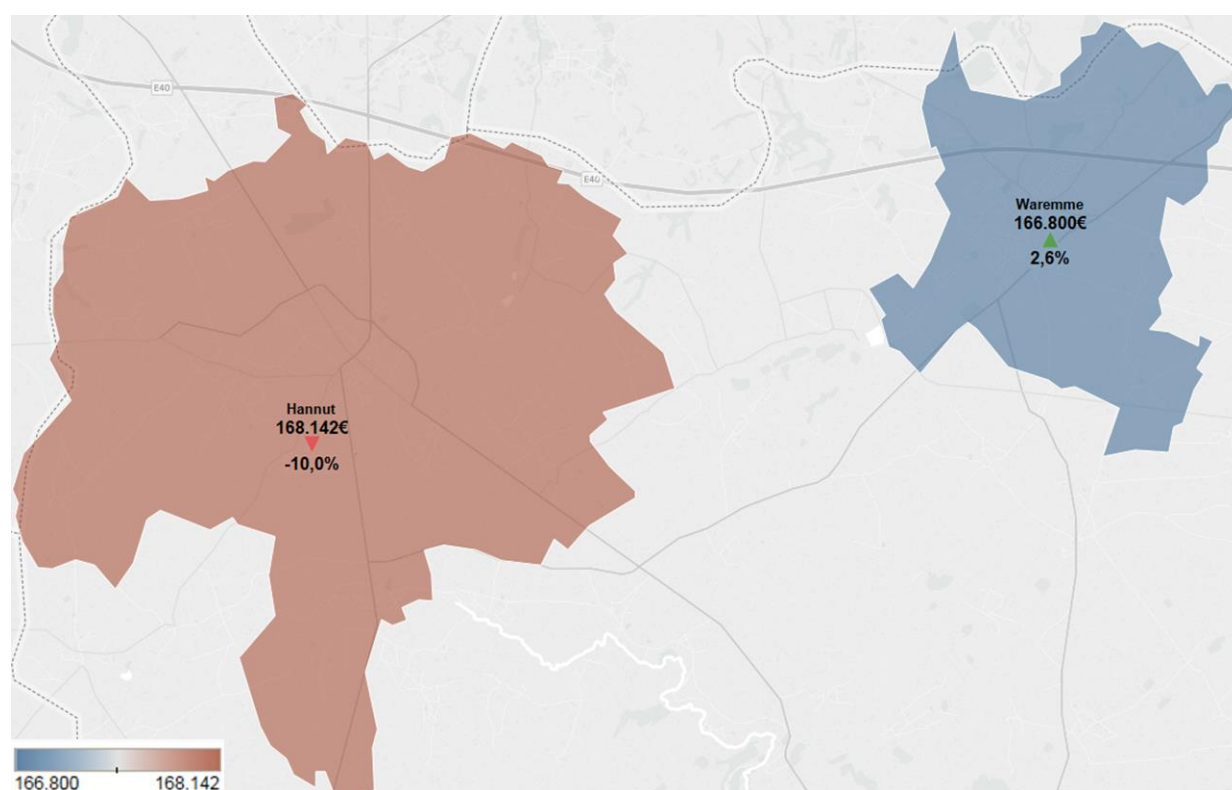
Graphique 67 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME

Dans l'arrondissement de Waremme pour terminer, le prix des appartements s'élève en moyenne à 165.452 EUR. Le prix est de quelque 1.500 EUR moins élevé que la moyenne de la province de Liège (167.410 EUR) et de 9.000 EUR moins élevé que la moyenne wallonne (174.410 EUR).

Le marché des appartements de la région est plutôt restreint et nous ne considérons donc que les communes de Hannut, à la frontière du Brabant wallon et de la E40, et la commune voisine de Waremme, également située près de la E40. À Hannut, le nombre d'observations en 2017 est en outre plutôt faible, ce qui implique que l'évolution des prix moyens et des prix médians, examinés plus loin, doit être nuancée.

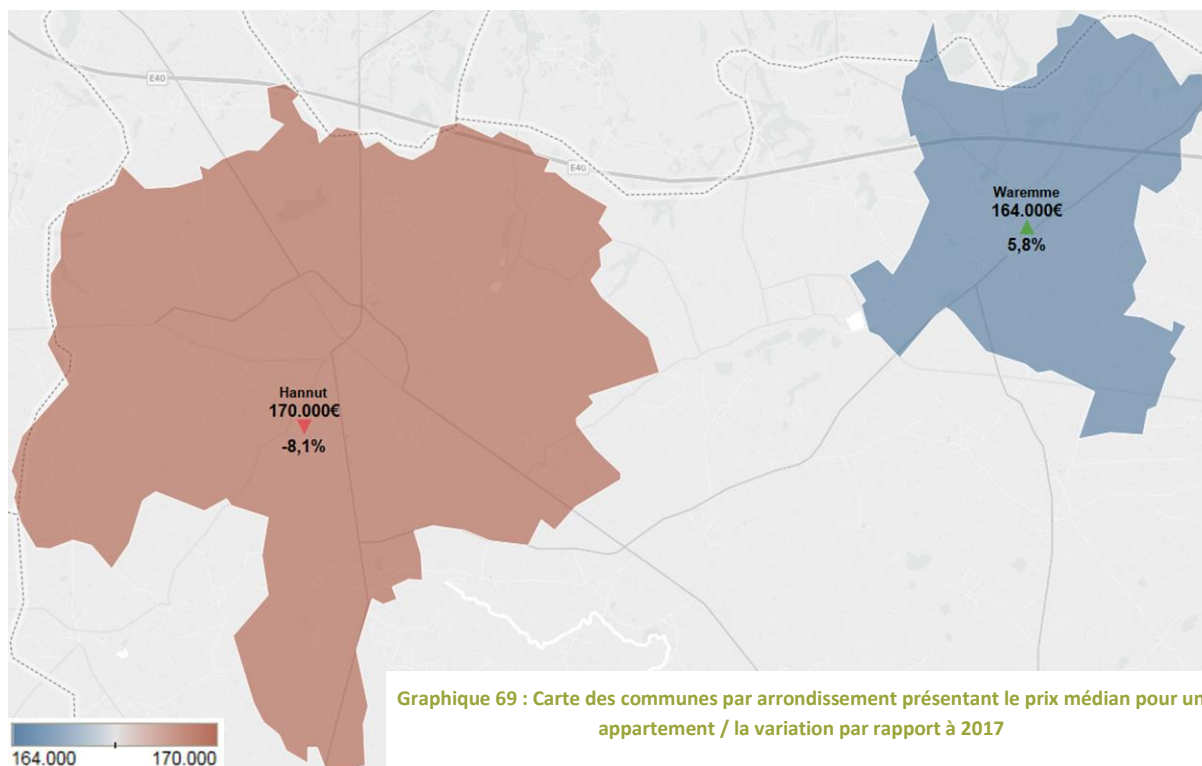
À Hannut, les appartements coûtent en moyenne 1,6% plus cher que la moyenne de l'arrondissement. À Waremme, ils sont 1% moins chers que la moyenne. Le prix moyen à Waremme augmente de +2,6% par rapport à l'année passée et atteint dès lors le niveau le plus élevé depuis 5 ans.



Graphique 68 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2017

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME

Le prix médian de l'arrondissement de Waremme s'élève à 167.500 EUR et chute de -4,3% par rapport à 2017.



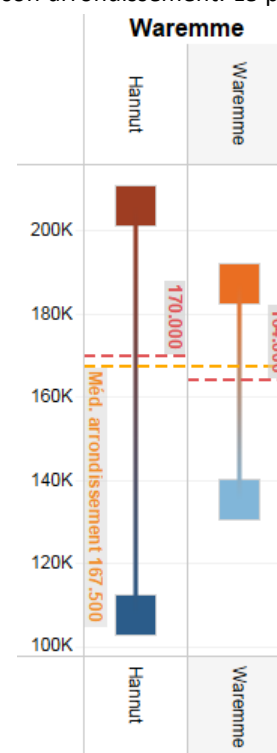
Tel que décrit plus haut, nous ne considérons que les médianes de Hannut et de Waremme comme étant représentatives. La médiane de Hannut est de 2.500 EUR supérieure à la médiane de son arrondissement. Le prix médian d'un appartement à Waremme est de -3.500 EUR moins élevé. En 2018, la médiane à Waremme augmente de +5,8% et atteint son niveau le plus élevé des 5 dernières années. Tel que mentionné à la page précédente, la baisse de -8,1% doit être nuancée vu le faible nombre d'observations en 2017.

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

La dispersion de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane dans les deux communes illustre une grande différence entre les bornes inférieure et supérieure de la commune de Hannut et une différence de prix plus petite entre les deux bornes de Waremme (respectivement 98.750 et 52.000 EUR), et ce nonobstant le fait que leurs médianes sont assez proches.

À Hannut, 25% des appartements se sont vendus à un prix inférieur à 107.500 EUR. À Waremme, cette borne inférieure est de 28.000 EUR plus élevée (135.500 EUR).

Graphique 70 : 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 la province de Liège, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs des moyennes de 2017 et 2018 sont affichées et la comparaison entre 2017 et 2018 est faite au niveau des entités communales.

		2017					2018				
		Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité	Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité
Huy	Amay	159.302	153.803	136.000	136.000		167.140	152.030	156.415	156.415	15,01%
	Engis	159.302	153.803	139.700	139.700						
	Huy	159.302	153.803	157.112	157.112		167.140	152.030	148.875	148.875	-5,24%
	Wanze	159.302	153.803	168.469	168.469		167.140	152.030	159.000	159.000	-5,62%
	Ans	159.302	157.727	136.718	142.929		167.140	169.761	148.106	161.200	12,78%
	Ans	159.302	157.727	136.718	132.962		167.140	169.761	148.106	144.844	8,94%
	Awans	159.302	157.727	172.750	172.750						
	Aywaille	159.302	157.727	186.185	186.185		167.140	169.761	168.155	168.155	-9,68%
	Beyne-Heusay	159.302	157.727	118.571	118.571						
	Chaudfontaine	159.302	157.727	200.131	194.855		167.140	169.761	277.000	299.944	53,93%
Liège	Esneux	159.302	157.727	257.689	257.689		167.140	169.761	264.400	264.400	2,60%
	Flémalle	159.302	157.727	143.907	143.907		167.140	169.761	152.129	152.129	5,71%
	Fléron	159.302	157.727	142.429	135.400		167.140	169.761	154.190	139.679	3,16%
	Romsée						167.140	169.761	154.190	183.200	
	Grâce-Hollogne	159.302	157.727	126.692	126.692		167.140	169.761	164.469	164.469	29,82%
	Herstal	159.302	157.727	127.950	120.000		167.140	169.761	142.421	139.100	15,92%
	Milmort	159.302	157.727	127.950	159.750						
	Liège	159.302	157.727	147.762	115.143		167.140	169.761	151.731	125.375	8,89%
	Bressoux	159.302	157.727	147.762	144.961		167.140	169.761	151.731	136.447	-5,87%
	Chênée	159.302	157.727	147.762	124.750		167.140	169.761	151.731	137.167	9,95%
	Grivegnée	159.302	157.727	147.762	146.976		167.140	169.761	151.731	157.375	7,08%
	Liège	159.302	157.727	147.762	150.710		167.140	169.761	151.731	161.391	7,09%
	Neupré	159.302	157.727	201.463	208.373						
	Oupeye	159.302	157.727	148.880	188.714		167.140	169.761	202.543	216.524	14,74%
	Oupeye	159.302	157.727	148.880	142.700		167.140	169.761	202.543	198.074	38,80%
	Vivegnis	159.302	157.727	148.880	111.600						
	Saint-Nicolas	159.302	157.727	133.577	133.577		167.140	169.761	135.063	135.063	1,11%
	Seraing	159.302	157.727	143.555	175.143		167.140	169.761	146.521	154.500	-11,79%
	Seraing	159.302	157.727	143.555	136.135		167.140	169.761	146.521	143.193	5,19%
	Soumagne	159.302	157.727	192.583	192.583		167.140	169.761	188.866	188.866	-1,93%
Verviers	Sprimont	159.302	157.727	182.498	185.498		167.140	169.761	217.688	220.700	18,98%
	Visé	159.302	157.727	257.190	257.190		167.140	169.761	258.040	258.040	0,33%
	Aubel						167.140	161.711	219.667	219.667	
	Dison						167.140	161.711	106.500	106.500	
	Herve						167.140	161.711	152.607	150.583	
	Jalhay	159.302	167.473	251.183	251.183						
	Malmedy	159.302	167.473	157.212	157.212		167.140	161.711	153.667	153.667	-2,25%
	Plombières	159.302	167.473	225.600	234.520						
	Saint-Vith						167.140	161.711	195.116	195.116	
	Spa	159.302	167.473	180.654	180.654		167.140	161.711	200.522	200.522	11,00%
	Stavelot						167.140	161.711	159.500	159.500	
	Verviers	159.302	167.473	137.881	163.679		167.140	161.711	140.895	197.375	20,59%
	Stembert	159.302	167.473	137.881	151.500		167.140	161.711	140.895	127.113	-16,10%
	Verviers	159.302	167.473	137.881	125.868		167.140	161.711	140.895	127.054	0,94%
Ware...	Hannut	159.302	170.928	186.738	186.738		167.140	165.452	168.142	168.142	-9,96%
	Waremme	159.302	170.928	162.517	162.517		167.140	165.452	166.800	166.800	2,64%

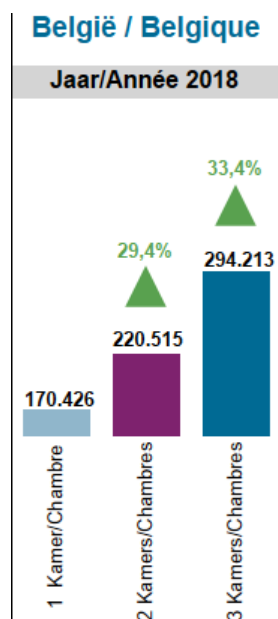
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

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

		2017					2018								
		Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Médian Entité	% Médiane Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Médian Entité	% Médiane Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Huy	Amay	145.000	150.000	140.000	140.000	117.500	150.000	155.000	149.500	155.000	155.000	155.000	10,71%	130.000	171.500
	Engis	145.000	150.000	134.500	134.500	118.000	143.000	155.000	149.500	144.750	144.750	144.750	-8,96%	110.000	170.500
	Huy	145.000	150.000	159.000	159.000	120.000	184.250	155.000	149.500	150.000	150.000	150.000	-8,81%	135.000	165.000
	Wanze	145.000	150.000	164.500	164.500	134.375	203.750	155.000	149.500	150.000	150.000	150.000	29,41%	140.000	176.000
	Ais	145.000	140.000	135.000	127.500	116.250	161.250	155.000	155.000	141.500	165.000	165.000	0,00%	118.500	170.000
	Ans	145.000	140.000	135.000	140.000	117.000	142.000	155.000	155.000	141.500	140.000	140.000	-22,22%	127.500	152.500
	Avrars	145.000	140.000	181.500	181.500	157.625	194.750	155.000	155.000	140.000	140.000	140.000	43,42%	197.500	380.250
	Aywaille	145.000	140.000	180.000	180.000	155.985	203.750	155.000	155.000	140.000	140.000	140.000	7,05%	204.475	313.000
	Beune-Husay	145.000	140.000	110.000	110.000	107.500	130.500	155.000	155.000	235.000	272.500	272.500	21,03%	133.750	172.903
	Chaudfontaine	145.000	140.000	207.500	190.000	135.000	245.000	155.000	155.000	258.300	258.300	258.300	1,92%	115.250	157.250
Liège	Esneux	145.000	140.000	241.281	241.281	210.791	301.539	155.000	155.000	161.500	161.500	161.500	35,87%	154.941	169.250
	Flémalle	145.000	140.000	133.440	133.440	120.750	155.000	155.000	155.000	150.000	132.500	132.500	16,67%	101.250	128.750
	Fléron	145.000	140.000	130.000	130.000	115.750	133.750	155.000	155.000	150.000	132.500	132.500	-7,41%	100.000	160.000
	Romsée	145.000	140.000	121.492	121.492	110.489	138.750	155.000	155.000	165.071	165.071	165.071	18,64%	116.750	158.000
	Grâce-Hollogne	145.000	140.000	130.000	115.750	94.500	147.750	155.000	155.000	151.750	143.750	143.750	9,26%	122.500	184.750
	Herstal	145.000	140.000	130.000	130.000	126.000	161.250	155.000	155.000	205.750	186.000	186.000	8,41%	114.925	194.375
	Milmort	145.000	140.000	130.000	165.000	153.000	171.250	155.000	155.000	150.000	132.500	132.500	206,500	206.500	220.607
	Angleur	145.000	140.000	132.500	105.000	89.000	124.000	155.000	155.000	136.500	122.500	122.500	33,33%	163.500	232.700
	Bressoux	145.000	140.000	132.500	135.000	110.000	170.000	155.000	155.000	136.500	125.000	125.000	1,79%	113.500	156.250
	Chênée	145.000	140.000	132.500	118.000	110.500	136.000	155.000	155.000	136.500	140.000	140.000	-21,05%	110.000	193.750
Neupré	Grivegnée	145.000	140.000	132.500	135.000	103.000	180.000	155.000	155.000	136.500	147.500	147.500	-3,17%	119.250	159.000
	Liège	145.000	140.000	132.500	133.750	110.000	177.250	155.000	155.000	136.500	145.000	145.000	-0,33%	152.633	240.000
	Plainevaux	145.000	140.000	169.000	204.590	164.875	246.795	155.000	155.000	220.000	230.000	230.000	38,14%	210.000	236.000
	Hermalle-sous-Arg..	145.000	140.000	145.000	188.000	174.000	197.500	155.000	155.000	205.750	206.500	206.500	10,21%	167.500	319.093
	Oupeye	145.000	140.000	145.000	139.500	126.000	161.250	155.000	150.000	105.000	105.000	105.000	169,375	169.375	272.688
	Vivignis	145.000	140.000	145.000	136.000	73.000	136.000	155.000	150.000	164.750	160.000	160.000	149,375	149.375	181.500
	Saint-Nicolas	145.000	140.000	140.000	140.000	100.000	153.000	155.000	155.000	142.500	142.500	142.500	113,500	113.500	156.250
	Seraing	145.000	140.000	144.000	190.000	154.500	208.000	155.000	155.000	140.000	150.000	150.000	-21,05%	110.000	193.750
	Seraing	145.000	140.000	144.000	142.000	111.875	165.000	155.000	155.000	140.000	137.500	137.500	-3,17%	119.250	159.000
	Soumagne	145.000	140.000	177.250	177.250	137.375	255.750	155.000	155.000	176.666	176.666	176.666	-0,33%	152.633	240.000
Verviers	Sprimont	145.000	140.000	166.500	166.500	138.750	240.706	155.000	155.000	220.000	230.000	230.000	38,14%	210.000	236.000
	Visé	145.000	140.000	239.712	239.712	168.250	291.125	155.000	155.000	264.183	264.183	264.183	10,21%	167.500	319.093
	Aubel	145.000	140.000	166.500	166.500	138.750	240.706	155.000	150.000	260.125	260.125	260.125	169,375	169.375	272.688
	Dison	145.000	140.000	145.000	139.500	126.000	161.250	155.000	150.000	105.000	105.000	105.000	90.000	90.000	105.000
	Herve	145.000	159.000	221.263	221.263	214.371	257.375	155.000	150.000	164.750	160.000	160.000	149,375	149.375	181.500
	Jalhay	145.000	159.000	221.263	221.263	214.371	257.375	155.000	150.000	155.000	155.000	155.000	-7,74%	113.750	184.500
	Malmédy	145.000	159.000	168.000	168.000	123.750	180.000	155.000	150.000	180.000	180.000	180.000	0,56%	115.000	245.000
	Plombières	145.000	159.000	219.025	219.500	218.550	250.000	155.000	150.000	150.000	150.000	150.000	105,000	105.000	173.500
	Saint-Vith	145.000	159.000	179.000	179.000	150.000	210.000	155.000	150.000	180.000	180.000	180.000	153,250	153.250	218.125
	Sankt Vith/Saint-Vith	145.000	159.000	179.000	179.000	150.000	210.000	155.000	150.000	180.000	180.000	180.000	-14,04%	102.175	133.750
Waremm	Spa	145.000	159.000	179.000	179.000	150.000	210.000	155.000	150.000	150.000	150.000	150.000	105,000	105.000	173.500
	Stavelot	145.000	159.000	130.000	150.000	136.875	180.000	155.000	150.000	125.000	166.000	166.000	10,67%	153.250	218.125
	Heusy	145.000	159.000	130.000	142.500	130.500	153.500	155.000	150.000	125.000	122.500	122.500	-14,04%	102.175	133.750
	Stembert	145.000	159.000	130.000	120.000	94.000	156.250	155.000	150.000	125.000	118.000	118.000	-1,67%	100.000	163.000
	Verviers	145.000	175.000	185.000	185.000	149.000	233.000	155.000	167.500	170.000	170.000	170.000	-8,11%	107.500	206.250
Waremm	Hannut	145.000	175.000	185.000	185.000	149.000	233.000	155.000	167.500	170.000	170.000	170.000	107,500	107.500	206.250
	Waremm	145.000	175.000	155.000	155.000	135.000	185.000	155.000	167.500	164.000	164.000	164.000	135,500	135.500	187.500

APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL



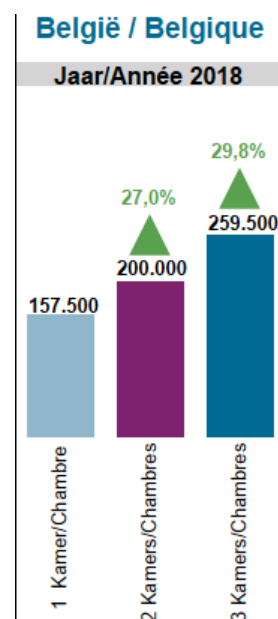
Le graphique à gauche présente pour la Belgique les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

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 71 : 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.



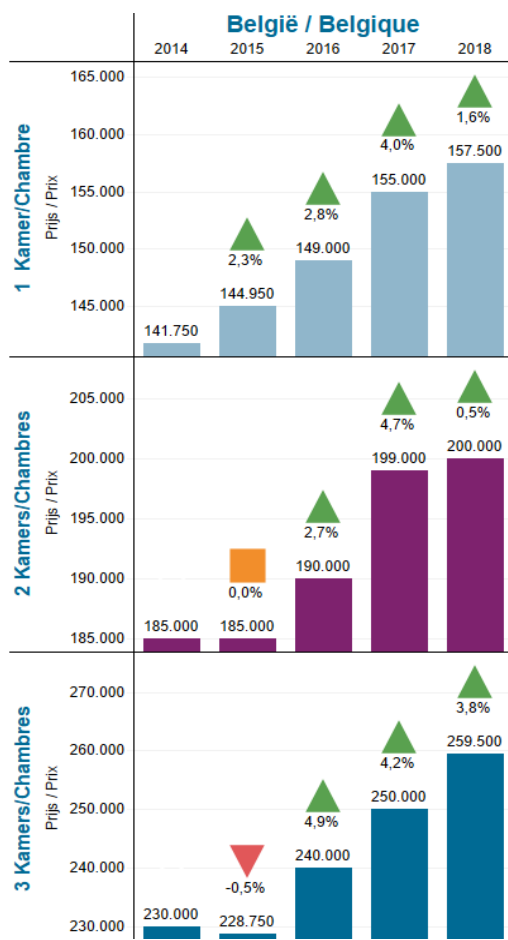
Graphique 72 : Prix médian des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

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

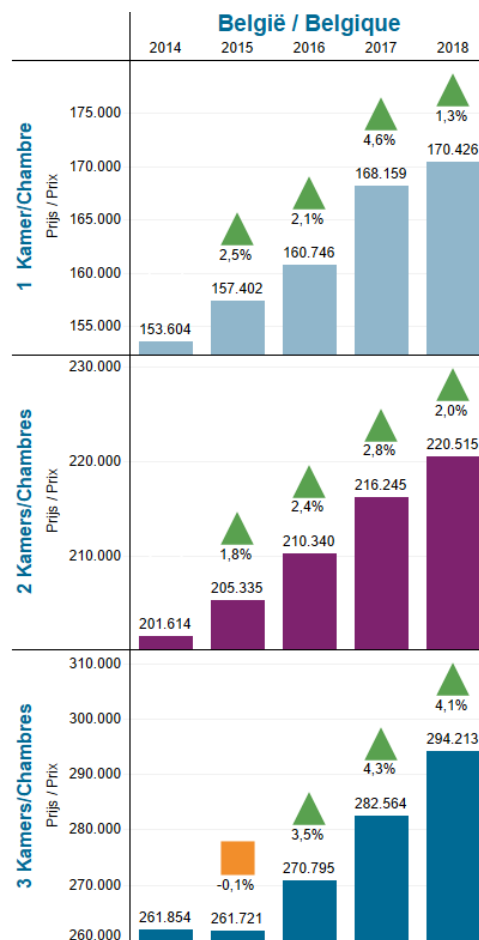
Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. Si ce n'est la stabilité constatée entre 2014 et 2015 pour les appartements à 3 chambres.

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

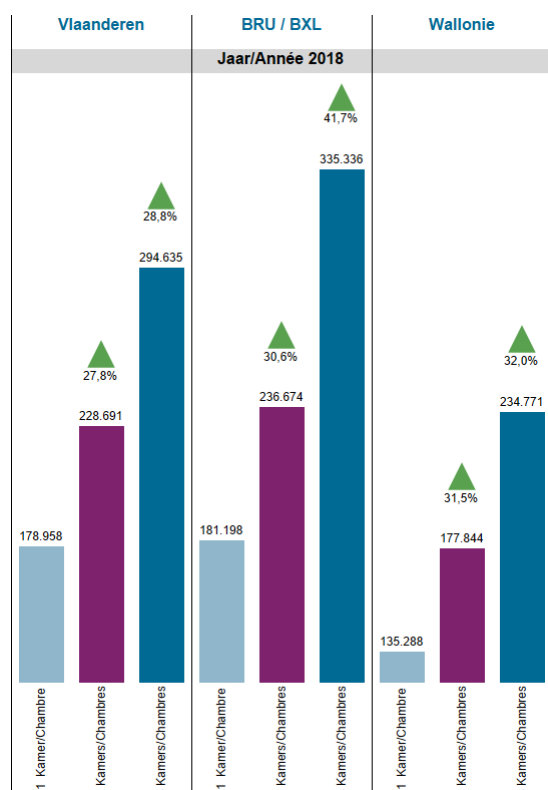


Graphique 73: Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

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

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

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL



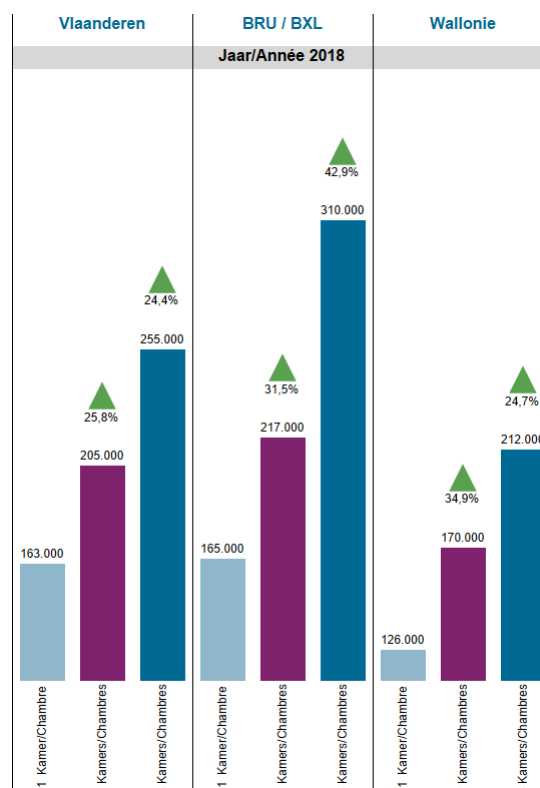
Graphique 75 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2018 par nombre de chambres

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.

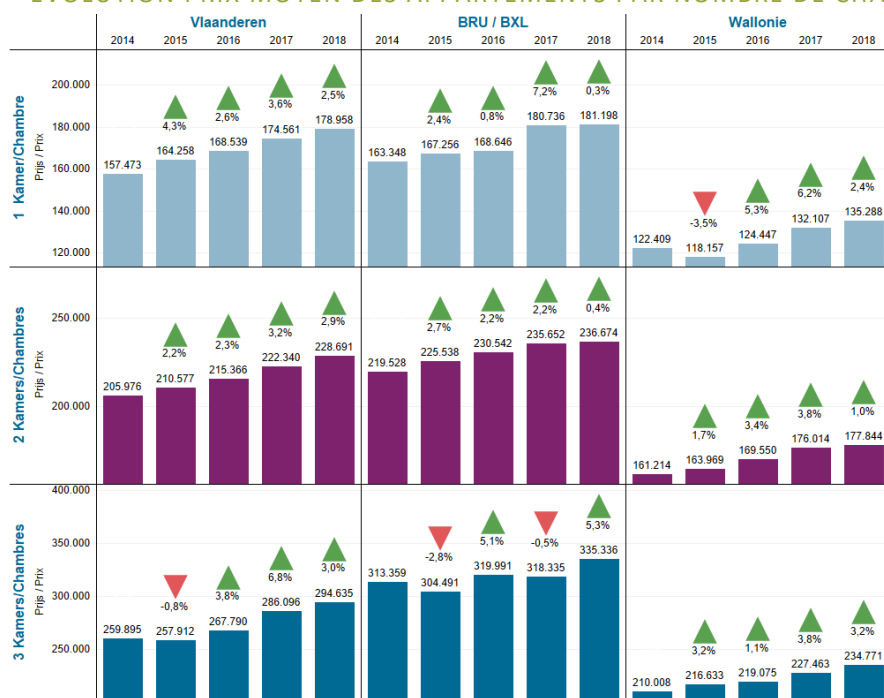
Il est intéressant de remarquer qu'un surplus de 42,9% (+93.000 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

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 76 : 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 81, 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.

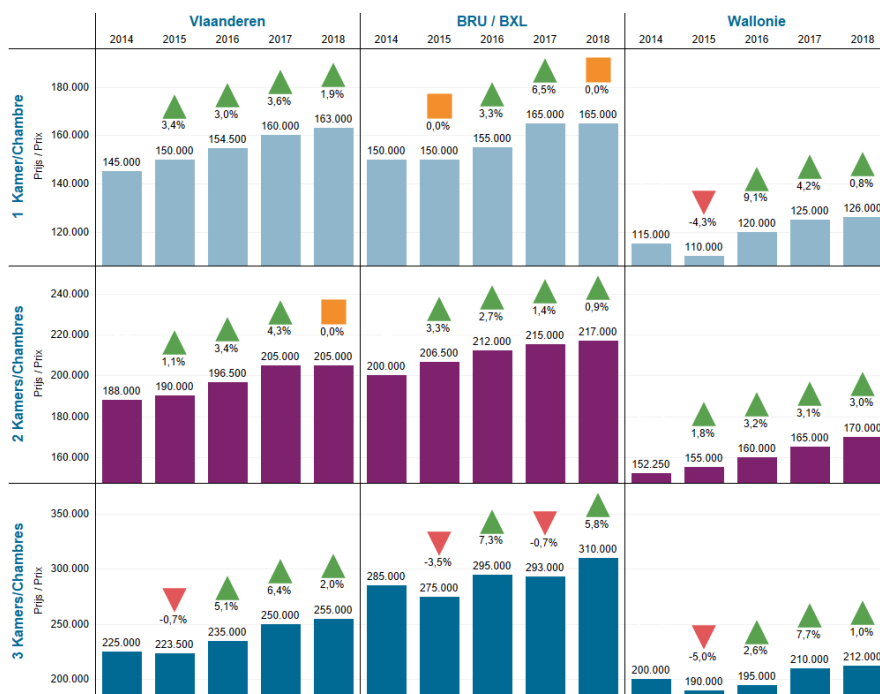
Pour la région bruxelloise et la région flamande, l'évolution du prix moyen d'un appartement 1

Graphique 77 : 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 78 : 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%.

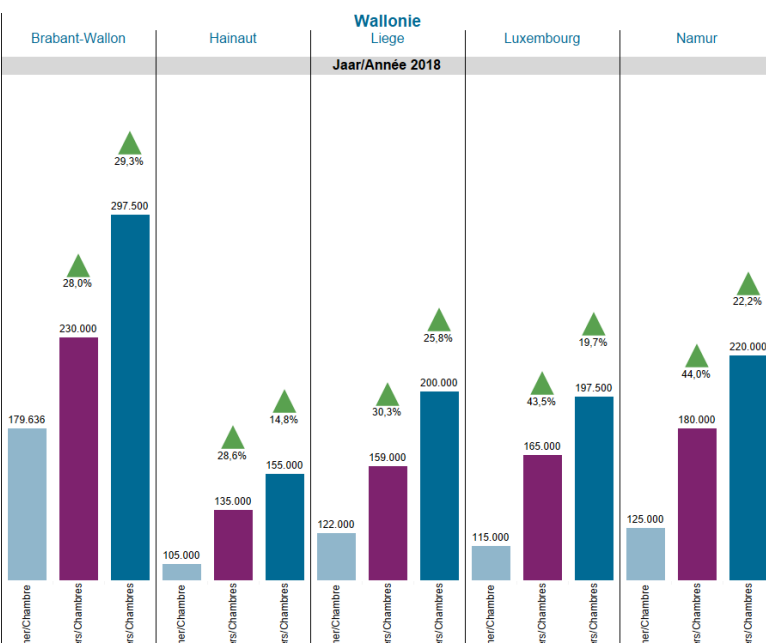


Graphique 79 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

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

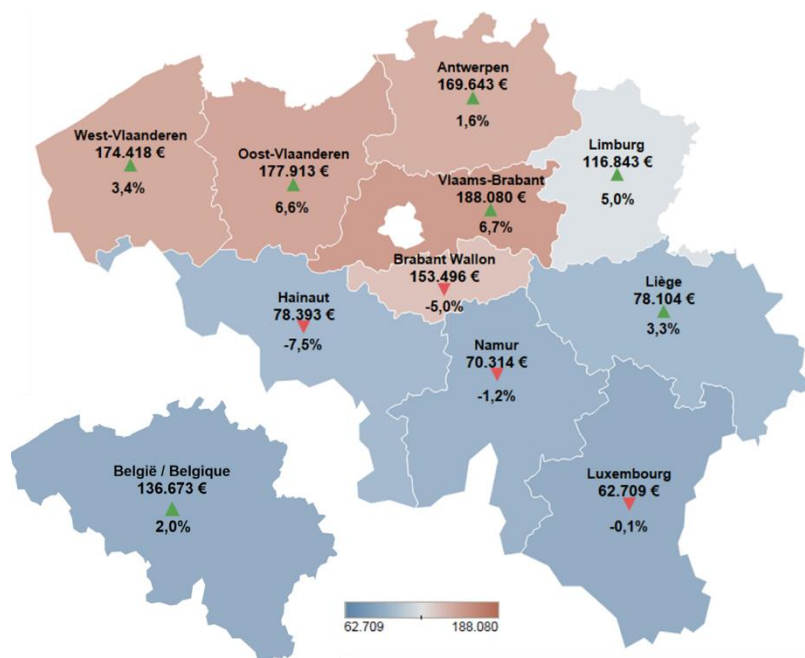
Le prix médian d'un appartement à 1 chambre en Brabant Wallon est supérieur ou équivalent au prix d'un appartement à 2 chambres dans les autres provinces. De même, le prix médian d'un appartement à 2 chambres y étant supérieur à celui d'un appartement à 3 chambres dans les autres provinces. C'est la 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 80 : 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



Graphique 81 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

La graphique 81 présente l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir dans les différentes provinces de Belgique et au niveau national. Nous comparons le prix moyen de 2018 à celui de 2017.

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

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

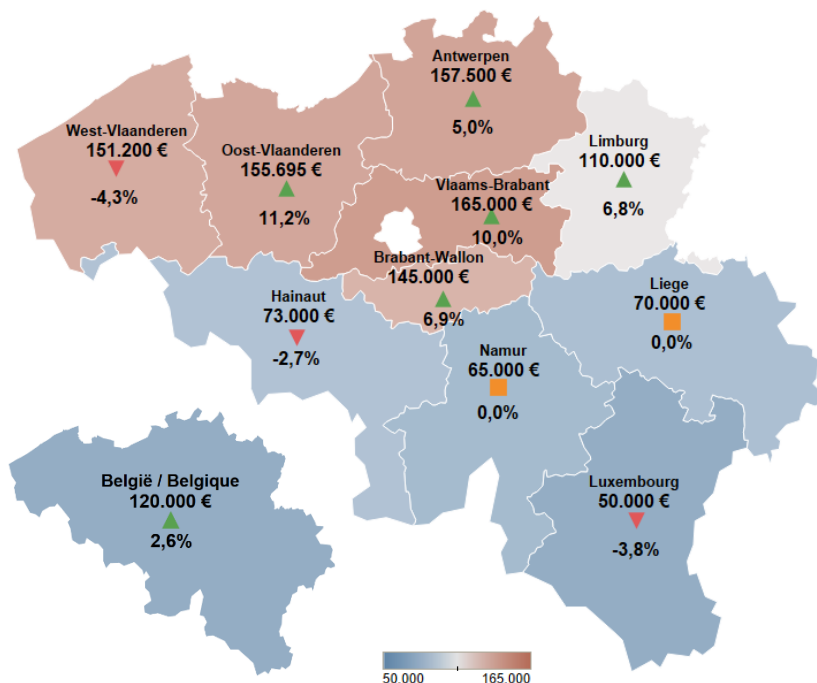
En comparaison à 2017, dans chaque province le prix moyen des terrains à bâtir augmente en 2018. Seule les provinces de Namur, Hainaut et Brabant Wallon font figure d'exception. La croissance varie de +6,7 % dans le Brabant Flamand à -7,5% dans le Hainaut.

Bruxelles n'est pas représenté suite au nombre restreint d'observations au niveau 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.

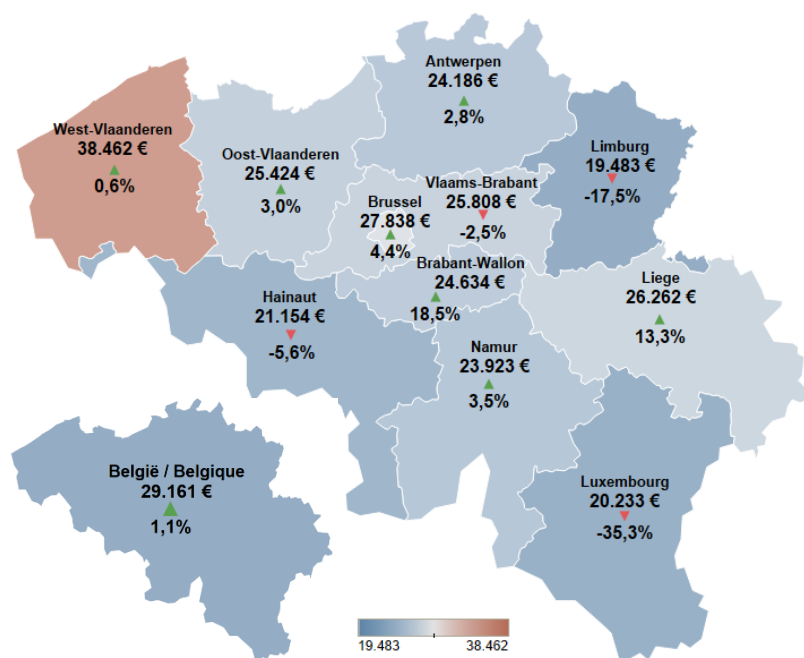
En région wallonne, il faut compter environ 50.000 EUR en moins pour acheter un terrain à bâtir comparé à l'ensemble de la Belgique (-41,7%).



Graphique 82 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

GARAGES

PRIX MOYEN DES GARAGES



Graphique 83 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)

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

La graphique 83 présente l'évolution du prix moyen d'un garage dans les différentes provinces de Belgique et au niveau national.

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

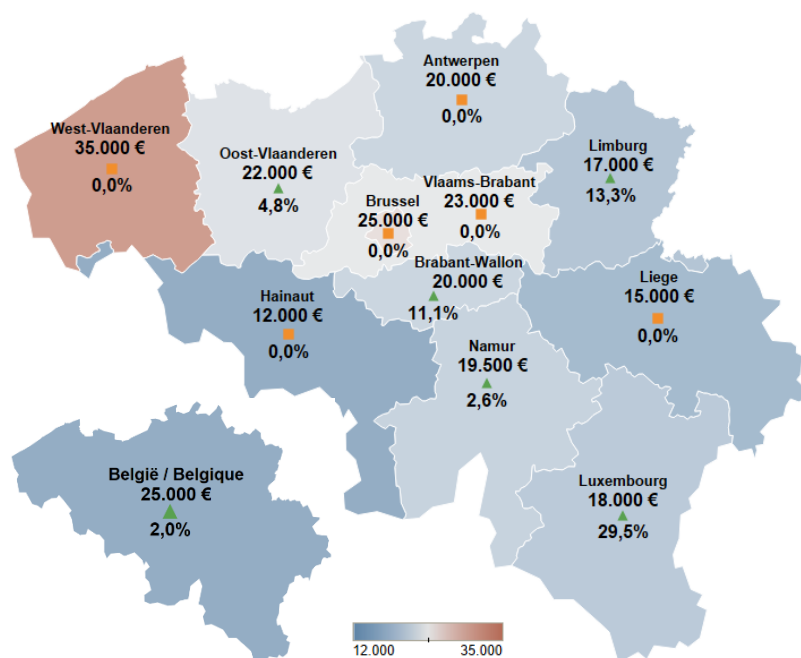
Un garage coûte en moyenne le plus cher à la côte. En province de Liège, le prix franchit pour la première fois les 26.000 EUR, et les garages y sont vendus au prix le plus élevé en Wallonie. En région wallonne, le prix moyen d'un garage est plus faible qu'au niveau national.

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

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

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

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



Graphique 84 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)